
此 乃 要 件 請 即 處 理

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本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的任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已售出或轉讓名下所有昊天國際建設投資集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

**HAO TIAN INTERNATIONAL
CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED**

昊天國際建設投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1341)

(1) 主要交易

有關收購銷售股份，涉及

- (I) 根據特別授權發行代價股份；**
 - (II) 發行代價票據；及**
 - (III) 根據特別授權發行代價可換股債券；**
- 及

(2) 股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二零年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道289號朱鈞記商業中心10樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並盡快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，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年十二月十一日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	8
附錄一 — 本集團的一般資料.....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 項目公司的會計師報告.....	III-1
附錄四 — 項目公司的管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續及近期對防控疫情傳播的要求，本公司將於股東特別大會上採取下列預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 股東、受委代表及其他與會者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士不得進入股東特別大會會場；
- (ii) 股東、受委代表及其他與會者均需填寫並提交一份健康申報，提供其姓名及聯繫方式，並確認最近14天任何時候彼等並無接受隔離，或據彼等所知，彼等並無密切接觸由中國內地或任何海外國家／地區進入香港的任何人士。任何人士如不遵守本規定不得進入股東特別大會會場；
- (iii) 股東、受委代表及其他與會者必須於股東特別大會全程佩戴外科口罩。任何人士如不遵守本規定不得進入股東特別大會會場；及
- (iv) 股東特別大會上將不設茶點或飲品招待。

在法律允許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會與會者的安全。

為符合持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒的指引，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。股東可填寫委任代表表格委託股東特別大會主席代表股東於股東特別大會上就相關決議案投票以替代親身出席股東特別大會。

隨函附奉於股東特別大會上使用的代表委任表格。有關代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.haotianint.com.hk>)。

閣下如非註冊股東(倘閣下股份通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有)，應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任受委代表。

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語應具有以下涵義：

「ACH」	指	Abundant Choice Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊之有限公司，於最後實際可行日期直接擁有項目公司已發行股本的4%權益
「收購事項」	指	買方根據買賣協議向賣方建議收購銷售股份
「信銘生命科技」	指	信銘生命科技集團有限公司(前稱昊天發展集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：474)，本公司之間接控股股東
「信銘生命科技董事會」	指	信銘生命科技之董事會
「信銘生命科技集團」	指	信銘生命科技及其附屬公司，包括但不限於本集團
「信銘生命科技股東」	指	信銘生命科技股東
「該公告」	指	本公司與信銘生命科技日期為二零二零年九月四日的聯合公告，內容有關收購事項
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及柬埔寨的結算銀行開門辦理一般英鎊銀行業務的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)
「買方」	指	Victory Bright Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司及信銘生命科技之間接非全資附屬公司
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國

釋 義

「可換股債券持有人」	指	不時於本公司的可換股債券持有人登記冊登記為一份或多份代價可換股債券持有人的人士
「可換股債券文據」	指	構成代價可換股債券之文據
「CESIZ股份」	指	目標公司持有的39,600股項目公司普通股，佔項目公司於該公告日期已發行股本22%
「柬埔寨國際財務報告準則」	指	國家會計局轄下的柬埔寨會計準則委員會採納的柬埔寨國際財務報告準則，並經柬埔寨經濟暨財政部批准
「本公司」	指	昊天國際建設投資集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1341)
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生當日，即最後一項先決條件達成或獲豁免當日後第三(3)個營業日
「先決條件」	指	買賣協議所載之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「代價可換股債券」	指	本公司將向賣方或其代名人發行本金總額為150,000,000港元各面值為10,000,000港元於二零二四年到期之5.00%可換股債券以償付部分總代價

釋 義

「代價票據」	指	本公司將向賣方或其代名人發行本金總額為850,000,000港元各面值為50,000,000港元之承兌票據以償付部分總代價
「代價股份」	指	本公司將按發行價向賣方或其代名人發行500,000,000股股份以償付部分總代價
「換股價」	指	初步換股價每股換股股份0.30港元，可根據代價可換股債券之條款及條件予以調整
「換股股份」	指	本公司於換股權獲行使後或根據可換股債券文據按每股股份0.30港元的換股價另行配發及發行最多500,000,000股股份
「部長理事會」	指	柬埔寨皇家政府的最高行政機關，由柬埔寨首相領導
「新型冠狀病毒」	指	世界衛生組織命名為「COVID-19」的疾病，是一種於二零一九年首次發現的由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病
「董事」	指	本公司董事
「股息」	指	就目標公司而言，所有現有及未來股息及任何類型的分派，包括現金股息、股票股息、清算股息、非現金股息及就目標公司擁有的任何CESIZ股份已收或應收的任何其他款項
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易，包括但不限於(i)收購事項；(ii)發行代價票據；(iii)發行代價可換股債券；及(iv)授出特別授權以供配發及發行代價股份及換股股份

釋 義

「產權負擔」	指	任何股權、收購權、購股權、優先購買權、按揭、押記、質押、留置權、轉讓、所有權保留或任何其他抵押權益(不論是否貨幣)，或具有類似效力的任何協議或安排
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大之本集團
「FCV」	指	Fine City Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊之有限公司，於最後實際可行日期直接擁有項目公司已發行股本的23%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或信銘生命科技(視情況而定)及其關連人士且與彼等概無關連之第三方
「獨立估值師」	指	獨立專業物業估值師捷評資產顧問有限公司
「發行價」	指	發行價每股代價股份0.25港元
「最後交易日」	指	二零二零年九月三日，即股份於緊接買賣協議日期前在聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年一月十五日或賣方與買方可能書面協定的其他日期

釋 義

「Vong先生」	指	Vong Pech先生，柬埔寨企業家，於最後實際可行日期直接擁有項目公司已發行股本的51%權益
「林女士」	指	林媛女士，賣方的最終實益擁有人，
「票據持有人」	指	不時於本公司的票據持有人登記冊登記為一份或多份代價票據持有人的人士
「票據文據」	指	構成代價票據的文據
「票據到期日」	指	(i)初步到期日；(ii)經延長到期日；(iii)進一步延長到期日(視情況而定)的最後一日，或本公司與票據持有人互相書面協定及縮短或延長的任何其他日期
「預可行性研究」	指	項目公司就該項目提供的預可行性研究，該報告由中交第一航務工程勘察設計院有限公司出具
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「該項目」	指	經部長理事會批准，目標公司於柬埔寨國公省建立一個面積為17,252,519平方米的經濟特區
「項目公司」	指	CESIZ (Cambodia) Co., Ltd.，一間於柬埔寨註冊成立的有限公司，於該公告日期及緊接完成前由目標公司直接擁有22%
「項目土地」	指	該項目位於柬埔寨國公省，總面積為17,252,519平方米的兩幅土地

釋 義

「買賣協議」	指	買方、賣方及本公司就收購事項所訂立日期為二零二零年九月四日的買賣協議，經補充協議修訂及補充
「銷售股份」	指	賣方持有的100股目標公司普通股，為目標公司於該公告日期及緊接完成前全部已發行股本
「賣方」	指	Soaring Wealth Ventures Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	目標公司、Vong先生、FCV及ACH將於完成後就項目公司訂立的股東協議
「特別授權」	指	將向股東尋求配發及發行代價股份及換股股份之特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議1」	指	買方、賣方與本公司訂立日期為二零二零年十一月二十七日的第一份買賣協議補充協議，據此，最後截止日期已由二零二零年十一月三十日延長至二零二零年十二月三十一日
「補充協議2」	指	買方、賣方與本公司訂立之日期為二零二零年十二月七日之第二份買賣協議補充協議，據此，最後截止日期已由二零二零年十二月三十一日進一步延長至二零二一年一月十五日

釋 義

「補充協議」	指	補充協議1及補充協議2之統稱
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	Alcott Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於該公告日期及緊接完成前由賣方直接全資擁有
「總代價」	指	1,125,000,000港元，即買方根據買賣協議應付賣方之代價
「估值報告」	指	獨立估值師就於二零二零年九月三十日的項目土地估值出具的日期為二零二零年十二月十一日的估值報告。估值報告(包括估值假設、基準及方法)副本已載於本通函附錄六
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

**HAO TIAN INTERNATIONAL
CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED**

昊天國際建設投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1341)

執行董事：

霍志德先生(行政總裁)

鄭理先生

鄧耀智先生

歐志亮博士，太平紳士(澳洲)

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P. O. Box 1350

Grand Cayman, KY1-1108

Cayman Islands

非執行董事：

許琳先生

魏斌先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心

25樓2510-2518室

獨立非執行董事：

李智華先生

麥耀棠先生

李智強先生

石禮謙先生

敬啟者：

(1) 主要交易

有關收購銷售股份，涉及

(I) 根據特別授權發行代價股份；

(II) 發行代價票據；及

(III) 根據特別授權發行代價可換股債券；

及

(2) 股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)日期為二零二零年九月四日的該公告，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易；及(ii)本公司日期為二零二零年十一月二十七日及二零二零年十二月七日的公告，內容有關(其中包括)訂立補充協議以延長最後截止日期。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)根據上市規則規定的其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

買賣協議

於二零二零年九月四日(交易時段後)，本公司、買方(本公司之間接全資附屬公司及信銘生命科技之間接非全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售銷售股份，總代價為1,125,000,000港元。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二零年九月四日(交易時段後)

訂約方：(i) Victory Bright Limited，本公司之間接全資附屬公司及信銘生命科技之間接非全資附屬公司，作為買方；

(ii) Soaring Wealth Ventures Limited，作為賣方；及

(iii) 本公司

於最後實際可行日期，目標公司由賣方擁有100%權益。賣方的最終實益擁有人為林女士。經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

主體事項

根據買賣協議，買方已有條件同意按總代價收購而賣方已有條件同意按總代價出售銷售股份。

銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本)將根據買賣協議之條款及條件並在其規限下出售，不附帶任何產權負擔，並連同其於買賣協議日期或之後附帶之所有權利，包括但不限於就此派付、宣派或作出之所有股息。

董事會函件

代價

根據買賣協議，於完成時應付賣方之總代價為1,125,000,000港元，將於完成時按以下方式償付：

- (a) 125,000,000港元將透過由本公司按發行價每股代價股份0.25港元向賣方(或其代名人)配發及發行500,000,000股代價股份償付；
- (b) 850,000,000港元將透過由本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為850,000,000港元之代價票據償付；及
- (c) 150,000,000港元將透過由本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為150,000,000港元之代價可換股債券償付，換股價為每股換股股份0.30港元，最多可轉換為500,000,000股換股股份。

總代價乃由買方與賣方經公平磋商後按一般商業條款釐定，並已考慮(其中包括)(i)項目公司之資產淨值；(ii)獨立估值師就項目土地之公平值編製之初步估值；及(iii)項目公司的未來業務前景。董事會認為，總代價屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

代價股份

根據買賣協議，本公司將按發行價向賣方(或其代名人)配發及發行入賬列作繳足之500,000,000股代價股份，作為總代價之一部分。

代價股份數目

於最後實際可行日期，已發行股份總數為5,287,954,561股。根據發行價，代價股份總數佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份總數約9.46%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大但悉數轉換代價可換股債券前股份總數約8.64%；及

董事會函件

- (iii) 經悉數轉換代價可換股債券後配發及發行代價股份及換股股份擴大之股份總數約7.95%。

發行價

發行價每股代價股份0.25港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.32港元折讓約21.9%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.323港元折讓約22.6%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.317港元折讓約21.1%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.33港元折讓約24.2%；及
- (v) 按本公司於二零二零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值計算，每股股份資產淨值約0.223港元溢價約12.1%。

發行價乃由買方及本公司(作為一方)與賣方(作為另一方)自二零二零年七月二十四日至二零二零年八月十三日期間公平磋商釐定，於二零二零年八月中前後原則上達成協定，並經參考股份於磋商期間(即自二零二零年七月二十四日至二零二零年八月十三日)之現行成交價(每股股份價格介乎0.227港元至0.29港元，平均收市價為每股股份0.2594港元)。發行價較有關平均收市價每股股份0.2594港元折讓約3.62%。董事會認為，發行價屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

代價股份將根據特別授權配發及發行。代價股份將在各方面與於配發及發行日期之已發行股份享有同地位，包括有權收取記錄日期為配發及發行日期或之後已作出或將作出之所有股息、分派及其他付款。

本公司將向聯交所申請批准代價股份於聯交所上市及買賣。

董事會函件

代價票據

根據買賣協議，本公司將向賣方(或其代名人)發行本金總額為850,000,000港元之代價票據，作為總代價之一部分。

代價票據之主要條款及條件概述如下：

發行人	:	本公司
票據持有人	:	賣方(或其代名人)
本金額	:	850,000,000港元
面值	:	每份代價票據50,000,000港元
票據到期日	:	代價票據發行日期(即完成日期)起計滿第三週年當日(「初步到期日」)，可由本公司選擇延長。

倘於初步到期日最後一日代價票據項下有任何未償還金額，本公司將全權酌情將代價票據尚未償還之部分之初步到期日進一步延長一年(「經延長到期日」)。

倘代價票據於經延長到期日最後一日有任何未償還金額，本公司將全權酌情將經延長到期日進一步再延長一年(「進一步延長到期日」)，而本公司可選擇將進一步延長到期日再延長一年，直至代價票據並無未償還金額為止。

董事會函件

- 利息
- :
- 本公司須按百分之五(5%)的年利率就項目公司於相關財政年度(即一月一日至十二月三十一日) (「財政年度」) 首日(包括當日) 直至相關財政年度最後一日(包括當日) 未償還的代價票據本金額，於各財政年度最後一個營業日支付應計利息，惟須於該財政年度達成以下條件：
- (a) 買方已接獲項目公司根據項目公司的會計政策及香港財務報告準則編製的上一財政年度的經審核財務報表(「賬目」)；及
- (b) 項目公司於上一財政年度的淨資產回報率(按賬目內項目公司的除稅後純利除以賬目內項目公司的資產淨值計算)達到20%或以上。
- 為免生疑問，倘上文所載之任何條件(a)及/或(b)未獲達成，則代價票據將不計利息。
- 可轉讓性
- :
- 代價票據可於代價票據年期期間內隨時及不時悉數或部分(按法定面額的完整倍數)自由轉讓予任何獨立第三方，惟須(i)取得本公司的事先書面同意；及(ii)已向本公司送達票據持有人有關轉讓意向的書面通知。
- 提早贖回
- :
- 本公司有權(但無義務)於相關票據到期日前任何營業日，按提早贖回價及根據票據文據所載其他條款及條件贖回全部或任何部分代價票據。本公司可透過向票據持有人發出不少於十五(15)個營業日的事先書面通知行使本公司的提早贖回權。

董事會函件

提早贖回價 : 根據票據文據，(i)相關代價票據的未償還本金額；及(ii)相關代價票據項下所有應計及未付利息以及任何應計及應付的其他未償還金額的總和(「提早贖回價」)。

到期時贖回 : 本公司將於相關票據到期日支付的贖回價最高金額不得超過上限贖回價。

倘於相關票據到期日的上限贖回價低於50,000,000港元，則本公司毋須於相關票據到期日贖回任何代價票據。

倘於任何相關票據到期日代價票據項下有任何未償還金額，則代價票據的期限將參考上文「票據到期日」所載的條件予以延長。

上限贖回價 : 上限贖回價應為根據以下公式計算的金額：

$$X = A - B - C$$

其中：

「X」指於相關票據到期日應付的上限贖回價；

「A」指項目公司宣派並由目標公司於相關票據到期日或之前收取的股息，另加(i)本公司於相關票據到期日或之前出售其於買方或目標公司的股權(如有)；及/或(ii)目標公司於相關票據到期日或之前出售CESIZ股份(如有)所產生的所得款項；

董事會函件

「B」指代價票據的本金額，連同截至相關票據到期日已贖回的所有應計利息及所有其他款項(如有)的總和；及

「C」指成本，即(a)代價票據的任何應計但未付初始成本；及(b)有關代價票據的任何未付應計持續法律、顧問及其他經營開支的總和。

上限贖回價的來源應來自(i)項目公司宣派並由目標公司收取的股息；(ii)本公司於相關票據到期日或之前出售其於買方或目標公司的股權(如有)所產生的所得款項；及/或(iii)目標公司於相關票據到期日或之前出售CESIZ股份(如有)所產生的所得款項(首先用作償清代價票據)。

- 地位 : 代價票據將構成本公司之直接、一般、無抵押、無條件及非後償責任，並將於任何時間至少與本公司的其他現有及未來直接、一般、無抵押、無條件及非後償責任享有同等地位。
- 上市 : 本公司將不會申請代價票據於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。

代價可換股債券

根據買賣協議，本公司將發行本金總額為150,000,000港元之代價可換股債券，賦予賣方(或其代名人)權利按換股價每股換股股份0.30港元轉換為最多500,000,000股換股股份，作為總代價之一部分。

董事會函件

代價可換股債券的主要條款概述如下：

- 發行人 : 本公司
- 可換股債券持有人 : 賣方(或其代名人)
- 面值 : 每份代價可換股債券10,000,000港元
- 本金額 : 150,000,000港元
- 到期日 : 代價可換股債券發行日期起計滿第三週年當日(或倘該日並非營業日,則為其後首個營業日)(「可換股債券到期日」)
- 利息 : 每年5.00%,須每年支付
- 換股權 : 可換股債券持有人有權於兌換期內隨時兌換代價可換股債券未償還本金額之代價可換股債券(部分或全部),惟倘在以下情況,則不得行使換股權:(i)因有關行使而導致本公司未能維持上市規則所規定之公眾持股量;或(ii)由於有關行使,可換股債券持有人及/或其一致行動人士(定義見收購守則)須根據收購守則向其他股東提出強制性全面要約,除非可換股債券持有人向本公司承諾全面遵守收購守則項下所有適用規定則不在此限。
- 兌換期 : 自緊隨代價可換股債券發行日期後當日起至可換股債券到期日下午四時正(香港時間)止期間(「兌換期」)
- 換股價 : 初步換股價為每股換股股份0.30港元(可根據可換股債券文據之規定予以調整)
- 贖回 : 除非代價可換股債券已獲償還或轉換,否則代價可換股債券之未償還本金額將於可換股債券到期日到期及應付

董事會函件

- 提早贖回 : 本公司將有權全權酌情於可換股債券到期日前隨時及不時向可換股債券持有人發出至少十(10)日事先書面通知(「提早贖回通知」),以按提早贖回通知所載有關代價可換股債券之未償還本金額之100%連同截至指定贖回日期之應計利息贖回全部或部分尚未償還代價可換股債券。
- 地位 : 代價可換股債券構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任,且彼此之間於任何時間均享有同地位,並無任何優先權。除適用法例可能規定的例外情況外,本公司於代價可換股債券項下的付款責任於任何時間至少與其所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同地位。
- 可轉讓性 : 在可換股債券文據的若干條件規限下,於向本公司發出有關轉讓的事先書面通知後,代價可換股債券可於緊隨發行後按10,000,000港元的完整倍數轉讓(或相當於其全部本金額的較低金額),並可轉讓予任何人士。
- 代價可換股債券概不得轉讓予本公司之關連人士,惟取得本公司及聯交所同意則除外。
- 投票 : 可換股債券持有人無權僅因其為可換股債券持有人而出席本公司任何股東大會或於會上投票。
- 上市 : 本公司將不會申請代價可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市或買賣。

