

此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下所有保集健康控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之表格送交買方或承讓人，或經手買賣之銀行、持牌證券交易商、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。



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

- (1) 建議股份合併；
 - (2) 建議更改每手買賣單位；
 - (3) 涉及根據特別授權發行代價股份之主要及關連交易；
 - (4) 申請清洗豁免；
- 及
- (5) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



作為獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



創越融資有限公司

本首頁所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第10頁至第33頁；獨立董事委員會函件載於本通函第34頁；收購守則獨立董事委員會函件載於本通函第35頁至第36頁；創越融資有限公司函件(當中載有其致獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議)載於本通函第37頁至第83頁。本公司謹訂於二零二零年九月十四日上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室舉行股東特別大會，會上將提呈批准(其中包括)股份合併、協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免的普通決議案，而召開該大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附股東特別大會適用的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快及無論如何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48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會之預防措施及特別安排

請參閱本通函第1頁，有關為預防及控制新型冠狀病毒(「COVID-19」)於股東特別大會上傳播而採取(包括但不限於)以下措施：

- 所有與會人士均須(a)接受體溫檢測；及(b)佩戴外科口罩，方可進入股東特別大會會場；
- 接受香港政府指定檢疫的所有與會人士不得進入股東特別大會會場；
- 所有與會人士均須於股東特別大會期間佩戴外科口罩；
- 作出適當座位安排；及
- 概不分發公司禮品或茶點。

本公司提請與會人士根據自身情況慎重考慮出席股東特別大會的風險。此外，本公司謹此提醒股東無需親身出席股東特別大會行使表決權，並強烈建議股東委託股東特別大會主席為代表及儘早交回代表委任表格。視乎COVID-19的疫情發展，本公司可能會實施進一步變動及預防措施並可能就該等措施刊發進一步公告(如適當)。

二零二零年八月二十五日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	1
釋義	2
預期時間表	8
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	34
收購守則獨立董事委員會函件	35
獨立財務顧問函件	37
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二A — 目標集團之會計師報告	IIA-1
附錄二B — 項目公司之會計師報告	IIB-1
附錄三 — 目標集團及項目公司之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五A — 本集團之物業估值報告	VA-1
附錄五B — 項目公司之物業估值報告	VB-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通知	EGM-1

股東特別大會之預防措施

股東、員工及持份者的健康對本公司而言乃至關重要。鑑於COVID-19的持續蔓延，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保護出席的股東、員工及持份者免受感染風險：

- (i) 將於會場的每個入口對各位股東、受委代表及其他與會者進行強制性體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.4度的人士均可能被拒進入會場或將被要求離開會場；
- (ii) 每位與會人士會被查詢是否(a)於股東特別大會前過去十四天內曾到訪香港以外地區；及(b)受到香港政府規定須接受檢疫之人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能被拒進入或被要求離開會場；
- (iii) 每位與會人士於整個大會舉行期間在會場內須佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離；及
- (iv) 恕不會提供茶點招待，且恕無公司禮品。

根據《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(第599章) (「規例」)，超過二十人羣組聚集之股東大會須安排於獨立房間或區隔範圍，而每個房間或範圍容納不多於二十人。

此外，本公司提醒各位股東，就行使投票權而言，彼等毋須親身出席大會。股東可透過填妥並交回本通函所附帶之代表委任表格委任大會主席為其受委代表，代替親身出席大會，以於大會上就有關決議案進行投票。

倘規例有任何重大修改而可能影響股東特別大會，本公司將適時透過另行刊發公告的方式通知股東。

倘股東決定不親身出席大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的香港總辦事處及主要營業地點。

倘任何股東存在任何與大會有關之疑問，請按以下方式聯絡本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電話：2980 1333

釋 義

於本通函，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據本協議條款及條件向賣方收購目標公司的全部已發行股本；
「一致行動」	指	具有收購守則賦予之涵義；
「協議」	指	本公司(作為買方)及賣方(作為賣方)就收購事項訂立日期為二零二零年七月二十四日之有條件買賣協議；
「公告」	指	本公司日期為二零二零年七月二十四日之公告，內容有關(其中包括)股份合併、更改每手買賣單位、收購事項及申請清洗豁免；
「關聯人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「保集控股集團」	指	保集控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司；
「營業日」	指	香港銀行於一般營業時間在香港開門營業之日子(但不包括星期六、星期日、公眾假期及8號或以上熱帶氣旋警告在上午九時至中午十二時間懸掛或生效且該警告未於中午十二時或之前解除的任何營業日，以及黑色暴雨警告信號在上午九時至中午十二時間懸掛或生效且該警告未於中午十二時或之前解除的任何營業日)；
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運之中央結算及交收系統；
「中央結算系統運作程序規則」	指	香港結算不時生效之中央結算系統運作程序規則，當中載列有關中央結算系統運作及職能之實務、程序及管理規定；
「更改每手買賣單位」	指	更改股份於聯交所進行買賣的每手買賣單位，由20,000股現有股份更改為10,000股合併股份；

釋 義

「本公司」	指	保集健康控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1246)；
「交易完成」	指	完成收購事項；
「完成日期」	指	所有先決條件根據協議獲達成或豁免後第五個營業日或訂約方可書面協定的其他營業日；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「代價」	指	協議項下本公司因收購事項應付的總代價157,700,000港元；
「代價股份」	指	於完成日期，本公司向賣方配發及發行的(經股份合併後)新合併股份以支付代價，而「代價股份」亦須據此解釋；
「合併股份」	指	緊隨股份合併生效後本公司每股0.25港元的普通股；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	為通過股份合併、收購事項、清洗豁免、建議批出特別授權及根據上市規則及收購守則配發及發行代價股份等事宜而訂於二零二零年九月十四日上午十時正，假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室召開的公司股東特別大會；
「經擴大集團」	指	經目標集團及項目公司擴大的集團；
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權人；
「現有股份」	指	於股份合併生效前本公司的普通股(每股0.025港元)；
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統使用之條款及條件(可經不時修訂或修改)及(倘文義准許)包括中央結算系統運作程序規則；

釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港公司」	指	佳匯國際投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司；
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由所有(一共三名)獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司成立，就收購事項向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指	創越融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，作為獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，就收購事項及清洗豁免作出建議；
「獨立股東」	指	除(i)賣方、其關聯人士及一致行動人士(即裘先生、黃女士及立耀)；及(ii)參與收購事項及／或清洗豁免或當中擁有利益的任何人士以外的股東；
「發行價」	指	每股代價股份0.35港元；
「最後交易日」	指	二零二零年七月二十三日，即公告日期前股份在聯交所買賣的最後一個交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年八月二十一日，即本通函付印前的最後實際可行日期，用以確定本通函所載若干資料；
「上市委員會」	指	聯交所的上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

釋 義

「立耀」	指 立耀投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，並由裘先生全資擁有；
「最後完成日期」	指 二零二零年十二月三十一日，或經賣方與本公司以書面協定的其他日期；
「裘先生」	指 裘東方先生，本公司的主要股東；
「黃女士」	指 黃堅女士，裘先生之配偶；
「訂約方」	指 協議的訂約方；
「中國」	指 中華人民共和國；
「中國公司1」	指 象山保集國際貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司；
「中國公司2」	指 上海匯暉資產管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司；
「收購前重組」	指 涉及由項目控股公司以人民幣99,000,000元預期代價向目標公司轉讓項目公司99%股本權益(根據其註冊股本計算)的重組建議，該重組建議的細節載於本通函「董事會函件」的「目標集團之股權架構」一段；
「項目」	指 位於宜禾路1號，即中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東的物業發展項目，有關地方的總樓面面積合共約173,457平方米並涉及佔地約53,339.83平方米；
「項目公司」	指 鎮江保揚置業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司；
「項目控股公司」	指 上海埕都實業有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司；
「相關期間」	指 自公告日期(即二零二零年一月二十四日)前六個月起至最後實際可行日期止期間；

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「待售股份」	指	目標公司的所有已發行股本；
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會；
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)；
「股份」	指	現有股份或合併股份(視乎情況而定)；
「股份合併」	指	建議將每十(10)股現有股份合併為一(1)股合併股份；
「股東」	指	股份持有人；
「特別授權」	指	董事會將於股東特別大會向獨立股東取得配發及發行代價股份的特別授權；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則賦予之涵義；
「收購守則」	指	香港《收購及合併守則》；
「收購守則獨立董事委員會」	指	由一名非執行董事及所有(一共三名)獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，該委員會由本公司根據收購守則成立，就有關收購及清洗豁免之事項向獨立股東提供意見；
「目標公司」	指	立興創投有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並於最後實際可行日期由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「賣方」	指	保集國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司；

釋 義

「清洗豁免」 指 執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋1作出之豁免，以豁免賣方因本公司向賣方配發及發行代價股份而須就賣方及其一致行動人士於完成日期尚未擁有或同意收購的所有股份作出強制性全面要約之責任；及

「%」 指 百分比

* 中文名稱的英文翻譯僅為提供資料之用，並不應被視為其官方的英文翻譯。

就本通函而言，除另有指明者外，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元=1.0972港元之匯率換算。該匯率僅作說明目的，並不構成表示任何有關人民幣或港元金額已經或可能已經或可以按該匯率或其他匯率換算或曾進行換算。

預期時間表

實行股份合併及更改每手買賣單位之預期時間表如下：

事項	時間及日期 二零二零年
提交過戶文件以符合資格出席股東特別大會並於會上 投票之最後日期及時間	九月七日(星期一) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席股東特別大會 並於會上投票之資格	九月八日(星期二)至 九月十四日(星期一) (包括首尾兩天)
提交股東特別大會之代表委任表格之最後日期及時間	九月十二日(星期六) 上午十時正
股東特別大會之日期及時間	九月十四日(星期一) 上午十時正
公布股東特別大會投票表決結果	九月十四日(星期一)

下列事件須待實行本通函「董事會函件」部分的「股份合併之條件」一段所載之股份合併之條件獲達成後，方可作實：

事項	時間及日期 二零二零年
股份合併生效日期	九月十六日(星期三)
免費以現有股票換領合併股份新股票之首日	九月十六日(星期三)
合併股份開始買賣	九月十六日(星期三) 上午九時正
以20,000股現有股份為買賣單位(以現有股票之形式) 買賣現有股份之原有櫃檯臨時關閉	九月十六日(星期三) 上午九時正

預期時間表

事項	時間及日期
	二零二零年
以2,000股合併股份為買賣單位(以現有股票之形式)	
買賣合併股份之臨時櫃檯開放	九月十六日(星期三) 上午九時正
以10,000股合併股份為買賣單位(以新股票形式)買賣合	
併股份之原有櫃檯重新開放	九月三十日(星期三) 上午九時正
並行買賣合併股份(以新股票及現有股票形式)開始	九月三十日(星期三) 上午九時正
指定經紀開始在市場提供合併股份之零碎股份對盤服務	九月三十日(星期三) 上午九時正
以2,000股合併股份為買賣單位(以現有股票之形式)買	
賣合併股份之臨時櫃檯關閉	十月二十二日(星期四) 下午四時十分
並行買賣合併股份(以新股票及現有股票之形式)結束	十月二十二日(星期四) 下午四時十分
指定經紀終止在市場提供合併股份之零碎股份對盤服務	十月二十二日(星期四) 下午四時十分
免費以現有股票換領合併股份新股票之最後日期及時間	十月二十七日(星期二) 下午四時三十分

本通函所述所有時間及日期指香港本地時間及日期。上述預期時間表僅供參考並可能發生變化。本公司將於適當時候另行作出公告。



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

執行董事：

戴東行先生 (主席)

張生海先生

非執行董事：

崔光球先生

獨立非執行董事：

陳志強先生

王喆先生

許良偉先生

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港上環干諾道中

168-200號

信德中心西翼

37樓3704室

敬啟者：

- (1)建議股份合併；
(2)建議更改每手買賣單位；
(3)涉及根據特別授權發行代價股份之主要及關連交易；
及
(4)申請清洗豁免；

緒言

茲提述公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關股份合併、更改每手買賣單位、收購事項及清洗豁免之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出的建議函件；(iii)收購守則獨立董事委員會就收購事項及清洗豁免發出的建議函件；(iv)獨立財務顧問向獨立董事委員

會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東就收購事項及清洗豁免發出的意見書；(v)本集團、目標集團及項目公司的財務資料；(vi)交易完成後經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)本集團及項目公司的物業估值報告；及(viii)召開股東特別大會的通告。

建議股份合併

董事會提議按每十(10)股現有股份合併為一(1)股合併股份之基準進行股份合併。

股份合併之條件

股份合併須待以下各項條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准股份合併；
- (ii) 上市委員會批准合併股份於股份合併生效後上市及買賣；及
- (iii) 獲得監管機構所有必要批准或者有關股份合併可能所需之其他批准(如有)。

待上述所有條件獲達成後，預期股份合併將於股東特別大會日期後足一個營業日生效。

股份合併之影響

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為400,000,000港元，分為16,000,000,000股每股面值0.025港元之股份，其中已配發及發行9,074,000,000股現有股份，且已繳足或入賬列作繳足。於股份合併生效後，並假設本公司在股份合併生效日期前並無配發、發行或購回任何現有股份，本公司之法定股本為400,000,000港元，分為1,600,000,000股每股面值0.25港元之股份，其中907,400,000股為已發行合併股份。

於最後實際可行日期，本公司並無已發行之未行使可換股證券、購股權或認股權證而賦予任何權利以認購、兌換或交換為現有股份。

除將產生的相關開支外，進行股份合併將不會影響本集團之合併資產總值，亦不會改變本集團之相關資產、業務、營運、管理或財務狀況或股東之整體權益，惟股東原可享有之任何零碎合併股份(如有)除外。董事會相信，股份合併將不會對本公司之財務狀況造成任何重大不利影響。

合併股份之地位

待股份合併生效後，合併股份彼此之間於各方面享有同等權益，且股份合併將不會使股東之相對權益發生任何變化。

上市申請

本公司已向上市委員會申請批准合併股份上市及買賣。

待合併股份於股份合併生效後獲批准於聯交所上市及買賣，且符合香港結算之證券收納規定後，合併股份將被香港結算接納為合資格證券，自合併股份於聯交所開始交易之日或香港結算釐定的其他日期起在中央結算系統寄存、結算及交收。聯交所參與者之間於任何交易日交易之結算須於其後第二個結算日在中央結算系統中進行。所有於中央結算系統進行之活動須受中央結算系統一般規則及不時生效之中央結算系統運作程序規則之規限。

現有股份概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，於股份合併生效時，已發行合併股份將不會於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求該等上市或買賣批准。

其他安排

合併股份之零碎權益

零碎合併股份(如有)將不予處理及將不會發行予股東，但所有該等零碎合併股份將予合併及(如可能)出售，收益撥歸本公司所有。零碎合併股份將僅就現有股份持有人之全部股權產生，而不論該持有人持有之股票數目。

股東如對失去任何零碎部分抱有疑慮，務請諮詢彼等之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，亦可考慮買入或賣出足以湊成完整合併股份數目配額之現有股份數目。

零碎股份買賣安排

為方便買賣合併股份之零碎股份(如有)，本公司已聘任力高證券有限公司，按盡力原則為有意購買合併股份之零碎股份以補足一手完整買賣單位，或有意將其所持合併股份之零碎股份出售之股東，於二零二零年九月三十日(星期三)至二零二零年十月二十二日(星期四)(包括首尾兩天)期間，提供對盤服務。股東如欲使用有關服務，應於上述期間之辦公時間內(即上午九時正至下午六時正)聯絡力高證券有限公司李穎沖先生(地址為香港中環皇后大道中29號華人行3樓301室)(電話：(852) 3188 8055)。

合併股份之零碎股份持有人應注意，並不保證合併股份零碎股份之買賣可獲成功對盤。股東如對零碎股份對盤安排有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

換領股票

待股份合併生效後，股東可於二零二零年九月十六日(星期三)至二零二零年十月二十七日(星期二)(包括首尾兩天)期間內將現有股份之股票(藍色)送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司之辦公室，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以每十(10)股現有股份換一(1)股合併股份之基準，換領合併股份之紅色新股票，費用由本公司承擔。此後股東須就每張提交作註銷之現有股份之股票或已發行合併股份之每張新股票(以註銷/發行之股票數目較高者為準)支付2.50港元(或聯交所可能不時指定之有關其他金額)之費用後，現有股份之股票方獲接納作換領。

然而，於二零二零年十月二十二日(星期四)下午四時十分之後，現有股份之股票繼續為法定所有權之適當憑證，且隨時可以更換為合併股份之新股票，而此後將不獲接納作買賣、交收及登記用途。

建議更改每手買賣單位

於最後實際可行日期，現有股份按每手20,000股現有股份現時於聯交所進行買賣。董事會建議，待股份合併生效後，於聯交所買賣的每手買賣單位將由20,000股現有股份更改為10,000股合併股份。

董事會函件

按現有股份於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價每股0.030港元計算，而(i)每手買賣單位現有股份20,000股之市場價值為600港元；及(ii)假設股份合併及更改每手買賣單位生效後，每手買賣單位合併股份10,000股之理論市場價值將為3,000港元。

更改每手買賣單位不會導致股東的相關權利變更。

建議股份合併及更改每手買賣單位之理由

本公司乃一間在開曼群島註冊成立的控股投資有限公司。本公司及其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。

值得注意的是，過去十二個月中現有股份之交易價格大部分時間低於0.1港元。根據香港交易及結算所有限公司於二零零八年十一月二十八日所頒佈及隨後於二零一九年八月三十日更新之《有關若干類別公司行動的交易安排之指引》，並經考慮證券買賣之最低交易成本，預期每手買賣單位之價值應超過2,000港元。於最後實際可行日期，現有股份之收市價為0.030港元且現有股份以每手買賣單位價600港元進行交易。為降低交易成本，董事會建議進行股份合併及更改每手買賣單位。

股份合併及更改每手買賣單位將會減少新的交易手數，增加每手買賣單位價值。於股份合併完成及更改每手買賣單位後，且根據最後實際可行日期聯交所所報之收市價，新的每手買賣單位理論價值為3,000港元。一般而言，交易費用按照每手買賣單位或交易金額收取。對於按照每手買賣單位收取的交易費用而言，交易手數減少，交易費用隨之降低。對於按交易金額收取交易費用而言，尤其是受限於最低交易金額收取的交易費用，提高每手買賣單位價值將為投資者節省成本。本次股份合併將提高合併股份於聯交所的交易價格，降低股份交易的整體交易成本。再者，董事會認為，更改每手買賣單位亦會減少買賣每手合併股份之整體交易及處理成本，從而改善合併股份之流通性。

本公司認為，雖然增加每手買賣單位規模能產生與股份合併之類似效果，而不會提高股價。由於目前現有股份的交易價格仍處於低位，潛在投資者容易對本公司產生市值規模仍較小的印象，導致投資現有股份的吸引力不足。本公司有信心，於股份合併及更改每手買賣單

董事會函件

位後，本公司之市場形象將更為正面，並由此吸引更多投資者的關注，交易也將更為活躍。因此，隨著合併股份交易價格的提高，以及交易成本佔每手買賣單位市值之比例的降低，本公司相信，股份合併及更改每手買賣單位將提升本公司的企業形象，提高合併股份投資對更廣泛機構投資者、專業投資者和其他投資大眾的吸引力。

基於上述因素，即使將潛在成本和零碎股份對股東的負面影響考慮在內，本公司仍認為建議股份合併及更改每手買賣單位是合理的。因此，董事認為股份合併及更改每手買賣單位符合本公司及股東的整體利益。

於最後實際可行日期，本公司無意於未來十二個月進行可能對股份合併及更改每手買賣單位的擬定目的構成削弱或負面影響的其他企業行動，且本公司並無於未來十二個月進行任何集資活動的任何具體計劃。然而，董事會不能排除本公司於適當集資機會出現時進行債務及／或股權集資以支持本集團的未來發展。本公司將適時根據上市規則就此另作公告。

股份合併須待(其中包括)(i)股東於股東特別大會上通過一項普通決議案，以批准股份合併及(ii)上市委員會批准合併股份於股份合併生效後上市及買賣，方可作實。倘相關批准未獲上市委員會授出或未獲獨立股東批准，該股份合併將告失效並不會進行。

收購事項

於二零二零年七月二十四日(交易時段後)，本公司已訂立協議，協議之主要條款載列如下：

日期

二零二零年七月二十四日

訂約方

買方： 本公司

賣方： 賣方

董事會函件

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士（即裘先生及立耀），於合共2,600,000,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數約28.65%。於最後實際可行日期，賣方由保集控股集團全資擁有，而保集控股集團乃由裘先生及黃女士分別實益持有其97.64%及2.36%股份。因此，賣方乃屬於本公司之關連人士。

協議中將予收購之資產

根據協議及其所載的若干條款及條件，本公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

代價

代價為157,700,000港元，有關代價將於完成日期按發行價每股代價股份0.35港元配發及發行代價股份之方式支付。

代價的釐定基準

代價乃由本公司及賣方經公平磋商及參考（其中包括）(i)目標集團及項目公司於二零二零年四月三十日的經調整資產淨值約（經參考目標集團及項目公司於二零二零年四月三十日的未經審核資產淨值），及參照獨立物業估值師對項目公司持有的物業於二零二零年四月三十日市值的評值；(ii)近期的市況；及(iii)於下文「進行收購的原因及裨益」一段所述的原因及裨益。

項目控股公司（由裘先生及黃女士實益持有98.64%的權益及由一名獨立第三方實益持有其1.36%的權益）於二零一八年五月一日以人民幣99百萬元收購項目公司的99%股權。

經考慮上述主要因素，董事認為代價及收購事項的條款及條件乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

代價股份

本公司將於完成日期向賣方配發及發行450,600,000股代價股份，該等代價股份(i)於最後實際可行日期佔本公司現有已發行股本約49.66%；及(ii)佔本公司經配發及發行代價股份擴大（並已計及股份合併的相應影響）後已發行股本約33.18%。

董事會函件

本公司將根據特別授權配發及發行代價股份，該等代價股份將與具同等地位，且無就其後出售代價股份施加任何限制。

本公司已向上市委員會申請批准代價股份之上市及買賣。

代價股份的發行價每股0.35港元乃經訂約方公平磋商並參考股份的現行市價、股份最近之波動情況及近期市況後達成。發行價相當於：

- (a) 按最後交易日之收市價每股0.039港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.39港元(折讓約10.26%)；
- (b) 按最後五個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.041港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.41港元(折讓約14.63%)；
- (c) 按最後十個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.042港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.42港元(折讓約16.67%)；
- (d) 按最後實際可行日期之收市價每股0.03港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.3港元(溢價約16.67%)；及
- (e) 按於二零二零年三月三十一日之資產淨值每股約0.045港元(該數值按於二零二零年三月三十一日本公司歸屬於股東之經審核資產淨值約407,207,000港元及於協議日期已發行股份數目9,074,000,000股計算所得)計算每股合併股份理論資產淨值為每股約0.45港元(折讓約22.22%)；及
- (f) 按於二零二零年三月三十一日之未經審核經調整資產淨值每股約0.049港元(該數值按(i)於二零二零年三月三十一日，經計及本通函附錄五A所載之本集團成員(不包括本集團之聯營公司)所持物業權益的估值後，本公司歸屬於股東之

董事會函件

未經審核經調整綜合資產淨值約447,987,000港元；及(ii)於公告日期已發行股份數目9,074,000,000股計算所得)計算每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值為每股約0.49港元(折讓約28.57%)。

先決條件

交易完成須待下列條件達成或豁免後，方可落實：

- (a) 本公司已信納由買方或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標集團及項目公司之業務、事務、經營及財務狀況作出本公司酌情認為屬必要、權宜或合適之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 根據收購守則規定，獨立股東親自或委派代表在股東特別大會上投票，並以至少75%票數通過普通決議案以批准清洗豁免；以及獨立股東親自或委派代表在股東特別大會上投票，以超過50%票數通過普通決議案以批准協議及就此擬進行的交易；
- (c) 根據上市規則規定，於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案以批准協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；
- (d) 完成收購前重組；
- (e) 上市委員會批准所有代價股份上市及買賣(「**上市批准**」)，且有關上市批准並無於完成日期之前遭撤回；
- (f) 執行人員批出清洗豁免；
- (g) 股份合併及更改每手買賣單位獲生效；
- (h) 根據於完成日期存在的事實及情況，賣方作出的保證於完成日期在所有方面仍屬真實準確且在任何方面無誤導成份；
- (i) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導

董事會函件

致其違法，或合理可能會對本公司於完成日期後擁有待售股份(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；及

- (j) 一切關乎協議項下擬進行之交易完成一事須徵得任何機關或任何其他人士之同意(包括但不限於有關待售股份轉讓的批准及本公司組織章程細則項下對通知要求的任何豁免)，須於完成日期妥為取得並生效。

除(b)及(c)項所述之條件外，賣方須盡其所能，確保於協議日期之後盡快達成上述的條件，且於任何情況下不得遲於最後完成日期。

就(j)項條件而言，於最後實際可行日期，因項目公司持有一項人民幣300百萬元的借貸，其正就其股東變動一事尋求相關貸款人(作為獨立第三方)的同意。除上述披露外，就本公司所深知，無須為達成協議預期進行的交易向任何機構或其他人士取其他批准。

除(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項所述之條件外(不論任何情況下，任何訂約方均不得豁免該等條件)，本公司可隨時向賣方發出書面通知，有條件或無條件豁免全部或部分上述任何條件。

如(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項所述之任何條件未能於最後完成日期或之前獲達成或在完成日期或之前獲豁免，本公司可向賣方發出書面通知終止協議，惟(i)存續條款於協議終止後仍具十足效力；及(ii)終止協議須不損害任何訂約方就其於該終止前應有之權利及責任。但在任何其他類似情況下，協議將告失效，而訂約方一概無須承擔責任。

於最後實際可行日期，上述條件均未獲達成或豁免。

交易完成

交易完成將於本協議所載所有先決條件獲達成或豁免後第五個營業日在香港作實或於訂約方可能以書面協定的其他時間及地點作實。

特別授權

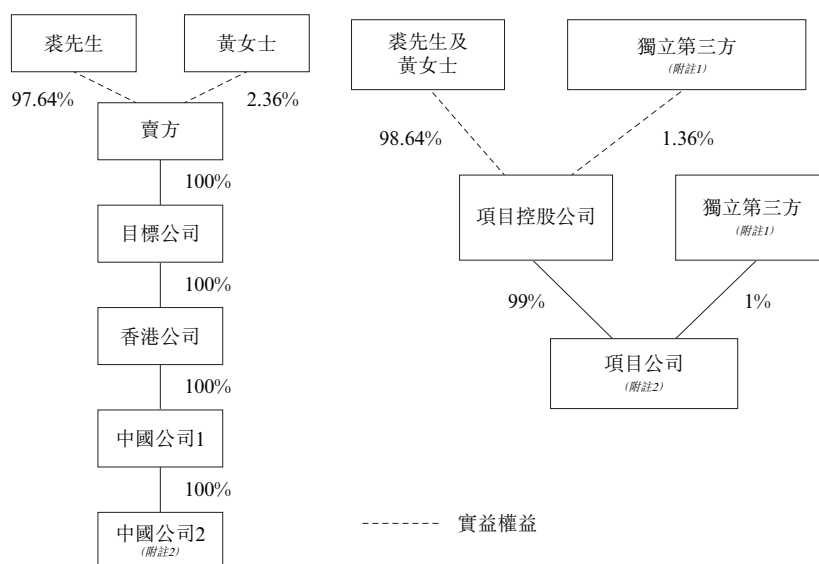
本公司將就收購事項發行450,600,000股代價股份以支付代價。該等代價股份將根據獨立股東於股東特別大會上建議授出的特別授權發行。

有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司。本公司及其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。於最後實際可行日期，裘先生為本公司主要股東。

目標集團之股權架構

下圖載列在緊接收購前重組完成前目標公司和項目公司的股權結構(附註3)：



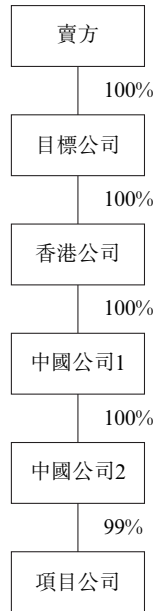
附註1：於最後實際可行日期，獨立第三方屬另一個體且並非股東。

附註2：於二零二零年八月三日，中國公司2與項目控股公司簽訂備忘錄，以代價人民幣99,000,000元收購項目公司99%股本權益。同時，根據該備忘錄，作為賣方申請將目標公司註冊資本由100美元(相當於約人民幣1,000元)增至14,000,000美元(相當於約人民幣99,000,000元)。由於賣方及項目控股公司均受控於由裘東方先生，因此彼等同意，以人民幣99,000,000元抵銷收購項目公司之代價及目標公司之未繳股本(人民幣99,000,000元)。

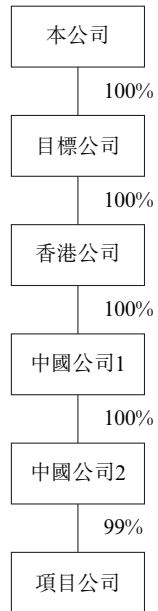
附註3：收購前重組預計於二零二零年九月底進行。

董事會函件

下圖載列在緊接收購前重組完成後但在交易完成前目標公司的股權結構：



下圖載列於緊隨交易完成後經擴大集團之股權架構：



董事會函件

待交易完成後，目標公司及其附屬公司(包括收購前重組完成後的項目公司)將成為本公司之附屬公司。因此，該等公司之財務業績及財務狀況將在本公司之綜合財務報表內合併入賬。

本公司之股權架構

以下本公司架構表顯示(i)於最後實際可行日期之股權架構；(ii)緊隨股份合併生效後之股權架構；及(iii)緊隨合併股份配發及發行及考慮代價股份配發及發行(假設於最後實際可行日期後及交易完成前不會配發及發行任何股份)的影響後之股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後		緊隨合併股份配發及發行及 考慮代價股份的影響後	
	股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比(%)	股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比(%)	股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比(%)
賣方(附註1)	—	—	—	—	450,600,000	33.18
立耀(附註2)	<u>2,600,000,000</u>	<u>28.65</u>	<u>260,000,000</u>	<u>28.65</u>	<u>260,000,000</u>	<u>19.15</u>
賣方及其一致行動人士小計	2,600,000,000	28.65	260,000,000	28.65	710,600,000	52.33
公眾股東	<u>6,474,000,000</u>	<u>71.35</u>	<u>647,400,000</u>	<u>71.35</u>	<u>647,400,000</u>	<u>47.67</u>
總計	<u>9,074,000,000</u>	<u>100</u>	<u>907,400,000</u>	<u>100</u>	<u>1,358,000,000</u>	<u>100</u>

附註：

- 賣方由保集控股集團全資擁有，而保集控股集團乃由裘先生及黃女士分別實益持有其97.64%及2.36%股份。於最後實際可行日期，裘先生為賣方的唯一董事。
- 於最後實際可行日期，裘先生為立耀的唯一股東。

有關賣方的資料

賣方乃一間於香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，賣方由保集控股集團全資擁有，而保集控股集團乃由裘先生及黃女士分別實益持有其97.64%及2.36%股份。賣方主要從事投資控股及海外股本投資。保集控股集團主要從事貿易及地產業務。

裘先生為本公司主要股東以及賣方的唯一董事。裘先生是中國公民及黃女士的配偶。於最後實際可行日期，彼亦是保集控股集團之主席兼總裁。

黃女士是澳洲公民及裘先生的配偶。於最後實際可行日期，彼亦是保集控股集團之財務總監兼總裁。

有關目標集團的資料

目標集團的架構及業務

於最後實際可行日期，目標公司、香港公司、中國公司1及中國公司2各自主要從事投資控股。

項目公司主要從事項目投資。待收購前重組完成後，項目公司將成為目標集團的成員，而目標集團將主要於中國從事物業發展。

物業權益及物業估值

下表載列有關項目公司於最後實際可行日期所擁有物業之詳情：

	地點	概約總建築面積 (「建築面積」)／佔地	現時發展狀況
項目	位於宜禾路1號，即中國 江蘇省鎮江市揚中市 三茅街道宜禾路南、 新揚路東	173,457平方米／ 53,339.83平方米	現正施工

根據載於本通函附錄五B的物業估值報告，項目於二零二零年六月三十日之市值為約人民幣1,086.0百萬元(相當於約1,191.6百萬港元)。

董事會函件

獨立合資格專業估值師中證評估有限公司已於二零二零年六月三十日對項目公司物業權益進行估值。有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書全文載於本通函附錄五B。根據上市規則第5.07條，以下為項目公司物業權益於二零二零年六月三十日的市值與其於二零二零年四月三十日賬面淨值之對賬(僅供說明之用)：

人民幣千元

本通函附錄一B所載之項目公司會計報告內項目公司 於二零二零年四月三十日的賬面淨值	980,127
公平值之調整	94,873
額外建築成本	<u>11,000</u>
本通函附錄五B所載之項目公司估值報告內該物業 於二零二零年六月三十日之市值	<u><u>1,086,000</u></u>

