

---

## 業 務

---

### 概覽

我們是山東省最大的盆栽蔬菜農產品生產商，於二零二二年，按銷售收益計，於山東省的市場份額為14.8%。於二零二二年，本集團的銷售收益為人民幣126.7百萬元，佔盆栽蔬菜生產商的總銷售收益約3.1%且低於中國蔬菜生產商的總銷售收益的0.01%。於往績記錄期間，我們的產品主要於品牌「富景农业」下營銷，包括29個盆栽蔬菜農產品品種。

於二零二二年，山東省是中國最大的盆栽蔬菜生產省份，佔中國盆栽蔬菜農產品總銷量及總銷售收益分別約20.3%及19.0%。中國的蔬菜農產品市場及盆栽蔬菜農產品市場均高度分散，分別有約一百萬到兩百萬家蔬菜生產商及數千家盆栽蔬菜生產商。於二零二二年，盆栽蔬菜農產品的總銷售收益佔中國蔬菜農產品總銷售收益的比重低於0.1%。

我們是中國山東省盆栽蔬菜生產商之一，於二零一六年開始大規模生產盆栽蔬菜農產品，年產量超一百萬盆。我們於二零一二年開始於山東省青島市萊西市經營盆栽蔬菜農產品種植及銷售業務，逐漸發展成為中國主要盆栽蔬菜生產商。為確保品質且符合相關的安全要求，所有盆栽蔬菜農產品均在我們的種植基地大棚種植，我們並無向其他生產商採購盆栽蔬菜農產品。於最後實際可行日期，我們於萊西基地栽培的盆栽蔬菜農產品已獲得青島市農業農村局頒發的無公害農產品證書認證。我們亦獲授多個獎項及證書，包括於二零一八年獲青島市農業委員會評為青島市綠色菜園及於二零一四年獲青島市商務局評為青島市市控蔬菜基地。

作為對我們技術及質量控制能力的認可，我們於二零一九年獲青島市標準化協會選定與萊西市盤菜種植協會、青島富耕農機專業合作社及青島市技術標準科學研究所共同制定中國盆栽蔬菜農產品工業栽培的行業標準。

我們將山東省作為主要地區市場，通過於二零一九年於陝西省西安市及遼寧省大連市開始銷售盆栽蔬菜農產品，擴大地區覆蓋範圍。於二零二零財年，我們將萊西基地的總地盤面積進一步擴大約90,000平方米。我們主要透過於中國的分銷商網絡銷售我們的盆栽蔬菜農產

---

## 業 務

---

品，我們的分銷商再將我們的產品轉售予中國山東省、遼寧省和陝西省的終端客戶，大部分為酒店及餐廳。該等酒店及餐廳的終端客戶均銷售傳統蔬菜農產品及盆栽蔬菜農產品。然而，彼等銷售的大部分盆栽蔬菜農產品乃由我們供應。

我們結合使用大棚、盆栽技術、一次性基質的使用和工業化生產，從而實現穩定的四季種植環境，不受連作的負面影響，並使我們能夠全年種植各種蔬菜品種（包括易受寒冷影響的品種），全年最高可收穫14次。

作為盆栽蔬菜生產商，我們處於盆栽蔬菜市場價值鏈的上游。由於農產品種植屬勞動密集型性質，我們委聘分包商在日常管理及監督下處理種植過程中的簡單勞工工作。我們的僱員進行主要流程，包括監控及／或調整環境參數，如大棚內溫度、濕度、二氧化碳密度及光照時間；監控蔬菜的生長進度及進行盆栽蔬菜農產品的質量控制。我們的分包商從事勞務分包服務，並為多個行業的各種業務提供勞務服務，但並無維護大棚、執行質量控制、監控蔬菜生長進程以及為盆栽蔬菜農產品開發及配製有機基質等方面的具體知識。



## 業 務

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月期間，我們的盆栽蔬菜農產品盆均售價維持不變，為人民幣15.1元。整體上，蔬菜產品於普通批發市場的售價受季節變化、種植量及市場行情等多種因素影響，價格不穩定，波動較大。然而，與一般蔬菜產品批發市場上眾多不同的生產商及採購商不同，我們與12名分銷商保持著長期的合作關係，而該等分銷商與我們的終端客戶保持著穩定的關係。我們的盆栽蔬菜產品價格的任何波動均會給客戶，尤其是酒店及餐廳的成本控制及運營管理帶來許多不確定性。此外，COVID-19疫情由二零二零年持續至二零二二年，給市場及商業環境帶來了不確定性。因此，本集團決定於往績記錄期間保持穩定的產品售價，以維持與分銷商的長期關係。然而，我們將不時檢討我們給予分銷商的售價，並在必要時調整售價。

下表載列我們於往績記錄期間按銷售渠道劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二二年		二零二三年	
	估總收益 人民幣千元	百分比	估總收益 人民幣千元	百分比	估總收益 人民幣千元	百分比	估總收益 人民幣千元	百分比	估總收益 人民幣千元	百分比
向分銷商銷售	121,028	99.7	154,937	100.0	126,692	100.0	88,624	100.0	121,292	100.0
向終端客戶直接銷售 (附註)	377	0.3	9	—*	2	—*	2	—*	2	—*
總計	121,405	100.0	154,946	100.0	126,694	100.0	88,626	100.0	121,294	100.0

附註：於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，向終端客戶直接銷售的總收益包括向終端客戶進行線上銷售的收益，分別約為人民幣8,000元、人民幣9,000元、人民幣2,000元及人民幣2,000元。

\* 指百分比率低於0.1%。

由於我們用盆向客戶銷售盆栽蔬菜農產品，我們的盆栽蔬菜農產品於出售時仍然鮮活，這可使我們的盆栽蔬菜農產品能繼續生長及從我們的種植基地交付後維持較長的保鮮期。

我們使用工業栽培方法生產盆栽蔬菜農產品。該栽培方法於我們大棚的栽培過程中需要使用封閉式大棚連同應用有關蟲害防治、保溫、通風及／或遮光的園藝知識及設備，以調節溫度、濕度、光照時長及二氧化碳濃度等參數，從而為我們的盆栽蔬菜農產品創造合適理想的小氣候生長環境。由於我們的產品是盆栽蔬菜農產品，屬易腐壞性質，我們的策略性目標是向地理位置鄰近我們種植基地的各大城市的終端客戶銷售盆栽蔬菜農產品，以縮短交付時間及使產品到達終端客戶時保持較高的新鮮度。於最後實際可行日期，我們使用三個種植基

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

地，其中有140個大棚，用於種植我們的盆栽蔬菜農產品。下表載列於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年九月三十日及最後實際可行日期按地點劃分的大棚數量及其各自的概約總建築面積：

	於二零二零年 一月一日		於二零二零年 十二月三十一日		於二零二一年 十二月三十一日		於二零二二年 十二月三十一日		於二零二三年 九月三十日		於最後實際可行日期	
	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)	大棚數量	概約總建築 面積 (平方米)
山東省青島市	67	72,001	107	139,134	107	139,134	104	136,801	104	136,801	104	136,801
陝西省西安市	10	10,000	10	10,000	7	7,000	7	7,000	7	7,000	7	7,000
遼寧省大連市	15	6,000	29	11,600	29	11,600	29	11,600	29	11,600	29	11,600
總計	92	88,001	146	160,734	143	157,734	140	155,401	140	155,401	140	155,401

我們的技術部人員負責檢驗種植方法及技術，以精進我們目前的種植方法及技術，優化新產品選種。


除二零二二財年及二零二二年首九個月因COVID-19疫情嚴重影響山東省及大連市場而暫時對業績造成不利影響外，我們於收益及溢利方面均實現了穩健增長。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年、二零二二年首九個月及二零二三年首九個月，我們分別錄得總收益約人民幣121.4百萬元、人民幣154.9百萬元、人民幣126.7百萬元、人民幣88.6百萬元及人民幣121.3百萬元，而我們於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年、二零二二年首九個月及二零二三年首九個月的淨溢利分別約為人民幣43.8百萬元、人民幣47.3百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣41.1百萬元。

### 我們的競爭優勢

我們認為，以下競爭優勢令我們實現業務及盈利持續增長並維持我們於盆栽蔬菜農產品行業的領先地位及競爭力：

#### 品牌知名度及產品高品質使於山東省盆栽蔬菜農產品行業處於領先地位

##### 領先的市場地位

我們是中國山東省盆栽蔬菜生產商之一，於二零一六年開始大規模生產盆栽蔬菜農產品，年產量超一百萬盆，已於盆栽蔬菜農產品種植領域累積逾八年經驗。我們所有的產品主要使用我們的品牌「富景农业」營銷，同時我們也使用我們的註冊商標，，僅用於透過我們的微商城賬戶進行網上直銷。我們相信，專注於品牌有助於在客戶中建立品牌認知度和知名度。通過持續推廣我們的品牌，我們能夠提高我們的品牌知名度，並使客戶更容易識別和記住我們的產品。此外，我們可以精簡營銷投入，降低品牌開發和維護成效地分配資源。憑

---

## 業 務

---

藉品牌知名度，我們已於山東省盆栽蔬菜農產品行業佔據領先的市場地位。我們按銷售收益計為二零二二年山東省最大的盆栽蔬菜生產商，於山東省的市場份額為14.8%。同時，於二零二二年，本集團的銷售收益為人民幣126.7百萬元，佔蔬菜生產商的總銷售收益的比重低於0.01%且佔中國盆栽蔬菜生產商的總銷售收益比重約為3.1%。我們的市場領先地位與品牌知名度不僅體現於我們的銷售表現，亦體現於我們獲頒授的獎項及認證，如青島市農業委員會頒授的二零一八年青島市綠色菜園及青島市商務局頒授的二零一四年青島市市控蔬菜基地。有關我們獎項的進一步詳情，請參閱本文件本節「獎項」一段。

### 食品安全及質量控制的聲譽

為確保產品質量，我們已於我們種植流程實施嚴格的質量控制措施。一般而言，消費者將不獲提供蔬菜農產品產地、當中農藥含量水平、蔬菜農產品是否為無公害、相關蔬菜生產商採用的質量控制程序等信息。我們的盆栽蔬菜農產品於仍然鮮活時出售並使用印有我們品牌的花盆的特徵，以及我們於食品安全及質量控制方面享有聲譽，可令追求健康生活方式的消費者對於購買優質產品保有信心。此外，我們擁有一支專責質量控制團隊，以確保我們的內部質量控制程序得到妥為遵守。

### 證書及認可

於最後實際可行日期，我們已就我們的質量管理系統取得GB/T 19001-2016 idt ISO 9001:2015證書(質量管理體系認證證書)、就我們的環境管理系統取得GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015證書(環境管理體系認證證書)及就職業健康及安全系統取得GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018證書(職業健康安全體系認證證書)，上述證書均由青島華中世紀認證有限公司於二零二零年四月發出。我們於萊西基地栽培的盆栽蔬菜農產品亦已獲得青島市農業農村局頒發的無公害農產品證書認證。尤其是，為取得無公害農產品證書，我們的產品須符合中國相關法律及法規對產品產地環境、生產過程和產品質量的國家有關標準和規範的要求。進一步詳情，請參閱本文件「監管概覽 — 有關無公害農產品的法規」一段。

---

## 業 務

---

因此，董事相信，取得該等證書可加強我們的品牌認可度，提升客戶對我們產品的信心及吸引潛在客戶。

此外，經萊西市農業農村局確認，於往績記錄期間，萊西市農業農村局並無就任何違反農產品質量安全相關規則及規例對本集團實施任何行政處罰。

作為對我們技術及質量控制能力的認可，我們於二零一九年亦獲青島市標準化協會選定與萊西市盤菜種植協會、青島富耕農機專業合作社及青島市技術標準科學研究所共同制定中國盆栽蔬菜農產品工業栽培的行業標準。

我們相信，我們品牌知名度及高質量盆栽蔬菜農產品將繼續是推動我們日後成功的主要因素，且我們已具備充分條件，利用我們於盆栽蔬菜農產品行業的優勢實現日後增長及拓展新市場。

### 遍佈山東省的成熟分銷網絡

我們擁有遍佈山東省的成熟分銷網絡，其中包括眾多由分銷商經營的分銷渠道。我們主要將盆栽蔬菜農產品銷售予分銷商，分銷商再將我們的產品出售予終端客戶。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，我們於各年度／期間於山東省擁有10名銷售盆栽蔬菜農產品的分銷商，彼等均於銷售盆栽蔬菜農產品方面擁有豐富經驗且熟悉市場慣例。由於盆栽蔬菜農產品屬新鮮的日用消費品，酒店及餐廳等餐飲服務提供商通常預期從生產商或分銷商獲得穩定的供應，從而使盆栽蔬菜農產品可於消耗後不時得到快速補充。因此，我們允許高效配送的分銷模式已證實對現有市場及於日後開拓新市場有效。此外，我們的分銷網絡讓我們享受分銷商成熟的分銷渠道及資源，節省建立一個遍佈地區的物流網絡所需的成本，及提高我們產品的市場滲透率，令我們得以於由各級城市及市中心至鄉鎮的所有層面有效、高效地分銷我們的產品。我們的董事認為，鑒於盆栽蔬菜農產品的易腐性質，其須快速配送給消費者，我們於山東省完善的分銷網絡構成我們實力及成功的一項重要因素。

---

## 業 務

---

我們於山東省的龐大經銷網絡得到我們銷售及營銷團隊的支援，該團隊已建立有效的分銷渠道管理系統。我們的銷售及營銷人員定期自經銷商收集市場情報，以監察不斷變化的市場趨勢、消費者喜好、我們產品的銷售表現，此舉令我們可預測市場的變化並及時應對該等變化，亦便於我們制定營銷策略。

我們相信，完善的經銷網絡將繼續讓我們成功銷售及交付產品予消費者，並支持我們的未來增長。

### 經驗豐富、往績斐然的管理團隊，引領我們發展

我們的管理團隊由知識淵博、經驗豐富並於盆栽蔬菜農產品行業擁有良好往績的人員組成。我們的高級管理團隊成員於中國種植蔬菜農產品及盆栽蔬菜農產品方面擁有豐富的經營及管理經驗。我們的管理團隊由張先生(我們的創辦人、董事會主席、行政總裁兼執行董事)及逢金洪先生(我們的執行董事)領導，彼等均於盆栽蔬菜農產品行業擁有約11年經驗。此外，張先生於蔬菜農產品種植及銷售行業擁有逾17年經驗。於我們加入盆栽蔬菜農產品行業前，張先生受到新種植方法的發展及傳統露地栽培方法的不足的啟發，決定將我們的業務模式由傳統的大田露地栽培轉變為在花盆及大棚內種植蔬菜，令本集團快速增長及擴張。有關董事及高級管理層的履歷詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們的專責管理團隊引領我們的業務營運並制定我們的日後增長計劃。彼等於我們經營所在的盆栽蔬菜農產品行業的經驗及知識亦有助於我們物色新商機及識別市場口味及需求的變動。我們的管理團隊在構建鼓勵貫徹交付優質盆栽蔬菜農產品的企業文化方面擔當重要角色。於往績記錄期間，我們的管理團隊為我們的持續增長作出巨大貢獻。我們相信，經驗豐富的管理團隊對我們過往的成功至關重要並將於日後繼續推動我們的經營及盈利能力的增長。

### 我們的盆栽蔬菜農產品種植方法可確保產量高出傳統露地栽培方法

根據盆栽蔬菜種植方法，我們不會重複使用有機基質，因此不會遭遇常見的連作問題。在同一土壤長期連續耕作同種或相似植物，或者土地修復時間不足，均會產生連作問題，將導致土壤中的微量營養素及礦物質減少、土壤微環境遭到破壞以及致病物質堆積。因此，連



---

## 業 務

---

作將導致土壤肥力和土地產量下降並將增加化肥、農藥及殺蟲劑的使用。

由於我們在大棚中使用富含有機基質的花盆種植蔬菜農產品且不會重複使用有機基質，我們確保所有盆栽蔬菜農產品生長所在的有機基質中含有我們精心配製的理想營養素，令其不大可能受污染物或有害物質污染。此外，由於我們不會重複使用有機基質，故與連作相比，其不會破壞土壤微環境，堆積致病物質。最後，我們使用花盆單獨種植蔬菜農產品，彼此不相連，此舉可減少交叉感染的風險，從而預防農作物疾病或害蟲的傳播。

連作是普通田地常用的耕作方法，而我們的種植方法可有效避免連作的不利影響，從而令我們的產量高出傳統露地栽培。據我們的農業顧問崔德杰教授（其為青島農業大學教授，於土壤學研究方面擁有逾35年經驗）告知：(i)對於使用傳統露地栽培方法的農業生產者，彼等可能會遭遇連作問題及長遠而言可能導致大幅減產；(ii)由於使用大棚、一次性基質及並無受到連作的負面影響，盆栽蔬菜生產商使用盆栽種植方法將實現高產，一般而言，彼等每年最多可實現10至14熟，惟受大棚條件及種植時間的最佳利用所限；及(iii)就傳統露地栽培方法而言，由於連作的負面影響，蔬菜生產商通常需要於每次種植之間進入休耕期或種植其他作物以恢復土壤，限制了每年的最大產量；由於許多品種於夏季或冬季並不生長，缺乏有效隔熱設施的蔬菜生產商的產能及總體產量水平亦將更低。因此，預計使用傳統露地栽培方法的蔬菜生產商每年僅可完成兩次至六次種植。我們的種植方法令我們的全年種植效益更高、產品質量更好，相較使用傳統露地栽培方法的農業生產者，我們脫穎而出。

### **大棚盆栽蔬菜農產品種植的要求及前期投資成本更高，使我們有別於蔬菜農產品行業的傳統種植者**

大棚盆栽蔬菜農產品種植的要求較高且前期投資需求較大，從而將部分市場參與者排除在盆栽蔬菜農產品行業之外。我們的改良型大棚配備各種設施，如遮陽捲簾、保溫棉被、玻璃鋼水管及蔬菜大棚環境監控系統等。發展配備該等設施的大型種植基地需要大量投資。我們過去已投資逾人民幣100.0百萬元發展大棚及基礎設施，我們認為此乃現實存在的進入壁壘。儘管前期投資成本很高，但董事相信，我們的種植方法可令我們實現更高的產量、穩定

---

## 業 務

---

地全年種植和更高的產品質量，從而令本集團長期受益。於往績記錄期間，我們的毛利率為44.0%、42.4%、41.5%及42.9%，董事認為，使用特別配製的有機基質和應用種植技術將進一步凸顯本集團較蔬菜農作物行業傳統種植者的優勢，支持我們的未來發展。

### 我們的業務策略

我們擬透過實施下列策略，實現銷售及溢利持續增長，以進一步增強我們於中國盆栽蔬菜農產品行業的領先地位：

#### 擴大我們的種植能力

##### 1. 於現有地域市場升級及擴大種植基地

我們擬提升及／或擴大在我們現有地域市場(包括中國山東省、遼寧省和陝西省)的種植能力。我們在現有地域市場的擴大及升級計劃主要包括(i)在山東省濟南市建立一個新的種植基地(「**濟南基地**」)；(ii)通過建造額外大棚擴大我們的現有種植基地；及(iii)升級我們於萊西基地及西安基地的部分現有大棚。擴大升級計劃完成後，濟南基地將擁有15個改良型大型大棚，大連基地將新增兩個改良型大型大棚。濟南基地及我們大連基地的新建大棚將額外增加38,667平方米的大棚總建築面積。我們計劃配置[編纂]約人民幣[編纂]元用於在我們的現有地域市場擴大及提升種植能力。我們認為，在現有地域市場的擴大及升級計劃對我們的業務擴張至關重要且屬必需，原因如下：

##### *i. 歷史增長及最新擴張*

我們種植及銷售盆栽蔬菜農產品的收益及利潤錄得穩健增長，盆栽蔬菜農產品的銷量亦錄得顯著增長，惟於二零二二財年及二零二二年首九個月，我們的業績因COVID-19疫情而暫時受到不利影響，嚴重影響我們的山東省及大連市場。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年、二零二二年首九個月及二零二三年首九個月，我們分別錄得總收益約人民幣121.4百萬元、人民幣154.9百萬元、人民幣126.7百萬元、人民幣88.6百萬元及人民幣121.3百萬元，而於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年、二零

---

## 業 務

---

二二年首九個月及二零二三年首九個月，我們的淨利潤分別約為人民幣43.8百萬元、人民幣47.3百萬元、人民幣31.8百萬元、人民幣19.7百萬元及人民幣41.1百萬元。尤其是，於二零二零財年至二零二一財年，我們最大的地域市場山東省(按收益計)產生的收益由約人民幣105.7百萬元按年增長33.6%至約人民幣141.3百萬元。我們的銷量由二零二零財年的約8.0百萬盆增至二零二一財年的約10.3百萬盆。

我們的收益及銷量於往績記錄期間增長乃主要由於擴大我們的種植能力所致。於往績記錄期間，我們的大棚總建築面積由二零二零財年年初的88,001平方米增加至於最後實際可行日期的155,401平方米。尤其是，我們位於山東省的最大種植基地萊西基地的大棚總建築面積由二零二零財年年初的72,001平方米增加至於最後實際可行日期的136,801平方米。董事認為，我們於往績記錄期間的快速擴張及銷量增加表明市場對我們盆栽蔬菜農產品的需求不斷增長，是我們致力發展業務的力證。

然而我們總收益由二零二一財年約人民幣154.9百萬元減少約人民幣28.3百萬元至二零二二財年約人民幣126.7百萬元，收益減少的主要原因是COVID-19病例復發帶來暫時的不利影響，嚴重影響了二零二二財年的山東省市場。董事認為，萊西發生一次COVID-19疫情就導致此類收益減少是特殊情況，此次疫情致使我們萊西基地於二零二二財年暫停營運超過一個月。然而，二零二二年八月，我們錄得收益約人民幣17.2百萬元，超過二零二一年八月約人民幣16.1百萬元的收益。此外，我們於二零二二年九月至二零二二年十二月錄得收益約人民幣54.2百萬元，相比之下，二零二一年同期我們錄得人民幣約54.6百萬元。我們的總收益由二零二二年首九個月的約人民幣88.6百萬元增加約人民幣32.7百萬元至二零二三年首九個月的約人民幣121.3百萬元，收益增加的主要原因是：由於我們業務經營於二零二三年首九個月不再受COVID-19疫情的影響，因此相應期間實際種植產量增加。

鑒於我們在山東省錄得顯著增長，我們已於二零一九年在陝西省西安市及遼寧省大連市開始銷售盆栽蔬菜農產品，從而擴大我們的地域市場。我們於二零二零財年自大連產生的收益為約人民幣7.0百萬元，且增加至二零二一財年的約人民幣7.4百萬元。由於我們進一步加強該等地區市場的銷售網絡，預期我們將於大連持續增長。

董事認為，我們於山東省產生的收益於往績記錄期間大幅增長且近期成功擴展至西安及大連，表明市場對我們盆栽蔬菜農產品的需求不斷增加，我們迫切需要擴大我們的種植能力，把握我們現有地域市場的未來市場需求。

---

## 業 務

---

### ii. 市場需求的預期增長

我們亦根據中國山東省、遼寧省及陝西省對盆栽蔬菜農產品的預期需求增長制定我們於現有地域市場的擴張計劃。我們於經營所在市場具有先驅地位。於二零二二年，按山東省的銷售收益計，我們是山東省最大的盆栽蔬菜農產品生產商，市場份額為14.8%。根據二零二二年西安及大連盆栽蔬菜農產品的銷售收益，於二零二二財年，我們於西安及大連的市場份額分別約為9.9%及6.1%。儘管我們已於山東省擁有領先的市場地位及於西安及大連擁有可觀的市場份額，我們於該等市場的市場份額並無超過20%，意味著把握剩餘市場份額進行未來發展尚有充足空間。

山東省(於往績記錄期間按收益計為我們最大的地域市場)盆栽蔬菜農產品的銷量預期將由二零二二年的48.5百萬盆增至二零二七年的61.6百萬盆，複合年增長率為4.9%。此外，預計山東省盆栽蔬菜農產品銷售收益將由二零二二年的人民幣773.6百萬元增至二零二七年的人民幣1,102.2百萬元，複合年增長率為7.3%。盆栽蔬菜農產品預計於西安及大連市場亦將錄得相若增長。西安盆栽蔬菜農產品的銷售收益預期將由二零二二年的人民幣53.7百萬元增至二零二七年的人民幣80.7百萬元，複合年增長率為8.5%，及大連盆栽蔬菜農產品的銷售收益預期將由二零二二年的人民幣112.5百萬元增至二零二七年的人民幣155.0百萬元，複合年增長率為6.6%。我們於制定擴張計劃時，亦已就盆栽蔬菜農產品的預期需求諮詢部分主要現有客戶。截至最後實際可行日期，我們已與五名現有客戶訂立五份不具法律約束力的意向書，該等客戶的收益貢獻合併而言分別佔二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月總收益約56.1%、66.3%、67.3%及68.1%。根據意向書，相關客戶已表達繼續向我們採購盆栽蔬菜農產品的意向，並預計未來三年每年的增幅約為10%。鑒於我們現有客戶的銷售量預期增加，以及對盆栽蔬菜農產品的需求預期增加，董事相信提升我們的種植能力未來會在市場上獲得良好反響。

預計中國對盆栽蔬菜農產品的需求增長乃主要由於人們因更加關注改善個人健康幸福而選擇更健康的食物。鑒於我們的盆栽蔬菜農產品乃使用完善的營養成分種植而且種植方式減少了被污染的可能性，董事認為，未來對我們盆栽蔬菜農產品的需求將可能增長。鑒於上文所述，我們認為提升於我們現有市場的種植能力以滿足盆栽蔬菜農產品的需求增長乃屬至關重要。

## 業 務

### iii. 我們現有種植基地的高利用率

於往績記錄期間，我們的種植基地的概約利用率如下：

種植基地	二零二零財年	二零二一財年	二零二二財年	二零二三年首九個月
萊西基地	88.6%	85.8%	74.9% <sup>(附註4)</sup>	91.3%
西安基地	74.5%	71.5%	63.4% <sup>(附註4)</sup>	68.8%
大連基地	67.2% <sup>(附註1及2)</sup>	60.8% <sup>(附註1、2及3)</sup>	54.7% <sup>(附註1、2及4)</sup>	58.5% <sup>(附註1及2)</sup>

附註：

- (1) 大連基地的29間大棚中，14間為傳統型常規大棚，於寒冷天氣下每茬需要略長的種植時間及並未符合最佳種植條件。因此，於往績記錄期間，與其他種植基地相比錄得略低的利用率。
- (2) 我們的大連基地位於遼寧省，與我們的萊西基地相比緯度更高。由於年平均氣溫較低，我們大連基地的種植條件較其他基地略差，導致往績記錄期間的使用率相對較低。
- (3) 二零二一財年我們的大連基地的利用率較低乃主要由於二零二零年十二月至二零二一年一月期間大連爆發COVID-19疫情。尤其是，大連的封鎖措施已導致我們的大連基地暫停業務活動，致使二零二一財年的利用率降低。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「COVID-19疫情爆發的影響」一段。
- (4) 我們的種植基地於二零二二財年的利用率較低乃主要由於COVID-19病例的再次出現影響了我們的業務運營。尤其是，萊西及大連的封鎖措施已導致萊西基地及大連基地於二零二二年三月至二零二二年四月期間暫停業務活動，而西安的封鎖措施亦影響了西安基地於二零二二年一月的業務活動，致使二零二二財年的利用率降低。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「COVID-19疫情爆發的影響」一段。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們最大的種植基地萊西基地分別保持88.6%、85.8%、74.9%及91.3%的高利用率，儘管COVID-19疫情影響了我們二零二二財年業務。大連基地雖然在二零一九年十一月方開始營運，但其使用率於二零二零財年達到67.2%。於往績記錄期間，西安基地於運營頭兩年保持平均70%以上的利用率。董事認為，往績記錄期間萊西基地的利用率接近飽和，儘管我們持續擴張並於二零二零財年第三季度於萊西地塊D及萊西地塊E添置40個改良型大棚，大棚的概約總建築面積為67,134平方米（而於緊接擴張前，萊西地塊A、萊

---

## 業 務

---

西地塊B及萊西地塊C的大棚概約總建築面積為72,000平方米)，表明市場對我們盆栽蔬菜農產品的需求持續穩定，而如此高的利用率將導致我們無法靈活地安排盆栽蔬菜種植且缺乏滿足現有及潛在新客戶的額外採購訂單的能力。因此，董事認為，有必要進一步擴大我們現有地域市場的種植能力。有關我們種植基地於往績記錄期間的利用率的進一步詳情，請參閱本文件本節「盆栽蔬菜農產品的種植 — 我們現有種植基地的使用情況」一段。

於二零二三年，我們的業務從COVID-19疫情的影響中恢復。二零二三年首九個月，萊西基地、西安基地及大連基地的利用率分別約為91.3%、68.8%及58.5%，而我們三個種植基地的整體利用率約為88.1%。鑒於上述原因，我們認為擴大我們現有地域市場的種植能力，從而滿足部分主要分銷商所表明的客戶對盆栽蔬菜農產品日益增加的需求極為重要。我們相信，我們在現有地域市場的擴張計劃能提高我們的產能，及時滿足預期需求，在未來保持競爭力。我們擬在我們的現有地域市場實施下列擴大及升級計劃：

*i. 建立濟南基地*

我們擬於三年期間內在山東省濟南市建立一個新的種植基地，包括15個改良型大型大棚，大棚總建築面積約為36,000平方米，以補充及擴大我們在山東省中西部的地域覆蓋範圍。於往績記錄期間，按收益及銷量計，山東省是我們最大的地域市場。我們最大的種植基地萊西基地戰略性地地位於山東省萊西市，可便於進入山東省東部及中部的市場，即青島、煙台及濰坊。鑒於保持我們盆栽蔬菜農產品的新鮮度及品質的重要性，我們的種植基地戰略性地地位於我們的終端客戶附近屬至關重要。因此，建立濟南基地將不僅加強我們在山東省中部(即濰坊)的影響力，亦可令本集團觸及山東省西部市場(包括濟南及聊城)的更多客戶。於準備建立濟南基地時，我們已與若干現有客戶及潛在客戶就彼等於濟南及其附近區域的潛在盆栽蔬菜農產品需求進行溝通。於最後實際可行日期，我們已與兩名現有分銷商及一名潛在分銷商訂立不具法律約束力的意向書，以於

## 業 務

濟南及其附近區域分銷我們的盆栽蔬菜農產品。根據意向書，該等分銷商表明彼等有意於二零二四年購買合共800,000盆盆栽蔬菜農產品。我們擬將[編纂]的約人民幣[編纂]元用於在濟南基地建造15個改良型大型大棚且我們擬通過內部資源撥付餘下的生產準備成本。下表載列濟南基地的詳情：

位置	概約面積 (平方米)	預計大棚數量	每個大棚概約 建築面積 (平方米)	概約總種植 能力
山東省濟南市	36,000平方米	15個改良型大型大棚	2,400	每年2.9百萬盆

從建造場地到實際開展種植的估計提前期將約為三個月。我們擬分階段提高濟南基地的種植能力，並預計在二零二四年第二季度完成十個改良型大型大棚的建造及二零二五年第二季度完成餘下五個改良型大型大棚的建造。我們濟南基地每個新增改良型大型大棚的建築面積約為2,400平方米。下表載列建造一個建築面積約為2,400平方米的改良型大型大棚的概約成本項目明細：

詳情	每個大棚的 估計建造成本 ([編纂])
地基及整地工程	[編纂]
裝配及裝修工程	[編纂]
安裝工程	[編纂]
玻璃鋼水管安裝工程	[編纂]
<b>每個大棚的總建造成本</b>	<b>[編纂]</b>