換股股份

換股股份數目

於最後實際可行日期，已發行股份總數為5,287,954,561股。假設代價可換股債券所附換股權按換股價獲悉數行使，最多500,000,000股換股股份將獲配發及發行。代價股份的總數佔：

- (i) 於最後實際可行日期已發行股份總數約9.46%；
- (ii) 經配發及發行代價股份擴大但悉數轉換代價可換股債券前股份總數約8.64%；及
- (iii) 經悉數轉換代價可換股債券後配發及發行代價股份及換股股份擴大之股份總數約7.95%。

換股價

換股價每股換股股份0.30港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.32港元折讓約6.3%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約0.323港元折讓約7.1%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.317港元折讓約5.4%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.33港元折讓約9.1%；及
- (v) 按本公司於二零二零年三月三十一日之經審核綜合資產淨值計算，較每股股份資產淨值約0.223港元溢價約34.5%。

發行價乃由買方及本公司(作為一方)與賣方(作為另一方)自二零二零年七月二十四日至二零二零年八月十三日期間公平磋商釐定，於二零二零年八月中前後原則上達成協定，並經考慮股份於磋商期間(即自二零二零年七月

董事會函件

二十四日至二零二零年八月十三日)之現行市場表現(每股股份價格介乎0.227港元至0.29港元,平均收市價為每股股份0.2594港元)。換股價較有關平均收市價每股股份0.2594港元溢價約15.65%。董事會認為,發行價屬公平合理,並符合本集團及股東之整體利益。

換股價可於發生以下特定事件時根據可換股債券文據所載條款及條件予以調整:

- (i) 倘股份之面值因任何股份合併或拆細而出現變動;
- (ii) 本公司透過將溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)資本化的方式發行(代替現金股息除外)任何入賬列為繳足之股份;
- (iii) 本公司向股東作出任何資本分派(定義見可換股債券文據)或授予股東收購本集團現金資產之權利(不論以削減資本或其他方式);
- (iv) 本公司以供股方式向股東提呈新股份以供認購,或向股東授出任何購股權或認股權證以認購新股份,而每股股份之價格低於公佈要約或授出條款當日股份市價(定義見可換股債券文據)之80%;
- (v) 本公司發行任何證券以悉數換取現金,而該等證券按其條款可兌換或交換為新股份或附帶權利可認購新股份,而就該等證券初步應收之每股股份實際代價總額(定義見可換股債券文據)低於公佈該等證券之發行條款當日市價之80%;
- (vi) 倘上文(v)分段所述任何有關證券所附之轉換或交換或認購權利經修訂,致使就有關證券初步應收之每股新股份實際代價總額(定義見可換股債券文據)將低於公佈建議修訂有關轉換或交換或認購權利日期市價之80%;或
- (vii) 本公司按低於公佈有關發行條款當日市價80%之每股股份價格發行任何股份以悉數換取現金。

董事會函件

換股股份將根據特別授權配發及發行。換股股份將在各方面與於配發及發行日期當時已發行之繳足股份享有同地位，包括有權收取記錄日期為配發及發行換股股份日期或之後已作出或將作出之所有股息、分派及其他付款。

本公司將向聯交所申請批准換股股份於聯交所上市及買賣。

先決條件

收購事項須待以下先決條件達成後，方告完成：

- (a) 買方已對目標公司、項目公司及項目土地進行盡職審查(法律及財務)，並信納其結果；
- (b) 賣方根據買賣協議作出的所有保證、聲明及／或承諾於買賣協議日期至完成日期期間的所有時間在所有重大方面仍為真實、準確及並無誤導成份(猶如該等保證、聲明及／或承諾已參考當時存續的事實及情況於該等日期作出)，且賣方並無違反買賣協議；
- (c) 目標公司、項目公司及／或項目土地之狀況(財務或營運或其他方面)或盈利、業務狀況或業務前景、資產或負債並無重大變動或可能涉及潛在重大不利變動之任何發展(不論是否於目標公司及／或項目公司之日常業務過程中產生)；
- (d) 買方委任之獨立估值師已發出項目土地之估值報告，其形式及內容獲買方信納，而項目土地之估值不少於5,080,000,000港元；
- (e) 信銘生命科技股東(根據上市規則須放棄投票之股東(如有)除外)及股東(根據上市規則須放棄投票之股東(如有)除外)已分別於股東特別大會上通過決議案，批准訂立、簽立、交付及履行買賣協議及其項下擬進行之交易，包括但不限於收購事項、發行及配發代價股份、發行代

董事會函件

價票據、發行代價可換股債券以及向賣方(或其代名人)發行及配發代價可換股債券項下可發行之換股股份，並已作出上市規則及其他適用法律可能規定之任何其他批准或通知；

- (f) 本公司已取得聯交所批准代價股份及換股股份上市及買賣，而有關上市及批准其後並無於發行及配發代價股份及換股股份前被撤回；及
- (g) (如需要)買方或信銘生命科技或本公司已就買賣協議項下擬進行之交易向任何相關政府、監管機關及/或其他相關第三方取得所有必要豁免、同意、批准(包括股東批准)、許可及/或授權。

買方可全權酌情以書面形式豁免上述任何先決條件(a)至(d)(以上市規則或適用法律所允許者為限)。此舉讓買方能靈活地確定是否情況發生變化(如賣方輕微違反保證、聲明及/或承諾，或目標公司、項目公司及/或項目土地的若干方面發生非重大的變化，或項目土地的必要估值存在非重大的差異)只會對本公司在該項目的投資產生非重大影響，並考慮到該項目可能帶來的好處及戰略利益的評估，因此可能需要豁免才能繼續完成。於最後實際可行日期，先決條件(a)已達成。先決條件(d)將於本通函附錄六所載之估值報告日期(即二零二零年十二月十一日)獲達成。倘授出豁免影響買賣協議條款的公平性及合理性，或不符合本集團及股東的整體最佳利益，則買方將不會行使豁免先決條件(b)及(c)的酌情權。

買賣協議之任何訂約方不得豁免先決條件(e)至(g)。

倘上文所載任何先決條件於最後截止日期或之前尚未達成或獲豁免，則買賣協議將告失效及無效(惟保密責任及當中訂明之若干條款除外)，而買賣協議之訂約方於其項下之所有責任將獲解除，惟任何先前違反者除外。

完成

待先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期落實。

董事會函件

於完成後，買方將持有目標公司全部已發行股本，而目標公司將成為本集團之間接全資附屬公司及信銘生命科技集團之間接非全資附屬公司。目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團及信銘生命科技集團各自的財務報表。

特別授權

代價股份及換股股份將根據本公司於股東特別大會上尋求的特別授權予以配發及發行。代價股份及換股股份於配發及發行時，彼此之間以及與已發行股份在各方面具有同等地位。本公司將向聯交所申請批准代價股份及換股股份上市及買賣。

補充協議

於二零二零年十一月二十七日(交易時段後)，本公司、買方與賣方訂立補充協議1，據此最後截止日期由二零二零年十一月三十日延長至二零二零年十二月三十一日或賣方與買方可能書面協定的有關其他日期。除上述披露者外，買賣協議的所有其他條款均維持不變，並具有十足效力及作用。

於二零二零年十二月七日(交易時段後)，本公司、買方與賣方訂立補充協議2，據此，最後截止日期由二零二零年十二月三十一日進一步延長至二零二一年一月十五日或賣方與買方可能書面協定之有關其他日期。除上文披露者外，買賣協議的所有其他條款均維持不變，並具十足效力及作用。

股東協議

目標公司、Vong先生、FCV及ACH應於完成後訂立股東協議，以記錄目標公司、Vong先生、FCV及ACH作為項目公司股東各自的權利及義務。

股東協議的主要條款如下：

訂約方

- (a) 目標公司；
- (b) Vong先生；
- (c) FCV；及
- (d) ACH。

項目公司的股權架構

於最後實際日期及緊接完成前，目標公司、Vong先生、FCV及ACH分別擁有及將擁有項目公司已發行股本的22%、51%、23%及4%的權益。

項目公司股東大會的整體法定人數及投票

項目公司股東的所有股東大會(「項目公司股東」)應要求兩名項目公司股東出席，其中應包括目標公司。

項目公司的每一股繳足股款股份(「項目公司股份」)應有權於項目公司股東的股東大會上投票(以投票表決方式)。

項目公司董事會之組成

項目公司董事(「項目公司董事」)會(「項目公司董事會」)應由五名項目公司董事組成，詳情如下：

- (a) 只要目標公司及其聯屬公司繼續持有20%或以上的項目公司股份，則應由目標公司或根據目標公司的提名委任最多兩名項目公司董事；及
- (b) 只要Vong先生、FCV及ACH繼續共同持有50%或以上的項目公司股份，則應由Vong先生、FCV及ACH共同或根據彼等的提名委任最多三名項目公司董事。

有權提名項目公司董事的項目公司股東亦有權立即撤換及替換該項目公司董事。

項目公司董事會主席應由Vong先生、FCV及ACH共同提名。項目公司董事會副主席應由目標公司提名。

項目公司董事會的法定人數及投票

除所有項目公司股東通過決議案另行授權外，項目公司董事會會議的法定人數為三名項目公司董事，其中至少一名項目公司董事必須為目標公司所提名的項目公司董事。各項目公司董事(包括項目公司董事會主席)均有一票表決權。項目公司董事亦可以作為一名或多名其他項目公司董事的代理投票。

優先購買權

倘任何項目公司股東(「出售項目公司股東」)擬將其項目公司股份的全部或部分轉讓予第三方買方，則出售項目公司股東應首先向其餘項目公司股東(「餘下項目公司股東」)及項目公司發出書面通知(「轉讓通知」)，列明其擬轉讓的項目公司股份數目(「轉讓項目公司股份」)及有關擬轉讓的主要條款及條件(不包括價格，但包括建議完成期)。餘下項目公司股東應於收到轉讓通知當日起計30個營業日內(「優先購買權期限」)向出售項目公司股東及項目公司發出書面通知(「要約通知」)，以提出不可撤回要約，以現金方式按任何價格(「規定價格」)及轉讓通知中訂明的相同條款購買所有轉讓項目公司股份。

跟隨權

於優先購買權期限屆滿後，倘出售項目公司股東為Vong先生、FCV或ACH，而(1)倘出售項目公司股東未收到要約通知；或(2)倘出售項目公司股東收到要約通知，但決定不接受任何有關要約；或(3)倘出售項目公司股東收到要約通知，並決定接受另一名項目公司股東的要約(如有)，則出售項目公司股東僅可將轉讓項目公司股份(「銷售股份」)轉讓予任何善意第三方買方(在上述(1)或(2)的情況下)或該項目公司股東(在上述(3)的情況下)，前提是餘下項目公司股東應享有餘下項目公司股東的跟隨權。

發行項目公司股份

除有關發行乃按比例乃向項目公司股東提呈發售以供認購外，項目公司不得發行任何項目公司股份或與項目公司股份有關的任何權利、購股權或可轉換證券。

保留事項

視乎適用法律要求項目公司股東週年大會(「項目公司股東週年大會」)或股東特別大會(「項目公司股東特別大會」)決議案的程度，在目標公司同意的情況下，只要目標公司及其聯屬公司於截至有關項目公司股東週年大會或項目公司股東特別大會舉行時持有20%或以上項目公司，才能透過特別決議案由項目公司股東週年大會或項目公司股東特別大會通過以下各保留事項(「保留事項」)；或(b)視乎適用法律不要求項目公司的項目公司股東週年大會或項目公司股東特別大會決議案的程度，在至少一名由目標公司委任或提名的項目公司董事以及至少一名由Vong先生、FCV及ACH共同委任或提名的項目公司董事的同意下，項目公司董事會方可批准以下各保留事項。

董事會函件

- (1) 除股東協議所擬進行者外，項目公司的組織章程細則的變更；
- (2) 項目公司的任何兼併、分拆、合併、重組、公司重組或整合；
- (3) 就項目公司申請破產、重組、組成、清算、解散、清盤或類似程序；
- (4) 業務或其策略方向的任何變動(包括終止)，惟最近期業務計劃擬進行的變動除外；
- (5) 批准項目公司的年度預算並對其進行任何重大更改；
- (6) 除就項目公司或其附屬公司的唯一利益外，增設項目公司土地的任何產權負擔；
- (7) 以項目公司董事會批准的預算擬進行者之外的任何方式借貸或獲得任何預付款、信貸或財務通融或產生債務，或總價值不超過項目公司於12個月內總資產的50%；
- (8) 除續聘現有顧問外，罷免或委任項目公司的核數師或任何其他專業顧問；
- (9) 除法律要求或遵守新會計準則外，項目公司會計參考日期的變更或項目公司會計政策或慣例、基礎或方法的變更；
- (10) 除股東協議擬進行者外，項目公司訂立或增設任何要求增設、配發、發行、出售、贖回或償還項目公司股本中的股份(包括購股權或優先購買權或轉換權)，或授予一名人士權利(有條件與否)要求增設、配發、發行、出售、贖回或償還項目公司股本中的股份(包括購股權或優先購買權或轉換權)的協議、安排或責任，包括項目公司參考最近期可得經審核賬目後按每股項目公司股份的價格(低於每股項目公司股份的資產淨值)發行任何新股份或可轉換為股份的證券；

董事會函件

- (11) 項目公司的法定或已發行股份或貸款資本的任何修改、增設、增加、重組、整合、拆細、轉換、減少、贖回、購回、重新指定、重設面值或其他變更；
- (12) 減少、資本化、償還或分配項目公司股本、股份溢價賬、資本贖回儲備或任何其他儲備的任何進賬金額，或減少有關項目公司的部分支付股份的任何未催收負債；及
- (13) 建立任何退休金、退休、死亡或殘疾或人壽保險計劃，或任何僱員股份計劃或僱員信託或持股計劃、購股權或影子購股權計劃，或於各情況下項目公司任何董事、僱員或前任董事或僱員(或其受撫養人)的其他溢利分成、花紅或獎勵計劃、修改任何有關新或任何現有計劃的條款或規則、委任及罷免有關計劃的任何受託人或管理人或分配購股權或其他權利或根據任何有關計劃作出任何付款。

股息

受限於任何適用法律及法規，除非項目公司股東議決以其他方式保留充足儲備，以滿足項目公司的營運資金需求及未來增長，例如為該項目提供資金、償還項目公司於該項目開發期間所收取的任何外部融資(如銀行貸款)等，項目公司股東就任何財政年度應佔的股息總額不得少於項目公司於每個財政年度末的經審核財務報表中所示純利的30%。每名項目公司股東有權按比例享有其於項目公司的股權的所宣派股息。

根據票據文據，代價票據的還款安排(佔總代價的最大部分)涉及上限贖回價機制，其來源主要由項目公司宣派並由目標公司於相關票據到期日或之前收取的股息組成。此外，賣方能否獲得代價票據未償還本金的利息(每年5%)，須待項目公司上一個財政年度的淨資產回報達到20%或以上後方可作實。換言之，賣方能否收取本金總額850,000,000港元以及代價票據項下利息，很大程度上取決於項目公司向目標公司分派股息及

董事會函件

收入。代價票據之有關還款結構乃經訂約方(包括項目公司控股股東Vong先生)於進行關於收購事項的磋商期間協定，旨在保障項目公司向目標公司分派之股息及收入。

本公司參與項目公司的發展及營運

完成後，本公司將主要通過委任項目公司董事，以參與項目公司的開發及營運。項目公司董事應根據股東協議的規定管理項目公司，並具有管理項目公司事務的十足權力及權限。

項目公司的業務計劃(「**業務計劃**」)將構成項目公司如何管理及營運的基礎。業務計劃的格式應由項目公司董事會確定，且應由項目公司董事會批准適用財政年度的業務計劃(或其部分)。於各情況下，業務計劃可能包含項目公司董事會視為適當且項目公司董事會可能不時修改的條件、指引及限制。於各財政年度開始前的60日內，項目公司董事會應對下一個財政年度的建議業務計劃(或首個業務計劃的一部分)進行表決。每個業務計劃應詳述未來十二個月內項目公司的策略計劃以及預計收益及成本。項目公司董事會亦將比較上一個財政年度的實際結果與預計結果，並討論出現差異的原因。於項目公司存續的整段期間內，業務計劃的制定及完善應為一項持續的活動。

有關本集團及買方之資料

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本公司為投資控股公司，而本集團主要從事(a)透過持牌從事(i)證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之附屬公司提供金融服務及相關財務顧問服務；(ii)放貸業務；及(iii)一般保險及長期(包括相連長期)保險經紀；及(b)建築機械租賃及銷售。

本公司的意向是本集團將繼續專注於現有業務的發展，同時物色潛在商機，以優化本集團的資本資源。

董事會函件

買方為於香港註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，買方為本公司之間接全資附屬公司，因此為信銘生命科技之間接非全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方的最終實益擁有人為林女士。林女士為經驗豐富的投資者，於中國及東南亞均有投資。

就董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人各自為本公司及其關連人士之獨立第三方。

有關目標公司及項目公司之資料

目標公司

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於最後實際可行日期，目標公司由賣方直接全資擁有。目標公司的主要資產為目標公司已發行股本的22%。

項目公司

項目公司為一間於二零一七年於柬埔寨註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由目標公司直接擁有其22%權益。於最後實際可行日期，項目公司餘下78%的權益由以下人士持有：

- (i) Vong先生，彼擁有項目公司已發行股本的51%權益。Vong先生為柬埔寨企業家，主要於柬埔寨從事房地產及都市發展，於該行業擁有豐富經驗；
- (ii) FCV，其擁有項目公司已發行股本的23%權益。FCV為一間於英屬處女群島註冊的有限公司，並為一間投資控股公司；及
- (iii) ACH，其擁有項目公司已發行股本的4%權益。ACH為一間於英屬處女群島註冊的有限公司，並為一間投資控股公司。

FCV及ACH均由Vong先生間接全資擁有。

董事會函件

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Vong先生、FCV及ACH各自均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

項目公司主要從事城市綜合開發項目投資。根據部長理事會向項目公司授出的有關成立CESIZ經濟特區的二級法令122/2019（「二級法令」），部長理事會批准項目公司於柬埔寨國公省建立一個面積為17,252,519平方米的經濟特區（「經濟特區」）。根據二級法令，項目公司將擁有開發經濟特區之唯一及獨家權利，並擁有所有必要土地使用權（包括作住宅、工業及商業發展用途）。於最後實際可行日期，項目公司的主要資產包括項目土地。