有關項目的業務發展計劃

項目

項目位於宜禾路1號，即中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東的中心商業區，涉及佔約53,339.83平方米用地。該土地獲授土地使用權的期限分別於二零一八年四月二十日至二零八八年四月十九日屆滿作住宅用途，及於二零一八年四月二十日至二零五八年四月十九日屆滿作商業用途。於最後實際可行日期，該項目現正施工中。因該項目位於中國江蘇省鎮江市揚中市的中心商業區，而近期在該區的辦公室物業售價及租金均比過去十年有所上升，本公司打算建設12棟6至34層的大樓，預計總樓面面積約173,457平方米，其中不包括作住宅及商業用途的地庫總面積31,065平方米及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。該項目預計於二零二一年落成。

董事會函件

有關目標集團及項目公司的財務資料

以下為目標公司及其附屬公司(於未進行收購重組前)根據香港財務報告準則編製截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月若干綜合財務資料：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日
	二零一七年			止四個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	—	35	18	—
除稅前溢利／(虧損)淨額	(3)	30	13	(1)
除稅後溢利／(虧損)淨額	(3)	24	13	(1)

目標公司及其附屬公司於二零二零年四月三十日之經審核綜合資產淨值約23,000港元。

目標公司於二零二零年四月三十日及最後實際可行日期之應收關連公司款項約27,000港元。

以下為項目公司根據香港財務報告準則編製二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月若干財務資料：

	二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 二零一七年 十二月三十一日期間		截至十二月三十一日止年度		截至四月三十日止年度	
	二零一八年		二零一九年		二零二零年	
	相當於 人民幣千元	千港元	相當於 人民幣千元	千港元	相當於 人民幣千元	千港元
收益	—	—	—	—	—	—
除稅前虧損淨額	231	253	14,066	15,433	16,039	17,598
除稅後虧損淨額	231	253	14,066	15,433	16,039	17,598

項目公司於二零二零年四月三十日之經審核資產淨值約人民幣79.1百萬元(相當於約86.8百萬港元)。

項目公司於二零二零年四月三十日及最後實際可行日期並無應收關連公司款項。

項目公司於二零二零年四月三十日及最後實際可行日期之其他借貸約人民幣200百萬元(相當於約219.4百萬港元)(「按揭貸款」)。該按揭貸款乃項目公司根據與上海愛建信託有限

董事會函件

責任公司簽訂日期為二零一八年九月四日的貸款協議取得，並將於二零二零年九月十二日到期償還。項目公司原本預料能夠按項目發展當時預期計劃於按揭貸款到期時全數償付及/或加按。但由於自二零二零年初COVID-19疫情爆發，項目公司的施工及預售進度不乎預期地放緩，導致項目公司於最後實際可行日期僅持有現金及現金等價物約人民幣160百萬元，及物業合約預售金額約人民幣35.0百萬(尚待收取客戶按金)。此外，鑑於正進行的收購事項可能導致其所有權產生變動，因此項目公司已推遲其與金融機構就加按進行的磋商至完成收購前重組後。視乎上述情況及預售樓花的收款進展而定，裘先生承諾會在項目公司需要更多資金償付按揭貸款及作營運資金時，會向其控制的關連公司提供無抵押免息的過渡性融資。由於(i)項目公司持有的現金及現金等價物於最後實際可行日期約人民幣160百萬元；(ii)預售樓花收取的款項；及(iii)由受控於裘先生的關連公司提供的過渡性融資，董事預期項目公司將有足夠資金於該等借貸到期時全數償付按揭貸款的本利和。於最後實際可行日期，項目公司成功預售663個單位(佔待售單位總數約49.5%)，餘下的待售單位將繼續為未來經營產生現金流。COVID-19疫情在中國已基本受控，項目公司的業務在最後實際可行日期已回復正常。此外，項目公司計劃在完成收購前重組後向金融機構申請按揭貸款，為向關連公司取得的貸款及未來營運資金進行再融資。鑑於以上所述，董事認為項目公司能夠以其經營及融資能力維持該項目，並向金融機構申請其他按揭融資。

上海愛建信託有限責任公司為上海愛建股份有限公司之全資附屬公司，上海愛建信託有限責任公司之股份於上海證券交易所上市(股份代號：600643)，屬獨立第三方。

按揭貸款的年利率介乎13%至14.5%。鑑於(i)項目公司向上海愛建信託有限責任公司(中國銀行業監督管理委員會認可為非銀行金融機構，並屬獨立第三方)取得按揭貸款；並(ii)就董事所知，按揭貸款的利息由貸款人根據並經參考項目公司信貸評估後而提出，該利息相當於項目公司於市場上可取得的現行利率，因此董事會認為介乎13%至14.5%年利率屬公平合理。

董事會函件

有關更具體詳情，請參閱本通函分別載於附錄二A及附錄二B，有關目標公司及其附屬公司及項目公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度，以及截至二零一九及二零二零年四月三十日止四個月根據香港財務報告準則編製之的會計師報告。

進行收購的原因及裨益

本集團自二零一五年十一月起一直從事物業發展業務。

待收購前重組完成前，目標公司將接間持有指定作住宅及商業用途的該等項目。收購事項令本公司在中國之土地儲備有所增加，正符合於本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報所披露本集團的策略，即獲取優質土地以優化物業發展業務。鑒於該等項目之地理位置、有利之地方政策、鄰近地區之物業需求，以及有關地區之整體物業市場及經濟發展前景，董事會認為收購事項乃投資良機，且具有優厚的發展潛力。董事會相信，本公司將受惠於該等物業之銷售及租賃以及該等物業價值之預期增長。待交易完成後，本公司擬保留目標集團目前的管理團隊，該團隊擁有豐富的管理專業知識及物業發展經驗。憑藉目標集團於發展及銷售住宅物業、商業物業租賃及管理方面的經驗，董事認為收購事項乃本集團的投資良機，讓本集團於其長期性的物業投資方面得以優化，並將產生協同效應，增強本集團的競爭優勢。

於最後實際可行日期，本公司並無表示或暗含有意亦並無就擬出售或削減本公司之現有業務訂立任何正式或非正式協議、安排、諒解或承諾以及進行磋商(不論完成與否)。

於最後實際可行日期，本公司無意因收購事項改變董事會的組成。

董事認為協議的條款(包括代價及代價股份的發行價)乃公平合理，而收購事項乃符合本公司及股東整體利益。

對本集團盈利以及資產及負債之影響

待交易完成後，目標公司及其附屬公司(包括收購前重組前的項目公司)將成為本公司之附屬公司。因此，該等公司之財務資料將在本集團之綜合財務報表內合併入賬。本公司預期收購事項將對本集團產生以下財務影響：

資產及負債

根據載於本通函附錄四之未經審核備考財務資料，並假設交易已於二零二零年四月三十日完成，經擴大集團按備考基準編製的資產總值應由約2,183.7百萬港元增加至約3,485.8百萬港元；經擴大集團按備考基準編製的負債總額應由約1,289.9百萬港元增加至約2,435.0百萬港元；而經擴大集團的資產淨值應由約893.8百萬港元增加至約1,050.8百萬港元。

盈利

鑑於中國鎮江市物業市場之未來前景，本公司預期收購事項將對經擴大集團的財務表現及(於交付項目物業予客戶後)貿易前景有正面影響。

相關上市規則

於最後實際可行日期，賣方乃由本公司主要股東裘先生(根據上市規則第14A章，裘先生為本公司的關連人士)間接控制其已發行股份超逾30%，根據上市規則第14A章，賣方則屬本公司的關連人士。故此，據上市規則第14A章規定，收購事項屬本公司一項關連交易。

由於收購事項的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但其總數低於100%。故收購事項構成本公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

收購守則下有關收購事項之涵義及申請清洗豁免

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士，即裘先生及立耀，於合共2,600,000,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數之28.65%。於緊隨配發及發行代價股份予賣方後，賣方及其一致行動人士之股權將增加至經配發及發行代價股份擴大之已發行股份總數（假設已發行股份數目在最後實際可行日期至代價股份配發及發行期間並無變動，而股份合併及代價股份配發及發行則除外）約52.33%。根據收購守則規則26.1，除非獲執行人員授出清洗豁免，否則賣方須就其及與之一致行動人士尚未擁有或同意根據收購守則規則26收購的所有已發行股份作出無條件強制性全面要約。

賣方已根據收購守則規則26的豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免（倘獲執行人員授出）將須待（其中包括）(i)有關清洗豁免及收購事項之決議案須取得至少75%及超過50%的贊成票；及(ii)除非獲執行人員事先同意，賣方及其一致行動人士於最後實際可行日期至完成發行代價股份（股份合併生效後配發及發行之代價股份則除外）期間並無購入或出售本公司任何投票權，方可作實。執行人員已同意，由獨立股東根據收購守則26中的豁免註釋1確定是否批准豁免可能因向賣方配發及發行代價股份而提出全面要約的義務。

賣方確認，賣方與其一致行動人士於相關期間概無獲得任何投票權。

於最後實際可行日期，賣方已進一步確認以下事項：

- (a) 賣方及其一致行動人士於相關期間並無買賣任何本公司股份、購股權、認股權證或可換股證券或任何有關該等證券之衍生工具；
- (b) 賣方與其一致行動人士概無涉及有關本公司證券的任何未結算衍生工具；
- (c) 賣方與其一致行動人士概無達成收購守則22註釋8所述與股份相關且對收購或清洗豁免而言重大的安排（不論是否以期權、彌償保證或其他方式）；

董事會函件

- (d) 除協議外，賣方並無訂立關於在若干情況下其會或不會援引或尋求援引收購事項或清洗豁免之先決條件或條件之任何協議或安排；
- (e) 賣方並無借出或借入本公司任何相關證券(定義見收購守則22註釋4)；
- (f) 賣方並無從任何獨立股東接獲任何不可撤回承諾，表明彼等將於股東特別大會上投票贊成批准收購事項及清洗豁免之決議案；
- (g) 除發行合併股份外，本公司或與其一致行動之人士概無就收購事項已付或應付賣方及與其一致行動之人士之任何形式之其他代價或補償或利益；
- (h) 本公司及其一致行動人士為一方與賣方及其一致行動人士為另一方並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (i) 任何股東及(i)賣方及其一致行動人士，或(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

執行人員未必會授出清洗豁免。完成的先決條件之一是取得清洗豁免的同意。倘清洗豁免未獲執行人員授出或清洗豁免及收購事項未獲獨立股東批准，該協議將告失效及不會進行。

有關協議及其項下擬進行的交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免之事項須待獨立股東在股東特別大會上批准。賣方、其關聯人士及一致行動人士連同參與收購事項及／或清洗豁免或當中擁有利益的任何人士須在股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行的交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，本公司並不認為認購事項會引起有關有否符合其他適用的規則或規例(包括上市規則)的關注事項。如收購事項並不符合其他適用的規則及規例，本公司知悉執行人員可能不會授予清洗豁免。

一般資料

獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立財務顧問

由三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就收購事項向獨立股東提供意見。

由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成的收購守則獨立董事委員會已成立，以就有關收購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見。

創越融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，創越融資有限公司乃一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就收購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會以及獨立股東作出推薦建議。委任創越融資有限公司作為獨立財務顧問的決定已獲獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會根據收購守則規則2.1批准。閣下務請注意，獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東所作出之建議，載列於本通函第37頁至83頁之函件內。

股東特別大會

有關考慮及酌情批准股份合併、收購事項、建議授予特別授權、合併股份配發及發行及清洗豁免等事宜而召開的股東特別大會，將於二零二零年九月十四日上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室舉行。由於賣方於收購事項及清洗豁免中擁有重大權益，賣方及與之一致行動人士及其關聯人士(於最後實際可行日期合共於相當於本公司已發行股本約28.65%的2,600,000,000股股份中擁有權益)須就有關收購事項、特別授權及清洗豁免的相關決議案於股東特別大會上放棄投票。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除賣方及與之一致行動人士及其關聯人士外，概無股東須於股東特別大會上就所提呈之決議案放棄投票。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無(i)由股東訂立或對股東具約束力的委託表決或其他協議或安排或諒解；及(ii)於最後實際可行日期，任何股東並無責任或權

董事會函件

利，而據此彼等已經或可能將行使其股份之投票權之控制權臨時或永久概括地或在特定個案中轉讓予第三方。

於股東特別大會上就建議決議案作出之表決將以投票方式進行。

召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格所印列的指示將其填妥及盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，而無論如何須早於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會及於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定符合獲得出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將由二零二零年九月八日(星期二)至二零二零年九月十四日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，於此期間將不會辦理任何現有股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，現有股份未登記持有人須確保所有股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年九月七日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

對本公司及其僱員之意向

按賣方及本公司之意向，待交易完成後，本公司仍會維持其現有業務。賣方現階段亦無意為本公司的運作作出任何重大改變。於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士無意重新調配固定資產，或於本集團非日常業務過程中終止與本集團員工的僱傭關係。

賣方無意行使任何強制收購的權力。

建議

獨立董事委員會經已成立，以就收購事項向獨立股東提供意見；收購守則獨立董事委員會亦已成立，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見。創越融資有限公司經獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會同意後，已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

務請閣下細閱分別載於本通函第34頁、第35至36頁及第37至83頁之獨立董事委員會建議函件、收購守則獨立董事委員會建議函件及獨立財務顧問意見函件。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。據此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)之普通決議案。

經考慮獨立財務顧問之意見後，收購守則獨立董事委員會認為協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及清洗豁免符合本公司及股東之整體利益。據此，收購守則獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免之普通決議案。

根據本通函所載之資料，董事認為，協議及其項下擬進行之交易(包括建議授出特別授權)及清洗豁免的條款乃一般商業條款，實屬公平合理，且收購事項及清洗豁免符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會通知所載的所有決議案。

其他資料

敬請閣下垂注另載於本通函附錄的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
保集健康控股有限公司
主席
戴東行
謹啟

二零二零年八月二十五日



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

敬啟者：

涉及根據特別授權發行代價股份之主要及關連交易

吾等茲提述本公司於二零二零年八月二十五日向股東刊發的通函(「本通函」)(本函件為其中一部分)。除文義另有指明外，本通函已界定之詞彙與本函件使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以考慮協議及其項下擬進行的交易(包括建議授出特別授權)的條款(有關詳情載於通函「董事會函件」)及就收購事項向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注本通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經參考獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其意見函件所載之意見後，吾等認為協議及其項下擬進行的交易(包括建議授出特別授權)的條款乃按一般商業條款訂立(即使收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中進行)，對獨立股東而言屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准協議及其項下擬進行的交易(包括建議授出特別授權)的普通決議案。

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

陳志強先生

獨立非執行董事

王喆先生

謹啟

獨立非執行董事

許良偉先生

二零二零年八月二十五日



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

敬啟者：

**(1) 涉及根據特別授權發行代價股份之主要及關連交易；
及
(2) 申請清洗豁免**

吾等茲提述本公司於二零二零年八月二十五日向股東刊發的通函(「**本通函**」)(本函件為其中一部分)。除文義另有指明外，本通函已界定之詞彙與本函件使用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為收購守則獨立董事委員會，以考慮協議及其項下擬進行交易(包括建議批准特別授權)及清洗豁免的條款(有關詳情載於通函「董事會函件」)及就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見。創越融資有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問。

吾等敬請閣下垂注通函所載的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。經參考獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及其意見函件所載之意見後，吾等認為協議及其項下擬進行交易(包括建議批准特別授權)及清洗豁免的條款乃按一般商業條款訂立(即使收購事項並非

收購守則獨立董事委員會函件

於本集團一般及日常業務過程中進行)，對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及清洗豁免符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准協議及其項下擬進行交易（包括建議批准特別授權）及清洗豁免的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表收購守則獨立董事委員會

非執行董事
崔光球先生

獨立非執行董事
陳志強先生

獨立非執行董事
王喆先生

獨立非執行董事
許良偉先生

謹啟

二零二零年八月二十五日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問創越融資有限公司就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東發出之函件全文，以供載入本通函。



香港中環
康樂廣場1號
怡和大厦15樓1501室

敬啟者：

(1) 涉及根據特別授權發行代價股份之主要及關連交易； 及 (2) 申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情則載於 貴公司致股東日期為二零二零年八月二十五日之通函（「通函」）中之董事會函件內，而本函件構成當中一部分。除文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年七月二十四日， 貴公司（作為買方）與賣方（作為賣方）訂立協議，據此， 貴公司有條件同意購入，而賣方有條件同意出售相當於目標公司全部已發行股本之待售股份，當中涉及代價157,700,000港元，並按發行價每股代價股份0.35港元配發及發行代價股份支付所涉代價。

待交易完成後， 貴公司將持有目標公司全部已發行股本，而目標公司連同其附屬公司（包括經收購前重組後之項目公司）將成為 貴公司之附屬公司。因此，目標集團之財務表現及財務狀況將納入 貴公司之綜合財務報表。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，賣方乃由 貴公司主要股東裘先生間接控制其已發行股份超過30%；根據上市規則第14A章，裘先生為 貴公司之關連人士，則在上市規則第14A章下，賣方亦屬 貴公司的關連人士。故此，收購事項構成 貴公司在上市規則第14A章項下的一項關連交易。

由於收購事項之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但其總數低於100%，故收購事項構成 貴公司之主要及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

於最後實際可行日期，賣方及其一致行動人士(即裘先生及立耀)於合共2,600,000,000股股份中擁有權益，相當於已發行股份總數之28.65%。於緊隨配發及發行代價股份予賣方後，賣方及其一致行動人士之股權將增加至經配發及發行代價股份擴大之已發行股份總數(假設已發行股份數目在最後實際可行日期至代價股份配發及發行期間並無變動，而股份合併及代價股份配發及發行則除外)之約52.33%。根據收購守則規則26.1，除非執行人員授出清洗豁免，否則賣方須就其及與之一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份作出無條件強制性全面要約，惟執行人員授出清洗豁免則除外。

賣方已根據收購守則規則26的豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將須待(其中包括)(i)有關清洗豁免及收購事項之決議案於股東特別大會上獲得獨立股東分別至少75%及超過50%的贊成票；及(ii)除非獲執行人員事先同意，賣方及其一致行動人士於最後實際可行日期至完成發行代價股份(股份合併生效後配發及發行之代價股份則除外)期間並無購入或出售 貴公司任何投票權，方可作實。

賣方、其關聯人士及與之一致行動人士連同參與收購事項及／或清洗豁免或當中擁有利益的任何人士須在股東特別大會上提呈以批准協議及其項下擬進行交易(包括建議授出特別授權)之決議案放棄投票。

獨立董事委員會由所有(一共三名)獨立非執行董事(即陳志強先生、王喆先生及許良偉先生)根據上市規則組成，就收購事項向獨立股東提供建議。收購守則獨立董事委員會由非執行董事及所有(一共三名)獨立非執行董事(即崔光球先生、陳志強先生、王喆先生及許良

獨立財務顧問函件

偉先生)根據收購守則組成，以就收購事項及清洗豁免向獨立股東提供建議。獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會批准吾等(創越融資有限公司)擔任獨立財務顧問，就收購事項及清洗豁免向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東提供意見，尤其是與收購事項有關協議及其項下擬進行交易(包括建議授出特別授權)之條款是否符合正常商業條款，以及就獨立股東而言是否屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

吾等與 貴公司、賣方、彼等各自之控股股東或與任何彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士，或受控於彼等各自之任何公司概無關聯或關連，並因而被視為符合資格就收購事項及清洗豁免提供獨立意見。除與本次委任有關而應付予吾等之正常專業費用外，概不存在吾等將可據此向 貴公司、賣方、彼等各自之控股股東或與任何彼等一致行動或被推定為一致行動之任何人士，或受控於彼等各自之任何公司收取任何費用或利益之安排。

於最後實際可行日期，創越融資有限公司與 貴公司、賣方及其一致行動人士之間並無任何可合理視作與創越融資有限公司之獨立性有關之關係或權益。於過往兩年， 貴公司、賣方及其一致行動人士與創越融資有限公司之間並無任何其他業務委託。因此，上述委任以及本次委任吾等作為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，並無其他與 貴公司的收費或利益安排。因此，吾等不認為創越融資有限公司擔任獨立財務顧問會產生任何利益衝突。

提供意見之基準

於編製吾等之意見及建議時，吾等已對 貴公司日期為二零二零年七月二十四日有關收購事項及清洗豁免等事宜訂立的協議及發出的公告、 貴公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度之年報、目標集團(未經收購前重組前)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兩個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月之會計師報告、項目公司由二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年、二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月之會計師報告、經擴大集團之未經審核備考財務資料、由獨立物業估值師中證評估有限公司對項目公司所持物業編製的估值報告(「估值報告」)、股份在聯交所的交易表現及通函所載之其他資料等進行檢視。

獨立財務顧問函件

吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴集團管理層(統稱「**管理層**」)向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等已假設通函所載或提述以及管理層向吾等提供之所有資料及聲明(彼等須就此負全責)於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分，且直至股東特別大會舉行時仍屬真實、準確及完整且並無誤導或欺詐成分。吾等亦假設管理層於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且通函並無遺漏任何其他事實，足以致使通函所載任何有關陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或吾等所獲提供之管理層表達之意見是否合理。

吾等並無對 貴集團、目標集團或項目公司之資產及負債進行任何獨立評估或評值，且除通函附錄五B所載之估值報告外，吾等並未獲提供任何有關評估或評值。由於吾等並非物業估值方面之專家，故吾等完全依賴估值報告對項目公司所持物業(「**該物業**」)於二零二零年六月三十日之市值。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情之觀點及為吾等之意見提供合理基礎。吾等並不認為收購事項及清洗豁免會對 貴集團或獨立股東之稅務造成影響，因為有關影響乃因個別情況而異。尤其是，身為海外居民或須就證券交易繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應自行諮詢彼等的專業顧問。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項及清洗豁免提供之意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料

1.1 主要業務活動

貴公司乃一間投資控股公司，並在開曼群島註冊成立為有限公司。 貴公司及其附屬公司主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及投資證券。

獨立財務顧問函件

1.2 貴集團之財務表現及財務狀況

(i) 財務表現

下表載列 貴公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之綜合損益及其他全面收益表(分別摘錄自 貴公司之年報)之概要：

	截止三月三十一日止年度		
	二零一八 (「二零一八 財年」) (經審核) 千港元	二零一九 (「二零一九 財年」) (經審核) 千港元	二零二零 (「二零二零 財年」) (經審核) 千港元
收益			
— 物業發展	518,106	337,945	97,325
— 養生度假區發展及經營	—	—	2,883
— 地基打樁	220,041	81,817	6,144
— 投資證券	—	—	—
	738,147	419,762	106,352
銷售成本	(824,201)	(430,208)	(95,563)
毛(損)/利	(86,054)	(10,446)	10,789
物業、廠房及設備之減值虧損	—	—	(12,779)
股本工具之公平值虧損淨額	65,593	(8,725)	(2,960)
投資物業之公平值變動及轉撥至投資物業 之收益	17,407	(27,331)	(52,875)
銷售及分銷開支	(22,063)	(12,718)	(7,068)
行政及其他開支	(106,348)	(80,006)	(49,912)
財務成本	(93,868)	(84,085)	(83,676)
其他項目	(5,542)	(2,542)	(4,438)
所得稅(開支)/抵免	9,208	1,986	(20,875)
年內虧損	(221,667)	(223,867)	(223,794)
以下人士應佔年內虧損：			
— 公司擁有人	(213,775)	(200,114)	(189,432)
— 非控股權益	(7,892)	(23,753)	(34,362)
	(221,667)	(223,867)	(223,794)

二零一八財年與二零一九財年比較

貴集團之收益由二零一八財年約738.1百萬港元下跌至二零一九財年約419.8百萬港元，相當於下跌約43.1%，此乃主要由於(i)美中貿易紛爭令全球宏觀經濟環境不確定，導致有意向貴集團購房的中國客戶的整體財務狀況惡化，從而削弱彼等對房屋之需求，導致物業發展收益由二零一八財年約518.1百萬港元下跌至二零一九財年約337.9百萬港元(相當於下跌約34.8%)；及(ii)香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延令地基打樁業務公營項目減少，導致地基打樁分部貢獻的收益由二零一八財年220.0百萬港元下跌至二零一九財年81.8百萬港元(相當於下跌約62.8%)。

於二零一九財年，養生度假區發展及經營分部下之度假村分為三期。第一期的建築工程(包括會所)及第二期的建築工程(包括公寓及別墅)於二零一九年九月完成，並於二零一九年十一月向市場發售，因此，二零一八財年與二零一九財年均無錄得收益。投資證券分部下乃於投資於聯交所上市之股本證券。該等股本證券帶來之任何利潤或損失會按其公平值確認於股本工具變動，而該分部並無產生任何收益。

貴集團之毛損由二零一八財年約86.1百萬港元收窄至二零一九財年約10.4百萬港元(大幅下降約87.9%)。毛損大幅下降乃主要由於出售物業及因地基打樁項目引致的虧損下降所獲得之更高利潤。

儘管二零一九財年之毛損大幅下降，但相對於二零一八財年虧損仍基本不變，主要由於以下情況帶來的綜合影響：(i)上述毛利率有所改善；(ii)物業發展利潤下跌使物業發展業務下的銷售及分銷費用減少；(iii)二零一九財年招標項目減少而裁減員工，因此帶動地基打樁分部下之員工成本減少；(iv)提前償還其他借貸令財務成本下降；(v)發展中之投資物

業錄得公平值虧損；及(vi)股本工具於二零一九財年錄得公平值虧損，而股本工具於二零一八財年則錄得公平值收益。貴公司擁有人於二零一八財年之應佔虧損稍有改善，虧損由二零一八財年約213.8百萬港元下跌至二零一九財年約200.1百萬港元，相當於下跌約6.4%。

二零一九財年與二零二零財年比較

貴集團於二零二零財年收益約106.4百萬港元，較二零一九財年收益約419.8百萬港元下跌約313.4百萬港元或74.7%。收益下跌乃主要由於(i)自二零二零年初以來COVID-19疫情爆發後，一系列防控措施廣泛實施，對整體市場活動及經濟表現造成嚴重負面影響；(ii)美中貿易紛爭令全球宏觀經濟環境不確定，令有意向貴集團購房的中國客戶的整體財務狀況惡化，從而削弱彼等對房屋之需求，導致物業發展分部收益由二零一九財年約337.9百萬港元下跌至二零二零財年約97.3百萬港元(相當於下跌約71.2%)；及(iii)香港立法會及立法會財委會審批新基建項目進度大幅延令地基打樁業務公營項目減少，導致地基打樁分部貢獻的收益由二零一九財年81.8百萬港元下跌至二零二零財年6.1百萬港元(相當於下跌約92.5%)。

自二零一九年十一月，養生度假區發展及經營分部下之度假村之可供租用單位已租出，並收益錄得約2.9百萬港元。就投資證券分部而言，股本證券帶來之任何利潤或損失會按其公平值確認於股本工具變動，而該分部並無產生任何收益。

貴集團轉虧為盈，由二零一九財年出現虧損約10.4百萬港元轉為於二零二零財年錄得盈利約10.8百萬港元(毛利率約10.1%)。轉虧為盈主要由於物業發展分部及地基打樁分部均獲得正利潤帶動。

儘管 貴集團轉虧為盈，但與二零一九財年比較，二零二零財年仍錄得虧損。主要由於以下情況帶來的綜合影響：(i)上述毛利率有所改善；(ii)物業發展利潤下跌使物業發展業務下的銷售及分銷費用減少；(iii) 貴集團於二零二零財年物業銷售量下跌帶動員工成本減少；(iv) COVID-19對中國物業市場於之二零二零財年負面影響引致 貴集團持有之租賃土地及物業於二零二零年三月三十一日之減值虧損；(v)股本工具錄得公平值虧損；及(vi)投資物業之公平值虧損錄得增加。 貴公司擁有人於二零一九財年之應佔虧損由二零一九財年約200.1百萬港元下跌至二零二零財年約189.4百萬港元，相當於下跌約5.3%。

於二零二零財年年底，錄得的虧損淨額約223.8百萬港元及流動負債約港幣861.7百萬港元，可能會對 貴集團持續經營能力造成重大疑慮。管理層認為，將擁有充足營運資金支持本身之業務運作，以及於財務責任於可見未來到期時，可履行有關財務責任，而不影響 貴集團的周轉能力。以下「(ii)財務狀況 — 流動資金」一段載列有關 貴集團營運資金是否足夠的詳情。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

下表載列 貴公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止三個年度之綜合財務狀況表(分別摘錄自 貴公司之年報)之概要：

	於三月三十一日		
	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零二零年 (經審核) 千港元
非流動資產	2,113,349	2,233,076	1,971,504
流動資產	889,464	339,078	212,173
流動負債	1,149,743	1,277,858	1,073,850
非流動負債	<u>330,584</u>	<u>102,740</u>	<u>216,018</u>
資產淨值	1,522,486	1,191,556	893,809
公司擁有人應佔權益	912,510	637,300	407,207
非控股權益	<u>609,976</u>	<u>554,256</u>	<u>486,602</u>
權益總額	1,522,486	1,191,556	893,809
每股資產淨值(港元)	0.1006	0.0702	0.0449

二零一八年三月三十一日

於二零一八年三月三十一日， 貴集團之主要非流動資產包括在建投資物業(約1,559.5百萬港元)、物業、廠房及設備(約389.8百萬港元)及預付款項、按金及其他借貸(約120.8百萬港元)。 貴集團之主要流動資產包括落成之持作銷售物業(約438.9百萬港元)、發展中物業(約45.2百萬港元)、貿易應收款項及應收保留金(約42.4百萬港元)預付款項、按金及其他應收款項(約36.2百萬港元)、受限制現金(約101.1百萬港元)及現金及現金等價物(約210.4百萬港元)。

於二零一八年三月三十一日， 貴集團之主要非流動負債包括計息銀行借貸(約280.8百萬港元)及遞延稅項負債(約48.9百萬港元)。 貴集

獨立財務顧問函件

團之主要流動負債包括計息銀行借款及其他借貸(合共約874.5百萬港元)、其他應付款項及應計費用(約184.3百萬港元)及應付關連公司款項(約68.2百萬港元)。

二零一九年三月三十一日

於二零一九年三月三十一日，貴集團之主要非流動資產包括在建投資物業(約1,769.9百萬港元)、物業、廠房及設備(約365.9百萬港元)及預付款項、按金及其他應收款項(約74.8百萬港元)。貴集團之主要流動資產包括落成之持作銷售物業(約115.5百萬港元)、貿易應收款項及應收保留金(約20.4百萬港元)、及預付款項、按金及其他應收款項(約119.9百萬港元)及現金及現金等價物(約62.1百萬港元)。

於二零一九年三月三十一日，貴集團之主要非流動負債包括計息銀行借貸(約87.7百萬港元)及遞延稅項負債(約14.7百萬港元)。貴集團之主要流動負債包括計息銀行借款及其他借貸(合共約805.5百萬港元)、貿易應付款項(約40.4百萬港元)、合約負債(約42.3百萬港元)、其他應付款項及應計費用(約220.0百萬港元)及應付關連公司款項(約159.2百萬港元)。

二零二零年三月三十一日

於二零二零年三月三十一日，於二零一九年三月三十一日，貴集團之主要非流動資產包括在建投資物業(約1,465.4百萬港元)、物業、廠房及設備(約488.8百萬港元)。貴集團之主要流動資產包括落成之持作銷售物業(約27.2百萬港元)、預付款項、按金及其他應收款項(約83.7百萬港元)、及現金及現金等價物(約94.9百萬港元)。

於二零二零年三月三十一日，貴集團之主要非流動負債包括計息銀行及其他借貸(約212.1百萬港元)。貴集團之主要流動負債包括計息銀行借款及其他借貸(合共約725.9百萬港元)、合約負債(約26.4百萬港元)、其他應付款項及應計費用(約66.4百萬港元)及應付關連公司款項(約252.6百萬港元)。

資產淨值

貴集團之資產總值由二零一八年三月三十一日約3,002.8百萬港元減少至二零一九年三月三十一日約2,572.2百萬港元，隨後再減少至二零二零年三月三十一日約2,183.7百萬港元；而 貴集團之負債總額則由二零一八年三月三十一日約1,480.3百萬港元減少至二零一九年三月三十一日約1,380.6百萬港元，隨後再減少至二零二零年三月三十一日約1,289.9百萬港元。上述變動導致 貴集團之資產淨值由二零一八年三月三十一日約1,522.5百萬港元減少約21.7%至二零一九年三月三十一日約1,191.6百萬港元，隨後再減少約25.0%至二零二零年三月三十一日約893.8百萬港元。 貴集團資產淨值減少主要由於年內虧損及數年間錄得的其他全面虧損所致，其中尤其因為上述物業發展分部及養生度假區發展及經營分部的財務表現欠佳，以及數年間產生的企業開支。

負債比率

貴集團之負債比率乃由計息銀行及其他借貸總額除以 貴集團之權益總額計算所得，於二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日之負債比率分別為75.9%、75.0%及104.9%。

