
此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有佳源國際控股有限公司之股份，應立即將本通函及隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



Jiayuan International Group Limited 佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

主要及關連交易 收購持有位於山東省的 物業開發項目的目標集團 (涉及根據特定授權 發行代價股份及可換股債券)

本公司財務顧問

MERDEKA 領智

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問

邁時資本
MAXA CAPITAL

董事會函件載於本通函第9頁至第35頁，獨立董事委員會函件載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2頁。邁時資本(即獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問)函件載於本通函第IFA-1頁至第IFA-51頁。

佳源國際控股有限公司謹訂於2021年4月16日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中9號1403室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函附奉一份股東特別大會之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟在任何情況下，該表格最遲須於股東特別大會指定時間48小時前(即不遲於2021年4月14日(星期三)上午十時正)交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，閣下之代表之授權將被視為已撤銷論。

本通函內的日期及時間均指香港日期及時間。

為保障出席股東特別大會人士的健康及安全，本公司擬於會上實施預防措施，包括：(a)在大會場地入口進行強制體溫檢測；(b)出席者須自備外科口罩，體溫過高或未佩戴外科口罩的人士可能會被拒絕進入大會場地；(c)大會上恕不派發公司禮品、茶點或飲品；及(d)視乎情況，大會場地可能會設立配備實時電子會議設備的獨立房間，以限制每個房間的出席者人數。

2021年2月26日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	IBC-1
邁時資本函件	IFA-1
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二A — 併賬集團的財務資料	IIA-1
附錄二B — 領世華府的財務資料	IIB-1
附錄二C — 目標集團的管理層討論及分析	IIC-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議所載條款及條件向沈先生收購銷售股份
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」及「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日(星期六、星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「資本分派」	指	除現金股息外的任何股息
「現金股息」	指	將以現金支付的任何股息
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理的中央結算及交收系統
「收市價」	指	於交易日在聯交所最後所報之每股股份交易價格，或倘於有關交易日概無進行任何交易，則股份於有關交易日就取得收市價而言，獲本公司不時合理選定及大多數可換股債券持有人批准(該批准不得無故拒絕發出)的領先獨立證券行(其獲發牌於聯交所進行交易)提供之股份買賣收市價平均數

釋 義

「併賬集團」	指	目標公司及其緊隨重組前後由沈先生共同控制的附屬公司，包括魯源房地產開發有限公司、青島嘉智投資有限公司、青島佳源房地產集團有限公司、嘉興市熙悅貿易有限公司、嘉興市業源房地產開發有限公司、寧波樸盈實業投資合夥企業(有限合夥)、青島水清木華創意發展有限公司、威海市祥源房地產開發有限公司及中巍(青島)房地產開發有限公司
「本公司」	指	佳源國際控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：2768)
「完成」	指	收購事項完成(即載列於買賣協議的所有先決條件均已達成或獲豁免(如適用))
「代價股份」	指	本公司將向沈先生或其代名人配發及發行的840,000,000股新股份，以支付部分初步代價
「轉換價」	指	每股換股股份3.30港元
「換股股份」	指	本公司將於可換股債券所附換股權獲全面行使時發行的1,036,557,575股新股份
「可換股債券」	指	本公司於完成時將向沈先生或其代名人發行本金總額為3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)的可換股債券，以支付部分初步代價
「可換股債券文據」	指	本公司將簽立而構成可換股債券的文據

釋 義

「現行市價」	指	於緊接該日期前的交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日的每日收市價平均價。倘本公司有超過一個類別的股本由股份組成，則相關現行市價應為該類股份的價格，誠如本通函「轉換價之調整」一段所載列，發行該類股份(或就該類股份的權利或認股權證，或可轉換或交換成該類股份的證券)導致有關轉換價調整
		倘若於所述五(5)個交易日或直至但不包括有關轉換價調整生效當日的任何期間，發生任何導致根據可換股債券文據項下條件規限對轉換價作出單獨調整的事件(除規定有關調整的事件外)，則如以上所釐定的現行市價將以由本公司合理挑選並由大多數可換股債券持有人批准(該批准不得無故拒絕發出)的香港獨立財務機構或香港獨立核數師全權酌情認為適當及公平以補償該影響的有關方式及程度調整
「不競爭契據」	指	由明源投資及沈先生與本公司並為本公司的利益(為其本身及代表其附屬公司)訂立日期為2016年2月12日的不競爭契據，其進一步詳情載於招股章程
「董事」	指	本公司董事
「股息」	指	任何股息或分派，不論為現金、資產或其他財產，亦不論支付或作出的時間及描述方式
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易

釋 義

「經擴大集團」	指	於完成後經目標集團擴大的本集團
「公允市值」	指	任何財產於任何日期由本公司及大多數可換股債券持有人雙方同意真誠釐定的公允市值，惟已付或將予支付的現金股息公允市值應為有關現金股息的金額，且倘若本公司及大多數可換股債券持有人無法釐定該財產的公允市值，所述公允市值將由本公司合理挑選並由大多數可換股債券持有人批准(該批准不得無故拒絕發出)的香港獨立估值師、香港獨立財務機構或香港獨立核數師釐定
「最終代價」	指	本通函「代價調整機制」一段所載作出調整後的最終代價
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「持有人」	指	以其名義於可換股債券持有人登記冊登記可換股債券的人士(或就聯名持有人而言，其名列首位者)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見及推薦建議

釋 義

「獨立財務顧問」或「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，獲本公司委任就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票之股東
「初步代價」	指	誠如本通函「調整後資產淨值及初步代價」一段所載銷售股份的初步代價7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,142,000,000元）（可予以調整）
「發行日」	指	可換股債券發行日期，須不遲於完成日，惟本公司與沈先生另行協定則作別論
「發行價」	指	每股代價股份3.30港元
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本集團委任的獨立物業估值師
「最後實際可行日期」	指	2021年2月25日，即本通函付印前就確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「領世華府」	指	青島領世華府房地產開發有限公司，一家於2006年5月31日根據中國法律註冊成立的有限公司。領世華府註冊辦事處的地址為中國山東省青島市嶗山區香港東路107號國際商務中心。領世華府主要於中國從事物業開發
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大多數可換股債券持有人」	指	可換股債券之本金總額或不時根據可換股債券文據尚未償還之較低金額至少50%的持有人

釋 義

「到期日」	指	可換股債券發行日起計滿60個月當日
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期，連同沈先生擁有本公司已發行股本約67.96%的權益
「沈先生」	指	沈天晴先生，乃本公司主席、非執行董事、最終控股股東及私人集團的最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「私人集團」	指	佳源創盛控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，及其不時的附屬公司
「物業開發項目公司」	指	由沈先生及／或其控制的公司於重組完成後所全資或部分擁有的位於中國山東省的所有物業開發項目公司，其將由本集團根據買賣協議予以收購
「招股章程」	指	本公司日期為2016年2月26日的招股章程
「青島嘉智」	指	青島嘉智投資有限公司，一家於2020年6月28日根據中國法律成立的有限公司，於重組完成後將由目標公司間接全資擁有
「重組」	指	目標集團旗下公司根據買賣協議條款進行的有關安排及重組，進一步詳情載於本通函「董事會函件」一節「重組」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

釋 義

「買賣協議」	指	本公司與沈先生就收購事項訂立日期為2021年1月13日的買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)
「銷售股份」	指	目標公司股本中的1(一)股股份，相當於目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定授權」	指	建議由獨立股東於股東特別大會上就配發及發行換股股份(於全面行使可換股債券附帶的轉換權後)及代價股份向董事授出之特定授權
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	本公司與沈先生訂立日期為2021年2月25日的買賣協議的補充協議
「目標公司」	指	魯源投資控股有限公司，一家於2017年12月21日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其將於重組完成後間接擁有所有物業開發項目公司的股權
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其全資或部分擁有的公司
「交易日」	指	聯交所於正常交易時段進行證券買賣之日子

釋 義

「估值報告」	指	由仲量聯行就目標集團於2020年11月30日的物業權益之市值編製的估值報告，其全文載於本通函附錄四
「賣方」	指	沈先生
「威海祥源」	指	威海市祥源房地產開發有限公司，一家於2017年6月26日根據中國法律註冊成立的有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元：1.18港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

非執行董事：

沈天晴先生(主席)

沈曉東先生

執行董事：

張翼先生(副主席)

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

PO Box 2681, Grand Cayman

KY1-1111, Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

總辦事處：

香港

皇后大道中9號

1403室

敬啟者：

主要及關連交易
收購持有位於山東省的
物業開發項目的目標集團
(涉及根據特定授權
發行代價股份及可換股債券)

緒言

茲提述本公司日期為2021年1月13日之公告及本公司日期為2021年2月25日之補充公告，內容有關(其中包括)於2021年1月13日，本公司與沈先生訂立買賣

董事會函件

協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i)3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將透過發行可換股債券予以結付；(ii)2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將透過發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i) 買賣協議及其項下擬進行交易的詳情；
- (ii) 載有獨立董事委員會向獨立股東就買賣協議及其項下擬進行交易所提意見及推薦建議的獨立董事委員會函件；
- (iii) 載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就買賣協議及其項下擬進行交易所提意見及推薦建議的邁時資本函件；及
- (iv) 根據上市規則所需提供的其他資料，

並尋求獨立股東批准訂立買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)。

買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)

日期

2021年1月13日(交易時段後)

訂約方

- (a) 本公司，作為買方；及
- (b) 沈先生，作為賣方。

將予收購的標的事項

本公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。本公司有權於完成後提名及指派一家全資附屬公司承購銷售股份。

於重組完成後，目標公司將間接擁有由沈先生及／或其控制的公司於物業開發項目公司所持有的全部股權。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)以及所有物業開發項目公司所組成。有關重組及目標集團的進一步資料分別載列於本節「重組」及「目標集團及其業務的資料」各段。

代價

收購事項的初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其將於完成後按下列方式支付：

1. 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)，透過發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券予以結付，沈先生或其代名人可按每股換股股份3.30港元的轉換價(可予以調整)，將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份；
2. 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)(可予以調整)，由本公司按發行價每股代價股份3.30港元向沈先生或其代名人發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及
3. 餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)以現金結付。

初步代價由本公司及沈先生經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)基於本通函附錄四所載由獨立物業估值師仲量聯行編製有關物業開發項目於2020年11月30日的估值金額19,546,700,000港元(相當於約人民幣16,565,000,000元)的估值報告及目標集團於重組完成後擁有的物業開發項目公司的所有權百分比計算，該等物業開發項目於2020年11月30日增值約3,459,760,000港元(相當於約人民幣2,932,000,000元)；(ii)目標集團於重組完成後於2020年9月30日的經調整財務資料；(iii)調整後資產淨值(定義見下文)折讓約4.86%；及(iv)物業開發項目增值的中國遞延稅項金額。

董事會函件

初步代價已根據於2020年9月30日的調整後資產淨值(按下文所述方式界定及計算)達成協議。初步代價根據下文「代價調整機制」一段所述的調整機制調整至最終代價。最終代價將由本公司於完成後支付予沈先生或其代名人。

調整後資產淨值及初步代價

下表顯示目標集團於2020年9月30日的調整後資產淨值(定義見下文)及初步代價的計算：

	概約港元
於2020年9月30日目標集團擁有人應佔未經審核匯總 資產淨值(經計及目標集團若干項目公司的原有 投資成本及假設重組於2020年9月30日完成) ^(附註1)	5,023,260,000 (相當於約人民幣 4,257,000,000元)
加：	
根據物業估值及目標集團持有的物業開發項目公司的 所有權百分比，於2020年11月30日的物業開發項目 的增值 ^(附註2)	3,459,760,000 (相當於約人民幣 2,932,000,000元)
減：	
增值的中國遞延稅項 ^(附註3)	864,940,000 (相當於約人民幣 733,000,000元)
等於：	
於2020年9月30日目標集團擁有人應佔調整後 資產淨值(「調整後資產淨值」)	7,618,080,000 (相當於約人民幣 6,456,000,000元)
減：	
調整後資產淨值折讓4.86% ^(附註4)	370,520,000 (相當於約人民幣 314,000,000元)
初步代價	7,247,560,000 (相當於約人民幣 6,142,000,000元)

附註：

1. 於2020年9月30日，(i)誠如本通函附錄二A所載，併賬集團擁有人應佔資產淨值為2,699,723,000港元(相當於約人民幣2,287,901,000元)；(ii)誠如本通函附錄二B所載，領世華府擁有人應佔虧絀淨值為36,244,000港元(相當於約人民幣30,715,000元)；(iii)經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本後，假設重組已於2020年9月30日完成，目標集團擁有人應佔未經審核匯總資產淨值約為人民幣4,257,000,000元(相當於約5,023,260,000港元)。
2. 物業開發項目的增值為下列兩項差額的總和：(i)本通函附錄二A及附錄二B所載物業開發項目的賬面值，另加若干項目公司的原有投資成本；及(ii)根據各物業開發項目各自的擁有權比例，物業開發項目於2020年11月30日的市值。
3. 中國遞延稅項乃根據物業開發項目的增值乘以25%稅率計算。
4. 4.86%折讓乃由賣方及本公司經公平商業磋商後釐定。賣方作為控股股東願意提供調整後資產淨值折讓4.86%以支持本公司。

代價調整機制

倘參照(其中包括)目標集團於2020年12月31日及截至該日止年度的經審核匯總賬目計算的目標集團於完成時的調整後資產淨值(「完成時調整後資產淨值」)低於調整後資產淨值，則初步代價將向下調整，調整幅度為調整後資產淨值金額與完成時調整後資產淨值(經計及4.86%折讓)金額之差額，以得出最終代價(即最終代價相等於完成時調整後資產淨值的95.14%)。倘完成時調整後資產淨值相等於或高於調整後資產淨值，則不會作出調整(即最終代價與初步代價相同)。倘初步代價於上述情況向下調整，最終代價的現金部分將減少，而最終代價的可換股債券及代價股份部分將保持不變。

可換股債券之主要條款

可換股債券

待買賣協議項下若干條件達成後，本公司將發行本金總額3,420,640,000港元（相當於約人民幣2,898,847,458元）的可換股債券，除非先前已獲轉換，否則將自發行日起計滿60個月當日到期，應本公司要求延長期限則作別論。

面值

可換股債券以記名形式發行，面值為1.00港元。

可換股債券之發行價

可換股債券本金總額的100%。

利息

可換股債券將不會計息。

到期日

發行日起計滿60個月當日。

可轉讓性

可換股債券可自由出讓或轉讓予任何已向相關持有人書面確認其並非上市規則界定的本公司關連人士的第三方（惟當本公司已發出書面同意，則可向關連人士出讓或轉讓可換股債券），惟須遵守(i)可換股債券的條款及條件；(ii)上市規則；(iii)換股股份（定義見下文）上市批准；及(iv)所有適用法律及法規。

可換股債券之地位

可換股債券構成本公司的直接、後償、無條件及無抵押一般責任，彼此之間將於任何時間享有同等地位且並無任何優先權。除適用法例可能規定的有關例外情況外，持有人的付款權利將次於付款予本公司所有其他現時及未來優先及後償債權人的申索。

到期

除非先前已獲轉換，否則可換股債券當時的尚未行使本金額須於到期日按本金額100%全數轉換為換股股份。可換股債券不得以任何金錢代價予以贖回。為免生疑，可換股債券條款項下概無其他贖回條款，即可換股債券項下任何本金額

僅由持有人以轉換予以支付，惟須遵守任何行使可換股債券附帶的轉換權不會使本公司違反上市規則項下訂明的最低公眾持股量規定的規定。

轉換

於發行日後及直至到期日前一個營業日(包括該日)止任何時間，持有人有權惟並非有責任將可換股債券的尚未行使本金額全面或局部轉換為根據以下公式釐定的有關數目本公司繳足股份：

$$N = A/C$$

其中：

「N」為本公司將於換股時發行的股份數目。

「A」為將予轉換的可換股債券本金額。

「C」為轉換價。

持有人須透過向本公司遞交已填妥的通知(形式以可換股債券文據規定為準)進行轉換。

換股股份於發行時將於各方面與於發行換股股份當日的已發行股份享有同等地位。

轉換價

本公司於可換股債券獲轉換時向持有人發行換股股份的轉換價初步將為每股股份3.30港元，惟將就攤薄事件予以調整。

可換股債券的條款(包括轉換價)由本公司及沈先生經參考(其中包括)近期股價表現趨勢及股份現行市價後經公平磋商達致。

董事會函件

於可換股債券獲悉數轉換時，將予發行最多1,036,557,575股換股股份，其佔：

- (i) 本公司現有已發行股本約25.56%；及
- (ii) 於可換股債券獲悉數轉換時，本公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約17.47%。

