
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之三盛控股(集團)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

- (1) 有關收購物業集團之
非常重大收購事項及
關連交易；及
- (2) 有關
修訂該等年度上限之
持續關連交易及
- (3) 股東特別大會通告

本公司財務顧問



創越融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



營盛融資有限公司

除文義另有所指，本封面所用之詞彙與本通函所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至29頁。

本公司謹訂於二零一九年十二月十三日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀海港城廣東道三號馬哥孛羅香港酒店六樓蓮花廳舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及/或於會上投票，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示盡快在實際可行之情況下將表格填妥，並最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間起計四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。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(視情況而定)，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零一九年十一月二十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	30
蒼盛函件.....	32
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團之財務資料.....	II-1
附錄三 — 經擴大集團未經審核備考財務資料.....	III-1
附錄四 — 項目公司之估值報告.....	IV-1
附錄五 — 一般資料.....	V-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方建議收購銷售股份
「協議」	指	買方與賣方就收購事項所訂立日期為二零一九年九月二十七日之有條件買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及中國的商業銀行開門營業的日子(不包括星期六、星期日或香港或中國的公眾假期)
「本公司」	指	三盛控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	收購銷售股份之代價231,000,000港元
「代價股份」	指	22,000,000股本公司將配發及發行予賣方之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「契諾人」	指	具有本通函附錄五「董事於競爭業務之權益」一節賦予的涵義

釋 義

「薈盛」或「獨立財務顧問」	指	薈盛融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為本公司所委任就(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易（包括經修訂年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「競爭契據」	指	契諾人以本公司（為本公司本身及為本集團各成員公司的利益）為受益人發出的不競爭契據
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)協議及其項下擬進行之交易，包括配發及發行代價股份；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易（包括經修訂年度上限）
「經擴大集團」	指	完成後經收購事項擴大之本集團
「現有年度上限」	指	總體協議項下持續關連交易的現有年度上限
「福建伯恩」	指	福建伯恩物業集團有限公司（前稱為「福建伯恩物業管理股份有限公司」），一間於中國成立之有限責任公司
「福建家門口」	指	福建家門口網絡科技有限責任公司，一間於中國成立之有限責任公司
「福建盛創」	指	福建盛創房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司

釋 義

「福建天壬」	指	福建天壬房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「福州伯恩酒店管理」	指	福州伯恩酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限責任公司，為福建伯恩的全資附屬公司
「福州宏盛」	指	福州宏盛房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「福州三盛」	指	福州三盛置業有限公司，一間於中國成立之有限公司，為三盛集團有限公司之全資附屬公司，三盛集團有限公司由林先生及程女士間接持有
「福州盛淳」	指	福州盛淳投資有限公司，一間於中國成立之有限公司
「二零一七財政年度」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財政年度」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港控股公司」	指	盛臻有限公司，就重組於二零一九年七月十七日於香港註冊成立之有限公司，並由目標公司全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生組成之本公司獨立董事委員會，其成立為就(i)協議及其項下擬進行之交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除(a)Mega Regal；及(b)於(i)協議及其項下擬進行之交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)中擁有重大權益之任何其他股東以外之股東
「獨立第三方」指	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，為獨立於本公司及其關連人士之第三方之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「公司間貸款」	指	福州三盛應付目標集團之款項
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月二十二日，為本通函寄發前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「總體協議」	指	本公司與福建伯恩就向本集團提供服務而於二零一九年八月六日訂立的協議
「Mega Regal」或「賣方」指		Mega Regal Limited，本公司控股股東，持有296,348,127股股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約70.71%
「林先生」	指	林榮濱先生，董事會主席兼執行董事
「程女士」	指	程璇女士，執行董事及林先生的配偶
「新公司」	指	福州盛臻投資有限公司，就重組於二零一九年八月八日於中國成立的有限公司，為外商獨資企業，由香港控股公司全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「項目公司」	指	福建盛創、福州宏盛、福建天壬及漳州德友盛的統稱
「買方」	指	全耀控股有限公司，一間於英屬處女群島成立之有限公司，為本公司之直接全資附屬公司
「重組」	指	將由賣方進行之集團重組，旨在重組目標公司旗下的項目公司
「經修訂年度上限」	指	經修訂年度上限一或經修訂年度上限二（視情況而定）
「經修訂年度上限一」	指	建議涵蓋補充協議項下本集團規定的額外服務的經修訂年度上限
「經修訂年度上限二」	指	建議涵蓋補充協議項下本集團及目標集團規定的額外服務的經修訂年度上限
「銷售股份」	指	目標公司100股每股面值1美元之股份，相當於目標公司已發行股本之100%
「服務」	指	提供展廳支援服務，包括客戶接待，銷售活動配合、參觀安排、餐飲服務、安保及次序維護、清潔服務及設施日常維護
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「補充協議」	指	本公司與福建伯恩於二零一九年十一月二十二訂立的補充協議，以修訂現有年度上限為經修訂年度上限
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「目標公司」	指	時幸投資有限公司，一間於二零一九年五月三十一日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由 Mega Regal 全資擁有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「廈門伯盛」	指	廈門市伯盛投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限責任公司
「廈門三盛」	指	廈門三盛置業有限公司，一間於中國成立之有限公司
「漳州德友盛」	指	漳州市德友盛房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便參考，於本通函內，以人民幣計值之款項按人民幣0.90元兌1港元之匯率換算，僅供說明。有關換算不應詮釋為有關金額已經、應已經或可以按該匯率兌換或能否兌換。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

執行董事：

林榮濱先生(主席)

程璇女士(行政總裁)

非執行董事：

肖眾先生

許劍文先生

獨立非執行董事：

潘德祥先生

袁春先生

鍾彬先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111 Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

港威大廈第6座

3207室

**(1) 有關收購物業集團之
非常重大收購事項及
關連交易；及
(2) 有關修訂該等年度上限之
持續關連交易**

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一九年九月二十七日與本集團收購目標公司的全部已發行股本有關的公告；(ii)本公司日期為二零一九年八月六日與福建伯恩及／或其附屬公司為本集團提供服務有關的公告；及(iii)本公司日期為二零一九年十一月二十二日有關修訂現有年度上限的公告。

於二零一九年九月二十七日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立協議，據此，買方已有條件同意以代價收購銷售股份，而賣方(控

董事會函件

股股東) 已有條件同意按代價出售銷售股份。銷售股份為目標公司的全部已發行股本。目標公司於重組完成後透過其附屬公司在中國從事物業發展項目。由於若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，收購事項構成本公司按上市規則第14章界定的非常重大收購。

於二零一九年八月六日，本公司與福建伯恩訂立總體協議，據此，福建伯恩及／或其附屬公司同意為本集團擁有的物業項目提供展廳支援服務(即服務)，年期自二零一九年八月六日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。鑒於本集團所擁有若干物業項目的發展計劃得以加速及釐定現有年度上限時並無計及本集團自二零一九年八月六日起收購的兩個物業項目(「現有業務需要」)，本公司建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限一。此外，由於收購事項的相關項目公司已委聘福建伯恩及其附屬公司為其各自的物業項目提供服務，於完成後，預期現有年度上限將不足以支付目標集團自二零二零年以後所需服務的開支(「收購需要」)。因此，本公司進一步建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限二以支付現有業務需要及收購需要的開支。於二零一九年十一月二十二日(聯交所交易時段後)，本公司與福建伯恩訂立補充協議將總體協議之現有年度上限修訂為經修訂年度上限。除修訂現有年度上限以外，總體協議之所有其他條款及條件均維持不變。鑒於福建伯恩為本公司關連人士，根據總體協議(經補充協議修訂)擬進行的交易構成本公司按上市規則第14A章界定的關連交易。

本通函旨在為閣下提供(i)協議詳情；(ii)總體協議(經補充協議修訂)的詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iv)薈盛致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(v)本集團財務資料；(vi)目標集團財務資料；(vii)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(viii)估值報告；(ix)召開股東特別大會之通告；及(x)上市規則規定之其他資料，以供審議及批准協議、總體協議(經補充協議修訂)及根據該等協議擬進行的交易。

(1) 收購物業集團

協議

日期：

二零一九年九月二十七日(聯交所交易時段後)

訂約方：

買方：全耀控股有限公司，本公司之直接全資附屬公司

賣方：Mega Regal

於最後實際可行日期，Mega Regal 為持有 296,348,127 股股份（佔本公司已發行股本約 70.71%）之控股股東，故根據上市規則第 14A 章為本公司之關連人士。Mega Regal 為於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。Mega Regal 之最終實益擁有人為董事會主席兼執行董事林先生。

主體事項

銷售股份指目標公司（於二零一九年五月三十一日在英屬處女群島註冊成立）的全部已發行股本。於重組完成後，目標公司持有主要於中國從事物業開發項目的項目公司。有關項目公司之進一步資料載於下文「有關目標集團的資料」一節。

代價

根據協議，代價 231,000,000 港元須由本公司於完成日期透過按發行價每股代價股份 10.5 港元向賣方發行及配發代價股份（即 22,000,000 股新股份）之方式支付予賣方。

代價乃根據對以下所得估值盈餘應用 95% 釐定：(a) 項目公司所持物業的初步估值人民幣 9,505,000,000 元（相當於約 10,561,100,000 港元），並以協議訂約方同意的 8.8% 折讓；及 (b) 項目公司所持物業於二零一九年五月三十一日的賬面值約人民幣 8,452,000,000 元（相當於約 9,391,100,000 港元），並經考慮目標集團於完成時（計入估值盈餘前）於廈門三盛向原擁有人（即由林先生及程女士間接持有的福州三盛）分派人民幣 50,000,000 元的股息（相當於約 55,600,000 港元）後，目標集團資產淨值將接近零。為進行重組，項目公司將由福州三盛按其資產淨值（即人民幣 52,400,000 元（相當於約 58,200,000 港元））出售予新公司，並由福州三盛悉數償還結欠目標集團的公司間貸款的方式抵銷。

代價股份

代價股份將按發行價每股代價股份 10.5 港元配發及發行，相當於：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股 10.60 港元折讓約 0.9%；
- (ii) 股份於緊接協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股 10.50 港元的價格相同；
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股 9.58 港元溢價約 9.6%；及
- (iv) 股份於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股股份約 2.95 港元（誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露根據股東應佔未經審核股權約人民幣 1,112,900,000 元（相當於約 1,236,600,000 港元）及於最後實際可行日期已發行股份 419,114,000 股計算）溢價約 255.9%。

發行價乃由買方與賣方經參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。

代價股份亦佔：

- (i) 本公司於最後實際可行日期之已發行股本約 5.2%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大之已發行股本約 5.0%。

配發及發行代價股份不會引致本公司控制權發行變動。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求之特別授權發行。代價股份一經配發及發行，將於各方面與配發及發行代價股份當日之已發行在外股份享有同等地位。

本公司將向聯交所申請批准根據協議將予配發及發行之代價股份上市及買賣。

先決條件

完成須待以下條件獲達成或豁免（視情況而定）後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式就（其中包括）(a)收購事項；及(b)根據協議之條款向賣方發行代價股份取得其獨立股東之批准；
- (ii) 買方及賣方各自已就協議項下擬進行之交易取得其董事會批准；
- (iii) 本公司已就配發及發行代價股份取得董事會批准；
- (iv) 買方已就（其中包括）(a)目標集團於中國成立之成員公司正式註冊成立及有效存在，以及有關目標集團所持物業之擁有權及目標集團之業務營運之合法性及合規情況（包括已取得相關批文、許可證及牌照）；及(b)重組在中國方面之合法性、有效性及可強制執行性取得其中國法律顧問出具在形式及內容上獲買方信納之法律意見；
- (v) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣；
- (vi) 於協議日期後由開曼群島或香港之任何立法、行政或監管機構或機關頒佈或發出之任何法規、命令、規則、規例或指令並無禁止配發及發行代價股份；
- (vii) 完成重組，其形式及內容獲買方及其中國法律顧問信納；
- (viii) 買方及賣方已遵守協議之條款及條件，且協議之任何訂約方並無嚴重違反協議；
- (ix) 協議所載之所有保證及聲明於完成時在所有重大方面均屬真實、正確、完整、準確及並無誤導成份，猶如於完成時重申，而協議所載之所有承諾（以能夠於完成日期前達成為限）已於所有方面獲達成；
- (x) 於協議日期至完成日期期間，目標集團並無發生任何重大不利變動；

董事會函件

- (xi) 買方、賣方及本公司已就收購事項於所有方面遵守上市規則；
- (xii) 買方信納對目標集團進行之法律及／或財務盡職審查之結果，包括已根據相關中國法律及法規取得充分證據顯示目標集團所持物業之有效業權；
- (xiii) 廈門三盛於重組完成前向福州三盛分派股息人民幣 50,000,000 元；及
- (xiv) 買方信納賣方及目標集團各成員公司均為正式註冊成立、有效存續、信譽良好，並有適當能力及授權訂立協議及於重組項下其為訂約方的協議，且根據協議目標集團的股權架構屬真實、正確、準確、完整、合法及有效。

買方可隨時向賣方發出書面通知豁免上文第(iv)、(vii)、(x)、(xii)及(xiv)項所載條件。賣方可隨時向買方發出書面通知豁免上述條件(xiii)。於最後實際可行日期，本公司無意豁免上述任何條件。

倘上述條件未能於協議日期起計六(6)個月內(或訂約方可能協定之有關較後日期)達成或豁免(視情況而定)，則協議將告停止及終止，而訂約方概毋須據此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何先前違反協議者除外。

於最後實際可行日期，條件(ii)、(iii)、(iv)、(vii)、(xii)、(xiii)及(xiv)已告達成。

完成

完成將於協議之所有先決條件獲達成或豁免(視情況而定)後七(7)個營業日內或協議之訂約方可能書面協定之有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，目標集團之財務報表將併入本集團財務報表。

償還公司間貸款

於二零一九年五月三十一日，福州三盛結欠目標集團的公司間貸款約人民幣 731,100,000 元(相當於約 812,300,000 港元)。根據重組，將項目公司自福州三盛轉移至新公司的收購成本將由公司間貸款抵銷。緊隨重組完成後，公司間貸

款減少至約人民幣671,700,000元(相當於約746,300,000港元)。根據協議，賣方將促使公司間貸款於完成時悉數結清。

有關目標集團的資料

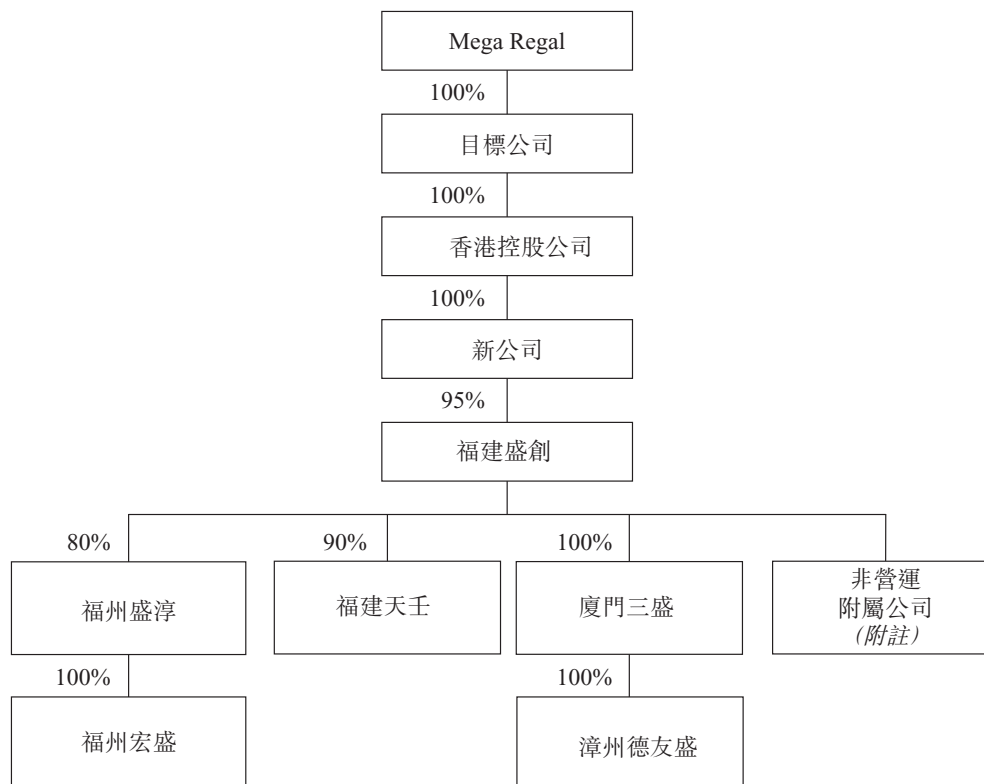
目標集團

作為完成的先決條件之一，賣方須完成重組。完成重組後，於英屬處女群島註冊成立為有限公司的目標公司將持有項目公司(該等項目公司主要從事物業開發，目前於中國福建省從事若干住宅／商業項目的建設及開發)。目標集團亦將持有17間其他附屬公司，包括(i)兩間投資控股公司(即香港控股公司及新公司)；及(ii)15間並無重大資產的非營運附屬公司(「非營運附屬公司」)。除項目公司(包括福建盛創、福州宏盛、福建天壬及漳州德友盛)外，目標集團成員公司自成立以來並無業務營運。重組已於二零一九年九月三十日完成。

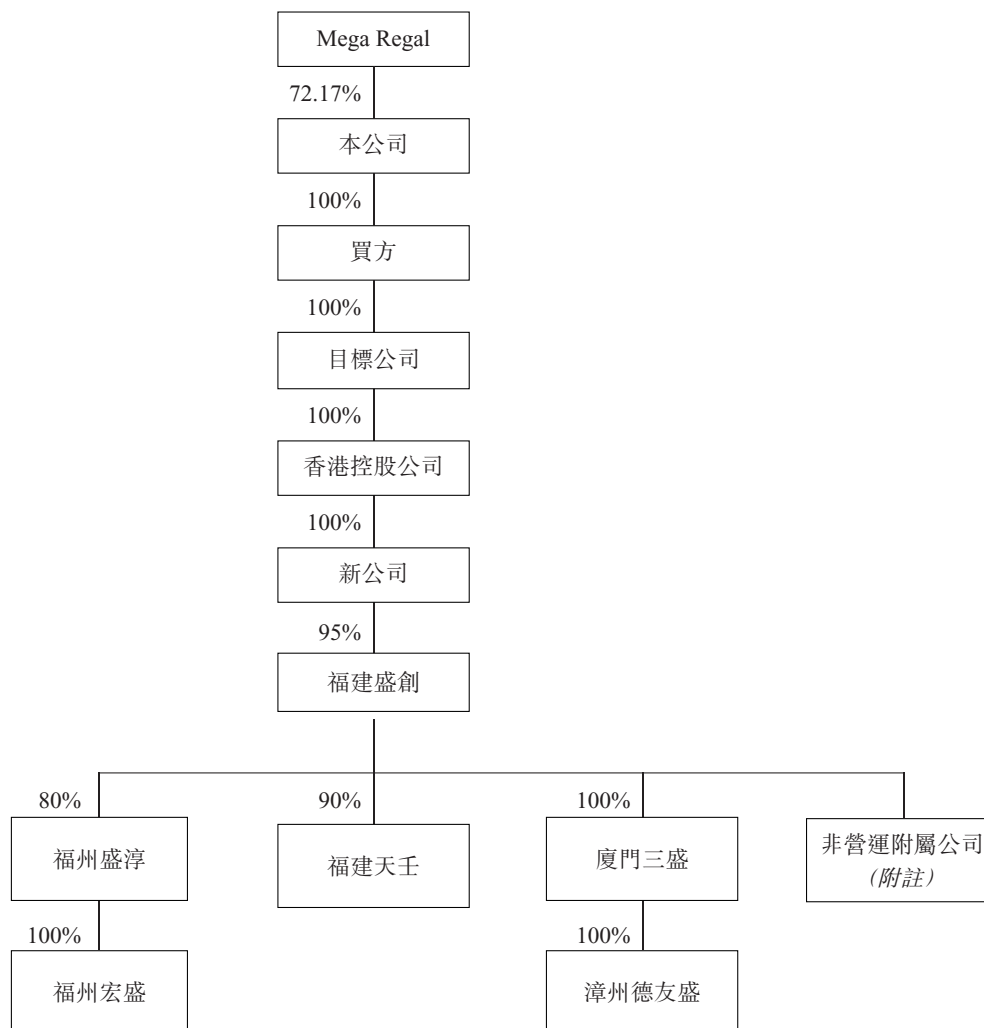
董事會函件

以下載列目標集團於 (i) 緊接完成前；及 (ii) 緊隨完成後之股權架構：

(i) 緊接完成前



(2) 緊隨完成後



附註：非營運附屬公司包括 (i) 福建盛創直接或間接全資擁有的 11 間非營運公司；(ii) 一間非營運公司連同其全資附屬公司 (由福建盛創擁有 70%)；及 (iii) 一間非營運公司連同其全資附屬公司 (由福建盛創擁有 80%)。該等非營運附屬公司為並無重大資產及並無業務營運的公司。

福建盛創

福建盛創為於二零一三年十一月二十二日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。於重組完成後，福州盛創由新公司及一名獨立第三方 Royal City Limited (於香港註冊成立之有限公司，主要從事投資控股) 分別擁有95%及5%。Royal City Limited 及其最終實益擁有人齊孝善先生均為獨立第三方。

於二零一三年十二月，福建盛創收購一幅位於中國福建省福州市倉山區總地盤面積約 57,000 平方米的土地。土地使用權已於二零一五年七月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將分兩期發展為名為濱江國際的商業物業，總計劃建築面積為約 321,800 平方米。該項目一期建築面積約 83,600 平方米已於二零一六年五月竣工，其中約 65,300 平方米已出售及交付、約 7,500 平方米已出租及約 10,800 平方米持作出售。第二期建築面積約為 238,200 平方米，包括辦公室、酒店及購物中心，已於二零一六年十月動工，預期將於二零二零年五月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本預期約為人民幣 272,000,000 元及由預售所得款項撥付。於二零一九年八月三十一日，福建盛創已獲得 5 份預售許可證及已展開預售建築面積約於 171,600 平方米，其中約 130,200 平方米已預售或已出售及交付。

福州宏盛

福州宏盛為於二零一六年十一月十七日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。福州宏盛由福州盛淳全資擁有，於重組完成後，福州盛淳由福建盛創擁有 80% 及由義烏淳醇投資管理合夥企業 (有限合夥) (「義烏投資」，主要從事投資管理、資產管理及投資諮詢服務) 擁有 20%。義烏投資及其最終實益擁有人姚偉示先生均為獨立第三方。根據若干合約安排，義烏投資將就其於福州盛淳的投資本金額人民幣 400,000,000 元收取保證回報，而其所有權權益將於投資期末 (即二零二一年十二月三十一日或之前) 由福建盛創購買。因此，義烏投資於福州盛淳的投資被視為債務及列為金融機構借款，且概無有關義烏投資的非控股權益根據香港財務報告準則於目標集團的合併財務資料入賬。

於二零一六年十一月，福州宏盛收購兩幅位於中國福建省福州市南通鎮總地盤面積約78,000平方米的土地。土地使用權已於二零一七年五月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將發展為名為璞悅灣的住宅發展項目，總計劃建築面積約257,300平方米。項目於二零一七年六月已經動工，預期將於二零二一年九月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本預期約為人民幣268,000,000元及由預售所得款項撥付。於二零一九年八月三十一日，福州宏盛已獲得7份預售許可證及已展開預售建築面積約159,000平方米，其中約85,800平方米已預售。

福建天壬

福建天壬為於二零一七年五月二十五日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。福建天壬由福建盛創擁有90%及由南平新天地房地產開發有限公司（「南平新天地」）（於中國成立之有限公司，主要從事物業開發）擁有10%。南平新天地及其最終實益擁有人陳金良先生均為獨立第三方。

於二零一七年五月，福建天壬收購兩幅位於中國福建省寧德市霞浦縣總地盤面積約65,400平方米的土地。已更新的土地使用權於二零一九年六月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將分兩期發展為名為福臨御景的住宅發展項目，總計劃建築面積約219,900平方米。項目於二零一九年一月動工，預期於二零二二年八月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本預期約為人民幣639,000,000元及由預售所得款項撥付。於二零一九年八月三十一日，福建天壬已取得兩項預售許可證及已展開預售建築面積約35,800平方米，其中約31,600平方米已預售。

漳州德友盛

漳州德友盛為一間於一九九九年十二月十日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。漳州德友盛由廈門三盛全資擁有，而廈門三盛由福建盛創全資擁有。

於二零零九年十一月，漳州德友盛收購一幅位於中國福建省龍海市水港尾鎮總地盤面積約237,700平方米的土地。已更新的土地使用權於二零

一七年九月獲得。根據已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該地塊將分兩期開發為名為國際海岸的住宅及別墅建築群，總計劃建築面積約為411,100平方米。第一期建築面積約214,600平方米的工程已於二零一五年六月動工，並於二零一八年十二月竣工，其中約191,400平方米已出售及交付，而約4,500平方米已預售及約18,700平方米為持作待售。第二期建築面積約196,500平方米的工程已於二零一七年一月動工，預期將於二零二零年十二月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本預期約為人民幣102,000,000元及由預售所得款項撥付。於二零一九年八月三十一日，漳州德友盛已取得33項預售許可證及已展開預售建築面積約339,200平方米，其中差不多全部建築面積已預售或已出售及交付。

服務

為促進物業項目預售，項目公司一直根據多份協議委聘福建伯恩及其附屬公司提供服務。尤其是，於二零一九年一月，福建盛創與福州伯恩酒店管理訂立協議，年期為自二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日。於二零一九年八月，福州宏盛與福州伯恩酒店管理訂立協議，年期為自二零一九年八月一日至二零二零年七月三十一日。於二零一九年七月，福建天壬與福州伯恩酒店管理訂立協議，年期為自二零一九年七月十五日至二零二零年七月十四日。於二零一九年二月，漳州德友盛與福州伯恩訂立協議，年期為自二零一九年二月一日至二零一九年十二月三十一日。預計項目公司於上述協議屆滿後將就服務與福建伯恩及其附屬公司訂立新協議。經考慮該等新協議的估計費用，本公司預期現有年度上限將會不夠，因此建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限。進一步詳情請參閱下文「修訂現有年度上限」一節。

目標集團的財務資料

以下載列目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月根據香港財務報告準則編製之主要合併財務資料概要。財務資料乃摘錄自目標集團於二零一七財政年度及二零一八財政年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月之合併損益及其他全面收益表，鑑於重組於二零一九年五月三十一日尚未完成，該賬目將福建盛創的財務報表全面合併入賬，而並無分開非控股權益。

董事會函件

(百萬元)	二零一七	二零一八	截至二零一九年
	財政年度 (經審核) 人民幣	財政年度 (經審核) 人民幣	五月三十一日 止五個月 (經審核) 人民幣
收入	1,174.7	1,178.0	39.8
除稅前溢利	208.4	176.9	5.2
除稅後溢利／(虧損)	81.0	20.5	(4.2)

於二零一七年及二零一八年，漳州德友盛的預售單位已逐步交付予客戶，而有關出售該等預售單位的收入已於二零一七財政年度及二零一八財政年度確認。由於項目公司大部分預售單位於二零一八年或之前交付，目標集團截至二零一九年五月三十一日止五個月的收入大幅減少，導致目標集團截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得淨虧損。

於二零一九年五月三十一日，權益股東應佔目標集團的資產淨值約為人民幣101,300,000元(相當於約112,600,000港元)。賣方於目標集團之總投資成本約為人民幣553,500,000元(相當於約615,000,000港元)。

於上述報告期間，目標集團發生三起輕微違規事項，涉及社保及公積金供款不足、租賃協議未進行登記及中國廣告法項下的不當宣傳用語。根據本公司獲得的中國法律意見，(i)根據本公司與其核數師的計算結果，於二零一九年八月三十一日，目標集團未繳社保及住房公積金供款低於人民幣7,600,000元，將由賣方根據協議進行悉數彌償；(ii)於二零一九年八月三十一日，目標公司未登記租賃協議的最高罰款為人民幣370,000元，對目標集團的營運並無重大影響；及(iii)因不當宣傳用語處以罰款合共人民幣1,100,000元，已由目標集團於二零一八年十一月償付。

本公司股權架構的變動

於最後實際可行日期，本公司有419,114,000股已發行股份。以下載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權架構：

董事會函件

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨完成 及配發及發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Mega Regal	296,348,127	70.71	318,348,127	72.17
公眾股東	122,765,873	29.29	122,765,873	27.83
總計	<u>419,114,000</u>	<u>100.00</u>	<u>441,114,000</u>	<u>100.00</u>

訂立協議之理由及裨益

本集團主要從事物業開發及銷售以及物業投資。誠如本公司二零一八年年報所披露，本集團之策略為積極物色地段優越、適合作物業發展及投資的土地，以增加土地儲備，推動本集團進一步發展。為此，本集團已透過收購及土地競標於中國不同城市購入土地。於二零一九年六月三十日，本集團共有15個進行中的物業開發項目，總地盤面積超過796,500平方米。

誠如上文「有關目標集團的資料」一節所述，項目公司擁有之物業項目位於福建省。根據中國國家統計局的資料，福建省住宅單位的平均售價由二零一一年的每平方米約人民幣6,100元增至二零一八年的每平方米約人民幣9,300元，複合年增長率約為6.2%。此外，本集團於二零一九年上半年預售位於福建省的三個物業項目，所有項目均錄得理想銷售成績。

基於上文所述，董事對福建省物業市場的持續發展充滿信心，並已於二零一九年五月就收購潛在物業項目與賣方進行磋商，以補充本集團於福建省的土地儲備。目標集團項下的物業項目目前正在建設中及預期於三年內竣工，而賣方之私有集團擁有之其他物業項目（載於本通函附錄五「董事於競爭業務之權益」一節）(i) 已完成銷售及交付大部分已建成物業單位；(ii) 因規定地積比率進一步發展空間有限；或(iii) 任何轉讓須獲得相關的合營企業夥伴同意，因此，董事認為，目標集團之收購事項為補充本集團於福建省的土地儲備帶來良機。於最後實際可行日期，本集團並無意收購林先生於福建省擁有之其他物業項目。董事亦認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合股東之整體利益。

收購事項的財務影響

緊隨完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標集團的財務報表將於本集團的財務報表內綜合入賬。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，收購事項的財務影響概述如下：

收益

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報的摘錄內容，本公司權益股東應佔虧損約為人民幣166,500,000元。如本通函附錄三所載，假設收購事項於二零一八年一月一日已完成，於截至二零一八年十二月三十一日止年度，經擴大集團權益股東應佔未經審核備考淨虧損將減至約為人民幣149,500,000元。

淨資產

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告的摘錄內容，本集團的未經審核綜合總資產及總負債分別約為人民幣11,467,800,000元及人民幣10,290,000,000元。於二零一九年六月三十日股東應佔未經審核資產淨值約為人民幣1,112,900,000元。如本通函附錄三所載，假設收購事項於二零一九年六月三十日已完成，經擴大集團的未經審核備考綜合總資產及總負債將分別增至約人民幣20,983,800,000元及人民幣19,804,100,000元。經擴大集團權益股東應佔未經審核備考資產淨值將減至約為人民幣1,110,300,000元。

資產負債比率

誠如本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告的摘錄內容，於二零一九年六月三十日，本集團的資產負債比率(根據總負債約人民幣10,290,000,000元及股東應佔本集團總權益約人民幣1,112,900,000元計算)約為9.2。如本通函附錄三所載，假設收購事項於二零一九年六月三十日已完成，經擴大集團於完成後的資產負債比率將約為17.8。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。此外，鑑於賣方為控股股東，於最後實際可行日期持有296,348,127股股份(相當於本公司已發行股本約70.71%)，賣方為本公司之關連

人士。因此，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。代價股份將根據上市規則項下之本公司特別授權發行。

(2) 修訂現有年度上限

總體協議(經補充協議修訂)

於二零一九年八月六日，本公司與福建伯恩訂立總體協議，據此，福建伯恩及/或其附屬公司同意為本集團擁有的物業項目提供展廳支援服務(即服務)，年期為二零一九年八月六日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。鑒於本集團所擁有若干物業項目的發展計劃得以加速及釐定現有年度上限時並無計及本集團自二零一九年八月六日起收購的兩個物業項目，本公司建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限一。此外，由於收購事項的相關項目公司一直委聘福建伯恩及其附屬公司為其各自的物業項目提供服務，於完成後，預期現有年度上限將不足以支付目標集團自二零二零年以後所需服務的開支。因此，本公司進一步建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限二以支付現有業務需要及收購需要的開支。於二零一九年十一月二十二日(聯交所交易時段後)，本公司與福建伯恩訂立補充協議將總體協議之現有年度上限修訂為經修訂年度上限。除修訂現有年度上限以外，總體協議之所有其他條款及條件均維持不變。

日期

二零一九年八月六日(經日期為二零一九年十一月二十二日之補充協議修訂)

訂約方

(i) 本公司

(ii) 福建伯恩

於最後實際可行日期，福建伯恩(i)由福建家門口擁有63.01%權益，而福建家門口由林先生擁有41.10%權益，由程女士擁有9.90%權益；及(ii)由廈門伯盛擁有18.00%權益，而廈門伯盛由林先生擁有56.00%權益。林先生

及程女士亦為福建伯恩的董事。林先生為執行董事，透過 Mega Regal 擁有合共 296,348,127 股股份的權益（約佔本公司已發行股本之 70.71%）。程女士為執行董事且為林先生的配偶。因此，福建伯恩為本公司關連人士。

主體事項

根據總體協議，本公司已同意委聘福建伯恩及／或其附屬公司為本集團提供展廳支援服務（即服務）。對於本集團需要的各特定展廳，訂約各方應訂立載有詳細服務費及支付條款的個別協議。

期限

自二零一九年八月六日起至二零二一年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）

定價

根據總體協議，服務費將由訂約方按照 (i) 一般商業條款及參考行業內之一般收費；及 (ii) 不超過獨立第三方向本集團所收取的費用，經公平磋商後釐定。

服務費將包括 (i) 人工費用另加 20% 之服務費用及 6% 之稅費；(ii) 茶歇費用另加 10% 之服務費用及 6% 之稅費；(iii) 餐飲費用另加 45% 之服務費用及 6% 之稅費；及 (iv) 代購費另加 10% 之服務費用及 6% 之稅費。一般而言，人工費用佔費用總額 90% 以上，而其他費用佔費用總額不到 10%。基於以上服務費用及各項費用分攤，福建伯恩將就為本集團提供的服務錄得約 21% 之毛利率。根據二零一九年中國物業服務百強企業研究報告，二零一八年提供類似服務的平均毛利率約為 24%。

根據總體協議，福建伯恩負責福建伯恩僱員的保險、工資、勞工保險福利及所有其他開支。有關福建伯恩及其僱員的糾紛須由福建伯恩處理，與本集團無關。

年度上限及年度上限的基準

根據補充協議，現有年度上限將 (i) 在下文「先決條件」一節所載補充協議的條件（「該等條件」）告達成之情況下調升至經修訂年度上限一；或 (ii) 在該等條件告達成且收購事項完成之情況下調升至經修訂年度上限二（視情況

董事會函件

而定)。為應付現有業務需求及收購需求而釐定之經修訂年度上限(在收購事項已完成的情況下)概述如下。

	自二零一九年 八月六日至 二零一九年 十二月三十一日 期間	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
現有年度上限 (人民幣)	27,000,000 元	37,000,000 元	39,000,000 元
經修訂年度上限一 (人民幣)	28,000,000 元	51,000,000 元	47,000,000 元
經修訂年度上限二 (人民幣)	28,000,000 元	71,000,000 元	69,000,000 元

現有年度上限及經修訂年度上限主要基於(i)本集團於最後實際可行日期擁有的物業項目總數；(ii)各項目的估計展廳數目；(iii)每個展廳所需估計人工；(iv)估計人工費用；(v)人工費用的估計增長；及(vi)佔人工費用20%的服務費用及6%的稅費釐定。現有年度上限、經修訂年度上限一及經修訂年度上限二之間的差額乃主要由於需要提供服務的物業項目數量。經考慮現有業務需求，本公司預期需要提供服務的物業項目數量於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度將分別增加3、4及2至10、11及9個。增加可覆蓋期內將予預售的新收購兩項物業項目及加快計劃於分別於二零一九年及二零二零年前預售的兩項物業項目的需求。於計及現有業務需求及收購需求後，本公司預期需要提供服務的物業項目數量於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度將分別增加3、8及5至10、15及12個。

除修訂現有年度上限以外，總體協議的所有其他條款及條件維持不變。

先決條件

補充協議須達成下列條件：

- (i) 本公司已就總體協議(經補充協議修訂)及根據該協議擬進行的交易(包括經修訂年度上限)取得其獨立股東批准；及

- (ii) 本公司及福建伯恩就修訂現有年度上限已遵守上市規則以及所有適用法律及規例。

倘上述條件於自補充協議日期起計六(6)個月內(或訂約各方可能協定的較後日期)未能達成，補充協議即告停止及終止，且概無訂約方須向對方承擔其項下之任何責任及負債，惟任何先前違反補充協議之情況除外。

於最後實際可行日期，概無達成任何條件。

有關福建伯恩的資料

福建伯恩為一間於中國成立的有限公司。福建伯恩主要從事提供物業管理服務，包括客戶接待、銷售活動配合、參觀安排、餐飲服務、安保及秩序維護、清潔服務及設施日常維護。

於最後實際可行日期，福建伯恩(i)由福建家門口擁有63.01%權益，而福建家門口由林先生擁有41.10%權益，由程女士擁有9.90%權益；及(ii)由廈門伯盛擁有18.00%權益，而廈門伯盛由林先生擁有56.00%權益。林先生及程女士亦為福建伯恩的董事。林先生為執行董事，透過Mega Regal擁有合共296,348,127股股份的權益(約佔本公司已發行股本之70.71%)。程女士為執行董事且為林先生的配偶。

有關總體協議定價基準的內部監控程序

本集團已採納下列與根據總體協議擬進行的交易有關的內部監控程序及企業管治措施，以確保福建伯恩與本公司將訂立的每份個別協議的條款均與總體協議的條款相一致且對本公司而言不遜於獨立服務提供商所報條款：

- (i) 每次本集團要求服務時，本集團將向福建伯恩發送物業項目的詳情，以取得報價。於收到報價後，本集團業務部將比較報價中的估計薪金與項目所在城市至少三名獨立房地產發展商所付的薪金。本集團業務部負責確保福建伯恩所報薪金不遜於本公司可獲得者；

- (ii) 業務部將根據報價計算福建伯恩就該具體物業項目將錄得的毛利，並確保有關毛利將不會高於提供類似服務的平均毛利（如最新中國物業服務百強企業研究報告所示）；
- (iii) 倘無法獲得第(i)段中其他獨立房地產發展商支付的薪金或第(ii)段中最新中國物業服務百強企業研究報告，業務部將從至少三名獨立服務供應商取得服務報價。倘其報價是所收到的所有報價當中最具競爭力，方可選擇福建伯恩；
- (iv) 此外，本集團財務部負責審閱經修訂年度上限的使用，以確保訂立各項單獨協議將不會導致超過經修訂年度上限；
- (v) 業務部總經理將進行最終審查，以確保上述程序獲達成及完成；及
- (vi) 本集團財務部負責監控本集團於財政年度支付或應付的總費用，以確保年度上限不被超過，及倘年度上限接近全面使用，則通知執行董事。倘適合，本公司應尋求續新年度上限及重新遵守上市規則第14A章的規定（倘修訂年度上限預期將被超過）。

