
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) 有關收購物業集團的主要及關連交易；
- (2) 有關財務資助的關連交易；及
- (3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



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

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

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。載有致獨立股東推薦建議的獨立董事委員會函件載於本通函第30至31頁。致獨立董事委員會及獨立股東的浩德函件載於本通函第32至62頁。

本公司謹訂於二零二零年十月十九日(星期一)上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-4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。

二零二零年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	30
浩德函件	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—該等目標物業之估值報告	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	買方根據協議的條款及條件向Mega Regal建議收購銷售股份
「協議」	指	買方與Mega Regal (作為賣方) 就收購銷售股份所訂立日期為二零二零年八月二十四日的有條件買賣協議
「浩德」或 「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，獲發牌可從事證券及期貨條例下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，為本公司委任以就協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「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)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「成都吉盛」	指	成都吉盛置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「成都三盛」	指	成都三盛房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「本公司」	指	三盛控股(集團)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2183)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	完成的日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義

釋 義

「代價」	指	收購銷售股份的代價347,349,600港元
「代價股份」	指	49,480,000股本公司將配發及發行予Mega Regal之新股份
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	緊隨完成後之本集團
「財務資助」	指	貸款協議項下擬進行的交易
「福建閩僑」	指	福建閩僑房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「福州伯盛」	指	福州伯盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「福州伯盛集團」	指	福州伯盛及其附屬公司
「福州三盛」	指	福州三盛置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由林先生及程女士間接持有
「福州盛隆」	指	福州盛隆房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港控股公司」	指	盛途(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事潘德祥先生、袁春先生及鍾彬先生組成的本公司獨立董事委員會，其成立為就協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)Mega Regal；及(ii)於協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何其他股東以外的股東
「獨立第三方」	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的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「江蘇浙廣」	指	江蘇浙廣置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「濟南三盛」	指	濟南三盛君道投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「濟南佐盛」	指	濟南佐盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「最後實際可行日期」	指	二零二零年九月二十三日，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
「貸款協議」	指	林先生、福州三盛與福州伯盛訂立日期為二零二零年八月二十四日之貸款及反擔保協議，內容有關(i)福州三盛向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押作為就林先生控制的私人實體取得貸款之擔保；(ii)福州三盛向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目；及(iii)倘違反與由該等質押資產作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將向福州伯盛彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值

釋 義

「貸款及質押安排」	指	(i)福州三盛將於完成時向福州伯盛集團提供金額為人民幣650,000,000元的貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為就林先生控制的私人實體取得貸款之擔保；及(ii)林先生根據貸款協議的條款及條件向福州伯盛將予提供的彌償
「Mega Regal」或「賣方」	指	Mega Regal Limited，持有318,348,127股股份（於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約72.17%）的控股股東
「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，為林先生的配偶
「該等質押物業」	指	福建閩僑及揚州三盛質押的若干物業，乃關於妥為履行林先生控制的另一間私人實體從中國金融機構取得的銀行融資的還款責任
「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
「項目公司」	指	(i)福建閩僑；(ii)福州盛隆；(iii)泉州盛創；(iv)成都吉盛；(v)江蘇浙廣；(vi)揚州三盛；(vii)溫嶺榮發；(viii)青島海上；及(ix)莆田市盛祥的統稱
「項目公司集團」	指	(i)成都三盛；(ii)成都吉盛；(iii)青島三盛；(iv)青島海上；(v)莆田市盛祥；(vi)濟南佐盛；(vii)濟南三盛；(viii)上海嘉甬；(ix)山東君道；(x)江蘇浙廣；(xi)福州盛隆；(xii)泉州盛創；(xiii)福建閩僑；(xiv)揚州三盛；及(xv)溫嶺榮發的統稱
「買方」	指	全耀控股有限公司，一間於英屬處女群島成立的有限責任公司及本公司全資附屬公司
「莆田市盛祥」	指	莆田市盛祥房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司

釋 義

「青島海上」	指	青島海上置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「青島三盛」	指	青島三盛投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「泉州盛創」	指	泉州盛創置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「重組」	指	Mega Regal及福州三盛將進行集團重組，以期將Mega Regal將全資擁有的目標公司旗下的項目公司重組
「銷售股份」	指	100股1美元的目標公司股份，為目標公司的全部股權，透過其全資附屬公司香港控股公司及外商獨資企業持有福州伯盛95%的股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「山東君道」	指	山東君道發展控股集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上海嘉甬」	指	上海嘉甬多甘投資中心(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股份質押」	指	林先生控制的私人實體就福建閩橋的全部股權提供的股份質押，乃關於妥為履行林先生控制的另一間私人實體從中國一間金融機構取得的銀行融資的還款責任
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	盛途集團有限公司，一間於二零二零年五月十五日於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由Mega Regal全資擁有
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司

釋 義

「該等目標物業」	指	項目公司持有的房地產物業
「溫嶺榮發」	指	溫嶺榮發房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「外商獨資企業」	指	福州盛途投資有限公司，一間於二零二零年九月十日在中國成立的外商獨資企業，將由香港控股公司於完成重組後全資擁有
「揚州三盛」	指	揚州三盛房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「二零一七財年」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度
「二零一八財年」	指	截至二零一八年十二月三十一日止財政年度
「二零一九財年」	指	截至二零一九年十二月三十一日止財政年度
「建築面積」	指	建築面積
「二零二零年上半年」	指	截至二零二零年六月三十日止六個月
「二零二零年第一季度」	指	截至二零二零年三月三十一日止三個月
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

為方便參考，於本通函內，以人民幣計值之任何款項按人民幣1元兌1.12港元之匯率換算。有關換算不應詮釋為有關金額已經、原可或可以按該匯率或其他匯率兌換。

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) 有關收購物業集團的主要及關連交易；及
- (2) 有關財務資助的關連交易

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年八月二十四日的公告，內容有關收購事項。

董事會函件

於二零二零年八月二十四日(聯交所交易時間後)，買方(本公司直接全資附屬公司)訂立協議，向Mega Regal(為控股股東，於最後實際可行日期於本公司已發行股本擁有約72.17%權益)有條件收購目標公司全部股權，代價為347,349,600港元，而代價將按每股股份7.02港元的發行價以發行及配發49,480,000股新股份(即代價股份)的方式支付。

作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，福州伯盛(於重組完成後由目標公司持有95%權益)與林先生及福州三盛訂立貸款協議，據此，福州三盛將繼續(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元的貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為林先生控制的該等私人實體取得的貸款融資之擔保(即將於股東特別大會待獨立股東批准的貸款及質押安排)；及(ii)按一般商務條款(根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守公告、通函及股東批准的規定)向福州伯盛集團提供所需金額之計息無抵押貸款，以供發展該等目標物業，惟須待下列條件獲達成後，方可作實。貸款協議將自完成日期起至二零二一年十月三十一日止生效，惟須待下列條件獲達成後，方可作實。

本通函旨在為閣下提供(i)協議詳情；(ii)貸款協議的詳情；(iii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iv)浩德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)該等目標物業之估值報告；(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、貸款協議及根據該等協議擬進行的交易。

協議

日期：

二零二零年八月二十四日(聯交所交易時間後)

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318,348,127股股份(佔本公司已發行股本約72.17%)的控股股東，故根據上市規則第14A章為本公司的關連人士。Mega Regal為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。Mega Regal的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全部已發行股本。重組完成後，目標公司將間接擁有福州伯盛95%的股權，而福州伯盛的主要資產為其於九間項目公司的權益，而項目公司則持有該等目標物業。

有關項目公司的進一步資料載於下文「有關目標集團的資料—項目公司的資料」一節。

代價

代價347,349,600港元（相當於約人民幣310,100,000元）須由本公司於完成日期透過按發行價每股股份7.02港元發行及配發代價股份（即49,480,000股新股份）之方式支付予Mega Regal。

代價乃由協議訂約方經公平磋商釐定，當中已考慮(i)重組完成後，本通函附錄二目標公司的會計師報告所呈列於二零二零年三月三十一日的目標公司權益股東應佔綜合資產淨值約人民幣745,700,000元（不包括目標集團的非控股權益）將變為最低水平；(ii)目標公司（按其於重組完成後在福州伯盛的95%股權計算）於二零二零年六月三十日應佔該等目標物業的估值盈餘約為人民幣958,900,000元（「**目標公司估值盈餘**」，實質上為收購事項的主體事項）；(iii)該等質押物業（按目標公司於重組完成後在福州伯盛的95%股權計算）於二零二零年六月三十日應佔估值盈餘約人民幣21,300,000元（「**質押估值盈餘**」）；及(iv)代價較目標公司估值盈餘折讓約67.7%，亦較撇除質押估值盈餘的目標公司估值盈餘折讓約66.9%。

鑒於代價較目標公司估值盈餘（收購事項的主體事項，乃由於目標公司的資產淨值將於完成時變為最低水平）大幅折讓，董事會認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價股份

49,480,000股代價股份相當於：

- (i) 本公司於最後實際可行日期已發行股本約11.22%；及
- (ii) 本公司經配發及發行代價股份擴大的已發行股本約10.09%。

董事會函件

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的已發行在外股份享有同等地位。

代價股份將根據於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。本公司將向聯交所申請批准根據協議將予配發及發行的代價股份上市及買賣。配發及發行代價股份不會引致本公司控制權發行變動。

發行價

發行價每股股份7.02港元，相當於：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股6.91港元溢價約1.59%；及
- (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7.00港元溢價約0.34%。
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股6.49港元溢價約8.17%；及
- (iv) 股份於二零二零年六月三十日之未經審核綜合資產淨值每股股份約3.39港元（誠如本公司截至二零二零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1,335,200,000元（相當於約1,495,400,000港元）及於最後實際可行日期已發行股份441,114,000股計算）溢價約107.08%。

發行價乃由買方與Mega Regal經參考股份的近期價格表現及現行市況後磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後方可作實：

- (i) 本公司已按上市規則規定之方式就協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易取得其獨立股東的批准；
- (ii) 本公司、買方及賣方各自已就訂立及履行協議的條款取得所有必要的同意、授權及批准；

董事會函件

- (iii) 買方已就(其中包括)在中國成立的目標集團成員公司(包括項目公司)的正式註冊成立、有效存續、合法性及監管合規情況(包括已就營運取得相關批准、許可證及執照)以及該等目標物業的實益擁有權,取得買方可接受的中國法律顧問出具在形式及內容上獲買方信納的中國法律意見;
- (iv) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣;
- (v) 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;
- (vi) 完成重組,其形式及內容獲買方及其中國法律顧問信納;
- (vii) 協議所載的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,而協議所載的所有承諾(以能夠於完成日期前達成為限)已於所有方面獲達成;
- (viii) 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;
- (ix) 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;
- (x) 買方信納對目標集團進行的法律、財務及商業盡職審查的結果,包括已根據相關中國法律及法規取得充分證據顯示該等目標物業的妥善業權;
- (xi) 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、聲譽良好,並有適當能力及授權訂立協議及重組協議項下其為訂約方的各份協議,且協議項下目標集團的股權架構屬真實、正確、準確、完整、合法及有效;及
- (xii) 貸款協議已在各方面成為無條件(有關協議成為無條件者除外)。

概無條件為可由買方或賣方豁免。

倘上述條件未能於協議日期起計六(6)個月內(或訂約方可能協定的有關其他日期)達成，則協議將告終止，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。倘協議的條款有任何重大變動或協議的完成有重大延誤，本公司將適時遵循上市規則第14.36條及第14A.35條。

於最後實際可行日期，概無條件已告達成。

由Mega Regal提供彌償

根據協議，Mega Regal (作為賣方) 將向買方彌償因(其中包括)(i)違反Mega Regal於協議中所提供的任何條款、條件、保證、聲明或承諾(包括目標公司對該等目標物業擁有妥善業權)；及(ii)目標集團各成員公司於完成日期或之前不遵守適用法律、規則或法規而引致的任何損害或損失。

據本公司委聘的中國法律顧問告知，於中國成立的目標集團成員公司(包括項目公司)在所有重大方面均符合適用於彼等的法律及法規，惟三宗違規事件除外，當中包括：(i)未完成繳付社會保險及住房公積金供款；(ii)未登記若干項目公司的租賃協議；及(iii)其中一間項目公司江蘇浙廣擁有的其中一塊土地的物業項目按中國國土資源部的要求延遲完成。於二零二零年三月三十一日，目標集團尚未繳納的社會保險及住房公積金供款為不超過約人民幣4,960,000元，有關金額已於目標公司的合併賬目內撥備，並將由Mega Regal根據協議提供彌償予以承擔及保障。誠如中國法律顧問所告知，各項未登記租賃協議的法定罰款應不超過人民幣10,000元，董事會認為該罰款對目標集團的財務及營運而言微不足道。按Mega Regal所告知，於二零二零年三月，江蘇浙廣已從中國國土資源部取得新物業建設計劃的新土地使用權證，且已於二零二零年開展物業項目開發。因此，因物業項目延遲完成而被相關國土資源部撤銷土地使用權的風險應極微。

完成

完成將於協議的所有先決條件獲達成後7個營業日內或協議訂約方可能書面協定的有關其他日期落實。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將併入本集團財務報表。

貸款協議

訂立協議前，林先生控制的若干私人實體已向福建閩橋、揚州三盛提供貸款融資，而該等項目公司則以該等質押物業及股份質押作擔保，以讓林先生控制的該等私人實體從中國金融機構取得貸款融資，作為林先生私人集團發展物業項目的融資方式。林先生私人實體以該等質押物業作擔保取得的貸款融資並無超過人民幣930,000,000元。該等質押物業包括福建閩橋及揚州三盛擁有的三盛國際中心及三盛國際廣場物業項目的若干商業及零售單位以及部分酒店，詳情載於下文「該等質押物業的資料」一節。於完成後，估計目標集團應付林先生私人實體的總額將為人民幣1,194,000,000元，其中人民幣650,000,000元將為免息貸款，乃基於向林先生私人實體提供該等質押物業作為貸款融資的擔保（即貸款及質押安排），而餘額將為林先生私人實體按一般商務條款提供的計息無抵押貸款。

為此，作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛（由林先生及程女士間接擁有的物業開發及物業投資公司）與福州伯盛訂立貸款協議，以反映及監督上述事宜。根據貸款協議，福州三盛有條件同意繼續(i)根據貸款及質押安排（有待獨立股東的批准）提供人民幣650,000,000元之免息貸款；及(ii)按一般商務條款（有關利率、年期及條件）向福州伯盛集團提供所需金額（完成後估計約為人民幣544,000,000元）之計息無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目（根據上市規則第14A.90條獲全面豁免遵守公告、通函及股東批准的規定）。無抵押貸款將僅用於開發該等目標物業。

貸款協議將於(i)獨立股東於股東特別大會上批准有關貸款協議項下擬進行的交易的決議案；及(ii)協議的所有先決條件（有關完成貸款協議的條件除外）達成後，自完成日期起至二零二一年十月三十一日止生效。

該等質押物業包括兩間項目公司（即福建閩橋及揚州三盛）分別擁有的三盛國際中心及三盛國際廣場物業項目的若干辦公室、零售單位及一間酒店的一部分。於二零二零年六月三十日，該等質押物業的總市值為人民幣1,000,300,000元，相當於該等目標物業總市值的約9.9%。

作為貸款協議項下的貸款及質押安排，倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生亦將以現金或抵銷福州伯盛結欠林先生受控制實體的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。

董事會函件

該等質押物業的資料

下文載列該等質押物業的詳情：

項目公司	物業	建築面積 (平方米)	於二零二零年 六月三十日 的估值 (人民幣 千元)	於二零二零年 六月三十日 的未經審核 賬面值 (人民幣 千元)
1. 福建閩橋	位於三盛國際中心的辦公單位	20,403	473,600	473,391
2. 福建閩橋	位於三盛國際中心的零售單位	3,123	80,700	81,400
	小計	23,526	554,300	554,791
3. 揚州三盛	位於三盛國際廣場的零售單位及停車場	2,328	37,100	37,100
4. 揚州三盛	位於三盛國際廣場的零售單位及停車場	35,078	93,100	93,100
5. 揚州三盛	位於三盛國際廣場的酒店及辦公單位	26,486	315,800	292,888
	小計	63,892	446,000	423,088
	總計	87,418	1,000,300	977,879

誠如獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所評估，於二零二零年六月三十日，該等質押物業的總市值為人民幣1,000,300,000元，相當於該等目標物業總市值的約9.9%。

該等質押物業的估值盈餘總額為人民幣22,400,000元，即(i)該等質押物業於二零二零年六月三十日的市值人民幣1,000,300,000元；及(ii)該等質押物業於二零二零年六月三十日的未經審核賬面值人民幣977,900,000元之間的差額。考慮到目標公司持有福州伯盛95%的股權，目標公司應佔該等質押物業的估值盈餘(即質押估值盈餘)為人民幣21,300,000元。

協議及貸款協議的條款互相補足，而協議的完成應與貸款協議的生效同時進行。

有關目標集團的資料

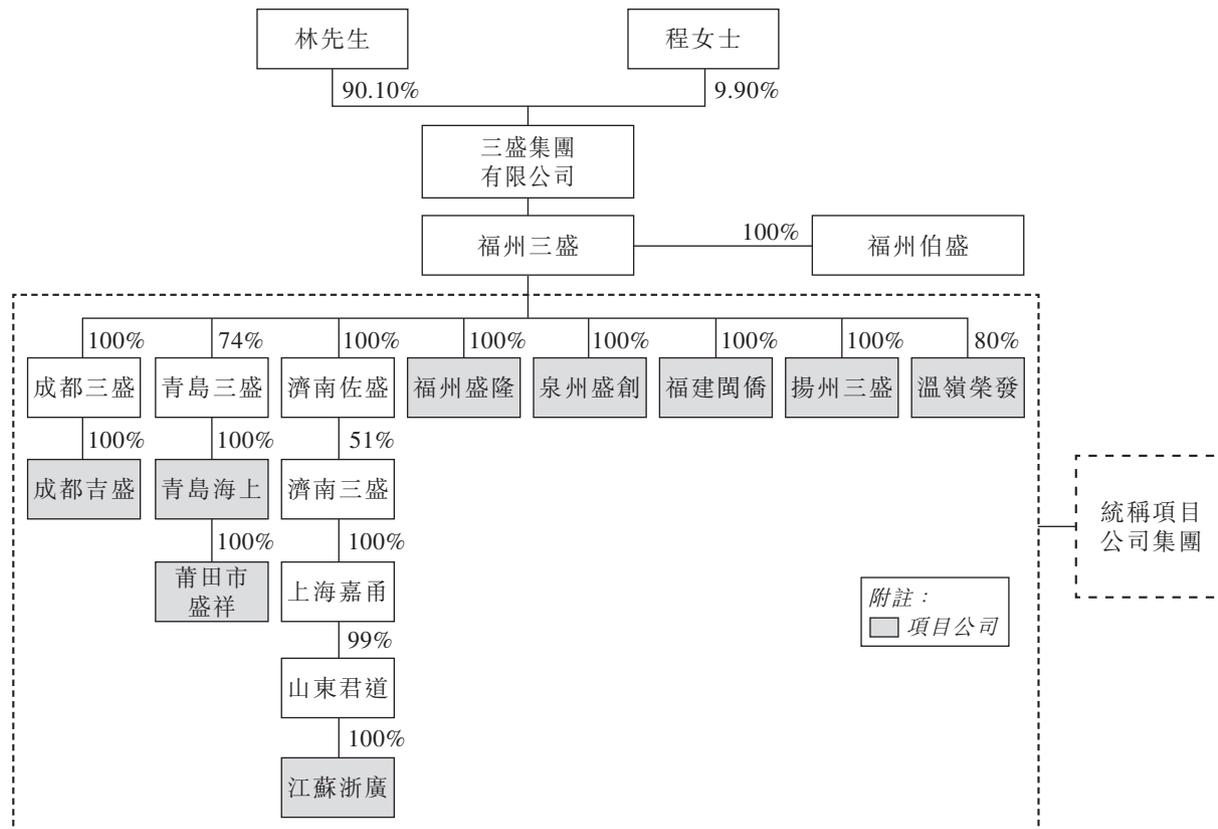
目標公司的資料

目標公司於二零二零年五月十五日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。

作為重組的一部分，福州三盛將按成本（即附錄二會計師報告所呈列的於二零二零年三月三十一日項目公司集團股權股東應佔資產淨值約人民幣715,700,000元）向福州伯盛轉讓其於項目公司集團的權益。屆時，福州三盛將按成本（即福州伯盛的資產淨值約人民幣36,200,000元）向由目標公司持有的新成立外商獨資企業轉讓其於福州伯盛持有的95%股權。上述兩次轉讓後，目標集團應付福州三盛的款項將由約人民幣442,100,000元增至約人民幣1,194,000,000元，並將於完成後由貸款協議監督。重組完成後，目標集團股東應佔權益將降至最低水平，以在收購事項前向原股東分配全部資本和保留盈利。

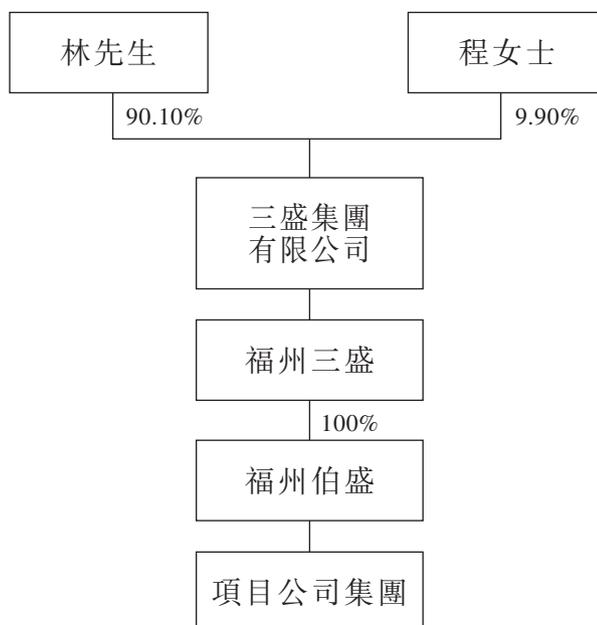
重組的主要步驟如下。

1. 作為重組的一部分，以下是福州三盛將其於項目公司集團的權益轉讓予福州伯盛前，項目公司集團的持股情況：

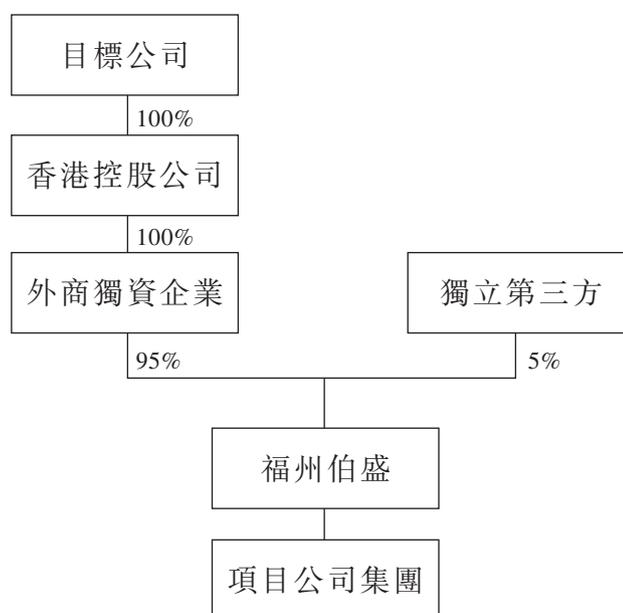


董事會函件

2. 以下是福州三盛將其項目公司集團的權益轉讓予福州伯盛後，項目公司集團的持股情況：



3. 以下是重組完成後的目標集團：



重組完成後，目標公司將全資擁有香港控股公司，而香港控股公司則透過外商獨資企業擁有福州伯盛95%的股權。於最後實際可行日期，本集團無意收購獨立第三方持有的福州伯盛5%的股權。於最後實際可行日期，重組尚未完成，轉讓福州伯盛權益仍在進行。

福州伯盛的資料

福州伯盛是一間於二零一七年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。重組完成後，外商獨資企業及本公司獨立第三方齊孝善先生實益擁有的Royal City Limited分別擁有該公司95%及5%的權益。福州伯盛的主要資產為其於項目公司集團（包括投資控股公司及九間項目公司）的權益，即共同持有該等目標物業的(i)福建閩僑；(ii)福州盛隆；(iii)泉州盛創；(iv)成都吉盛；(v)江蘇浙廣；(vi)揚州三盛；(vii)溫嶺榮發；(viii)青島海上；及(ix)莆田市盛祥。

項目公司的資料

1. 福建閩僑

福建閩僑為一間於二零一一年三月二十一日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

福建閩僑的主要資產為一幅位於中國福建省福州市鼓樓區五四路約7,678平方米的土地。該土地已發展成名為「三盛國際中心」的商業綜合體，由兩幢分別為40層及29層的辦公／商業樓宇組成。綜合體於二零一七年竣工。於二零二零年六月三十日，福建閩僑持有綜合體總建築面積約32,452平方米的未出售辦公單位、零售單位及停車場，以供投資之用，其中23,526平方米構成該等質押物業。總建築面積約15,066平方米的部分物業已按每月每平方米人民幣60元至人民幣400元的價格出租，而其餘部分則於二零二零年六月三十日為空置。此外，8,926平方米的若干附屬單位及停車場已竣工，而福建閩僑將就此根據項目的銷售及營銷計劃辦理權屬證書。於二零二零年六月三十日，該等單位概無商業價值。

2. 福州盛隆

福州盛隆為一間於二零一七年六月二十二日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

福州盛隆的主要資產為一幅位於中國福建省福州市長樂區和諧路約51,955平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅濱江」的商住綜合體，規劃建築面積約164,908平方米。該項目於二零二零年竣工。於二零二零年六月三十日，已預售建築面積為約118,215平方米。

3. 泉州盛創

泉州盛創為一間於二零一九年九月四日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有。

泉州盛創的主要資產為一幅位於中國福建省鯉城區江南新區約16,960平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悦里」的商住綜合體，由住宅單位、零售單位、停車場、幼稚園及配套設施組成，規劃建築面積40,716平方米。該項目於最後實際可行日期仍在施工，預計將於二零二一年六月竣工。

4. 成都吉盛

成都吉盛為一間於二零一七年十二月十四日於中國成立的公司，由成都三盛全資擁有，成都三盛為一間於二零零九年六月十九日於中國成立的有限責任公司。重組完成後，成都三盛將由福州伯盛全資擁有。

成都吉盛的主要資產為一幅位於中國四川省成都市龍泉驛區車城東七路約133,333平方米的土地，該土地將分五期開發為名為「三盛都會城」的商住綜合體，建築面積約442,827平方米。第一及第三期建設由住宅單位、零售單位、公寓及停車場組成，建築面積約為246,914平方米，並已於二零一六年竣工。於二零二零年六月三十日，第一及第三期約45,417平方米仍未出售，包括已預售惟尚未交付的約26,917平方米。建築面積約為182,773平方米的第四期仍在施工，並計劃於二零二零年十月前完成，其中約134,316平方米已預售。尚未動工的第二及第五期合計建築面積約為137,442平方米。

5. 江蘇浙廣

江蘇浙廣為一間於二零零八年九月五日於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。江蘇浙廣由山東君道全資擁有，而山東君道由上海嘉甬擁有99%的權益。由於中國東方資產管理股份有限公司（其為一間國有金融企業及受制於明股實債安排的獨立第三方）持有55.85%的法定權益，上海嘉甬實際上由濟南三盛全資擁有，詳情載於本通函附錄二財務報表附註1。

江蘇浙廣的主要資產為一幅位於中國江蘇省徐州市銅山區北京路以東、湘江路以北、佔地面積為118,546平方米的商住用地。江蘇浙廣於二零一九年取得該土地的土地使用權證，而於二零二零年三月，建設土地計劃已獲中國相關國土資源部批准。

6. 揚州三盛

揚州三盛為一間於二零一二年三月五日於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事物業開發。重組完成後將由福州伯盛全資擁有，主要資產為下文所載的物業開發項目。

揚州三盛的主要資產為一幅位於中國江蘇省揚州市邗江區邗江中路約39,813平方米的土地。該土地已開發為名為「三盛國際廣場」的綜合社區。該綜合體於二零一六年竣工。於二零二零年六月三十日，揚州三盛持有144,705平方米，當中63,892平方米構成該等質押物業。該物業包括(i)住宅及零售單位，其中2,587平方米目前持作出售；(ii)購物中心、辦公單位及停車場，總建築面積為120,579平方米，其中可租出總面積31,651平方米已按每月每平方米人民幣34元至人民幣510元出租；及(iii)建築面積為21,542平方米的酒店，目前由希爾頓全球酒店集團聯屬公司希爾頓酒店管理(上海)有限公司管理。

7. 溫嶺榮發

溫嶺榮發為一間於二零一九年九月十日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成時，其由福州伯盛及獨立第三方上海澤泰置業有限公司分別實際擁有80%及20%的權益。福州伯盛持有的10%實際權益由浙江朔青長晟資產管理有限公司(其為受制於明股實債安排的獨立第三方)持有，詳情載於本通函附錄二財務報表附註1。

溫嶺榮發的主要資產為一幅位於中國浙江省溫嶺市城東街道彩屏路以西，錦屏大道以東、佔地面積約為35,631平方米的土地。該土地將開發為名為「溫嶺璞悅府」的商住綜合體，由住宅單位、零售單位、辦公室、停車場及配套設施組成，建築面積為117,361平方米。該項目於最後實際可行日期仍在施工，計劃於二零二二年八月竣工。

8. 青島海上

青島海上為一間於二零零九年三月十八日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由青島三盛全資擁有，而青島三盛則由福州伯盛及本公司獨立第三方齊孝善先生分別持有74%及26%的權益。