換股股份(於可換股債券獲悉數轉換而予以配發及發行時)將根據將於股東特別大會上尋求的特定授權發行。

轉換價之調整

轉換價將於以下事件發生時予以調整：

- (i) 股份資本化發行、拆細、合併及重新分類
 - (a) 倘及每當已發行之股份數目因任何合併或拆細或重新分類導致改變時，緊接在此之前生效之轉換價須透過將其乘以下列分數予以調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 為緊隨有關變更後之一股股份面值；

及

B = 為緊接有關變更前之一股股份面值。

有關調整將於變更生效當日生效。

- (b) 倘及每當本公司須透過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或資本贖回儲備金)資本化方式發行(下文定義之以股代息除外)任何入賬列作繳足股份時，緊接有關發行前生效之轉換價須透過將其乘以下列分數予以調整：

$$\frac{C}{D}$$

其中：

C = 為緊接有關發行前之已發行股份總面值；

及

D = 為緊隨有關發行後之已發行股份總面值。

有關調整將於有關股份發行日期或(倘已就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後生效。

(ii) 以股代息

倘本公司須發行任何股份(「以股代息」)以代替全部或部分特別宣派之現金股息(「相關現金股息」)，而有關股份於發行該等股份前之最後交易日之現行市價超過相關現金股息105%之情況下，緊接有關股份發行前所生效之轉換價其後須根據下列公式予以調整：

$$NCP = OCP \quad x \quad \frac{N + B}{N + A}$$

其中：

NCP = 有關調整後之新轉換價；

OCP = 有關調整前之舊轉換價；

N = 緊接按以股代息方式發行股份前之已發行股份總面值；

A = 按以股代息方式發行之股份之總面值；

及

B = 按以股代息方式發行之股份總面值乘以(i)分子為相關現金股息總額，及(ii)分母為代替相關現金股息而按以股代息方式發行之所有股份之現行市價之分數。

有關調整將於有關股份發行當日生效。

(iii) 資本分派

倘本公司透過以股代息以外的方式向其股東支付或作出任何資本分派，則轉換價將根據下列公式予以調整：

$$NCP = OCP \quad \times \quad \frac{CMP - fmv}{CMP}$$

其中：

NCP及OCP具備上文所賦予之涵義；

CMP = 於首次公開宣佈相關股息當日前之最後交易日之每股股份現行市價；

及

fmv = 一股股份應佔之公允市值部分，有關部分乃根據股息總額公允市值除以有權收取資本分派相關股息的股份數目釐定。

(iv) 現金股息

倘及每當本公司須向股東支付或宣派任何現金股息(根據本公司正常股息政策已支付或宣派的現金股息除外)，轉換價須予以調整，方式為將緊接有關現金股息前生效之轉換價乘以下列分數：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A = 於釐定有權收取有關現金股息之股東當日之一股股份現行市價；

及

B = 一股股份應佔之現金股息金額。

有關調整將於實際作出有關現金股息當日或(倘已就此釐定記錄日期)緊隨有關記錄日期後生效。

(v) 向股份持有人提呈發售

倘及每當本公司按低於提呈發售或授予條款公告日期之有關新股份現行市價95%之價格，以供股方式向股份持有人提呈發售新股份以供認購或授予股份持有人任何購股權或認股權證以認購新股份，則轉換價須予以調整，方式為將緊接有關提呈發售或授予之公告日期前生效之轉換價乘以

- (a) 分子為於緊接有關公告日期前已發行股份數目，另加將按有關現行市價購買之股份數目(股份金額為就供股、購股權或認股權證應付的金額(如有)及就當中包含的新股份總數應付的金額兩者的總和)；及
- (b) 分母為緊接有關公告日期前已發行股份數目加上提呈以供認購或購股權或認股權證所包含之股份總數。

之分數。有關調整須自提呈發售或授予之記錄日期翌日起開始生效(如具有適當追溯效力)。

(vi) 概無調整

儘管有前述事宜，可換股債券文據中有關條件的調整規定不適用於以下任何情況：

- (a) 根據上市規則任何購股權的發行及／或行使或已經由本公司公開披露已授予以本公司僱員或以有關僱員為受益人的任何購股權計劃；
- (b) 本公司發行的任何證券(根據任何購股權計劃發行的證券除外)所附的任何轉換、可交換或認購權獲行使後而全部由其就現金發行的股份，其條款可轉換為、可交換為或附帶認購新股份權利；及
- (c) 於發行日期以不低於現行轉換價(根據可換股債券文據的相關條件調整)的轉換價或認購價發行附帶轉換或認購股份權利的任何證券。

對轉換價作出的任何調整須以最接近一仙之單位為準，半仙以下的任何數額應向下調整，而半仙或以上的任何數額應向上調整。在任何情況下作出的任何調整(將股份合併或重新分類至面值更大的股份則除外)均不得涉及調升轉換價。

如果在可換股債券文據中採用相關條件的任何規定會導致轉換價降低，以致股份在轉換時以其面值折讓發行，則轉換價應調整為相等於一股股份面值的數額。

代價股份

840,000,000股代價股份佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約20.71%、經代價股份擴大的本公司已發行股本約17.16% (假設於最後實際可行日期至配發及發行代價股份期間本公司的已發行股份總數概無變動) 及於可換股債券獲悉數轉換時，本公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約14.16%。

轉換價及發行價

轉換價為每股換股股份3.30港元，發行價為每股代價股份3.30港元，較：

- (i) 聯交所所報股份於最後實際可行日期之收市價每股股份3.01港元溢價約9.63%；
- (ii) 聯交所所報股份於2021年1月13日(即買賣協議日期)之收市價每股股份3.14港元溢價約5.10%；
- (iii) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價每股股份3.10港元溢價約6.45%；
- (iv) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日之平均收市價每股股份3.09港元溢價約6.90%；及
- (v) 按照於2020年6月30日股東應佔本集團綜合資產淨值約13,174,472,260港元(摘錄自本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告)及於最後實際可行日期已發行之4,055,734,623股股份計算之股東於2020年6月30日應佔每股股份綜合資產淨值每股股份約3.25港元溢價約1.59%。

轉換價及發行價乃經本公司與沈先生公平磋商後釐定，並已參考上文所示的股份現行市價。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見)認為，發行價及轉換價屬公平合理。

先決條件

完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

- (i) 重組已根據買賣協議完成；
- (ii) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份及可換股債券)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (iii) 本公司已取得聯交所批准代價股份以及換股股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (iv) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；及
- (v) 本公司已信納目標集團在所有方面的盡職審查結果。

倘於2021年12月31日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前，未能達成或未獲本公司豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(i)、(ii)及(iii)項除外)，除非訂約方另行協定，否則買賣協議將予以終止。儘管本公司可豁免條件(iv)及(v)，惟據董事所深知、盡悉及確信，並根據本公司中國法律顧問就構成本收購事項主體的物業權益出具的法律意見，目前概無預見任何將會要求該等條件將於2021年12月31日或之前或訂約方可能協定的有關其他日期獲豁免的情況。因此，預期本收購事項的內容將於本收購事項結束當日仍然相同。

重組

進行重組的背景及理由

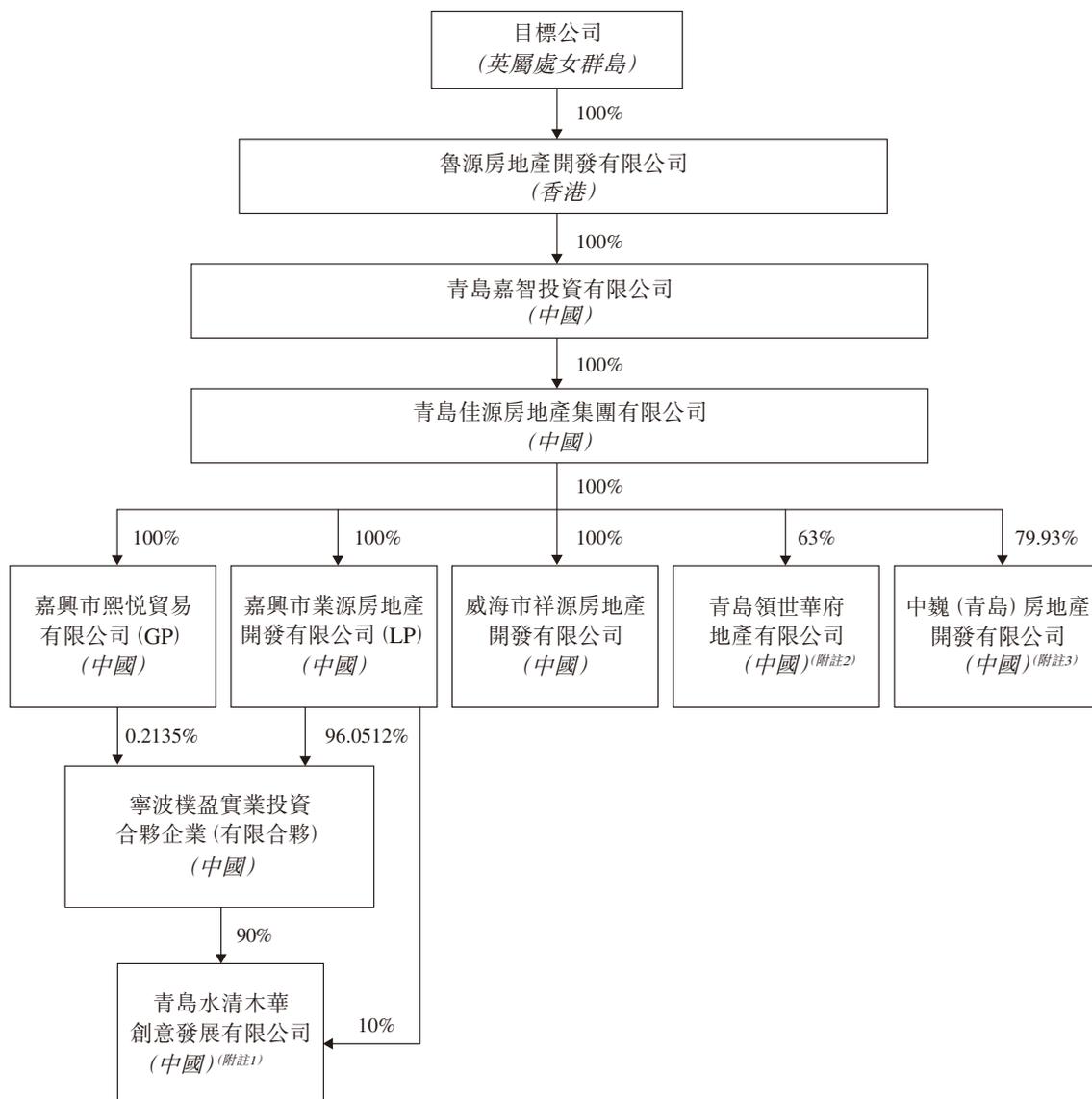
於重組完成前，根據買賣協議將予收購的物業開發項目公司的全部股權由沈先生根據私人集團不同附屬公司間接持有。就收購事項而言，物業開發項目公司的不同安排及改組須透過重組集中受同一家中國控股公司(青島嘉智)控制，並將該公司與私人集團分離。

董事會函件

於境外層面，目標公司及魯源房地產開發有限公司均由沈先生成立，以透過青島嘉智持有物業開發項目公司的股權。

於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)及所有物業開發項目公司組成。

下圖載列緊接重組完成後的目標集團企業及持股架構：



附註：

1. 根據嘉興市熙悅貿易有限公司(「嘉興熙悅」)及嘉興市業源房地產開發有限公司(「嘉興業源」)(於重組完成後均為併賬集團的間接全資附屬公司)與新上都(青島)投資管理有限公司(「新上都」)(一間於中國註冊成立的公司，其主要業務為投資管理，其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方王鶴錡先生)訂立的寧波樸盈實業投資合夥企業(有限合夥)(「寧波樸盈」)合夥協議，嘉興熙悅、嘉興業源及新上都將分別有權享有寧波樸盈可供分派溢利的1%、64%及35%。併賬集團有權持有寧波樸盈合共65%股權，相當於青島水清木華創意發展有限公司(「青島水清木華」)的58.5%股權。寧波樸盈的加盟須待原有有限夥伴新上都批准後，方可作實。由於新上都在由新上都與先前有限夥伴訂立的先前合夥協議中有權持有寧波樸盈的35%股權，基於新上都對寧波樸盈收購青島水清木華的土地使用權作出大幅貢獻，而有關貢獻已於原有有限夥伴之中反映於寧波樸盈的溢利分配，故新上都擬保留與先前合夥協議相同比例的股權，而沈先生則同意收取65%股權。儘管僅有權持有35%可供分派溢利，沈先生認為青島水清木華仍為有利可圖的項目。

於2021年1月11日，併賬集團自非控股股東收購青島水清木華10%的股權，代價為人民幣18,000,000元。因此，併賬集團有權持有青島水清木華合共68.5%股權。

2. 領世華府由(i)沈先生間接擁有63%股權；(ii)青島朱家窪實業股份有限公司(一間於中國註冊成立的公司，其法定代表為朱光恩先生，最終控制人為青島市嶗山區金家嶺街道朱家窪社區公共事務委員會以及最終實益擁有人為朱家窪社區的居民)間接擁有30%股權；及(iii)自2006年5月起為領世華府股東兼董事的于曦華先生間接擁有7%股權。于曦華先生及青島朱家窪實業股份有限公司及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。
3. 中巍(青島)房地產開發有限公司由沈先生間接擁有79.93%股權以及由深圳市國順民安供應鏈有限公司(一間於中國註冊成立的公司，最終控制人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方青島市李滄區國有資產監督管理委員會)直接擁有20.07%股權。

擔保

根據重組，目標集團將於完成前取消所有由目標集團附屬公司或合營企業提供予私人集團任何附屬公司或合營企業的公司擔保。

完成

完成將於買賣協議的先決條件已獲達成或豁免後起計第十個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。

進行收購事項的原因及裨益

茲提述招股章程。誠如招股章程所述，為了在地域上分開沈先生及私人集團與本集團的物業開發項目並確保劃分清晰，明源投資及沈先生以本公司的利益與本公司訂立了不競爭契據，據此，私人集團已同意，只會在非目標城市(定義見招股章程)經營其物業開發業務，而本集團會在目標城市(定義見招股章程)經營物業開發業務。

山東省青島市最初為非目標城市(定義見招股章程)，私人集團在當地經目標集團進行其物業開發業務。山東省威海市最初為未涉足城市(定義見招股章程)，即不是非目標城市或目標城市。於本公司控股股東遵守不競爭契據項下適用於彼等與本公司的相關優先購買權機制後，威海市其後成為非目標城市。根據不競爭契據，本公司已獲其控股股東授出權力，以隨時一次或多次收購彼等或彼等各自的任何聯繫人持有的全部或部分非目標城市(定義見招股章程)物業開發項目的任何權益。本公司可以行使的此次收購事項選擇權的行使價須由本公司與其控股股東公平磋商及協定。透過收購事項收購沈先生及其聯繫人於青島及威海擁有／控制的所有物業開發項目，該等城市各自將會重新劃歸為目標城市(定義見招股章程)，使本集團有權在遇到合適業務機遇時於該等城市開展其他物業開發項目。

除沈先生(分別為本集團及私人集團的重疊股東及重疊董事)外，本集團及私人集團各自的股東層面、董事會層面及管理層層面均獨立於彼此。私人集團分別自2018年12月及2017年10月起於青島及威海開展物業開發業務，並已深入了解該等城市的房地產行業，而於本集團與私人集團的業務劃分後，本集團於該等城市並無任何物業開發業務。於完成後，本公司控股股東不會於該等城市的其他物業開發項目持有任何權益，其將受制於彼等根據不競爭契據作出的不競爭承諾的範圍。

董事會函件

本公司認為私人集團不會被視為於青島及威海(於完成後均為目標城市(定義見招股章程))進行其物業開發業務，原因是青島項目(定義見下文)及威海項目(定義見下文)將受本集團控制，而目標公司將成為本集團的全資附屬公司。因此，本公司認為，根據此次收購事項，其控股股東於完成後將會繼續遵守彼等根據招股章程所披露的不競爭契據作出的不競爭承諾。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函)認為，收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