修訂年度上限之理由

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司主要從事物業發展及物業投資。

誠如本公司日期為二零一九年八月六日的公告所披露，本公司認為訂立總體協議可提升本集團所持有的物業項目展廳的服務、質量及整潔度。本公司亦認為，委聘福建伯恩提供服務更能節約成本及符合本公司及股東之整體利益。

鑒於本集團所擁有若干物業項目的發展計劃得以加速及釐定現有年度上限時並無計及本集團自二零一九年八月六日起收購的兩項物業項目，本公司建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限一。此外，由於有關收購事項之項目公司一直委聘福建伯恩及其附屬公司以向彼等各自的物業項目提供服務，於完成後，預期現有年度上限將不足以覆蓋目標集團於二零二零年之後所需的服務。因此，本公司進一步建議增加現有年度上限至經修訂年度上限二，以涵蓋現有業務需求及收購需求。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事, 彼等將於考慮蒼盛就總體協議及經修訂年度上限作出之意見後提供其意見)認為, 總體協議及其項下擬進行的交易於本集團日常及一般業務過程中進行並按正常商業條款訂立。經計及上文所述定價機制後, 董事(包括獨立非執行董事)認為, 經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)屬公平合理, 並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期, 福建伯恩(i)由福建家門口擁有63.01%權益, 而福建家門口由林先生擁有41.10%權益, 由程女士擁有9.90%權益; 及(ii)由廈門伯盛擁有18.00%權益, 而廈門伯盛由林先生擁有56.00%權益。林先生及程女士亦為福建伯恩的董事。林先生為執行董事, 透過Mega Regal擁有合共296,348,127股股份的權益(約佔本公司已發行股本之70.71%)。程女士為執行董事且為林先生的配偶。因此, 福建伯恩為本公司之關連人士及提供服務構成本公司於上市規則第14A項下之持續關連交易。

由於有關經修訂年度上限之至少一項適用百分比率超過5%, 經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)之決議案須遵守上市規則第14A項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開及舉行股東特別大會, 以考慮及酌情批准有關(i)協議及其項下擬進行之交易(包括配發及發行代價股份); 及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)之決議案。董事會主席兼執行董事林先生及執行董事兼林先生之配偶程女士因林先生擁有Mega Regal之權益而被視為於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益, 並已就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。此外, 林先生、程女士及Mega Regal認為因彼等於福建伯恩擁有權益及/或擔任董事而於經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)擁有重大權益並就批准經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)之董事會決議案放棄投票。鑑於Mega Regal之最終實益擁有人為林先生而Mega Regal為銷售股份之賣方, 故Mega Regal亦須於股東特別大會上就建議決議案放棄投票。有關上述將於股東特別大會上提呈之決議案之投票將以表

董事會函件

決的方式進行。召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)及/或於會上投票,務請按照隨附之代表委任表格印備之指示盡快在實際可行之情況下將表格填妥,並最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間起計四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。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(視情況而定),並於會上投票,在此情況下,代表委任表格將視作撤銷論。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一九年十二月十日至二零一九年十二月十三日期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶及股東登記手續,以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身分。於此期間將不會進行任何股份過戶登記。於二零一九年十二月十三日名列本公司股東名冊之股東有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,未登記股份持有人應確保最遲於二零一九年十二月九日下午四時三十分前將所有過戶表格連同相關股票交回本公司在香港之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已根據上市規則第14A章組成,以就(i)協議及其項下擬進行之交易;及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。就此而言,蒼盛已獲本公司委任為獨立財務顧問,以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

務請閣下垂注有關(i)協議及其項下擬進行之交易;及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂年度上限)載於本通函第30頁至第31頁之獨立董事委員會函件以及載於本通函第32至66頁之蒼盛函件。

董事會函件

董事會(包括獨立非執行董事,其推薦建議經考慮蒼盛意見後,載於獨立董事委員會函件)認為,協議及總體協議(經補充協議修訂)(包括經修訂年度上限)之條款乃正常商業條款,屬公平合理,而訂立協議及總體協議(經補充協議修訂)(包括經修訂年度上限)於本集團日常及一般業務過程中進行,並符合本公司及股東之整體利益。因此,董事會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案,以批准(i)協議及其項下擬進行之交易;及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行之交易(包括經修訂年度上限)。

其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

二零一九年十一月二十五日

以下為獨立董事委員會就(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東發出的函件全文，以供載入本通函。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

敬啟者

- (1) 有關收購物業集團之
非常重大收購事項及
關連交易；及
- (2) 有關修訂該等年度上限之
持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一九年十一月二十五日之通函(「通函」)，本函件構成通函一部分。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。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)向獨立股東提供意見。蒼盛已獲委任為獨立財務顧問，就此事宜向吾等提供意見。務請閣下注意通函第7至29頁載列之董事會函件以及載於通函第32至66頁之蒼盛函件。

經考慮協議及總體協議(經補充協議修訂)(包括經修訂年度上限)之條款及條件以及蒼盛於其意見函件載列之意見，吾等認為，協議及總體協議(經補充協議修訂)

獨立董事委員會函件

(包括經修訂年度上限)的條款為一般商業條款及公平合理，且訂立協議及總體協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關批准(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)之普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事

潘德祥先生

袁春先生

鍾彬先生

謹啟

二零一九年十一月二十五日

蒼盛函件

以下為蒼盛就(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東提供之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



香港灣仔
菲林明道8號
大同大廈1506室

敬啟者

有關收購物業集團之
非常重大收購事項及
關連交易；及
有關
修訂該等年度上限之
持續關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就協議項下擬進行收購事項及總體協議(經補充協議修訂)項下擬進行持續關連交易(「持續關連交易」)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一九年十一月二十五日之通函(「通函」)所載董事會函件內，本函件構成通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函其他部分所界定者具相同涵義。

於二零一九年九月二十七日(聯交所交易時段後)，買方(貴公司的直接全資附屬公司)與賣方(控股股東)訂立協議，據此，買方已有條件同意收購銷售股份，而賣方已有條件同意出售銷售股份(佔目標公司的全部已發行股本)，代價為231,000,000港

元，按每股代價股份10.5港元之發行價以發行及配發代價股份（即22,000,000股新股份）之方式支付。代價股份將根據上市規則項下之 貴公司特別授權發行。

由於有關收購事項之若干百分比率（定義見上市規則第14章）超過100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司之非常重大收購，因此須遵守申報、公告及股東批准規定。此外，鑑於賣方為控股股東，於最後實際可行日期持有296,348,127股股份（相當於 貴公司已發行股本約70.71%），故賣方為 貴公司之關連人士。因此，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

於二零一九年十一月二十二日（聯交所交易時段後）， 貴公司與福建伯恩訂立補充協議，以就總體協議項下的服務將現有年度上限增至經修訂年度上限以應付現有業務需要及收購需要（定義見下文）。

於最後實際可行日期，福建伯恩(i)由福建家門口擁有63.01%權益，而福建家門口由林先生擁有41.10%權益及由程女士擁有9.90%權益；及(ii)由廈門伯盛擁有18.00%權益，而廈門伯盛由林先生擁有56.00%權益。林先生及程女士亦為福建伯恩的董事，而林先生為執行董事，透過Mega Regal擁有合共296,348,127股股份的權益（約佔 貴公司已發行股本之70.71%）。程女士為執行董事且為林先生的配偶。因此，福建伯恩為 貴公司關連人士及提供服務構成 貴公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

由於有關經修訂年度上限之至少一項適用百分比率超過5%，經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易（包括經修訂年度上限）須遵守上市規則第14A項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情（以投票方式）批准有關(i)協議及其項下擬進行之交易（包括配發及發行代價股份）；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易（包括經修訂年度上限）。鑑於Mega Regal之最終實益擁有人（即銷售股份之賣方）為董事會主席兼執行董事林先生，Mega Regal將須於股東特別大會上就建議決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)協議及其項下擬進行之交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易（包括經修訂年度上限）向獨立股東提供意見。吾等（蒼盛融資有

限公司)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是(i)收購事項條款對獨立股東而言是否屬公平合理、收購事項是否按一般商業條款及於 貴集團日常營業過程訂立，及收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)經補充協議修訂之總體協議條款對獨立股東而言是否屬公平合理、持續關連交易是否按一般商業條款及於 貴集團日常營業過程訂立以及持續關連交易是否符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等與 貴集團及其聯繫人並無關聯，且並無擁有 貴集團任何成員公司之任何股權，亦無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司之證券。除於是次委任擔任獨立財務顧問外，於本通函日期起計過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司及其聯繫人之財務顧問或獨立財務顧問。除就是次委任應向吾等支付之正常專業費用外，概無任何安排可讓吾等向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。據吾等所知，吾等與 貴公司或任何其他人士之間概無任何關係或利益可被合理視為影響吾等擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性。

吾等意見之基準

在擬訂吾等之意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層所提供資料及聲明及所表達之意見，並已假設向吾等所作出或通函內所提述之有關資料、陳述及聲明於本函件日期在所有重大方面屬真實、準確及完備，且於股東特別大會當日將持續真實、準確及完備。董事共同及個別就通函(包括根據上市規則提供有關 貴集團之資料)承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使通函所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，並有充分理由倚賴通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司董事或管理層隱瞞任何重要資料，或有關資料乃誤導、失實或不準確，並認為吾等可倚賴有關資料達致吾等之意見。然而，就是次工作而言，吾等並無就關於 貴集團之業務或事務或未來前景以及協議及總體協議(經補充協議修訂)所涉及之相關事項以及各訂約方進行獨立詳盡調查或審核。吾等之意見乃以實際財務、經濟、市場及其

普盛函件

他狀況，以及於最後實際可行日期吾等所能獲得資料為基準。股東應注意其後發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變此意見。

所考慮主要因素及理由

A. 收購事項

於達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A.1 有關 貴集團之資料

貴集團主要從事物業開發及銷售以及物業投資。

貴集團截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料（分別摘錄自 貴公司中期報告及年報）概列如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
		(附註)		(重列)
收入	12,952	680,846	933,971	–
銷售成本	–	(647,132)	(878,800)	–
毛利	12,952	33,714	55,171	–
投資物業的估值收益淨額	3,800	–	1,478	33,582
其他收益／(虧損)	5,646	3,093	(42,972)	41,905
銷售及市場推廣開支	(40,187)	(11,135)	(53,133)	–
行政開支	(36,798)	(24,640)	(62,861)	(50,680)
其他經營開支	(491)	–	(1,020)	–
經營(虧損)／溢利	(55,078)	1,032	(103,337)	24,807
融資成本	(8,858)	(32,489)	(94,983)	(35,991)
應佔合營企業溢利減虧損	(2,232)	–	(1,477)	–
稅前(虧損)	(66,168)	(31,457)	(199,797)	(11,184)
所得稅	12,777	11,951	13,333	11,111
期／年內(虧損)	<u>(53,391)</u>	<u>(19,506)</u>	<u>(186,464)</u>	<u>(73)</u>
貴公司擁有人應佔期內／年內(虧損)	<u>(41,125)</u>	<u>(18,024)</u>	<u>(166,462)</u>	<u>(16)</u>

附註：根據 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告， 貴集團採用經修訂追溯法於二零一九年一月一日首次採納香港財務報告準則第16號。根據該方法，概無重列比較資料。

蒼盛函件

	於二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	1,501,211
流動資產	<u>9,966,589</u>
總資產	11,467,800
非流動負債	(4,730,797)
流動負債	<u>(5,559,203)</u>
負債總額	<u>(10,290,000)</u>
資產淨值	<u><u>1,177,800</u></u>
貴公司擁有人應佔權益	<u><u>1,112,873</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無錄得收入，因其投資物業於年內維持空置。貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之收入約為人民幣934,000,000元，其中約98.9%來自山東省濟南市章丘西區及北區之物業銷售，而餘下收入來自哈爾濱及青島商業投資物業之租金收入。貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之毛利約為人民幣55,200,000元。與貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之業務規模大幅增加一致，銷售及市場推廣開支以及行政開支增加合共約人民幣65,300,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，投資物業之估值收益淨額較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約人民幣32,100,000元。貴集團其他收益／虧損（主要包括匯兌收益／虧損淨額及上市股本證券之公平值變動）由截至二零一七年十二月三十一日止年度之收益淨額約人民幣41,900,000元變為截至二零一八年十二月三十一日止年度虧損淨額約人民幣43,000,000元。該變動乃主要由於貴公司於年內發行之美元債券有關之美元兌人民幣升值，導致截至二零一八年十二月三十一日止年度確認匯兌虧損淨額約人民幣41,000,000元，而於截至二零一七年十二月三十一日止年度

錄得匯兌收益淨額約人民幣12,200,000元。此外，貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得金融資產按市值計價之未變現公平值收益約人民幣29,200,000元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得金融資產按市值計價之未變現公平值虧損約人民幣10,600,000元。由於上述不利市況，貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得經營虧損約人民幣103,300,000元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度為經營溢利約人民幣24,800,000元。受截至二零一八年十二月三十一日止年度融資成本進一步增加約人民幣59,000,000元影響，貴集團稅前虧損由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣11,200,000元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣199,800,000元。於計及年內稅項抵免後，貴公司擁有人應佔虧損亦由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣16,000元增至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣166,500,000元。

截至二零一九年六月三十日止六個月

於截至二零一八年六月三十日止六個月，貴集團收入約人民幣680,800,000元，其中約99.5%來自銷售山東省濟南市章丘西區的物業，而餘下收入來自哈爾濱商業投資物業之租金收入。鑒於貴集團大部分之開發項目正在建設中或處於預售階段及確認銷售物業收入之條件於截至二零一九年六月三十日止六個月並未達成，貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之收入大幅下降至約人民幣13,000,000元，因僅哈爾濱及青島之商業投資物業之租金收入確認為貴集團之收入。貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月並未錄得任何銷售成本，因預售物業於期內並未交付。因此，貴集團毛利由截至二零一八年六月三十日止六個月之約人民幣33,700,000元減少約人民幣20,700,000元至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣13,000,000元。隨著於截至二零一九年六月三十日止六個月貴集團業務規模持續擴張及開展預售市場推廣活動，銷售及市場推廣開支以及行政開支合共增加約人民幣41,200,000元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，投資物業之估值收益淨額約人民幣3,800,000元，而截至二零一八年六月三十日止六個月概無錄得該收益／虧損。貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的其他收益(主要包括匯兌收益／虧損淨額、上市股本證券之公平值變動及衍生金融工具的公平值變動)較去年同期增加約人民幣2,500,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團錄得經營虧損約人民幣55,100,000元，而截至二

零一八年六月三十日止六個月則為經營溢利約人民幣1,000,000元。儘管截至二零一九年六月三十日止六個月之融資成本減少約人民幣23,600,000元，稅前虧損由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣31,500,000元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣66,200,000元。於計及期內已確認之稅項抵免後，貴公司擁有人應佔虧損亦由截至二零一八年六月三十日止六個月約人民幣18,000,000元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣41,100,000元。

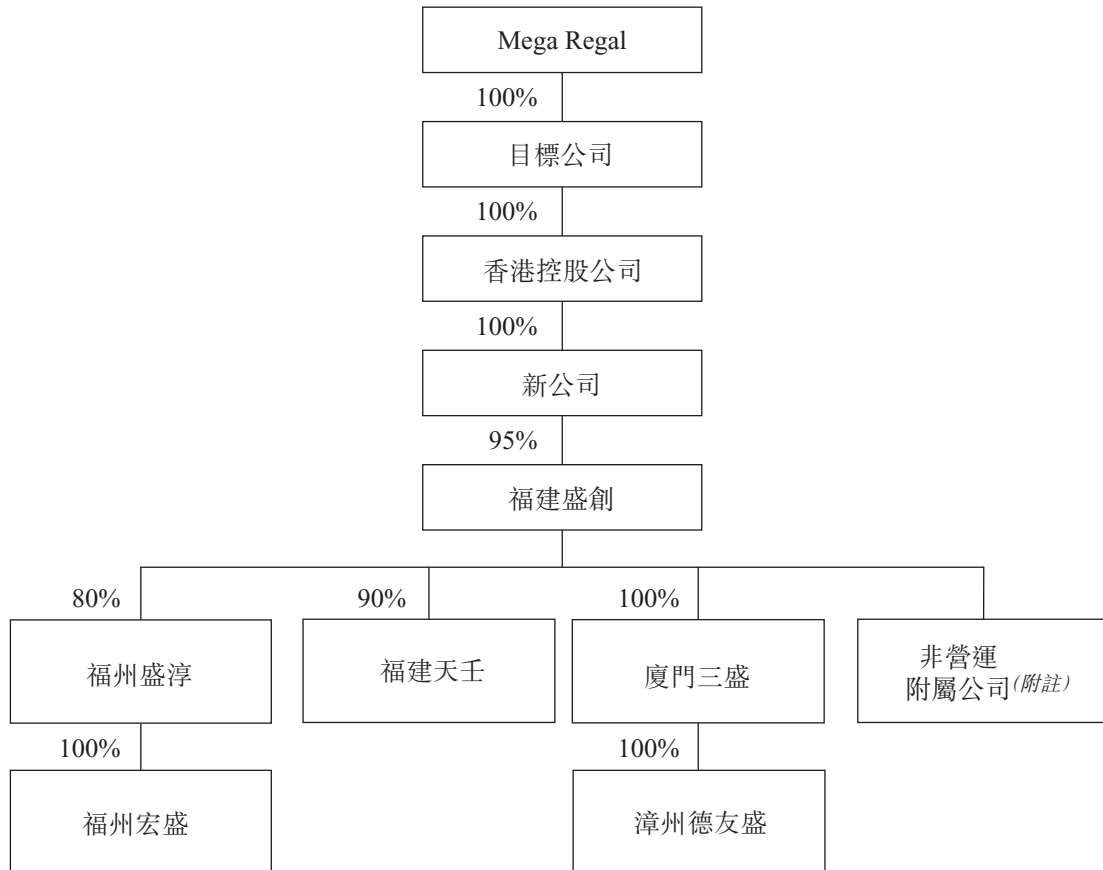
於二零一九年六月三十日，貴集團非流動資產約為人民幣1,501,200,000元，其中約人民幣605,900,000元為投資物業，約人民幣110,300,000元為發展中物業、約人民幣456,700,000元為預付租賃款項及約人民幣288,800,000元為於合營企業的投資。於二零一九年六月三十日，貴集團流動資產約為人民幣9,966,600,000元，主要包括存貨及其他合約成本約人民幣9,076,500,000元、應收賬款及其他應收款項約人民幣380,700,000元及現金及現金等價物約人民幣468,300,000元。於二零一九年六月三十日，貴集團流動負債約為人民幣5,559,200,000元，主要包括銀行貸款及金融機構借款約人民幣1,248,900,000元、應付賬款及其他應付款項約人民幣2,868,900,000元、合約負債約人民幣1,219,800,000元及即期稅項約人民幣220,500,000元。於二零一九年六月三十日，貴集團非流動負債約人民幣4,730,800,000元，其中包括銀行貸款及金融機構借款約人民幣2,052,900,000元，應付債券約人民幣898,900,000元、關聯方貸款約人民幣1,658,800,000元及遞延稅項負債約人民幣94,300,000元。於二零一九年六月三十日，貴集團流動資產淨值約為人民幣4,407,400,000元，而貴公司擁有人應佔資產淨值約人民幣1,112,900,000元。於二零一九年六月三十日，貴集團之流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.79倍，而資產負債比率(債務總額除以總資產)約為0.90。整體而言，貴集團財務穩健。

A.2 有關目標集團之資料

目標公司為於二零一九年五月三十一日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。根據協議，完成的其中一項先決條件為賣方須完成重組，完成後目標公司將持有項目公司(包括福建盛創、福州宏盛、福建天壬及漳州德友盛)，項目公司主要從事物業開發及目前於中國福建省從事若干住宅／商業項目的建築及開發。目標集團亦將持有17間其他附屬公司，包括(i) 2間投資控股公司(即

蒼盛函件

香港控股公司及新公司)；及(ii) 15間並無重大資產的非營運附屬公司(「非營運附屬公司」)。除項目公司(包括福建盛創、福州宏盛、福建天壬及漳州德友盛)外，目標集團成員公司自成立以來並無開展任何業務營運。重組已於二零一九年九月三十日完成。目標公司於緊接完成前之股權架構載列如下：



附註：非營運附屬公司包括(i) 福建盛創直接或間接全資擁有的11間非營運公司；(ii) 一間非營運公司連同其全資附屬公司(由福建盛創擁有70%)；及(iii) 一間非營運公司連同其全資附屬公司(由福建盛創擁有80%)。該等非營運附屬公司為並無重大資產及並無業務營運的公司。

福建盛創

福建盛創為於二零一三年十一月二十二日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。於重組完成後，福建盛創由新公司及一名獨立第三方 Royal City Limited 分別擁有 95% 及 5%。

福建盛創擁有一幅位於中國福建省福州市倉山區總地盤面積約 57,000 平方米的土地。土地使用權已於二零一五年七月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將分兩期發展為名為濱江國際的商業物業，總計劃建築面積為約 321,800 平方米。第一期建築面積約 83,600 平方米已於二零一六年五月竣工，其中約 65,300 平方米已出售及交付、約 7,500 平方米已出租及約 10,800 平方米持作出售。第二期建築面積約為 238,200 平方米，包括辦公室、酒店及購物中心，已於二零一六年十月動工，預期將於二零二零年五月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本估計約為人民幣 272,000,000 元及由預售所得款項撥資。於二零一九年八月三十一日，福建盛創已獲得 5 份預售許可證及已展開預售建築面積約 171,600 平方米，其中約 130,200 平方米已預售或已出售及交付。

福州宏盛

福州宏盛為於二零一六年十一月十七日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。福州宏盛由福州盛淳全資擁有，於重組完成後，福州盛淳由福建盛創擁有 80% 及由一名獨立第三方義烏淳醇投資管理合夥企業(有限合夥) (「義烏投資」) 擁有 20%。根據若干合約安排，義烏投資將就其於福州盛淳的投資收取保證回報本金額人民幣 400,000,000 元，而其所有權權益將於投資期末(即二零二一年十二月三十一日或之前)由福建盛創購買。因此，義烏投資於福州盛淳的投資被視為債務及列為金融機構借款，且概無有關義烏投資的非控股權益根據香港財務報告準則於目標集團的合併財務資料入賬。

福州宏盛擁有兩幅位於中國福建省福州市南通鎮總地盤面積約 78,000 平方米的土地。土地使用權已於二零一七年五月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將發展為名為璞悅灣的住宅發展項目，總計劃建築面積約 257,300 平方米。項目於二零一七年六月已經動工，預期將於二零二一年九月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本估計約為人民幣 268,000,000 元及由預售所得款項撥資。於二零一九年八月三十一日，福州宏盛已獲得 7 份預售許可證及已展開預售建築面積約 159,000 平方米，其中約 85,800 平方米已預售。

福建天壬

福建天壬為於二零一七年五月二十五日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。福建天壬由福建盛創擁有90%及由一名獨立第三方南平新天地房地產開發有限公司擁有10%。

福建天壬擁有兩幅位於中國福建省寧德市霞浦縣總地盤面積約65,400平方米的土地。已更新的土地使用權於二零一九年六月獲得。根據已獲得的建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該項目將分兩期發展為名為福臨御景的住宅發展項目，總計劃建築面積約219,900平方米。項目於二零一九年一月動工，預期於二零二二年八月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本估計約為人民幣639,000,000元及由預售所得款項撥資。於二零一九年八月三十一日，福建天壬已取得兩項預售許可證及已展開預售建築面積約35,800平方米，其中約31,600平方米已預售。

漳州德友盛

漳州德友盛為一間於一九九九年十二月十日在中國成立的有限公司，主要於中國從事物業開發。漳州德友盛由廈門三盛全資擁有，而廈門三盛由福建盛創全資擁有。

漳州德友盛擁有一幅位於中國福建省龍海市水港尾鎮總地盤面積約237,700平方米的土地。已更新的土地使用權於二零一七年九月獲得。根據已獲得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，該地塊將分兩期開發為名為國際海岸的住宅及別墅綜合項目，總計劃建築面積約為411,100平方米。第一期建築面積約214,600平方米的工程已於二零一五年六月動工，並於二零一八年十二月竣工，其中約191,400平方米已出售及交付，而約4,500平方米已預售及約18,700平方米為持作待售。第二期建築面積約196,500平方米的工程已於二零一七年一月動工，預期將於二零二零年十二月竣工及準備交付。於二零一九年八月三十一日之餘下建築成本估計約為人民幣102,000,000元及由預售所得款項撥資。於二零一九年八月三十一日，漳州德友盛已取得33項預售許可證及已展開預售建築面積約339,200平方米，其中差不多所有建築面積已預售或已出售及交付。

普盛函件

目標集團的財務資料

目標集團於截至二零一九年及二零一八年五月三十一日止五個月及截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的合併財務資料(摘錄自通函附錄二所載之目標集團會計師報告)的概述如下：

	截至五月三十一日止五個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收入	39,770	268,341	1,177,959	1,174,743
毛利	25,999	150,475	325,964	306,185
除稅前溢利	5,153	113,087	176,858	208,377
期內／年內(虧損)／溢利	(4,183)	35,613	20,532	81,000
目標公司權益股東應佔				
期內／年內(虧損)／溢利	<u>(3,970)</u>	<u>35,613</u>	<u>20,532</u>	<u>81,000</u>
			於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元 (經審核)	
非流動資產				685,535
流動資產				<u>9,602,995</u>
總資產				10,288,530
非流動負債				(1,233,032)
流動負債				<u>(8,952,749)</u>
總負債				<u>(10,185,781)</u>
淨資產				<u><u>102,749</u></u>
目標公司權益股東應佔淨資產				<u><u>101,335</u></u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

目標集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度的收入主要來自銷售漳州德友盛的物業單位。目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入約為人民幣1,178,000,000元，較去年增加約0.3%。目標集團毛利亦由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣306,200,000元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣326,000,000元。然而，由於銷售及市場推廣開支及行政開支合共增加約人民幣40,700,000元，及違約罰金增加約人民幣13,300,000元，除稅前溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣208,400,000元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣176,900,000元，減少約人民幣31,500,000元。計及所得稅，目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度溢利減少約人民幣60,500,000元至約人民幣20,500,000元。

截至二零一九年五月三十一日止五個月

目標集團截至二零一九年五月三十一日止五個月的收入為約人民幣39,800,000元，較去年同期下降約85.2%。收入大幅減少乃由於目標集團大部份預售物業單位已於二零一八年或之前交付予客戶。因此，目標集團毛利亦由截至二零一八年五月三十一日止五個月約人民幣150,500,000元大幅減少至截至二零一九年五月三十一日止五個月約人民幣26,000,000元。儘管銷售業務減少，截至二零一九年五月三十一日止五個月銷售及市場推廣開支及行政開支較去年同期合共增加約人民幣11,300,000元。有關增加主要歸因於二零一八年九月收購福建天壬90%權益，自此，其開支綜合入賬於目標集團業績。此外，截至二零一九年五月三十一日止五個月錄得其他收入約人民幣25,600,000元，乃由於相關期間對方違約收入增加約人民幣24,000,000元，而去年同期錄得其他虧損約人民幣1,800,000元。除稅前溢利由截至二零一八年五月三十一日止五個月約人民幣113,100,000元減少約人民幣107,900,000元至截至二零一九年五月三十一日止五個月約人民幣5,200,000元。計及所得稅，截至二零一九年五月三十一日止五個月目標集團錄得虧損約人民幣4,200,000元，而截至二零一八年五月三十一日止五個月錄得溢利約人民幣35,600,000元。截至二零一九年五月三十一日止五個

月目標公司權益股東應佔目標集團虧損約人民幣4,000,000元，而截至二零一八年五月三十一日止五個月則為溢利約35,600,000元。

於二零一九年五月三十一日，目標集團非流動資產約人民幣685,500,000元，主要包括投資物業約人民幣137,000,000元及物業、廠房及設備約人民幣487,400,000元。目標集團於二零一九年五月三十一日的流動資產約人民幣9,603,000,000元，主要包括存貨及其他合約成本約人民幣7,885,200,000元、其他應收款項約人民幣1,403,900,000元、受限制存款約人民幣151,700,000元及現金及現金等價物約人民幣151,100,000元。目標集團於二零一九年五月三十一日的流動負債為約人民幣8,952,700,000元，包括銀行貸款及金融機構借款約人民幣2,196,500,000元、應付賬款及其他應付款項約人民幣2,038,200,000元、合約負債約人民幣4,374,600,000元及即期稅項約人民幣343,400,000元。於二零一九年五月三十一日，目標集團非流動負債約人民幣1,233,000,000元，主要包括銀行貸款及金融機構借款約人民幣1,215,000,000元。於二零一九年五月三十一日，目標集團流動資產淨值約人民幣650,200,000元及淨資產約人民幣102,700,000元。於二零一九年五月三十一日，目標公司權益股東應佔資產淨值約人民幣101,300,000元。於二零一九年五月三十一日，目標集團流動比率(以流動資產除以流動負債列示)約為1.07。於二零一九年五月三十一日，目標集團資產負債比率(以總負債除以總資產列示)約為0.99。

A.3 收購事項的理由

誠如 貴公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露， 貴集團之策略為積極物色地段優越、適合作物業發展及投資的土地，以增加土地儲備，推動 貴集團進一步發展。 貴集團已透過收購及土地競標於中國不同城市購入土地。根據 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一九年六月三十日， 貴集團共有15個進行中的物業開發項目，總地盤面積超過796,500平方米。 貴集團將繼續尋求物業開發的新機遇，尤其是在中國內地市場開展住宅物業的開發。董事認為收購事項為補充 貴集團於福建省的土地儲備的良機，並認為收購事項符合 貴集團之業務發展策略。

根據中國國家統計局發佈的資料(於下表概述)，自二零一五年至二零一八年期間，中國全國國內生產總值(「國內生產總值」)繼續以6.6%至6.9%的速度

蒼盛函件

增長。商品房(包括住宅、辦公室及商業物業)的總銷售金額及銷售面積亦自二零一五至二零一八年呈現增長趨勢。中國商品房平均售價於該期間繼續由二零一五年每平方米約人民幣6,792元增加至二零一八年每平方米約人民幣8,735元，複合年增長率約8.8%。截至二零一九年八月三十一日止八個月，中國商品房平均售價上升至約每平方米人民幣9,369元。

於二零一五年至二零一八年期間全國國內生產總值增長率

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
全國國內生產總值 增長率(%)	6.9	6.7	6.8	6.6

全國商品房銷售統計數據

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 一月至八月	二零一九年 一月至八月
總銷售額 (人民幣百萬元)	8,728,100	11,762,700	13,370,100	14,997,300	8,939,600	9,537,300
總銷售面積 (百萬平方米)	1,285	1,573	1,694	1,717	1,025	1,018
平均售價 (人民幣/平方米)	6,792	7,478	7,893	8,735	8,722	9,369
平均售價增加(%)	不適用	10.1	5.5	10.7	不適用	7.4

由於所有由項目公司擁有的物業項目均位於福建省，吾等亦已考慮中國國家統計局所發佈的有關華東地區(包括福建省)銷售商品房的統計數據。吾等注意到華東地區商品房平均售價由二零一五年每平方米約人民幣8,989元連續增加至二零一八年每平方米約人民幣11,725元，複合年增長率約為9.3%。截至二零一九年八月三十一日止八個月，華東地區商品房平均售價進一步增加至每平方米約人民幣12,590元，儘管截至二零一九年八月三十一日止八個月華東地區商品房總銷售面積較去年同期下降約3.6%。

吾等知悉，目標集團截至二零一九年五月三十一日止五個月之收入較截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度所錄得收入大幅減少，乃因目標集團之大部分預售物業單元已於二零一八年或之前交付予客戶。同時，林先生於福建省擁有其他九份物業項目，其詳情載於通函附錄五「董事於競爭業務之權益」一節。吾等獲 貴公司管理層告知，董事已於

二零一九年五月就收購潛在物業項目與賣方進行磋商，以補充 貴集團於福建省的土地儲備。鑒於(a)目標集團項下的物業項目目前正在建設中及預期於三年內竣工及準備交付；(b)並非由 貴集團收購的項目公司之餘下股權由獨立第三方持有；及(c)賣方私有集團於福建省擁有之其他物業項目(i)已完成銷售及交付大部分已建成物業單位；(ii)因規定地積比率進一步發展空間有限；或(iii)任何轉讓須獲得合營企業夥伴同意，董事認為，項目公司之物業項目為 貴集團補充其土地儲備之合適物業項目。

鑒於上文所述，吾等與董事一致認為項目公司擁有的物業項目之前景樂觀及收購事項為補充 貴集團於福建省的土地儲備的良機，並符合 貴公司及股東之整體利益。

A.4 代價

代價為231,000,000港元，由 貴公司於完成日期透過按發行價每股代價股份10.5港元向賣方發行及配發代價股份(即22,000,000股新股份)之方式支付。

代價乃根據對以下所得估值盈餘按95%計算釐定：(a)項目公司所持物業的初步估值人民幣9,505,000,000元(相當於約10,561,100,000港元)，並以協議訂約方同意的約8.8%折讓；及(b)項目公司所持物業於二零一九年五月三十一日的賬面值約人民幣8,452,000,000元(相當於約9,391,100,000港元)，並經考慮目標集團於完成時(計入估值盈餘前)於廈門三盛向原擁有人(即由林先生及程女士間接持有的福州三盛)分派人民幣50,000,000元(相當於約55,600,000港元)的股息，及為進行重組，項目公司將由福州三盛按其資產淨值(即人民幣52,400,000元(相當於約58,200,000港元))出售予新公司，並由福州三盛悉數償還結欠目標集團的公司間貸款的方式抵銷後，目標集團資產淨值將接近零。

項目公司所持物業之估值

為評估代價之公平性及合理性，吾等已考慮獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)就項目公司所持物業(「物業」)編製並載於通函附錄四之估值報告(「估值報告」)內之估值，其於二零一九年八月三十一日合共為人民幣9,665,100,000元。

吾等已就估值師針物業所進行之估值而根據上市規則第13.80條註釋1(d)之規定執行工作，當中包括與估值師討論有關其在評估與該等物業相類似之中國物業方面的經驗以及其與 貴集團及協議其他訂約方之關係，並已審閱估值師就物業估值之評估之委聘條款，尤其是其工作範圍。

吾等了解到估值師高級董事及估值報告簽署人姚贈榮先生為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。因此，吾等認為估值報告簽署人合資格、富經驗及有能力進行中國物業估值工作及就物業估值發表可靠意見。吾等從 貴公司與估值師所訂立之委任函中得知，估值師之工作範圍與所須發表之意見相稱，且工作範圍並無限制，致使其中可能對估值師於估值報告中所給予之保證程度造成不利影響。估值師向吾等確認，除就其此次獲委聘進行估值而應向其支付之正常費用外，概無任何安排會導致其向 貴集團及其聯繫人收取任何費用或取得任何利益。吾等已向估值師查詢有關其是否獨立於 貴集團及協議的訂約方，並獲告知估值師為獨立第三方。估值師亦向吾等確認其並不知悉與 貴公司或任何其他方之間有任何可能被合理視為影響其作為 貴公司獨立估值師之獨立性之關係或利益。

吾等已審閱估值師就物業估值編製的估值報告，並已與估值師討論有關釐定物業於二零一九年八月三十一日之估值所採用之方法、基準及假設。吾等獲估值師告知，估值報告乃根據皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值－全球準則(二零一七年版)、香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則、國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則及上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

吾等注意到已採納比較法評估持作出售及持作發展物業價值，同時已採納收入法評估持作投資物業價值。估值師向吾等建議鑒於有足夠市場交易數據可供比較，其認為比較法為評估持作出售及持作發展物業之最適當

估值方法。同時，由於持作投資物業價值受收入驅動且該等物業已根據現有租賃出租予第三方，估值師認為收入法為持作投資物業的最適當估值方法。

誠如估值報告所載，為評估持作出售物業，估值師假設物業按現況出售及可即時交吉，並參考有關市場的可比銷售交易。就持作發展物業而言，估值師已採納比較法，參考市場上取得之可比較用途的銷售證據並計及建造階段產生之建造成本及專業費用以及完成開發預期產生之餘下成本及費用。吾等已與估值師討論並已審閱有關其就評估持作出售物業及持作開發物業而選用可資比較項目之準則，並注意到該等可資比較項目為鄰近持作出售及持作開發物業之類似資產，且可獲得價格資料。因此，吾等認同估值師之觀點，認為於估值中使用之可資比較項目屬合理且可與目標集團持作出售及持作開發物業作比較。

於評估目標集團持作投資物業，估值師已採納收入法，計及來自現有租約及／或可從現有市場獲得的物業租金收入淨額，並適當考慮租約之調整租金潛力，其隨後被資本化以按適當的資本化率釐定市場價值。吾等已與估值師討論並已審閱估值師提供的租賃資料清單，並注意到有關資料主要來自市場可得的租賃數據。吾等亦獲估值師告知，其已就評估目的而進行實地視察以及作出相關查詢及查找，且於評估過程中並無發現異常情況。

鑒於估值師所用的方法為專業測量師所用的公認程序及常規，亦符合上文所述認可的專業測量師機構頒佈之估值準則，吾等認為估值師就釐定物業之市值所採納的方法及基準屬合適。連同吾等並無注意到任何使吾等相信物業估值並非按合理基準編製的不尋常事情，吾等認為，物業估值乃公允地反映了物業之市值，並為吾等對代價之進一步評估構成公平及合理之基準。

蒼盛函件

目標集團估值

目標公司權益股東於二零一九年五月三十一日應佔目標集團的經調整資產淨值約為人民幣1,152,800,000元(相當於約1,280,900,000港元)，其計算如下：

	人民幣百萬元	百萬港元等值
目標公司權益股東於二零一九年五月三十一日應佔目標集團的合併資產淨值	101.3	112.6
與重組有關的調整：		
加：透過注資出售福建盛創5%股權予一名獨立第三方	11.2	12.4
減：轉讓福建盛創95%股權予新公司之代價	(59.4)	(66.0)
減：廈門三盛向其原擁有人分派股息	(50.0)	(55.6)
減：於福建盛創的5%非控股權益	(3.1)	(3.4)
計及重組後目標公司權益股東於二零一九年五月三十一日應佔目標集團的經調整合併資產淨值	-	-
該等物業之公平值調整之95%於二零一九年八月三十一日的物業估值	9,665.1	10,739.0
該等物業於二零一九年五月三十一日於目標集團賬目中的賬面值	(8,451.6)	(9,390.7)
估值盈餘	1,213.5	1,348.3
95%估值盈餘	1,152.8	1,280.9
目標公司權益股東於二零一九年五月三十一日應佔目標集團的經調整合併資產淨值	1,152.8	1,280.9

代價231,000,000港元較目標集團於二零一九年五月三十一日的經調整合併資產淨值約人民幣1,152,800,000元(相當於約1,280,900,000港元)折讓約82.0%。