流動資金

吾等注意到， 貴集團於過去三年均錄得流動負債淨額。誠如 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年報所披露， 貴公司之計息銀行及其他借貸總額約937.9百萬港元，當中約725.9百萬港元將於本報告日期起十二個月內到期償還。管理層認為， 貴集團並無流動資金方面問題，並鑑於 貴集團(i)已由一名關連方及主要股東取得一項無抵押貸款信貸融資（「**信貸融資**」）共人民幣900百萬元，按年利率5%計息，並須於融資貸款提取日期起二十四個月期間內償還；(ii)擁有另一筆於二零二零年三月取得未動用金額為人民幣341百萬元之信貸融資；及(iii)中國政府為應對COVID-19疫情爆發採取一系列防控措施，對中國業務活動造

成影響，但自二零二零年四月起已恢復銷售位於中國已落成之持作銷售物業及租賃位於上海之投資物業，認為在通函日期後未來至少十二個月內，將具備足夠營運資金應付現時所需。

(iii) 業務前景

雖然中國政府為應對二零二零年初爆發的COVID-19疫情實施一系列的防控措施導致 貴集團物業銷售放緩，但業務活動自二零二零年四月起已恢復運作。由於剛性需求支撐中國房屋市場，以及COVID-19疫情爆發過後，管理層相信公眾日漸關注健康及健康生活方式，以優質居住、旅遊度假、養生健康服務為代表的美好生活相關產品及服務需求將增加。儘管美中之間存在貿易爭端，但管理層認為，隨著中國政府實施各種刺激市場活動的政策，中國經濟環境將會復甦。根據國家統計局二零二零年八月發布的二零二零年第二季及上半年本地生產總值初期公告，中國二零二零年第二季本地生產總值（「本地生產總值」）回升正反映復甦跡象。因此，管理層認為中國房屋需求將會增加，並為 貴集團持續擴充物業發展業務以及高端房地產和居住服務的養生度假區發展及經營帶來極大的機遇。因此， 貴集團將分配更多資源發展該兩項核心業務。

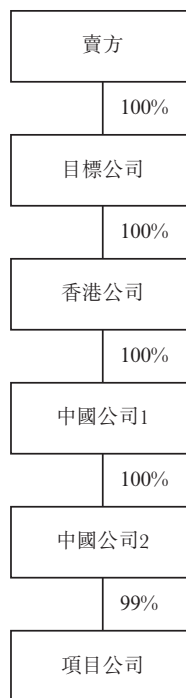
2. 目標集團及項目公司之背景資料

2.1 目標集團之收購前重組

誠如董事會函件提述，目標集團進行收購前重組，以預期代價人民幣99,000,000元轉讓項目公司99%股本權益（根據項目公司註冊資本計算）予目標公司。待收購前重組完成後，目標公司將間接持有項目公司之99%股本權益。

獨立財務顧問函件

如董事會函件之摘錄，下圖顯示目標集團於緊隨收購前重組完成後之股權架構：



2.2 目標集團之企業架構及業務

於最後實際可行日期，各目標公司(即香港公司、中國公司1及中國公司2)均主要從事控股投資。

項目公司主要從事項目發展。待收購前重組完成後，項目公司將成為目標集團之成員公司，並主要於中國從事物業發展。

(i) 物業權益

下表載列與項目公司於最後實際可行日期持有之項目相關資料：

地點	概約總建築面積 (「建築面積」)/佔地	現時發展狀況
項目 位於宜禾路1號，即中國江蘇省 鎮江市揚中市三茅街道 宜禾路南、新揚路東	173,457平方米/ 53,339.83平方米	現正施工

獨立財務顧問函件

該物業包含兩幅毗鄰土地，當中設有一個已建成的售樓處及多項在建工程。根據通函附錄五B所載，該項目於二零二零年六月三十日之市值約人民幣1,086.0百萬元(相當於約1,191.6百萬港元)。

(ii) 項目之業務發展計劃

項目位於宜禾路1號，即中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東的中心商業區，涉及佔約53,339.83平方米用地。該土地獲授土地使用權的期限分別於二零一八年四月二十日至二零八八年四月十九日屆滿作住宅用途，及於二零一八年四月二十日至二零五八年四月十九日屆滿作商業用途。於最後實際可行日期，該項目現正施工中。因該項目位於中國江蘇省鎮江市揚中市的中心商業區，而近期在該區的辦公室物業售價及租金均比過去十年有所上升，項目公司打算建設12棟6至34層的大樓，預計總建築面積約173,457平方米，其中不包括作住宅及商業用途的地庫總面積31,065平方米及地庫第一層及第二層的1,223個停車位。該項目預計於二零二一年落成。發展建議概要如下：

設計用途	概約總建築面積 (平方米)
高層公寓	155,156
中層公寓	9,279
幼稚園	4,800
零售商店	1,505
配套設施	2,717
地庫停車場	<u>31,065</u>
總建築面積(不包含地庫)	<u>173,457</u>

於最後實際可行日期，約53%建築工程經已完工。餘下之建築工程預計於二零二一年落成。

據管理層表示，項目建築成本(不包含土地成本)預計約人民幣935.9百萬元，建築成本於二零二零年四月三十日錄得約人民幣616.9百萬元。項目公司擬運用內部資源(包括預售及出售項目之物業產生之款項、來自受控於裘先生之關連公司之貸款，及其他外部借款)為餘下之建築工程籌集資金。

鑒於項目需求大量資本，物業發展商透過物業按揭為建築成本進行融資乃行業慣例。項目公司與一名獨立第三方訂立一份貸款金額為人民幣300百萬元(「按揭貸款」)之按揭協議。於最後實際可行日期，未償還按揭貸款額為人民幣200百萬元，該金額將於二零二零年九月到期。項目公司原本預料能夠按項目發展當時預期計劃於按揭貸款到期時全數償付及/或加按。但由於自二零二零年初COVID-19疫情爆發，項目公司的施工及預售進度不乎預期地放緩，導致項目公司於最後實際可行日期僅持有現金及現金等價物約人民幣160百萬元，及物業合約預售金額約人民幣35.0百萬(尚待收取客戶按金)。此外，鑑於正進行的收購事項可能導致其所有權產生變動，因此項目公司已推遲其與金融機構就加按進行的磋商至完成收購前重組後。視乎上述情況及預售樓花的收款進展而定，裘先生承諾會在項目公司需要更多資金償付按揭貸款及作營運資金時，會向其控制的關連公司提供無抵押免息的過渡性融資。

由於(i)項目公司於最後實際可行日期持有的現金及現金等價物約為人民幣160百萬元；(ii)預售樓花所得的收益；及(iii)可向裘先生控制的關連公司獲得過渡性融資，因此董事預期項目公司將有足夠資金於到期時全數償付按揭貸款的本利和。於最後實際可行日期，項目公司成功預售663個單位(佔待售單位總數約49.5%)，餘下的待售單位將為未來經營產生現金流。COVID-19疫

情在中國已基本受控，項目公司的業務在最後實際可行日期已回復正常。此外，項目公司計劃在完成收購前重組後向金融機構申請按揭貸款，為向關連公司取得的貸款及未來營運資金進行再融資。

鑑於以上所述，董事認為項目公司能夠以其經營及融資能力維持該項目，並向金融機構申請其他按揭融資。經考慮到上述因素後，裘先生承諾會應要求提供無抵押免息的過渡性融資以償付按揭貸款及作營運資金。吾等認同董事之意見，項目公司將有足夠的資金於到期時全數償付按揭貸款的本利和。

誠如 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報所披露，概無可能會對 貴集團持續經營能力造成疑慮的重大不明朗因素存在。然而，如上文「1.2 貴集團之財務表現及財務狀況」一節所提述，管理層認為，根據該節內所述的原因， 貴集團將擁有充足營運資金支持本身之業務運作，以及可履行到期的財務責任。如上所述，項目公司有意向金融機構申請按揭貸款。據管理層表示，其預期待收購前重組完成後可獲得該筆貸款。有關按揭貸款將用作償還關連公司的貸款及作日後營運資金。管理層認為，憑藉將來出售物業及外間按揭貸款所得的資金， 貴公司可自負盈虧運作，因此其認為收購事項不會對 貴集團財務狀況造成不利。

如下文「7.對 貴集團盈利以及資產及負債之影響」所述，吾等認為項目公司之計息借貸導致 貴集團之資產負債比率由約104.9%微升至約110.1%。然而，由於(i) 貴集團的流動資金狀況將得到改善(即 貴集團的流動負債淨額減少)；(ii)如上文所述，裘先生承諾提供過渡性貸款，以償還按揭貸款及作為營運資金；及(iii)基於以上管理層提及的原因，吾等贊同管理層之意見，認為收購事項不會對 貴集團的財務狀況造成不利影響。有關收購事項對 貴集團造成的財務影響詳情，已於下文「7.對 貴集團盈利以及資產及負債產生之影響」作出披露。

2.3 目標集團之財務表現及財務狀況

目標公司

(i) 財務表現

下表載列目標集團(於進行收購前重組前)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三個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月之經審核合併全面收益表(摘錄自通函附錄二A所載之目標集團之會計師報告)之概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零二零年 (經審核) 千港元
收益	—	35	18	18	—
除稅前(虧損)/ 溢利淨額	(3)	30	13	15	(1)
除稅後(虧損)/ 溢利淨額	(3)	24	13	15	(1)

目標集團於二零一八年及二零一九年在中國從事化工物料貿易，其化工物料貿易業務已於二零二零年終止。於最後實際可行日期，目標集團乃一間投資控股公司。截至二零二零年四月三十日止四個月，錄得之虧損乃主要由於行政開支。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

下表載列目標集團(於進行收購前重組前)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四月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自通函附錄二A所載之目標公司之會計師報告)之概要:

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	四月三十日 二零二零年 (經審核) 千港元
流動資產	5	34	42	40
流動負債	<u>(18)</u>	<u>(23)</u>	<u>(19)</u>	<u>(17)</u>
流動(負債)/資產淨額	(13)	11	23	23
股本	—	—	—	—
儲備	<u>(13)</u>	<u>11</u>	<u>23</u>	<u>23</u>
(股本虧絀)/權益總額	(13)	11	23	23

於二零二零年四月三十日，目標集團之主要資產包括應收關連公司款項(約27,000港元)及現金及現金等價物(約11,000港元)，目標集團之主要負債為應付關連公司款項(約17,000港元)。

獨立財務顧問函件

項目公司

(i) 財務表現

下表載列項目公司於二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度及分別截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月之經審核全面收益表(摘錄自通函附錄二B所載之項目公司之會計師報告)之概要：

	二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 期間		截至 十二月三十一日止年度		截至 四月三十日止四個月	
	二零一七年 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元	
收益	—	—	—	—	—	
除稅前虧損淨額	(231)	(14,066)	(16,039)	(4,578)	(2,471)	
除稅後虧損淨額	(231)	(14,066)	(16,039)	(4,578)	(2,471)	

項目公司於二零一七年註冊成立，其主要業務為物業發展。項目公司已開始預售該物業，但單位仍未交付予客戶。因此，項目公司未有確認任何收益。

由於項目於二零一七年尚未展開發展工作，因此項目公司於二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間並無錄得任何重大虧損。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得之虧損主要因項目展開發展工作而產生之銷售及行政開支。

獨立財務顧問函件

(ii) 財務狀況

下表載列項目公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自通函附錄二B所載之項目公司之會計師報告)之概要：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 (經審核) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	四月三十日 二零二零年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	—	8,372	7,562	7,290
流動資產	58,002	754,143	1,196,593	1,090,449
流動負債	(58,233)	(618,212)	(1,122,543)	(1,018,598)
非流動負債	—	(59,600)	—	—
(負債)／資產淨額	(231)	84,703	81,612	79,141
股本	—	99,000	99,000	99,000
儲備	(231)	(14,297)	(17,388)	(19,859)
(股本虧絀)／權益總額	(231)	84,703	81,612	79,141

於二零二零年四月三十日，項目公司之主要資產包括發展中物業(約人民幣980.1百萬元，相當於約1,075.4百萬港元)、現金及現金等價物(約人民幣48.6百萬元，相當於約53.3百萬港元)、受限制現金(約人民幣25.8百萬元，相當於約28.3百萬港元)及預付款項、按金及其他借貸(約人民幣22.2百萬元，相當於約24.4百萬港元)。

於二零二零年四月三十日，項目公司之主要負債包括合約負債(約人民幣591.8百萬元，相當於約649.3百萬港元)、其他借款(約人民幣200.0百萬元，相當於約219.4百萬港元)、應付一名股東款項(約人民幣153.6百萬元，相當於約168.6百萬港元)及應付帳款及其他應付款項(約人民幣73.2百萬元，相當於約80.3百萬港元)。

3. 進行收購之理由

貴集團自二零一五年十一月起一直從事物業發展業務。

誠如董事會函件所述，目標公司(經收購前重組完成後)將間接持有指定作住宅及商業用途之項目。收購事項讓 貴公司在中國之土地儲備有所增加，正切合 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報所披露的策略，即獲取優質土地以優化物業發展業務。鑒於該等項目之地理位置、有利之地方政策、鄰近地區之物業需求，以及有關地區之整體物業市場及經濟發展前景，董事會認為收購事項乃投資良機，且具有優厚的發展潛力。董事會相信， 貴公司將受惠於該等物業之銷售及租賃以及該等物業價值之預期增長。待交易完成後，盡公司擬保留項目公司目前的管理團隊，該團隊擁有豐富的管理專業知識及中國物業發展經驗。憑藉項目公司於發展及銷售住宅物業、商業物業租賃及管理方面的經驗，董事認為收購事項乃 貴集團的投資良機，讓盡集團於其長期性的物業投資方面得以優化，並將產生協同效應，增強 貴集團的競爭優勢。

為了評估收購事項之價值，吾等已進行資料研究，並審閱 貴公司年報、有關中國經濟及物業市場之若干公開資料等，有關資料載列如下：

貴集團之收購策略 — 於中國增加土地儲備

誠如 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報披露，董事會明白，收購土地儲備以確保有足夠資源以助其未來發展及構建 貴集團於中國物業市場的品牌乃 貴集團成功要素。隨著中國經濟的穩定增長，居民收入的提高，並經過自二零二零年初COVID-19疫情爆發過後，管理層認為大眾對以優質居住為代表的美好生活相關產品及服務需求將持續增加，為 貴集團持續擴充物業發展業務以及高端房地產和居住服務業務帶來極大的機遇。

極具發展潛力之良好投資機遇

據管理層表示，項目位於揚中市商業中心區的三茅街道宜禾路南與新揚路東交界，位於該地段的辦公室物業的售價及租金較過去十年升幅驚人。附近樓宇主要為低至高層住宅或商業物業。根據 貴公司所提供之發展大綱，建議發展項目將包括1座中至高層綜合住宅及商業用途的發展項目，預計總建築面積約173,457平方米（作住宅及商業用途，總建築面積約31,065平方米之地庫以及位於地庫第一層及第二層的1,223個停車場則不計入內）。該物業離高速鐵路鎮江站及常州奔牛機場均相距約1小時車程，並可乘搭計程車及公共汽車到達。項目的建議發展詳情載列於上文「2.2目標集團之企業架構及業務」一段。

吾等知悉項目乃位於中國江蘇省鎮江市，為進行盡職調查，吾等已審閱有關中國國內經濟、中國物業市場、揚中市地方政府規劃、中國江蘇省鎮江市之物業市場，以及揚中市住宅物業之過往售價的資料。

中國國內經濟

根據中國國家統計局於二零二零年二月公佈的中華人民共和國2019年國民經濟和社會發展統計公報，中國於二零一九年本地生產總值約人民幣990,865.0億元，較去年增長大約6.1%。中國於二零一九年之每年人均可支配收入約人民幣30,733元，較去年增長大約8.9%。

根據鎮江市統計局於二零二零年四月公佈的2019年鎮江國民經濟和社會發展統計公報，鎮江市於二零一九年本地生產總值約4,127.0億元，較去年增長約5.8%。鎮江市於二零一九年之每年人均可支配收入約人民幣44,259元，較去年增長大約8.3%。

儘管已實現上述增長，中國的經濟增長大受自二零二零年初COVID-19疫情爆發影響，尤其是自二零二零年一月尾至二月實施的全國封城。疫情帶來史無前例負面影響可對中國經濟造成挑戰，因為大量企業的業務受到重大衝擊。根據中國人民銀行公佈的資料，中國本地生產總值於二零二零年首季下跌6.8%。然而，企業已於二零二零年第二季恢復商業活動並重拾上升動力。根據國際貨幣基金組織於二零二零年六月發佈的最新報告，二零二零年及二零二一年的中國本地生產總值預計增長率分別為1%及8.2%。根據上述所示，吾等認為經濟正從急劇收縮中恢復，並預期中國經濟前景依然看好。

中國物業市場

根據中國國家統計局於二零二零年一月在其網站(<http://www.stats.gov.cn>)公佈的數據，隨著國內物業行業擴張，房地產總投資額於二零一九年高達約人民幣132,194.0億元，較過往年度增長約9.9%，其中(i)於住宅物業之投資達約人民幣97,071億元，增長約13.9%；及(ii)於商用物業之投資高達約人民幣6,163.0億元，增長約2.8%。於二零一九年新開發總面積約2,271,500,000平方米，較過往年度上升約8.5%，其中住宅物業新開發土地面積達約1,674,600,000平方米，較往年上升約9.2%。於二零一九年商業樓宇銷售總面積維持約1,715,600,000平方米；其中住宅物業銷售面積較過往年度增長約1.5%。於二零一九年商業樓宇總銷售額約人民幣159,725.0億元，較過往年度增長約6.5%，其中住宅物業銷售額同年增長約10.3%。根據上述資料，吾等認為中國物業市場前景正面。

揚中市地方政府規劃

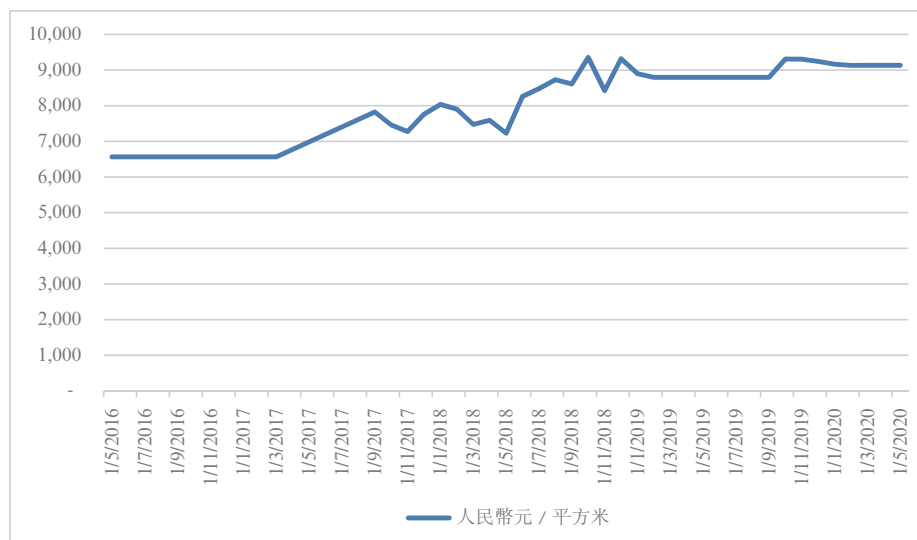
根據中國江蘇省政府已審批的《揚中市城市總體規劃(2013–2030)》，揚中市擬打造成為一個具有本土特色的「宜居城市」，並以低消耗但高經濟效益為依歸。市政府有意建立一個先進及環保的城市，從而區內締造優質生活環境。

中國江蘇省鎮江市之物業市場

根據鎮江市統計局於二零二零年二月在其網站(<http://tjj.zhenjiang.gov.cn>)發佈的數據，隨著物業行業擴張，房地產總投資額於二零一九年高達約人民幣403.0億元，較過往年度增長約13.3%；其中於揚中市(物業所在的地區)之投資達約人民幣30億元，較過往年度增長約45.4%。於二零一九年商業樓宇總銷售額約人民幣575億元，較過往年度增長約13.1%，其中住宅物業銷售額增長約16.7%。

揚中市住宅物業之過往售價

根據安居客(一間中國物業代理)網站所載的公開資料顯示，下圖顯示的揚中市住宅物業過往售價呈現上升之走勢。於二零二零年七月，每平方米售價介乎人民幣6,565元至人民幣9,133元，增幅約39%。



資料來源：根據安居客(一間中國物業代理)網站(<https://www.anjuke.com/fangjia/>)

據吾等就上述中國及鎮江市物業市場及揚中市地方政府規劃作出獨立研究所得之有利結果顯示，加上預期中國經濟將重拾上升動力，吾等認為中國(尤其是揚中市)的物業市場前景向好，正面趨勢亦會在近期延續。

產生協同效應

如董事會函件所述，董事會認為收購事項可充分利用項目公司於住宅物業發展及銷售、商業樓宇租賃和管理方面經驗在 貴集團及項目公司之間產生協同作用。由於目標集團的業務運作與 貴集團相似，待交易完成後，經擴大集團可利用 貴集團及目標集團的現有資源，例如其他物業發展項目的項目發展人員、銷售人員、供應商及若干合資格承建商。憑藉其更全面物業組合及相關專長，經擴大集團有望發展更大規模的物業發展項目，並擴展其業務。

經考慮上述因素後，尤其是(i)收購事項符合 貴集團的物業發展策略；(ii)物業發展業務為 貴集團核心業務之一；(iii)中國經濟前景；(iv)揚中市物業市場前景正面；及(v)誠如管理層所述，收購事項可產生的利益及協同效應。吾等亦同意董事之意見，認為進行收購符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 協議的主要條款

根據協議規定， 貴公司有條件同意購買而賣方有條件同意出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，涉及代價157,700,000港元，所涉代價將於完成日期按發行價每股0.35港元配發及發行代價股份之方式支付。

(i) 代價基準

誠如董事會函件所披露，代價乃由 貴公司及賣方經公平磋商及參考(其中包括)(i)目標集團及項目公司於二零二零年四月三十日的經調整資產淨值約(經參考目標集團及項目公司於二零二零年四月三十日的未經審核資產淨值)，及參照獨立物業估值師於二零二零年四月三十日對物業市值的評值；(ii)近期的市況；及(iii)於董事會函件之「進行收購的原因及裨益」一段所述的原因及裨益。

(ii) 代價股份

貴公司將於完成日期向賣方配發及發行合共450,600,000股代價股份，該等代價股份(i)於最後實際可行日期佔 貴公司現有已發行股本約49.66%；及(ii)佔 貴公司經配發及發行代價股份擴大(並已計及股份合併的相應影響)後已發行股本約33.18%。

貴公司將根據特別授權配發及發行代價股份，該等代價股份將與具同等地位，且無就其後出售代價股份施加任何限制。

(iii) 先決條件

交易完成須待下列條件達成或豁免後，方可落實：

- (a) 貴公司已信納由買方或其任何行政人員、僱員、代理人、專業顧問或其他代理人對目標集團及項目公司之業務、事務、經營及財務狀況作出 貴公司酌情認為屬必要、權宜或合適之有關查詢、調查及盡職審查之結果；
- (b) 根據收購守則規定，獨立股東親自或委派代表在股東特別大會上投票，並以至少75%票數通過普通決議案以批准清洗豁免；以及獨立股東親自或委派代表在股東特別大會上投票，以超過50%票數通過普通決議案以批准協議及就此擬進行的交易；
- (c) 根據上市規則規定，於股東特別大會上以投票方式通過普通決議案以批准協議及其項下擬進行之交易(包括特別授權)；
- (d) 完成收購前重組；
- (e) 上市委員會批准所有代價股份上市及買賣(「上市批准」)，且有關上市批准並無於完成日期之前遭撤回；
- (f) 執行人員批出清洗豁免；

獨立財務顧問函件

- (g) 股份合併及更改每手買賣單位獲生效；
- (h) 根據於完成日期存在的事實及情況，賣方作出的保證於完成日期在所有方面仍屬真實準確且在任何方面無誤導成份；
- (i) 概無任何法院、仲裁機構、政府當局、法定或監管機關送達、頒佈或作出任何通知、命令、判決、訴訟或程序，限制、禁止協議項下擬進行之任何交易或導致其違法，或合理可能會對 貴公司於完成日期後擁有待售股份(不附帶任何產權負擔)之法定及實益擁有權之權利造成重大不利影響；及
- (j) 一切關乎協議項下擬進行之交易完成一事須徵得任何機關或任何其他人士之同意(包括但不限於有關待售股份轉讓的批准及公司組織章程細則項下對通知要求的任何豁免)，須於完成日期妥為取得並生效。

就(j)項條件而言，於最後實際可行日期，因項目公司持有一項人民幣300百萬元之借貸(當中人民幣200百萬元經已提取)，其正就其股東變動一事尋求相關貸款人(作為獨立第三方)的同意。除上述披露外，就 貴公司所深知，無須為達成協議預期進行的交易向任何機構或其他人士取其他批准。

除(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項所述之條件外(不論任何情況下，任何訂約方均不得豁免該等條件)， 貴公司可隨時向賣方發出書面通知，有條件或無條件豁免全部或部分上述任何條件。

如(b)、(c)、(d)、(e)、(f)及(g)項所述之任何條件未能於最後完成日期或之前獲達成或在完成日期或之前獲豁免， 貴公司可向賣方發出書面通知終止協議，惟(i)存續條款於協議終止後仍具十足效力；及(ii)終止協議須不損害任何訂約方就其於該終止前應有之權利及責任。但在任何其他類似情況下，協議將告失效，而訂約方一概無須承擔責任。

5. 評估代價

吾等已對根據目標集團(包括項目公司)於二零二零年四月三十日,經二零二零年四月三十日之物業估值盈餘及其產生之遞延稅項調整之未經審核資產淨值計算之代價進行審閱。代價較目標集團未經審核經調整資產淨值(約160.2百萬港元)輕微折讓約1.5%。

誠如上文「2.目標集團之財務表現及財務狀況」一段所論述,目標集團的資產大部分為發展中物業及現金。為評估代價是否公平合理,吾等已審閱發展中物業(即該物業)的估值。

估值

通函附錄五B所載的物業估值由中證評估有限公司(「估值師」)編製。吾等已就此與估值師作出討論。對物業進行估值時,吾等已全面遵守由香港測量師學會(香港測量師學會)出版之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載規定。

吾等已就估值報告進行上市規則第13.80條註釋1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段所規定的工作。吾等已就(i) 貴公司委任估值師的聘用條款;及(ii)估值師對估值中國相類似物業的有關經驗進行審閱及詢問。吾等從 貴公司與估值師簽訂的聘用函中得知,工作範圍對所需提供之意見而言屬合適,以及不存在對工作範圍之任何限制以致可能對所作出之保證程度構成不利影響。從估值工作主理人員的專業資格和經驗,吾等得知估值師董事兼估值報告簽署人陳嘉華先生(「陳先生」)為英國皇家特許測量協會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、RICS註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員,於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾17年經驗。吾等亦已從公開資料上搜尋估值師在其他物業估值方面的過往表現,從而得知估值師曾經為各行各業於聯交所上市

的公司擔任估值師。據此，吾等認為估值師及陳先生在履行物業估值方面具所需的資格、經驗及能力，並能就估值該物業提供可靠意見。

估值師已確認(i)其獨立於 貴集團、賣方及相關的關聯方及關聯人士；(ii)其並不知悉其本身與 貴集團或任何其他訂約方之間有任何關係或利益，而可能被合理視為會對其擔任 貴公司獨立估值師之獨立性構成影響；及(iii)除因從事估值工作而應向其支付之一般專業費用外，其並無與 貴集團、賣方及相關的關聯方及關聯人士有任何其他委任協議。

估值方法

該物業包含兩幅毗鄰土地，當中設有一個已建成的售樓處及多項在建工程。如估值報告所披露，估值師採用直接比較法對物業進行估值，該方法透過參考相關市場上可資比較之土地買賣情況及其他銷售個案以計算該物業的市值。估值師亦已參考所動用之建築成本計算出物業的價值。此外，估值師以假設該物業將會按 貴公司向估值師提供之最新發展方案發展及落成為基礎，進一步採用市場法核對估值結果。

吾等與估值師面談後得知，估值師亦曾考慮採用其他兩個公認估價方法，即收益法及成本法。然而，由於(i)缺乏僅與該物業相關之直接收益流及／或現金流，收益法被視為不適用於該物業；(ii)成本法大多數僅用於無可資比較之相關市場成交的個案；及(iii)鑒於採用直接比較法的可資比較成交的公開可得數據反映市場對同類資產定價的共識，使直接比較法相對比較客觀。估值師認為採用直接比較法可取得較客觀的結果，因此比採用收益法及成本法更為合適。

鑒於房地產市場為傳統行業，已經存在足夠的可資比較成交樣本可供分析。因此，吾等認為該等可比較銷售交易將為該等物業估值提供良好的基準。另外，鑑於可資比較物業之實際成交的市場資料之可使用程度(其被視為該物業公平值之最佳

指標)，直接比較法被認為合適的估值方法及評估中國土地市值的常用方法。因此，吾等同意估值師的看法，認為直接比較法適合該物業估值，以及用市場法核對估值結果。

樣本抽樣

吾等與估值師討論後得知，估值師經已透過公開土地成交記錄中搜尋出六幅附近可資比較的土地，及透過本地地產代理網站搜尋出三個可資比較的商舖並加以分析。所抽出的樣本具有與該物業類似特色，如性質、用途、佔地、地積比率及交通方便程度。挑選可資比較土地的準則包括面積超過10,000平方米的土地、地積比率不少於兩倍及出現於二零一九年或之後的銷售記錄，以反映最可靠的比較數據。另外，就挑選可資比較的商舖而言，估值師已考慮與該物業售樓處展示的地點、服務、設施、交通方便程度及總建築面積相似的物業。

為進行盡職審查，吾等已向估值師獲取為評估該物業挑選的可資比較土地及商舖資料，詳情載列如下：

可資比較之土地

	土地1	土地2	土地3	土地4	土地5	土地6
地點	揚中市三茅街道河南橋路東側、復振路北側商用地(揚中中垠悅城北)	揚中市規劃道路東側、迎賓大道南側、聯盟南路西側、規劃區間路北側商用地(近揚中吾悅廣場)	揚中市規劃道路東側、規劃區間路南側、聯盟南路西側、南江路北側商用地(近揚中吾悅廣場)	揚中市宜禾路南側、聯豐港東側商用地(近頤和家園)	揚中市西城區迎賓大道北側、聯盟路東側商用地(揚中眾禾生態園西北)	揚中市揚子中路南側明珠大道東側商用地(春揚公寓旁)
佔地(平方米)	63,095	60,217	59,693	41,375	25,919	14,692
物業類型	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地
建築地價 (人民幣/平方米)	約1,980元	約2,027元	約1,921元	約3,051元	約913元	約4,907元
最高地積比率	2.5	2.8	2.6	2.2	2.2	2.5

獨立財務顧問函件

可資比較之商舖

	商舖1	商舖2	商舖3
地點	揚中市新揚南路 碧桂園濱江華府 底商	揚中市外環南路333 號四通•世紀新城 底商	揚中市新揚南路近 碧桂園濱江華府 底商
樓層	1	1	1
總建築面積(平方米)	133	100	151
單位類型	商舖	商舖	商舖
單位總價格(人民幣/平方米)	約10,165元	約16,471元	約13,907元

吾等獲估值師告知，挑選作比較的樣本數目乃充分且切實可行，而挑選作比較的可資比較土地(住宅用地)及可資比較商舖的位置均與該物業鄰近。吾等了解，估值師就數量、交通方便程度、設施、時間因素、服務、樓層及地點作出若干調整，以調整挑選作比較的樣本與該物業的差異。吾等就估值師所作出的調整的性質及理據向其查詢後，認同該等樣本合適為估值工作提供公平合理基準。

如上所述，估值師亦以假設該物業將會按 貴公司提供之最新發展方案發展及落成為基準，對該物業進行評估以核對估值結果。估值師已參考中國上海的高層住宅樓宇(一般質素)的最低建築成本，資料參考利比有限公司(一間從事成本管理與工料測量、項目管理及諮詢服務的獨立機構)刊發之《建築成本季度報告更新 — 二零二零年六月》。據估值師告知，上海乃上述建築成本更新引述的城市當中，最接近該物業所在地揚中市，因此上海最合適作參考。吾等同意估值師用之作為計算核對結果的基準。

根據國際估值準則，「市值」被定義為「為一項資產或負債，買方與賣方在自願、公平、經過適當市場推廣、並且當事人均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日交換之估計金額」。吾等已審閱估值報告並與估值師進行討論，吾等並無

注意到任何不尋常事宜，致使吾等相信估值報告並非按合理基準編製。吾等認為，估值方法(包括其基準、假設及選作評估物業的樣本)乃符合市場慣例以評估具有類似性質的物業，故吾等認為估值公平展現該物業之市值，並為吾等構成公平合理基準，以進一步評估代價。