青島海上的主要資產包括9幅位於中國山東省青島市即墨區溫泉街道辦事處嶺海西路、總佔地面積約532,518平方米的土地。該等土地將開發為名為「三盛國際海岸」的高端住宅項目，由別墅、住宅單位、零售空間及停車場組成，建築面積約為879,620平方米。總建築面積約209,206平方米的第一及部分二期建設已於二零一七年竣工，其中約151,497平方米已出售及交付，約1,325平方米已預售，約56,384平方米於二零二零年六月三十日持作出售。於最後實際可行日期，二期總規劃建築面積約5,082平方米的部分為用作未來開發的裸地。總建築面積約665,332平方米的第三至六期仍在施工，計劃將於二零二二年二月竣工，其中總建築面積約290,406平方米的多款住宅單位、別墅單位及零售單位已預售。

9. 莆田市盛祥

莆田市盛祥為一間於二零一九年九月二十六日於中國成立的有限責任公司，主要在中國從事物業開發。重組完成後將由青島三盛間接全資擁有。

莆田市盛祥的主要資產為一幅位於中國福建省莆田市涵江區約20,897平方米的土地。該土地將開發為名為「三盛璞悅公館」的住宅項目，由住宅單位、停車場及配套設施組成，規劃建築面積約69,011平方米。該項目仍在施工，預計將於二零二一年十月竣工。於二零二零年六月三十日，已預售建築面積約為4,311平方米。

董事會函件

於二零二零年六月三十日各項目公司持有的該等目標物業狀態概述如下：

項目公司	物業	佔地面積 (平方米)	規劃		預售 (平方米)	已售 (平方米)	於最後實際可行 日期的建設階段	估計完成日期
			建築面積 (平方米)					
1. 福建閩僑	位於中國福建省福州市鼓樓區五四路118號的三盛國際中心未出售單位	7,678	32,452		-	-	於二零一七年竣工	-
2. 福州盛隆	位於中國福建省福州市長樂區和諧路288號的三盛璞悅濱江	51,955	164,908		118,215	-	於二零二零年竣工	-
3. 泉州盛創	位於中國福建省泉州市鯉城區江南新區池峰路的三盛璞悅里	16,960	40,716		-	-	在建中	二零二一年六月
4. 成都吉盛	位於中國四川省成都市龍泉驛區車城東七路733號的三盛都會城	133,333	442,827		161,233	77,195	第一及三期於二零一六年竣工。第四期在建中。第二及五期為裸地	第二及五期尚未施工。第四期預計於二零二零年十月前竣工。
5. 江蘇浙廣	位於中國江蘇省徐州市銅山區湘江路以北、北京路以東的一幅裸地	118,546	-		-	-	建設工程規劃已於二零二零年三月獲中國相關國土資源部批核	二零二四年前
6. 揚州三盛	位於中國江蘇省揚州市邗江區邗江中路358號的三盛國際廣場	39,813	144,707		-	-	於二零一六年竣工	-
7. 溫嶺榮發	位於中國浙江省溫嶺市城東街道彩屏路以西、錦屏大道以東的三盛璞悅府	35,631	117,361		-	-	在建中	二零二二年八月

董事會函件

項目公司	物業	佔地面積 (平方米)	規劃		於最後實際可行 日期的建設階段		估計完成日期
			建築面積 (平方米)	預售 (平方米)	已售 (平方米)	已售 (平方米)	
8. 青島海上	位於中國山東省青島市即墨區溫泉街道辦事處嶺海西路的三盛國際海岸	532,518	879,620	291,730	151,497	第一期及部分第二期竣工，第三至六期在建中	第三至六期計劃於二零二二年二月底前竣工
9. 莆田市盛祥	位於中國福建省莆田市涵江區鋪尾社區的三盛璞悅公館	20,897	69,011	4,311	--	在建中	二零二一年十月

該等目標物業的總佔地面積為957,331平方米，原土地總成本約為人民幣4,301,600,000元。根據本通函附錄四所載的估值報告，根據包括比較法及收益法在內的方法，目標物業於二零二零年六月三十日的估值(未扣除少數股東權益前)約為人民幣10,115,200,000元。如上文「1.福建閩橋」一段所述，福建閩橋擁有的8,925平方米的若干附屬單位及停車位已竣工，而福建閩橋將根據項目的銷售及營銷計劃申請辦理房屋產權證。因此，估值報告中尚未對其進行二零二零年六月三十日的商業價值分配。然而，於二零二零年三月三十一日，約人民幣34,500,000元的該等單位在目標公司的賬目上作為投資物業入賬。因此，目標公司估值盈餘乃按該等目標物業的估值計算，並考慮該等單位的價值(合共為約人民幣10,149,700,000元)及該等目標物業於二零二零年三月三十一日的賬面值約人民幣8,870,500,000元，加上二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日產生的建設成本約人民幣105,800,000元。因此，撇除項目公司少數股東權益前後的總估值盈餘將分別為約人民幣1,173,400,000元及約人民幣1,009,400,000元。目標公司估值盈餘約人民幣958,900,000元是指不包括項目公司所有少數股東權益的估值盈餘，並僅歸屬於目標公司於該等目標物業的95%權益。

該等目標物業所在的物業市場概況

該等目標物業所在各城市的房價指數按年增長概要如下。

項目公司	相應城市及省份	於二零二零年六月按年增長的房價指數	於二零一九年按年增長的國內生產總值
#1 福建閩僑 #2 福州盛隆	福建福州	3.7%	7.9%
#3 泉州盛創	福建泉州	5.2%	8.0%
#4 成都吉盛	四川成都	10.0%	7.8%
#5 江蘇浙廣	江蘇徐州	11.2%	6.0%
#6 揚州三盛	江蘇揚州	9.3%	6.8%
#7 溫嶺榮發	浙江台州	不適用(附註)	5.1%
#8 青島海上	山東青島	2.5%	6.5%
#9 莆田市盛祥	福州莆田	不適用(附註)	6.6%

資料來源：中國國家統計局

附註：並無已公佈的指數。

於二零一九年，該等目標物業所在城市的國內生產總值按年增長顯著，介乎浙江省台州市最低增幅5.1%，至福建省泉州市的最高增幅8.0%。國內生產總值的增長勢頭或將轉化為當地居民的購買力，進而利好全市的樓市。此外，中國國家統計局公佈的中國70個最大城市房價指數亦顯示，自今年年初以來，面對新冠肺炎疫情爆發，標的城市的樓市仍保持彈性，於二零二零年六月按年增長介乎2.5%至11.2%。

董事會函件

目標集團的財務資料

下文載列目標集團於二零一八財年及二零一九財年根據香港財務報告準則編製的合併財務資料，乃摘錄自本通函附錄二所載的目標集團會計師報告。

(人民幣百萬元)	二零一九財年 (經審核)	二零一八財年 (經審核)
收入	291.4	663.3
除稅前(虧損)/溢利	(1.7)	8.4
除稅後(虧損)	(33.7)	(19.7)

目標集團於二零一八財年及二零一九財年的除稅後虧損淨額主要是由於二零一八財年及二零一九財年交付及確認為收入的物業乃於低迷市場以較低價格預售。有關預售單位的收入僅將於單位交付予客戶時確認。二零一八財年及二零一九財年的進一步除稅後虧損主要是由於若干項目公司就土地增值入賬土地增值稅，而土地增值乃根據物業銷售收入減去適用法規下的可扣除支出計算。

於二零二零年三月三十一日，目標公司權益股東應佔目標集團資產淨值約為人民幣745,700,000元，於根據協議完成重組後，將接近為零。於二零二零年三月三十一日，目標集團尚未履行的承諾約人民幣1,655,400,000元，主要與土地及開發成本有關，預計將由目標集團的內部資源及/或其於完成後的外部融資提供資金。

本公司股權架構的變動

於最後實際可行日期，本公司擁有441,114,000股已發行股份。下文載列本公司(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的股權架構：

	(i)於最後實際可行日期		(ii)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 公眾股東	318,348,127	72.17	367,828,127	74.98
	<u>122,765,873</u>	<u>27.83</u>	<u>122,765,873</u>	<u>25.02</u>
總計	<u>441,114,000</u>	<u>100.00</u>	<u>490,594,000</u>	<u>100.00</u>

進行收購事項的理由及裨益

專注及拓展現有主營業務(即物業開發及銷售以及物業投資)是本集團長久以來的經營策略。本集團已將其物業組合由二零一七年四月的總佔地面積約31,000平方米擴大至二零二零年六月三十日的約1,998,483平方米，其中1,583,477平方米乃直接向獨立第三方或以招標、拍賣及掛牌(招拍掛)方式收購，佔本集團擁有之總佔地面積約79.2%。

在本集團透過招標、拍賣及掛牌或向福建及其他省份的獨立第三方持續收購物業或土地的情況下，考慮到福建房地產市場的增長勢頭，本集團於二零一九年十一月收購林先生在福建省擁有的若干物業項目(「二零一九年收購事項」)。本公司日期為二零一九年十一月二十五日有關二零一九年收購事項的通函中指出，鑒於(其中包括)轉讓該等項目將須獲得合營企業夥伴同意，故本公司無意收購林先生於福建省擁有的其他項目。二零一九年收購事項後，本公司繼續審閱市場現有的物業項目，並向福建及其他省份的獨立第三方收購若干土地及物業，總佔地面積為723,906平方米。於二零二零年五月，經審閱根據本集團為監察其與林先生之間的競爭業務制定的本集團內部監控程序，而向本集團提供的林先生物業項目每月報告後，董事會知悉，誠如上文「有關目標集團的資料」一節所披露，於本公司考慮二零一九年收購事項時林先生尚未持有的兩個福建省物業項目(由莆田市盛祥及泉州盛創擁有)已由林先生開發至成熟階段，建設竣工日期設於二零二一年。福建閩橋及福州盛隆所擁有的另外兩個福建項目曾經欠缺轉讓同意書，惟已不再受限制。因此，董事會對潛在的目標物業進行整體審閱，並展開法律及財務盡職調查。該等目標物業乃根據盡職調查的結果而選定。董事會認為，該等目標物業將為(i)未來的發展中項目帶來穩定的收入和現金流；(ii)來自投資物業和未出售物業的穩定租金收入和現金流；(iii)為未來發展帶來額外的土地儲備；及(iv)擴大在各級城市的地理覆蓋範圍，如泉州、成都、徐州、青島、莆田及福州。

董事會認為，收購事項符合本集團的既定策略，孜孜以求透過擴大土地儲備及物業組合建立其市場地位及形象，並透過本集團資產規模的合法及有機增長獲得更理想的全球發債評級，亦符合Mega Regal的既定意圖，即憑藉林先生在中國房地產市場的經驗，促進本集團物業業務的發展。於最後實際可行日期，本集團無意收購林先生擁有的餘下物業項目。

鑒於目標公司於重組完成後的資產淨值將變為最低水平，以在任何出售事項前向原股東分配全部資本和保留盈利，收購事項的主體事項實質為目標公司估值盈餘。代價較目標公司估值盈餘約人民幣958,900,000元(預計透過本集團物業銷售及租金收入的未來收入及現金流量實現)大幅折讓約67.7%。因此，董事會認為，代價對本公司及股東整體而言屬有利。董事會亦認為，經考慮(i)林先生於完成後向福州伯盛集團授出的貸款之貸款對價值比率仍高於在市場可從其他金融機構取得之融資之比率；(ii)

貸款為免息；及(iii)該等質押物業的相關風險大部分已被管控，乃由於質押估值盈餘約人民幣21,300,000元佔目標公司估值盈餘總額少於3%及林先生同意根據貸款協議彌償該等質押物業價值之任何損失或貶值，故貸款協議整體而言作為收購事項的一部分將於完成後為本集團發展項目公司的物業項目提供充裕的融資，以及福州三盛提供較在市場可取得融資條款更優惠的條款。

基於上文所述，董事會認為訂立收購事項及財務資助符合本公司及股東的整體利益。

完成後的業務劃分

完成後，目標集團將成為本公司的全資附屬公司，董事會將獨立於林先生的私人集團經營物業開發及投資業務，並與林先生的私人集團明確劃分，基準如下：

- (i) 本集團的物業業務與林先生的私人集團的物業業務將由各自獨立的管理團隊、經營團隊及業務實體經營，並擁有各自的牌照、批核、資格、財務及會計制度、專有技術；
- (ii) 本集團可獨立接觸供應商／承包商，並與林先生的私人集團各自物色該等供應商／承包商；
- (iii) 獨立非執行董事將有效地運用獨立判斷力處理利益衝突的情況，並保障獨立股東的利益；
- (iv) 倘本集團與董事或彼等各自的聯繫人所訂立的任何交易存在潛在利益衝突，有利害關係的董事將就該等交易於本公司有關董事會會議上放棄投票，且不會計入法定人數內；及
- (v) 經考慮林先生的私人集團在中國擁有的物業項目，林先生、Modern Times 及Mega Regal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一份不競爭契據，以保障本公司及股東的整體利益。詳情請參閱本公司二零一九財年的年報第105及106頁。

收購事項的財務影響

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

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標集團的所有未來財務業績將併入本集團的綜合財務報表內。

資產與負債

誠如本公司於二零二零年九月二十三日刊發的二零二零年上半年之中期報告摘錄內容，本集團的綜合總資產及總負債分別約為人民幣34,116,700,000元及人民幣32,266,100,000元。於二零二零年六月三十日資產淨值約為人民幣1,850,600,000元。如本通函附錄三所載，假設於二零二零年六月三十日完成，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44,393,700,000元及人民幣42,632,300,000元。由於目標集團股權持有人應佔資產淨值於重組完成後將變為最低水平，故收購事項整體上並無對經擴大集團股權持有人應佔資產淨值構成重大影響。本通函附錄三備考財務資料所顯示的資產淨值減少僅為目標集團5%非控股權益及交易成本約人民幣4,400,000元所致。儘管完成後對經擴大集團的資產淨值影響輕微，惟附錄三採用合併會計法的備考財務資料並無反映該等目標物業的估值盈餘約人民幣958,900,000元，而該等盈餘實質上為收購事項的主體事項。因此，本集團於完成後的資產及負債增加完全基於目標集團的賬面值，而並無計及目標公司估值盈餘的影響。

上市規則涵義

由於收購事項的若干百分比率（定義見上市規則第14章）超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易。此外，由於賣方及林先生為本公司之關連人士，故收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

董事會函件

於完成後，福州伯盛將成為本公司的間接非全資附屬公司，而貸款及質押安排（包括林先生將提供之彌償）將因此構成上市規則第14A章項下本公司的非豁免關連交易。福州三盛將於完成後按一般商務條款提供的無抵押貸款根據上市規則第14A.90條將獲豁免。根據上市規則，收購事項與貸款及質押安排（包括林先生將提供之彌償）合計將構成本公司的主要及關連交易，故須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

代價股份將根據將於股東特別大會上向獨立股東尋求的特定授權發行。

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協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案。董事會主席兼執行董事林先生及執行董事程女士（為林先生之配偶）因彼等於收購事項及財務資助中擁有重大權益，已就批准協議、貸款協議及其項下擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。Mega Regal亦將於股東特別大會上就批准協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。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-4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

本公司將於二零二零年十月十四日(星期三)至二零二零年十月十九日(星期一)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。於二零二零年十月十九日(星期一)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二零二零年十月十三日(星期二)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,以就協議、貸款協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。就此而言,浩德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

務請閣下垂注有關協議(包括發行代價股份)、貸款協議及其項下擬進行之交易載於本通函第30至31頁之獨立董事委員會函件以及載於本通函第32至62頁之浩德函件。

董事會(包括獨立非執行董事,其推薦建議經考慮浩德意見後,載於獨立董事委員會函件)認為,(i)協議、貸款協議之條款及據此擬進行的交易屬公平合理;及(ii)訂立協議(包括發行代價股份)及據此擬進行的交易乃在本集團日常業務過程中按一般商務條款進行,並符合本公司及其股東之整體利益。

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

以下為獨立董事委員會就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東發出的函件全文。

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) 有關收購物業集團的主要及關連交易；
- (2) 有關財務資助的關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年九月二十五日之通函（「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，就協議、貸款協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。浩德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62頁之浩德函件。

經考慮協議及貸款協議之條款及條件以及浩德於其意見函件載列之意見，吾等認為，(i)協議、貸款協議之條款及據此擬進行的交易屬公平合理；及(ii)訂立協議（包括發行代價股份）及據此擬進行的交易乃在本集團日常業務過程中按一般商務條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

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協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易之普通決議案。

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
謹啟

鍾彬先生

二零二零年九月二十五日

下文為浩德就協議、貸款協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

有關收購物業集團的
主要及關連交易
及
有關財務資助的
關連交易

緒言

吾等謹此提述，吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及財務資助向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。詳情載於 貴公司日期為二零二零年九月二十五日之通函（「通函」）所載之「董事會函件」，而本函件為通函之一部分。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。

於二零二零年八月二十四日(聯交所交易時間後)，買方(貴公司直接全資附屬公司)訂立協議，向Mega Regal(為控股股東)有條件收購目標公司全部股權，代價為347,349,600港元(相當於人民幣310,100,000元)，而代價將按每股股份7.02港元的發行價以發行及配發49,480,000股新股份的方式支付。重組完成後，目標公司將間接持有福州伯盛95.0%的股權，福州伯盛的主要資產為該等目標物業。完成前後的股權及組織架構詳情載於通函「董事會函件」。

代價股份佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約11.22%及經發行代價股份擴大後 貴公司已發行股本約10.09%。於完成後，Mega Regal將擁有 貴公司經發行代價股份擴大後之已發行股本約74.98%。

訂立協議前，林先生控制的若干私人實體(「私人集團」)已向兩間項目公司提供貸款融資，而該等項目公司則以該等質押物業及股份質押作擔保，以讓私人集團從中國金融機構取得貸款融資，作為私人集團發展物業項目的融資方式。

為此，作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛與福州伯盛訂立貸款協議(自完成日期起至二零二一年十月三十一日止有條件生效)，據此，福州三盛同意繼續向福州伯盛集團提供資金，包括(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元之免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為就私人集團從中國金融機構取得貸款之擔保；及(ii)按一般商務條款提供所需金額之計息無抵押貸款(將於適當時候釐定利息、到期日及條件)，僅供發展該等目標物業之用。

作為貸款協議項下的貸款及質押安排，倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將以現金或抵銷福州伯盛結欠林先生受控制實體的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。

上市規則涵義

由於收購事項的若干百分比率(定義見上市規則第14章)超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14章項下 貴公司的主要交易。此外，由於賣方及林先生為 貴公司之關連人士，故收購事項亦將構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易。

於完成後，福州伯盛將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，而貸款及質押安排（包括林先生將提供之彌償）將因此構成上市規則第14A章項下 貴公司的關連交易。貸款協議項下由福州三盛將於完成後按一般商務條款提供的無抵押貸款根據上市規則第14A.90條將獲豁免。因此，根據上市規則，收購事項與貸款及質押安排合計將構成 貴公司的主要及關連交易，故須遵守上市規則的申報、公告及股東批准規定。

根據上市規則第13.36(1)條，代價股份將根據特定授權配發及發行。因此， 貴公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准有關協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易的決議案。

於最後實際可行日期，林先生（即董事會主席兼執行董事）及執行董事程女士（林先生之配偶）被視為於收購事項及財務資助中擁有重大權益。因此，林先生及程女士已就批准協議、貸款協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，Mega Regal為持有318,348,127股股份（佔 貴公司已發行股本約72.17%）的 貴公司控股股東，故根據上市規則第14A章為 貴公司的關連人士，並將於股東特別大會上就批准協議（包括發行代價股份）、貸款協議及其項下擬進行的交易之決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

獨立董事委員會（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）已經成立，以就(i)協議、貸款協議及據此擬進行的交易的條款是否公平合理；(ii)訂立協議（包括發行代價股份）、貸款協議及據此擬進行的交易是否按一般商務條款在 貴集團日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)經考慮獨立財務顧問之推薦意見後，獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票，向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職務為就(i)協議、貸款協議及據此擬進行的交易的條款是否公平合理；(ii)訂立協議(包括發行代價股份)、貸款協議及據此擬進行的交易是否按一般商務條款在 貴集團日常及一般業務過程中進行，以及是否符合 貴公司及其股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈之相關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前過去兩年，概無為 貴集團任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於吾等獲委聘就收購事項及財務資助提供意見之酬金屬市場水平及毋須待將於股東特別大會上提呈之決議案獲成功通過方可收取，且吾等按一般商務條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連人士，且與彼等概無關連。

意見基準

吾等已審閱(其中包括)(i)協議；(ii)貸款協議；(iii) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告(「二零二零年中期業績」)；(iv) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)；(v)由獨立估值師編製之該等目標物業於二零二零年六月三十日之估值報告(「估值報告」)；(vi) 貴公司中國法律顧問就目標集團及該等目標物業發出的法律意見；(vii) 貴公司申報會計師編製的目標集團財務資料及經擴大集團備考財務資料；及(viii)通函所載的其他資料。

吾等倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期仍屬真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則提供有關 貴集團的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。

吾等概無理由相信吾等賴以達成吾等意見之任何陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實如遭遺漏將導致吾等所獲提供之陳述、資料、意見或聲明為不實、不準確或有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供及審閱充足資料，以達致知情的意見，並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團及目標集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。 貴公司將於寄發通函後就任何重大變動通知股東。

考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景及資料

1.1 主要業務活動

貴集團主要從事物業開發及銷售以及物業投資，其大部分物業資產位於中國。自二零一八年以來， 貴集團擴大項目覆蓋範圍，重點關注海峽西岸經濟區、長三角經濟區及環渤海經濟區，並已在福建福州、漳州、寧德；江蘇南通及無錫；浙江溫州；山東濟南等其他地區收購地塊。 貴集團的投資物業組合包括香港及中國的若干物業。 貴集團於二零一九財年及截至二零二零年六月三十日止六個月（「二零二零財年六個月」）分別收購或計劃收購合共8幅及13幅新地塊的權益。此外，於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日， 貴集團亦分別擁有共計22個和35個正在開發或持有或計劃作未來開發的物業項目。

1.2 財務資料

下表為摘錄自二零二零年中期業績及二零一九年年報的 貴集團若干財務資料。由於共同控制業務合併， 貴集團重列二零一八財年及截至二零一九年六月三十日止六個月（「二零一九財年六個月」）的比較資料。

摘錄自綜合損益及其他全面收益表

	二零二零財年 六個月 人民幣千元	二零一九財年 六個月 ⁽¹⁾ 人民幣千元	二零一九財年 人民幣千元	二零一八財年 ⁽¹⁾ 人民幣千元
收入	1,595,298	53,685	2,046,280	2,111,930
—銷售物業收入	1,558,372	37,039	2,016,509	2,097,552
毛利	622,524	39,914	750,710	381,135
毛利率(%)	39.0%	74.3%	36.7%	18.0%
期／年內溢利／(虧損)	147,272	(65,983)	30,725	(165,932)

摘錄自綜合財務狀況表

	於六月	於十二月三十一日	
	三十日	二零一九年	二零一八年 ⁽¹⁾
	二零二零年	二零一九年	二零一八年 ⁽¹⁾
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產	34,116,717	23,476,627	19,110,849
— 投資物業	949,556	759,008	716,067
— 預付租賃款項	456,729	463,979	478,478
— 存貨及其他合約成本 以及發展中物業 ⁽²⁾	25,691,672	18,390,372	15,310,146
總負債	32,266,137	21,969,959	17,778,560
— 合約負債	11,723,404	8,381,797	3,752,863
— 銀行貸款及其他借款	10,139,111	7,634,692	5,742,130
— 應付債券	1,235,476	1,000,174	894,078
— 關聯方貸款	693,932	—	1,701,092
資產淨值	1,850,580	1,506,668	1,332,289
經調整資產負債比率 ^(%) ⁽³⁾	60.2%	57.9%	73.4%

附註：

1. 根據《會計指引第5號共同控制之合併的會計處理》的規定，因收購時幸投資有限公司而重列綜合財務報表。進一步詳情請參閱二零一九年年報及二零二零年中期業績。
2. 存貨及其他合約成本由持作待售發展中物業、在建待售物業、已建成待售物業及其他合約成本組成。
3. 經調整資產負債比率乃以 貴集團總負債減合約負債後除以總資產計算。

1.2.1 二零二零財年六個月與二零一九財年六個月之比較

貴集團於二零二零財年六個月錄得物業銷售收入約人民幣1,558,400,000元，佔期內總收入約97.7%。二零二零財年六個月的物業銷售收入較二零一九財年六個月大幅上升，主要由於(i)福建省濱江國際及國際海岸；及(ii)山東省璞悅灣的物業交付數量增加所致。

貴集團於二零二零財年六個月的毛利錄得顯著改善，主要由於期內出售的物業較二零一九財年六個月增加所致。貴集團於二零二零財年六個月的毛利率約為39.0%，較二零一九財年六個月有所下降。該減少主要是由於二零二零財年六個月期間出售物業的毛利率較低所致。貴集團由二零一九財年六個月的淨虧損扭虧為盈，並於二零二零財年六個月錄得純利，主要由於如上所述期內收入增加所致。

貴集團的總資產主要包括存貨和其他合約成本以及發展中物業、投資物業及預付租賃款項。於二零二零年六月三十日，貴集團總資產錄得45.3%的增長至約人民幣34,100,000,000元，主要由於存貨及其他合約成本增加約人民幣7,300,000,000元。

貴集團的總負債主要包括合約負債、銀行貸款及其他借款以及應付債券。於二零二零年六月三十日，貴集團的總負債增加46.9%至約人民幣32,300,000,000元，乃主要由於(i)合約負債較二零一九年十二月三十一日增加約39.9%，與貴集團於二零二零財年六個月期間的合約銷售增加相對應；及(ii)銀行貸款及其他借款增加約32.8%所致。

由於上述原因，於二零二零年六月三十日，貴集團的資產淨值增加至約人民幣1,900,000,000元，而貴集團的經調整資產負債比率保持相對穩定，於二零二零年六月三十日約為60.2%，而二零一九年十二月三十一日為57.9%。

1.2.2 二零一九財年與二零一八財年之比較

隨著福建省國際海岸及濱江國際落成，貴集團開始交付上述兩個項目。上述項目此前已預售及訂約建築面積約為134,000平方米，為貴集團帶來約人民幣2,000,000,000元的物業銷售收入（佔貴集團二零一九財年總收入約98.5%），與二零一八財年錄得的物業銷售收入金額（佔貴集團二零一八財年總收入約99.3%）相當，其中涉及貴集團交付位於福建省的國際海岸及濱江國際以及山東省的璞悅灣的物業。

貴集團的年內溢利乃由二零一八財年的年內虧損約人民幣165,900,000元轉為二零一九財年的溢利約人民幣30,700,000元，乃主要由於：

- (i) 分別錄得毛利約人民幣750,700,000元（二零一八財年：約人民幣381,100,000元）及毛利率約36.7%（二零一八財年：約18.0%），毛利及毛利率有所改善乃由於：(a)與已預售惟於二零一八財年交付的物業項目相比，早前出售惟於二零一九財年交付的物業項目的每平方米平均售價較高；及(b)與二零一八財年相比，銷售成本較低，乃因璞悅灣的銷售成本包括已支付給前股東的收購溢價；及
- (ii) 沒收客戶訂金增加（二零一九財年：約人民幣36,400,000元對比二零一八財年：約人民幣7,000,000元）、上市股本證券已變現收益（二零一九財年：其他收益約人民幣8,500,000元對比二零一八財年：其他虧損約人民幣10,600,000元）及匯兌虧損淨額減少（二零一九財年：約人民幣6,200,000元對比二零一八財年：約人民幣41,000,000元）。該等增幅被以下因素部分抵銷：(a)員工成本（二零一九財年：約人民幣113,700,000元對比二零一八財年：約人民幣82,100,000元）以及廣告及市場推廣成本（二零一九財年：約人民幣328,100,000元對比二零一八財年：人民幣159,200,000元）有所增加，乃由於貴集團於二零一九財年大幅增加物業數量及業務規模；及(b)二零一九財年錄得較高的毛利及較高的應課稅收入，故土地增值稅（二零一九財年：約人民幣201,200,000元對比二零一八財年：約人民幣108,600,000元）及中國企業所得稅（二零一九財年：約人民幣143,200,000元對比二零一八財年：約人民幣75,900,000元）有所增加所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的總資產增加約22.8%至約人民幣23,500,000,000元。此乃主要由於貴集團的待售發展中物業由二零一八年十二月三十一日的14個物業項目增加至二零一九年十二月三十一日的22個物業項目所致。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團總負債較二零一八年增加的主要原因為貴集團的合約負債增加1.2倍。該增加乃由於貴集團的預售及訂約建築面積有爆發性的增長，由二零一八年十二月三十一日的95,487平方米增至二零一九年十二月三十一日的815,509平方米。因此，由於上述原因，貴集團的資產淨值由二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,300,000,000元增加約13.1%至二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,500,000,000元。貴集團的經調整資產負債比率亦由二零一八年十二月三十一日的約73.4%改善至二零一九年十二月三十一日的約57.9%。

1.3 貴集團的前景

貴集團一直積極並將繼續透過收購和合作以及參與公開土地拍賣，為其土地儲備資源收購優質土地。目前，中國居民及物業買家追求更高的生活質量，對優質住宅產品的需求不斷上升。為滿足發展需要及把握未來需求，貴集團將務求達致產業與房地產融合，探索與第三方產業合作的發展模式，並發掘對中小型、項目型房企的收併購機遇，以增加貴集團可獲得的土地數量和品質。

貴集團著力建立科學高效的項目開發評估體系，將不同區域的特點、未來業務發展目標與各種土地收購模式相結合，增加土地儲備資源，謀劃長遠業務增長。擴大海峽西岸經濟區、長三角經濟區、環渤海經濟區等區域業務規模的同時，貴集團亦在粵港澳大灣區、長江經濟帶等新興市場尋求新的增長機遇，不斷優化整體業務策略。