項目公司的主要管理人員包括行政總裁（「行政總裁」）Qu Shiqin先生，以及四名副行政總裁，即Cui Xiaohong女士、Chang Keang Chhan先生、Tang Tuck Yew先生及Jung Hee Dae先生。

Qu Shiqin先生，53歲，於二零一四年於香港大學取得整合實效管理研究生文憑。Qu先生於物業發展行業擁有逾10年經驗。自二零零七年至二零一四年，Qu先生擔任藍色港灣有限公司的副總經理並晉升至總經理，負責北京藍色港灣商業廣場（佔地約200,000平方米）的開發、建設及營運。自二零一四年起，Qu先生一直擔任Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的董事會主席，負責柬埔寨金邊1號項目（佔地約330,000平方米）的開發及建設。彼亦負責上述公司在柬埔寨的戰略規劃，包括金邊世界貿易中心（佔地約2,000,000平方米）的初步規劃；制定柬埔寨新智慧都市的戰略佈局及西部沿海地區的發展計劃；負責柬埔寨多個項目的土地購買及儲備。Qu先生於二零一七年十二月加入項目公司，擔任行政總裁，主管項目公司的整體戰略規劃、營運及管理。

Cui Xiaohong女士，56歲，於二零一四年於香港大學取得整合實效管理研究生文憑。Cui女士於款待及物業管理行業擁有逾35年經驗。自二零零七年至二零一四年，Cui女士擔任藍色港灣有限公司的副總經理兼財務總監，負責該公司的財務管理。自二零一四年起，Cui女士一直擔任Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的副總經理，負責金邊壹號項目的財務、市場推廣及商業

董事會函件

租賃業務。Cui女士於二零一七年十二月加入項目公司，擔任副行政總裁，主管項目公司的人力資源管理中心、財務中心及法律事務中心。

Chang Keang Chhan先生，39歲，於二零零六年畢業於柬埔寨大學，取得工商管理學士學位(會計)。自二零一四年起，Chang先生一直擔任Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的副總經理，負責柬埔寨金邊1號項目的前期開發及行政工作。Chang先生於二零一七年十二月加入項目公司，擔任副行政總裁，主管項目公司的前期發展部及戰略發展及規劃部。

Tang Tuck Yew先生，49歲，於一九九七年畢業於南洋理工大學，取得工程學士學位。Tang先生亦於二零零二年取得新加坡國立大學理學(土木工程)碩士學位。Tang先生於房地產項目方面擁有豐富經驗，在土木工程及房地產行業工作逾20年。自二零一九年起，Tang先生擔任Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的租務總經理，負責金邊壹號項目的租賃工作。Tang先生於二零一九年七月加入項目公司，擔任副行政總裁，主管項目公司的規劃中心、投資促進中心、銷售中心以及物業及營運中心。

Jung Hee Dae先生，52歲，於一九九二年畢業於華盛頓州立大學，取得酒店及餐廳管理學士學位。彼亦於二零零一年取得亨利管理學院管理文憑。Jung先生於款待及建築行業具有經驗。自二零零九年至二零一九年，Jung先生擔任東莞市松山湖酒店有限公司的行政總裁，負責東莞松山湖凱悅酒店的管理。自二零一九年起，Jung先生一直擔任Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的酒店總經理。Jung先生於二零一九年二月加入項目公司，擔任副行政總裁，主管項目公司的工程管理中心、總辦公室、採購中心及設計中心。

項目公司的主要管理人員於款待、物業發展、建築及管理行業等各方面擁有豐富經驗及專業知識，此將有助於項目公司業務的日常營運及管理。

董事會函件

目標公司及項目公司的財務資料

目標公司

下文載列目標公司自二零二零年八月七日(註冊成立日期)至二零二零年八月三十一日期間的經審核財務資料，乃根據香港際財務報告準則編製：

千港元

除稅及非經常項目前溢利(虧損)淨額	—
除稅及非經常項目後溢利(虧損)淨額	—

根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表，目標公司於二零二零年八月三十一日經審核資產淨值約為1,116,207,000港元。

項目公司

下文載列項目公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

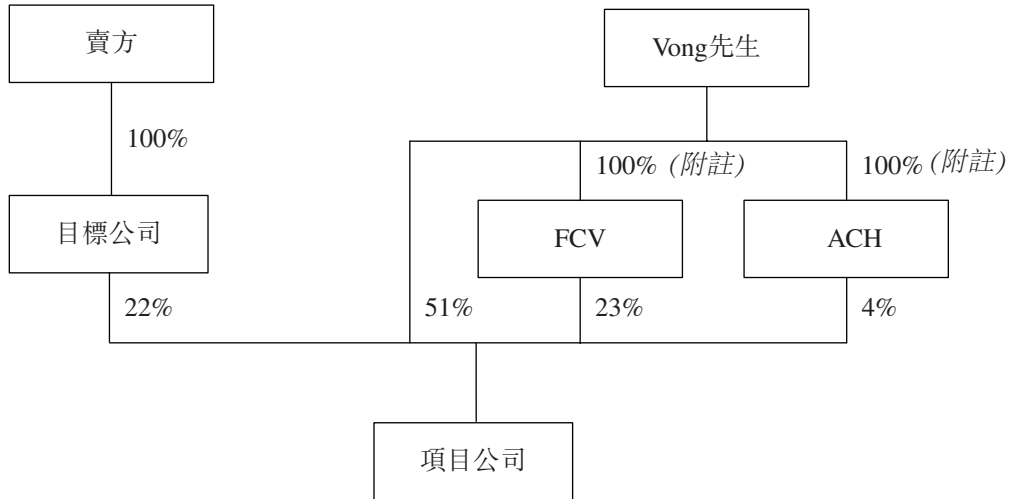
	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 千美元	截至 二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千美元	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 千美元
除稅及非經常項目前溢利 (虧損)淨額	(144)	(460)	(308)
除稅及非經常項目後溢利 (虧損)淨額	(144)	(460)	(308)

根據按香港財務報告準則編製的財務報表，項目公司於二零二零年六月三十日之經審核資產淨值約為655百萬美元。

董事會函件

目標公司及項目公司的現有架構

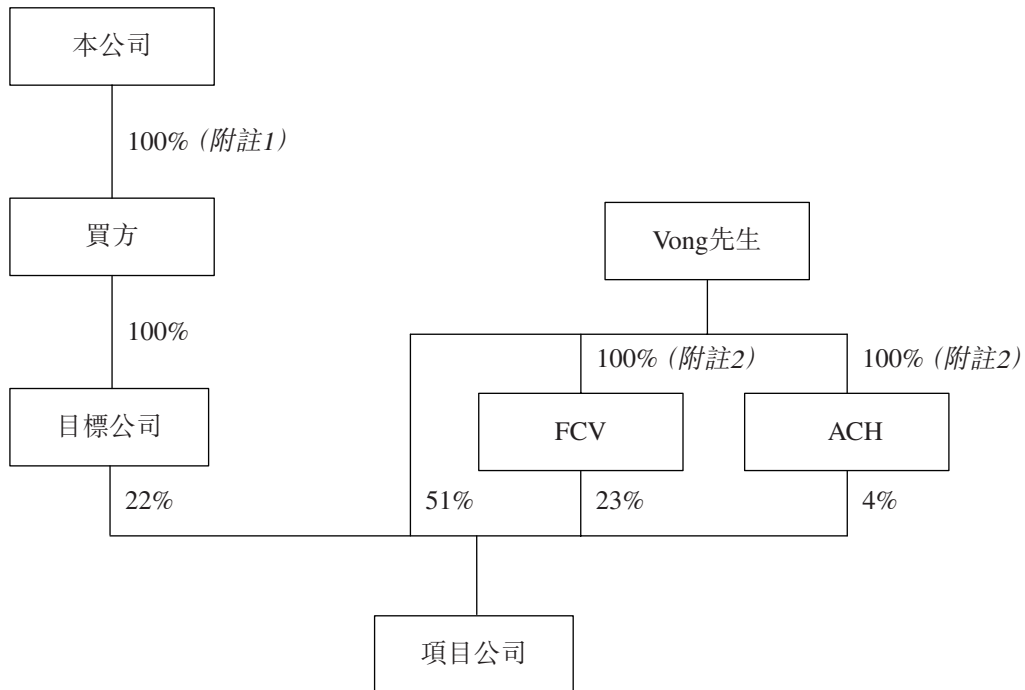
下文載列目標公司及項目公司於最後實際可行日期的現有架構。



附註：FCV及ACH均由Vong先生間接全資擁有。

目標公司及項目公司於完成時的架構

下文載列目標公司及項目公司於完成時的架構。



董事會函件

附註：

1. 買方由本公司間接全資擁有。
2. FCV及ACH均由Vong先生間接全資擁有。

收購事項的理由及裨益

本集團繼續檢討本集團之現有主要業務策略，並尋求潛在商機，以優化本集團之資本資源。

霍志德先生(「霍先生」)為執行董事，於二零一八年在柬埔寨進行商務訪問時認識Vong先生。Vong先生為柬埔寨企業家。彼主要在柬埔寨從事房地產及城市開發，在該領域擁有豐富經驗。彼為Graticity Real Estate Development Co., Ltd.的創辦人，該公司主要在柬埔寨(主要為金邊及其他城市)從事房地產及城市開發。在其項目中，金邊壹號是一個混合用途開發項目，由建於一塊土地上的商店、多棟中層公寓大樓、住宅大樓、服務公寓、辦公室、商業中心及教育大樓組成，佔地總面積約為79,000平方米。金邊壹號是金邊最優質及豪華的住宅商業綜合體之一。此外，Vong先生亦對柬埔寨的天然資源、金融服務及航空業進行投資。

大約於二零二零年五月，Vong先生透過收購項目公司的若干股權，經霍先生向本公司引入該項目及投資機會。於研究該項目的詳情並通過預可行性研究評估該項目的潛力後，本集團有意對該項目進行投資。本集團與Vong先生於二零二零年七月下旬或前後開始就收購事項進行磋商。同時，Vong先生於二零二零年八月中旬通過增設幾間投資控股公司對項目公司進行股權重組。項目公司股權重組完成後，於本公告日期，Vong先生、FCV、ACH及目標公司直接持有項目公司51%、23%、4%及22%股權。於二零二零年八月中旬，Vong先生其後與本集團及其業務夥伴林女士(目標公司的最終實益擁有人及賣方)結盟，以進一步就收購事項進行討論。經進行多次討論後，訂約方於二零二零年八月中旬前後商業條款進行了磋商，買方有條件地同意通過賣方及目標公司收購林女士於項目公司中間接持有的權益。於評估該項目的投資機會時，董事會已考慮以下方面：

該項目前景

通過收購事項，本集團將於完成時間接全資擁有目標公司，並間接擁有項目公司已發行股本22%的權益。

根據二級法令，項目公司將擁有開發經濟特區之唯一及獨家權利，並擁有所有必要土地使用權(包括作住宅、工業及商業發展用途)。二級法令並無特定期限，因此項目公司可按其本身進度開發項目土地。項目土地位於柬埔寨國公省，面積為17,252,519平方米。根據預可行性研究，項目土地將分為6個區域：(1)城市核心區域，(2)海濱走廊，(3)城市周圍的生態公園，(4)清潔能源工業區，(5)靜坐、娛樂及休閒區；及(6)綜合港口區。視乎政府規劃許可及條件，經濟特區將成為一座宜居、適合營商及旅行的現代化示範智慧城市的一部分，並擬安裝先進的智能設施以推動並滿足城市中廣大消費者的需求。

項目公司將主要在經濟特區內進行原始土地開發過程，以將原始土地變成改良土地。項目公司將委聘外部專業人士進行必要的工程及開發工作，並進行項目土地的土地平整及「六通」，包括通路、通給水、通電、通排水、通訊及燃氣。

現時，項目公司正進行該項目開發前的前期準備工作，包括優惠政策及相關法規分析、土地及房地產市場分析、初步地質勘探、地形測繪、概念規劃及設計，投資推廣會議、路演、項目融資安排及實施、制定重大戰略計劃、成立城市開發公司、引入專業人士。預計該項目的原始土地開發過程將於二零二一年六月展開，並於七年內完成：

第1年： 處理地質調查、道路設計及相關施工程序；建設調遣、建設項目部及臨時工程、清理及平整土地；

第2年： 一類道路的路基建設及挖掘輔助管溝；

董事會函件

第3年： 一類道路路基及二類道路路基的路基建設、挖掘輔助管溝；

第4年： 三類道路的路基建設、主要道路的路面建設；

第5年： 第二階段道路建設；

第6年： 二級道路建設及三級道路建設；

第7年： 管道嵌入、路燈安裝、綠化項目建設等。

建設期間內每年的資本投資比例擬分別佔估計總開發成本的10%、10%、10%、20%、20%、20%及10%。隨著繼續建設，預期項目公司將自建設期間的第二年起開始向投資者及工業開發商出租工業園區及出售城市土地，該等投資者及工業開發商將引入專業城市投資開發及營運公司，以按照經批准開發計劃逐步進行工業、住宅及商業樓宇的建設，並將持續至該項目的首七年後。在改良土地上進行有關開發，可能需要政府進一步批准具體的建築工程及商業營運，如房地產開發許可證、工廠建設許可證及與商業營運相關的批文。

根據項目公司的上述開發模式，預期該項目的主要收益將來自(i)出租約366百萬平方米的工業園區；及(ii)出售約766百萬平方米的城市土地，作住宅或商業用途，其估計總建築面積乃根據預可行性研究計算。預期收益可能會因應市況而不時變動。根據現金流量預測並假設開發進度並無實質性延誤，則該項目的預期內部回報率最佳估計為於八年內達成約40%。

根據預可行性研究，該項目的預期開發成本(不包括已注入項目公司的土地成本)約為290百萬美元，預期將於未來七年內產生。本公司擬採用滾動開發模式以減輕融資壓力，即「六通一平」投資部分將以城市土地的土地銷售及出租工業園區的租金收入提供支援。根據初步估計，土地銷售收入將自第二年起按照投資者或開發商協定的里程碑付款結構產生，以為項目公司的持續開發工作撥資，任何金額不足將通過外部融資提供

董事會函件

補充，包括銀行貸款。項目公司於第一年發展中將需要約30百萬美元的初始營運資金，且據項目公司告知，其擬以預期年利率借出貸款以為初始營運資金撥資，與中國內地金融機構的現時美元貸款綜合成本相若。

根據股東協議，目標公司並無明確的資本承擔義務，倘項目公司要求出資，則其將按目標公司所持項目公司的股權比例計算。於最後實際可行日期，本公司並無任何向項目公司作進一步出資的意向或計劃。倘本公司向項目公司作進一步出資或倘該項目的任何重大發展須遵守上市規則項下的申報、披露及／或股東批准規定，本公司將於適當時候遵守所有適用的上市規則。

為本集團帶來的戰略利益

收購事項將使本集團及信銘生命科技集團(透過其於本集團的權益)能夠投資及獲得位於柬埔寨黃金地段之城市綜合開發項目，並加強本集團及信銘生命科技集團之綜合投資組合。柬埔寨為東南亞國家聯盟(「東盟」)成員，是東盟區域內最有前景之發展中國家之一。柬埔寨是世界貿易組織(「WTO」)的發展中國家身份的成員，在當地投資可以享有WTO會員國進出口優惠關稅，另外美、日等國也給予柬埔寨優惠關稅及免配額優惠措施。柬埔寨地處東南亞的中心，是中國—東盟自由貿易區及21世紀海上絲綢之路的核心地區。近年來，柬埔寨的社會及經濟持續快速發展。根據世界銀行的資料，柬埔寨在過去十年的平均國內生產總值持續以逾7%增長，經濟增長計位列東盟國家之首。於二零一九年，柬埔寨國內生產總值達到270億美元，人均國內生產總值達1,643美元，在全球最快速增長的經濟體當中一直穩佔一席，亦是東南亞新興的熱點投資國家之一。柬埔寨穩定的政治環境、充滿動能的勞動力，加之稅收的優惠政策、資金往來的自由度，成功吸引外國投資者進駐。

此外，柬埔寨已與中國建立長期友好關係，在東盟為中國提供強力的支持。中國政府的「一帶一路」措施有利於促進沿線國家之間的經濟繁榮及區域經濟合作，加強不同文明之間的交流及互相學習，促進世界和平及發展。此重大創舉令全球所有人士受惠。其中，基礎設施建設、產業合作及貿易互通性是「一帶一路」建設的重要組成部分。該發展策略帶來了

董事會函件

中國企業的大量投資，為柬埔寨的業務發展創造巨大潛力。此外，柬埔寨已提出一系列發展策略及計劃，旨在加速柬埔寨的經濟發展及增長。目前，中國及柬埔寨已推出一系列項目，如圍繞「海上絲綢之路」的「西哈努克港經濟特區」及「柬中綜合投資開發試驗區」。

於二零二零年七月二十日，中國及柬埔寨共同宣佈完成雙邊自由貿易協定談判。即將出台的「中柬自由貿易協定」將為兩國帶來更多有形的利益及發展機會。作為新興的發展中經濟，國內基礎設施需要充分開發，柬埔寨的所有產業均有巨大發展空間。

此經濟特區(為國公省規劃及發展中的智慧城市的一部分)(「國公智慧城市」)毗鄰西哈努克港。計劃將建成一個20噸綜合港口。該港口具有高噸位、高服務水平，且港口後方有一幅面積甚大的土地，可提供未來進一步發展的空間。金邊周邊的工業產品可透過現有4號高速公路及興建中的金港高速公路從智慧城市的港口直接出口。同樣，西哈努克市的工業產品亦可從智能港口直接出口，而西北地區的農產品亦可直接出口。有關程序可於智慧城市進行，並從港口出口。此舉將為智慧城市帶來大量人員、貨品、業務、資金、技術及信息流，並促進智慧城市的更高層次發展。未來，國公智慧城市將建設成為柬埔寨的下一代智慧生態城市，人口將達200,000人，創造120,000個就業機會。其將創造柬埔寨新都市生活的模式，並成為柬埔寨富人及年輕人的首選城市。於泛亞鐵路建成後，高速鐵路可於四小時內由智慧城市直達東南亞國家，這將吸引大量東南亞國家的高端人士到此生活及工作。