本集團於2020年實現穩定的銷售增長，主要是得益於國家的區域協調發展戰略，以及精準捕捉國內二、三線城市購房需求所致。

根據山東省統計局發佈的《2019年山東省國民經濟和社會發展統計公報》，於2019年，山東省國內生產總值超過人民幣71,068億元，較上年增長約5.5%。全年房地產開發投資為人民幣8,615億元，較上年增長14.1%。商品房的總建築面積為757.7百萬平方米，較上年增加9.7%；住宅房的總建築面積為559.4百萬平方米，較上年增加10.1%。

由於目標集團的房地產開發項目主要位於中國新一線城市之一的山東省青島市，因此本集團預計山東省的房地產市場未來將繼續穩定增長，將提高本集團的銷售預期。另一方面，本集團可能會通過在區域佈局中增加更多省份以迅速擴大其業務的地理覆蓋範圍，並進一步擴大其土地儲備並實現規模經濟，從而提升本集團的競爭力。

再者，本集團認為此次收購事項已履行沈先生把非上市業務持續注入到本公司的承諾，待有關配發及發行代價股份及換股股份完成後將進一步提升沈先生的持股比例。此外，本集團的估計淨資產的增加將持續優化本集團的資產負債結構，進一步使得本集團的財務狀況更趨穩健。

董事會函件

本集團相信進軍山東省市場將為本公司日後的發展奠下穩固基礎，對進一步提升「佳源」品牌在中國的影響力起了積極的作用，並將有助拓展本集團於全國重點區域的戰略佈局。鑑於收購事項(i)與本集團的「做大做強」戰略方針一致；(ii)捕捉山東省的項目收購合併的機遇，全面提升房地產價值鏈的核心競爭力；及(iii)可優化本公司的資產組合，董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函)認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

代價股份對持股架構的影響

以下載列本公司於不同情況的持股架構：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊接完成以及代價股份獲配發及發行後；及(iii)緊接可換股債券獲悉數轉換後：

股東	於最後實際可行日期		緊接完成以及代價股份獲配發及發行後，但於行使可換股債券附帶的轉換權前 ^(附註2)		緊接完成以及(i)代價股份及(ii)於全面行使可換股債券附帶的轉換權後的換股股份獲配發及發行後 ^{(附註2)及(附註5)}	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比 ^(附註4)
沈先生及其聯繫人 ^(附註3)	2,828,310,136 ^(附註1)	69.74	3,668,310,136	74.93	4,704,867,711	79.31
公眾股東	1,227,424,487	30.26	1,227,424,487	25.07	1,227,424,487	20.69
總計	<u>4,055,734,623</u>	<u>100.00</u>	<u>4,895,734,623</u>	<u>100.00</u>	<u>5,932,292,198</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該等股份的2,756,308,418股由明源投資持有，後者由沈先生全資擁有。
- 上述數字假設於最後實際可行日期當日或之後至配發及發行代價股份及換股股份日期止，除代價股份及換股股份外，本公司概無進一步發行或回購任何股份，而沈先生或其聯繫人亦無出售或購買任何股份。

董事會函件

- 於2021年1月13日，本公司與沈先生訂立買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售目標公司全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i) 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將以發行可換股債券的方式予以結付；(ii) 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將以發行及配發840,000,000股代價股份的方式予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金結付。
- 本表所載的百分比數字已經約整。
- 股權架構僅為說明用途而編製。倘於任何持有人將其所持可換股債券任何本金額轉換及發行換股股份後，本公司將違反上市規則所訂明的最低公眾持股量規定，則持有人無權如此兌換，而本公司亦不得發行相關換股股份。

收購事項不會導致本公司的控制權出現變動。

目標集團及其業務的資料

下表分別載列根據本通函附錄二A所載併賬集團的會計師報告所編製併賬集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月的匯總財務資料：

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	人民幣元	人民幣元	止九個月 人民幣元
收益	-	-	795,317,000
除稅及非經常項目前 的(虧損)/溢利淨額	(26,749,000) (相當於約 (31,564,000)港元)	(6,006,000) (相當於約 (7,087,000)港元)	253,772,000 (相當於約 299,451,000港元)
除稅及非經常項目後 的(虧損)/溢利淨額	(20,105,000) (相當於約 (23,724,000)港元)	(5,112,000) (相當於約 (6,032,000)港元)	135,475,000 (相當於約 159,861,000港元)

董事會函件

下表分別載列根據本通函附錄二B所載領世華府的會計師報告所編製領世華府截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月的財務資料：

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	9月30日
	人民幣元	人民幣元	止九個月 人民幣元
收益	-	-	-
除稅及非經常項目前的 虧損淨額	(3,970,000) (相當於約 (4,685,000)港元)	(15,028,000) (相當於約 (17,733,000)港元)	(18,585,000) (相當於約 (21,930,000)港元)
除稅及非經常項目後的 虧損淨額	(3,043,000) (相當於約 (3,591,000)港元)	(11,318,000) (相當於約 (13,355,000)港元)	(13,960,000) (相當於約 (16,473,000)港元)

於2020年9月30日，(i)誠如本通函附錄二A所載，併賬集團擁有人應佔資產淨值約為2,699,723,000港元(相當於約人民幣2,287,901,000元)；(ii)誠如本通函附錄二B所載，領世華府擁有人應佔虧絀淨值約為36,244,000港元(相當於約人民幣30,715,000元)；(iii)經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本後，目標集團擁有人應佔未經審核匯總資產淨值(經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本及假設重組已於2020年9月30日完成)約為人民幣4,257,000,000元(相當於約5,023,260,000港元)；及(iv)併賬集團的總資產約為5,776,360,000港元(相當於約人民幣4,895,220,000元)，而領世華府的總資產則約為10,421,909,000港元(相當於約人民幣8,832,126,000元)。

目標集團若干項目公司的原有投資成本總金額約為人民幣2,249,000,000元(相當於約2,653,820,000港元)。

重組後，目標集團包括目標公司及其全資或部分擁有的公司。已為(i)併賬集團(僅包括緊接重組完成前後沈先生共同控制下的目標集團中的有關實體)；以及(ii)領世華府(為目標公司於重組期間收購的合營企業，並不歸於併賬集團，因為其於緊接重組完成前後並不受沈先生共同控制)編製其各自的會計師報告。

董事會函件

於2018及2019財政年度，併賬集團大部分物業開發項目仍在發展中且未交付。因此概無錄得任何溢利。自併賬集團於威海的其中一個物業開發項目於2020年1月竣工並交付以來，併賬集團已於截至2020年9月30日止九個月錄得溢利。

於最後實際可行日期，領世華府所有物業開發項目仍在發展中。鑑於物業開發項目生命週期性質，物業開發資產遭受損失並不罕見，此乃由於物業開發資產於開發初期產生大量資本開支。儘管領世華府處於虧損狀態，但鑑於青島的優越地理位置及發展規模，本集團相信領世華府具巨大潛力，並將成為寶貴資產。

目標集團及其業務

目標公司為一家根據英屬處女群島法律新註冊成立的有限公司，由沈先生全資擁有。

於重組完成後，目標公司將由擁有沈先生及／或其控制的公司於物業開發項目公司所持有的全部股權。

於重組完成後，目標集團將持有四個位於山東省青島市的物業開發項目（「青島項目」）及一個位於山東省威海市的物業開發項目（「威海項目」）。青島項目主要包括大型住宅綜合體項目，以及批發及零售、信息技術研究以及商業辦公室開發。威海項目為一個具備購物中心及其他配套設施的住宅綜合體項目。下表概述青島項目及威海項目的詳情：

項目名稱	控股公司	位置	土地面積 ^(附註1) (平方米)	開發面積 ^(附註1) (平方米)	項目類別	開發狀況 ^(附註2)
佳源雙子星城	中巍(青島) 房地產開發 有限公司	青島	168,828	510,700	住宅、零售及 辦公室	於2020年7月開始 開發並自2020年 9月起預售。預期 於2022年竣工並於 2023年9月交付。
青島中昌數創 智慧谷	青島水清木華 創意發展 有限公司	青島	118,236	237,671	包括商業 辦公室及 工業辦公室 的辦公園區	於2020年5月開始 開發並預期於 2021年3月預售。 預期於2023年3月 前竣工並於2023年 5月交付。

董事會函件

項目名稱	控股公司	位置	土地面積(附註1) (平方米)	開發面積(附註1) (平方米)	項目類別	開發狀況(附註2)
佳源海玥府	青島水清木華 創意發展 有限公司	青島	56,132	107,166	住宅及零售	於2020年9月開始 開發並自2020年 11月起預售。預期 於2022年3月前 竣工並於2022年 5月交付。
佳源華府 —第一期	青島領世華府 地產有限 公司	青島	36,815	190,265	住宅、零售及 辦公室	於2018年12月開始 開發並自2019年 6月起預售。預期 於2021年9月前 竣工並於2022年 5月交付。
佳源華府 —第二期	青島領世華府 地產有限 公司	青島	82,722	524,694	住宅及商業	預期於2021年3月 開始開發並將 於2021年6月預售。 預期於2024年8月 前竣工並於2024年 10月交付。
佳源華府 —第三期	青島領世華府 地產有限 公司	青島	9,424	18,847	住宅及商業	預期於2022年10月 開始開發並將於 2023年3月預售。 預期於2024年8月 前竣工並於2024年 10月交付。
佳源海棠府	威海市祥源 房地產開發 有限公司	威海	16,300	35,511	住宅	於2020年12月開始 開發並預期將 於2021年3月預售。 預期於2022年10月 竣工並於2022年12 月交付。

附註：

1. 所述開發項目面積乃概約數字。
2. 所披露的青島項目及威海項目竣工、預售及交付預期日期乃為估計且存在變更。

領世華府

於2020年9月30日，領世華府為目標公司擁有63%股權的合營企業。於完成後，領世華府將成為本公司合營企業，並將按權益會計法入賬。

緊接重組前，由沈先生最終控制的公司浙江佳源申城房地產集團有限公司（「申城集團」）、青島朱家窪實業股份有限公司及于曦華先生分別持有領世華府63%、30%及7%股權。根據領世華府的組織章程細則以及合作協議，申城集團及于曦華先生對領世華府擁有共同控制權；且領世華府的管理層決定須得到申城集團、青島朱家窪實業股份有限公司及于曦華先生三分之二以上的同意。因此，於領世華府的投資被視為於合營企業投資並已應用權益會計法。

於重組完成後，目標公司將持有領世華府63%股權，該公司將成為目標公司合營企業。

訂約方的一般資料

本集團的資料

本集團是發展成熟的物業開發商，在中國開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。本集團的主要業務包括：(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；(iii)出租本集團擁有或開發的商用物業；及(iv)中國的物業管理服務。

賣方的資料

沈先生(為主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。

特定授權

代價股份及於全面行使可換股債券附帶的轉換權後的換股股份將根據建議於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權予以配發及發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份及換股股份上市及買賣。代價股份及換股股份一經配發及發行，將在各方面與所有現時已發行股份享有同等地位。本公司將作出一切必要安排以使代價股份及換股股份獲納入中央結算系統。

收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入本集團的綜合財務報表內。

盈利

於完成後，目標集團的財務業績將併入本集團的綜合財務報表內。本集團將可享有目標集團的本集團應佔盈利。經計及目標集團將予開發的物業將會竣工及交付後，於完成後本集團盈利有望在未來增加。

有關目標公司的進一步詳情，請參閱本通函附錄三。

資產及負債

根據本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告，於2020年6月30日，本集團的總資產、總負債及資產淨值分別約為人民幣66,146百萬元(相當於約78,052百萬港元)、人民幣52,673百萬元(相當於約62,154百萬港元)及人民幣13,473百萬元(相當於約15,898百萬港元)。根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，倘收購事項已於2020年6月30日完成，經擴大集團的總資產、總負債及資產淨值將分別增加至約人民幣73,996百萬元(相當於約87,315百萬港元)、人民幣54,591百萬元(相當於約64,417百萬港元)及人民幣19,405百萬元(相當於約22,898百萬港元)。

上市規則的涵義

主要交易

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

關連交易

於最後實際可行日期，沈先生(為主席兼非執行董事，連同明源投資為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。因此，沈先生為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

沈先生已就批准收購事項的相關董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無其他董事須就批准收購事項的相關董事會決議案放棄表決。

股東特別大會

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)。

將於2021年4月16日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中9號1403室舉行的股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將會向獨立股東提呈普通決議案，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會適用的代表委任表格已隨附於本通函，該代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格所印列的指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟在任何情況下，該表格最遲須於股東特別大會指定時間48小時前(即不遲於2021年4月14日(星期三)上午十時正)交回，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下親身出席股東特別大會並於會上投票，閣下之代表之授權將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式表決。本公司董事會主席及非執行董事沈先生為賣方。於最後實際可行日期，沈先生及其聯繫人合共持有2,828,310,136股股份，佔本公司已發行股本約69.74%，並將於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)之建議決議案放棄表決。經董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，因此概無其他股東須就批准上述事宜的決議案於股東特別大會上放棄表決。

有權出席股東特別大會並於會上投票

於2021年4月12日(星期一)營業時間結束時，名列本公司股東名冊之股東有權出席大會並於會上投票。為符合資格出席大會並於會上投票，所有填妥之過戶文件連同有關股票必須於2021年4月12日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

股東特別大會的預防措施

為保障出席股東特別大會人士的健康及安全，本公司擬於股東特別大會實施預防措施，包括：(a)在大會場地入口進行強制體溫檢測；(b)出席者須自備外科口罩，體溫過高或未佩戴外科口罩的人士可能會被拒絕進入大會場地；(c)大會上恕不派發公司禮品、茶點或飲品；及(d)視乎情況，大會場地可能會設立配備實時電子會議設備的獨立房間，以限制每個房間的出席者人數。

謹此提醒股東，特別是身體不適或須接受隔離檢疫或外遊限制的股東，彼等可透過遞交代表委任表格或適當的公司委任表格，委任任何人士或股東特別大會主席為代表，於股東特別大會上就決議案投票，而毋需親身出席股東特別大會。視乎2019冠狀病毒病疫情發展，本公司可能採取其他適當或適宜的預防措施，以保障出席股東特別大會人士的健康及安全。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1頁至第IBC-2頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)向獨立股東提供之意見及推薦建議。

亦請閣下垂注載於本通函第IFA-1頁至第IFA-51頁之邁時資本函件，當中載有其就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議。

董事(包括獨立非執行董事，其意見連同獨立財務顧問之意見載於本通函)認為，雖然收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東之整體利益。董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

董事會函件

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料及股東特別大會通告。

收購事項之完成須待本通函「先決條件」一段所載之條件獲達成後方可作實，而其可能會或可能不會獲達成。因此，收購事項可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣或擬買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴
謹啟

2021年2月26日

以下為獨立董事委員會就訂立買賣協議致獨立股東的推薦建議函件全文，以供載入本通函。



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

敬啟者：

主要及關連交易
收購持有位於山東省的
物業開發項目的目標集團
(涉及根據特定授權
發行代價股份及可換股債券)

吾等茲提述本公司日期為2021年2月26日致其股東之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立以就買賣協議及其項下擬進行交易(包括授出特定授權)的條款是否屬公平合理，是否於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議。邁時資本已獲委任以就買賣協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

吾等務請閣下垂注通函第9頁至第35頁所載董事會函件，以及通函第IFA-1頁至第IFA-51頁所載邁時資本的意見函件全文，兩者均提供買賣協議及其項下擬進行交易之詳情。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)；(ii)獨立財務顧問的建議；及(iii)董事會函件所載的有關資料，吾等認為，雖然收購事項並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

佳源國際控股有限公司
獨立董事委員會

戴國良先生
獨立非執行董事

張惠彬博士，太平紳士
獨立非執行董事
謹啟

顧雲昌先生
獨立非執行董事

2021年2月26日

以下為獨立財務顧問邁時資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，當中載列其就買賣協議及其項下擬進行交易之條款提供的意見，並為供載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

主要及關連交易
收購持有位於山東省的
物業開發項目的目標集團
(涉及根據特定授權
發行代價股份及可換股債券)