儘管自二零二零年年初以來，新冠肺炎疫情給 貴集團的經營環境帶來額外不確定因素，並對 貴集團的經營和財務狀況造成影響，惟鑒於中國內地疫情已基本受控，對社會經濟活動的干擾正在減少，管理層認為疫情影響有限。為應對新冠肺炎疫情新常態， 貴集團的經營模式已積極採取一系列措施，如(i)轉向網上銷售和營銷；(ii)收緊資金流管理；及(iii)每月進行資金壓力測試。 貴集團實施此等措施以(i)實現銷售的完成；(ii)確保充裕的財務流動性；(iii)監控和遵守政府相關防疫政策；及(iv)尋找收併購機遇。

經考慮上述因素及下文「5.進行收購事項的理由及裨益」一節所載之進行收購事項的理由及裨益，管理層相信及吾等同意，收購事項為 貴集團提供機會取得發展中及準備出售之項目，以及進一步擴大其土地儲備資源，以供未來發展之用，而此舉符合 貴集團之既定業務策略及於其日常及一般業務過程中進行。此外，由於完成後透過發行代價股份悉數支付代價，故 貴集團將不會有重大的現金支出，並將預留營運資金，以備 貴集團於完成後擴大業務及未來收購及／或其他業務機會之用，同時從收購事項中獲得潛在的盈利及現金流量增長。

2. 目標集團的背景資料

2.1 主要業務活動

目標公司及福州伯盛的資料

目標公司於二零二零年五月十五日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司，主要從事投資控股。重組完成後，目標公司將全資擁有香港控股公司，而香港控股公司則透過外商獨資企業擁有福州伯盛95.0%的股權。重組完成後目標集團的公司架構載於通函的「董事會函件」。

福州伯盛是一間於二零一七年六月二十三日在中國成立的有限責任公司，主要從事投資控股。重組完成後，外商獨資企業及獨立第三方分別擁有該公司95.0%及5.0%的權益。主要資產為其於由投資控股公司及九間項目公司組成的項目公司集團的權益，即共同持有該等目標物業的(i)福建閩僑；(ii)福州盛隆；(iii)泉州盛創；(iv)成都吉盛；(v)江蘇浙廣；(vi)揚州三盛；(vii)溫嶺榮發；(viii)青島海上；及(ix)莆田市盛祥。該等項目大多位於沿海地區，且與 貴集團目前經營的項目不同，為 貴集團擴大了市場覆蓋範圍及可售物業項目。有關目標集團於重組完成後的公司架構以及項目公司及該等目標物業的詳細資料，請參閱通函的「董事會函件」。

2.2 目標集團的財務資料

下表概述目標集團二零一八財年、二零一九財年、截至二零一九年三月三十一日止財政期間(「二零一九財年第一季度」)及截至二零二零年三月三十一日止財政期間(「二零二零財年第一季度」)的若干財務資料，該等資料乃摘錄自目標集團根據香港財務報告準則編製的合併財務報表，並載於通函附錄二。

	二零二零財年		二零一九財年	
	第一季	第一季	二零一九財年	二零一八財年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	26.1	71.8	291.4	663.3
毛利	16.2	26.2	132.7	113.7
毛利率(%)	62.1%	36.5%	45.5%	17.1%
除稅前(虧損)/溢利	(31.5)	(8.5)	(1.7)	8.4
期/年內虧損	(27.9)	(8.1)	(33.7)	(19.7)
目標公司權益股東 應佔期/年內虧損	(26.6)	(7.2)	(29.3)	(10.5)
			於二零二零年 三月三十一日	於二零一九年 十二月三十一日
			人民幣百萬元	人民幣百萬元
			(經審核)	(經審核)
非流動資產		1,673.2	1,700.9	1,591.6
流動資產		8,600.1	8,544.7	6,124.5
總資產		10,273.3	10,245.6	7,716.1
非流動負債		1,190.4	1,386.8	1,340.1
流動負債		8,423.8	8,171.7	5,685.2
總負債		9,614.2	9,558.5	7,025.3
資產淨值		659.1	687.1	690.7
目標公司權益股東應佔資產淨值		745.7	772.3	771.7

目標集團於二零一八財年、二零一九財年、二零一九財年第一季度及二零二零財年第一季度分別錄得收入約人民幣663,300,000元、人民幣291,400,000元、人民幣71,800,000元及人民幣26,100,000元。二零一八財年的收入主要由總交付建築面積為73,959.3平方米的三盛都會城及三盛國際海岸的物業單位交付約人民幣583,000,000元，以及福建閩橋及揚州三盛持有的投資物業毛租金約人民幣46,100,000元貢獻。二零一九財年及二零二零財年第一季度收入減少乃主要由於二零一八財年預售的大部分物業於二零一九財年及二零二零財年第一季度進行開發，並預計於二零二零年第一季度後交付所致。有關預售單位的收入僅將在單位交付予客戶時確認。

目標集團於二零一八財年、二零一九財年、二零一九財年第一季度及二零二零財年第一季度分別錄得毛利約人民幣113,700,000元、人民幣132,700,000元、人民幣26,200,000元及人民幣16,200,000元，毛利率分別約為17.1%、45.5%、36.5%及62.1%。二零一九財年及二零二零年第一季度毛利率大幅上升乃由於別墅單位的售價較二零一八財年出售的高層單位售價為高。

目標集團於二零一八財年、二零一九財年、二零一九財年第一季度及二零二零財年第一季的除稅後虧損淨額乃主要由於年／期內交付並確認為收入的物業乃於低迷市場以較低售價預售。有關預售單位的收入僅將在單位交付予客戶時確認。二零一八財年及二零一九財年的進一步除稅後虧損乃主要由於若干項目公司就土地增值入賬土地增值稅，而土地增值乃根據物業銷售收入減去適用法規下的可扣除支出計算。此外，二零一八財年至二零二零財年第一季度，九間項目公司中，只有揚州三盛、福建閩橋、成都吉盛部分物業及青島海上等四家項目公司已交付物業，其餘仍處於建設、開發及預售等不同階段。未交付物業前產生重大營銷活動及員工成本，造成除稅後虧損。

目標集團的總資產主要包括存貨及其他合約成本及投資物業。目標集團的總資產由二零一八年十二月三十一日的約人民幣7,700,000,000元增加約33.1%至二零二零年三月三十一日的約人民幣10,300,000,000元，主要是由於期內待售發展中物業增加約人民幣3,600,000,000元。

目標集團的總負債主要包括(i)合約負債；及(ii)銀行貸款及其他借款。目標集團於二零二零年三月三十一日的總負債較二零一八年十二月三十一日上升，乃主要由於合約負債增加，部分被銀行貸款及其他借款減少所抵銷。

於二零二零年三月三十一日，目標公司權益股東應佔資產淨值約為人民幣745,700,000元，並將於根據協議完成重組後減至最低水平。

3. 協議的主要條款

為評估協議之公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

3.1 主體事項

買方訂立協議，有條件向Mega Regal收購銷售股份，即目標公司之全部股本權益，代價為347,349,600港元，將以發行價每股7.02港元發行及配發代價股份之方式支付。

3.2 收購事項的代價

收購事項的代價約347,300,000港元(相當於約人民幣310,100,000元)乃由協議訂約方經磋商釐定，當中已參考(i)重組完成後，目標公司的綜合資產淨值將變為最低水平；(ii)目標公司估值盈餘；及(iii)質押估值盈餘。實質上，管理層考慮的是目標集團的經重新評估目標公司估值盈餘(「經重估目標公司估值盈餘」)(實質上是重組完成後目標集團的經重估資產淨值)。鑒於貴公司及目標公司均從事屬重資產的物業發展業務，故管理層相信及吾等同意，參考目標集團最新資產淨值及該等目標物業之相關估值釐定代價乃屬普遍及恰當。根據通函附錄二所載目標集團的財務資料，於二零二零年三月三十一日，目標公司權益股東應佔資產淨值約為人民幣745,700,000元。此外，根據「董事會函件」及通函附錄三所載經擴大集團未經審核備考財務資料，於重組完成後，目標集團權益股東應佔資產淨值將減至最低水平，為任何收購事項前向原股東分配全部資本和保留盈利的常見方式之一。

浩德函件

目標公司估值盈餘為目標公司應佔該等目標物業市值與賬面值之差額。下文列出目標公司估值盈餘的計算說明，該計算已就二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日的變動作出調整，以反映該等目標物業於二零二零年三月三十一日的市值，以與目標集團於二零二零年三月三十一日的資產淨值及經重估目標公司估值盈餘一致。該等目標物業的估值的進一步詳情請參閱通函附錄四所載之估值報告。

目標公司估值盈餘及經重估目標公司估值盈餘的計算方法

人民幣百萬元

目標公司權益股東應佔該等目標物業於二零二零年六月三十日的市值 ^(附註1)	A	8,584.8
減：二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日期間目標公司權益股東應佔該等目標物業未經審核賬面值的變動 ^(附註2)	B	82.5
減：於二零二零年三月三十一日目標公司權益股東應佔該等目標物業賬面值 ^(附註1)	C	7,492.9
於二零二零年三月三十一日的目標公司估值盈餘	D=A-B-C	1,009.4
重組完成後目標公司權益股東應佔權益(%)	E	95.0%
經重估目標公司估值盈餘	F=D*E	958.9

浩德函件

附註：

1. 按項目公司劃分之歸屬於福州伯盛的二零二零年六月三十日的詳細估值及歸屬於福州伯盛的二零二零年三月三十一日的該等目標物業賬面值如下。

項目公司	福州伯盛 擁有的股權	歸屬於 福州伯盛的			
		於二零二零年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二零二零年 六月三十日 的估值 人民幣百萬元	於二零二零年 三月三十一日 的該等目標 物業賬面值 人民幣百萬元	歸屬於 福州伯盛的 二零二零年 三月三十一日 的該等目標 物業賬面值 人民幣百萬元
	A	B	C = A x B	D	E = A x D
福建閩僑 ^(a)	100.0%	588.8	588.8	593.6	593.6
福州盛隆	100.0%	1,653.4	1,653.4	1,471.2	1,471.2
泉州盛創	100.0%	172.4	172.4	164.0	164.0
成都吉盛	100.0%	1,597.0	1,597.0	1,249.0	1,249.0
江蘇浙廣	51.0%	1,218.0	621.1	1,200.0	612.0
揚州三盛	100.0%	1,048.7	1,048.7	1,038.6	1,038.6
溫嶺榮發	80.0%	642.1	513.7	507.5	406.0
青島海上	74.0%	3,006.3	2,224.7	2,438.6	1,804.6
莆田市盛祥	74.0%	223.0	165.0	207.9	153.9
		10,149.7	8,584.8	8,870.4	7,492.9

(a) 估值包括福建閩僑擁有的附屬單位及停車場的市值人民幣34,500,000元。誠如通函附錄四的估值報告所披露，福建閩僑尚未就附屬單位及停車場申請房屋產權證，惟貴公司中國法律顧問表示，福建閩僑申請該等產權證並無重大法律阻礙。

2. 為公平比較，該等目標物業於二零二零年六月三十日的估值已作出多項調整，以反映該等目標物業於二零二零年三月三十一日的狀況及狀態。根據吾等向管理層了解，該等目標物業於二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日期間的未經審核賬面值變動約人民幣105,800,000元(撇除非控股權益前)已考慮到該期間投資物業的實際產生的建設成本、公平值變動及折舊費用。

如上表所示，代價較經重估目標公司估值盈餘(實質上是重組完成後目標集團的經重估資產淨值)大幅折讓約67.7%。

考慮到福建閩僑及揚州三盛所擁有的該等質押物業因下文所述的貸款及質押安排而產生的潛在風險，質押估值盈餘亦按該等質押物業的權利及股份質押被強制執行的情況下計算，僅供說明之用，而經重估目標公司估值盈餘(撇除質押估值盈餘)及相對於代價者呈列如下。

質押估值盈餘及經重估目標公司估值盈餘(撇除質押估值盈餘)的計算方法

人民幣百萬元

該等質押物業於二零二零年六月三十日的市值	G	1,000.3
加：二零二零年四月一日至二零二零年六月三十日 期間目標公司權益股東應佔該等質押物業 未經審核賬面值的變動(附註)	H	7.5
減：於二零二零年三月三十一日目標公司權益 股東應佔該等質押物業賬面值	I	985.4
於二零二零年三月三十一日的質押估值盈餘	J=G-H-I	22.4
重組完成後目標公司權益股東應佔權益(%)	E	95.0%
質押估值盈餘	K=J*E	21.3
經重估目標公司估值盈餘	F	958.9
減：質押估值盈餘	K	21.3
經重估目標公司估值盈餘(撇除質押估值盈餘)	L=F-K	937.6

附註：

據吾等向管理層了解，該等質押物業並無額外建設成本按資本化計算。期內投資物業所產生的折舊費用及公平值變動已作公平比較調整。

如上表所示，倘貸款協議項下該等質押物業的權利及股份質押被強制執行，則代價將較經重估目標公司估值盈餘(撇除質押估值盈餘)折讓約66.9%。此外，質押估值盈餘對目標公司估值盈餘的整體貢獻微乎其微，約為2.2%。因此，萬一因違反貸款融資之還款責任而導致該等質押物業及股份質押出現任何損失或貶值(林先生會就此作出全額彌償，詳情載於下文「4.2.3彌償」一節)，則代價仍較經重估目標公司估值盈餘(撇除質押估值盈餘)大幅折讓。

考慮到上述因素，貴集團將可透過收購事項獲取可觀估值盈餘(該等目標物業的估值盈餘預計於未來數年透過貴集團物業銷售及租金收入的未來收入及現金流量實現)，實質上為釐定代價的基礎。因此，吾等認為，代價屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。

3.3 該等目標物業的估值

評估該等目標物業估值的公平性時，吾等已特別考慮估值報告。就此而言，吾等注意到，仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「估值師」)已獲委任就該等目標物業進行估值。根據估值報告，該等目標物業於估值日期的市值為人民幣10,149,700,000元。

為評估估值之公平性及合理性，吾等已審閱估值報告，並就(i)估值該等目標物業時所使用之方法及假設，以及該等方法及假設是否適當及可接受；(ii)彼等就該等目標物業進行估值之工作範圍；及(iii)彼等作為物業估值師之相關專業資格，與估值師進行面談。

3.3.1 估值方法

誠如估值報告所述，估值師按物業性質及狀態將該等目標物業分為五大類別(持作出售、持作投資、持作發展、持作未來發展及持作經營酒店)。吾等注意到，估值師對不同類型的物業採用了不同的估值方法，包括市場比較法、收入法及貼現現金流量分析。有關所採納之估值方法詳情，請參閱通函附錄四所載之估值報告。

就採用市場比較法估值的該等目標物業而言，吾等已向估值師取得可資比較物業的資料，並與估值師討論。吾等注意到，估值師所採納的市場比較法乃參考相關市場的可資比較銷售交易，並作出適當調整，包括但不限於大小、位置、裝潢及其他因素。吾等亦注意到，該等可資比較物業位於當地，且與相關該等目標物業具有類似特性。吾等亦已(i)審閱目標集團旗下可供出售物業之過往銷售記錄及待售發展中物業之預售記錄，並審閱超過20份不同物業類型之近期銷售合約樣本，以確定該等物業之近期市價；及(ii)研究鄰近地區中規模及狀況與相關物業項目相若之可資比較物業之售價。此外，根據聯交所上市公司披露之類似中國物業項目物業估值的獨立研究，吾等認為，估值師所選擇的方法及可資比較物業足夠、適當及相關，可為物業估值師的意見提供公平合理的基礎。

除市場比較法外，吾等注意到，持作投資的該等目標物業之估值採納收入法，而持作經營酒店的該等目標物業之估值則採納貼現現金流量分析。吾等已與估值師討論，持作投資的該等目標物業之估值；及持作經營酒店的該等目標物業之估值採納的貼現現金流量分析所採用之基準及假設。根據吾等對聯交所上市公司披露之類似中國投資物業及／或持作經營酒店的物業所進行之物業估值之獨立研究，吾等注意到，該等物業類別所採用之方法(以收入法及貼現現金流量分析為基礎)及所使用之假設(如下文「3.3.2 估值基準及假設」一節所述)為業界普遍做法。因此，吾等認為，估值師所採用的方法適當及相關，可以為其意見提供公平合理的基礎。

經吾等與估值師討論及取得上述吾等獨立研究結果後，吾等與估值師一致認為，所採納之估值方法為釐定各類物業市值之常用方法。

3.3.2 估值基準及假設

吾等注意到，物業的估值代表其市值，根據香港測量師學會估值準則，其定義為「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」。

吾等亦注意到，估值師倚賴 貴公司及目標公司提供的資料及 貴公司一名中國法律顧問發出的中國法律意見，並對該等目標物業作出假設，例如(i)賣方在市場上出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值的遞延條款合約、回租、合營、管理協議或任何類似安排；(ii)並無就任何已估物業權益的任何押記、按揭或欠款計提撥備，亦無就出售可能產生的任何開支或稅項計提撥備；及(iii)除另有說明者外，該等物業概無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

就市場比較法而言，當中假設物業權益以現況出售，能即時交吉，並參考市場上可資比較的銷售交易，此方法以廣泛接納的市場交易為最佳指標，並預先假定該市場上的相關交易可延伸至推斷同類物業的價值，而實際市場銷售數據將為相關基準，為物業估值師的意見提供公平合理的基礎。吾等注意到，估值師已參考該等目標物業之近期銷售紀錄及二至五個可資比較物業（估值師相信該等物業鄰近該等目標物業及可於相關市場取得資料）之市場交易，並作出適當調整，包括但不限於大小、位置、裝潢及其他因素。誠如上文「3.3.1估值方法」一節所述，吾等已審閱相關該等目標物業之已完成銷售及售價清單樣本，並對可資比較物業進行研究，以獨立核實估值師所採納的資料。基於上文，吾等認為，採用市場比較法對該等目標物業進行估值時所採用之基準及假設屬公平合理。

就收入法而言，估值師考慮到物業從現有租賃所得及／或在現時市場上可收取的租金收入淨額，並對租賃的復歸收入潛力計提適當撥備，再將該等租賃予以資本化，以按適當資本化比率釐定市值。吾等注意到，估值師已參考該等目標物業之租賃資料及二至九個可資比較之已租物業（估值

師相信該等物業鄰近該等目標物業及可於相關市場取得資料)，並作出適當調整，包括但不限於大小、位置、裝潢及其他因素。吾等已審閱投資物業之所有租賃概要，並注意到可資比較物業位於當地，且與該等目標物業均具有類似特點。吾等獲估值師告知，收入法所採用之假設（如出租率及資本化率）乃基於該等目標物業及市場上可資比較物業之現有租賃資料。吾等亦對可資比較物業進行研究，以獨立核實估值師提供的資料。吾等認為，採用收入法對該等目標物業進行估值時所採用之基準及假設屬公平合理。

貼現現金流量分析（對持作經營酒店的物業進行估值）涉及使用適當的貼現率將物業的未來現金流量貼現至其現值，並對物業的復歸淨收入計提適當撥備，而復歸淨收入以最終資本化率資本化。估值過程中，假設物業可供出租，而物業各組成部分的收入及開支、穩定期及租金增長乃根據現行市況估計，以反映物業的市場表現。吾等注意到，估值師已參考同類型酒店的大小、規模及在可資比較城市的排名。吾等亦已審閱與希爾頓逸林品牌酒店管理人訂立的酒店管理協議，並對可資比較的酒店物業進行研究。吾等已就(i)揚州同等級（即五星級）、大小及規模可資比較的酒店的每日房價；(ii)目標集團酒店自二零一九年十月開業以來的平均入住率；(iii)江蘇省內酒店的平均入住率；及(iv)中國二線城市酒店經營估值普遍採用的貼現率進行研究，以獨立核實估值師所採用的資料。根據吾等的獨立研究，由於目標集團的酒店為揚州最新的國際酒店之一，目標集團要求的每日房價及估值所採用的房價與鄰近地區其他五星級酒店相比屬合理價格，且入住率與江蘇省過往及未來行業預測一致。吾等認為，採用貼現現金流量分析對該等目標物業進行估值時所採用的基準及假設屬公平合理。

考慮到新冠肺炎疫情的潛在影響，估值師認為應降低過往市場證據的權重以作比較，而估值乃按「重大估值不確定性」的基準呈報。由於估值師建議對估值報告採取相較一般情況更謹慎的態度，吾等對中國物業市場（尤其是該等目標物業所在城市）進行獨立研究，以評估估值日期後至通函日期的物業市場活動，並無發現任何重大不利變動。因此，吾等認為，該等目標物業於二零二零年六月三十日的估值所採用的基礎及假設仍然有效，屬公平及合理。

3.3.3 估價師的工作範圍及資歷

吾等已審閱估值師在其委聘函中詳述的工作範圍，吾等信納工作範圍就收購事項而言乃充分及恰當。

吾等亦已審閱估值師在編製估值報告方面的資格及經驗，並注意到估值師是一間專門從事房地產的知名專業服務公司，在全球物業估值方面經驗豐富。尤其是，簽署估值報告的主要人員為一名特許測量師，彼在香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並在亞太地區擁有相關經驗。

3.3.4 該等目標物業之估值概要

考慮到上述情況，吾等認為(i)估值師所採用的估值方法為各類物業估值的常用方法；(ii)估值師所採用的估值基準及假設屬公平合理；(iii)估值師的工作範圍就估值該等目標物業而言屬充分及適合；及(iv)估值師具備足夠經驗及能力對該等目標物業進行估值。因此，吾等認為，估值師就該等目標物業編製的估值屬公平合理。

3.3.5 本節概要

經考慮(i)目標集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值已按該等目標物業之市值作出調整；(ii)估值師所採用之估值方法為釐定該等目標物業市值之常用方法，而所採用之相關基準及假設屬公平合理；及(iii)代價實質上乃參考目標集團的經重估目標公司估值盈餘(實質上乃目標集團於重組完成後的經重估資產淨值)而釐定，而資產淨值乃物業公司及投資組合的慣常估值方法，吾等同意董事的意見，認為釐定代價的基準屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.4 代價股份的發行價

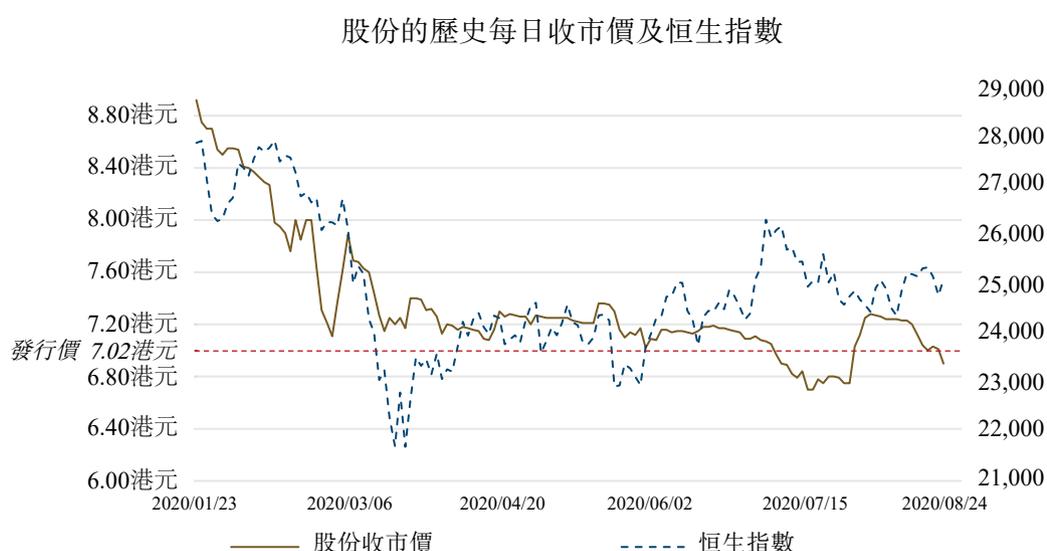
誠如「董事會函件」所述，發行價乃由買方與Mega Regal經參考股份的近期價格表現及現行市況後磋商釐定，相當於：

- (i) 股份於協議日期在聯交所所報收市價每股6.91港元溢價約1.59%；
- (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6.996港元溢價約0.34%；
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股6.49港元溢價約8.17%；及

- (iv) 股份之綜合資產淨值每股約3.39港元（根據二零二零年中期業績所披露於二零二零年六月三十日的股東應佔股權約人民幣1,335,200,000元（相當於約1,495,400,000港元）及於最後實際可行日期已發行股份441,114,000股計算）溢價約107.1%。

3.4.1 股份的歷史價格表現分析

下圖顯示自二零二零年一月二十三日至最後交易日（「回顧期」）期間的收市價變動，以說明股份收市價的一般趨勢及變動水平。回顧期期限乃為展現二零二零年一月下旬中國內地及香港以及其後全球爆發新冠肺炎疫情後的最新市況而釐定。



回顧期內，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為二零二零年一月二十三日及二零二零年七月十六日的8.92港元及6.70港元。回顧期內，股份的平均收市價約為7.36港元。

如上圖所示，股份於回顧期內的收市價呈下降趨勢。於二零二零年一月下旬至二零二零年三月上旬期間，中國內地及香港爆發新冠肺炎疫情後，股份收市價普遍呈下跌趨勢。於二零二零年三月四日，貴公司發佈盈利喜訊，帶動收市價反彈。於二零二零年三月十二日，由於全球形勢轉差，世界衛生組織宣佈新冠肺炎疫情為全球大流行，隨後導致包括香港在內的多家知名證券交易所整體市值錄得大幅下跌。此後，股份收市價總體呈下跌趨勢，直至二零二零年七月十六日達到回顧期內的最低收市價6.70港元。於最後交易日，股份的收市價為6.91港元，接近回顧期內的最低股價6.70港元。

發行價介乎股份於回顧期內在聯交所所報的最低及最高收市價範圍內，較股份於最後交易日的收市價溢價約1.59%。

3.4.2 可資比較發行分析

為評估發行價格的公平性及合理性，吾等已審閱近期交易，並透過識別聯交所主板上市公司於二零二零年五月二十五日（即協議日期（即二零二零年八月二十四日）（「最後交易日」）前三個月）至最後交易日（「股份可比性回顧期」）期間，公佈以發行代價股份支付代價的須予公佈交易進行可比性分析。在此基礎上，吾等根據上述標準確定十間可資比較公司（「代價股份可比公司」）發行的十期代價股份，吾等認為此乃一份詳盡的相關可資比較公司名單。

務請注意，代價股份可比公司與 貴公司的主營業務、市值、盈利能力及財務狀況可能有所不同。導致代價股份可比公司發行代價股份之情況可能有別於 貴公司。該分析旨在用作香港同類型交易之一般參考，以反映近期之市場情緒，而吾等認為其為評估發行價是否公平合理之適當基礎之一。

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價 (港元)	較發行價 溢價/(折讓)(%)	
				於相關公告 日期前/當日 最後交易日 所報收市價	於相關公告 日期前/當日 緊接最後交易 日前最後五個 連續交易日
二零二零年 五月二十五日	綠領控股集團 有限公司	61	0.013	8.30	0.00
二零二零年 六月四日	集一控股有限公司	1495	0.65	(7.14)	(5.25)
二零二零年 六月十七日	新明中國控股 有限公司	2699	1.0	(4.76)	(4.76)
二零二零年 六月十八日	鼎豐集團控股 有限公司	6878	0.4	(12.09)	(11.31)
二零二零年 七月十四日	民生國際有限公司	938	0.37	(9.76)	(9.09)

浩德函件

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價 (港元)	較發行價 溢價/(折讓)(%)	
				於相關公告 日期前/當日 最後交易日 所報收市價	於相關公告 日期前/當日 緊接最後交易 日前最後五個 連續交易日
二零二零年 七月二十日	香港醫思醫療集團 有限公司*	2138	4.2	4.20	(1.18)
二零二零年 七月二十四日	保集健康控股 有限公司	1246	0.35	(10.26)	(14.63)
二零二零年七月 二十八日	環亞國際實業 有限公司	1143	0.379	(10.80)	5.90
二零二零年 七月二十九日	中國恒嘉融資租賃 集團有限公司	379	0.186	(11.40)	(15.10)
二零二零年 七月三十一日	易居(中國)企業 控股有限公司	2048	9.22	(15.57)	(10.12)
	貴公司	2183	7.02	1.59	0.34
			最高	8.30	5.90
			最低	(15.57)	(15.10)
			平均數	(6.93)	(6.55)
			中位數	(10.01)	(7.17)

資料來源：披露易

如上表所示，吾等注意到(i)發行價較股份於協議日期之收市價溢價約1.59%，高於折讓中位數及折讓平均數分別約為10.01%及6.93%；及(ii)發行價較股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價折讓約0.34%，高於折讓中位數及折讓平均數分別約為7.17%及6.55%。

考慮到發行價(i)處於回顧期內股份收市價的範圍內；及(ii)較代價股份可比公司有較高溢價，且相對於股份於最後交易日及最後連續五個交易日的收市價乃屬市場範圍內，吾等認為，發行價對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

* 僅供識別

4. 財務資助

4.1 財務資助的背景

於訂立該協議前，林先生控制的若干私人實體已向福建閩橋及揚州三盛提供貸款融資，而福建閩橋及揚州三盛為此而提供該等質押物業及股份質押，作為私人集團向中國金融機構取得貸款融資之擔保，以為私人集團的物業項目發展提供資金。於完成後，估計目標集團應付私人集團的總額將約為人民幣1,194,000,000元。根據林先生、福州三盛及福州伯盛於二零二零年八月二十四日訂立的貸款協議，福州三盛同意繼續向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元之免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，而餘下金額將為私人集團按一般商務條款向福州伯盛集團提供的計息無抵押貸款。協議及貸款協議的條款互相補足，而協議的完成應與貸款協議的生效同時進行。

作為貸款協議項下的貸款及質押安排，倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將以現金或抵銷福州伯盛結欠林先生受控制實體的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。