普盛函件

吾等已於聯交所網站就(a)目前於聯交所上市；及(b)於二零一九年六月二十六日(即緊接協議日期前三個月)起至協議日期止期間(「比較期間」)於中國曾進行收購／出售物業發展及相關業務有關之交易(構成須予披露交易)的公司進行研究。吾等認為，比較期間就比較目的而言屬公平合理，因比較期間涵蓋披露有關收購／出售中國物業開發及相關業務的現行市場交易及包含足夠例子及資料使股東大致了解於中國進行的物業開發及相關物業交易。根據上述標準，吾等已盡力識別出六項可資比較交易(「可資比較交易」)，並認為已盡列出反映符合上述標準之交易，並由於該等交易均涉及於中國收購／出售物業發展及相關業務，故屬具代表性之樣本。下表概列可資比較交易之交易性質及代價釐定基準。

公司名稱(股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價較經調整 資產淨值 溢價/(折讓) (%)
歲寶百貨控股(中國) 有限公司(312)	二零一九年六月二十六日	出售一家於聯交所主板上市並主要於中國從事物業發展及酒店業務之公司之股份。其於廣東省及四川省持有用作住宅及商業用途的開發中物業項目。	參考(i)目標集團之財務狀況(目標公司擁有人於二零一八年十二月三十一日應佔之資產淨值約人民幣554,000,000元)以及土地儲備之價值及規模；及(ii)目標公司股份之原收購價、現行市價及整體較低之成交量	(30.9)

薈盛函件

公司名稱(股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價較經調整 資產淨值 溢價/(折讓) (%)
建業地產股份有限公司(832)	二零一九年六月二十七日	收購一家主要於中國從事房地產開發之公司及於河南省持有用作住宅及商業用途之地塊。	參考目標公司之財務狀況(於二零一八年十二月三十一日之資產淨值約人民幣37,000,000元)、目標地塊之發展潛力以及有關項目之規劃設計條件及品牌效益	2,765.8 ^{附註}
中國三迪控股有限公司(910)	二零一九年六月二十八日	收購一家於中國福建省從事開發物業項目之公司	參考(其中包括)目標公司於二零一九年五月三十一日之資產淨值約人民幣19,000,000元、股東貸款之賬面值以及該等已預售但尚未交付單位之售價	14.9
當代置業(中國)有限公司(1107)	二零一九年六月二十八日	收購一家主要於中國從事土地開發整理、房地產開發及管理之公司及於湖北省持有擬定用作住宅用途之地塊。	參考(其中包括)目標公司之財務報表(於二零一九年三月三十一日之資產淨值約人民幣31,000,000元)及地塊周邊土地之現行市價	1,242.9 ^{附註}

薈盛函件

公司名稱(股份代號)	公佈日期 (年/月/日)	交易性質	代價基準	代價較經調整 資產淨值 溢價/(折讓) (%)
意科控股有限公司 (943)	二零一九年七月七日	收購於中國從事開發物業項目之公司(於廣東省及江蘇省持有將予開發用作住宅及商業用途的地塊)。建築工程於公告日期尚未開工。	參考於二零一九年五月三十一日收購應佔目標公司之資產淨值約人民幣53,000,000元、物業估值及股東貸款	(10.1)
保發集團國際控股有限公司(3326)	二零一九年八月三十日	收購一家於中國從事物業開發之公司及於廣東省持有用作工業園之地塊。建築工程接近完工。	參考目標公司於二零一八年十二月三十一日之重估後資產淨值約人民幣58,000,000元	(0.2)
			最低	(30.9)
			最高	14.9
平均	(6.6)			
貴公司(2183)	二零一九年九月二十七日	收購於中國從事物業開發及於福建省持有開發中地塊之公司	參考目標集團之資產淨值及物業估值	(82.0)

資料來源：聯交所網站

附註：該等可資比較交易的公告並未披露有關物業估值之資料及與其他比較交易相比，彼等的溢價極高而被視為離群值。

吾等注意到，所有可資比較交易均參考目標公司之資產淨值（當中計及物業估值（如有）），作為釐定交易代價之基準。因此，吾等認為，於釐定收購或出售主要從事物業開發及相關業務之公司之代價時，參考目標公司之經調整資產淨值乃常見慣例。同時，吾等注意到，可資比較交易代價較目標公司經調整資產淨值有所折讓／溢價之範圍介乎折讓約30.9%至溢價約14.9%，平均為折讓約6.6%。代價較目標集團之經調整資產淨值折讓約82.0%，遠高於可資比較交易之代價折讓。

考慮到(i)就與物業開發業務有關之交易而言，其代價參考目標公司之資產淨值（當中計及物業估值（如有））並非罕見；(ii)代價較目標集團於二零一九年五月三十一日之經調整資產淨值（其假定為目標集團公平值）折讓約82.0%；及(iii)代價較目標集團之經調整資產淨值折讓約82.0%，遠高於可資比較交易之代價折讓，吾等認為，代價符合 貴公司及獨立股東之利益，並且是按一般商業條款訂立。

A.5 代價之結算方式

代價將透過配發及發行代價股份之方式結算。吾等獲 貴公司管理層告知， 貴公司已就收購事項考慮其他結算方式，如現金付款或發行債務工具。如 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所披露， 貴集團有現金及現金等價物約人民幣468,300,000元。經考慮 貴集團就土地收購應付之現金代價約人民幣458,000,000元（如 貴公司日期為二零一九年八月二十日的公告所披露），董事認為保留更多現金作一般營運資金及用於 貴集團未來業務擴張（如土地收購）對 貴公司而言更為合適。此外，以借貸或發行債務工具結算將增加 貴集團的利息負擔及即時對 貴集團盈利能力造成不利影響。因此，董事認為，發行代價股份乃結算代價之優選方式。

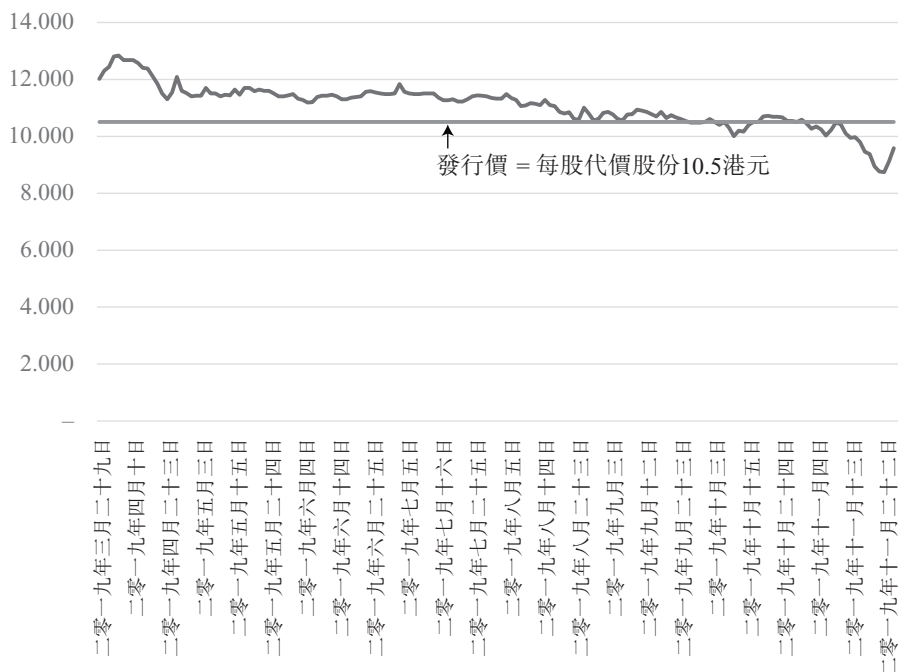
鑒於(i)發行代價股份將不會影響 貴集團現金流量、流動資金狀況及財務槓桿，同時擴增及鞏固 貴公司之資本基礎；(ii)以借貸或發行債務工具結算將增加 貴集團的利息負擔及即時對 貴集團盈利能力造成不利影響；及(iii)其他股權融資方式亦將對現有股東帶來攤薄效應，吾等同意董事之意見，以發行代價股份之方式結算代價以保留更多現金資源用作其一般營運資金及於機會出現時用作未來發展，乃符合 貴公司及股東之整體利益。

A.6 代價股份

根據協議，231,000,000 港元之代價將透過按發行價每股代價股份 10.5 港元配發及發行 22,000,000 股代價股份（相當於 貴公司於最後實際可行日期之已發行股本約 5.2% 及 貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本約 5.0%）之方式支付，發行價較：(i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股 9.58 港元溢價約 9.6%；(ii) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股 10.6 港元折讓約 0.9%；(iii) 股份於緊接協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股 10.5 港元的價格相同；及(iv) 於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股股份約 2.95 港元（誠如 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所披露根據股東應佔未經審核股權約人民幣 1,112,900,000 元（相當於約 1,236,600,000 港元）及於最後實際可行日期已發行股份 419,144,000 股計算）溢價約 255.9%。

代價股份之發行價乃由買方與賣方經參考股份之近期價格表現及現行市況後公平磋商釐定。為評估代價股份之發行價之公平性及合理性，吾等已審閱股份自二零一九年三月二十六日（即緊接協議日期前六個月至最後實際可行日期（「回顧期間」））起期間之交易價格變動。吾等認為，六個月期間足以說明近期之股份價格變動，以進行股份收市價與代價股份發行價之合理比較。

圖表一 – 股份於回顧期間之收市價



資料來源：聯交所網站

誠如以上圖表所說明，股份收市價於回顧期間整體呈下跌趨勢。於回顧期間股份最高收市價為二零一九年四月一日的12.84港元，而股份最低收市價為二零一九年十一月二十日的8.74港元，股份平均收市價為約11.07港元。代價股份之發行價每股代價股份10.5港元較(i)股份於回顧期間之最低收市價溢價約20.1%；及(ii)股份於回顧期間之最高及平均收市價分別折讓約18.2%及5.1%。

貴公司於二零一九年三月二十日刊發其截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度業績後，股份收市價繼續上升並由二零一九年三月二十六日(即回顧期間首日)的12.02港元上升至二零一九年四月一日的12.84港元(即股份於回顧期間的最高收市價)。股份收市價其後逐步下跌至二零一九年四月十六日的11.30港元。於二零一九年四月十八日略反彈至12.08港元後，股份收市價於二零一九年五月三十一日下跌至短期最低水平11.18港元。隨後於二零一九年六月三日至二零一九年六月十三日期間股份收市價於11.20港元至11.30港元之間窄幅波動。於二零一九年六月十三日刊發有關收購一幅位於中國寧德市古田縣面積約為28,000平方米及計容建築面積約為72,800平方米的土地的自願性公告後，股份收市價於下一個交易日開始上升及於二零一九年六月二十八日達到11.84港元。其後，股份收市價逐步下跌至二零一九年八月二十八日的10.82港元。於二零一九年八月二十九日交易時段前，貴公司刊發其截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告，股份價格輕微上升及於二零一九年八月

二十九日收市價為 10.86 港元。自彼時起，股份收市價呈下跌趨勢及於二零一九年九月二十七日(即協議日期)下跌至 10.60 港元。於二零一九年九月二十七日刊發有關收購事項之公告後，股份收市價整體上呈下跌趨勢及於二零一九年十一月二十日達到股份於回顧期間的最低收市價 8.74 港元。於最後實際可行日期，股份收市價為 9.58 港元。

鑒於代價股份之發行價較股份於最後實際可行日期之收市價溢價約 9.6% 及與股份於緊接協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價約每股 10.5 港元的價格相同，吾等認為，代價股份之發行價對獨立股東而言屬公平合理，並符合一般商業條款。

A.7 對股權之潛在攤薄影響

於最後實際可行日期，貴公司有 419,114,000 股已發行股份。根據協議，22,000,000 股代價股份(相當於(i)貴公司於最後實際可行日期之已發行股本總額約 5.2%；及(ii)貴公司經配發及發行代價股份擴大後之已發行股本總額約 5.0% (假設除發行代價股份外，自最後實際可行日期直至完成期間 貴公司之已發行股本概無變動))將於完成時發行。下表載列 貴公司(i)於最後實際可行日期；及僅供說明用途，(ii)緊隨完成以及配發及發行代價股份後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨完成以及配發及 發行代價股份後	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Mega Regal	296,348,127	70.71	318,348,127	72.17
公眾股東	122,765,873	29.29	122,765,873	27.83
	<u>419,114,000</u>	<u>100.00</u>	<u>441,114,000</u>	<u>100.00</u>

誠如上表所示，公眾股東之股權將於完成後由約 29.29% 攤薄至約 27.83%，僅供說明用途。考慮到代價及代價股份之發行價的公平性以及收購目標集團之潛在裨益(收購事項無現金流出)，吾等認為，對現有公眾股東之股權之攤薄影響屬合理。

A.8 收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司及其資產、負債及財務業績將綜合計入 貴集團之綜合財務報表。收購事項對 貴集團之盈利、現金流量、資產淨值及資產負債比率之財務影響載列如下。然而，應注意以下分析僅供說明用途，並不旨在表示 貴集團於完成後之財務狀況。

盈利

經參考通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設收購事項已於二零一八年一月一日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度的虧損將由約人民幣186,500,000港元減少約18,000,000港元至約人民幣168,400,000港元。

現金流量

代價231,000,000港元將於完成時以發行及配發代價股份之方式結算。因此，除收購事項直接應佔估計交易成本約人民幣2,500,000元外， 貴集團並無就收購事項產生即時現金流出。

資產淨值

根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之資產總值將由約人民幣11,467,800,000元增加約人民幣9,516,000,000元至約人民幣20,983,800,000元，而 貴集團之負債總額將由約人民幣10,290,000,000元增加約人民幣9,514,100,000元至約人民幣19,804,100,000元。因此，倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之資產淨值將增加約人民幣1,900,000元。

資產負債比率

經考慮上文所述收購事項對 貴集團之資產總值及負債總額之影響，倘收購事項已於二零一九年六月三十日完成， 貴集團之資產負債比率(按負債總額與資產總值之比率計算)將由約0.90上升至約0.94。

根據以上分析，吾等注意到，收購事項將對 貴集團之盈利及資產淨值產生正面影響，惟對 貴集團之現金狀況及資產負債比率產生負面影響。然而，經考慮進行收購事項之理由及裨益以及代價之公平和合理性後，吾等認為，收購事項於現金狀況及資產負債比率方面對 貴集團之不利財務影響在商業上屬合理。

B. 持續關連交易

於達致吾等有關持續關連交易的意見時，吾等已考慮以下因素及理由：

B.1 進行持續關連交易的背景及理由

於二零一九年八月六日， 貴公司與福建伯恩訂立總體協議，福建伯恩主要從事提供物業管理服務，包括客戶接待、銷售活動配合、參觀安排、餐飲服務、安保及秩序維護、清潔服務及設施日常維護。根據總體協議，福建伯恩及／或其附屬公司同意為 貴集團擁有的物業項目提供服務，年期自二零一九年八月六日至二零二一年十二月三十一日（包括首尾兩日）。現有年度上限乃參考（其中包括）貴集團擁有的物業項目的發展計劃、將予支援的展廳估計數目以及於相關時間工資的估計增長而設定。

鑒於 貴集團所擁有若干物業項目的發展計劃得以加速及釐定現有年度上限時並無計及 貴集團自二零一九年八月六日起收購的兩個物業項目（「現有業務需要」）， 貴公司建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限一以滿足現有業務需要。此外，由於項目公司已委聘福建伯恩及其附屬公司為其各自的物業項目提供服務，於完成後，預期現有年度上限將不足以支付目標集團自二零二零年以後所需服務的開支（「收購需要」）。因此， 貴公司進一步建議將現有年度上限調升至經修訂年度上限二以滿足現有業務需要及收購需要。

於二零一九年十一月二十二日（聯交所交易時段後）， 貴公司與福建伯恩訂立補充協議將總體協議之現有年度上限修訂為經修訂年度上限。除修訂現有年度上限以外，總體協議之所有其他條款及條件均維持不變。

吾等獲 貴公司管理層告知，為促銷及銷售 貴集團物業，有必要設立展廳，向潛在買家展示該等物業的真實環境、設計及設施。 貴公司認為，良好的

展廳支援服務可為客戶創造正面的購買體驗，因此，貴公司一直在探索改善及／或補充現有展廳的機會，以豐富提供予潛在買家的體驗。鑑於展廳支援服務僅在貴集團物業的售前／銷售活動中需要且於全年不定期進行，貴公司認為，委聘外部服務供應商提供展廳支援服務，而非內部聘用及培訓員工以提供該等服務更具成本效益。

經考慮(i)福建伯恩專門從事提供服務；(ii)貴集團於其日常經營中不時需要服務以促銷及銷售貴集團物業；(iii)相比外包服務，貴集團維持一個展廳支援服務團隊可能不具成本效益；及(iv)項目公司及貴集團分別自二零一五年及二零一九年八月起一直使用福建伯恩提供的服務並認為福建伯恩為一名可靠的合作夥伴，有能力提供符合彼等需要及標準的服務，吾等與董事一致認為，持續關連交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行且符合貴公司及股東的整體利益。

B.2 總體協議的主要條款(經補充協議修訂)

根據總體協議，貴公司已同意委聘福建伯恩及／或其附屬公司為貴集團提供展廳支援服務(包括客戶接待、銷售活動配合、參觀安排、餐飲服務、安保及秩序維護、清潔服務及設施日常維護)，年期自二零一九年八月六日至二零二一年十二月三十一日(包括首尾兩日)。對於貴集團需要的各特定展廳，訂約各方將訂立載有詳細服務費及支付條款的個別協議。

服務費將由訂約方(i)參考一般商業條款及行業內提供類似服務之現行市場收費；及(ii)以不超過獨立第三方向貴集團所收取的費用經公平磋商後釐定。服務費將包括(i)人工費用另加20%之服務費用及6%之稅費；(ii)茶歇費用另加10%之服務費用及6%之稅費；(iii)餐飲費用另加45%之服務費用及6%之稅費；及(iv)代購費另加10%之服務費用及6%之稅費。根據總體協議，福建伯恩負責福建伯恩僱員的保險、工資、勞工保險福利及所有其他開支。有關福建伯恩及其僱員的糾紛須由福建伯恩處理，與貴集團無關。

吾等了解到，貴集團自二零一九年八月起一直外包服務及福建伯恩為自此向貴集團提供服務的唯一服務供應商。因此，吾等無法比較福建伯恩與獨立第三方向貴集團提供的條款。作為替代評估，吾等已審閱中國指數研究院刊

發的中國物業服務百強企業研究報告(「研究報告」)，中國指數研究院為中國獨立物業研究機構，自二零零八年起每年發佈研究報告。福建伯恩於二零一七年年名列研究報告中進行調查的百強企業之一。根據研究報告，於二零一六年至二零一八年期間，中國百強物業管理公司的毛利率介乎約21.2%至23.9%。

於二零一六年至二零一八年中國百強物業管理公司的統計數據

	二零一六年	二零一七年	二零一八年
收入(人民幣千元)	627,833.5	742,099.2	886,175.1
服務成本(人民幣千元)	494,548.2	565,070.8	677,430.8
毛利率(%)	21.2	23.9	23.6

吾等已審閱服務協議的樣本(佔 貴集團與福建伯恩於二零一九年八月至最後實際可行日期期間訂立的服務協議總數約40%)以及相關成本及服務費用的明細，吾等認為具有代表性，並注意到人工成本佔福建伯恩收取的總服務費逾90%而其他費用佔總服務費不足10%。吾等亦注意到，福建伯恩就根據服務協議向 貴集團提供服務的毛利率約為21.4%，屬於並接近於二零一六年至二零一八年期間中國百強物業管理公司毛利率範圍介乎約21.2%至23.9%的低端。

經考慮(i)福建伯恩就向 貴集團提供服務的毛利率屬於並接近於二零一六年至二零一八年期間中國百強物業管理公司毛利率範圍的低端；(ii)貴集團無義務，但可全權酌情決定是否按逐項基準使用將由福建伯恩提供的服務；及(iii) 貴集團已經並將實施的下文「B.3. 內部監控措施」一節詳述的充足措施以確保福建伯恩提供的條款對 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供的條款，吾等認為，總體協議的條款乃按正常商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

B.3 內部監控措施

貴集團已採納下列與持續關連交易有關的內部監控程序及企業管治措施，以確保福建伯恩與 貴公司將訂立的每份個別協議的條款均與總體協議的條款

蒼盛函件

一致且對 貴公司而言不遜於獨立服務提供商所報條款：

- (a) 每次 貴集團要求服務時， 貴集團將向福建伯恩發送物業項目的詳情，以取得報價。於收到報價後， 貴集團業務部會將報價中的估計薪金與項目所在城市不少於三名獨立房地產發展商所付的薪金作比較。 貴集團業務部負責確保福建伯恩所報薪金不遜於 貴公司；
- (b) 貴集團業務部將根據報價計算福建伯恩就該具體物業項目將錄得的毛利，並確保有關毛利將不會高於提供類似服務的平均毛利（如最新中國房地產百強企業研究報告所示）；
- (c) 倘無法獲得(a)段中其他獨立房地產發展商支付的薪金或(b)段中最新中國房地產百強企業研究報告，業務部將從至少三名獨立服務供應商取得服務報價。只有其報價是所收到的所有報價當中最具競爭力的，方可選擇福建伯恩；
- (d) 此外， 貴集團財務部負責審閱經修訂年度上限的使用，以確保訂立各個別協議將不會導致超過經修訂年度上限；
- (e) 業務部總經理將進行最終檢討，以確保 貴集團在訂立任何個別服務協議前上述程序獲依循及完成；及
- (f) 貴集團財務部負責監控 貴集團於財政年度支付或應付福建伯恩的總費用，以確保總體協議項下年度上限不被超逾，及倘年度上限接近全面動用，則通知執行董事。倘適合， 貴公司應尋求續新年度上限及重新遵守上市規則第 14A 章的規定（倘經修訂年度上限預期將被超逾）。

吾等已與 貴公司管理層討論上述內部監控措施並審閱吾等認為具有代表性的內部監控文件的樣本（佔 貴集團與福建伯恩於二零一九年八月至最後實

際可行日期期間訂立的服務協議總數約40%)，包括福建伯恩的報價、獨立物業開發商已付薪金清單、計算福建伯恩將錄得的毛利率以及比較中國百強物業管理公司研究報告與業務部總經理簽署的批准表格，並注意到上述程序已妥善遵循。貴公司管理層向吾等確認上述內部監控政策已經並將貫徹應用至全部持續關連交易。

經考慮貴集團實施的內部監控措施，吾等與董事一致認為，已有充足的內部監控措施規管持續關連交易及確保持續關連交易的條款就貴公司而言不遜於獨立第三方所提供者。隨著實施上述內部監控措施，吾等認為持續關連交易將按正常商業條款訂立及屬公平合理且符合貴公司及股東整體利益。

B.4 經修訂年度上限

根據補充協議，現有年度上限將在董事會函件所載補充協議的先決條件已達成之情況下增至經修訂年度上限一。倘補充協議的先決條件已達成且收購事項完成，現有年度上限將增至經修訂年度上限二。

	年度上限		
	於二零一九年 八月六日至 二零一九年 十二月三十一日 期間 人民幣百萬元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限	27.0	37.0	39.0
經修訂年度上限一	28.0	51.0	47.0
經修訂年度上限二	28.0	71.0	69.0

經修訂年度上限一主要基於(i)貴集團於最後實際可行日期擁有的物業項目總數；(ii)各項目的估計展廳數目；(iii)每個展廳所需估計工人；(iv)估計人工費用；(v)人工費用的估計增長；及(vi)相當於人工費用20%的服務費用及6%的稅費釐定。經修訂年度上限二乃基於與經修訂年度上限一類似的因素釐定，並已計及經擴大集團於完成後將擁有的額外四個物業項目。

蒼盛函件

為評估經修訂年度上限是否公平合理，吾等已與 貴公司管理層討論並審閱 貴集團物業發展計劃及經修訂年度上限的明細及計算。吾等注意到人工成本加20%的服務費用及6%的稅費佔經修訂年度上限逾90%，而其他費用佔經修訂年度上限不足10%。

經修訂年度上限一

基於經修訂年度上限一的計算，於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，經修訂年度上限一將分別為人民幣28,000,000元、人民幣51,000,000元及人民幣47,000,000元。經考慮 貴集團物業項目的發展計劃， 貴公司預期於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度，需要由福建伯恩提供服務的物業項目之數目將分別為10個、11個及9個。

	於二零一九年 八月六日至 二零一九年 十二月三十一日 期間	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
經修訂年度上限一 (人民幣)	28百萬元	51百萬元	47百萬元
%變動	不適用	82.1%	(7.8%)
物業項目數目	10	11	9
員工人數	650	440	370
平均月薪增加	不適用	9.4%	10.0%

根據 貴集團物業項目的發展計劃，十個項目中有七個於二零一九年十二月前需要服務而十個項目中有三個將自二零一九年十二月起需要服務。由於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限一僅表示福建伯恩就服務期限為一個月至五個月的項目收取的服務費，預期福建伯恩於截至二零二零年十二月三十一日止年度收取的服務費將較二零一九年大幅增加82.1%。鑒於 貴公司預期展廳的工作人員人數將由二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間約650人減至截至二零二一年十二月三十一日止年度約370人，總體協議項下截至二零二一年十二月

三十一日止年度的交易金額以及經修訂年度上限一預期將較二零二零年減少約7.8%。吾等獲 貴公司管理層告知，預售通常於完工前一至兩年開展及在物業項目新推出預售時的熱銷期(通常維持一年)展廳服務需要更多員工而於熱銷期之後所需員工減少。根據 貴集團的發展計劃，於二零一九年八月六日至二零二一年十二月三十一日期間需要服務的11個項目將於二零二零年及二零二一年完工，其中4個及6個已分別於二零一八年及二零一九年底開始預售，而餘下項目之預售預期於二零二零年初開始。因此，預期期內展廳服務所需員工人數減少。

吾等注意到，考慮到每年5%的工資增長以及整個期間提供服務所需人員的結構變動，預計平均月薪將以每年10%的速度增長。吾等獲 貴公司管理層告知，所需人員數量將減少，但在熱銷期過後，人員結構將發生變化，高薪人員比例將會增加。因此，預期平均月薪於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度內將增加。

參考中國國家統計局最新公佈的數據，於截至二零一九年九月三十日止九個月，國內生產總值約為人民幣697,800億元，較去年同期增長約6.2%。於截至二零一九年九月三十日止九個月，全國人均可支配收入約為人民幣22,882元，扣除價格因素，較上年同期實際增長約6.1%。統計數據亦顯示，於截至二零一九年九月三十日止九個月，全國居民消費價格與去年同期相比增長2.5%。由34個成員國組成的國際組織經濟合作與發展組織(OECD)於二零一九年九月發佈的《OECD經濟展望》中期報告顯示，在持續的政策刺激下，中國的經濟增長僅逐步放緩，進口需求大幅下降。貿易緊張局勢的升級為投資帶來壓力，並增加了不確定因素，但新的財政及準財政刺激措施以及寬鬆的貨幣政策有望幫助緩解信貸增長及需求。預期中國二零一九年及二零二零年的國內生產總值增長率分別為6.1%及5.7%。基於以上所述，吾等認為 貴公司採用5%的年薪增長率屬公平合理。

經考慮上述因素，吾等認為，董事建議的經修訂年度上限一屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益。

經修訂年度上限二

經修訂年度上限二(即經修訂年度上限一及項目集團擁有的其他四個物業項目的年度上限(「項目公司年度上限」))於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度擬分別為人民幣28,000,000元、人民幣71,000,000元及人民幣69,000,000元。預測項目公司年度上限於二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年十二月三十一日止年度分別為零、人民幣20,000,000元及人民幣22,000,000元，詳細假設列示如下：

	於二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日 期間	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度
項目公司年度上限 (人民幣)	無	20百萬元	22百萬元
%變動	不適用	不適用	10.0%
物業項目數目	-	4	3
人員人數	-	170	140
平均月薪增加	不適用	不適用	5.0%

吾等自 貴公司管理層了解到，展廳的工作人員人數由截至二零二零年十二月三十一日止年度約170人減至截至二零二一年十二月三十一日止年度約140人，原因為目標公司擁有的一個物業項目於二零二零年八月至二零二零年十二月需要服務，而於二零二一年不再需要服務。

根據項目公司物業項目的開發時間表，四個項目中的兩個將根據其各自的現有協議提供服務直至二零二零年七月，而項目公司將在現有協議屆滿時為服務續期此類協議。因此，預期截至二零二零年十二月三十一日止年度，僅就兩個項目產生服務期約為五個月的服務費。另一方面，三個項目於整個二零二一年均需要服務。連同平均月薪的預期年度增加5%，預測項目公司年度上限於截至二零二一年十二月三十一日止年度將增加約10%，儘管需要來自福建伯恩的服務之項目公司的房地產項目數量將由

蒼盛函件

截至二零二零年十二月三十一日止年度的四個減至截至二零二一年十二月三十一日止年度的三個。

鑒於平均工資增長率每年5%與上文所述中國經濟的增長一致，吾等認為，貴公司採納的工資年度增幅屬公平合理。

經考慮上述因素，吾等認為，董事建議的項目公司年度上限屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。由於經修訂年度上限一及項目公司年度上限屬公平合理，吾等認為，董事建議的經修訂年度上限二屬公平合理並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及理由，吾等認為(i)協議項下擬進行收購事項之條款就獨立股東而言屬公平合理，收購事項乃按正常商業條款訂立及於貴集團日常及一般業務過程中進行並符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)經補充協議修訂的總體協議的條款就獨立股東而言屬公平合理及持續關連交易乃按正常商業條款訂立及於貴集團一般及正常業務過程中進行且符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，及吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上建議的決議案以批准(i)協議及其項下擬進行交易；及(ii)經補充協議修訂的總體協議及其項下擬進行交易(包括經修訂年度上限)。

此 致

三盛控股(集團)有限公司
香港九龍
尖沙咀
港威大廈第6座
3207室

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
蒼盛融資有限公司

董事總經理
曾詠儀

董事
范凱恩

二零一九年十一月二十五日

附註：

1. 曾詠儀女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，於企業融資方面擁有逾15年經驗。
2. 范凱恩女士為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，於企業融資方面擁有逾11年經驗。

1. 本集團之財務資料

本集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料披露於以下文件，該等文件已刊載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.sansheng.hk>)：

- (i) 本公司於二零一七年三月二十九日刊載截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報 (第 44 至 98 頁)；
- (ii) 本公司於二零一八年四月二十三日刊載截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報 (第 88 至 170 頁)；
- (iii) 本公司於二零一九年四月十五日刊載截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報 (第 91 至 210 頁)；及
- (iv) 本公司於二零一九年九月四日刊載截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告 (第 22 至 56 頁)。

2. 本集團管理層討論及分析

下文載列有關本集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年止財政年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月業績之管理層討論及分析。除文義另行指明外，本通函所用詞彙分別與本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所界定者具有相同涵義。

I. 截至二零一九年六月三十日止六個月

財務回顧

簽約銷售

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣2,117.8百萬元及本集團之簽約建築面積估計約為189,912平方米。來自福建省城市貢獻的簽約銷售約人民幣1,151.6百萬元，約佔簽約銷售總額的54%。項目簽約銷售的詳情載列如下：

截至二零一九年六月三十日止六個月之簽約銷售詳情

地點／項目	簽約銷售金額 (附註) (人民幣千元)	簽約建築面積 (平方米)
山東濟南章丘／璞悅灣	101,797	10,498
福建福州平潭／ 三盛國際海岸(一期)	867,421	73,663
福建寧德霞浦／濱江國際	215,438	24,413
福建福州琅岐／未來城	68,696	5,572
江蘇南通如東／璞悅府	450,286	45,769
浙江溫州平陽／悅府園	213,140	15,278
浙江溫州平陽／江城里	200,980	14,719
總計	<u>2,117,758</u>	<u>189,912</u>

附註：「簽約銷售金額」包括本集團的附屬公司及合營企業的簽約銷售。簽約銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等簽約銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等簽約銷售數據僅供股東及投資者參考。

收入

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團的收入總額約為人民幣13.0百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣680.8百萬元)。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至六月三十日止六個月期間			
	二零一九年		二零一八年	
	收入	收入	收入	收入
	人民幣千元	佔比(%)	人民幣千元	佔比(%)
物業銷售之收入	—	—	677,274	99.5
投資物業之租金收入	12,952	100.0	3,572	0.5
合計	<u>12,952</u>	<u>100.0</u>	<u>680,846</u>	<u>100.0</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月期間，本集團並無錄得物業銷售收入(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣677.3百萬元)，此乃

因為本集團的大部份發展項目仍處於建設或預售階段，於本期內未達至確認收入的條件。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣13.0百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣3.6百萬元)，較二零一八年同期增加約263%。這是來自哈爾濱的商業投資物業和青島的商業投資物業，分別已於二零一八年一月和八月租出。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，包括土地使用權成本、收購溢價、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及預付款之融資成本。截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無錄得相應的銷售成本(截至二零一八年六月三十日止六個月：約為人民幣647.1百萬元)，這是由於回顧期內已預售物業仍未交付所致。

毛利

截至二零一九年六月三十日止六個月，毛利約為人民幣13.0百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣33.7百萬元)。

投資物業的公平值變動

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團就其位於青島及哈爾濱的投資物業共錄得約人民幣3.8百萬元之未變現公平值收益(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

其他收益

其他收益主要包括匯兌收益/(虧損)淨額、銀行利息收入、衍生金融工具的公平值變動、金融資產按市值出售的已變現公平值變動及按市值計價的未變現公平值變動。本集團的其他收益由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的約人民幣3.1百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的約人民幣5.6百萬元。主要是由於本集團金融資產按市值計價之公平值變動從去年同期約人民幣4.3百萬元的虧損轉為本期約人民幣8.4百萬元的收益。衍生金融工具之公平值變動從去年同期約人民幣8.8百萬元的收益轉變為本期約人民幣5.8百萬元的虧損。

除此之外，匯兌差額由去年同期約人民幣3.7百萬元的匯兌虧損轉變為本期約人民幣2.6百萬元的匯兌收益，主要是由於本公司於本期內支付期初確認的美元（「美元」）債券利息時的美元匯率下跌（本公司之功能貨幣為人民幣，美元兌人民幣的匯率於本期內曾有達至3%的貶值）而錄得匯兌收益。去年同期錄得匯兌虧損，主要是去年上半年美元兌人民幣匯率持續上漲，導致本公司持有之1.35億美元債券及美元存款產生之淨匯兌虧損。

銷售及市場推廣開支及行政開支

截至二零一九年六月三十日止六個月，銷售及市場推廣開支及行政開支約為人民幣77.0百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣35.8百萬元），較二零一八年同期增長約115%。銷售及市場推廣開支及行政開支增長主要由於本集團於二零一九年推出新物業項目以供預售帶動本期簽約銷售額上升，令整體銷售及市場推廣開支增加及業務規模持續擴展，從而導致員工成本及行政開支的對應增長。

應佔合營企業虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團應佔合營企業虧損約為人民幣2.2百萬元（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

所得稅

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團所得稅的抵免約為人民幣12.8百萬元。本集團所得稅的抵免主要來自稅務虧損確認遞延所得稅資產約人民幣16.1百萬元及哈爾濱和青島之投資物業由於採用公平值計量法而產生的遞延所得稅費用及折舊暫時性差異合共約為人民幣2.1百萬元及確認與資本化銷售佣金相關的遞延所得稅費用約人民幣1.7百萬元。

股東應佔期內虧損

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔虧損約為人民幣41.1百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣18.0百萬元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股基本虧損約為人民幣9.81分(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣4.30分)。

本集團於期內的虧損較去年同期擴大主要由於本集團項目數量大幅增加及業務規模持續擴展導致銷售及市場推廣開支及行政開支之增長。除此之外，本集團的物業正處於預售階段，未於本期內交付，因此並無錄得物業銷售收入。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(包括受限制存款)合共約人民幣484.6百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣406.2百萬元)。於二零一九年六月三十日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣4,279.2百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,522.6百萬元)。本集團於二零一九年六月三十日尚未使用的銀行及金融機構授信額度約為人民幣1,438.0百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣723.7百萬元)。

隨著於二零一八年十一月完成135.0百萬美元的新債券交換要約，本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

借款

於二零一九年六月三十日，本集團的銀行貸款及金融機構借款合共約人民幣3,301.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,502.4百萬元)及應付債券約為人民幣898.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣894.1百萬元)，用作本集團發展、一般營運資金及再融資本集團之現有債務。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣1,248.9百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,164.4百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣2,951.8百萬元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,232.1百萬元)。

融資成本

本集團的融資成本主要包括公司債券、銀行貸款、金融機構借款及關聯方貸款所產生的利息，由截至二零一八年六月三十日止六個月期間的約人民幣32.5百萬元下跌至截至二零一九年六月三十日止六個月期間的約人民幣8.9百萬元。這是得益於本期達至確認資本化條件的融資成本之增加，而非作為開支列賬。

本集團加權平均利率於截至二零一九年六月三十日止六個月為10.93%（截至二零一八年六月三十日止六個月：8.09%），而本集團的總借款成本於截至二零一九年六月三十日止六個月期間已按利率10.49%資本化（截至二零一八年六月三十日止六個月：7.21%）。

資產負債比率

本集團資產負債比率（債務總額除以總資產）約為89.7%（二零一八年十二月三十一日：約87.6%）及剔除預收賬款及合約負債的資產負債比率約為79.1%（二零一八年十二月三十一日：約85.7%）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日均約為1.8倍。

資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團賬面值為約人民幣5,114.7百萬元之存貨已用作本集團取得銀行貸款及金融機構借款之抵押品（二零一八年十二月三十一日：約人民幣2,850.5百萬元）。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

除下文「展望與計劃」一節所披露的業務計劃外，截至二零一九年六月三十日，概無其他於未來作重大投資或購入資本資產的計劃。

或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團已向銀行發出擔保，為物業買家之按揭安排作抵押。向銀行作出之未償還擔保金額約為人民幣291.0百萬元

(二零一八年十二月三十一日：約人民幣0.1百萬元)，有關擔保將於完成後向買方轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款之情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因董事認為其公平值屬微不足道。

外匯風險

本公司及其主要附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易和資產均以人民幣作計值。本集團於去年發行135.0百萬美元債券而面對美元匯率風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察外匯趨勢並不時審閱是否有此需要。

業務回顧

本集團主要從事物業開發和銷售及物業投資。

董事會認為本集團於本期內的整體經營狀況良好，財務狀況保持穩健，並於截至二零一九年六月三十日止六個月內錄得可觀的簽約銷售金額共約人民幣2,117.8百萬元，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

在三盛集團有限公司及其附屬公司(「三盛集團」)的支持下，本集團在回顧期內有序落實戰略布局，在具備較強經濟活力的城市積極物色物業發展項目，避開被政策嚴格限售限價調控的區域，通過收購獲取了優質項目，豐富了本集團的土地儲備，為今後物業發展業務的開展打下了堅實的基礎。

投資物業

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之物業。於二零一八年內，本集團位於哈爾濱和青島的商業投資物業已經出租。本集團目前正在積極考慮將香港的工廈單位作出租賃或出售安排。本集團會不時檢討物業組合，並採取各種措施著力提升租金回報水平。

物業發展及土地儲備

截至二零一九年六月三十日止，本集團合共有15個開發中及持作未來開發的物業發展項目，土地儲備總佔地面積約為796,554平方米，估計總建築面積約為2,513,901平方米。物業發展項目分佈的情況如下表：