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為2021年2月26日的通函(「通函」，本函件構成其一部分)所載的董事會函件(「董事會函件」)。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2021年1月13日的公告及 貴公司日期為2021年2月25日的補充公告(「該等公告」)。誠如該等公告所載，於2021年1月13日， 貴公司與沈先生訂立買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)，據此， 貴公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i) 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將透過發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將透過

發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。轉換價及發行價均為3.30港元。

上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故收購事項根據上市規則第14章構成 貴公司的主要交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，沈先生(為主席、非執行董事，連同明源投資為 貴公司控股股東，兼 貴公司最終控股股東)於 貴公司已發行股本中擁有約69.74%權益。因此，沈先生為 貴公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會的表決將以投票方式進行。沈先生及其聯繫人將會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)的建議決議案於股東特別大會上放棄表決。

由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行交易之條款是否按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供建議，以及如何就將於股東特別大會上提呈批准買賣協議及其項下擬進行交易之相關決議案進行表決向獨立股東提供建議。吾等，邁時資本有限公司已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司及彼等各自任何可被合理視為與吾等的獨立性有關的聯繫人且與該等人士並無關連，故此符合資格就買賣協議及其項下擬進行交易之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無其他委聘。

除就此項委任應付予吾等之一般專業費用外，不存在任何吾等據此將向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等倚賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明以及董事及 貴集團管理層(統稱為「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及董事與管理層向吾等提供的資料及聲明。吾等假設(i)董事及管理層提供的所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函提述的資料(彼等對此完全負責)在提供時均屬真實及準確，及於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且該等資料及聲明的任何重大變動均將於股東特別大會前知會股東。吾等亦假設董事於通函內作出的觀點、意見、意向及預期的所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及/或董事及管理層發表的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及就吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴集團及目標集團的業務及事務或未來前景進行任何形式的深入調查。

董事就通函所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，並無遺漏其他事實而使通函中的任何陳述產生誤導。

吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後實際可行日期獲提供的資料。本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買任何股份或 貴公司任何其他證券的推薦建議。倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得的來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

所考慮的主要因素及理由

於達致並向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 貴集團的背景資料

1.1 貴集團的主要業務

貴集團是發展成熟的物業開發商，在中國開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。貴集團的主要業務包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；(iii)出租 貴集團擁有或開發的商用物業；及(iv)中國的物業管理服務。

誠如 貴集團截至2020年6月30日止六個月的2020年中期報告（「**2020年中期報告**」）所披露，截至2020年6月30日，貴集團擁有土地儲備約17.2百萬平方米，其中江蘇省和安徽省分別佔約36%和23%。貴集團在中國各大城市持有的物業組合共81個，包括35個住宅綜合體，開發區域涵蓋長三角區域、粵港澳大灣區城市群、「一帶一路」沿線城市及其他重點省會城市。2020年中期報告進一步披露，貴集團將繼續以務實策略補充優質土地儲備，以優化項目區位佈局，並且針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各地市場的不同購房需求。

1.2 貴集團財務資料

以下為分別摘錄自 貴集團截至2019年12月31日止年度的年報(「2019年年報」)及2020年中期報告，貴集團分別截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務資料以及分別截至2019年及2020年6月30日止六個月的未經審核財務資料之概要：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (經審核及 經重列) (附註1)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核及 經重列) (附註2)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	13,616,003	16,070,171	6,730,468	8,559,230
—物業銷售	13,127,092	15,373,501	6,490,208	8,183,123
—物業管理服務	318,246	485,778	190,065	264,820
—物業租金	76,977	210,892	50,195	111,287
毛利	4,503,868	5,242,001	2,525,812	3,202,921
毛利率	33.1%	32.6%	37.5%	37.4%
年／期內溢利	2,352,184	2,460,483	1,417,618	1,589,444

附註：

- 根據2019年年報，於2019年1月21日，貴集團完成收購創源控股有限公司(連同其附屬公司統稱「創源集團」)的全部股權(「創源收購事項」)，該集團於中國從事物業管理業務。於2019年8月8日，貴公司完成收購徽源投資控股有限公司(連同其附屬公司統稱「徽源集團」)的全部已發行股本(「徽源收購事項」)，該集團於中國從事物業開發及物業投資業務。貴公司根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」將合併會計法應用於創源收購事項及徽源收購事項(即涉及共同控制實體的業務合併)。貴集團、創源集團及徽源集團已被視為持續經營的實體。因此，貴集團綜合財務報表中2018年的比較金額乃經調整至現值，猶如所收購業務已於2018年初合併。
- 根據2020年中期報告，創源收購事項已於編製截至2019年6月30日止六個月中期財務資料時入賬。由於徽源收購事項已於2019年8月8日完成，截至2019年6月30日止六個月的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表的比較資料已予重列，以納入徽源集團的經營業績，猶如徽源收購事項自各業務受 貴公司共同控制之日起完成。

截至2019年12月31日止年度(「**2019財政年度**」)，貴集團的收益約為人民幣16,070.2百萬元，較截至2018年12月31日止年度(「**2018財政年度**」)約人民幣13,616.0百萬元增加約18.0%。根據2019年年報，於截至2019年12月31日止兩個年度，貴集團收益主要來自(i)物業開發；(ii)物業投資；及(iii)物業管理服務。來自物業開發的收益為貴集團收益的主要部分，佔貴集團2019財政年度收益約95.7%。物業開發所得收益的增幅由2018財政年度約人民幣13,127.1百萬元增加約17.1%至2019財政年度約人民幣15,373.5百萬元，主要原因是由於2019年交付已竣工的安徽的合肥巴黎都市項目、揚州的佳源雨潤桂府項目及香港菁雋項目的預售物業所致。物業管理所得收益由2018財政年度約人民幣318.2百萬元增加約52.6%至2019財政年度約人民幣485.8百萬元。物業管理業務所得收益的增幅與貴集團於2019年交付已竣工物業一致。

貴集團的毛利由2018財政年度約人民幣4,503.9百萬元增加約16.4%至2019財政年度約人民幣5,242.0百萬元，而貴集團於2019財政年度的毛利率維持於較2018財政年度相若的水平，約為32.6%。2019財政年度的溢利由2018財政年度約人民幣2,352.2百萬元增加約4.6%至約人民幣2,460.5百萬元。為作說明之用，就投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項影響作出調整後，貴集團2019財政年度及2018財政年度的溢利將分別約為人民幣2,132.6百萬元及人民幣1,687.1百萬元，增加約26.4%。有關增幅與上文所述2019財政年度貴集團物業開發業務所貢獻的收益增加一致。

截至2020年6月30日止六個月，貴集團的收益約為人民幣8,559.2百萬元，較2019年同期約人民幣6,730.5百萬元增加約27.2%。根據2020年中期報告，收益增加的主要原因是由於2020年上半年交付已竣工的長三角預售物業所致。

貴集團的毛利由截至2019年6月30日止六個月約人民幣2,525.8百萬元增加約26.8%至2020年同期約人民幣3,202.9百萬元。貴集團截至2020年6月30日止六個月的毛利率維持於較2019年同期相若的水平，約為37.4%。截至2020年6月30日止六個月的溢利約為人民幣1,589.4百萬元，較2019年同期增加約12.1%。為作說明之用，就投資物業的公允價值變動及相關遞延稅項影

邁時資本函件

響作出調整後，貴集團截至2020年及2019年6月30日止六個月的溢利將分別約為人民幣1,684.4百萬元及人民幣1,289.5百萬元，增加約30.6%。有關增幅與上文所述2020年上半年貴集團物業開發業務所貢獻的收益增加一致。

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核及 經重列)	(經審核)	(未經審核)
庫存物業	32,080,889	34,112,077	36,107,572
貿易及其他應收款項	10,131,059	7,177,335	7,398,634
現金及現金等價物	4,599,433	6,030,412	7,889,020
受限制／已質押銀行存款	2,103,123	2,123,101	1,237,792
總資產	60,667,668	61,735,580	66,145,912
銀行及其他借款	14,800,921	12,130,179	12,363,340
優先票據	7,212,509	5,274,776	7,207,132
已收預售按金	17,911,861	20,440,977	19,176,534
總負債	50,130,988	49,898,422	52,673,343
總權益	10,536,680	11,837,158	13,472,569
資本負債比率(附註1)	145.3%	78.2%	77.5%

附註：

- 資本負債比率是按債務淨額／權益總額計算。債務淨額是按銀行及其他借款以及優先票據，並已扣除現金及現金等價物以及受限制／已質押銀行存款計算。

於2018年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣60,667.7百萬元，包括非流動資產約人民幣10,531.8百萬元(其中投資物業佔非流動資產總額約71.9%)及流動資產約人民幣50,135.9百萬元。貴集團的流動資產主要包括庫存物業約人民幣32,080.9百萬元、貿易及其他應收款項約人民幣10,131.1百萬元以及現金及現金等價物約人民幣4,599.4百萬元。於2018年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣50,131.0百萬元，包括非流動負債約人民幣12,057.3百萬元及流動資產約人民幣38,073.6百萬元。貴集團的非流動負債主要包括銀行及其他借款約人民幣7,787.9百萬元以及優先票據約人民幣2,735.1百萬元。貴集團的流動負債主要包括已收預售按金約人民幣17,264.1百萬元以及銀行及其他借款約人民幣7,013.0百萬元。

於2019年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣61,735.6百萬元，包括非流動資產約人民幣11,560.2百萬元及流動資產約人民幣50,175.4百萬元。貴

集團的總資產較2018年12月31日增加約1.8%或人民幣1,067.9百萬元的主要原因是由於庫存物業以及現金及現金等價物的增幅部分被貿易及其他應收款項的減幅抵銷所致。於2019年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣49,898.4百萬元，包括非流動負債約人民幣13,948.7百萬元及流動負債約人民幣35,949.7百萬元。貴集團的總負債較2018年12月31日減少約0.5%或人民幣232.6百萬元的主要原因是由於已收預售按金及即期所得稅負債的增幅部分被銀行及其他借款以及優先票據的減幅抵銷所致。

於2020年6月30日，貴集團總資產約為人民幣66,145.9百萬元，其中包括非流動資產約人民幣12,885.2百萬元及流動資產約人民幣53,260.7百萬元。貴集團總資產較2019年12月31日增加約7.1%或人民幣4,410.3百萬元的主要原因是由於採用權益法入賬的投資、庫存物業以及現金及現金等價物增加所致。於2020年6月30日，貴集團的總負債約為人民幣52,673.3百萬元，其中包括非流動負債約人民幣13,043.7百萬元及流動負債約人民幣39,629.9百萬元。貴集團的總負債較2019年12月31日增加約5.6%或人民幣2,774.9百萬元的主要原因是由於增加發行優先票據所致。

貴集團的資本負債比率由2018年12月31日的約145.3%下降至2019年12月31日的約78.2%，此乃主要由於貴集團於2019年致力加快物業銷售現金回籠，強化主動控制槓桿水平，並加強資金管理能力。於2020年6月30日，貴集團的資本負債比率約為77.5%，與2019年12月31日相比大致保持穩定。

2. 目標集團及賣方的背景資料

2.1 目標集團的主要業務

目標公司為一家根據英屬處女群島法律新註冊成立的有限公司，由沈先生全資擁有。目標集團將於重組完成後，擁有沈先生及／或其控制的公司所全資擁有或部分擁有的位於中國山東省的所有物業開發項目公司的股權。

於重組完成後，目標集團將持有四個位於山東省青島市的物業開發項目（「青島項目」）及一個位於山東省威海市的物業開發項目（「威海項目」）。青島項目主要包括大型住宅綜合體項目，以及批發及零售、信息技術研究以

及商業辦公室開發。威海項目為一個具備購物中心及其他配套設施的住宅綜合體項目。

2.2 賣方的資料

沈先生(為主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為 貴公司控股股東，兼 貴公司最終控股股東)於 貴公司已發行股本中擁有約69.74%權益。

2.3 目標集團的物業開發項目資料

於重組完成後，目標集團持有下列物業開發項目：

(i) 佳源華府項目

佳源華府位於青島市嶗山區松嶺路與仙霞嶺路交界。該位置公共交通發達，配套設施齊全。該物業佔三幅土地，總佔地面積約128,960.45平方米，並將分三期開發成住宅及商業綜合體。目前第一期在建中，且計劃於2021年9月前竣工並於2022年5月交付，而第二期及第三期則尚未開始施工。

該物業第一期及第二期的總計劃建築面積(「建築面積」)約為714,959.39平方米。該物業第三期的計容建築面積為18,846.8平方米。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年6月6日屆滿，及作商業用途的年期於2058年6月6日屆滿。

(ii) 佳源海玥府項目

佳源海玥府位於青島市黃島區海王路南側、鳳躡山路東側。毗鄰若干住宅發展項目，公共交通網絡及生活配套設施有待進一步完善。

該物業佔兩幅土地，總佔地面積約56,132平方米，並將開發成住宅及商業綜合體。目前該項目在建中，且計劃於2022年3月前竣工並於2022年5月交付。該物業的計劃建築面積約為107,165.50平方米。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2089年5月14日屆滿，及作商業用途的年期於2059年5月14日屆滿。

(iii) 青島中昌數創智慧谷項目

青島中昌數創智慧谷位於青島市黃島區柏果樹河西側、前灣港路南側。毗鄰若干住宅發展項目，該位置公共交通發達，配套設施齊全。

該物業佔兩幅土地，總佔地面積約118,236平方米，並將開發成辦公園區(包括商務辦公室及產業辦公室)。目前該項目在建中，且計劃於2023年3月前竣工並於2023年5月交付。該物業的計劃建築面積約為237,670.75平方米。該物業已獲授土地使用權，作商業及財務用途的年期於2059年5月14日屆滿，及作科研用途的年期於2069年5月14日屆滿。

(iv) 佳源雙子星城項目

佳源雙子星城位於青島市李滄區南嶺三路北側，重慶中西西側。毗鄰若干住宅發展項目，公共交通網絡及生活配套設施有待進一步完善。

該物業佔五幅土地，總佔地面積約168,827.60平方米，並將分兩期開發成住宅、商業及辦公室綜合體。目前第一期在建中，且計劃於2023年5月竣工，而第二期則尚未開始施工。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年5月30日屆滿，及作商業及財務用途的年期於2060年5月30日屆滿。

(v) 佳源海棠府項目

佳源海棠府位於威海市環翠區青島路西側、珠海路北側。其位於威海市經濟技術開發區，該位置公共交通發達，配套設施齊全。

該物業包括一幅佔地面積約為16,300平方米的地塊。該物業為空地並於2020年12月開始施工，計劃建築面積約為35,511.10平方米。該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年9月17日屆滿，作商業用途的年期於2060年9月17日屆滿，及作公共設施用途的年期於2070年9月17日屆滿。

2.4 目標集團的財務資料

(i) 併賬集團的財務資料

以下載列根據通函附錄二A所載的併賬集團會計師報告，截至2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月併賬集團的財務資料。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元 (經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (經審核)
收益	-	-	-	-	795,317
銷售成本	-	-	-	-	(502,678)
毛利	-	-	-	-	292,639
其他收入	4	422	283	219	237
其他虧損淨額	(1)	(49)	(21)	(91)	(2,867)
金融資產減值(虧損)/ 撥回淨額	-	(3,040)	2,078	2,123	(16,405)
銷售及營銷開支	(415)	(3,437)	(1,409)	(856)	(3,679)
行政開支	(566)	(12,899)	(4,931)	(1,893)	(15,437)
融資成本	-	(7,746)	(2,006)	(1,616)	(716)
除稅前(虧損)/溢利	(978)	(26,749)	(6,006)	(2,114)	253,772
所得稅抵免/(開支)	226	6,644	894	466	(118,297)
年/期內(虧損)/溢利及 全面收益/(虧損)總額	<u>(752)</u>	<u>(20,105)</u>	<u>(5,112)</u>	<u>(1,648)</u>	<u>135,475</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，由於併賬集團並未交付任何物業，故併賬集團錄得的收益為零。截至2020年9月30日止九個月，併賬集團錄得收益約人民幣795.3百萬元，主要來自威海祥源旗下的物業開發項目。威海祥源擁有兩個物業開發項目，(i)佳源