可資比較交易

為進一步評估收購事項之代價之公平性及合理性，吾等亦已按竭誠基準編製一份關於其他上市發行人在參與收購從事物業發展的公司的交易中所支付代價的比對表。吾等根據以下準則識辨有關交易：(i)買方為於聯交所上市的公司；(ii)根據上市規則及自二零一九年七月二十四日(即公告發佈前一年)至最後實際可行之日期(包括當日)期間(「回顧期」)刊發的通函，收購事項構成關連交易；(iii)目標公司主要於中國從事物業發展；(iv)交易代價在人民幣300百萬元內；及(v)代價按目標公司經調整資產淨值，並經參考該等物業的估值報告後計算所得。吾等已搜尋出七項符合上述條件的可資比較交易(「可資比較交易」)並加以參考，吾等認為其詳盡無遺地列舉出相關且有代表性的可資比較交易。儘管可資比較交易的有關物業發展項目的所在地與該物業地點不同，但可資比較交易與該物業均同受中國市況及市場

獨立財務顧問函件

動態影響。此外，該項目及可資比較交易的所有目標物業仍在施工期間（除一項可資比較交易未公佈進度），據此，吾等認為可資比較交易為香港上市發行人收購中國的物業發展公司之一般參考，並可資比較。以下為可資比較交易的相關資料概要：

通函日期	公司名稱及股份代號	代價	償付代價之方式	經調整資產淨值	按股價計算之代價於最後交易日之公平值		
					代價較經調整資產淨值溢價/(折讓)	按股價計算之代價於最後交易日之公平值 (附註2)	較經調整資產淨值溢價/(折讓)
二零一九年九月十八日	意科控股有限公司 (股份代號：943)	人民幣 200,000,000元	發行承付票據	人民幣 222,400,000元	(10.1)%	不適用	不適用
二零一九年九月二十日	東方大學城控股(香港)有限公司 (股份代號：8067)	人民幣 252,370,000元	現金及發行可換股票據	人民幣 252,370,000元	(0)%	不適用	不適用
二零一九年九月二十七日	越秀地產股份有限公司 (股份代號：123)	人民幣 128,000,000元	延長還款	人民幣 128,000,000元	(0)%	不適用	不適用
二零一九年十一月八日	中國三迪控股有限公司 (股份代號：910)	人民幣 243,670,000元	現金	人民幣 243,670,000元	(0)%	不適用	不適用
二零一九年十一月二十五日	三盛控股有限公司 (股份代號：2183)	231,000,000港元	發行代價股份	1,152,800,000港元	(80.0)%	233,200,000港元	(79.8)%
二零一九年二月二十一日	大唐西市絲路投資控股有限公司 (股份代號：620)	人民幣 190,000,000元	現金	人民幣 406,084,944元	(53.2)%	不適用	不適用
二零一九年六月二十二日	中國唐商控股有限公司 (股份代號：674)	196,861,538港元	發行代價股份	196,861,538港元	(0)%	99,200,000港元	(49.6)%
			平均值(簡單平均值)		(20.5)%		(64.7)%
			中位數		(0)%		—
			最低		(0)%		(49.6)%
			最高		(80.0)%		(79.8)%
	貴公司	157,700,000港元	發行代價股份	160,171,170港元	(1.5)%	175,734,000港元	9.7%

附註：

1. 上述資料為聯交所網站所載之有關收購之通函。
2. 代價的公平值由於最後交易日的相關收市價乘以代價股份數目計算所得。

從以上列表可見，雖然代價較目標集團的經調整資產淨值的折讓低於可資比較交易的中位數，但過半數可資比較交易的代價相等於目標的經調整資產淨值。吾等認為，三盛控股有限公司(股份代號：2183)及大唐西市絲路投資控股有限公司

(股份代號：620)的收購代價出現大幅折讓屬個別情況，且無足夠資料了解該等折讓程度。吾等並了解到，聯交所上市公司以調整後的資產淨值從關連人士中收購從事中國物業發展的公司的情況十分常見。

此外，代價的公平值較目標集團按最後交易日的股份收市價計算的經調整資產淨值出現溢價，而可資比較交易代價的公平值較目標集團的經調整資產淨值有折讓。然而，鑑於僅兩項可資比較交易由發行代價股份支付代價，吾等並不認為上述可資比較交易代價的公平值作為比較之基準屬公平合理。下文「6.評估發行價」一段提述有關發行價是否公平合理的詳情。

經考慮估值師對該物業的估值後，目標集團的經調整資產淨值應公平呈列其資產及負債的公平值。由於代價較目標集團經調整資產淨值出現輕微折讓約1.5%，吾等認為代價乃公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

付款方式

有關支付代價的方式，吾等已與管理層商討有關配發及發行代價股份的恰當性。經配發及發行代價股份的方式， 貴集團不會出現任何即時現金流出。鑑於COVID-19疫情的影響，管理層認為，於日常業務過程中保持充足的現金資源非常重要。

如上文「1.2 貴集團之財務表現及財務狀況」所提述，於二零二零年三月三十一日， 貴集團持有現金及現金等價物約94.9百萬港元，以及銀行及其他借貸約725.9百萬港元(將於十二個月內到期償還)。管理層認為，倘以現金支付代價可能會對現金流造成不利影響。

管理層亦曾就收購事項考慮其他融資方案。然而，管理層認為發行代價股份與債務融資或其他股本融資等其他集資方式相比，將較有利 貴集團長

期業務發展。債務融資會引致更高財務成本，而其他股本融資則需要花較長時間。

鑑於(i)發行代價股份不但不會影響 貴集團的現金流及流動現金狀況，更會擴大及強化 貴公司的資本基礎；(ii)其他債務融資方式會使 貴集團花費更多利息開支；(iii)其他股本融資方式則會對現有股東構成的攤薄影響，並會需要花較長時間；如下文所述，因股份流通性低，供股或公開招股等他股本融資方式的條款不比發行代價股份的條款更有利；及(iv) 貴集團應保留更多現金作其業務發展及一般業務用途。因此，吾等贊同管理層之意見，配發及發行代價股份方式支付代價將最有利於 貴公司及股東。

6. 評估發行價

如董事會函件中披露，代價股份的發行價每股0.35港元乃經訂約方公平磋商並參考股份的現行市價、股份最近之波動情況及近期市況後達成。發行價相當於：

- (i) 按最後交易日之收市價每股0.039港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.39港元(折讓約10.26%)；
- (ii) 按最後五個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.041港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.41港元(折讓約14.63%)；
- (iii) 按最後十個交易日(包括最後交易日)之平均收市價每股0.042港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.42港元(折讓約16.67%)；
- (iv) 按最後實際可行日期之收市價每股0.03港元計算並考慮股份合併的影響後所得的每股合併股份理論收市價為每股0.30港元(溢價約16.67%)；

- (v) 按於二零二零年三月三十一日之資產淨值每股約0.045港元(該數值按於二零二零年三月三十一日 貴公司歸屬於股東之經審核資產淨值約407,207,000港元及於本協議日期已發行股份數目9,074,000,000股計算所得)計算每股合併股份理論資產淨值為每股約0.45港元(折讓約22.22%)；及
- (vi) 按於二零二零年三月三十一日之未經審核經調整資產淨值每股約0.049港元(該數值按(i)於二零二零年三月三十一日，經計及通函附錄五A所載之集團成員(不包括 貴集團之聯營公司)所持物業權益的估值後， 貴公司歸屬於股東之未經審核經調整綜合資產淨值約447,987,000港元；及(ii)於公告日期已發行股份數目9,074,000,000股計算所得)計算每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值(「理論未經審核經調整資產淨值」)為每股約0.49港元(折讓約28.57%)。

6.1 過往股價表現

為評估發行價是否公平合理，吾等已審閱過往股價表現。以下股價格走勢圖列示合併股份自二零一九年七月二十四日(即公告發佈前一年)至最後實際可行之日(包括當日)期間(「回顧期」)於聯交所的每日收市價。吾等認為該段期間數據足以說明近期股價表現。



附註： 資料來源取自聯交所。

獨立財務顧問函件

於回顧期內，合併股份理論收市價現下降趨勢，合併股份由二零一九年七月二十四日的最高每股1.07港元下跌至二零二零年五月六日、二零二零年五月二十五日至二十七日、二零二零年六月十日及十二日、二零二零年五月十五日至十九日、二零二零年八月三日至四日及二零二零年八月二十一日最低每股0.3港元，平均每股合併股份0.56港元。合併股份理論收市價於二零二零年六月二十四日（即 貴公司發出盈利警告公告的日期）大幅上升至0.50港元。自此，合併股份每股理論收市價逐步下跌至最後交易日收報每股合併股份0.39港元，以及進一步下跌至於最後實際可行日期收報每股合併股份0.30港元。吾等已就理論收市價普遍下跌的原因與管理層討論，彼等並不知悉導致上述股價下跌的具體原因及有關 貴集團的重大訊息。吾等亦注意到， 貴公司於回顧期內並無進行其他企業活動。因此，吾等認為股價下跌主要由於 貴集團的財務表現表現日趨欠佳。

於回顧期內，發行價較(i)合併股份的最高理論收市價折讓約67.3%；(ii)合併股份的最低理論收市價溢價約16.7%；及(iii)合併股份的平均理論收市價折讓約37.5%。雖然發行價較合併股份的平均理論收市價出現折讓，吾等認為合併股份的理论收市價於回顧期間呈現跌勢，其相信是與 貴公司財務表現有關。由於合併股份的理论收市價於最後實際可行日期低於發行價，吾等認為發行價相對反映最新市況的股份的近期市價出現溢價，故吾等認為發行價乃公平合理。

獨立財務顧問函件

6.2 股份過往交投量

下表載列於回顧期內，股份的每月及每日交投量，及股份平均每日交投量佔已發行股份總數的百分比，以及股份平均每日交投量佔公眾股東所持之已發行股份總數的百分比：

	月內／期內 總交投量	每日平均 交投量 (附註2)	相關月底／ 期末每日平均 交投量佔已發 行股份總數的 百分比 (附註3)	相關月底／期末 每日平均交投量 佔公眾股東所持 已發行股份總數的 百分比 (附註4)	每月／期間 股份交易日數 (附註5)
二零一九年					
七月(自二零二零年 七月二十四日起)	38,691,200	6,448,533	0.07%	0.10%	6
八月	64,504,000	2,932,000	0.03%	0.05%	22
九月	50,130,600	2,387,171	0.03%	0.04%	21
十月	51,898,000	2,471,333	0.03%	0.04%	21
十一月	41,626,800	1,982,229	0.02%	0.03%	21
十二月	33,838,400	1,691,920	0.02%	0.03%	20
二零二零年					
一月	211,922,402	10,596,120	0.12%	0.16%	20
二月	46,664,118	2,333,206	0.03%	0.04%	20
三月	15,318,798	696,309	0.01%	0.01%	22
四月	10,920,400	574,758	0.01%	0.01%	19
五月	10,516,000	525,800	0.01%	0.01%	20
六月	119,562,400	5,693,448	0.06%	0.09%	21
七月	41,409,600	1,882,255	0.02%	0.03%	22
八月(至最後實際可行 日期止)	52,066,400	3,471,093	0.04%	0.05%	15

附註：

- (1) 資料來源取自聯交所及 貴公司。
- (2) 每日平均交投量由月內／期內每日平均交投量除以月內／期內交易日數計算所得。
- (3) 計算方法乃根據股份的每日平均交投量除以月底或最後實際可行日期的已發行股份總數。
- (4) 計算方法乃根據股份的每日平均交投量除以月底或最後實際可行日期公眾股東所持的已發行股份總數。

按以上列表所示，於回顧期內，股份每日平均交投量佔已發行股份總數百分比介乎約0.01%至約0.12%，以及股份每日平均交投量佔公眾股東所持之已發行股份總數百分比介乎約0.01%至約0.16%。從上述數據顯示，股份於回顧期內的流動性甚低。

6.3 可資比較發行

為評估發行價與理論收市價及每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值（經考慮載於通函附錄五A之 貴集團成員（不包括 貴集團的聯營公司）所持物業權益的估值）比較是否公平合理，吾等考慮就聯交所上市公司自二零一九年七月二十四日至最後實際可行日期（包括當日）之期間（即回顧期）公佈發行代價股份申請清洗豁免。然而，三間可資比較公司之其中兩間提出清洗豁免申請時，其股份已被長期停牌。為進行更合理的比較，吾等已更改挑選準則，以包含所有因發行代價股份或認購新股份而進行的清洗豁免申請，從而改變上市公司最終實益擁有人的控制權，並由聯交所上市公司於回顧期內公佈（「可資比較發行」）。就所選的樣本而言，已剔除(i)於刊發公告日期長時間停牌之上市公司（即如聯交所公佈之有關長時間停牌公司之每月報告所示停牌三個月或以上之上市公司）所刊發之認購事項；(ii)涉及公開發售或供股之認購事項，因其所考慮的定價因素有所不同。吾等認為按上述標準所列出的有關可資比較發行屬完整詳盡。

須注意的是，涉及可資比較發行之標的公司之業務性質、市值、財務表現及財務狀況與 貴公司可能不盡相同。針對有關公司清洗豁免申請之情況亦可能與 貴公司不同。然而，鑒於符合上述標準的可資比較發行能為市場上發行價提供一般性參考，故吾等認為該等公司為評估發行價是否公平之適當依據。

就已識別的各项可資比較發行而言，吾等比較其發行／認購價較於刊發各公告前(i)股份最後交易日（緊隨相關公告發佈前）之收市價；(ii)股份五個交易日（緊隨

獨立財務顧問函件

相關公告發佈前)之平均收市價；(iii)股份十個交易日(緊隨相關公告發佈前)之平均收市價；及(iv)緊隨相關公告發佈前，股份最近的每股綜合資產淨值的溢價或折讓，如下表概述：

公告日期	公司名稱及股份代號	發行人之主要業務	發行價/認購價較下列各項之溢價/(折讓)			
			緊隨公告 發佈前最後 交易日之股價 %	緊隨公告 發佈前五個 交易日之股份 平均收市價 %	緊隨公告 發佈前前十個 交易日之股份 平均收市價 %	緊隨公告 發佈前股份 最近的每股綜 合資產淨值 %
			(概約)	(概約)	(概約)	(概約)
二零一九年 十一月一日	浩澤淨水國際控股有限公司 (股份代號：2014)	提供淨水服務	(30.40)	(29.70)	(28.90)	(42.60)
二零一九年 十一月十九日	熊貓綠色能源集團有限公司 (股份代號：686)	太陽能發電站及其他再生能源 項目之開發、投資、運營及 管理	7.76	9.17	10.13	(48.98)
二零二零年 二月六日	中國金控投資集團有限公司 (股份代號：875)	種植及買賣農產品、提供放債 服務以及證券交易及經紀服 務	(31.60)	(33.90)	(34.50)	(68.10)
二零二零年 三月二十七日	亞洲能源物流集團有限公司 (股份代號：351)	鐵路建設及營運以及船運及物 流業務	(3.03)	(6.98)	(21.95)	不適用 附註2
二零二零年 四月二十四日	亞洲雜貨有限公司 (股份代號：8413)	於香港從事食品及飲料雜貨產 品貿易及分銷	(64.90)	(61.40)	(59.00)	122.20
		平均值(簡單平均值)	(24.43)	(33.00)	(26.84)	(9.37)
		中位數	(30.40)	(31.80)	(28.90)	(45.79)
		最低	(31.60)	(33.90)	(34.50)	(68.10)
		最高	7.76	(6.98)	10.13	122.20
	貴公司		(10.26)	(14.63)	(16.67)	(28.57)

附註：

- (1) 資料取自聯交所網站刊發之相關公告。
- (2) 亞洲能源物流集團有限公司就認購項目及清洗豁免發出公告前的最近一期財務報表顯示，其綜合資產淨值錄得負數(即淨負債)。
- (3) 維信金科控股有限公司(股份代號：2003)就終止認購協議及清洗豁免申請等事項於二零二零年五月二十五日發出公告。因此，該交易已從分析項目中剔除。

按以上列表所示，可資比較發行的發行價／認購價的平均值及中位數較過往股價出現介乎24.43%至33.00%之折讓，而發行價較合併股份的過往理論收市價出現介乎10.26%至16.67%之折讓。

雖然發行價較每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值折讓約28.57%，其高於可資比較發行的折讓的平均值，但低於可資比較發行的折讓的中位數，並介乎可資比較發行之溢價／折讓範圍內。此外，吾等留意到，於聯交所上市的物業發展公司的股份以低於其資產淨值的折讓價交易乃屬平常。因此，吾等認為發行價相對每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值的折讓視作可接受。

根據上述比較，吾等認為發行價乃公平合理。

7. 對 貴集團盈利以及資產及負債之影響

待交易完成後，目標公司及其附屬公司均成為 貴公司之附屬公司。因此，該等公司之財務資料將在 貴集團之綜合財務報表內合併入賬。 貴公司預期收購事項將對 貴集團產生以下財務影響：

7.1 盈利

待交易完成後，目標公司(包括項目公司)將成為 貴公司的全資附屬公司，而該公司之財務資料將在 貴集團之綜合財務報表內合併入賬。鑑於中國鎮江市物業市場之未來前景，吾等認為收購項目將改善經擴大集團的貿易前景。 貴公司預期該項目將對 貴集團的財務表現(於交付項目物業予客戶後)有正面影響。

7.2 資產及負債

根據載於通函附錄四之未經審核備考財務資料，並假設交易已於二零二零年四月三十日完成，經擴大集團按備考基準編製的資產總值應由約2,183.7百萬港元增加約59.6%至約3,485.8百萬港元，而經擴大集團按備考基準編製的負債總額應由

約1,289.9百萬港元增加約88.8%至約2,435.0百萬港元。經擴大集團的資產淨值應由約893.8百萬港元增加約17.6%至約1,050.8百萬港元。經擴大集團的資產淨值上升乃由於目標公司的資產淨值合併入賬，且未計及配發及發行代價股份的影響。

貴公司擁有人應佔理論未經審核經調整每股資產淨值將於收購完成後，由每股合併股份約0.49港元下跌至0.44港元。股價下跌乃由於代價股份以每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值之折讓價配發及發行。

7.3 資本負債及流動資金

貴集團於二零二零年三月三十一日的資產負債比率(按總計息銀行及其他借貸除以 貴集團權益總額計算)約104.9%。基於通函附錄四載列之未經審核備考財務資料，假設交易於二零二零年四月三十日完成，經擴大集團之備考資產負債比率升至約110.1%。其備考資產負債比率上升乃主要由於項目公司的其他計息借貸與經擴大集團財務報表綜合入賬導致項目公司出現高負債比率。

貴集團於二零二零年三月三十一日的流動負債淨額約861.7百萬元。基於通函附錄四載列之未經審核備考財務資料，假設交易於二零二零年四月三十日完成，因流動資產淨額與經擴大集團財務報表綜合入賬，經擴大集團之備考虧損淨額應減少至約688.3百萬港元。

7.4 營運資金

吾等從通函附錄二B所載項目公司的財務資料注意到，於二零二零年四月三十日，錄得一筆應付一名股東的款項約人民幣153.6百萬元及其他借貸約200.0百萬元(即按揭貸款)。吾等獲管理層告知，項目公司擬動用現有現金、預售樓花產生之款項及來自受控於裘先生之關連公司之貸款於二零二零年九月償還按揭貸款。項目公司有意向若干金融機構借取按揭貸款，為償還來自關連公司之貸款及收購前重組完成後所需之未來營運資本進行再融資。

如上文「1.2 貴集團之財務表現及財務狀況」一段所提述，鑑於 貴集團(i)已由一名關連方及主要股東取得一項無抵押貸款信貸融資人民幣900百萬元；(ii)擁有另一筆未動用金額為人民幣341百萬元之信貸融資；及(iii)已恢復銷售及出租其位於

獨立財務顧問函件

中國之物業，管理層認為 貴集團具備足夠營運資金。

基於上述考慮，如通函附錄一所載有關 貴集團財務資料所載之「3.營運資金」一節所提述，董事經考慮經擴大集團財政資源(包括現有銀行結餘及現金、內部產生的資金及可動用銀行融資)是否足夠後，認為經擴大集團具備充足營運資金以應付通函日期起計最少十二個月的現時需要。

上述分析僅供說明之用，不應視作代表 貴集團於收購完成後之財務狀況。

8. 收購事項對公司股權架構之影響

於完成日期， 貴公司將向賣方配發及發行450,600,000股代價股份。該等代價股份相當於(i) 貴公司於最後實際可行日期的現有股本約49.66%；及(ii)經配發及發行代價股份擴大(並計及股份合併的影響)後 貴公司已發行股本約33.18%。

以下 貴公司架構表顯示(i)於最後實際可行日期之股權架構；(ii)緊隨股份合併生效後之股權架構；及(iii)緊隨合併股份配發及發行及考慮代價股份配發及發行(假設於最後實際可行日期後及交易完成前不會配發及發行任何股份)的影響後之股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨股份合併生效後		緊隨合併股份配發及發行及 考慮代價股份的影響後	
	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 概約百分比 (%)	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 概約百分比 (%)	股份數目	佔 貴公司 已發行股本 概約百分比 (%)
賣方 (附註1)	—	—	—	—	450,600,000	33.18
立耀 (附註2)	2,600,000,000	28.65	260,000,000	28.65	260,000,000	19.15
賣方及其一致行動人士小計	2,600,000,000	28.65	260,000,000	28.65	710,600,000	52.33
公眾股東	6,474,000,000	71.35	647,400,000	71.35	647,400,000	47.67
總計	9,074,000,000	100	907,400,000	100	1,358,000,000	100

附註：

- (1) 賣方由保集控股集團全資擁有，而保集控股集團乃由裘先生及黃女士分別實益持有其97.64%及2.36%股份。於最後實際可行日期，裘先生為賣方的唯一董事。
- (2) 於最後實際可行日期，裘先生為立耀的唯一股東。

如上表所示，於合併股份配發及發行後，現有公眾股東之股權將由約71.35%下降至約47.67%，相當於攤薄23.68%。經考慮(i)對中國(尤其揚中市)的物業市場前景抱持樂觀；(ii)收購事項預期會帶來效益；(iii)代價及發行價乃公平合理；及(iv)收購事項對 貴集團的財務影響(如上述所討論)等原因，吾等認為對現有公眾股東之股權產生之攤薄影響可予接受。

清洗豁免

根據收購守則規則26.1，除非執行人員授出清洗豁免，否則賣方須就其及與之一致行動人士尚未擁有或同意根據收購守則規則26收購的所有已發行股份作出無條件強制性全面要約。

如董事會函件所述，收購事項受若干先決條件規限，當中包括(i)執行人員批出清洗豁免；(ii)獨立股東根據收購守則在股東特別大會上投票，並以至少75%票數通過批准清洗豁免。該兩項條件不得由協議任何一方豁免。倘執行人員不批出清洗豁免或清洗豁免不獲獨立股東在股東特別大會上批准，收購事項將不會進行。

建基於吾等對收購事項的分析，吾等認為代價及發行價乃公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。由於代價及發行價乃收購事項的主要考慮因素，因此吾等認為收購事項屬公平合理。倘清洗豁免不獲獨立股東在股東特別大會上批准，收購事項將不會進行。藉此，吾等認為就實行收購事項而言，清洗豁免符合 貴公司及股東之整體利益。

討論

貴集團自二零一五年十一月起一直從事物業發展業務，而物業發展業務亦將成為 貴集團未來核心業務之一。如上所述，該項目位於揚中市商業中心區，該地段的辦公室物業的售價及租金較過去十年升幅驚人。因此，收購事項正切合 貴集團的策略，獲取優質土地以優化物業發展業務。

據吾等之獨立研究，預期中國的經濟前景將重拾上升動力。此外，受惠於住宅物業過往售價的上升趨勢及地方政府對揚中市(項目所在地)的規劃，揚中市的物業市場前景理想。鑒於由管理層進行的收購事項將帶來效益及產生協同效應，吾等相信收購事項將乃 貴集團加強其物業長期投資組合及提升其競爭力的極好投資。吾等與董事一致認為，收購事項符合 貴公司及其股東的整體利益。

代價較目標集團於二零二零年四月三十日的經調整資產淨值折讓約1.5%。由於該物業為目標集團的最重要資產，經審閱估值報告並與估值師討論有關方面(尤其是估值方法、基準及假設)後，吾等認為該物業價值合理。此外，吾等並了解到，聯交所上市公司以調整後的資產淨值從關連人士中收購從事中國物業發展的公司的情况十分常見，因此，吾等認為代價屬公平合理。

基於 貴集團的財務狀況，以發行代價股份方式支付代價可讓 貴集團保留更多資金作業務發展及一般營運用途的同時，亦不會影響現金流和流動資金狀況。根據吾等與 貴集團管理層的討論， 貴公司亦考慮以其他債務或股本融資方法以支付代價。但經研究各項選擇後，管理層最終認為債務融資因為會產生額外利息支出而並不可取；而其他股權融資(如供股或公開招股)則需要花較長時間，亦因股份流通性低，發行新股的條款不會比發行代價股份的條款更有利。基於上述原因，吾等與管理層一致認為，以代價股份支付代價對 貴公司及股東最有利。

獨立財務顧問函件

發行價較合併股份的過往理論收市價出現折讓。然而，吾等察悉，股價於回顧期間呈下降趨勢，而合併股份的理论收市價於最後實際可行日期低於發行價。發行價較反映近期市況的股份的近期市價出現溢價，即使發行價較回顧期內理論收市價的平均值低，吾等依然認為發行價屬公平合理。此外，吾等亦已選出可資比較發行，並將其與股份過往收市價的折讓進行比較，結果顯示對比合併股份理論收市價的折讓低於可資比較發行的平均值及中位數，且介乎可資比較發行的範圍內。將發行價與 貴公司的理論未經審核經調整資產淨值進行比較時，發行價相對每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值之折讓低於可資比較發行的中位數，並且在可資比較發行的範圍之內。基於此等分析，吾等認為發行價屬公平合理。

根據收購事項的財務影響分析，經擴大集團的資產淨額將會增加。項目公司已成功預售663個單位，當該等單位交付予客戶時收入將予確認，而該筆收入將納入 貴集團的合併財務報表內。雖然每股合併股份之理論未經審核經調整資產淨值略為偏低，而經擴大集團的資產負債比率將增加5.2%，但 貴集團的流動負債淨額將減少約170.7百萬港元。吾等認為收購事項對 貴集團的整體財務影響可予接受。

發行代價股份後，現有公眾股東的股權將被攤薄。然而，經考慮收購事項為 貴集團帶來的效益及收購事項的原因，並鑑於代價及發行價屬公平合理，吾等認為對 貴集團現有公眾股東股權產生的攤薄影響可予接受。

由於賣方及與之一致行動人士因發行代價股份而將其於 貴公司的持股比例由約28.65%增加至約52.33%，故在未授出清洗豁免的情況下可觸發全面要約。獨立股東應留意，收購事項須待授出清洗豁免後方可作實，而此條件不可獲豁免(即未獲授清洗豁免時，收購事項將不會進行)。

獨立財務顧問函件

建議

經考慮上述主要因素及原因以及就收購事項作出的分析後，吾等認為，雖然收購事項並非於 貴集團正常及一般業務過程中進行，但協議及其項下擬進行之交易（包括建議授出特別授權）及清洗豁免之條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且收購事項及清洗豁免符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會及收購守則獨立董事委員會推薦獨立股東表決贊成股東特別大會上提呈有關協議及其項下擬進行的交易（包括擬議授予的特別授權）及清洗豁免的普通決議，且吾等亦建議獨立股東作出此舉。

此 致

獨立董事委員會、
收購守則獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
企業融資部高級董事
吳家保
謹啟

二零二零年八月二十五日

吳家保先生為創越融資有限公司的負責人員，並為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人員，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。吳先生在企業融資行業擁有逾十五年經驗，曾就多項聯交所上市公司的交易參與提供獨立財務顧問服務。

1. 財務資料摘要

本集團根據香港會計師公會頒佈的所有適用之香港財務報告準則編製之截至二零二零年三月三十一日止三個年度之經審核財務報表，連同其相關附註分別載於本公司截至二零一八年三月三十一日止年度年報的第56頁至第140頁、本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報的第34頁至第128頁，及本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報的第61頁至第191頁。本公司截至二零二零年三月三十一日止三個年度的「管理層討論與分析」於本公司相關年度刊發的年報中披露。

上述截至二零二零年三月三十一日止三個年度之經審核財務報表各自以引述方式載入本通函，並構成本通函之一部分。上述本公司年報可於本公司網站<https://www.boillhealthcare.com.hk/>及聯交所網站www.hkexnews.hk閱覽。

就本公司截至二零一八年三月三十一日止年度的年報而言，請參閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0727/ltn20180727277.pdf>

就本公司截至二零一九年三月三十一日止年度的年報而言，請參閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0723/ltn20190723029.pdf>

就本公司截至二零二零年三月三十一日止年度的年報而言，請參閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0721/2020072101044.pdf>

以下為本集團截至二零二零年三月三十一日止三個年度的各年度的財務資料概要，其分別摘錄自本公司截至二零二零年三月三十一日止三個年度年報所載之綜合財務報表。

	截止三月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
收益	738,147	419,762	106,352
除稅前虧損	(231,264)	(225,853)	(202,919)
所得稅抵免／(開支)	9,208	1,986	(20,875)
年內虧損	(221,667)	(223,867)	(223,794)
以下人士應佔年內虧損：			
來自持續經營業務的本公司擁有人	(214,164)	(200,114)	(189,432)
來自已終止經營業務的本公司擁有人	389	—	—
非控股權益	(7,892)	(23,753)	(34,362)
以下人士應佔全面收益總額：			
來自持續經營業務的本公司擁有人	(102,000)	(275,210)	(230,093)
來自已終止經營業務的本公司擁有人	389	—	—
非控股權益	41,669	(55,720)	(53,027)
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄(港仙)	2.39	2.21	2.09
每股股息	無	無	無

	截止三月三十一日止年度		
	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元
資產總值	3,002,813	2,572,154	2,183,677
負債總額	1,480,327	1,380,598	1,289,868
權益總額			
非控股權益	609,976	554,256	486,602
本公司擁有人應佔權益	912,510	637,300	407,207

如本公司截至二零一九年三月三十一日止年度年報所披露，以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就有關持續經營方面的重大不明朗因素作出的陳述：

「吾等注意到綜合財務報表附註3(b)，表明 貴集團於截至二零一九年三月三十一日止年度產生虧損淨額為港幣223,867,000元，及截至該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約港幣938,780,000元。關聯方及公司主要股東之再融資安排獲得充足現金資源的能力以及該關聯方及主要股東能夠於規定時限內向 貴集團兌現其現金。誠如附註3(b)所述，該等情況顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。」

如本公司截至二零二零年三月三十一日止年度年報所披露，以下為本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就有關持續經營方面的重大不明朗因素作出的陳述：

「吾等注意到綜合財務報表附註3(b)，表明 貴集團於截至二零二零年三月三十一日止年度產生虧損淨額為港幣223,794,000元，及截至該日， 貴集團之流動負債超過其流動資產約港幣861,677,000元。該等情況及綜合財務報表附註3(b)所載的其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。吾等就此事項的意見並無修訂。」

除上文所披露者外，核數師報告內並無就截至二零二零年三月三十一日止三個年度各自載有經修訂意見、強調事項及與繼續經營有關之重要不確定事宜。

2. 債務聲明

本集團

債務及借貸

於二零二零年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團之未償還有抵押銀行貸款及其他借貸約942.8百萬港元。

本集團之有抵押銀行及其他借貸於二零二零年六月三十日，由：

- (i) 本集團所持之租賃土地及樓宇；
- (ii) 本集團所持之若干投資物業；

- (iii) 本集團所持之在建投資物業；
- (iv) 本集團所持一間聯營公司及若干附屬公司之股份；
- (v) 裘先生及黃女士提供之個人擔保；及
- (vi) 受控於裘先生之關連公司提供之公司擔保。

應付關連公司款項

於二零二零年六月三十日，本集團未支付之應付關連公司款項為約298.5百萬港元，該款項乃無抵押、免息且須於要求時償還。

或然負責

於二零二零年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

目標集團

於二零二零年六月三十日，目標集團並無任何債務或然負債。

項目公司

債務及借貸

於二零二零年六月三十日，項目公司之其他未償還有抵押借貸約人民幣200.0百萬元。項目公司於二零二零年六月三十日之其他借貸由(i)項目公司之在建物業；及(ii)項目公司現金存款(其資金由借貸所得)作抵押。

應付股東及關連公司款項

於二零二零年六月三十日，項目公司未支付之應付股東及關連公司款項為約人民幣183.2百萬元，該款項乃無抵押、免息且須於要求時償還。

或然負債

於二零二零年六月三十日，項目公司並無任何重大或然負債。

除上述者外，於二零二零年六月三十日，本集團、目標集團及項目公司概無任何未償還債務證券(不論已發行及流通、經授權或以其他方式設立但尚未發行)、定期貸款(不論已擔保、無擔保、有抵押(不論該抵押由發行人或第三方提供)或無抵押)、其他借