## 業 務

我們擬租用地塊以建立濟南基地。於最後實際可行日期，我們尚未於濟南物色到用於建立濟南基地的地塊。預計濟南基地的收支平衡經營期將約為3個月。收支平衡經營期是在其之後濟南基地的每月收益至少等於每月開支的期間。預計投資回報期將約為27個月。投資回報期指自初步投資現金流出日期起，從濟南基地將產生的累計現金流入淨額收回初步投資成本的期間（假設我們的銷售並無因市場需求波動、通脹、原材料成本或勞工成本增加而受到重大影響）。

### ii. 通過加建大棚擴大我們現有的種植基地

作為我們現有地域市場擴張計劃的一部分，我們擬於大連建造更多大棚。我們擬於大連基地建造兩間改良型大型大棚，總建築面積約為2,667平方米。我們擬分配[編纂]的約人民幣[編纂]元用於在大連基地上建造兩個新的大棚及我們擬用內部資源為剩餘的生產準備成本撥資。下表載列我們計劃在大連基地中增加的大棚的詳情：

種植基地	新建大棚數量	概約 總建築面積 (平方米)	每個大棚的 概約建築面積 (平方米)	概約 總種植能力	估計 總建造成本 (人民幣元)	每個大棚的 估計建造成本 (人民幣元)
大連基地	2個改良型大型 大棚	2,667	1,333	每年0.2 百萬盆	[編纂]	[編纂]

鑒於我們大連基地的可用空間有限，我們計劃增加租用地塊以加建大棚，擴大我們大連基地。於最後實際可行日期，我們尚未在大連物色到將用於加建大棚的地塊。為整



---

## 業 務

---

合我們在鄰近地區的資源，我們計劃在與我們現有種植基地相鄰或鄰近的地塊上建造新大棚。大連基地每個新增改良型大型大棚的總建築面積約為1,333平方米。下表載列建造一個建築面積約為1,333平方米的改良型大型大棚的成本項目明細：

詳情	每個大棚的 估計建造成本 ([編纂])
地基及整地工程	[編纂]
裝配及裝修工程	[編纂]
安裝工程	[編纂]
玻璃鋼水管安裝工程	[編纂]
<b>每個大棚的總建造成本</b>	<b>[編纂]</b>

### iii. 升級我們現有的大棚

除擴大我們現有種植基地的種植能力外，我們亦擬通過安裝玻璃鋼水管以升級部分我們現有的大棚。為保持我們的盆栽蔬菜農產品的新鮮度及質量，我們的盆栽蔬菜農產品必須在封閉式大棚內的適當及理想的小氣候環境中種植，以減少面臨的環境及自然風險。有關我們的種植過程及生長管理的進一步資料，請參閱本文件中本節「盆栽蔬菜農產品的種植 — 種植過程」段落。於往績記錄期間，我們大部分的大棚直接建於土壤上，並無使盆栽蔬菜農產品及土壤分隔開的玻璃鋼水管。因此，我們的盆栽蔬菜農產品仍然易受蟲害威脅，原因是當我們進行灌溉過程時，地面會積累大量的水分。蟲害通常由生長在土壤上的喬木或灌木枝條以及環境中的過量水分引起。於灌溉過程中及灌溉後，多餘的水可通過大棚內的玻璃鋼水管盡快排出，避免在大棚內積累水分。通過減少大棚內的水分積聚，我們能夠最大程度減少蟲害風險。

## 業 務

我們擬於三年期間內在我們現有的總建築面積約為54,000平方米的35個大棚中安裝玻璃鋼水管。預計安裝玻璃鋼水管的總資本開支約為人民幣[編纂]元，我們擬動用[編纂]的[編纂]為升級計劃提供資金。以下為萊西基地及西安基地的升級計劃詳情：

種植基地	將安裝 玻璃鋼水管 的大棚數量	概約總 建築面積 (平方米)	估計總建造 成本 ([編纂])
萊西基地	28	47,000	[編纂]
西安基地	7	7,000	[編纂]

我們擬於三年期間內對現有地域市場實施擴大及升級計劃，預計於二零二六年年底完成擴大計劃。視乎不可預見的情況，有關建立濟南基地以及擴大及升級現有種植基地的預計時間表如下：

完成／預計完成時間	種植基地	事項	種植能力預計增量
二零二四年第三季度	濟南基地	● 建造十個大棚	每年2.0百萬盆
	萊西基地	● 升級十個大棚	不適用
	西安基地	● 升級五個大棚	不適用
二零二五年第二季度	濟南基地	● 新建五個大棚	每年1.0百萬盆
	萊西基地	● 升級七個大棚	不適用
	西安基地	● 升級兩個大棚	不適用
二零二六年第三季度	大連基地	● 新建兩個大棚	每年0.2百萬盆
	萊西基地	● 升級11個大棚	不適用

---

## 業 務

---

我們預計完成擴大及升級計劃後，濟南基地的種植能力上限將達到每年2.9百萬盆，大連基地的種植能力每年將增加0.2百萬盆。

我們於現有地區市場升級及擴大種植基地的業務策略(倘於三年期結束前於二零二六年悉數完工)將令種植產能增加每年3.2百萬盆，與二零二二財年最佳種植條件下的預期總種植產出相比，相當於產能增加約24.7%，複合年增長率約為7.6%。與下列各項相比，該7.6%的複合年增長率相對適度：(i)於二零二零財年至二零二一財年，我們收益的增長率27.6%；(ii)於截至二零一九年十二月三十一日止年度至二零二一財年，最佳種植條件下的預期種植產出的複合年增長率19.3%；(iii)二零二二年至二零二七年期間山東省盆栽蔬菜農產品銷售收益預期增加的複合年增長率7.3%；及(iv)二零二二年至二零二七年期間大連盆栽蔬菜農產品銷售收益預期增加的複合年增長率為6.6%。

儘管我們已於山東省擁有領先的市場地位及於大連擁有可觀的市場份額，我們於該等市場的市場份額並無超過20%，意味著把握剩餘市場份額進行未來發展尚有充足空間。通過將品種數目由二零一八年十二月三十一日的15個提升至二零二三年九月三十日的29個，我們成功提升了盆栽蔬菜農產品的競爭力，並顯著改善我們於冬季種植盆栽蔬菜農產品的能力。董事認為，我們所能提供的眾多蔬菜品種、我們於全年供應27種盆栽蔬菜農產品的能力、我們完善的業務網絡及我們於市場上的地位帶來的聲譽，使我們較其他盆栽蔬菜生產商具有明顯競爭優勢，以把握較高市場份額，同時不斷提升未來的市場需求。因此，董事認為，現有及未來需求充足，可支持此業務策略下種植產能的增長。

### **2. 於新的地域市場建立新的種植基地**

作為擴張計劃的一環，我們亦計劃擴大我們的地域覆蓋範圍及業務營運，在河北省建立新種植基地。我們已確定河北省廊坊是建立我們新種植基地的目標地域市場。我們計劃擴大在河北廊坊的地域覆蓋範圍乃基於以下原因：

#### **(i) 戰略位置及盆栽蔬菜農產品的市場需求預計增長**

鑒於種植基地的選址至關重要，廊坊從策略上而言毗鄰中國首都北京，為我們擴大市場提供大量機會。因此，董事認為，本集團可藉廊坊這一優越位置將盆栽蔬菜農產品

---

## 業 務

---

引入北京地區市場。除鄰近北京外，廊坊本身亦是河北省經濟發展最快的地區之一，我們計劃進一步配合在北京市場的擴張，同時開發針對廊坊當地連鎖餐廳的銷售渠道。

北京及廊坊的盆栽蔬菜農產品總銷售收益由二零一七年的人民幣58.2百萬元增加至二零二二年的人民幣140.0百萬元。有關銷售收益預計將進一步增加至二零二七年的人民幣217.9百萬元，複合年增長率為9.3%。此外，二零二二年北京及廊坊僅有約80至100家盆栽蔬菜生產商。鑒於二零二二年北京及廊坊有約6,500家連鎖餐廳，董事認為，該等市場的盆栽蔬菜農產品滲透率相對較低及未來增長有充足的空間。此外，由於北京及廊坊鄰近我們於山東省及大連的現有市場（均位於華北地區），消費者的飲食習慣相似。鑒於市場滲透率較低及與我們現有市場的相似性，我們認為北京及廊坊為適合盆栽蔬菜農產品擴張之市場。

盆栽蔬菜農產品需求的預期增長部分是由於上述地域市場居民的收入水平不斷提高。收入水平提高通常促使人們更加重視個人健康以及食品質量和安全。盆栽蔬菜農產品在安全性及新鮮度方面均優於露天田地生產的蔬菜。誠如前段所述，鑒於我們的盆栽蔬菜農產品以完善養分並以減少可能遭受污染的方式進行種植，董事認為上述地域市場對我們盆栽蔬菜農產品的市場需求將不斷增長。鑒於廊坊地理位置優越及上述地域市場對盆栽蔬菜農產品的市場需求預計增加，董事認為我們於廊坊的擴展計劃乃本集團獲取長期成功的必要一步。我們計劃利用我們在盆栽蔬菜農產品種植及銷售方面的專業知識及經驗實施我們的擴張計劃。於準備在廊坊建立種植基地時，我們開始於北京及廊坊物色及識別潛在的本地分銷商以建立我們於該地區的銷售網絡。於最後實際可行日期，我們已與廊坊的兩名潛在分銷商及北京的一名潛在分銷商訂立不具法律約束力的意向書，以於新種植基地啟用後分銷我們的盆栽蔬菜農產品。根據意向書，該等分銷商表明彼等有意於二零二四年購買合共950,000盆盆栽蔬菜農產品。

### *(ii) 在新地域市場成功擴張的往績記錄*

鑒於我們在山東省銷售的顯著增長，我們已擴大地域覆蓋範圍，於二零一九年在陝西省西安市及遼寧省大連市開始銷售我們的盆栽蔬菜農產品。於二零二零財年，我們來自西安的收益為約人民幣8.7百萬元，而於二零二零財年，我們來自大連的收益為約人民幣7.0百萬元。於二零二零財年，我們來自西安的純利為約人民幣3.5百萬元，而於二

## 業 務

二零二零財年，我們來自大連的純利為約人民幣3.1百萬元。我們能夠在短時間內相對取得成功是由於我們能夠透過委聘當地分銷商，迅速在有關地域市場建立銷售網絡分銷我們的產品，我們相信此乃我們盆栽蔬菜農產品質量的力證。鑒於我們最近在西安及大連的擴張取得成功，董事有信心我們將能夠複製在廊坊的成功。

### 位置及選址

於制定我們在新地域市場的擴張計劃時，我們尤為重視物色適合建立我們種植基地的位置，原因是種植基地的位置直接影響我們獲取周邊地區新潛在客戶的能力。考慮到我們種植基地位置的重要性，我們在決定種植基地的地點時將考慮以下因素：

- (i) 周邊地區的規模及人口以及潛在的客戶群；
- (ii) 種植基地潛在地點的交通通達度；及
- (iii) 建立我們種植基地的地塊租金成本及建造成本。

我們擬租賃一幅地塊用於建立我們新的種植基地。於最後實際可行日期，我們尚未在廊坊物色到建設新種植基地的確切地點。董事估計，從場地建造到種植基地實際啟用的一般提前期將約為三個月。

### 新種植基地的種植能力

我們計劃於三年內逐步在廊坊建立新種植基地。我們預期於二零二四年第三季度前完成建設八個改良型大型大棚及於二零二五年第三季度前完成建設餘下兩個改良型大型大棚。下表載列我們計劃中的新種植基地詳情：

擬建種植 基地的地點	概約總 建築面積 (平方米)	預計開始運營 的時間	預計大棚數量	每間大棚的概 約建築面積 (平方米)	預計最大 種植能力
河北省廊坊	24,000	二零二四年第三季度	10個改良型大型大棚	2,400	每年2.0百萬盆

---

## 業 務

---

我們擬將[編纂]的約人民幣[編纂]元用於在廊坊基地建造十個改良型大型大棚且我們擬通過內部資源撥付餘下的生產準備成本。建設改良型大型大棚的成本明細如下：

廊坊基地

詳情

估計投資成本

[編纂]

地基及整地工程

[編纂]

裝配及裝修工程

[編纂]

安裝工程

[編纂]

玻璃鋼水管安裝工程

[編纂]

總建造成本

[編纂]

預計廊坊新基地的收支平衡經營期將約為3個月。收支平衡經營期是在其之後種植基地的每月收益至少等於每月開支的期間。預計投資回報期將約為27個月。投資回報期指自初步投資現金流出日期起，從新種植基地將產生的累計現金流入淨額收回初步投資成本的期間（假設我們的銷售並無因市場需求波動、通脹、原材料成本或勞工成本增加而受到重大影響）。

儘管悉數完工後我們的業務策略將導致廊坊的種植產能增加每年2.0百萬盆，有關擴張將於三年期間內進行，意味著平均每年將產生額外產能約0.67百萬盆。種植產能每年0.67百萬盆的平均年度增幅僅佔二零二二財年最佳種植條件下我們預期總種植產出的約5.3%。鑒於截至二零二二年十二月三十一日北京及廊坊的常住居民共有約27.3百萬人，多於截至二零二二年十二月三十一日山東青島、煙台及濰坊的常住居民總數約26.8百萬人，而我們於二零二二財年向山東省該等三個城市的客戶銷售的銷量超過7.6百萬盆，董事認為廊坊的擴張計劃適中。

北京及廊坊的盆栽蔬菜農產品總銷售收益預期將由二零二二年的人民幣140.0百萬元進一步增加至二零二七年的人民幣217.9百萬元，複合年增長率為9.3%。鑒於二零二二年北京及廊坊僅有約80至100家盆栽蔬菜生產商及約6,500家連鎖餐廳，董事認為，該

---

## 業 務

---

等市場的盆栽蔬菜農產品滲透率相對較低及未來增長有充足的空間。基於上文所述，董事認為，現有及未來需求充足，可支持此業務策略下種植產能的增長。

### 3. 建立專責有機基質製備基地

我們在裝有我們特製有機基質的花盆內種植盆栽蔬菜農產品。與露天生長的蔬菜農產品相比，使用有機基質種植盆栽蔬菜農產品可提供最佳的養分，促進蔬菜健康生長，減少污染的可能性。有機基質製備流程包括三個階段：(i)原料採購及配比；(ii)配比原料發酵；及(iii)配比原料進一步加工及發酵，變為有機基質。有關我們有機基質製備流程的進一步詳情，請參閱本文件內本節「盆栽蔬菜農產品的種植 — 有機基質製備過程」一段。於往績記錄期間，我們委聘供應商處理製備流程的第一階段，該階段涉及原料採購及根據我們的配方配比原料。配比原料一旦交付予我們，我們將在我們的種植基地完成製備流程的第二階段及第三階段。因此，我們擬於山東省萊西市建立我們自身的有機基質製備基地，以提升我們現有的種植能力並在內部完成有機基質製備流程的全部三個階段。董事認為，基於以下理由及考慮因素，我們於營運上需要建立我們自身的有機基質製備基地：

#### (i) 開發及生產最適合我們各品種盆栽蔬菜農產品生長的新型有機基質

於往績記錄期間，我們向獨立第三方供應商採購製造有機基質所需的經配比原料。我們的供應商採購牛糞、真菌殘留物及花生殼等所需原料，並按我們的配方進行配比，然後將經配比原料運至我們的種植基地。隨後，我們將該等經配比原料進行反復發酵，以消除質量風險，然後將其與草皮土及珍珠岩等其他原料混合，以加工該等經發酵及配比原料及使其轉變為我們種植所需的有機基質。有關我們整個種植過程的進一步詳情，請參閱本文件內本節「盆栽蔬菜農產品的種植 — 種植過程」一段。

根據目前的安排，我們僅可為所有盆栽蔬菜農產品提供一種有機基質配方。我們建立自己的有機基質製備基地後，能夠量身定制及配比不同配方的有機基質，令不同品種蔬菜農產品的質量達致最優。我們建立新的有機基質製備基地後，將能夠靈活地開發及生產各種最適合不同品種盆栽蔬菜農產品生長、不同蔬菜種類專用的有機基質，從而提

---

## 業 務

---

高其生產力及質量。此外，鑒於有機基質對盆栽蔬菜農產品的種植至關重要，我們建立自己的有機基質製備基地，可以在公司內部保存針對不同品種蔬菜設計的不同配方，避免將配方傳予第三方。

### *(ii) 加強種植過程中主要原料的質量控制*

我們非常重視產品質素，並於種植過程中採取嚴格的質量控制系統，以確保我們符合客戶的要求。由於有機基質是我們種植過程中的主要原料，我們相信，通過在有機基質製備過程中以我們自己的質量控制程序控制有機基質的質素，我們能夠更好地控制我們盆栽蔬菜農產品的質素。董事認為盆栽蔬菜農產品的質素在很大程度上取決於種植過程中使用的有機基質的質素。我們透過上游生產，將能更好地控制關鍵原料的成本，從而進一步確保盆栽蔬菜農產品的質素及最大程度減少來自採購供應商生產的低質素經配比原料的風險。

### *(iii) 降低供應商供應短缺的潛在風險，從而在種植過程中為我們提供更大靈活性*

董事認為，我們建立自身的有機基質製備基地後，將能夠控制有機基質（我們種植過程所需的關鍵原料）的生產提前期。此外，董事相信，我們在具備自行生產有機基質的能力後，將可降低供應商供應短缺的潛在風險，我們可根據種植計劃調整生產有機基質的數量，從而在種植過程中具有更大靈活性。

### *(iv) 降低種植成本，實現規模經濟*

我們建立及經營自身的有機基質製備基地後，將能夠降低我們盆栽蔬菜農產品的生產成本，提高我們的毛利率。我們估計，用於製造我們製備的有機基質的經配比原料的成本（假設與我們於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年向我們的供應商採購的規格相似）將約為每噸人民幣814元，較我們於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年向我們的供應商採購該等經配比原料的平均成本每噸低約人民幣490元（或37.6%）。假設內部生產該等經配比原料的成本較向我們的供應商採購的成本低約37.6%，若於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年所有該等經配比原料均由內部製備並運輸至我們的種植基地，而非向我們的供應商採購，則生產經配比原料的成本將每年平均降低約人民幣12.1百萬元。



## 業 務

於最後實際可行日期，我們已於萊西覓得一處建立有機基質製備基地的潛在目標場地，樓面面積為3,500平方米。下文載列有機基質製備基地的詳情：

位置	面積 (平方米)	預期機器及設備數量	預期人數	預計年產能 (噸/年)
山東省萊西市姜山鎮 金嶺工業園	3,500	<ul style="list-style-type: none"><li>單條生產線由生產機器設備組成，主要包括自動配料機、造粒機及輥筒式輸送帶。</li><li>10台質量控制機器</li></ul>	31名種植及質控員工、 11名管理及行政員工	50,000

我們預計用於建立有機基質製備基地的總資本開支約為人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元將用於建造及裝修工程，約人民幣[編纂]元將用於購買製備有機基質所需的機械設備及約人民幣[編纂]元將用作生產準備成本。我們擬將[編纂]用於為建立有機基質製備基地撥資。我們新建的有機基質製備基地的收支平衡經營期預計約為3個月，而投資回報期預計約為10個月。

我們預計從場地建造到有機基質製備基地實際啟用之間的提前期約為三個月。我們目前計劃在二零二四年第四季度前開始使用有機基質製備基地。於有機基質製備基地完工後，種植盆栽蔬菜農產品所用的全部有機基質將由內部生產及供應。我們擬委聘獨立物流供應商將我們的有機基質運送至我們現有及計劃中的種植基地。

#### 4. 升級資訊科技系統，提高營運效率

我們計劃透過在營運中安裝企業資源規劃系統加強我們的營運效率及組織。我們計劃的企業資源規劃系統將包括以下板塊：(i)供應鏈管理；(ii)生產管理；(iii)銷售管理；(iv)財務管理；(v)會計管理；(vi)存貨管理；及(vii)人力資源管理。應用企業資源規劃系統有助我們在營運流程的各個階段更好地控制及追蹤資訊及記錄。此外，隨著我們開始擴大業務，在不同地域市場設立新的種植基地及建立新的專用有機基質製備基地，企業資源規劃系統將提供一個收集採購、生產及銷售和營銷環節數據和記錄的集中數字化平台。於我們的有機基質製備基地投產後，所有用於種植盆栽蔬菜的有機基質將由內部生產及供應。利用新的企業資源規劃

## 業 務

系統，我們將能夠維持一個實時的不同種植基地有機基質等原材料庫存水平的電子數據庫。有關資料可使我們能夠確保原材料的及時補充及妥善分配、有機基質的高效生產並提前安排有機基質的運送。此外，我們將可維持不同種植基地利用率的電子數據庫並為我們的銷售訂單提供實時資料。董事認為，安裝企業資源規劃系統及過渡至集中的數字化系統能有效地幫助我們進一步提升營運效率，並確保向客戶提供始終如一的高品質盆栽蔬菜農產品及服務。我們計劃動用[編纂]的約人民幣[編纂]元委聘一名企業資源規劃系統供應商，以開發、安裝及維護我們的企業資源規劃系統。

### 我們的產品

我們主要從事盆栽蔬菜農產品（其栽在盆內並以盆售出）的種植及銷售。於往績記錄期間，我們的盆栽蔬菜農產品包括29個葉菜品種，如茼蒿、油菜、苦菊、油麥菜、小白菜、生菜、山芹及烏塌菜等蔬菜品種（該等蔬菜為我們於往績記錄期間在市場上供應的主要產品）。我們所有的盆栽蔬菜產品直至銷售時的生命週期和成熟時間類似，受季節性因素和天氣條件的影響，介乎約22至31天。有關詳情，請參閱本文件內本節「季節性」一段。下表載列我們於所示年度按蔬菜品種劃分的銷售額：

蔬菜品種	二零二零年			截至十二月三十一日止年度			二零二二年			截至九月三十日止九個月		
	銷量	人民幣	佔總收益	銷量	人民幣	佔總收益	銷量	人民幣	佔總收益	銷量	人民幣	佔總收益
	(千盆)	元	百分比	(千盆)	元	百分比	(千盆)	元	百分比	(千盆)	元	百分比
茼蒿	623	9,430	7.8	517	7,784	5.0	209	3,147	2.5	510	7,674	6.3
油菜	608	9,174	7.5	839	12,622	8.1	969	14,625	11.5	854	12,904	10.6
苦菊	567	8,526	7.0	658	9,849	6.4	390	5,847	4.6	76	1,135	0.9
油麥菜	503	7,655	6.3	557	8,427	5.4	281	4,261	3.4	575	8,674	7.2
小白菜	669	10,151	8.4	906	13,706	8.8	858	12,979	10.2	879	13,244	10.9
生菜	486	7,356	6.0	440	6,607	4.3	493	7,406	5.8	416	6,250	5.2
山芹	339	5,097	4.2	751	11,319	7.3	567	8,554	6.8	788	11,917	9.8
烏塌菜	623	9,450	7.8	900	13,622	8.8	713	10,761	8.5	801	12,108	10.0
紫生菜	456	6,919	5.7	418	6,314	4.1	213	3,200	2.5	119	1,790	1.5
莧菜	150	2,261	1.9	22	327	0.2	94	1,406	1.1	—	—	—
木耳菜	358	5,405	4.4	476	7,189	4.7	471	7,123	5.7	316	4,780	3.9
空心菜	398	6,006	4.9	498	7,523	4.9	424	6,417	5.1	338	5,096	4.2
苔菜	361	5,412	4.5	718	10,774	7.0	704	10,601	8.4	630	9,463	7.8
菠菜	233	3,511	2.9	250	3,746	2.4	296	4,442	3.5	200	3,010	2.5
紫油菜	544	8,208	6.8	759	11,431	7.4	633	9,572	7.6	503	7,586	6.3

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

蔬菜品種	截至十二月三十一日止年度									截至九月三十日止九個月		
	二零二零年			二零二一年			二零二二年			二零二三年		
	銷量 (千盆)	人民幣元	佔總收益 百分比	銷量 (千盆)	人民幣元	佔總收益 百分比	銷量 (千盆)	人民幣元	佔總收益 百分比	銷量 (千盆)	人民幣元	佔總收益 百分比
綠羅馬生菜	454	6,902	5.7	576	8,724	5.6	440	6,649	5.2	540	8,146	6.7
紫羅馬生菜	408	6,173	5.1	433	6,535	4.2	52	822	0.6	35	562	0.5
田七	51	760	0.6	186	2,786	1.8	142	2,132	1.7	169	2,539	2.1
養心菜	46	686	0.6	183	2,750	1.8	147	2,200	1.7	154	2,303	1.9
雞毛菜	54	867	0.7	49	779	0.5	13	208	0.2	—	—	—
麥香生菜	22	347	0.3	—##	2	—*	—	—	—	—	—	—
奶白菜	62	994	0.8	62	989	0.6	21	337	0.3	—	—	—
茴香	—	—	—	72	1,087	0.7	25	374	0.3	—	—	—
水蘿蔔	4	68	0.1	3	54	—*	1	24	—*	2	25	—*
菜芯	3	42	—*	—	—	—	—##	4	—*	2	39	—*
大頭菜	—	—	—	—	—	—	80	1,202	0.9	57	850	0.7
香菜	—	—	—	—	—	—	137	2,061	1.6	80	1,199	1.0
蒜苗	—	—	—	—	—	—	13	194	0.2	—	—	—
紫烏塌	—	—	—	—	—	—	9	146	0.1	—	—	—
其他 <sup>(附註)</sup>	—##	5	—*	—##	—#	—*	—##	—#	—*	—##	—#	—*
<b>總計</b>	<b>8,022</b>	<b>121,405</b>	<b>100.0</b>	<b>10,273</b>	<b>154,946</b>	<b>100.0</b>	<b>8,395</b>	<b>126,694</b>	<b>100.0</b>	<b>8,044</b>	<b>121,294</b>	<b>100.0</b>

\* 指百分比率低於0.1%。

# 指金額不足人民幣1,000元。

## 指數量不足1,000盆。

附註： 其他包括我們的蔬菜禮盒，當中裝有我們栽培的蔬菜。

我們的目標是培植適切市場需求及客戶口味變化的盆栽蔬菜品種。此外，我們利用改良型大棚的保溫及溫度調節功能，擴大盆栽蔬菜農產品的品種數量。儘管我們主要產品的銷售總體上保持穩定，但我們於往績記錄期間對產品結構進行小幅調整。於二零一九年，我們在產品組合中新增十個新蔬菜品種，包括對溫度敏感的蔬菜品種，為我們的客戶提供更豐富的購買及消費選擇。於該十個新蔬菜品種中，紫油菜、直立生菜、綠羅馬生菜及紫羅馬生菜是最暢銷的品種。此外，於二零二零財年，我們的產品組合中新增了水蘿蔔及菜芯兩個品種。

於二零二零財年，我們暫停種植韭菜，乃由於其種植技術要求較高及成熟時間較長（為三至四個月）。因此，我們需要投入更多的資源及時間種植韭菜，此導致儘管韭菜的單盆售價較高，但其利潤率低於其他蔬菜品種。我們亦於二零二零財年暫停種植直立生菜，原因是我

## 業 務

們專注於種植綠羅馬生菜，而其為與直立生菜相似的品種。於二零二二財年，我們於產品組合中增加了四類新品種，即大頭菜、香菜、蒜苗及紫烏塌。

受惠於往績記錄期間對種植基地的不斷投資，建造可更好地調節溫度及種植條件的改良型大棚，我們能夠於冬季種植若干相對不耐寒的蔬菜品種，從而提升我們的產能、種植計劃的彈性及品種多樣化(尤其是在冬季)。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「盆栽蔬菜農產品的種植 — 種植基地」一段。

下列為我們主要產品的樣品圖片：

茼蒿



小白菜



油菜



生菜



苦菊



山芹



油麥菜



烏塌菜



於往績記錄期間，我們的產品以我們的「富景农业」品牌於市場上供應。由於我們用裝有有機基質的盆向客戶銷售盆栽蔬菜農產品，我們的盆栽蔬菜農產品於出售時仍然鮮活且於銷售時尚未採收。我們的花盆主要由塑料製成，磚紅色，印有我們品牌名「富景农业」，標準尺寸為長約42厘米，寬約23厘米，高約11厘米，一般條件下可使用三年。與在銷售前採收的蔬菜農產品相比，用花盆銷售我們的盆栽蔬菜農產品可使我們的盆栽蔬菜農產品能繼續生長及從我們的種植基地交付後維持較長的保鮮期。

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們於萊西基地種植的盆栽蔬菜農產品已獲得青島市農業農村局頒發的無公害農產品證書認證。誠如我們的中國法律顧問確認，申請無公害農產品證書的先決條件是，申請人須於相關種植基地擁有至少50,000平方米的種植面積。由於西安基地及大連基地的種植面積均少於50,000平方米，我們未能就該等種植基地種植的蔬菜農產品申請無公害農產品證書。儘管缺少有關證書，董事認為並無對我們於西安基地及大連基地種植的盆栽蔬菜農產品需求及定價產生重大影響，原因是我們在不同地點種植基地的所有盆栽蔬菜農產品的原材料採購、種植過程、生長管理及質量控制方面採取標準化的措施及程序。於二零二二財年，根據框架分銷協議，我們以每盆人民幣16.0元的價格向西安及大連的分銷商銷售盆栽蔬菜農產品，價格略高於向山東省分銷商銷售的平均單價（每盆人民幣15.0元），且我們已於西安及大連成功佔據市場份額（表現為該等地區銷量增加）便是佐證。有關我們的種植過程及該等認證之進一步詳情，請分別參閱本文件內本節的「盆栽蔬菜農產品的種植 — 種植過程」及「執照、許可證及證書」各段。

於往績記錄期間，我們的產品乃按通常每盆人民幣15.0元至每盆人民幣16.0元的售價出售予分銷商。

## 業 務

### 分銷及銷售網絡

#### 我們的地區覆蓋範圍

於往績記錄期間，我們主要在山東省銷售我們的產品，於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們從該地產生的收益分別佔87.1%、91.2%、90.3%及91.6%。我們於二零一九年五月於陝西省西安開始銷售盆栽蔬菜農產品，擴大地區覆蓋範圍，我們於二零一九年十二月於遼寧省大連市開始銷售盆栽蔬菜農產品，進一步擴大地區覆蓋範圍。下表列示我們於往績記錄期間按客戶地理位置劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二二年		二零二三年	
	人民幣千元	佔總收益 百分比	人民幣千元	佔總收益 百分比	人民幣千元	佔總收益 百分比	人民幣千元 (未經審核)	佔總收益 百分比	人民幣千元	佔總收益 百分比
<b>山東省</b>										
青島市	74,787	61.6	99,547	64.3	81,911	64.6	57,322	64.7	79,601	65.7
煙台市	24,496	20.2	32,726	21.1	26,966	21.3	18,735	21.1	27,429	22.6
濰坊市	6,454	5.3	9,018	5.8	5,591	4.4	4,070	4.6	4,028	3.3
<b>陝西省</b>										
西安市	8,704	7.2	6,206	4.0	5,316	4.2	3,932	4.4	4,517	3.7
<b>遼寧省</b>										
大連市	6,964	5.7	7,449	4.8	6,910	5.5	4,567	5.2	5,719	4.7
<b>總計</b>	<b>121,405</b>	<b>100.0</b>	<b>154,946</b>	<b>100.0</b>	<b>126,694</b>	<b>100.0</b>	<b>88,626</b>	<b>100.0</b>	<b>121,294</b>	<b>100.0</b>