鑑於柬埔寨的房地產發展迅速以及土地價值升值，董事會預期該項目的增長潛力具有商業可行性。

鑑於柬埔寨的長遠經濟發展及城市綜合發展項目的前景可觀，長遠來看，此項投資具有吸引的資本增值潛力。

董事會函件

項目土地之估值

根據本通函附錄六所載的估值報告，項目土地於二零二零年九月三十日的市值不少於5,080,000,000港元。

董事會已審閱估值報告，並與獨立估值師就達致項目土地於二零二零年九月三十日的市值所採納的方法以及所用的依據及假設進行討論。

估值由獨立估值師以市場法下的直接比較法編製，該方法包括根據可資比較物業的現行詢價進行比較。誠如獨立估值師所說明，可資比較物業的選擇依據為(i)物業特性；及(ii)與項目土地相似及鄰近。鑑於國公省的土地交易不如柬埔寨首都般活躍，董事會認為根據選擇依據進行收集及採納以作分析的可資比較資料誠屬公平，並具有代表性。

在與獨立估值師討論的過程中，董事會進一步了解如何衡量類似規模、性質及地段的可資比較物業各自的優點及缺點，以對市值進行公平比較。董事會注意到，有關項目土地的指示性平均公平值約為每平方米38美元，乃根據對上述可資比較物業的加權平均市值(每平方米美元)所作出的調整得出，有關加權平均市值介乎每平方米23美元至每平方米70美元。土地價格的變化主要由於(i)柬埔寨政府提供的設施及基建；及(ii)地塊的位置及大小所致。經作出適當調整後，獨立估值師認為物業價格應介乎每平方米25美元至56美元，最終在分析中採用每平方米38美元的價格。

獨立估值師進一步確認，柬埔寨物業估值通常採用比較法，此亦符合正常的市場慣例。

根據董事會進行的上述盡職審查工作，董事會認為項目土地的估值屬公平合理。

代價票據及代價可換股債券的付款安排

根據買賣協議，於完成時應付予賣方的總代價將由(i)本公司按發行價每股代價股份0.25港元向賣方(或其代名人)配發及發行500,000,000股代價股份之方式支付；(ii)本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為

董事會函件

850,000,000港元的代價票據；及(iii)本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為150,000,000港元的代價可換股債券，換股價為每股換股股份0.30港元，可轉換為最多500,000,000股換股股份。

透過發行代價票據支付大部分總代價的主要因為使本公司可維持更樂觀的營運資金及現金結餘水平，而代價票據的付款安排亦可達到此目的，原因為本公司僅在本公司收到(i)項目公司的股息；及／或(ii)於買方／目標公司／CESIZ股份的股權的出售所得款項(即本公司自退出其於收購事項的投資所得的收益)時，方會透過贖回的方式償還代價票據(「項目收入」)。

代價票據的初始年期為自發行日期起計三年，倘於相關票據到期日代價票據項下有任何未償還金額，本公司將全權酌情將其延長至經延長到期日或進一步延長到期日。換言之，本公司可將票據到期日延長至經延長到期日後一年，直至代價票據並無未償還金額為止。此外，根據票據文據，票據持有人並無提早贖回權。因此，根據可延期票據到期日安排，倘本公司並無獲得項目收入或獲得不足的項目收入，則本公司將不會面臨償還代價票據的時間壓力。

贖回價最高金額為本公司在以下情況下的保護機制：(a)在無項目收入時不償還代價票據；及(b)不「重複計算」本公司於各票據到期日收到的項目收入，原因為贖回價最高金額的公式會扣除代價票據的本金及已由本公司贖回／償還的利息之總和(實際為本公司所收的過去項目總收入的金額)，且本公司僅於相關票據到期日到期而進一步收到任何項目收入時，方需償還代價票據項下的未償還金額。換言之，儘管於相關先前票據到期日可能收到任何項目收入，但倘並無進一步項目收入，本公司無需進一步償還代價票據。

可延期票據到期日使本公司在還款時間表上具有更高靈活性，連同贖回價最高金額(其確保本公司主要僅以項目收入償還代價票據)屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

董事會函件

就代價可換股債券而言，可換股債券到期日為代價可換股債券發行日期的第三個週年，倘可換股債券持有人於發行日期後首兩年內並無將代價可換股債券轉換為股份，則本公司將採取合理步驟以制定再融資計劃(包括但不限於債務融資)，以於有再融資需要時償還代價可換股債券項下的任何未償還本金額。

目標公司的業務管理

本集團透過其建築機械及材料業務投身於建築業。由於建設為所有物業發展項目不可或缺的一部分，因此董事會認為其成員公司於建築業以及投資及業務管理方面具有充分資歷及經驗，可為本集團提供有關投資於該項目的投資策略。此外，信銘生命科技及本公司的執行董事霍先生透過信銘生命科技集團於海外物業市場以及中國物業發展項目的投資獲得物業發展方面的相關管理經驗。此外，根據股東協議，目標公司有權委任或提名最多兩名目標公司董事擔任目標公司董事會的董事，彼等將負責制定及議決整體業務發展策略以及項目公司業務計劃的關鍵決策。完成後，本集團可能會考慮聘請一至兩名擁有物業發展經驗的人士為目標公司董事，以監控及監督項目的進展。

鑑於上述理由，董事會認為，收購事項(倘落實)為本公司業務發展多元化及為本公司於項目土地之投資之良機，以變現土地價值及長遠提升股東價值。董事會認為，認為買賣協議之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份及悉數轉換最多500,000,000股換股股份後之股權架構如下(假設本公司之股本並無其他變動)：

	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行代價股份後		緊隨配發及發行代價股份及悉數轉換最多500,000,000股換股股份後	
	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)	股份數目	概約% (附註1)
信銘生命科技	3,174,296,688 (附註2)	60.03	3,174,296,688 (附註2)	54.84	3,174,296,688 (附註2)	50.48
威華達控股有限公司*(附註3)	625,000,000	11.82	625,000,000	10.80	625,000,000	9.94
賣方	—	—	500,000,000	8.64	1,000,000,000	15.90
其他公眾股東	1,488,657,873	28.15	1,488,657,873	25.72	1,488,657,873	23.67
合計	<u>5,287,954,561</u>	<u>100</u>	<u>5,787,954,561</u>	<u>100</u>	<u>6,287,954,561</u>	<u>100</u>

* 僅供識別

附註：

1. 上表所載之若干百分比率數字已經約整調整。因此，總計所示數字可能並非其上數字之算術總和。
2. 於最後實際可行日期，信銘生命科技合共擁有3,174,296,688股股份之權益，包括(i)透過其全資附屬公司Win Team Investments Limited及昊天實業管理(中國)有限公司擁有的2,388,944,688股股份；及(ii)透過其全資附屬公司Win Team Investments Limited及其非全資附屬公司昊天管理(香港)有限公司擁有的785,352,000股股份。
3. 於最後實際可行日期，威華達控股有限公司透過其間接全資附屬公司Kenson Investment Limited擁有625,000,000股股份之權益。

誠如上文所說明，賣方將成為擁有1,000,000,000股股份的主要股東，約佔經配發及發行代價股份及悉數轉換最多500,000,000股換股股份(假設本公司之股本並無其他變動)而擴大之本公司已發行股份約15.90%。因此，收購事項將不會導致本公司的控制權變動。

董事會函件

緊隨配發及發行代價股份及悉數轉換最多500,000,000股換股股份後(假設本公司之股本並無其他變動),本公司的公眾持股量可能跌至低於上市規則第8.08(1)(a)條所規定的25%。然而,根據可換股債券文據的條款及條件,倘因行使換股權而導致本公司未能維持上市規則所規定之公眾持股量,則可換股債券持有人不得行使有關權利。本公司將於任何時候均確保遵守上市規則項下最低公眾持股量的規定。

上市規則之涵義

由於適用於收購事項之一項或多項百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於100%,故根據上市規則第14章,收購事項構成本公司之主要交易,因此須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

收購事項對本集團的財務影響

完成後,買方將持有目標公司的全部已發行股本,而目標公司將被視為本集團的間接全資附屬公司。目標公司的財務業績將合併至本集團的財務報表。

完成後,買方將持有項目公司已發行股本的22%,而目標公司將被視為本集團的聯營公司。項目公司的財務業績將採用權益法於本集團的財務報表入賬。

資產及負債

根據本通函附錄五所載經擴大集團的未經審核備考資產負債表(假設收購事項已於二零二零年九月三十日完成),按備考基準,本集團的資產總值將由約1,618百萬港元增加至約2,736百萬港元,而按備考基準,本集團的負債總額將由約489百萬港元增加至約1,125百萬港元。

項目公司的業績以及資產及負債將採用權益會計法於本公司綜合財務報表中入賬列為聯營公司。根據權益會計法,聯營公司的權益初步按成本確認,其後根據本集團分佔項目公司的資產淨值變動作出調整。收取項目公司的股息將減少本集團於聯營公司投資的賬面值。

董事會函件

盈利

完成後，項目公司將成為本公司的間接22%聯營公司，而項目公司的財務業績將透過分佔項目公司財務業績的22%，採用權益會計法於本公司財務報表中入賬。

有關緊隨收購事項完成後經擴大集團的未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄五。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道289號朱鈞記商業中心10樓召開股東特別大會，藉以考慮及酌情批准(i)收購事項；(ii)發行代價票據；(iii)發行代價可換股債券；及(iv)授出特別授權，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

提呈於股東特別大會上批准之普通決議案將以投票方式表決。由於概無股東於收購事項中擁有與其他股東有別之重大權益，因此概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並盡快及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東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。

推薦建議

董事認為收購事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案。

其他事項

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

董事會函件

本通函中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

收購事項須達成多項先決條件後方告完成，該等條件未必會達成。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
昊天國際建設投資集團有限公司
執行董事
霍志德

二零二零年十二月十一日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年三月三十一日、二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日止年度各年的財務資料已於下列文件披露，該等文件已刊登於聯交所網站 www.hkexnews.hk：

- 本公司於二零一八年七月十九日所刊發截至二零一八年三月三十一日止年度的年報(第72至267頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0719/lt20180719345_c.pdf)
- 本公司於二零一九年七月二十九日所刊發截至二零一九年三月三十一日止年度的年報(第74至295頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/lt20190729788_c.pdf)
- 本公司於二零二零年七月二十九日所刊發截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(第80至309頁)
(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0729/2020072900647_c.pdf)

2. 債務聲明

債務

於二零二零年十月三十一日(即本通函付印前就編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，債務的未償還本金約為330百萬港元，詳情如下：

	百萬港元
銀行借貸	
有抵押及有擔保	31
董事貸款	
無抵押及無擔保	60
其他借貸	
有抵押及無擔保	138
可換股票據	
無抵押及無擔保	101

按揭及抵押

於二零二零年十月三十一日，本集團融資租賃下的借貸以(i)銀行存款；(ii)機械及汽車；及(iii)應收貸款作抵押。

或然負債

於二零二零年十月三十一日，本集團並無重大或然負債。

3. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，在計及本集團的可動用財務資源(包括內部產生的資金及可動用銀行融資)後，本集團於完成後具備足夠營運資金應付自本通函日期起計最少未來12個月的現時所需。

4. 於二零二零年三月三十一日後的收購事項

於二零二零年四月二日，本公司與威華達控股有限公司(股份代號：622)(「威華達」)訂立換股協議(「換股協議」)，據此，在達成換股協議條件之前提下，訂約方協定(其中包括)，本公司同意按換股協議之條款及條件根據一般授權向威華達或其代名人發行及配發625,000,000股股份，以交換威華達之187,500,000股股份。換股協議之所有條件經已達成，並已於二零二零年四月二十八日完成。應付董事的薪酬及彼等應收的實物福利總額並未因有關換股而有所變動。

有關換股的詳情，請參閱本公司日期分別為二零二零年四月二日及二零二零年四月二十八日的公告。

5. 目標公司的財務資料

目標公司於二零二零年八月七日(註冊成立日期)至二零二零年八月三十一日期間的財務資料已於本通函附錄二中披露。

6. 重大不利變動

除本公司日期為二零二零年十一月二十五日之截至二零二零年九月三十日止六個月之中期業績公告以及本通函所披露者外，截至最後實際可行日期(包括該日)，自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)起，董事並不知悉本集團財務或交易狀況有任何重大不利變動。

7. 財務及交易前景

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，並為本集團的投資控

股公司。本集團主要從事(a)透過持牌從事(i)證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之附屬公司提供金融服務及相關財務顧問服務；(ii)放貸業務；及(iii)一般保險及長期(包括相連長期)保險經紀；及(b)建築機械租賃及銷售。

本集團將實行「投行+金融」雙輪驅動模式，依托集團金融服務牌照優勢及管理團隊豐富行業經驗，精準洞察疫情過後涌現的商機，幫助更多國內企業開展海外併購業務，搭建多元化的融資體系，拓展境外融資渠道，優化債務結構，降低融資成本。

此外，本集團致力尋求新業務以分散及加強其財務狀況。

截至最後實際可行日期及除銷售股份外，本集團現時概無物色任何特定投資目標。

董事會認為，收購事項將有機會讓本公司將其投資擴充至海外市場、擴展其網絡覆蓋及客戶基礎，因而加強併購海外業務的競爭優勢，可能為本集團創造展遠利益。由於收購事項並不涉及任何現金代價付款，收購事項預期不會對本集團的現金狀況構成負面影響。本集團將繼續尋求投資機會，進一步拓闊本集團的收入來源、提高本集團的盈利能力，並盡量提升其股東回報。

以下為本公司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，乃為載入本通函而編製。



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

致昊天國際建設投資集團有限公司列位董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等獲委聘就第4至19頁所載Alcott Global Limited(「目標公司」)的過往財務資料作出報告，當中包括於二零二零年八月三十一日的財務狀況表、自二零二零年八月七日(註冊成立日期)起至二零二零年八月三十一日止期間(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋資料(統稱「過往財務資料」)。第4至7頁所載的過往財務資料構成本報告其中一部分，乃為載入昊天國際建設投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月十一日有關貴公司建議收購目標公司全部股權的通函而編製。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實公平的過往財務資料，並落實董事認為屬必要的內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號(「香港投資通函呈報準則第200號」)「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。吾等根據已完成工作對過往財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。香港投資通函呈報準則第200號要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實公平的過往財務資料相關的內部監控以設計適當程序，但目的並非對實體的內部監控成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，足以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準真實而公平地反映目標公司於二零二零年八月三十一日的財務狀況，以及目標公司於相關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則呈報的事項

調整

在編製過往財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼P05804

香港

二零二零年十二月十一日

I. 目標公司過往財務資料

以下目標公司的過往財務資料由 貴公司董事編製，並構成本會計師報告其中一部分。

目標公司於相關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)，目標公司的過往財務資料以此為依據)由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

目標公司的功能貨幣為美元(「**美元**」)。為方便財務資料使用者，除另有指明者外，過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，且所有數值已湊整至最接近的千位數(「**千港元**」)。

損益及其他全面收益表

		二零二零年 八月七日 (註冊成立日期) 至二零二零年 八月三十一日	
	附註	千港元	
收益	6	—	
行政開支		—	
財務費用		—	
		—————	
除所得稅前虧損	7	—	
所得稅開支	8	—	
		—————	
除所得稅後虧損淨額		—————	

財務狀況表

		於二零二零年 八月三十一日 附註 千港元
資產及負債		
非流動資產		
於聯營公司的投資	11	<u>1,116,207</u>
流動資產		
應收直接控股公司款項		<u>—*</u>
流動資產淨值		<u>—*</u>
資產總值減流動負債		<u>1,116,207</u>
資產淨值		<u><u>1,116,207</u></u>
資本及儲備		
股本	12	1
儲備		<u>1,116,206</u>
權益總額		<u><u>1,116,207</u></u>

權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	權益總額 千港元
於二零二零年八月七日(註冊成立日期)的結餘(附註16)	—*	—	—*
於二零二零年八月二十七日 發行認購股份	<u>1</u>	<u>1,116,206</u>	<u>1,116,207</u>
於二零二零年八月三十一日的結餘	<u>1</u>	<u>1,116,206</u>	<u>1,116,207</u>

* 代表金額少於1,000港元

現金流量表

		二零二零年 八月七日 (註冊成立日期) 至二零二零年 八月三十一日 附註 千港元
經營活動所得現金流量		—
經營活動所得現金流出淨額		—
投資活動所得現金流量	16	—
融資活動所得現金流量		—
現金及現金等價物增加／(減少)		—
期初現金及現金等價物		—
期末現金及現金等價物		—

II. 目標公司過往財務資料附註

1. 一般資料

Alcott Global Limited(「目標公司」)於二零二零年八月七日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands。

目標公司的主要業務為投資控股。

於註冊成立後，Profit Joy Global Limited(「Profit Joy」，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)為目標公司的直接控股公司。目標公司的最終實益擁有人及唯一董事為Vong Pech先生。

於二零二零年九月三日，Profit Joy將其於目標公司的全部股權轉讓予Soaring Wealth Ventures Limited(「Soaring Wealth」，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司)。自此，Soaring Wealth成為目標公司的直接控股公司，而林媛女士則成為目標公司的最終實益擁有人及唯一董事。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與過往財務資料相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且目標公司未有提早採納。

香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ²
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述 ¹
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂「首次採納國際 財務報告準則」；香港財務報告準則第9號 「金融工具」；香港財務報告準則第16號「租賃」； 香港會計準則第41號「農業」 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產銷售或投入 ³

1 於二零二二年一月一日或以後開始的會計期間生效

2 於二零二三年一月一日或以後開始的會計期間生效

3 於待定期限或以後開始的年度期間生效

目標公司現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間的預期影響。迄今為止所得結論為採納有關準則不大可能對目標公司的過往財務資料造成重大影響。

3. 編製及呈列基準

(a) 編製基準

根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製過往財務資料所應用的主要會計政策載於附註4。編製符合香港財務報告準則的過往財務資料須運用若干關鍵會計估計及估計不明朗因素的主要來源,亦要求目標公司管理層在應用目標公司會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對過往財務資料具有重要意義的範疇於附註5披露。

目標公司於整個相關期間編製過往財務資料時已採納自二零二零年六月一日起的會計期間生效的所有香港財務報告準則。目標公司並無提早採納附註2所載任何於二零二零年八月七日(註冊成立日期)已頒佈但尚未生效的新訂準則、準則修訂及詮釋。

(b) 計量基準及持續經營假設

過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈列貨幣

目標公司的功能貨幣為美元(「美元」)。為方便財務資料使用者,除另有指明者外,過往財務資料以港元(「港元」)呈列,且所有數值已湊整至最接近的千位數(「千港元」)。

4. 主要會計政策

4.1 資產(金融資產除外)減值

於各報告期末,目標公司審閱資產(金融資產除外)的賬面值,以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損,或過往確認的減值虧損已不再存在或可能有所減少。

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中的較高者)估計低於其賬面值,則該資產的賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支,除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估價值列賬,在此情況下,減值虧損按照該香港財務報告準則列作重估減值。

倘於其後撥回減值虧損,則該資產的賬面值調高至經修訂估計可收回金額,惟經調高的賬面值不可高於該資產於過往年度並無確認減值虧損時所釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入,除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估價值列賬,在此情況下,減值虧損撥回按照該香港財務報告準則列作重估增值。