貸或包括銀行透支及承兌負債(不包括一般貿易票據)借貸性質之債務或承兌信貸或租購承擔，而不論已擔保、無擔保、有抵押或無抵押借貸或債務、按揭、抵押、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，本集團、目標集團及項目公司之債務及或然負債自二零二零年六月三十日至最後實際可行日期間並無重大變動。

3. 營運資金

經計及經擴大集團可動用之財務資源，包括現有銀行結存及現金、內部產生之資金及可動用之信貸安排，董事認為，緊隨交易完成後，經擴大集團擁有充裕營運資金以應付其自本通函日期起12個月的目前需要。

4. 財務及經營前景

本集團主要從事物業發展、養生度假區發展及經營、地基打樁及證券投資。

自二零二零年年初COVID-19突然爆發以來，一系列防控措施於香港及中國廣泛實施，對整體市場活動及經濟表現造成嚴重的負面影響。雖然本集團日常運作相對未受太大影響，但疫情爆發使中港兩地的物業發展市場相對疲弱，不利於物業銷售及租約簽訂，並對市場物業的公平值造成影響。加上面對美中貿易糾紛帶來的不明朗因素及香港的持續社會動盪，本集團已積極進行籌備工作以應付日後前所未見的挑戰，並同時繼續審慎管理財務狀況，以維持穩健增長。

待交易完成後，經擴大集團將繼續其物業發展業務。鑑於(i)本集團可充分利用目標集團於住宅物業發展及銷售、商業樓宇租賃和管理方面經驗；(ii)項目工程預計二零二一年落成後，可望帶動項目價值增長；及(iii)項目有助本集團擴大發展地區範圍及增強品牌於江蘇省的知名度，並因未來資源分配優化及營運協調改善而與本集團現有項目產生協同效益，董事會對經擴大集團的整體財務前景及財政能力仍保持樂觀。該項目連同各個物業發展項目將於未來數年為本集團帶來收益及現金流，從而確保本集團在挑戰重重的環境中仍有明朗前景。

隨著COVID-19疫情得以受控，投資者將恢復信心及大眾對美好生活相關產品及服務需求亦將回升，為本集團未來提供更多商機。基於上述原因，本集團有信心收購事項將為本集團之現有業務帶來協同效應，並將成為本集團增長動力之一。

本集團一直以土地收購策略作未來發展方針及樹立品牌形象，本集團在有機會時，並經考慮宏觀經濟狀況及風險後，將繼續致力獲取優質土地。

5. 重大變動

除下文所披露者外，董事確認於二零二零年三月三十一日(即編製已刊發之經審核綜合財務報表之最近日期)至最後實際可行日期(包括當日)期間，本集團之財務及營業狀況或前景並無出現任何重大變動。

自二零二零年年初COVID-19突然爆發以來，中國政府實施一系列防控措施，對中國的業務活動造成嚴重負面影響。本公司的銷售和行銷計劃亦持續受影響，導致拖慢本集團物業銷售的步伐。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出第IIA-1頁至第IIA-23頁所載之報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就目標集團過往財務資料致保集健康控股有限公司列位董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIA-4至IIA-23頁所載立興創投有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之合併財務狀況表、目標公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況表，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年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月(「往績記錄期」)的合併綜合收益表、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「目標集團過往財務資料」)。第IIA-4至IIA-23頁所載目標集團過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入保集健康控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年八月二十五日的通函(「通函」)而編製，內容有關根據通函所界定之協議建議收購立興創投有限公司的全部股權。

董事對目標集團過往財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據目標集團過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製反映真實公平的目標集團過往財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製目標集團過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等之責任為就目標集團過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財

務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就目標集團過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與目標集團過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估目標集團過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據目標集團過往財務資料附註2.1所載編製基準編製並作出真實公平反映的目標集團過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估目標集團過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據目標集團過往財務資料附註2.1所載之呈列及編製基準，目標集團過往財務資料真實公平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及二零二零年四月三十日的財務狀況以及目標公司於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的財務表現，以及目標集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱目標集團於追加期間之可比過往財務資料

吾等已審閱目標集團於追加期間之可比過往財務資料，其包括截至二零二零年四月三十日止四個月之合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（統稱「目標集團追加期間之可比過往財務資料」）。公司董事須負責根據目標集團過往財務資料附註2.1所載呈列及編製基準編製及呈列目標集團於追加期間之可比過往財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對目標集團於追加期間之可比過往財務資料作出結論。吾等已根據香港

會計師公會頒佈之香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。此審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等會知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信目標集團於追加期間之可比過往財務資料在各重大方面未有根據目標集團過往財務資料附註2.1所載呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予呈報之事項

調整

於編製目標集團過往財務資料及追加期間之可比過往財務資料時，第IIA-4頁所界定之目標集團相關財務報表未予調整。

此 致

保集健康控股有限公司

董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林子嘉

執業證書編號P06838

香港，二零二零年八月二十五日

I. 目標集團過往財務資料

編製目標集團過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之目標集團過往財務資料。

以目標集團過往財務資料為編製基準的目標集團於往績記錄期之相關合併財務報表「**相關財務報表**」乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

目標集團過往財務資料以港元（「**港元**」）列報，所有金額進位至最接近的港元。

合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
收益	6	—	34,799	17,723	17,723	—
其他收入	6	—	80	—	—	9
銷售及分銷開支		—	(1,828)	(1,398)	(1,398)	—
行政開支		(2,548)	(3,224)	(3,310)	(1,244)	(998)
除所得稅前(虧損)/溢利		(2,548)	29,827	13,015	15,081	(989)
所得稅開支	8	—	(6,003)	—	—	—
年內/期內(虧損)/溢利		<u>(2,548)</u>	<u>23,824</u>	<u>13,015</u>	<u>15,081</u>	<u>(989)</u>
其他全面收益表						
其後期間可能重新分類至損益之項目：						
— 換算至呈列貨幣產生之匯兌差額		(469)	(324)	(480)	323	1,460
年內/期內全面收益總額		<u>(3,017)</u>	<u>23,500</u>	<u>12,535</u>	<u>15,404</u>	<u>471</u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
資產及負債					
流動資產					
應收一間關連公司款項	11	—	—	27,827	27,430
其他應收款項		—	3,863	1,554	1,532
現金及現金等價物	10	5,260	29,696	12,445	11,289
		<u>5,260</u>	<u>33,559</u>	<u>41,826</u>	<u>40,251</u>
流動負債					
應付關連公司款項	11	17,984	22,783	16,707	17,566
其他應付款項		—	—	1,808	—
		<u>17,984</u>	<u>22,783</u>	<u>18,515</u>	<u>17,566</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(12,724)</u>	<u>10,776</u>	<u>23,311</u>	<u>22,685</u>
權益					
股本	12	—	—	—	—
儲備	13	(12,724)	10,776	23,311	22,685
(資本虧絀)/權益總額		<u>(12,724)</u>	<u>10,776</u>	<u>23,311</u>	<u>22,685</u>

目標公司財務狀況表

	附註	於二零一九年 十二月三十一日 港元	於二零二零年 四月三十日 港元
資產			
流動資產			
應收直接控股公司款項	11	—	—
資產淨額		<u>—</u>	<u>—</u>
權益			
股本	12	—	—
權益總額		<u>—</u>	<u>—</u>

合併權益變動表

	儲備				總計 港元
	股本 港元 (附註12)	(累計 虧損)/ 保留盈利 港元 (附註13)	合併儲備 港元 (附註13)	外匯儲備 港元 (附註13)	
於二零一七年一月一日	—	(9,707)	—	—	(9,707)
期內虧損	—	(2,548)	—	—	(2,548)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(469)	(469)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	(12,255)	—	(469)	(12,724)
期內溢利	—	23,824	—	—	23,824
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(324)	(324)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	—	11,569	—	(793)	10,776
期內溢利	—	13,015	—	—	13,015
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	(480)	(480)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	24,584	—	(1,273)	23,311
重組所產生	—	—	(1,097)	—	(1,097)
年內虧損	—	(989)	—	—	(989)
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	1,460	1,460
於二零二零年四月三十日	—	23,595	(1,097)	187	22,685
截至二零二零年四月三十日止 四個月(未經審核)					
於二零一九年一月一日	—	11,569	—	(793)	10,776
期內溢利	—	15,081	—	—	15,081
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	323	323
二零一九年四月三十日 (未經審核)	—	26,650	—	(470)	26,180

合併現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
經營活動所得現金流量						
除所得稅前(虧損)/溢利		(2,548)	29,827	13,015	15,081	(989)
按下列各項調整：						
利息收入	6	—	(80)	—	—	(9)
營運資金變動前之經營						
(虧損)/溢利		(2,548)	29,747	13,015	15,081	(998)
其他應付款項增加/(減少)		—	—	1,808	4,451	(1,807)
其他應收款項(增加)/減少		—	(3,863)	2,309	3,863	22
向關連公司償還墊款		—	—	(28,346)	—	—
經營產生/(所用)現金		(2,548)	25,884	(11,214)	23,395	(2,783)
已付所得稅		—	(6,003)	—	—	—
經營活動產生/(所用)現金淨額		(2,548)	19,881	(11,214)	23,395	(2,783)
投資活動所得現金流量						
已收利息		—	80	—	—	9
投資活動產生的現金流量淨額		—	80	—	—	9
融資活動所得現金流量						
來自/(償還)關連公司的款項	16	6,683	4,800	(5,821)	(5,546)	938
融資活動產生/(所用)現金淨額		6,683	4,800	(5,821)	(5,546)	938
現金及現金等價物增加/(減少)						
淨額		4,135	24,761	(17,035)	17,849	(1,836)
年初/期初現金及現金等價物	10	1,594	5,260	29,696	29,696	12,445
匯率變動對現金及現金等價物之 影響淨額		(469)	(325)	(216)	615	680
年末/期末現金及現金等價物	10	5,260	29,696	12,445	48,160	11,289

II 過往財務資料附註

1.1 一般資料及集團重組

一般資料

目標公司乃一間於二零一九年十月二十八日在英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司為一間投資控股公司，其附屬公司的主要業務載於附註14。

集團重組

透過成立公司及合併同一控制業務以組成目標集團的形式進行重組，以為收購事項作準備。

有關實體均裘東方先生（「裘先生」）直接控制或由裘先生透過其全資直接控股公司間接控制。

當重組完成後，保集健康控股有限公司將成為目標集團之控股公司，並會持有目標公司的100%股份。重組詳情如下：

- (a) 目標公司於二零一九年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立為一間有限公司。註冊成立後，100股每股面值1美元股份（相當於目標公司的全部已發行股本）已配發及發行予保集健康控股有限公司（一間由裘先生間接持有的公司）。
- (b) 佳匯國際投資有限公司（「佳匯」）於二零一九年十二月十三日在香港註冊成立為有限公司。註冊成立後，100股每股面值1.00港元股份（相當於佳匯的全部已發行股本）已配發及發行予目標公司。
- (c) 佳匯已於二零二零年二月二十日簽訂一份股份轉讓合約，向保集國際有限公司（一間受控於裘先生的公司）收購象山保集國際貿易有限公司（「象山保集」）所有已發行股本，當中不涉代價。收購完成後，象山保集成為佳匯之全資附屬公司。
- (d) 象山保集已於二零二零年二月二十八日簽訂一份股份轉讓合約，以人民幣1,000元代價向上海秉鐸投資有限公司（一間受控於裘先生的公司）收購上海匯暉資產管理有限公司（「上海匯暉」）所有已發行股本。收購完成後，上海匯暉成為象山保集之全資附屬公司。

根據上述收購事項，目標公司已於二零二零年二月二十八日成為目前組成目標集團之公司之控股公司。目前組成目標集團之公司於往績記錄期或自其各自註冊成立／成立日期起在重組前後均受裘先生共同控制，且該控制並非暫時性。因此，上述經重組產生之目標集團被視為持續經營實體。目標集團之過往財

務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計原則，按猶如目標公司一直為目標集團之控股公司之基準編製。

目標集團於往績記錄期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(當中包括目標集團之業績、權益變動及現金流量)乃按猶如目前之集團架構於整個往績記錄期或自其各自之註冊成立日期起(以較短期間為準)一直存在而編製。

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日及二零二零年四月三十日之合併財務狀況表已編製，以呈列目標集團之資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期(計及各自註冊成立日期，如適用)一直存在。

內部的所有重大交易及結餘已於合併入賬時撇銷。

2.1 編製及呈列基準

過往財務資料及目標集團於追加期間之可比過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)的所有適用規定編製。過往財務資料及目標集團於追加期間之可比過往財務資料亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

在編製符合香港財務報告準則的過往財務資料時需要使用若干重大會計判斷及估計。儘管該等判斷及估計乃基於管理層對當前事項及行動之最佳了解、判斷及估計，實際結果最終可能有別於該等判斷及估計。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對過往財務資料作出重大假設及估計之範疇，載於附註4。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本過往財務資料而言，目標集團已將所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則應用於附註3「主要會計政策」所載之往績記錄期，惟於二零二零年一月一日或之前開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列與目標集團過往財務資料可能相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟尚未生效且未獲目標集團提早採納。目標集團目前擬於有關香港財務報告準則生效日期採用有關變更。

香港會計準則第16號之修訂	新型冠狀病毒 — 有關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號之修訂	把負債分類為流動或非流動 ²

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

目標集團已開始評估新訂／經修訂準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂／經修訂準則會否對目標集團之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

(a) 金融工具

(i) 金融資產

對於並非按公平值透過損益列賬之項目，金融資產(除非是並無重大融資成分的貿易應收款項)初步按公平值加直接應佔其收購或發行的交易成本計算。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價計算。

金融資產之所有常規買賣會於交易日(即目標集團承諾買賣資產之日期)確認。常規買賣指須於普遍以市場規例或慣例確立之期間內交付資產之金融資產買賣。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，目標集團會整體考慮以釐定其現金流量是否僅為支付本金與利息。

債務工具

債務工具之後續計量視乎目標集團管理該資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。目標集團將其債務工具僅分類為一個計量類別：

攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益中確認。終止確認的任何收益於損益確認。

(ii) 金融資產減值虧損

目標集團就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。預期信貸虧損將採用以下基準計量：(1)十二個月預期信貸虧損：指呈報日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)存續期預期信貸虧損：金融工具於預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為目標集團面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按目標集團根據合約應付的所有合約現金流量與目標集團預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃以十二個月預期信貸虧損為基準。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，則撥備將以存續期預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，目標集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據目標集團之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期三十日以上，目標集團假設該金融資產的信貸風險顯著增加。

在以下情況下，目標集團認為金融資產存在信貸減值：(1)借款人不大可能在目標集團無追索權下採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向目標集團悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期90日以上。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)計算。對於非信貸減值金融資產，利息收入根據賬面總額計算。

倘金融資產並無實際可收回機會，則(部分或悉數)撤銷其總賬面值。一般而言，當董事釐定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量以償還款項時，則會撤銷有關款項。

(iii) 金融負債

目標集團視乎負債產生的目的將其金融負債分類。按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債(包括應付關連公司款項)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷過程中在損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 權益工具

公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則時，目標集團終止確認該金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

(b) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險較少且購入後一般在三個月內到期之短期高度流動性投資，減須應要求償還並構成目標集團現金管理之組成部份之銀行透支。

(c) 所得稅

年內之所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項基於毋須就利得稅課稅或不可扣減利得稅之項目作出調整之日常業務溢利或虧損，按各報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按作財務報告之用之資產及負債賬面值，與就稅務所用相應數值之暫時差額確認。除不影響會計及應課稅溢利之已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產於很可能存在可動用可扣稅暫時差額抵銷的應課稅溢利之情況下確認。遞延稅項按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計量。

所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認。

(d) 收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移至客戶時按反映目標集團預期就交換該等貨品或服務享有的代價(不包括代表第三方收集的金額)的金額確認。收益不包括增值稅及其他銷售稅，且已扣除任何交易折扣。

視乎合約條款及合約適用的法例，貨品或服務控制權可於一段時間內或某一時間點時轉移。倘符合以下情況，則貨品或服務控制權於一段時間內轉移：

- 提供的利益同時由客戶收取並耗用；
- 目標集團履約時創造或提升客戶所控制的資產；或

- 並無創造對目標集團有替代用途的資產，而目標集團擁有可強制執行權利收取至今已完成履約部分之款項。

倘貨品或服務之控制權在一段時間轉移，則收益於合約期間經參考完成履行該履約責任之進度後確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權之某一時間點時確認。

化工物料銷售

化工物料銷售乃於該化工物料送至客戶之某一時間點時確認。

(e) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利指預期將於僱員提供有關服務之報告期末後十二個月內悉數結清之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供有關服務之期內確認。

(ii) 定額供款退休計劃

僱員須參與各地方市政府所營辦的中央退休金計劃，並須按其薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款於期內隨僱員提供服務於損益中確認為開支。

(f) 撥備及或然負債

當目標集團因過去事項而須承擔法定或推定責任，而有關責任可能需要付出可合理地估計的經濟利益時，便為未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘履行責任可能不會導致經濟利益流出，或無法可靠地估計金額，則會將有關責任作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。僅可視乎未來會否出現一宗或多宗不受未來事件而可能產生的責任，亦作或然負債披露，除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。

(g) 關連方

(a) 倘符合以下條件，該名人士或其家族近親與目標集團方有關連：

- (i) 對目標集團擁有控制權或聯合控制權；
- (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的主要管理層人員。

- (b) 倘以下任何條件適用，實體與目標集團有關連：
- (i) 實體與目標集團屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連)；
 - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)；
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體則為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 實體是為目標集團或與目標集團有關連的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 實體受(i)所識別人士控制或聯合控制；
 - (vii) (i)(a)所識別人士對目標集團擁有重大影響力或為目標集團(或目標集團母公司)的主要管理層人員；及
 - (viii) 向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

該名人士的家族近親為預期將會影響與目標集團交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

4. 關鍵會計判斷及估計

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括預期日後在該等情況下相信會合理發生之事件)持續評估。

目標集團在編製過往財務資料及目標集團於追加期間之可比過往財務資料時，並無採納任何關鍵會計評估，而所運用的估計則無可導致目標集團資產及負債的公平值作出必要調整的重大風險。

5. 分部資料

目標集團於往績記錄期僅經營一個業務分部，即在中國從事化工物料貿易。因此，並無根據業務分部按可呈報分部作進一步披露。目標集團自二零二零年起已終止其化工物料貿易。

主要客戶之資料

源自主要客戶之收益(各客戶於往績記錄期佔目標集團收益總額10%或以上)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
客戶A	—	24,651	—	—	—
客戶B	—	9,411	5,019	5,019	—
客戶C	—	—	5,019	5,019	—
客戶D	—	—	7,685	7,685	—

6. 收益及其他收入

收益指於往績記錄期內銷售化工物料所得款項總額(扣除營業稅)。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
銷售化工物料	—	34,799	17,723	17,723	—

目標集團之其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元
銀行利息收入	—	80	—	—	9

7. 董事薪酬

於往績記錄期間，目標集團董事並無就其提供予目標集團的服務收取任何袍金或其他薪酬。此外，於往績記錄期間，目標集團已付或應付的薪酬並無被放棄，且目標集團並無向董事支付任何酬金作為加入目標集團或加入目標集團後的獎勵或作為失去職位的補償。

8. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
中國企業所得稅					
— 年內／期內撥備	—	6,003	—	—	—

目標集團須繳納中國企業所得稅，於往績記錄期間，於中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%撥備。

於往績記錄期間，所得稅開支可與合併全面收益表之除所得稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
除所得稅前(虧損)／溢利	(2,548)	29,827	13,015	15,081	(989)
按有關稅務司法權區(虧損)／溢利 適用稅率計算的稅項	(637)	7,457	3,254	3,770	(247)
授予中國附屬公司稅項豁免對稅務之 影響	—	(1,454)	(3,254)	(3,770)	—
未確認之稅項虧損之稅務影響	637	—	—	—	247
所得稅開支	—	6,003	—	—	—

9. 股息

目標集團於往績記錄期間並無派付或宣派股息。

10. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於 四月三十日
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
銀行結餘	5,260	29,696	12,445	11,289

11. 關聯方披露

I. 與關連方之結餘

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元
應收關連公司款項：				
上海保集貿易集團有限公司	—	—	27,827	27,430
應付關連公司款項：				
上海秉鐸投資有限公司	11,989	11,397	11,142	12,080
上海保集貿易集團有限公司	—	5,693	—	—
上海保集房地產投資有限公司	5,995	5,693	5,565	5,486
	<u>17,984</u>	<u>22,783</u>	<u>16,707</u>	<u>17,566</u>
應收關連公司的最高款項：				
上海保集貿易集團有限公司	—	—	27,827	27,827

該等款項為無抵押、免息及須應要求償還。目標集團及關連公司的最終股東均為裘先生。

II. 主要管理人員之薪酬

目標集團董事屬目標集團之主要管理人員，目標集團董事於往績記錄期間均無就其向目標集團提供服務而收取任何費用。

III. 與關連方進行之交易

除該等財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，目標集團與關連方亦進行以下交易：

關係	交易類型	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		港元	港元	港元	港元	港元
擁有共同主要管理人員的公司	銷售化工物料	—	34,799	17,723	17,723	—

附註：周龍先生乃目標集團及關連公司的主要管理人員。

12. 股本

目標公司

	股份數目	港元
法定：		
每股普通股面值1美元		
於註冊成立日期、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年四月三十日	<u>50,000</u>	<u>389,350</u>
已發行及悉數繳足：		
於註冊成立日期、二零一九年十二月三十一日及 二零二零年四月三十日	<u>100</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 目標公司於二零一九年十月二十八日在英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元股份。
- (b) 於二零一九年十二月二十二日，100股每股面值1美元股份已配發及發行予目標公司股東。該股本於往績記錄期尚未被繳足。

13. 儲備

目標集團

目標集團於往績記錄期間之儲備及有關變動金額於本報告第IIA-6頁合併權益變動表內呈列。

(a) 合併儲備

如附註1.1所述，目標集團之合併儲備指為收購附屬公司作出的分派及因重組產生之附屬公司股本面值之間的差額。

(b) (累計虧損)／保留盈利

累計淨(虧損)／淨溢利於合併全面收益表所載損益中確認。

(c) 外匯儲備

外匯儲備包括因換算(與目標集團呈列貨幣不同的)海外業務功能貨幣於財務報表產生之匯兌差額。

14. 於附屬公司之權益

於各報告期末，目標公司的附屬公司及其詳情如下：

附屬公司名稱	註冊地點	註冊股本	於二零二零年 四月三十日 目標公司之	
			應佔實際股權	主要業務
佳匯國際投資有限公司	香港	100港元	100%	於香港投資控股
象山保集國際貿易有限公司*	中國	8,000,000美元	100%	於中國買賣化工物料
上海匯暉資產管理有限公司	中國	人民幣 5,000,000元	100%	於中國投資控股

* 此乃一間於中國成立之全資擁有外資企業。

於本報告日期，由於目標公司的附屬公司各自所在地區並無規定其編製財務報表，因此該等附屬公司並無編製財務報表。

15. 財務風險管理

目標集團金融工具帶來的主要風險包括信貸風險及流動資金風險。除下文所披露者外，目標集團並無面對其他重大財務風險。目標集團董事審閱並同意管理該等各項風險的政策，有關政策概述如下。

(i) 信貸風險

目標集團面對之最高信貸風險為其現金及現金等價物及應收關連公司款項之賬面值。目標集團並無因第三方債務人導致任何集中信貸風險。

於二零二零年四月三十日，目標集團大致上所有銀行存款均存置於中國的主要金融機構，因管理層認為該等機構具備高品質信貸，並不會出現重大信貸風險。

就應收關連公司款項而言，目標集團管理層視情況考慮過往違約紀錄及前瞻性資料，舉例而言，目標集團考慮交易對手的過往違約率持續偏低，並得出結論認為目標集團尚未償餘額的固有信貸風險並不顯著。

(ii) 流動資金風險

目標集團就清償其金融負債及其現金流量管理面對流動資金風險。目標集團的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，以確保維持足夠的現金儲備以應付短期及較長期的流動資金需求。

下表列示目標集團金融負債於各報告日期的剩餘合約到期日，以未貼現現金流量及目標集團可能須支付的最早日期為基準。

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	一年內或 應要求償還 港元
於二零一七年十二月三十一日			
應付關連公司款項	<u>17,984</u>	<u>17,984</u>	<u>17,984</u>
	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	一年內或 應要求償還 港元
於二零一八年十二月三十一日			
應付關連公司款項	<u>22,783</u>	<u>22,783</u>	<u>22,783</u>
	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	一年內或 應要求償還 港元
於二零一九年十二月三十一日			
應付關連公司款項	16,707	16,707	16,707
其他應付款項	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>	<u>1,808</u>
	<u>18,515</u>	<u>18,515</u>	<u>18,515</u>

	賬面值 港元	合約未貼現 現金流量總額 港元	一年內或 應要求償還 港元
於二零二零年四月三十日			
應付關連公司款項	17,566	17,566	17,566

(iii) 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於 四月三十日
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
金融資產				
按攤銷成本計算之：				
應收關連公司款項	—	—	27,827	27,430
其他應收款項	—	3,863	1,554	1,532
現金及現金等價物	5,260	29,696	12,445	11,289
	<u>5,260</u>	<u>33,559</u>	<u>41,826</u>	<u>40,251</u>
金融負債				
按攤銷成本計算之：				
其他應付款項	—	—	1,808	—
應付關連公司款項	17,984	22,783	16,707	17,566
	<u>17,984</u>	<u>22,783</u>	<u>18,515</u>	<u>17,566</u>

(iv) 資本管理

目標集團於管理資本時之主要目的為保障目標集團有能力繼續持續經營及為股東爭取最大回報。目標集團之資本結構由董事定期檢討及管理。目標集團毋須遵守外部實施的資本要求。為維持或調整資本結構，目標集團可調整向股東派付之股息或發行新股份。鑒於經濟狀況出現變動影響目標集團及與目標集團相關資產之風險特性，目標集團將就資本結構作出調整。

目標集團之資本架構包括債務，債務當中包括現金及現金等價物以及目標集團擁有人應佔權益（包括已發行股本及各類儲備）。

目標集團董事一直檢討資本結構。作為檢討的一部分，董事會考慮與股本相關的資本成本及風險。目標集團將透過發行新股及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。目標集團並無採取任何正式股息政策。

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四月三十日之負債權益比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元
負債	17,984	22,783	16,707	17,566
現金及現金等價物	<u>5,260</u>	<u>29,696</u>	<u>12,445</u>	<u>11,289</u>
淨負債	<u>12,724</u>	<u>—</u>	<u>4,262</u>	<u>6,277</u>
(資本虧絀)／權益總額	<u>(12,724)</u>	<u>10,776</u>	<u>23,311</u>	<u>22,685</u>
負債權益比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>0.18</u>	<u>0.28</u>

16. 合併現金流量表的補充附註

融資活動所產生負債之對賬

	應付 關連公司款項 港元
於二零一七年一月一日	11,301
融資現金流量： 來自關聯公司的墊款	6,683
非現金變動： 匯兌調整	<u>(90)</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>17,894</u>
於二零一八年一月一日	17,894
融資現金流量： 來自關聯公司的墊款	4,800
非現金變動： 匯兌調整	<u>89</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>22,783</u>

	應付 關連公司款項 港元
於二零一九年一月一日	22,783
融資現金流量： 向關連公司還款	(5,821)
非現金變動： 匯兌調整	<u>(255)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>16,707</u>
於二零二零年一月一日	16,707
融資現金流量： 來自關連公司的墊款	938
非現金變動 匯兌調整	<u>(79)</u>
於二零二零年四月三十日	<u>17,566</u>
於二零一九年一月一日	22,783
融資現金流量： 向關連公司還款	(5,546)
非現金變動 匯兌調整	<u>293</u>
於二零一九年四月三十日(未經審核)	<u>17,530</u>

17. 報告期後事件

自二零二零年初爆發二零一九冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)以來，中國大陸已經採取一系列預防和控制措施。目標集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對目標集團財務狀況和經營業績的影響。

III 期後財務報表

目標集團並無就二零二零年四月三十日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出第IIB-1頁至第IIB-32頁所載之報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

就過往財務資料致保集健康控股有限公司列位董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIB-4至IIB-32頁所載鎮江保揚置業有限公司(「項目公司」)過往財務資料發出報告，該等財務資料包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況表，以及二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)至二零一七年十二月三十一日期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月(「往績記錄期」)的全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「項目公司過往財務資料」)。第IIB-4至IIB-32頁所載項目公司過往財務資料構成本報告的一部分，乃為載入保集健康控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年八月二十五日的通函(「通函」)而編製，內容有關根據通函所載之協議建議收購立興創投有限公司的全部股權。

董事對項目公司過往財務資料的責任

貴公司的董事須負責根據項目公司過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製反映真實公平的項目公司過往財務資料，並落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製項目公司過往財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等之責任為就項目公司過往財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「就投資通函內過往財

務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就項目公司過往財務資料是否確無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等的工作涉及實程序以獲取與項目公司過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估項目公司過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據項目公司過往財務資料附註2.1所載編製基準編製並作出真實公平反映的項目公司過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估項目公司過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據項目公司過往財務資料附註2.1所載之呈列及編製基準，項目公司過往財務資料真實公平地反映項目公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的財務狀況以及項目公司於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱項目公司於追加期間之可比過往財務資料

吾等已審閱項目公司於追加期間之可比過往財務資料，其包括截至二零二零年四月三十日止四個月之全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（統稱「**項目公司追加期間之可比過往財務資料**」）。公司董事須負責根據項目公司過往財務資料附註2.1所載呈列及編製基準編製及呈列項目公司於追加期間之可比過往財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對項目公司於追加期間之可比過往財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之

香港審閱委聘工作準則第2410號「實體獨立核數師所進行中期財務資料審閱工作」進行審閱。此審閱包括向主要負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能保證吾等會知悉在審核中可能識別之所有重大事項。因此，吾等不發表審核意見。根據吾等之審閱，就會計師報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信項目公司於追加期間之可比過往財務資料在各重大方面未有根據項目公司過往財務資料附註2.1所載呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予呈報之事項**調整**

於編製項目公司過往財務資料及追加期間之可比過往財務資料時，第IIB-4頁所界定之項目公司相關財務報表未予調整。

此 致

保集健康控股有限公司

董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林子嘉

執業證書編號P06838

香港，二零二零年八月二十五日

I. 項目公司過往財務資料

編製項目公司過往財務資料

以下載列構成本會計師報告一部分之項目公司過往財務資料。

以項目公司過往財務資料為編製基準的項目公司於往績記錄期之相關財務報表「**相關財務報表**」乃由香港立信德豪會計師事務所有限公司所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

目標集團過往財務資料以人民幣（「**人民幣**」）列報，所有金額進位至最接近的千元（「**人民幣千元**」）。

全面收益表

	附註	二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間	截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
		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
收益	6	—	—	—	—	—
其他收入	6	2	51	682	63	837
銷售開支		—	(4,740)	(6,262)	(543)	(1,557)
行政及其他開支		(233)	(9,377)	(10,459)	(4,098)	(1,751)
財務成本	7	—	—	—	—	—
除所得稅前虧損	8	(231)	(14,066)	(16,039)	(4,578)	(2,471)
所得稅開支	10	—	—	—	—	—
年內／期內虧損及全面 收益總額		<u>(231)</u>	<u>(14,066)</u>	<u>(16,039)</u>	<u>(4,578)</u>	<u>(2,471)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		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
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	12	—	8,372	7,562	7,290
流動資產					
發展中物業	13	—	646,951	939,059	980,127
合約成本	14	—	877	2,338	2,495
預付款項、按金及其他					
應收款項	15	58,000	3,556	16,690	22,224
應收關連公司款項	18	—	26,690	112,507	—
可收回稅項		—	—	10,043	11,175
受限制現金	16	—	42,026	85,912	25,785
現金及現金等價物	16	2	34,043	30,044	48,643
		58,002	754,143	1,196,593	1,090,449
流動負債					
應付帳款及其他應付					
款項	17	—	72,655	114,635	73,160
合約負債	20	—	163,955	528,908	591,818
應付關連公司款項	18	58,233	61,022	58,420	—
應付一名股東款項	18	—	220,580	220,580	153,620
其他借貸	19	—	100,000	200,000	200,000
		58,233	618,212	1,122,543	1,018,598
流動(負債)/資產淨額		(231)	135,931	74,050	71,851
資產總值減流動負債		(231)	144,303	81,612	79,141
非流動負債					
其他借貸	19	—	59,600	—	—
		—	59,600	—	—
(負債)/資產淨額		(231)	84,703	81,612	79,141
權益					
股本	21	—	99,000	99,000	99,000
儲備	22	(231)	(14,297)	(17,388)	(19,859)
(資本虧絀)/權益總額		(231)	84,703	81,612	79,141