邁時資本函件

名城項目，包括五幢住宅樓宇及三幢商業樓宇；及(ii)佳源海棠府項目，包括八幢住宅樓宇。佳源名城項目於2018年4月開始預售。佳源名城項目旗下所有樓宇已於2020年1月前竣工及交付，並為截至2020年9月30日止九個月貢獻收益。佳源海棠府項目將於2021年3月開始預售，且計劃於2022年10月前竣工並於2022年12月交付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度，併賬集團分別錄得虧損約人民幣0.8百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣5.1百萬元。虧損淨額主要歸因於其業務營運產生的成本。截至2020年9月30日止九個月，併賬集團錄得溢利約人民幣135.5百萬元，此乃主要歸因於威海祥源向客戶交付佳源海棠府項目所確認的溢利。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產				
物業及設備	84	270	216	1,740
遞延稅項資產	226	6,870	8,042	24,827
	<u>310</u>	<u>7,140</u>	<u>8,258</u>	<u>26,567</u>
流動資產				
庫存物業	195,769	322,545	419,858	2,150,476
預付款項及其他應收款項	379	465,257	728,754	2,710,010
預付所得稅	-	32,332	34,842	-
合約收購成本	-	689	941	-
收購土地使用權的權利	-	-	143,220	-
受限制銀行存款	-	90,084	18,386	2,566
現金及現金等價物	1,864	301	6,243	5,601
	<u>198,012</u>	<u>911,208</u>	<u>1,352,244</u>	<u>4,868,653</u>

邁時資本函件

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	止九個月 人民幣千元 (經審核)
流動負債				
貿易及其他應付款項	179,074	50,875	93,781	900,175
已收預售按金	-	737,775	852,469	18,783
即期所得稅負債	-	-	-	97,086
銀行及其他借款	-	130,555	25,812	1,314
	<u>179,074</u>	<u>919,205</u>	<u>972,062</u>	<u>1,017,358</u>
流動資產/(負債)淨值	18,938	(7,997)	380,182	3,851,295
總資產減流動負債	19,248	(30,857)	388,440	3,877,862
非流動負債				
銀行及其他借款	-	-	249,000	900,000
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>249,000</u>	<u>900,000</u>
權益				
魯源擁有人應佔權益				
匯總資本	20,000	20,000	20,000	2,176,452
(累計虧損)/保留盈利	(752)	(20,857)	(25,969)	111,449
	<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>2,287,901</u>
非控股權益	-	-	145,409	689,961
總權益	<u><u>19,248</u></u>	<u><u>(857)</u></u>	<u><u>139,440</u></u>	<u><u>2,977,862</u></u>

併賬集團的流動資產由2017年12月31日的約人民幣198.0百萬元增加至2020年9月30日的約人民幣4,868.7百萬元，此乃主要由於庫存物業由約人民幣195.8百萬元增加至約人民幣2,150.5百萬元，而預付款項及其他應收款項由約人民幣0.4百萬元增加至約人民幣2,710.0百萬元。庫存物業增加主要歸因於截至2020年9月30日止九個月內收購土地使用權。預付款項及其他應收款項增加乃主要由於截至2020年9月30日止九個月內向關聯方提供墊款。

併賬集團的流動負債由2017年12月31日的約人民幣179.1百萬元增加至2020年9月30日的約人民幣1,017.4百萬元。併賬集團的流動負債增加主要歸因於自關聯方所得墊款增加。於2020年9月30日，併賬集團的非流動負債主要包括銀行及其他借款。除銀行及其他借款約人民幣901.3百萬元外，併賬集團於2020年9月30日並無任何計息貸款。

併賬集團的總權益由2017年12月31日的約人民幣19.2百萬元大幅增加至2020年9月30日的約人民幣2,977.9百萬元，乃主要由於併賬集團的最終股東沈先生進行注資。

(ii) 領世華府的財務資料

誠如董事會函件所披露，於2020年9月30日，領世華府為目標公司擁有63%股權的合營企業。於完成後，領世華府將成為 貴公司合營企業，並將按權益會計法入賬。

緊接重組前，由沈先生最終控制的公司浙江佳源申城房地產集團有限公司（「**申城集團**」）、青島朱家窪實業股份有限公司及于曦華先生分別持有領世華府63%、30%及7%股權。根據領世華府的組織章程細則以及合作協議，申城集團及于曦華先生對領世華府擁有共同控制權；且領世華府相關活動的決定須得到申城集團、青島朱家窪實業股份有限公司及于曦華先生三分之二以上的同意。因此，於領世華府的投資被視為於合營企業投資並已應用權益法。

於重組後，目標公司將持有領世華府63%股權，該公司將成為目標公司合營企業。

邁時資本函件

以下載列根據通函附錄二B所載的領世華府會計師報告，截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月領世華府的財務資料。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收益	-	-	-	-	-
銷售成本	-	-	-	-	-
毛利	-	-	-	-	-
其他收入	183,355	252,553	624	322	703
其他虧損淨額	(17)	(14)	(50)	(40)	(60)
金融資產減值(虧損)/ 撥回淨額	(63)	(1,194)	5,030	6,652	(11,478)
銷售及營銷開支	(274)	(5,333)	(10,354)	(7,747)	(3,250)
行政開支	(1,571)	(4,978)	(8,625)	(4,478)	(3,259)
融資成本	(216,544)	(245,004)	(1,653)	(1,236)	(1,241)
除稅前虧損	(35,114)	(3,970)	(15,028)	(6,527)	(18,585)
所得稅抵免	8,621	927	3,710	1,588	4,625
年/期內虧損及 全面虧損總額	<u>(26,493)</u>	<u>(3,043)</u>	<u>(11,318)</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(13,960)</u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，佳源華府項目仍處於施工階段並錄得零收益。佳源華府項目第一期已於2019年6月開始預售，且計劃於2021年9月前竣工並於2022年5月交付。佳源華府項目第二期及第三期分別計劃於2021年6月及2023年3月開始預售。

由於該物業項目仍在開發中，且未錄得任何收益，故截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年9月30日止九個月，領世華府分別錄得虧損淨額約人民幣26.5百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣14.0百萬元。

邁時資本函件

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
非流動資產				
物業及設備	1,252	1,090	712	432
遞延稅項資產	8,621	15,233	18,943	23,568
預付款項及其他應收款項	–	37,901	20,086	11,214
	<u>9,873</u>	<u>54,224</u>	<u>39,741</u>	<u>35,214</u>
流動資產				
庫存物業	239,923	2,032,322	4,639,699	5,464,388
預付款項及其他應收款項	2,536,717	2,013,933	2,497,463	3,036,577
合約收購成本	–	–	2,900	7,844
預付所得稅	–	–	36,058	83,714
受限制銀行存款	–	–	103,710	158,278
現金及現金等價物	100,253	1,035	23,101	46,111
	<u>2,876,893</u>	<u>4,047,290</u>	<u>7,302,931</u>	<u>8,796,912</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	2,890,144	2,077,096	1,045,879	1,072,054
已收預售按金	–	–	1,015,493	2,384,471
銀行及其他借款	–	–	1,120,664	2,719,615
	<u>2,890,144</u>	<u>2,077,096</u>	<u>3,182,036</u>	<u>6,176,140</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(3,378)</u>	<u>2,024,418</u>	<u>4,160,636</u>	<u>2,655,986</u>
總資產減流動負債	<u>(13,251)</u>	<u>1,970,194</u>	<u>4,120,895</u>	<u>2,620,772</u>
非流動負債				
銀行及其他借款	–	2,047,894	4,195,430	2,704,740
	<u>–</u>	<u>2,047,894</u>	<u>4,195,430</u>	<u>2,704,740</u>
權益				
實繳資本	27,000	27,000	27,000	27,000
累計虧損	<u>(30,378)</u>	<u>(50,476)</u>	<u>(61,794)</u>	<u>(75,754)</u>
總權益	<u>(3,378)</u>	<u>(23,476)</u>	<u>(34,794)</u>	<u>(48,754)</u>

領世華府的流動資產由2017年12月31日的約人民幣2,876.9百萬元增加至2020年9月30日的約人民幣8,796.9百萬元，乃主要歸因於庫存物業增加約人民幣5,224.5百萬元至約人民幣5,464.4百萬元以及預付款項及其他應收款項增加約人民幣499.9百萬元至約人民幣3,036.6百萬元。庫存物業增加主要由於開發位於青島市嶗山區的最佳源華府項目。於2020年9月30日的預付款項及其他應收款項約人民幣3,036.6百萬元主要包括向關聯方墊款、因建設服務而支付的按金及存放於財務公司的按金。

領世華府的流動負債由2017年12月31日的約人民幣2,890.1百萬元增加至2020年9月30日的約人民幣6,176.1百萬元。領世華府流動負債的增加主要歸因於已收預售按金以及銀行及其他借款增加部分被貿易及其他應付款項減少抵銷所致。領世華府於2020年9月30日的非流動負債主要包括銀行及其他借款。

3. 進行收購事項的原因及裨益

3.1 進行收購事項的原因

誠如董事會函件所披露，由於目標集團的房地產開發項目主要位於中國新一線城市之一的山東省青島市，因此 貴集團預計山東省的房地產市場未來將繼續穩定增長，將提高 貴集團的銷售預期。另一方面， 貴集團可能會通過在區域佈局中增加更多省份以迅速擴大其業務的地理覆蓋範圍，並進一步擴大其土地儲備並實現規模經濟，從而提升 貴集團的競爭力。

吾等已審閱招股章程並備悉為了在地域上分開 貴集團與私人集團（由沈先生最終擁有）的物業開發項目並確保 貴集團與私人集團的物業業務劃分清晰以及將由此產生的任何潛在競爭減至最低，明源投資及沈先生以 貴公司的利益與 貴公司訂立了不競爭契據，據此，私人集團已同意，只會非目標城市（定義見招股章程）經營其物業開發業務，而 貴集團會在目標城市（定義見招股章程）經營物業開發業務。根據不競爭契據， 貴公司獲授予選擇權以隨時一次或多次收購明源投資及沈先生或彼等各自的任何聯繫人持有的全部或部分非目標城市（定義見招股章程）物業開發項目的任何權益。

茲提述招股章程，吾等獲悉青島市為非目標城市(定義見招股章程)之一，以及威海市屬未涉足城市(定義見招股章程)範圍內。鑑於私人集團已通過目標集團於威海市進行物業開發業務，故威海市其後已成為非目標城市(定義見招股章程)，因而 貴公司有權根據不競爭契據行使選擇權收購威海市的物業開發項目。於完成後，青島市及威海市將成為目標城市(定義見招股章程)，且私人集團將不再對青島市和威海市的物業開發項目擁有任何權益。基於以上所述，吾等同意董事的意見，即據此收購事項，其控股股東於完成後將繼續遵守彼等根據招股章程披露的不競爭契據所作的承諾，以及收購事項已履行沈先生把非上市業務持續注入到 貴公司的承諾。

收購事項將有助 貴集團進軍山東省市場並為 貴公司日後的發展奠下穩固基礎，對進一步提升「佳源」品牌在中國的影響力起了積極的作用，並將有助拓展 貴集團於全國重點區域的戰略佈局。

如通函附錄三經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表所示，假設收購事項已於2020年6月30日進行， 貴集團於2020年6月30日的資產淨值將增加約人民幣5,932.7百萬元至人民幣19,405.3百萬元，以及其資產負債比率亦將由約77.5%下降至63.1%。董事認為，待有關配發及發行代價股份及換股股份完成後將進一步提升沈先生的持股比例。此外， 貴集團的估計淨資產的增加將持續優化 貴集團的資產負債結構，進一步使得 貴集團的財務狀況更趨穩健。

3.2 山東省物業市場概覽

考慮到目標集團主要於青島市及威海市從事其業務，吾等已取得並審閱有關青島市及威海市近年房地產市場及整體經濟增長的市場數據。

青島市

青島市為山東省的副省級城市，乃重要沿海城市並為中華人民共和國國務院(「國務院」)所批准的國際港口。其亦為山東省的經濟中心、沿海假日旅遊城市、重要國家先進漁業開發區及東北亞國際航運中心。其亦是一帶一路新亞歐大陸橋經濟走廊的主要城市以及海上合作的戰略支點。坐擁11,293平方公里的總面積，青島市擁有七個市轄區的司法權及管有三個縣級市。

邁時資本函件

下表載列所示年度青島市的選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	812.1	865.9	928.3	1,013.7	1,094.9	1,174.1	7.7%
實際國內生產總值 增長率(%)	7.8	7.9	7.7	7.4	7.3	6.5	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元)	576.6	655.6	745.5	777.7	-	-	-
人口(百萬人)	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	1.0%
城鎮人口(百萬人)	6.2	6.4	6.6	6.7	6.9	7.0	2.6%
城鎮化率(%)	68.4	70.0	71.5	72.6	73.7	74.1	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	38,294	40,370	43,598	47,176	50,817	54,484	7.8%

資料來源：青島市統計局、國家統計局

下表載列所示年度青島市房地產市場的選定指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
物業投資 (人民幣十億元)	111.8	112.2	136.9	133.1	148.5	180.4	10.0%
住宅物業投資 (人民幣十億元)	73.1	75.7	95.6	92.6	103.5	123.9	11.1%
商品物業銷售 (人民幣十億元)	97.1	126.3	179.0	199.9	228.2	224.7	18.3%
商品住宅物業銷售 (人民幣十億元)	80.3	104.5	157.6	164.2	195.3	201.8	20.2%
已售商品物業建築面積 (百萬平方米)	11.6	14.2	19.4	19.0	18.1	16.5	7.3%
已售商品住宅物業建築面 積(百萬平方米)	10.2	12.4	17.5	16.3	15.8	14.8	7.6%
商品物業平均售價 (「平均售價」) (人民幣元/平方米)	8,341.1	8,899.6	9,231.3	10,516.6	12,624.2	13,601.7	10.3%
商品住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	7,857.3	8,436.5	8,997.2	10,050.7	12,375.8	13,670.2	11.7%

資料來源：青島市統計局、國家統計局

青島市在2014年至2019年間的房地產發展有所增長。誠如上表所述，青島市住宅物業投資及商品住宅物業銷售分別由2014年的約人民幣731億元及人民幣803億元增加至2019年的約人民幣1,239億元及人民幣2,018億元，複合年增長率分別約為11.1%及20.2%。已售商品住宅物業建築面積及商品住宅物業平均售價分別由2014年的約10.2百萬平方米及每平方米人民幣7,857.3元增加至2019年的約14.8百萬平方米及每平方米人民幣13,670.2元，複合年增長率分別約為7.6%及11.7%。青島市2019年的商品物業銷售、已售商品物業建築面積及已售商品住宅物業建築面積均較2018年有所下降，主要由於中國政府針對房地產市場所頒佈的持續宏觀調控政策所致。鑑於山東省的居民人口超過1億人且青島市具省內最高的國內生產總值，吾等認為青島市對山東省人口具強勁吸引力，而其房地產市場亦將具增長潛力，其於於2020年就物業開發投資吸引度而言在中國地級以上城市中排名第17位。

威海市

威海市為山東省地級市，乃山東半島的區域中心城市、重要的海洋產業基地及國務院批准的濱海旅遊城市。其為中韓自由貿易區試點示範城市。其亦為首批國家新型城鎮化綜合試點地區之一。坐擁291平方公里的總面積，威海市擁有兩個市轄區的司法權及管有兩個縣級市。

下表載列所示年度威海市的選定經濟指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	224.4	240.8	260.7	279.5	289.9	296.4	5.72%
實際國內生產總值 增長率(%)	9.4	8.4	7.9	8.0	6.6	3.6	不適用
固定資產投資 (人民幣十億元)	22.3	25.4	28.8	29.4	34.5	38.3	11.42%
人口(百萬人)	2.81	2.81	2.82	2.83	2.83	2.84	0.21%
城鎮人口(百萬人)	1.72	1.77	1.83	1.88	1.92	1.95	2.54%
城鎮化率(%)	61.3	63.2	65.0	66.5	67.8	68.7	不適用
城鎮居民人均可支配收入 (人民幣元)	34,254	36,336	39,363	42,703	45,896	49,044	7.44%