使用價值乃根據預期將源自資產的估計未來現金流量,按可反映現時市場對貨幣時間價值的評估及資產或現金產生單位特定風險的稅前貼現率貼現至其現值而釐定。

4.2 金融工具

金融資產及金融負債於目標公司旗下實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產或金融負債(不含重大融資成分的貿易應收款項除外)初步按公平值加(就並非以公平值計量且其變化計入損益(「以公平值計量且其變化計入損益」)的項目而言)直接歸屬於收購或發行的交易成本計量。不含重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價計量。

(i) 金融資產

於初始確認時，目標公司按公平值加(就並非以公平值計量且其變化計入損益的金融資產而言)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量。以公平值計量且其變化計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

金融資產的所有日常買賣於交易日期(即目標公司承諾購買或出售資產的日期)確認。日常買賣指須於一般根據市場法規或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

債務工具

債務工具的後續計量視乎目標公司管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。目標公司將債務工具劃分為以下計量類別。

攤銷成本

倘持作收回合約現金流量的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。按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認所產生任何收益於損益確認。

以公平值計量且其變化計入損益包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為以公平值計量且其變化計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產的目的為作短期出售或購回用途，則該等金融資產分類為持作買賣。除非衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)被指定為實際對沖工具，否則亦分類為持作買賣。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產以公平值計量且其變化計入損益分類及計量，而不論業務模式如何。儘管上文所述債務工具按攤銷成本或以公平值計量且其變化計入其他全面收益分類的標準，債務工具可於初始確認時指定為以公平值計量且其變化計入損益，前提為此舉可消除或顯著減少會計錯配。

(ii) 金融資產的預期信貸虧損

就其他應收款項而言，預期信貸虧損乃以12個月預期信貸虧損為依據。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為依據。

當釐定金融資產的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，目標公司考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據目標公司的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

(iii) 金融負債

目標公司視乎負債產生之目的劃分金融負債。按攤銷成本列賬的金融負債初步按公平值扣除所產生直接應佔成本計量。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項、應付賬項及借貸)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確認。

收益或虧損於終止確認負債時及於攤銷過程中於損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃為在金融資產或負債的預計年期或(如適用)較短期間內能夠精確地將估計未來現金收款或付款貼現的利率。

(v) 股本

目標公司的股本按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當金融資產相關未來現金流量的合約權利屆滿或金融資產已轉讓且有關轉讓符合香港財務報告準則第9號項下終止確認標準時，目標公司終止確認金融資產。

金融負債於相關合約所訂明責任解除、註銷或屆滿時終止確認。

4.3 聯營公司

聯營公司指目標集團擁有重大影響力的實體。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及營運政策決定，而非控制或共同控制該等政策。

目標公司於聯營公司的投資以權益會計法按目標公司分佔資產淨值減任何減值虧損於財務狀況表內列賬。目標公司分佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入損益及其他全面收益表。此外，當有變動直接於聯營公司的權益確認時，目標集團於權益變動表內確認其分佔任何變動(倘適用)。目標公司與其聯營公司之間的交易產生的未變現收益及虧損以目標公司於聯營公司的投資為限予以對銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的證據除外。收購聯營公司所產生的商譽計入目標公司於聯營公司的投資的一部分。

4.4 所得稅

年內損益的所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於損益確認，惟與於其他全面收益直接確認的項目有關者除外，在此情況下，所得稅於其他全面收益確認。

即期稅項指就年內應課稅收入按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項乃就用作財務申報用途的資產及負債賬面值與用作稅務用途的相應金額之間的暫時差額確認。所撥備的遞延稅項金額乃根據預期資產及負債賬面值的變現或結算方式按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項資產僅在日後應課稅溢利有可能用作抵銷可動用資產時確認。倘有關稅務利益不再可能變現，則會調減遞延稅項資產。

4.5 撥備及或然負債

倘過去事件導致目標公司產生法定或推定責任，而該責任將有可能導致能夠可靠估計的經濟利益流出，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘可能毋須流出經濟利益或金額無法可靠估計，除非經濟利益流出的可能性極低，否則該責任披露為或然負債。倘可能責任的存在將僅以發生或不發生一項或多項未來事件確認，除非經濟利益流出的可能性極低，否則亦披露為或然負債。

4.6 關連方

就財務資料而言，在下列情況下，一方被認為與目標公司有關聯：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親家屬成員與目標公司有關聯：
 - (i) 控制或共同控制目標公司；
 - (ii) 對目標公司有重大影響力；或
 - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與目標公司有關聯：
 - (i) 該實體與目標公司屬同一公司旗下成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的公司旗下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) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。
 - (viii) 該實體或該實體為一部分的公司旗下任何成員公司向目標公司或目標公司母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註4所述目標公司的會計政策時，唯一董事須就不可輕易自其他來源得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計期間，則於該期間確認該等修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認該等修訂。

除該等財務報表其他部分所披露資料外，以下估計不明朗因素的其他主要來源具有重大風險導致下一財政年度內的資產及負債賬面值出現重大調整：

(a) 於聯營公司的權益減值

釐定目標公司於目標公司的聯營公司CESIZ (Cambodia) Co., Ltd (「CESIZ Cambodia」)的權益可收回金額需要估計該投資的使用價值。使用價值計算方法要求目標公司估計自CESIZ Cambodia收取的股息預期產生的未來現金流量及在適當增長率及貼現率的假設下最終出售該投資的所得款項以計算現值。於二零二零年八月三十一日，目標公司於CESIZ Cambodia的權益賬面值為1,116,207,000港元。

6. 收益及分部報告

經營分部資料

目標公司的唯一董事已識別為目標公司的主要營運決策人，負責檢討目標公司的內部報告以定期評估目標公司的表現及分配資源。

目標公司主要從事投資控股。主要營運決策人根據經營業績的衡量標準評估該業務單位的表現，並將該業務單位視為單一經營分部。由於目標公司的資源已整合，故就資源分配及表現評估而向主要營運決策人報告的資料集中於目標公司整體經營業績。因此，目標公司已識別一個經營分部—投資控股。

主要客戶資料

目標公司於相關期間並無產生收益。因此，並無呈列個別外部客戶。

地區資料

目標公司於相關期間並無產生收益。於二零二零年八月三十一日，所有非流動資產均位於柬埔寨。

7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損經扣除以下各項後得出：

	二零二零年 八月七日 (註冊成立日期) 至二零二零年 八月三十一日 千港元
核數師酬金	—
董事酬金	—
	<u> </u>

8. 所得稅開支

根據英屬處女群島的規則及法規，目標公司毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

由於目標公司於相關期間並無在香港產生應課稅溢利，故概無就香港利得稅作出撥備。

9. 股息

目標公司於相關期間概無派付或宣派任何股息。

10. 唯一董事酬金

於相關期間，概無就唯一董事向目標公司提供的服務向其支付或應付任何袍金或酬金。

於相關期間，概無唯一董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。此外，目標公司並無向唯一董事支付任何薪酬作為加入目標公司或加入目標公司後的獎勵或作為離職補償。

11. 於聯營公司的投資

	於二零二零年 八月三十一日 千港元
分佔資產淨值	<u> </u> <u>1,116,207</u>

於二零二零年八月三十一日，聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立地點、 經營地點及主要業務	關係	擁有權益 百分比
CESIZ (CAMBODIA) CO., LTD. (「CESIZ Cambodia」)	於柬埔寨開發房地產	聯營公司	22.00%

聯營公司的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整)：

	二零二零年 八月三十一日 千港元
非流動資產	24
流動資產	5,080,969
流動負債	7,325
收益	—
期內虧損及全面收益／(開支)總額	—
現金及現金等價物	8

上述財務資料概要與過往財務資料中確認於CESIZ Cambodia的投資賬面值的對賬：

	於二零二零年 八月三十一日 千港元
擁有人應佔權益	5,073,668
目標公司的擁有權權益比例	22%
目標公司於CESIZ Cambodia的投資賬面值	<u>1,116,207</u>

12. 股本

	股份數目	金額 美元	等值金額 港元
法定：			
每股面值1美元的普通股			
於二零二零年八月七日(註冊成立日期) 及二零二零年八月三十一日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>387,500</u>
已發行及繳足：			
普通股			
於二零二零年八月七日(註冊成立日期) 發行認購股份(附註16)	<u>1</u> <u>99</u>	<u>1</u> <u>99</u>	<u>8</u> <u>767</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>100</u>	<u>100</u>	<u>775</u>

13. 或然負債

於二零二零年八月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

14. 資本承擔

於二零二零年八月三十一日，目標公司並無任何重大資本承擔。

15. 關連方交易

除過往財務資料其他地方所披露者外，目標公司於相關期間並無其他關連方交易。

主要管理人員薪酬

目標公司的唯一董事被視為目標公司的主要管理人員，且於相關期間並無向董事及高級管理層支付或應付任何薪酬。

16. 主要非現金交易

於二零二零年八月七日註冊成立後，目標公司向其唯一股東Profit Joy發行1股普通股，金額為1美元(相當於8港元)。截至二零二零年八月三十一日止期間，目標公司進一步向Profit Joy發行99股普通股，金額為99美元(相當於767港元)。截至二零二零年八月三十一日止期間，股份透過Profit Joy的最終股東Vong Pech先生轉讓CESIZ Cambodia的22%股權約1,116,207,000港元結算，而餘下1,116,206,000港元已計入股份溢價作為注資。

17. 財務風險管理

目標公司於其日常業務過程中通過使用金融工具承受財務風險。財務風險包括信貸風險。

風險管理政策由目標公司的唯一董事制定。上述風險政策於下文詳述。

(a) 按類別劃分的金融資產概要

於相關期間結束時，各類金融工具的賬面值如下：

	於二零二零年 八月三十一日 千港元
按攤銷成本列賬的金融資產：	
貸款及應收款項：	
— 應收直接控股公司款項	—*
	—*
	=====

* 代表金額少於1,000港元

目標公司的唯一董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

(b) 信貸風險

信貸風險指交易對手將違反其合約義務導致目標公司出現財務虧損的風險。目標公司承受來自貸款及應收款項的信貸風險。目標公司已採取信貸政策，以監控及減輕其直接控股公司產生的信貸風險。信貸額度由董事定期審閱及批准。目標公司根據債務人的逾期記錄、交易歷史、財務狀況或信貸評級評估信貸風險。目標公司並無面臨信貸集中風險。

(c) 外幣風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量將因外匯匯率變動而出現波動的風險。

目標公司主要於柬埔寨經營業務及投資，所有交易均以美元計值及結算，因此，目標公司毋須承受任何外幣風險。

目標公司一直遵從管理外幣風險的措施，並認為該等措施行之有效。

18. 資本風險管理

目標公司的唯一董事管理其資本，以確保目標公司將能夠持續經營，同時通過優化債務及股權結餘盡量提高其投資者回報。於整個相關期間，目標公司的整體策略維持不變。

目標公司的資本架構包括目標公司擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

目標公司的唯一董事定期檢討資本架構。作為本次檢討的一部分，唯一董事考慮資本成本及與各類資本相關的風險。根據唯一董事的推薦意見，目標公司將通過出資平衡其整體資本架構。

管理層將權益總額視為資本。於二零二零年八月三十一日，資本金額約為1,116,207,000港元，管理層經考慮預計資本開支及預計策略投資機會後認為此乃最佳。

19. 相關期間結束後事項

目標公司於報告日期後並無重大事項。

III. 後續財務報表

目標公司並無就二零二零年八月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

以下為本公司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，乃為載入本通函而編製。



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

致昊天國際建設投資集團有限公司列位董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等獲委聘就第4至24頁所載CESIZ (CAMBODIA) CO., LTD. (「項目公司」)的過往財務資料作出報告，當中包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的財務狀況表、自二零一七年十一月二十八日(註冊成立日期)起至二零一七年十二月三十一日止期間、截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月(「相關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他註釋資料(統稱「過往財務資料」)。第4至7頁所載的過往財務資料構成本報告其中一部分，乃為載入昊天國際建設投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月十一日有關貴公司建議收購目標公司100%股權的通函而編製。

董事對過往財務資料的責任

貴公司董事負責根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實公平的過往財務資料，並落實董事認為屬必要的內部監控，以確保編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號(「香港投資通函呈報準則第200號」)「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」執行工作。吾等根據已完成工作對過往財務資

料發表意見並向閣下報告吾等的意見。香港投資通函呈報準則第200號要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準編製真實公平的過往財務資料相關的內部監控以設計適當程序，但目的並非對實體的內部監控成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，足以為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註3所載的編製及呈列基準真實而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六月三十日的財務狀況，以及項目公司於相關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較過往財務資料

吾等已審閱項目公司追加期間之比較過往財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年六月三十日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料(統稱「追加期間比較過往財務資料」)。貴公司董事須負責根據過往財務資料附註3所載呈列基準編製及呈列追加期間比較過往財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較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準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審

閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍為小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項致使吾等相信就會計師報告而言追加期間比較過往財務資料於所有重大方面未有根據過往財務資料附註3所載呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則呈報的事項

調整

在編製過往財務資料時，概無就相關財務報表(定義見第III-4頁)作出調整。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

尹子斌

執業證書號碼P05804

香港

二零二零年十二月十一日

I. 項目公司過往財務資料

以下項目公司的過往財務資料由 貴公司董事編製，並構成本會計師報告其中一部分。

項目公司於相關期間的財務報表(「**相關財務報表**」，項目公司的過往財務資料以此為依據)由香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核。

除另有指明者外，過往財務資料以美元(「**美元**」)呈列，且所有數值已湊整至最接近的千位數(「**千美元**」)。

損益及其他全面收益表

	附註	二零一七年	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		十一月二十八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元
收益	6	—	—	—	—	—
行政開支		(25)	(308)	(460)	(197)	(144)
財務費用		—	—	—	—	—
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除所得稅前虧損	7	(25)	(308)	(460)	(197)	(144)
所得稅開支	8	—	—	—	—	—
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
除所得稅後虧損淨額		<u>(25)</u>	<u>(308)</u>	<u>(460)</u>	<u>(197)</u>	<u>(144)</u>

財務狀況表

附註	於十二月三十一日			於
	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 六月三十日 千美元
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備	10	—	—	3
		—	—	3
流動資產				
發展中物業	11	—	—	655,600
其他應收款項	12	1,000	1,000	4
現金及銀行結餘		—*	—*	1
		1,000	1,000	655,605
流動負債				
其他應付款項	13	25	333	801
		25	333	801
流動資產淨值				
		975	667	204
資產總值減流動負債				
		975	667	207
資產淨值				
		975	667	207
資本及儲備				
股本	14	1,000	1,000	180,000
儲備		(25)	(333)	474,663
權益總額				
		975	667	654,663

* 代表金額少於1,000美元

權益變動表

	股本 千美元	資本儲備 千美元	累計虧損 千美元	權益總額 千美元
於二零一七年十一月二十八日 (註冊成立日期)的結餘(附註18)	1,000	—	—	1,000
期內虧損	—	—	(25)	(25)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日的結餘	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>(25)</u>	<u>975</u>
年內虧損	—	—	(308)	(308)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日的結餘	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>(333)</u>	<u>667</u>
年內虧損	—	—	(460)	(460)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日的結餘	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>(793)</u>	<u>207</u>
年內虧損	—	—	(144)	(144)
來自股東之注資(附註18)	<u>179,000</u>	<u>475,600</u>	<u>—</u>	<u>654,600</u>
於二零二零年六月三十日的結餘	<u>180,000</u>	<u>475,600</u>	<u>(937)</u>	<u>654,663</u>
於二零一九年一月一日的結餘	1,000	—	(333)	667
期內虧損	—	—	(144)	(144)
於二零二零年六月三十日的結餘 (未經審核)	<u>1,000</u>	<u>—</u>	<u>(477)</u>	<u>523</u>

現金流量表

	二零一七年 十一月二十八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 千美元	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元
經營活動所得現金流量					
除所得稅開支前虧損	(25)	(308)	(460)	(197)	(144)
經以下各項調整：					
折舊	—	—	1	—*	—*
營運資金變動前經營溢利	(25)	(308)	(459)	(197)	(144)
其他應付款項及應計款項增加	25	308	460	197	144
經營活動所得現金淨額	—*	—*	1	—*	—*
現金及銀行結餘增加淨額	—*	—*	1	—*	—*
於期/年初之現金及現金等價物	—	—*	—*	—*	1
於期/年末之現金及現金等價物	—*	—*	1	—*	1

* 代表金額少於1,000美元

II. 項目公司過往財務資料附註

1. 一般資料

CESIZ (CAMBODIA) CO., LTD. (「項目公司」) 於二零一七年十一月二十八日在柬埔寨王國註冊成立為有限公司。其註冊辦事處及主要營業地點位於No. F08/17, 598 Street, Khmuonh Village, Khmouonh Commune, Sen Sok District, Phnom Penh, Cambodia。

項目公司主要從事房地產開發。

於相關期間，項目公司由Vong Pech先生全資擁有，彼亦為項目公司的唯一董事。

於二零二零年八月二十七日，Vong Pech先生將項目公司22%的股權轉讓予目標公司。Vong Pech先生仍為項目公司的最終實益擁有人及董事。

2. 採納香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與過往財務資料相關的新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且項目公司未有提早採納。

香港財務報告準則第16號的修訂	Covid-19相關租金寬減 ¹
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 ³
香港財務報告準則第3號的修訂	概念框架的提述 ²
香港會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ²
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ²
香港財務報告準則二零一八年 至二零二零年週期的年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂「首次採納國際 財務報告準則」；香港財務報告準則第9號 「金融工具」；香港財務報告準則第16號「租賃」； 香港會計準則第41號「農業」 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產銷售或投入 ⁴

1 於二零二零年六月一日或以後開始的會計期間生效

2 於二零二二年一月一日或以後開始的會計期間生效

3 於二零二三年一月一日或以後開始的會計期間生效

3 於待定期限或以後開始的年度期間生效

項目公司現正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初始應用期間的預期影響。迄今為止所得結論為採納有關準則不大可能對項目公司的過往財務資料造成重大影響。

3. 編製及呈列基準

(a) 編製基準

根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製過往財務資料所應用的主要會計政策載於附註4。編製符合香港財務報告準則的過往財務資料須運用若干關鍵會計估計及估計不明朗因素的主要來源，亦要求項目公司管理層在應用項目公司會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對過往財務資料具有重要意義的範疇於附註5披露。

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則與項目公司相關，並於相關期間生效。就編製及呈列過往財務資料而言，項目公司已提前採納香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則，該等準則自二零二零年一月一日起的整個相關期間內生效。項目公司並無提早採納附註2所載任何於二零二零年一月一日已頒佈但尚未生效的新訂準則、準則修訂及詮釋。