#### 我們的客戶

我們主要透過於中國的分銷商網絡銷售我們的盆栽蔬菜農產品，此舉符合行業慣例。我們的分銷商隨後將我們的產品出售予中國山東省、遼寧省和陝西省超過1,000名終端客戶，大部分客戶為餐廳及酒店。該等酒店及餐廳的終端客戶均銷售傳統蔬菜農產品及盆栽蔬菜農產品。然而，彼等銷售的大部分盆栽蔬菜農產品乃由我們供應。我們亦透過微商城直接向終端客戶銷售少量產品。

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間按銷售渠道劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二二年		二零二三年	
	佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益		佔總收益	
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
向分銷商銷售	121,028	99.7	154,937	100.0	126,692	100.0	88,624	100.0	121,292	100.0
向終端客戶										
直接銷售 (附註)	377	0.3	9	—*	2	—*	2	—*	2	—*
總計	121,405	100.0	154,946	100.0	126,694	100.0	88,626	100.0	121,294	100.0

附註：於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，向終端客戶直接銷售的總收益包括向終端客戶線上銷售的收益分別約為人民幣8,000元、人民幣9,000元、人民幣2,000元及人民幣2,000元。

\* 指百分比率低於0.1%。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，向我們最大客戶的各年度／期間銷售額分別佔我們總收益約15.3%、16.3%、16.5%及16.7%。同年／期，各年度／期間我們的五大客戶分別合共佔我們總收益的約56.1%、66.3%、67.3%及68.1%。有關客戶集中之風險，請參閱本文件「風險因素 — 有關我們業務的風險 — 我們的大部分收益源自五大客戶，倘我們向其中任何一方的銷售減少或終止，可能會對我們業務及財務狀況造成重大不利影響」一段。

於往績記錄期間，各年度／期間概無我們的五大客戶同為我們的供應商。於最後實際可行日期，我們於往績記錄期間各年度／期間的五大客戶已與我們建立至少八年的業務關係，惟客戶F(其於二零一九年四月註冊成立)、客戶A(其於二零二零年七月不再為我們的分銷商)及客戶G(其取代客戶A)除外。有關終止與客戶A訂立的分銷協議之進一步詳情，請參閱本文件內本節「向分銷商的銷售」一段。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與客戶之間並無任何重大糾紛。

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間各年度／期間的五大客戶有關的若干資料：

### 二零二零財年

排名	客戶	位置	客戶的主要業務活動	於我們 銷售中的角色	截至最後實際可行	一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	估總收益
					日期與本集團的 業務關係概約年限			概約百分比 (%)
1	客戶B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	四個月；銀行轉賬	18,608	15.3
2	客戶D <sup>(附註2)</sup>	山東省煙台	蔬菜農產品批發	分銷商	八年	四個月；銀行轉賬	14,486	11.9
3	客戶F <sup>(附註4)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	五年	四個月；銀行轉賬	13,631	11.2
4	客戶E <sup>(附註3)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	四個月；銀行轉賬	10,889	9.0
5	客戶G <sup>(附註5)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	三年	四個月；銀行轉賬	10,503	8.7

### 二零二一財年

排名	客戶	位置	客戶的主要業務活動	於我們 銷售中的角色	截至最後實際可行	一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	估總收益
					日期與本集團的 業務關係概約年限			概約百分比 (%)
1	客戶G <sup>(附註5)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	三年	四個月；銀行轉賬	25,288	16.3
2	客戶B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三至四個月；銀行轉賬	25,068	16.2
3	客戶D <sup>(附註2)</sup>	山東省煙台	蔬菜農產品批發	分銷商	八年	三至四個月；銀行轉賬	19,482	12.6
4	客戶F <sup>(附註4)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	五年	三至四個月；銀行轉賬	17,807	11.5
5	客戶E <sup>(附註3)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三至四個月；銀行轉賬	15,003	9.7



本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

### 二零二二財年

排名	客戶	位置	客戶的主要業務活動	於我們 銷售中的角色	截至最後實際可行	一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	佔總收益 概約百分比 (%)
					日期與本集團的 業務關係概約年限			
1	客戶G <sup>(附註5)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	三年	四個月；銀行轉賬	20,914	16.5
2	客戶B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三個月；銀行轉賬	20,729	16.4
3	客戶D <sup>(附註2)</sup>	山東省煙台	蔬菜農產品批發	分銷商	八年	三個月；銀行轉賬	16,164	12.8
4	客戶F <sup>(附註4)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	五年	三個月；銀行轉賬	15,054	11.9
5	客戶E <sup>(附註3)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三個月；銀行轉賬	12,255	9.7

### 二零二三年首九個月

排名	客戶	位置	客戶主要業務活動	於我們 銷售中的角色	截至最後實際可行	一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	佔總收益 概約百分比 (%)
					日期與本集團的 業務關係概約年限			
1	客戶G <sup>(附註5)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	三年	四個月；銀行轉賬	20,234	16.7
2	客戶B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三個月；銀行轉賬	20,077	16.5
3	客戶D <sup>(附註2)</sup>	山東省煙台	蔬菜農產品批發	分銷商	八年	三個月；銀行轉賬	16,103	13.3
4	客戶F <sup>(附註4)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	五年	三個月；銀行轉賬	14,569	12.0
5	客戶E <sup>(附註3)</sup>	山東省青島	蔬菜農產品批發	分銷商	九年	三個月；銀行轉賬	11,661	9.6

附註：

- (1) 客戶B(於往績記錄期間擁有105至140名終端客戶及12至16名僱員)初步作為獨資經營者與我們進行交易，其後作為於中國註冊成立的有限公司與我們進行交易，自其於二零一八年十一月註冊成立以來由同一獨資經營者擁有99.0%權益。
- (2) 客戶D(於往績記錄期間擁有105至124名終端客戶及13至17名僱員)初步作為獨資經營者與我們進行交易，其後作為於中國註冊成立的有限公司與我們進行交易，自其於二零一九年五月註冊成立以來由同一獨資經營者擁有99.0%權益。

---

## 業 務

---

- (3) 客戶E(於往績記錄期間擁有76至110名終端客戶及10至12名僱員)初步作為獨資經營者與我們進行交易，其後作為於中國註冊成立的有限公司與我們進行交易，自其於二零一九年三月註冊成立以來由同一獨資經營者全資擁有。
- (4) 客戶F(於往績記錄期間擁有87至102名終端客戶及11至13名僱員)作為於中國註冊成立之有限公司與我們進行交易。
- (5) 客戶G(於往績記錄期間擁有114至150名終端客戶及17至20名僱員)作為於中國註冊成立的有限公司與我們進行交易。

就董事所知，於往績記錄期間各年度／期間以及截至最後實際可行日期，董事或彼等的聯繫人、或擁有已發行股本5%以上的任何股東概無於五大客戶擁有任何權益。

### 向分銷商的銷售

我們的主要分銷商包括主要從事蔬菜產品批發的分銷商，主要於其各自指定區域向終端客戶出售我們的盆栽蔬菜農產品。我們分銷商的終端客戶主要為酒店及餐廳。每名分銷商獲分派一個專屬地區，以避免分銷商之間的蠶食及不正當競爭。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，我們分別擁有12名分銷商。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，對分銷商(均位於中國)的銷售額分別為約人民幣121.0百萬元、人民幣154.9百萬元、人民幣126.7百萬元及人民幣121.3百萬元，分別佔我們同期收益的約99.7%、100.0%、100.0%及100.0%。於往績記錄期間，透過我們的分銷商，盆栽蔬菜農產品已售予中國山東省、遼寧省和陝西省的1,000多名客戶，其中大多數為酒店及餐廳。我們的分銷商一般每天下達其採購訂單。我們分銷商的送貨車輛一般會每天來到我們的種植基地收取盆栽蔬菜農產品。據董事所深知，本集團分銷商一般在同一天或翌日內用送貨車輛將大部分盆栽蔬菜農產品直接從種植基地運付其酒店及餐廳終端客戶。下表載列我們交易所處主要階段以及一個標準交易週期所需估計時間：

---

## 業 務

---

交易所處主要階段：	所需估計時間：
(1) 從分銷商接獲購買訂單	首日
(2) 分銷商自種植基地收取盆栽蔬菜農產品並運付至其酒店及餐廳終端客戶	分銷商下單後的第二／三天
(3) 我們從分銷商收取貨款	分銷商下單當日起2至4個月(時間取決於我們授予各分銷商的信貸期)

於往績記錄期間，我們委聘12名分銷商，彼等隨後向逾1,000名終端客戶客戶轉售我們的產品。就董事所深知，於往績記錄期間前，我們7位分銷商從事傳統農產品分銷業務，3位分銷商從事餐飲業，而我們3名分銷商為熟悉盆栽蔬菜市場的本公司前僱員。我們的分銷商透過已有的客戶關係、過往工作經驗及作為盆栽蔬菜農產品的分銷商拜訪終端客戶建立與最終客戶的關係。我們所有的分銷商與超過一半的彼等各自的最終客戶擁有三年或以上的長期穩定關係。儘管我們的部分分銷商曾從事其他業務，但我們所有的分銷商目前都僅銷售我們的盆栽蔬菜農產品。據董事所深知，我們分銷商業務範圍的轉變主要歸因於較高的利潤率及穩定的產品供應以及於指定地區分銷我們盆栽蔬菜農產品的獨家性質。

### 採用分銷模式的理由

我們的盆栽蔬菜農產品為供公眾日常消費的消費品，盆栽蔬菜農產品需要配送至各種不同場所的酒店及餐廳等客戶供消費者消費的情況十分常見。因此，在中國，蔬菜及盆栽蔬菜生產商透過分銷商銷售其產品屬行業慣例。

一方面，我們的終端客戶通常需要準備各種不同的食材滿足公眾需求，但另一方面，我們的終端客戶只能維持最低限度的食材儲量，以保持新鮮。彼等通常會向大量供應商下達訂單，每個訂單的數量較少及需要頻繁補貨。

---

## 業 務

---

此外，餐飲行業的大眾市場明顯多元及分散，從菜餚風格到餐飲服務營運規模各有不同。該市場亦瞬息萬變，消費者口味及偏好變更迅速且每家酒店及餐廳的需求緊跟消費者偏好。為迎合每家酒店及餐廳需求，將需要投入大量成本及精力。

此外，由於農業生產者的種植基地通常位於郊區，除少數離種植基地很近的客戶外，因為考慮到每筆訂單的數量之少及維持農產品新鮮所需的交付頻率，市內酒店及餐廳的經營者很少會到種植基地去取彼等所訂購的產品，而這樣做並不划算。因此，分銷模式在農業行業中廣為使用，因為其有效及划算地將農業生產者與終端客戶連接起來。

董事認為，於向市場供應盆栽蔬菜農產品方面採納分銷模式有利於本集團的長期發展，乃經考慮下列因素：

- (i) **交貨頻率**：我們的盆栽蔬菜農產品需於成熟後盡快送達終端客戶，且我們的終端客戶通常要求每日進行補貨。由於需要頻繁將少量盆栽蔬菜農產品配送予各個別終端客戶，建立自身的配送車隊對本集團而言不具成本效益。我們於二零二零財年的業務規模，估計將產生額外運輸成本每盆人民幣2.0元，及作出初步投資約人民幣10.1百萬元(包括車輛投資成本約人民幣8.6百萬元及營運資金約人民幣1.5百萬元，相等於一個月的額外營運開支)；
- (ii) **業務重點為我們產品的種植及質量**：由於本公司的核心競爭優勢在於我們的種植經驗及盆栽蔬菜農產品質量，因此我們認為該等因素將繼續為未來的核心部分。於往績記錄期間，我們擁有來自五個城市及彼等下屬鄉鎮的1,000多名活躍終端客戶。接觸該等大量終端客戶將產生不必要負擔。倘我們直接向彼等直接銷售，我們將須在當地設立更多辦事處，招聘更多當地的(i)銷售營銷人員及(ii)物流配送人員，以在該等城鎮滲透並發展我們的業務；
- (iii) **客戶覆蓋**：我們的終端客戶包括餐廳及酒店，廣泛分佈於各個城市，覆蓋面積超過2,200平方公里，而我們的銷售及營銷團隊為由四名員工組成的小團隊，不足以建

---

## 業 務

---

立大規模分銷及銷售網絡。分銷商關係模式使本公司能夠利用分銷商的客戶網絡、對當地市場的洞察力以及銷售和營銷經營，更快、更有效地將產品滲透到不同的地理區域；及

- (iv) **特殊運輸要求**：由於我們的產品特殊特徵，使用分銷商關係模式有助分銷商於客戶及於下一輪種植中重用該等花盆。根據現有安排，我們的分銷商可向其終端客戶協調回收使用過的花盆及向我們退回使用過的花盆。

透過利用我們分銷商網絡(包括彼等對當地市場的認識、資源、已建立的分銷及銷售渠道以及對推廣及擴大終端客戶群的具體投入)，我們可避免建立一個大規模分銷及銷售網絡所需的重大資本投資。我們相信，我們的分銷模式不但能讓我們拓展至中國更多地區及讓我們的產品更快、更有效地滲透至市場，而且能將本集團的經營風險降至最低，使我們能專注於在種植方面的核心競爭優勢，儘管倘我們將盆栽蔬菜農產品直接交付給終端客戶會產生額外可變成本約每盆人民幣1.3元(根據我們的經銷商在二零二零財年能賺的差價(即約為每盆人民幣3.3元)減去額外運輸成本約每盆人民幣2.0元得出)。

除分銷模式外，我們亦透過微商城銷售少量產品，該渠道為本集團提供線上促銷及提高品牌知名度的機遇。由於我們目前透過微商城進行銷售的主要目的為營銷及品牌推廣，這與我們採用分銷商模式並不矛盾。有關詳情，請參閱本文件「向終端客戶的銷售」一段。

### **甄選分銷商的標準**

鑒於上文所述採用分銷模式的優勢，我們自二零一五年起委聘當地分銷商。鑒於盆栽蔬菜農產品的性質，其要求將少量盆栽蔬菜農產品進行頻繁配送，我們期望每名分銷商集中精力於較小區域內(即一個城市，甚至一個大城市內的某個區)建立擁有大量終端客戶的客戶群。因此，我們的管理層認為委聘若干區域分銷商(於某些情況下為獨資經營者，各分銷商擁有其限定區域內的本地知識及網絡)而非委聘覆蓋全省的大型分銷商，符合我們的利益。基於該等原因，過往我們於往績記錄期間前委聘的若干分銷商為獨資經營者。此策略已被證明是成功的，原因是本集團於往績記錄期間錄得收益及利潤的可持續增長。於二零一九年，為加強公司治理、更好地管理我們的分銷商，我們鼓勵主要分銷商成為法人實體，並要求新分銷商必須為有限責任公司。因此，我們當時的主要分銷商(除其中一家主要分銷商於二零一九年已為有限責任公司外)由獨資企業轉為有限責任公司。經董事確認，於最後實際可行日

---

## 業 務

---

期，我們的分銷商均不是獨資企業。在中國，長久以來，農業相關活動由村民以獨資經營者身份或小型家庭企業的形式進行。於二零二二年，在山東省的農產品批發商中，超過80%的批發商為獨資經營者或註冊個體企業。因此，由於在農業行業中獨資經營盛行，農業生產商僱傭各種獨資經營者於區域市場上分銷其產品屬普遍的現象，而實際操作中亦不可避免。

我們建立了一套評估候選人是否符合資格及適合委聘為分銷商的內部系統。我們於評估是否將候選分銷商委聘為我們的分銷商（不論其是由獨立第三方或我們的前僱員擁有或經營）所應用的主要標準為(i)本地行業知識；(ii)分銷網絡覆蓋範圍；(iii)潛在客戶基礎；(iv)將投入發展客戶基礎的資源；(v)信譽；(vi)其從事餐飲、銷售農產品或相關業務的業務往績記錄；及(vii)其方案，即如何為我們的盆栽蔬菜農產品建立客戶群。於評估過程中，我們的高級管理層會向候選分銷商查詢，並要求其提供所有重要的背景資料，例如其於蔬菜行業的相關經驗及客戶，供我們核實及考慮。我們亦將通過審查其分銷人員的規模及分銷效率進一步評估其分銷能力。我們只會在候選分銷商能幾乎滿足我們內部評估要求時，才與其簽訂分銷協議。

我們已就聘用分銷商制定適當、充分及有效的內部控制措施，因為我們(i)在與分銷商訂立分銷商協議前已進行適當的委聘前程序，包括與潛在分銷商進行面談，進行實地考察及審查潛在分銷商的背景；(ii)對管理授予分銷商的信貸期有若干內部控制，包括進行背景調查、在接受分銷商前編製信用評估表，以及重新評估授予有長期未償還貿易應收款項的分銷商的信貸期；及(iii)已定期審查現有分銷商的表現。

我們採納靈活方法擴展分銷商網絡。我們可能考慮的因素包括(i)潛在市場的地理位置；(ii)擴張所需預期種植產量以及現有種植基地的剩餘種植產能；(iii)建設新大棚所需資本投資時的財務狀況；(iv)分銷商及我們在新市場的估計需求；及(v)整體經濟及市場狀況。為

## 業 務

平衡新地理市場擴張的風險和不確定性，除非該地區市場需求明朗，作為一般措施，我們傾向於不會同時委聘過多新分銷商，以控制及減少過度擴張的風險。

### 往績記錄期間分銷商的變動

下表載列於所示期間我們的分銷商的數量變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	三十日止 九個月 二零二三年
年／期初分銷商數目	12	12	12	12
年／期內增加的分銷商數目	1	0	0	0
年／期內終止的現有分銷商數目	(1)	0	0	0
年／期內分銷商數目增加淨額	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
年／期末分銷商數目	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>12</u>

於二零一九年，我們聘用煙台的兩名新分銷商、濰坊一名新分銷商、西安一名新分銷商及大連一名新分銷商。我們於二零二零財年用一名銷售我們盆栽蔬菜農產品的新分銷商替換了一名舊分銷商，往績記錄期間的餘下時期則沒有新的分銷商。

### 於二零二零財年終止與客戶A的分銷協議

於二零二零年七月，經雙方協商，我們終止與客戶A（我們於往績記錄期間的客戶之一）的分銷協議。終止與客戶A的分銷協議是由於客戶A違反我們的分銷協議條款，在分銷協議訂明的指定地區以外銷售我們的盆栽蔬菜農產品。有關我們如何發現客戶A違反分銷協議的詳情，請參閱本文件內本節「分銷商的管理」一段。

由於發生該事件，我們發函通知客戶A，表明我們擬終止分銷協議。然而，由於我們與客戶A有超過九年的業務關係，為減少成本及減輕終止協議帶來的影響，我們與客戶A互相協定在客戶A同意將若干市場資料及其客戶名單交予本集團的條件下終止協議，而非單方面終止與客戶A的協議。

---

## 業 務

---

儘管我們獲中國法律顧問告知，我們有權就違反合約向相關法院提出索賠，但賠償時間、最終金額及法律訴訟中可收回的法律成本無法確定。此外，由於本集團及客戶A的繼任者均無持有客戶A終端客戶的完整名單及所有聯絡詳情，故單方面終止與客戶A的協議將對本集團業務帶來重大干擾，且於有關地區重新建立客戶群可能需要花費大量時間。本集團管理層已充分考慮有關情況並認為雙方終止協議對本集團最有利，原因是其可在最大程度上減輕對我們的業務營運及我們的終端客戶的影響，亦可促進更換分銷商的順利過渡，此即本事件的主要目標。據董事所深知，有關雙方終止安排亦為本集團及客戶A帶來裨益，避免雙方於法律訴訟中將花費的大量時間及成本。

於發生該事件時，我們正在物色新的分銷商以取代客戶A。我們物色到客戶G，其隨後通過我們的內部評估，符合本文件內本節「分銷及銷售網絡 — 向分銷商的銷售 — 甄選分銷商的標準」一段所載的評估標準，其中不論客戶G是否將取得客戶A的協助或接收客戶A的終端客戶。最終，於二零二零年七月，客戶A、客戶G及本集團簽訂一份三方協議，客戶A承諾妥善交接並自願協助客戶G與終端客戶溝通更換分銷商。於二零二零年八月，本集團與客戶G簽訂分銷協議，承接我們原分配予客戶A的指定分銷區域。此外，我們的銷售及市場人員密切跟進並與客戶G協調，確保其在業務經營初期順利開展業務。客戶A及客戶G均為獨立第三方且彼等相互獨立。除所披露者外，本集團、客戶A及客戶G之間並無任何其他附屬協議、安排或諒解，客戶A或其所有者與本集團或客戶G之間亦無任何其他關係。

於二零二零年八月一日至二零二零年十二月三十一日，來自客戶G的總收益為人民幣10.5百萬元，佔我們二零二零財年總收益的約8.7%。自客戶G於二零二零年八月至二零二一年十二月成為我們的分銷商之一以來，客戶G已獲取83名新終端客戶，為本集團貢獻額外收益約人民幣11.0百萬元。於二零二零年八月至二零二一年十二月，本集團從客戶G產生收益約人民幣35.8百萬元，相當於每月收益約人民幣2.1百萬元，高於二零二零財年自客戶A產生



---

## 業 務

---

的每月收益約人民幣1.2百萬元。因此，此顯示客戶G有能力獲取新客戶並於市場上推廣我們的盆栽蔬菜農產品，且董事認為，客戶G已順利承接相關的分銷區域且表現令人滿意，終止與客戶A的分銷協議並無對本集團的業務經營及財務表現造成重大影響。據董事所深知，客戶A於緊隨上述分銷協議終止後已停止其銷售盆栽蔬菜農產品的業務營運，其後於二零二一年九月八日撤銷註冊。

所有不再為我們的分銷商的分銷商(包括客戶A)已於往績記錄期間向本集團清償貿易應收款項。

### **我們與三名前僱員分銷商的合作**

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們擁有一名由前僱員全資擁有的分銷商(即客戶E及山東省的其他兩名分銷商)。我們於二零一二年首次開始盆栽蔬菜產品的種植、營銷及銷售業務。鑑於當地市場對無公害盆栽蔬菜產品的需求不斷增長帶來了積極的商業前景，我們決定於二零一四年通過僱傭更多僱員擴大業務。於二零一四年擴張階段，我們於二零一四年僱傭合共15名僱員。上述三名前僱員於二零一四年四月獲本集團聘用為銷售及營銷代表。於二零一五年，為了應對持續擴張，我們決定採用分銷商模式以接觸更多的終端客戶，並更深入地滲透到現有市場。鑑於前僱員深入掌握我們的產品知識並願意幫助擴大我們在青島地區的市場影響力，我們希望委聘彼等為我們的分銷商。因此，我們與上述三名前僱員展開討論以探索分銷模式下的合作機會。由於上述三名前僱員亦對建立彼等自有的分銷業務興趣濃厚，彼等已於二零一五年離開本集團。我們隨後於二零一五年與上述三名前僱員達成分銷協議。自此，彼等開辦銷售蔬菜農產品的自身業務並成為我們的分銷商。我們董事確認，向該等分銷商的銷售乃按正常商業條款進行，其與提供予其他分銷商的條款一致。我們董事亦確認，於同期內，該等前僱員概無於仍在擔任我們僱員的同時曾擔任分銷商。董事認為，委聘該等熟悉我們的市場慣例及具備豐富產品知識的前僱員作為我們的分銷商有利於本集團的業務發展。於物色及評估是否將候選分銷商委聘為我們的分銷商時，我們對所有候選分銷商應用同一套標準，而不論其是由獨立第三方或我們的前僱員擁有或經營。

於往績記錄期間，來自上述三名前僱員分銷商的總收益分別約為人民幣23.3百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣25.2百萬元及人民幣24.7百萬元，分別佔我們總收益的約19.2%、20.3%、19.9%及20.4%。

據我們的董事所知，除上文所披露者外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於往績記錄期間各年度／期間的所有五大分銷商均為獨立第三方，且於往績記錄期間各年度／期間的五大分銷商概無由我們現僱員或前僱員擁有。

---

## 業 務

---

### **指定地理區域**

我們透過在分銷協議中分派指定分銷區域以對分銷商實施區域限制。我們認為，我們的分銷商之間不存在潛在的蠶食或不正當競爭行為，原因為(i)我們禁止分銷商在指定地理區域以外的地區銷售我們的產品，且我們有權在彼等違反框架分銷協議有關限制時單方面終止與分銷商的分銷協議；(ii)各分銷商的指定地理區域概不重疊；(iii)我們安排我們的銷售及市場營銷人員定期對分銷商進行現場檢查，並跟蹤彼等之間是否存有任何潛在的蠶食或競爭行為；及(iv)考慮到青島、煙台、濰坊、西安及大連盆栽蔬菜農產品市場的廣泛性及規模，我們於最後實際可行日期維持相對較低數量的12名分銷商。

### **最低採購規定、銷售目標及返利**

我們在框架分銷協議中為分銷商設定每月最低採購規定，以確保分銷商採購盆栽蔬菜農產品的最低採購量及倘分銷商連續三個月未能符合最低採購規定，我們有權單方面終止與分銷商的分銷協議。相關最低採購規定的條款乃參考多種標準經協商及確定，包括分銷商的過往表現、市場條件及我們自身估計年度種植量。我們並無提供銷售目標，亦概無於分銷協議中向我們的分銷商返利。於往績記錄期間及於最後實際可行日期，概無分銷商未符合最低採購規定。

當我們已將產品的控制權轉移(即當分銷商確認驗收產品後)時，我們方才於該時間點確認銷售收益。確認驗收我們的產品後，我們的分銷商對在指定地理區域內的分銷方式及出售產品的價格擁有全權酌情權，並承擔與我們的產品有關的過時及損失的風險。倘分銷商未能向客戶銷售我們的產品，則彼等將無權自本集團獲得任何追索權，如退款或請求退貨。

### **分銷商的管理**

我們已與分銷商簽訂框架分銷協議，以規範我們與彼等的交易及以統一和系統的方式有效管理我們的分銷商。此外，我們會不時安排銷售及營銷人員對分銷商及終端客戶進行突擊檢查並與分銷商定期評估，以收集(其中包括)分銷商的存貨水平及分銷網絡，檢查分銷商是否於指定地區內分銷我們的盆栽蔬菜農產品，監控任何特定區域內的分銷商數量，及追蹤分

---

## 業 務

---

銷商之間是否存在任何潛在競爭。我們致力透過上述突擊檢查及評估，確保整個分銷及銷售網絡遵守分銷協議的條款及條件。此外，我們亦安排員工處理投訴及舉報。

倘分銷商嚴重違反協議(如地域限制及最低採購規定的條文)，我們將終止分銷協議。例如，於二零二零財年，我們收到投訴指客戶A在其指定地區以外銷售我們的盆栽蔬菜農產品。為此，我們安排銷售及營銷人員進行秘密調查，收集前述客戶A涉嫌違規的證據。由於我們的銷售及營銷人員在隨後的檢查中發現，客戶A在我們警告後仍繼續違反分銷地域限制，我們於二零二零年七月終止與客戶A的分銷協議。因此，我們認為，我們現時有關分銷商的安排使我們能更好地進行信用控制及分銷管理。

根據市場慣例，由於盆栽蔬菜農產品的易腐爛性質，分銷商將在收到我們的產品後於短期內向終端客戶出售產品，故我們的分銷商並無保留大量存貨。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們概不知悉我們的分銷商存有任何大量庫存量。於往績記錄期間各年度／期間，據我們的五大客戶所確認，於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，五大客戶各自持有的未售出盆栽蔬菜農產品的數量不超過17盆。

我們主要根據以下因素定期評估分銷商的表現：

- 根據分銷協議的採購量；
- 支付歷史；及
- 其信譽的維持狀況

我們通常會每一至兩年與通過我們績效評估的分銷商續簽相關分銷協議。

### **框架分銷協議**

我們與分銷商訂立具法律約束力的框架分銷協議，而彼等與我們維持買賣雙方關係。所有分銷商透過不時向我們作出列明其所需產品種類及數量的要求以採購我們的產品。我們並無義務接收任何分銷商未出售退貨，而分銷商應承擔未出售產品的任何損失。於往績記錄期間，我們並無接收任何來自我們分銷商的未出售退貨。

---

## 業 務

---

下表載列我們與我們的分銷商的框架分銷協議的主要條款概要：

協議年期	一至兩年
地區分銷限制	分銷商僅可於協議內規定的指定區域銷售我們的產品
定價	協議訂明的固定價格
最低購貨量	分銷商承諾按協議規定每月向我們採購不少於指定數量之產品
交付成本	分銷商承擔有關成本
付款方式	銀行轉賬
信貸期	60天至120天
風險轉移	於分銷商確認驗收貨品後，貨品之風險轉移至分銷商
提早終止權利	倘分銷商(i)連續三個月未能達致最低採購規定；或(ii)於指定地區以外出售產品，我們有權單方面終止協議。協議亦可由一方向另一方給予一個月的事先通知及雙方互相協商及同意任何提早終止安排後予以終止
續約	不會自動續約；於協議屆滿後，訂約雙方需要另行訂立協議以繼續業務關係

我們的框架分銷協議並無對分銷商設定盆栽蔬菜農產品售價作出任何限制。據董事所知，我們的分銷商於二零二零財年一般以每盆人民幣18.4元的平均價格向客戶銷售我們的盆栽蔬菜農產品，而於二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月則以每盆人民幣18.5元銷售。於往績記錄期間，售價介乎約每盆人民幣17元至每盆人民幣22元。

我們的框架分銷協議並無對分銷商銷售其他蔬菜生產商供應的蔬菜(包括盆栽蔬菜農產品及／或使用其他種植方法種植的蔬菜農產品)作出任何限制。由於我們盆栽蔬菜農產品的終端客戶主要為餐廳及酒店，該等餐廳及酒店每日購買各種蔬菜農產品，我們認為對不同種類的蔬菜農產品的需求會持續上漲，因此，倘若分銷商銷售其他蔬菜品種，不會對我們的業

---

## 業 務

---

務產生重大影響。此外，我們的盆栽蔬菜農產品與使用傳統露地栽培方法種植的其他蔬菜農產品存在明顯區別，原因是我們的盆栽蔬菜農產品於仍然鮮活的狀態下出售，經常陳列於餐廳以引起消費者的興趣。再者，我們認為，全年供應27個盆栽蔬菜農產品品種的能力令我們較其他盆栽蔬菜生產商具有明顯的競爭優勢。儘管並無對分銷商銷售其他蔬菜生產商提供的蔬菜農產品實施有關限制，但據董事所知，我們的分銷商於往績記錄期間及直至最後實際可行日期並無銷售其他蔬菜生產商的任何盆栽蔬菜農產品。

誠如董事所確認，於往績記錄期間，我們所有分銷商僅銷售本集團盆栽蔬菜農產品而非其他農產品。就董事所深知，由於(i)本集團在山東省盆栽蔬菜農產品市場的領先地位；(ii)盆栽蔬菜農產品不同的銷售及交付要求；(iii)分銷商的有限資源，他們希望專注於某個子產業（即盆栽蔬菜行業），此產業相較傳統蔬菜市場而言盈利更高，競爭較小；及(iv)缺乏同時銷售常見蔬菜或其他食品的協同效益，因此我們所有分銷商於往績記錄期間倚賴本集團作為其唯一供應商，在商業上是合理的。據董事所知，除本文件所披露者外，本集團與各分銷商、彼等各自的股東、董事或高級管理人員或彼等各自的任何聯繫人之間過去或現在並無其他關係或交易（包括家庭、商業、僱傭、信託、資金流動、融資或其他）。我們的董事亦確認，彼等並無，且彼等的家族成員及／或彼等的任何被投資實體均無直接或間接就任何融資安排（無論過去或現在）提供任何融資或擔保／抵押，以為本集團分銷商的建立或運營提供資金。