資料來源：威海市統計局、國家統計局

邁時資本函件

下表載列所示年度威海市房地產市場的選定指標：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	複合年 增長率
物業投資 (人民幣十億元)	35.7	31.3	21.5	27.5	34.5	38.3	1.42%
住宅物業投資 (人民幣十億元)	29.3	25.7	17.5	21.6	27.5	30.7	0.94%
商品物業銷售 (人民幣十億元)	40.1	42.2	46.4	54.7	67.0	48.4	3.83%
商品住宅物業銷售 (人民幣十億元)	33.5	34.0	39.4	47.2	59.0	44.8	5.99%
已售商品物業建築面積 (百萬平方米)	8.5	8.7	9.1	10.0	10.4	6.3	-5.81%
已售商品住宅物業建築面 積(百萬平方米)	7.5	7.5	8.3	8.9	9.3	5.7	-5.34%
商品物業平均售價 (人民幣元/平方米)	4,731.5	4,866.0	5,090.0	5,432.8	6,423.4	7,701.5	10.23%
商品住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	4,483.7	4,504.2	4,759.0	5,293.9	6,355.0	7,851.4	11.86%

資料來源：威海市統計局、國家統計局

誠如上表所述，威海市住宅物業投資及商品住宅物業銷售分別由2014年的約人民幣293億元及人民幣335億元增加至2019年的約人民幣307億元和人民幣448億元，複合年增長率分別約為0.94%及5.99%。已售商品住宅物業建築面積由2014年的約7.5百萬平方米減少至2019年的約5.7百萬平方米，複合年增長率為-5.34%，而商品住宅物業平均售價由2014年的每平方米約人民幣4,483.7元增加至2019年的每平方米約人民幣7,851.4元，複合年增長率約為11.86%。威海市2019年的商品物業銷售、商品住宅物業銷售、已售商品物業建築面積及已售商品住宅物業建築面積均較2018年有所下降，主要由於中國政府針對房地產市場所頒佈的持續宏觀調控政策所致。鑑於山東省居民人口超過1億人，且威

海市的國內生產總值位居全省第三位，吾等認為威海市對山東省人口具強勁吸引力，而其房地產市場亦將具增長潛力，其於2020年就物業開發投資吸引度而言在中國地級以上城市中排名第83位。

儘管吾等備悉，從2014年至2019年間威海市已售商品物業建築面積及已售商品住宅物業建築面積的負複合年增長率可證明商品物業的銷售增長放緩，但值得注意的是威海市同期的經濟指標呈現穩定增長。具體而言，威海市的名義國內生產總值及城鎮居民人均可支配收入分別由2014年的約人民幣2,244億元及人民幣34,254元增加至2019年的約人民幣2,964億元及人民幣49,044元，複合年增長率分別約為5.72%及7.44%。此外，威海市的城鎮化率由2014年的61.3%增加至2019年的68.7%。威海市經濟增長及城鎮居民的購買力持續上升將帶動消費升級，繼而推動房地產市場的需求。此外，吾等認為持續加速的城鎮化率將成為威海市房地產市場穩定增長的一個重點推動力。

中國房地產市場前景

2019年12月的新型冠狀病毒(2019新型冠狀病毒病)爆發在短期內對房地產市場活動及信心產生重大影響。中國房地產市場的各個領域均受到一定程度的影響。為應對2019新型冠狀病毒病的影響，中國多個地方政府自2020年2月起已推行支援性措施以穩定房地產市場，例如容許延遲物業項目的動工及完工時間、放寬預售條件及監管預售資金、延後土地租賃付款、加大向發展商的信貸支持、放寬信貸限額及首付要求、放寬對新移民的限制等。中國在2020年下半年已有效控制2019新型冠狀病毒病的爆發。幾乎所有建築公司及房地產開發公司已復工。先前受2019新型冠狀病毒病的爆發抑制的需求經已釋放，大多數城市的房地產交易已逐漸恢復。

隨著自2018年下半年以來近兩年的調整週期後，相信中國房地產市場將於未來進入相對穩定的新週期。在城市群的發展、持續城市化進程以及剛性與升級需求的支持下，預計對物業的市場需求將會趨於穩定。因此，中國房地產市場的基本面在中長期內將保持穩定及彈性。

基於以上所述，吾等同意董事的意見，即收購事項與 貴集團的「做大做強」戰略目標一致，吾等因而認為訂立買賣協議作為推動擴大 貴集團於中國山東省的戰略佈局的戰略步驟以及對 貴公司及其股東的整體利益屬公平合理。

4. 買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)的主要條款

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

2021年1月13日

訂約方

- (i) 貴公司，作為買方；及
- (ii) 沈先生，作為賣方。

將予收購的標的事項

貴公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。 貴公司有權於完成後提名及指派一家全資附屬公司承購銷售股份。

目標公司將於重組後，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有由沈先生及／或其控制的公司所全資擁有或部分擁有的位於中國山東省的所有物業開發項目公司的股權。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)以及位於中國山東省的所有物業開發項目公司所組成。有關重組的進一步資料載列於董事會函件「重組」及「目標集團及其業務的資料」各段。

代價

收購事項的初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其將於完成後按下列方式支付：

1. 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)，透過發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券予以結付，沈先生或其代名人可按每股換股股份3.30港元的轉換價(可予以調整)，將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份；
2. 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)(可予以調整)，由貴公司按發行價每股代價股份3.30港元向沈先生或其代名人發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及
3. 餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)以現金結付。

初步代價已根據2020年9月30日的調整後資產淨值(按董事會函件「調整後資產淨值及初步代價」各段所述方式界定及計算)達成協議。初步代價根據董事會函件及下文「代價調整機制」一段所述的調整機制調整至最終代價。最終代價將由貴公司於完成後支付予沈先生或其代名人。

代價調整機制

倘參照(其中包括)目標集團於2020年12月31日及截至該日止年度的經審核匯總賬目計算的目標集團於完成時的調整後資產淨值(「完成時調整後資產淨值」)低於調整後資產淨值，則初步代價將向下調整，調整幅度為調整後資產淨值金額與完成時調整後資產淨值(經計及4.86%折讓)金額之差額，以得出最終代價(即最終代價相等於完成時調整後資產淨值的95.14%)。倘完成時調整後資產淨值相等於或高於調整後資產淨值，則不會作出調整(即最終代價與初步代價相同)。倘初步代價於上述情況向下調整，最終代價的現金部分將減少，而最終代價的可換股債券及代價股份部分將保持不變。

可換股債券

待若干完成條件達成後，貴公司將發行本金總額3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)的可換股債券，除非先前已獲轉換，否則將自發行日起計滿60個月當日到期，應 貴公司要求延長期限則作別論。

代價股份

840,000,000股代價股份佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約20.71%、經代價股份擴大的 貴公司已發行股本約17.16%(假設於最後實際可行日期至配發及發行代價股份期間 貴公司的已發行股份總數概無變動)及於可換股債券獲悉數轉換時， 貴公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約14.16%。

轉換價及發行價

轉換價每股換股股份3.30港元及發行價每股代價股份3.30港元乃經 貴公司與沈先生公平磋商後釐定，並已參考股份的現行市價。

先決條件

完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

- (i) 重組已根據買賣協議完成；
- (ii) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份及可換股債券)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (iii) 貴公司已取得聯交所批准代價股份以及換股股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (iv) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；及

(v) 貴公司已信納目標集團在所有方面的盡職審查結果。

倘於2021年12月31日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前，未能達成或未獲 貴公司豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(i)、(ii)及(iii)項除外)，除非訂約方另行協定，否則買賣協議將予以終止。儘管 貴公司可豁免條件(iv)及(v)，惟據董事所深知、盡悉及確信，並根據 貴公司中國法律顧問就構成本收購事項主體的物業權益出具的法律意見，目前概無預見任何將會要求該等條件將於2021年12月31日或之前或訂約方可能協定的有關其他日期獲豁免的情況。因此，預期本收購事項的內容將於本收購事項結束當日仍然相同。

重組

於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)及於中國山東省的所有物業開發項目公司組成。

根據重組，目標集團將於完成前取消所有由目標集團附屬公司或合營企業提供予私人集團任何附屬公司或合營企業的公司擔保。

有關重組的更多詳情以及載列緊接重組完成後的目標集團企業及持股架構的圖表，請參閱董事會函件「重組」各段。

完成

完成將於買賣協議的先決條件已獲達成或豁免後起計第十個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。

5. 代價的基準

誠如董事會函件所披露，初步代價由 貴公司及沈先生經公平磋商後釐定，並已參考(其中包括)(i)基於通函附錄四所載由獨立物業估值師仲量聯行編製有關物業開發項目於2020年11月30日的估值金額19,546,700,000港元(相當於約人民幣16,565,000,000元)的估值報告及目標集團擁有的物業開發項目公司的所有權百分比計算，該等物業開發項目於2020年11月30日增值約3,459,760,000港元(相當於

邁時資本函件

約人民幣2,932,000,000元)；(ii)目標集團於重組後於2020年9月30日的調整後財務資料；(iii)調整後資產淨值(定義見下文)折讓約4.86%；及(iv)物業開發項目增值的中國遞延稅項金額。

下表顯示目標集團於2020年9月30日的調整後資產淨值(定義見下文)及初步代價的計算：

	概約港元
於2020年9月30日目標集團擁有人應佔	5,023,260,000
未經審核匯總資產淨值(經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本及假設重組於2020年9月30日完成)(附註1)	(相當於約人民幣 4,257,000,000元)
加：	
根據物業估值及目標集團持有的物業開發項目公司的所有權百分比，於2020年11月30日的物業開發項目的增值(附註2)	3,459,760,000 (相當於約人民幣 2,932,000,000元)
減：	
增值的中國遞延稅項(附註3)	864,940,000 (相當於約人民幣 733,000,000元)
等於：	
於2020年9月30日目標集團擁有人應佔調整後資產淨值(「調整後資產淨值」)	7,618,080,000 (相當於約人民幣 6,456,000,000元)
減：	
調整後資產淨值折讓4.86%(附註4)	370,520,000 (相當於約人民幣 314,000,000元)
初步代價	7,247,560,000 (相當於約人民幣 6,142,000,000元)

附註：

1. 於2020年9月30日，(i)誠如通函附錄二A所載，併賬集團擁有人應佔資產淨值為2,699,723,000港元(相當於約人民幣2,287,901,000元)；(ii)誠如通函附錄二B所載，領世華府擁有人應佔虧絀淨值為36,244,000港元(相當於約人民幣30,715,000元)；(iii)經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本後，假設重組於2020年9月30日完成，目標集團擁有人的應佔未經審核匯總資產淨值約為人民幣4,257,000,000元(相當於約5,023,260,000港元)。
2. 物業開發項目的增值為下列兩項差額的總和：(i)通函附錄二A及二B所載物業開發項目的賬面值，加上若干項目公司的原有投資成本；及(ii)根據各物業開發項目各自的擁有權比例，物業開發項目於2020年11月30日的市值。
3. 中國遞延稅項乃根據物業開發項目的增值乘以25%的稅率計算。
4. 4.86%折讓乃由賣方及 貴公司經公平商業磋商後釐定。賣方作為控股股東願意提供調整後資產淨值折讓4.86%以支持 貴公司。

初步代價按(i)誠如估值報告所披露，目標集團所持有的物業開發項目於2020年11月30日的最新公允價值，及(ii)根據相關物業開發項目的增值計算所得的適用稅率25%進行調整，吾等認為該調整對於主要從事物業開發及銷售的公司而言屬慣常合理。吾等已審閱有關物業開發項目增值的計算表單且並無發現任何重大分歧。

5.1 估值報告

根據估值報告，目標集團持有的物業於2020年11月30日現況下的市值為人民幣16,565,000,000元(「估值」)。獨立股東務請垂注通函附錄四所載有關目標集團持有的物業(「該等物業」)估值報告全文及證書。

為評估仲量聯行的專業能力及獨立性，吾等獲得並審閱(i)仲量聯行的委聘書；(ii)仲量聯行的相關資質及經驗。根據吾等對仲量聯行委聘書的審閱，吾等信納 貴公司與仲量聯行之間的委聘條款及範圍就仲量聯行須提供的意見而言屬適當。吾等備悉估值報告負責人姚贈榮先生為特許測量師，擁有27年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。就盡職審查而言，吾等通過電話與仲量聯行的團隊成員進行討論，了解彼等有關估值

項目的過往經驗及其所開展的估值工作以及仲量聯行於進行估值時所採用的步驟及措施。仲量聯行亦確認，其獨立於 貴集團、沈先生以及彼等各自的聯繫人。鑒於上文，吾等認為仲量聯行合資格並擁有相關經驗進行估值。

吾等已審閱估值報告並與仲量聯行就估值所採用的方法、基準及假設進行討論。基於估值報告以及吾等與仲量聯行的討論，吾等知悉比較法已獲採納以評估(i)第一類(目標集團持作發展的物業)物業權益，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用；及(ii)第二類(目標集團持作日後發展的物業)物業權益，假設物業權益按現狀即時交吉出售，並參考市場可得的可資比較銷售交易計算。此外，就第三類(目標集團已簽約將予收購的物業)物業權益而言，該等物業並無獲賦予任何商業價值，此乃由於目標集團於估值日期尚未獲得發國有土地使用權證/房地產權證及/或補地價付款尚未悉數結付。

比較法乃基於獲公認為最佳指標的市場交易，並假定可從市場相關交易的證據中推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。吾等從仲量聯行獲悉，比較法於評估中國物業的相關估值及市場標準完全一致。仲量聯行告知吾等，投資法對各該等物業所有可供租用單位的現有租金就各自的未到期租約期進行資本化，並假設空置單位以各自的市值租金出租，並不適合擬持作出售的該等物業。此外，貼現現金流量法要求採納多項僅在特定且有限的情況下方為有效的假設，惟有關情況就該等物業的性質而言並不適用。

吾等已審閱仲量聯行為各該等物業識別之可資比較物業或土地交易名單。倘無可資比較交易，仲量聯行則參考目標集團預售物業單位的價格列表以評估該等物業。吾等從仲量聯行獲悉，可資比較對象的選擇標準包括位置、便利程度、面積及其他相關因素。吾等進一步備悉(i)可資比較交易與相關該等物業位於同一地區；(ii)可資比較交易於2018年至2020年進行；及(iii)可資比較交易的資料來自仲量聯行的內部數據庫。仲量聯行已作出必要相關調整，包括面積、位置以及可資比較交易的交易日期與估值日期之間的時間差異，以彌補該等物業與可資比較交易之間的差異。

經考慮上述原因，吾等認為就評估該等物業而採用的估值方法、基準及假設為合理及可予接納。

5.2 可資比較交易分析

吾等備悉初步代價較調整後資產淨值折讓4.86%。由於目標集團主要從事物業開發，因此以收購相關代價評估目標集團的調整後資產淨值實屬慣常。吾等已於聯交所網站識別出12宗交易（「可資比較交易」），有關通函乃於2020年7月1日及直至最後實際可行日期期間刊發。吾等認為自2020年7月1日至最後實際可行日期之間的可資比較交易為詳盡無遺且具有代表性，乃由於該等物業交易已密切反映出實施檢疫措施（吾等相信這對2020年上半年的房地產交易估值有若干影響）以控制2019新型冠狀病毒病的爆發後中國物業市場近期的市場狀況及宏觀經濟狀況。因此，吾等並無延長選擇期。隨著中國經濟於2020年下半年逐漸復蘇，吾等認為，在上述期間選擇的可資比較交易對評估中國最近的物業交易更具相關性。吾等的選擇標準為(i)屬於聯交所主板上市的公司對主要持有物業或物業開發公司／項目的公司的收購；及(ii)代價基準乃就標的物業的最新估值（「重估資產淨值」）或就交易而進行的標的物業的最新獨立估值進行調整後，經參考標的目標公司／集團的資產淨值，且有關重估資產淨值或估值金額已於相關通函中披露及載列（見下表）。

通函日期	股份代號	公司名稱	是否存在 關連	重估資產		(折讓)／ 溢價
				淨值／獨立 物業估值 (港元)	代價 (港元)	
2020年7月15日	2863	高豐集團控股有限公司	是	55,300,000	53,800,000	(1.82%)
2020年7月20日	207	大悅城地產有限公司	是	690,777,141	681,804,000	(1.30%)
2020年7月20日	230	五礦地產有限公司	是	1,676,900,000	1,620,340,000	(3.37%)