地點／項目	項目 主要規劃 用途	本集團 所持 應佔權益 (%)	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)
1. 山東濟南章丘／璞悅灣	住宅	80	60,032	207,144
2. 福建福州平潭／三盛國際海岸 (一期)	住宅／商業	90	122,122	443,507
3. 福建福州平潭／三盛國際海岸 (二期)	住宅／商業	90	75,500	196,900
4. 福建寧德霞浦／濱江國際	住宅／商業	55	23,861	66,082
5. 福建福州琅岐／未來城	住宅／商業	100	69,505	166,777
6. 福建福州亭江／璞悅灣區	住宅／商業	28	70,618	258,757
7. 江蘇南通如東／璞悅府	住宅／商業	92	77,481	185,944
8. 江蘇無錫／三盛·星悅城	商業／辦公室	100	33,191	127,698
9. 福建漳州龍海／三盛·璞悅海	住宅／商業	100	23,457	49,046
10. 福建福州長樂／璞悅府(一期)	住宅／商業	30	48,140	136,783
11. 福建福州長樂／璞悅府(二期)	住宅／商業	30	44,462	136,841
12. 浙江溫州平陽／悅府園	住宅	8.25	52,181	156,900

地點／項目	項目 主要規劃 用途	本集團 所持 應佔權益 (%)	估計	
			總佔地 面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)
13. 浙江溫州平陽／江城里	住宅	8.25	50,746	151,955
14. 福建福州鼓樓／盛公館	住宅	10.5	13,882	43,502
15. 遼寧瀋陽／怡富項目	住宅／商業／ 辦公室	100	31,376	186,065
總計			796,554	2,513,901

展望與計劃

本集團將繼續密切關注中國房地產行業的宏觀政策變化，根據自身優勢，加速變革創新，積極調整戰略方針，實現高效發展之目標；同時，依託三盛集團的豐富經驗和專業能力，持續致力於為客戶提供高品質人居環境的住宅產品與生活服務，贏得市場認可，進而實現業績目標。本集團擬在提升現有投資物業收益的同時，積極尋求物業開發的新機遇，並適時進行更多併購，尤其是在中國市場開展住宅物業的開發。未來亦將通過多種土地獲取方式相結合的策略，積極拓展新優質土地儲備資源，擴增未來業務發展基礎。

未來，本集團將深化佈局中國經濟發展核心區域，在已經佈局的「海峽西岸經濟區」、「長三角經濟區」及「環渤海經濟區」等房地產穩健快速發展地帶擴大業務規模，同時積極尋求進入「粵港澳大灣區」及「長江經濟帶」等其他中國經濟熱點區域的可能。在優化整體戰略佈局的同時，本集團將繼續堅持貫徹「精準投資、精幹團隊、精緻產品」的「三精」發展戰略，以推動本集團實現運營績效穩健、盈利能力突出兩方面目標，為廣大股東帶來理想回報。

僱員

於二零一九年六月三十日，本集團共僱用408名員工，其中404名員工駐於中國內地。截至二零一九年六月三十日止六個月，員工成本(不包括董事酬金)約為人民幣23.5百萬元(截至二零一八年六月三十日止六個月：約人民幣5.4百萬元)。本集團確保僱員薪酬水準符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

II. 截至二零一八年十二月三十一日止年度

財務回顧

簽約銷售

截止至二零一八年十二月三十一日，本集團已訂約但未確認銷售的金額約為人民幣1,141.8百萬元及本集團之簽約銷售建築面積約為95,487平方米，這是來自下列項目的簽約銷售，為本集團未來已確認收入的增長提供穩固基礎。

二零一八年簽約銷售詳情

地點／項目	簽約銷售總額 (附註) (人民幣千元)	簽約銷售 建築面積 (平方米)
山東濟南章丘／璞悅灣	38,740	4,139
福建平潭／三盛國際海岸(一期)	559,566	44,301
福建寧德霞浦／濱江國際	112,553	15,235
江蘇南通如東／璞悅府	105,671	7,850
浙江溫州平陽／悅府園	193,260	14,624
浙江溫州平陽／江城里	132,001	9,338
總計	<u>1,141,791</u>	<u>95,487</u>

附註：「簽約銷售總額」包括本集團的附屬公司及合營企業的簽約銷售。簽約銷售數據未經審核，乃根據本集團內部資料編製。鑒於收集該等簽約銷售資料過程中存在各種不確定因素，該等簽約銷售數據僅供股東及投資者參考。

收入

本集團的收入主要來自物業銷售，只有小部分來自投資物業租金收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的收入總額約為人民幣934.0百萬元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無）。

下表載列有關收入的若干資料：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業銷售之收入	923,765	98.9	—	—
投資物業之租金收入	10,206	1.1	—	—
總計	<u>933,971</u>	<u>100.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，物業銷售收入錄得約人民幣923.8百萬元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無），此乃本集團位於山東濟南章丘西區及北區的物業交付。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團投資物業錄得租金收入約人民幣10.2百萬元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無），來自哈爾濱及青島商業投資物業。

銷售成本

銷售成本主要指直接與本集團房地產開發活動有關的成本，包括土地使用權成本、收購溢價、建築成本、裝修成本、資本化利息開支及預付款之融資成本。截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售成本約為人民幣878.8百萬元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無）。

毛利及毛利率

截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利約為人民幣55.2百萬元（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無），毛利率於截至二零一八年十二月三十一日止年度約為5.9%（截至二零一七年十二月三十一日止年度：零）。

投資物業的淨公平值變動

年內，本集團就其位於香港、青島及哈爾濱的投資物業共錄得約人民幣1.5百萬元之未變現公平值淨收益，而於二零一七年共錄得約人民幣33.6百萬元之未變現公平值收益。

其他虧損／收益

其他虧損／收益主要包括匯兌虧損淨額、銀行利息收入、金融資產按市值計價而未變現公平值變動及衍生金融工具的公平值變動。本集團的其他收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣41.9百萬元轉為截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣43.0百萬元的虧損，該虧損主要由於匯兌差額由截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣12.2百萬元的匯兌收益轉變為本年約人民幣41.0百萬元的匯兌虧損。該匯兌虧損主要是由於本集團於本年內發行了135.0百萬美元債券，而美元兌人民幣的匯率於本年升值5%以上所導致。除此之外，本集團金融資產按市值計價而未變現公平值變動從去年同期的收入約人民幣29.2百萬元轉為本年度的虧損約人民幣10.6百萬元。

銷售及市場推廣開支及行政開支

截至二零一八年十二月三十一日止年度，銷售及市場推廣開支及行政開支為虧損約人民幣116.0百萬元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約人民幣50.7百萬元)，較二零一七年同期增長約128.8%。銷售及市場推廣開支及行政開支增長主要由於隨著本集團於截至二零一八年內實現對中國中型城市的佈局，本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的項目數量大幅增加及業務規模持續擴展，從而導致員工成本、廣告及推廣宣傳開支的對應增長。

應佔合營企業利潤減虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團應佔合營企業利潤減虧損為虧損約人民幣1.5百萬元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

所得稅

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團所得稅的抵免約為人民幣13.3百萬元。本集團所得稅的抵免主要包括中國企業所得稅及遞延稅項所作出的暫時性差異撥回，分別約為人民幣5.9百萬元及人民幣19.4百萬元。

遞延稅項所作出的暫時性差異撥回主要由於哈爾濱及青島之投資物業已出租，因此原先以透過銷售全數收回使用公平值模式計量之投資物業賬面值之假設不再適用，對相應的遞延所得稅進行重新評估，計稅基礎中與出售相關的土地增值稅及營業稅等扣除項目的影響應撥回，並撥回遞延所得稅約人民幣31.2百萬元。

股東應佔年內虧損

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損約為人民幣166.5百萬元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約人民幣0.02百萬元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股基本虧損約為人民幣39.72分(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約人民幣0.00分)。

本集團於本年內的虧損較去年擴大主要由於本集團融資規模增大導致的總利息成本增加，利息費用由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約人民幣36.0百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣95.0百萬元，增加的毛利被本年內錄得的利息成本、銷售及市場推廣開支及行政開支之增長所抵銷而引致。本集團大部份新拓展的土地發展項目，仍處於建設及／或預售階段，未達至確認收入的條件，以至部分年內經營成本，未有對應的收入配對。

流動資金及財務資源

現金狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物(包括定期存款及受限制存款)合共約人民幣406.2百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣848.4百萬元)，當中約46%存於香港的銀行(二零一七年十二月三十一日：49%)，剩餘的約54%則存於中國的銀行(二零一七年十二月三十一日：51%)。於二零一八年十二月三十一日，本集團尚未使用的授信額度約為人民幣3,522.6百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣4,726.8百萬元)。本集團於二零一八年十二月三十一日尚未使用的銀行及金融機構授信額度約為人民幣723.7百萬元(二零一七年十二月三十一日：約為人民幣1,226.8百萬元)。於二零一八年十一月，本集團完成對本公司於二零一七年十一月發行的本金額為135.0百萬美元的二零一八年到期的浮動利

率有抵押債券的135.0百萬美元新債券交換要約，體現了市場對於本集團信用資質、財務表現及運營能力的充分肯定。

隨著發行135.0百萬美元新債券，本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

借款

於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及金融機構借款合共約人民幣2,502.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣780.5百萬元)及應付債券約為人民幣894.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣871.3百萬元)。

在借款總額中，一年內到期的借款約為人民幣1,164.4百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,621.8百萬元)，一年後到期的借款約為人民幣2,232.1百萬元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣30.0百萬元)。

融資成本

本集團的融資成本主要包括公司債券、銀行貸款、金融機構借款及關聯方貸款所產生的利息，由於本集團融資規模增大導致總利息成本增加。

本集團加權平均利率於截至二零一八年十二月三十一日止年度為11.6%(截至二零一七年十二月三十一日止年度：7.2%)，而已付或應計的總利息開支為約人民幣95.0百萬元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約人民幣36.0百萬元)。

資產負債比率

本集團資產負債比率(債務總額除以總資產)約87.6%(二零一七年十二月三十一日：約75.6%)及剔除預收賬款及合約負債的資產負債比率約85.7%(二零一七年十二月三十一日：約59.9%)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)於二零一八年十二月三十一日約為1.8倍，二零一七年十二月三十一日則約為1.4倍。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值約為人民幣2,850.5百萬元之存貨已用作本集團取得銀行貸款及金融機構借款之抵押品(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,226.4百萬元)。

資本開支

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為人民幣4,308.4百萬元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：約人民幣1,218.1百萬元)，主要是與收購位於福建福州的土地項目有關。

重大收購及出售

於二零一八年四月三日，三盛置地發展有限公司(本公司之非直接全資附屬公司)訂立買賣協議，以向獨立第三方收購興榮國際實業有限公司之全部股權，代價為人民幣205,096,600元。

興榮國際實業有限公司主要從事投資控股。其主要資產為無錫錫東汽車廣場開發有限公司之全部股權，該公司持有一幅位於中華人民共和國江蘇省無錫市東亭鎮之土地，面積約為50,515平方米，地積比率2.2用作綜合用途發展項目。土地發展分為兩個階段，建築面積約為118,506平方米。

上述交易已於二零一九年三月完成。

於二零一八年六月三十日，福州盛軒投資有限公司(本公司非全資附屬公司)與廈門雅深房地產開發有限公司(「廈門雅深」)訂立協議，據此，廈門雅深同意對福州盛全房地產開發有限公司之註冊資本注入人民幣9,608,000元，相當於其經擴大註冊資本49%。

上述交易已於二零一八年七月完成。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團已向銀行發出擔保，為物業買家之按揭安排作抵押。向銀行作出之未償還擔保金額約為人民幣0.1百萬元(二零一七年：約為人民幣421.0百萬元)，有關擔保將於完成後向買方轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款之情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因董事認為其公平值屬微不足道。

外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易和資產均以人民幣作計值。本集團於年內發行135,000,000美元債券而面對美元匯率風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

業務回顧

本集團主要從事物業開發和銷售及物業投資。

本集團於二零一八年的整體經營狀況良好，財務狀況保持穩健，並於年內錄得可觀的物業銷售收入及租金收入。

在三盛集團的支持下，本集團在回顧年內有序落實戰略佈局，在具備較強經濟活力的城市積極物色物業發展項目，避開被政策嚴格限售限價調控的區域，通過收購和土地公開拍賣市場獲取了多個優質項目，豐富了本集團的土地儲備，為今後物業發展業務開展打下了堅實的基礎。

於二零一八年內，本集團位於山東濟南章丘西區和北區的物業已交付，山東濟南章丘南區、江蘇南通如東、福建福州平潭、福建寧德霞浦和浙江溫州平陽的住宅項目亦已開始預售，簽約銷售金額約為人民幣1,141.8百萬元。

投資物業

本集團的物業投資組合包括若干位於香港及中國內地之物業。於本年內，本集團位於哈爾濱和青島的商業投資物業已經出租。本集團目前正在積極考慮將香港的工廈單位作出租賃或出售安排。本集團會不時檢討物業組合，並採取各種措施著力提升租金回報水平。

物業發展及土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日止，本集團合共有14個開發中及持作未來開發的物業發展項目，土地儲備總佔地面積約為766,997平方米，估計

總建築面積約為2,364,505平方米，於回顧年度內，已預售面積約為95,487平方米。物業發展項目分佈的情況如下表：

地點／項目	項目 主要規劃 用途	本集團 所持 應佔權益 (%)	已預售 建築 面積 (平方米)	總佔地 面積 (平方米)	估計 總建築 面積 (平方米)
1. 山東濟南章丘／璞悅灣	住宅	80	4,139	60,032	204,112
2. 福建福州平潭／ 三盛國際海岸(一期)	住宅／商業	90	44,301	122,122	443,507
3. 福建福州平潭／ 三盛國際海岸(二期)	住宅／商業	90	—	75,500	187,051
4. 福建寧德霞浦／濱江國際	住宅／商業	55	15,235	23,860	65,306
5. 福建福州琅岐／未來城	住宅／商業	100	—	75,805	173,193
6. 福建福州亭江／璞悅灣區	住宅／商業	28	—	70,618	258,757
7. 江蘇南通如東／璞悅府	住宅／商業	92	7,850	77,481	171,200
8. 福建福州長樂／璞悅府 (一期)	住宅／商業	30	—	45,476	136,435
9. 福建福州長樂／璞悅府 (二期)	住宅／商業	30	—	44,462	138,496
10. 福建漳州龍海／ 三盛·璞悅海	住宅／商業	100	—	23,457	49,108
11. 浙江溫州平陽／悅府園	住宅	8.25	14,624	52,180	156,359
12. 浙江溫州平陽／江城里	住宅	8.25	9,338	50,746	151,414
13. 福建福州鼓樓／盛公館	住宅	10.5	—	13,882	43,502
14. 遼寧瀋陽／怡富項目	住宅／商業 ／辦公室	100	—	31,376	186,065
總計			<u>95,487</u>	<u>766,997</u>	<u>2,364,505</u>

二零一八年的土地收購

於二零一八年，本集團合共收購10幅新土地項目的權益。新收購土地的估計總建築面積約為1,343,770平方米，其中本集團股本權益佔600,615平方米。本集團土地收購的合同總代價約為人民幣6,543.0百萬元，由本集團根據其於相關的股本權益應付當中人民幣2,420.5百萬元。根據本集團應佔

收購的建築面積及應佔的收購代價，本集團於二零一八年的平均土地收購成本約為每平方米人民幣4,030元。

地點/項目	項目 主要規劃 用途	本集團 所持 應佔權益	地價		總佔地 面積	估計		應佔 規畫建築 面積
			總額 (人民幣 千元)	應佔 地價 (人民幣 千元)		總建築 面積 (平方米)	應佔 規畫建築 面積 (平方米)	
1.	福建福州琅岐/未來城	住宅/商業	100	750,000	750,000	75,805	173,193	173,193
2.	福建漳州龍海/三盛·璞悅海	住宅/商業	100	265,000	265,000	23,457	49,108	49,108
3.	江蘇南通如東/璞悅府	住宅/商業	92	367,652	338,240	77,481	171,200	157,504
4.	福建寧德霞浦/濱江國際	住宅/商業	55	93,000	51,150	23,860	65,306	35,918
5.	福建福州長樂/璞悅府(一期)	住宅/商業	30	1,200,000	360,000	45,476	136,435	40,931
6.	福建福州長樂/璞悅府(二期)	住宅/商業	30	454,000	136,200	44,462	138,496	41,549
7.	福建福州亭江/璞悅灣區	住宅/商業	28	1,128,000	315,840	70,618	258,757	72,452
8.	福建福州鼓樓/盛公館	住宅	10.5	688,000	72,240	13,882	43,502	4,568
9.	浙江溫州平陽/悅府園	住宅	8.25	804,450	66,367	52,180	156,359	12,900
10.	浙江溫州平陽/江城里	住宅	8.25	792,910	65,415	50,746	151,414	12,492
總計				<u>6,543,012</u>	<u>2,420,452</u>	<u>477,967</u>	<u>1,343,770</u>	<u>600,615</u>

展望與計劃

本集團將繼續依託三盛集團的品牌、資金、專業經驗和優秀團隊的支持，以收購合作與公開拍地並舉的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時本集團將保持在產業與地產聯動的模式探索，爭取在土地獲取的數量和品質上有大幅的提升。

本集團通過與福州三盛協定成立的合營公司(「合營公司」)，打造新地產開發平台。依靠雙方的資源整合、開發能力及行業專業知識共用，成立合營公司後，合營公司已在「海峽西岸經濟區」、「長三角經濟區」及「環渤海經濟區」等中國經濟活力強勁的區域獲取多塊土地，並啟動住宅及商用物業開發。

本集團將繼續提高持有的商業物業回報及資本值，階段性檢討物業組合，並著力提升租金回報水準。

中國內地改革開放的四十年以來，經濟大幅增長，城市化進程不斷深入，居民收入水準不斷增長。房地產市場已經從「滿足居住的需求」向「更好居住的追求」轉變。本集團相信，秉承打造高品質產品的目標，隨著所開發優質項目的亮相，有關業務的發展將可推動本集團進一步增長。

展望新的一年，我們認為內地政府針對房地產行業的宏觀政策將繼續保持「房住不炒」的調控基調，會針對不同地區的房地產市場採取「因城施策」的態度，面對經濟環境的波動性，我們相信支援中國物業市場穩定發展的長期基本要素將維持不變。

因此，為開拓中國住宅物業市場，本集團將密切留意市場環境和政策走向，投入資源進行更深入的研究和業務拓展，通過精準投資積極尋找合適的機遇。本集團將致力通過積極拓展地產業務與併購適合標的，及推進戰略性的地區佈局、構建高水準的精幹團隊、打造精緻產品及優質服務，以維持其競爭優勢及增長前景，向優秀的經營效率和突出盈利能力兩方面目標不斷努力。

重大投資或資本資產的未來計劃

除上文「展望與計劃」一節所披露的業務計劃外，於二零一八年十二月三十一日，概無其他作重大投資或購入資本資產的計劃。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，本集團共僱用333名員工，其中329名員工駐於中國內地。截至二零一八年十二月三十一日止年度，員工成本（不包括董事酬金）約為人民幣27.6百萬元（二零一七年：約人民幣10.6百萬元）。本集團確保僱員薪酬水準符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

III 截至二零一七年十二月三十一日止年度

財務回顧

營業額

由於年內本集團投資物業仍處於空置狀態，故截至二零一七年十二月三十一日止年度並無錄得相關營業額（哈爾濱商業投資物業已經於二零一八年一月五日租出，租期十年）。然而，本集團本年度的主要收入繼續源自提供項目管理服務，並以其他收入列帳。

隨著二零一七年完成品牌煥新後，本集團將依託三盛集團的資金、經驗和專業團隊的支持，以收購合併及合作開發為主、參與土地公開拍賣為輔的原則，積極獲取優質土地儲備資源。同時集團將研究產業與地產相結合的模式，力爭在土地獲取的數量和品質上均有大幅的提升。

本年度虧損

年內虧損約為85,000港元，而對比去年虧損約為31,000,000港元。於年內，本集團的投資物業仍為空置，並無產生任何租金收入。本集團主要收入來源包括處置本集團上市金融資產產生之投資收益、本集團上市金融資產按市值計價而未變現收益及銀行存款之利息收入。

本集團本年度的虧損較去年大幅收窄，主要由於本集團所持金融資產組合錄得投資收入淨額約23,100,000港元及本集團所持之投資物業錄得約38,900,000港元之未變現公平值收益。

經營開支

經營開支主要包括物業相關的開支及稅項、公用設施收費、法律及專業服務費用以及租金費用。本年度經營開支較高，主要由於本年度本集團控股股東變更後進行之全面收購要約、成立一間合營公司及福建平潭和濟南章丘收購事項，聘請了外部法律及財務顧問，總共產生諮詢費約9,200,000港元所致。

其他收益

其他收益主要包括銀行利息收入、項目管理服務收入及匯兌收益。本年匯兌收益較去年有所下降，主要原因去年本集團主要持有美元、港幣資產，去年人民幣貶值（本集團的功能貨幣，其於去年內貶值5%以上），本集團將港元／美元計值的銀行存款換算為人民幣時主要錄得的較高匯兌收益。本年人民幣升值，導致美元、港幣資產產生匯兌損失，但同時本年新增135,000,000美元債券，導致帳面為美元負債，故產生匯兌收益，綜合原因導致本年匯兌仍為收益，但較去年有所下降。此外，年內項目管理服務收入下降約6,300,000港元。有關收入是根據中國大陸項目員工成本加溢利來計算，項目管理服務收入減少主要是由於服務時間較短所致。

員工成本

年內，員工成本減少22.1%至約16,300,000港元，主要因為自二零一七年四月十三日，利福國際集團有限公司（「利福國際」）在其全部權益出售後不再擔任本集團控股股東，部分員工亦轉移至利福中國集團有限公司（「利福中國」）及其附屬公司，導致員工成本大幅下降。

折舊及攤銷

年內大幅增加是由於本集團將於中國瀋陽怡富地塊預付租賃款項之攤銷16,800,000港元計入損益賬，該攤銷過去資本化為發展中物業的一部分，但該攤銷於去年中開始計入損益賬，故本年全年攤銷額較去年上漲一倍。由於從有關政府部門取得總體布局計劃的批准方面有長期延誤，因此預期建築工程將繼續延期。

金融投資及投資收入淨值

本集團於年內錄得投資收入合共約26,900,000港元，主要包括處置本集團上市金融資產產生之投資收益、金融資產按市值計價而未變現公平值收益及衍生金融工具的公平值變動合共約18,500,000港元及投資上市金融資產之股利收益4,600,000港元。

投資物業的公平值變動

年內，本集團就其位於哈爾濱、青島、香港之投資物業分別錄得約26,100,000港元、9,000,000港元及3,800,000港元之未變現公平值收益，而於二零一六年位於香港之投資物業則錄得約900,000港元之未變現公平值虧損。

流動資金及財務資源

於二零一七年，房地產債券發行銷售普遍難度較大，在資本市場信用風險事件頻發，投資者對民營地產發行主體投資趨於謹慎的大背景下，本公司迅速行動、把握發債視窗期，於二零一七年十一月，通過配售代理興業銀行股份有限公司香港分行，以利率為每年4.3%與經參考倫敦銀行同業拆息計算相關利息期間美元存款利率的總和，成功發行135,000,000美元公司債券，體現了市場對於公司信用資質、財務表現及運營能力的充分肯定。

隨著本集團成功發行135,000,000美元公司債券，本集團的貸款總額於二零一七年十二月三十一日為約3,168,000,000港元，其中本集團67%的貸款為人民幣。餘下貸款為美元。約65%的集團借款為定息借款。於二零一七年十二月三十一日，本集團的銀行及金融機構貸款約936,600,000港元(二零一六年：零)及應付債券約為1,045,600,000港元(二零一六年：零)。定期存款、現金及銀行結餘合共約1,018,200,000港元(二零一六年：414,700,000港元)，當中分別約49%存於香港銀行(二零一六年：86%)，剩餘的約51%則存於中國銀行(二零一六年：14%)。當中約49%之銀行結餘以人民幣計值，剩餘的則以美元及港幣計值；而流動比率為1.08倍，連同尚未使用的授信額度約人民幣4,726,800,000元，確保本集團財務穩健。如上文所述，作為本集團現金管理的一部分，若干現金已用於購買於二零一七年十二月三十一日價值約69,600,000港元的香港上市公司股份。本集團於二零一七年十二月三十一日並無任何銀行授信額度(二零一六年：零)，但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。本集團具備充足財務資源及靈活的財務管理政策，以應付未來多年的業務拓展所需。

融資成本

由於本集團成功發行135,000,000美元公司債券及其他融資，加權平均利率於二零一七年為7.2%（二零一六年：零），而已付或應計的總利息開支為約41,700,000港元（二零一六年：零）。

本集團資產負債比率約75.6%（二零一六年：19.3%）及剔除預收賬款的資產負債比率約59.9%（二零一六年：19.3%），鑒於本集團仍保持約1,018,000,000港元的現金資源，本集團對現時的負債水平感到滿意。然而，本集團預計在二零一八年，資產負債比率及剔除預收賬款的資產負債比率仍會維持平穩，以維持本集團整體財務健康。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團賬面值為約1,471,700,000港元之存貨已用作本集團取得銀行及金融機構融資之抵押品（二零一六年：無）。

資本開支

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為1,410,600,000港元，主要與收購福建平潭及濟南章丘項目有關（二零一六年：2,300,000港元）。

重大收購、出售及重要事件

福建平潭項目

於二零一七年八月十六日，三盛置地發展有限公司（本公司全資附屬公司）與王鵬先生訂立協議，據此，三盛置地發展有限公司有條件同意收購而王鵬先生有條件同意出售香港中盛置業投資有限公司（「香港中盛置業」）之90%已發行股本（「福建平潭項目」）。香港中盛置業的主要業務為物業投資及物業管理。作為協議之其中一項先決條件，香港中盛置業將在中國設立全資附屬公司新公司。新公司的業務範圍將為物業投資及物業開發。新公司成立後，將收購平潭陽光國航置地有限公司。

平潭陽光國航置地有限公司於二零一二年在中國成立，其主要資產為土地，即(i)一幅面積約為75,500.41平方米作住宅或商業用途且容積率不得超過2.0的地塊；及(ii)一幅面積約為122,122平方米作住宅及商業用途且容積率不得超過2.8的地塊。

該土地位於中國福建省平潭綜合實驗區。中國政府一直採取更自由的措施來促進投資及貿易、資金及人員往來。在區域發展的同時，平潭的物業市場亦不斷增長。二零一六年住宅單位每平方米平均銷售價格為每平方米人民幣8,400元，按年增長約10.5%。近年來物業銷售面積保持穩定，但二零一六年按年快速增長約81.7%。作為自貿區發展框架的一部分，福建省政府亦一直推動平潭旅遊業的發展，制定計劃開發沿海度假區，並撥款支持城市基礎建設項目，而這預計將刺激進一步投資意欲，為物業市場帶來強勁需求。經考慮土地的位置、其開發潛力及平潭綜合實驗區近期的可資比較交易，董事認為收購事項屬於一個絕佳機會，可令本集團利用其管理團隊專長以及林先生於福建物業市場的強大實力，提升本集團的長遠增長潛力。

濟南章丘項目

於二零一七年八月二十三日，福州上盛投資有限公司(本公司全資附屬公司)與章丘正大天源置業有限公司(「章丘正大天源置業」)的唯一股東訂立協議，據此，福州上盛投資有限公司同意有條件收購章丘正大天源置業之80%已發行股本(「濟南章丘項目」)。章丘正大天源置業於二零一四年在中國註冊成立為有限公司。其主要從事物業開發，並已完成開發濟南市章丘區的三個項目，總面積為241,109平方米。項目涉及與章丘區之安置房及其他住宅樓宇之興建。有關項目的建築工程全部已告完成。於宣佈福建平潭項目後，董事會力圖透過收購事項方式進一步推進其現有物業開發業務。實質上，董事會旨在收購土地，以增加其於經濟具備較強活力、住宅物業市場前景廣闊的城市的土地儲備。上述土地位於濟南市章丘區，董事會對濟南市住宅物業市場前景抱樂觀態度。

董事認為收購事項可利用本集團管理團隊專長以及林先生於中國物業市場的強大經驗，提升本集團的長遠增長潛力。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團已向銀行發出擔保，以為物業買家之按揭安排作抵押。向銀行作出之未償還擔保金額為505,205,000元(二零一六年：零港元)，有關擔保將於完成向買方轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

董事認為，由於在該等物業買家違約付款之情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故本集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因董事認為其公平值屬微不足道。

外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易均以人民幣作計值。本集團於年內發行135,000,000美元債券而面對美元匯率風險。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

業務回顧

二零一七年房地產市場在宏觀調控下市場繼續向百強房企集中，政府提出加快建立多主體供應、多管道保障、租購並舉的制度，對房地產市場的調控政策繼續保持連續性和穩定性，著力完善促進市場平穩健康發展的長效機制。

本集團主要從事物業發展及物業投資。在回顧年度內，本集團概無租出或出售任何物業，而本集團於瀋陽的怡富地塊發展項目並無進展。本集團會繼續持有投資物業作資本增值用途，同時集團將積極尋求商業機會，將投資物業對外招租或合作，以儘快為集團貢獻收入及現金流。本集團將會密切關注房地產政策、經濟環境及物業市場走向，借助於三盛集團在房地產領域多年的豐富經

驗和專業能力，積極盤活集團資產獲取新的財政資源，通過參與土地拍賣或收購優質土地項目，以實現較快的業務收入和盈利的增長。

物業投資

哈爾濱物業

本集團的哈爾濱公司已於二零一八年一月與國美零售控股有限公司（前稱：國美電器控股有限公司）附屬公司簽訂租賃合同，將整體商業物業出租。

青島物業

本集團目前仍在積極與多家有興趣商家商談青島物業租賃事宜，爭取在短期內完成租賃協議簽訂，以期提升集團投資物業的利潤貢獻水準。

香港物業

本集團的投資物業組合包括位於香港之若干工廈單位。本集團正在積極考慮將香港的工廈單位的作出租賃或出售安排。

物業發展

怡富地塊

位於瀋陽之怡富地塊仍為本集團商業物業發展中項目。根據於二零一三年向有關計劃部門提交之發展規劃，本集團計畫將該怡富地塊發展成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、辦公室、服務式住宅及停車場，總建築面積合共約186,065平方米。有關發展規劃仍然沒有得到最終批准，主要原因是有若干問題本集團和政府需要協商解決。縱使最終批准未獲通過，有關政府部門已確認遲遲未開展工程的責任並不在本集團，而政府亦積極配合本集團協調其他部門就這些問題尋求解決方案。

另一方面，本集團委託的市場調查和顧問公司已經提交報告，對怡富地塊的市場和產品定位提出詳細的建議和意見。董事會將認真考慮顧問公司的建

議，並儘快與當地政府部門就項目規劃指標和產品類型等事宜進行溝通，並爭取儘快取得當地政府的方案調整許可和動工建設許可。

福建平潭項目和濟南章丘項目

本集團分別通過收購香港中盛置業90%已發行股本及章丘正大天源置業80%已發行股本所取得的福建平潭項目和濟南章丘項目前期工作進展順利，均已經向政府報送規劃設計方案。

平潭土地初步開發規劃

本公司有意分三階段發展平潭土地(一幅面積約75,500.41平方米的土地及一幅面積約122,122平方米的土地，兩幅土地均位於中國福建省平潭縣)，包括興建別墅、高層住宅、公寓單位、商業及地下車庫。三個階段預期會四至五年發展。主要具潛力買家為置業人士及於平潭地區附近居住之本地人士。平潭土地之初步發展規劃載於下文，並根據本公司進行之可行性研究詳細結果做相應調整。

第一期發展將由別墅、高層住宅、地下停車場及商店組成。聯排別墅之預售將預計於二零一八年九月中旬開始，建築面積約為17,280平方米，預計每平方米售價約為人民幣20,000元。高層住宅大樓之預售將於二零一八年十月開始，高層住宅大樓之建築面積估計約為288,489平方米，預計每平方米售價約為人民幣15,000元，商業之建築面積預估為25,000平方米，預計每平方米售價約為人民幣20,000元。

第二期發展計劃將由聯排別墅及高層住宅大樓組成。聯排別墅之預售將於二零二零年第一季度開始，建築面積估計約為33,638平方米，每平方售價約為人民幣24,000元。高層住宅大樓之建築面積估計約為69,050平方米，預計每平方米售價約為人民幣17,500元。第三期發展將由商店、公寓組成。公寓之預售將於二零二一年年初開始，建築面積估計約為44,000平方米，將按預計每平方米售價人民幣11,500元出售。商店之預售將於二零二二年初開始，建築面積估計約為15,200平方米。

平潭土地之估計資本承擔預計金額約為人民幣6,950,000,000元(相當於約8,340,000,000港元)，此金額可根據施工進度按階段支付。本集團有意使用內部資源(例如從項目預售所得之收益)及/或循環融資，以撥付資本承擔。

本公司將須於施工前取得建設工程規劃許可證及施工證，並於開始預售物業前取得預售許可證。憑藉董事會成員對物業發展市場之深入了解，董事會認為在取得上述許可證時不會預見困難。

濟南土地初步開發規劃

本公司有意發展濟南土地(一幅位於濟南市章丘區的土地，面積約60,032平方米，作住宅用途)成為多層洋房及高層住宅大樓、地下車庫、活動室及地下儲存空間。整個發展項目預計分三個階段及分三年發展。主要具潛力之買家為置業人士及於濟南地區附近居住之本地人士。濟南土地之初步發展規劃載於下文，並根據本公司進行之可行性研究詳細結果進行調整。

第一期發展項目將由多層洋房、地下車庫及活動室組成。多層洋房之預售將於二零一九年五月開始，建築面積估計約為15,500平方米，預計每平方米售價約為人民幣19,000元出售。第二期發展計劃將由高層住宅大樓及地下車庫組成。高層住宅之預售將於二零一九年十月開始。建築面積估計約為39,700平方米，預計每平方米售價約為人民幣18,500元出售。

第三期發展項目將由33層高層住宅大樓組成，預售將於二零二零年五月開始。高層住宅大樓之估計建築面積為95,000平方米，預計每平方米售價約為人民幣18,000元出售。地下車庫及地下儲存空間之預售預計將於二零二零年五月開始，建築面積估計約為55,000平方米，預計每平方米售價約為人民幣8,500元出售。項目建築規劃總平方案已通過相關部門審批，項目現場現已完成場地平整及地質勘察工作。濟南土地之估計資本承擔預計金額約為人民幣

2,970,000,000元(相當於約3,564,000,000港元)。本集團有意使用內部資源(包括但不限於從項目預售所得之收益)及/或循環融資,以撥付資本承擔。

本公司將須於施工前取得建設工程規劃許可證及施工證,並於開始預售物業前取得預售許可證。憑藉董事會對中國物業發展市場經驗、專業知識及深入了解,董事會認為在取得上述許可證時不會預見困難。

土地儲備

於二零一七年度,本集團購入2幅土地項目。購入新土地總佔地面積為257,654.41平方米,總建築面積為830,191.16平方米,平均土地成本為每平方米約人民幣3,309.37元(不含地下面積)。截止二零一七年十二月三十一日止,本集團的土地儲備,除位於瀋陽市未開發商業用地(佔地面積31,376平方米)外,已獲得未開發的總佔地面積為257,654.41平方米,總建築面積約為830,191.16平方米。

展望與計劃

本集團將繼續依託三盛集團的品牌、資金、專業經驗和優秀團隊的支持,堅持以收購合作為主,公開拍地為輔的原則,積極獲取優質土地儲備資源。同時本集團將研究產業與地產聯動的模式,爭取在土地獲取的數量和品質上有大幅的提升。

本集團於年內與福州三盛協定成立的合營公司將為本集團提供一個新平台,以整合雙方的資源、能力及行業專業知識,專注於發展於中國之物業開發業務。成立合營公司後,合營公司將參與經濟活力強勁的城市住宅及商用物業開發項目。

本集團目前所投資並持有的物業均為商用物業。為提高物業回報及資本值,本集團會不時檢討物業組合,並著力提升租金回報水準。過去三十多年來,中國經濟大幅增長,隨著快速城市化發展及人均收入不斷增長,房地產市場的發展已經趨向成熟。本集團相信,中國住宅市場潛力龐大,有關業務的發

展將可推動本集團進一步增長；此外，更多元化的物業發展組合可減少本集團對商用物業的依賴。

新的一年，我們相信政府針對房地產行業的宏觀政策將存在不確定因素，經濟環境亦將不時出現波動，而不同地區的房地產市場則會表現不一。然而，我們相信支援中國物業市場增長的長期基本要素將維持不變。因此，為開拓中國住宅物業市場，本集團將密切留意市場環境和政策走向，投入資源進行更深入的研究和業務拓展，通過精準投資積極尋找合適的機遇。本集團將致力通過戰略性的地區布局、構建高水準的精幹團隊、打造精緻產品及優質服務，以維持其競爭優勢及增長前景，以期在不久的將來成為內地房地產開發商中經營效率和盈利能力突出的佼佼者。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，本集團共僱用22名員工，其中19名員工駐於中國內地。截至二零一七年十二月三十一日止年度，員工成本(不包括董事酬金)約為12,200,000港元(二零一六年：17,100,000港元)。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

IV. 截至二零一六年十二月三十一日止年度

財務回顧

營業額

由於年內本集團投資物業仍處於空置狀態，故截至二零一六年十二月三十一日止年度並無錄得相關營業額。然而，本集團本年度的主要收入繼續源自提供項目管理服務，並以其他收入列帳。

本公司擁有人應佔年度虧損／溢利

年內本公司擁有人應佔虧損約為31,000,000港元，而對比去年溢利為約17,200,000港元。於年內，本集團的投資物業仍為空置，並無產生任何租金收入。本集團的主要收入來源繼續依賴銀行存款之利息收入及於二零一六年七月

前來自母公司利福國際集團有限公司及於二零一六年七月後，一間關連公司利福中國集團繳付之項目管理服務費。

本集團從去年的溢利轉為本年度的虧損，主因是有關本集團於中國持有的10%非上市股本投資作出約29,100,000港元之減值撥備，以及將怡富地塊預付租賃款項之攤銷8,400,000港元以年內作為開支列賬因而非資本化為發展中物業所致。

經營開支

經營開支主要包括物業相關的開支及稅項、公用設施收費、法律及專業服務費用以及租金費用。本年度經營開支較高，主要由於向哈爾濱當地政府作出的一項人民幣3,000,000元(約3,500,000港元)捐款所致。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括銀行利息收入、來自項目管理服務收入及淨匯兌收益。年內項目管理服務收入維持相對穩定，而其他收入、收益及虧損增加歸因於本集團將港元／美元計值的銀行存款換算為人民幣(本公司的功能貨幣，其於年內貶值5%以上)時主要錄得的較高匯兌收益。然而，此較高匯兌收益部分被銀行利息收入下跌抵銷，由於港元／美元的存款利率遠低於人民幣存款利率，而本集團的銀行存款於去年下半年換算為美元前，大部分時間以人民幣計值。

員工成本

年內，員工成本增加10.7%至約20,900,000港元，主要因為於二零一六年三月委任一名新執行董事後的董事酬金之增加。

折舊及攤銷

年內大幅增加是由於本集團將於怡富地塊預付租賃款項之攤銷8,400,000港元計入損益賬，該攤銷過去資本化為發展中物業的一部分。會計處理的改變是由於從有關政府部門取得總體佈局計劃的批准方面有長期延誤，因此預期建築工程將繼續延期。