### 採用分銷模式的財務影響

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，批發價（即本集團向分銷商銷售的平均價格）與零售價（即分銷商向酒店及餐廳銷售的平均價格）的價差平均分別約為每盆人民幣3.3元、每盆人民幣3.4元、每盆人民幣3.4元及每盆人民幣3.4元。市場價差通常介乎每盆人民幣2.0元至每盆人民幣5.0元。據此，董事認為，該價差與市場範圍相符。倘本公司決定使用自有車隊及僱員向終端客戶配送盆栽蔬菜農產品，根據我們於二零二零財年的業務規模，估計本集團將產生額外運輸成本每盆人民幣2.0元，且需作出初步投資成本約人民幣10.1百萬元（包括車輛投資成本約人民幣8.6百萬元及相等於一個月額外營運開支的營運資金約人民幣1.5百萬元）。考慮到運輸成本每盆人民幣2.0元及投資成本約人民幣10.1百萬元，本集團認為，由於分銷商需要作出巨額投資、維持大量分銷人員及承擔各種業務風險，分銷商的利潤率較微薄及屬合理。經計及(i)本節上文「分銷及銷售網絡 — 向分銷商的銷

---

## 業 務

---

售 — 採用分銷模式的理由」一段所述採用分銷模式的各種原因；(ii)採用分銷模式可節約成本及投資；及(iii)分銷商承擔的業務風險較低，董事認為採用分銷模式符合本公司及股東的整體利益。

### 客戶集中

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們來自五大客戶的各／期間年度／期間收益分別約56.1%、66.3%、67.3%及68.1%，而於相應期間來自最大客戶的各年度收益分別約為15.3%、16.3%、16.5%及16.7%。為了多元化於煙台的客戶群，我們自二零一九年起透過於有關地區委聘新分銷商，將地域覆蓋範圍擴展至其他地區（如濰坊、大連及西安）。

就我們的五大客戶而言，於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，與彼等相關的信貸風險集中程度分別為貿易應收款項總額的58.8%、63.1%、69.1%及69.2%，其中，應收本集團最大客戶的貿易款項分別僅佔比14.0%、18.1%、18.6%及21.9%。截至最後實際可行日期，於二零二三年九月三十日擁有賬齡超過90日的最大貿易應收款項結餘的五名客戶已悉數結清彼等各自於二零二三年九月三十日的未償還貿易應收款項。基於上述情況及我們已制定內部監控政策以管理我們的客戶，我們認為違約風險有限。管理層認為，截至二零二三年九月三十日，任何單一客戶均無重大集中信貸風險。信貸風險自二零二三年九月三十日以來並無重大變動，而經考慮企業客戶的持續業務活動、市況及其財務實力及股東背景，截至二零二三年九月三十日已結清的貿易應收款項金額符合管理層的預期。根據客戶於往績記錄期間及直至最後實際可行日期的實際還款模式，貿易應收款項的可收回性符合管理層的預期，且我們與任何客戶並無重大收款問題，因此並無重大偏差表明貿易應收款項的預期信貸虧損率有所調整。

### 客戶集中的原因

董事認為，於往績記錄期間我們的客戶集中是由於以下主要因素綜合造成：

#### **(1) 本集團能夠與主要分銷商維持穩定、互利的關係**

除客戶F(其於二零一九年四月註冊成立)及客戶G(其替代客戶A(其於二零二零年七月不再為我們的分銷商))外，於最後實際可行日期，本集團於往績紀錄期間各年度／期間已與五大客戶維持八年以上的業務關係。董事認為，與五大客戶的長期業務關

---

## 業 務

---

係以及來自五大客戶的穩定需求顯示五大客戶及其各自的終端客戶對我們的產品感到滿意，因此繼續向我們下訂單。儘管我們倚賴五大客戶的分銷網絡，我們的五大客戶同樣相互倚賴本集團供應盆栽蔬菜農產品。就董事所深知，於往績紀錄期間各年度／期間，本集團為我們五大客戶盆栽蔬菜農產品的唯一供應商及蔬菜農產品的主要供應商。此外，由於我們的盆栽蔬菜農產品易腐，需要配送至大量不同場所供消費者食用，我們的五大客戶需要維持較高的營業額以獲得合理的利潤率，因此，我們穩定及大量的供應可令我們的五大客戶實現規模經濟。董事認為，五大客戶將本集團視為珍貴的業務合作夥伴，並認為我們已與彼等建立起長期的互惠互利戰略關係。因此，董事認為五大客戶繼續就我們的產品發出訂單在商業上屬明智做法，且我們與五大客戶終止關係的可能性偏低。

### **(2) 本集團的策略重點為對盆栽蔬菜農產品有增長需求的山東省市場**

自二零一二年開始種植盆栽蔬菜農產品以來，我們一直聚焦於山東省盆栽蔬菜市場。我們最大的種植基地策略性地位於萊西，方便進入山東省各大城市的主要市場。山東省盆栽蔬菜農產品銷量由二零一七年的23.7百萬盆增至二零二二年的48.5百萬盆，複合年增長率約為15.4%。此外，預計山東省盆栽蔬菜農產品銷量於二零二七年達61.6百萬盆，二零二二年至二零二七年的複合年增長率約為4.9%。於往績記錄期間，我們各年度／期間的五大客戶均為山東省市場的分銷商。董事認為，我們已於山東省市場建立業務網絡及打造聲譽，可鞏固我們的基礎，以維持市場份額及把握未來增長。

### **業務模式的可持續性**

董事認為，儘管存在客戶集中情況，我們的業務模式仍具可持續性且我們並無倚賴任何單一分銷商，原因如下：

#### **(1) 山東省市場依然發展快速**

預計山東省盆栽蔬菜農產品銷量於二零二七年達61.6百萬盆，二零二二年至二零二七年的複合年增長率約為4.9%，及山東省盆栽蔬菜農產品的銷售額可能維持增長趨勢，

---

## 業 務

---

複合年增長率約為7.3%，於二零二七年達人民幣1,102.2百萬元。董事認為，我們將能夠憑藉於山東省市場之豐富經驗及業務網絡，維持於山東的市場份額。

### **(2) 我們正擴大地域覆蓋範圍至中國其他地區**

我們正擴大地域覆蓋範圍至中國其他地區。於二零一九年，我們聘用煙台的兩名新分銷商、濰坊一名新分銷商、西安一名新分銷商及大連一名新分銷商。

往績記錄期間前，我們已擴大地域覆蓋範圍，於二零一九年在陝西省西安及遼寧省大連開始銷售我們的盆栽蔬菜農產品。因此，來自五大客戶的收益貢獻比例於截至二零一九年十二月三十一日止年度至二零二零財年有所下滑。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，來自五大客戶的收益貢獻總額佔總收益的70.1%，於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月減少至佔總收益的56.1%、66.3%、67.3%及68.1%。

展望未來，我們將透過於河北省廊坊市建立新種植基地，繼續致力拓寬客戶群及地域覆蓋範圍。有關詳情，請參閱「業務 — 我們的業務策略 — 擴大我們的種植能力 — 2.於新的地域市場建立新的種植基地」一段。

### **(3) 倘分銷商違反分銷協議之條款，我們能夠替換分銷商**

於往績紀錄期間各年度／期間，我們通常與五大客戶維持良好的關係。據董事確認，於往績記錄期間各年度／期間及截至最後實際可行日期，我們並無收到來自五大客戶的任何重大投訴。此外，我們致力於在現有及新市場中發展與分銷商或潛在分銷商的長期業務關係。為了妥善管理分銷商，我們對分銷商進行定期檢查，以確保彼等遵守分銷協議之條款。於二零二零財年，我們終止與客戶A的分銷協議。於往績記錄期間，客戶A為我們的客戶之一，其於分銷協議所訂明之指定地理位置以外銷售我們的盆栽蔬菜農產品，違反了分銷協議的條款。鑒於我們已與一名新分銷商訂立分銷協議，以於緊隨客戶A終止協議後承接原先指派予客戶A之指定分銷地理區域，故終止與客戶A的分銷協議並無對本集團的業務營運及財務表現產生重大影響。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「向分銷商的銷售」一段。



---

## 業 務

---

### 向終端客戶的銷售

我們亦直接向終端客戶銷售少量我們的盆栽蔬菜農產品。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們對終端客戶的直接銷售額分別約為人民幣0.4百萬元、人民幣9,000元、人民幣2,000元及人民幣2,000元，分別佔我們同期總收益的0.3%、0.1%以下、0.1%以下及0.1%以下。就董事所深知，於往績記錄期間及於最後實際可行日期，我們所有終端客戶均為獨立第三方。

本集團最初於業務營運初期向酒店及餐廳等終端客戶進行直接銷售。由於盆栽蔬菜農產品為傳統蔬菜市場的一小部分，我們給予該等終端客戶較長的信貸期，以方便彼等銷售我們的產品。該做法於二零二零財年繼續適用於該等終端客戶，因此，於二零二零財年給予彼等180天的信貸期。自二零二一年起，我們停止向酒店及餐廳直接銷售。這主要得益於本集團於二零一五年採用的分銷商模式日趨成熟，效率亦得到驗證。

除直接向酒店及餐廳等終端客戶銷售產品外，本集團亦透過線上平台微商城向客戶銷售產品。透過微商城直接向消費者銷售盆栽蔬菜產品，為本集團提供線上推廣及提高品牌知名度的機會。這使個人消費者能夠直接從本集團購買產品，體驗新鮮、鮮活的盆栽蔬菜。此商業模式與分銷商模式並不矛盾，因為透過微商城銷售產品的主要目的為營銷及品牌建設。

於往績記錄期間，我們於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月利用微商城向終端客戶進行線上銷售產生總收益約人民幣8,000元、人民幣9,000元、人民幣2,000元及人民幣2,000元。於二零一八年十一月，我們與一名獨立電商提供商就按固定服務費通過微商城銷售我們的盆栽蔬菜農產品簽訂為期三年的服務合約，且於二零二一年十一月進一步延長服務合約一年，於二零二二年十二月進一步延長服務合約兩年。

### 定價政策

我們產品的售價由銷售及市場推廣部門按成本加成法釐定。於釐定我們的定價策略時，我們主要考慮市場需求及產品供應、原材料成本及種植一般費用等因素。我們根據該等因素及其他一般市場狀況不定期檢討產品售價及於有需要時調整售價。

---

## 業 務

---

由於價格主要受需求及供應等經濟因素驅動，我們對客戶有意購買我們產品的價格控制有限。我們亦無控制對分銷商出售我們的產品予彼等客戶的價格。

### 付款條款及信貸條款

除於購買時即時支付的微商城線上終端客戶外，於往績記錄期間，我們根據分銷商及終端客戶的信貸記錄、與我們的關係及業務規模向分銷商授出約60天至120天的信貸期及向部分終端客戶授出約180天的信貸期。於往績記錄期間初，我們向分銷商授出更長的信貸期，即120天，與彼等給予其各自終端客戶的較長信貸期一致。由於盆栽蔬菜農產品就傳統蔬菜農產品市場及該等終端客戶而言為昂貴及高端的產品，我們的分銷商一開始授出較長的信貸期以擴大客戶基礎。因此，出於對本集團利益的考慮，本集團同意給予該等分銷商較長的信貸期。由於本集團的利潤率較高，董事相信本集團能夠繼續向分銷商提供更具競爭力及更長的信貸期，故我們的分銷商可與其更多的終端客戶穩固關係。於此情況下，本集團最終可發展我們的分銷網絡，從而加強我們在中國盆栽蔬菜農產品市場的地位。

我們定期檢討我們與分銷商不時的信貸期。於往績記錄期間，考慮到隨著客戶基礎的擴大(有超過1,000間酒店／餐廳)，分銷商與其各自的終端客戶對比議價能力較強，本集團於二零二零財年將授予大部分分銷商的信貸期由120天逐步縮短，即於二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月介乎60至120天，而於二零二零年、二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，12名、6名、4名及4名分銷商獲授120日的信貸期，零名、4名、6名及6名分銷商獲授90日的信貸期及零名、兩名、兩名及兩名分銷商獲授60日的信貸期。此外，當我們於往績記錄期間逐步縮短授予經銷商的信貸期時，經銷商亦縮短了授予其客戶的信貸期。我們的分銷商授予其各自終端客戶的整體信貸期由二零二零財年的90至120天逐步下調至二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月的60至120天。於整個往績記錄期間，我們一直執行信貸期政策，但在二零二二財年，鑑於COVID-19疫情期間中國各地區採取的封鎖措施對商業環境造成的不確定性，我們在執行分銷商信貸期政策時更加靈活。因此，我們於二零二二財年的平均貿易應收款項週轉天數為144.3天，高於我們的信貸期範圍。由於中國政府自二零二二年十二月起大幅取消COVID-19防控政策，我們已敦促分銷商加快貿易應收款項的結算速度，並於二零二三年執行我們的信貸條款。然而，由於每年的第三季度是我們的旺季，我們於二零二三年第三季度錄得月均收益約人民幣16.7百萬元，而二零二三年首九個月的月均收益約為人民幣13.5百萬元。因此，我們的貿易應收款項結餘

---

## 業 務

---

由二零二二年十二月三十一日的約人民幣53.4百萬元增加至二零二三年九月三十日的約人民幣58.4百萬元。由於二零二三年首九個月的收益增加，我們的貿易應收款項週轉天數於二零二三年首九個月輕微減少至126.1天。但這仍然高於我們對分銷商的60至120天的信貸期，這主要是因為我們於截至二零二二年十二月三十一日的貿易應收款項結餘較高，導致二零二三年首九個月的平均貿易應收款項結餘較高。

中國蔬菜供應商的貿易應收款項收回期間通常介乎一個月至六個月，及本集團授出的信貸期介乎有關範圍，符合餐飲行業的一般慣例並與中國盆栽蔬菜行業行規相若。

此外，考慮到(i)我們並無就向分銷商授出較短的信貸期而提供較低售價；及(ii)於往績記錄期間，授予分銷商的信貸期通常介乎60天至120天，為一年以內，董事認為及申報會計師同意，上述授予分銷商的信貸期並不構成本集團提供的融資及並無根據香港財務報告準則第15號確認融資收入。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們的貿易應收款項週轉天數分別約為99.2天、93.0天、144.3天及126.1天。我們的財務及會計部每月對所有未償還的應收賬款進行對賬，並每月編製應收款項對賬報告。倘分銷商或終端客戶於有關應收款項到期時未能結清其未償還應收款項，我們的銷售及營銷人員將透過電話與有關客戶聯繫、發出催收函及／或拜訪有關客戶以跟進逾期債務。倘有關客戶繼續拖欠賬款，我們將採取法律行動以追回相關債務。我們的財務及會計部持續定期監督應收款項結餘情況並考慮是否有必要就呆壞賬作出撥備。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年九月三十日，我們的呆賬撥備分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣1,000元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，佔相應收益的約1.0%、0.1%以下、0.1%及0.1%。基於上述理由，董事認為我們的信貸管理政策適當及我們的信貸政策並不存在任何重大流動資金風險。有關我們的信貸監控政策的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 經選定財務狀況表項目的分析 — 貿易應收款項」一段。

### 退貨、保質期及售後服務

我們的所有框架協議並無規定退貨或質保期。由於我們的分銷商及終端客戶檢查產品後方確認收貨，我們一般不接受任何產品退貨，一旦該客戶已確認接收已售出的產品，我們亦不接受任何質保申索，而於該時間點，與產品有關的全部所有權及風險將轉移至客戶。於往

---

## 業 務

---

績記錄期間，我們並無錄得任何客戶銷售退貨金額。此外，於往績記錄期間，我們並無因提供任何售後服務或收到客戶有關售後服務的任何要求而產生任何開支。

### 季節性

於往績記錄期間，由於氣候條件，我們盆栽蔬菜農產品的種植發生季節性變化。由於我們在管理大棚氣候時倚賴天然熱量及光源，於寒冷季節我們的種植量減少，原因是於寒冷季節大棚內的溫度較低及大棚內的照明因日照時間較短而減少，導致盆栽蔬菜農產品於寒冷季節更慢成熟及生長週期更長。有關我們工業種植方法及大棚之進一步詳情，請參閱本文件內本節的「盆栽蔬菜農產品的種植 — 栽培過程」及「盆栽蔬菜農產品的種植 — 種植基地」各段。

於往績記錄期間，由於客戶的購買模式，我們盆栽蔬菜農產品的銷售亦發生季節性波動。我們於年內第三季度自盆栽蔬菜農產品銷售錄得較高收益。就特定地區市場而言，與餐飲市場一致，盆栽蔬菜市場可能表現出季節性波動。例如，由於越來越多遊客受八月份青島啤酒節等各種節日的吸引，青島餐飲市場一般於夏季和秋季錄得較高收益。因此，與餐飲市場的發展一致，在此期間我們盆栽蔬菜農產品的需求一般會增加。

我們於年內第一季度自盆栽蔬菜農產品銷售錄得較少收益，與行業慣例一致。由於我們分銷商的終端客戶主要為酒店及餐廳，其營業時間會影響對我們盆栽蔬菜農產品的需求。大多數餐廳將於春節假期期間臨時停業約七天，因此，於此期間餐廳的需求減少可能導致年度第一季度的盆栽蔬菜農產品銷售收益減少。此外，山東省盆栽蔬菜生產商通常於年內第一季度錄得較低銷售收益，原因是區域內溫度較低及日照時間較短導致盆栽蔬菜農產品的生長週期更長，故於冬季的種植量減少。

## 業 務

下表載列我們於所示期間按季度劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣千元	估總收益 百分比	人民幣千元	估總收益 百分比	人民幣千元	估總收益 百分比
第一季度	21,342	17.6	28,763	18.6	19,204 <sup>(附註2)</sup>	15.2
第二季度	24,132	19.9	42,224 <sup>(附註1)</sup>	27.3	23,443 <sup>(附註2)</sup>	18.5
第三季度	38,676	31.8	46,243	29.8	45,979	36.3
第四季度	37,255	30.7	37,716	24.3	38,068	30.0
總計	<u>121,405</u>	<u>100.0</u>	<u>154,946</u>	<u>100.0</u>	<u>126,694</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 與二零二零年相比，二零二一年第二季度產生的收入大幅增加，主要由於萊西基地於二零二零年第三季度將傳統型常規大棚轉換為改良型大型大棚，使我們能夠在二零二零年冬季種植更多盆栽蔬菜，因此有助於二零二一年第二季度的收入增加。
- (2) 我們最大的種植基地萊西基地於二零二二年三月至四月期間暫停運營超過一個月，造成我們的生產及銷售活動暫停及導致二零二二年前兩個季度的收入減少。

### 營銷及推廣活動

我們認為我們透過盆栽蔬菜農產品的質量安全及供應的可靠性吸引及挽留客戶。我們邀請分銷商及終端客戶參觀我們的種植基地以展示我們的工業種植方法、種植規模及質量控制程序。為提高我們品牌「富景农业」的知名度、擴大產品知名度及銷路以及擴大客戶群，我們進行了一系列營銷及推廣活動，例如參加與我們行業有關的商展及展覽會，我們亦於我們的網站上投放我們產品的廣告。我們打算繼續參加我們行業的各類商展及展覽會，以進一步提高我們品牌於市場的知名度，使更多的潛在客戶了解我們的產品及我們可收集有關市場趨勢及消費者偏好之最新資料。

我們的銷售及營銷人員普遍具有銷售及營銷活動方面的經驗。彼等主要負責接觸及聯絡潛在及現有客戶、推廣我們的產品、制定及實施營銷策略、收集市場信息(包括市場趨勢及估計)、定期檢查及收集分銷商資料等。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們的廣告及推廣開支分別為人民幣12,000元、人民幣8,000元、零及人民幣1,000元，分別佔同期總收益的0.1%以下、0.1%以下、零及0.1%以下。

---

## 業 務

---

### 盆栽蔬菜農產品的種植

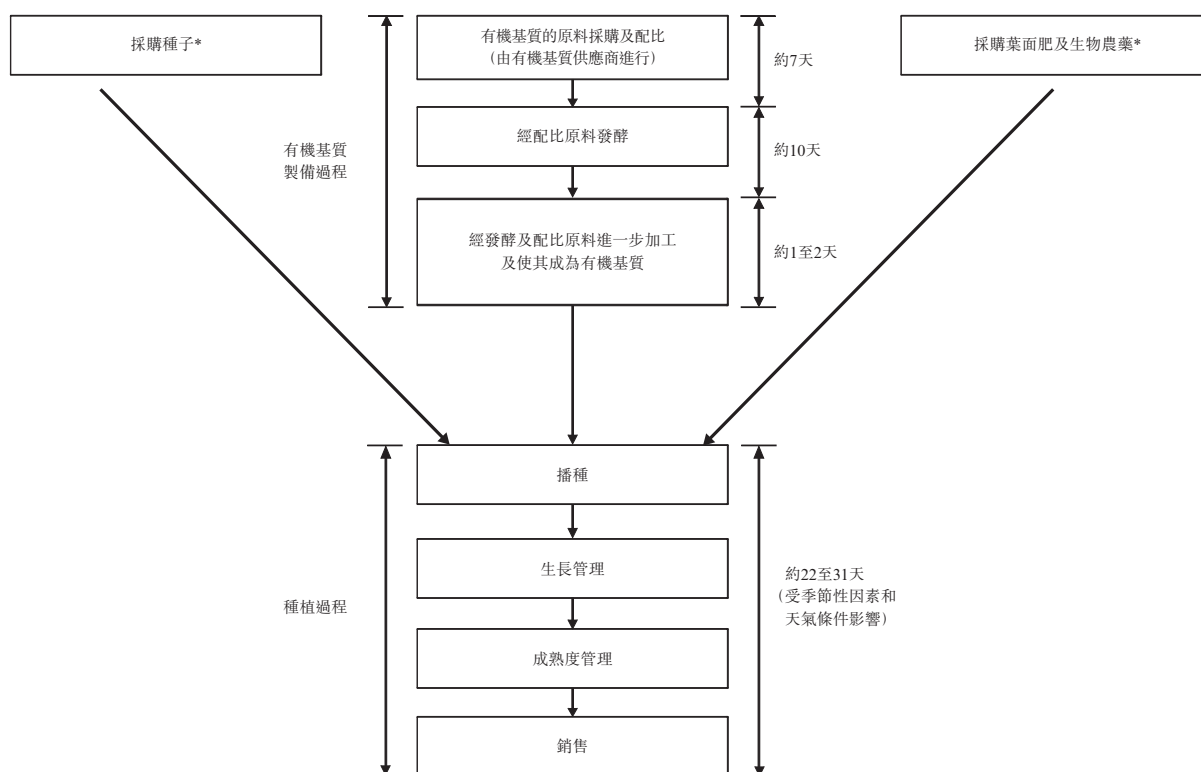
#### 種植過程

我們於大棚內將蔬菜農產品種植在裝有我們特製有機基質的花盆中，該有機基質主要是由牛糞、真菌殘留物及花生殼等原材料經過配比、混合並經高溫發酵加工而成。與於大田中種植的蔬菜農產品相比，使用該等有機基質可使我們的盆栽蔬菜農產品在理想的營養成分中獲培育以健康生長，並減少其受到污染物污染的可能性。

我們使用工業種植方法生產盆栽蔬菜農產品。該種植方法需要使用封閉式大棚並應用園藝知識及有關病蟲害防治、保溫、通風及／或遮光的設備，來控制栽培過程的溫度、濕度、光照時長及二氧化碳濃度等參數，從而為我們的盆栽蔬菜農產品創造合適理想的小氣候生長環境。我們的工業種植方法可規範種植工序、穩定蔬菜產量、改良產品素質，且減少環境及自然風險，因此我們的盆栽蔬菜農產品均可全年種植且我們可種植具有稱心外觀、新鮮度及規格的優質盆栽蔬菜農產品。

## 業 務

盆栽蔬菜農產品從原料採購到交貨的整個種植過程約需40至50天，具體取決於種植蔬菜農產品的種類及栽培季節。我們於種植過程中採用園藝技術及擁有專利園藝知識。下圖列示我們盆栽蔬菜農產品的主要種植步驟：



\* 由於我們按照種植計劃及剩餘存貨水平於種植過程中定期採購種子、葉面肥及生物農藥，採購種子、葉面肥及生物農藥一般不會額外佔用時間。

### 有機基質製備過程：

有機基質的原料採購及  
配比：

我們的供應商採購所需原料，例如牛糞、真菌殘留物及花生殼，隨後根據我們的配方進行配比。之後，供應商將向我們提供有機基質的經配比原料以供發酵。

經配比原料發酵：

我們於種植基地對自供應商採購的經配比原料進行反復發酵。發酵溫度必須達到最低65°C，以消除有害病原體、蟲卵及雜草種子引起的質量風險。

---

## 業 務

---

經發酵及配比原料進一步加工及使其成為有機基質： 將其他原料(如草皮土及珍珠岩)添加到經發酵及配比原料中，然後將其均勻混合並保存以使其成為有機基質。

### 種植過程：

播種： 使用播種機將有機基質裝入花盆及播種。我們根據有關各蔬菜品種不同的理想生長條件的園藝知識，改變播種密度、播種深度及含水量。

生長管理： 播種兩三天後，種子萌發成幼苗。然後，根據我們的園藝知識透過控制培育條件管理幼苗的生長。

就我們的改良型常規大棚及改良型大型大棚而言，我們(i)利用保溫棉被設施保持棚內熱量(尤其是在寒冷的冬季)並通過調整通風口控制空氣進出調節棚內溫度；及(ii)透過在棚頂安裝遮陽捲簾遮擋過多陽光同時降低大棚溫度(尤其是在炎熱的夏季)調節光照水平。

就若干改良型常規大棚而言，我們採用蔬菜大棚環境監測系統監測有機基質的pH值、大棚內的溫度、濕度、二氧化碳濃度及光照時長等參數。我們的蔬菜大棚環境監測系統由若干傳感器及電子顯示屏組成，其提供大棚溫度及濕度、光照強度、二氧化碳濃度及有機基質pH值的實時數據。我們的種植員工監測該等重要參數並根據不斷變化的環境於必要情況下對大棚內的設備(如通風口、遮陽捲簾及保溫棉被設施)進行人工調整，以有效及高效地維持最佳種植條件。



---

## 業 務

---

我們亦利用噴灌系統管理盆栽蔬菜農產品的灌水並使用葉面肥及生物農藥(如有必要)。類似於其他一般蔬菜農產品，我們的盆栽蔬菜農產品易得蟲害，我們依賴由我們員工運作的全面的害蟲防治系統保護我們的盆栽蔬菜農產品。我們的綜合害蟲防治系統包括殺蟲燈、捕蟲板以及防蟲網等物理屏障。此外，大棚的半透明塑膠薄膜或玻璃結構可有效地阻隔外界環境的害蟲，在大棚內種植蔬菜農產品亦可防止蟋蟀及菱角蛾等害蟲的入侵。此外，我們的種植人員亦會定期巡查，檢查我們的病蟲害防治水平，並於需要時調整病蟲害防治措施或使用生物農藥。

成熟度管理： 蔬菜農產品成熟後，從蔬菜農產品中取出枯萎受損的葉子。

銷售： 成熟的蔬菜農產品售出並交付予我們的客戶。

### 種植基地

於最後實際可行日期，我們有三個營運中的種植基地，種植盆栽蔬菜農產品，包括(i)萊西基地；(ii)西安基地；及(iii)大連基地。我們的種植基地覆蓋的總土地面積為約431,605平方米。

於往績記錄期間開始時，萊西基地最初由(i)萊西地塊A；(ii)萊西地塊B；及(iii)萊西地塊C組成。於二零一九年，我們與獨立第三方訂立租賃協議以為我們的西安基地及大連基地租用土地及大棚。為配合我們近期的擴張，於二零二零年第三季度，我們進一步向萊西市日莊鎮人民政府租賃萊西地塊D及向一名獨立第三方租賃位於萊西地塊A、萊西地塊B及萊西地塊C附近的萊西地塊E，用於種植盆栽蔬菜農產品。有關上述物業的進一步詳情，請參閱本文件內本節「物業 — 自置物業」、「物業 — 租賃物業」及「物業 — 與萊西地塊C有關之其他物業權益」等段落。

## 業 務

下表載列我們現有有三個種植基地於最後實際可行日期開始營運的位置、規模及年份：

種植基地	地址	自有的 總土地面積 (平方米)	租賃的 總土地面積 (平方米)	其他土地 面積 (平方米)	大欄數量	大欄總建築 面積 (平方米)	開始營運 的年份	租賃土地/ 使用權屆滿日期
萊西基地	山東省 青島萊西	148,137 (附註1)	不適用	不適用	23	38,000 (附註4)	二零一零年 (附註5)	不適用
		不適用	121,801 (附註2)	不適用	41	70,468 (附註4)	萊西地塊B為 二零一零年， 萊西地塊D及 萊西地塊E為 二零二零年 (附註5)	就萊西地塊B、萊西地 塊D及萊西地塊E 而言，分別為二零 六零年十二月二十 六日、二零三零年 六月三十日及二零 二九年十月一日
		不適用	不適用	128,334 (附註3)	40	28,333 (附註4)	二零一零年 (附註5)	二零五六年 六月十六日
西安基地	陝西省 西安 高陵區	不適用	13,333	不適用	7	7,000	二零一九年	二零二五年 七月三十一日
大連基地	遼寧省 大連 金州區	不適用	20,000	不適用	29	11,600	二零一九年	二零二八年 九月三十日
		148,137	155,134	128,334	140	155,401		

附註：

- (1) 萊西基地(即萊西地塊A)的自有土地總面積約148,137平方米不包括我們出租予獨立第三方的一幅坡地約66,667平方米，租期自二零一九年四月一日起為期五年，用於種植樹木。有關該土地之進一步詳情，請參閱本文件內本節「物業 — 自置物業」一段。
- (2) 萊西基地的租賃土地總面積包括三部分：(i)自二零一零年十二月起我們向萊西市日莊鎮人民政府租賃的土地，地盤面積約為34,467平方米(即萊西地塊B)；(ii)自二零二零年七月起我們向萊西市日莊鎮人民政府租賃的土地，地盤面積約為76,667平方米(即萊西地塊D)；及(iii)自二零二零年七月起我們向一名獨立第三方租賃的土地，地盤面積約為13,333平方米(即萊西地塊E)。於二零二二財年，由於政府收回土地以進行萊西地塊E旁的道路拓寬工程，萊西地塊E的地盤面積略微減少至約10,667平方米。
- (3) 萊西基地的其他土地面積指根據我們與萊西市日莊鎮人民政府訂立之土地預約協議，本集團取得土地使用權之土地(即萊西地塊C)。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「物業 — 與萊西地塊C有關之其他物業權益」一段。
- (4) 萊西基地的大欄總建築面積約為136,801平方米，較其總土地面積約398,272平方米小約261,471平方米，乃由於總土地面積包括萊西基地的大棚、水池、儲藏室及道路面積。據董事確認，萊西基地的若

## 業 務

干土地(即萊西地塊A、萊西地塊B及萊西地塊C)包括綠化區約73,667平方米、大棚之間的分散區域約37,933平方米、貯藏室及辦公室約13,333平方米、道路約40,000平方米、坡地約9,667平方米以及水渠及池塘約41,333平方米。因此，未使用土地面積約為215,933平方米。

- (5) 開始營運的年份指我們開始於萊西基地種植非盆栽蔬菜農產品的時間。

為確定我們種植基地所在位置，我們首先考慮市場需求及我們與潛在客戶的位置的鄰近程度，以縮短交付時間及在我們產品到達我們客戶的位置時保持產品高水平的新鮮度。我們的最大種植基地在策略上設在萊西，可方便地到達山東省東部主要城市(即青島、煙台及濰坊)的重要市場。以下地圖列明萊西基地及我們的主要市場在山東省的位置：