該等質押物業包括兩間項目公司（分別為福建閩橋及揚州三盛）擁有的物業項目（即三盛國際中心及三盛國際廣場）的若干商業及零售單位及部分酒店。該等質押物業的詳情載於通函「董事會函件」。於二零二零年六月三十日，該等質押物業的總市值為人民幣1,000,300,000元，佔該等目標物業總市值約9.9%。

吾等已審閱有關該等質押物業及股份質押的相關貸款文件，並注意到所獲得的貸款已用作私人集團向中國其他金融機構取得融資的部分擔保，作為林先生的私人集團物業項目發展的融資方式。吾等已與管理層討論，並注意到(i)由於該等質押物業及股份質押與私人集團使用的其他擔保匯集；及(ii)私人集團只有少數物業項目（目標集團旗下項目除外）可透過預售產生現金流，因此私人集團要在收購事項完成前獲得足夠的資金，以將該等質押物業及股份質押自私人集團從中國金融機構取得的貸款約人民幣2,000,000,000元（須於二零二一年十月三十一日前償還）之其他擔保中解除，並不可行。因此，作為收購事項的一部分，於完成時，根據貸款協議，福州三盛同意(i)向福州伯盛提供人民幣650,000,000元免息貸款（「福州三盛貸款」），而貴集團須就此繼續提供貸款及質押安排項下的該等質押物業及股份質押，以便私人集團可繼續履行相關貸款融資所規定的責任；及(ii)按一般商務條款向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目。

4.2 貸款協議的主要條款

4.2.1 貸款本金額及利率

誠如通函「董事會函件」所述，福州三盛貸款的貸款本金額為人民幣650,000,000元。評估貸款本金額的合理性時，吾等已考慮福州三盛貸款的貸款價值比率（「**貸款價值比率**」）。

於二零二零年六月三十日，該等質押物業的總市值為人民幣1,000,300,000元。因此，福州三盛貸款的貸款價值比率將約為65.0%。吾等從管理層得知，根據 貴集團與中國金融機構訂立的貸款協議，從中國金融機構取得的貸款的一般貸款價值比率一般不會高於60.0%。此外，吾等已審閱一間著名國際諮詢公司於二零二零年發表的研究報告（「**研究報告**」），內容關於中國房地產開發商融資領域。研究報告指出，中國國內銀行通常會根據位置及物業本身的吸引力，提出介乎50.0%至60.0%的貸款價值比率。

此外，誠如貸款協議所述，福州三盛貸款實行零利率。根據二零二零年中期業績， 貴集團的銀行貸款及其他借款的年利率分別介乎4.99%至9.31%及介乎8.27%至18.00%。根據研究報告，中國國內銀行對以物業為擔保的貸款通常收取年利率6.0%至9.5%不等。此外，中國人民銀行目前對一年至五年期貸款的基準年利率為4.75%。

考慮到福州三盛貸款(i)貸款價值比率約為65.0%，高於 貴集團可能從其他中國金融機構取得的貸款融資的貸款價值比率；及(ii)為免息，吾等認為貸款本金額及利率對 貴集團有利，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4.2.2 期限

貸款協議將於完成日期起至二零二一年十月三十一日有條件地生效。吾等從管理層了解到，私人集團從中國金融機構取得的貸款將於二零二一年十月三十一日或之前到期償還。

經考慮到提供該等質押物業及股份質押作為擔保將於二零二一年十月三十一日（即私人集團向中國金融機構取得的貸款的還款到期日）屆滿，吾等認為貸款協議的期限屬公平合理。

4.2.3 彌償

倘違反與貸款及質押安排下以該等質押物業及股份質押作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將以現金或抵銷福州伯盛結欠私人集團的尚未償還貸款或結合兩者的方式，向福州伯盛全額彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。換言之，透過上述彌償，預期 貴集團在任何情況下（包括但不限於貸款違約或違反契約），該等質押物業及股份質押均不會蒙受任何價值損失。經考慮(i)私人集團（不包括目標集團）的業務及資產；(ii)林先生及其聯繫人目前持有的三盛智慧教育科技股份有限公司(300282.SZ)股份的市值；及(iii)林先生及其聯繫人目前持有的股份於最後實際可行日期股份收市價的市值，吾等認為，林先生根據貸款及質押協議提供的彌償屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

4.3 本節總結

經審閱上述有關文件，並考慮到(i)該貸款屬遺留安排，皆因當時目標集團仍屬私人集團旗下；(ii)貸款價值比率為65.0%；及(iii)貸款協議項下的免息貸款人民幣650,000,000元以及按商務條款訂立的無抵押貸款僅將用作為開發該等目標物業提供資金後，吾等同意管理層的意見，即貸款協議將有助 貴集團於完成後為發展項目公司的物業項目取得融資，而福州三盛提供的融資條款較市場上的條款更優惠。

經考慮上述因素，以及貸款及質押安排僅為收購事項之附帶條件，吾等認為，貸款協議之條款對 貴集團有利，且對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5. 進行收購事項的理由及裨益

5.1 實現 貴集團拓展市場的目標

誠如通函「董事會函件」所述， 貴集團的策略乃專注及拓展現有主營業務（即物業開發及投資）。收購事項將使 貴集團的地理覆蓋範圍擴大至沿海地區及各級城市，尤其是在五個新城市（即成都、泉州、泰州、徐州及揚州）（「新城市」）開展業務。收購事項後， 貴集團將進一步擴大其市場覆蓋範圍至約44,900,000人口及名義國內生產總值（「國內生產總值」）總額約人民幣4,483,500,000,000元的新城市¹，從而進一步確實 貴集團於內地成為知名及優質全國房地產開發商的目標。

此外，進行收購事項前，吾等注意到， 貴集團最近訂立兩項獨立的收購事項，分別為：(i)日期為二零二零年八月十九日的協議，內容有關收購一間公司的25.0%股權，該公司全資持有一間項目公司，而該項目公司持有位於江蘇省溫州市一幅約34,109.48平方米地塊的土地使用權；及(ii)日期為二零二零年八月二十日的協議，內容有關收購一間公司的100.0%股權，該公司擁有位於陝西省漢中市一幅約44,031.00平方米、規劃建築面積約115,362平方米的地塊。此次漢中市的收購事項亦是 貴公司在陝西省的首個物業開發項目。進一步詳情請參閱 貴公司日期分別為二零二零年八月十九日及二十日的公告。

¹ 資料來源：福建省統計局、江蘇省統計局、四川省統計局、浙江省統計局

5.2 拓展新城市，把握增長潛力

吾等注意到，於二零一五年至二零一九年期間，中國國內生產總值繼續以6.1%至6.9%的速度增長²，而於二零一七年至二零一九年期間，商品房（包括住宅、辦公室及商業物業）的總銷售額及銷售面積亦呈上升趨勢。期內，中國住房平均售價由二零一七年約每平方米人民幣7,893元持續上升至二零一九年約每平方米人民幣9,310元，年複合增長率（「年複合增長率」）約為8.6%。詳情見下表。儘管於二零二零年一月中旬爆發新冠肺炎疫情，惟截至二零二零年六月三十日止六個月，中國房屋平均售價已進一步上升至約每平方米人民幣9,638元。

全國商品房銷售情況

	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年 一月至六月	二零二零年 一月至六月
銷售總額(人民幣十億元)	13,370	14,997	15,973	7,070	6,690
總銷售面積(百萬平方米)	1,694	1,717	1,716	758	694
平均售價(每平方米人民幣)	7,893	8,735	9,310	9,329	9,638
平均售價增幅	5.5%	10.7%	6.6%	不適用	3.3%

資料來源：中國國家統計局

由於目標集團擁有的大部分物業項目位於福建、浙江及江蘇省，吾等亦考慮到中國國家統計局發佈的有關中國東部地區（包括上述三個省份）房屋銷售的最新統計資料。吾等注意到，中國東部地區的房屋平均售價由二零一七年的約每平方米人民幣10,455元上升至二零一九年的約每平方米人民幣12,586元，年複合增長率約為9.7%。此外，儘管爆發新冠肺炎疫情，截至二零二零年六月三十日止六個月，中國東部地區的房屋平均售價進一步增至約每平方米人民幣13,019元。與上述全國住房平均售價相比，中國東部地區的住房平均售價在過去三年以及在二零二零年首六個月新冠肺炎疫情期間連續走高。

² 資料來源：中國國家統計局

誠如通函「董事會函件」所述，吾等注意到，中國國家統計局公佈的中國70大城市的房價指數亦顯示，自今年年初以來，標的城市的物業市場在新冠肺炎疫情中仍保持彈性，於二零二零年六月按年增長介乎2.5%至11.2%。另外，吾等對新城市進行了調查研究。根據不同省份的統計局及吾等的獨立研究，於二零一七年至二零一九年期間，新城市合計國內生產總值的年複合增長率約為9.7%，明顯高於全國國內生產總值6.5%的年複合增長率。此外，新城市的人口增長率高於 貴集團目前業務所在的城市。自二零一九年十二月至二零二零年六月，儘管爆發新冠肺炎疫情，惟新城市新建住宅物業的單位售價一直平穩。根據吾等的獨立研究，由於大部分新城市(除成都為新一線城市外)在中國被歸類為二線城市，政府對個人購買物業的限制較一線城市寬鬆。因此，管理層認為，且吾等同意，收購事項體現 貴集團孜孜以求透過擴大土地儲備及物業組合建立其市場地位及形象，並透過 貴集團資產規模的合法及有機增長獲得更理想的全球發債評級，符合 貴集團的既定策略。

5.3 加強項目發展及土地儲備

根據二零二零年中期業績， 貴集團共有35個發展中或計劃於未來開發的物業項目，規劃總建築面積約6,000,000平方米。如下文目標集團的建築面積明細所示，目標集團擁有(i)建築面積約105,713平方米的持作出售物業；及(ii)合計規劃建築面積約1,500,000平方米的持作出售發展中物業(其中六個物業項目根據目前的交付時間表預計將於二零二零年至二零二四年期間竣工)及持作未來發展物業。收購事項後， 貴集團將可就持作出售發展中物業及持作未來發展物業的規劃建築面積增加約24.6%。

目標集團旗下的總建築面積

	平方米
投資物業的建築面積	153,030
持作出售物業的建築面積	105,713
持作經營酒店物業的建築面積	21,542
持作出售發展中物業的規劃建築面積	1,240,100
持作未來發展物業的規劃建築面積	261,070

此外， 貴集團目前擁有三項位於青島、哈爾濱及福州的投資物業，總建築面積為61,751平方米，連同目標集團旗下位於福州及揚州的兩項投資物業及酒店大樓，收購事項後， 貴集團投資物業及酒店大樓的建築面積將大幅增加174,572平方米。收購事項完成後，亦將標誌著 貴集團首次持有用於經營酒店的物業。鑒於上述情況，管理層相信，吾等亦同意，收購事項可令 貴集團維持可持續的項目發展，並增加優質的土地儲備作未來發展之用。

展望未來，收購事項將在未來幾年內為未出售物業及目標集團待售發展中物業帶來收入。包括預售物業的部分在內，持作待售及持作發展的該等目標物業總建築面積約為1,300,000平方米。此外，目標集團旗下規劃建築面積約為261,070平方米的持作未來發展待售物業將主要發展為住宅及商業物業。此外，投資物業及持作經營酒店的物業將為 貴集團帶來經常性收入及現金流量。

因此，管理層認為，吾等亦同意，考慮到代價及項目的前景，收購事項符合 貴公司及股東的整體利益。

6. 對股權的潛在攤薄影響

於最後實際可行日期， 貴公司已發行441,114,000股股份。根據協議，49,480,000股代價股份將於完成後發行，佔(i) 貴公司於最後實際可行日期已發行股本總額約11.22%；及(ii) 貴公司經配發及發行代價股份擴大後的已發行股本總額約10.09%，此乃假設 貴公司已發行股本於最後實際可行日期後至完成日期並無變動（發行代價股份除外）。

下表載列 貴公司(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：

	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	318,348,127	72.17	367,828,127	74.98
公眾股東	<u>122,765,873</u>	<u>27.83</u>	<u>122,765,873</u>	<u>25.02</u>
總計	<u>441,114,000</u>	<u>100.00</u>	<u>490,914,000</u>	<u>100.00</u>

誠如上表所示，公眾股東之股權於完成後將由約27.83%攤薄至約25.02%，僅供說明用途。經考慮代價之公平性及合理性、代價股份之發行價及收購事項之潛在裨益且概無重大現金支出後，吾等認為，對獨立股東股權之攤薄影響屬可接受及合理。

7. 收購事項對 貴集團的財務影響

於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，其財務業績將併入 貴集團之財務報表。收購事項對 貴集團之財務影響載於下文。然而，務請注意，以下分析僅供說明用途，並不表示 貴集團於完成後將出現的財務狀況。

7.1 資產淨值及經調整資產負債比率

根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，倘收購事項於二零二零年六月三十日完成，則 貴集團的總資產將由約人民幣34,100,000,000元增加約人民幣10,300,000,000元至約人民幣44,400,000,000元，而 貴集團的總負債將由約人民幣32,300,000,000元增加約人民幣10,300,000,000元至約人民幣42,600,000,000元。鑒於目標公司權益股東應佔未經審核資產淨值於根據協議完成重組後將接近零，經擴大集團的未經審核備考資產淨值將因此而稍微減少至約人民幣1,800,000,000元。

經考慮上述收購事項對 貴集團總資產及總負債的影響後，倘收購事項於二零二零年六月三十日完成， 貴集團的經調整資產負債比率將下降至約56.3%。

7.2 盈利

於收購事項完成後，目標集團之財務業績將與 貴集團合併入賬。根據目標集團各物業項目目前的竣工及交付時間表， 貴集團預期將確認來自目標集團投資物業及酒店大樓，以及該等預售物業於交付時的收入。由於確認來自物業項目之額外收入，預期可提升 貴集團之盈利。

7.3 現金流量

代價347,300,000港元(相當於約人民幣310,100,000元)將於完成後以發行及配發代價股份的方式支付。除與重組及收購事項有關的估計交易成本約人民幣4,400,000元外， 貴集團將不會因收購事項而產生其他即時現金流出。

推薦建議

鑒於上述主要因素及理由，吾等認為(i)協議之條款及據此擬進行之交易屬公平合理；及(ii)訂立協議(包括發行代價股份)及據此擬進行的交易乃在貴集團日常及一般業務過程中按一般商務條款進行，並符合貴公司及其股東之整體利益。

然而，獨立股東應注意，訂立貸款協議以及繼續貸款及質押安排並非於貴集團一般及日常業務過程中進行。儘管如此，貸款及質押安排乃收購事項之附帶安排，而林先生亦將向福州伯盛全數彌償對該安排項下該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值。因此，鑒於上述主要因素及理由，吾等認為(i)貸款協議以及貸款及質押安排之條款屬公平合理；及(ii)貸款協議乃按一般商務條款或更佳條款訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准收購事項及財務資助。

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
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零二零年九月二十五日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例持牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准以保薦人身份從事工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，根據證券及期貨條例持牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士在大中華區企業融資諮詢及商業領域擁有超過30年的經驗，尤其是曾參與首次公開發售的保薦工作，並在多項企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

1. 本集團之財務資料

本集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年以及二零二零年上半年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) 本公司於二零一八年四月二十三日刊載二零一七財年之年報(第88至170頁)；
- (ii) 本公司於二零一九年四月十五日刊載二零一八財年之年報(第91至210頁)；
- (iii) 本公司於二零二零年四月二十三日刊載二零一九財年之年報(第113至242頁)；及
- (iv) 本公司於二零二零年九月二十三日刊載二零二零年上半年之中期報告(第25至64頁)。

2. 債務聲明

於二零二零年七月三十一日(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
銀行貸款及其他借款	
短期貸款—有抵押	8,982,151
長期貸款—有抵押	6,483,360
	<u>15,465,511</u>
關聯方貸款	
—無抵押	<u>1,420,916</u>
應付債券	
—有抵押	824,434
—無抵押	399,660
	<u>1,224,094</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。於二零二零年七月三十一日，經擴大集團租賃負債之未償還本金約為人民幣18,269,000元。

或然負債

於二零二零年七月三十一日，經擴大集團已向銀行發出擔保，為若干物業買家之按揭安排作抵押。於二零二零年七月三十一日，向銀行作出之未償還擔保金額為人民幣9,768,284,000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。

於二零二零年七月三十一日，經擴大集團的若干物業及股份抵押作為關連方向金融機構取得貸款融資之擔保。

除上文所述者以及除集團內公司間負債外，於二零二零年七月三十一日營業時間結束時，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。

3. 營運資金

董事認為，經考慮目前可動用的內部及銀行資源，於無不可預見之情況下，經擴大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。

4. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事物業開發及物業投資。誠如二零二零年上半年的中期報告所披露，本集團積極把握中國房地產行業的市場動態和宏觀政策變動，靈活調整階段性策略，充分發揮自身優勢，實現業績的進一步增長和規模發展。透過收購中國不同地區的優質物業項目增加其土地儲備及提升其物業組合是本集團長久以來的經營策略，而本集團將於機遇出現時繼續秉承此策略。憑藉執行董事林先生和程女士控制的三盛集團有限公司(「三盛集團」)在中國房地產行業的龐大網絡和專業知識，本集團得以整合三盛集團的品牌優勢，開發出迎合不同市場的產品，並提供滿足不同地區需求的服務。因此，本集團備受市場認可，業務規模實現快速增長，為本集團未來的可持續發展奠定堅實基礎。此外，為擴大在中國房地產市場的影響力，本集團已將總部遷至上海，並廣納賢才提升管理團隊的水平。

收購事項符合本集團在中國拓展現有物業投資及開發業務的上述策略，而本集團將可利用三盛集團的品牌及資源，提供優質物業以供銷售或投資，以提升本集團的投資回報及全球評級。

本集團在海峽西岸經濟區、長三角經濟區、環渤海經濟區等地區不斷擴大業務規模，並在粵港澳大灣區、長江經濟帶等新興市場尋求新的增長機遇，不斷優化整體業務策略。儘管於二零二零年年初爆發新冠肺炎疫情，為全球經濟帶來不確定因素，對市場造成短期影響，惟本集團已評估疫情對本集團資本充足率和流動資金的影響。考慮到若干地方政府對中國房地產業推出的放寬政策，本集團預計本集團的資本和流動資金水平足以吸收壓力的影響。更重要的是，本集團相信疫情僅屬暫時性，對中國內地整體房地產行業並無造成決定性的影響。

完成後，經擴大集團將繼續主要從事物業開發及物業投資，並繼續在可接受風險範圍發掘可加強盈利能力的業務機遇，以及擴大其新的優質土地資源儲備。

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-62頁)，以供載入本通函。



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-62頁所載盛途集團有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日之合併財務狀況表，以及截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年及截至二零二零年三月三十一日止三個月(「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-62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」)日期為二零二零年九月二十五日有關 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。

我們的工作涉及執执行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二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三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二零一九年三月三十一日止三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

二零二零年九月二十五日

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
(以人民幣列示)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收入	4	641,901	663,280	291,361	71,809	26,145
銷售成本		(547,002)	(549,592)	(158,671)	(45,647)	(9,898)
毛利		94,899	113,688	132,690	26,162	16,247
投資物業的估值收益/ (虧損)淨額	10	49,357	37,464	27,980	324	(23,045)
其他收益	5	576	312	5,224	582	451
銷售及市場推廣開支		(46,483)	(80,511)	(79,216)	(12,262)	(10,885)
行政開支		(60,238)	(61,417)	(67,014)	(11,823)	(14,255)
經營溢利/(虧損)		38,111	9,536	19,664	2,983	(31,487)
融資成本	6(a)	(19,363)	(1,119)	(21,339)	(11,474)	(62)
稅前溢利/(虧損)	6	18,748	8,417	(1,675)	(8,491)	(31,549)
所得稅	7	(51,028)	(28,138)	(32,010)	434	3,600
年/期內虧損及全面收益總額		<u>(32,280)</u>	<u>(19,721)</u>	<u>(33,685)</u>	<u>(8,057)</u>	<u>(27,949)</u>
以下人士應佔：						
目標公司權益股東		(22,626)	(10,512)	(29,347)	(7,225)	(26,621)
非控股權益		(9,654)	(9,209)	(4,338)	(832)	(1,328)
年/期內虧損及全面收益總額		<u>(32,280)</u>	<u>(19,721)</u>	<u>(33,685)</u>	<u>(8,057)</u>	<u>(27,949)</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於十二月三十一日			於三月
		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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	10	1,262,654	1,305,333	1,338,754	1,315,709
其他物業、廠房及設備	11	209,869	280,196	354,689	348,282
遞延稅項資產	22(b)	5,575	6,040	7,480	9,198
		<u>1,478,098</u>	<u>1,591,569</u>	<u>1,700,923</u>	<u>1,673,189</u>
流動資產					
存貨及其他合約成本	13	3,394,220	3,785,580	7,081,662	7,345,982
應收賬款及其他應收款項	14	760,199	1,209,954	547,548	590,964
按公平值計入損益之金融資產	15	26,000	26,000	20,000	20,980
受限制存款	16	5,073	11,730	15,177	15,179
現金及現金等價物	17	183,440	1,091,193	880,292	627,000
		<u>4,368,932</u>	<u>6,124,457</u>	<u>8,544,679</u>	<u>8,600,105</u>
流動負債					
銀行貸款及其他借款	18	775,000	1,763,890	330,700	621,800
應付賬款及其他應付款項	19	1,297,060	768,438	2,047,037	1,730,815
租賃負債	21	550	487	2,569	2,608
合約負債	20	1,087,065	3,057,422	5,644,705	5,918,993
即期稅項	22(a)	33,144	94,973	146,714	149,616
		<u>3,192,819</u>	<u>5,685,210</u>	<u>8,171,725</u>	<u>8,423,832</u>
流動資產淨值		<u>1,176,113</u>	<u>439,247</u>	<u>372,954</u>	<u>176,273</u>
總資產減流動負債		<u>2,654,211</u>	<u>2,030,816</u>	<u>2,073,877</u>	<u>1,849,462</u>

	附註	於十二月三十一日			於三月
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債					
銀行貸款及其他借款	18	1,903,890	1,281,800	1,322,300	1,128,411
租賃負債	21	–	11,277	9,892	9,606
遞延稅項負債	22(b)	39,856	46,995	54,626	52,335
		<u>1,943,746</u>	<u>1,340,072</u>	<u>1,386,818</u>	<u>1,190,352</u>
淨資產		<u>710,465</u>	<u>690,744</u>	<u>687,059</u>	<u>659,110</u>
資本及儲備					
繳入資本	23	890,000	890,000	920,000	920,000
儲備		<u>(107,809)</u>	<u>(118,321)</u>	<u>(147,668)</u>	<u>(174,289)</u>
目標公司權益股東應佔					
權益總額		782,191	771,679	772,332	745,711
非控股權益		<u>(71,726)</u>	<u>(80,935)</u>	<u>(85,273)</u>	<u>(86,601)</u>
總權益		<u>710,465</u>	<u>690,744</u>	<u>687,059</u>	<u>659,110</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併權益變動表
(以人民幣列示)

	目標公司權益股東應佔部份			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	繳入資本 人民幣千元 (附註23(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註23(d))	累計虧損 人民幣千元			
於二零一七年一月一日之結餘	860,000	-	(85,183)	774,817	(62,072)	712,745
二零一七年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	-	-	(22,626)	(22,626)	(9,654)	(32,280)
注資(附註23(a))	30,000	-	-	30,000	-	30,000
撥至法定儲備	-	3,296	(3,296)	-	-	-
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	890,000	3,296	(111,105)	782,191	(71,726)	710,465
二零一八年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	-	-	(10,512)	(10,512)	(9,209)	(19,721)
撥至法定儲備	-	4,346	(4,346)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	890,000	7,642	(125,963)	771,679	(80,935)	690,744
二零一九年權益變動：						
年內虧損及全面收益總額	-	-	(29,347)	(29,347)	(4,338)	(33,685)
注資(附註23(a))	30,000	-	-	30,000	-	30,000
撥至法定儲備	-	2,925	(2,925)	-	-	-
於二零一九年十二月三十一日 之結餘	920,000	10,567	(158,235)	772,332	(85,273)	687,059

	目標公司權益股東應佔部份			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
	繳入資本 人民幣千元 (附註23(a))	法定儲備 人民幣千元 (附註23(d))	累計虧損 人民幣千元			
於二零一九年一月一日 之結餘	890,000	7,642	(125,963)	771,679	(80,935)	690,744
截至二零一九年三月 三十一日止三個月之 權益變動：						
期內虧損及全面收益總額	—	—	(7,225)	(7,225)	(832)	(8,057)
於二零一九年三月 三十一日之結餘 (未經審核)	<u>890,000</u>	<u>7,642</u>	<u>(133,188)</u>	<u>764,454</u>	<u>(81,767)</u>	<u>682,687</u>
於二零一九年十二月 三十一日之結餘	920,000	10,567	(158,235)	772,332	(85,273)	687,059
截至二零二零年三月 三十一日止三個月之 權益變動：						
期內虧損及全面收益總額	—	—	(26,621)	(26,621)	(1,328)	(27,949)
於二零二零年三月 三十一日之結餘	<u>920,000</u>	<u>10,567</u>	<u>(184,856)</u>	<u>745,711</u>	<u>(86,601)</u>	<u>659,110</u>

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

合併現金流量表

(以人民幣列示)

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
經營活動					
經營業務(所用)／所得現金	17(b)	(536,853)	1,732,017	446,377	88,888
已繳所得稅		(5,969)	(57,728)	(110,391)	(49,128)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(542,822)	1,674,289	335,986	39,760
投資活動					
付款購置其他物業、廠房及設備		(5,414)	(73,349)	(90,326)	(7,172)
出售其他物業、廠房及設備		2,098	82	29	–
購買按公平值計入損益之 金融資產		–	–	–	–
提取按公平值計入損益之 金融資產		–	–	6,000	6,000
已收利息		1,074	909	3,059	651
投資活動所用現金淨額		(2,242)	(72,358)	(81,238)	(521)
融資活動					
已付租約租金之資本部分	17(c)	(52)	(1,135)	(1,385)	(346)
已付租約租金之利息部分	17(c)	(46)	(990)	(259)	(74)
銀行貸款及其他借款所得款項	17(c)	1,750,000	1,381,800	868,700	–
償還銀行貸款及其他借款	17(c)	(716,000)	(1,015,000)	(2,261,390)	(655,000)
來自關聯方之所得款項	17(c)	2,456,440	1,063,998	2,490,066	263,185
向關聯方還款	17(c)	(2,730,015)	(1,892,885)	(1,454,973)	(64,693)
股東注資		30,000	–	30,000	–
已付利息及其他借款成本	17(c)	(211,863)	(229,966)	(136,408)	(48,890)
融資活動所得／(所用)現金淨額		578,464	(694,178)	(465,649)	(505,818)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		33,400	907,753	(210,901)	(466,579)
於一月一日之現金及 現金等價物		150,040	183,440	1,091,193	1,091,193
於十二月三十一日／三月 三十一日之現金及 現金等價物	17(a)	183,440	1,091,193	880,292	627,000

隨附附註構成歷史財務資料之一部分。

歷史財務資料附註

(除非另有說明，否則均以人民幣列示)

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

根據日期為二零二零年八月二十四日之公告(「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)有條件收購盛途集團有限公司(「目標公司」)之全部已發行股本。

目標公司為於二零二零年五月十五日在英屬處女群島(「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(「有關業務」)。

於目標公司註冊成立前，透過於中國成立之若干國內項目公司(均由林榮濱先生間接控制)開展有關業務。如通函「有關目標集團的資料」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」)。完成重組後，目標公司將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二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三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。

於二零二零年三月三十一日，目標公司將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／成立 日期及地點	註冊資本／ 已發行及繳足 資本詳情	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		
盛途(香港)有限公司	二零二零年七月二十三日 香港	1港元／1港元	100%	-	投資控股	(a)
福州盛途投資有限公司 (「福州盛途」)	二零二零年九月十日 福州	人民幣250,000,000元／ 人民幣零元	-	100% (c)	投資控股	(a)
福州伯盛投資有限公司 (「福州伯盛」)	二零一七年六月二十三日 福州	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	-	100%	投資控股	(b)
成都三盛房地產開發有限公司	二零零九年六月十九日 成都	人民幣8,000,000元／ 人民幣8,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)
成都吉盛置業有限公司 (「成都吉盛」)	二零零七年十二月十四日 成都	人民幣290,000,000元／ 人民幣290,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)
揚州三盛房地產開發有限公司 (「揚州三盛」)	二零一二年三月五日 揚州	人民幣420,000,000元／ 人民幣420,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)
揚州三盛房地產開發有限公司 希爾頓逸林酒店分公司	二零一八年四月二十七日 揚州	人民幣零元／ 人民幣零元	-	100%	酒店管理	(b)
福建閩僑房地產開發有限公司 (「福建閩僑」)	二零一一年三月二十一日 福州	人民幣50,000,000元／ 人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)
青島三盛投資有限公司	二零一零年八月十八日 青島	人民幣100,000,000元／ 人民幣100,000,000元	-	74%	投資控股	(b)
青島海上置業有限公司 (「青島海上」)	二零零九年三月十八日 青島	人民幣103,896,000元／ 人民幣103,896,000元	-	74%	房地產開發	(b)
溫嶺榮發房地產開發有限公司 (「溫嶺榮發」)	二零一九年九月十日 溫嶺	人民幣11,111,100元／ 人民幣11,111,100元	-	100%*	房地產開發	(a)
濟南佐盛投資有限公司	二零一九年五月三十一日 濟南	人民幣100,000,000元／ 人民幣零元	-	100%	投資控股	(a)
濟南三盛君道投資有限公司 (「濟南三盛」)	二零一九年五月三十一日 濟南	人民幣10,000,000元／ 人民幣零元	-	51%#	投資控股	(a)
江蘇浙廣置業有限公司 (「江蘇浙廣」)	二零零八年九月五日 徐州	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	-	51%*	房地產開發	(b)
福州盛隆房地產開發有限公司	二零一七年六月二十二日 福州	人民幣50,000,000元／ 人民幣50,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)
莆田市盛祥房地產開發有限公司 (「莆田市盛祥」)	二零一九年九月二十六日 莆田市	人民幣20,000,000元／ 人民幣零元	-	100% (d)	房地產開發	(b)
泉州盛創置業有限公司	二零一九年九月四日 泉州	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	-	100%	房地產開發	(b)