金融投資及投資虧損淨值

本集團於年內錄得投資虧損合共約32,200,000港元，主要包括(i)本集團上市金融資產按市值計價而未變現虧損3,600,000港元；及(ii)有關本集團於瀋陽佳建置業開發有限公司(「佳建」)10%非上市股本投資作出約29,100,000港元的減值撥備。

為了提高現金收益率，作為本集團現金管理的一部分，本集團於本年度開始建立包括香港上市股份的小型投資組合，而於二零一六年十二月三十一日，投資組合的市值為約91,200,000港元。

本集團於佳建持有10%權益，其財務狀況因近年來在瀋陽商業地產供過於求的情況下一直惡化。管理層認為，佳建的經營及財務狀況在可預見的未來不太可能有所改善，而就此項投資作出全面減值撥備是適當及謹慎的做法。

投資物業的公平值變動

年內，本集團就其位於香港之投資物業錄得約900,000港元之未變現公平值虧損，而於二零一五年則錄得約3,000,000港元之未變現公平值收益。

流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無任何負債及已訂合約之金融工具。定期存款、現金及銀行結餘合共約414,700,000港元(二零一五年：533,000,000港元)，當中分別約86%存放於香港的銀行(二零一五年：88%)，剩餘的約14%則存放於中國的銀行(二零一五年：12%)。當中約16%之銀行結餘以人民幣計值，剩餘的則以美元及港元計值。如上文所述，作為本集團現金管理的一部分，若干現金已用於購買於二零一六年十二月三十一日價值約91,200,000港元的上市股份。本集團於二零一六年十二月三十一日並無任何銀行融資額(二零一五年：零)，但如有需要時將進行適當的銀行融資安排。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何資產抵押(二零一五年：無)。

資本開支

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團之資本開支約為2,300,000港元，主要與瀋陽怡富地塊開發項目之工地準備工程有關(二零一五年：9,200,000港元)。

重大收購、出售及重要事件

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大收購、出售及重要事件。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零一五年：零)。

外匯風險

本公司及其附屬公司採用之功能貨幣為人民幣，主要交易均以人民幣作計值。本集團並無重大外匯交易致使本集團面臨外匯風險，除持有若干以美元及港元計值的銀行存款及若干以美元及港元計值的行政支出付款。本集團現時並無採取任何對沖外幣風險措施，然而將密切監察趨勢並不時審閱是否需要。

業務回顧

本集團主要從事物業發展及物業投資。在回顧年度內，本集團概無租出或出售任何物業，而本集團於瀋陽的怡富地塊發展項目並無進展。

憑藉管理團隊於物業發展及項目管理的豐富經驗，本集團於年內繼續為關連方提供項目管理服務。有關服務的收費乃以成本加溢利為基礎，並構成本集團持續關連交易。

物業投資

本集團的投資物業組合包括位於香港之若干工貿單位及一個車位與及位於中國內地哈爾濱和青島之兩個零售物業。於年內，本集團並無收到本集團認為具吸引力無論是租賃或購買的邀約，該等邀約在價格、租金甚至租用面積均不

吸引，因此所有投資物業於年內仍處於空置狀態。本集團仍然以出售有關物業為優先考慮。倘出現吸引條件，本集團亦可考慮租出有關物業作出租用途。

物業發展

位於瀋陽之怡富地塊仍為本集團目前唯一物業發展中項目，本集團在年內並沒有物色到新發展項目。根據於二零一三年向有關規劃部門提交之發展規劃（「發展規劃」），本集團計劃將該怡富地塊發展成為一個擁有三層地庫之商業綜合體，包括零售商店、辦公室、服務式住宅及停車場。有關發展規劃仍然沒有得到最終批准主要是有若干問題集團和政府需要協商解決。縱使有關發展規劃批准未獲通過，區政府已確認遲遲未開展工程的責任並不在本集團，而有關政府部門亦積極配合本集團協調其他相關部門就這些問題尋求解決方案。有鑑於此，本集團將繼續與有關政府部門溝通合作以獲得動工所需的批文及許可證，但由於問題複雜，解決有關問題所需時間將難以保證。另一方面，由於瀋陽當地在零售商業物業市場的競爭環境已發生變化，董事會將考慮當時市場狀況並重新考量成本及回報後才決定是否投入大量發展成本於該項目。年內，有極少準備／發展工程在地盤進行。

展望及計劃

鑑於怡富地塊的發展規劃遲遲未獲批准，本集團因此並沒有資金需求壓力，從而可以對集團投資物業善價而沽。然而，本集團會繼續為投資物業尋找買家或租客，以提高該些物業的回報。同時本集團會繼續利用其人力資源為利福中國集團提供物業項目管理服務以獲得穩定收入及現金流。

鑑於中國內地及香港的整體經濟環境及物業市場持續不明朗，本集團於尋求擴張業務或收購機會時將繼續維持審慎。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，本集團共僱用42名僱員，其中37名駐於中國內地。截至二零一六年十二月三十一日止年度，員工成本(不包括董事酬金)約為17,000,000港元(二零一五年：16,200,000港元)。本集團確保僱員薪酬水平符合市場趨勢並具競爭力，僱員之薪酬乃根據本集團之一般薪金及花紅制度因應僱員表現釐定。

3. 債務聲明

於二零一九年九月三十日(即本通函付印前為確定經擴大集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有以下未償還債務：

借款

	人民幣千元
銀行貸款及金融機構貸款	
短期貸款－有抵押	1,311,700
長期貸款－有抵押	6,291,989
	<u>7,603,689</u>
關聯方貸款	
－無抵押	<u>2,159,970</u>
應付債券	
－有抵押	1,081,655
－無抵押	188,696
	<u>1,270,351</u>

租賃負債

於二零一九年一月一日初始確認使用權資產及租賃負債後，經擴大集團(作為承租人)須確認租期內未償還租賃負債餘額之應計利息支出。於二零一九年九月三十日，本集團租賃負債之未償還本金約為人民幣4,826,000元。

除上文所述者以及除集團內公司間負債外，於二零一九年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何其他未償還借款、已發行及發行在外或同意發行之借

貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括一般貿易票據)、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

董事認為，經考慮收購事項之影響、本集團目前可動用的內部資源，於無不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金應付其目前(即自本通函日期起計未來最少12個月)所需。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

6. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要經營物業開發和銷售及物業投資。誠如截至二零一九年六月三十日止六個月期間之中期報告所披露，通過收購獲取了優質項目，豐富了本集團的土地儲備，為今後物業發展業務的開展打下了堅實的基礎。依託三盛集團有限公司(由林先生及程女士控制)的豐富經驗和專業能力，持續致力於為客戶提供高品質人居環境的住宅產品與生活服務，贏得市場認可，進而實現業績目標。本集團將繼續密切關注中國房地產行業的宏觀政策變化，根據自身優勢，加速變革創新，積極調整戰略方針，實現高效發展之目標。本集團擬積極探索可能商機，並尋求可持續發展，同時擴大現有投資物業的收入，並收購更多土地，尤其是於中國市場維持充足土地儲備。

於二零一九年，本集團透過競標、拍賣及挂牌或直接從獨立第三方收購額外更多土地，收購事項將使本集團憑藉林先生於中國(尤其是福建省)物業市場之經驗及網絡。預期收購事項將進一步擴大其新的優質土地儲備，鑒於項目公司已開發的若干物業項目預期將於二零一九年底竣工，將進一步增強其收入流。

於完成後，本集團將繼續主要經營物業開發及銷售業務，以及物業投資，並將繼續探索於可接受風險範圍內增強盈利能力之商機，以及擴大其新的優勢土地資源儲備。

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文(載於第II-1至II-58頁)，以供載入本通函。



I. 就歷史財務資料出具的會計師報告致三盛控股(集團)有限公司董事

緒言

本所(以下簡稱「我們」)就第II-4至II-58頁所載時幸投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日目標集團合併財務狀況表，以及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年止各年及截至二零一九年五月三十一日止五個月(「有關期間」)合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-58頁所載歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入三盛控股(集團)有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年十一月二十五日有關貴公司建議收購目標公司全部已發行股本的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司的董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料。

第II-4頁界定的目標集團的相關財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由目標公司的董事擬備。目標公司的董事須負責根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》擬備真實而中肯的相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之

會計師報告」執行工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充分及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載擬備及呈列基準真實而中肯地反映目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之相應財務資料

我們已審閱目標集團於追加期間之相應財務資料，該等財務資料包括截至二零一八年五月三十一日止五個月之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們之責任是根據我們之審閱，對追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務與會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行之審計範圍為小，故無法保證我們將知悉在審計中可能被發現之所有重大事項。因此，我們並無發表審計意見。

根據我們的審閱，並無事宜致使我們相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在各重大方面並非根據歷史財務資料附註1所載之編製及呈列基準編製。

對香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》須呈報事項

調整

於擬備歷史財務資料時，概無對第II-4頁界定的相關財務報表作出調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一九年十一月二十五日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

目標集團於有關期間之合併財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

合併損益及其他全面收益表

(以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
收入	4	221,130	1,174,743	1,177,959	268,341	39,770
銷售成本		<u>(196,752)</u>	<u>(868,558)</u>	<u>(851,995)</u>	<u>(117,866)</u>	<u>(13,771)</u>
毛利		24,378	306,185	325,964	150,475	25,999
投資物業估值收益淨額	10	-	9,556	11,509	-	422
其他收益/(虧損)	5	1,820	660	(11,922)	(1,799)	25,585
銷售及市場推廣開支		<u>(41,439)</u>	<u>(73,143)</u>	<u>(106,107)</u>	<u>(26,468)</u>	<u>(32,902)</u>
行政開支		<u>(17,796)</u>	<u>(34,881)</u>	<u>(42,586)</u>	<u>(9,121)</u>	<u>(13,951)</u>
業務產生(虧損)/溢利		(33,037)	208,377	176,858	113,087	5,153
融資成本	6(a)	<u>(3,996)</u>	-	-	-	-
除稅前(虧損)/溢利	6	(37,033)	208,377	176,858	113,087	5,153
所得稅	7	<u>5,251</u>	<u>(127,377)</u>	<u>(156,326)</u>	<u>(77,474)</u>	<u>(9,336)</u>
年內/期內(虧損)/溢利及 全面收益總額		<u><u>(31,782)</u></u>	<u><u>81,000</u></u>	<u><u>20,532</u></u>	<u><u>35,613</u></u>	<u><u>(4,183)</u></u>
以下各項應佔：						
目標公司權益股東		(31,782)	81,000	20,532	35,613	(3,970)
非控股權益		-	-	-	-	(213)
年內/期內(虧損)/溢利及 全面收益總額		<u><u>(31,782)</u></u>	<u><u>81,000</u></u>	<u><u>20,532</u></u>	<u><u>35,613</u></u>	<u><u>(4,183)</u></u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併財務狀況表

(以人民幣呈列)

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	10	–	71,000	114,000	137,000
物業、廠房及設備	11	445,040	443,452	461,958	487,413
遞延稅項資產	21(b)	27,563	27,316	57,104	61,122
		<u>472,603</u>	<u>541,768</u>	<u>633,062</u>	<u>685,535</u>
流動資產					
存貨及其他合約成本	13	4,182,616	6,139,848	7,416,319	7,885,243
其他應收款項	14	332,227	465,084	854,974	1,403,903
按公平值計入損益之金融資產	15	–	2,821	5,273	11,102
受限制存款	16	3,676	1,438,430	193,068	151,651
現金及現金等價物	17	59,303	327,162	143,449	151,096
		<u>4,577,822</u>	<u>8,373,345</u>	<u>8,613,083</u>	<u>9,602,995</u>
流動負債					
銀行貸款及金融機構借款	18	249,201	1,983,123	2,123,701	2,196,501
應付賬款及其他應付款項	19	1,832,125	1,289,895	1,979,893	2,038,197
合約負債	20	1,393,966	2,174,701	3,571,716	4,374,602
即期稅項	21(a)	19,985	154,423	334,319	343,449
		<u>3,495,277</u>	<u>5,602,142</u>	<u>8,009,629</u>	<u>8,952,749</u>
流動資產淨值		<u>1,082,545</u>	<u>2,771,203</u>	<u>603,454</u>	<u>650,246</u>
總資產減流動負債		<u>1,555,148</u>	<u>3,312,971</u>	<u>1,236,516</u>	<u>1,335,781</u>

	附註	於十二月三十一日			於二零一九年
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動負債					
銀行貸款及金融機構借款	18	1,600,000	3,222,090	1,115,989	1,214,988
遞延稅項負債	21(b)	1,375	6,108	13,595	18,044
		<u>1,601,375</u>	<u>3,228,198</u>	<u>1,129,584</u>	<u>1,233,032</u>
(負債)／資產淨值		<u>(46,227)</u>	<u>84,773</u>	<u>106,932</u>	<u>102,749</u>
資本及儲備					
股本	22	30,000	80,000	80,000	30,000
儲備		<u>(76,227)</u>	<u>4,773</u>	<u>25,305</u>	<u>71,335</u>
目標公司權益股東應佔權益總額		<u>(46,227)</u>	<u>84,773</u>	<u>105,305</u>	<u>101,335</u>
非控股權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,627</u>	<u>1,414</u>
總權益		<u>(46,227)</u>	<u>84,773</u>	<u>106,932</u>	<u>102,749</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併權益變動表
(以人民幣呈列)

	目標公司權益股東應佔					
	股本	法定儲備	(累計虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註22(a))	人民幣千元 (附註22(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日之結餘	30,000	–	(44,445)	(14,445)	–	(14,445)
二零一六年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	–	–	(31,782)	(31,782)	–	(31,782)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日之結餘	30,000	–	(76,227)	(46,227)	–	(46,227)
二零一七年權益變動：						
年內溢利及全面收益總額	–	–	81,000	81,000	–	81,000
轉撥至法定儲備	–	12,729	(12,729)	–	–	–
注資(附註22(a))	50,000	–	–	50,000	–	50,000
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日之結餘	80,000	12,729	(7,956)	84,773	–	84,773
二零一八年權益變動：						
年內溢利及全面收益總額	–	–	20,532	20,532	–	20,532
轉撥至法定儲備	–	16,145	(16,145)	–	–	–
收購一間附屬公司	–	–	–	–	1,627	1,627
於二零一八年十二月三十一日之結餘	80,000	28,874	(3,569)	105,305	1,627	106,932

目標公司權益股東應佔							
	股本	資本儲備	法定儲備	(累計 虧損)/ 保留溢利	總計	非控股權益	總權益
	人民幣千元 (附註22(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註22(d))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日之結餘	80,000	-	12,729	(7,956)	84,773	-	84,773
截至二零一八年五月三十一日							
止五個月權益變動：							
期內溢利及全面收益總額	-	-	-	35,613	35,613	-	35,613
轉撥至法定儲備	-	-	4,937	(4,937)	-	-	-
於二零一八年五月三十一日 之結餘(未經審核)	<u>80,000</u>	<u>-</u>	<u>17,666</u>	<u>22,720</u>	<u>120,386</u>	<u>-</u>	<u>120,386</u>
於二零一九年一月一日之結餘	80,000	-	28,874	(3,569)	105,305	1,627	106,932
截至二零一九年五月三十一日							
止五個月權益變動：							
期內虧損及全面收益總額	-	-	-	(3,970)	(3,970)	(213)	(4,183)
收購一間附屬公司股權 之影響(附註22(a))	(50,000)	50,000	-	-	-	-	-
於二零一九年五月三十一日之結餘	<u>30,000</u>	<u>50,000</u>	<u>28,874</u>	<u>(7,539)</u>	<u>101,335</u>	<u>1,414</u>	<u>102,749</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併現金流量表

(以人民幣呈列)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
經營活動						
經營活動所得/(所用)現金	17(b)	267,129	70,967	887,211	(392,612)	72,209
已付所得稅		(41,111)	(102,637)	(133,379)	(22,780)	(54,816)
經營活動所得/(所用)現金淨額		226,018	(31,670)	753,832	(415,392)	17,393
投資活動						
購買物業、廠房及設備付款		(17,822)	(10,535)	(25,787)	(3,953)	(28,987)
收購共同經營額外權益付款	12(b)	–	(102,130)	–	–	–
提取理財產品		17,374	–	–	–	–
存入按公平值計入損益之金融資產		–	(2,346)	(4,652)	(4,652)	(6,450)
提取按公平值計入損益之金融資產		–	–	2,200	–	621
已收利息		129	689	444	41	200
投資活動所用現金淨額		(319)	(114,322)	(27,795)	(8,564)	(34,616)
融資活動						
已付租金資本部分	17(c)	(2,495)	(2,995)	(2,995)	(1,248)	(1,248)
銀行貸款及金融機構借款所得款項	17(c)	2,190,135	3,661,265	572,600	926,430	1,045,000
償還銀行貸款及金融機構借款	17(c)	(2,202,157)	(1,609,700)	(2,588,123)	(1,951,932)	(923,201)
存入受限制存款		–	(1,719,933)	–	–	–
提取受限制存款		–	285,953	1,433,980	1,433,980	–
股東注資		20,000	50,000	–	–	–
已付利息及其他借款成本	17(c)	(220,022)	(250,739)	(325,212)	(106,746)	(95,681)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(214,539)	413,851	(909,750)	300,484	24,870
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		11,160	267,859	(183,713)	(123,472)	7,647
於一月一日之現金及現金等價物		48,143	59,303	327,162	327,162	143,449
於十二月三十一日/五月三十一日 之現金及現金等價物	17(a)	59,303	327,162	143,449	203,690	151,096

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(除另有所指外以人民幣呈列)

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

根據日期為二零一九年九月二十七日之公告(「該公告」)，貴公司直接全資附屬公司全耀控股有限公司(「買方」)訂立買賣協議，以自Mega Regal Limited(「Mega Regal」或「賣方」，由林榮濱先生控制)有條件收購時幸投資有限公司(「目標公司」)全部已發行股本。

目標公司為於二零一九年五月三十一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立及為投資控股公司，自其註冊成立日期起並無開展業務(下文所述之重組除外)。目標公司及其附屬公司(統稱為「目標集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事於物業投資及開發以及銷售商業物業及住宅物業(「有關業務」)。

於目標公司註冊成立前，透過於中國成立之四家國內項目公司(即福建盛創房地產開發有限公司、福州宏盛房地產開發有限公司、漳州德友盛房地產開發有限公司及福建天壬房地產開發有限公司，該等公司均由林榮濱先生間接控制)開展有關業務。如通函「有關目標集團之資料」一節所披露，為促進買方建議收購目標公司，目標集團已進行重組(「重組」)。於二零一九年九月三十日完成重組後，目標公司成為目標集團之控股公司。

於完成重組前後，目標集團旗下公司由林榮濱先生共同控制。有關控制並非暫時，故林榮濱先生面臨之風險及收益持續存在。因此，重組被視為共同控制下之業務合併，歷史財務資料已獲編製及使用會計合併法呈列，猶如目標集團於有關期間一直存在。根據林榮濱先生之角度，目標集團旗下公司之資產淨值採用現有賬面值進行合併。

目標集團於有關期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團旗下公司之財務表現及現金流量，猶如當前集團架構已經存在並於有關期間保持不變。本報告所載目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日之合併財務狀況表已獲編製，以呈列於該等日期目標集團旗下公司當前財務狀況，猶如於各日期當前集團架構已經存在。

集團內公司間結餘及交易於編製歷史財務資料時悉數對銷。

於本報告日期，並無就目標公司編製經審核財務報表，乃由於目標公司無需遵守其註冊成立司法權區相關法規及規例下的法定審核規定。

於完成重組後及於本報告日期，目標公司於以下附屬公司擁有直接或間接權益，該等公司均為私人公司：

公司名稱	註冊/ 成立日期及地點	註冊資本/已發行 及繳足股本詳情	所有權百分比		主要活動	法定核數師
			目標公司持有	附屬公司持有		
盛臻有限公司	二零一九年七月十七日 香港	100港元/100港元	100%	-	投資控股	(a)
福州盛臻投資有限公司	二零一九年八月八日 福州	人民幣250,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
福建盛創房地產開發有限公司 (「福建盛創」)	二零一三年十一月二十二日 福州	人民幣10,526,300元/ 人民幣10,000,000元	-	95%	房地產開發	(c)
福建天壬房地產開發有限公司 (「福建天壬」)	二零一七年五月二十五日 寧德	人民幣20,000,000元/ 人民幣零元	-	90%	房地產開發	(b)
福州盛淳投資有限公司 (「福州盛淳」)	二零一八年十二月十一日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%*	投資控股	(b)
福州宏盛房地產開發有限公司 (「福州宏盛」)	二零一六年十一月十七日 福州	人民幣50,000,000元/ 人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	(c)
福州盛石投資有限公司	二零一八年十二月十二日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
福州盛信投資有限公司	二零一九年四月十八日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
成都欣盛和房地產開發有限公司	二零一九年五月十三日 成都	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)
福州盛德投資有限公司	二零一九年五月二十日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
廈門盛創置業有限公司	二零一九年五月二十三日 廈門	人民幣100,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)
福建寧盛房地產開發有限公司	二零一九年五月二十八日 寧德	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)
福州盛康投資有限公司	二零一九年四月二十五日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
福州盛庭投資有限公司	二零一九年五月三十日 福州	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
青島盛創投資有限公司	二零一九年六月二十七日 青島	人民幣100,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
成都祥盛和房地產開發有限公司	二零一九年六月二十七日 成都	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)
青島盛濱投資有限公司	二零一九年七月二十六日 青島	人民幣100,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
福建達盛房地產開發有限公司	二零一九年七月十日 寧德	人民幣10,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)
廈門三盛置業有限公司 (「廈門三盛」)	二零一四年四月二十八日 廈門	人民幣150,000,000元/ 人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股	(b)
上海盛丘實業發展有限公司	二零一九年七月二十六日 上海	人民幣1,000,000元/ 人民幣零元	-	100%	房地產開發	(a)

- * 根據若干合約安排，獨立第三方義烏淳醇投資管理合夥企業(有限合夥)(「義烏淳醇」)持有福州盛淳20%之權益，享有自該股權獲得回報之擔保，並將於投資期終結時由福建盛創購買該權益。因此，義烏淳醇於福建盛淳之投資被視為債務及並無有關獨立第三方之非控股權益已入賬。

附註：

- (a) 於報告日期，並無就該等實體編製經審核財務報表，乃由於該等實體為新近註冊成立之公司及自註冊成立日期起並無開展業務。
- (b) 於報告日期，並無就該等實體編製經審核財務報表，乃由於該等實體無需遵守其註冊成立司法權區相關法規及規例下的審核規定。
- (c) 於有關期間該等實體之法定核數師為福建鈞正會計師事務所有限公司。

目標集團旗下所有公司均採用十二月三十一日作為其財政年度之年結日。

歷史財務資料已根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製，當中包括香港會計師公會頒佈之所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。有關所採納之重大會計政策之進一步詳情載於附註2。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂之香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標集團已於整個有關期間採納於二零一九年一月一日開始之財政年度生效的所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，包括香港財務報告準則第9號「金融工具」、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」及香港財務報告準則第16號「租賃」。

於二零一九年一月一日開始的會計年度已頒佈但尚未生效經修訂及新訂會計準則及詮釋(目標集團尚未提早採納)載於附註29。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則適用披露規定。

下文所載會計政策於歷史財務資料所呈列全部期間一直加以應用。

追加期間相應財務資料已根據歷史財務資料所採納之相同編製及呈列基準而編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用計量基準為歷史成本法，惟於下文會計政策所詳述以下按公平值列賬之資產除外：

- 投資物業(見附註2(d))；及
- 按公平值計入損益之金融資產。

目標公司功能貨幣為港元（「港元」）。除另有所指外，歷史財務資料以人民幣呈列，並湊整至最接近千元。

(b) 使用估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之歷史財務資料要求管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及所呈報之資產、負債、收入及開支金額。此等估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下被認為屬合理之各項其他因素，而所得結果乃用作判斷顯然無法輕易透過其他來源獲得有關資產與負債賬面值之依據。實際結果或有別於此等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。倘修訂僅影響修訂估計之期間，則對會計估計之修訂乃於修訂估計之期間確認，而倘修訂影響目前及未來期間，則會於修訂及未來期間確認。

管理層在應用香港財務報告準則時所作而對歷史財務資料構成重大影響之判斷，以及不確定因素估計之主要來源載於附註3。

(c) 於其他實體之權益

(i) 附屬公司及非控股權益

附屬公司乃由目標集團控制的實體。當目標集團藉參與某實體業務而承擔風險或有權獲取浮動回報，以及能夠運用其對該實體的權力以影響該等回報金額，即屬控制該實體。評估目標集團是否擁有權力時，僅考慮實際權利（由目標集團及其他人士持有）。

於附屬公司的投資自控制權開始之日直至控制權終止之日合併計入歷史財務資料。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤在編製歷史財務資料時悉數撇銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損則僅在並無出現減值證據時以撇銷未變現收益相同的方式撇銷。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於目標公司的附屬公司權益，且目標集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使目標集團整體須就該等符合金融負債定義的權益承擔合約責任。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或佔附屬公司可識別資產淨值非控股權益百分比計算任何非控股權益。

非控股權益於合併財務狀況表的權益內呈列，與目標公司權益股東應佔權益獨立呈列。目標集團業績的非控股權益乃於合併損益及其他全面收益表列作目標公司非控股權益及權益股東之間本年度／本期間損益總額及全面收益總額之分配。非控股權益持有人提供的貸款及對該等持有人承擔的其他合約責任根據附註2(k)或附註2(1)按負債性質於合併財務狀況表中列作金融負債。

倘目標集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，則作為股權交易入賬，據此，合併權益內的控股及非控權益金額會作出調整，以反映相關權益變動，惟不會調整商譽亦不會確認損益。

目標集團失去對附屬公司的控制權時，將按出售於該附屬公司全部權益入賬，所產生的損益於損益中確認。失去控制權之日仍保留的該前附屬公司權益按公平值確認，相關金額視為初步確認金融資產的公平值，或（如適用）初步確認於聯營公司或合營公司的投資成本。

(ii) 共同經營

共同經營為一項合營安排，共同控制方對該安排擁有資產的權利及債務的義務。共同經營活動主要旨在向安排各方提供產出，指：

- 訂約方有權享有資產安排大部分經濟利益；及
- 共同參與方透過購買產出履行所有責任，表示共同參與方實質上有責任履行安排之義務。

目標集團歷史財務資料包括其分佔共同經營資產，連同分佔負債、共同產生的收入及開支或該等業務產生的其他收入及開支，以及銷售其分佔共同經營產出的所得收入。所有該等金額根據各安排條款計量，通常為集團於共同經營權益之百分比。

(d) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而根據租賃權益（見附註2(f)）擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就當前尚未確定未來用途持有之土地及正在建造或發展以供日後用作投資物業之物業。

投資物業按公平值列賬，除非於報告期末仍在建造或發展且於當時無法可靠計量其公平值。投資物業公平值變動或報廢或出售投資物業所產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業之租金收入按照附註2(q)(ii)所述方式入賬。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(g)）。

物業、廠房及設備項目之折舊乃按以下估計可使用年期，以直線法撇銷其成本減估計剩餘價值（如有）計算：

— 租賃物業裝修	3年
— 租作自用之其他物業	2-3年
— 設備及汽車	3-5年

資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）均每年進行審閱。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生收益或虧損乃以出售所得款項淨額與項目賬面值之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

在建工程指興建中的樓宇以及物業及廠房，按成本減去減值虧損後列示（見附註2(g)）。成本包括直接建築成本。當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時，有關成本即不再資本化，而在建工程則轉撥至物業及廠房。

在建工程於接近竣工及可作擬定用途前，並不計提任何折舊。

(f) 租賃資產

目標集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃為在一定期間內讓渡控制及使用一項資產的權利以獲取對價的合同或合同的一部分。控制權為客戶擁有使用該項已識別資產的權利及獲取與使用該項資產相關的幾乎所有的經濟利益的權利。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，目標集團已選擇不分離所有租賃的非租賃部分，並將各租賃部分及相關非租賃部分作為單一租賃部分列賬。

於租賃開始日期，目標集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下短期租賃以及低價值資產租賃除外，由於目標集團的有關資產主要為筆記本電腦及辦公室家具。當目標集團就低價值資產訂立租賃時，目標集團按每項租賃基準決定是否將租賃資本化。未資本化租賃相關租賃付款於租期內有系統的確認為開支。

當租賃資本化時，租賃負債初始按租賃期內應付租賃款項的現值來確認，並以租賃中隱含的利率貼現，或若無法輕易確定該利率，則使用相關的增額借貸利率。初始確認後，租賃負債按攤餘成本計量，利息費用採用實際利率法計算。不依賴於指數或利率的可變動租賃款項不包括在租賃負債的計量中，因此在其產生的會計期間內計入損益。

租賃資本化時確認的使用權資產初始按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額加上在生效日期或之前支付的任何租賃款項，以及產生的任何初始直接成本。在適用的情況下，使用權資產的成本還包括拆除和移除相關資產或恢復相關資產或其所在地點的成本估算，貼現至其現值，減去任何收到的租賃獎勵。

除下列類型的使用權資產外，使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損（見附註2(e)及2(g)(iii)）列賬：

- 符合投資性房地產定義的使用權資產根據附註2(d)按公平值列賬；
- 與租賃土地權益相關的使用權資產，其中土地權益作為存貨持有，根據附註2(h)按成本和可變現淨值的較低者列賬。

當指數或利率變動引起的未來租賃付款發生變化，或者目標集團對剩餘價值擔保所預期的應付金額的估計發生變化，或者因重新評估目標集團是否合理地確定行使購買，延期或終止選擇權而產生的變動時，租賃負債會重新計量。當以這種方式重新計量租賃負債時，對使用權資產的賬面金額進行相應的調整，或者當使用權資產的賬面金額減少到零時，則計入當期損益。

目標集團將未達致投資物業及存貨定義之使用權資產呈列於「物業、廠房及設備」及將租賃負債呈列於「應付賬款及其他應付款項」。

(ii) 作為出租人

倘目標集團為出租人，其於租賃初始階段釐定一項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產的所有權附帶的絕大部分所有風險及報酬，該租賃應分類為融資租賃。倘不屬於該情況，該租賃被分類為經營租賃。

倘合約包括租賃及非租賃部分，目標集團根據相對獨立的售價基準將合約代價分配予各部分。經營租賃產生的租金收入根據附註2(q)(ii)確認。

倘目標集團為中間出租人，經參考總租約產生的使用權資產，分租被分類為融資租賃或經營租賃。倘總租約為短期租賃，目標集團豁免遵守附註2(f)(i)所載規定，則目標集團將分租分類為經營租賃。

(g) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款項之信貸虧損

目標集團就下列各項的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制存款及應收賬款及其他應收款項）；及
- 租賃應收款項。

按公平值計量的金融資產，包括信託保護基金單位，均不受限於預期信貸虧損的評估。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損為信貸虧損可能性之加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額（即根據合約應付目標集團之現金流量與目標集團預期收取之現金流量之間之差額）之現值計量。

倘貼現影響重大，則預期現金短缺情況採用下列貼現利率貼現：

- 固定利率金融資產、應收賬款及其他應收款項：按初步確認時釐定之實際利率或其概約利率；
- 浮動利率金融資產：即期實際利率；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所用之貼現利率。

估計預期信貸虧損時所考慮之最長期間為目標集團所面臨信貸風險之最長合約期間。

在計量預期信貸虧損時，目標集團會考慮在毋需付出過多成本及努力下即可獲得之合理可靠之資料，當中包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測之資料。

預期信貸虧損按下列其中一種基準計量：

- 12個月之預期信貸虧損：預期因報告日期後12個月內發生之可能違約事件導致之該等虧損；及
- 整個存續期之預期信貸虧損：預期因信貸虧損模式適用之項目於預期存續期內所有可能發生之違約事件導致之該等損失。

應收賬款及租賃應收款項之虧損撥備一直按相等於整個存續期之預期信貸虧損之金額計量。於報告日期，該等金融資產之預期信貸虧損基於目標集團過往信貸虧損經驗使用撥備矩陣進行評估，並根據債務人之特定因素及當前及預期一般經濟狀況之評估進行調整。

就所有其他金融工具而言，目標集團按相等於12個月之預期信貸虧損確認虧損撥備，除非金融工具於初步確認以來之信貸風險大幅增加，在此情況下，虧損撥備按相等於整個存續期預期信貸虧損之金額計量。

信貸風險大幅增加

在評估金融工具信貸風險自初步確認以來有否大幅增加時，目標集團將於報告日期評估之金融工具之違約風險與初步確認日期評估之風險進行比較。在進行這項重新評估時，目標集團認為金融資產於下列情況將構成違約事件，即借款人不可能在目標集團不行使追索權例如採取變現抵押（如持有）的情況下向目標集團悉數支付其信貸義務。目標集團考慮合理可靠之定量及定性資料，包括過往經驗及在毋需付出過多成本或努力下即可獲得之前瞻性資料。

尤其是，在評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加時，將考慮以下資料：

- 未能在合約到期日支付本金或利息；
- 金融工具之外部或內部信用評級（如可獲得）實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績實際或預期顯著惡化；及
- 技術、市場、經濟或法律環境現有或預期變化對債務人履行其對目標集團義務之能力造成重大不利影響。

根據金融工具之性質，信貸風險有否大幅增加之評估按個別或整體基準進行。當評估按整體基準進行時，金融工具根據共同之信貸風險特徵進行分組，如逾期狀況及信貸風險評級。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映自初步確認以來金融工具信貸風險之變化。預期信貸虧損金額之任何變化於損益中確認為減值收益或虧損。目標集團確認所有金融工具之減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值進行相應調整，惟按公平價值計入其他全面收益（可劃轉）之於債務證券之投資除外，其虧損撥備於其他全面收益確認並於公平值儲備累計（可劃轉）。

利息收入之計算基準

利息收入按金融資產之總賬面值計算，除非金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產之攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，目標集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，金融資產將出現信貸減值。

金融資產信貸減值之證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如違約或拖欠支付利息或本金；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動對債務人造成不利影響；或
- 因發行人財政困難而導致某抵押品失去活躍市場。

撤銷政策

若日後收回之機會渺茫，目標集團會撤銷（部份或全部）金融資產或租賃應收款項之總賬面值。該情況通常出現在目標集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠之現金流量償還須予撤銷之金額時。

倘先前撤銷之資產其後收回，則於收回之期間內於損益中確認為減值撥回。

(ii) 已發出財務擔保之信貸虧損

財務擔保為規定發行人（即「擔保人」）作出指定付款，以擔保受益人（即「補償持有人」）因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時付款而產生之損失之合約。

已發出之財務擔保初步按公平值於「應付賬款及其他應付款項」內確認，而該等公平值乃經比較貸方於有擔保下收取的實際利率與於如並無擔保下貸方應收取的估計利率（倘有關資料可作出可靠估計）後，參考類似服務的公平交易中所收取的費用（於可獲得該等資料時）或利率差異而釐定。倘於發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據目標集團適用於該類資產的政策而予確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，即時開支於損益中確認。

於初始確認後，初始確認為遞延收入的金額於擔保期內於損益中攤銷為已發出財務擔保的收入。

目標集團監察特定債務人違約的風險，並當財務擔保的預期信貸虧損確定為高於擔保的「應付賬款及其他應付款項」中的金額（即初始確認金額減累計攤銷）時確認撥備。

為釐定預期信貸虧損，目標集團會考慮指定債務人自發出擔保以來的違約風險變動，並會計量12個月的預期信貸虧損，惟在指定債務人自發出擔保以來的違約風險大幅增加的情況下除外，在此情況下，則會計量整個存續期的預期信貸虧損。附註2(g)(i)所述的相同違約定義及信貸風險大幅增加的相同評估標準適用於此。

由於目標集團僅須於根據獲擔保工具的條款指定債務人違約時作出付款，故預期信貸虧損乃按預期就補償持有人產生的信貸虧損而作出的付款，減目標集團預期從擔保持有人(指定債務人或任何其他人士)收取的任何款項估計。有關金額其後將使用現時的無風險利率貼現，並就現金流量的特定風險作出調整。

(iii) 其他非流動資產減值

目標集團會於各報告期結束時檢討內部及外部資料來源，以確定物業、廠房及設備(包括使用權資產)是否減值，或過往確認的減值虧損是否不再存在或已經減少。

倘存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值及資產特定風險評估之稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產基本上未能產生獨立於其他資產之現金流入時，則以能夠獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則減值虧損於損益確認。就現金產生單位確認之減值虧損，會按比例減少該單位(或該組單位)內其他資產之賬面值，惟資產賬面值不會減至低於其個別之公平值減出售成本(如可計量)或使用價值(如能釐定)。

— 撥回減值虧損

就資產(商譽除外)而言，倘用於釐定可收回金額之估計出現任何有利變動，有關減值虧損則會撥回。

減值虧損之撥回限於在以往年度並無確認任何減值虧損之情況下原應釐定之資產賬面值。所撥回減值虧損於確認撥回年度計入損益。

(h) 存貨及其他合約成本**(i) 存貨**

有關物業發展活動之存貨以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

– 持作出售及待售發展中物業

待售發展中物業之成本包括，可明確識別之成本，包括土地收購成本、累計發展成本、材料及供應品成本、工資及其他直接開支、適當比例之間接費用及資本化借貸成本(見附註2(r))。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及於出售物業時所產生之成本。

– 持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業的成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨付運至目前地點及使其達到現狀所產生的其他成本。

目標集團發展的已竣工物業的成本按該發展項目中未售物業應佔發展總成本之部分釐定。可變現淨值為估計售價減去因出售物業而將會產生之成本。

於出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損在撇減或出現虧損的期間確認為開支。存貨的任何撇減撥回金額確認為在作出撥回期間已確認為開支之存貨金額減少。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指未資本化為存貨(見附註2(h)(i))或物業、廠房及設備(見附註2(e))的從客戶獲得合約的增量成本或完成與客戶訂立合約的成本。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之目標集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收入相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因目標集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)目標集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收入時從損益內扣除。收入確認的會計政策載於附註2(q)。

(i) 合約負債

合約負債乃於客戶在目標集團確認相關收入前支付代價時確認(見附註2(q))。倘目標集團於目標集團確認相關收入前無條件接納代價的權利，則合約負債亦將予以確認。於此情況下，相應的應收款項亦將予以確認(見附註2(j))。

倘合約包括重要融資部分，則合約結餘包括按實際利息法累計的利息(見附註2(r))。

(j) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於目標集團有無條件權利收取代價時予以確認。倘代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。倘若收入於目標集團有無條件權利以收取代價前確認，該款項呈列為合約資產。

應收款項以實際利率法減信貸虧損撥備按攤銷成本列賬(見附註2(g)(i))。

(k) 計息借款

計息借款初步按公平值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款按攤銷成本列賬，而初步確認金額與贖回價值之任何差額(連同任何應付利息及費用)於借款期內採用實際利率法於損益確認。

(l) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公平值確認。除根據附註2(g)(ii)計量的財務擔保負債外，應付賬款及其他應付款項其後按攤銷成本列賬，除非貼現影響甚微，則按成本列賬。

(m) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行及其他金融機構之活期存款，以及短期高流動性且可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大並在購入後三個月內到期之投資。現金及現金等價物根據附註2(g)(i)所載列的政策就預期信貸虧損進行評估。