由於我們採用工業種植方法生產盆栽蔬菜農產品，種植基地的大棚在種植過程中至關重要。我們所有的大棚(包括傳統型大棚及改良型大棚)均能通過避免直接暴露於外部環境為我們的盆栽蔬菜農產品提供基本保護，因此，我們的盆栽蔬菜農產品不易受惡劣天氣(如暴風雨或颱風)及蟲災可能造成的損害的影響。我們的大棚亦設計有通風功能，種植基地的員工可通過在白天調整通風口(如需要)調控溫度、濕度、氣流及二氧化碳濃度。我們於二零一二

## 業 務

年開始盆栽蔬菜種植業務，多年來，我們已掌握改良大棚設施以適應種植盆栽蔬菜的最適宜環境的專門知識和技術。自二零一二年以來，我們按照我們的規格開發改良型大棚，其配備有遮陽捲簾及保溫棉被設施，用於調節大棚內的光照時間及溫度以保護我們易腐壞的蔬菜。大棚內配置的該等功能以及其他設施／設備，連同園藝知識的應用，對為我們的盆栽蔬菜農產品提供合適理想的小氣候生長環境而言至關重要。

於最後實際可行日期，我們種植基地的大棚可分類為(i)傳統型常規大棚；(ii)傳統型大型大棚；(iii)改良型常規大棚；及(iv)改良型大型大棚。下表闡釋我們不同大棚的基本特點：

類型	特徵／設施／設備	主要功能	每個大棚的 概約建築面積 (平方米)	每個大棚的 概約建造成本 (人民幣千元)
傳統型常規大棚	帶半透明塑料薄膜的鋼架結構、通風口及溫度計	基本大棚功能(如防雨水及自然通風)	400	不適用 (附註1)
傳統型大型大棚	玻璃結構、側壁通風口、機械通風扇及溫度計	(i)基本大棚功能(如防雨水及自然或機械通風)；及(ii)溫度調節	1,333或3,333 (附註2)	1,066及1,920
改良型常規大棚	帶半透明塑料薄膜的水泥及鋼架結構、通風口、溫度計、遮陽捲簾及保溫棉被設施	(i)基本大棚功能(如防雨水及自然通風)；(ii)照明時間調節；及(iii)加強保溫及溫度調節	400或667	348 (附註3及4)
	部分改良型常規大棚的附加功能： 玻璃鋼水管及蔬菜大棚環境監控系統	部分改良型常規大棚的附加功能： (i)雜草及水霧預防；(ii)電子溫度及濕度監控；(iii)照明強度檢測；(iv)二氧化碳濃度檢測；及(v)有機基質的pH檢測		

## 業 務

類型	特徵／設施／設備	主要功能	每個大棚的 概約建築面積 (平方米)	每個大棚的 概約建造成本 (人民幣千元)
改良型大型大棚	混凝土及／或帶半透明 塑料薄膜的鋼架結構、 通風口、溫度計、遮陽 捲簾及保溫棉被設施	(i)基本大棚功能(如防雨 水及自然通風)；(ii)照 明時間調節；及(iii)加 強保溫及溫度調節	800至3,533	203至925

附註：

- 於最後實際可行日期，我們於大連基地的14間傳統型常規大棚乃自一名獨立第三方租用，因此，每間大棚的估計建造成本不適用。
- 於最後實際可行日期，我們於萊西基地有兩間傳統型大型大棚。3,333平方米為較大的傳統型大型大棚的種植面積。較大的傳統型大型大棚的總面積事實上大於3,333平方米，因為其包含用於運作自動播種機的約500平方米的面積。
- 每間大棚的建造成本指我們於萊西基地建造的改良型常規大棚的估計建造成本。各個大棚的建築面積約為667平方米。大連基地的改良型常規大棚乃自一名獨立第三方租用，及萊西地塊E的改良型常規大棚乃收購自獨立第三方，因此，該等大棚並無包括在每間大棚建造成本的估計中。
- 每個大棚的建造成本不包括配備該等最新功能的改良型常規大棚內玻璃鋼水管及蔬菜大棚環境監控系統的安裝成本。此乃由於玻璃鋼水管及蔬菜大棚環境監控系統並非標準基礎功能及僅有部分改良型普通大棚會安裝，因此在計算每個大棚的建造成本時並無包含安裝該等設施的費用。

於往績記錄期間之前，本集團合共投資約人民幣96.5百萬元用於改良萊西基地的基礎設施。改良工程包括於萊西基地平整土地及／或地盤、修路及於平整土地上建立公用設施等。該等基礎設施工程於二零一七年前後完成後，我們開始擴建萊西基地的大棚。於二零一八年，我們萊西基地大棚的總建築面積由二零一八年一月一日的約68,000平方米增長44%至二零一八年十二月三十一日的約98,001平方米。

於二零一八年一月一日，我們運營98間傳統型常規大棚，佔當時我們於萊西基地及城陽基地大棚總數的約79.7%。由於傳統型常規大棚的結構簡單及靈活，我們於二零一八年在萊西基地的閒置空地建造若干傳統型常規大棚，以迅速提高產能，滿足旺季時的市場需求。然

---

## 業 務

---

而，董事了解我們傳統型常規大棚的局限性以及其在保溫及溫度調節方面的不足。因此，為了本集團的長遠利益，我們自二零一八年起開始建造更多改良型大棚以提高我們的種植能力，尤其是寒冷季節的種植能力。於二零一八年，本集團於我們的萊西基地建造了32間改良型常規大棚，上述建造的投資總額為約人民幣11.2百萬元。於二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日，由於我們淘汰了三間處於破舊狀態的改良型常規大棚，我們於萊西基地淨增加29間改良型常規大棚。於二零一九年一月一日，我們合共運營167間大棚，其中112間為位於我們萊西基地的傳統型常規大棚，佔我們大棚總數約67.1%。我們的傳統型常規大棚於年內的佔比減少乃主要由於我們逐漸將萊西基地的傳統型常規大棚轉換為改良型常規大棚。

為進一步降低對傳統型常規大棚的依賴，二零一九年，我們已逐步拆除傳統型常規大棚並開始建設22間改良型大型大棚，該等大棚於二零一九年最後一個季度開始投入運營。建造該等22間改良型大型大棚的成本合共約為人民幣13.1百萬元。該等22間改良型大型大棚的開始運行提升了萊西基地的種植能力。截至二零二零年一月一日，我們已關閉大部分傳統型常規大棚。

於二零二零財年，我們於萊西地塊D合共建造31間改良型大型大棚，投資成本約為人民幣15.0百萬元；且我們向一名獨立第三方收購萊西地塊E的兩間改良型常規大棚及七間改良型大型大棚，代價約為人民幣3.0百萬元。於二零二一財年，我們淘汰西安基地的三個處於損毀狀況的改良型大型大棚。於二零二二財年，由於政府收回土地以進行萊西地塊E旁的道路拓寬工程，我們關閉了萊西地塊E上的合共三個大棚（即兩個改良型普通大棚及一個改良型大型大棚），萊西地塊E的業主已於二零二二財年就上述土地收回向我們支付約人民幣0.4百萬元的補償。

下表載列於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年九月三十日及最後實際可行日期，我們各種植基地的大棚類型及數量，及其各自的概約總建築面積：

	於二零二零年 一月一日		於二零二零年 十二月三十一日		於二零二一年 十二月三十一日		於二零二二年 十二月三十一日		於二零二三年 九月三十日		於最後實際可行日期	
	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)	大 棚 數 量	概約總 建 築 面 積 (平 方 米)
<b>山東省青島市：</b>												
<b>萊西基地</b>												
傳統型大型大棚	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667
改良型常規大棚	43	28,667	45	30,000	45	30,000	43	28,667	43	28,667	43	28,667
改良型大型大棚	22	38,667	60	104,467	60	104,467	59	103,467	59	103,467	59	103,467
山東省青島市總計	67	72,001	107	139,134	107	139,134	104	136,801	104	136,801	104	136,801
<b>陝西省西安市 — 西安基地</b>												
改良型大型大棚	10	10,000	10	10,000	7	7,000	7	7,000	7	7,000	7	7,000
<b>遼寧省大連市 — 大連基地</b>												
傳統型常規大棚	0	0	14	5,600	14	5,600	14	5,600	14	5,600	14	5,600
改良型常規大棚	15	6,000	15	6,000	15	6,000	15	6,000	15	6,000	15	6,000
小計：	15	6,000	29	11,600	29	11,600	29	11,600	29	11,600	29	11,600
總計：	92	88,001	146	160,734	143	157,734	140	155,401	140	155,401	140	155,401

## 業 務

下表載列於二零二零年一月一日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年一月一日及最後實際可行日期我們所有按類型劃分的種植基地的大棚總數及其各自的概約總建築面積：

	於二零二零年		於二零二零年		於二零二一年		於二零二二年		於二零二三年		於最後實際可行日期	
	一月一日	概約總 建築面積 (平方米)	十二月三十一日	概約總 建築面積 (平方米)	十二月三十一日	概約總 建築面積 (平方米)	十二月三十一日	概約總 建築面積 (平方米)	九月三十日	概約總 建築面積 (平方米)		
我們所有的種植 基地：												
傳統型常規大棚	0	0	14	5,600	14	5,600	14	5,600	14	5,600	14	5,600
傳統型大型大棚	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667	2	4,667
小計：	2	4,667	16	10,267	16	10,267	16	10,267	16	10,267	16	10,267
改良型常規大棚	58	34,667	60	36,000	60	36,000	58	34,667	58	34,667	58	34,667
改良型大型大棚	32	48,667	70	114,467	67	111,467	66	110,467	66	110,467	66	110,467
小計：	90	83,334	130	150,467	127	147,467	124	145,134	124	145,134	124	145,134
總計：	92	88,001	146	160,734	143	157,734	140	155,401	140	155,401	140	155,401



## 業 務

由於改良型常規大棚及改良型大型大棚的保溫及溫度調節能力提高，我們能夠在改良型大棚全年種植盆栽蔬菜農產品，而若干較不耐寒的蔬菜品種無法在我們的傳統型常規大棚中忍受冬季低溫，如今能夠在改良型常規大棚或改良型大型大棚中種植。因此，其使我們於寒冷季節能提供的蔬菜品種多樣化。下表載列不同類型大棚於不同季節的種植能力：

	全年(冬季除外)：	冬季：
改良型大棚 <small>(附註)</small>	可種植所有蔬菜品種。	可種植27種蔬菜品種。空心菜和木耳菜因畏寒而於冬季無法種植或不利其生長。
傳統型大棚 <small>(附註)</small>	可種植所有蔬菜品種。然而，由於傳統型大棚的通風不如改良型大棚先進及傳統型常規大棚的種植條件在夏季不利於部分畏熱品種，若干熱敏感品種在傳統型常規大棚的生長率低於相同品種在改良型大棚的生長率。	由於農作物產品一般無法在傳統型常規大棚的低溫環境中生存，我們於冬季可能需短暫停用傳統型常規大棚。  儘管我們的傳統型大型大棚於冬季仍然運行，但由於該等大棚的溫度調節功能主要取決於該等大棚玻璃結構的保溫性質，我們很少能夠控制，因此冬季使用該等大棚會導致種植日程出現不確定性。

附註：我們的改良型大棚及傳統型大棚可種植的品種約數乃根據本集團的過往種植經驗釐定，據董事確認，於相關季節(尤其針對傳統型大棚)可種植的實際品種數目或會受該年度氣候條件的影響。

由於上述原因且鑒於我們能夠更好地調控改良型大棚的全年溫度和種植條件，故我們傾向使用改良型大棚種植盆栽蔬菜農產品。

## 業 務

### 我們現有種植基地的使用情況

下表載列於所示期間我們種植基地於最佳種植條件下的預計年度種植產量、實際種植量及利用率。

種植基地	二零二零財年		概約利用率 (附註2) (%)
	二零二零財年 於最佳種植條件下的 預計種植產量 (附註1) (盆) (千)	二零二零財年的 實際種植產量 (盆) (千)	
萊西基地	8,254	7,315	88.6
西安基地	757	564	74.5
大連基地	683	459	67.2 (附註3及4)
整體	9,694 (附註7)	8,338	86.0

種植基地	二零二一財年		概約利用率 (附註2) (%)
	二零二一財年 於最佳種植條件下的 預計種植產量 (附註1) (盆) (千)	二零二一財年 的實際種植產量 (盆) (千)	
萊西基地	11,395	9,774	85.8
西安基地	573	410	71.5
大連基地	835	508	60.8 (附註3、4及5)
整體	12,803 (附註7)	10,692	83.5

## 業 務

種植基地	二零二二財年		概約利用率 (附註2) (%)
	二零二二財年於最佳 種植條件下的預計種 植產量 (附註1) (盆) (千)	二零二二 財年的實際 種植產量 (盆) (千)	
萊西基地	11,284	8,455	74.9 (附註6)
西安基地	573	363	63.4 (附註6)
大連基地	835	457	54.7 (附註3、4及6)
整體	12,692 (附註7)	9,275	73.1 (附註6)

種植基地	二零二三年首九個月		概約利用率 (附註2) (%)
	二零二三年首九個月 於最佳種植條件下的 預計種植產量 (附註1) (盆) (千)	二零二三年 首九個月的 實際種植產量 (盆) (千)	
萊西基地	8,403	7,671	91.3
西安基地	430	296	68.8
大連基地	636	372	58.5 (附註3及4)
整體	9,469	8,339	88.1

附註：

- (1) 於往績記錄期間各財政年度在最佳種植條件下的預期種植產量是按以下假設計算：(i)每畝種植最多3,900盆，此乃通過實際測量得出；及(ii)盆栽蔬菜農產品在最佳種植條件下生長，每年／期間按農業顧問的建議可種植最多14輪。每個大棚在最佳種植條件下的預期種植產量等於大棚的建築面積(以畝計)乘以(i)每個種植週期每單位種植面積(以畝計)可種植3,900盆；(ii)於有關年度種植14輪；及(iii)有關大棚於有關年度內實際使用的時間比例。
- (2) 概約利用率乃按實際種植量除以於最佳種植條件下的預計種植產量，再乘以100%計算得出。

---

## 業 務

---

- (3) 大連基地的29間大棚中，14間為傳統型常規大棚，於寒冷天氣下每茬需要略長的種植時間及並未符合最佳種植條件。因此，於往績記錄期間，與其他種植基地相比錄得略低的利用率。
- (4) 我們的大連基地位於遼寧省，與我們的萊西基地相比緯度更高。由於年平均氣溫較低，我們大連基地的種植條件較其他基地略差，導致往績記錄期間的利用率相對較低。
- (5) 二零二一財年我們的大連基地的利用率較低乃主要由於二零二零年十二月至二零二一年一月期間大連爆發COVID-19疫情。具體而言，大連的封鎖措施已導致我們的大連基地臨時暫停業務活動，致使二零二一財年的利用率減少。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「COVID-19疫情爆發的影響」一段。
- (6) 二零二二財年，我們的種植基地的利用率較低乃主要由於COVID-19病例的復發影響了我們的業務運營。具體而言，萊西及大連的封鎖措施已導致萊西基地及大連基地於二零二二年三月至二零二二年四月期間臨時暫停業務活動，而西安的封鎖措施亦影響了西安基地於二零二二年一月的業務活動，致使二零二二財年的利用率減少。有關進一步詳情，請參閱本文件內本節「COVID-19疫情爆發的影響」一段。
- (7) 於往績記錄期間，最佳種植條件下的預計種植年產量的增加主要由於我們大棚的總建築面積由二零二零年一月一日約88,001平方米增至最後實際可行日期約155,401平方米，得益於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年分別付出高額資本支出約人民幣44.4百萬元、人民幣14.4百萬元及人民幣1.5百萬元。

## 業 務

### 設備

我們的種植基地配備了盆栽蔬菜農產品種植流程所用的多種種植設備，且大部分設備來自位於中國的供應商。於二零二三年九月三十日，在我們的盆栽蔬菜農產品種植過程中所用的主要種植設備包括以下：

設備名稱	主要功能	台數	估計 平均使用 年期 <sup>(附註1)</sup> (年)	於最後實際 可行日期的 估計平均 剩餘使用 年期 <sup>(附註2)</sup> (年)
全自動播種機	裝盆及播種	1	10	3
半自動播種機	裝盆及播種	1	10	1
播種機	裝盆及播種	6	10	8
基質粉碎機	分解有機基質的經配比原料	4	10	5
捲簾機	伸縮遮陽簾	6	10	2
農藥殘留監測儀	質量控制測試	3	10	4
挖掘機	運輸有機基質的經配比原料	3	10	5
水利灌溉系統	灌溉	1	10	3
潛水泵	抽水	3	10	2
鏟車	運輸有機基質的經配比原料	1	10	7
種子發芽箱	種子發芽	1	10	2

附註：

- (1) 平均使用年期是一台設備於其價值完全折舊前可使用的平均年數。根據本集團採納的會計政策，我們的設備折舊使用直線法計算。
- (2) 剩餘使用年期乃根據相關設備的平均使用年期減其收購年期計算。

我們的技術部負責設備維護。我們的技術部人員負責對我們的種植設備進行每週檢查及日常清潔維護。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的董事認為我們現有的設備

## 業 務

總體運作狀況良好。於往績記錄期間，我們亦無因設備或機械故障而導致我們的種植進程出現任何重大或長時間中斷的情況。

### 原材料、供應商及分包商

#### 原材料

我們的原材料主要包括(i)有機基質成分；(ii)種子；及(iii)肥料(如葉面肥)及生物農藥(如苦參碱)。下表載列於所示期間有機基質成分、種子及肥料及生物農藥的成本，以及彼等佔我們的銷售成本百分比：

	截至十二月三十一日止年度						截至九月三十日止九個月			
	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二二年		二零二三年	
	佔銷售		佔銷售		佔銷售		佔銷售		佔銷售	
	人民幣	成本	人民幣	成本	人民幣	成本	人民幣	成本	人民幣	成本
千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	千元	百分比	
	(未經審核)									
有機基質成分	31,267	46.0	40,100	45.0	32,727	44.1	22,920	43.0	31,258	45.1
種子	1,265	1.9	1,549	1.7	1,386	1.9	1,013	1.9	988	1.4
肥料及生物農藥	834	1.2	1,069	1.2	873	1.2	612	1.1	834	1.2
<b>總計</b>	<b>33,366</b>	<b>49.1</b>	<b>42,718</b>	<b>47.9</b>	<b>34,986</b>	<b>47.2</b>	<b>24,545</b>	<b>46.0</b>	<b>33,080</b>	<b>47.7</b>

我們的董事認為，我們於往績記錄期間種植產品所使用的主要原材料的價格波動，主要取決於有關期間中國對該等原材料的供應及需求。

一般而言，我們可透過相應提高產品價格，將產品原材料成本增幅轉嫁予客戶。倘預期若干原材料的價格會發生重大波動，我們的採購人員須及時向其他相關部門報告並採取相應的預防措施。有關往績記錄期間我們的純利對原材料成本變動之敏感度的進一步詳情，請參閱本文件「財務資料 — 經選定損益表項目之描述 — 銷售成本」一段。

我們的採購政策採取以下成本控制措施：(i)定期收集原材料價格的市場數據並進行分析，預測原材料市場價格的潛在變動；(ii)參照所收集及分析的市場數據後與供應商就原材料採購價格進行磋商及確定；及(iii)物色可提供更有競爭力及更穩定價格的候補原材料供應

---

## 業 務

---

商。通過採取該等成本控制措施，我們的董事相信，我們能夠更全面及更清楚地了解原材料價格波動的趨勢及原因，並在與供應商磋商採購協議框架時提高我們的議價能力，以獲得更具競爭力的價格。

我們的採購人員根據我們的採購計劃採購原材料，而採購計劃則根據我們的種植人員根據我們的銷售及市場部門所收集的市場資料而擬備的種植計劃制定。之後，我們的採購人員聯繫能夠滿足我們對原材料的要求的供應商。我們從不同的供應商採購相同產品的各種原材料以進行比價並增加我們與供應商的談判籌碼。我們相信該項比較採購制度能使我們獲得更具競爭力的價格。

### 供應商

我們備存一份合資格供應商名單，我們通常會從中選擇供應商進行原材料採購。由於我們的產品質量在很大程度上取決於我們的主要原材料的質量，故於委聘新供應商前，我們會採用一套內部供應商評估程序，其中包括一套嚴格的標準，包括質量、價格、服務、質量控制、生產能力及信譽。於委聘新供應商前，我們亦將對供應商的場地進行現場視察，並根據我們的質量要求對將進行供應的原材料樣品進行質量評估。我們會就各現有供應商所供應的原材料質量對彼等進行年度評估。我們僅委聘符合所有內部甄選標準的供應商。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的供應商所提供的原材料的質量並沒有出現任何重大問題。

我們通常每年與供應商訂立採購協議框架。下表載列我們與供應商採購協議框架的主要條款概要：

商品類型	產品描述
定價	協議規定的固定價格
最低採購額	我們承諾從供應商的訂購額不得少於商品的特定數額
信貸期	15至20天

於往績記錄期間，我們並無出現任何原材料供應短缺的情況。

我們所有原材料均於中國採購。根據採購協議框架，我們的供應商負責自費將原材料交付至我們的種植基地。於往績記錄期間，我們並無出現供應商任何延遲交付原材料的情況，從而嚴重影響我們的種植流程。接獲原材料後，我們將進行質量檢查並有權向供應商退還不符合我們質量標準的原材料。有關我們原材料質量控制措施的進一步詳情，請參閱本文件內本節「產品安全及質量控制 — 原材料質量控制」一段。

---

## 業 務

---

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們的原材料（包括種子、有機基質成分及肥料）成本是我們銷售成本的最大組成部分，佔我們總銷售成本約49.1%、47.9%、47.2%及47.7%。因此，控制原材料成本為我們保持市場競爭力的重要因素。就此而言，我們通常向不同原材料供應商獲取報價及定期評估彼等的競爭力。

山東省是農業大省，我們生產所用原材料（即有機基質成分、種子、肥料及生物農藥）的供應商眾多且供應充足，因此山東省的農業原材料供應市場是買方主導、競爭激烈且格局分散。例如，於二零二二年，山東省有分別約6,000名、5,000名及3,000名種子、肥料及有機基質成分供應商。因此，我們可向不同的供應商採購該等原材料或可替換的原材料，並可靈活轉換不同的供應商進行採購，而不會對我們的經營產生影響。因此，一般而言，本集團不會與原材料供應商訂立任何長期協議，符合行業慣例。由於上文所述，於往績記錄期間我們的原材料供應商每年變更及供應商與我們的關係年限相對較短。於二零二零財年、二零二二財年及二零二三年首九個月的五大供應商中，我們分別與兩名、一名及一名供應商僅維持約一年的業務關係。

於經營過程中，我們會持續監察原材料的價格，並定期向各經篩選的供應商索取至少2份報價，然後才作出採購決定。儘管我們在採購原材料時對價格敏感，但亦會考慮包括品質、服務及信譽等其他因素，以找出最具競爭力的報價。儘管如此，董事確認，於往績記錄期間，我們的原材料供應商每年均有變更並無對我們的種植及營運造成影響，亦無導致原材料交付任何延誤而對我們的種植過程造成影響。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，向我們最大供應商各年度／期間採購分別佔我們採購總額約70.3%、62.9%、50.8%及40.6%。同期，我們五大供應商各年度／期間合計分別佔我們採購總額的約94.3%、99.7%、99.7%及98.7%。請參閱本文件「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們依賴主要供應商，倘我們與該等主要供應商的關係終止、中斷或以任何方式進行對我們不利的改變，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響」一段中的風險。我們向供應商G（我們於二零二零財年的最大供應商）的採購額於二零二零財年為約人民幣26.4百萬元（或佔我們總採購額的70.3%）。我們於整個二零二零財年向供應商G批量採購有機基質成分，由於在監控原材料價格的過程中，我們發現供應商G對有機基質成分的報價最具競爭力。換言之，董事認為本集團不會過分依賴供應商G並可在適當情況下物色到其他供應商。因此，於二零二一財年，我們轉而向供應商L



## 業 務

大量購買有機基質成分，原因是其報價相較其他供應商更有性價比，該供應商為我們在二零二零財年的第二大供應商及在二零二一財年的最大供應商。儘管於往績記錄期間存在供應商集中的情況，但董事認為我們不會過分依賴任何單一供應商（包括供應商G及供應商L），因此，有關集中概無產生重大風險，原因如下：

- (i) 我們備存有一份合格供應商名單並定期檢討及更新。我們會從多名供應商採購若干材料，且倘某一名供應商停止向本集團供應產品，我們能從該名單中選擇合格的供應商取替，避免供應中斷並確保其質量；及
- (ii) 董事認為，我們生產所使用的原材料供應充足，在市場上有大量供應商，且本集團在適當時候能在市場上尋找到替代供應商而不存在重大限制。

於往績記錄期間，各年度／期間概無我們的五大供應商亦為我們的客戶。

下表列示我們往績記錄期間各年度／期間的五大供應商的若干資料：

### 二零二零財年

排名	供應商	位置	供應商的業務活動	於最後實際	向本集團提供的	一般信貸期及付款方式	估我們採購總	
				可行日期與 本集團的業務 關係概約年限			產品種類	概約採購額 人民幣千元
1	供應商G <small>(附註1)</small>	山東省萊西市	種子、有機基質及 化肥零售	一年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	26,365	70.3
2	供應商L <small>(附註1)</small>	山東省萊西市	銷售有機基質	兩年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	5,501	14.7
3	供應商J <small>(附註1)</small>	山東省萊西市	食品雜貨及花盆批發	一年	盆類	交付後15天內；銀行轉賬	1,406	3.8
4	供應商D <small>(附註1)</small>	山東省萊西市	種子及化肥銷售	六年	蔬菜種子	交付後15天內；銀行轉賬	1,193	3.2
5	供應商I <small>(附註1)</small>	山東省萊西市	農藥及化肥批發及零售	六年	葉面肥及生物農藥	交付後15天內；銀行轉賬	850	2.3

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

### 二零二一財年

排名	供應商	位置	供應商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務		一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	估我們 採購總額 概約百分比 (%)
				關係概約年限	向本集團提供的 產品種類			
1	供應商L <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	銷售有機基質	兩年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	28,151	62.9
2	供應商O	山東省萊西市	銷售有機基質	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	8,863	19.8
3	供應商P	山東省萊西市	銷售有機基質	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	5,021	11.2
4	供應商D <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	種子及化肥銷售	六年	蔬菜種子	交付後15天內；銀行轉賬	1,542	3.4
5	供應商I <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	農業及化肥批發及零售	六年	葉面肥及生物農業	交付後15天內；銀行轉賬	1,077	2.4

### 二零二二財年

排名	供應商	位置	供應商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務		一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	估我們 採購總額 概約百分比 (%)
				關係概約年限	向本集團提供的 產品種類			
1	供應商O	山東省萊西市	有機基質銷售	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	20,292	50.8
2	供應商P	山東省萊西市	有機基質銷售	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	15,702	39.3
3	供應商Q	山東省青島市	食品雜貨及花盆銷售	一年	盆類	交付後15天內；銀行轉賬	1,500	3.8
4	供應商D <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	種子及化肥銷售	六年	蔬菜種子	交付後15天內；銀行轉賬	1,407	3.5
5	供應商I <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	農業及化肥批發及零售	六年	葉面肥及生物農業	交付後15天內；銀行轉賬	910	2.3

### 二零二三年首九個月

排名	供應商	位置	供應商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務		一般信貸期及付款方式	概約採購額 人民幣千元	估我們 採購總額 概約百分比 (%)
				關係概約年限	向本集團提供的 產品種類			
1	供應商P	山東省萊西市	有機基質銷售	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	13,496	40.6
2	供應商O	山東省萊西市	有機基質銷售	三年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	10,226	30.7
3	供應商R	山東省萊西市	有機基質銷售	一年	有機基質成分	交付後15天內；銀行轉賬	7,289	21.9
4	供應商D <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	種子及化肥銷售	六年	蔬菜種子	交付後15天內；銀行轉賬	996	3.0
5	供應商I <sup>(附註1)</sup>	山東省萊西市	農業及化肥批發及零售	六年	葉面肥及生物農業	交付後15天內；銀行轉賬	832	2.5

---

## 業 務

---

附註：

(1) 指作為中國登記個體工商戶與我們進行交易的供應商。

就董事所深知，於往績記錄期間各年度／期間及直至最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人或擁有我們超過5%已發行股本的任何股東於任何五大供應商中擁有任何權益。同期，我們與供應商概無任何重大糾紛。

### 分包商

由於我們於整個往績記錄期間擴大萊西基地的營運規模，且我們於二零一九年建立新的西安基地及大連基地，我們需要更多勞工於三個省份開展種植工作，因此招聘、監管、協作及監督工作的需求有所增加。我們認為聘用分包商處理種植過程中播種及澆水等簡單的勞務工作，可讓我們在管理上更具靈活性，減少我們的行政工作並可讓我們有效管理我們的種植過程及及時滿足我們的人手需求，以配合我們近期的擴張。其亦有助我們的資深員工專注於質量控制程序，以維持產品質量及對現有種植方法及技術（為我們的核心競爭優勢）的改進開展測試。我們聘用分包商，與從事勞務供應服務的獨立第三方公司訂立標準勞務外包合作協議書，並自往績記錄期間起將我們所有簡單的勞務工作全部外包。事實上，中國的盆栽蔬菜生產商聘請分包商協助種植是行規。

下表載列我們的僱員與外包勞工的分工情況：

工作性質	我們的僱員	外包勞工
監督及監控分包商及外包勞工	是	否
種植基地的維護及運營	是	否
對原材料及盆栽蔬菜農產品進行質量控制	是	否
監控蔬菜的生長進度，調整化肥、生物殺蟲劑等的使用	是	否

---

## 業 務

---

工作性質	我們的僱員	外包勞工
監控及／或調整環境參數，如大棚內有機基質的pH值、溫度、濕度、二氧化碳密度及光照時間	是	否
管理溫室空間，確定種植品種	是	否
大棚內病蟲害防治	是	是
盆栽蔬菜農產品的播種及澆水	否	是
於種植基地內運輸盆栽蔬菜農產品	否	是

於往績記錄期間，我們聘用七名、五名、五名及四名分包商。誠如董事確認，於最後實際可行日期，我們的種植過程所涉及的外包勞工總數約為300名。誠如董事確認，於往績記錄期間，並無任何外包勞工向我們提出任何工傷索償。

下表載列勞務外包合作協議書的主要條款概要：

協議年期： 通常為一年

分包商的責任： 分包商須按照我們的要求提供合格的工人到我們的種植基地工作，遵守我們的內部指引(包括生產安全及職業衛生指引)及對我們的商業秘密保密。分包商亦負責為自身的外包勞工購買僱傭相關保險，並對任何工傷索賠及勞動糾紛負責。

---

## 業 務

---

分包費： 分包費是根據分包商種植的每批盆栽蔬菜農產品的質量合格率按月結算。

倘分包商的品質合格率在85%至95%之間，則彼等有權就其種植的批次獲得每盆基本分包費。倘品質合格率超過95%，則分包商除了可就彼等種植的批次獲得基本分包費外，亦可獲得額外分包費每盆人民幣0.5元。倘品質合格率低於85% (除因不可抗力事件外)，分包商將無權收取任何分包費。

提早終止權利： 倘分包商提供虛假的資質證書(即失效的營業執照)及並無履行協議的合法資格，或其違反協議中其他相關的中國法律或條款，則我們有權終止該協議。倘我們未能在規定期限內向分包商付款，則分包商有權終止協議。