(b) 計量基準及持續經營假設

過往財務資料乃根據歷史成本基準編製。

唯一董事認為，由於以下原因，項目公司將擁有足夠可用資金，使其能持續經營：

- (a) 唯一股東已同意向項目公司提供持續的財務支持及充足資金，以使其能於到期時履行其債務，並已承諾於項目公司能在不損害其流動資金及財務狀況的情況下償還債務前，不會要求項目公司償還債務；及
- (b) 於完成收購事項後，Victory Bright Limited向項目公司提供持續的財務支持。

因此，財務資料已按持續經營基準編製，該基準乃假設(其中包括)於正常業務過程中變現資產及清償負債。財務資料不包括倘項目公司無法持續經營可能須作出的任何調整。

(c) 功能及呈列貨幣

除另有指明者外，過往財務資料以美元(「美元」，亦為項目公司的功能貨幣)呈列，且所有數值已湊整至最接近的千位數(「千美元」)。項目公司的功能貨幣確定為美元，而非柬埔寨的國家貨幣柬埔寨瑞爾，因為業務交易以美元進行。

3.1 無法與過往財務資料比較

由於項目公司於二零一七年十一月二十八日註冊成立，故二零一七年財政期間(由二零一七年十一月二十八日至二零一七年十二月三十一日的財務資料覆蓋期少於兩個月)，二零一八年及二零一九年財政期間為十二個月，而截至二零二零年六月三十日止追加期

間則為六個月。因此，二零一七年的財務資料(包括損益及其他全面收益表、權益變動表、現金流量表及相關披露附註)無法與二零一八年、二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料相比較。

4. 主要會計政策

4.1 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備的成本包括其購買價及直接歸屬於收購有關項目的成本。

僅在與該項目有關的未來經濟利益可能流向項目公司及該項目的成本能夠可靠計量的時，後續成本方會計入資產賬面值或確認為單獨資產(視適用情況而定)。替換部分的賬面值終止確認。所有其他開支(例如維修及保養)於產生的財政期間在損益確認為開支。

折舊乃於其估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本減其剩餘價值確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目以直線法在其估計可使用年期內計及估計剩餘價值後計提折舊以撇銷其成本，採用的年率如下：

辦公設備	20%
------	-----

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時撇減至其可收回金額。

物業、廠房及設備項目將於出售後或預期持續使用該資產不再產生未來經濟利益時終止確認。終止確認資產時產生的任何收益或虧損乃按出售所得款項與該資產賬面值的差額釐定並於損益確認。

4.2 發展中物業

為日後於日常業務過往中出售而發展之發展中物業乃以成本及可變現淨值兩者中之較低者計入流動資產。其包括物業開發所直接應佔之發展開支之代價(包括土地使用權成本、建築成本及資本化之利息)。

4.3 資產(金融資產除外)減值

於各報告期末，項目公司審閱物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示過往確認減值虧損的該等資產，其減值虧損已不再存在或可能有所減少。

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中的較高者)估計低於其賬面值,則該資產的賬面值調低至其可收回金額。減值虧損即時確認為開支,除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估價值列賬,在此情況下,減值虧損按照該香港財務報告準則列作重估減值。

倘於其後撥回減值虧損,則該資產的賬面值調高至經修訂估計可收回金額,惟經調高的賬面值不可高於該資產於過往年度並無確認減值虧損時所釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入,除非相關資產根據另一香港財務報告準則按重估價值列賬,在此情況下,減值虧損撥回按照該香港財務報告準則列作重估增值。

4.4 金融工具

金融資產及金融負債於項目公司旗下實體成為工具合約條文的訂約方時確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。

金融資產或金融負債(不含重大融資成分的貿易應收款項除外)初步按公平值加(就並非以公平值計量且其變化計入損益(「以公平值計量且其變化計入損益」)的項目而言)直接歸屬於收購或發行的交易成本計量。不含重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價計量。

(i) 金融資產

於初始確認時,項目公司按公平值加(就並非以公平值計量且其變化計入損益的金融資產而言)直接歸屬於收購金融資產的交易成本計量。以公平值計量且其變化計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

金融資產的所有日常買賣於交易日期(即項目公司承諾購買或出售資產的日期)確認。日常買賣指須於一般根據市場法規或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

債務工具

債務工具的後續計量視乎項目公司管理資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。項目公司將債務工具劃分為以下計量類別。

攤銷成本

倘持作收合同約現金流量的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。按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、外匯收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認所產生任何收益於損益確認。

以公平值計量且其變化計入損益包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為以公平值計量且其變化計入損益的金融資產或強制要求按公平值計量的金融資產。倘收購金融資產的目的為作短期出售或購回用途，則該等金融資產分類為持作買賣。除非衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)被指定為實際對沖工具，否則亦分類為持作買賣。現金流量並非僅為支付本金及利息的金融資產以公平值計量且其變化計入損益分類及計量，而不論業務模式如何。儘管上文所述債務工具按攤銷成本或以公平值計量且其變化計入其他全面收益分類的標準，債務工具可於初始確認時指定為以公平值計量且其變化計入損益，前提為此舉可消除或顯著減少會計錯配。

(ii) 金融資產的預期信貸虧損

就其他應收款項而言，預期信貸虧損乃以12個月預期信貸虧損為依據。然而，自開始以來信貸風險顯著增加時，撥備將以全期預期信貸虧損為依據。

當釐定金融資產的信貸風險自初始確認以來有否大幅增加及於估計預期信貸虧損時，項目公司考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據項目公司的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

(iii) 金融負債

項目公司視乎負債產生之目的劃分金融負債。按攤銷成本列賬的金融負債初步按公平值扣除所產生直接應佔成本計量。

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債(包括貿易及其他應付款項、應付關聯公司款項、應付賬項及借貸)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確認。

收益或虧損於終止確認負債時及於攤銷過程中於損益確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃為在金融資產或負債的預計年期或(如適用)較短期間內能夠精確地將估計未來現金收款或付款貼現的利率。

(v) 股本

項目公司的股本按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 終止確認

當金融資產相關未來現金流量的合約權利屆滿或金融資產已轉讓且有關轉讓符合香港財務報告準則第9號項下終止確認標準時，項目公司終止確認金融資產。

金融負債於相關合約所訂明責任解除、註銷或屆滿時終止確認。

4.5 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產所產生的借貸成本於資產完成及準備作擬定用途所需的期間內予以資本化。合資格資產指必須等待一段長時間始能作擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

當資產開支產生時、借貸成本產生時及準備資產作擬定用途或出售活動進行時，借貸成本予以資本化為合資格資產的成本部分。於大致完成準備合資格資產作擬定用途或出售的所有必須活動時，借貸成本終止資本化。

4.6 所得稅

年內損益的所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於損益確認，惟與於其他全面收益直接確認的項目有關者除外，在此情況下，所得稅於其他全面收益確認。

即期稅項指就年內應課稅收入按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項乃就用作財務申報用途的資產及負債賬面值與用作稅務用途的相應金額之間的暫時差額確認。所撥備的遞延稅項金額乃根據預期資產及負債賬面值的變現或結算方式按報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項資產僅在日後應課稅溢利有可能用作抵銷可動用資產時確認。倘有關稅務利益不再可能變現，則會調減遞延稅項資產。

4.7 僱員福利

退休福利成本

除合資格享有政府所營運退休金計劃的政府僱員及退伍軍人外，柬埔寨並無強制性退休金計劃。

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期支付福利的未折現金額確認。除非另一香港財務報告準則要求或允許在資產成本中納入福利，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

在扣除任何已支付的金額後，僱員應計福利(如工資、薪金、年假及病假)確認為負債。

就其他長期僱員福利確認的負債按項目公司預計在截至報告日期就僱員提供的服務估計未來現金流出的現值計量。除非另一香港財務報告準則要求或允許將其納入資產成本中，否則服務成本、利息及重新計量產生的負債賬面值變動於損益確認。

4.8 撥備及或然負債

倘過去事件導致項目公司產生法定或推定責任，而該責任將有可能導致能夠可靠估計的經濟利益流出，則就未確定時間或金額的負債確認撥備。

倘可能毋須流出經濟利益或金額無法可靠估計，除非經濟利益流出的可能性極低，否則該責任披露為或然負債。倘可能責任的存在將僅以發生或不發生一項或多項未來事件確認，除非經濟利益流出的可能性極低，否則亦披露為或然負債。

4.9 關連方

就財務資料而言，在下列情況下，一方被認為與項目公司有關聯：

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親家屬成員與項目公司有關聯：
 - (i) 控制或共同控制項目公司；
 - (ii) 對項目公司有重大影響力；或
 - (iii) 為項目公司或項目公司母公司的主要管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與項目公司有關聯：
 - (i) 該實體與項目公司屬同一公司旗下成員公司(即各自的母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此互有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的公司旗下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) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為項目公司或與項目公司有關聯的實體就僱員福利設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制。

- (vii) (a)(i) 所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員。
- (viii) 該實體或該實體為一部分的公司旗下任何成員公司向項目公司或項目公司母公司提供主要管理人員服務。

某一人士的近親家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭伴侶的受供養人。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

應用附註4所述項目公司的會計政策時，唯一董事須就不可輕易自其他來源得悉的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃按過往經驗及被視為相關的其他因素得出。實際結果有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響修訂有關估計期間，則於該期間確認該等修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認該等修訂。

除該等財務報表其他部分所披露資料外，以下估計不明朗因素的其他主要來源具有重大風險導致下一財政年度內的資產及負債賬面值出現重大調整：

(a) 金融資產減值

香港財務報告準則第9號項下就所有類別金融資產的預期信貸虧損計量均要求作出判斷，特別是於釐定金融資產的預期信貸虧損及評估信貸風險有否顯著增加時須估計未來現金流量及抵押品價值的數額及時間。該等估計由多項因素引起，而其變動可導致不同程度撥備的變動。

於各報告日期，項目公司評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加，方法為比較報告日期與初始確認日期之間的預期年期發生的違約風險。項目公司考慮毋須付出不必要成本或精力即可獲得合理及可支持的相關資料，包括定量及定性資料以及前瞻性分析。

(b) 發展中物業之估計可變現淨值

每當有任何事件或情況轉變而顯示項目公司資產之賬面值高於可變現淨值，管理層會根據其估計完成成本、擬定用途及現行市場狀況審閱發展中及持作出售物業之可變現淨值。如有客觀證據顯示資產已減值，則將有關資產適當地撇銷至其估計可變現淨值，並於損益確認撇銷金額。

於釐定發展中物業及持作出售物業是否需要撇銷時，項目公司會考慮此等物業之擬定用途、估計完成成本、現行市場狀況、此等物業之估計市值及／或預期收取之未來現金流量之現值。確認之撇銷款額乃估計未來現金流量及估計市值兩者之較高者。如市場環境／情況或估計完成成本有重大轉變，而令該等物業權益之可變現淨值減少，則可能須作出額外撇銷虧損。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六月三十日，發展中及持作出售物業的賬面值分別為零美元、零美元、零美元及655,600,000美元。更多詳情載於附註11。

6. 收益及分部報告

經營分部資料

項目公司的唯一董事已識別為項目公司的主要營運決策人，負責檢討項目公司的內部報告以定期評估項目公司的表現及分配資源。項目公司主要從事房地產開發。主要營運決策人根據經營業績的衡量標準評估該業務單位的表現，並將該業務單位視為單一經營分部。由於項目公司的資源已整合，故就資源分配及表現評估而向主要營運決策人報告的資料集中於項目公司整體經營業績。因此，項目公司已識別一個經營分部—房地產開發。

主要客戶資料

項目公司於相關期間並無產生收益。因此，並無呈列個別外部客戶。

地區資料

項目公司於相關期間並無產生收益。於二零二零年六月三十日，所有非流動資產均位於柬埔寨。

7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損經扣除以下各項後得出：

	二零一七年 十一月二十八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 千美元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
			二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元
核數師酬金	—	—	—	—	—	—
物業、廠房及設備折舊	—	—	—	1	—*	—*
員工成本(包括董事酬金)	—	12	1	1	—*	1

* 代表金額少於1,000美元

8. 所得稅開支

由於項目公司於相關期間並無在柬埔寨產生任何應課稅溢利，故概無就柬埔寨利得稅作出撥備。

按法定稅率計算之除稅前虧損適用之稅項開支與按實際稅率計算之稅項開支之對賬如下：

	二零一七年 十一月二十八日 (註冊成立日期) 至二零一七年 十二月三十一日 千美元		截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
			二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零一九年 千美元 (未經審核)	二零二零年 千美元
除稅前虧損	(25)	(308)	(460)	(460)	(197)	(144)
按法定稅率20%計算之稅項	(5)	(62)	(92)	(92)	(39)	(29)
不可扣稅之開支	5	62	92	92	39	29
按項目公司實際稅率計算之稅項支出	—	—	—	—	—	—

於各相關期間末，概無有關本年度／期間之重大未撥備遞延稅項。

9. 唯一董事酬金

於相關期間，概無就終止唯一董事服務向唯一董事直接或間接支付或提供任何酬金、退休福利、款項或福利；且概無任何應付款項。

於相關期間，概無唯一董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。此外，於相關期間，項目公司並無向唯一董事支付任何薪酬作為加入項目公司或加入項目公司後的獎勵或作為離職補償。

10. 物業、廠房及設備

	辦公設備 千美元
成本	
於二零一七年十一月二十八日(註冊成立日期)、 二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—
添置	4
	<u>4</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日	<u>4</u>
累計折舊	
於二零一七年十一月二十八日(註冊成立日期)、 二零一七年十二月三十一日、二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	—
年內支出	1
	<u>1</u>
於二零一九年十二月三十一日	1
期內支出	—*
	<u>1</u>
於二零二零年六月三十日	<u>1</u>
賬面值	
於二零一七年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零一八年十二月三十一日	—
	<u>—</u>
於二零一九年十二月三十一日	3
	<u>3</u>
於二零二零年六月三十日	<u>3</u>

* 代表金額少於1,000美元

11. 發展中物業

	二零一七年 十一月二十八日 (註冊成立日期)	截至十二月三十一日止年度		於二零二零年 六月三十日
	至二零一七年 十二月三十一日 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	千美元
於柬埔寨的永久業權土地	—	—	—	655,600
預計將完成的發展中物業：				
於正常營運週期內計入流動資產*	—	—	—	655,600
於正常營運週期外計入非流動資產*	—	—	—	—
	—	—	—	655,600
預計將於正常營運週期內完成及收回的 發展中物業：				
一年內*	—	—	—	—
一年以上*	—	—	—	655,600
	—	—	—	655,600

* 根據項目公司高級管理層現時的最佳估計計算。

附註：發展中物業指項目公司位於柬埔寨的物業發展項目的項目成本、土地收購成本、補償成本及其他初步基建成本。上述所有持作出售物業將作為項目公司正常營運週期的一部分出售，因此彼等分類為流動資產。

12. 其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 六月三十日 千美元
流動：				
應收唯一股東款項(附註)	1,000	1,000	1,000	—
其他	—	—	4	4
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,004</u>	<u>4</u>

附註：該到期款項為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 六月三十日 千美元
應付關連方款項(附註)	25	333	801	945
	<u>25</u>	<u>333</u>	<u>801</u>	<u>945</u>

附註：該款項指應付關連方款項，該關連方由項目公司的唯一股東控制。該到期款項為無抵押、免息及須按要求償還。

14. 股本

	股份數目	金額 千柬埔寨瑞爾	等值金額 千美元
法定：			
每股面值4,000,000柬埔寨瑞爾的普通股			
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年 一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,000	4,000,000	1,000
期內增加	<u>179,000</u>	<u>716,000,000</u>	<u>179,000</u>
於二零二零年六月三十日	<u>180,000</u>	<u>720,000,000</u>	<u>180,000</u>
已發行及繳足：			
普通股			
於二零一七年十二月三十一日、二零一八年 一月一日、二零一八年十二月三十一日、 二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	1,000	4,000,000	1,000
來自股東注資(附註18)	<u>179,000</u>	<u>716,000,000</u>	<u>179,000</u>
於二零二零年六月三十日	<u>180,000</u>	<u>720,000,000</u>	<u>180,000</u>

15. 或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，項目公司並無任何重大或然負債。

16. 資本承擔

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 六月三十日 千美元
已訂約但尚未就以下項目 於財務報表撥備的資本開支：				
一 物業發展開支	—	256	209	209

17. 關連方交易

除過往財務資料其他地方所披露者外，項目公司於相關期間並無其他關連方交易。

主要管理人員薪酬

項目公司的唯一董事被視為項目公司的主要管理人員，且於相關期間並無向唯一董事及高級管理層支付或應付任何薪酬。

18. 主要非現金交易

於二零一七年十一月二十八日註冊成立後，項目公司向其唯一股東Vong Pech先生發行1,000股普通股，金額為1,000,000美元。截至二零二零年六月三十日止六個月，項目公司進一步向唯一股東Vong Pech發行179,000股普通股，金額為179,000,000美元。截至二零二零年六月三十日止六個月，上述180,000股股份透過轉讓約655,600,000美元的永久業權土地結算，而餘下475,600,000美元已計入股份溢價作為注資。

19. 財務風險管理

項目公司的主要金融工具包括其他應收款項、現金及現金等價物以及應計款項及其他應付款項。該等金融工具的詳情於相應的附註披露。項目公司並無重大的利率風險、流動資金風險及信貸風險。與該等金融工具相關的風險以及如何緩解該等風險的政策載於下文。管理層對該等風險進行管理及監控，確保及時有效地實施適當的措施。

(a) 外幣風險

貨幣風險指金融工具的公平值或未來現金流量將因外匯匯率變動而出現波動的風險。

項目公司主要於柬埔寨經營業務及投資，所有交易均以美元計值及結算，因此，項目公司毋須承受任何外幣風險。

項目公司一直遵從管理外幣風險的措施，並認為該等措施行之有效。

(b) 流動資金風險

流動資金風險與項目公司未能履行其金融負債相關責任的風險有關。

下表列示項目公司金融負債於報告日期的餘下合約到期日，有關金融負債乃根據合約未折現現金流量(包括以合約利率計算的利息付款，或倘屬浮動款項，則根據於報告日期的現行利率計算)，以及項目公司可被要求支付的最早日期。

	賬面值 千美元	合約未折現 現金流量總額 千美元	一年以內 或按要求 千美元
於二零一七年十二月三十一日			
其他應付款項	25	25	25
	<u>25</u>	<u>25</u>	<u>25</u>
於二零一八年十二月三十一日			
其他應付款項	333	333	333
	<u>333</u>	<u>333</u>	<u>333</u>
於二零一九年十二月三十一日			
其他應付款項	801	801	801
	<u>801</u>	<u>801</u>	<u>801</u>
於二零二零年六月三十日			
其他應付款項	945	945	945
	<u>945</u>	<u>945</u>	<u>945</u>

20. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

下表分別列示附註4.4(i)及4.4(iii)所界定的金融資產及負債的賬面值。

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 千美元	二零一八年 千美元	二零一九年 千美元	二零二零年 六月三十日 千美元
按攤銷成本列賬的金融資產：				
—其他應收款項	1,000	1,000	1,004	4
—現金及銀行結餘	—*	—*	1	1
	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>1,005</u>	<u>5</u>
按攤銷成本列賬的金融負債：				
—其他應付款項	<u>25</u>	<u>333</u>	<u>801</u>	<u>945</u>

* 代表金額少於1,000美元

項目公司的唯一董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

21. 資本風險管理

項目公司管理其資本，以確保項目公司將能夠持續經營，同時通過優化債務及股權結餘盡量提高股東回報。

項目公司的資本架構分別包括項目公司擁有人應佔債務淨額，扣除現金及現金等價物及權益，分別包括已發行股本及儲備。

項目公司的唯一董事在考慮資本虧損及與資本相關的風險的基礎上持續檢討資本架構。項目公司將透過支付股息、發行新股及購回股份以及發行新債務或贖回現有債務(倘必要)以平衡其整體資本架構。

管理層將權益總額視為資本。於二零二零年六月三十日，資本金額約為654,663,000美元，管理層經考慮預計資本開支及預計策略投資機會後認為此乃最佳。

22. 相關期間結束後事項

項目公司於報告日期後並無重大事項。

III. 後續財務報表

項目公司並無就二零二零年六月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

下文載列項目公司於二零一七年十一月二十八日(註冊成立日期)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，以及截至二零二零年六月三十日止六個月(「相關期間」)的管理層討論及分析。此項目公司的財務資料討論乃基於本通函附錄三所載的項目公司的會計師報告，並應與之一併閱讀。

分部資料

項目公司主要於柬埔寨從事城市綜合開發項目投資，因此具有單一可呈報分部。

經營分部資料

項目公司的唯一董事被識別為項目公司的主要營運決策者，審閱項目公司的內部報告，以定期評估項目公司的表現及分配資源。項目公司主要從事房地產開發。主要營運決策者根據營運業績的計量評估此業務單位的表現，並將此業務單位視為單一營運分部。由於綜合項目公司的資源，就資源分配及表現評估向主要營運決策者呈報的資料集中於項目公司整體的營運業績。因此，項目公司被識別為單一營運分部—房地產開發。

有關主要客戶的資料

項目公司於相關期間內概無產生收益。因此，並無呈列個別外部客戶。

有關地區的資料

項目公司於相關期間內概無產生收益。

於二零二零年六月三十日，所有非流動資產位於柬埔寨。

流動資金及財務資源

於二零二零年六月三十日，項目公司概無任何借貸。

資本架構

項目公司的資本架構分別包括項目公司的負債淨額、現金及現金等價物增加淨額及擁有人應佔權益，包括已發行股本及儲備。

項目公司的唯一董事持續審閱資本架構，當中考慮資本虧損及資本的相關風險。項目公司將通過支付股息、新股份發行及股份回購，以及發行新債務或贖回現有債務(如有須要)平衡整體資本架構。

管理層將權益總額視為資本。於二零二零年六月三十日，資本的金額約為655百萬美元，而管理層於考慮預計資本開支及預計策略投資機會後認為最適宜。

持有的重大投資

於二零二零年六月三十日，項目公司的主要資產為柬埔寨的發展中物業。

收益

於相關期間內概無產生收益。

發展中物業

於二零二零年六月三十日，金額主要包括原擁有人注入的土地的價值，約為656百萬美元。

資產負債比率

項目公司根據資產負債比率監察資本。此比率以負債淨額除以總股本計算。於相關期間，資產負債比率並不適用，乃由於概無債務產生。項目公司將考慮為未來的基建融資。

現金及現金等價物

項目公司的銀行現金及現金等價物全數以美元(「美元」)列值。

資本承擔

於二零二零年六月三十日，項目公司並無任何重大資本承擔。

附屬公司及聯營公司的主要收購及出售

於相關期間內，概無收購或出售附屬公司及聯營公司。

匯率波動風險及相關對沖

項目公司於柬埔寨營運，而美元為其功能貨幣。匯率概無任何波動，亦無就外匯風險作任何對沖。

資產質押

於二零二零年六月三十日，項目公司概無質押其資產。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，項目公司概無任何重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於相關期間內，項目公司概無僱員。

重大投資

有關未來的投資計劃及其預計資金來源，請參閱「董事會函件」下「項目前景」一段。

本附錄所載資料並不構成本公司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)所編製會計師報告(載於本通函附錄二)的一部分，載入本通函僅供說明用途。

I. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

1. 緒言

經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表(「未經審核備考財務資料」)已根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」編製，旨在說明昊天國際建設投資集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)收購Alcott Global Limited(「目標公司」)全部股權(「建議收購事項」)對本集團資產及負債的財務影響，猶如建議收購事項已於二零二零年九月三十日完成。本集團及目標公司統稱為經擴大集團。

經擴大集團未經審核備考財務資料的編製基準載列如下：

- (a) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表乃根據(i)本集團所刊發截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核中期業績所載本集團於二零二零年九月三十日的簡明綜合財務狀況表編製；及(ii)目標公司於二零二零年八月三十一日的財務狀況表，其乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。
- (b) 經考慮本附錄附註所述與建議收購事項直接有關及有實質證據支持的未經審核備考調整後，證明建議收購事項如何可能影響本集團的資產及負債，猶如建議收購事項已於二零二零年九月三十日落實。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核中期業績所載本集團的財務資料及本通函附錄二所載目標公司的會計師報告一併閱讀。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據若干假設、估計、不確定因素及現有資料編製，並僅供說明用途。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料可能無法真實反映經擴大集團於二零二零年九月三十日或任何其他日期完成建議收購事項後所達致的財務狀況。

2. 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團		目標公司		備考經擴大集團	
	於二零二零年九月三十日		於二零二零年八月三十一日		於二零二零年九月三十日	
	百萬港元 (附註1)	百萬港元 (附註2)	未經審核備考調整		百萬港元	
				百萬港元 (附註3)	百萬港元 (附註4)	
非流動資產						
物業、廠房及設備	243	—				243
無形資產	13	—				13
商譽	42	—				42
於聯營公司之投資	86	1,116			2	1,204
於合營企業之投資	226	—				226
融資租賃應收款項	4	—				4
應收貸款	72	—				72
指定以公平值計量且其變化計入其他全面收益之						
金融資產	163	—				163
遞延稅項資產	8	—				8
已抵押銀行存款	5	—				5
其他非流動資產	1	—				1
非流動資產總值	863	1,116				1,981
流動資產						
存貨	86	—				86
貿易應收款項	131	—				131
其他應收款項、按金及預付款項	11	—				11
融資租賃應收款項	4	—				4
應收貸款	288	—				288
以公平值計量且其變化計入損益的金融資產	72	—				72
信託及獨立銀行賬戶	19	—				19
現金及現金等價物	144	—				144
流動資產總值	755	—				755

附錄五

經擴大集團的未經審核備考財務資料

	本集團	目標公司	未經審核備考調整		備考經
	於二零二零年	於二零二零年			擴大集團
	九月三十日	八月三十一日	百萬元	百萬元	於二零二零年
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	九月三十日
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	百萬元
流動負債					
貿易應付款項	37	—			37
其他應付款項、已收按金、 應計費用及合約負債	44	—		2	46
銀行及其他借貸	134	—			134
租賃負債	11	—			11
應付所得稅	14	—			14
流動負債總額	240	—			242
流動資產淨值	515	—			513
資產總值減流動負債	1,378	1,116			2,494
非流動負債					
銀行及其他借貸	102	—			102
應付可換股票據	99	—	82		181
租賃負債	22	—			22
遞延稅項負債	26	—			26
應付票據	—	—	552		552
非流動負債總額	249	—			883
資產淨值	1,129	1,116			1,611

未經審核備考財務資料附註：

- 有關結餘乃摘錄自本集團截至二零二零年九月三十日止六個月的已刊發未經審核中期業績所載本集團於二零二零年九月三十日的簡明綜合財務狀況表。
- 目標公司的主要業務為投資控股及其主要資產為投資於聯營公司。建議收購事項由貴公司董事將予收購的資產及負債釐定，即透過收購目標公司投資於聯營公司及其相關資產及負債，而非香港會計師公會頒發的香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」界定的業務合併。貴公司的董事認為會計處理方式與貴集團的會計政策一致，亦將於日後的經審核財務報表中採納。

就未經審核備考財務資料及僅就說明用途，目標公司於二零二零年九月三十日約1,116,000,000港元的資產淨值被本公司董事假定為與於二零二零年八月三十一日的價值相同，且被本公司董事視為及估算為目標公司於建議收購事項後的資產及負債公平值總額。因此，目標公司於建議收購事項完成日期的資產及負債的公平值可能與編製未經審核備考財務資料所使用的金額不同，而就可識別的資產淨值及建議收購事項將予確認的經調整代價的最終金額可能與本文編製的金額不同，而差異可能重大。

各資產及負債的分配如下：

	百萬港元
於聯營公司的投資	1,116
	<u>1,116</u>

- 調整為貴集團就建議收購事項支付的代價。根據貴公司、Soaring Wealth Ventures Limited (「賣方」)與Victory Bright Limited (貴公司的間接全資附屬公司及「買方」)就建議收購事項訂立日期為二零二零年九月四日的買賣協議(「該協議」)，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售目標公司全部股本權益，代價為1,125,000,000港元，將按以下方式償付：
 - 本公司於完成日期配發及發行500,000,000股普通股(「代價股份」)。
 - 發行本金總額850,000,000港元的代價票據，將於代價票據發行日期起計滿第三週年當日(「初步到期日」)到期，按年利率5%計息，並於若干條例達成時累計支付。倘於初步到期日最後一日代價票據項下有任何未償還金額，貴公司將全權酌情將代價票據尚未償還之部分之初步到期日進一步延長一年(「經延長到期

日)，貴公司將全權酌情將經延長到期日進一步再延長一年（「進一步延長到期日」），而貴公司可選擇將進一步延長到期日再延長一年，直至代價票據並無未償還金額為止。

貴公司將有權（但並無義務）於相關到期日前任何時間及不時透過向票據持有人發出不少於十五（15）個營業日的事先書面通知按提早贖回價（即代價票據的未償還本金總額，連同直至有關提早贖回日期的所有累計及未付利息及任何其他未償還金額的累計及應付款項）贖回（全部或任何部分的）代價票據；及

- (iii) 貴公司向賣方發行本金額為150,000,000港元的代價可換股債券（「代價可換股債券」）。代價可換股債券於代價可換股債券發行日期起計滿第三週年當日到期，按年利率5%計息，並於緊隨代價可換股債券發行日期後當日起任何時間直至到期日按每股0.30港元的換股債予以轉換，而其金額應為10,000,000港元的完整倍數。

本公司可全權酌情於到期日前隨時及不時向可換股債券持有人發出至少十（10）日事先書面通知，以按有關代價可換股債券的未償還本金額，連同直至有關提早贖回日期的累計利息贖回代價可換股債券（全部但並非部分）。

代價票據及代價可換股債券的公平值經董事估計。

4. 調整反映估計交易成本約2,000,000港元，主要為建議收購事項直接應佔的應付法律及專業費用。
5. 本公司董事確認，編製未經審核備考財務資料所用的基準將與本集團的會計政策一致，以及將於建議收購事項完成後本集團的首份財務報表當中一致採納的目標公司已識別資產及負債估值的主要會計政策及假設。
6. 除建議收購事項外，概無對經擴大集團之未經審核備考財務資料作出其他調整，以反映本集團於二零二零年九月三十日後訂立之任何交易結果或其他交易及目標公司於二零二零年八月三十一日後訂立之任何交易結果或其他交易。

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，僅為載入本通函而編製。



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

II. 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的鑒證報告

致昊天國際建設投資集團有限公司列位董事

吾等已就昊天國際建設投資集團有限公司(「貴公司」)董事編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料完成鑒證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司日期為二零二零年十二月十一日的通函(「通函」)附錄五第3至6頁所載的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註，內容有關建議根據日期為二零二零年九月四日的買賣協議收購Alcott Global Limited(「目標公司」)的全部股權(「建議收購事項」)。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄五第1至2頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於二零二零年九月三十日的資產及負債所造成的影響，猶如建議收購事項已於二零二零年九月三十日進行。作為此過程的一部分，有關 貴集團資產及負債的資料已由 貴公司董事摘錄自 貴公司截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核綜合中期業績。

董事就未經審核備考財務資料承擔的責任

貴公司董事負責根據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(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製供載入投資通函內之備考財務資料」(「會計指引第7號」)，編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制準則第1號「進行財務報表審計及審閱以及其他核證及相關服務委聘的事務所的質量控制」，並相應設有全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而由吾等於過往發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔的責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證準則第3420號「受聘鑒證以就招股章程所載備考財務資料的編製作報告」進行鑒證工作。該準則要求申報會計師須規劃及實行程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段的規定並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料，取得合理查證。

就此次委聘而言，吾等概不負責就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於委聘進行查證的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料，僅旨在說明重大事件或交易對實體未經調整財務資料的影響，猶如於經選定較早日期事件已發生或交易已進行，僅作說明用途。故此，吾等概無就建議收購事項於二零二零年九月三十日的實際結果會否如所呈列者發生作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理委聘鑒證，涉及進程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則，有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事件或交易的重大影響，以及就下列各項提供充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否對該等準則造成恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映該等調整已適當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對實體性質的理解、與未經審核備考財務資料的編製有關的事件或交易，以及其他相關委聘查證狀況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準由 貴公司董事妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露的該等調整均屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

二零二零年十二月十一日



九龍荔枝角青山道488-491號
香港工業中心A座3樓3B室

敬啟者：

指示

吾等遵照閣下之指示，對昊天國際建設投資集團有限公司（「貴公司」）或其附屬公司（統稱「貴集團」）將收購位於柬埔寨王國（「柬埔寨」）之物業權益進行估值。吾等確認曾作出有關查詢並獲得吾等認為必要之其他資料，以就有關物業權益於二零二零年九月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供吾等之意見。

本函件構成估值報告之一部分，說明估值之基準及方法，闡明假設、業權調查及是次估值之限制條件。

估值基準

估值乃吾等對有關市值的意見，吾等將其界定，旨在表示經適當市場推廣後自願買方與自願賣方各自在知情、審慎且並非強迫的情況下進行公平交易時應於估值日期交易的某項資產或負債的估計金額。

市值被理解為某項資產或負債之估計價值，當中並無計及買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值為賣方於市場上合理獲得的最高價格及買方於市場上合理獲得的最有利價格。是次估值尤其不考慮特殊條款或情況（如非典型融資、售後租回安

排、合資經營、管理協議、與出售有關的人士所作特別考慮因素或所授出特許權或任何特殊價值成分)引致的估價升跌。

估值方法

吾等透過直接比較法對物業權益進行估值，當中已假設物業權益按其現況即時交吉出售，亦已參考相關市場上現有可資比較銷售交易。

直接比較法基於替代原則，其中進行比較時建基於在實際銷售中已變現價格及／或可資比較物業所要求價格。吾等會分析性質、特徵及位置相若的可資比較物業，並就各物業的一切有關優點及缺點審慎加權，以達致公平比較市值。

估值準則

吾等對該物業進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則所載的所有規定。

估值假設

吾等進行估值時已假設該物業按現況在公開市場上交吉出售，且不附帶遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他可能影響該物業權益價值之類似安排利益。

吾等在估值中，並無就經估物業結欠之任何質押、按揭或款項或落實出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支出。

吾等亦假設該等物業在興建、佔用及使用時均全面遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等已進一步假設，就本報告依據的任何物業用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

此外，就位於柬埔寨之該等物業進行估值時，吾等假設(除另有說明者外)該等物業已按年度象徵式土地使用費獲批指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應繳地價已悉數繳付。吾等亦假設該等物業擁有人擁有該等物業的可強

制執行業權，且擁有自由及不受干擾的權利，可於整段經授出未屆滿的相關年期內使用、佔用或轉讓該等物業。

業權調查

吾等在該物業之估值過程中依賴 貴公司柬埔寨法律顧問所提供法律意見及 貴公司所提供資料。然而，吾等並無檢查文件正本以核實業權或是否存在未有在吾等接獲之文件副本中顯示的任何修訂。一切文件及租約僅作參考用途。

限制條件

吾等之Sunny Soo於二零二零年六月對該物業進行視察，彼於柬埔寨擁有超過五年物業估值經驗。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等並無進行任何結構性測量，因此，吾等未能匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。吾等並無對任何服務進行測試。此外，吾等並無就確定地面狀況及服務等是否適合作未來發展進行實地調查。

吾等並無就該物業的面積進行詳細實地量度，以核實其準確性，惟已假設該等文件所載面積屬真確無誤。所有文件僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等非常依賴 貴集團所提供資料，亦接納就有關事宜給予吾等之意見，尤其是(但不限於)有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、土地面積以及所有其他識別該等物業權益之相關事宜。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。

新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已影響全球金融市場，並為物業市場帶來不確定性。預期物業估值將十分容易因大流行疫症惡化與金融市場變動而受到影響。對市場上不同行業的影響程度均有所不同，就物業進行市場推廣及談判銷售之時間將較正常情況長。在短期內，估值能持續之時間長短不確定性將較高，且物業價格可能迅速大幅波動。吾等對物業進行之估值僅在估值

日期有效，且在估值日期後任何後續市況變動以及對物業估值產生之影響均無法計及。倘任何一方擬在進行任何交易時參考吾等進行之估值，則其須緊記在此期間市場大幅波動，且自估值日期起，物業估值未必會變動。

吾等謹此確認，捷評資產顧問有限公司與以下簽署人之間並無任何金錢或其他利益，而有關利益可能與該物業之物業估值有所衝突或可合理視為能影響吾等發表無偏頗意見之能力。

備註

吾等以美元(「美元」)對該物業進行估值。隨函附奉吾等的估值詳情。

此 致

香港
灣仔
港灣道6至8號
瑞安中心
25樓2510-2518室
昊天國際建設投資集團有限公司
董事會 台照

代表
捷評資產顧問有限公司
董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSc
謹啟

二零二零年十二月十一日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、中國及亞太地區(包括柬埔寨王國)擁有逾20年物業經驗。黎女士為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。

估值詳情

本集團將收購之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值 美元
兩塊位於柬埔寨國公省 土地編號為09060401-0001 及09060403-0001之 土地(「項目土地」)	該物業由兩塊相鄰土 地組成，總地盤面積約 為17,252,519平方米。 據悉，該土地根據永久 業權租賃持有。	據悉，該物業已閒置， 主要被灌木覆蓋。	655,600,000 (六億五千五百 六十萬美元)