(n) 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務之年度計提。倘延遲付款或結算會造成重大影響，則該等金額會以其現值列賬。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債之變動均在損益確認，惟在其他全面收益或直接在權益確認之相關項目除外，其相關稅項金額則分別在其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項為按本年度應課稅收入，根據於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生。暫時差額指資產及負債在財務報告之賬面值與其稅基之差額。遞延稅項資產亦可因未動用稅項虧損及未動用稅項抵免所產生。

所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均於日後可能有應課稅溢利用以抵銷可動用資產時確認。支持確認由可扣稅暫時差額所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生之金額，惟有關差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回之期間內撥回，或遞延稅項資產所引起稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在確定現有應課稅暫時差額是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產時應採用同一準則，即該等暫時差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能夠使用稅項虧損或抵免之期間內撥回。

倘投資物業之公平值按附註2(d)所載會計政策計量，其遞延稅項金額則按用於報告日期之資產出售之賬面值之稅率確認，除非該物業可予折舊，並按目的是隨時間消耗該物業所包含之絕大部分經濟利益，而非通過出售消耗之商業模式持有。在所有其他情況下，已確認遞延稅項金額按預期變現或清償資產及負債賬面值之方式，以於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並扣減至不再可能取得足夠應課稅溢利以抵銷有關稅務利益為止。任何減幅會於可能取得足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨呈列，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債只會在目標公司或目標集團有法定可強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合以下附帶條件之情況下，方可相互抵銷：

- 如屬即期稅項資產及負債，目標公司或目標集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 如屬遞延稅項資產及負債，倘其與同一稅務機關就以下其中一項徵收之所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額之遞延稅項負債或資產須予清償或可收回之各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(p) 撥備及或然負債

當目標集團或目標公司須就過往事件承擔法定或推定責任，且履行責任可能須流出經濟利益並可作出可靠估計時，則就尚未確定時間或金額之其他負債確認撥備。倘貨幣之時間價值重大，則按預計履行該責任所需支出之現值計提撥備。

倘不大可能需要流出經濟利益，或有關數額無法可靠估計，則該責任披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低除外。須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定存在與否之可能責任亦披露為或然負債，惟倘流出經濟利益之可能性極低除外。

(q) 收入及其他收益

目標集團將其日常業務過程中源自銷售貨品、提供服務或租賃項下讓渡目標集團資產使用權的收益分類為收入。

當產品或服務的控制權按目標集團預期有權獲取的承諾代價數額(不包括代表第三方收取的金額)轉移至客戶或承租人有權動用資產時，收入予以確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過12個月，則收入按以與客戶進行之個別融資交易所反映貼現率貼現之應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為目標集團提供重大融資利益，則根據該合約確認之收入包括按實際利率法計算合約責任產生之利息開支。目標集團運用香港財務報告準則第15號第63段之實際權宜方法，當融資期限為12個月或以下時，則不會就重大融資部分之任何影響調整代價。

目標集團之收入及其他收益確認政策之進一步詳情如下：

(i) 銷售物業

於日常業務過中銷售發展以供出售的物業所產生之收入於物業交付客戶後確認，即於客戶有能力知道使用該物業及取得該物業的大多數餘下權益時確認。於收入確認日期前就已出售物業所收取按金及分期付款計入財務狀況表，列作合約負債(見附註2(i))。

倘目標集團於物業在建時推銷住宅及商業物業，目標集團可能提供低於所列售價的折扣價，前提為客戶同意提早支付代價餘額。於此情況下，倘墊款被視為提供重大融資利益予目標集團，於付款日期至物業交付客戶日期之期間，目標集團將累計源於貨幣時間值調整的利息開支。該累計數額增加建築期間的合約負債餘額，因而增加於已竣工物業控制權轉讓予客戶時確認的收入金額。利息於累計時計入損益，除非根據附註2(r)所載政策，其合資格根據香港會計準則第23號「借款成本」予以資本化。

(ii) 經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋之期間內，以等額分期款項於損益確認，除非其他方法更能代表來自使用租賃資產之利益之模式。獲授之租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於產生之會計期間確認為收入。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。就按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益(可劃轉)且並無出現信貸減值的金融資產而言，則資產的總賬面值以實際利率適用。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率應用於資產的攤銷成本(即扣除虧損撥備的總賬面值)(見附註2(g)(i))。

(r) 借款成本

購置、興建或生產需要長時間籌備以作擬定用途或出售之資產直接相關之借款成本，資本化為該資產之部分成本。其他借款成本於產生期間支銷。

當產生資產開支、產生借款成本且正進行籌備資產以作擬定用途或出售之必要工作時，則開始將借款成本資本化為合資格資產成本一部分。當籌備合資格資產以作擬定用途或出售之必要工作絕大部分中斷或完成時，會暫停或終止將借款成本資本化。

(s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親家庭成員與目標集團有關聯：

- (i) 對目標集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘實體符合以下條件，則與目標集團有關聯：

- (i) 該實體與目標集團屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或該其他實體所屬集團之成員公司之聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營企業，而另一實體亦為同一第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為目標集團或與目標集團有關聯之實體就僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)所界定人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所界定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團之任何成員公司向該集團或該集團母公司提供主要管理層成員服務。

一名人士之近親家庭成員指預期在與實體之交易中可影響該人士或受該人士影響之家庭成員。

(t) 分部報告

目標集團為分配資源予目標集團各項業務及各個地區以及評估各項業務及各個地區之業績，會定期向目標集團大多數高級行政管理層提供財務資料。從該等資料中可識別於財務報表呈列之經營分部及各分部項目金額。

個別重大經營分部不會於財務申報時匯總，除非該等分部擁有相若之經濟特性，且其產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、用以分銷產品或提供服務之方法以及監管環境之性質均相若。倘個別不重大經營分部擁有大部分該等特徵，則可能會匯總。

目標集團的經營業務由專注物業於中國內地物業投資及發展以及銷售商業及住宅物業的單一經營分部進行。該經營分部乃基於遵循香港財務報告準則第8號的會計政策而編製之內部管理報告予以識別，由主要經營決策者（「主要經營決策者」）定期審閱。主要經營決策者定期按所在地審閱物業組合，由於全部物業均由目標集團持作開發及賺取租金收入，故視為單一經營分部。無收入分析、經營業績及其他單獨財務資料可作各地區表現評估。

3 會計判斷及估計

(a) 應用目標集團會計政策時所作重大會計判斷

在應用目標集團會計政策時，管理層曾作出以下會計判斷：

投資物業與持作出售物業之間的分類：

目標集團開發持作出售物業及持有物業以賺取租金及／或待資本增值。管理層在釐定物業指定為投資物業或持作出售物業時作出判斷。

對於已購物業，目標集團考慮在早期獲得物業控制權時持有相關物業的意圖。倘有關物業擬出售，則將其入賬列為流動資產中的存貨，而倘擬持有該物業以賺取租金及／或待資本增值，則將其入賬列作投資物業。

(b) 估計不明朗因素之來源

有關投資物業估值及金融工具之假設及其風險因素之資料載於附註10及23。估計不明朗因素之其他主要來源如下：

(i) 所得稅

有關已結轉稅項虧損及其他可扣稅暫時差額之遞延稅項資產基於預期變現或清償資產賬面值之方式，採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率確認及計量。於釐定遞延稅項資產之賬面值時，預期應課稅溢利之估計涉及有關目標集團經營環境之多項假設，並須董事

作出重要判斷。該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認之遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來年度純利。

(ii) 投資物業

誠如附註10所述，目標集團位於中國內地之投資物業公平值均基於由獨立專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行估值而得出。目標集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日之投資物業公平值採用收益法釐定。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日，目標集團投資物業之賬面值於附註10披露。管理層倚賴獨立專業估值師之估值報告行使判斷，信納估值方法反映各報告期末之市況。市況出現任何變動將影響目標集團投資物業之公平值。

(iii) 存貨

誠如附註2(h)所解釋，目標集團的持作未來發展的土地、發展中物業及持作出售已落成物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。基於目標集團的近期經驗及標的項目的性質，目標集團估計售價、完工成本(如為發展中物業)及出售物業中產生的成本。倘若完工成本增加或銷售淨值減少，則可能導致對存貨進行減值撥備。該撥備要求使用判斷及估計。倘若預期不同於原估計，則於該等估計變動的期間內物業賬面值及撥備將相應地作出調整。

鑒於中國內地物業市場的波動及個別物業的獨特性，按成本計算的實際結果及收入可能高於或低於報告期末的估計。未來年度撥備任何增加或減少將會影響損益。

4 收入

目標集團主要業務為物業投資及發展以及銷售商業物業及住宅物業。所有收入均源於中國內地。

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
香港財務報告準則 第15號範圍內之 客戶合約收入					
—銷售物業	221,130	1,172,902	1,173,787	267,167	37,039
其他收入來源					
—投資物業之 租金總額	—	1,841	4,172	1,174	2,731
	<u>221,130</u>	<u>1,174,743</u>	<u>1,177,959</u>	<u>268,341</u>	<u>39,770</u>

目標集團的客戶基礎分散。於有關期間，概無與目標集團交易的客戶佔目標集團收入10%以上。

香港財務報告準則第15號範圍內之客戶合約收入按時間點確認。

下表載列於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日預期於未來就未履行(或部分未履行)的履約義務確認的收入。

	截至十二月三十一日止年度			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預期將予履行的餘下履約義務：				
一年內	1,077,677	872,771	1,809,672	1,836,965
一至兩年	667,075	1,270,416	1,986,773	2,347,716
兩至三年	—	381,886	353,540	375,053
	<u>1,744,752</u>	<u>2,525,073</u>	<u>4,149,985</u>	<u>4,559,734</u>

該等金額指未來就客戶與目標集團訂立的發展中物業的完工前銷售合約確認之收入。該等金額包括完工前物業銷售合約的重大融資部分，根據該部分，貴集團從客戶處獲得重要融資收益(見附註2(q)(i))。

5 其他收益／(虧損)

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
利息收入	129	689	444	41	200
投資收入	744	—	—	—	—
沒收客戶按金	913	1,622	7,001	1,144	25,161
向客戶賠償*	(71)	(1,729)	(15,036)	—	—
捐款	—	—	(4,143)	(3,003)	(50)
其他	105	78	(188)	19	274
	<u>1,820</u>	<u>660</u>	<u>(11,922)</u>	<u>(1,799)</u>	<u>25,585</u>

* 該款項主要指就延遲為客戶辦理產權証而向客戶作出的賠償。

6 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利經扣除以下後達致：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
借款利息(附註17(c))	218,686	263,766	326,053	122,421	112,919
物業銷售預收款項 應計利息(附註20)	79,408	138,602	123,296	24,160	53,472
減：資本化至存貨 的利息開支*	(294,098)	(402,368)	(449,349)	(146,581)	(166,391)
	<u>3,996</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

* 借款成本於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一八年及二零一九年五月三十一日止各五個月分別按每年8.00%至16.00%、7.00%至8.55%、7.00%至10.50%、7.00%至8.55%及8.13%至9.10%的利率資本化。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
薪金、工資及 其他福利	28,447	36,544	48,281	15,419	20,836
界定供款退休計劃 的供款	1,915	2,311	3,194	609	1,596
	<u>30,362</u>	<u>38,855</u>	<u>51,475</u>	<u>16,028</u>	<u>22,432</u>

目標集團之中國內地僱員為相關司法權區各地方政府營運之國家管理退休福利計劃之成員。目標集團須按薪金成本之指定百分比向退休福利計劃作出及確認供款，從而提供退休福利。目標集團對於該等退休福利計劃的唯一責任為作出指定之供款並確認按照計劃所載的條款和有關司法管轄區的要求之相關退休工資。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
折舊開支					
— 自有物業、廠房 及設備	6,671	9,208	10,152	3,552	2,284
— 使用權資產	2,749	3,079	2,995	1,248	1,248
有關短期租賃的開支	—	24	144	60	60
存貨成本	196,752	868,558	851,995	117,866	13,771
核數師薪酬	29	19	39	16	—

7 合併損益及其他全面收益表所示之所得稅

(a) 合併損益及其他全面收益表所示之稅項指：

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)					
撥備	—	33,619	70,006	26,528	—
中國土地增值稅 (「土地增值稅」)					
撥備	2,098	86,504	108,621	62,811	8,905
	2,098	120,123	178,627	89,339	8,905
遞延稅項					
暫時性差額之產生 (附註21(b))	(7,349)	7,254	(22,301)	(11,865)	431
	<u>(5,251)</u>	<u>127,377</u>	<u>156,326</u>	<u>77,474</u>	<u>9,336</u>

- (i) 企業所得稅撥備乃根據按目標集團中國內地實體適用之稅率得出之估計應課稅收入計算。有關期間之適用所得稅稅率為25%。
- (ii) 目標集團銷售所發展之物業須按土地價值增幅30%至60%之累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及相關物業發展開支)計算。

(b) 稅項開支與按適用稅率的會計(虧損)/溢利之間的對賬：

	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(37,033)	208,377	176,858	113,087	5,153
減：土地增值稅	2,098	86,504	108,621	62,811	8,905
除企業所得稅前 (虧損)/溢利	<u>(39,131)</u>	<u>121,873</u>	<u>68,237</u>	<u>50,276</u>	<u>(3,752)</u>
按適用所得稅稅率 計算的名義稅項	(9,783)	30,468	17,059	12,569	(938)
不可扣減稅項的 稅務影響	2,083	10,157	29,465	2,040	686
動用先前未確認 稅項虧損	<u>351</u>	<u>248</u>	<u>1,181</u>	<u>54</u>	<u>683</u>
企業所得稅 (抵免)/開支	(7,349)	40,873	47,705	14,663	431
加：土地增值稅	<u>2,098</u>	<u>86,504</u>	<u>108,621</u>	<u>62,811</u>	<u>8,905</u>
所得稅(抵免)/開支	<u>(5,251)</u>	<u>127,377</u>	<u>156,326</u>	<u>77,474</u>	<u>9,336</u>

8 董事薪酬

董事認為，就此報告而言，呈列有關資料並無意義。

9 最高薪酬人士

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年及二零一九年五月三十一日止五個月之五名最高薪酬人士均為非董事。

非董事(包括五名最高薪酬人士)薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	1,885	1,549	1,837	828	651
退休計劃供款	113	174	160	67	82
	<u>1,998</u>	<u>1,723</u>	<u>1,997</u>	<u>895</u>	<u>733</u>

五名最高薪人士的酬金介乎以下範圍內：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人數	二零一七年 人數	二零一八年 人數	二零一八年 人數 (未經審核)	二零一九年 人數
零至 1,000,000 港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

	人民幣千元
公平值	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	-
自存貨轉撥	61,444
於損益確認的公平值增加	<u>9,556</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	71,000
自存貨轉撥	31,491
於損益確認的公平值增加	<u>11,509</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	114,000
自存貨轉撥	22,578
於損益確認的公平值增加	<u>422</u>
於二零一九年五月三十一日	<u><u>137,000</u></u>

(b) 公平值等級

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團位於中國內地福州的投資物業公平值由與目標公司並無關連的獨立合資格專業估值師仲量聯行進行估值而得出，其地址為香港英皇道979號太古坊一座7樓。仲量聯行為香港測量師學會會

員，具有近期於估物業位置及分類方面的經驗。於就財務申報進行估值時，目標集團管理層已與測量師就估值假設及估值結果進行討論。

於估計物業公平值時，物業的最高及最佳用途為彼等目前的用途。於有關期間各日期進行估值時使用相同的估值技術。

按經常性基準呈列於各報告期末計量之目標集團投資物業之公平值，乃按香港財務報告準則第13號「公平值計量」分類為三個等級之公平值等級。公平值計量等級分類乃參考下文所載估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性釐定：

- 第一級估值：僅用第一級輸入值，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入值，即未能符合第一級之可觀察值，以及不使用重大不可觀察輸入值計量公平值。不可觀察輸入值指未有相關市場數據之輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量公平值。

下表列載該等投資物業公平值之釐定方式之資料(尤其是估值方法及所使用參數)以及根據將公平值計量參數分級之公平值等級。

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日

項目	公平值等級	估值方法及主要輸入參數	重大不可觀察輸入參數	不可觀察參數與公平值的關係
於中國內地福州的辦公室及商業物業	第三級	年期及復歸法	復歸率基於對比較租金的市場研究計算及對位置、樓層面積及設施等因素作樓層面積及設施等因素作出調整。	復歸租金越高，公平值越高。
		主要輸入數據為： (1) 復歸租金；及 (2) 復歸收益率	辦公室的復歸收益率為4.5%，及商業物業的復歸收益率為5.0%。	復歸收益率越高，公平值越低。

於估計目標集團投資物業之公平值時，目標集團在可得之範圍內使用市場可觀察數據。倘並無第一級輸入數據，目標集團會委聘第三方合資格估值師對目標集團之投資物業進行估值。於各報告期末，目標集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立及釐定合適之估值技巧及輸入數據，進行第二級及第三級公平值計量。倘輸入數據為交易價格或可自活躍市場之可觀察報價取得，則目標集團將會優先考慮及採納第二級輸入數據。當並無第二級輸入數據時，目標集團將會採納包括第三級輸入數據之估值技巧。倘資產之公平值出現重大變動，則將會向目標公司董事會匯報波動之理由。

於有關期間，第一級與第二級之間並無轉撥，或轉入或轉出第三級。

(c) 目標集團應收未來最低租賃付款總額

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
一年內	—	2,707	5,617	6,801
一年以上但兩年內	—	3,009	5,481	5,570
兩年以上但五年內	—	7,477	6,782	6,498
五年以上	—	1,238	631	469
	—	14,431	18,511	19,338

11 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	其他租賃的 自用物業 人民幣千元	設備及汽車 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本					
於二零一六年一月一日	2,959	426,965	706	2,377	433,007
添置	16,833	304	5,989	685	23,811
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	19,792	427,269	6,695	3,062	456,818
添置	2,613	5,360	12	2,550	10,535
透過於一間共同經營額外 權益收購	-	-	144	336	480
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	22,405	432,629	6,851	5,948	467,833
添置	12,921	12,024	5,989	722	31,656
收購一間附屬公司	-	-	-	130	130
出售	-	-	-	(190)	(190)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	35,326	444,653	12,840	6,610	499,429
添置	228	28,730	-	29	28,987
於二零一九年五月三十一日	35,554	473,383	12,840	6,639	528,416
累計折舊：					
於二零一六年一月一日	(1,467)	-	(380)	(511)	(2,358)
年內支出	(5,948)	-	(2,749)	(723)	(9,420)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	(7,415)	-	(3,129)	(1,234)	(11,778)
年內支出	(8,173)	-	(3,079)	(1,035)	(12,287)
透過於一間共同經營額外 權益收購	-	-	(144)	(172)	(316)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	(15,588)	-	(6,352)	(2,441)	(24,381)
年內支出	(8,885)	-	(2,995)	(1,267)	(13,147)
收購一間附屬公司	-	-	-	(10)	(10)
出售撥回	-	-	-	67	67
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	(24,473)	-	(9,347)	(3,651)	(37,471)
期內支出	(1,846)	-	(1,248)	(438)	(3,532)
於二零一九年五月三十一日	(26,319)	-	(10,595)	(4,089)	(41,003)
賬面淨值：					
於二零一六年十二月三十一日	12,377	427,269	3,566	1,828	445,040
於二零一七年十二月三十一日	6,817	432,629	499	3,507	443,452
於二零一八年十二月三十一日	10,853	444,653	3,493	2,959	461,958
於二零一九年五月三十一日	9,235	473,383	2,245	2,550	487,413

(a) 使用權資產

按相關資產類別對使用權資產賬面淨值分析如下：

附註	於十二月三十一日			於	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 五月三十一日 人民幣千元	
計入「物業、廠房及設備」： 於租賃土地的所有權權益， 按折舊成本列賬	(i)	426,965	426,965	426,965	426,965
其他已租賃作自用的物業， 按折舊成本列賬	(ii)	3,566	499	3,493	2,245
		<u>430,531</u>	<u>427,464</u>	<u>430,458</u>	<u>429,210</u>
計入「投資物業」： 於租賃投資物業的擁有權權益， 按公平值列賬	10(a)	—	71,000	114,000	137,000
計入「存貨及其他合約成本」： 待售發展中物業	13(b)	2,087,188	3,764,416	3,856,937	3,856,937
待售已竣工物業		544,090	422,290	255,081	252,229
		<u>2,631,278</u>	<u>4,186,706</u>	<u>4,112,018</u>	<u>4,109,166</u>
		<u>3,061,809</u>	<u>4,685,170</u>	<u>4,656,476</u>	<u>4,675,376</u>

附註：

(i) 於租賃土地的所有權權益

目標集團持有一幅租賃地塊，用於建造包括一間酒店的商業物業。於二零一九年五月三十一日，該等商業物業正在建設中。目標集團為該租賃土地的登記擁有人。根據土地租賃條款，於收購土地前已作出一次性付款，並無正在進行的付款。

(ii) 其他已租賃作自用的物業

目標集團已透過租賃協議獲得使用其他物業作為其辦公室的權利。該等租賃一般初步為期2年，於合約期滿後並無包括續新租賃額外期間的選擇權。

12 於其他實體中的權益

(a) 投資於附屬公司

目標集團附屬公司的詳情載於附註1。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，並無個別非控股權益被視為對目標集團重大。

(b) 共同經營

目標集團共同經營的資料如下：

公司名稱	營運地點	主要業務	股權			於二零一九年
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	五月三十一日
			%	%	%	%
漳州德友盛房地產開發有限公司	漳州	房地產開發	83.15%	100%	100%	100%

漳州德友盛根據其持有的各土地使用權從事兩項地產開發項目。其為海灣·太武城（「第一個項目」）及國際海岸（「第二個項目」）。於二零一三年，林榮濱先生成為漳州德友盛的控股方，及於二零一五年十二月，第一個項目已基本竣工並交付，若干餘下資產及負債須進一步處理及結算。

廈門三盛（目標集團的附屬公司）於二零一五年九月自林榮濱先生及其他人士收購漳州德友盛註冊資本的83.15%。廈門三盛於二零一七年十二月進一步收購漳州德友盛註冊資本的16.85%。為界定及確保彼等於第一個項目及第二個項目中的權益，於二零一五年，廈門三盛連同漳州德友盛第二個項目收購事項與林榮濱先生訂立合約安排。根據安排，訂約方承諾共同支持進行的業務營運分離，同時保持彼等管理正在進行開發業務的單方面權利，並全面承擔彼等各自項目的風險及回報。因此，訂約方各自於漳州德友盛的權利及義務與其於漳州德友盛的股權百分比不同。合約安排自二零一五年九月生效，並將繼續有效至第一個項目的餘下業務交易全面完結。對目標集團的資產及負債的影響概述如下：

	二零一七年 人民幣千元
流動資產	452,767
非流動資產	2,866
流動負債	(337,729)
非流動負債	(216)
目標集團應佔所收購資產淨值	<u>117,688</u>
收購漳州德友盛16.85%股權的代價	117,688
減：所收購現金及現金等價物總額	<u>15,558</u>
現金流出淨額	<u>102,130</u>

13 存貨及其他合約成本

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
待售發展中物業	3,160,596	5,630,189	6,891,853	7,379,984
待售已竣工物業	1,016,520	495,342	495,813	461,262
	4,177,116	6,125,531	7,387,666	7,841,246
其他合約成本	5,500	14,317	28,653	43,997
	4,182,616	6,139,848	7,416,319	7,885,243

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，若干目標集團的存貨已抵押以自獲取銀行貸款及金融機構借款（見附註18）。

(a) 已確認為開支並計入損益之存貨金額分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
存貨成本（附註6(c)）	196,752	868,558	851,995	13,771

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，預期超過一年後收回的待售發展中物業金額分別為人民幣2,847,864,000元、人民幣4,999,292,000元及人民幣6,842,630,000元以及人民幣7,369,323,000元。所有其他存貨預期於一年內收回。

(b) 持有作出售物業發展的土地賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
中國內地				
– 50年或以上（長期租賃）	313,940	1,772,159	1,753,374	1,750,997
– 10至50年（中期租賃）	2,317,338	2,414,547	2,358,644	2,358,169
	2,631,278	4,186,706	4,112,018	4,109,166

(c) 合約成本

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日資本化的合約成本涉及已付其出售活動導致客戶就目標集團於報告日期計入存貨的物業訂立買賣協議的物業代理及僱員的增量銷售佣金。於相關物業銷售產生的收入確認的期間內，合約成本於損益表中確認為「銷售及市場推廣開支」。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年及二零一九年五月三十一日止五個月，於損益中確認的資本化成本金額分

別為人民幣854,000元、人民幣5,354,000元及人民幣4,551,000元以及人民幣2,131,000元及人民幣599,000元。截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一八年及二零一九年五月三十一日止五個月，有關資本化成本的期初結餘或獲資本化的成本並無減值。

目標集團應用於香港財務報告準則第15號第94段的可行權宜方法，倘目標集團原本以其他方式確認之該等資產的攤銷期間在包括訂立合約日期的相同報告期內，取得有關銷售存貨之合約的增量成本於產生時確認為開支。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年五月三十一日，預期超過一年後可收回的資本化合約成本金額分別為人民幣1,515,000元、人民幣7,343,000元及人民幣19,292,000元以及人民幣34,634,000元。

14 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項(附註(a))	–	–	162,586	731,129
其他應收款項(附註(b))	34,264	37,460	15,967	19,098
按攤銷成本計量之金融資產	34,264	37,460	178,553	750,227
預付稅項及附加稅(附註(c))	161,972	286,399	540,339	645,808
按金(附註(d))	100,000	129,500	115,035	–
預付款項	35,991	11,725	21,047	7,868
	<u>332,227</u>	<u>465,084</u>	<u>854,974</u>	<u>1,403,903</u>

附註：

- (a) 目標公司母公司Mega Regal將促使應收關聯方款項於完成建議收購目標公司全部已發行股本後悉數結清。
- (b) 管理層認為已逾期但未減值的其他應收款項並不重大。管理層認為信貸風險並無顯著增加及於報告日期後十二個月內不可能出現所有其他應收款項的違約事件。因此，並無記錄預期信貸虧損。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。
- (c) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，預期超過一年後可收回或確認為開支的預付稅項及附加稅金額為人民幣44,618,000元、人民幣146,899,000元及人民幣363,807,000元以及人民幣508,375,000元。預期其餘所有其他應收款將於一年內可收回或確認為開支。
- (d) 有關期間的按金主要包括土地轉讓合約的履約保證金人民幣100,000,000元，於二零一六年支付予福州市國土資源局，並於二零一九年以現金收回。

15 按公平值計入損益之金融資產

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，按公平值計入損益之金融資產指信託保護基金單位。信託保護基金單位的公平值乃按報告期末之現行市場利率貼現估計未來現金流量而釐定。所採用之貼現率由於報告期末之銀行存款利率加足夠之固定信貸息差而得出。

16 受限制存款

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
貸款抵押	–	1,433,980	–	–
物業買方按揭安排抵押 (附註(a))	3,676	4,430	176,962	120,370
預售物業建設抵押 (附註(b))	–	20	14,926	31,281
訴訟抵押	–	–	1,180	–
	<u>3,676</u>	<u>1,438,430</u>	<u>193,068</u>	<u>151,651</u>

附註：

- (a) 根據相關合約，目標集團若干物業開發公司需要在指定銀行帳戶中存放若干現金存款作為墊付予物業買方按揭貸款的抵押品。該擔保存款將於相關物業的房地產證遞交予銀行後解除。
- (b) 根據地方國有土地資源管理局發出之相關文件，目標集團若干物業發展公司需要在指定銀行帳戶將收取的預售物業所得款項存入作為相關物業工程的保證金。在得到地方國有土地資源管理局的批准下，該保證金只可用於購買建築材料及支付有關物業項目的建築費。該保證金只會根據興建有關預售物業的完成階段獲解除。

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
銀行存款及手頭現金	<u>59,303</u>	<u>327,162</u>	<u>143,449</u>	<u>151,096</u>

於各報告期末，所有銀行存款及手頭現金存放於中國內地銀行。從中國內地匯款至境外須受中國政府施加的限制。

(b) 除稅前(虧損)/溢利與經營業務所得/(所用)的現金對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
除稅前(虧損)/溢利		(37,033)	208,377	176,858	113,087	5,153
就以下各項作出調整：						
折舊	6(c)	9,420	12,287	13,147	4,800	3,532
利息收入	5	(129)	(689)	(444)	(41)	(200)
投資收入	5	(744)	-	-	-	-
投資物業估值收益淨額	10	-	(9,556)	(11,509)	-	(422)
出售物業、廠房及 設備虧損淨額		-	-	122	-	-
融資成本	6(a)	3,996	-	-	-	-
營運資金變動：						
受限制銀行存款 (增加)/減少		(2,260)	(5)	(188,619)	(206,616)	41,417
存貨及其他合約成本 增加		(544,714)	(1,518,099)	(980,280)	(473,324)	(378,581)
其他應收款項(增加)/ 減少		(167,657)	166,743	(254,402)	(2,841,698)	(493,890)
應付賬款及其他應付 款項增加		121,642	644,172	735,323	2,773,545	92,314
合約負債增加		884,608	567,737	1,397,015	237,637	802,886
經營所得/(所用)現金		<u>267,129</u>	<u>70,967</u>	<u>887,211</u>	<u>(392,612)</u>	<u>72,209</u>

17 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

(c) 融資活動所產生的負債對賬

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註19)	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,861,223	7,396	—	1,868,619
融資活動現金流量變動：				
新銀行貸款及金融機構 借款所得款項	2,190,135	—	—	2,190,135
償還銀行貸款及金融機構 借款	(2,202,157)	—	—	(2,202,157)
已付融資租賃租金資本部分	—	—	(2,495)	(2,495)
已付利息及其他借貸成本	—	(220,022)	—	(220,022)
融資活動現金流變動總額	(12,022)	(220,022)	(2,495)	(234,539)
其他變動				
融資成本(附註6(a))	—	218,686	—	218,686
添置使用權資產	—	—	5,989	5,989
其他變動總額	—	218,686	5,989	224,675
於二零一六年十二月 三十一日	1,849,201	6,060	3,494	1,858,755

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註19)	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,849,201	6,060	3,494	1,858,755
融資活動現金流量變動：				
新銀行貸款及金融機構 借款所得款項	3,661,265	—	—	3,661,265
償還銀行貸款及金融機構 借款	(1,609,700)	—	—	(1,609,700)
已付融資租賃租金資本部分	—	—	(2,995)	(2,995)
已付利息	—	(250,739)	—	(250,739)
融資活動現金流量變動總額	2,051,565	(250,739)	(2,995)	1,797,831
其他變動：				
融資成本(附註6(a))	—	263,766	—	263,766
具非現金影響目標集團 作為共同義務人借貸 透過於共同經營額外權益 收購	1,256,913	—	—	1,256,913
	47,534	—	—	47,534
其他變動總額	1,304,447	263,766	—	1,568,213
於二零一七年十二月 三十一日	5,205,213	19,087	499	5,224,799
	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註19)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	5,205,213	19,087	499	5,224,799
融資活動現金流量變動：				
新銀行貸款及金融機構 借款所得款項	572,600	—	—	572,600
償還銀行貸款及金融機構 借款	(2,588,123)	—	—	(2,588,123)
已付融資租賃租金資本部分	—	—	(2,995)	(2,995)
已付利息	—	(325,212)	—	(325,212)
融資活動現金流量變動總額	(2,015,523)	(325,212)	(2,995)	(2,343,730)
其他變動：				
融資成本(附註6(a))	—	326,053	—	326,053
具非現金影響目標集團 作為共同義務人借貸	50,000	—	—	50,000
添置使用權資產	—	—	5,989	5,989
其他變動總額	50,000	326,053	5,989	382,042
於二零一八年十二月 三十一日	3,239,690	19,928	3,493	3,263,111

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註19)	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,239,690	19,928	3,493	3,263,111
融資活動現金流量變動：				
新銀行貸款及金融機構 借款所得款項	1,045,000	-	-	1,045,000
償還銀行貸款及金融機構 借款	(923,201)	-	-	(923,201)
已付融資租賃租金資本部分	-	-	(1,248)	(1,248)
已付利息	-	(95,681)	-	(95,681)
融資活動現金流量變動總額	121,799	(95,681)	(1,248)	24,870
其他變動：				
融資成本(附註6(a))	-	112,919	-	112,919
具非現金影響目標集團 作為共同義務人借貸	50,000	-	-	50,000
其他變動總額	50,000	112,919	-	162,919
於二零一九年五月三十一日	3,411,489	37,166	2,245	3,450,900

(未經審核)

	銀行貸款及 金融機構借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	租賃負債 人民幣千元 (附註19)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	5,205,213	19,087	499	5,224,799
融資活動現金流量變動：				
新銀行貸款及金融機構 借款所得款項	926,430	-	-	926,430
償還銀行貸款及金融機構 借款	(1,951,932)	-	-	(1,951,932)
已付融資租賃租金資本部分	-	-	(1,248)	(1,248)
已付利息	-	(106,746)	-	(106,746)
融資活動現金流量變動總額	(1,025,502)	(106,746)	(1,248)	(1,133,496)
其他變動：				
融資成本(附註6(a))	-	122,421	-	122,421
添置使用權資產	-	-	5,989	5,989
其他變動總額	-	122,421	5,989	128,410
於二零一八年五月三十一日 (未經審核)	4,179,711	34,762	5,240	4,219,713

(d) 租賃總現金流出

計入合併現金流量表的金額包括如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
營運現金流內	-	1,902,381	46,969	46,885	60
融資現金流內	2,495	2,995	2,995	1,248	1,248
	<u>2,495</u>	<u>1,905,376</u>	<u>49,964</u>	<u>48,133</u>	<u>1,308</u>

該等金額與下列有關：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
已付租賃租金	2,495	3,019	3,139	1,308	1,308
購買租賃土地使用權	-	1,902,357	46,825	46,825	-
	<u>2,495</u>	<u>1,905,376</u>	<u>49,964</u>	<u>48,133</u>	<u>1,308</u>

18 銀行貸款及金融機構借款

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，銀行貸款及金融機構借款賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
即期				
有抵押				
— 銀行貸款	-	726,210	1,580,601	1,255,001
— 金融機構借款	249,201	1,256,913	543,100	941,500
	<u>249,201</u>	<u>1,983,123</u>	<u>2,123,701</u>	<u>2,196,501</u>
非即期				
有抵押				
— 銀行貸款	1,600,000	2,939,990	999,989	499,988
— 金融機構借款	-	282,100	116,000	715,000
	<u>1,600,000</u>	<u>3,222,090</u>	<u>1,115,989</u>	<u>1,214,988</u>

於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日金融機構借款結餘分別包括與金融機構融資安排產生金額人民幣1,256,913,000元、人民幣50,000,000元及人民幣100,000,000元，包括目標集團在內的若干公司作為若干關聯方（「原義務人」）貸款的共同義務人（「共同義務人」）。根據共同義務人及原義務人之間的協議，共同義務人支付的本金及利息（如有）將自原義務人或由林榮濱先生最終控制的其他關聯方收回。於二零一九年五月三十一日人民幣100,000,000元的結餘其後於二零一九年六月結清。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，所有非即期計息銀行貸款及金融機構借款償還如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非即期				
— 一年後但兩年內	—	2,222,101	1,115,989	1,214,988
— 兩年後但五年內	1,600,000	999,989	—	—
	<u>1,600,000</u>	<u>3,222,090</u>	<u>1,115,989</u>	<u>1,214,988</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，所有銀行貸款以人民幣計值並按年利率分別為5.08%至16.00%、7.00%至8.55%及7.00%至10.50%及8.13%至9.10%計息。

目標集團所有銀行融資均須受契諾履行限制，該等契諾乃屬一般金融機構提供之貸款安排。倘目標集團違反該等契諾，銀行融資將須按要求償還。目標集團定期監察其遵守該等契諾之情況。目標集團管理流動資金風險之進一步詳情載於附註23(b)。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，概無違反與銀行融資有關的契諾。

有抵押銀行貸款及金融機構借款由目標集團若干附屬公司股權及其他資產抵押如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
受限制存款(附註16)	—	1,433,980	—	—
存貨(附註13)	3,488,204	5,301,959	5,411,880	6,195,601
投資物業(附註10)	—	16,195	44,351	69,660
	<u>3,488,204</u>	<u>6,752,134</u>	<u>5,456,231</u>	<u>6,265,261</u>

若干銀行貸款及金融機構借款亦由目標集團關聯方擔保(見附註26(d))。

19 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(a))	375,326	483,879	1,399,013	1,392,987
應付關聯方款項(附註(b))	1,369,153	522,411	—	—
應付非控股股東款項 (附註(c))	—	—	34,644	14,644
其他應付款項	26,237	50,648	104,222	77,363
應付利息	6,060	19,087	19,928	37,166
租賃負債(附註(d))	3,494	499	3,493	2,245
	<u>1,780,270</u>	<u>1,076,524</u>	<u>1,561,300</u>	<u>1,524,405</u>
按攤銷成本計量之金融負債				
應計營業稅、增值稅及 其他稅項	51,855	213,371	418,593	513,792
	<u>1,832,125</u>	<u>1,289,895</u>	<u>1,979,893</u>	<u>2,038,197</u>

附註：

- (a) 應付賬款主要指應付承包商款項。應付承包商款項根據進度及協定的里程碑分期支付。應付賬款之賬齡為發票日期起計一年內。
- (b) 應付關聯方款項為免息、無抵押及須按要求償還。
- (c) 該款項指若干附屬公司的非控股股東就各自的物業發展項目作出的墊款。該款項乃免息、無抵押及須按要求償還。
- (d) 於各年／期末目標集團租賃負債餘下合約於一年內到期。
- (e) 所有其他應付賬款及其他應付款項預期於一年內結清或按要求償還。

20 合約負債

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
預售物業帶來的預收款項	<u>1,393,966</u>	<u>2,174,701</u>	<u>3,571,716</u>	<u>4,374,602</u>

倘客戶簽署買賣協議，目標集團收取若干比例的合約價值作為客戶按金，代價餘額根據付款時間表支付。該按金確認為合約負債直至物業由該客戶控制為止。

合約負債變動

	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日的結餘	558,849	1,393,966	2,174,701	3,571,716
因確認年／期內收入而產生的合約負債減少	(230,586)	(1,206,493)	(1,174,212)	(37,045)
因年／期內銷售於年／期末仍然在建的物業的預收而產生的合約負債增加	986,295	1,848,626	2,447,931	786,459
因預收款項利息開支而產生的合約負債增加	<u>79,408</u>	<u>138,602</u>	<u>123,296</u>	<u>53,472</u>
於十二月三十一日／五月三十一日的結餘	<u>1,393,966</u>	<u>2,174,701</u>	<u>3,571,716</u>	<u>4,374,602</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，預收履約發票及預售按金及已收分期款項預期超過一年後確認為收入的金額分別為人民幣383,939,000元、人民幣1,115,445,000元及人民幣2,404,816,000元以及人民幣3,443,650,000元。

21 合併財務狀況表內的所得稅

(a) 合併財務狀況表內的即期稅項指：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付企業所得稅	15,996	97,660	195,714	201,753
應付土地增值稅	3,989	56,763	138,605	141,696
	<u>19,985</u>	<u>154,423</u>	<u>334,319</u>	<u>343,449</u>