分包商種植的某批次盆栽蔬菜的品質合格率由我們的種植人員進行檢驗確定。於檢驗過程中，我們的工作人員會根據不同蔬菜品種的內部規格，如顏色和外觀、是否有枯葉或敗葉、葉／莖的數量和蔬菜總量等，檢查盆栽蔬菜農產品，以確定產品是否可通過檢驗。然後，我們會統計可通過檢驗的盆栽蔬菜農產品的總數以計算品質合格率。

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間各年度／期間委聘的五大勞務分包商的基本資料：

### 二零二零財年

排序	分包商名稱	位置	分包商背景及主營業務	於最後實際 可行日期與 本集團的業務 關係概約年限	自分包商獲得的主要服務	一般信貸期及付款方式	對分包商的	估我們分包商
							概約收費金額	收費總額概約 百分比
							(約人民幣千元)	(%)
1	勞務分包商B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	四年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	14,587	50.4
2	勞務分包商A	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	7,053	24.4
3	勞務分包商E	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	3,967	13.7
4	勞務分包商C	陝西省西安市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,928	6.7
5	勞務分包商G	遼寧省大連市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	592	2.0

### 二零二一財年

排名	分包商名稱	位置	分包商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務 關係概約年限	自分包商獲得的主要服務	一般信貸期及付款方式	對分包商產生的	估我們直接
							概約成本金額	勞工成本總額 概約百分比
							(人民幣千元)	(%)
1	勞務分包商A	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	13,508	36.2
2	勞務分包商B <sup>(附註1)</sup>	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	四年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	13,406	36.0
3	勞務分包商E	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	7,388	19.8
4	勞務分包商G	遼寧省大連市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,520	4.1
5	勞務分包商C	陝西省西安市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,443	3.9

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

### 二零二二財年

排名	分包商名稱	位置	分包商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務 關係概約年限		一般信貸期及付款方式	對分包商產生的 概約成本金額 (人民幣千元)	估我們直接 勞工成本總額 概約百分比 (%)
				自分包商獲得的主要服務				
1	勞務分包商A	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	19,948	62.3
2	勞務分包商E	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	5,107	15.9
3	勞務分包商B	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	四年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	4,305	13.4
4	勞務分包商G	遼寧省大連市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,390	4.3
5	勞務分包商C	陝西省西安市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,277	4.0

### 二零二三年首九個月

排名	分包商名稱	位置	分包商的業務活動	於最後實際 可行日期與 本集團的業務 關係概約年限		一般信貸期及付款方式	對分包商產生的 概約成本金額 (人民幣千元)	估我們直接 勞工成本總額 概約百分比 (%)
				自分包商獲得的主要服務				
1	勞務分包商A	山東省青島市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	26,738	92.4
2	勞務分包商C	陝西省西安市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	五年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	1,032	3.6
3	勞務分包商G	遼寧省大連市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	三年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	923	3.2
4	勞務分包商H	遼寧省大連市	一間從事勞務派遣及勞務 分包服務的私營公司	一年	勞務分包服務	一個月；銀行轉賬	238	0.8

附註：

(1) 勞務分包商B包括由一名普通控股股東擁有的兩間有限公司。

於委聘分包商前，我們採用內部評估程序，當中涉及一套考量標準，如彼等的聲譽、生產率、生產質量、職業安全及信譽。我們不時對分包商進行審查，以確保彼等繼續符合我們的內部要求。我們要求分包商職工接受我們開展的培訓，確保彼等了解我們的盆栽蔬菜種植及營運標準。我們亦已執行質量控制程序，以確保分包商種植的盆栽蔬菜農產品的質量。有

---

## 業 務

---

關我們質量控制程序的進一步詳情，請參閱本文件內本節「產品安全及質量控制 — 生產過程質量控制」一段。

於最後實際可行日期，我們委聘四名分包商，彼等均為獨立第三方。本集團已與分包商維持良好關係並已與符合我們的內部要求的分包商重續合約。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，分包費總額分別為約人民幣28.3百萬元、人民幣37.2百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣29.0百萬元，佔同期我們總銷售成本的約41.6%、41.7%、40.9%及41.8%。董事認為，由於(i)我們存置一份合資格分包商名單並會定期更新，及(ii)市場上有大量規模及質量可比的分包公司，因此不會過度依賴任何個別分包商，亦無對我們的正常運營造造成干擾的重大風險。董事認為，我們可在並無過度困難的情況下將一分包商更換為另一分包商。

於往績記錄期間，我們並無與任何分包商發生任何有關產品質量的重大問題或爭議。

就董事所深知，往績記錄期間各年度／期間及截至最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人或擁有我們超過5%已發行股本的任何股東於任何五大分包商中擁有任何權益。

### 產品安全及質量控制

為確保盆栽蔬菜農產品的質量，我們在從選擇供應商及採購原材料到種植過程、成品檢驗及存貨儲存的整個生產過程中建立了嚴格的質量控制措施。我們的質量控制部門負責根據中國相關法律法規制定質量控制體系，並在各個關鍵環節監控我們整個生產過程，以確保產品符合規定的質量標準。此外，我們的質量控制部門定期檢討我們質量控制系統的實施情況，以提出有關改進程序的建議及確保我們產品質量的持續提升。

我們的質量控制部門由質量控制部門經理領導，於最後實際可行日期，彼於盆栽蔬菜農產品種植中實施質量控制措施方面擁有逾七年相關經驗。我們質量控制部門人員必須具備有關產品質量評估的相關知識。

作為對我們技術及質量控制能力的認可，我們於二零一九年亦獲青島市標準化協會選定



---

## 業 務

---

與萊西市盤菜種植協會、青島富耕農機專業合作社及青島市技術標準科學研究所共同制定中國盆栽蔬菜農產品工業栽培的行業標準。

### 原材料質量控制

由於盆栽蔬菜農產品的質量在很大程度上取決於我們主要原材料的質量，我們已於挑選供應商時實施嚴格的程序。進一步詳情，請參閱本文件內本節「原材料、供應商及分包商 — 我們的供應商」一段。

此外，我們亦已實施檢測程序，所有送往我們種植基地的原材料在獲接收之前，將根據我們的質量規定進行抽樣檢測。例如，我們將對供應商供應的種子進行視察，確保其並無摻入並非我們種植所需的其他野生種子。此外，作為我們的內部質量控制措施，我們將進行調查以檢驗種子生產商是否具備有效的資質證書。我們亦會檢查種子、葉面肥及生物農藥的包裝，以核對其生產日期，確保供應商不會向我們交付臨期商品。此外，我們會對使用有機基質的種子發芽率進行抽查，而該等有機基質由供應商所供應的原材料所製備及發酵，以檢驗彼等所提供的原料是否能夠產出其質量令人滿意的有機基質及高效地種植我們的盆栽蔬菜農產品。我們亦已就原材料儲存實施儲存控制程序。有關原材料儲存的詳情，請參閱本文件內本節「存貨及物流 — 存貨管理」一段。

### 生產過程質量控制

我們的質量控制部門會密切監控種植過程，並在種植過程各個階段對盆栽蔬菜農產品進行品質抽樣測試及檢查。質量控制部門負責確保(i)我們的種植程序(包括原材料的使用)符合內部生產指引；(ii)我們的盆栽蔬菜農產品在大小及外觀上符合我們的內部標準；(iii)產品沒有受到污染物污染；及(iv)產品符合我們的質量標準。只有通過我們質量檢查的產品才能出售予我們的客戶。

為了確保我們的盆栽蔬菜農產品在不含有害化學品及污染物的環境中生長及盡量減低環境污染的風險，我們已就盆栽蔬菜農產品的生長環境採取若干控制措施。該等措施包括審慎選擇水源及有機基質的原材料供應商。我們亦已委聘第三方檢測機構對我們的有機基質及灌

---

## 業 務

---

溉用水進行樣品測試，以確保產品的pH值及重金屬殘留量符合無公害農產品種植產地的環境要求。我們已於二零一七年十二月獲青島市農業委員會頒發無公害農產品產地認定證書。

根據《無公害農產品管理辦法(2007修正)》(「**管理辦法**」)，無公害農產品是指產地環境、生產過程及產品質量符合國家相關標準及規定，且產品將獲得認證並允許使用無公害農產品標誌的未經加工或初加工的食用農產品。本集團擁有標準的種植程序，以確保本集團的盆栽蔬菜農產品符合管理辦法所載的相關規定；本集團將嚴格遵守管理辦法，僅於必要時在種植過程中施用肥料(如葉面肥)及生物農藥(如苦參碱)。誠如董事確認，本集團在種植過程中並無使用任何會導致盆栽蔬菜農產品中受限制化學品殘留量超過規定限量的受限制化學品或任何材料或物質。本集團已進行抽樣檢查，而我們委聘的獨立第三方檢驗機構並無在本集團的盆栽蔬菜農產品中檢測出任何超過規定限量的受限制化學品。

我們已實施質量控制程序，以確保由分包商種植的盆栽蔬菜農產品的質量。根據勞務外包合作協議書，我們要求分包商遵守我們有關生產安全及職業衛生的內部生產規定。我們的質量控制部門密切監察分包商的種植過程，並在各個階段提供指引。我們負責採購原材料並將其提供予分包商，分包商根據我們的指示及所接受的培訓使用該等原材料。此外，我們根據分包商種植的每批盆栽蔬菜農產品的品質合格率，每月計算分包費，倘分包商種植的每批產品的品質合格率高，則分包商可就每盆盆栽蔬菜農產品收取較高的分包費。

### 成品質量控制

我們對成熟的盆栽蔬菜農產品進行樣品測試及檢驗，以確保達到相關質量標準。我們使用農藥殘留監測儀抽樣檢測我們的盆栽蔬菜，確保我們的盆栽蔬菜農產品所含的殘留農藥不超出安全限額。我們萊西基地的農藥殘留監測儀連接至青島市農業農村局，檢測結果會反饋予青島市農業農村局。我們亦已委聘第三方檢測機構對我們的盆栽蔬菜農產品進行樣品測試，以根據中國農業部頒佈的指引所述的相關國家標準檢測(i)鎘和鉛等重金屬；及(ii)呋喃丹、氧化樂果及甲拌磷等農藥的殘留量。調查結果顯示我們的盆栽蔬菜農產品樣品概無檢測

---

## 業 務

---

到重金屬或農藥超出相關國家標準載列的安全限額。於最後實際可行日期，我們於萊西基地種植的盆栽蔬菜農產品獲青島市農業農村局授予無公害農產品證書。

### 存貨及物流

#### 存貨管理

我們的存貨主要包括盆及農資，而農資主要包括於各往績記錄期間末未動用的種子、肥料及生物農藥。我們使用計算機企業存貨管理系統記錄存貨進出庫。我們可藉該系統定期監察存貨水平，維持盆及農資數量充足。

我們的種植基地僱員定期盤點農資，並須編製每月存貨水平記錄。我們按照盆栽蔬菜農產品的種植計劃儲備充足的原材料。於往績記錄期間，我們的存貨並無出現任何短缺。

我們的各種植基地均建有農資儲存的庫房。我們按照農資的產品類別於庫房指定區域儲存農資。我們的庫房保持通風乾燥，防止農資變質。我們亦採取防火防蟲措施以最大限度降低農資的火災隱患及損害風險。

#### 物流

關於向分銷商作出的銷售，我們不負責運輸產品，分銷商自行從種植基地運至其地址或客戶，費用自付。我們的分銷商將承擔運輸過程中產生的有關交通事故、運輸延遲及損失的任何責任風險。

關於向終端客戶作出的銷售，我們一般通過自己的運輸車隊將產品運至其地址。我們將承擔運輸過程中產生的有關交通事故、付運延遲及損失的任何責任風險。

於往績記錄期間直至最後實際可行日期，我們運輸過程中並無出現對我們的業務營運產生重大影響的任何重大延遲情況。

---

## 業 務

---

### 獎項

我們已獲授予若干獎項及證書以認可我們的業務發展，相關詳情載列如下：

授予年度	獎項／證書	頒授機構
二零二零年	GB/T 19001-2016 idt ISO 9001 : 2015質量管理體系認證證書	青島華中世紀認證有限公司
二零二零年	GB/T 24001-2016 idt ISO 14001 : 2015環境管理體系認證證書	青島華中世紀認證有限公司
二零二零年	GB/T 45001-2020 idt ISO 45001 : 2018職業健康安全管理体系認證證書	青島華中世紀認證有限公司
二零一八年	青島市綠色菜園	青島市農業委員會
二零一五年	3•15最具社會誠信品牌	半島都市報社
二零一四年	青島市市控蔬菜基地	青島市商務局

### 專門知識及知識產權

我們的盆栽蔬菜種植業務有別於典型的作物種植及需要大量專業知識，包括種子及品種篩選、基質研發及大棚設施管理。我們自二零一二年起開始盆栽蔬菜種植業務，多年來，基於我們的營運經驗及不斷的測試工作，我們已累積有關盆栽蔬菜農產品種植的方法、工序及有機基質配方的知識及經驗，其為我們重要專屬技術知識的一部分。我們的技術部人員不斷進行測試，以改進我們的現有種植方法及技術並為新產品優化選種。經過對種植方法的不斷測試，我們所種植的品種數量由二零一八年十二月三十一日的15種增至二零二三年九月三十

## 業 務

日的29種。因此，積累及有效保護專屬資料及技術知識對我們的業務而言至關重要。由於我們的若干專屬資料及知識並未登記專利，我們容易因該等專屬資料被未經許可地披露予競爭者而受到影響。

基於我們的過往經驗，我們亦已掌握改良及利用大棚設施以發展種植盆栽蔬菜的最適宜環境的專門知識和技術。我們按照我們的規格開發改良型大棚，其配備有監控及改善種植環境的設施或設備組合，如溫度計、遮陽捲簾、保溫棉被設施、玻璃鋼水管及蔬菜大棚環境監控系統。

於最後實際可行日期，我們擁有十個註冊專利。有關十個註冊專利之詳情載列如下，該等專利指由我們開發或發明以完善盆栽蔬菜種植作業的設備：


發明名稱	發明類型	註冊地	屆滿日期
一種蔬菜大棚環境監測系統	發明專利	中國	二零三七年 一月一日
自動播種機	發明專利	中國	二零三九年 二月二十七日
自動播種機	實用新型專利	中國	二零二九年 二月二十七日
遮陽網捲簾裝置	實用新型專利	中國	二零二九年 二月二十一日
一種新型灌溉裝置	實用新型專利	中國	二零二八年 十二月二十六日
大棚通風口開閉裝置	實用新型專利	中國	二零二九年 五月二十二日
一種新型種植裝置	實用新型專利	中國	二零三一年 二月二十五日
一種自動攪拌上料機	實用新型專利	中國	二零三一年 二月二十五日
一種新型播種機	實用新型專利	中國	二零三一年 二月二十五日
一種新型種植盤	實用新型專利	中國	二零三一年 二月二十五日

---

## 業 務

---

於最後實際可行日期，我們亦擁有(i)九個中國註冊商標及兩個中國商標註冊申請；(ii)香港的兩個註冊商標；及(iii)兩個註冊域名。有關我們知識產權的詳情，請參閱本文件附錄六「B.有關本集團業務的進一步資料 — 2.本集團的知識產權」一段。

於往績記錄期間，我們並無於中國將「富景农业」註冊為商標。為保障本集團使用我們品牌「富景农业」的法律權利，於二零二三年十一月十三日，我們已遞交商標「富景农业」及「

」的申請，估計完成申請的時間約為十二至十八個月，與商標註冊所需一般時間一致。我們的中國法律顧問認為，倘無不可預見的情況，完成該等商標註冊登記並無任何行政或法律障礙，原因如下：

- (i) 根據在商標局官方網站上進行的檢索，「富景农业」或「富景農業」尚未在中國註冊為第三十一類(穀物和不屬別類的農業、園藝、林業產品；活動物；新鮮水果和蔬菜；種籽；草木和花卉；動物飼料；麥芽)；
- (ii) 根據商標局網上資料庫的檢索，在中國在第三十一類下註冊及現時有效並含有字樣「富景」的商標有兩個。就董事所深知，我們經營的業務與包含「富景」的註冊及現時有效商標的所有人不同。根據通過電話溝通了解到的這些註冊商標所有人的經營狀況，所有人並無經營與蔬菜有關的業務。因此，包含「富景」的註冊且現時有效的商標不適用於與我們提供的商品相同或相似的商品；及
- (iii) 包含字樣「富景」的已註冊且現時有效的商標為文字圖形組合商標，每個商標都有整體排列組合方式，不能單獨使用。我們的品牌「富景农业」只是一個文字標記，沒有圖形組合。整體視覺效果有明顯差異。因此，根據《國家知識產權局關於印發〈商標侵權判斷標準〉的通知》第14及15條，我們的品牌「富景农业」與這些註冊商標並不相同或相似，不會造成混淆。

基於上文所述，我們的董事及中國法律顧問認為我們持續使用「富景农业」品牌不會侵犯任何第三方的知識產權，我們面臨任何相關商標糾紛或潛在糾紛的風險甚微，且該等所有人經營的業務不會對我們的業務構成威脅。

---

## 業 務

---

有關「富景农业」未在中國註冊為商標的相關風險詳情，請參閱「風險因素 — 於往績記錄期間，我們並無於中國將「富景农业」註冊為商標，且概不保證將會成功申請商標。倘我們的品牌權利受到第三方侵犯，或另一方面，倘我們被指控或被發現侵犯他人的知識產權，我們的競爭能力可能會受到影響」。

我們依賴中國的知識產權法律以保障我們的知識產權。我們亦依賴結合商業機密、保密程序及合約條款等方法以保障專業知識及知識產權。有權獲取我們機密資料的僱員一般須與我們訂立保密協議，據此，僱員承諾於受聘期內及之後保守我們的商業機密。此外，我們已與現時的有機基質成分供應商訂立保密協議，以保護我們有關有機基質配方的權利。於聘用分包商方面，儘管我們的分包商僅參與簡單的勞務工作，我們亦在勞務外包協合作議書中加入保密條款，要求分包商對我們的商業秘密保密。倘發現有任何侵犯我們知識產權的行為，我們將設法採取適當的措施以捍衛我們的權利。此外，我們已加入青島市農業委員會提供的青島市農產品質量安全監管平台，方式為在萊西基地種植的每批若干盆栽蔬菜農產品的盆上粘貼二維碼。消費者可透過掃描盆上的二維碼識別盆栽蔬菜農產品的批次種植詳情、生產商名稱及查證真偽。董事認為，實施上述識別及追蹤系統可避免假冒我們的產品及保護我們的知識產權。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們檢驗種植方法及技術以及開發專門知識的測試開支分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣1.7百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，佔收益約0.9%、1.1%、0.1%及0.1%。我們的測試開支主要指測試種植方法所用的基質及原料。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無遇到任何對我們業務造成重大不利影響的侵犯知識產權的情況，且我們並無涉及任何實際或涉嫌侵犯第三方知識產權的爭議、訴訟或法律程序。請參閱本文件「風險因素—有關我們業務的風險—我們面臨知識產權可能被侵犯的風險，或我們可能面臨侵犯他人知識產權的申索，此可能會對我們的銷售、聲譽、業務經營及財務表現造成重大不利影響」一段。

---

## 業 務

---

### 僱員

於最後實際可行日期，本集團在中國共有33名全職僱員，其中萊西基地、西安基地及大連基地分別有24名、5名及4名僱員。下表載列於最後實際可行日期按職能劃分的僱員明細：

職能	僱員人數
採購	1
銷售及市場營銷	1
種植	11
質量監控	3
技術	5
財務及會計	8
人力資源	1
管理及行政	<u>3</u>
<b>總計</b>	<b><u><u>33</u></u></b>

我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期招聘的全職僱員概無透過職業中介進行招聘。我們的招聘政策基於多項因素，包括我們要求員工應具備的知識及經驗水平。我們於員工初入職時提供入職培訓，其後視乎其職務提供定期在職培訓。此外，我們的政策亦包括按需求向員工提供培訓以提升其技術及行業知識。我們認為此等措施有助於提升員工的生產力。

按照相關中國法規的規定，我們須為僱員（直接臨時勞工除外）參加多項僱員福利計劃，包括社會保險及住房公積金。除本文件內本節「不合規事項」一段中披露的與往績記錄期間社會保險供款及住房公積金供款有關的不合規事件外，據中國法律顧問告知，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期已於所有重大方面遵守適用的勞動法律及法規。

我們與所有員工訂立規範的僱傭合約，當中載列薪酬及任期。於往績記錄期間，我們的員工成本（包括董事酬金及向分包商支付的費用）於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月分別約為人民幣31.6百萬元、人民幣40.1百萬元、人民幣34.8百萬元及人民幣30.7百萬元。



---

## 業 務

---

儘管往績記錄期間我們的僱員人數相對較少，但我們規模相對較小，並且分包了所有勞務工作。因此，我們設有內部監控，以確保各業務職能的職責及風險管理適當分開。概無僱員負責監督和執行多項業務職能。就日常業務職能而言，不同執行董事將承擔不同業務職能的責任，確保適當的職責分工，而非非常規業務決策將由董事會參與作出平均的決策，倘出現任何利益衝突，相關董事將於相關決議案中放棄投票。執行董事亦定期舉行會議，以檢討及監察業務及財務表現的指標進度、客戶收款及供應商付款的進度、資源使用效率與預算的對比，以及營運事宜，以確保我們已遵守對我們業務有重大影響的法規。其目的是加強執行董事的溝通及問責，以便及時及妥善地識別並以適當方式處理重大戰略、財務、營運及合規風險或潛在偏離，同時向董事會報告重大事宜以供彼等關注。管理層亦編製每月報告予董事會，以更新本集團的最新財務表現、狀況及前景。有關進一步詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

對於各自只有一名僱員的三個業務職能(即採購、銷售及營銷以及人力資源)，我們對僱員的相關經驗及能力提出高要求。具體而言，採購、銷售及市場推廣以及人力資源職能的三名相關僱員已於本集團工作超過五年，彼等均(i)擁有至少15年相關常規工作經驗；(ii)已完成每年至少10個小時的相關職業培訓；及(iii)已取得大學學位或專業證書。三名相關僱員能夠按照董事的理念執行常規的日常工作，並被要求不時匯報及取得負責相應職能的執行董事的批准。儘管如此，執行董事很大程度上參與監督該等僱員的表現，以確保彼等有序順利地開展該等業務職能的運作。自本集團於二零零六年成立以來，儘管於往績記錄期間僱員人數相對較少，本集團在管理業務職能方面並無遇到任何經營困難或障礙。

於往績記錄期間，本集團經營過程中概無與僱員發生重大糾紛。我們認為，我們已與我們的員工維持積極的工作關係。

---

## 業 務

---

### 競爭

中國的蔬菜農產品市場及盆栽蔬菜農產品市場均高度分散，分別有約1百萬到2百萬家蔬菜生產商及數千家盆栽蔬菜生產商。二零二二年，本集團的銷售收益為人民幣126.7百萬元，佔中國蔬菜生產商的盆栽蔬菜生產商的總銷售收益約為3.1%且低於盆栽蔬菜生產商的總銷售收益的0.01%。

盆栽蔬菜農產品市場的准入門檻及競爭力很大程度上取決於品牌知名度、盆栽蔬菜農產品種植專有技術、資本需求及物流能力。董事認為，我們有能力透過發揮山東省盆栽蔬菜農產品市場領導者的優勢、我們成熟的分銷網絡及我們完善的盆栽蔬菜農產品種植技術來開展競爭。我們亦將持續致力於檢驗種植方法及技術及提高我們的產品質量，進一步鞏固我們在市場中的地位。

有關競爭格局的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽 — 中國蔬菜農產品及盆栽蔬菜農產品市場的競爭格局」一段。有關我們與競爭有關的風險的更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們經營所在行業有關的風險 — 我們經營所在的行業高度分散且競爭激烈，可能面對日益激烈的競爭，此可能會影響我們的市場份額及利潤率」一段。

### 環境保護及職業健康與安全

我們致力於推動企業社會責任及可持續發展，並在業務營運過程中踐行。董事認為，除對股東利益負責、實現溢利最大化外，本公司亦必須承擔社會責任，促進本公司、經濟、社會三者之間的凝聚力，形成三者之間的可持續發展關係。因此，本公司已於環境保護、職業健康與安全及僱員培訓方面採取了一系列政策。我們計劃為環境、社會及管治（「ESG」）議題制定目標，並定期檢討我們的主要表現。

### ESG治理架構

我們視ESG承諾為責任承擔的一環，致力於在決策過程中考慮ESG事宜。我們採取自上而下方針，解決ESG議題。董事會全面負責我們ESG方針及策略，並將ESG策略的若干執行工作授予工作小組，具體說明如下。董事會負責確保風險管理及內部控制的成效，評估、優先考慮及管理重大ESG相關議題，採納ESG策略及目標，以及每半年檢討目標達成進展。

---

## 業 務

---

為加強ESG工作的成效，我們已設立ESG工作小組（「工作小組」）並聘用ESG顧問（「ESG顧問」）。工作小組成員由本公司不同部門的核心成員組成，包括銷售、生產、人力資源、財務部及ESG顧問主管，負責收集並分析ESG相關資料，釐定及評估本公司ESG風險，檢討及實施ESG相關政策、指引和措施，以及每半年檢討相關目標進度。工作小組亦通過重要性評估識別、評核及優先考慮重要ESG議題，其後由董事會進一步審閱及審批。此外，工作小組將定期就ESG相關議題向董事會報告，以供董事會評核ESG策略及管理方法，以便實施或修訂，同時確保對ESG議題採用適當的風險管理。

工作小組如識別任何重大ESG議題，ESG顧問將進行以下事項：

- 風險等級程序涉及分析已識別重大ESG風險的內在發生概率及影響，以協助管理層對已識別ESG風險項目進行優先排序，確定風險責任人。工作小組負責本公司此職能。
- 風險承受為承受ESG風險的正式決定。於此階段，ESG顧問應分析根據風險優先次序列載風險應對表格的措施。起點是由概率和嚴重性計算出的風險優先級編號，以及風險評估過程中定義的風險閾值。
- 一旦決定緩解重大ESG風險和確定相關策略，即制定緩解計劃。

董事會、工作小組與ESG顧問亦會定期舉行會議，檢討及監督ESG目標的定性、定量表現、資源利用效應及經營事宜，確保我們已遵守對我們業務有重大影響的規例。

---

## 業 務

---

### 環境保護

我們的業務須遵守中國政府頒佈的現行環保法律及法規。詳情請參閱本文件「監管概覽 — 有關環境保護的法律及法規」一節。我們致力於在經營過程中實現污染影響最小化。例如，我們會回收及重複使用花盆種植盆栽蔬菜農產品。我們的整體環保工作以指引為管理守則，我們相信我們的環保措施能有效減少對環境的負面影響。

我們無法保證相關的環保法律及法規將保持不變。倘中國政府實施更嚴格的環保法律及法規，我們可能需要額外出資升級系統以保持合規，或我們的種植業務可能會遭中斷。更多詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們經營所在行業有關的風險 — 我們須遵守環保法規，並可能招致有關環保合規事宜的責任及潛在成本的風險」。

據中國法律顧問告知，我們於往績記錄期間及直至最後實際可行日期於所有重要方面已遵守與環保有關的相關中國法律及法規。

本文件為草擬本，其所載資訊並不完整及可作更改，以及閱讀有關資料時，必須一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

## 業 務

### 排放及消耗

#### 大氣排放

下表載列我們於往績記錄期間使用汽車產生的廢氣排放量明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月 三十日止 九個月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(千克)	(千克)	(千克)	(千克)
<b>廢氣排放量</b>				
氮氧化物 <small>(附註1)</small>	140.273	127.851	101.244	64.360
硫氧化物 <small>(附註1)</small>	0.424	0.325	0.257	0.165
顆粒物 <small>(附註1)</small>	13.441	12.251	9.701	6.167
<b>總計</b>	<b>154.138</b>	<b>140.427</b>	<b>111.202</b>	<b>70.692</b>
排放密度 <small>(附註2)</small>	1.270	0.906	0.878	0.558

附註：

- (1) 指參考相關排放率及車程，本集團於日常業務過程中消耗燃料所產生的廢氣排放量。
- (2) 指相應年度／期間每百萬收益的廢氣排放量。

本集團的日常業務會消耗氣體燃料，排放廢氣，廢氣主要包括氮氧化物、硫氧化物等污染物，以及顆粒物等呼吸性懸浮顆粒。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，本集團的廢氣排放總量分別約為154.138千克、140.427千克、111.202千克及70.692千克。二零二零財年大氣排放增加主要由於我們的業務營運過程中使用的車輛增加。

二零二一財年及二零二二財年大氣排放減少主要由於使用排放較低的汽車所致。

自二零二零財年以來，排放密度有所下降，主要由於i) 使用排放量較低的車輛，及ii) 收益增加帶來的經濟效益。

## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間的溫室氣體排放明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月
	二零二零年 (千克二氧化碳當量)	二零二一年 (千克二氧化碳當量)	二零二二年 (千克二氧化碳當量)	二零二三年 (千克二氧化碳當量)
<b>溫室氣體排放量</b>				
第一級：直接排放 <small>(附註1及2)</small>	77,868	59,281	45,948	29,410
第二級：間接排放 <small>(附註1及3)</small>	152,921	169,743	167,670	128,182
第三級：其他間接排放 <small>(附註1及4)</small>	<u>8,936</u>	<u>11,926</u>	<u>10,077</u>	<u>6,978</u>
<b>總計</b>	<b><u>239,725</u></b>	<b><u>240,950</u></b>	<b><u>223,695</u></b>	<b><u>164,570</u></b>
排放密度 <small>(附註5)</small>	1,975	1,555	1,766	1,357

附註：

- (1) 上述溫室氣體排放量適用於本集團，並根據聯交所發布的「《環境關鍵績效指標報告指南》」分為三個範圍。
- (2) 第一級指由本集團擁有或控制的業務產生的直接排放。
- (3) 第二級排放指本集團內因購買或收購電力、供暖、製冷及蒸汽而產生的能源間接排放。
- (4) 第三級排放指本集團以外發生的所有其他間接排放，包括上游及下游排放。
- (5) 排放密度指相應年度／期間每百萬收益的溫室氣體排放量。

本集團的燃料及電力消耗、紙張使用及僱員差旅均會直接及間接造成溫室氣體排放。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，本集團業務營運過程中的溫室氣體排放量分別約為239,725千克、240,950千克、223,695千克及164,570千克二氧化碳當量。

二零二零財年及二零二一財年溫室氣體總排放量增加主要由於二零二零財年及二零二一財年種植基地擴建。

二零二二財年溫室氣體排放總量下降主要由於採用更為高效的廢物管理及資源消費政策。然而，由於排放主要來自行政用途的固定電力消耗，因此，當我們的收入減少時，排放密度增加。因此，由於我們於二零二一財年錄得較高收益，二零二一財年的排放密度較低。

## 業 務

### 能源消耗

下表載列我們於往績記錄期間的能源消耗明細：

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	(千瓦時)	(千瓦時)	(千瓦時)	(千瓦時)
電力消耗量	137,990	153,170	151,299	115,667
汽油消耗量	270,476	184,533	146,130	93,179
柴油消耗量	8,970	29,883	23,661	15,599
<b>總計</b>	<b>417,436</b>	<b>367,586</b>	<b>321,090</b>	<b>224,445</b>
能源消耗密度 <sup>(附註1)</sup>	3,438.51	2,372.36	2,534.38	1,850.42

附註：

(1) 指相應年度每百萬收益的能源消耗量。

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們的能源消耗量分別約為 417,436 千瓦時、367,586 千瓦時、321,090 千瓦時及 224,445 千瓦時。二零二零財年及二零二一財年能源消耗量增加主要由於我們的營運規模持續擴大。