權益變動表

	股本 人民幣千元 (附註21)	儲備		總計 人民幣千元
		累計虧損 人民幣千元 (附註22)	股本儲備 人民幣千元 (附註22)	
年內虧損及其他全面收益總額	—	(231)	—	(231)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	(231)	—	(231)
年內虧損及其他全面收益總額	—	(14,066)	—	(14,066)
注入股本	99,000	—	—	99,000
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	99,000	(14,297)	—	84,703
注入股本	—	—	12,948	12,948
年內虧損及其他全面收益總額	—	(16,039)	—	(16,039)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	99,000	(30,336)	12,948	81,612
期內虧損及其他全面收益總額	—	(2,471)	—	(2,471)
於二零二零年四月三十日	99,000	(32,807)	12,948	79,141
截至二零一九年四月三十日止 四個月(未經審核)				
於二零一九年一月一日	99,000	(14,297)	—	84,703
期內虧損及其他全面收益總額	—	(4,578)	—	(4,578)
二零一九年四月三十日	99,000	(18,875)	—	80,125

現金流量表

	附註	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
		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	二零二零年 人民幣千元	
					(未經審核)		
經營活動所得現金流量							
除所得稅前虧損		(231)	(14,066)	(16,039)	(4,578)	(2,471)	
按下列各項調整：							
物業、廠房及設備折舊	8	—	353	819	272	272	
利息收入	6	(2)	(51)	(593)	(63)	(81)	
營運資金變動前之經營虧損		(233)	(13,764)	(15,813)	(4,369)	(2,280)	
按金、預付款項及其他應收 款項(增加)/減少		(58,000)	54,444	(13,133)	(16,495)	(5,534)	
應付帳款及其他應付款項 (增加)/減少		—	72,655	41,980	(69,245)	(41,476)	
發展中物業增加		—	(639,375)	(260,229)	(37,421)	(31,452)	
合約成本增加		—	(877)	(1,461)	—	(157)	
合約負債增加		—	163,955	364,952	134,927	62,910	
受限制現金(增加)/減少		—	(42,026)	(43,886)	(60,383)	60,127	
償還關連公司的款項		—	(26,690)	(85,816)	(60,535)	(12,872)	
營運產生/(所用)之現金		(58,233)	(431,678)	(13,406)	(113,521)	29,266	
已付土地增值稅		—	—	(10,043)	(3,539)	(1,132)	
營運活動產生/(所用)之 現金淨額		(58,233)	(431,678)	(23,449)	(117,060)	28,134	
投資活動所得現金流量							
購入物業、廠房及設備		—	(8,725)	(9)	—	—	
已收取之利息		2	51	593	63	81	
營運活動產生/(所用)之 現金淨額		2	(8,674)	584	63	81	

	附註	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間				
			截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
		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
融資活動所得現金流量						
來自其他借貸之所得款項	24	—	159,600	140,400	140,400	—
償還其他借貸	24	—	—	(100,000)	—	—
來自一名股東之注資		—	—	12,948	—	—
來自一名股東之墊款	24	—	220,580	—	—	—
來自/(償還)關連公司的 款項	24	58,233	2,789	(2,602)	—	—
發行股份之所得款項		—	99,000	—	—	—
已支付之利息	24	—	(7,576)	(31,880)	(18,051)	(9,616)
投資活動產生/(所用)之 現金淨額		<u>58,233</u>	<u>474,393</u>	<u>18,866</u>	<u>122,349</u>	<u>(9,616)</u>
現金及現金等價物 增加/(減少)淨額		2	34,041	(3,999)	5,352	18,599
年初/期初現金及現金 等價物	16	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>34,043</u>	<u>34,043</u>	<u>30,044</u>
年末/期末現金及現金 等價物	16	<u>2</u>	<u>34,043</u>	<u>30,044</u>	<u>39,395</u>	<u>48,643</u>

II 過往財務資料附註

1. 一般資料

項目公司乃一間於二零一七年十一月二十七日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為鎮江市揚中市新壩鎮新中南路66號。項目公司一直於中國從事物業發展(「業務」)。

2.1 編製及呈列基準

過往財務資料及項目公司於追加期間之可比過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)的所有適用規定編製。項目公司過往財務資料及其於追加期間之可比過往財務資料亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。

在編製符合香港財務報告準則的過往財務資料時需要使用若干重大會計判斷及估計。儘管該等判斷及估計乃基於管理層對當前事項及行動之最佳了解、判斷及估計，實際結果最終可能有別於該等判斷及估計。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對過往財務資料作出重大假設及估計之範疇，載於附註4。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本項目公司過往財務資料而言，項目公司已將所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則應用於附註3「主要會計政策」所載之往績記錄期，惟於二零二零年一月一日或之前開始之會計期間尚未生效之任何新訂準則或詮釋除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

下列與項目公司過往財務資料可能相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟尚未生效且未獲項目公司提早採納。項目公司目前擬於有關香港財務報告準則生效日期採用有關變更。

香港會計準則第16號之修訂	新型冠狀病毒 — 有關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號之修訂	把負債分類為流動或非流動 ²

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

項目公司已開始評估新訂／經修訂準則之潛在影響，惟尚未能確定該等新訂／經修訂準則會否對項目公司之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 主要會計政策概要

(a) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備成本包括其購買價及購置該項目之直接應佔成本。

期後成本僅在與項目有關的未來經濟效益很可能流入項目公司，且該項目的成本能可靠計算時計入有關資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。被替換部分的賬面值會終止確認。其他所有維修和保養等成本在其產生的報告期間於損益中確認為開支。

物業、廠房及設備折舊於其估計可使用年期以直線法按以下年率折舊以撇銷其成本。估計可使用年期及折舊方法於報告期末會進行審查及調整(如適用)。可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	30%
辦公室設備、傢俬及裝置	25% to 33%
汽車	25%

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減至其可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損乃按出售所得款項淨額與其賬面值的差額計算，並於出售後於損益中確認。

(b) 發展中物業

發展中物業待落成後將擬持作出售。

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於建築期間產生的有關物業直接應佔其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的施工期預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。物業落成後，物業轉撥至持作出售已落成物業。

(c) 租賃

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)均須於財務狀況表內被資本化為使用權資產及租賃負債，惟為一間實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及/或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。項目公司已選取不就低價值資產及租賃期於開始日期少於十二個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃有關之租賃付款已於租賃期內按直線法攤銷。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初次計量租賃負債的金額(見下文有關租賃負債入賬的會計政策)；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租金優惠；(iii)承租人產生的任何初次直接成本；及(iv)承租人分解及移除相關資產至租賃條款及條件規定的情況時將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。根據成本模式，項目公司按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

租賃土地及持作自用的樓宇將繼續按附註(3a)指明的香港會計準則第16號作會計處理。與租賃土地權益相關的使用權資產，當中土地權益持作存貨並按成本與可變現淨值之較低者列賬。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃中所隱含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，項目公司將採用其的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產使用權支付的款項視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租金優惠；(ii)按開始日期之指數或利率初次計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期將支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，項目公司將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質上固定的租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(d) 金融工具**(i) 金融資產**

對於並非按公平值透過損益列賬之項目，金融資產(除非是並無重大融資成分的貿易應收款項)初步按公平值加直接應佔其收購或發行的交易成本計算。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價計算。

金融資產之所有常規買賣會於交易日(即項目公司承諾買賣資產之日期)確認。常規買賣指須於普遍以市場規例或慣例確立之期間內交付資產之金融資產買賣。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，項目公司會整體考慮以釐定其現金流量是否僅為支付本金與利息。

債務工具

債務工具的後續計量視乎項目公司管理該資產之業務模式及該資產之現金流量特徵而定。項目公司將其債務工具僅分類為一個計量類別：

攤銷成本：倘為收回合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。按攤銷成本列賬之金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯盈虧及減值於損益中確認。終止確認的任何收益於損益確認。

(ii) 金融資產減值虧損

項目公司就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的虧損撥備。預期信貸虧損將採用以下基準計量：(1)十二個月預期信貸虧損：指呈報日期後十二個月內可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損；及(2)存續期預期信貸虧損：金融工具於預計存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為項目公司面對信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按項目公司根據合約應付的所有合約現金流量與項目公司預期收取的所有現金流量之間的差額計量。該差額其後按資產原有實際利率相近的差額貼現。

對於其他債務金融資產，預期信貸虧損乃以十二個月預期信貸虧損為基準。然而，倘自產生以來信貸風險顯著增加，則撥備將以存續期預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產之信貸風險是否自初步確認後大幅增加，並於估計預期信貸虧損時，項目公司會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得之合理及可靠資料。此包括根據項目公司之過往經驗及已知信貸評估得出定量及定性之資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期三十日以上，項目公司假設該金融資產的信貸風險顯著增加。

在下列情況下，項目公司認為金融資產存在信貸減值：(1)借款人不大可能在項目公司無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向項目公司悉數支付其信貸債務；或(2)金融資產逾期九十日以上。

信貸減值金融資產的利息收入乃根據金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。對於非信貸減值金融資產，利息收入根據賬面總額計算。

倘金融資產並無實際可收回機會，則（部分或悉數）撇銷其總賬面值。一般而言，當項目公司獨立董事釐定債務人並無資產或收入來源可產生充足現金流量以償還款項時，則會撇銷有關款項。

(iii) 金融負債

項目公司視乎負債產生的目的將其金融負債分類。按攤銷成本列賬之金融負債初步按公平值減所產生的直接應佔成本計量。

按攤銷成本計量之金融負債

按攤銷成本列賬之金融負債(包括應付賬款及其他應付款項及應計費用、應付關連公司及一名股東款項及其他借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

收益或虧損於終止確認負債時透過攤銷過程於損益中確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間內分配利息收入或利息開支的方法。實際利率為金融資產或負債於預計年期或於較短時間(如適用)內準確貼現估計未來現金收入或付款的利率。

(v) 股本工具

項目公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本後入賬。

(vi) 終止確認

當有關金融資產之未來現金流量之合約權利屆滿，或當金融資產經已轉讓且轉讓符合香港財務報告準則第9號規定的終止確認準則時，項目公司終止確認該金融資產。

倘有關合約規定之責任獲解除、取消或到期，則金融負債將被終止確認。

(e) 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(即須長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔之借貸成本作為該等資產成本之一部分撥充資本。

借貸成本於資產大致可作擬定用途或出售時停止撥充資本。個別借貸在用於合資格資產前暫時投資所賺取之投資收入從撥充資本之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間在損益確認為開支。

借貸成本包括因借入資金而產生之利息費用及其他成本。

(f) 現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時兌換為已知數額現金、毋須承受重大價值變動風險及一般於購入後三個月內到期之短期高流動性投資，扣除須按要求償還且構成項目公司之現金管理整體構成部分之銀行透支。

(g) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項基於毋須就利得稅課稅或不可扣減利得稅之項目作出調整之日常業務溢利或虧損，按報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計算。

遞延稅項按作財務報告之用之資產及負債賬面值，與就稅務所用相應數值之暫時差額確認。除不影響會計及應課稅溢利之已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

遞延稅項資產於很可能存在可動用可扣稅暫時差額抵銷的應課稅溢利之情況下確認。遞延稅項按適用於資產或負債之賬面值獲變現或結算之預期方式及於報告期末已頒佈或實際頒佈之稅率計量。

所得稅於損益確認，惟倘其與於其他全面收益確認的項目有關，則該等稅項亦於其他全面收益確認。

(h) 收益確認

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉移予客戶時確認，有關金額反映項目公司預期就交換該等貨品或服務而可獲得之代價，惟不包括代第三方收取的金額。收益不計及增值稅或其他銷售稅，且已扣除任何貿易折扣。

貨品或服務之控制權可於一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘項目公司符合下列條件，貨品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- 提供的利益同時由客戶收取並耗用；
- 項目公司履約時創建及強化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對項目公司有替代用途的資產，且項目公司有可執行權利就至今已完成的履約部分收取款項。

倘貨品或服務之控制權於一段時間內轉移，則收益於整個合約期間經參考完成履約責任的進度時確認。否則，收益於客戶獲得貨品或服務控制權的時點確認。

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉移貨品或服務的重大融資利益之融資成分，則收益按應收金額之現值計量，並使用訂立合約時項目公司與客戶的單獨融資交易中反映之貼現率貼現。倘合約中包含為項目公司提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於付款與承諾的貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約，交易價不會採用香港財務報告準則第15號可行的權宜之計就重大融資成分之影響而調整。

物業銷售

就物業發展及銷售合約而言，其中物業之控制權於某一時間點轉移，且並無可強制執行權利自客戶收回迄今已完成履約部分之款項，收益乃於客戶取得已竣工物業之實際管有權或法定所有權，及項目公司擁有收回款項之現有權利，以及收回代價為有可能發生時確認。

融資組成部分

對於客戶付款與承諾的物業或服務轉移之間的期限為超過一年的合約，交易價及出售物業所得收益之金額會就重大融資成分之影響(如重大)而調整。

合約成本及負債以及取得合約產生之成本

與客戶訂立合約後，項目公司有權從客戶收取代價，並承擔履約義務轉交貨品或提供服務予客戶。該等權利和履約責任的組合產生淨資產或淨負債取決於剩餘權利與履約責任之間的關係。倘剩餘權利的金額超過餘下履約責任的金額，則該合約屬一項資產並確認合約成本。反之，倘餘下履約責任的金額超過剩餘權利的金額，則該合約屬一項負債及確認為合約負債。

倘項目公司預期可收回為獲得客戶合約而產生的增量成本，則將該等成本確認為合約成本。

(i) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

短期僱員福利指預期將於僱員提供有關服務之報告期末後十二個月內悉數結清之僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供有關服務之期內確認。

(ii) 定額供款退休金計劃

僱員須參與各地方市政府所營辦的中央退休金計劃，並須按其薪金的若干百分比向中央退休金計劃供款。

供款於期內隨僱員提供服務於損益中確認為開支。

(j) 非金融資產減值

項目公司於各個報告期末均會檢視其非金融資產(包括物業、廠房及設備及投資物業)之賬面值,以釐定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或過往已確認的減值虧損是否已不存在或減少。

倘資產的可收回金額(即公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者)估計少於其賬面值時,則資產賬面值將減至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

倘隨後撥回減值虧損,資產的賬面值將增至其可收回金額的經修訂估計金額,惟經調高的賬面值不得超出假設於過往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定的賬面值。減值虧損的撥回隨即確認為收入。

使用價值以預期資產將產生的估計未來現金流量為基準,按反映市場現時所評估之金錢時間值及該資產或現金產生單位的特定風險之稅前貼現率貼現至其現值。

(k) 撥備及或然負債

當項目公司因過去事項而須承擔法定或推定責任,而有關責任可能需要付出可合理地估計的經濟利益時,便為未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘履行責任可能不會導致經濟利益流出,或無法可靠地估計金額,則會將有關責任作或然負債披露,除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。僅可視乎未來會否出現一宗或多宗不受未來事件而可能產生的責任,亦作或然負債披露,除非經濟利益流出的可能性極低則當別論。

(l) 關連方

(a) 倘符合以下條件,該名人士或其家族近親與項目公司方有關連:

- (i) 對項目公司擁有控制權或聯合控制權;
- (ii) 對項目公司擁有重大影響力;或
- (iii) 為項目公司或項目公司母公司的主要管理層人員。

(b) 倘以下任何條件適用,實體與項目公司有關連:

- (i) 實體與項目公司屬同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連);
- (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業);
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業;
- (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業,而另一實體則為該第三方實體的聯營公司;

- (v) 實體是為項目公司或與項目公司有關連的實體的僱員福利所設立的離職後福利計劃；
- (vi) 實體受(i)所識別人士控制或聯合控制；
- (vii) (i)(a)所識別人士對項目公司擁有重大影響力或為項目公司(或項目公司母公司)的主要管理層人員；及
- (viii) 向項目公司或項目公司的母公司提供主要管理人員服務的實體或其所屬集團旗下任何成員公司。

該名人士的家族近親為預期將會影響與項目公司交易的該名人士或受其影響的家族成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或同居伴侶的受養人。

4. 關鍵會計判斷及估計

估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素(包括預期日後在該等情況下相信會合理發生之事件)持續評估。

下文為項目公司董事於應用項目公司會計政策的過程中已作出並對在項目公司之過往財務資料中確認的金額具最重大影響的關鍵性判斷，惟不包括涉及估計的關鍵性判斷(參閱下文)。

發展中物業之可變現淨值

計入二零二零年四月三十日財務狀況報表的發展中物業的總賬面值約人民幣980,127,000元。管理層根據對相關物業之可變現淨值之估計，對金額之可收回程度進行評估，當中涉及(其中包括)對相約標準及地點之物業現行市價、基於現有資產結構完成發展之建築成本以及根據物業價格零增長率之未來銷售預測進行大量分析。倘由於市場狀況之變化及/或預算開發成本之重大變化，導致相關物業存貨之實際可變現淨值大於或小於預期，則可能導致減值虧損之重大撥回或撥備產生。

5. 分部資料

項目公司於往績記錄期僅經營一個業務分部，即在中國從事物業發展。因此，並無根據業務分部按可呈報分部作進一步披露。

項目公司所有資產均位於中國。

6. 收益及其他收入

於往績記錄期間，項目公司並無錄得任何收入。

項目公司之其他收入分析如下：

	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
	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	
銀行利息收入	2	51	593	63	81	
其他項目	—	—	89	—	756	
	<u>2</u>	<u>51</u>	<u>682</u>	<u>63</u>	<u>837</u>	

7. 財務成本

	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
	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	
按攤銷成本列賬之金融負債利息 開支：						
其他借貸	—	5,696	36,908	10,933	10,293	
扣減：經資本化至發展中物業 之利息開支	—	(5,696)	(36,908)	(10,933)	(10,293)	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	

8. 除所得稅前虧損

項目公司除所得稅前虧損乃於扣除下列各項後達致：

	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
	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	二零二零年 人民幣千元	
					(未經審核)	
核數師酬金	—	—	12	—	—	
物業、廠房及設備折舊	—	353	819	272	272	
員工成本(包括董事薪酬) (附註9)：						
— 薪金及其他福利	233	3,019	2,782	1,016	1,518	
— 退休金供款	—	420	525	142	163	
— 扣減：經資本化至發展中 物業之員工成本	—	—	—	—	(307)	
員工總成本	<u>233</u>	<u>3,439</u>	<u>3,307</u>	<u>1,158</u>	<u>1,374</u>	

9. 董事薪酬

於往績記錄期間，項目公司董事並無就其提供予項目公司的服務收取任何袍金或其他薪酬。此外，於往績記錄期間，項目公司已付或應付的薪酬並無被放棄，且項目公司並無向董事支付任何酬金作為加入項目公司或加入項目公司後的獎勵或作為失去職位的補償。

10. 所得稅開支

項目公司須繳納中國企業所得稅(「企業所得稅」)，於往績記錄期間，於中國營運之附屬公司之估計應課稅溢利按25%撥備。項目公司於往績記錄期間並無產生任何應課稅溢利，故毋須就有關企業所得稅任作出任何撥備。於往績記錄期間，所得稅開支可與全面收益表之除所得稅前虧損對賬如下：

	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間		截至十二月三十一日止 年度		截至四月三十日止 四個月	
	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	二零二零年 人民幣千元	
				(未經審核)		
除所得稅前虧損	(231)	(14,066)	(16,039)	(4,578)	(2,471)	
按適用稅率25%計算之稅項	(58)	(3,517)	(4,010)	(1,145)	(618)	
不可扣減支出之稅務影響	—	522	596	85	158	
未確認之稅項虧損之稅務影響	58	2,995	3,414	1,060	460	
所得稅開支	—	—	—	—	—	

11. 股息

項目公司於往績記錄期間並無派付或宣派股息。

12. 物業、廠房及設備

	租賃土地 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	辦公室設備、 傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於二零一七年十一月二十七日 (公司成立日期)	—	—	—	—	—	—
添置	—	—	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	—	—	—	—	—
添置	3,796	2,247	1,841	224	617	8,725
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	3,796	2,247	1,841	224	617	8,725
添置	—	—	—	9	—	9
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	3,796	2,247	1,841	233	617	8,734
添置	—	—	—	—	—	—
二零二零年四月三十日	3,796	2,247	1,841	233	617	8,734
累計折舊：						
於二零一七年十一月二十七日 (公司成立日期)	—	—	—	—	—	—
年內扣除	—	—	—	—	—	—
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	—	—	—	—	—	—
年內扣除	27	16	263	21	26	353
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	27	16	263	21	26	353
年內扣除	54	32	526	59	148	819
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	81	48	789	80	174	1,172
年內扣除	18	11	175	20	48	272
二零二零年四月三十日	99	59	964	100	222	1,444
賬面淨額：						
二零一七年十二月三十一日	—	—	—	—	—	—
二零一八年十二月三十一日	3,769	2,231	1,578	203	591	8,372
二零一九年十二月三十一日	3,715	2,199	1,052	153	443	7,562
二零二零年四月三十日	3,697	2,188	877	133	395	7,290

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司之租賃土地之賬面值分別約人民幣6,000,000元、約人民幣5,914,000元及約人民幣5,885,000元，並作為項目公司取得貸款之抵押(附註19)。

項目公司已獲得中國一幅土地的使用權，用於物業發展。租期為七十年。已提前支付一次性款項以租賃土地，且根據土地租賃條款，將不會繼續支付任何款項。

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面值分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
按折舊成本列賬之持作自用之租賃土地	—	3,769	3,715	3,697

13. 發展中物業

發展中物業包括位於中國的土地的若干建築及開發成本以及租賃權益，租期為70年。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
發展中物業	—	646,951	939,059	980,127

於往績記錄期間，特別為發展中物業確認之因其他借貸產生之借貸成本人民幣52,897,000元予以資本化。借貸成本已按介乎年利率13%至14.5%予以資本化。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司之發展中物業已用作為項目公司獲批貸款之擔保(附註19)。

14. 合約成本

項目公司已就獲得物業銷售合約的成本確認為資產。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
獲取的合約產生的成本確認為資產	—	877	2,338	2,495

已資本化合約成本與支付予物業代理(其銷售活動促使客戶就各報告期末項目公司仍發展中物業訂立買賣協議)的增量銷售佣金有關。

15. 預付款項、按金及其他應收款項

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
按金	—	1,596	2,000	2,000
預付款項	58,000	16	2,656	18,789
預付利息	—	1,880	—	—
應收票據	—	—	11,100	1,200
其他應收款項	—	64	934	235
	<u>58,000</u>	<u>3,556</u>	<u>16,690</u>	<u>22,224</u>

項目公司並無就其他應收款項持有任何抵押品作為抵押或其他信貸增強措施。

有關項目公司的信貸政策及其他應收款項的信貸風險的進一步詳情載於附註23(i)。

16. 受限制現金及現金及現金等價物

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
現金及銀行結餘	2	76,069	115,956	74,428
扣減：受限制現金 (附註(a))	—	(42,026)	(85,912)	(25,785)
現金及現金等價物	<u>2</u>	<u>34,043</u>	<u>30,044</u>	<u>48,643</u>

附註：

(a) 根據中國相關法規，項目公司須將若干已收預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設之擔保按金。

17. 應付帳款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
應付款項 (附註)	—	57,320	84,781	48,630
應計款項	—	3,512	5,128	3,413
已收取按金	—	1,734	2,299	2,905
應付利息	—	—	3,148	3,825
其他應付款項	—	10,089	19,279	14,387
	<u>—</u>	<u>72,655</u>	<u>114,635</u>	<u>73,160</u>

附註：於報告期末，應付項款按發票日期之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
即期或一個月內	—	57,276	82,057	47,730
一至三個月	—	41	1,468	—
超過三個月但十二個月內	—	3	1,242	798
超過十二個月	—	—	14	102
	—	57,320	84,781	48,630

18. 關聯方披露

I. 與關連方之結餘

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
應收關連公司款項：				
保集控股集團有限公司	—	26,690	17,624	—
宜興保集置業有限公司	—	—	93,000	—
上海保集置業有限公司	—	—	744	—
上海金盛隆置地有限公司	—	—	1,139	—
	—	26,690	112,507	—
應付關連公司款項：				
上海保集物業管理有限公司揚 中分公司	—	215	—	—
上海保集房地產投資有限公司	58,233	60,807	58,420	—
	58,233	61,022	58,420	—
應付股東款項：				
上海垵都實業有限公司	—	220,580	220,580	153,620
應收關連公司的最高款項：				
保集控股集團有限公司	—	26,690	56,515	17,624
宜興保集置業有限公司	—	—	93,000	93,000
上海保集置業有限公司	—	—	744	744
上海金盛隆置地有限公司	—	—	1,139	1,139
	—	26,690	151,398	112,507

該等款項為無抵押、免息及須應要求償還。項目公司及關連公司的最終股東均為裘東方(「裘先生」)。

II. 主要管理人員之薪酬

項目公司董事屬項目公司之主要管理人員，項目公司董事於往績記錄期間均無就其向項目公司提供服務而收取任何費用。

III. 與關連方進行之交易

除該等財務報表其他地方所披露之交易及結餘外，項目公司與關連方亦進行以下交易：

關係	交易類型	於二零一七年 十一月二十七日 (公司成立日期)至 十二月三十一日 期間	截至二零二零年 十二月三十一日止年度		截至四月三十日止 四個月	
		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	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
擁有共同最終股東的公司	管理費開支	—	3,534	6,149	2,289	248

附註： 裘先生乃項目公司及關連公司的最終股東。

19. 其他借貸

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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 人民幣千元
流動項目				
其他有抵押借貸	—	100,000	200,000	200,000
非流動項目				
其他有抵押借貸	—	59,600	—	—
總計	—	159,600	200,000	200,000

項目公司之其他借貸於以下期內償還：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
一年內	—	100,000	200,000	200,000
第二至第五年內	—	59,600	—	—
	—	159,600	200,000	200,000

項目公司之其他借貸由以下資產作抵押：

- (i) 物業、廠房及設備項下之租賃土地及樓宇於二零二零年四月三十日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之賬面值分別為人民幣5,855,000元、人民幣5,914,000元及人民幣6,000,000元(附註12)。
- (ii) 發展中物業，其於二零二零年四月三十日、二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日之賬面值分別為人民幣980,127,000元、人民幣939,059,000元及人民幣646,951,000元(附註13)。
- (iii) 其他息率介乎13%至14.5%並於二零二零年九月十二日到期償還的計息借貸。

20. 合約負債

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
合約負債	—	163,955	528,908	591,818

合約負債指預售樓花所得之款項。未履行合約義務的金額與合約負債結餘相若，其預計於截至二零二零年四月三十日一年內確認為收益。

21. 股本

	股本 人民幣千元
於二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—
注入資本(附註)	99,000
於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日	99,000

附註：於二零一八年五月十日，項目公司股東注資人民幣99,000,000元作為股本。

22. 儲備

項目公司於往績記錄期間之儲備及有關變動金額於本報告第IIB-6頁權益變動表內呈列。

(a) 資本儲備

項目公司之資本儲備指股東之注資。

(b) 累計虧損

累計淨虧損於全面收益表所載損益中確認。

23. 財務風險管理

項目公司金融工具帶來的主要風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。除下文所披露者外，項目公司並無面對其他重大財務風險。項目公司董事審閱並同意管理該等各項風險的政策，有關政策概述如下。

(i) 信貸風險

項目公司面對之最高信貸風險為其現金及現金等價物、按金及其他應收款項之賬面值。項目公司並無因第三方債務人導致任何集中信貸風險。

於二零二零年四月三十日，項目公司大致上所有銀行存款均存置於中國的主要金融機構，因管理層認為該等機構具備高品質信貸，並不會出現重大信貸風險。

就按攤銷成本計算之其他金融資產而言，項目公司管理層視情況考慮過往違約紀錄及前瞻性資料，舉例而言，項目公司考慮交易對手的過往違約率持續偏低，並得出結論認為項目公司未退還按金及其他應收款項的固有信貸風險並不顯著。項目公司管理層已評估按攤銷成本計算之其他金融資產，項目公司管理層已評定按攤銷成本計算之其他金融資產的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加及違約風險並不顯著，因此，按十二個月預計虧損方法計算，該等按攤銷成本計算之其他金融資產之預期信貸虧損並不重大，且於往績記錄期內並無確認任何虧損撥備。

(ii) 流動資金風險

項目公司就清償其金融負債及其現金流量管理面對流動資金風險。項目公司的政策為定期監察目前及預期的流動資金需求，以確保維持足夠的現金儲備以應付短期及較長期的流動資金需求。

下表列示項目公司金融負債於各報告日期的剩餘合約到期日，以未貼現現金流量及項目公司可能須支付的最早日期為基準。

	賬面值	合約未貼現 現金流量 總額	一年內或應 要求償還	超過兩年 但五年內
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
應付關連公司款項	58,233	58,233	58,233	—

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或應 要求償還 人民幣千元	超過兩年 但五年內 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款項	72,655	72,655	72,655	—
應付關連公司款項	61,022	61,022	61,022	—
應付股東款項	220,580	220,580	220,580	—
其他借貸	159,600	180,958	114,759	66,199
	<u>513,857</u>	<u>535,215</u>	<u>469,016</u>	<u>66,199</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或應 要求償還 人民幣千元	超過兩年 但五年內 人民幣千元
--	--------------	------------------------------	------------------------	-----------------------

於二零一九年十二月三十一日

應付賬款及其他應付款項	114,635	114,635	114,635	—
應付關連公司款項	58,420	58,420	58,420	—
應付股東款項	220,580	220,580	220,580	—
其他借貸	200,000	228,746	228,746	—
	<u>593,635</u>	<u>622,381</u>	<u>622,381</u>	<u>—</u>

	賬面值 人民幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或應 要求償還 人民幣千元	超過兩年 但五年內 人民幣千元
--	--------------	------------------------------	------------------------	-----------------------

於二零二零年四月三十日

應付賬款及其他應付款項	73,160	73,160	73,160	—
應付股東款項	153,620	153,620	153,620	—
其他借貸	200,000	219,364	219,364	—
	<u>426,780</u>	<u>446,144</u>	<u>446,144</u>	<u>—</u>

(iii) 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於各報告期末的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
金融資產				
按攤銷成本計算之：				
其他應收款項	—	64	934	235
按金	—	1,596	2,000	2,000
應收票據	—	—	11,100	1,200
應收關連公司款項	—	26,690	112,507	—
受限制現金	—	42,026	85,912	25,785
現金及現金等價物	2	34,043	30,044	48,643
	<u>2</u>	<u>104,419</u>	<u>242,497</u>	<u>77,863</u>
金融負債				
按攤銷成本計算之：				
應付賬款及其他應付款項	—	72,655	114,635	73,160
應付股東款項	—	220,580	220,580	153,620
應付關連公司款項	58,233	61,022	58,420	—
其他借貸	—	159,600	200,000	200,000
	<u>58,233</u>	<u>513,857</u>	<u>593,635</u>	<u>426,780</u>

(iv) 資本管理

項目公司於管理資本時之主要目的為保障項目公司有能繼續持續經營及為股東爭取最大回報。項目公司之資本結構由董事定期檢討及管理。項目公司毋須遵守外部實施的資本要求。為維持或調整資本結構，項目公司可調整向股東派付之股息或發行新股份。鑒於經濟狀況出現變動影響項目公司及與項目公司相關資產之風險特性，項目公司將就資本結構作出調整。

項目公司之資本架構包括債務，債務當中包括其他應付款項及應計費用、應付關連公司款項、應付股東款項及其他借貸、受限制現金及現金及現金等價物，以及項目公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及各類儲備)。

董事一直檢討資本結構，作為檢討的一部分，董事會考慮與股本相關的資本成本及風險。項目公司將透過發行新股及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本架構。項目公司並無採取任何正式股息政策。

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四月三十日之負債權益比率如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	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
負債(附註)	—	159,600	203,148	203,825
現金及銀行結餘	<u>2</u>	<u>76,069</u>	<u>115,956</u>	<u>74,428</u>
淨負債	<u>—</u>	<u>83,531</u>	<u>87,192</u>	<u>129,397</u>
(資本虧絀)/權益總額	<u>(231)</u>	<u>84,703</u>	<u>81,612</u>	<u>79,141</u>
負債權益比率	<u>不適用</u>	<u>0.99</u>	<u>1.07</u>	<u>1.64</u>