(b) 確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各個部分之變動

於合併財務狀況表內確認之遞延稅項資產／(負債)之部份以及於有關期間之變動如下：

	投資物業 公平值變動 人民幣千元	資本化的合約 成本攤銷 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	土地增值稅 撥備 人民幣千元	其他暫時 差額 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延稅項來源：						
於二零一六年一月一日	-	(499)	19,338	-	-	18,839
於損益內(扣除)／計入	-	(876)	4,904	-	3,321	7,349
於二零一六年十二月 三十一日及 二零一七年一月一日	-	(1,375)	24,242	-	3,321	26,188
於損益內(扣除)／計入 其他添置	(2,529)	(1,776)	(21,028)	13,332	4,747	(7,254)
	-	(428)	-	2,702	-	2,274
於二零一七年十二月 三十一日及 二零一八年一月一日	(2,529)	(3,579)	3,214	16,034	8,068	21,208
於損益內(扣除)／計入	(3,902)	(3,585)	12,332	18,000	(544)	22,301
於二零一八年十二月 三十一日及 二零一九年一月一日	(6,431)	(7,164)	15,546	34,034	7,524	43,509
於損益內(扣除)／計入	(613)	(3,836)	2,339	1,983	(304)	(431)
於二零一九年 五月三十一日	(7,044)	(11,000)	17,885	36,017	7,220	43,078

(ii) 與合併財務狀況表對賬

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
於合併財務狀況表中確認 之遞延稅項資產淨值	27,563	27,316	57,104	61,122
於合併財務狀況表中確認 之遞延稅項負債淨額	(1,375)	(6,108)	(13,595)	(18,044)
	<u>26,188</u>	<u>21,208</u>	<u>43,509</u>	<u>43,078</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團並未就累計稅項虧損分別為人民幣1,404,000元、人民幣992,000元及人民幣1,704,000元以及人民幣2,732,000元確認遞延稅項資產，乃由於不大可能於有關稅務管轄區及實體獲得用於抵扣虧損的未來應納稅所得額。目標集團中國內地附屬公司稅項虧損自稅項虧損產生年度五年內屆滿。

22 股本、儲備及股息

(a) 股本

目標公司於二零一九年五月三十一日於英屬處女群島註冊成立，初始法定股本100美元分為100股面值每股1美元。於本報告日期，目標集團股本尚未繳足。

於二零一七年一月，福州三盛置業有限公司（「福州三盛」）向福州宏盛注資人民幣50,000,000元。於二零一九年一月，福州盛淳自福州三盛收購福州宏盛100%股權，代價為人民幣50,000,000元。

就本報告而言，於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日的資本指於各日期目標集團旗下公司實繳資本總額（經撇除於附屬公司投資後）。

(b) 資本管理

目標集團管理其資本的主要目標為確保目標集團能夠持續經營，以能夠繼續為其物業發展項目提供資金、為權益持有人及股東提供回報，透過與風險水平相當的產品及服務定價及透過確保以合理成本進行融資。

目標集團主動定期檢討及管理其資本架構，務求在較高借貸水平可帶來之較高權益持有人回報與穩健資本水平可帶來的好處和保障之間取得平衡，並因應經濟狀況變動調整資本架構。

目標集團根據債務資產比率及經調整債務資產比率淨值（於總負債中扣除合約負債）監察其資本架構。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團的債務資產比率及經調整債務資產比率淨值如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
(i) 債務資產比率				
總負債	5,096,652	8,830,340	9,139,789	10,186,357
總資產	5,050,425	8,915,113	9,251,468	10,293,853
債務資產比率	100.9%	99.1%	98.8%	99.0%
(ii) 經調整債務資產比率				
總負債	5,096,652	8,830,340	9,139,789	10,186,357
減：合約負債	1,393,966	2,174,701	3,571,716	4,374,602
經調整總負債	3,702,686	6,655,639	5,568,073	5,811,755
總資產	5,050,425	8,915,113	9,251,468	10,293,853
經調整債務資產比率	73.3%	74.7%	60.2%	56.5%

(c) 股息

於有關期間，目標公司及其附屬公司並無宣派或派發股息。

(d) 法定儲備

根據中國公司法，目標公司的中國附屬公司須將根據中國會計規例釐定的除稅後溢利10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至註冊資本50%。轉撥至該儲備後方可派付股息予股東。

法定盈餘儲備可用於減少往年虧損（如有），亦可按當時投資者的股權比例轉為實繳股本。

23 財務風險管理及公平值

目標集團於日常業務過程中會產生信貸、流動資金、利率及貨幣風險。

目標集團所面對之該等風險及目標集團用以管理該等風險之財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險是指交易對方不履行合約義務而導致目標集團財務損失的風險。目標集團的信貸風險主要來自其他應收款項。目標集團因現金及及現金等價物產生的信貸風險有限，乃由於對方為目標集團認為信貸風險較低的銀行及金融機構。因此，其他應收款項之賬面值乃目標集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。管理層訂有信貸政策，並會持續監管該等信貸風險。

就應收第三方的其他應收款項而言，目標集團會根據營運需要審查風險並對其進行管理。

就應收關聯方款項而言，目標集團會透過評估及密切監察彼等之財務狀況及盈利能力而促進其資本需求。

於各報告日期，目標集團按下列方式計量其他應收款項的預期信貸虧損：

如果於報告日期其他應收款項的信貸風險自初步確認後並未大幅上升，目標集團按照相當於其他應收款項未來12個月內預期信貸虧損的金額計量其虧損準備。如果其他應收款項的信貸風險自初步確認後已大幅上升，目標集團按照相當於其他應收款項整個存續期內預期信貸虧損的金額計量其虧損準備。

財務擔保

除附註25所載目標集團提供之財務擔保外，目標集團並無提供任何其他擔保，致使目標集團面臨信貸風險。於報告期末有關該等財務擔保的最大信貸風險於附註25披露。

(b) 流動資金風險

目標集團負責所有個別營運附屬公司之現金管理，包括就現金盈餘進行短期投資和貸款集資，以應付預期現金需求。目標集團定期監察其流動資金需要，並遵守借貸契諾，確保維持足夠現金及隨時可銷售變現的證券之儲備以及有足夠由主要金融機構發出的承諾融資，以應付長短期流動資金需要。

下表詳載目標集團之金融負債於各報告期末以合約未折現現金流量(包括按合約利率，或如屬浮息，則按各報告期末當時利率計算之利息付款)和目標集團可獲要求付款之最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	於二零一六年十二月三十一日				
	合約未折現現金流出				
	須於一年內 或按要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
應付賬款及其他					
應付款項	1,780,270	–	–	1,780,270	1,780,270
銀行貸款及金融機構 借款	405,381	81,216	1,656,231	2,142,828	1,849,201
	<u>2,185,651</u>	<u>81,216</u>	<u>1,656,231</u>	<u>3,923,098</u>	<u>3,629,471</u>

	於二零一七年十二月三十一日				
	合約未折現現金流出				
	須於一年內 或按要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
應付賬款及其他					
應付款項	1,076,523	–	–	1,076,523	1,076,523
銀行貸款及金融機構 借款	2,268,007	2,386,781	1,012,277	5,667,065	5,205,213
	<u>3,344,530</u>	<u>2,386,781</u>	<u>1,012,277</u>	<u>6,743,588</u>	<u>6,281,736</u>
	於二零一八年十二月三十一日				
	合約未折現現金流出				
	須於一年內 或按要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
應付賬款及其他					
應付款項	1,561,299	–	–	1,561,299	1,561,299
銀行貸款及金融機構 借款	2,506,303	1,165,884	–	3,672,187	3,239,690
	<u>4,067,602</u>	<u>1,165,884</u>	<u>–</u>	<u>5,233,486</u>	<u>4,800,989</u>
	於二零一九年五月三十一日				
	合約未折現現金流出				
	須於一年內 或按要求償還 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	超過兩年 但少於五年 人民幣千元	總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
應付賬款及其他					
應付款項	1,524,405	–	–	1,524,405	1,524,405
銀行貸款及金融機構 借款	2,649,964	1,308,586	–	3,874,727	3,411,489
	<u>4,174,369</u>	<u>1,308,586</u>	<u>–</u>	<u>5,399,132</u>	<u>4,935,894</u>

(c) 利率風險

利率風險指由於市場利率變化導致金融工具公平值或未來現金流量波動的風險。

以浮動利率及固定利率發行之借款分別使目標集團面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。目標集團訂有一項政策，透過計息金融負債的合約條款，確保其大部分借款實際上乃按固定利率計息。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團銀行貸款及金融機構借款均按固定利率，因此目標集團認為市場利率變動引起的整

體利率風險不大，及並無呈列對利率風險敏感度分析。目標集團計息借款之利率及償還條款於附註18披露。

(d) 貨幣風險

目標集團並無面臨外幣風險，乃由於目標公司及其附屬公司的所有金融資產及負債均以功能性貨幣計值。

(e) 公平值計量

(i) 按公平值以外者列賬之金融資產及負債之公平值

以成本或攤銷成本列賬之金融工具賬面值，與其於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日之公平值並無重大差異。

(ii) 按公平值計量之金融資產及負債

目標集團按經常性基準於報告期末按公平值計入損益(見附註15)計量金融資產，乃按香港財務報告準則第13號「公平值計量」分類為公平值層級第二級。公平值計量等級分類乃參考下文所載估值方法所用輸入數據之可觀察性及重要性釐定。

- 第一級估值：僅用第一級輸入值，即於計量日期相同資產或負債於活躍市場之未經調整報價計量公平值
- 第二級估值：使用第二級輸入值，即未能符合第一級之可觀察輸入值，以及不使用重大不可觀察輸入值計量公平值。不可觀察輸入值指未有相關市場數據之輸入值
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入值計量公平值

於有關期間，第一級與第二級之間並無轉撥，或轉入或轉出第三級。目標集團之政策是於出現轉撥之報告期末確認公平值等級之間之轉撥。

24 承擔

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日於歷史財務資料並未撥備的未履行承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約：				
建築及開發合約	545,602	803,275	1,001,790	1,290,084

承擔主要與目標集團待售發展中物業的土地及開發成本有關。

25 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團已向銀行發出擔保，以為若干物業買方之按揭安排作抵押。於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，向銀行作出之未償還擔保金額分別為人民幣225,900,000元、人民幣70,619,000元及人民幣590,852,000元以及人民幣491,285,000元，有關擔保將於完成向物業買方轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

董事認為，由於在該等物業買方違約付款之情況下，銀行有權出售該物業並從銷售所得款項中收回未償還貸款餘額，故目標集團不大可能因該等擔保而蒙受損失。目標集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，因董事認為其公平值屬微不足道。

26 重大關聯方交易

除本財務資料其他部分披露的關聯方資料外，目標集團於有關期間進行以下重大關聯方交易。

(a) 與主要管理人員交易

主要管理層人員指其所處職位具有權力與責任、可直接或間接地規劃、指示以及控制目標集團的活動的人士，包括目標公司的董事。

主要管理層人員(包括附註9所披露的若干最高薪酬僱員)的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
短期僱員福利	391	511	511	213	213
退休福利計劃供款	16	16	16	6	6
	<u>407</u>	<u>527</u>	<u>527</u>	<u>219</u>	<u>219</u>

上述主要管理層人員的薪酬已計入「員工成本」(附註6(b))。

(b) 與關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日止五個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
已收物業管理服務	5,359	9,501	17,485	3,941	2,391
租賃物業租金收入	—	—	1,388	427	615
已收諮詢服務	—	4,500	11,698	—	—
目標集團作為共同 義務人承擔的 金融機構借款 (附註18)*	—	1,256,913	50,000	—	50,000
償還目標集團作為共同 義務人的金融機構 借款(附註18)*	—	—	1,256,913	1,256,913	—

* 該等借款分別由目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日賬面值分別為人民幣1,725,000,000元、人民幣105,247,000元及人民幣105,247,000元的存貨抵押品及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日福建盛創持有福建天壬之90%股權擔保。

(c) 與關聯方的結餘

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團與關聯方有以下結餘，該等結餘預期為須按要求收回／償還、無抵押及免息：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應收關聯方款項	—	—	162,586	731,129
應付關聯方款項	1,369,153	522,411	—	—

(d) 由關聯方擔保之銀行貸款及金融機構借款

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
由關聯方存貨抵押品擔保	—	—	50,000	745,000
由關聯方擔保				
— 福州三盛及林榮濱先生	—	1,800,000	1,649,990	2,044,989
— 福州三盛、林榮濱先生 及程璇女士	299,700	881,200	871,100	290,690
— 國世通房地產開發有限 公司	1,040,000	1,040,000	655,000	355,000
— 福州三盛	—	—	50,000	100,000
— 杜早治先生、 林榮濱先生及程璇女士	—	1,256,913	—	—
	<u>1,339,700</u>	<u>4,978,113</u>	<u>3,226,090</u>	<u>2,790,679</u>
由下列質押擔保				
— 福州三盛持有的廈門 三盛100%所有權	—	282,100	527,300	277,990
— 福建澤盛投資諮詢有限 責任公司持有的福州 三盛7.5%所有權	—	—	81,800	12,700
— 程璇女士持有的 福州三盛20%所有權	—	500,000	250,000	—
— 福州三盛持有的福州 宏盛100%所有權	—	1,256,913	—	—
	<u>—</u>	<u>2,039,013</u>	<u>859,100</u>	<u>290,690</u>

27 於有關期間後未經調整之事項

- (1) 於二零一九年八月廈門三盛向福州三盛宣派股息人民幣50,000,000元，並於二零一九年十月派付。
- (2) 福建盛創於二零一九年九月透過注資人民幣11,210,000元轉讓5%股權予一名獨立第三方Royal City Limited。

28 直接及最終控股方

於本報告日期，董事認為目標集團之直接母公司及最終控股方為於英屬維爾京群島註冊成立之Mega Regal。該實體並無編製財務報表以供公眾使用。

29 於有關期間已頒布但尚未生效之修訂、新訂準則及詮釋之可能影響

截至歷史財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒布多項修訂及一項新準則，於有關期間尚未生效。下表呈列可能與目標集團有關但未於歷史財務報資料採納的發展。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
財務報告經修訂概念框架	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務的定義」	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本) 「重大的定義」	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	二零二一年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本) 「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資」	待定

目標集團正著手評估該等發展預期於初始應用期間會有甚麼影響。目標集團至今得出結論為採納香港會計準則第1號及香港會計準則第8號不太可能對合併財務報表產生重大影響。

期後財務報表

目標公司及其附屬公司概無就二零一九年五月三十一日後之任何期間編製經審核財務報表。

II. 有關目標集團之管理層討論及分析

目標集團之業務及財務業績

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司及主要從事投資控股。

目標公司持有項目公司，該等項目公司主要從事物業開發，目前於中國福建省從事若干住宅／商業項目的建設及開發。除項目公司（包括福建盛創房地產開發有限公司（「福建盛創」）、福州宏盛房地產開發有限公司（「福州宏盛」）、福建天壬房地產開發有限公司（「福建天王」）及漳州市德友盛房地產開發有限公司（「漳州德友盛」）外，目標集團其他成員公司自成立以來並無業務營運。

分別於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標集團錄得：

- (i) 收入分別約為人民幣221,100,000元、人民幣1,174,700,000元及人民幣1,178,000,000元以及人民幣39,800,000元。截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入由交付福建盛創的物業單位所貢獻。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的收入增加乃主要由於銷售福建盛創及漳州德友盛的物業單位所致。由於項目公司的預售單位大部分於二零一八年或之前交付，目標集團截至二零一九年五月三十一日止五個月的收入大幅減少；
- (ii) 毛利分別約為人民幣24,400,000元、人民幣306,200,000元及人民幣326,000,000元以及人民幣26,000,000元及毛利率分別為11.0%、26.1%及27.7%以及65.4%。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的毛利率上升主要受漳州德友盛的物業單位交付所帶動，該項目單位土地收購成本低於福建盛創。截至二零一九年五月三十一日止五個月的毛利率顯著上升，乃由於漳州德友盛已交付全部物業單位；
- (iii) 投資物業估值收益淨額分別約為零、人民幣9,600,000元及人民幣11,500,000元以及人民幣400,000元，由福建盛創持有的辦公室及商業物業所貢獻；

- (iv) 其他收益約為人民幣1,800,000元、其他收益約為人民幣700,000元、其他虧損約為人民幣11,900,000元以及其他收約為人民幣25,600,000元，主要包括利息收入、投資收入、沒收客戶訂金及捐款。二零一八年的其他虧損主要由於福建盛創因延遲為客戶辦理產權證而錄得約為人民幣15,000,000元的賠償所致。除於二零一八年支付的賠償外，福建盛創毋須承擔其他合約責任；
- (v) 銷售及市場推廣開支分別約為人民幣41,400,000元、人民幣73,100,000元及人民幣106,100,000元以及人民幣32,900,000元，當中包括支付予獨立第三方銷售代理的銷售佣金、目標集團銷售及市場推廣員工的薪金以及廣告及推廣開支；
- (vi) 行政開支分別約為人民幣17,800,000元、人民幣34,900,000元及人民幣42,600,000元以及人民幣14,000,000元，當中主要包括諮詢服務費、公用事業開支、行政員工成本、運輸及招待開支、一般辦公室開支、法律及專業開支、其他稅項及折舊。截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止年度的行政開支增加主要受行政員工成本、諮詢費及其他稅項增加所驅動。於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，項目公司就福州三盛所提供的諮詢服務分別支付約人民幣4,500,000元及人民幣11,700,000元。諮詢服務乃與施工初步階段有關並於二零一八年結束。因此截至二零一九年止五個月的行政開支減少；
- (vii) 融資成本約為人民幣4,000,000元、零、零及零(將合資格借貸成本撥充資本至存貨後) 借貸成本主要包括借貸利息及來自物業預售的預收款項應計利息；
- (viii) 所得稅的抵免約為人民幣5,300,000元、所得稅開支分別約為人民幣127,400,000元及人民幣156,300,000元以及人民幣9,300,000元，當中主要包括按目標集團於中國之估計應課稅收入計算之中國企業所得稅開支、遞延稅項之暫時性差異之產生及撥回及中國土地增值稅開支；及
- (ix) 稅後虧損約為人民幣31,800,000元、稅後溢利約為人民幣81,000,000元及稅後溢利約為人民幣20,500,000元以及稅後虧損約為人民幣4,200,000元。稅後溢利主要由銷售物業貢獻。

目標集團之財務狀況及其他財務資料

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團擁有：

- (i) 投資物業分別約為零、人民幣71,000,000元、人民幣114,000,000元及人民幣137,000,000元，指福建盛創所持有的辦公室及商業物業；
- (ii) 物業、廠房及設備分別約為人民幣445,000,000元、人民幣443,500,000元、人民幣462,000,000元及人民幣487,400,000元，主要包括租賃裝修、在建工程、租用作自用的其他物業及設備及汽車；
- (iii) 存貨及其他合約成本分別約為人民幣4,182,600,000元、人民幣6,139,800,000元、人民幣7,416,300,000元及人民幣7,885,200,000元，主要指(a)待售發展中物業；及(b)待售已竣工物業；
- (iv) 其他應收款項分別約為人民幣332,200,000元、人民幣465,100,000元、人民幣855,000,000元及人民幣1,403,900,000元，主要指(a)應收關聯方款項；及(b)預付稅項及附加稅；
- (v) 受限制存款分別約為人民幣3,700,000元、人民幣1,438,400,000元、人民幣193,100,000元及151,700,000元，存入若干銀行作目標集團獲得之銀行借貸之擔保或作為墊付予物業買家之按揭貸款之抵押；
- (vi) 現金及現金等價物分別約為人民幣59,300,000元、人民幣327,200,000元、人民幣143,400,000元及人民幣151,100,000元；
- (vii) 流動負債分別約為人民幣3,495,300,000元、人民幣5,602,100,000元、人民幣8,009,600,000元及人民幣8,952,700,000元，主要包括於一年內到期之銀行貸款及金融機構借款、應付賬款及其他應付款項、合約負債；及
- (viii) 非流動負債分別約為人民幣1,601,400,000元、人民幣3,228,200,000元、人民幣1,129,600,000元及人民幣1,233,000,000元，主要包括於一年後到期之銀行貸款及金融機構借款及遞延稅項負債。

資本架構

目標集團之資本架構包括債務及權益。目標集團動用來自獨立金融機構之外部融資及內部產生現金為其營運活動撥付資金。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五

月三十一日，銀行貸款及金融機構借款分別約為人民幣1,849,200,000元、人民幣5,205,200,000元、人民幣3,239,700,000元及人民幣3,411,500,000元，均以人民幣計值並按介乎5.1%至16.0%之年利率計息。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團資產負債比率分別為36.6%、58.4%、35.0%及33.2%，乃按目標集團之銀行貸款及金融機構借款總額約人民幣1,849,200,000元、人民幣5,205,200,000元、人民幣3,239,700,000元及人民幣3,411,500,000元分別除以總資產約人民幣5,050,400,000元、人民幣8,915,100,000元、人民幣9,246,100,000元及人民幣10,288,500,000元計算。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團就目標集團待售發展中物業之土地及發展成本已訂約但未撥備之承擔分別約為人民幣545,600,000元、人民幣803,300,000元、人民幣1,001,800,000元及人民幣1,290,100,000元。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團已向銀行發出擔保，以為若干物業買家之按揭安排作抵押。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，向銀行作出之未償還擔保金額分別為人民幣225,900,000元、人民幣70,600,000元、人民幣590,900,000元及人民幣491,300,000元，有關擔保將於完成向物業買家轉讓有關物業法定業權之程序後終止。

資產抵押

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團已抵押其銀行存款存貨及投資物業，為目標集團之銀行貸款及金融機構借款及墊付予物業買家的按揭貸款作抵押，總額分別約為人民幣3,491,900,000元、人民幣6,756,600,000元、人民幣5,649,300,000元及人民幣6,416,900,000元。

外匯風險

於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，鑒於目標公司及其附屬公司所有財務資產及負債以人民幣計值，故董事認為目標集團並無面臨外匯風險。

僱員

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團分別有合共145、199、259及281名僱員。目標集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月之員工成本總額分別約為人民幣28,400,000元、人民幣36,500,000元、人民幣48,300,000元及人民幣20,800,000元，目標集團之員工招聘及晉升主要根據僱員經驗、潛能及表現而定。薪酬及員工福利政策亦以表現為基準及經參考具競爭力之市場薪資水平釐定。

對沖

於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標集團並無持有任何金融工具作對沖用途。

所持重大投資

福建盛創於中國持有之辦公室及商業物業為目標集團帶來租金收入。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年五月三十一日，目標集團有投資物業分別約為零、人民幣71,000,000元、人民幣114,000,000元及人民幣137,000,000元（由外部物業估值師估值）。

重大收購及出售附屬公司及於一間共同經營公司之額外股權

除下文所披露者外，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月並無其他重大收購及出售附屬公司及於一間共同經營公司之股權：

- (i) 福州盛淳於二零一九年一月向福州三盛收購福州宏盛全部股權，代價約為人民幣50,000,000元；
- (ii) 福建盛創於二零一八年九月向一名獨立第三方收購福建天壬90%股權，代價約為人民幣14,600,000元；及
- (iii) 廈門三盛於二零一八年二月向一名獨立第三方收購漳州德友盛註冊資本之額外16.85%，總代價約為人民幣99,000,000元。

分部資料

於截至二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日止財政年度及截至二零一九年五月三十一日止五個月，目標集團主要於中國福建省從事若干住宅／商業項目的建設及開發的單一業務分部。

重大投資之未來計劃

於二零一九年五月三十一日，目標集團並無就重大投資或收購資本資產制定任何未來計劃。

(A) 經擴大集團未經審核備考財務資料

下文為經擴大集團於本集團完成收購目標集團後之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）。收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。下文所呈列未經審核備考財務資料乃為說明(i)經擴大集團於二零一九年六月三十日之綜合財務狀況表，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成；及(ii)經擴大集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，猶如收購事項已於二零一八年一月一日完成而編製。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事（「董事」）根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條編製，旨在說明根據買賣協議之條款進行收購事項之影響。編製基於若干假設、估計及不確定因素。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映假設收購事項在特定日期或任何未來日期已完成之情況下經擴大集團之財務狀況、經營業績或現金流量。

經擴大集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告之未經審核綜合財務報表編製，當中已因應收購事項而作出備考調整，猶如收購事項已於二零一九年六月三十日完成。

經擴大集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報之綜合財務報表編製，當中已因應收購事項而作出備考調整，猶如收購事項已於二零一八年一月一日完成。

該等備考調整乃直接因收購事項而作出，並與其他未來事件或決定無關及有事實依據。

未經審核備考財務資料應與載於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告之本集團過往財務資料、載於本通函附錄二目標集團之會計師報告以及載於本通函之其他財務資料一併閱讀。

1. 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		備考調整				經擴大集團
	於二零一九年 六月三十日						於二零一九年 六月三十日
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
非流動資產							
投資物業	605,867	137,000					742,867
其他物業、廠房及設備	19,115	487,413					506,528
發展中物業	110,312	-					110,312
預付租賃款項	456,729	-					456,729
於合營企業的權益	288,779	-					288,779
遞延稅項資產	20,409	61,122					81,531
	<u>1,501,211</u>	<u>685,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,186,746</u>
流動資產							
存貨及其他合約成本	9,076,499	7,885,243					16,961,742
預付租賃款項	14,499	-					14,499
應收賬款及其他應收款項	380,725	1,403,903	(59,418)		(671,711)		1,053,499
按公平值計入損益之金融資產	10,307	11,102					21,409
受限制存款	16,210	151,651					167,861
現金及現金等價物	468,349	151,096	(38,790)			(2,595)	578,060
	<u>9,966,589</u>	<u>9,602,995</u>	<u>(98,208)</u>	<u>-</u>	<u>(671,711)</u>	<u>(2,595)</u>	<u>18,797,070</u>
流動負債							
銀行貸款及金融機構借款	1,248,850	2,196,501					3,445,351
應付賬款及其他應付款項	2,868,856	2,038,197	-				4,907,053
租賃負債	1,182	-					1,182
合約負債	1,219,828	4,374,602					5,594,430
即期稅項	220,487	343,449					563,936
	<u>5,559,203</u>	<u>8,952,749</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,511,952</u>
流動資產淨值	<u>4,407,386</u>	<u>650,246</u>	<u>(98,208)</u>	<u>-</u>	<u>(671,711)</u>	<u>(2,595)</u>	<u>4,285,118</u>
總資產減流動負債	<u>5,908,597</u>	<u>1,335,781</u>	<u>(98,208)</u>	<u>-</u>	<u>(671,711)</u>	<u>(2,595)</u>	<u>6,471,864</u>

	本集團		備考調整				經擴大集團	
	於二零一九年 六月三十日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註7)		
非流動負債								
銀行貸款及金融機構借款	2,052,900	1,214,988					3,267,888	
應付債券	898,854	-					898,854	
衍生金融負債	25,022	-					25,022	
關聯方貸款	1,658,784	-			(671,711)		987,073	
租賃負債	978	-					978	
遞延稅項負債	94,259	18,044					112,303	
	<u>4,730,797</u>	<u>1,233,032</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(671,711)</u>	<u>-</u>	<u>5,292,118</u>	
資產淨值	<u>1,177,800</u>	<u>102,749</u>	<u>(98,208)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,595)</u>	<u>1,179,746</u>	
資本及儲備								
股本	33,184	30,000	(30,000)	1,935			35,119	
儲備	1,079,689	71,335	(71,335)	(1,935)		(2,595)	1,075,159	
本集團權益股東應佔權益總額	1,112,873	101,335	(101,335)	-	-	(2,595)	1,110,278	
非控股權益	64,927	1,414	3,127	-	-	-	69,468	
總權益	<u>1,177,800</u>	<u>102,749</u>	<u>(98,208)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,595)</u>	<u>1,179,746</u>	

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

	本集團		備考調整		經擴大集團
	截至二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	截至二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	933,971	1,177,959			2,111,930
銷售成本	(878,800)	(851,995)			(1,730,795)
毛利	55,171	325,964	-	-	381,135
投資物業之估值收益淨額	1,478	11,509			12,987
其他虧損	(42,972)	(11,922)			(54,894)
銷售及市場推廣開支	(53,133)	(106,107)			(159,240)
行政開支	(62,861)	(42,586)		(2,515)	(107,962)
其他經營開支	(1,020)	-			(1,020)
營運(虧損)/溢利	(103,337)	176,858	-	(2,515)	71,006
融資成本	(94,983)	-			(94,983)
應佔合營企業溢利減虧損	(1,477)	-			(1,477)
稅前(虧損)/溢利	(199,797)	176,858	-	(2,515)	(25,454)
所得稅	13,333	(156,326)			(142,993)
年內(虧損)/溢利	<u>(186,464)</u>	<u>20,532</u>	<u>-</u>	<u>(2,515)</u>	<u>(168,447)</u>
以下人士應佔年內(虧損) /溢利:					
本公司權益股東	(166,462)	20,532	(1,027)	(2,515)	(149,472)
非控股權益	(20,002)	-	1,027		(18,975)
	<u>(186,464)</u>	<u>20,532</u>	<u>-</u>	<u>(2,515)</u>	<u>(168,447)</u>

3. 經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團			經擴大集團	
	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度			截至二零一八年 十二月三十一日 止年度	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註6)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
年內(虧損)/溢利	(186,464)	20,532	-	(2,515)	(168,447)
年內其他全面收益 (稅後及經重新分類調整)					
可能重新分類至損益 之項目：					
-換算海外業務財務報表 時產生之匯兌差額	8,157	-			8,157
年內其他全面收益	8,157	-	-	-	8,157
年內全面收益總額	<u>(178,307)</u>	<u>20,532</u>	<u>-</u>	<u>(2,515)</u>	<u>(160,290)</u>
以下人士應佔：					
本公司權益股東	(158,305)	20,532	(1,027)	(2,515)	(141,315)
非控股權益	<u>(20,002)</u>	-	<u>1,027</u>		<u>(18,975)</u>
年內全面收益總額	<u>(178,307)</u>	<u>20,532</u>	<u>-</u>	<u>(2,515)</u>	<u>(160,290)</u>

4. 經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團		備考調整	經擴大集團	
	截至二零一八年			截至二零一八年	
	十二月三十一日			十二月三十一日	
	止年度			止年度	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註7)	
經營活動					
稅前(虧損)/溢利	(199,797)	176,858	-	(2,515)	(25,454)
經作出以下調整：					
折舊及攤銷	15,658	13,147			28,805
上市股本證券之公平值變動	10,575	-			10,575
銀行存款之利息收入	(2,232)	(444)			(2,676)
按公平值計入損益之金融資產之股息收入	(2,040)	-			(2,040)
應佔合營企業溢利減虧損	1,477	-			1,477
衍生金融工具之公平值變動	(4,285)	-			(4,285)
出售/解散附屬公司之收益	(1,478)	-			(1,478)
投資物業之估值收益淨額	46,480	(11,509)			34,971
未變現匯兌虧損/(收益)	94,983	-			94,983
出售物業、廠房及設備的虧損淨額		122			122
營運資金變動：					
- 受限制銀行存款減少	7,261	(188,619)			(181,358)
- 存貨及其他合約成本增加	(3,958,028)	(980,280)			(4,938,308)
- 應收賬款及其他應收款項(增加)/減少	(363,885)	(254,402)			(618,287)
- 合約負債減少	(779,414)	1,397,015			617,601
- 應付賬款及其他應付款項增加/(減少)	2,540,999	735,323	-		3,276,322

	本集團			經擴大集團	
	截至二零一八年 十二月三十一日			截至二零一八年 十二月三十一日	
	止年度 人民幣千元 (附註1)	止年度 人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	止年度 人民幣千元 (附註7)	止年度 人民幣千元
經營業務(所用)/所得現金	(2,593,726)	887,211	-	(2,515)	(1,709,030)
已繳稅額	(7,376)	(133,379)	-	-	(140,755)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(2,601,102)	753,832	-	(2,515)	(1,849,785)
投資活動					
購置物業、廠房及設備	(13,313)	(25,787)			(39,100)
購買按公平值計入損益之金融資產	(12,493)	(4,652)			(17,145)
提取按公平值計入損益之金融資產	-	2,200			2,200
於合營企業的投資	(277,398)	-			(277,398)
提取三個月以上定期存款	26,000	-			26,000
已收利息	2,509	444			2,953
已收股息	2,040	-			2,040
投資活動所得/(所用)現金淨額	(272,655)	(27,795)	-	-	(300,450)
融資活動					
銀行貸款、金融機構借款及債券所得款項	2,553,240	572,600			3,125,840
償還銀行貸款	(831,308)	(2,588,123)			(3,419,431)
關聯方貸款所得款項	6,190,930				6,190,930
償還關聯方貸款	(5,173,159)				(5,173,159)
非控股權益注資	5,000	-	11,210		16,210
已付利息	(283,236)	(325,212)			(608,448)

	本集團			經擴大集團	
	截至二零一八年十二月三十一日止年度			截至二零一八年十二月三十一日止年度	
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	備考調整 人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註7)	人民幣千元
已付租賃款項之資本部分(附註8)	-	(2,995)			(2,995)
提取受限制銀行存款	-	1,433,980			1,433,980
已付股息	-	-	(50,000)		(50,000)
融資活動(所用)/所得現金淨額	2,461,467	(909,750)	(38,790)	-	1,512,927
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(412,290)	(183,713)	(38,790)	(2,515)	(637,308)
於一月一日之現金及現金等價物	806,023	327,162	-	-	1,133,185
匯率變動影響	3,342	-	-	-	3,342
於十二月三十一日之現金及現金等價物	397,075	143,449	(38,790)	(2,515)	499,219

未經審核備考財務資料附註

- 1) 本集團於二零一九年六月三十日及截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料乃分別摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告及本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的已發刊年報。
- 2) 目標集團於二零一九年五月三十一日及截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

目標集團的功能貨幣及呈列貨幣為人民幣。為說明目的，編製經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表所採用之匯率為二零一九年六月三十日人民幣1元兌1.1137港元之匯率，而編製經擴大集團未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所採用之匯率為本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之月度平均匯率，即人民幣1元兌1.171港元。

概不表示人民幣金額已經、可能已經或可按該等匯率或任何其他匯率換算成港元，反之亦然。

- 3) 收購事項的先決條件之一，為於收購事項前須進行目標集團重組。就未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指：
- (a) 廈門三盛置業有限公司(「廈門三盛」，目標集團其中一間附屬公司)向其當時股權持有人福州三盛置業有限公司(「福州三盛」)分派人民幣50,000,000元之股息；
 - (b) 獨立第三方向福建盛創房地產開發有限公司(「福建盛創」，目標集團其中一間附屬公司)資本注資人民幣11,210,000元；
 - (c) 福州三盛所持福建盛創95%股權轉讓予新公司(「轉讓」)，代價為人民幣59,418,000元，將通過抵銷福州三盛欠付目標集團的公司間貸款而悉數結清。轉讓被視為非現金交易及將不會影響未經審核備考綜合現金流量表。

於最後實際可行日期，重組已完成。於完成重組後，新公司及獨立第三方分別於福建盛創持有95%及5%。目標集團綜合財務狀況表錄得非控股權益人民幣3,127,000元，此乃與計及上文3(a)及(b)所述股息分派及注資後按福建盛創股權持有人於二零一九年五月三十一日應佔權益總額的5%釐定。

- 4) 根據協議，收購事項的代價231,000,000港元將由本公司於完成日期透過按每股代價股份之發行價10.5港元向賣方發行及配發代價股份(即22,000,000股新股份)之方式支付予賣方。就未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指就本公司已配發及發行的22,000,000股新股份的面值2,200,000港元採用人民幣1元兌1.137港元之匯率(相當於約人民幣1,935,000元)。

由於本集團及目標集團於收購事項前及收購事項後均最終由林榮濱先生控制，且該控制並非暫時性的，因此，根據香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理法」規定的原則及程序，收購事項被視為共同控制下的業務合併。根據林榮濱先生的角度，目標集團之資產淨值乃採用其現有賬面值進行合併。

- 5) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，調整指目標集團應收福州三盛的款項人民幣671,711,000元與本集團自福州三盛提取的貸款抵銷。

由於目標集團應收福州三盛的款項與本集團自福州三盛提取的貸款抵銷被視為非現金交易，故並無就未經審核備考綜合現金流量表作出相關調整。

- 6) 調整指非控股權益應佔溢利及其他全面收益，按目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併溢利及其他全面收益的5%計算。該調整預期對經擴大集團的綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
- 7) 調整指經擴大集團就重組及收購事項應付之估計交易成本(包括法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師的費用及其他開支)人民幣2,515,000元。該調整預期不會對經擴大

集團的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表產生持續影響。

- 8) 本集團自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)，而目標集團於二零一六年一月一日已提早採納香港財務報告準則第16號。由於董事認為有關調整微不足道，概無就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出有關目標集團提早採納香港財務報告準則第16號的調整。
- 9) 除上述附註所載有關收購事項的調整外，並無就未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映經擴大集團於二零一九年六月三十日(就未經審核備考綜合財務狀況表而言)及二零一八年十二月三十一日(就未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言)後的任何交易結果或其他交易。

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料發出之核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

**致三盛控股(集團)有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就三盛控股(集團)有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司於二零一九年十一月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三A部所載於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、備考綜合損益及其他全面收益表及備考綜合現金流量表以及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用標準載於通函附錄三A部。

備考財務資料乃由董事編製，以說明時幸投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之建議收購事項(「建議收購事項」)對 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況以及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如建議收購事項已分別於二零一九年六月三十日及二零一八年一月一日進行。作為此程序之一部分， 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(已就此刊發審閱報告)。 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

董事對備考財務資料之責任

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」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則之獨立性及其他道德規範，而該等規範乃建基於誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為之基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所執行財務報表審計及審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，當中包括有關遵守道德規範、專業標準以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就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備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則（「香港鑒證業務準則」）第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行工作。該準則規定申報會計師須規劃並執程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是項工作過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不就於二零一九年六月三十日或二零一八年一月一日之事件或交易之實際結果會否與所呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適用標準妥為編製而發出報告之合理核證工作，涉及執程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用標準有否就呈列事件或交易

直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關工作情況之了解。

有關工作亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所取得之憑據屬充分及適當，以為吾等提供意見奠定基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

二零一九年十一月二十五日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對該等目標公司持有的物業權益而於二零一九年八月三十一日之估值發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited

7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」或「吾等」）獲三盛控股（集團）有限公司（「貴公司」）指示，就福建盛創房地產開發有限公司（「福建盛創」）、福建天壬房地產開發有限公司（「福建天王」）、福州宏盛房地產開發有限公司（「福州宏盛」）及漳州市德友盛房地產開發有限公司（「漳州德友盛」）（下文統稱為「該等目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益之物業提供估值服務，作披露目的。

吾等確認，吾等曾視察物業以及作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之進一步資料，以就有關物業權益於二零一九年八月三十一日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

吾等之估值基於市場價值進行。根據香港測量師學會估值準則，市場價值被界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

吾等對該等目標公司持作出售之第一類物業權益進行估值時，採用比較法，假設物業權益在現況下可即時交吉出售，並參考市場上現有可資比較的銷售交易進行估值。此項方法乃以公認市場交易為最佳價值指標之依據，並預先假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

就吾等之估值而言，待售房地產發展項目指已獲有關地方當局頒發或正在申請建設工程竣工驗收證／表或房屋所有權證／房地產權證書，亦包括已訂約出售而未完成正式轉讓程序的該等物業權益。

於對該等目標公司持作發展之第二類物業權益進行估值時，吾等已假設彼等將根據該等目標公司向吾等提供之最新發展提案發展及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴該等目標公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