附註：

- (i) 根據昊天國際建設投資提供之第09060401-0001號及第09060403-0001號不動產業權證書(Ownership Certificates of Immovable Property)，該物業之土地使用權分別涉及地盤面積11,486,777平方米及5,765,742平方米，已於二零一九年六月十二日授予CESIZ (Cambodia) Co., Ltd. (「項目公司」)唯一股東Vong Pech (「Vong先生」)作住屋用途。
- (ii) 根據日期為二零二零年六月二十二日之股本注資(Share Capital Contribution)及股份認購協議(「股本協議」)，項目土地之實益業權已於二零二零年六月三十日轉讓予項目公司。
- (iii) 根據部長理事會授出有關成立經濟特區(「經濟特區」)的二級法令122 /2019(「二級法令」)，項目土地可發展作住宅、工業及商業用途。誠如本公司所告知，於初步階段尚未提交任何開發計劃以獲得柬埔寨政府的同意或批准。
- (iv) 對項目土地進行估值時，吾等已參考各種性質及地點相似的市場可資比較資料。該等可資比較資料的單位價格介乎每平方米23至70美元。吾等已對該等可資比較資料的單位價格作出適當調整，以反映在吾等評估中的多項因素，包括但不限於時間、地點、規模以及柬埔寨政府所提供的設施及基建。
- (v) 在估值過程中，吾等收訖 貴公司柬埔寨法律顧問Heng & Partners Law Group出具有關該物業業權的法律意見，其中包括以下資料。
 - (a) 第09060401-0001號及第09060403-0001號不動產業權證書(Ownership Certificates of Immovable Property)在柬埔寨屬有效、合法並可強制執行。
 - (b) 項目公司有權將項目土地或項目土地的任何部分佔用、使用、按揭、出租及轉讓予任何第三方。

- (c) 根據日期為二零二零年六月二十二日的股本協議，Vong先生向項目公司注入項目土地，而項目土地目前由Vong先生就 貴公司持有，與項目土地有關的所有利益及權益均屬於項目公司；及：
- 唯一股東應被視為就項目公司以信託方式持有項目土地；
 - 與項目土地有關或從中獲得的所有利益及權益應屬於項目公司；
 - 唯一股東應按照項目公司不時指示的方式處理項目土地，不得出售、轉讓、拆細、(短期或長期)租賃、授權任何人士佔用或使用該土地任何部分或在其上設置任何產權負擔，惟獲 貴公司事先書面同意則除外；及
 - 自二零二零年六月三十日起，與該土地擁有權或持有權有關的稅費應由項目公司承擔。
- (d) 根據二級法令122/2019，部長理事會已批准項目公司成立經濟特區，而目土地規模為17,353,519平方米。
- (e) 根據二級法令122/2019，經批准的經濟特區內所有土地均為項目公司的資產。截至二級法令122/2019授出當日，Vong先生尚未向項目公司注入項目土地，然而，Vong先生已發出同意書，同意項目公司使用項目土地以發展經濟特區。由於Vong先生自項目公司註冊成立當日起一直擔任唯一股東，並同意項目公司申請二級法令122/2019，進一步考慮項目土地現已注入項目公司，吾等認為二級法令122/2019中有關差異並不具重大意義。
- (f) 不動產業權證書(Ownership Certificates of Immovable Property)將土地使用類別記錄為「住屋」(在高棉語中可將其理解為「建築」)，並指出該土地可用作住宅、商業或工業發展。鑑於二級法令122/2019已批准在項目土地上發展CESIZ，據吾等所知，並無任何其他法律障礙以規劃用地為由妨礙或限制將該土地用作工業用地。
- (vi) 吾等根據以下假設編製估值：
- (g) 該物業的土地使用權均具有妥善業權，而該物業業主有權佔用、使用、按揭、出租及轉讓該物業而毋需向相關當局支付任何額外地價、出讓金或其他繁重款項。
 - (h) 該物業可自由轉讓、出租、按揭或出售予任何第三方。
 - (i) 該物業不附帶任何抵押或第三方產權負擔。
 - (j) 該物業於估值日期按現有狀態及狀況售出。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則規定之詳情，以提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 股本

(a) 本公司的股本

本公司(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨配發及發行代價股份後；及(iii)緊隨配發及發行代價股份後及悉數轉換最多500,000,000股換股股份後(假設本公司之股本並無其他變動)的法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本：	
<u>20,000,000,000</u> 股股份(於最後實際可行日期)	<u>200,000,000.00</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足：	
<u>5,287,954,561</u> 股股份(於最後實際可行日期)	<u>52,879,545.61</u>
將予發行：	
<u>500,000,000</u> 股代價股份將予發行	<u>5,000,000.00</u>
股換股股份將予發行(假設代價可 換股債券的換股權獲悉數行使)	
<u>500,000,000</u>	<u>5,000,000.00</u>
已發行及將予發行的股份總數：	
<u>6,287,954,561</u> 股股份	<u>62,879,545.61</u>

所有將予配發及發行的已發行股份將在各方面與其時已發行股份享有同等待地位。賣方將有權收取於代價股份及換股股份發行日期或之後可能宣派、作出或支付的所有股息及分派。於最後實際可行日期，概無任何據之豁免或同意豁免未來股息的安排。

已發行股份於聯交所上市。本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，且亦無尋求或擬尋求本公司證券於任何其他證券交易所上市或批准買賣。

(b) 購股權

本公司於二零一五年十月二十三日採納的現有購股權計劃，將由董事會酌情向任何董事、僱員及其他人士授出購股權。於最後實際可行日期，並無任何購股權尚未行使。

本公司已於二零二零年一月三十一日向信銘生命科技的全資附屬公司昊天財務有限公司發行二零二三年到期的5.0%可轉換票據，本金總額為213,000,000港元。於最後實際可行日期，可轉換票據的未償還本金額為134,000,000港元，可按行使價每股股份0.35港元轉換為382,857,143股股份。

除上文披露者外，本公司並無任何已發行但尚未行使的可換股證券、購股權或認股權證，或任何與賦予可認購、轉換或交換為股份的權利相類似的權利，或任何有關發行股份的協議或安排。

3. 董事於股權或債務證券之權益披露

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)持有之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於根據該條例存置之登記冊之任何權益或淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事姓名	身份	所有股份及 相關股份 數目(好倉)	於最後實際 可行日期 佔已發行 股本總額的 百分比
霍志德	實益擁有人	60,975,610	1.15%
許琳	實益擁有人	4,146,342	0.08%
魏斌	實益擁有人	4,146,342	0.08%

附註： 持股百分比乃按於最後實際可行日期已發行的5,287,954,561股股份為基準計算。

於最後實際可行日期，概無身為公司董事或僱員之董事於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須披露予本公司之權益或淡倉。

4. 主要股東

於最後實際可行日期，據董事所知，以下人士(董事或及本公司主要行政人員除外)於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

好倉

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	持股百分比 (附註1)
李少宇(「李女士」) (附註2)	受控制法團權益	3,557,153,831	67.27%
亞聯創富控股有限公司 (「亞聯」)(附註2)	受控制法團權益	3,557,153,831	67.27%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持股份／ 相關股份數目	持股百分比 (附註1)
信銘生命科技(附註2)	受控制法團權益	3,557,153,831	67.27%
中央匯金投資有限 責任公司(附註3)	受控制法團權益	2,643,984,688	50.00%
威華達控股有限公司 (附註4)	受控制法團權益	625,000,000	11.82%

附註：

- 百分比乃根據於最後實際可行日期5,287,954,561股已發行股份計算。上表所載若干百分比數字已進行四捨五入調整，因此，所顯示的總計數字未必為上列數字的算術總和。
- 根據本公司可得資料所示，李女士透過由亞聯實益擁有合共3,557,153,831股股份的權益，而亞聯則由李女士全資擁有。亞聯於3,557,153,831股股份中的權益乃透過信銘生命科技持有，而信銘生命科技則由亞聯擁有44.54%的權益。在信銘生命科技於3,557,153,831股股份的權益中，(i)2,388,944,688股股份乃透過其全資附屬公司Win Team Investments Limited及昊天實業管理(中國)有限公司持有；(ii)785,352,000股股份乃透過其全資附屬公司Win Team Investments Limited及其非全資附屬公司昊天管理(香港)有限公司持有；及(iii)382,857,143可轉換債券乃透過其全資附屬公司Guo Guang Limited及昊天財務有限公司持有。
- 該等股份指昊天實業管理(中國)有限公司及昊天管理(香港)有限公司向展望控股有限公司作出抵押的股份。根據本公司可得資料所示，展望控股有限公司由CCBI Investments Limited全資擁有，而CCBI Investments Limited則由建銀國際(控股)有限公司全資擁有，而建銀國際(控股)有限公司則由建行金融控股有限公司全資擁有，而建行金融控股有限公司則由建行國際集團控股有限公司全資擁有，而建行國際集團控股有限公司則由中國建設銀行股份有限公司全資擁有，而中國建設銀行股份有限公司由中央匯金投資有限公司擁有57.11%的權益。
- 根據本公司可得資料所示，Kenson Investment Limited由Uptown WW Holdings Limited全資擁有，而Uptown WW Holdings Limited由Uptown WW Capital Group Limited(一間於英屬處女群島註冊成立的公司)，而Uptown WW Capital Group Limited由Uptown WW Capital(一間於開曼群島註冊成立的公司)，而Uptown WW Capital Group Limited由Enerchina Investments Limited全資擁有，而Enerchina Investments Limited由威華達控股有限公司全資擁有。

除本文披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據

證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司股東大會在所有情況下任何類別具表決權股本面值10%或以上的權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團概無成員公司進行任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司概無尚未了結或面臨指控之重大訴訟、仲裁或索償。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之任何現有或建議服務合約。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

8. 董事於本集團資產及合約之權益

於最後實際可行日期，

- (a) 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經審核綜合財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 專家資格及同意書

以下為已提供意見、函件或建議之專家(統稱「專家」)之資格，而該等意見、函件或建議已載入本通函：

名稱	資格
香港立信德豪有限公司	執業會計師
捷評資產顧問有限公司	獨立物業估值師

專家之各份函件或報告均於本通函日期發出，以便載入本通函。

於最後實際可行日期，各專家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以及引述其名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，各專家概無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論可依法強制執行與否)，且概無自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 重大合約

以下合約為本公司或經擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立屬重大或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 豪翔有限公司、昊天管理(香港)有限公司與本公司所訂立日期為二零一八年十二月十七日的買賣協議，內容有關收購990,000,000股中國山東高速金融集團有限公司的普通股，總代價為198,000,000港元(詳情載列於本公司日期為二零一八年十二月十七日的公告)；
- (b) 高比財務有限公司(作為貸款人)與一間於英屬處女群島註冊成立的公司(作為借款人)所訂立日期為二零一九年二月十五日的補充貸款協議，內容有關將本金額為30,000,000港元，年利率為16%的貸款的還款日由二零一九年二月十七日延遲至二零一九年四月十七日(詳情載列於本公司日期為二零一八年八月十七日及二零一九年二月十五日的公告)；

- (c) Crawler Krane Business Limited與勇富有限公司所訂立日期為二零一九年三月一日的買賣協議，內容有關出售占記起重機有限公司100股已發行股份及股東貸款，總代價為100,000,000港元(詳情載列於本公司日期為二零一九年三月三日的公告)；
- (d) 豪翔有限公司所發出日期為二零一九年三月五日的認購指令，以認購319,325.73股Riverwood China Growth Fund股本中面值0.001美元的可贖回參與股份，認購金額約為20,000,000美元(相當於約156百萬港元)(詳情載列於本公司日期為二零一九年三月五日的公告)；
- (e) 本公司(作為買方)、裕傑投資有限公司(作為賣方)與陳亭伽(作為保證人)所訂立日期為二零一九年七月十二日的買賣協議，內容有關六組繪於畫布及畫紙上的藝術品，總代價為80,000,000港元(詳情載列於本公司日期為二零一九年七月十二日的公告)；
- (f) 昊天財務有限公司(作為賣方)、昊天國際金融控股有限公司(作為買方)及本公司所訂立日期為二零一九年九月十日的買賣協議，內容有關收購200,000,000股昊天信貸有限公司的股份，代價為213,000,000港元(詳情載列於本公司日期為二零一九年九月十日的公告)；
- (g) 昊天國際財務有限公司(作為貸款人)與忠帝有限公司(作為借款)所訂立日期為二零一九年十二月六日的貸款協議，內容有關提供本金額為50,000,000港元於二零二零年三月三十日到期，年利率為16%的貸款(詳情載列於本公司日期為二零一九年十二月六日的公告)；
- (h) 豪翔有限公司(作為許可方)及昊天管理(香港)有限公司(作為獲許可方)所訂立日期為二零一九年十二月三十一日的許可協議，內容有關許可使用物業，年期由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止，以及其分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度的年度上限約3,336,000港元、4,068,000港元及4,392,000港元；
- (i) 本公司與威華達控股有限公司(「威華達」)所訂立日期為二零二零年四月二日的換股協議，據此，訂約方協定(其中包括)，本公司同意根

據一般授權向威華達或其代名人發行及配發625,000,000股認購股份，以交換威華達之187,500,000股股份；

- (j) 買賣協議；
- (k) 本公司與昊天國際證券有限公司(作為配售代理)所訂立日期為二零二零年九月七日的配售協議，內容有關根據配售協議的條款每股股份0.285港元的價格配售最多234,296,000股新股份(詳情載於本公司日期為二零二零年九月七日的公告)；及
- (l) 補充協議。

11. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道6至8號瑞安中心25樓2510-2518室。
- (b) 本公司於香港之股份過戶登記分處為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。
- (c) 於本通函日期，董事會包括四名執行董事，即霍志德先生、鄭理先生、鄧耀智先生及歐志亮博士，太平紳士(澳洲)；兩名非執行董事，即許琳先生及魏斌先生；以及四名獨立非執行董事，即李智華先生、麥耀棠先生、李智強先生及石禮謙先生。
- (d) 本公司之公司秘書為陳麗平女士，彼為合資格於香港執業之律師，並為香港律師會之成員。
- (e) 如本通函之中英文版本有任何歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

下列文件副本可由本通函日期起14日期間之一般營業時間上午九時正至下午五時正(星期六及公眾假期除外)於本公司之香港主要營業地點查閱，地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心25樓2510-2518室：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函第8至44頁；
- (c) 本公司截至二零二零年三月三十一日止三個年度各年之年報；
- (d) 目標公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 項目公司之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 經擴大集團未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (h) 本附錄「9.專家資格及同意書」一段所述之香港立信德豪有限公司及捷評資產顧問有限公司之書面同意書；
- (i) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 本集團截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止兩個年度之經審核綜合賬目；及
- (k) 本通函及根據上市規則第14及／或14A章所規定自最近期刊發經審核賬目之日期起刊發的各份通函副本。

股東特別大會通告

HAO TIAN INTERNATIONAL CONSTRUCTION INVESTMENT GROUP LIMITED

昊天國際建設投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1341)

茲通告昊天國際建設投資集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十二月三十一日(星期四)上午十時三十分假座香港灣仔軒尼詩道289號朱鈞記商業中心10樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認本公司、Victory Bright Limited(「買方」)與Soaring Wealth Ventures Limited(「賣方」)日期為二零二零年九月四日之買賣協議(經日期為二零二零年十一月二十七日及二零二零年十二月七日的補充協議修訂及補充)(「買賣協議」)，內容有關(其中包括)買賣100股Alcott Global Limited(「目標公司」)之普通股，相當於目標公司之全部已發行股本，總代價為1,125,000,000港元(「總代價」)，於完成時(i)125,000,000港元將透過由本公司按每股代價股份0.25港元向賣方(或其代名人)配發及發行500,000,000股本公司普通股(「代價股份」)償付；(ii)850,000,000港元將透過由本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為850,000,000港元之承兌票據(「代價票據」)償付；及(iii)150,000,000港元將透過由本公司向賣方(或其代名人)發行本金總額為150,000,000港元之二零二四年到期之5.00%可換股債券(「代價可換股債券」)償付，可按初步換股價每股換股股份0.30港元(可予調整)轉換為最多500,000,000股換股股份(「換股股份」)，以及其項下擬進行之交易(買賣協議之副本已呈交股東特別大會以資識別)；
- (b) 批准本公司根據買賣協議之條款及條件向賣方(或其代名人)發行代價票據及代價可換股債券及其項下擬進行之交易；

股東特別大會通告

- (c) 待香港聯合交易所有限公司批准代價股份及換股股份上市及買賣後，批准向本公司董事(「董事」)授出特別授權(「特別授權」)，以根據買賣協議之條款向賣方(或其代名人)配發及發行500,000,000股代價股份及最多500,000,000股換股股份，該特別授權乃對本公司股東已授予或可能不時授予董事之任何一般或特別授權之補充，且不損害或撤銷任何一般或特別授權；及
- (d) 授權任何一名董事採取其全權認為可能屬必要、適當、合宜或權宜，以令買賣協議、發行代價票據及代價可換股債券、配發及發行代價股份及換股股份以及其項下擬進行之任何交易得以推行、生效或與之有關的一切進一步行動及事宜，並簽署、同意、追認及／或簽立所有該等進一步文件或文據(或如有需要，由另一名董事或董事會授權的任何人士蓋上本公司印鑒)。」

承董事會命
昊天國際建設投資集團有限公司
執行董事
霍志德

香港，二零二零年十二月十一日

註冊辦事處：

Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman, KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
灣仔港灣道6-8號
瑞安中心
25樓2510-2518室

附註：

1. 凡有權出席上述大會(或其任何續會)並於會上投票之股東，均有權委任其他人士為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 倘為任何股份之聯名登記持有人，則其中任何一名有關人士均可親身或由受委代表就有關股份於上述大會(或其任何續會)上投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或由受委代表出席上述大會，則只有於本公司股東名冊就有關股份排名首位並出席大會之上述其中一名人士方有權就該等股份投票。

股東特別大會通告

3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本(有關證明須由公證人或具備香港執業資格之律師出具),最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓),方為有效。
4. 為確定享有出席大會並於會上投票的權利,本公司將於二零二零年十二月二十八日(星期一)至二零二零年十二月三十一日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理過戶登記,期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同有關股票及已填妥的過戶表格須不遲於二零二零年十二月二十四日下午四時三十分前一併送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
5. 股東填妥及交回代表委任表格後,屆時仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。
6. 本通告之中文譯本僅供參考,如有任何歧義,概以英文版本為準。

於本通告日期,董事會成員包括四名執行董事,即霍志德先生、鄭理先生、鄧耀智先生及歐志亮博士,太平紳士(澳洲);兩名非執行董事,即許琳先生及魏斌先生;以及四名獨立非執行董事,即李智華先生、麥耀棠先生、李智強先生及石禮謙先生。