淨負債由(附註19所載的)其他借貸總額及(附註17所載的)應付利息減去現金及銀行結餘及受限制現金計算所得。

24. 現金流量表的補充附註

融資活動所產生負債之對賬：

	(預付 利息)／ 應付利息 人民幣千元	其他借貸 人民幣千元	應付關連 公司款項 人民幣千元	應付 股東款項 人民幣千元
於二零一七年十一月二十七日(公司成立日期)	—	—	—	—
融資現金流量：				
來自關連公司的墊款	—	—	58,233	—
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	—	—	58,233	—
融資現金流量：				
來自關連公司的墊款	—	—	2,789	—
來自股東的墊款	—	—	—	220,580
其他借貸所得款項	—	159,600	—	—
利息開支	(7,576)	—	—	—
非現金變動：				
利息開支	5,696	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	(1,880)	159,600	61,022	220,580
融資現金流量：				
其他借貸所得款項	—	140,400	—	—
償還其他借貸	—	(100,000)	—	—
向關連公司還款	—	—	(2,602)	—
利息開支	(31,880)	—	—	—
非現金變動：				
利息開支	36,908	—	—	—
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	3,148	200,000	58,420	220,580
融資現金流量：				
已支付之利息	(9,616)	—	—	—
非現金變動：				
賬戶間之轉賬	—	—	(58,420)	(66,960)
利息開支	10,293	—	—	—
於二零二零年四月三十日	3,825	200,000	—	153,620
於二零一九年一月一日	(1,880)	159,600	61,022	220,580
融資現金流量：				
其他借貸所得款項	—	140,400	—	—
已支付之利息	(18,051)	—	—	—
非現金變動：				
利息開支	10,933	—	—	—
於二零一九年四月三十日(未經審核)	(8,998)	300,000	61,022	220,580

25. 報告期後事件

自二零二零年初爆發二零一九冠狀病毒病(「COVID-19疫情」)以來，中國大陸已經採取一系列預防和控制措施。項目公司將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對項目公司財務狀況和經營業績的影響。

III 期後財務報表

目標集團並無就二零二零年四月三十日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

目標集團之管理層討論及分析

以下為目標集團截止二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月的管理層討論及分析。以下財務資料乃根據載於本通函附錄二A就目標集團發出之會計師報告編製。

財務及業務回顧

目標集團主要從事控股投資。

目標集團的收益主要來自自二零一八年七月起出售化工物料。目標集團的收益於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為零港元、約35,000港元、約18,000港元、約18,000港元及零港元。收益下跌主要乃由於於二零一九年三月因保集控股集團旗下公司進行業務重組而終止化工貿易所致。

目標集團的銷售及分銷成本於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為零港元、約2,000港元、約1,000港元，約1,000港元及零港元，主要是運輸開支。

目標集團的行政開支於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為約3,000港元、約3,000港元、約3,000港元，約1,000港元及約1,000港元，主要是銀行收費及其他稅項。

基於上述情況，目標集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額約3,000港元，當中主要包括行政開支約3,000港元。目標集團淨利潤由截至二零一八年十二月三十一日止年度約24,000港元下跌至截至二零一九年十二月三十一日止年度約13,000港元，與目標集團於相關年度的收益下跌一致。

目標集團於截至二零二零年四月三十日止四個月錄得虧損淨額約1,000港元，而截至二零一九年四月三十日止四個月錄得淨利潤約15,000港元，主要由於於二零一九年三月終止化工貿易所致。

分部資料

於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，目標集團僅於中國從事化工貿易一個業務分部，並於二零一九年三月終止該業務。

流動資金、財務狀況及資本架構

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，目標集團之資產總值分別為約5,000港元、約34,000港元、約42,000港元及約40,000港元。目標集團的主要資產為現金及現金等價物及應收關聯公司款項。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團的現金及現金等價物分別為約5,000港元、約30,000港元、約12,000港元及約11,000港元，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團的應收關聯公司款項分別為約零港元、零港元、約28,000港元及約27,000港元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團之負債總額分別為約18,000港元、約23,000港元、約19,000港元及約18,000港元。目標集團之負債主要為無抵押、免息及須按要求償還之應付關聯公司款項。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團之應付關聯公司款項分別為約18,000港元、約23,000港元、約17,000港元及約18,000港元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團之流動比率(指流動資產佔流動負債的百分比)分別為約0.3倍、約1.5倍、約2.3倍及約2.3倍。

目標集團的資產負債比率乃根據借貸總額除以權益總額計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團並無任何借貸，因此資產負債比率並不適用。

貨幣及利率風險

就截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月期間，目標集團業務活動均於中國進行而其大部分交易、資產及負債均以人民幣計值，因此其並無面臨任何重大外幣匯兌風險。就截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月期間，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。

僱傭及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標公司除董事外，並無任何僱員。

附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

目標集團於回顧年度／期間並無任何有關其附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標公司並無任何重大投資。

資產抵押及或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團並無任何資產抵押及任何重大或然負債。

重大投資及收購重大資本資產之未來計劃

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，目標集團並無任何未來計劃作出重大投資或重大資本資產收購。

債務

於二零二零年六月三十日，目標集團並無任何債務。

重大改變

董事確認，自二零二零年四月三十日（即目標集團編製經審核綜合財務報表之最近日期）至最後實際可行日期（包括當日）期間，目標集團之財務及營業狀況或前景並無出現任何重大變動。

項目公司之管理層討論及分析

以下為項目公司於截止二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十一日止四個月的管理層討論及分析。以下財務資料乃根據載於本通函附錄二B就項目公司發出之會計師報告編製。

財務及業務回顧

項目公司主要於中國從事物業發展業務。項目位於宜禾路1號，即中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東的中心商業區。該土地獲授土地使用權的期限分別於二零一八年四月二十日至二零八八年四月十九日屆滿作住宅用途，及於二零一八年四月二十日至二零五八年四月十九日屆滿作商業用途。該項目正於施工階段，預計於二零二一年落成。因

此，項目公司於截止二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十一日止四個月，並無產生任何收益。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司已分別預售零個、203個、321個及58個單位，其總樓面面積分別為約零平方米、約25,377平方米、約39,677平方米及6,952平方米。該等銷售所得款項確認為合約負債，有關詳情請參閱以下「流動資金、財務狀況及資本架構」一段。

於截止二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十一日止四個月，項目公司之銷售支出分別為人民幣零元、約人民幣4.7百萬元、約人民幣6.3百萬元、約人民幣0.5百萬元及約人民幣1.6百萬元，主要來自因預售樓花而產生的市場推廣開支及員工成本。該上升趨勢與預售單位銷售數目上升一致。

於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及於截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，項目公司之行政及其他開支分別為人民幣0.2百萬元、約人民幣9.4百萬元、約人民幣10.5百萬元、約人民幣4.1百萬元及約人民幣1.8百萬元，主要為員工成本、其他稅項及管理費用。該下跌主要因其他稅項減少及自二零二零年一月起停止向關聯公司支付管理費用。

基於上述情況，項目公司於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，錄得虧損淨額分別為人民幣0.2百萬元、約人民幣14.1百萬元、約人民幣16.0百萬元、約人民幣4.6百萬元及約人民幣2.5百萬元。

分部資料

項目公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，僅從事物業發展一個業務分部。

流動資金、財務狀況及資本架構

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，項目公司之資產總值分別為約人民幣58.0百萬元、約人民幣762.5百萬元、約人民幣1,204.2百萬元及約人民幣1,097.7百萬元。項目公司的主要資產為發展中物業、預付款項、按金及其他應收款項。項目公司的發展中物業包括若干項建築和發展費用及該項目的租賃權益，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四月三十日，發展中物業之賬面值分別為約人民幣零元、約人民幣647.0百萬元、約人民幣939.1百萬元及約人民幣980.1百萬元。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四月三十日，

項目公司之預付款項、按金及其他應收款項分別為約人民幣58.0百萬元、約人民幣3.6百萬元、約人民幣16.7百萬元及約人民幣22.2百萬元。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司之負債總額分別為約人民幣58.2百萬元、約人民幣677.8百萬元、約人民幣1,122.5百萬元及約人民幣1,018.6百萬元。項目公司之負債主要應付關聯公司款項、應付股東款項及合約負債。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四月三十日，項目公司之無抵押、免息及須按要求償還之應付關聯公司款項分別為約人民幣58.2百萬元、約人民幣61.0百萬元、約人民幣58.4百萬元及零元。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四月三十日，項目公司之無抵押、免息及須按要求償還之應付股東款項分別為約人民幣零元、約人民幣220.6百萬元、約人民幣220.6百萬元及人民幣153.6百萬元。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四月三十日，項目公司之合約負債(為預售樓花所得的收益)分別為約人民幣零元、約人民幣164.0百萬元、約人民幣528.9百萬元及人民幣591.8百萬元。

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四月三十日，項目公司之流動比率(指流動資產佔流動負債的百分比)分別為約1.0倍、約1.2倍、約1.1倍及約1.1倍。

項目公司的資產負債比率乃根據借貸總額除以權益總額計算。於二零一七年十二月三十一日，項目公司並無任何借貸，因此資產負債比率並不適用。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，項目公司的資產負債比率分別為約1.9倍、約2.5倍及約2.5倍。

貨幣及利率風險

就截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月期間，項目公司業務活動均於中國進行而其大部分交易、資產及負債均以人民幣計值，因此其並無面臨任何重大外幣匯兌風險。就截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月期間，項目公司並無任何正式對沖政策，亦無使用金融工具作對沖用途。

僱傭及薪酬政策

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四月三十日，項目公司的僱員人數分別為零人、19人、28人及27人。於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，項目公司發放的報酬總額分別為約人民幣0.2百萬元、約人民幣3.4百萬元、約人民幣3.3百萬元及約人民幣1.7百萬元。

附屬公司及聯營公司之重大投資、重大收購及出售

項目公司於回顧年度／期間並無任何附屬公司及聯營公司之重大收購及出售。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四月三十日，項目公司並無任何重大投資。

資產抵押及或然負債

除用作擔保於二零二零年四月三十日錄得的計息借款之(於中國的)土地外，於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司並無任何資產抵押。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司並無任何重大或然負債。

重大投資及收購重大資本資產之未來計劃

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日，及二零二零年四月三十日，項目公司並無任何未來計劃作出重大投資或重大資本資產收購。

債務

於二零二零年六月三十日，項目公司之未償還有抵押之其他借貸約人民幣200.0百萬元；及應付股東及關連公司款項約人民幣183.2百萬元。就更具體詳情，請參閱本通函附錄一「2.債務聲明」一段。

重大改變

董事確認，自二零二零年四月三十日(即項目公司編製經審核財務報表之最近日期)至最後實際可行日期(包括當日)期間，項目公司之財務及營業狀況或前景並無出現任何重大變動。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1. 緒言

經擴大集團之未經審核綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)乃遵循香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29段編製，並僅供參考，用以說明(經考慮按已於二零二零年四月三十日完成的收購前重組完成收購項目公司(「收購事項」)後)建議收購目標公司及其附屬公司(「目標集團」)全部已發行股本的影響。

經擴大集團於二零二零年四月三十日之未經審核資產負債表乃根據以下各項編製，(i)本集團於二零二零年三月三十一日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之已刊發年報)；(ii)目標集團於二零二零年四月三十日之經審核合併財務狀況表；及(iii)項目公司於二零二零年四月三十日之經審核財務狀況表(摘錄自本通函(「通函」)附錄二A及附錄二B所載會計師報告)，並已作出備考基準調整以反映收購事項之影響(猶如收購事項已於二零二零年四月三十日完成)。

隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事根據多項假設、估計、不確定因素及現時可取得資料編製，及僅供參考之用。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映假設收購事項在二零二零年四月三十日或任何未來日期已完成之情況下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根據。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與載於 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核年度報告之 貴集團過往財務資料、載於本通函附錄二A及二B目標集團及項目公司之會計師報告以及載於通函之其他財務資料一併參閱。

2. 經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債

	於二零二零年	於二零二零年	於二零二零年		備考調整		備考 經擴大集團 千港元
	三月三十一日	四月三十日	四月三十日		千港元 附註5	千港元 附註7	
	貴集團 千港元 附註1	目標集團 千港元 附註2	項目公司 人民幣千元 千港元 附註3及附註4				
非流動資產							
物業、廠房及設備	488,810	—	7,290	7,999	16		496,825
投資物業	1,465,424	—	—	—			1,465,424
投資於聯營公司	17,270	—	—	—			17,270
非流動資產總值	1,971,504	—	7,290	7,999			1,979,519
流動資產							
已落成之持作銷售物業	27,154	—	—	—			27,154
發展中物業	—	—	980,127	1,075,395	97,622		1,173,017
合約成本	—	—	2,495	2,737			2,737
貿易應收款項	176	—	—	—			176
合約資產	2,049	—	—	—			2,049
預付款項、按金及其他 應收款項	83,680	2	22,224	24,384			108,066
按公平值透過損益列賬 之股本工具	3,252	—	—	—			3,252
應收關聯公司款項	206	27	—	—			233
可收回稅項	—	—	11,175	12,261			12,261
受限制現金	730	—	25,785	28,291			29,021
現金及現金等價物	94,926	11	48,643	53,371			148,308
流動資產總額	212,173	40	1,090,449	1,196,439			1,506,274

	於二零二零年	於二零二零年	於二零二零年		備考調整		備考
	三月三十一日	四月三十日	四月三十日		千港元 附註5	千港元 附註7	經擴大集團 千港元
	貴集團 千港元 附註1	目標集團 千港元 附註2	人民幣千元 附註3及附註4	千港元 附註4			
流動負債							
合約負債	26,392	—	591,818	649,343			675,735
貿易及應付賬款及其他應收 及應計款項	67,720	—	73,160	80,271		3,114	151,105
應付關聯公司賬款	252,606	17	153,620	168,552			421,175
應付董事賬款	253	—	—	—			253
計息銀行貸款及其他借款	725,855	—	200,000	219,440			945,295
應付稅項	1,024	—	—	—			1,024
流動負債總額	<u>1,073,850</u>	<u>17</u>	<u>1,018,598</u>	<u>1,117,606</u>			<u>2,194,587</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(861,677)</u>	<u>23</u>	<u>71,851</u>	<u>78,833</u>			<u>(688,313)</u>
總資產減流動負債	<u>1,109,827</u>	<u>23</u>	<u>79,141</u>	<u>86,832</u>			<u>1,291,206</u>
非流動負債							
其他計息借款	212,083	—	—	—			212,083
遞延稅項負債	3,935	—	—	—	24,405		28,340
非流動負債總額	<u>216,018</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>			<u>240,423</u>
資產淨值	<u>893,809</u>	<u>23</u>	<u>79,141</u>	<u>86,832</u>			<u>1,050,783</u>

未經審核備考財務資料附註：

- 有關金額乃摘錄自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度的已刊發之年報內所載 貴集團的經審核綜合財務報表。
- 有關金額乃摘錄自通函附錄二A內所載目標集團於二零二零年四月三十日之合併財務狀況表。
- 有關金額乃摘錄自通函附錄二B內所載項目公司於二零二零年四月三十日之財務狀況表。
- 項目公司的功能貨幣乃人民幣(「人民幣」)，按人民幣1.00元兌1.0972港元的匯率換算為港元。
- 於二零二零年七月二十四日， 貴公司與賣方訂立買賣協議(「協議」)，並根據協議， 貴公司有條件同意以代價157,700,000港元收購目標公司的全部股本， 貴公司透過每股0.35港元向賣方發行450,600,000股普通股(「代價股份」)之方式全數支付該代價。

根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」， 貴集團將收購目標集團(包括項目公司)一事確認為業務合併。建議收購產生的議價收購收益787,000港元計算如下：

	附註	千港元
按公平值計算之代價	(d)	<u>157,700</u>
目標集團之可識別資產與負債賬面值		23
項目公司之可識別資產與負債賬面值		86,832
就物業、廠房及設備作出的公平值調整		16
就發展中物業作出的公平值調整	(a)	97,622
遞延稅項負債	(b)	<u>(24,405)</u>
已收購可識別資產及所承擔負債之公平值		160,088
減：非控股權益		<u>(1,601)</u>
已收購的資產淨值		<u><u>158,487</u></u>
議價收購之收益	(c)	<u><u>787</u></u>

附註：

- 發展中物業以及物業、廠房及設備的公平值分別為人民幣1,069,100,000元(相當於約1,173,017,000港元)及人民幣7,305,000元(相當於約8,015,000港元)。管理層採納直接比較法，參考有關市場上相類似物業的可比較銷售情況，為物業、廠房及設備(即售樓處)進行估值。管理層亦採納直接比較法，參考有關市場上可資比較的土地買賣、預計建築成本及

其他銷售證據，為發展中物業進行估值。發展中物業以及物業、廠房及設備的公平值乃董事按中證評估有限公司(獨立合資格專業估值師)的估值報告估計。

- b) 涉及對發展中物業之公平值之遞延稅項負債約為24,405,000港元，乃根據中國企業所得稅率25%計算。
- c) 建議收購產生的議價收購收益將計入損益。建議收購產生的實際商譽及議價收購收益取決於完成日期目標集團(包括項目公司)可資識別資產淨值之公平值，並與上表所計算之金額有所不同。
- d) 貴公司於完成日期以發行價每股股份0.35港元配發及發行450,600,000股代價股份，用作支付代價157,700,000港元。

按 貴公司股份於二零二零年四月三十日市價每股股份0.035港元及以十股現有股份合併為一股的基準進行股份合併的情況下，代價股份的公平值約157,700,000港元。

由於合併股份於交易完成後的公平值可能與 貴公司於二零二零年四月三十日的每股市價大為不同，因此收購代價的實際公平值亦有可能有別於未經審核備考財務資料所呈列者。

- 6. 於二零二零年八月三日，上海匯暉資產管理有限公司(一間目標公司之間接全資附屬公司，下稱「中國公司2」)與上海埕都實業有限公司(「項目控股公司」)訂立備忘錄，內容為以代價人民幣99,000,000元收購項目公司之99%股本權益。同時根據該備忘錄，保集國際有限公司(作為賣方)已同意申請將目標公司註冊資本由100美元(相當於約人民幣1,000元)增至14,000,000美元(相當於約人民幣99,000,000元)。由於賣方及項目控股公司均受控於裘東方先生(「裘先生」)，彼等均同意以收購項目公司所支付之代價人民幣99,000,000元及目標公司之未支付股本(人民幣99,000,000元)抵銷代價。
- 7. 調整指與建議收購事項有關之估計法律及專業費用以及其他直接開支約3,114,000港元。該調整預期不會對經擴大集團持續構成財務影響。吾等已獲得法律及專業費用明細，當中包括付予律師、財務顧問、申報會計師及印刷商的費用。
- 8. 除上述者外，並無對經擴大集團之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四月三十日後之任何經營業績或所訂立其他交易(如適用)。

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告



致保集控股集團有限公司列位董事

吾等已對保集控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途)完成核證工作並作出報告。未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)包括 貴公司於二零二零年四月三十日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註(已載於 貴公司日期為二零二零年八月二十五日刊發之通函(「通函」)之附錄四第A部份內)，其內容為有關 貴集團建議收購立興創投有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(「目標集團」)全部已發行股本(「收購事項」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於通函附錄四第IV-1至IV-5頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，旨在說明收購事項對 貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合資產及負債所構成影響(猶如收購事項已於二零二零年四月三十日進行)。作為此過程其中一部分， 貴公司董事從 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中摘錄有關 貴集團於二零二零年三月三十一日之綜合資產及負債之資料。

董事對未經審核備考財務資料之責任

貴公司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段及參照香港會計師公會(「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內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒布的職業會計師道德守則中對獨立性及其他職業道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定。

吾等已應用會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，因此維持全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規規定之記錄政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下呈報。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料發表之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則要求申報會計師規劃並執行程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是此委聘而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是此委聘中不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

未經審核備考財務資料載入一份通函之目的僅為說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選定之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證收購事項於二零二零年四月三十日之實際結果將一如所述般呈列。

合理核證工作旨在報告未經審核備考財務資料是否按照適用標準妥為編製，且涉及有關程序以評估董事為編製未經審核備考財務資料而採用之適當標準是否提供合理基準以呈列事件或交易直接導致之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他有關工作情況之理解。

有關委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證充分且恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所呈述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年八月二十五日

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就其對位於中國並由保集健康控股有限公司持有之物業權益於二零二零年六月三十日之估值而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

關於：中華人民共和國之數項物業（「該等物業」）之估值

背景

吾等遵照閣下指示對保集健康控股有限公司及其附屬公司所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，並確認吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下就有關物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日期」）現況下之市值提供吾等之意見，供載入貴公司於二零二零年八月二十五日刊發之通函。

吾等之估值代表吾等對物業權益市值之意見，而吾等對市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

市值可理解為一項物業在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

估值方法

吾等採用直接比較法對已落成的物業進行估值。直接比較法市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較(即類似)資產而提供價值指標。

吾等採用市場法對尚在建造階段的物業進行估值。市場法乃基於已落成總發展價值扣除發展成本及發展商回報後以獲得展項目之餘值。吾等已對物業權益進行估值，該項估值以假設該物業將會根據 貴公司向吾等提供之最新發展方案發展及落成為基礎得出。吾等假設已就建議大綱取得所需之一切批准。

一般假設

吾等之估值乃按擁有人會將物業權益以現況於公開市場上出售，且並無受惠於將可增加物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等在估值時並無就該等物業權益之任何押記、按揭或所欠款項作出撥備，亦無就達成出售時可能產生之任何費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益並無附帶產權負擔、限制或可能影響其價值之繁重開支。

業權調查

吾等獲提供有關該等物業之業權文件之節錄副本。然而，吾等並無對該等物業進行土地查冊及並無檢查文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本中任何可能未顯示之修訂。吾等對所估物業的法律性質事宜概不負責，且吾等亦無對所估物業的業權或債務進行調查。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、建築面積及識別該等物業及任何其他相關事宜等之意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供之資料之真實及準確性。吾等亦依據 貴公司之確認，吾等獲提供之資料中並無遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考之用，且所載之所有尺寸、量度及面積均僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等倚賴 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)所提供之法律意見(「中國法律顧問意見」)。

實地視察

吾等已獲提供進行估值所需之有關資料，並就此對該等物業之外部以及(在可能情況下)其內部進行視察。在吾等視察之程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木構件以及遭覆蓋、遮蔽或屬不可通達之其他結構部分。因此，儘管在吾等視察之過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷，吾等未能匯報該等物業之任何有關部分是否確無缺陷。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地質狀況及設施等是否適合作未來發展，且吾等亦無進行任何生態或環境調查。吾等編製估值時乃假設有關於方面之狀況均為良好，及於建築期間將不會產生特殊費用或延誤。

估值準則

對該等物業進行估值時，吾等已全面遵守由香港測量師學會(香港測量師學會)出版之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項以及證券及期貨事務監察委員會發出的收購及合併守則第11條的規定。

就遵守收購及合併守則第11.3條而言及獲 貴公司告知，因出售位於中國的物業可能產生的潛在稅務負債包括(i)中國營業稅(相當於銷售收入的5%)、(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴公司無意出售或轉讓有關物業權益，故有關稅項負債不大可能於近期得以落實。根據吾等之既有慣例及於估值中，吾等並無核證亦無計及有關稅項負債。

一般條款

除非另有指明外，所有價值以人民幣元計值。就該等物業進行估值時於估值日期所使用之匯率為1港元兌人民幣0.9114港元。於該日至本函件日期期間，人民幣幣兌港元之匯率並無重大波動。

本估值報告所載中文名稱的英文音譯均以星號(*)表示，僅供參考，不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼37樓3704室
保集健康控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA
RICS註冊估值師
謹啟

二零二零年八月二十五日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、英國皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾十七年經驗。

估值概要

物業	於二零二零年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	貴集團於 二零二零年 六月三十日現況 下之應佔市值
第一類 — 貴集團於中國持作開發用途之物業權益			
1. 保集富樁佘山，位於中國上海市松江區 佘山鎮佘苑路1號	人民幣1,815,000,000元 (相當於 約1,991,400,000港元)	68%	人民幣1,234,200,000元 (相當於 約1,354,152,000港元)
2. 中國•騰沖鳳凰保集•伊甸園火山風情 度假區(位於中國雲南省騰沖市馬站鄉 興龍社區)地段7號的未售出單位及地段 1至6號、8號、9-1至9-4號及10至15號 的工地	人民幣533,000,000元 (相當於 約584,800,000港元)	44%	人民幣234,520,000元 (相當於 約257,312,000港元)
	小計 人民幣2,348,000,000元 (相當於 約2,576,200,000港元)		人民幣1,468,720,000元 (相當於 約1,611,464,000港元)
第二類 — 貴公司於中國持作銷售用途之物業權益			
3. 中國湖南省岳陽市岳陽樓區南湖風景區 棠溪人家的未售出單位	人民幣27,600,000元 (相當於 約30,300,000港元)	100%	人民幣27,600,000元 (相當於 約30,300,000港元)
	總計 人民幣2,375,600,000元 (相當於 約2,606,500,000港元)		人民幣1,496,320,000元 (相當於 約1,641,764,000港元)

估值報告

第一類 — 貴集團於中國持作開發用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之市值
1. 保集富樁佘山， 位於中國上海市 松江區佘山鎮佘 苑路1號	<p data-bbox="461 485 890 549">該物業總土地面積約150,601.6平方米，分三期發展。</p> <p data-bbox="461 597 890 772">該物業的第一期包括3座一至兩層高的商業及附屬建築物已於二零一八年建成，總建築面積約3,975.01平方米(單層地庫的總建築面積約150.1平方米未計在內)。</p> <p data-bbox="461 821 890 995">該物業的第二期包括18座單層別墅及十二座三層高公寓已於二零一九年建成，總建築面積約34,560.07平方米(單層停車場的總建築面積約3,770.02平方米未計在內)。</p> <p data-bbox="461 1044 890 1108">該物業的第三期將發展成28座三層高公寓，總建築面積約38,527.37平方米。</p> <p data-bbox="461 1157 890 1257">該物業的土地使用權於二零零八年三月十四日起生效至二零四八年三月十三日屆滿，為期四十年，作住宿餐飲用途。</p>	<p data-bbox="927 485 1102 659">該物業的第一期及第二期於估值日期有部分空置及有部分用作住宅用途。</p> <p data-bbox="927 708 1102 810">該物業的第三期於估值日期仍在施工期間。</p>	<p data-bbox="1155 485 1406 587">人民幣1,815,000,000元 (相當於 約1,991,400,000港元)</p> <p data-bbox="1230 636 1406 661">貴集團應佔權益</p> <p data-bbox="1358 710 1406 736">68%</p> <p data-bbox="1203 785 1406 923">貴集團 於二零二零年 六月三十日現況下 之應佔市值</p> <p data-bbox="1155 972 1406 1072">人民幣1,234,200,000元 (相當於 約1,354,152,000港元)</p>

附註：

- (i) 根據日期為二零零八年三月十四日上海市國有土地使用權出讓合同(滬松房地(2008)出讓合同第7號)，英威房地產有限公司已獲出讓該物業的土地使用權(總土地面積約150,601.6平方米)作住宿餐飲用途，由合約生效日期起生效，為期四十年。其主要的發展條件概述如下：

容積率	:	不超過每公頃5,000平方米
總建築面積約	:	不超過75,300.8平方米
覆蓋率	:	不超過35%
綠化率	:	不低於45%

根據針對上海市國有土地使用權出讓合同訂立的補充協議，該物業的使用權已轉讓予上海金盛隆置地有限公司(「上海金盛隆」)。

- (ii) 根據兩份不動產權證，上海金盛隆已獲出讓該物業的土地使用權(總土地面積約150,601.6平方米)，其於二零零八年三月十四日起生效至二零四八年三月十三日屆滿，作住宿餐飲用途。

此外，不動產權證註明，該物業第一期及第二期樓宇(總樓面面積約38,535.08平方米(單層停車場的總樓面面積約3,770.02平方米未計在內))的所有權均轉歸予上海金盛隆。詳情概述如下：

不動產權證(文件編號)	概約樓面面積 (平方米)	證明書日期
滬(2019)松字不動產權第004636號	3,975.01	二零一九年一月二十八日
滬(2019)松字不動產權第044394號	<u>34,560.07</u>	二零一九年十一月七日
總計：	<u>38,535.08</u>	

- (iii) 根據 貴公司提供的資料，就該物業第三期投入的建築成本及預計的總建築成本(不包括土地成本)分別為人民幣16,202,665元及人民幣257,297,514元。物業第三期預期於二零二二年六月建成。
- (iv) 就參考目的而言，假設物業發展項目於估值日期根據發展大綱落成，該物業第三期於落成後的市值為人民幣1,252,000,000元(相當於約1,373,700,000港元)。
- (v) 陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA、RICS註冊估值師)於二零一九年五月十六日視察該物業，該物業的外部及內部狀況均屬合理。
- (vi) 該物業位於上海市佘山鎮佘苑路，附近樓宇主要為低至高層住宅或商業物業。該物業離上海市捷運洞涇站相距約10分鐘車程並可乘搭計程車及公共汽車前往。
- (vii) 於估值日期，附近商用物業的單價介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣60,000元。

(viii) 上海金盛隆乃一間於中國註冊成立的公司，為 貴公司間接持有68%權益的附屬公司，其擁有該物業的所有權益。

(ix) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (a) 上海金盛隆乃物業的擁有人，並有權轉讓(最少已投入總物業發展成本的25%)、使用、租賃及按揭該物業；
- (b) 根據上海金盛隆(訂約方A)與上海愛建信託有限責任公司(訂約方B)訂立的資產收益權轉讓及回購合同(Agreement for Transferal and Buy Back of the Leasing and Rental Rights of the Property)(文件編號：AJXT-SSFCY-ZRHG)，訂約方A以最高金額人民幣600,000,000元將該物業的租賃權(收益權)轉讓予訂約方B。訂約方A須於該協議生效後二十四個月內回購收益權；
- (c) 除附註(ix)(b)指的按揭外，該物業並無附帶任何按揭、押記及可能對該物業之所有權產生不利影響之法定產權負擔；及
- (d) 已取得以下各項法律文件：

法律文件	第一期	第二期	第三期
建設用地規劃許可證	有	有	有
建設工程規劃許可證	有	有	有
建設工程施工許可證	有	有	無
建設工程竣工規劃驗收合格證	有	有	無

估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之市值
2. 中國•騰沖鳳凰保集•伊甸園火山風情度假區(中國雲南省騰沖市馬站鄉興龍社區)地段7號的未售出單位及地段1至6號、8號、9-1至9-4號及10至15號的工地	<p>中國•騰沖鳳凰保集•伊甸園火山風情度假區(發展項目)包括18幅土地，總土地面積約528,705平方米。</p> <p>發展項目的地段7號包括245座一層至兩層高的合院式別墅已於二零一九年建成，總建築面積約19,537平方米。</p> <p>發展項目的地段6號將包括195座一層至兩層高的合院式別墅，總建築面積約19,107平方米；7座兩層高公寓大樓，總建築面積約19,439.2平方米；及1座四層高商用大樓，總建築面積約3,433.01平方米，預計於二零二零年十月落成。</p> <p>發展項目的地段9-4號將包括139座一層至兩層高的合院式別墅，總建築面積約14,151.66平方米；及15座五至八層高公寓大樓，總建築面積約51,424.42平方米，預計於二零二一年六月落成。</p> <p>發展項目另外的15幅土地建議發展成別墅、公寓、商舖及酒店，總建築面積約373,090平方米，預計於二零二二年至二零二七年間落成。</p> <p>該物業包括發展項目的地段7號的未售出單位及地段1至6號、8號、9-1至9-4號及10至15號的工地。</p> <p>物業已獲出讓土地使用權，分別有不同年期，最遲於二零八九年七月一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	於估值日期，地段7號的未售出單位乃空置，而該物業的地段6號及9-4號仍在施工中。餘下的土地則屬平整土地。	<p>人民幣533,000,000元 (相當於約585,000,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益</p> <p>44%</p> <p>貴集團於二零二零年六月三十日現況下應佔市值</p> <p>人民幣234,520,000元 (相當於約257,312,000港元)</p>
	詳情請參閱附註(i)至(ii)。		

附註：

- (i) 根據十二份日期為二零一七年十月十日的國有建設用地使用權出讓合同(合約編號：CR53騰衝市第2017124至2017135號)，該物業十二幅土地的使用權(總土地面積約456,116平方米)以總代價人民幣218,980,000元出讓予騰沖縱橫火山旅遊發展有限公司(縱橫火山)，年期於二零一七年十月九日屆滿，作住宅用途。

根據兩份日期為二零一八年十二月十一日的國有建設用地使用權出讓合同(合約編號：CR53騰衝市第2017127及2017130號)之修訂協議，上述土地的其中兩幅土地(總土地面積約66,302平方米)變更為予四十年的使用權，作商業用途。

根據一份日期為二零一七年十月十九日的國有建設用地使用權出讓合同(合約編號：CR53騰衝市第2017138號)，該物業一幅土地的使用權(總土地面積約7,815平方米)以總代價人民幣3,870,000元出讓予縱橫火山，年期於二零一七年十月十九日屆滿，作商業用途。

- (ii) 根據十三份日期為二零一五年十二月十日的不動產權證(合約編號：雲(2018)騰衝市不動產權第0000906, 0001329至0001338號)及兩份日期為二零一九年五月九日的不動產權證(文件編號：雲(2019)騰衝市不動產權第0003999及0004000號)，該物業十三幅土地的使用權(總土地面積約463,931平方米)已出讓予縱橫火山，年期分別於二零一七年十月九日及二零一七年十月十九日屆滿，分別作住宅及商業用途。