二零二二財年電力消費下降主要由於採用了更為高效的能源消費政策。

然而，由於排放主要來自行政用途的固定電力消耗。因此，當我們收益減少時，排放密度增加。

### 廢棄物管理

種植過程中主要產生三類廢棄物：i) 未售出蔬菜；ii) 使用過的盆；及iii) 使用過的有機基質。

#### 未售出蔬菜

日常營運產生的未售出蔬菜廢棄物主要來自i) 不合格品及ii) 運輸工程中的不必要移動。為減少過度生產及不合格品的廢棄物，我們設立並實施標準生產程序，以便種植團隊的每項

---

## 業 務

---

任務有指引可循，每一步驟都不會花費超過建議的時間及材料用量。此外，我們的種植團隊均受過良好訓練，知曉正確的方法和預期的質量。我們還安排對設備及機械進行定期維護。為減少運輸廢棄物，我們種植基地的員工應保持工作通道及場地整潔，以便運輸車輛能夠暢通行駛，而員工不必尋求替代路線。一般而言，我們的廢品率介乎3%至5%。

不同於二零二零年的首次封鎖，彼時我們的種植基地仍在營運，而分銷商能夠接收我們的盆栽蔬菜農產品並通過物業管理公司出售產品給住宅小區，而於二零二二年的封鎖中，分銷商無法接收我們的盆栽蔬菜農產品，因此封鎖期間概無進行任何銷售，導致封鎖期間直接損失未售出蔬菜農產品約557,000盆。於二零二二財年的COVID-19疫情封鎖期間，萊西基地的大部分未售出盆栽蔬菜農產品捐贈給政府，用於分配給當地居民食用。其他未售出蔬菜將通過喂飼家畜或將揀剩的蔬菜贈予當地食品銀行予以重新利用。

### 使用過的盆

我們定期從客戶處收集盆並清洗以供重複使用。我們還要求客戶將用過的盆退還予我們，減少最終被填埋的垃圾量。有少量的盆會被損壞，或因磨損和撕裂而不能重複使用。損壞的盆退回予花盆製造商循環利用。

### 使用過的有機基質

有機基質主要是由牛糞、真菌殘留物、花生殼等原料經過配比、混合、高溫發酵加工而成。有機基質具有較長的儲存時間。此外，有機基質的生產基於銷售訂單，我們維持低水平的有機基質庫存。我們使用的有機基質乃基於我們的種植計劃及我們沒有浪費任何有機基質。我們在收集盆時會定期收集使用過的有機基質。我們會將使用過的有機基質送交回收商進行回收。我們的回收商從事植樹業務。其為我們提供免費的使用過的有機基質回收服務，免費從我們這裡收集使用過的有機基質，並從基質中提取有用材料並重新利用。我們不會因將使用過的有機基質送交回收商而得到或產生任何收入或開支。



## 業 務

下表載列我們於往績記錄期間的廢棄物詳情：

	廢棄物			截至九月 三十日止 九個月
	截至十二月三十一日止年度			二零二三年
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
盆(單位)	84,948	94,333	92,168	76,829
盆的廢品率	1.0%	0.9%	1.1%	0.9%
因過度生產、有缺陷或變質 的未售出蔬菜(盆)	316,233	419,301	331,304	295,025
由於封鎖和差旅限制而未售 出的蔬菜(盆)	—	—	556,954	—
未售出蔬菜的廢品率	3.8%	3.9%	10.2%	3.5%

### 水消耗

我們的業務須遵守中國政府頒佈的環保法律及法規。例如，我們須符合適當的標準，以避免土壤、地下水及農產品污染，並根據國家及地方標準排放水污染物。我們必須按照國家及地方標準排放水污染物。詳情請參閱本文件「監管概覽 — 有關環境保護的法律及法規」一節。倘我們違反任何環保相關法律及法規，或面臨任何環保過失指控，我們可能被處以罰款及處罰，除此之外，有關事件亦可能對本公司的信譽造成不利影響。倘中國環保法律趨於嚴苛，環保相關成本可能增加，產能擴張亦會被限制，而任何違反相關環保法律的行為均可能導致被處以罰款及處罰。

於幾乎每次農業操作時，灌溉是讓作物生長的必需過程，本公司的農業業務在此必要性上並無例外。為避免過度或不必要的灌溉，我們定期檢查土壤的濕度。我們萊西基地的主要灌溉用水來自產芝水庫，而西安基地及大連基地的主要灌溉用水來自西安及大連的公共飲用水供應。

---

## 業 務

---

根據山東省人民政府公佈的資料，山東省水資源總額不足且分佈不均勻。根據二零二二年山東省水資源公報，山東省人均用水約為214立方米，而另一方面，山東省當地人均供水僅約為140立方米（其中包括當地地表水及地下水分別為72立方米及68立方米），表明山東省產生的水資源不足以滿足當地需求。

儘管山東省水資源稀缺，董事認為，由於萊西基地毗鄰山東省第二大水庫產芝水庫（最大容量約為4.02億立方米）並與之相通，故萊西基地的種植用水供應不受影響。整體而言，產芝水庫將主要為附近的用戶供應水資源。產芝水庫具有防洪、灌溉和供水等多種用途。青島市生態環境局萊西分局定期對產芝水庫水質進行檢測，根據《地表水環境質量標準》(GB3838-2002)，水質超過農業水準，符合飲用水水準。因此，執行董事認為，我們萊西基地內可能影響水資源供應質量的水污染風險較低。

於往績記錄期間，萊西基地的最大年用水量約為330,000立方米，僅為產芝水庫容量約4.02億立方米的極小部分。如上所述，從產芝水庫提取的水的質素超過了農業水平。鑑於我們的萊西基地鄰近充足的優質水資源，可供給我們耕種，且政府機關定期進行水質檢測，董事認為業務面臨山東省缺水及水污染的風險極小。就西安及大連而言，由於我們並無因公共飲用水供應而出現任何缺水情況，董事認為我們西安基地及大連基地面臨的潛在水資源短缺及水污染風險明顯低於萊西基地。此外，考慮到(i)陝西省及遼寧省的人均水資源分別約為925立方米及1,333立方米，高於二零二二年陝西省及遼寧省的人均水資源需求（分別約為240立方米及300立方米）；及(ii)就根據生態環境部的水環境質量排名而言，二零二二年陝西省及遼寧省的水質排名均高於山東省，董事認為，可能影響西安基地及大連基地的潛在水資源短缺及水污染風險極低。

為進一步減低山東省缺水及水污染的風險，我們亦已：

- 於萊西基地留用一個水池，以收集雨水，雨水可進一步過濾，並在嚴重缺水時用作我們的額外供水。水池足以供萊西基地約七個月的用水；

## 業 務

- 於萊西基地修建水井，以在嚴重缺水的情況下抽取地下水。水井足以供萊西基地約兩天的用水；及
- 委聘並將繼續委聘第三方檢測機構進行水質檢測。水質檢測旨在確保我們灌溉水中的pH值和重金屬殘留水平符合生產無公害農產品的環境要求。定期檢測水質是我們的內部監控政策。

往績記錄期間的水消耗情況如下：

	關鍵績效指標			
	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年
	立方米	立方米	立方米	立方米
耗水量 (附註1)	280,778	359,660	293,661	182,745
耗水密度 (附註2)	2,312	2,320	2,318	1,507

附註：

1. 萊西基地於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月的耗水量分別約為247,000立方米、330,000立方米、267,000立方米及164,000立方米。
2. 指相應年度／期間每百萬人民幣收益的能源消耗量。

### 目標指標實現情況

董事會將根據上市規則附錄C2及[編纂]後其他相關規則及規例的披露規定，於各財政年度開始時為各重大關鍵績效指標設定目標。本集團將每年檢討重大關鍵績效指標的相關目標。在設定關鍵績效指標的目標時，本集團已考慮其各自於往績記錄期間的歷史水平，並以全面及審慎的方式考慮我們未來的業務擴展，以期平衡業務增長與環境保護，從而實現可持續發展。工作小組負責每半年審查一次我們達成目標的進展情況。

## 業 務

我們致力提升能源和資源利用率，舉行節能減耗活動，節水節電，減少紙耗。我們承諾承擔環保責任，並就經營制定以下環境目標：

項目	二零二二財年目標	二零二二財年實際	截至二零二三年
		關鍵 績效指標	十二月三十一日 止財政年度的目標
溫室氣體排放	238,541	223,695	236,155
能源消耗	363,910	321,091	360,271
水消耗	356,063	293,661	352,503

回顧二零二二財年關鍵績效指標的達成情況後，我們相信能夠在截至二零二三年十二月三十一日止財政年度實現目標。我們於二零二二財年的實際關鍵績效指標遠低於我們於二零二二財年的目標，主要由於我們於二零二二財年的收益及業務活動水平較低。截至二零二三年十二月三十一日止財政年度設定的目標預計將比二零二二財年的目標減少1%。

### 目標指標設定的依據

我們已制定具體的ESG相關目標、指標及政策，專注於減少空氣污染物排放、減少能源及水消耗。

為於二零二六年前減少空氣污染物排放約5%(即每年減少1%)，以二零二一年為基準，我們將實施以下多項措施：

- 種植更多樹木：種植更多樹木是減少空氣污染的有效方法，因為樹木能夠從大氣中吸收二氧化碳和其他污染物；
- 繼續轉向低排放汽車；及
- 採用清潔能源：我們將考慮在我們的種植基地安裝太陽能電池板，以促進使用可再生能源。

為減少1%的能源消耗，我們將實施以下多項措施：

- 能源效率標準：我們可制定電器、建築和車輛的能源效率標準。這將有助於通過確保所有新產品消耗更少的能源來減少能源消耗；及
- 採用清潔能源：我們將考慮在我們的種植基地安裝太陽能電池板，以促進使用可再生能源。

---

## 業 務

---

為減少1%的水消耗，我們已實施以下多項政策及措施：

- 節水技術：使用節水技術有助於減少水消耗。這些技術包括低流量水裝置、節水灌溉系統和集水系統；及
- 高效農業實踐：農業消耗大量的水。我們將推廣採用滴灌和種植節水作物等高效農業實踐法，以減少農業板塊的水消耗。

這些目標是參照兩家在香港聯交所上市的從事蔬菜種植業務的可資比較公司而制定。這兩家上市公司的ESG目標是每年減少介乎約0.7%至3%的排放／消耗。因此，董事認為我們的ESG目標在市場範圍內並屬合理。

工作小組每半年檢討一次實現ESG目標的進度。我們亦與ESG顧問合作，評估我們的表現及識別需要改進的地方。

### 實現目標指標的裨益

#### 財務影響

為實現ESG目標而採取的行動可能會對本集團造成若干潛在財務影響。

- 增加投資：植樹及改用小排量車等措施對本集團而言為一次性投資成本；
- 節約成本：另一方面，透過提高營運效率，例如改用小排量車、節能及節水，將降低我們的持續成本；及
- 提高聲譽和售價：實現目標還可以提高品牌認知度和聲譽。這可能使我們更容易吸引新客戶、留住現有客戶，並可能因更好的品牌推廣而提高我們的售價。

---

## 業 務

---

### 非財務影響

實現ESG目標可能會對集團產生以下各種非財務影響：

- 提高意識：設定ESG節約目標並採取各種措施以實現目標，讓我們的管理層和員工意識到節約用水和能源的重要性以及堅持最佳實踐的必要性。
- 提高效率：節水／節能措施可以提高運營效率。例如，將循環水用於非飲用水用途可以減少對淡水的需求，從而減少水處理和分配所需的能源。
- 降低合規風險：我們定期檢討及達成ESG目標的政策將有助本集團在環境保護方面有更佳表現，因此我們有可能為未來可能引入的更嚴格環境法規作好準備。

### 氣候變化

氣候變化可以通過改變我們經營區域的溫度、降水、病蟲害和水資源來影響農業生產。我們的董事會已經確定影響我們的物理環境和運營的兩個主要氣候問題：(i)極端天氣事件，如乾旱、洪澇、熱浪、風暴和冰雹，該等事件短期內可能會損害我們的盆栽蔬菜產品和大棚，降低產量和質量，並增加生產成本和風險；及(ii)溫度和降水模式的變化，則長遠而言可能刺激植物生長和部分作物的水分利用效率，但也會使其更易感染病蟲害。例如，二零二零年五月於青島發生的嚴重冰雹災害可能屬氣候變化的結果，導致萊西基地的七個大棚受損，造成部分蔬菜盆栽受損或無法銷售，並造成二零二零財年潛在銷售收入的虧損。

長遠來看，氣候變化也可以通過增加對氣候變化適應能力強的作物和可持續做法的需求，為我們的業務創造機會。氣候變暖可能為部分地區的農業提供機會，延長生長季節以應對更溫和及更短的冬季。這可以提高生產力，並得以使用新的更具盈利前景的作物。

為減低上述風險及把握上述機遇，我們已根據我們的工業種植方法制定可持續發展策略。該方法包括使用改良型大棚和我們的園藝專業知識和設備，為我們的盆栽蔬菜產品創理想的小氣候環境。我們調整溫度、濕度、光照時間和二氧化碳水平等因素，以優化植物的生長。例如，我們計劃在現有的一些大棚中安裝玻璃纖維水管。在灌溉過程中及之後，多餘的水可以通過大棚內的玻璃纖維水管儘快排出，以避免大棚內水分積聚。通過最大限度地減

---

## 業 務

---

少大棚內水分的積聚，我們能夠最大限度地降低蟲害的風險。我們對大棚的廣泛使用亦為我們的農作物提供更好的保護，使其免受惡劣天氣的影響。

我們的工業種植方法將過程標準化，穩定產量，提高質量，並減少環境和自然風險，令我們能夠一年四季種植盆栽蔬菜，具有優越的外觀、新鮮度和大小。此舉降低了廢品率，並確保向我們的客戶提供穩定的高質量產品。因此，我們可以通過提高運營效率來確保我們的收入和聲譽，提高盈利能力。

### 社會責任

我們重視組織內的多樣性，在僱傭、培訓、福利和專業及個人發展方面，平等對待全體僱員，尊重僱員。我們致力於為每位僱員提供平等職業機會，同時提倡工作生活平衡，為全體僱員在工作場所內營造合作文化。有關詳情，請參閱本文件內本節「僱員」一段。

產品安全和質量對我們業務而言至關重要。我們已制定一套全面標準作業程序，確保一如既往地為客戶提供安全、優質產品。我們亦已涉及並實施嚴格質量保證政策，涵蓋生產全過程。我們恪守嚴格的生產標準，為工人提供定期培訓，以更新及鞏固必要技術及實踐技巧。

此外，為達成目標，我們提供相關培訓，為員工提供有關節約資源重要性的教育。

於往績記錄期間，我們並無任何涉及個人損傷或財產損害的任何重大事故，亦無因重大事故而面臨任何重大申索、訴訟、罰款或懲罰。

### 員工組成

於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，我們共僱用48名員工、47名員工、41名員工及32名員工，包括培養營運辦公室及後台部門。所有員工均分配至中國。

## 業 務

### a) 僱員年齡及性別分佈

年齡組	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年首九個月	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
19至30歲	6%	4%	11%	6%	2%	5%	0%	3%
31至45歲	31%	19%	28%	17%	32%	19%	25%	25%
46至60歲	15%	15%	15%	13%	15%	15%	16%	13%
大於等於61歲	6%	4%	6%	4%	7%	5%	9%	9%
總計	58%	42%	60%	40%	56%	44%	50%	50%

### b) 僱員的地域分佈

位置	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年首九個月	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
香港	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
中國	58%	42%	60%	40%	56%	44%	50%	50%
總計	58%	42%	60%	40%	56%	44%	50%	50%

### c) 按性別分佈劃分的僱員職位

職位	二零二零年		二零二一年		二零二二年		二零二三年首九個月	
	男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
高級管理層	6%	2%	6%	2%	7%	2%	9%	3%
中層員工	8%	4%	9%	4%	7%	5%	9%	6%
初級員工	44%	36%	45%	34%	42%	37%	32%	41%
總計	58%	42%	60%	40%	56%	44%	50%	50%

### 僱傭及勞工常規

我們非常重視發展人力資本，提供具競爭力的薪酬及福利待遇。晉升機會及薪金調整以個人表現為基準。根據當地法規，僱員有權享有年假、病假、產假、婚假、喪假及醫療保險等福利。

我們強調在僱傭、薪酬、培訓及發展、晉升及其他僱傭條款方面為所有員工提供平等機會。我們致力於提供一個沒有任何歧視的工作環境，不論種族、性別、宗教、年齡、殘疾或性取向。

我們擁有多元化的文化，容納不同性別、年齡、技能、教育背景、行業經驗及其他資歷的僱員，以達致最合適的人員組成及平衡。



---

## 業 務

---

本集團中國附屬公司的人力資源政策及程序乃根據中國勞動法制定，並僱員自加入本公司起便獲發相關政策及程序冊。薪酬政策乃根據個別僱員的表現、資歷及經驗釐定。薪酬一般包括薪金及津貼。

### 職業健康與安全

我們定期進行現場檢查，以消除所有可能不利影響僱員健康與安全的潛在工作場所危險。此外，我們為僱員舉辦安全培訓，以提高彼等對職業健康與安全問題的認識。再者，我們已建立一套完善的事務記錄及處理制度。於往績記錄期間，我們在實施全面的職業安全措施後並無發生重大作業事故。

### 僱員培訓

我們高度重視僱員的培訓及發展。我們不定期舉辦培訓課程，教導僱員如何提高產品質素及操作我們的種植設備。我們將於僱員的教育及培訓計劃方面繼續投入，提高彼等的技能及知識，瞭解行業、市場及技術的最新發展。

我們於保護環境及僱員健康安全方面獲得多項證書，以表彰我們在此方面所作的持續努力。二零二零年，我們的環境管理系統獲得GB/T 24001-2016 idt ISO 14001:2015證書。此外，同年，我們的職業健康安全管理系統獲得GB/T 45001-2020 idt ISO 45001:2018證書。

董事負有集體及整體責任，負責制定、採納及檢討上述與環保、職業健康與安全及僱員培訓有關的政策，並且每年至少評估、釐定及處理一次有關風險。董事可評估或聘請獨立第三方對相關風險進行評估，並對我們現有的策略、目標及內部控制進行審閱。而後我們將採取必要的措施以降低風險。

### 供應鏈管理

我們期望我們的主要供應商遵守與本集團相同的環境、社會責任、健康與安全以及管治政策。

我們亦已採取以下措施確保供應商重視環境及社會責任：

供應商選擇：在與新的或現有的供應商開展業務之前，我們會仔細評估產品質量、價格、可靠性、交付、能力和整體供應鏈可持續性等因素。我們優先考慮提供環保產品或環保

---

## 業 務

---

表現更加的供應商。我們將直接從供應商或網上收集產品資料，以評估原材料是否為環保產品。

供應商評估：我們根據預先確定的標準對供應商進行定期評估，包括通過實地考察或訪談對生產污染狀況進行評估。

監察及表現評估：我們持續檢討供應商的環境表現，每半年一次，以確保持續遵守《中華人民共和國環境保護法》等可持續發展規定。

溝通及教育：我們的採購部門接受培訓，在評估供應商時會全面考慮這些政策的所有方面，我們確保向供應商清楚、有效地傳達招標程序。

### 社區參與

於二零二二財年COVID-19疫情期間，由於封鎖及差旅限制，我們若干盆栽蔬菜農產品仍未出售。於周邊城市封鎖期間，該等未售盆栽蔬菜農產品通過中國政府捐獻給當地住宅區的居民。

### 治理

[編纂]後，我們承諾遵守ESG報告規定。我們預期遵守上市規則附錄C2的標準，涵蓋(其中包括)：(i)有關ESG事宜的適當風險治理，(ii)ESG治理架構及ESG策略制定程序，(iii)ESG風險管理及監督，及(iv)識別關鍵績效指標、相關指標及緩解措施。

### 保險

我們為我們的產品投購食品安全保險及為我們自置的大棚設備投購財產保險。董事認為，我們的投保範圍屬充分及適當，並符合傳統行業慣例。

於往績記錄期間，我們提出兩項財產保險申索。二零二零財年，我們就山東省青島於二零二零年五月發生嚴重冰雹災害導致七個大棚受損而向保險公司提出一項財產保險申索，申索金額約為人民幣0.3百萬元。受冰雹事件影響，於二零二零財年，根據大棚受損程度，受損大棚暫停生產約一至三個月。於二零二一財年，我們就二零二一年一月發生火災事件導致四

## 業 務

個大棚受損而向保險公司提出財產保險申索，申索金額約為人民幣30,000元。受火災事件影響，受損大棚於二零二一財年暫停生產約兩至三個月。除上文所述外，我們並無提出任何重大保險申索。

### 物業

我們在中國持有及／或擁有與業務營運相關的若干物業。

### 物業估值

截至二零二三年十二月三十一日，獨立物業估值師中和邦盟評估已對我們的主要自置物業進行估值。有關完整的物業估值報告，請參閱本文件附錄四所載物業估值報告。經考慮上市規則第5.01A(ii)條的影響後，無需估值的物業權益為不構成我們物業活動一部分的物業權益，且該等物業權益的賬面值不高於我們資產總額的15%。

### 自置物業

於最後實際可行日期，我們於青島萊西市合共持有兩幅土地。我們擁有一幅總地盤面積約214,804平方米的國有土地(即萊西地塊A)及建於其上的多項農業構築物的土地使用權，位於青島萊西市日莊鎮，為我們萊西基地的組成部分，用作種植盆栽蔬菜農產品。我們亦擁有一幅地盤面積約25,679平方米的國有土地(「作投資用途的萊西土地及樓宇」)及建於其上的合共八幢樓宇(總建築面積約12,284平方米)的土地使用權，位於青島萊西市店埠鎮，乃由我們出租予一名獨立第三方作冷庫及相關用途。

下表載列我們自置物業的詳情：—

編號	描述	位置	概約地盤面積(平方米)	固定樓宇的概約總建築面積(平方米)	於二零二三年十二月三十一日的市值(人民幣元)	主要用途
1.	萊西地塊A	山東省青島市萊西市日莊鎮南埠村	214,804	不適用	97,300,000	種植
2.	作投資用途的萊西土地及樓宇	山東省青島市萊西市店埠鎮東莊頭村	25,679	12,284	23,700,000	出租予一名獨立第三方

---

## 業 務

---

據中國法律顧問所告知，我們已就上述物業（即萊西地塊A的土地使用權證書以及作投資用途的萊西土地及樓宇的房產證）取得所有相關土地使用權證及房產證。有關我們物業權益的進一步詳情，請參閱本文件附錄四所載的物業估值報告。

萊西地塊A已抵押予一間銀行，作為本集團獲授信貸融資的抵押。作投資用途的萊西土地及樓宇已抵押予一間銀行，作為本集團獲授信貸融資的抵押。於最後實際可行日期，上述物業已出租予一名獨立第三方，年租為人民幣400,000元，租期直至二零二四年八月三十一日。

於二零一九年三月二十日，我們訂立租賃協議以將萊西地塊A的一小部分（約66,667平方米）出租予一名獨立第三方，租期自二零一九年四月一日起至二零二四年三月三十一日，年租為人民幣240,000元。上述土地部分為坡地及不適合用於建造大棚，於最後實際可行日期由獨立第三方用於種植樹木。經獨立第三方確認，該獨立第三方使用該土地部分種植樹木進行銷售。董事認為，出租上述土地對本集團有利，原因是其能夠盡量發揮土地用途及使我們能夠利用我們無法使用的土地。

## 業 務

### 租賃物業

於最後實際可行日期，我們根據與獨立第三方訂立的五份租賃協議租賃若干物業及根據與一名關連人士訂立的租賃協議租賃一處辦公場所。有關租賃物業之詳情如下：

編號	描述	承租人	位置	概約地盤面積／建築面積 (平方米)	租金	租期	用途
1.	萊西地塊B	富景農業	萊西市日莊鎮南埠村	34,467	人民幣2百萬元(50年)	二零一零年十二月二十七日至二零一零年十二月二十六日	種植
2.	萊西地塊D	富景農業	萊西市日莊鎮鮑格莊村、河北芥村、東白石山村及徐家寨村	76,667	每年人民幣57,500元	二零一零年七月一日至二零一零年六月三十日	種植
3.	萊西地塊E	富景農業	萊西市茂芝場村	10,667	每年人民幣20,000元	二零一零年七月二日至二零一零年十月一日	種植
<b>西安基地</b>							
4.	西安土地及建築物	富景農業 (西安分公司)	西安市高陵區涇吳村	13,333	第一年每年人民幣40,000元； 及第二年每年人民幣45,000元	二零一九年八月一日至二零一五年七月三十一日	種植
<b>大連基地</b>							
5.	大連土地及建築物	富景農業	大連市金州區三十里堡山咀村	20,000	第一年每年人民幣70,000元； 及第二年每年人民幣50,000元	二零一九年八月三十一日至二零一八年九月三十日	種植
<b>辦事處</b>							
6.	我們的辦公場所 (附註)	富景農業	萊西市北京東路85號68幢3樓	560	每年人民幣36,000元	二零一二年二月十三日至二零一五年二月十二日	辦公室

附註：我們向本集團關連人士青島永正房地產開發有限公司租賃萊西市的物業作辦公室用途。有關詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。誠如我們的中國法律顧問確認，根據中國相關適用法律及法規，向本集團租賃辦公室物業為有效、可強制執行及對訂約各方均有法律約束力。

---

## 業 務

---

### **有關萊西基地的租賃安排**

於二零一零年十二月二十七日，我們就於二零一零年十二月二十七日至二零二零年十二月二十六日期間租賃位於萊西市日莊鎮南埠村的一幅集體所有土地(即萊西地塊B，地盤面積約34,467平方米)與萊西市日莊鎮人民政府訂立租賃協議。據我們的中國法律顧問告知，根據相關中國法規，村委會應於訂立租賃協議前先取得南埠村至少三分之二農村集體經濟組織成員或村代表的同意。南埠村於二零一五年八月十八日舉行村代表會議，通過批准將集體土地租賃予本集團的決議案且南埠村村委會已於同日出具函件確認上述租賃。根據中華人民共和國民法典，租賃期限不得超過20年，超過20年的部分無效。我們的中國法律顧問認為該等租賃協議的租賃期限超過20年，於20年租期內租賃土地仍可有效使用。於首個20年租期屆滿(將於二零三零年十二月二十六日屆滿)後，我們將根據相關國家法律及規例協商及續新租賃協議。誠如我們的中國法律顧問確認，倘訂約方未能續新租賃協議，本集團有權根據中國民法典要求退回本集團多付的租金。我們的中國法律顧問已確認，根據中國相關適用法律法規，於二零三零年十二月二十六日前的初始20年期間將上述集體土地租賃予本集團屬有效、可強制執行且對訂約雙方均具法律約束力。

為迎合我們於二零二零財年的擴張，於二零二零年七月一日，我們與萊西市日莊鎮人民政府訂立租賃協議，以租賃位於萊西市日莊鎮多個村莊的四幅集體所有土地(即萊西地塊D)，總地盤面積約76,667平方米，租期自二零二零年七月一日起至二零三零年六月三十日。隨後於二零二零年七月二日，我們與一名獨立第三方訂立租賃協議，以租賃位於萊西市茂芝場村的一幅土地(即萊西地塊E，地盤面積約13,333平方米)，租期自二零二零年七月二日起至二零二九年十月一日。由於政府收回土地以進行萊西地塊E旁的道路拓寬工程，萊西地塊E的地盤面積略微減少至約10,667平方米。我們的中國法律顧問已確認，根據中國相關適用法律法規，向本集團租賃上述土地屬有效、可強制執行及對各訂約方具有法律約束力。

### **與我們西安基地有關的租賃安排**

於二零一九年八月一日，我們與一名獨立第三方訂立租賃協議，以租賃位於西安高陵區的土地(地盤面積約為13,333平方米)連同建於其上的十個大棚(即西安土地及建築

---

## 業 務

---

物)，租期為一年。於二零二零年七月三十一日，租賃已重續，租期至二零二五年七月三十一日止為期五年。儘管我們已向出租人發出提醒其辦妥備案手續的要求，但於最後實際可行日期，該獨立第三方尚未向有關政府機構備案租賃協議。誠如我們的中國法律顧問所告知，未備案有關記錄不會影響租賃協議的有效性。我們的中國法律顧問進一步確認，本集團毋須負責備案及相關中國規則及規例現時並無規定未能完成有關備案程序的任何處罰及本集團毋須就因此產生的任何處罰或罰款負責。於最後實際可行日期，我們確認，我們尚未收到有關政府機構的任何此類要求。我們的中國法律顧問已確認，根據中國相關適用法律法規，上述租賃屬有效、可強制執行及對各訂約方具有法律約束力。

### **與我們大連基地有關的租賃安排**

於二零一九年八月三十一日，我們與一名獨立第三方訂立租賃協議，以於二零一九年八月三十一日至二零二八年九月三十日止九年期間租賃位於大連市金州區佔地面積約為20,000平方米的土地連同建於其上的29間大棚及多個建築物（即大連土地及建築物）。我們的中國法律顧問已確認，上述租賃協議根據中國相關法律及法規屬有效、可強制執行並對各訂約方具有法律約束力。

### **與萊西地塊C有關之其他物業權益**

#### **產權瑕疵的背景：**

於二零零六年六月十七日，我們與萊西市日莊鎮人民政府簽訂一份土地預約協議，（其中包括）預約一幅用於農業及生態發展以及年期為50年的國有土地，及我們於簽署土地預約協議後開始使用該土地（即清理及平整土地）。下表載列土地預約協議的主要條款概要：

位置：	位於日莊鎮環湖路以南、南埠村前、海夢園以西的一塊用作農業生態發展用途的國有土地（實際面積以萊西市國土資源局測量為準）。
代價：	每畝人民幣26,000元（有關代價將包含土地清理、廠房清理補償及移交土地業權所需的一切費用）

---

## 業 務

---

付款方式：	本集團於協議簽訂後支付人民幣1.0百萬元；餘款於土地使用權證辦理完成及頒發後支付
萊西市日莊鎮人民政府的責任：	(i) 於二零零六年十二月前完成將上述土地移交予本集團； (ii) 於收到本集團付款後一個月內開始清理該土地，並於二零零六年十一月前將該土地移交予本集團；及 (iii) 促使向本集團頒發為期50年的土地使用權證。
本集團的責任：	按照土地預約協議的條款及條件支付費用
違約後果：	萊西市日莊鎮人民政府應嚴格遵守土地預約協議的條款及條件。倘本集團因萊西市日莊鎮人民政府違約而蒙受任何損失，其應向本集團返還已支付的全部款項，並向本集團支付相當於本集團已支付款項的金額作為賠償

然而，於二零一三年五月二十二日，萊西市人民政府向青島昌陽投資開發有限公司（「昌陽投資」，為由萊西市人民政府下屬部門全資擁有之公司）頒發有關土地的土地使用權證書，而非向本集團頒發土地使用權證書。誠如我們的中國法律顧問告知，根據中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例，國有劃撥土地使用權的利用經市級、縣級市政府的相關土地部門（即萊西市政府，而非萊西市日莊鎮人民政府）批准。然而，於二零零六年至二零一八年期間，本集團就使用相關土地分期向政府支付了合計約人民幣4.4百萬元。

為澄清情況，萊西市國土資源局已於二零一五年八月七日頒佈一份解釋函件，當中確認本集團相關土地的用途符合相關土地的擬定用途及使用計劃。茲提述及根據萊西市政府於二零二零年三月五日頒佈之《關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知》，萊西市日莊鎮人民政府應負責相關國有土地的日常運營管理。根據上述通知，於二零二零年