邁時資本函件

通函日期	股份代號	公司名稱	是否存在 關連	重估資產		(折讓)/ 溢價
				淨值/獨立 物業估值 (港元)	代價 (港元)	
2020年8月25日	1246	保集健康控股有限公司	是	160,000,000	157,700,000	(1.56%)
2020年9月22日	6182	乙德投資控股有限公司	是	32,300,000	32,300,000	0.00%
2020年9月22日	123	越秀地產股份有限公司	是	68,370,000	68,370,000	0.00%
2020年9月25日	2183	三盛控股(集團)有限公司	是	1,073,968,000	347,349,600	(67.67%) (附註1)
2020年11月20日	1598	中國21世紀教育集團有限公司	是	124,844,000	123,900,000	(0.76%)
2020年11月25日	337	綠地香港控股有限公司	是	11,398,800,000	8,566,800,000	(24.80%)
2020年11月30日	1549	永豐集團控股有限公司	是	74,096,325	74,000,000	(0.13%)
2020年12月3日	9978	方圓房地產服務集團有限公司	是	78,660,000	77,520,000	(1.40%)
2021年1月28日	3382	天津港發展控股有限公司	是	281,576,438	281,576,438	0.00%
				平均		(3.20%)
				中位數		(1.30%)
				最高		0.00%
				最低		(24.80%)

資料來源：聯交所

附註：

1. 誠如三盛控股(集團)有限公司(「三盛控股」)日期為2020年9月25日的通函所披露，三盛控股建議收購目標集團，其主要於中國從事物業開發。收購目標集團的代價約為347.3百萬港元(相等於約人民幣310.1百萬元)，乃經參考(其中包括)2020年3月31日目標集團股東應佔綜合資產淨值約人民幣745.7百萬元(將於重組完成後減至為零)以及2020年6月30日目標集團應佔目標物業估值盈餘約1,074.0百萬港元(相等於約人民幣958.9百萬元)而釐定。重組完成後，目標集團股東應佔權益將降至最低水平，所有資本及保留盈利將在收購前分配。鑒於目標集團股東應佔資產淨值將減至為零，因此，重估資產淨值實際上等於目標物業的估值盈餘。因此，折讓約67.67%乃根據將目標集團代價約347.3百萬港元與估值盈餘約1,074.0百萬港元進行比較而計算得出。對於其他可資比較交易，重估資產淨值通常是目標公司調整目標公司持有物業的估值盈餘的資產淨值。吾等認為就三盛控股的情況而言，將代價與估值盈餘進行比較的有關計算基礎與其他可資比較交易不具有可比性，並且得出異常值的結果。因此，就分析而言並無包括該等折讓。

根據上表載列對可資比較交易的分析，吾等備悉所有可資比較交易代價較各自目標公司的調整後資產淨值的折讓介乎約24.80%至零，平均及中位數折讓分別約為3.20%及1.30%。吾等備悉，初步代價較調整後資產淨值折讓4.86%，處於可資比較交易代價折讓範圍內。其折讓亦高於可資比較交易代價的平均及中位數折讓。

鑒於(i)誠如上述討論，仲量聯行採用的估值方法及假設屬公平合理；(ii)初步代價較調整後資產淨值總和折讓約4.86%，且處於可資比較交易代價折讓範圍內；及(iii)倘完成時調整後資產淨值等於或超過調整後資產淨值，則概不作出調整，且最終代價將不得超逾初步代價，吾等認為達致最終代價的基準屬公平合理。

6. 代價股份

6.1 發行價分析

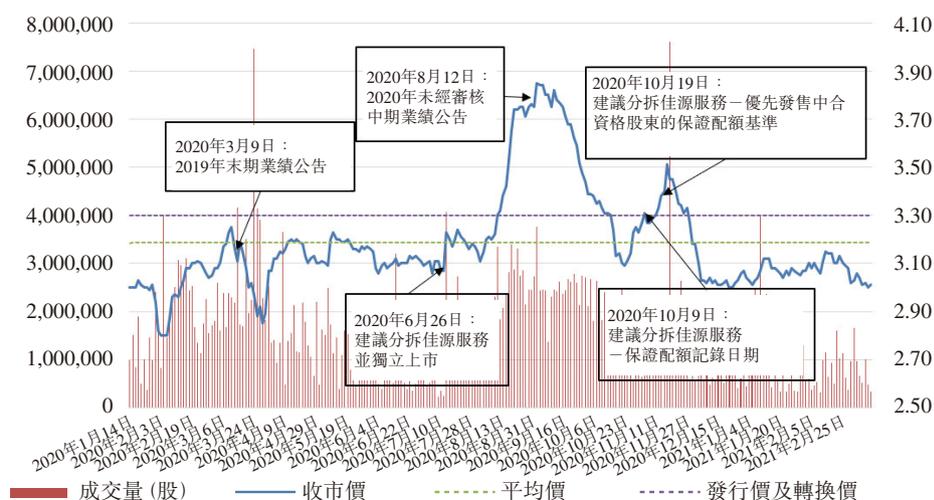
誠如董事會函件所披露，發行價為每股代價股份3.30港元，較：

- (a) 聯交所所報股份於最後實際可行日期之收市價每股股份3.01港元溢價約9.63%；
- (b) 聯交所所報股份於2021年1月13日(即買賣協議日期)之收市價每股股份3.14港元溢價約5.10%；
- (c) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價每股股份3.10港元溢價約6.45%；
- (d) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日之平均收市價每股股份3.09港元溢價約6.90%；及
- (e) 按照於2020年6月30日股東應佔 貴集團綜合資產淨值約13,174,472,260港元(摘錄自2020年中期報告)及於最後實際可行日期已發行之4,055,734,623股股份計算之股東於2020年6月30日應佔每股股份綜合資產淨值每股股份約3.25港元溢價約1.59%。

過往股份表現

吾等已審閱自2020年1月14日起及直至最後實際可行日期止期間（「回顧期間」）（即買賣協議日期前十二個月期間）的每日股份收市價。吾等認為，就對最後實際可行日期前的過往收市價進行合理比較而言，回顧期間足以說明股份的近期價格變動，而有關比較對評估發行價的公平性及合理性而言頗為相關。下圖載列股份於回顧期間於聯交所的每日收市價：

於回顧期間的股價表現



根據上圖，回顧期間股份收市價介乎約2.80港元至3.85港元之間。回顧期間的平均股份收市價約為3.18港元。於2020年2月，股份收市價呈整體上漲趨勢，並於2020年3月6日達到3.25港元。於2020年3月9日，貴公司宣佈截至2019年12月31日止年度的末期業績，股份收市價隨後下跌，於2020年3月23日，收市價為2.85港元。隨後於2020年4月至2020年6月期間，股份收市價在3.06港元至3.23港元之間波動。於2020年6月26日，貴公司宣佈建議分拆附屬公司佳源服務控股有限公司（該公司主要從事向非業主提供物業管理服務及增值服務以及提供社區增值服務）並於聯交所主板獨立上市。隨後股份收市價呈不斷上漲趨勢，並於2020年8月13日達到最高點3.85港元。於2020年8月12日，貴公司宣佈截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績。2020年8月中旬至2020年9

月底期間，股份收市價呈不斷下跌趨勢。於2020年10月9日，貴公司宣佈優先發售項下佳源服務控股有限公司股份的保證配額（「保證配額」）的記錄日期為2020年10月23日。於2020年10月19日，貴公司進一步宣佈保證配額基準。從2020年10月初起，股份收市價總體呈不斷上漲趨勢，並於2020年10月21日達到3.51港元。隨後，股份收市價於2020年11月23日回落至3.00港元，隨後在3.00港元至3.15港元之間波動。

於回顧期間，發行價較(i)最高股份收市價折讓約14.3%；(ii)最低股份收市價溢價約17.9%；(iii)平均股份收市價溢價約3.8%。

與近期發行代價股份比較

為進一步評估發行價的公平性及合理性，吾等已對聯交所主板上市的公司進行可資比較分析，該等公司於2020年7月1日起及直至最後實際可行日期(包括該日)止期間宣佈向賣方發行代價股份以作收購（「可資比較股份發行」）。吾等已識別21宗可資比較股份發行，並認為該名單已盡列基於上述標準的相關可資比較代價股份發行。

儘管構成可資比較股份發行的公司在主要業務、市場資本化、盈利能力、財務狀況及對手方身份方面可能與貴公司有所不同，而其收購原因以及發行代價股份的原因亦有不同，吾等仍然認為可資比較股份發行可為吾等提供香港股本市場中類似交易的最近市場趨勢的整體參考。基於上述原因，就評估發行價的公平性及合理性而言，吾等仍認為可資比較股份發行屬適當。

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價 (港元)	是否屬 關連交易	發行價 溢價/(折讓)	發行價較	發行價較
						最後交易日 前最後五個 發行價較 最後交易日 之前/當日 之收市價	最後交易日 前最後十個 連續交易日/ 最後交易日 當日之每股 平均收市價
2020年7月24日	保集健康控股有限公司	1246	0.35	是	(10.26%)	(14.63%)	(16.67%)
2020年7月29日	中國恒嘉融資租賃集團 有限公司	379	0.186	否	(11.40%)	(15.10%)	(14.80%)
2020年7月31日	易居(中國)企業控股 有限公司	2048	9.22	是	(15.57%)	(10.12%)	(6.79%)
2020年8月28日	希瑪眼科醫療控股 有限公司	3309	6.135	否	0.08%	0.15%	(2.54%)
2020年9月4日	昊天發展集團有限公司	474	0.25	否	(21.90%)	(22.60%)	(21.10%)
2020年9月13日	酷派集團有限公司	2369	0.13	否	(8.45%)	(16.77%)	(22.39%)
2020年9月20日	維亞生物科技控股集團	1873	8.955	否	(7.68%)	(0.48%)	2.40%
2020年9月23日	添利工業國際(集團) 有限公司	93	0.289	是	(6.77%)	(6.17%)	(5.86%)
2020年10月21日	高豐集團控股有限公司	2863	0.47	否	(14.55%)	(13.90%)	(11.80%)

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價 (港元)	是否屬 關連交易	發行價較 最後交易日 之前/當日 之收市價 溢價/(折讓)	發行價較	發行價較
						最後交易日 前最後五個 連續交易日/ 最後交易日 當日之每股 平均收市價 溢價/(折讓)	最後交易日 前最後十個 連續交易日/ 最後交易日 當日之每股 平均收市價 溢價/(折讓)
2020年10月23日	黃河實業有限公司	318	0.45	否	(1.67%)	(15.10%)	(15.40%)
2020年10月26日	恒騰網絡集團有限公司	136	0.3	否	(9.09%)	(9.09%)	(9.64%)
2020年11月7日	第七大道控股有限公司	797	2.77	否	0.00%	0.00%	1.69%
2020年11月13日	雲遊控股有限公司	484	2.19	否	0.00%	(10.32%)	(10.90%)
2020年11月27日	易生活控股有限公司	223	0.1	是	29.87%	37.00%	39.30%
2020年12月9日	索信达控股有限公司	3680	4.65	否	(19.13%)	(20.00%)	(17.30%)
2020年12月15日	香港醫思醫療集團	2138	5.425	否	(10.33%)	(1.58%)	(7.96%)
2020年12月24日	移卡有限公司	9923	37.5	是	0.00%	3.59%	4.33%
2020年12月27日	雲智匯科技服務 有限公司	1037	0.5	否	4.17%	(0.40%)	0.81%
2020年12月29日	華夏文化科技集團 有限公司	1566	2.5	否	4.60%	3.82%	4.03%

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	發行價 (港元)	是否屬 關連交易	發行價較		
					最後交易日 前最後五個 發行價較 最後交易日 之前/當日 之收市價	最後交易日 前最後十個 連續交易日/ 最後交易日 當日之每股 平均收市價	最後交易日 前最後十個 連續交易日/ 最後交易日 當日之每股 平均收市價
2021年1月19日	國能集團國際資產控股有限公司	918	0.381	是	0.00%	4.40%	(8.20%)
2021年2月10日	希瑪眼科醫療控股有限公司	3309	6.07	否	3.94%	(5.92%)	(0.49%)
				平均	(4.48%)	(5.39%)	(5.68%)
				中位數	(6.77%)	(6.17%)	(7.96%)
				最大	29.87%	37.00%	39.30%
				最小	(21.90%)	(22.60%)	(22.39%)
	代價股份		3.30		5.10%	6.45%	6.90%

資料來源：聯交所

如上表所示，歷史股價的可資比較股份發行的發行價平均值及中位數折讓介乎4.48%至7.96%，而發行價較歷史股價溢價介乎5.10%至6.90%。

經考慮(i)發行價較回顧期間的股份平均收市價溢價；(ii)發行價較股份歷史收市價(即緊接買賣協議日期前的最後交易日以及最後五個及十個連續交易日)溢價，而可資比較股份發行的發行價平均值及中位數較歷史收市價折讓；及(iii)發行價較於2020年6月30日 貴公司擁有人應佔權益每股股份約3.25港元略微溢價約1.59%，我們認為發行價屬公平合理，與市場慣例相符。

7. 可換股債券

7.1 可換股債券之主要條款

可換股債券之主要條款載列如下：

可換股債券

待若干完成條件達成後，貴公司將發行本金總額3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)的可換股債券，除非先前已獲轉換，否則將自發行日起計滿60個月當日到期，應 貴公司要求延長期限則作別論。

面值

可換股債券以記名形式發行，面值為1.00港元。

可換股債券之發行價

可換股債券本金總額的100%。

利息

可換股債券將不會計息。

到期日

發行日起計滿60個月當日。

可轉讓性

可換股債券可自由出讓或轉讓予任何已向可換股債券相關持有人書面確認其並非上市規則界定的 貴公司關連人士的第三方(惟當 貴公司已發出書面同意，則可向關連人士出讓或轉讓可換股債券)，惟須遵守(i)可換股債券的條款及條件；(ii)上市規則；(iii)換股股份(定義見下文)上市批准；及(iv)所有適用法律及法規。

可換股債券之地位

可換股債券構成 貴公司的直接、後償、無條件及無抵押一般責任，彼此之間將於任何時間享有同等地位且並無任何優先權。除適用法例可能規定的有關例外情況外，可換股債券持有人的付款權利將次於付款予 貴公司所有其他現時及未來優先及後償債權人的申索。

到期

除非先前已獲轉換，否則可換股債券當時的尚未行使本金額須於到期日按本金額100%全數轉換為換股股份。可換股債券不得以任何金錢代價予以贖回。為免生疑，可換股債券條款項下概無其他贖回條款，即可換股債券項下任何本金額僅由可換股債券持有人以轉換予以支付，惟須遵守任何行使可換股債券附帶的轉換權不會使 貴公司違反上市規則項下訂明的最低公眾持股量規定的規定。

轉換

於發行日後及直至到期日前一個營業日(包括該日)止任何時間，持有人有權惟並非有責任將可換股債券的尚未行使本金額全面或局部轉換為根據以下公式釐定的有關數目 貴公司繳足股份：

$$N = A/C$$

其中：

「N」為 貴公司將於換股時發行的股份數目。

「A」為將予轉換的可換股債券本金額。

「C」為轉換價。

持有人須透過向 貴公司遞交已填妥的通知(形式以可換股債券文據規定為準)進行轉換。

換股股份於發行時將於各方面與於發行換股股份當日的已發行股份享有同等地位。

收購事項將不會導致 貴公司控制權變動。

轉換價

貴公司於可換股債券獲轉換時向持有人發行換股股份的轉換價初步將為每股股份3.30港元，惟將就攤薄事件予以調整。

可換股債券的條款(包括轉換價)由貴公司及沈先生經參考(其中包括)近期股價表現趨勢及股份現行市價後經公平磋商達致。

於可換股債券獲悉數轉換時，將予發行最多1,036,557,575股換股股份，其佔：

- (i) 貴公司現有已發行股本約25.56%；及
- (ii) 於可換股債券獲悉數轉換時，貴公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約17.47%。

換股股份(於可換股債券獲悉數轉換而予以配發及發行時)將根據將於股東特別大會上尋求的特定授權發行。

轉換價之調整

有關轉換價調整機制詳情，請參閱董事會函件「轉換價之調整」各段。

7.2 可換股債券條款分析

評估轉換價

由於轉換價釐定為每股換股股份3.30港元(與發行價相同)，因此請參閱「6.1發行價分析」各段以了解歷史股份表現分析。

與近期可換股債券發行比較

為評估可換股債券條款的公平性及合理性，吾等已對聯交所主板上市的公司進行可資比較分析，該等公司於2020年7月1日起至最後實際可行日期(包括該日)止期間宣佈發行可換股債券(不包括發行可換股債券時發行予可換股債券認購人的任何認股權證或其他可轉換工具)。「可資比較可換股債券發行」。吾等已我們已識別42宗可資比較可換股債券發行，並認為該名單已盡列基於上述標準的相關可資比較可換股債券發行。