- (iii) 根據五份土地的國有建設用地使用權出讓合同(合約編號：CR53騰衝市第20190128及第20190132至2017135號)，該物業的五幅土地的使用權(總土地面積約6,774平方米)以總代價人民幣39,150,000元出讓予縱橫火山，年期分別為四十年及七十年，分別作商業用途及住宅用途。

根據 貴公司提供的資料，該五幅土地的不動產權證均未獲授予。因此， 貴公司無權以轉讓、租賃、按揭的方式處理該物業的五幅土地的使用權。於吾等之估值過程中，吾等並無賦予該物業五幅土地任何商業價值。

然而，就參考目的而言，該物業五幅土地於估值日期的市值為人民幣26,100,000元(假設該等土地已取得相關證明書，於二零一九年七月一日起生效，分別為期七十年及四十年，分別作住宅及商業用途，並可在市場上自由轉讓)。

- (iv) 根據 貴公司提供的資料，於估值日期，地段7號的225座合院式別墅已出售。地段7號的未出售單位包括20座合院式別墅，總建築面積約1,895.62平方米。
- (v) 根據3份商品房預售許可證(文件編號：預許保字(2018-35)及(2018-57)號及預許保字162號)，該物業地段6號及9-4號的一部分發展項目(總建築面積約100,859.52平方米)已獲准預售。
- (vi) 根據 貴公司提供的資料，發展項目地段6號及9-4號的已投入建築成本及預計總建築成本(不包括土地成本)分別為人民幣250,973,203元及人民幣689,484,484元。

- (vii) 就參考目的而言，假設該物業會根據發展方案所定而落成，該物業地段6號及9-4號於落成後的市值分別為人民幣475,000,000元(相當於521,200,000港元)及人民幣642,000,000元(相當於704,400,000港元)。
- (viii) 陳坤樂先生(BSc.)於二零一九年四月十七日已視察該物業，而該物業之外部及內部狀況均屬合理。
- (ix) 該物業位於騰衝市馬站鄉，附近樓宇主要為低至中層住宅或商業物業。該物業離騰衝駝峰機場相距約一小時車程並可乘搭計程車及公共汽車前往。
- (x) 於估值日期，附近的住宅物業單價介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣20,000元。
- (xi) 縱橫火山為一間於中國註冊成立的公司，為 貴公司間接持有44%權益的附屬公司，其持有該物業所有權業。
- (xii) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 縱橫火山為該物業(除附註(iii)註明的土地外)的擁有人，並有權以轉讓(最少已投入總物業發展成本的25%)、使用、租賃、按揭的方式處理該物業；
- (b) 因附註(iii)註明的土地未有不動產權證，其不得被轉讓或作按揭擔保之用；
- (c) 該物業地段9-3號的土地使用權受限於以李梅為收益人於為二零二零年一月十六日至七月十六日期間的貸款按揭(貸款金額為人民幣21,000,000元)所限；
- (d) 該物業地段1、2、4、5、8、9-2及10號的土地使用權均受以中國光大銀行寧波分行為受益人的兩項按揭所規限，該等按揭年期不等(最遲於二零二二年三月二十六日到期)，貸款額合共人民幣134,613,000元；
- (e) 除附註10(b)指的按揭外，該物業並無附帶任何按揭、押記及可能對該物業之所有權產生不利影響之法定產權負擔；
- (f) 根據國有土地使用權出讓合同的規限，地段1至5、8、9-1至9-4及10號的建築工程未能於二零一九年九月前開始進行，因此縱橫火山可被罰違約金；及
- (g) 已取得以下法律文件：

法律文件	第6段	第7段	第9-4段
不動產權證	有	有	有
建設用地規劃許可證	不需要	不需要	不需要
建設工程規劃許可證	有	有	有
建設工程施工許可證	有	有	有
竣工驗收備案	無	有	無

估值報告

第二類 — 貴集團於中國持作銷售用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之市值
3. 中國湖南省岳陽市岳陽樓區南湖風景區棠溪人家的未出售單位	<p>棠溪人家(「發展項目」)乃一項混合發展項目，當中包括獨立式／半獨立式別墅、一個商舖／公寓單位及一個會所，其已於二零一五年至二零一七年間落成。</p> <p>該物業包含發展項目的未出售部分，當中包括四個商舖、兩個公寓單位及在會所的四個單位。</p> <p>該物業的總建築面積約2,799.14平方米(總建築面積約1,942.66平方米的兩層高地庫不包括在內)。</p> <p>發展項目(包括該物業)已獲出讓使用權，作旅遊用途，年期於二零四四年八月二十六日屆滿。</p>	<p>於估值日期，該物業的會所地庫已出租作1間健身中心(「租賃單位」)，而該物業的其他單位則仍空置(「空置單位」)。</p>	<p>人民幣27,600,000元 (相當於約30,300,000港元)</p> <p>貴集團應佔權益 100%</p> <p>貴集團 於二零二零年 六月三十日 現況下應佔市值</p> <p>人民幣27,600,000元 (相當於約30,300,000港元)</p>

附註：

- (i) 根據一份國有土地使用權證(文件編號：岳市國用(2015)第00031號)，該發展項目(總土地面積約156,403平方米)的土地使用權獲出讓予岳陽南湖美墅置業有限公司(南湖美墅)，土地使用年期分別於二零四九年四月二十日及二零七九年四月二十日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (ii) 根據兩份不動產權證(文件編號：湘2018岳陽市不動產權第0007147及0019618號及0019618)，兩座半獨立式別墅、六間商舖、兩個公寓單位及九個在發展項目會所的單位(合共建築面積約5,167.65平方米)均轉歸予南湖美墅名下。
- (iii) 根據 貴公司提供的資料，發展項目包括在發展項目會所地庫第1層及第2層的一個複式商用單位(總建築面積約1,942.66平方米)，該單位未獲不動產權證。於吾等之估值過程中，因該商用單位未獲不動產權證，吾等並無賦予該單位任何商業價值。因此，該部分物業不能進行轉讓或按揭。

然而，就參考目的而言，該部分物業於估值日期的市值為人民幣16,400,000元(假設該部分物業已取得相關業權文件，並可在市場上合法轉讓)。

- (iv) 據 貴公司表示，該物業包括四個商舖、兩個公寓單位及四個在會所的單位(合共建築面積約2,799.14平方米(總建築面積約1,942.66平方米的兩層高地庫不包括在內))於估值日期尚未售出。
- (v) 根據岳陽市楓藍物業管理有限公司(「出租人」)與星洲(上海)體育有限公司(「承租人」)訂立日期為二零二零年六月十八日的租賃合同(「租賃合同」)，出租人合共以人民幣4,220,000元租金(不包括服務費、水費、電費及冷氣費)向承租人出租該物業會所地庫第1層及第2層的複式商用單位，用作經營健身中心，年期由二零二零年六月一日起生效至二零三零年五月三十一日屆滿，為期十年。
- 根據 貴公司提供的資料，出租人乃南湖美墅的全資附屬公司，並獲授權簽訂租賃合同。
- (vi) 李東升先生(MRICS)於二零一九年五月六日已視察該物業，而該物業之外部及內部狀況均合理。
- (vii) 該物業位於岳陽市湖濱大道，附近樓宇主要為低至中層住宅或商業物業。該物業離湖濱鐵路站及岳陽鐵路站分別相距約5分鐘及20分鐘車程並可乘搭計程車及公共汽車前往。
- (viii) 於估值日期，附近的住宅物業及商業物業單價分別介乎於每平方米人民幣4,000元至人民幣6,000元，及每平方米人民幣9,000元至人民幣20,000元。
- (ix) 南湖美墅為一間於中國註冊成立的公司，為 貴公司接直全資擁有的附屬公司，並持有該物業所有權業。
- (x) 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 南湖美墅為該物業(除附註(iii)註明的地庫單位外)的擁有人，並有權以轉讓、使用、租賃、按揭的方式處理該物業；
- (b) 因附註(iii)註明的地庫單位未有不動產權證，其不得被轉讓或作按揭擔保之用。
- (c) 附註(v)所述的租賃合同具法律約束力。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就其對位於中國並由保集健康控股有限公司持有之物業權益於二零二零年六月三十日之估值而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
告士打道151號
資本中心10樓1005室

敬啟者：

關於：位於中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東，宜禾路1號之保集梧桐墅之工地（「該物業」）之估值

背景

吾等遵照閣下指示對由鎮江保揚置業有限公司（「項目公司」）持有及將由保集健康控股有限公司所持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，並確認吾等已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為屬必要之進一步資料，藉以向閣下就有關物業權益於二零二零年六月三十日（「估值日期」）之市值提供吾等之意見，以供載入保集健康控股有限公司（「貴公司」）於二零二零年八月二十五日刊發之通函（「通函」）。

吾等之估值代表吾等對市值之意見，而吾等對市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及非強迫情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

市值可理解為一項物業在不考慮銷售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之情況下之估計價值。

估值方法

吾等採用透過參考相關市場上可資比較物業銷售情況之直接比較法對已落成的發展項目進行估值。

吾等採用直接比較法對正在施工的物業進行估值。該方法透過參考相關市場上可資比較之土地買賣情況及其他銷售個案以計算該物業的市值。吾等亦已參考所動用之建築成本。

此外，吾等以假設該物業將會按 貴公司向吾等提供之最新發展方案發展及落成為基礎，進一步採用市場法核對估值結果。吾等假設已就計劃取得一切必要批文。市場法透過將資產與價格資料可用之相同或可資比較(即類似)資產進行比較以提供價值指標。吾等亦已參考已動用之建築成本及為完成發展項目將動用的建築成本，以反映已竣工發展項目的質量。「總發展價值」乃指吾等對建於物業上的發展項目可銷售單位總售價的意見，並已假設於估值日期已落成且全部按所取得的最高售價售予獨立第三方。

一般假設

吾等之估值乃按擁有人會將物業權益以現況於市場上出售，且並無受惠於將可增加物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。此外，吾等的估值乃假設於並無任何形式之強迫銷售情況下進行。

吾等在估值時並無就該物業之任何押記、按揭或所欠款項作出撥備，亦無就達成出售時可能產生之任何費用或稅項作出撥備。除另有說明者外，吾等假設該物業並無附帶產權負擔、限制或可能影響其價值之繁重開支。

吾等於評估物業權益時，已假設業主有權在所批授未屆滿的整段租期內自由及不受阻礙地使用該物業，並有權在餘下租期轉讓該物業而毋須向政府部門或任何第三方繳付任何額外地價。

吾等假設有關於政府部門已就該物業授出一切同意書、批文及許可證，且無附帶任何可影響其價值的繁瑣條件或不當延遲。除非估值報告已指明、界定及認為違規，否則吾等假設已遵守所有適用的分區及土地使用規定及限制。此外，除估值報告另有註明外，吾等亦假設物業之使用及修繕範圍並未超出所述該物業之範圍，亦概無出現佔用或侵佔之情況。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件之節錄副本。然而，吾等並無對該等物業進行土地查冊及並無檢查文件正本以核實所有權或核實吾等所獲副本中任何可能未顯示之修訂。

資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納 貴公司給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用、建築面積及識別該物業及任何其他相關事宜等之意見。吾等無理由懷疑 貴公司向吾等所提供之資料之真實及準確性。吾等亦依據 貴公司之確認，吾等獲提供之資料中並無遺漏任何重要事實。所有文件僅供參考之用，且所載之所有尺寸、量度及面積均僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等倚賴 貴集團之中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)所提供之法律意見(「中國法律顧問意見」)。

實地視察

吾等已獲提供進行估值所需之有關資料，並就此對該物業進行視察。然而，吾等並無進行結構測量，亦無法視察木構件以及遭覆蓋、遮蔽或屬不可通達之其他結構部分。因此，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何結構上之損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地質狀況及設施等是否適合作未來發展，且吾等亦無進行任何生態或環境調查。吾等編製估值時乃假設有關於方面之狀況均為良好，及於建築期間將不會產生特殊費用或延誤。

估值準則

對該等物業進行估值時，吾等已全面遵守由香港測量師學會(香港測量師學會)出版之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及應用指引第12項，以及及證券及期貨事務監察委員會所頒佈公司收購及合併守則規則11所載規定。

就遵守收購及合併守則第11.3條而言及獲 貴公司告知，因出售位於中國的物業可能產生的潛在稅務負債包括(i)中國營業稅(相當於銷售收入的5%)、(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴公司無意出售或轉讓有關物業權益，故有關稅項負債不大可能於近期得以落實。根據吾等之既有慣例及於估值中，吾等並無核證亦無計及有關稅項負債。

一般條款

除非另有指明外，所有價值以人民幣計值。就該等物業進行估值時於估值日期所使用之匯率為1港元兌人民幣0.9114港元。於該日至本函件日期期間，人民幣幣兌港元之匯率並無重大波動。

本估值報告所載中文名稱的英文音譯均以星號(*)表示，僅供參考，不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

吾等隨函附奉估值概要及估值報告。

此 致

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西翼37樓3704室
保集健康控股有限公司
列位董事 台照

代表
中證評估有限公司
房地產部
董事
陳嘉華

MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA

RICS註冊估值師

謹啟

二零二零年八月二十五日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、英國皇家特許測量師學會註冊估值師及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲地區物業之估值方面擁有逾十七年經驗。

估值報告

第一類 — 貴公司於中國持作開發用途之物業權益

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年 六月三十日 現況下之市值
位於中國江蘇省鎮江市揚中市三茅街道宜禾路南、新揚路東，宜禾路1號之保集梧桐墅之工地	該物業包含兩幅毗鄰土地，當中設有一個已建成的售樓處及多項在建工程。該物業總土地面積約53,339.83平方米。	該物業於估值日期仍處於施工狀態。	人民幣1,086,000,000 (相當於 約1,191,600,000港元)
	該物業的售樓處包括1座兩層高商用及附屬樓宇，總建築面積約551.72平方米，已於二零一九年落成。		貴公司應佔權益 99%
	據 貴公司表示，該物業的其他部分將發展成名為保集梧桐墅「該發展項目」綜合住宅及商用的發展項目，總建築面積約173,457平方米(約31,065平方米之地庫面積不計算在內)。		貴公司應佔 現況下之市值 人民幣1,075,100,000元 (相當於 約1,179,600,000港元)
	該物業預計於二零二一年十二月落成。		
	該物業已獲出讓土地使用權，分別作住宅及商業用途，土地使用權分別於二零八八年四月十九日及二零五八年四月十九日屆滿。		

附註：

1. 根據兩份日期為二零一八年四月二十五日之不動產權證，項目公司已獲出讓該物業(總土地面積約53,339.83平方米)之土地使用權，分別作住宅及商業用途，使用年限分別於二零一八年四月十九日及二零一八年四月十九日屆滿。詳情如下：

不動產權證(文件編號)	概約土地面積 (平方米)	許可用途	年期屆滿日期
蘇(2018)揚中市不動產權 第0003992號	45,475.15	住宅	二零一八年四月十九日
		商業	二零一八年四月十九日
蘇(2018)揚中市不動產權 第0003993號	7,864.68	住宅	二零一八年四月十九日
		商業	二零一八年四月十九日
總計	53,339.83		

2. 根據揚中市國土資源局(訂約方A)及項目公司(訂約方B)訂立日期為二零一八年一月五日的國有土地使用權出讓合同，該物業的兩幅土地(總土地面積約53,339.83平方米)的使用權由訂約方A授予訂約方B，分別作住宅及商業用途，年期分別為70年及40年。與物業發展條件有關之主要條款如下：

許可用途	：	住宅及商業用途
獲准興建之總建築面積	：	小於或相等於174,955平方米
容積率	：	不低於1.1並不超過3.28
覆蓋率	：	低於或相等於28%
建築物高度	：	不高於100米
綠化率	：	不低於30%

3. 黃驛軒先生(M.Sc.)於二零一九年十一月二十日進行視察，該物業狀況屬合理。

4. 根據 貴公司所提供之發展大綱(「該發展大綱」)，建議發展項目(「該建議發展項目」)將成為一個中至高層綜合住宅及商業用途的發展項目，預計總建築面積約173,457平方米(總建築面積約31,065平方米之地庫不計入內)。有關詳情如下：

設計用途	概約總建築面積 (平方米)
高層公寓	155,156
中層公寓	9,279
幼稚園	4,800
零售商店	1,505
配套設施	2,717
地庫停車場	<u>31,065</u>
總計	173,457 (地庫不計入內)

5. 根據 貴公司提供的資料，於二零二零年四月三十日，就該物業投入的建築成本及預計的總建築成本(不包括土地成本)分別為人民幣616,917,864元及人民幣935,936,665元。於二零二零年四月三十日至估值日期間就該物業額投入的建築成本為人民幣13,192,769元。該發展項目預計於二零二一年十二月落成。
6. 就參考目的而言，假設物業發展項目於估值日期根據該發展大綱落成，該物業於落成後的市值為人民幣1,428,100,000元(相當於1,566,900,000港元)。
7. 該物業位於揚中市宜禾路新揚北路交界，附近的建築物均為各類住宅或商業大廈。該物業離高速鐵路鎮江站及常州奔牛機場均相距約一小時車程並可乘搭計程車及公共汽車前往。
8. 於估值日期，該物業附近的住宅用地的樓面地價介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣3,000元。
9. 項目公司乃一間於中國註冊成立的公司(上海埕都實業有限公司(「項目控股公司」))之非全資附屬公司，鎮江保揚並將成為 貴公司之間接全資附屬公司。

10. 吾等已獲提供由 貴公司中國法律顧問競天公誠律師事務所上海分所(Jingtian & Gongcheng Attorneys-At-Law Shanghai Office)編製有關該物業的法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 該物業現時之登記業主為項目公司，其有權以轉讓、使用、租賃及按揭方式處理該物業；
 - (b) 根據項目公司(「按揭人」)及上海愛建信托有限責任公司(Shanghai A J Trust Co., Ltd.)(「承按人」)訂立日期為二零一八年九月四日的按揭修改協議(文件編號：AJXT-BJYZ-DY)，該物業被用作為抵押品向按揭人取得最高貸款額人民幣300,000,000元。據 貴公司表示，於估值日期，未償還款額為人民幣200,000,000元；
 - (c) 根據按揭修訂協議，按揭人及承按人同意將附註10(b)所載之最高金額按揭協議之抵押品由(附註1指明)的該物業土地使用權轉為建於該土地上的193個在建住宅單位及3個在建商舖。
 - (d) 除附註10(b)指的按揭外，該物業並無附帶任何按揭、押記及可能對該物業之所有權產生不利影響之法定產權負擔；及
 - (e) 已取得以下各項法律文件：
 - i. 不動產權證 有
 - ii. 建設用地規劃許可證 有
 - iii. 建設工程規劃許可證 有
 - iv. 建築工程施工許可證 有
 - v. 商品房預售許可證 有，但該物業僅有一部分(總建築面積約108,960平方米)取得預售許可
11. 該物業於二零二零年四月三十日之市值為人民幣1,075,000,000元(相當於約1,179,800,000港元)。該物業99%權益於二零二零年四月三十日之市值為人民幣1,064,300,000元(相當於約1,168,000,000港元)

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

本通函載有根據收購規則提供的有關本集團的資料。董事願共同及個別對本通函所載資料(與裘先生及立耀有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達的意見(裘先生所表達者除外)乃經過審慎周詳的考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

賣方及立耀之唯一董事(即裘先生)願意對本通函所載資料(與本集團有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本通函所表達的意見(董事所表達者除外)乃經過審慎周詳的考慮後始行作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 股本

本公司於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨交易完成及經計及股份合併後(假設於最後實際可行日期及完成日期間已發行股份數目並無其他改變)之法定及已發行股本載列如下：

(i) 於最後實際可行日期：

法定股本：		港元
16,000,000,000 每股面值0.025港元		400,000,000
已發行及繳足：		
9,074,000,000 每股面值0.025港元		226,850,000

(ii) 緊隨交易完成並經計及股份合併後(假設於最後實際可行日期及完成日期間已發行股份數目並無其他改變)：

法定股本：		港元
於完成日期		
1,600,000,000	每股面值0.25港元	400,000,000
已發行及繳足：		
緊隨完成日期前		
907,400,000	每股面值0.25港元	226,850,000
按特別授權發行		
代價股份		
450,600,000	每股面值0.25港元	112,650,000
於交易完成後之		
已發行股份		
1,358,000,000	每股面值0.25港元	339,500,000

所有已發行股份彼此之間在所有方面享有同等權益，包括投票、收取股息及返還資本之權利。

自二零二零年三月三十一日(即本公司財政年度終結時)起至最後實際可行日期止，並無發行股份。

將予配發及發行的代價股份將於發行及繳足後於各方面與代價股份各自的配發日期當時現有已發行股份享有同等權益。已發行股份於聯交所上市。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。本公司的證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求本公司的證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使的可換股證券、購股權、衍生工具或認股權證，亦無訂立任何有關發行本公司任何可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具的協議。

於最後實際可行日期，並無任何有關放棄或同意放棄未來股息之安排。

3. 市價

下表列示於(i)有關期間各歷月之最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期，在聯交所所報之每股股份收市價：

日期	每股股份收市價 港元
二零二零年一月三十一日	0.063
二零二零年二月二十八日	0.047
二零二零年三月三十一日	0.036
二零二零年四月二十九日	0.035
二零二零年五月二十九日	0.031
二零二零年六月三十日	0.041
二零二零年七月二十三日(即最後交易日)	0.039
二零二零年七月三十一日	0.034
二零二零年八月二十一日(即最後實際可行日期)	0.030

於有關期間，於聯交所所報最高及最低每股股份收市價分別為於二零二零年一月三十一日之0.063港元，及於二零二零年五月六日、二零二零年五月二十五日至二十七日、二零二零年六月十日至十九日，二零二零年八月三日、二零二零年八月四日及二零二零年八月二十一日之0.030港元。

4. 權益披露

董事於本公司及其相聯法團股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本條所述登記冊的任何權益或淡倉；或根據載列於上市規則附錄十之上市公司董事進行證券交易的標準守則；或根據收購守則須予披露的情況下，須知會本公司及聯交所有關的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露股份或相關股份權益或淡倉的公司的董事或僱員。

主要股東於本公司或其相聯法團之股份或相關股份中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，主要股東於股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露之權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊之權益或淡倉如下：

於股份及本公司相關股份之好倉

股東名稱	身份／權益性質	好倉／淡倉	所持股份數目	佔本公司股權的概約百分比
立耀投資有限公司	實益擁有人 (附註)	好倉	2,600,000,000	28.65%
裘東方先生	受控制法團的權益 (附註)	好倉	2,600,000,000	28.65%
蔡衛杰先生	實益擁有人	好倉	615,380,000	6.77%

附註：立耀投資有限公司乃一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並由裘先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士(除董事或本公司最高行政人員外)於本公司股份或相關股份或債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露的任何權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予備存的本公司登記冊的權益或淡倉。

5. 董事服務合約

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訂立任何服務合約或委任函件，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約，亦無任何董事與經擴大集團任何成員公司或聯營公司訂立任何現正生效的服務合約或委任函件，並為固定年期合約，其有效期尚餘超過十二個月(不計及通知期)，或為連續合約，通知期為十二個月或以上，或於最後實際可行日期前六個月內訂立或經修訂的合約。

6. 董事於資產／合約的權益及其他權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來收購、出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事直接或間接於在最後實際可行日期仍然存續且與經擴大集團業務有重大關係的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事及緊密關聯人士之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自的關聯人士於與經擴大集團業務構成競爭或有可能構成競爭或構成衝突或有可能構成衝突(無論直接或間接)的任何業務中擁有任何權益。

8. 根據收購守則作出之額外披露

於最後實際可行日期：

- (i) 概無根據收購事項或任何其他人士規定，就股份轉讓、抵押或質押訂立任何協議、安排或諒解；
- (ii) 除本通函董事會函件內「對本公司股權架構」一段所披露者外，賣方、其董事或與之一致行動之人士於相關期間內概無持有、擁有或控制本公司任何其他股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 除協議外，賣方及其董事或與之一致行動之人士於相關期間內概無買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (iv) 概無任何人士已不可撤回地承諾投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈以批准收購事項及其項下擬進行之交易，以及清洗豁免之決議案；
- (v) 賣方或與之一致行動之人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所述性質之其他安排；

- (vi) 賣方或與之一致行動之人士概無向任何人士借入或借出本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為股份之類似權利；
- (vii) 賣方及其一致行動人士並無訂不任何可以對或不得對收購事項或清洗豁免引用或嘗試引用任何先決條件或條件的協議或安排(包括任何可以導致支付任何終止費之協議或安排)；
- (viii) 本公司及其董事概無持有賣方或與之一致行動之人士之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為賣方或與之一致行動之人士股份之類似權利。此外，彼等於有關期間內概無買賣賣方或與之一致行動之人士之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (ix) 除本附錄「4.權益披露」一段所披露者外，董事並無於本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為任何股份之類似權利中擁有權益。此外，董事於相關期間內概無買賣本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取利益；
- (x) (i)本公司之附屬公司；(ii)本公司或其任何附屬公司之退休基金；或(iii)本公司任何顧問(按收購守則項下「關聯人士」定義中第(2)類別所指明者，但不包括收購守則項下享有獲豁免自營買賣商地位者)概無擁有本公司股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之任何權益，而彼等於最後交易日至最後實際可行日期期間內概無買賣本公司任何證券以換取利益；
- (xi) 根據收購守則規定，任何人士概無與本公司或因「一致行動」定義的第(1)、(2)、(3)及(5)類而被推定為本公司的一致行動人士或因「關聯人士」定義的第(2)、(3)及(4)類而屬本公司關聯人士的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何類型的安排；
- (xii) 概無本公司股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)以全權委託方式管理，而彼等於最後交易日至最後實際可行日期期間內概無買賣本公司任何證券以換取利益；

- (xiii) 本公司或任何董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股優先股、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或可兌換或交換為股份之類似權利；
- (xiv) 概無董事於任何股份中擁有權益，因此，概無董事有權投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈之任何決議案。賣方、其關聯人士及與之一致行動人士，連同於收購事項及／或清洗豁免中擁有權益或參與其中的人士須於股東特別大會上就有關收購事項及清洗豁免的相關決議案放棄表決；
- (xv) 除協議外，(i) 一方面，賣方或與之一致行動之人士間，及另一方面，任何董事、新任董事、股東或新任股東間，概無訂立任何有關或取決於收購事項及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及(ii) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何有關或取決於收購事項及清洗豁免之協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)；及
- (xvi) 概無向任何董事授出任何利益，作為於本集團任何成員公司離職或有關收購事項、其項下擬進行之交易及清洗豁免之補償。

9. 重大訴訟事項

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司概無待決或潛在重大訴訟或申索。

10. 重大合約

除協議外，於最後實際可行日期，並緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司概無訂立任何對經擴大集團屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

11. 重大不利變動

據董事於最後實際可行日期深知、盡悉及確信，除本通函附錄一「5. 重大變動」一節所披露者外，自二零二零年三月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或營業狀況並無重大不利變動。

12. 專業資格及專業人士同意書

以下為為本通函內容提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
創越融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
中證評估有限公司	獨立物業估值師

上述各專業人士已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及內容載入其函件／報告(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司中擁有任何直接或間接股權，亦無擁有任何權利(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人以認購本集團任何成員公司之股份。

於最後實際可行日期，概無專家於經擴大集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最新刊發經審核財務報表之編製日期)以來購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

13. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處地址為PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司公司秘書為伍鑾明先生(「伍先生」)。伍先生為香港會計師公會會員，並符合上市規則之所有規定資格、經驗及培訓規定。

- (e) 賣方之註冊辦事處位於香港上環干諾道中200號信德中心西翼3703-3704室。
- (f) 立耀的註冊辦事處位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。
- (g) 保集控股集團的註冊辦事處位於中國上海市寶山區富聯二路99號1幢。
- (h) 裘先生及黃女士的通訊地址為中國上海市寶山區富聯二路99號4幢保集大廈10樓。
- (i) 創越融資有限公司之註冊辦事處位於香港中環康樂廣場1號怡和大廈15樓1501室。
- (j) 就詮釋而言，本通函的中英文本如有歧義，概以英文版本為準。

14. 備查文件

以下文件之副本可於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間(i)於營業日之正常營業時間(即星期一至星期五上午九時三十分至下午五時正，公眾假期除外)，到本公司的香港主要營業地點(地址為香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼37樓3704室)；(ii)登上證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)本公司網站(<https://www.boillhealthcare.com.hk/>)進行查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 截至二零二零年三月三十一日三個年度各年之年報；
- (c) 「董事會函件」，全文載於本通函第10至33頁；
- (d) 獨立董事委員會發出的建議函件，全文載於本通函第34頁；
- (e) 收購守則獨立董事委員會發出的建議函件，全文載於本通函第35至36頁；
- (f) 獨立財務顧問向獨立董事委員會、收購守則獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件(其全文載於本通函第37至83頁)；

- (g) 載於本通函附錄二A由香港立信德豪會計師事務所有限公司就目標集團編製的會計師報告；
- (h) 載於本通函附錄二B由香港立信德豪會計師事務所有限公司就項目公司編製的會計師報告；
- (i) 載於本通函附錄四由香港立信德豪會計師事務所有限公司就經擴大集團未經審核備考財務資料發出的報告；
- (j) 載於本通函附錄五A由中證評估有限公司就本集團持有的物業發出的物業估值報告；
- (k) 載於本通函附錄五B由中證評估有限公司就項目公司持有的物業發出的物業估值報告；
- (l) 本附錄「12.專業資格及專業人士同意書」一段所提述之專家同意書；
- (m) 協議；及
- (n) 本通函。



Boill Healthcare Holdings Limited

保集健康控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1246)

股東特別大會通知

茲通告保集健康控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年九月十四日上午十時正假座香港中環德輔道中19號環球大廈1703-1704室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案。除另有指明外，否則以下採用之詞彙與本公司於二零二零年八月二十五日發出之通函(「本通函」)所界定者具相同涵義：

普通決議案

1. 「動議待本通函內「股份合併之條件」一節所載之全部條件(「條件」)(標有「A」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)達成後，於該決議案獲通過或全部條件獲達成時(兩者以較後者為準)隨即生效：
 - (a) 本公司股本中每十(10)股每股0.025港元之已發行及未發行股份，被合併為一(1)股每股0.25港元之股份(各自為「合併股份」)，有關合併股份在所有方面互相享有同等地位並享有權利及特權，且須受本公司組織章程大綱及細則所載有關股份之限制所規限(「股份合併」)；及
 - (b) 謹此授權任何一名董事代表本公司作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、訂立及交付所有有關文件及於其認為就進行股份合併或與之有關事宜或令其生效而言屬必要或適宜之情況下，採取所有有關行動，並將所有零碎合併股份彙集出售，利益撥歸本公司。」

股東特別大會通知

2. 「動議

- (a) 謹此批准、確認及追認協議(標有「B」字樣之副本已提呈大會並經大會主席簽署以資識別)及其項下擬進行之交易；
- (b) 謹此授權任何一名董事代表本公司作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、訂立及交付所有有關文件及於其認為就協議及其項下擬進行之交易或與之有關事宜或令其生效而言屬必要或適宜之情況下，採取所有有關行動；及
- (c) 謹此批准已獲或將獲執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1授出之清洗豁免，豁免賣方及其一致行動人士履行因本公司向賣方配發及發行代價股份而須就並未由賣方及其一致行動人士擁有或同意收購之所有股份作出強制性全面要約之責任；」

3. 「動議

謹此批准按發行價每股代價股份0.35港元向賣方(及／或其可能指示之代名人)配發及發行本金額為157,700,000港元之代價股份。」

4. 「動議

待上市委員會批准代價股份上市及買賣後，謹此授予董事特別授權，賦予董事權利行使本公司之一切權力以根據該協議之條款及在其條件規限下配發及發行代價股份，並將代價股份入賬列為已繳足，惟特別授權須附加於通過本決議案之前已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之上，且不得損害或撤銷該等授權。」

承董事會命
保集健康控股有限公司
主席
戴東行

香港，二零二零年八月二十五日

股東特別大會通知

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委派一位代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一位或以上代表代其出席及投票。
2. 於股東特別大會上使用之代表委任表格已隨附於本通告同日之通函上。代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人士簽署，或倘股東為公司，則必須蓋上公司印章或由行政人員、代理人或正式授權人士親筆簽署。
3. 經填妥及簽署之本代表委任表格及經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核證之有關授權書或其他授權文件副本，須盡早惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)之舉行時間前不少於48小時送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一位有關人士均可就有關股份親身或由委任代表在股東特別大會上投票，猶如其為該等股份之唯一有權投票者，而如超過一位有關聯名持有人親身或由委任代表出席股東特別大會，則只有於本公司股東登記冊上就有關聯名持有排名於首之聯名持有人方有權進行投票。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)及於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
6. 倘股東特別大會原定時間兩小時前任何時間，8號或以上颱風訊號、強颱風造成的「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效並仍然有效，股東特別大會將延期舉行。本公司將於本公司網站(<http://www.boillhealthcare.com.hk>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊發公告，通知股東重新安排的股東特別大會舉行日期、時間及地點。