- * 於二零二零年三月三十一日，溫嶺榮發由目標集團持有90%及由獨立第三方持有10%。根據購股協議及其補充協議，第三方持有的10%權益受限於溫嶺榮發提供的保證回報，而福州伯盛有責任於投資期結束後收購該等權益。因此，該等於溫嶺榮發的權益於歷史財務資料中被視為目標集團的金融負債，而目標集團於二零二零年三月三十一日於溫嶺榮發的實際權益為100%。於二零二零年三月三十一日後，目標集團向另一名獨立第三方出售其於溫嶺榮發的20%權益，因此，目標集團持有的溫嶺榮發實際權益減少至80%。
- # 根據江蘇浙廣的合作協議及其補充協議，濟南三盛（一間由目標集團擁有51%股權的附屬公司）於江蘇浙廣擁有44.15%權益，而餘下55.85%權益則由一名獨立第三方持有。有關獨立第三方持有的55.85%權益受限於江蘇浙廣提供的保證回報，而濟南三盛有責任於投資期結束後收購該等權益。因此，該等於江蘇浙廣的權益於歷史財務資料中被視為目標集團的金融負債，而江蘇浙廣實際上由濟南三盛全資擁有，因此目標集團於二零二零年三月三十一日透過其於濟南三盛的持股而擁有51%實際權益。

附註：

- (a) 於本報告日期，由於該等實體為新註冊成立之公司，且自註冊成立之日起並無從事任何業務，因此並無編製經審核財務報表。
- (b) 於本報告日期，由於該等實體根據註冊成立司法權區的相關規則及規例無須遵守審核規定，因此並無編製經審核財務報表。
- (c) 於重組完成後，福州伯盛的5%股權將轉讓予獨立第三方Royal City Limited。目標公司將透過福州盛途間接持有福州伯盛95%股權。因此，由福州伯盛直接及間接持有的附屬公司（組成目標集團）的所有權百分比將按此減少。
- (d) 於重組完成後，莆田市盛祥將由青島海上間接全資擁有，而青島海上將由福州伯盛及一名獨立第三方分別擁有74%及26%。

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的香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標集團已於整個有關期間貫徹採納於二零二零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」。

於二零二一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31。

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 主要會計政策

(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。

除非另有註明，歷史財務資料以人民幣呈列，並已約整至最接近千位數。

(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) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為目標集團控制之實體。當目標集團承受或享有來自參與該實體之可變回報之風險或權利，並有能力透過其於該實體之權力影響該等回報時，則目標集團對該實體有控制權。評估目標集團是否有權力時，僅計及（目標集團及其他人士所持）實質權利。

於附屬公司之投資自控制權生效當日起至控制權終止當日計入歷史財務資料內。編製歷史財務資料時，集團內公司間結餘、交易及現金流量以及任何因集團內公司間交易而產生之未變現溢利已全數抵銷。僅出現無法證明減值之情況時，因集團內公司間交易而產生之未變現虧損亦以與未變現收益相同之方法抵銷。

非控股權益指並非由目標公司直接或間接應佔之附屬公司權益，而就此而言，目標集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致目標集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。就各業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按比例分佔附屬公司之可識別資產淨值計量任何非控股權益。

非控股權益在合併財務狀況表之權益項目中與目標公司權益股東應佔權益分開列示。目標集團業績之非控股權益在合併損益及其他全面收益表賬面呈列為年／期內損益總額及全面收益總額在非控股權益與目標公司權益股東之間之分配。根據附註2(k)或2(l) (取決於負債性質)，非控股權益持有人貸款及該等持有人的其他合約義務於合併財務狀況表呈列為金融負債。

目標集團未失去控制權而於附屬公司之權益有所變動乃列作權益交易入賬，並對合併權益內控股及非控股權益之金額作出調整以反映相關權益之變動，惟並不會對商譽作出調整，亦不會確認收益或虧損。

當目標集團失去對一間附屬公司的控制權，則入賬列作出售該附屬公司的全部權益，因此產生的收益或虧損會於損益確認。於失去控制權之日在該前附屬公司保留的任何權益按公平值確認，且有關金額視為初步確認金融資產時的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業投資時的成本。

(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) 其他物業、廠房及設備

其他物業、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)(iii))。

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：

租賃自用的物業及租賃土地權益隨未屆滿租期折舊。

— 酒店樓宇	20年
— 設備及汽車	3至5年
— 物業裝修	3年

資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)均每年進行審閱。

其他物業、廠房及設備之賬面值於各報告期末檢查有否減值跡象。

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)(iii)）。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。

概不就在建工程計提折舊，直至其大致完成及準備投入擬定用途為止。

(f) 租賃資產

目標集團會於合約初始生效時評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別的資產的使用及從該使用中獲取幾乎所有的經濟收益，則表示控制權已轉讓。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，目標集團已選擇不單獨劃分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分作為所有租賃之單一租賃部分入賬。

於租賃開始日期，目標集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產（就目標集團而言，主要為電腦及辦公室傢俱）的租賃除外。目標集團就低價值資產訂立租賃時會按每項租賃基準決定是否將該租賃資本化。與未資本化之租賃相關之租賃付款於租期內按系統化基準確認為開支。

倘租賃資本化，租賃負債初步按租賃期內應付租賃款項之現值確認，並使用租賃所隱含之利率貼現或，倘有關利率不能即時釐定，則使用相關遞增借款利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支採用實際利率法計算。並無依賴指數或價格之可變租賃付款不予計入租賃負債之計量中，及因此於產生之會計期間於損益中扣除。

於租賃資本化時確認之使用權資產初步按成本計量，成本包括租賃負債之初始金額加於開始日期或之前作出之任何租賃付款，以及所產生之任何初始直接成本。倘適用，使用權資產之成本亦包括拆除及移除相關資產之成本估計，或恢復相關資產或其所在地點之成本，減去已收取之任何租賃優惠後貼現至其現值。

使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(e)及2(g)(iii)），惟下列使用權資產類別除外：

- 根據附註2(d)，符合投資物業定義的使用權資產按公平值列賬；及
- 根據附註2(h)，與租賃土地權益有關的使用權資產，而該土地權益乃持作存貨，按成本及可變現淨值之較低者入賬。

當指數或價格出現變動，或目標集團估計根據剩餘價值保證預期將支付的金額出現變動，或重新評估目標集團是否會合理肯定會行使購買、延長或終止選擇權而出現變動時，租賃負債會重新計量。倘租賃負債以此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已減至零，則於損益記錄。

目標集團將不符合投資物業及存貨定義的使用權資產於「物業、廠房及設備」呈列，並於合併財務狀況表另行呈列租賃負債。

(ii) 作為出租人

倘目標集團作為出租人，其於租賃開始時釐定各租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃轉移相關資產所有權附帶之絕大部分風險及回報至承租人，則租賃分類為融資租賃。否則，租賃分類為經營租賃。

倘合約包含租賃及非租賃部分，目標集團按相關單獨售價基準將合約代價分配至各部分。經營租賃所得租金收入根據附註2(q)(ii)確認。

倘目標集團為中間出租人，分租賃參考主租賃產生的使用權資產而分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為短期租賃，而目標集團對該租賃應用附註2(f)(i)所述豁免，則目標集團將該分租賃分類為經營租賃。

(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、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，例如信託保護基金單位，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及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：

- 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提列矩陣進行評估，根據債務人之特定因素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，當借款人不可能在目標集團無追索權採取變現抵押（如持有）的情況下向目標集團悉數支付其信貸義務，則構成違約事件。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，金融工具根據分擔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，金融資產將出現信用減值。

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，如違約或拖欠利息或本金付款；
- 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。

撇銷政策

若日後收回之機會渺茫，目標集團會撇銷（部份或全部）金融資產、租賃應收款項或合約資產之總賬面值。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撇銷之金額時。

倘先前撇銷之資產其後收回，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按擔保條款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按成本及可變現淨值之較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

— 持作發展及待售發展中物業

持作發展及待售發展中物業之成本包含已明確識別之成本，包括土地收購成本、發展、物料及供應品總成本、工資及其他直接支出，以及適當比例之間接費用及資本化借款成本（見附註2(r)）。可變現淨值為估計售價減估計完工成本及出售物業所產生成本。

— 持作出售已落成物業

持作出售已落成物業之成本包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運往現時位置及達至現狀所產生其他成本。

由目標集團發展之已落成物業之成本按未售物業應佔該發展項目總發展成本分攤計算。可變現淨值為估計售價減出售物業所產生成本。

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存貨金額的減少，並於撥回發生期間確認為開支。

(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益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益時從損益內扣除。收益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益前支付代價時確認(見附註2(q))。倘目標集團於目標集團確認相關收益前有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。除財務擔保負債根據附註2(g)(ii)計量外，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入分類為收入。

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於下權益時確認。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))。

就客戶付款與協定物業轉讓之間期間超過一年的合約而言，銷售完成物業的交易價及收入金額會就財務部分的影響進行調整。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。並無依賴指數或價格之可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

(iii) 酒店收益

酒店收益於提供服務時確認。

(iv) 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目標集團或目標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於中國內地的物業投資及發展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24。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。目標集團於各報告日期之投資物業公平值採用收入法釐定。

目標集團於各報告日期之投資物業賬面值於附註10披露。管理層倚賴獨立專業估值師進行之估值行使判斷，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，目標集團的存貨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財產的獨特性，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用物業及住宅物業。所有收入均源於中國內地。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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					
– 物業銷售	611,846	617,225	220,844	58,305	10,377
– 酒店收入	-	-	8,717	-	2,518
其他收入來源					
– 投資物業之租金總額	30,055	46,055	61,800	13,504	13,250
	<u>641,901</u>	<u>663,280</u>	<u>291,361</u>	<u>71,809</u>	<u>26,145</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於一個時間點確認。

下表載列於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三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			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
預期將予履行的餘下履約義務：				
一年內	523,238	184,871	4,252,542	4,428,437
一至兩年	167,986	3,118,254	7,967	21,615
兩至三年	503,695	7,967	1,412,642	1,546,479
三至四年	—	75,984	—	—
	<u>1,194,919</u>	<u>3,387,076</u>	<u>5,673,151</u>	<u>5,996,531</u>

該等金額指預期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，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

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
利息收入	1,074	909	3,059	651	601
已收關聯方銷售佣金費用	—	—	1,999	—	—
其他	(498)	(597)	166	(69)	(150)
	<u>576</u>	<u>312</u>	<u>5,224</u>	<u>582</u>	<u>451</u>

6 稅前溢利／(虧損)

稅前溢利／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
借款利息(附註17(c))	211,909	230,226	128,461	45,699	32,523
合約負債重大融資部分應計利息 (附註20)	79,328	223,981	367,771	65,141	98,804
租賃負債利息	46	990	259	74	62
減：資本化為存貨金額之利息開支*	(271,920)	(454,078)	(475,152)	(99,440)	(131,327)
	<u>19,363</u>	<u>1,119</u>	<u>21,339</u>	<u>11,474</u>	<u>62</u>

* 於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月各期間，借款成本已分別按年利率6.18%至12.00%、5.70%至12.00%、5.70%至12.31%、5.70%至12.31%及5.70%至12.31%資本化。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	27,133	43,890	50,134	10,689	15,598
定額退休計劃之供款	1,625	2,594	3,901	518	327
	<u>28,758</u>	<u>46,484</u>	<u>54,035</u>	<u>11,207</u>	<u>15,925</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供款及確認，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			截至三月三十一日	
	止三個月			止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
折舊開支					
— 擁有的物業、廠房及設備	2,195	1,985	13,971	3,827	5,865
— 使用權資產	548	954	1,833	577	728
存貨成本	<u>547,002</u>	<u>549,592</u>	<u>158,671</u>	<u>45,647</u>	<u>9,898</u>
投資物業之租金收入總額	(30,055)	(46,055)	(61,800)	(13,504)	(13,250)
減：直接支出	<u>7,640</u>	<u>8,344</u>	<u>9,407</u>	<u>2,352</u>	<u>1,988</u>
投資物業之租金收入	<u>(22,415)</u>	<u>(37,711)</u>	<u>(52,393)</u>	<u>(11,152)</u>	<u>(11,262)</u>

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為：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日	
	止三個月			止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
即期稅項					
土地增值稅(「土地增值稅」)撥備	24,799	21,464	25,819	1,039	409
遞延稅項					
暫時性差異之產生(附註22(b))	<u>26,229</u>	<u>6,674</u>	<u>6,191</u>	<u>(1,473)</u>	<u>(4,009)</u>
	<u>51,028</u>	<u>28,138</u>	<u>32,010</u>	<u>(434)</u>	<u>(3,600)</u>

- (i) 中國企業所得稅撥備乃根據按目標集團旗下中國內地實體適用之稅率得出之估計應課稅收入計算。於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%之累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出租支出、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得出之會計溢利／(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
稅前溢利／(虧損)	18,748	8,417	(1,675)	(8,491)	(31,549)
減：土地增值稅	24,799	21,464	25,819	1,039	409
中國企業所得稅前虧損	<u>(6,051)</u>	<u>(13,047)</u>	<u>(27,494)</u>	<u>(9,530)</u>	<u>(31,958)</u>
按適用所得稅率計算的名義稅項	(1,513)	(3,262)	(6,874)	(2,383)	(7,990)
不可抵扣開支之稅務影響	27,412	9,479	10,948	799	2,183
未確認未動用稅項虧損之稅務影響	330	457	2,117	111	1,798
中國企業所得稅開支／(抵免)	26,229	6,674	6,191	(1,473)	(4,009)
加：土地增值稅	24,799	21,464	25,819	1,039	409
所得稅開支／(抵免)	<u>51,028</u>	<u>28,138</u>	<u>32,010</u>	<u>(434)</u>	<u>(3,600)</u>

8 董事酬金

董事認為呈列有關資料對本報告而言並無意義。

9 最高薪酬人士

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月，五名最高薪酬人士均並非董事。

五名最高薪酬人士中並非董事之人士的薪酬總額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	3,252	3,125	3,141	785	754
退休計劃供款	187	204	208	52	49
	<u>3,439</u>	<u>3,329</u>	<u>3,349</u>	<u>837</u>	<u>803</u>

五名最高薪酬人士之薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	二零一七年 人數	二零一八年 人數	二零一九年 人數	二零一九年 人數 (未經審核)	二零二零年 人數
零至1,000,000港元	5	5	5	5	5

10 投資物業

(a) 賬面值對賬

	人民幣千元
公平值	
於二零一七年一月一日	1,212,600
添置	697
估值收益	49,357
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	1,262,654
添置	5,215
估值收益	37,464
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,305,333
添置	5,441
估值收益	27,980
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,338,754
估值虧損	(23,045)
於二零二零年三月三十一日	1,315,709

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，關聯方借取的銀行貸款及其他借款乃以目標集團賬面值分別為人民幣35,000,000元、人民幣702,900,000元及人民幣689,200,000元之投資物業作抵押。

目標集團附屬公司之銀行貸款及其他借款乃以若干投資物業作抵押，詳情請參閱附註18。

(b) 公平值等級

目標集團位於中國內地福州及揚州之投資物業於各報告期末之公平值乃根據與目標集團並無關連之獨立合資格專業估值師仲量聯行進行之估值得出，仲量聯行之地址為香港英皇道979號太古坊一座7樓。仲量聯行為香港測量師學會成員，近期於所評估物業之地點及類別擁有經驗。目標集團之管理層於進行估值以編製財務報告時與測量師討論估值假設及估值結果。

估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為當前用途。於有關期間內相應日期進行估值時使用同一估值技術。

於報告期末按經常性基準計量之目標集團投資物業之公平值分類為根據香港財務報告準則第13號「公平值計量」所界定之三個公平值等級。公平值計量所歸類之等級乃參照以下估值方式所用輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級估值：僅用第一等級輸入值，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：使用第二等級輸入值，即未能符合第一等級之可觀察輸入值，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

下表載列如何釐定該等投資物業的公平值(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、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日

項目	公平值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與公平值的關係
於中國內地福州之辦公室及商用物業	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出調整。	復歸租金越高，公平值越高。
		主要參數為： (1) 復歸租金；及 (2) 復歸收益率	辦公室、零售商用物業及停車位於各估值日期之復歸收益率分別為5%、6%及3%。	復歸收益率越高，公平值越低。
於中國內地揚州之辦公室及零售商用物業	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出調整。	復歸租金越高，公平值越高。
		主要參數為： (1) 復歸租金；及 (2) 復歸收益率	辦公室、零售商用物業及停車位於各估值日期之復歸收益率分別為5%、6%及3%。	復歸收益率越高，公平值越低。

在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			於三月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	35,478	45,356	57,021	60,488
一年後但五年內	191,334	205,942	275,003	286,520
五年後	35,746	34,701	43,798	44,665
	<u>262,558</u>	<u>285,999</u>	<u>375,822</u>	<u>391,673</u>

11 其他物業、廠房及設備

	在建工程 人民幣千元	自用租賃 土地權益 人民幣千元	物業裝修 人民幣千元	酒店樓宇 人民幣千元	設備及汽車 人民幣千元	自用租賃 物業，按折舊 成本列賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一七年一月一日	178,321	23,044	2,376	-	16,265	1,645	221,651
添置	4,084	-	310	-	1,623	-	6,017
轉讓	648	(648)	-	-	-	-	-
出售	-	-	-	-	(2,098)	-	(2,098)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	183,053	22,396	2,686	-	15,790	1,645	225,570
添置	48,797	-	18,938	-	2,127	3,486	73,348
轉讓	648	(648)	-	-	-	-	-
出售	-	-	-	-	(663)	-	(663)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	232,498	21,748	21,624	-	17,254	5,131	298,255
添置	155	-	30,594	50,900	6,266	2,411	90,326
轉讓	(232,498)	(648)	-	233,146	-	-	-
出售	-	-	-	-	(992)	-	(992)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	155	21,100	52,218	284,046	22,528	7,542	387,589
添置	-	-	4	-	182	-	186
轉讓	(155)	-	155	-	-	-	-
出售	-	-	-	-	-	(1,959)	(1,959)
於二零二零年三月三十一日	-	21,100	52,377	284,046	22,710	5,583	385,816
累計折舊：							
於二零一七年一月一日	-	-	(1,795)	-	(12,961)	(46)	(14,802)
年內支出	-	-	(175)	-	(2,020)	(548)	(2,743)
出售撥回	-	-	-	-	1,844	-	1,844
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	-	-	(1,970)	-	(13,137)	(594)	(15,701)
年內支出	-	-	(801)	-	(1,184)	(954)	(2,939)
出售撥回	-	-	-	-	581	-	581
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	-	-	(2,771)	-	(13,740)	(1,548)	(18,059)
年內支出	-	-	(6,985)	(5,086)	(1,900)	(1,833)	(15,804)
出售撥回	-	-	-	-	963	-	963
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	-	-	(9,756)	(5,086)	(14,677)	(3,381)	(32,900)
期內支出	-	(162)	(1,532)	(3,652)	(681)	(566)	(6,593)
出售撥回	-	-	-	-	-	1,959	1,959
於二零二零年三月三十一日	-	(162)	(11,288)	(8,738)	(15,358)	(1,988)	(37,534)
賬面淨值：							
於二零一七年十二月三十一日	183,053	22,396	716	-	2,653	1,051	209,869
於二零一八年十二月三十一日	232,498	21,748	18,853	-	3,514	3,583	280,196
於二零一九年十二月三十一日	155	21,100	42,462	278,960	7,851	4,161	354,689
於二零二零年三月三十一日	-	20,938	41,089	275,308	7,352	3,595	348,282

附註：

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，關聯方借取的銀行貸款及其他借款乃以目標集團賬面值分別為人民幣300,060,000元及人民幣296,246,000元之物業及相關自用租賃土地權益作抵押。

(a) 使用權資產

使用權資產按相關資產類別劃分的賬面淨值分析如下：

附註	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
計入「物業、廠房及設備」： 租賃土地之所有權權益，按折舊成本 列賬	(i) 22,396	21,748	21,100	20,938
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	(ii) 1,051	3,583	4,161	3,595
	23,447	25,331	25,261	24,533
計入「投資物業」： 租賃投資物業之所有權權益， 按公平值計入	10(a) 1,262,654	1,305,333	1,338,754	1,315,709
計入「存貨及其他合約成本」： 發展中作出售物業	13(b) 1,581,545	1,463,479	3,439,734	3,442,834
持作出售已落成物業	44,191	42,944	26,939	26,069
	1,625,736	1,506,423	3,466,673	3,468,903
	2,911,837	2,837,087	4,830,688	4,809,145

附註：

(i) 租賃土地之所有權權益

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。目標集團為該租賃土地的登記擁有人。根據土地租賃條款，於收購租賃土地前已作出一次性付款，並無正在進行的付款。

(ii) 其他自用租賃物業

目標集團透過租賃協議取得使用其他物業作為辦公室之權利。租賃一般初步為期兩年，不含於合約期完結後再重續租賃一段期間之選項。

12 於附屬公司之投資

目標集團之附屬公司詳情載於附註1。

下表列出有關存在重大非控股權益之青島海上之資料。下表所載財務資料概要乃未進行公司間對銷之金額。

	於十二月三十一日			於三月
	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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
非控股權益百分比	26%	26%	26%	26%
流動資產	2,439,438	3,260,444	4,638,797	4,671,295
非流動資產	7,754	6,127	9,644	10,391
流動負債	1,864,326	2,839,383	4,288,408	4,326,224
資產淨值	328,976	295,388	280,733	276,163
非控股權益之賬面值	85,534	76,801	72,991	71,802
年／期內股東應佔虧損及全面收益總額	(26,501)	(24,855)	(10,845)	(3,381)
分配予非控股權益之虧損及全面收益總額	(9,311)	(8,733)	(3,810)	(1,189)
下列活動所得／(所用)現金流量				
－經營活動	119,685	342,392	655,690	(217,444)
－投資活動	(632)	(690)	(1,252)	(11)
－融資活動	(116,000)	(13,200)	(343,028)	(5,676)

13 存貨及其他合約成本

	於十二月三十一日			於三月
	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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
待售發展中物業	2,655,269	3,165,454	6,529,723	6,800,405
持作出售已落成物業	734,323	608,083	464,807	458,146
	3,389,592	3,773,537	6,994,530	7,258,551
其他合約成本	4,628	12,043	87,132	87,431
	<u>3,394,220</u>	<u>3,785,580</u>	<u>7,081,662</u>	<u>7,345,982</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團附屬公司之銀行貸款及其他借款乃以目標集團之若干存貨作抵押（見附註18）。

(a) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，預期於超過一年後收回之待售發展中物業之金額分別為人民幣2,844,628,000元、人民幣3,626,909,000元、人民幣5,483,907,000元及人民幣4,750,362,000元。預計所有其他存貨將在一年內收回。

(b) 就發展待售物業而持有之土地的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
於中國內地				
– 50年或以上(長期租賃)	1,552,512	1,434,446	3,022,827	3,025,927
– 10至50年(中期租賃)	29,033	29,033	416,907	416,907
	<u>1,581,545</u>	<u>1,463,479</u>	<u>3,439,734</u>	<u>3,442,834</u>

(c) 合約成本

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，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」。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月於損益中確認的資本化成本金額分別為人民幣4,802,000元、人民幣8,482,000元、人民幣7,371,000元、人民幣1,802,000元及人民幣333,000元。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個月有關資本化成本的結餘並無減值或成本並無資本化。

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。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，預期於一年或以上方可收回的資本化合約成本金額分別為人民幣2,601,000元、人民幣11,386,000元、人民幣21,819,000元及人民幣23,274,000元。

14 應收賬款及其他應收款項

	於十二月三十一日			於三月
	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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
應收賬款，扣除虧損撥備 (附註(a))	17,655	45,227	2,580	2,941
其他應收款項，扣除虧損撥備 (附註(b))	26,560	35,500	25,516	27,635
應收關聯方款項(附註(c))	600,513	826,953	40,468	40,098
應收非控股股東款項(附註(d))	26,301	30,944	86,732	86,732
按攤銷成本計量的金融資產	671,029	938,624	155,296	157,406
預付稅項及附加稅(附註(e))	70,601	232,937	377,407	389,752
按金	15,393	36,451	7,071	7,938
預付款項	3,176	1,942	7,774	35,868
	<u>760,199</u>	<u>1,209,954</u>	<u>547,548</u>	<u>590,964</u>

附註：

- (a) 所有應收賬款按發票日期的賬齡為一年內。
- (b) 其他應收款項主要代表由目標集團旗下若干項目公司代表業主支付的維修基金及物業管理費。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品。
- (c) 於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收關聯方款項分別包括人民幣600,000,000元及人民幣600,000,000元，乃產生自與金融機構的融資安排，其中由若干關聯方(「原始義務人」)借入的貸款由目標集團旗下一間項目公司擔任共同義務人(「共同義務人」)。根據共同義務人與原始義務人之協議，共同義務人支付的本金及利息(如有)將從林榮濱先生最終控制的原始義務人或其他關聯方收回。結餘已於二零一九年八月悉數結清。

於二零二零年三月三十一日應收關聯方款項將於重組完成時結清。

- (d) 應收非控股股東款項須按要求償還、為無抵押及免息。

鑑於款項可根據收購協議的條款，透過抵銷可分配予非控股股東的利潤收回，故管理層認為該等實體拖欠還款的風險甚低。

- (e) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，預計將於超過一年後收回或確認為開支的預付稅項及附加稅分別為人民幣39,686,000元、人民幣220,223,000元、人民幣94,506,000元及人民幣103,750,000元。剩餘的所有款項預期將於一年內收回或確認為開支。

15 按公平值計入損益之金融資產

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，按公平值計入損益之金融資產為信託保護基金單位。信託保護基金的公平值乃按於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			於三月
	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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
物業買方按揭安排抵押 (附註(a))	140	3,001	5,004	5,005
預售物業建設抵押 (附註(b))	4,933	8,729	10,173	10,174
	<u>5,073</u>	<u>11,730</u>	<u>15,177</u>	<u>15,179</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賬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。該保證金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將收取的預售物業所得款項存入指定銀行賬戶作為相應物業工程的保證金。在得到相應地方政府機構的批准下，該保證金只可用於購買建築材料及支付相應物業項目的建築成本。該保證金只會根據興建相應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			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金	183,440	1,091,193	880,292	627,000

於各報告期末，所有銀行現金及手頭現金已存入中國內地的銀行。從中國內地匯款至境外須受中國政府施加的外匯限制。

(b) 稅前溢利／(虧損)與經營活動(所用)／所得現金對賬：

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
		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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
稅前溢利／(虧損)		18,748	8,417	(1,675)	(8,491)	(31,549)
就以下各項作出調整：						
折舊	6(c)	2,743	2,939	15,804	4,404	6,593
利息收入	5	(1,074)	(909)	(3,059)	(651)	(601)
投資物業之估值(收益)／ 虧損淨額	10	(49,357)	(37,464)	(27,980)	(324)	23,045
融資成本	6(a)	19,363	1,119	21,339	11,474	62
營運資金變動：						
受限制銀行存款(增加)／ 減少		(5,073)	(6,657)	(3,447)	11,730	(2)
存貨及其他合約成本增加		(473,161)	(225,388)	(3,215,480)	(293,256)	(246,167)
應收賬款及其他應收款項 減少／(增加)		569,790	(339,472)	798,719	(890,593)	(24,448)
應付賬款及其他應付款項 (減少)／增加		(889,666)	359,075	274,873	831,335	49,651
合約負債增加		270,834	1,970,357	2,587,283	423,260	274,288
經營(所用)／所得現金		(536,853)	1,732,017	446,377	88,888	50,872

(c) 融資活動所產生的負債對賬

	銀行貸款及 其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	應收/ (應付) 關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,644,890	8,513	875,549	-	2,528,952
融資活動現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	1,750,000	-	-	-	1,750,000
償還銀行貸款及其他借款	(716,000)	-	-	-	(716,000)
來自關聯方之所得款項	-	-	2,456,440	-	2,456,440
向關聯方還款	-	-	(2,730,015)	-	(2,730,015)
已付租賃租金之資本部分	-	-	-	(52)	(52)
已付租賃租金之利息部分	-	-	-	(46)	(46)
已付利息及其他借款成本	-	(211,863)	-	-	(211,863)
融資現金流量變動總額	1,034,000	(211,863)	(273,575)	(98)	548,464
其他變動：					
融資成本(附註6(a))	-	211,909	-	46	211,955
添置使用權資產	-	-	-	602	602
其他變動總額	-	211,909	-	648	212,557
於二零一七年十二月三十一日	2,678,890	8,559	601,974	550	3,289,973

	銀行貸款 及其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	應收/ (應付) 關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	2,678,890	8,559	601,974	550	3,289,973
融資活動現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	1,381,800	-	-	-	1,381,800
償還銀行貸款及其他借款	(1,015,000)	-	-	-	(1,015,000)
來自關聯方之所得款項	-	-	1,063,998	-	1,063,998
向關聯方還款	-	-	(1,892,885)	-	(1,892,885)
已付租賃租金之資本部分	-	-	-	(1,135)	(1,135)
已付租賃租金之利息部分	-	-	-	(990)	(990)
已付利息及其他借款成本	-	(229,966)	-	-	(229,966)
融資現金流量變動總額	366,800	(229,966)	(828,887)	(2,125)	(694,178)
其他變動：					
融資成本 (附註6(a))	-	230,226	-	990	231,216
添置使用權資產	-	-	-	12,349	12,349
其他變動總額	-	230,226	-	13,339	243,565
於二零一八年十二月三十一日	3,045,690	8,819	(226,913)	11,764	2,839,360