---

## 業 務

---

三月二十三日，萊西市日莊鎮人民政府與本集團簽署一份補充協議，當中確認本集團地盤面積約128,334平方米的 land 的使用及佔用，以及確認本集團已就使用上述土地預約協議項下的土地支付所有費用。下表載列補充協議的主要條款概要：

位置：	一塊位於日莊鎮環湖路以南、南埠村前佔地面積192.5畝的國有土地
協議期限：	按土地預約協議所訂明自二零零六年起至二零五六年止為期50年
代價：	本集團於協議期內毋須支付任何其他代價
本集團的權利：	本集團可將相關土地用於蔬菜種植、農作物種植及銷售、蔬菜及農作物研究及農家樂旅遊等。本集團亦可合理使用相關土地，包括將相關土地進行轉租
萊西市日莊鎮人民政府的權利：	萊西市日莊鎮人民政府可監督相關土地的使用情況，確保本集團合理使用土地
本集團的責任：	本集團應合理使用相關土地。本集團承擔使用相關土地過程中出現的安全或經濟糾紛的法律責任

此外，萊西地塊A、萊西地塊B及萊西地塊C各自的位置緊鄰產芝水庫，而根據中華人民共和國水污染防治法及飲用水水源保護區污染防治管理規定，產芝水庫鑒於其飲用水源性質被視為保護區。根據中華人民共和國環境影響評價法，於開始在該等土地進行任何營運及生產前，本集團須(i)呈交環境影響評價報告；及(ii)相關環保設施通過必要的檢查。就此而言，我們已於二零一三年呈交及青島市環境保護局已批准環境影響評價報告，內容有關我們的生產項目。本集團就該項目採取的主要環境保護措施包括建設人工

---

## 業 務

---

濕地淨水系統，以防止污染產芝水庫。然而，由於我們負責監控及管理保護區建築工程的員工不熟悉有關檢查相關環保設施的監管及時間安排規定，有關必要檢查於二零一八年七月才落實。誠如我們的中國法律顧問所確認，在上述期限內進行的檢查不會對我們在相關土地上的業務營運造成任何影響。

據我們的中國法律顧問告知，概無就於保護區經營而對本集團施加額外措施或條件。

### **有關政府部門的查詢及確認：**

#### **(i) 向萊西市自然資源局查詢及獲得書面確認**

根據於二零二零年十二月二十三日與萊西市自然資源局法規辦主任（據我們的中國法律顧問告知，於政府部門改革後，萊西市自然資源局已接替萊西市國土資源局的職責，且其已成為能確認是否符合《中國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》的主管部門）的面談，其已確認（其中包括），(i)在向昌陽投資頒發土地使用權證之前，並無人士持有萊西地塊C的土地使用權證；(ii)向昌陽投資頒發土地使用權證是為妥善管理國有土地；及(iii)本集團對萊西地塊C的使用符合中國的相關法律及法規。

於二零二一年三月二十二日，我們已獲得萊西市自然資源局（據我們的中國法律顧問告知，萊西市自然資源局為中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例項下萊西市政府的土地管理部門）的書面確認，當中確認（其中包括）：

- (i) 富景農業有權於土地預約協議及補充協議規定的期間內將萊西地塊C用於農業生產；
- (ii) 於二零零六年至二零一八年期間，富景農業已根據土地預約協議分期向萊西市日莊鎮人民政府全額支付相關費用；倘富景農業已取得萊西市日莊鎮人民政府的同意及昌陽投資並無提出異議，富景農業有權於日後繼續使用萊西地塊C，且無需支付任何其他費用；

---

## 業 務

---

- (iii) 富景農業被要求停止使用萊西地塊C的可能性較低；倘富景農業被要求如此行事，萊西市自然資源局、萊西市日莊鎮人民政府或昌陽投資將提供合理補償予富景農業；
- (iv) 萊西市自然資源局按照關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知規定全面實施有關萊西地塊C的安排，且對土地預約協議及補充協議的內容並無異議；及
- (v) 富景農業對萊西地塊C的使用並非不合法或不符合規定。

### *(ii) 向萊西市日莊鎮人民政府查詢*

根據二零二零年十二月二十三日向萊西市日莊鎮人民政府副鎮長的查詢，其確認本集團已於二零零六年至二零一八年期間分期向政府支付了我們根據土地預約協議須就萊西地塊C的使用支付的全部費用，因此，此後我們毋須就持續使用該土地作出進一步付款。此外，其確認向昌陽投資發出土地使用權證書是為了妥善管理國有土地，但此不會影響萊西市日莊鎮人民政府決定如何管理相關土地以及出租相關土地予任何第三方以進行合理使用的權利。萊西市日莊鎮人民政府進一步確認，本集團有權繼續使用相關土地，而無需支付任何罰款。

### *(iii) 向昌陽投資查詢及其出具的書面確認*

於二零二零年十二月十一日，昌陽投資已發出確認函，批准本集團於二零一三年五月二十二日至二零二零年三月五日（即自昌陽投資取得土地使用權證書之日至萊西市人民政府頒佈關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知之日）使用相關土地，並不可撤銷地同意本集團使用該土地以及關於做好產芝水庫部分國有土地管理的通知規定的安排以及補充協議。

根據二零二零年十二月二十三日向昌陽投資副總經理的查詢，其確認相關土地的所有權是政府為了妥善管理國有土地而轉讓予昌陽投資，昌陽投資並未就此轉讓支付任何

---

## 業 務

---

代價。昌陽投資進一步承認及確認，本集團有權根據土地預約協議及補充協議的條款使用相關土地，而昌陽投資將不會在本集團使用土地期間將相關土地出租予任何第三方。

### **我們中國法律顧問的意見：**

基於上述資料，在萊西市政府的授權下以及考慮到萊西市自然資源局與昌陽投資出具的確認函，當中確認並批准本集團根據土地預約協議及補充協議使用土地，我們的中國法律顧問認為，倘本集團繼續根據上述土地預約協議及補充協議的條款將相關土地作農業用途，則萊西市政府相關土地部門要求收回該土地的可能性相對較低。

### **萊西地塊C內種植基地的應急安排**

誠如董事確認，我們位於萊西地塊C內的大棚總建築面積約為28,333平方米，約佔我們所有大棚總建築面積的17.6%。經諮詢我們的中國法律顧問並取得其意見後，儘管董事認為要求將種植基地遷離萊西地塊C的風險甚微，但我們仍制定一份應急安排。倘我們被政府要求搬遷萊西地塊C內的種植基地，我們將充分利用萊西基地可用的現有土地並在萊西基地附近物色一幅新地塊，並在新地塊上建造大棚以恢復因搬遷造成的產能下降。根據我們過去為進行擴張尋找新土地的經驗，我們預期在覓得另一幅地塊進行遷移方面不會出現重大障礙。我們於獲得新搬遷土地之前的期間，可能會將資源及種植能力在我們於萊西地塊A、萊西地塊B、萊西地塊D及萊西地塊E的現有大棚間進行重新分配，以承接原由萊西地塊C大棚負責的產能。

## 業 務

### 執照、許可證及證書

我們已就盆栽蔬菜農產品獲得產品認證。下表載列我們於往績記錄期間獲得的產品認證的詳情：

序號	證書	簽發機關	簽發日期	屆滿日期 <sup>(附註6)</sup>	收證方
1.	無公害農產品產地 認定證書 <sup>(附註1)</sup>	青島市農業委員會	二零一七年 十二月四日	二零二零年 十一月 <sup>(附註1)</sup>	富景農業
2.	無公害農產品 證書	中國農業部農產品質量 安全中心 <sup>(附註2)</sup>	二零一七年 十二月十四日	二零二零年 十二月十三日 <sup>(附註2)</sup>	富景農業
3.	無公害農產品 證書 <sup>(附註3)</sup>	青島市農業農村局 <sup>(附註4)</sup>	二零一八年 十一月二十七日 <sup>(附註5)</sup>	二零二四年 十一月十日	富景農業
4.	無公害農產品 證書 <sup>(附註3)</sup>	青島市農業農村局 <sup>(附註4)</sup>	二零二零年 十二月二日	二零二三年 十二月一日	富景農業

附註：

- 誠如我們的中國法律顧問確認，根據中國農業部農產品質量安全中心於二零一八年四月八日頒佈的《關於做好有效期內全國統一認證無公害農產品後續跟進管理服務工作的通知》，本集團持有的原無公害農產品產地認證將與青島市農業農村局於二零二零年十二月二日頒發的無公害農產品認證合二為一。
- 誠如我們的中國法律顧問確認，根據中國農業部辦公廳於二零一七年十二月二十九日頒佈的《關於調整無公害農產品認證、農產品地理標誌審查工作的通知》，中國農業部向省級農業行政部門的相關農業局及工作機構(即當時的青島市農業委員會及近期部門改革後的青島市農業農村局)委派了簽發無污染農產品證書的責任。

---

## 業 務

---

3. 青島市農業農村局頒發的兩份無公害農產品證書(即於二零一八年十一月二十七日發出證書的木耳菜及於二零二零年十二月二日發出證書的小白菜、苦菊及油麥菜)適用於本集團的不同盆栽蔬菜品種。由於萊西基地擴建，除於二零一八年十一月二十七日頒發的無公害農產品證書外，本公司於二零二零年申請並取得另一份無公害農產品證書。無公害農產品證書通常會說明合資格生產無公害農產品的品種、種植基地的面積和生產規模。
4. 誠如我們的中國法律顧問確認，青島市農業委員會簽發無污染農產品證書的責任於近期在二零一九年進行的部門改革後已由青島市農業農村局承接。
5. 於二零一八年十一月二十七日發出的無公害農產品證書已於二零二一年十一月十一日續期。
6. 根據農業農村部辦公廳於二零二二年九月二十四日發佈的實施通知，農業農村部將不再受理任何新的無公害農產品證書申請(包括續期)，自實施通知日期起生效。然而，現有的無公害農產品證書於屆滿前將仍然有效。

據我們的中國法律顧問告知，根據中國相關法律及法規，我們開展盆栽蔬菜農產品種植業務無需擁有任何特別許可、准許或認證，及於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已於所有重大方面就我們的業務向相關中國監管機構取得所有必要許可、資格及准許。有關該等中國相關法律及法規的概要，請參閱本文件「監管概覽 — 農產品安全相關法律及法規」一段。

## 業 務

### 不合規事項

#### 監管合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，董事確認，除下文所載不合規事件外，我們已於各重大方面遵守中國及香港的所有適用法律及規例，且未曾涉及任何導致罰款、強制執行行動或其他處罰的任何重大不合規事件而可能個別或共同對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響：

序號	不合規事件及不合規的原因	可能法律後果及最大責任	補救措施	已採取的加強內部控制措施	
1.	<p>於往績記錄期間，我們未能為本集團若干僱員足額繳納社會保險費。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，未繳社會保險費的總額分別約為人民幣30,000元、人民幣54,000元、人民幣53,000元及人民幣5,000元。</p> <p>本集團若干僱員不願於萊西、西安及大連（即富景農業及我們的分公司所在地）辦理社會保險登記或付款，乃由於(i)已於新型農村社會養老保險或新型農村合作醫療參保及供款；或(ii)已於其他地方由其前僱主登記。</p> <p>由於部分僱員不願繳納社保供款，我們未能為該等僱員繳納社保供款。未經該等僱員的同意，我們無法代為繳款或強制從僱員薪資中扣繳有關款項。</p>	<p>誠如我們的中國法律顧問告知，根據中華人民共和國社會保險法，用人單位未按相關中國法律法規足額及時繳納社會保險費的，由相關社會保險機構責令其限期繳納欠繳數額，並自欠繳之日起，按日加收相等於欠繳數額0.05%的滯納金；用人單位逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。</p> <p>根據我們中國法律顧問建議的合資格機構萊西市人力資源和社會保障局於二零二三年十二月二十二日就富景農業所發出的證明，該局確認富景農業已根據相關中國法律法規，為我們僱員妥為作出所有相關社保供款，並確認其不會要求我們支付過往的社會保險供款不足額或就此對我們處以罰款，且自富景農業註冊成立時起至上述證明書日期，其並無有關富景農業因違反與社會保險有關的任何中國法律法規而被處以罰款或涉及與全額社會保險供款有關的任何糾紛的記錄。</p> <p>根據我們中國法律顧問建議的合資格機構大連金普新區人力資源和社會保障局於二零二三年十二月二十六日就我們的大連分公司發出的證明，該社保局並無記錄顯示大連分公司因社保繳納違反中國的任何法律及法規而遭到處罰。</p> <p>根據我們中國法律顧問建議的合資格機構萊西市醫療保障局於二零二三年十二月二十二日就富景農業所發出的證明，該局確認富景農業已根據相關中國法律法規，為我們僱員妥為作出醫療保險供款，確認富景農業已遵守有關醫療保險的相關中國法律、法規及規則，並確認其並無有關富景農業違反中國醫療保險供款的任何法律法規而被處罰的記錄。</p>	<p>自二零二零年一月起，我們已根據相關中國法律法規為所有合資格僱員於相關社會保險機構正式登記並作出社會保險供款，惟該等自願放棄彼等有關社會保險之權利的僱員除外（而在這種情況下，如若有關主管部門作出規定，我們應當在規定時間內全額支付社會保險供款或補齊任何社會保險供款的差額），並均已作出書面承諾，願意承擔因我們未能為其於相關社會保險部門進行登記並作出社會保險供款引起的，或與之相關的所後果及責任。於最後實際可行日期，該等僱員不再受僱於我們。</p>	<p>我們已制定書面政策及程序以加強我們的內部控制，指明：</p> <p>(a) 將於指定時限內為所有僱員完成社會保險及住房公積金供款的登記及開戶；</p> <p>(b) 我們具備有關專業知識的人力資源部門人員將負責按有關中國法律法規計算社會保險及住房公積金供款，其後將由人力資源經理檢查，確保正確及符合監管要求；</p> <p>(c) 將向我們人力資源部門有關人員就相關中國法律法規項下社會保險及住房公積金供款的規定提供培訓；及</p> <p>(d) 我們的主席張先生以及執行董事兼財務總監郭澤清女士將定期審閱有關社會保險及住房公積金供款的政策及程序，確保符合監管規定。</p>	<p>董事確認，本集團將要求我們可能僱用的任何新僱員在其受僱為本集團僱員前確認其願意向社會保險作出供款。</p>

## 業 務

序號	不合規事件及不合規的原因	可能法律後果及最大責任	補救措施	已採取的加強內部控制措施
2.	<p>於住鎮記錄期間，我們未能向中國相關住房公積金部門登記並為本集團若干僱員辦理住房公積金賬戶設立手續及為本集團若干僱員足額繳納住房公積金。於二零二零財年、二零二一財年、二零二二財年及二零二三年首九個月，未繳住房公積金供款的總額分別約為人民幣62,000元、人民幣20,000元、人民幣13,000元及人民幣4,000元。</p> <p>本集團若干僱員不願於萊西、西安及大連（即富景農業及我們的分公司所在地）繳納住房公積金，乃由於(i)彼等為農村常住戶口，擁有農村宅基地，因而無需購買商品房；或(ii)已於其他地方由其前僱主登記。</p> <p>由於部分僱員不願繳納住房公積金，我們未能為該等僱員繳納住房公積金供款。未經該等僱員的同意，我們無法代為繳款或強制從僱員薪資中扣繳有關款項。</p>	<p>誠如我們的中國法律顧問告知，根據住房公積金管理條例，用人單位未能向相關住房公積金部門登記或不為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續的，由相關部門責令限期辦理所有手續；逾期不辦理的，處人民幣10,000元以上人民幣50,000元以下的罰款。未能按時繳納或全額繳納住房公積金供款的，由相關住房公積金部門責令限期繳存；逾期仍不繳存的，相關住房公積金部門可以申請人民法院強制執行收取有關款項。</p> <p>根據我們中國法律顧問建議的合資格機構青島市住房公積金管理中心萊西管理處於二零二三年二月二十三日就富景農業所發出的證明，該中心確認富景農業已辦妥開設住房公積金賬戶的手續，並根據中國相關法律法規為我們的僱員作出住房公積金公開，同時確認其不會要求我們支付過往的住房公積金供款不足額或就此對我們處以罰款，且其並無收到就住房公積金對富景農業提出的任何投訴。</p> <p>根據我們中國法律顧問建議的合資格機構大連市住房公積金管理中心於二零二三年十二月二十二日就我們的大連分公司發出的證明，該管理中心，直至證明日期，並無記錄顯示大連分公司因住房公積金違反中國的任何法律及法規而遭到處罰。</p>	<p>自二零二零年一月起，我們已根據相關中國法律法規為所有合資格僱員正式辦理住房公積金賬戶設立手續並作出住房公積金供款，惟該等自願放棄彼等有關住房公積金之權利的僱員除外（而在這種情況下，如若有關主管部門作出規定，我們應當在規定時限內全額支付住房公積金供款或補齊任何住房公積金供款的差額），並均已作出書面承諾，願意承擔我們未為彼等辦理住房公積金賬戶設立手續並作出住房公積金供款而產生或與之有關的所有後果及責任。除其中一名僱員（自二零二零年七月起，我們已為彼全額繳納住房公積金供款）外，於最後實際可行日期，該等僱員不再受僱於我們。</p>	<p>請參閱上文本集團就社會保險費採取的內部控制措施。</p>
			<p>根據彌償契據，控股股東已承諾，倘若我們須按相關主管部門規定支付任何未償住房公積金供款、逾期罰金及罰款或僱員就是次不合規事件針對我們提出賠償申索，將就(其中包括)我們將可能產生的任何成本、開支及虧損向我們作出全面彌償。</p>	
				<p>據我們的中國法律顧問告知，基於相關主管部門出具的上述確認書及已採取的補救行動，於最後實際可行日期，我們已完全整改此項不合規事件，而且我們因住房公積金供款問題被中國相關主管部門懲罰的風險很低。</p>



---

## 業 務

---

經考慮有關當局的確認、中國法律顧問的意見、控股股東提供的彌償保證以及本集團採取的加強內部控制措施，董事認為毋須於我們的綜合財務報表中就上述不合規事件計提任何準備，因為鑒於上述考慮，該等事件不會對我們的業務、財務狀況及經營成果帶來重大不利影響。

### 風險管理及內部控制

董事負責制訂及監管我們內部控制措施的推行以及質量及風險管理制度的有效性。

為管理我們的外部及內部風險以及確保我們業務的順利運作，我們已委聘內部監控顧問協助本集團檢討我們的內部監控系統及提供改進建議。內部監控顧問已於二零二零年八月檢討我們的內部監控系統及提供建議；及於二零二二年八月及二零二三年六月根據建議進行後續檢討，並認為已實施所有補救措施。特別是，我們已採納一系列內部監控政策、程序及計劃，旨在達致有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規。

所有執行董事均獲指派特定職責，並對有關程序進行定期檢討及審核，以識別職責劃分方面的任何潛在問題或缺漏。進一步詳情請參閱本文件內本節「僱員」一段。

## 業 務

重大調查結果，連同根據內部控制顧問的推薦建議採取的內部控制加強措施，載列如下：

重大調查結果	推薦建議	本集團採取的相應整改措施
於往績記錄期間，本集團未能為中國的全體僱員提供充分的社會保險費及住房公積金。詳情請參閱本節「不合規事項」一段。	<p>我們的管理層應就中國附屬公司的社會保險及住房公積金供款進行檢討，並建立程序確保住房公積金及所有其他社會保險已按中國法律法規妥善及正確繳納，包括但不限於以下各項：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 制定社會保險及住房公積金供款管理政策，為採納付款基準、計算及申報社會保險及住房公積金提供指引，並由管理層定期審閱由行政人員或人力資源員工提供的僱員供款狀況；</li><li>● 由人力資源員工檢查合規狀況及就社會保險及住房公積金供款的現時合規狀況進行風險評估，有關工作由行政總裁審查；及</li><li>● 向相關部門的僱員提供有關社會保險及住房公積金的培訓，以加強僱員的法規知識。</li></ul>	有關本集團採取的整改措施，請參閱本文件內本節「不合規事項」一段。
倉庫內沒有安裝監控鏡頭及並非所有大棚裝有監控鏡頭。	本公司應審慎評估存貨的實質維護是否適當及足夠，包括但不限於以下各項：	我們已制定書面政策及程序以加強存貨的實質維護，規定：

## 業 務

重大調查結果	推薦建議	本集團採取的相應整改措施
此外，我們的倉庫沒有配備24小時保安。	<ul style="list-style-type: none"><li>● 倉庫及大棚內均應安裝監控鏡頭；及</li><li>● 保安人員應進行24小時監控。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 於現有種植基地設有大門，由保安人員24小時站崗，對盆栽蔬菜農產品的裝卸進行控制。</li><li>● 每月進行存貨盤點。</li><li>● 所有存貨動態必須通過電腦系統記錄。</li></ul> <p>本公司已開始安裝監控鏡頭，截至最後實際可行日期正在安裝及預計將於[編纂]前完成。</p>

為監控風險管理政策及企業管治措施於[編纂]後的持續實施情況，我們已採納或將採納(其中包括)下列企業管治及內部監控措施：

- 成立審核委員會，負責監管本公司的財務記錄、內部監控程序及風險管理制度；
- 於[編纂]後委任均富融資有限公司為我們的合規顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議；及
- 委聘外部法律顧問，以就遵守上市規則向我們提供建議及確保我們將不會違反任何相關監管要求或適用法律(如有需要)。

### 法律程序

我們可能不時涉及自我們的一般業務過程中產生的糾紛或法律程序。截至最後實際可行日期，我們或任何董事並無任何尚未了結或面臨對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的訴訟或仲裁。

### COVID-19疫情爆發的影響

自二零二零年一月起至二零二二年年末，中國爆發COVID-19疫情。為應對COVID-19疫情，中國政府於該期間的不同時間對多個省份實施封鎖，制定減少人員流動及關閉非必要業務的措施，這對我們的業務造成了不同程度的影響。

## 業 務

於二零二零年年初，政府出台政策，要求在COVID-19疫情防控期間確保農業生產物資的正常供應。中國政府實施「綠色通道」等政策，確保鮮活農產品運輸暢通，維持市場正常供應。

下表載列於往績記錄期間影響我們種植基地運營的若干次COVID-19疫情爆發情況：

受影響期間及 持續時間：	受COVID-19 疫情影響的 基地及市場：	我們的種植活動是否中斷及 對我們業務運營的影響：	盆栽蔬菜農產品於封鎖 期間的直接損失及潛在 銷售收益的估計損失：
1. 二零二零年二月至 二零二零年 三月(約一個月)	萊西基地及山東省 市場	否，封鎖及旅行限制主要在青島市實施。我們位於城郊的萊西基地仍然運作，且政府鼓勵我們繼續供應農產品，以於COVID-19疫情期間維持正常的市場供應。酒店及餐廳被暫時關閉。我們的分銷商透過物業管理公司向當地住宅屋苑的居民銷售我們的盆栽蔬菜農產品，減輕了封鎖措施以及酒店及餐館關閉的影響。	不適用
2. 二零二零年十二月二 十二日至 二零二一年一月十 五日(約24天)	大連基地及遼寧省 市場	是，封鎖措施限制了我們大連基地的運營並導致我們在大連的銷售活動臨時暫停。酒店及餐廳被暫時關閉。我們的供應商難以到達我們的大連基地。	未售出蔬菜農產品的直接損失：約15,000盆  潛在銷售收益的估計直接損失：約人民幣0.2百萬元 <i>(附註1)</i>

## 業 務

受影響期間及 持續時間：	受COVID-19 疫情影響的 基地及市場：	我們的種植活動是否中斷及 對我們業務運營的影響：	盆栽蔬菜農產品於封鎖 期間的直接損失及潛在 銷售收益的估計損失：
3. 二零二一年十二月二十三日至二零二二年一月二十四日(約一個月)	西安基地及陝西省市場	是，西安部分地區實施了封鎖及旅行限制，限制了我們西安基地的運營並導致我們的銷售活動臨時暫停。酒店及餐廳被暫時關閉。我們的西安以外的供應商難以到達我們的西安基地，且我們的分包商也受到居家隔離檢疫政策的影響，因為該政策限制當地居民流動和勞動力供應。	未售出蔬菜農產品的直接損失：約9,000盆  潛在銷售收益的估計直接損失：約人民幣0.1百萬元 <i>(附註2)</i>
4. 二零二二年三月五日至二零二二年四月十日(約一個月)	萊西基地及山東省市場	是，萊西實施了封鎖及旅行限制。我們的萊西基地停工一個多月，導致我們在山東省的銷售活動臨時暫停。酒店及餐廳被暫時關閉。我們在山東的分銷商無法從我們的萊西基地獲取盆栽蔬菜農產品；萊西以外的供應商也難以到達我們的萊西基地，且我們的分包商也受到居家隔離檢疫政策的影響，因為該政策限制當地居民流動和勞動力供應。	未售出蔬菜農產品的直接損失：約549,000盆  潛在銷售收益的估計直接損失：約人民幣8.2百萬元 <i>(附註3)</i>
5. 二零二二年三月十四日至二零二二年四月十日	大連基地及遼寧省市場	是，大連金浦新區實施了封鎖和旅行限制。我們的大連基地停工，導致我們在大連省的銷售活動臨時暫停。酒店及餐廳被暫時關閉。我們在大連的分銷商無法從我們的大連基地獲取盆栽蔬菜農產品。大連以外的供應商也難以到達我們的大連基地，且我們的分包商也受到居家隔離檢疫政策的影響，因為該政策限制當地居民流動和勞動力供應。	未售出蔬菜農產品的直接損失：約8,000盆  潛在銷售收益的估計直接損失：約人民幣0.1百萬元 <i>(附註1)</i>

---

## 業 務

---

附註：

1. 潛在銷售收益的估計損失乃按於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年我們盆栽蔬菜農產品在遼寧省的平均售價每盆約人民幣16.0元計算
2. 潛在銷售收益的估計損失乃按於二零二一財年及二零二二財年我們盆栽蔬菜農產品在陝西省的平均售價每盆約人民幣16.0元計算
3. 潛在銷售收益的估計損失乃按於二零二二財年我們盆栽蔬菜農產品在山東省的平均售價每盆約人民幣15.0元計算

於二零二零年二月及三月，由於部分酒店及餐廳關閉以及居家隔離及檢疫的政府政策限制了當地居民的流動（為臨時及特殊安排），我們的分銷商透過物業管理公司向當地住宅屋苑的居民銷售我們的524,900盆盆栽蔬菜農產品，為本集團貢獻收益約人民幣7.8百萬元（或佔我們二零二零財年總收益的6.5%）。此安排，加上COVID-19疫情發生在二零二零年中國新年假期前後，屆時並非我們的旺季，減輕了酒店及餐廳關閉對我們銷售業績的影響。截至二零二零年三月底，大部分餐廳及酒店已恢復營業及當地居民可外出就餐。據董事所知及所信，我們的大部分餐廳及酒店終端客戶已於二零二零年三月恢復營業。鑒於上述情況及我們的盆栽蔬菜農產品是針對餐飲行業而非家庭日常消費，於二零二零年三月後該臨時及特殊安排已終止，而我們轉而專注於通過我們的分銷渠道（主要針對餐飲行業）銷售我們的盆栽蔬菜農產品。

由於二零二二年的COVID-19疫情，大連以及山東省各地區的一系列封鎖措施於二零二二財年暫時對我們的業務造成了不利影響。於二零二一財年至二零二二財年，我們來自萊西基地及大連基地的收益分別減少約人民幣26.8百萬元及人民幣0.5百萬元，或19.0%及7.2%。因此，於二零二一財年至二零二二財年，本集團的收入減少約人民幣28.3百萬元或18.2%。該封鎖相比過往年度的封鎖，對我們的業務及財務表現造成了更為嚴重的影響，原因如下：

- (i) 封鎖影響我們的萊西基地及山東省市場，山東省市場佔我們收益的大部分。於二零二零財年、二零二一財年及二零二二財年，山東省的銷售額分別佔我們收益約87.1%、91.2%及90.3%；
- (ii) 萊西基地及大連基地的封鎖發生於二零二二年三月至四月，持續約一個月。相比二零二零年的首次封鎖（發生於二零二零年二月至三月中國農曆新年假期期間），我們收入於二零二二年所受影響更為顯著；

---

## 業 務

---

- (iii) 不同於二零二零年的首次封鎖，彼時我們的種植基地仍在營運，而分銷商能夠接收我們的盆栽蔬菜農產品並通過物業管理公司出售產品給住宅小區，而於二零二二年的封鎖中，分銷商無法接收我們的盆栽蔬菜農產品，因此封鎖期間概無進行任何銷售，導致直接損失未售出蔬菜農產品約557,000盆，估計封鎖期間潛在銷售收入的估計直接損失約人民幣8.3百萬元。於二零二二財年的COVID-19疫情封鎖期間，萊西基地的大部分未售出盆栽蔬菜農產品捐贈給政府，用於分配給當地居民食用。我們於二零二二財年的生物資產公平值變動包括約人民幣4.6百萬元，即於二零二二年三月至二零二二年四月期間，由於COVID-19疫情導致萊西基地臨時暫停而產生的未售蔬菜農產品；及
- (iv) 於二零二二年三月，山東省的COVID-19疫情尤為嚴重。因此，二零二二年四月萊西基地復工初期，山東省多個地區的部分封城和出行限制仍部分生效。相似的，於二零二二年四月大連基地復工初期，大連的部分封城和出行限制仍部分生效。據執行董事所深知及確信，由於二零二二年封鎖期間漫長，限制了山東省及大連部分終端客戶的營運，我們的整體銷售額耗費若干個月時間方有所好轉並逐步恢復至正常水平。我們於二零二二年八月的收入約為人民幣17.2百萬元，最終超過我們於二零二一年八月的收入約人民幣16.1百萬元。

二零二二年三月至七月期間，我們在山東省及大連的收益較二零二一年同期收益分別減少約人民幣26.6百萬元及人民幣1.0百萬元。此減少包括萊西基地及大連基地未售盆栽蔬菜農產品潛在銷售收益的估計直接損失分別約人民幣8.2百萬元及人民幣0.1百萬元，誠如本文件第270頁表格所解釋。董事認為此減少主要歸因於因為二零二二年發生COVID-19疫情，大連以及山東省各地區實施了一系列封鎖措施。二零二二年八月，我們的銷售全面恢復，並於二零二二年八月錄得收益約人民幣17.2百萬元，超過二零二一年八月約人民幣16.1百萬元的收益。我們於二零二二年九月至二零二二年十二月期間錄得收益約人民幣54.2百萬元，相比之下，二零二一年同期錄得收益約人民幣54.6百萬元。誠如董事所確認，本集團分銷商的大部分酒店及餐廳終端客戶自二零二二年八月以來恢復正常運營。本集團自二零二二年九月起的經營及財務狀況不再受COVID-19疫情的重大影響。

---

## 業 務

---

自二零二二年十二月起，中國政府已大幅取消其COVID-19防控政策。由於我們的業務營運不再受COVID-19疫情影響，我們的業務持續從二零二三年COVID-19疫情的影響中恢復。我們於截至二零二三年九月三十日止九個月錄得收益約人民幣121.3百萬元，略微超過截至二零二一年九月三十日止九個月的收益約人民幣117.2百萬元。董事認為，COVID-19疫情不大可能對我們未來的業務造成重大不利影響。除上文所披露者外，我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的營運、對客戶的銷售、我們業務相關的供應商及分包商並無因COVID-19疫情而受到重大不利影響。自COVID-19疫情爆發後，我們已採取額外的內部監控及衛生措施。該等措施包括監測員工的健康狀況及出行記錄、對辦公區域進行消毒、採購口罩、消毒酒精噴霧劑、體溫計等防疫物資、加強疫情防控教育及制定應急應對指引。