就吾等之估值而言，發展中房地產發展項目指已獲發建築工程施工許可證，惟未就樓宇取得建設工程竣工驗收證／表之發展項目。

於對該等目標公司持作投資之第三類物業權益進行估值時，吾等已於估值中採納收入法，經考慮自現有之租約及／或於現有市場中可取得之物業租金收入，並就租約之可復歸潛在收入作出適當之考慮，再將其按適當之資本化比率資本化以釐定市值。倘適宜，亦將參考相關市場可得可資比較銷售交易。

吾等之估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，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、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會2017年全球準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及該等目標公司提供之資料，並接納吾等所獲得有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情及所有其他相關事項之意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用權證及房地產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等於各估值證書的附註中概述該等物業的主要證書／批文。於該等概述中，倘該等目標公司尚未取得當前建築階段所需的相關證書／批文，則吾等標註（「無」），及倘因該等物業由上述不同類別建築階段組成（不同類別／建築階段需要不同的證書／批文），目標公司尚未取得該等物業的部分證書／批文，則吾等標註（「部分」）。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—通商律師事務所就中國物業權益的有效性提供的法律意見。

吾等並無理由懷疑該等 貴公司及該等目標公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及該等目標公司確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好，且建設期間不會出現預期以外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

曾銘先生與翟宇浩先生於二零一九年十月對該等物業進行檢查，曾銘先生畢業於城市規劃及房地產相關領域專業，擁有碩士學位，並於中國物業估值方面擁有2年經驗。翟宇浩先生畢業於金融及房地產相關領域專業，擁有碩士學位，並於中國物業估值方面擁有4年經驗。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，請閣下垂注。

此致

三盛控股(集團)有限公司

董事會 台照

香港九龍

尖沙咀

港威大廈第6座3207室

代表

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

高級董事

姚贈榮

MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零一九年十一月二十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有25年香港及中國物業估值經驗，亦於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：該等目標公司於中國持作出售的已竣工物業

第二類：該等目標公司於中國持作發展的物業

第三類：該等目標公司於中國持作投資的物業

「不適用」：無法獲得或不適用

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	
1.	福臨御景項目 中國福建省寧德市 霞浦縣興賢社區 虹橋花園88號	不適用	198,900,000	不適用	198,900,000
2.	濱江國際項目 中國福建省福州市倉山區 南江濱西路96號	284,100,000	4,170,400,000	135,500,000	4,590,000,000
3.	璞悅灣 中國福建省福州市 南通鎮鑫洲路88號	不適用	2,608,400,000	不適用	2,608,400,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	
4.	國際海岸項目 中國福建省龍海市 港尾鎮濱湖路1號	206,400,000	2,061,400,000	不適用	2,267,800,000
總計：		490,500,000	9,039,100,000	135,500,000	9,665,100,000

估值證書

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	福臨御景項目 中國福建省寧德市 霞浦縣興賢社區 虹橋花園88號	<p>福臨御景項目位於霞浦縣興賢社區虹橋花園88號。該位置交通便利，公共設施完善。</p> <p>該物業佔用兩幅總地盤面積約65,357.72平方米的地塊，將發展為住宅發展項目，總規劃建築面積（「建築面積」）約為219,947.46平方米。該物業的規劃建築面積的詳情載於附註7。</p> <p>該物業目前正在建設並預計於二零二二年八月完工。據該等目標公司所告知，該物業的總建築成本約為人民幣697,000,000元，其中截至估值日期已產生約人民幣58,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期為70年，於二零八八年十一月二十七日屆滿及作商業用途的年期為40年，於二零五八年十一月二十七日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建設中。	198,900,000

附註：

- 根據日期為二零一七年五月十七日的一份國有土地使用權出讓合同以及日期為二零一七年五月二十六日的一份補充協議，地盤面積約65,357.70平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約授予福建天壬（福建盛創擁有90%的附屬公司），作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。土地出讓金總額為人民幣93,650,000元。據該等目標公司所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
- 根據2份不動產所有權證書（僅就土地而言）－閩(2019)霞浦縣不動產權第0006002號及0006003號，總地盤面積約65,357.72平方米的2幅地塊的土地使用權已授予福建天壬，作住宅用途的年期為70年，於二零八八年十一月二十七日屆滿及作商業用途的年期為40年，於二零五八年十一月二十七日屆滿。

3. 根據福建天壬獲發的2份建設工程規劃許可證－建字第3509212019005號及3509212019006號，總規劃建築面積約219,947.46平方米的該物業已獲批准施工。
4. 根據福建天壬獲發的2份建築工程施工許可證－第350921201901230101號及第350921201905310201號，相關當地機關已發出許可，以開始總規劃建築面積約219,947.46平方米的物業施工。
5. 根據2份預售許可證－(霞)房預售證地第1914號及1917號，福建天壬有權向買方出售部分物業(福臨御景)(佔總建築面積約35,805.60平方米)。
6. 根據福建天壬與萬向信託股份有限公司訂立的2份按揭合同，該物業中總地盤面積約65,357.72平方米的兩幅地塊之土地使用權受限於貸款總額人民幣250,000,000元之按揭，該貸款為期15年，於二零二零年十月三十一日屆滿。
7. 根據該等目標公司提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	狀態	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類	在建	住宅	142,954.83	
		住宅(回遷房屋)	35,708.88	
		零售	758.55	
		停車位	34,547.61	946
		配套設施	5,977.59	
總計：			219,947.46	946

8. 據該等目標公司所告知，該物業總建築面積約31,573.44平方米的多個住宅單元已按總代價人民幣220,768,071元預售予多名第三方，而該物業總建築面積約35,708.88平方米的各項住宅單元將會以零代價轉讓予當地政府。該物業的相關部分並未合法及實質轉讓及因此吾等於吾等的估值中計入該等住宅單元。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。
9. 吾等識別及分析與該物業具類似特徵位置的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,500元(住宅單位)、每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元(零售單元)及每個車位人民幣70,000元至人民幣90,000元(停車位)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間位置、規模及其他特徵的不同作出適當調整及分析，以達致該物業的假設單位價格。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計為人民幣1,130,000,000元。
11. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 福建天壬已合法取得該物業的土地使用權並有權佔用及使用地塊，儘管地塊轉讓及另行處置受限於相關按揭合同及中國相關法律。

- b. 福建天壬已取得有關實際發展及建設的必要批文。
- c. 根據附註5所述的預售許可證，福建天壬有權預售部分物業。

12. 主要證書／批文的概要列示如下：

- | | |
|-------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證(僅就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證／表／報告 | 不適用 |
| g. 不動產權證 | 不適用 |

13. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)
第一類：該等目標公司持作出售	不適用
第二類：該等目標公司持作發展	198,900,000
第三類：該等目標公司持作未來發展	不適用
總計：	198,900,000

估值證書

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市值 人民幣元
2.	濱江國際項目 中國福建省 福州市倉山區 南江濱西路96號	<p>濱江國際項目位於福州市倉山區南江濱西路96號。該位置交通便利，公共設施完善。</p> <p>該物業佔用一幅地盤面積約56,988.00平方米的地塊，將分兩期發展為商業發展項目，包括小型／家居辦公室（「Soho」）、酒店、零售、停車場及輔助設備。該項目的一期已於二零一六年五月完工，而二期目前正在建造中並計劃於二零二零年五月完工。</p> <p>該物業包括一期未售單元及該項目的二期。該物業的建築面積（「建築面積」）或規劃建築面積載於附註9。</p> <p>一期未售單元可分為兩個部分（「A部分」及「B部分」）。</p> <p>A部分：總建築面積約7,503.87平方米的一期部分未售單元目前持作投資。</p> <p>B部分：總建築面積約10,779.95平方米的一期未售單元餘下部分目前持作出售。</p> <p>據該等目標公司所告知，二期總建築成本估計約為人民幣2,203,000,000元，其中截至估值日期已產生約人民幣1,931,000,000元。</p> <p>該物業的土地使用權已予授出，作商業用途的年期為40年，於二零五四年四月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的A部分出租予多名租戶，及B部分空置待售，而二期正在建造中。</p>	4,590,000,000

附註：

1. 根據日期為二零一三年十一月八日的一份國有土地使用權出讓合同以及日期為二零一三年十二月三日的一份補充協議，地盤面積約56,988.00平方米的一幅地塊的土地使用權已訂約授予福建盛創，作商業用途的年期為40年。土地出讓金總額為人民幣2,772,000,000元。據該等目標公司所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據一份國有土地使用權證—榕國用(2015)第33535782645號，地盤面積約56,988.00平方米的一幅地塊的土地使用權已授予福建盛創，作商業用途的年期為40年，於二零五四年四月十三日屆滿。
3. 根據福建盛創獲發的8份建設工程規劃許可證—建字第350101201410129號、第350101201410061號、第350101201460029號、第350101201710130號、第350101201610132號、第350101201710051號、第350101201710056號及第350101201810140號，總規劃建築面積約321,845.36平方米的濱江國際項目已獲批准施工。
4. 根據福建盛創獲發的7份建築工程施工許可證—第350005201407020101號、第350005201412170101號、第350100201610200101號、第350100201706300201號、第350100201709140101號、第350100201805160101號及第350100201808210101號，相關當地機關已發出許可，以開始總規劃建築面積約321,845.36平方米的濱江國際項目施工。
5. 根據5份預售許可證—(2014)榕房許字第0187號及第0188號、(2017)榕房許字第004號及第0099號及榕房許字第0041號，福建盛創有權向買方出售部分濱江國際項目(佔總建築面積約171,559.06平方米)。
6. 根據福建盛創獲發的建設工程竣工驗收報告，濱江國際項目一期建設(佔總建築面積約83,585.88平方米)已完工並通過驗收。
7. 根據219份不動產權證書，總建築面積約16,104.04平方米的部分物業由福建盛創擁有。
8. 根據福建盛創、渤海國際信託股份有限公司與中融國際信託有限公司訂立的3份按揭合同，濱江國際項目第二期及總建築面積約16,104.26平方米的219個soho及零售單元受限於貸款總額人民幣545,000,000元之按揭，該貸款為期24個月，於二零二一年六月五日屆滿。

9. 根據該等目標公司提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

類別	部分	狀態	用途	建築面積／ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類	一期A部分	已完工	Soho	2,906.64	
			零售	4,597.23	
			小計：	7,503.87	
第三類	一期B部分	已完工	Soho	5,362.74	
			零售	5,417.21	
			小計：	10,779.95	
第二類	二期	在建	Soho	111,561.34	
			零售	9,644.21	
			酒店	44,841.64	
			停車場	70,000.00	1,250
			配套設施	2,212.29	
			小計：	238,259.48	1,250
			總計：	256,543.30	1,250

10. 據該等目標公司所告知，該項目二期總建築面積約64,884.05平方米的多個soho單元已按總代價人民幣1,946,135,998元預售予多名第三方。該物業的相關部分尚未合法及實質轉讓及因此吾等於吾等的估值中計入該等soho單元。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。

11. 於估值日期，根據17份租賃協議，總建築面積約7,503.87平方米的一期A部分已出租予多名租戶，租期屆滿日期為二零一九年九月三十日至二零二五年七月十四日，每月每單元租金介乎每平方米人民幣20元至人民幣330元（不包括增值稅及管理費）。

12. 吾等的估值乃按照以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析與該物業具類似特徵位置的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣35,000元(soho單元)、每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元(首層零售單元)及每個車位人民幣180,000元至人民幣220,000元(停車位)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間位置、規模及其他特徵的不同作出適當調整及分析，以達致該物業的假設單位價格；
- b. 吾等已考慮現有租賃協議之實際租金，並與位於同一商業圈與田主體物業有着合理步行距離之類似物業比較。於現有物業租賃屆滿後計算復歸租金收入時，吾等採納市場租金；
- c. 可資比較物業的市場租金介乎每天人民幣5.0元至人民幣6.5元(零售單元)及每天人民幣2.0元至人民幣2.5元(辦公單元)，不包括增值稅及管理費。於達致平均市場租金時，可資比較物業及物業之間的位置、裝潢及其他特性差異已考慮作出適當調整及分析；及

- d. 根據吾等的研究，於估值日期，相若零售物業的穩定市場收益率介乎4.0%至5.0%。考慮到物業的位置及特性，吾等的估值中已就零售單元採納5%的市場收益率及就辦公單元採納4.5%的市場收益率。
13. 假設該物業二期於估值日期已竣工，其市值估計為人民幣4,770,000,000元。
14. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福建盛創已合法取得該物業的土地使用權並有權佔用及使用地塊，儘管地塊轉讓及另行處置受限於相關按揭合同及中國相關法律；
- b. 福建盛創已取得有關實際發展及建設的必要批文；
- c. 根據附註5所述的預售許可證，福建盛創有權預售部分物業；及
- d. 根據附註7所述不動產權證書，福建盛創有權佔用、使用、獲益及處置房屋所有權。
15. 主要證書／批文的概要列示如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
- b. 國有土地使用權證書 有
- c. 建設工程規劃許可證 有
- d. 建築工程施工許可證 有
- e. 預售許可證 部分
- f. 建設工程竣工驗收證／表／報告 部分
- g. 不動產權證 部分
16. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下的市值 (人民幣元)
第一類：該等目標公司持作出售	284,100,000
第二類：該等目標公司持作發展	4,170,400,000
第三類：該等目標公司持作投資	135,500,000
總計：	<u><u>4,590,000,000</u></u>

估值證書

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市值 人民幣元
3.	璞悅灣項目 中國福建省 福州市南通鎮 鑫洲路88號	璞悅灣項目位於福州市南通鎮 鑫洲路88號。該位置為新開發 的區域，周邊公共設施及交通 網絡正在進一步完善中。	於估值日期，該物 業正在建造中。	2,608,400,000
		該物業佔用總地盤面積約 77,982.90平方米的兩幅地塊， 將發展為總規劃建築面積（「 建 築面積 」）約257,291.99平方 米的住宅發展項目。該物業規 劃建築面積的詳情載於附註7。		
		該物業目前正在建設及計劃 將於二零二一年九月完工。 據該等目標公司所告知，該物 業的總建築成本估計將約為人 民幣1,057,000,000元，其中 截至估值日期已產生約人民幣 789,000,000元。		
		該物業的土地使用權已予授 出，作住宅用途的年期為70 年，於二零八七年四月二十五 日屆滿及作商業用途的年期 為40年，於二零五七年四月 二十五日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一六年十一月十四日的2份國有土地使用權出讓合同以及2份補充協議，總地盤面積約77,982.90平方米的兩幅地塊的土地使用權已訂約授予福州宏盛（福建盛創擁有80%的附屬公司），作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。土地出讓金總額為人民幣1,725,000,000元。據該等目標公司所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據2份不動產所有權證書（僅就土地而言）—閩(2017)閩侯縣不動產權第0014322號及第0014323號，總地盤面積約77,982.90平方米的2幅地塊的土地使用權已授予福州宏盛，作住宅用途的年期於二零八七年四月二十五日屆滿及作商業用途的年期於二零五七年四月二十五日屆滿。

3. 根據福州宏盛獲發的5份建築工程規劃許可證－建字第350121201700153號、第350121201700138號、第350121201700097號、第350121201700105號及第350121201800059號，總規劃建築面積約257,291.99平方米的該物業已獲批准施工。
4. 根據福州宏盛獲發的3份建築工程施工許可證－第350121201711130101號、第350121201708250101號及第350121201804180101號，相關當地機關已發出許可，以開始總規劃建築面積約257,291.99平方米的物業施工。
5. 根據7份預售許可證－(2018)侯房許字第034號及第062號、(2019)侯房許字第028號、第029號、第033號、第050號及第057號，福州宏盛有權向買方出售部分物業(佔總建築面積約159,042.00平方米)。
6. 根據福州宏盛與中國渤海銀行福州分行訂立的按揭合同，該業務中總地盤面積約77,982.90平方米的兩幅地塊之土地使用權受限於貸款總額人民幣1,800,000,000元之按揭，該貸款為期36個月，於二零二零年十一月十三日屆滿。
7. 根據該等目標公司提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

類別	狀態	用途	規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第二類	在建	住宅	170,533.43	
		零售	23,272.96	
		停車位	36,021.66	1,464
		配套設施	27,463.94	
		總計：		257,291.99

8. 據該等目標公司所告知，該物業總建築面積約85,771.37平方米的多個住宅單元已按總代價人民幣1,350,332,499元預售予多名第三方，而該物業總規劃建築面積約23,272.96平方米的所有零售單元將會按固定單位價格每平方米人民幣3,000元出售予當地政府。該物業的相關部分尚未合法及實質轉讓及因此吾等於吾等的估值中計入該等單元。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。
9. 吾等識別及分析與該物業具類似特徵位置的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣14,000元至人民幣21,000元(住宅單位)及每個車位人民幣100,000元至人民幣160,000元(停車位)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間位置、規模及其他特徵的不同作出適當調整及分析，以達致該物業的假設單位價格。
10. 假設該物業於估值日期已竣工，其市值估計為人民幣3,105,500,000元。

11. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 福州宏盛已合法取得該物業的土地使用權並有權佔用及使用地塊，儘管地塊轉讓及另行處置受限於相關按揭合同及中國相關法律；
 - 福州宏盛已取得有關實際發展及建設的必要批文；及
 - 根據附註5所述的預售許可證，福州宏盛有權預售部分物業。
12. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|-------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證(僅就土地而言) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 部分 |
| f. 建設工程竣工驗收證／表／報告 | 不適用 |
| g. 房屋所有權證 | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下 的市值 (人民幣元)
第一類：該等目標公司持作出售	不適用
第二類：該等目標公司持作發展	2,608,400,000
第三類：該等目標公司持作投資	不適用
總計：	<u>2,608,400,000</u>

估值證書

編號	物業	描述及租期	佔用詳情	於估值日期 現況下的 市值 人民幣元
4.	國際海岸項目 中國福建省 龍海市港尾鎮 濱湖路1號	國際海岸項目位於龍海市港尾鎮濱湖路1號。附近有數個住宅項目，然而，毗鄰的公共交通及設施正在進一步完善中。	於估值日期，一期未售部分空置待售，而二期正在建造中。	2,267,800,000
		該物業佔用一幅地盤面積約237,697.43平方米的地塊，將分兩期發展為住宅及別墅綜合項目。該項目的一期已於二零一八年十二月完工，而二期目前正在建造中並計劃於二零二零年十二月完工。		
		該物業包括一期未售單元及該項目的二期。該物業的建築面積或規劃建築面積的詳情載於附註9。		
		據該等目標公司所告知，二期總建築成本估計約為人民幣950,000,000元，其中截至估值日期已產生約人民幣848,000,000元。		
		該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期為70年，於二零七五年十二月十三日屆滿，作商業用途的年期為40年，於二零四五年十二月十三日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零零五年五月三十一日的一份國有土地使用權出讓合同以及日期為二零零九年十一月三十日的一份補充協議，地盤面積約336,127.00平方米的一幅地塊（包括該項目一幅地塊）的土地使用權已訂約授予福建盛創的間接全資附屬公司漳州德友盛，作住宅用途的年期為70年及作商業用途的年期為40年。土地出讓金總額為人民幣113,174,637元。據該等目標公司所告知，土地出讓金已獲悉數支付。

2. 根據不動產權證(僅土地)一閩(2017)龍海市不動產權第0006600號,地盤面積約237,697.43平方米的一幅地塊的土地使用權已授予福建盛創的全資附屬公司漳州德友盛,作住宅用途的年期為70年,於二零七五年十二月十三日屆滿,及作商業用途的年期為40年,於二零四五年十二月十三日屆滿。
3. 根據漳州德友盛獲發的7份建設工程規劃許可證一建字第350681201500010號、第350681201500030號、第350681201600003號、第350681201610011號、第350681201700002號、第350681201700035號及第350681201700051號,總規劃建築面積約411,081.36平方米的國際海岸項目已獲批准施工。
4. 根據漳州德友盛獲發的7份建築工程施工許可證一第FJSGXK0596LH201500014號、第FJSGXK0596LH201500033號、第FJSGXK0596LH201600009號、第FJSGXK0596LH201600025號、第FJSGXK0596LH201700007號、第FJSGXK0596LH201700023號及第FJSGXK0596LH201700045號,相關當地機關已發出許可,以開始總規劃建築面積約411,081.36平方米的國際海岸項目施工。
5. 根據33份預售許可證,漳州德友盛有權向買方出售部分國際海岸項目(佔總建築面積約339,235.60平方米)。
6. 根據漳州德友盛獲發的4份建設工程竣工驗收報告,國際海岸項目一期建設(佔總建築面積約213,387.75平方米)已完工並通過驗收。
7. 根據43份不動產權證,該項目的總建築面積約10,623.26平方米的部分物業由漳州德友盛擁有。
8. 根據漳州德友盛、中建投信託股份有限公司、中國光大銀行與華夏銀行訂立的3份按揭合同,國際海岸項目第二期的一幅地塊之地盤面積約81,422.48平方米的部份主體土地使用權及該項目第一期總建築面積約9,102.20平方米的若干住宅及零售單元受限於貸款總額約人民幣1,519,536,864元之按揭,該貸款於二零二零年十月十九日至二零二二年二月二十五期間屆滿。
9. 根據該等目標公司提供的資料,該物業的建築面積/規劃建築面積載列如下:

類別	部分	狀態	用途	建築面積/ 規劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一類	一期(僅未售 部分)	已完工	住宅	1,812.12	
			別墅	6,568.56	
			零售	5,558.66	
			停車場	9,265.15	315
			小計:	23,204.49	315
第二類	二期	在建	住宅	138,752.99	
			別墅	17,991.93	
			零售	3,753.24	
			停車場	18,814.99	472
			配套設施	17,161.75	
	小計:	196,474.90	472		
	總計:		219,679.39	787	

10. 據該等目標公司所告知，該物業一期總建築面積約4,535.72平方米的多個住宅單元、零售單元及別墅單元已按總代價人民幣75,781,618元預售予多名第三方。該物業的相關部分尚未合法及實質轉讓及因此吾等於吾等的估值中計入該等單元。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。
11. 據該等目標公司所告知，該物業二期總建築面積約146,073.15平方米的多個住宅單元及別墅單元已按總代價人民幣2,077,127,109元預售予多名第三方。該物業的相關部分尚未合法及實質轉讓及因此吾等於吾等的估值中計入該等單元。於達致吾等有關該物業的市值時，吾等已考慮該物業相關部分的合約價格。
12. 吾等已識別及分析與該物業具類似特徵位置的多項相關銷售證據。該等可資比較物業的單位價格介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣15,000元(住宅單元)、每平方米人民幣15,000元至20,000元(別墅單元)每平方米人民幣11,000元至人民幣16,000元(零售單元)及每個車位人民幣70,000元至人民幣100,000元(停車位)。吾等已考慮對可資比較物業與該物業之間位置、規模及其他特徵的不同作出適當調整及分析，以達致該物業的假設單位價格。
13. 假設該物業二期於估值日期已竣工，其市值估計為人民幣2,300,300,000元。
14. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 漳州德友盛已合法取得該物業的土地使用權及附註7所述房屋的所有權。其有權佔用及使用地塊及相關房屋，儘管地塊及相關房屋的轉讓及另行處置受限於相關按揭合同及中國相關法律；
 - b. 漳州德友盛已取得有關實際發展及建設的必要批文；及
 - c. 根據附註5所述的預售許可證，漳州德友盛有權預售部分物業。
15. 主要證書／批文的概要列示如下：
- | | |
|-------------------|----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 不動產權證(僅土地) | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. 預售許可證 | 有 |
| f. 建設工程竣工驗收證／表／報告 | 部分 |
| g. 不動產有權證 | 部分 |

16. 就本報告而言，該物業根據其持有的目的分類為以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值載列如下：

類別	於估值日期現況下 的市值 (人民幣元)
第一類：該等目標公司持作出售	206,400,000
第二類：該等目標公司持作發展	2,061,400,000
第三類：該等目標公司持作投資	不適用
總計：	<u><u>2,267,800,000</u></u>

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團之資料，各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經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，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函內之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期及緊接在按發行價每股代價股份10.5港元配發及發行22,000,000股代價股份後，本公司的法定及已發行股本（假設自最後實際可行日期起本公司的發行股本沒有其他變動）如下：

法定：		港元
2,000,000,000	股每股面值0.10港元之股份	200,000,000
已發行及繳足或將要入賬列作繳足：		港元
419,114,000	股股份（於最後實際可行日期已發行）	41,911,400
22,000,000	股根據協議將配發及發行的代價股份	2,200,000
<u>441,114,000</u>	股每股面值0.10港元之股份	<u>44,111,400</u>

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司的股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)須記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

股份好倉

董事姓名	權益性質	所持 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比 ³
林先生	受控制法團權益	296,348,127 ¹	70.71%
程女士 ²	配偶權益	296,348,127	70.71%

附註：

1. Mega Regal為該等股份之實益擁有人，由Modern Times Development Limited (「Modern Times」)全資擁有，而Modern Times由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為擁有Mega Regal擁有的同一批股份權益。
2. 程女士為林先生的配偶。根據證券及期貨條例，程女士被視為擁有林先生擁有的同一批股份權益。
3. 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為419,114,000股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部所界定者)之股份、相關股份及債權證中，擁有須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)記錄於根據證券及期貨條例第352條所規定備存登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益

於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司之股份及相關股份中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須披露予本公司及聯交所之權益或淡倉；或(ii)須記錄於證券及期貨條例第336條所規定備存登記冊或須通知本公司之權益或淡倉；或(iii)直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上。

股份好倉

董事姓名／名稱	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份概約百分比 ³
Megal Regal	實益擁有人	296,348,127 ¹	70.71%
Modern Times	受控制法團權益	296,348,127 ¹	70.71%
東興證券(香港)金融控股有限公司	股份擔保權益擁有人	234,231,775 ²	55.89%
	實益擁有人	17,236,625	4.11%
東興證券股份有限公司	受控制法團權益	251,468,400 ³	60.00%
中國東方資產管理公司	受控制法團權益	251,468,400 ³	60.00%
Springboard Holdings Limited	實益擁有人	41,784,975 ⁴	9.97%
劉鑾鴻先生	受控制法團權益	41,784,975 ⁴	9.97%

附註：

1. Mega Regal為Modern Times全資擁有，而Modern Times由林先生全資擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為擁有Mega Regal擁有的同一批股份權益。
2. 東興證券(香港)金融控股有限公司(「東興證券香港」)為該等股份承押記人。
3. 東興證券香港為東興證券有限公司(「東興證券」)全資擁有，而東興證券52.74%權益由中國東方資產管理公司(「中國東方」)擁有。根據證券及期貨條例，東興證券及中國東方被視為擁有東興證券香港擁有的同一批股份權益。
4. Springboard Holdings Limited(「Springboard」)由劉鑾鴻先生(「劉先生」)全資擁有。根據證券及期貨條例，劉先生被視為擁有Springboard擁有的同一批股份權益。
5. 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為419,114,000股。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無人士（董事或本公司行政總裁除外）於本公司之股份及相關股份中擁有(i)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之權益或淡倉；或(ii)記錄於證券及期貨條例第336條規定備存之登記冊或須通知本公司之權益或淡倉；或(iii)直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上。

4. 董事於合約或安排之權益

(i) 獲准許彌償

根據本公司之組織章程細則，每位董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。有關詳情請參閱本公司二零一八年年報以及組織章程大綱及細則。

(ii) 循環融資

福州三盛於二零一七年八月十八日及二零一七年九月二十八日向本集團提供本金總額為人民幣4,500,000,000元的循環融資。於二零一九年六月十五日，本集團與福州三盛重續財務合約，將循環融資的結算日期延長至二零二二年八月十八日。有關詳情請參閱本公司二零一九年中期報告。

(iii) 合營企業資料

於二零一七年七月七日，本公司之全資附屬公司福州上盛投資有限公司（「福州上盛」）及福州三盛投資有限公司（「福州三盛投資」）訂立合營協議，據此，雙方同意成立一間合營公司，主要於中國從事房地產開發項目的投資。

福州三盛投資由(i)福建澤盛投資諮詢有限責任公司擁有80%的股權，該公司由林先生擁有95%，而程女士擁有5%；及(ii)福建卓新投資有限公司擁有20%，該公司由程女士擁有95%，而林桂英女士擁有5%，林桂英女士為程女士之近親。有關詳情請參閱本公司日期為二零一七年七月七日的公告及本公司日期為二零一七年十月二十六日的通函。

除上文所披露者外以及連同協議(連同協議項下擬進行之交易)及總體協議(經補充協議之修訂,連同其項下擬進行之交易),於最後實際可行日期,概無董事擁有重大權益存在於與經擴大集團的業務有關的任何重大合約或安排中。

5. 董事於資產之權益

除協議及其項下擬進行交易外,於最後實際可行日期,概無任何董事於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期,董事及其各自緊密聯繫人於與本集團業務(不論直接或間接)構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益,而該權益根據上市規則第8.10條須予以披露(倘董事為本公司之控股股東)如下:

董事/ 緊密聯繫 人姓名	公司名稱	項目名稱	於該公司中 權益之性質	該公司之業務
1. 林先生	福建五和建設發展有限公司	楊庭花園	為擁有51%權益的董事及股東	房地產開發
2. 林先生	福建五和建設發展有限公司	國際公園	為擁有51%權益的董事及股東	房地產開發
3. 林先生	運盛(福建)地產有限公司	百督府	為擁有50%權益的股東	房地產開發
4. 林先生	福建閩僑房地產開發有限公司	國際中心	為擁有100%權益的董事及股東	房地產開發
5. 林先生	閩侯縣總部園房地產有限公司	托斯卡納2期	為擁有100%權益的股東	房地產開發

董事／ 緊密聯繫 人姓名	公司名稱	項目名稱	於該公司中 權益之性質	該公司之業務
6. 林先生	福州盛隆房地產開發有限公司	璞悅濱江	為擁有100%權益的股東	房地產開發
7. 林先生	濟南三盛房地產開發有限公司	國際公園	為擁有100%權益的董事及股東	房地產開發
8. 林先生	福建省九龍房地產有限公司	璞悅灣	為擁有49.8%權益的董事及股東	房地產開發
9. 林先生	福建省九龍房地產有限公司	中央公園	為擁有49.8%權益的董事及股東	房地產開發

經考慮其於中國物業項目的擁有權，林先生、Modern Times及Mega Regal(各為「契諾人」及統稱「契諾人」)以本公司(為本公司本身及為本集團各成員公司利益)為受益人於二零一九年十一月一日訂立不競爭契據，以保障本公司及股東之整體權益。

根據上述不競爭契據(其中包括)，於契諾人或任何其緊密聯繫人及／或其控制的公司(不包括本集團任何成員公司)獲得或知悉有關中國物業開發業務的任何拍賣、競標、標價出售項目或新業務機會(「新業務機會」)，其將給予本公司優先購買權以參與或涉足有關新業務機會及盡最大努力促使該新業務機會按不遜於該機會提供予及／或其緊密聯繫人及／或其控制的公司之條款提供予本集團。如契諾人或任何其緊密聯繫人及／或其控制的公司(不包括本集團任何成員公司)收到董事委員會通知拒絕新業務機會，則其將有授權按不優於提供予本集團的條款取得新業務機會。董事委員會(包括獨立非執行董事)將於審閱(其中包括)物業項目詳情，本公司投資部編製的市場研究及可行性報告後作出決定。該機制並未適用於上文所披露的9個現有物業項目，因李先生已於二零一七年或之前收購該等物業項目，且大部份單位已予預售及預期於二零二零年交付。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之任何緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有任何權益。

7. 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之間存在任何現有或建議訂立不會於一年內到期或本集團該等成員公司不可於一年內終止而免付賠償（法定賠償除外）之服務合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或可能面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索，而可能對經擴大集團之營運業績或財務狀況造成重大不利影響。

9. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起，本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

10. 重大合約

除下文披露者外，經擴大集團任何成員公司並無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立其他重大合約（於本集團一般業務過程外訂立之合約）：

- (i) 本公司與配售代理興業銀行股份有限公司香港分行（「**配售代理**」）訂立日期為二零一七年十一月十四日的配售協議，據此，本公司同意發行，而配售代理有條件地同意按盡力基準促使認購人以現金認購本金總額最多為135,000,000美元的債券（「**配售債券**」）；
- (ii) 關於配售債券，(i)本公司、紐約梅隆銀行倫敦分行（作為主要付款代理人）、The Bank of New York Mellon SA/NV盧森堡分行（作為有關債券的過戶登記處及過戶代理及獲委任的任何其他代理人）簽訂的日期為二零一七年十一月十七日的代理協議；(ii)本公司、林先生、程女士及配售代理就配售代理的若干承諾訂立的日期為二零一七年十一月十七日的維好契據；(iii)本

- 公司、福州三盛投資(作為支持實體)及紐約梅隆銀行香港分行(作為抵押受託人)簽訂日期為二零一七年十一月十七日的流動資金支持契據；及(iv)本公司與若干其他各方於二零一七年十一月十七日訂立以構成債券的信託契據；
- (iii) 廈門雅深房地產開發有限公司(「廈門雅深」)與福州上盛訂立日期為二零一八年六月三十日的協議(「LQ協議」)，據此廈門雅深同意對本公司非全資附屬公司福州盛欣房地產開發有限公司(「LQ項目公司」)的註冊資本注入約為人民幣208,160,000元；
- (iv) 本公司非全資附屬公司福州盛軒投資有限公司(「福州盛軒」)與廈門雅深訂立日期為二零一八年六月三十日的協議，據此廈門雅深同意對福州盛軒全資附屬公司福州盛全房地產開發有限公司的註冊資本注入人民幣9,608,000元；
- (v) 福州上盛、LQ項目公司及廈門雅深訂立日期為二零一八年八月二十八日的協議，據此訂約方同意終止LQ協議及其他相關文件；
- (vi) 關於日期為二零一八年十月三十日開始就135,000,000美元浮動利率未償還有抵押債券提出交換要約，(i)本公司、林先生及程女士以興業銀行股份有限公司為受益人簽署日期為二零一八年十一月十三日的維好契據；(ii)本公司及福州三盛(作為支持實體)就紐約梅隆銀行倫敦分行及紐約梅隆銀行香港分行簽訂日期為二零一八年十一月十三日的流動資金支持契據；及(iii)本公司與若干其他各方於二零一八年十一月十三日訂立以構成債券的信託契據；
- (vii) 不競爭契據；
- (viii) 總體協議(經補充協議修訂)；及
- (ix) 協議。

11. 專家及同意書

以下為意見或建議載於本通函之專家資格：

名稱	資格
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師
薈盛融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	有關中國法律之法律顧問

以上專家已各自書面同意於刊發本通函時，以其各自於本通函呈列之形式及內容，於本通函載入其函件或意見及報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上專家概無擁有本集團任何成員公司之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之權利或購股權(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)起所收購或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或擬租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

12. 其他資料

- (i) 本公司之公司秘書為鄭程傑先生(「鄭先生」)。鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一間專注於企業服務的專業服務供應商)的經理，彼於本公司的主要公司聯絡人為董事肖眾先生。鄭先生於企業秘書範疇擁有逾六年經驗，並為香港特許秘書公會以及英國 The Chartered Governance Institute(前稱特許秘書及行政人員公會)會員。
- (ii) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, the Cayman Islands。

- (iii) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀港威大廈第6座3207室。
- (iv) 本公司之香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

13. 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止任何營業日一般辦公時間上午九時正至下午五時正期間，於香港九龍尖沙咀港威大廈第6座3207室可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報以及截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 由畢馬威會計師事務所編製假設收購事項完成之情況下有關經擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (iv) 由仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之項目公司所持物業之估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (v) 日期為二零一九年十一月二十五日之獨立董事委員會函件，全文載於本通函第30至31頁；
- (vi) 日期為二零一九年十一月二十五日之蒼盛函件，全文載於本通函第32至66頁；
- (vii) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (viii) 本附錄「專家及同意書」一節所指之同意書；及
- (ix) 本通函。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(前稱「Lifestyle Properties Development Limited 利福地產發展有限公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

股東特別大會通告

茲通告三盛控股(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十三日(星期五)上午九時三十分假座香港九龍尖沙咀海港城廣東道三號馬哥孛羅香港酒店六樓蓮花廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認全耀控股有限公司(作為買方)(「買方」)與Mega Regal Limited(作為賣方)(「賣方」)於二零一九年九月二十七日訂立之協議(其定義載於本公司日期為二零一九年十一月二十五日之通函(「通函」)，其副本標記為「A」，並經大會主席簽署以資識別，已於大會提呈)，內容有關(其中包括)收購銷售股份(定義見通函)，代價231,000,000港元須由本公司於協議(其副本標記為「B」，並經大會主席簽署以資識別，已於大會提呈)完成日期透過按發行價每股代價股份10.5港元向賣方發行及配發代價股份(即22,000,000股新股份)(各為一股「代價股份」)之方式支付(「收購事項」)及其項下擬進行之交易；
- (b) 批准、確認及追認待收購事項完成後，本公司向賣方配發及發行代價股份以支付買方根據協議之條款及條件應付之代價；
- (c) 向本公司董事會授出特別授權，以根據協議之條款及條件配發及發行代價股份；及

股東特別大會通告

- (d) 批准協議項下擬進行之所有其他交易，並授權任何董事在其認為就實行協議及據此擬進行之交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，簽署及簽立有關文件(包括加蓋印章(如適用))及作出一切有關行動及事宜，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免。」

2. 「動議

- (a) 批准、確認及追認經補充協議(定義見通函)修訂之總體協議(定義見通函)(總體協議連同補充協議之副本標記為「C」，並經大會主席簽署以資識別，已於大會提呈)及其項下擬進行之交易(包括(i)倘收購事項未完成，則二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限分別為人民幣28,000,000元、人民幣51,000,000元及人民幣47,000,000元；及(ii)倘收購事項完成，則二零一九年八月六日至二零一九年十二月三十一日期間以及截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度之年度上限分別為人民幣28,000,000元、人民幣71,000,000元及人民幣69,000,000元)；及
- (b) 授權任何董事在其認為就實行總體協議及補充協議以及據此擬進行之交易或使其生效而言屬必要、適宜或權宜之情況下，簽署及簽立有關文件(包括加蓋印章(如適用))及作出一切有關行動及事宜，並同意董事認為符合本公司及其股東整體利益之有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零一九年十一月二十五日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

港威大廈第6座3207室

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司將由二零一九年十二月十日(星期二)至二零一九年十二月十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶及過戶登記手續,期間將不會進行任何本公司股份過戶。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票,未登記之公司股份持有人應確保所有股份轉讓文件及所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於二零一九年十二月九日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東,均有權委派一名或(倘為兩股或以上股份之持有人)多名代表出席及代其投票,委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同任何簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本,最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司,地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可於其後可出席之情況下出席大會,並於會上投票,而在此情況下,委任代表文據將被視為已撤銷論。
4. 本代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署,如股東為法團,則代表委任表格須蓋上該法團公章,或經由正式獲授權簽署之高級行政人員或授權人親筆簽署。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人,則任何一名有關人士可於上述大會就有關股份投票(不論親身或委派代表),猶如彼為唯一有權投票者;惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席上述大會,則出席者中僅排名首位者或(視情況而定)較前者方有權就有關聯名股份投票,就此而言,排名先後乃參考有關聯名持有人就相關聯名股份在股東名冊之排名次序而定。

於本通告日期,本公司董事會包括兩名執行董事,分別為林榮濱先生及程璇女士;兩名非執行董事,分別為肖眾先生及許劍文先生;以及三名獨立非執行董事,分別為潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生。