	銀行貸款及 其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	應收/ (應付) 關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,045,690	8,819	(226,913)	11,764	2,839,360
融資活動現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	868,700	-	-	-	868,700
償還銀行貸款及其他借款	(2,261,390)	-	-	-	(2,261,390)
來自關聯方之所得款項	-	-	2,490,066	-	2,490,066
向關聯方還款	-	-	(1,454,973)	-	(1,454,973)
已付租賃租金之資本部分	-	-	-	(1,385)	(1,385)
已付租賃租金之利息部分	-	-	-	(259)	(259)
已付利息及其他借款成本	-	(136,408)	-	-	(136,408)
融資現金流量變動總額	(1,392,690)	(136,408)	1,035,093	(1,644)	(495,649)
其他變動：					
融資成本(附註6(a))	-	128,461	-	259	128,720
添置使用權資產	-	-	-	2,082	2,082
其他變動總額	-	128,461	-	2,341	130,802
於二零一九年十二月三十一日	1,653,000	872	808,180	12,461	2,474,513

	銀行貸款 及其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	應收/ (應付) 關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於二零二零年一月一日	1,653,000	872	808,180	12,461	2,474,513
融資活動現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	157,211	-	-	-	157,211
償還銀行貸款及其他借款	(60,000)	-	-	-	(60,000)
來自關聯方之所得款項	-	-	302,145	-	302,145
向關聯方還款	-	-	(668,255)	-	(668,255)
已付租賃租金之資本部分	-	-	-	(247)	(247)
已付租賃租金之利息部分	-	-	-	(62)	(62)
已付利息及其他借款成本	-	(17,918)	-	-	(17,918)
融資現金流量變動總額	97,211	(17,918)	(366,110)	(309)	(287,126)
其他變動：					
融資成本(附註6(a))	-	32,523	-	62	32,585
其他變動總額	-	32,523	-	62	32,585
於二零二零年三月三十一日	1,750,211	15,477	442,070	12,214	2,219,972

(未經審核)

	銀行貸款 及其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付利息 人民幣千元 (附註19)	應收/ (應付) 關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元 (附註21)	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	3,045,690	8,819	(226,913)	11,764	2,839,360
融資活動現金流量變動：					
銀行貸款及其他借款所得款項	-	-	-	-	-
償還銀行貸款及其他借款	(655,000)	-	-	-	(655,000)
來自關聯方之所得款項	-	-	263,185	-	263,185
向關聯方還款	-	-	(64,693)	-	(64,693)
已付租賃租金之資本部分	-	-	-	(346)	(346)
已付租賃租金之利息部分	-	-	-	(74)	(74)
已付利息及其他借款成本	-	(48,890)	-	-	(48,890)
融資現金流量變動總額	(655,000)	(48,890)	198,492	(420)	(505,818)
其他變動：					
融資成本 (附註6(a))	-	45,699	-	74	45,773
添置使用權資產	-	-	-	420	420
其他變動總額	-	45,699	-	494	46,193
於二零一九年三月三十一日 (未經審核)	2,390,690	5,628	(28,421)	11,838	2,379,735

(d) 租賃總現金流出

計入合併現金流量表的租賃金額包括如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
經營現金流內	957,947	990	1,976,515	74	61
融資現金流內	52	1,135	1,385	346	247
	<u>957,999</u>	<u>2,125</u>	<u>1,977,900</u>	<u>420</u>	<u>308</u>

該等金額與下列有關：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
已付租賃租金	98	2,125	1,644	420	308
購買租賃土地使用權	957,901	-	1,976,256	-	-
	<u>957,999</u>	<u>2,125</u>	<u>1,977,900</u>	<u>420</u>	<u>308</u>

18 銀行貸款及其他借款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，銀行貸款及其他借款的賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
即期				
有抵押				
— 銀行貸款	53,000	910,000	160,000	100,000
— 其他借款	722,000	853,890	170,700	521,800
	<u>775,000</u>	<u>1,763,890</u>	<u>330,700</u>	<u>621,800</u>
非即期				
有抵押				
— 銀行貸款	600,000	621,800	79,300	79,300
— 其他借款	1,303,890	660,000	1,243,000	1,049,111
	<u>1,903,890</u>	<u>1,281,800</u>	<u>1,322,300</u>	<u>1,128,411</u>

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，其他借款分別包括人民幣600,000,000元及人民幣540,000,000元，乃產生自與金融機構的融資安排，其由目標集團旗下若干公司擔任共同義務人，有關詳情請參閱附註14(c)。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，所有非即期計息銀行貸款及其他借款須償還如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
非即期				
— 於1年後但於2年內	1,393,890	700,000	274,300	778,411
— 於2年後但於5年內	510,000	581,800	1,048,000	350,000
	<u>1,903,890</u>	<u>1,281,800</u>	<u>1,322,300</u>	<u>1,128,411</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，所有銀行貸款以人民幣計值，分別按年利率6.18%至12.00%、5.70%至12.00%、5.70%至12.31%及5.70%至12.31%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借款安排。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24(b)。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，概無違反與銀行融資有關的契諾。

有抵押銀行貸款及其他借款以目標集團若干附屬公司之股權及以下其他資產作為抵押：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
存貨(附註13)	1,690,735	1,957,763	1,339,685	1,407,787
投資物業(附註10)	1,119,354	1,154,033	573,400	566,200
	<u>2,810,089</u>	<u>3,111,796</u>	<u>1,913,085</u>	<u>1,973,987</u>

於各報告日期，若干銀行貸款及其他借款亦以關聯方、物業及林榮濱先生所擁有公司之股權作擔保(見附註27(c))。

19 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於三月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應付賬款及應計費用 (附註(a))	474,929	411,734	470,399	423,763
應付關聯方款項 (附註(b))	602,565	341	808,811	442,639
應付非控股股東款項 (附註(c))	43,995	20,915	362,224	465,109
其他應付款	72,860	81,135	37,170	18,820
應付利息	8,559	8,819	872	15,477
	<u>1,202,908</u>	<u>522,944</u>	<u>1,679,476</u>	<u>1,365,808</u>
按攤銷成本計量之金融負債				
應付商業稅、增值稅及 其他稅項	59,860	216,327	304,449	302,862
已收按金	32,027	25,539	59,183	61,517
預收賬款	2,265	3,628	3,929	628
	<u>1,297,060</u>	<u>768,438</u>	<u>2,047,037</u>	<u>1,730,815</u>

附註：

- (a) 應付賬款主要為應付承包商款項。向承包商付款乃根據物業開發進度及協定的里程碑而分期作出。應付賬款之賬齡均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) 所有其他應付賬款及其他應付款項預期將於一年內結清或須按要求償還。

20 合約負債

	於十二月三十一日			於三月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
預售物業帶來的預收款項	<u>1,087,065</u>	<u>3,057,422</u>	<u>5,644,705</u>	<u>5,918,993</u>

影響已確認合約負債金額之一般物業發展付款條款如下：

視乎市場情況，目標集團可能要求客戶於發展仍在進行時在協定時限內悉數支付代價，而非於相關物業竣工時支付。有關預付款項方式導致於餘下物業發展期間內按合約價悉數確認合約負債。此外，合約負債將按目標集團應計的利息開支增加，以反映於付款日期至交付物業予客戶當日期間從客戶獲得的任何重大融資利益的影響。由於此項應計費用令發展期間的合約負債增加，因此令竣工物業的控制權轉讓予客戶時確認的收入增加。

合約負債變動

	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	二零二零年 人民幣千元
於一月一日結餘	621,764	1,087,065	3,057,422	5,644,705
因確認年／期內收入而產生的 合約負債減少	(372,600)	(464,989)	(200,840)	(1,039)
因年／期內銷售於年／期末 仍然開發中的物業的預收 款項而產生的合約負債增加	758,573	2,211,365	2,420,352	176,523
因累計預收款項的利息開支而 產生的合約負債增加	<u>79,328</u>	<u>223,981</u>	<u>367,771</u>	<u>98,804</u>
於十二月三十一日／ 三月三十一日結餘	<u>1,087,065</u>	<u>3,057,422</u>	<u>5,644,705</u>	<u>5,918,993</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，預期於超過一年後確認為收入的履約預收賬款及已收遠期銷售按金及分期付款分別為人民幣611,055,000元、人民幣2,890,544,000元、人民幣1,413,486,000元及人民幣1,547,818,000元。

21 租賃負債

	於十二月三十一日				於三月三十一日			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元	最低租賃付款現值 人民幣千元	最低租賃付款總額 人民幣千元
一年內	550	572	487	616	2,569	3,078	2,608	3,508
一年以上但兩年內	-	-	1,385	1,293	1,853	2,585	1,663	2,277
兩年以上但五年內	-	-	3,957	5,485	3,188	4,448	3,283	4,496
五年以上	-	-	5,935	8,315	4,851	6,768	4,660	6,381
	-	-	11,277	15,093	9,892	13,801	9,606	13,154
	<u>550</u>	<u>572</u>	<u>11,764</u>	<u>15,709</u>	<u>12,461</u>	<u>16,879</u>	<u>12,214</u>	<u>16,662</u>
減：未來利息 開支總額		(22)		(3,945)		(4,418)		(4,448)
租賃負債現值		<u>550</u>		<u>11,764</u>		<u>12,461</u>		<u>12,214</u>

22 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			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
應付中國企業所得稅	14,206	75,527	126,005	128,915
應付土地增值稅	18,938	19,446	20,709	20,701
	<u>33,144</u>	<u>94,973</u>	<u>146,714</u>	<u>149,616</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(負債)／資產之組成部分，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	資本化 利息 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：						
於二零一七年一月一日	(56,231)	(406)	41,728	-	6,857	(8,052)
於損益內(扣除)／計入	<u>(25,695)</u>	<u>(2,243)</u>	<u>25,285</u>	<u>(17,657)</u>	<u>(5,919)</u>	<u>(26,229)</u>
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(81,926)	(2,649)	67,013	(17,657)	938	(34,281)
於損益內(扣除)／計入	<u>(23,851)</u>	<u>(1,835)</u>	<u>18,212</u>	<u>-</u>	<u>800</u>	<u>(6,674)</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(105,777)	(4,484)	85,225	(17,657)	1,738	(40,955)
於損益內(扣除)／計入	<u>(21,537)</u>	<u>(18,811)</u>	<u>41,574</u>	<u>(7,829)</u>	<u>412</u>	<u>(6,191)</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	(127,314)	(23,295)	126,799	(25,486)	2,150	(47,146)
於損益內計入／(扣除)	<u>2,466</u>	<u>228</u>	<u>3,185</u>	<u>(1,763)</u>	<u>(107)</u>	<u>4,009</u>
於二零二零年三月三十一日	<u>(124,848)</u>	<u>(23,067)</u>	<u>129,984</u>	<u>(27,249)</u>	<u>2,043</u>	<u>(43,137)</u>

(ii) 與合併財務狀況表之對賬

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	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	二零二零年 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	5,575	6,040	7,480	9,198
於合併財務狀況表中確認 之遞延稅項負債淨額	<u>(39,856)</u>	<u>(46,995)</u>	<u>(54,626)</u>	<u>(52,335)</u>
	<u>(34,281)</u>	<u>(40,955)</u>	<u>(47,146)</u>	<u>(43,137)</u>

(c) 未確認之遞延稅項資產

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團並無就累計稅項虧損分別為人民幣1,320,000元、人民幣3,148,000元、人民幣11,616,000元及人民幣18,808,000元確認遞延稅項資產，原因為於相關稅務司法權區及實體不太可能產生未來可利用該等虧損抵扣的應課稅收入。目標集團於中國內地之附屬公司之稅項虧損將於稅項虧損產生年度起計五年內屆滿。

23 資本、儲備及股息**(a) 股本／繳入資本**

目標公司於二零二零年五月十五日在英屬處女群島註冊成立，其已發行及繳足股本為100美元，分為100股每股面值1美元之股份。

就本報告而言，於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日的繳入資本為現時目標集團旗下各公司於相應日期的繳入資本總額（經對銷於附屬公司的投資）。

(b) 資本管理

目標集團管理資本的主要目標是保障目標集團持續經營的能力，以使其能夠繼續透過按風險水平對產品及服務進行定價，並確保以合理成本獲得融資，從而為物業發展項目提供資金、為股權持有人提供回報及為其他持份者提供利益。

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股權持有人回報，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淨債務資產比率（於總負債中扣除合約負債）監察其資本架構。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的債務資產比率及經調整淨債務資產比率如下：

	於十二月三十一日			於三月
	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	三十一日 二零二零年 人民幣千元
(i) 債務資產比率				
總負債	5,136,565	7,025,282	9,558,543	9,614,184
總資產	5,847,030	7,716,026	10,245,602	10,273,294
債務資產比率	<u>87.85%</u>	<u>91.05%</u>	<u>93.29%</u>	<u>93.58%</u>
(ii) 經調整債務資產比率				
總負債	5,136,565	7,025,282	9,558,543	9,614,184
減：合約負債及預收賬款	<u>1,089,330</u>	<u>3,061,050</u>	<u>5,648,634</u>	<u>5,919,621</u>
經調整總負債	4,047,235	3,964,232	3,909,909	3,694,563
總資產	5,847,030	7,716,026	10,245,602	10,273,294
經調整債務資產比率	<u>69.22%</u>	<u>51.38%</u>	<u>38.16%</u>	<u>35.96%</u>

(c) 股息

目標公司及其附屬公司於有關期間並無宣派或派付股息。

(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其根據中國會計法規釐定的稅後溢利的10%轉撥至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。向股東分派股息前必須先轉撥至該儲備。

法定盈餘儲備可用於消減過往年度的虧損（如有），並可按投資者現有股權比例轉為繳入資本。

24 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

信貸風險指交易對手將不履行合約責任而導致目標集團蒙受財務損失之風險。目標集團之信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項。由於目標集團之交易對手為目標集團認為信貸風險較低之銀行及金融機構，故目標集團因現金及現金等價物而承受之信貸風險有限。因此，應收賬款及其他應收款項之賬面值代表目標集團就金融資產所承受之最高信貸風險。管理層已訂立信貸政策，並持續監察該等信貸風險。

應收賬款

就應收賬款而言，目標集團所承受的信貸風險，主要受各客戶的個別特點所影響，而並非來自客戶所經營的行業，因此當目標集團承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。

目標集團的應收賬款主要來自出租物業。目標集團制定政策確保其僅與有合適信貸記錄的承租人訂立租賃合約，且目標集團會持續監察應收款項的信貸質素。倘應收租戶款項未獲償付或倘違反合約，目標集團可能會預扣部分或全部按金。目標集團亦會定期審閱各項個別應收賬款的可收回金額，以確保就不可收回金額計提足夠減值虧損。

其他應收款項

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

就應收非控股權益及關聯方款項而言，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，目標集團按下列方式計量其他應收款項的預期信貸虧損：

於報告日，如果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。

下表提供有關於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日目標集團承受的信貸風險以及應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損的資料：

	於二零一七年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(並無逾期)	0.10%	44,259	44
		<u>44,259</u>	<u>44</u>
	於二零一八年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(並無逾期)	0.13%	79,631	104
逾期少於一年	1.00%	1,212	12
		<u>80,843</u>	<u>116</u>
	於二零一九年十二月三十一日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(並無逾期)	0.51%	26,400	135
逾期少於一年	3.68%	842	31
逾期超過一年	15.00%	1,200	180
		<u>28,442</u>	<u>346</u>
	於二零二零年三月三十一日		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
即期(並無逾期)	0.63%	29,048	183
逾期少於一年	2.35%	851	20
逾期超過一年	20.00%	1,100	220
		<u>30,999</u>	<u>423</u>

預期虧損率乃根據過往年度的實際虧損經驗。該等虧損率已經調整，以反映收集過往數據期間的經濟狀況、當前狀況與目標集團對應收款項預期年期的經濟狀況的觀點之間的差異。

管理層認為於有關期間結束後十二個月內，信貸風險並無顯著增加，預期不會發生違約事件。因此，目標集團預期信貸虧損並不重大。

財務擔保

除附註26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26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。

下表載列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 按需求償還 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	超過五年 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	1,202,908	-	-	-	1,202,908	1,202,908
租賃負債	572	-	-	-	572	550
銀行貸款及其他借款	947,260	1,603,511	360,786	161,351	3,072,908	2,678,890
	<u>2,150,740</u>	<u>1,603,511</u>	<u>360,786</u>	<u>161,351</u>	<u>4,276,388</u>	<u>3,882,348</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 按需求償還 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	超過五年 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	522,944	-	-	-	522,944	522,944
租賃負債	616	1,293	5,485	8,315	15,709	11,764
銀行貸款及其他借款	1,891,281	763,453	663,186	78,325	3,396,245	3,045,690
	<u>2,414,841</u>	<u>764,746</u>	<u>668,671</u>	<u>86,640</u>	<u>3,934,898</u>	<u>3,580,398</u>

於二零一九年十二月三十一日

合約未折現現金流出

	須於				總額	賬面值
	一年內或 按需求償還	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	1,679,476	-	-	-	1,679,476	1,679,476
租賃負債	3,078	2,585	4,448	6,768	16,879	12,461
銀行貸款及其他借款	463,505	460,985	1,028,618	-	1,953,108	1,653,000
	<u>2,146,059</u>	<u>463,570</u>	<u>1,033,066</u>	<u>6,768</u>	<u>3,649,463</u>	<u>3,344,937</u>

於二零二零年三月三十一日

合約未折現現金流出

	須於				總額	賬面值
	一年內或 按需求償還	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	超過五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款及其他應付款項	1,365,808	-	-	-	1,365,808	1,365,808
租賃負債	3,508	2,277	4,496	6,381	16,662	12,214
銀行貸款及其他借款	821,362	182,379	1,009,038	-	2,012,779	1,750,211
	<u>2,190,678</u>	<u>184,656</u>	<u>1,013,534</u>	<u>6,381</u>	<u>3,395,249</u>	<u>3,128,233</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。

目標集團的利率風險主要來自浮動利率的現金及現金等價物、受限制存款以及銀行貸款及其他借款。由於相關利率預期不會大幅變動，故目標集團預期現金及現金等價物及存款的利率不會有重大影響。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，目標集團的尚未償還銀行貸款及其他借款分別為人民幣零元、人民幣131,800,000元、人民幣79,300,000元及人民幣79,300,000元，按浮動利率授出。

目標集團計息借款之利率及償還條款於附註18披露。

敏感度分析

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，在所有其他變量不變的情況下，假定利率整體上升／下降100個基點，估計目標公司權益股東應佔目標集團的稅後溢利及權益總額將會因利率整體上升／下降而分別減少／增加約人民幣零元、人民幣988,500元、人民幣793,000元及人民幣793,000元。

上述敏感度分析假設利率變動已於報告期末發生，並已應用至就該日存在的非衍生金融工具而承受的利率風險。

(d) 貨幣風險

由於目標集團旗下公司的所有金融資產及負債均以其各自的功能貨幣計值，故目標集團並無面對外幣風險。

(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，與其於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三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

根據香港財務報告準則第13號公平值計量所界定之第二級公平值等級，目標集團於報告期末按經常性基準計量按公平值計入損益之金融資產(見附註15)。公平值計量所歸類之等級乃參照以下估算方法所用輸入數據之可觀察程度及重要程度而釐定：

- 第一級估值：僅用第一等級輸入值，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：使用第二等級輸入值，即未能符合第一等級之可觀察輸入值，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

用於第二級公平值計量之估值方法及輸入數據

第二級金融資產的公平值乃按於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中國政府基準收益率曲線加足夠之固定信貸息差而得出。

於有關期間，第一級與第二級並無相互轉撥，亦無轉入或轉出第三級。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。

25 承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日未於歷史財務資料撥備之未履行資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於三月三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
已訂約：				
建設及發展合約	484,511	1,041,425	1,465,287	1,655,415

承擔主要關於目標集團的待售發展中物業的土地及發展成本。

26 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，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。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年三月三十一日，向銀行作出之未償還擔保金額分別為人民幣211,003,000元、人民幣509,250,000元、人民幣857,468,000元及人民幣1,376,731,000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，由於在該等物業買家拖欠付款之情況下，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，故目標集團認為不會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。

於二零二零年三月三十一日，目標集團若干物業及股份已抵押作為關聯方向金融機構取得貸款融資的抵押品(附註27(d))。

27 主要關聯方交易

除於其他部分披露之關聯方資料外，目標集團於有關期間進行下列主要關聯方交易。與以下人士的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	關係
林榮濱先生	最終股東
程璇女士	林榮濱先生之配偶
福州三盛置業有限公司(「福州三盛」)及其附屬公司	由林榮濱先生及程璇女士擁有的公司
福建五和建設發展有限公司(「福建五和」)	由林榮濱先生控制的合資公司
福建伯恩物業集團有限公司(「福建伯恩」)	由林榮濱先生及程璇女士控制的公司

(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			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
短期僱員福利	642	582	647	162	162
向退休福利計劃供款	32	34	35	9	9
	<u>674</u>	<u>616</u>	<u>682</u>	<u>171</u>	<u>171</u>

上述主要管理人員薪酬已包括於「員工成本」(見附註6(b))。

(b) 與關聯方交易

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
	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	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
向福建伯恩取得物業管理服務	16,469	13,663	12,490	982	210
向福州三盛取得諮詢服務	-	2,453	-	-	-
向福建五和提供銷售委託服務	-	-	1,999	-	-
	<u>16,469</u>	<u>16,116</u>	<u>14,489</u>	<u>982</u>	<u>210</u>

(c) 以關聯方、物業及林榮濱先生所擁有公司的股權為擔保的銀行貸款及其他借款：

	於十二月三十一日			於三月 三十一日
	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	二零二零年 人民幣千元
以福州三盛的附屬公司的 物業抵押品作為擔保	<u>450,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
由關聯方擔保				
—福州三盛及林榮濱先生	583,000	720,000	645,000	645,000
—福州三盛、林榮濱先生及 程璇女士	1,645,890	2,093,890	120,500	178,110
—福州三盛	450,000	100,000	100,000	100,000
	<u>2,678,890</u>	<u>2,913,890</u>	<u>865,500</u>	<u>923,110</u>
由下列質押擔保				
—福州三盛一間附屬公司的 股權	<u>450,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(d) 就關聯方向金融機構借取貸款融資而抵押的資產

福建閩僑、揚州三盛及林榮濱先生控制的若干私人實體共同提供抵押物業及股份質押，作為林榮濱先生擁有的其他私人實體向金融機構取得貸款融資的擔保。作為回報，於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛與福州伯盛訂立貸款協議，該協議自收購完成日期起至二零二一年十月三十一日有條件生效，據此，福州三盛同意就上文所述由福建閩僑及揚州三盛提供的抵押物業及股份質押，向福州伯盛及其附屬公司提供人民幣650,000,000元的不計息貸款資金。抵押物業的賬面值載於本會計師報告的附註10及11。

28 於有關期間後未經調整之事項

於二零二零年九月九日，作為重組的一環，福州伯盛的5%股權已通過注資方式轉讓予獨立第三方Royal City Limited，代價為人民幣8,121,000元。

29 新冠肺炎疫情的影響

自二零二零年年初以來，新冠肺炎疫情為中國內地各行各業（包括房地產業）的經營及財務狀況帶來額外的不確定因素。

目標集團一直密切關注事態發展對業務的影響，並已制定應急措施。該等應急措施包括：主動調整經營計劃，保障穩健現金流量；採用無接觸線上創新營銷模式，來完成銷售流程；緊密關注政府對疫情實施的幫扶政策，爭取幫扶和優惠條件。目標集團將隨形勢發展不斷檢討該等應急措施。

就目標集團業務而言，受新冠肺炎疫情影響，銷售完成率及已收付款稍低於目標集團預期。受疫情期間停工影響，發展中物業的施工期稍微延遲約一至兩個月。投資物業估值受到負面影響，乃由於新冠肺炎疫情導致經濟活動中斷，增加租金假設的可實現性風險，並打擊投資意欲，從而影響任何形式的所需回報率及任何資產的流動資金所致。然而，鑒於中國疫情已基本受控，對業務活動的干擾逐漸減少，且目標集團已採取有效應變措施，故上述影響有限。

目標集團已評估經營壓力狀況對目標集團資本充足率和流動資金的影響。隨著中國部分地方政府對房地產業放寬政策，目標集團預計目標集團的資本和流動資金水平足以吸收壓力的影響。目標集團將密切關注新冠肺炎疫情發展，並繼續評估疫情對目標集團的經營和財務狀況的影響。

30 直接及最終控股方

於報告日期，董事認為目標集團之直接母公司及最終控股方為於英屬處女群島成立之Mega Regal。該實體並無編製財務報表以供公眾使用。

31 於有關期間已頒佈但尚未生效之修訂、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佈多項修訂及一項新訂準則，於有關期間尚未生效。下表列示可能與目標集團相關但尚未於歷史財務資料中採用的發展。

	於以下日期或之後 開始之會計期間生效
香港財務報告準則第3號(修訂本)， <i>概念框架參考</i>	二零二二年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)， <i>物業、廠房及設備： 擬定用途前的所得款項</i>	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)， <i>虧損性合約－履行合約的成本</i>	二零二二年一月一日
香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第17號， <i>保險合約</i>	二零二三年一月一日

目標集團現正評估該等發展於首次應用期間預期產生之影響。迄今為止，目標集團總結採納修訂及新訂準則不大可能對合併財務報表造成重大影響。

期後財務報表

目標公司及其附屬公司概無就二零二零年三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

以下為目標集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度之管理層討論及分析：

業務回顧

目標公司於二零二零年五月十五日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，主要從事投資控股。於重組完成後，目標公司將持有項目公司，項目公司主要於中國從事房地產發展及銷售物業單位。目標集團的合併財務報表以合併會計基準編製及呈列，猶如目標集團於有關期間一直存在。

財務回顧

財務業績

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度，目標集團錄得：

- (i) 收入分別約為人民幣641,900,000元、人民幣663,300,000元、人民幣291,400,000元及人民幣26,100,000元。收入主要來自成都吉盛及青島海上交付的物業單位以及福建閩僑及揚州三盛持有的投資物業的租金總額。二零一九財年及二零二零年第一季的收入減少，乃由於成都吉盛於期內交付的建築面積減少，而青島海上於期內交付的別墅單位的建築面積少於二零一七財年及二零一八財年出售的高層單位。
- (ii) 毛利分別約為人民幣94,900,000元、人民幣113,700,000元、人民幣132,700,000元及人民幣16,200,000元，而毛利率分別約為14.8%、17.1%、45.5%及62.1%。二零一九財年及二零二零年第一季的毛利率大幅上升，乃由於上文(i)所述的別墅單位售價較高，以及毛利率較高的租金收入部分增加所致。
- (iii) 投資物業估值收益淨額分別約為人民幣49,400,000元、人民幣37,500,000元、人民幣28,000,000元及估值虧損淨額人民幣23,000,000元，乃來自揚州三盛及福建閩僑持有的商業物業。
- (iv) 其他收益分別約為人民幣600,000元、人民幣300,000元、人民幣5,200,000元及人民幣500,000元，主要包括利息收入。於二零一九財年有所增加乃由於就與關聯方臨時共享銷售及營銷團隊而收取銷售佣金所致。

- (v) 銷售及市場推廣開支分別約為人民幣46,500,000元、人民幣80,500,000元、人民幣79,200,000元及人民幣10,900,000元，主要包括銷售及營銷人員的工資、推廣及廣告費；於二零一八財年及二零一九財年有所增加，乃主要由於推出福州盛隆項目預售，使銷售及營銷人員的工資、推廣及廣告以及福州盛隆項目展廳拆遷費有所增加。
- (vi) 行政開支分別約為人民幣60,200,000元、人民幣61,400,000元、人民幣67,000,000元及人民幣14,300,000元，主要包括員工成本、一般辦公室開支、專業費用、其他稅項及附加費以及折舊。
- (vii) 融資成本分別約為人民幣19,400,000元、人民幣1,100,000元、人民幣21,300,000元及人民幣100,000元（將若干借款成本撥充資本至存貨後）。借款成本主要包括借款利息及來自物業預售的預收款項應計利息。
- (viii) 所得稅開支分別約為人民幣51,000,000元、人民幣28,100,000元、人民幣32,000,000元及所得稅抵免約為人民幣3,600,000元，其中包括(a)按出售物業所得款項減可扣減開支（包括土地使用權租賃費用、借款成本及相關物業發展開支）計算的土地增值稅撥備；及(b)遞延稅項之暫時性差異之撥回；及
- (ix) 稅後虧損分別約為人民幣32,300,000元、人民幣19,700,000元、人民幣33,700,000元及人民幣27,900,000元。除上述因素外，所錄得虧損亦由於在市道不景下預售物業的售價下降所致。

目標集團之財務狀況及其他財務資料：

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團擁有：

- (i) 投資物業分別約為人民幣1,262,700,000元、人民幣1,305,300,000元、人民幣1,338,800,000元及人民幣1,315,700,000元，即揚州三盛及福建閩僑持有的辦公室及零售商業物業、零售單位及停車場；
- (ii) 其他物業、廠房及設備分別約為人民幣209,900,000元、人民幣280,200,000元、人民幣354,700,000元及人民幣348,300,000元，主要包括在建工程、租賃土地和物業的權益、酒店樓宇以及設備及汽車；

- (iii) 存貨及其他合約成本分別約為人民幣3,394,200,000元、人民幣3,785,600,000元、人民幣7,081,700,000元及人民幣7,346,000,000元，主要為待售發展中物業、待售已竣工物業及其他合約成本；
- (iv) 應收賬款及其他應收款項分別約為人民幣760,200,000元、人民幣1,210,000,000元、人民幣547,500,000元及人民幣591,000,000元，主要為應收賬款、其他應收款項、應收關聯方款項、應收非控股股東款項以及預付稅項及附加稅；
- (v) 現金及現金等價物分別約為人民幣183,400,000元、人民幣1,091,200,000元、人民幣880,300,000元及人民幣627,000,000元；
- (vi) 銀行貸款及其他借款分別約為人民幣2,678,900,000元、人民幣3,045,700,000元、人民幣1,653,000,000元及人民幣1,750,200,000元；
- (vii) 應付賬款及其他應付款項分別約為人民幣1,297,100,000元、人民幣768,400,000元、人民幣2,047,000,000元及人民幣1,730,800,000元，主要為應付承包商款項及應付關聯方款項；及
- (viii) 合約負債分別約為人民幣1,087,100,000元、人民幣3,057,400,000元、人民幣5,644,700,000元及人民幣5,919,000,000元，主要為目標集團根據合約就預售物業收取的預付款項。

資本架構

目標集團動用來自獨立金融機構之外部融資、應付關聯方款項及內部產生現金為其營運活動撥付資金。該等項目均以人民幣計值，銀行貸款及其他借款按介乎5.70%至12.31%之年利率計息，而應付關聯方款項為免息。

資產負債比率

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團資產負債比率分別為45.8%、39.5%、16.1%及17.0%，乃按目標集團之銀行貸款及其他借款總額分別約人民幣2,678,900,000元、人民幣3,045,700,000元、人民幣1,653,000,000元及人民幣1,750,200,000元除以總資產分別約人民幣5,847,000,000元、人民幣7,716,000,000元、人民幣10,245,600,000元及人民幣10,273,300,000元計算。

資本承擔

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，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485,500,000元、人民幣1,041,400,000元、人民幣1,465,300,000元及人民幣1,655,400,000元。

或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團已向銀行發出擔保，為若干物業買家之按揭安排作抵押。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，向銀行作出之未償還擔保金額分別為人民幣211,003,000元、人民幣509,250,000元、人民幣857,468,000元及人民幣1,376,731,000元，有關擔保將於向物業買家轉讓有關物業法定業權之程序完成後終止。於二零二零年三月三十一日，已抵押物業及股份質押已抵押作為林先生的私人集團向中國金融機構取得貸款融資的抵押品。

資產抵押

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團已抵押(i)若干投資物業、存貨、物業及自用租賃土地的相關權益，為目標集團的銀行貸款及其他借款提供擔保；(ii)現金存款作為墊付予物業買家的按揭貸款的抵押品，以及預售所得款項作為建設相關物業的保證金；及(iii)已抵押物業及股份質押，作為林先生擁有的其他私人實體向金融機構取得貸款融資的抵押品。

外匯風險

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度，由於目標集團及其附屬公司的所有金融資產及負債均以人民幣計值，故董事認為目標集團並無面對外匯風險。

僱員

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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團分別有合共161名、227名、258名及310名僱員。目標集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度之員工成本總額分別約為人民幣28,800,000元、人民幣46,500,000元、人民幣54,000,000元及人民幣15,900,000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

於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度，目標集團並無持有任何金融工具作對沖用途。

重大投資

福建閩僑及揚州三盛於中國持有的辦公室及商業物業、零售單位及停車位為目標集團帶來租金收入。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、二零一九年十二月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標集團分別擁有約人民幣1,262,700,000元、人民幣1,305,300,000元、人民幣1,338,800,000元及人民幣1,315,700,000元的投資物業，該等物業由外聘物業估值師估值。

重大收購及出售事項

於二零一九年八月十三日，成都吉盛訂立收購協議，據此，成都吉盛已收購黃石佳舜盛世置業有限公司（「黃石佳舜」）之80%股權。作為重組之一部分，黃石佳舜將被出售。

除上文所述外，目標集團於二零一七財年、二零一八財年、二零一九財年及二零二零年第一季度並無其他重大收購及出售事項。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年三月三十一日，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」）。下文所呈列的未經審核備考財務資料乃為說明收購事項對本集團於二零二零年六月三十日的財務狀況的影響而編製，猶如收購事項已發生並已於二零二零年六月三十日完成。

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段編製，以說明收購事項對本集團的影響，以供載入本通函。

未經審核備考財務資料乃根據(1)摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告之未經審核綜合財務報表；及(2)摘錄自載於本通函附錄二目標集團會計師報告之目標集團於二零二零年三月三十一日之合併財務狀況表編製，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計及不確定因素編製。由於其假設性質，倘收購事項於指定日期或任何未來日期完成，其未必能真實反映經擴大集團之財務狀況。

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二零二零年六月三十日止六個月之中期報告之本集團財務資料、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資產負債表

	本集團於		備考調整			經擴大
	二零二零年 六月三十日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元
	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
非流動資產						
投資物業	949,556	1,315,709	-	-	-	2,265,265
其他物業、廠房及設備	590,532	348,282	-	-	-	938,814
發展中物業	110,312	-	-	-	-	110,312
預付租賃款項	442,230	-	-	-	-	442,230
於合營企業的權益	130,152	-	-	-	-	130,152
遞延稅項資產	232,513	9,198	-	-	-	241,711
	2,455,295	1,673,189	-	-	-	4,128,484
流動資產						
存貨及其他合約成本	25,581,360	7,345,982	-	-	-	32,927,342
預付租賃款項	14,499	-	-	-	-	14,499
應收賬款及其他應收款項	4,004,119	590,964	-	-	-	4,595,083
按公平值計入損益之						
金融資產	19,831	20,980	-	-	-	40,811
受限制存款	95,577	15,179	-	-	-	110,756
現金及現金等價物	1,946,036	627,000	8,121	(4,420)	-	2,576,737
	31,661,422	8,600,105	8,121	(4,420)	-	40,265,228

	本集團於 二零二零年 六月三十日					經擴大 集團於 二零二零年 六月三十日
	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5)	人民幣千元
			人民幣千元 (附註3)	人民幣千元 (附註4)		
流動負債						
銀行貸款及其他借款	6,582,558	621,800	-	-	-	7,204,358
應付債券	708,285	-	-	-	-	708,285
應付賬款及其他應付款項	7,154,412	1,730,815	751,929	-	(1,193,999)	8,443,157
租賃負債	2,752	2,608	-	-	-	5,360
合約負債	11,723,404	5,918,993	-	-	-	17,642,397
即期稅項	1,154,815	149,616	-	-	-	1,304,431
	<u>27,326,226</u>	<u>8,423,832</u>	<u>751,929</u>	<u>-</u>	<u>(1,193,999)</u>	<u>35,307,988</u>
流動資產淨值	<u>4,335,196</u>	<u>176,273</u>	<u>(743,808)</u>	<u>(4,420)</u>	<u>1,193,999</u>	<u>4,957,240</u>
總資產減流動負債	<u>6,790,491</u>	<u>1,849,462</u>	<u>(743,808)</u>	<u>(4,420)</u>	<u>1,193,999</u>	<u>9,085,724</u>
非流動負債						
銀行貸款及其他借款	3,556,553	1,128,411	-	-	-	4,684,964
應付債券	527,191	-	-	-	-	527,191
衍生金融負債	18,427	-	-	-	-	18,427
關聯方貸款	693,932	-	-	-	1,193,999	1,887,931
租賃負債	3,442	9,606	-	-	-	13,048
遞延稅項負債	140,366	52,335	-	-	-	192,701
	<u>4,939,911</u>	<u>1,190,352</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,193,999</u>	<u>7,324,262</u>
資產淨值	<u>1,850,580</u>	<u>659,110</u>	<u>(743,808)</u>	<u>(4,420)</u>	<u>-</u>	<u>1,761,462</u>

未經審核備考財務資料附註

- 1) 本集團於二零二零年六月三十日的財務資料乃摘錄自本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團於二零二零年六月三十日的綜合財務狀況表。
- 2) 目標集團於二零二零年三月三十一日的財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年三月三十一日的合併財務狀況表。
- 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資產負債表而言，調整指：
 - (a) 福州三盛置業有限公司（「福州三盛」）將項目公司的股權轉讓予福州伯盛投資有限公司（「福州伯盛」，目標集團的附屬公司之一），於二零二零年三月三十一日該等項目公司權益股東應佔資產價值為人民幣715,714,000元。代價將透過福州三盛的往來賬戶結清。
 - (b) 由獨立第三方就福州伯盛5%的權益注資人民幣8,121,000元。該注資已以現金方式收取；
 - (c) 向福州盛途投資有限公司（「福州盛途」）轉讓福州三盛持有的福州伯盛95%的股權，代價為人民幣36,215,000元。代價將透過福州三盛的往來賬戶結清。
 - (d) 根據協議，收購事項之代價347,349,600港元（相當於約人民幣310,100,000元）將以本公司於完成日期向賣方發行及配發代價股份（即49,480,000股新股份，發行價為每股代價股份7.02港元）之方式支付予賣方。本公司配發及發行的49,480,000股新股份的面值為4,948,000港元（按人民幣1元兌1.12港元的匯率計算，相當於約人民幣4,418,000元）。

重組完成後，目標集團權益股東應佔權益將減少至最低水平。因此，收購事項完成後，對經擴大集團權益股東應佔權益並無重大影響。完成後資產淨值減少約人民幣89,100,000元乃由於目標集團非控股權益及下文附註4所載的交易成本所致。

於最後實際可行日期，重組已完成。重組完成後，福州盛途及獨立第三方分別持有福州伯盛95%及5%的股權。

- 4) 該調整指經擴大集團就重組及收購事項應付的估計交易成本（包括向法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師及其他費用）為人民幣4,420,000元。
- 5) 作為收購事項的一部分，於二零二零年八月二十四日，最終股東林榮濱先生及福州三盛與福州伯盛訂立貸款協議，自完成日期起至二零二一年十月三十一日止有條件生效，據此，福州三盛同意向福州伯盛集團提供資金，包括(i)向福州伯盛集團提供人民幣650,000,000元的免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業及股份質押，作為林先生控制的該等私人實體向中國金融機構取得的貸款之擔保（即貸款及質押安排）；及(ii)福州三盛按一般商務條款提供所需金額之無抵押貸款，以供項目公司發展物業項目。

誠如本通函董事會函件部分所載，於完成後，目標集團應付福州三盛之其他應付款項人民幣1,193,999,000元將重新分類為關聯方貸款，其中人民幣650,000,000元被視為免息貸款，而根據貸款協議，餘下人民幣543,999,000元將為無抵押及計息貸款。貸款須於二零二一年十月三十一日前償還。

計息貸款將按年利率7%計息，預期利息開支將持續影響經擴大集團。

- 6) 目標集團的該等目標物業於二零二零年三月三十一日已由獨立物業估值師仲量聯行估值。於二零二零年六月三十日之估值詳情載於本通函附錄四。上述未經審核備考財務資料並無計及目標集團該等目標物業重估產生之盈餘約人民幣958,900,000元。由於本集團的存貨及其他物業、廠房及設備均按歷史成本基準呈報，故該估值盈餘並未計入目標集團於二零二零年三月三十一日的歷史財務資料，亦不會計入本集團於未來期間的綜合財務報表。
- 7) 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二零二零年六月三十日(就未經審核備考綜合資產負債表而言)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 貴公司於二零二零年九月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三A部所載於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表以及相關附註。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，以說明盛途集團有限公司(「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 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況之影響，猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日進行。作為此程序之一部分， 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之綜合財務報表(已就此刊發審閱報告)。

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执行程序，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，吾等概不就於二零二零年六月三十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，涉及執执行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

二零二零年九月二十五日

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項目公司持有的物業權益而於二零二零年六月三十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，就福建閩僑房地產開發有限公司（「福建閩僑」）、福州盛隆房地產開發有限公司（「福州盛隆」）、泉州盛創置業有限公司（「泉州盛創」）、成都吉盛置業有限公司（「成都吉盛」）、江蘇浙廣置業有限公司（「江蘇浙廣」）、揚州三盛房地產開發有限公司（「揚州三盛」）、溫嶺榮發房地產開發有限公司（「溫嶺榮發」）、青島海上置業有限公司（「青島海上」）及莆田市盛祥房地產開發有限公司（「莆田市盛祥」）（下文統稱為「項目公司」）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二零二零年六月三十日（「估值日期」）之市值得向閣下提供意見。

吾等之估值基於市場價值進行。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」。

吾等對持作出售之第一類物業權益及持作未來發展的第四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建設工程竣工驗收證／表或房屋所有權證／不動產權證書，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；而用於未來發展的房地產開發項目指已取得國有土地使用權證惟尚未取得建築工程施工許可證。

於對項目公司持作投資之第二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淨額，並適當考慮租約之可復歸潛在收入，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的可資比較銷售交易。

於對項目公司持作發展之第三類物業權益進行估值時，吾等已假設物業權益將根據項目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，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，以及完成發展項目預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴項目公司於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建造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。

於對持有作酒店經營並歸類於第五類的第7號部分物業進行估值時，吾等採用貼現現金流量（「貼現現金流量」）分析法進行估值，即採用反映第三方投資者對該類投資所需回報率的適當貼現率，將該物業直至未過期土地使用年期結束前的未來淨現金流量貼現至其現值，從而得出市值。吾等已參考目前及預期市況，擬備為期十年的現金流量預測。

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估值—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 貴公司及項目公司提供之資料，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、租用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、不動產權證書及房屋所有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意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司及項目公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司及項目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。

Owen Zhang先生、Lucas Lu先生、Raina Zheng女士、Jimmy Gu先生、Tony Xu女士及Queenia Qiao女士於二零二零年五月對該等物業進行檢查。Owen Zhang先生、Lucas Lu先生及Raina Zheng女士為中國註冊房地產估價師。上文全部員工均於中國擁有逾4年的物業估值經驗。

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。

吾等按指示僅就估值日期而言提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自二零二零年三月十一日定性為全球大流行的新型冠狀病毒肺炎(新型肺炎)疫情已對全球經濟活動造成嚴重干擾。於報告日期，中國經濟正在逐步復蘇，預計對商業活動的干擾將穩步減少。吾等亦注意到，該等特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於全球經濟復甦步伐不明朗，或會對未來的房地產市場造成影響，故吾等仍然抱審慎態度。因此，吾等建議閣下時常審閱物業的估值。

以下隨附吾等的估值概要及估值證書，敬請閣下垂注。

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

二零二零年九月二十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有26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：項目公司在中國的持作出售已竣工物業

第二類：項目公司在中國的持作投資物業

第三類：項目公司在中國的持作發展物業

第四類：項目公司在中國的持作未來發展物業

第五類：項目公司在中國的持作經營酒店物業

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值
		日期現況下的 市值 人民幣元	日期現況下的 市值 人民幣元	日期現況下的 市值 人民幣元	日期現況下的 市值 人民幣元	日期現況下的 市值 人民幣元	日期現況下的 總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
1.	三盛國際中心的未出售 單位 中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路118號	-	554,300,000	-	-	-	554,300,000
2.	三盛璞悅濱江項目 中國 福建省 福州市 長樂區 和諧路288號	-	-	1,653,400,000	-	-	1,653,400,000
3.	三盛璞悅公館項目 位於 中國 福建省 莆田市 涵江區 鋪尾社區	-	-	223,000,000	-	-	223,000,000
4.	三盛璞悅里項目 位於 中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南新區 池峰路	-	-	172,400,000	-	-	172,400,000

編號	物業	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值	於估值
		日期現況下 的市值 人民幣元	日期現況下 的市值 人民幣元	日期現況下 的市值 人民幣元	日期現況下 的市值 人民幣元	日期現況下 的市值 人民幣元	日期現況下 的總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	第四類：	第五類：	
5.	三盛都會城項目 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 車城東七路733號	173,800,000	-	926,800,000	496,400,000	-	1,597,000,000
6.	一幅裸地， 位於 中國 江蘇省 徐州市 銅山區 湘江路以北、 北京路以東	-	-	-	1,218,000,000	-	1,218,000,000
7.	三盛國際廣場項目 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 邗江中路358號	67,000,000	708,900,000	-	-	272,800,000	1,048,700,000
8.	溫嶺璞悅府項目 位於 中國 浙江省 溫嶺市 城東街道彩屏路以西、 錦屏大道以東	-	-	642,100,000	-	-	642,100,000
9.	三盛國際海岸項目 位於 中國 山東省 青島市 即墨區 溫泉街道辦事處 嶺海西路	183,200,000	-	2,812,000,000	11,100,000	-	3,006,300,000
	總計：	<u>424,000,000</u>	<u>1,263,200,000</u>	<u>6,429,700,000</u>	<u>1,725,500,000</u>	<u>272,800,000</u>	<u>10,115,200,000</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
1.	三盛國際中心的 未出售單位 中國 福建省 福州市 鼓樓區 五四路118號	<p>三盛國際中心項目由一棟40層和一棟29層的辦公／商業大樓組成，於二零一七年竣工。項目位於鼓樓區五四路。當地公眾交通便利，配套設施齊全。</p> <p>該物業包括三盛國際中心項目未出售辦公單位、零售單位、配套設施及停車位，現持有作投資用途。該物業的總建築面積（「建築面積」）約為32,451.53平方米，詳情載於附註4。</p>	於估值日期，該物業部分已出租予多個租戶作零售及辦公室用途，而其餘部分則為空置。	554,300,000
		<p>該物業的土地使用權已予授出，作商業用途的年期於二零三五年七月九日屆滿，作辦公用途的年期則於二零四五年七月九日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權證一榕國用(2011)第3243333401號，三盛國際中心項目(包含物業)佔地面積約7,678平方米的土地使用權已授予福建閩橋，作商業用途的年期於二零三五年七月九日屆滿，作辦公用途的年期則於二零四五年七月九日屆滿。
2. 根據114份不動產權證書，福建閩橋擁有該物業的辦公室及零售單位，總建築面積約23,525.63平方米。
3. 吾等並無就該物業總建築面積約8,925.90平方米的附屬單位及停車位獲提供任何業權證明書(詳情請參閱附註8b及9)。
4. 根據福建閩橋提供的資料，該物業的建築面積如下：

用途	樓層	建築面積 (平方米)	停車位 數量
辦公室	4樓、6樓、10樓、14樓、 16樓、21樓至23樓、28樓 至30樓、32樓至40樓	20,403.03	
零售	1樓至3樓	3,122.60	
配套設施	1樓至3樓	1,238.71	
停車位	地下1樓至地下3樓	7,687.19	193
總計：		32,451.53	193

5. 根據19份租賃協議，該物業的多個零售單位及辦公單位(可出租總面積約為15,056.95平方米)已出租予多個租戶，最遲於二零二五年三月十九日到期，而目前每月租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣400元(包含增值稅惟不含管理費)。
6. 根據2份按揭合同，該物業總建築面積約23,525.63平方米的辦公室及零售單位受限於貸款總額為人民幣625,000,000元之2個按揭，於二零二一年十月三十一日屆滿。
7. 吾等之估值乃根據以下基準及分析達致：
 - a. 吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並與位於相同商業圈及／或附近合理步行距離內的類似物業相比較。吾等採用市場租金，來計算(i)佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入；及(ii)空置面積的租金收入；
 - b. 可資比較物業的每月租金單價方面，辦公室介乎每平方米人民幣120元至人民幣180元，底層零售單位介乎每平方米人民幣320元至人民幣400元，停車位介乎每車位人民幣800元至人民幣1,000元，不含增值稅及管理費。就可資比較物業與該等物業之間在位置、裝潢及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致市場平均租金；及
 - c. 根據吾等的研究，類似物業於估值日期的穩定市場收益率介乎3%至6%。考慮到該物業的位置及特點，吾等在停車位估值中採用3%的市場收益率，辦公室估值中採用5%的市場收益率，零售估值中則採用6%的市場收益率。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福建閩僑合法擁有附註2所述的辦公室及零售單位的房屋所有權，而福建閩僑有權佔用及使用該等單位，惟該等單位轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律；及
 - b. 福建閩僑為三盛國際中心辦理產權證不存在重大法律障礙。據福建閩僑所告知，尚未辦理附屬單位和停車位的業權證明書。
9. 估值該物業時，吾等依據上述法律意見書，未賦予附註3所述物業的附屬單位及停車位商業價值。然而，吾等認為，假設已取得所有相關的業權證明書，且該等附屬單位及停車位可自由轉讓，則該等部分於估值日期的市值應為人民幣34,500,000元，僅作參考用途。
10. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 不動產權證書 部分
11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第二類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類—項目公司持作投資	554,300,000

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.	三盛璞悅濱江項目 中國 福建省 福州市 長樂區 和諧路288號	<p data-bbox="560 502 959 666">三盛璞悅濱江項目位於長樂區和諧路。周邊有若干住宅發展項目，而公共交通網絡和生活配套設施有待進一步完善。</p> <p data-bbox="560 729 959 895">該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為51,955平方米，並將開發成商住綜合體。該物業於估值日期為在建中，並於二零二零年八月竣工。</p>	於估值日期，該物業 在建中。	1,653,400,000
		<p data-bbox="560 955 943 1076">該物業的規劃總建築面積（「建築面積」）約為164,907.98平方米，詳情載於附註6。</p>		
		<p data-bbox="560 1136 959 1300">據福州盛隆所告知，該物業的總建造成本估計約為人民幣646,000,000元，其中截至估值日期止產生約人民幣633,000,000元。</p>		
		<p data-bbox="560 1364 959 1527">該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期於二零八七年八月十日屆滿，作商業用途的年期則於二零五七年八月十日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一七年六月二日的國有土地使用權出讓合同及日期為二零一七年五月二十六日及二零一七年七月六日的2份補充協議，一幅佔地面積約51,955平方米的地塊的土地使用權已訂約授予福州盛隆，作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年。該物業的容積率為2.3。土地出讓金總額為人民幣930,000,000元。據福州盛隆所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據不動產權證書一閩(2017)長樂市不動產權第0006326號，一幅佔地面積約51,955平方米的地塊的土地使用權已授予福州盛隆，作住宅用途的年期於二零一七年八月十日屆滿，作商業用途的年期則於二零一七年八月十日屆滿。
3. 根據福州盛隆獲發的建設工程規劃許可證一建字第35018220180019號，規劃建築面積約164,907.98平方米的三盛璞悅濱江項目已獲批准施工。
4. 根據福州盛隆獲發的4份建築工程施工許可證第350182201802090201號、第350182201804040101號、第350182201804250201號及第350182201804250301號，相關當地機關已批准三盛璞悅濱江項目(規劃總建築面積約164,907.98平方米)施工。
5. 根據3份預售許可證一(2018)長建房許字第35及48號以及(2019)長建房許字第20號，福州盛隆有權向買方出售三盛璞悅濱江項目(相當於總建築面積約142,881.23平方米)。
6. 根據福州盛隆提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)	停車位 數量
住宅	52,119.47	
安置房	62,387.70	
商業	2,214.56	
地下停車位	33,297.70	1,170
配套設施	14,888.55	
總計：	164,907.98	1,170

7. 據福州盛隆所告知，該物業的多個住宅單位、零售單位及停車位(總建築面積約為118,215.42平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣1,503,200,632元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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。

8. 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元，底層零售單位單價介乎每平方米人民幣34,000元至人民幣38,000元，停車位單價則介乎每車位人民幣180,000元至人民幣220,000元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格。
9. 該物業(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣1,675,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 福州盛隆已合法取得該物業的土地使用權；
 - b. 福州盛隆已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - c. 福州盛隆有權依據附註5所述的預售許可證預售部分物業。
11. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 不動產權證書(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 有
 - f. 建設工程竣工驗收證／表／報告 不適用
 - g. 不動產權證書(就樓宇而言) 不適用
12. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第三類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—項目公司持作發展	1,653,400,000

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
3.	三盛璞悅公館項目 位於 中國 福建省 莆田市 涵江區 鋪尾社區	<p data-bbox="560 502 959 668">三盛璞悅公館項目位於涵江區鋪尾社區。周邊有若干住宅發展項目，而公共交通網絡和生活配套設施有待進一步完善。</p> <p data-bbox="560 729 959 895">該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為20,897.02平方米，並將開發成住宅項目。目前該項目在建中，計劃於二零二一年十月竣工。</p>	於估值日期，該物業 在建中。	223,000,000
		<p data-bbox="560 955 959 1076">該物業的規劃建築面積（「建築面積」）約為69,010.58平方米，詳情載於附註7。</p>		
		<p data-bbox="560 1136 959 1306">據莆田市盛祥所告知，該物業的總建造成本估計約為人民幣203,000,000元，其中截至估值日期止產生約人民幣35,000,000元。</p>		
		<p data-bbox="560 1366 959 1485">該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期於二零八九年十月三十日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一九年十月三十日的國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積約20,897.02平方米的地塊的土地使用權已訂約授予莆田市盛祥作住宅用途，年期為70年。該物業的容積率為2.6。土地出讓金總額為人民幣153,000,000元。據莆田市盛祥所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據不動產權證書（就土地而言）一閩(2019)莆田市不動產權第HJ035370號，一幅佔地面積約為20,897.02平方米的地塊的土地使用權已授予莆田市盛祥，作住宅用途的年期於二零八九年十月三十日屆滿。
3. 根據莆田市盛祥獲發的建設工程規劃許可證一建字第350300201908009號（漢），規劃建築面積約69,010.58平方米的三盛璞悅公館項目已獲批准施工。
4. 根據莆田市盛祥獲發的建築工程施工許可證一第350303201911290101號，相關當地機關已批准三盛璞悅公館項目（規劃建築面積約69,010.58平方米）施工。
5. 根據預售許可證一(2020)莆房許字第1號，莆田市盛祥有權向買方出售部分三盛璞悅公館項目（佔總建築面積約18,229.14平方米）。
6. 根據莆田市盛祥與大業信託有限公司於二零一九年十二月十三日訂立的按揭合同，該物業佔地面積約20,897.02平方米的土地使用權受限於貸款額人民幣98,000,000元之按揭，於二零二一年一月二十一日屆滿。
7. 根據莆田市盛祥提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)	停車位 數量
住宅	53,481.12	
地下停車位	13,428.00	467
配套設施	2,101.46	
總計：	69,010.58	467

8. 據莆田市盛祥所告知，該物業的多個住宅單位（總建築面積約4,310.85平方米）已預售予多名第三方，總代價為人民幣38,440,491元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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. 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元，停車位單價則介乎人民幣120,000元至人民幣140,000元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格。

10. 該物業(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣491,000,000元。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 莆田市盛祥已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用及使用該物業的土地，惟地塊轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律；
 - b. 莆田市盛祥已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - c. 莆田市盛祥有權依據附註5所述的預售許可證預售部分物業。
12. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 不動產權證書(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. 不動產權證書(就樓宇而言) 不適用
13. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第三類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—項目公司持作發展	223,000,000

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
4.	三盛璞悦里項目 位於 中國 福建省 泉州市 鯉城區 江南新區 池峰路	<p data-bbox="560 502 957 623">三盛璞悦里項目位於江南新區池峰路。該項目的當地公眾交通便利，配套設施齊全。</p> <p data-bbox="560 683 957 853">該物業佔用一幅地塊，佔地面積約為16,960.30平方米，並將開發成商住綜合體。目前該項目在建中，計劃於二零二一年六月竣工。</p> <p data-bbox="560 912 957 991">該物業的規劃建築面積（「建築面積」）約為40,716.26平方米，詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="560 1051 957 1221">據泉州盛創所告知，該物業的總建造成本估計約為人民幣111,000,000元，其中截至估值日期止產生約人民幣8,000,000元。</p> <p data-bbox="560 1281 957 1440">該物業的土地使用權已予授出，作商業用途的年期至二零五九年八月十六日屆滿，作住宅用途的年期則至二零八九年八月十六日屆滿。</p>	於估值日期，該物業在建中。	172,400,000

附註：

1. 根據日期為二零一九年八月十六日的國有土地使用權出讓合同及日期為二零一九年九月十六日的補充協議，一幅佔地面積約16,960.30平方米的地塊的土地使用權已訂約授予泉州盛創，作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年。該物業的容積率為1.8。土地出讓金總額為人民幣153,000,000元。據泉州盛創所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據不動產權證書(就土地而言)一閩(2019)泉州市不動產權證第0062382號，一幅佔地面積約16,960.30平方米的地塊的土地使用權已授予泉州盛創，作商業用途的年期於二零五九年八月十六日屆滿，作住宅用途的年期則於二零八九年八月十六日屆滿。
3. 根據泉州盛創獲發的建設工程規劃許可證一建字第350502202030001號，規劃建築面積約40,716.26平方米的三盛璞悅里項目已獲批准施工。
4. 根據泉州盛創獲發的2份建築工程施工許可證一第350502202001100000號及第350502201911120000號，相關當地機關已批准三盛璞悅里項目(規劃總建築面積約39,398.63平方米)施工。
5. 根據預售許可證一(泉住)預售(2020)第7號，泉州盛創有權向買方出售部分三盛璞悅里項目(佔總建築面積約28,871.04平方米)。
6. 根據泉州盛創提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)	停車位 數量
住宅	26,062.76	
零售	509.14	
幼稚園	3,179.02	
地下停車位	8,634.93	262
配套設施	2,330.41	
總計：	40,716.26	262

7. 吾等之估值乃基於以下基準及分析達致：
 - a. 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元，底層零售單位單價介乎每平方米人民幣26,000元至人民幣33,000元，停車位單價則介乎每車位人民幣150,000元至人民幣220,000元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格。
 - b. 吾等亦參考該地區內與該物業具有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣4,500元至人民幣5,500元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。

8. 該物業(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣316,000,000元。
9. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 泉州盛創已合法取得該物業的土地使用權；
 - b. 泉州盛創已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - c. 泉州盛創有權依據附註5所述的預售許可證預售部分物業。
10. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權出讓合同 有
 - b. 不動產權證書(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. 不動產權證書(就樓宇而言) 不適用
11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第三類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—項目公司持作發展	172,400,000

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
5.	三盛都會城項目 中國 四川省 成都市 龍泉驛區 車城東七路733號	<p data-bbox="560 502 959 672">三盛都會城項目位於龍泉驛區車城東七路。周邊有若干住宅發展項目，而公共交通網絡和生活配套設施有待進一步完善。</p> <p data-bbox="560 725 959 991">該項目佔用一幅地塊，佔地面積約為133,333.33平方米，並將分五期開發成商住綜合體。該項目第一及三期已於二零一六年竣工，而第四期在建中，計劃於二零二零年十月竣工，而第二及五期於估值日期尚未施工。</p>	<p data-bbox="991 502 1214 715">於估值日期，第一及三期的未出售單位已空置待售，第四期在建中，而第二及五期則為裸地。</p>	1,597,000,000
		<p data-bbox="560 1044 959 1215">該物業包括該項目第一及三期的未出售單位，以及整個第二、四及五期。該物業的建築面積／規劃總建築面積詳情載於附註8。</p>		
		<p data-bbox="560 1268 959 1438">據成都吉盛所告知，第四期的總建造成本估計約為人民幣679,000,000元，其中截至估值日期產生約人民幣640,000,000元。</p>		
		<p data-bbox="560 1491 959 1661">該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期於二零七七年十二月二十九日屆滿，作商業用途的年期則於二零四七年十二月二十九日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據國有土地使用權證—龍國用(2008)第99080號，一幅佔地面積約133,333.33平方米的地塊的土地使用權已授予成都吉盛，作住宅用途的年期於二零七七年十二月二十九日屆滿，作商業用途的年期則於二零四七年十二月二十九日屆滿。
2. 根據成都吉盛獲發的6份建設工程規劃許可證—建字第510112201330008號、第510112201430017號、第510112201330056號、第510112201530015號、第510112201530016號及第51011220173003號，規劃總建築面積約442,827.24平方米的三盛都會城項目已獲批准施工。
3. 根據成都吉盛獲發的10份建築工程施工許可證—第510112201303280101號、第510112201303280201號、第510112201406230101號、第510112201403070101號、第510112201401080101號、第510112201710100101號、第510112201702100101S號、第510112201702100201S號、第510112201704100101號及第51011220170050201號，相關當地機關已批准三盛都會城項目(規劃總建築面積約442,827.24平方米)施工。
4. 根據17份預售許可證，成都吉盛有權向買方出售部分三盛都會城項目(佔總建築面積約363,489.60平方米)。
5. 根據成都吉盛獲發的3份建設工程竣工驗收報告，三盛都會城第一及三期(佔總建築面積約246,914.15平方米)已竣工並通過驗收。
6. 根據8份不動產權證書及10份房屋所有權證，成都吉盛擁有部分三盛都會城項目，總建築面積約204,309.16平方米(包括第一及二期的物業)。
7. 根據成都吉盛與中國東方資產管理股份有限公司上海分行訂立的按揭合同，該項目佔地面積約133,333.33平方米的項目土地使用權受限於貸款額人民幣450,000,000元之按揭，於二零二一年一月十四日屆滿。

8. 根據成都吉盛提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

部分	用途	建築 面積／規劃 建築面積 (平方米)	停車位 數量
第一及三期 (僅適用於 未出售部分)	住宅	1,820.82	
	零售	12,464.78	
	公寓	3,324.72	
	地下停車位	27,806.48	974
	小計：	45,416.80	974
第四期	住宅	127,566.56	
	零售	9,699.89	
	地下停車位	36,750.72	1,078
	配套設施	8,755.96	
	小計：	182,773.13	1,078
第二及五期	零售	26,080.00	
	辦公室	64,693.56	
	酒店	27,572.50	
	地下停車位	6,183.80	174
	配套設施	12,912.15	
	小計：	137,442.01	174
總計：		365,631.94	2,226

9. 據成都吉盛所告知，該物業第一及三期總建築面積約26,917.27平方米的多個住宅單位、零售單位、公寓及停車位已預售予多名第三方，總代價人民幣104,172,057元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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。
10. 據成都吉盛所告知，該物業第四期總建築面積約134,316.12平方米的多個住宅單位、零售單位及公寓已預售予多名第三方，總代價人民幣937,124,192元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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. 吾等之估值乃基於以下基準及分析達致：
- 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣8,500元至人民幣11,000元，底層零售單位單價介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣20,000元，停車位單價則介乎每車位人民幣60,000元至人民幣90,000元。就可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格。
 - 吾等亦參考該地區內與該物業具有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣3,500元至人民幣4,500元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致吾等假設的樓面地價。

12. 該物業第四期(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣1,018,000,000元。
13. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 成都吉盛已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用及使用該物業的土地，惟地塊轉讓及出售受限於相關按揭合同及中國相關法律；
 - 成都吉盛已就實際發展階段取得必要的批文；
 - 成都吉盛有權依據附註4所述的預售許可證預售部分物業；及
 - 成都吉盛合法擁有附註6所述產權證上登記的未出售部分的房屋所有權，成都吉盛有權佔用、使用、自單位賺取收入和出售單位。

14. 主要證書／批文匯總如下：

a.	國有土地使用權證	有
b.	建設工程規劃許可證	部分
c.	建築工程施工許可證	部分
d.	預售許可證	部分
e.	建設工程竣工驗收證／表／報告	部分
f.	房屋所有權證	部分

15. 就本報告而言，該物業按其持有目的分成以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—項目公司持作出售	173,800,000
第三類—項目公司持作發展	926,800,000
第四類—項目公司持作未來發展	496,400,000
總計：	1,597,000,000

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
6.	一幅裸地， 位於 中國 江蘇省 徐州市 銅山區 湘江路以北、 北京路以東	<p>該物業位於徐州市東南部。該位置為新開發地區，鄰近公共交通網絡和配套設施有待進一步完善。</p> <p>該物業包括一幅地塊，佔地面積約為118,546平方米，目前空置。</p> <p>該物業的總計容建築面積為約343,783平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已予授出，作商業用途的年期於二零五一年七月十四日屆滿，作住宅用途的年期則於二零八一年七月十四日屆滿。</p>	於估值日期，該物業為供未來發展的裸地。	1,218,000,000

附註：

- 根據不動產權證書(就土地而言)一蘇(2020)銅山區不動產權第0002164號，一幅佔地面積約為118,546平方米的地塊的土地使用權已授予江蘇浙廣，作商業用途的年期於二零五一年七月十四日屆滿，作住宅用途的年期則於二零八一年七月十四日屆滿。
- 吾等就估值參考該地區內與該物業具有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣3,200元至人民幣4,200元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致吾等假設的樓面地價。
- 根據江蘇浙廣與中國東方資產管理股份有限公司訂立的2份按揭合同，該項目佔地面積約118,546平方米的物業土地使用權受限於貸款總額人民幣698,000,000元之2個按揭，於二零二二年十一月二十一日屆滿。

4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 江蘇浙廣已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用及使用該物業的土地，惟地塊轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律；及
 - b. 據江蘇浙廣所告知，江蘇浙廣並未因該物業建設延期施工和竣工而受到相關政府部門的問責或處罰。
5. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權證／房地產權證書(就土地而言) 有
 - b. 建設工程規劃許可證 不適用
 - c. 建築工程施工許可證 不適用
 - d. 預售許可證 不適用
 - e. 建設工程竣工驗收證／表 不適用
 - f. 不動產權證書(就樓宇而言) 不適用
6. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第四類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第四類—項目公司持作未來發展	1,218,000,000

估值證書

編號	物業	描述及租期	估用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
7.	三盛國際廣場項目 中國 江蘇省 揚州市 邗江區 邗江中路358號	<p>三盛國際廣場項目位於邗江區邗江中路。該位置公共交通發達，配套設施齊全。</p> <p>三盛國際廣場項目是一個集住宅、商舖、辦公室、酒店、公寓及配套設施為一體的綜合發展項目。項目已於二零一六年竣工。</p> <p>該物業包括項目持作出售的未出售住宅及零售單位(「A部分」、項目持作投資的商場及辦公單位(「B部分」)及項目酒店(「C部分」)。建築面積(「建築面積」)的詳情載於附註4。</p> <p>該物業的土地使用權已予授出，作商業用途的年期於二零五二年五月十一日屆滿，作住宅用途的年期則於二零八二年五月十一日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業A部分待售中。</p> <p>部分B部分已出租予多個租戶作零售及辦公室用途，而其餘B部分則為空置。</p> <p>C部分由揚州三盛持有作酒店用途，由希爾頓酒店管理(上海)有限公司管理。</p>	1,048,700,000

附註：

- 根據國有土地使用權證一揚國用(2012)第0314號，佔地面積約39,813平方米的三盛國際廣場項目(包括該物業)的土地使用權已授予揚州三盛，作商業用途的年期於二零五二年五月十一日屆滿，作住宅用途的年期則於二零八二年五月十一日屆滿。
- 根據113份不動產權證書，揚州三盛擁有該物業的總建築面積約144,707.59平方米。
- 根據108份租賃協議，該物業部分B部分(可出租淨面積總計約31,650.50平方米)已出租予多名租戶，最後到期日為二零三四年十二月二十三日，現時每月租金單價介乎每平方米人民幣34元至人民幣510元，包括增值稅惟撇除管理費。

4. 根據 貴集團提供的資料，該物業的建築面積如下：

部分	用途	建築面積 (平方米)	停車位數量
A部分	住宅	83.45	
	零售	2,503.45	
	小計：	2,586.90	
B部分	商場	80,203.40	
	辦公室	7,464.40	
	地下停車位	32,911.06	700
	小計：	120,578.86	700
C部分	酒店	21,541.83	
	小計：	21,541.83	
	總計：	144,707.59	700

5. 根據4份按揭合同，總建築面積約141,456.30平方米的該物業相關部分受限於貸款總額人民幣2,303,865,700元之按揭，於二零二一年一月五日至二零二四年十二月二十日期間屆滿。

6. 吾等之估值乃基於以下基準及分析達致：

- a. 就第一類的該物業A部分而言，吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣14,900元至人民幣16,200元，底層零售單位單價則介乎每平方米人民幣26,800元至人民幣30,400元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；
- b. 就第二類的該物業B部分而言，吾等已考慮既有租賃協議中的實際租金，並比較與標的物業商場位於相近地區的類似發展項目，以考慮(1)佔用面積的現有租約屆滿後的復歸租金收入；及(2)空置面積的租金收入來計算市場租金；
- c. 可資比較物業辦公單位的每月租金單價介乎每平方米人民幣35元至人民幣50元，底層零售單位介乎每平方米人民幣180元至人民幣280元，停車位介乎每車位人民幣200元至人民幣250元，不含增值稅和管理費。就可資比較物業與該等物業之間在位置、裝潢及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致市場平均租金；
- d. 根據吾等的研究，於估值日期，類似物業的穩定市場收益率介乎3%至6%。考慮到該物業的位置和特點，吾等在停車位、辦公室及零售單位估值中分別採用了3%、5.0%及6%的市場收益率；及
- e. 第五類的該物業C部分估值主要考慮的參數和假設如下：

第一年的 每日平均房價	第一年的 入住率	穩定入住率	穩定增長率	折現率
450	40%	61%	3.0%	8.0%

7. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）以下各項：
- a. 揚州三盛已合法取得該物業的房屋所有權，除按揭部分外，揚州三盛有權佔用、使用、自該部分賺取收入及出售該部分；及
 - b. 就該物業的按揭部分，揚州三盛有權佔用和使用該部分，而該部分轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律。
8. 主要證書／批文匯總如下：
- a. 國有土地使用權證 有
 - b. 房地產權證書 有
9. 就本報告而言，該物業按其持有目的分成以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—項目公司持作出售	67,000,000
第二類—項目公司持作投資	708,900,000
第五類—項目公司持作經營酒店	272,800,000
	1,048,700,000
總計：	1,048,700,000

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
8.	溫嶺璞悅府項目 位於 中國 浙江省 溫嶺市 城東街道 彩屏路以西、 錦屏大道以東	溫嶺璞悅府項目位於溫嶺市城東街道 彩屏路以西、錦屏大道以東。當地公 共交通便利，配套設施齊全。	於估值日期，該物業 在建中。	642,100,000
		該項目佔用一幅地塊，佔地面積約為 35,631平方米，並將開發成住宅，配 備商業及辦公室。目前該物業在建中， 計劃於二零二二年八月竣工。		
		該物業的規劃建築面積（「 建築面積 」） 載於附註7。		
		據溫嶺榮發所告知，總建造成本估計 約為人民幣517,000,000元，其中截至 估值日期止產生約人民幣109,000,000 元。		
		該物業的土地使用權已予授出，作住 宅用途的年期於二零八九年十二月五 日屆滿，作商業用途的年期則於二零 五九年十二月五日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為二零一九年九月五日的國有土地使用權出讓合同及日期為二零一九年九月十六日的補充協議，一幅佔地面積約35,631平方米的地塊的土地使用權已訂約授予溫嶺榮發，作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年。該物業的容積率為2.5。土地出讓金總額為人民幣455,000,000元。據溫嶺榮發所告知，土地出讓金已獲悉數支付。
2. 根據不動產權證書(就土地而言)一浙(2019)溫嶺市不動產權第0046786號，一幅佔地面積約35,631平方米的地塊的土地使用權已授予溫嶺榮發，作住宅用途的年期於二零八九年十二月五日屆滿，作商業用途的年期則於二零五九年十二月五日屆滿。
3. 根據溫嶺榮發獲發的建設工程規劃許可證一建字(2019)第1150030號，規劃建築面積約117,360.87平方米的溫嶺璞悅府項目已獲批准施工。
4. 根據溫嶺榮發獲發的建築工程施工許可證一第31081201912260100號，相關當地機關已批准溫嶺璞悅府項目(規劃建築面積約117,360.87平方米)施工。
5. 根據預售許可證，溫嶺榮發有權向買方出售溫嶺璞悅府項目(相當於總建築面積約32,511.47平方米)。
6. 根據溫嶺榮發與華夏銀行股份有限公司福州金融街支行訂立的按揭合同，佔地面積約35,631平方米的該物業土地使用權受限於貸款額人民幣450,000,000元之按揭，於二零二零年十月十九日屆滿。
7. 根據溫嶺榮發提供的資料，該物業的規劃建築面積載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)	停車位 數量
住宅	62,352.78	
零售及辦公室	25,499.75	
地下停車位	13,894.51	588
配套設施	15,613.83	
總計：	117,360.87	588

8. 吾等之估值乃基於以下基準及分析達致：
 - a. 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎人民幣15,000元至人民幣20,000元，停車位單價則介乎每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；及
 - b. 吾等參考該地區內與該物業具有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致吾等假設的樓面地價。

9. 根據回購協議，溫嶺市城東街道蕭南村、蕭北村及山河股份經濟合作社將以每平方米人民幣5,500元的價格回購該項目所有零售及辦公單位。
10. 該物業(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣1,249,000,000元。
11. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- 溫嶺榮發已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用及使用該物業的土地，惟地塊轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律；
 - 溫嶺榮發已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - 溫嶺榮發有權依據附註5所述的預售許可證預售部分物業。

12. 主要證書／批文匯總如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證書(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	不適用
g.	不動產權證書(就樓宇而言)	不適用

13. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第三類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第三類—項目公司持作發展	642,100,000

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
9.	三盛國際海岸項目 位於 中國 山東省 青島市 即墨區 溫泉街道辦事處 嶺海西路	<p data-bbox="560 497 959 619">三盛國際海岸項目位於即墨區溫泉街道辦事處嶺海西路。當地公眾交通便利，配套設施齊全。</p> <p data-bbox="560 676 959 1029">該項目佔用9幅地塊，總佔地面積約為532,518平方米，並將開發成配備商業設施的高端住宅。該項目分六期施工。第一及部分二期建設已於二零一七年七月竣工（「竣工部分」）。第三至六期在建中，計劃將於二零二二年二月竣工（「在建部分」）。第二期餘下部分目前為空置土地（「土地部分」）。</p> <p data-bbox="560 1087 959 1257">該物業包括該項目竣工部分的未出售單位、在建部分及土地部分。該物業的建築面積（「建築面積」）或規劃建築面積詳情載於附註6。</p> <p data-bbox="560 1315 959 1485">據青島海上所告知，在建部分的總建造成本估計約為人民幣3,378,000,000元，其中截至估值日期產生約人民幣1,301,000,000元。</p> <p data-bbox="560 1542 959 1715">該物業的土地使用權已予授出，作住宅用途的年期於二零八零年一月三日屆滿，作商業用途的年期則於二零五零年一月三日屆滿。</p>	於估值日期，竣工部分的未出售單位已空置待售，在建部分在建中，土地部分為供未來發展的裸地。	3,006,300,000

附註：

- 根據9份不動產權證書(就土地而言)——即房地權市字第201473418及201473556號、魯(2016)即墨房地產號碼第0015082、0015087及0015081號、魯(2017)即墨房地產號碼第0011619、0011620、00116332及00116333號，9幅佔地面積共約532,518平方米的地塊的土地使用權已授予青島海上，作住宅用途的年期於二零零八年一月三日屆滿，作商業用途的年期則於二零五零年一月三日屆滿。
- 根據青島海上獲發的9份建設工程規劃許可證——建字第370282201309040101號、第370282201505290101號、第370282LSGG201709280301號、第370282LSGG201709280201號、第370282LSGG201709280101號、第370282LG201909290301號、第370282LG201807130101號、第370282LG201808130101號及第370282LG202003200101號，規劃總建築面積約879,620.35平方米的三盛國際海岸項目已獲批准施工。
- 根據青島海上獲發的16份建築工程施工許可證——第370282201310300301號、第370282201310300201號、第370282201310300101號、即建蘭規第370282201508210101號、即建蘭規第370282201604290101號、即建蘭規第370282201801120101號、即建蘭規第370282201801120201號、即建蘭規第370282201712200101號、即建蘭規第370282201712200201號、即建蘭規第370282201712200301號、即建蘭規第370282201711070101號、即建蘭規第370282201910280101號、即建蘭規第370282201812200101號、即建蘭規第370282201809030101號、即建蘭規第370282201812200201號及即建蘭規第370282202004140201號，相關當地機關已批准三盛國際海岸項目(規劃總建築面積約879,620.35平方米)施工。
- 根據29份預售許可證，青島海上有權向買方出售部分三盛國際海岸項目(佔規劃總建築面積約414,227.40平方米)。
- 根據青島海上獲發的38份建設工程竣工驗收備案表／證，三盛國際海岸項目竣工部分(佔總建築面積約97,584.63平方米)已竣工並通過驗收。
- 根據青島海上提供的資料，該物業的建築面積／規劃建築面積載列如下：

部分	用途	建築 面積／規劃 建築面積 (平方米)	停車位 數量
竣工部分 (僅就未出售 部分而言) (第一及二期)	別墅	2,837.02	
	零售	5,923.10	
	地下停車位	48,949.00	541
	小計：	57,709.12	541
在建部分 (第三至六期)	住宅	357,760.51	
	別墅	92,871.54	
	零售	5,792.45	
	地下停車位	136,509.03	5,094
	配套設施	72,398.07	
小計：	665,331.60	5,094	
土地部分 (部分第二期)	別墅	5,082.36	
	小計：	5,082.36	
	總計：	728,123.08	5,635

7. 據青島海上所告知，該物業竣工部分的多個住宅單位及別墅單位(總建築面積約1,324.52平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣21,398,362元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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。
8. 據青島海上所告知，該物業在建部分的多個住宅單位、別墅單位及零售單位(總建築面積約290,405.62平方米)已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,964,005,943元。該物業相關部分尚未合法及實質轉讓，故吾等已在估值計入該等單位。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. 吾等之估值乃基於以下基準及分析達致：
 - a. 吾等已識別並分析該地區與該物業具類似特點的各種相關銷售證據。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎人民幣12,000元至人民幣13,000元，別墅單位單價介乎人民幣16,000元至人民幣17,000元，零售單位單價介乎人民幣16,000元至人民幣18,000元，車位單價則為每車位人民幣80,000元。就可資比較物業與該等物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；及
 - b. 吾等亦參考該地區內與該物業具有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣1,900元至人民幣2,500元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。
10. 該物業在建部分(猶如於估值日期竣工)的市值估計為人民幣5,845,000,000元。
11. 根據青島海上與中國建設銀行股份有限公司青島城陽支行訂立的按揭合同，佔地面積約94,565平方米的該物業土地的土地使用權受限於貸款額人民幣132,000,000元之按揭，於二零二一年五月十三日屆滿。
12. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - a. 青島海上已合法取得該物業的土地使用權，並有權佔用及使用該物業的土地，惟地塊轉讓及出售受限於按揭合同及中國相關法律；
 - b. 青島海上已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - c. 青島海上有權依據附註4所述的預售許可證預售部分物業。

13. 主要證書／批文匯總如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	不動產權證書(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	部分
g.	不動產權證書(就樓宇而言)	不適用

14. 就本報告而言，該物業按其持有目的分成以下類別，吾等認為，各類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—項目公司持作出售	183,200,000
第三類—項目公司持作發展	2,812,000,000
第四類—項目公司持作未來發展	11,100,000
總計：	<u>3,006,300,000</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7.02港元配發及發行49,480,000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
441,114,000	股股份（於最後實際可行日期已發行）	44,111,400
<u>49,480,000</u>	<u>股根據協議將配發及發行的代價股份</u>	<u>4,948,000</u>
<u>490,594,000</u>	<u>股每股面值0.10港元之股份</u>	<u>49,059,400</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	367,828,127 ¹	74.98%
程女士 ²	配偶權益	367,828,127	74.98%

附註：

1. Mega Regal於318,348,127股股份擁有權益，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。根據協議，有條件建議將49,480,000股新股份作為代價股份配發及發行予Mega Regal。因此，連同林先生擁有權益的318,348,127股現有股份，於最後實際可行日期，林先生於合共367,828,127股股份擁有權益。74.98%之百分比數字已計及額外發行的代價股份。
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441,114,000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

董事名稱／姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行股份 概約百分比 ³
Mega Regal	實益擁有人	367,828,127 ¹	74.98%
Modern Times	受控制法團權益	367,828,127 ¹	74.98%
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	53.10%
	實益擁有人	17,236,625	3.91%
東興證券股份有限公司	受控制法團權益	251,468,400 ³	57.01%
中國東方資產管理公司	受控制法團權益	251,468,400 ³	57.01%
Springboard Holdings Limited	實益擁有人	41,784,975 ⁴	9.47%
劉鑾鴻先生	受控制法團權益	41,784,975 ⁴	9.47%

附註：

- Mega Regal於318,348,127股股份擁有權益。根據協議，有條件建議將49,480,000股新股份作為代價股份配發及發行予Mega Regal。因此，連同Mega Regal擁有權益的318,348,127股現有股份，於最後實際可行日期，Mega Regal於合共367,828,127股股份擁有權益。Mega Regal由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，林先生及Modern Times均被視為擁有Mega Regal擁有的同一批股份權益。74.98%之百分比數字已計及額外發行的代價股份。
- 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。
- 東興證券香港由東興證券有限公司(「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441,114,000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。有關進一步詳情請參閱本公司二零一九財年年報以及組織章程細則。

(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。該等循環融資由原到期日二零二零年八月十八日及二零二零年九月二十八日分別重續並延長兩年至二零二二年八月十八日及二零二二年九月二十八日。福州三盛為林先生及程女士間接全資擁有的公司。

有關進一步詳情請參閱本公司二零一九財年年報。

(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。

有關進一步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。

(iv) 展廳支援服務

於二零一九年八月六日及二零一九年十一月二十二日，本公司與福建伯恩物業集團有限公司（「福建伯恩」）分別訂立協議（「福建伯恩總體協議」）及補充協議（「福建伯恩補充協議」），據此，福建伯恩及／或其附屬公司同意向本集團提供展廳支援服務，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）。

福建伯恩由(i)福建家門口網絡科技有限責任公司擁有62.19%，該公司由林先生擁有41.1%，而程女士擁有9.9%；及(ii)廈門市伯盛投資合伙企業（有限合伙）擁有17.77%，該公司由林先生擁有54.12%。林先生及程女士亦為福建伯恩的董事。

有關進一步詳情請參閱(i)本公司日期為二零一九年八月六日及二零一九年十一月二十二日的公告；及(ii)本公司日期為二零一九年十一月二十五日的通函。

(v) 設計與建造服務

於二零二零年四月二十四日，本公司全資附屬公司福州景雅裝飾工程有限責任公司（「福州景雅」）與福州三盛訂立框架協議（「福州景雅框架協議」），據此，福州景雅同意向福州三盛及其附屬公司提供或促使其同系附屬公司提供設計與建造服務，年期自二零二零年四月二十四日至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩日）。福州三盛為林先生及程女士間接全資擁有的公司。

除上文所披露者外以及連同協議及貸款協議（連同其項下擬進行之交易），於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團的業務有關的任何重大合約或安排中擁有重大權益。

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二零一九年十二月三十一日（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，董事及彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，而有關權益根據上市規則第8.10條須予以披露如下：

	董事姓名	公司名稱	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	為董事及股東	房地產開發
2.	林先生	運盛(福建)地產有限公司	為股東	房地產開發
3.	林先生	福建閩僑房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
4.	林先生	閩侯縣總部園房地產有限公司	為股東	房地產開發
5.	林先生	福州盛隆房地產開發有限公司	為股東	房地產開發
6.	林先生	濟南三盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
7.	林先生	福建省九龍房地產有限公司	為董事及股東	房地產開發

	董事姓名	公司名稱	於該公司中 權益之性質	該公司 之業務
8.	林先生	莆田市盛祥房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
9.	林先生	國世通房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
10.	林先生	固安縣三盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
11.	林先生	成都吉盛置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
12.	林先生	成都中海投資置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
13.	林先生	黃石佳舜盛世置業有限公司	為股東	房地產開發
14.	林先生	青島海上置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
15.	林先生	山東夢之塔置地有限公司	為董事及股東	房地產開發
16.	林先生	濟南金東方置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
17.	林先生	江蘇浙廣置業有限公司	為股東	房地產開發
18.	林先生	溫嶺榮發房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
19.	林先生	福建古盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發

	董事姓名	公司名稱	於該公司中 權益之性質	該公司 之業務
20.	林先生	福鼎新碧盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
21.	林先生	泉州盛創置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
22.	林先生	漳州市維佳房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
23.	林先生	昆山濱盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
24.	林先生	揚州三盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
25.	林先生	南京北盛置業有限公司	為股東	房地產開發
26.	林先生	漳州市濱北置業有限公司	為股東	房地產開發
27.	林先生	漳州市萬科濱江置業有限公司	為股東	房地產開發
28.	林先生	福建三盛房地產開發有限公司	為股東	房地產開發

上述公司及本集團分別由獨立管理層管理。就此而言，加上獨立非執行董事(其意見對董事會的決策有重大影響)及董事會的審核委員會克盡己職，本集團得以按公平原則以獨立於上述公司業務的方式進行其本身的業務。

經考慮其於中國物業項目的擁有權，林先生、Modern Times及Mega Regal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一份不競爭契據(「不競爭契據」)，以保障本公司及股東之整體權益。進一步詳情請參閱本公司二零一九財年年報第105頁及第106頁。

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，概無董事與經擴大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經擴大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，董事並不知悉自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期)起，本集團財務或營業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) 就仍未贖回的135,000,000美元浮動利率有抵押債券於二零一八年十月三十日開始的交換要約，(i)本公司、林先生及程女士於二零一八年十一月十三日以興業銀行股份有限公司為受益人簽立的維好契據；(ii)本公司及福州三盛作為支持實體於二零一八年十一月十三日以紐約梅隆銀行倫敦分行及紐約梅隆銀行香港分行為受益人簽立的流動資金支持契據；及(iii)本公司與若干其他各方就構成債券而於二零一八年十一月十三日訂立的信託契據；
- (ii) 不競爭契據；
- (iii) 福建伯恩總體協議（經福建伯恩補充協議修訂）；
- (iv) 福州景雅框架協議；
- (v) 買方與Mega Regal於二零一九年九月二十七日就收購時幸投資有限公司訂立的買賣協議；
- (vi) 協議；及
- (vii) 貸款協議

11. 專家及同意書

以下為意見或建議載於本通函之專家的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團
通商律師事務所	中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師
畢馬威會計師事務所	執業會計師

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，以上專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（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七年經驗，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, 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) 本通函之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) 本公司二零一八財年及二零一九財年之年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (iii) 載於本通函附錄二之目標公司財務資料之會計師報告；
- (iv) 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；
- (v) 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；
- (vi) 日期為二零二零年九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；
- (vii) 日期為二零二零年九月二十五日之浩德函件，全文載於本通函第32至62頁；
- (viii) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；
- (ix) 本附錄「專家及同意書」一節所指之同意書；及
- (x) 本通函。

股東特別大會通告

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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）

股東特別大會通告

茲通告三盛控股（集團）有限公司（「本公司」）謹訂於二零二零年十月十九日（星期一）上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行股東特別大會（「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」）於二零二零年八月二十四日訂立之協議（其定義載於本公司日期為二零二零年九月二十五日之通函（「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347,349,600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7.02港元向賣方配發及發行49,480,000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；

股東特別大會通告

- (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定授權，以根據協議之條款及條件配發及發行代價股份；及
- (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、確認及追認福州盛隆房地產開發有限公司（「福州伯盛」）、林榮濱先生（「林先生」）及福州三盛置業有限公司（「福州三盛」）於二零二零年八月二十四日訂立的貸款協議（定義見通函）（貸款協議的副本標記為「C」，並經大會主席簽署以資識別，已於大會提呈），內容有關(i)福州三盛向福州伯盛及其附屬公司提供人民幣650,000,000元免息貸款，而福州伯盛及其附屬公司將為此而提供該等質押物業（定義見通函）及股份質押（定義見通函）作為就林先生控制的私人實體取得貸款之擔保；(ii)福州三盛向福州伯盛及其附屬公司提供所需金額之無抵押貸款，以供發展若干物業項目；及(iii)倘違反與由該等質押資產作擔保的貸款融資有關的還款責任，林先生將向福州伯盛彌償對該等質押物業及股份質押價值造成的任何損害、損失或貶值，以及項下擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事在其認為就實行貸款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。」

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零二零年九月二十五日

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. 本公司將由二零二零年十月十四日(星期三)至二零二零年十月十九日(星期一)(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二零二零年十月十三日(星期二)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17M樓，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. 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。