邁時資本函件

儘管構成可資比較可換股債券發行的公司在主要業務、市場資本化、盈利能力、財務狀況及對手方身份方面可能與 貴公司有所不同，而其收購原因以及發行可換股債券的原因亦有不同，吾等仍然認為可資比較可換股債券發行可為吾等提供香港股本市場中類似交易的最近市場趨勢的整體參考。基於上述原因，就評估可換股債券條款的公平性及合理性而言，吾等仍認為可資比較可換股債券發行屬適當。

公告日期	公司名稱	股份代號	本金金額	利率	轉換價	年期	轉換價	轉換價較
							溢價/(折讓)	各最後五個
				(%)		(年度)	較各最後	交易日的
							交易日的	平均收市價
							收市價	溢價/(折讓)
2020年7月15日	金山能源集團有限公司	663	50,000,000港元	7.00%	0.08港元	1	14.30%	14.30%
2020年7月16日	大凌集團有限公司	211	最多23,000,000港元	6.00%	0.022港元	3	0.00%	3.80%
2020年7月20日	中國北大荒產業集團控股有限公司	39	最多123,000,000港元	12.00%	0.1港元	1.5	28.20%	27.20%
2020年7月24日	滙盈控股有限公司	821	最多52,000,000港元	0.00%	0.2港元	3	(4.31%)	(4.76%)
2020年7月28日	瑋俊生物科技有限公司	660	67,000,000港元	4.00%	0.022港元	3	0.00%	(9.09%)
2020年7月29日	暢由聯盟集團有限公司	1039	126,000,000港元	3.50%	0.42港元	3	7.69%	4.74%
2020年9月1日	首都創投有限公司	2324	最多13,500,000港元	1.00%	0.25港元	3	52.40%	54.50%
2020年9月10日	ESR Cayman Limited	1821	350,000,000美元	0.00%	32.13港元	5	27.50%	32.11%

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	本金金額	利率	轉換價	轉換價		
						較各最後 交易日的 收市價	較各最後五個 交易日的 平均收市價	
				(%)		年期	溢價/(折讓)	溢價/(折讓)
						(年度)		
2020年9月10日	鷹力投資控股有限公司	901	最多100,000,000港元	8.00%	0.3港元	1	23.46%	70.45%
2020年9月17日	中國新高教集團有限公司	2001	100,000,000美元	1.00%	6.313港元	1	8.84%	14.57%
2020年9月21日	瑋俊生物科技有限公司	660	67,000,000港元	4.00%	0.012港元	3	0.00%	6.25%
2020年10月7日	創夢天地科技控股有限公司	1119	775,000,000港元	3.13%	4.99港元	5	0.00%	5.90%
2020年10月9日	中國北大荒產業集團控股有限公司	39	123,000,000港元	12.00%	0.1港元	1	42.90%	46.20%
2020年10月9日	華彩控股有限公司	1371	50,000,000港元	8.00%	0.15港元	2	(9.64%)	(10.07%)
2020年10月16日	QPL International Holdings Limited	243	9,400,000港元	0.00%	0.25港元	2	26.90%	25.00%
2020年10月23日	冠華國際控股有限公司	539	400,000,000港元	5.00%	0.135港元	2	29.81%	29.56%
2020年10月28日	信陽毛尖集團有限公司	362	100,000,000港元	0.00%	0.4港元	3	12.68%	11.73%

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	本金金額	利率	轉換價	轉換價		
						較各最後 交易日的 收市價	較各最後 五個 交易日的 平均收市價	
				(%)		年期	溢價/(折讓)	溢價/(折讓)
						(年度)		
2020年10月29日	周黑鴨國際控股有限公司	1458	1,550,000,000港元	1.00%	10.40港元	5	22.50%	20.65%
2020年11月8日	偉鴻集團控股有限公司	3321	人民幣200,000,000元	8.00%	5.04港元	1	1.82%	0.08%
2020年11月17日	鈞濠集團有限公司	115	102,300,000港元	5.00%	0.8港元	1.5	2.60%	2.80%
2020年11月18日	綠景(中國)地產投資有限公司	95	70,000,000美元	5.50%	2.505港元	5.5	3.09%	1.17%
2020年11月19日	香港醫思醫療集團有限公司	2138	39,000,000港元	2.50%	5.21港元	5	10.00%	(1.33%)
2020年11月24日	遠東宏信有限公司	3360	200,000,000美元	0.00%	8.56港元	5	9.04%	7.67%
2020年11月29日	易生活控股有限公司	223	人民幣17,000,000元	0.00%	0.1港元	3	29.90%	39.30%
2020年11月30日	偉俊集團控股有限公司	1013	60,000,000港元	4.00%	0.1港元	5	2.04%	(10.39%)
2020年12月1日	華章科技控股有限公司	1673	100,000,000港元	12.00%	0.71港元	0.5	0.00%	(2.82%)
2020年12月2日	小米集團	1810	855,000,000美元	0.00%	36.74港元	7	40.50%	39.70%
2020年12月3日	神州租車有限公司	699	175,000,000美元	5.00%	4.0港元	5	5.82%	6.10%

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	本金金額	利率	轉換價	轉換價		
						較各最後 交易日的 收市價	較各最後五個 交易日的 平均收市價	
				(%)		年期	溢價/(折讓)	溢價/(折讓)
						(年度)		
2020年12月14日	創業集團(控股) 有限公司	2221	10,000,000港元	6.00%	0.20港元	3	5.79%	11.73%
2020年12月18日	維亞生物科技 控股集團	1873	280,000,000美元	1.00%	11.637港元	5	35.00%	39.40%
2020年12月22日	中國抗體製藥 有限公司	3681	100,000,000港元	4.95%	5.0港元	1	25.00%	45.35%
2020年12月29日	通用環球醫療 集團有限公司	2666	150,000,000美元	2.00%	6.56港元	5	14.29%	12.71%
2021年1月4日	匯量科技有限公司	1860	30,000,000美元	3.50%	5.54港元	3至5	14.94%	22.19%
2021年1月6日	浙江滬杭甬 高速公路股份 有限公司	576	230,000,000歐元	0.00%	8.83港元	5	35.00%	35.20%
2021年1月8日	翰森製藥集團 有限公司	3692	600,000,000美元	0.00%	60.00港元	5	44.06%	51.63%
2021年1月8日	中國宏橋集團 有限公司	1378	300,000,000美元	5.25%	8.91港元	5	14.97%	19.76%
2021年1月25日	耀萊集團有限公司	970	100,000,000港元	0.00%	0.25港元	3	7.30%	8.04%
2021年1月26日	泰加保險(控股) 有限公司	6161	400,000,000港元	0.00%	0.57港元	5	(8.06%)	(12.31%)
2021年1月28日	國泰航空有限公司	293	6,740,000,000港元	2.75%	8.57港元	5	30.00%	25.84%

邁時資本函件

公告日期	公司名稱	股份代號	本金金額	利率	轉換價	轉換價		
						較各最後 交易日的 收市價	轉換價較 各最後五個 交易日的 平均收市價	
				(%)		年期 (年度)	溢價/(折讓)	溢價/(折讓)
2021年2月2日	西藏水資源 有限公司	1115	79,600,000港元	5.00%	0.74港元	3	0.82%	3.50%
2021年2月9日	中國育兒網絡 控股有限公司	1736	35,000,000港元	5.00%	0.19港元	1	(19.60%)	(19.60%)
2021年2月22日	希望教育集團 有限公司	1765	350,000,000美元	0.00%	0.28港元	5	24.90%	18.10%
			平均	3.48%		3.4	14.52%	16.25%
			中位數	3.32%		3.0	11.34%	12.22%
			最大	12.00%		7.0	52.40%	70.45%
			最小	0.00%		0.5	(19.60%)	(19.60%)
			可換股債券	0.00%		5.0	5.10%	6.45%

附註：

1. 順龍控股有限公司(股份代號：361)及凱升控股有限公司(股份代號：102)分別於2020年11月27日及2020年10月30日公佈的建議發行可換股債券不包括在可資比較可換股債券發行及上述分析內，此乃由於其與其他可資比較發行相比似乎屬極端異常值，其於(i)公告前最後一個交易日之收市價；(ii)公告前最後五個交易日之平均收市價的轉換價溢價達到200%以上，從而可能提供一個異常的最高值和平均值以供比較，因此無法提供有意義的分析。

(a) 利率

可資比較可換股債券發行的利率介乎每年零至12.0%，平均數及中位數利率分別為每年約3.48%及3.32%。鑑於可換股債券並無計息，其處於可資比較可換股債券發行的利率範圍內且處於較低水平。吾等認為不計息可換股債券有利於貴集團，此乃由於其有助紓緩貴集團就可換股債券支付利息成本的財政負擔。

(b) 到期期限

就有關到期的期限而言，吾等備悉可資比較可換股債券發行的到期期限介乎0.5至7年，平均數及中位數年期分別約為3.4年及3.0年。可換股債券的到期期限為5年，處於該等可資比較可換股債券發行範圍內且較平均數及中位數到期期限長。吾等認為可換股債券的到期期限大致符合近期市場慣例。

(c) 轉換價

誠如上表所載，吾等備悉，轉換價較：(i)各可資比較可換股債券發行公告前最後交易日的收市價介乎溢價約52.40%至折讓約19.60%，平均數及中位數溢價分別約為14.52%及11.34%；(ii)各可資比較可換股債券發行公告前最後五個交易日的收市價介乎溢價約70.45%至折讓約19.60%，平均數及中位數溢價分別約為16.25%及12.22%。轉換價較(i)於買賣協議日期的每股收市價溢價約5.10%；及(ii)買賣協議日期前最後五個交易日的每股平均收市價溢價約6.45%。

吾等備悉轉換價較(i)於買賣協議日期的每股收市價；及(ii)買賣協議日期前最後五個交易日的每股平均收市價的溢價低於可資比較可換股債券發行的平均數及中位數溢價。然而，考慮到

- (i) 可換股債券並無計息，乃有利於 貴集團；
- (ii) 誠如上文「6.1發行價分析－歷史股份表現」各段所述，轉換價高於回顧期間內的股份平均收市價；
- (iii) 轉換價較於2020年6月30日 貴公司擁有人應佔權益每股股份約3.25港元略微溢價；及

邁時資本函件

- (iv) 可換股債券的尚未贖回本金額須於到期日全數轉換為換股股份且可換股債券不得以任何金錢代價予以贖回。有關於到期時的轉換機制將有助紓緩 貴集團就贖回可換股債券於到期時尚未贖回本金額的財政負擔並為其業務發展預留營運資金。

吾等認為轉換價屬公平合理並符合市場慣例。

8. 對 貴公司持股架構的影響

誠如通函所披露，以下載列 貴公司於不同情況的持股架構：(i) 於最後實際可行日期；(ii) 緊接完成以及代價股份獲配發及發行後；及(iii) 緊接可換股債券獲悉數轉換後：

股東	於最後實際 可行日期		緊接完成以及代價股份 獲配發及發行後，但於行使 可換股債券附帶的轉換權前 (附註2)		緊接完成以及(i)代價股份及 (ii)於全面行使可換股債券 附帶的轉換權後的換股股份 獲配發及發行後 (附註2及附註5)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
沈先生及其聯繫人(附註3) (附註1)	2,828,310,136	69.74	3,668,310,136	74.93	4,704,867,711	79.31
公眾股東	1,227,424,487	30.26	1,227,424,487	25.07	1,227,424,487	20.69
總計	<u>4,066,734,623</u>	<u>100.00</u>	<u>4,895,734,623</u>	<u>100.00</u>	<u>5,932,292,198</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 該等股份的2,756,308,418股由明源投資持有，後者由沈先生全資擁有。
- 上述數字假設於最後實際可行日期當日或之後至配發及發行代價股份及換股股份日期止，除代價股份及換股股份外， 貴公司概無進一步發行或回購任何股份，而沈先生或其聯繫人亦無出售或購買任何股份。

3. 於2021年1月13日，貴公司與沈先生訂立買賣協議（經補充協議於其後進行修訂及補充），據此，貴公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售目標公司全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元（相當於約人民幣6,142,000,000元）（可予以調整），其中(i) 3,420,640,000港元（相當於約人民幣2,898,847,458元）將以發行可換股債券的方式予以結付；(ii) 2,772,000,000港元（相當於約人民幣2,349,152,542元）將以發行及配發840,000,000股代價股份的方式予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元（相當於約人民幣894,000,000元）將以現金結付。
4. 本表所載的百分比數字已經約整。
5. 股權架構僅為說明用途而編製。倘於任何持有人將其所持可換股債券任何本金額轉換及發行換股股份後，貴公司將違反上市規則所訂明的最低公眾持股量規定，則持有人無權如此兌換，而貴公司亦不得發行相關換股股份。

誠如上表所示就並假設完成及配發代價股份，公眾股東所持的貴公司持股量將由約30.26%攤薄至25.07%，並將於可換股債券全數轉換後進一步攤薄至約20.69%。

值得注意的是有關攤薄對現有公眾股東不利。然而，經考慮(i)如上文「3. 進行收購事項的原因及裨益」各段所述訂立買賣協議的裨益；(ii)買賣協議的條款(包括代價、發行價及轉換價)如上文「5. 代價的基準」、「6. 代價股份」及「7. 可換股債券」各段所述屬公平合理，吾等認為發行代價股份及可換股債券所導致的現有公眾股東持股量攤薄屬可接受。

9. 收購事項的財務影響

於完成後，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績、資產及負債將併入貴集團的綜合財務報表內。

盈利

由於目標集團所持大部分物業開發項目仍在施工，而且預期不會於完成後短期內竣工。因此，收購事項不會即時於完成後為貴集團貢獻重大收益或溢利。預期一旦物業開發項目竣工及交付，貴集團的溢利將會提升。

資產及負債

誠如通函附錄三經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表所載列，假設收購事項已於2020年6月30日進行，預期 貴集團的總資產將由約人民幣66,145.9百萬元增加至約人民幣73,996.0百萬元及 貴集團的總負債將由約人民幣52,673.3百萬元增加至約人民幣54,590.7百萬元。因此， 貴集團的資產淨值將由約人民幣13,472.6百萬元增加至約人民幣19,405.3百萬元。

資產負債比率及流動資金

根據2020年中期報告，於2020年6月30日， 貴集團的資產負債比率(定義為銀行及其他借款以及優先票據扣除現金及現金等價物以及已質押受限制銀行存款後，除以總權益)為77.5%。根據通函附錄三所載列的經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的資產負債比率將進一步下降至63.1%。資產負債比率下降表明於完成後 貴集團的財務狀況將更趨穩健。

於2020年6月30日， 貴集團的營運資金(以流動資產減流動負債計算)約為人民幣13,630.8百萬元。由於部分代價將以現金予以結付，收購事項將導致由有關收購事項的部分代價及成本組成的現金流出。根據通函附錄三所載列的經擴大集團的未經審核備考財務資料，營運資金將增加至約人民幣16,559.6百萬元，猶如收購事項已於2020年6月30日完成。根據通函附錄一「營運資金」一節，經計及經擴大集團可動用的財務資源(包括現有銀行融資)、內部產生資金及收購事項的影響後，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金可應付其當前需求，以及自通函刊發日期起計至少未來12個月的需求(倘無任何不可預見的情況發生)。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)買賣協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)收購事項雖然並非於貴集團一般及日常業務過程中進行，但符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
梁柱桐
謹啟

2021年2月26日

梁柱桐先生為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本有限公司從事證券及期貨條例下第1類(買賣證券)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業累積逾9年經驗。

貨幣換算採用1.18港元兌人民幣1.00元的匯率(倘適用)。此匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換換算。

1. 本集團的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度之年報以及本集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告披露於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.jiayuanintl.com>)刊載的下列文件中，並於以下超連結可供直接存取：

- (i) 於2018年4月16日刊發的本公司截至2017年12月31日止年度年報(第67至163頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0416/ltm201804161154_c.pdf

- (ii) 於2019年4月29日刊發的本公司截至2018年12月31日止年度年報(第83至207頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904292448_c.pdf

- (iii) 於2020年4月16日刊發的本公司截至2019年12月31日止年度年報(第86至199頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0416/2020041601180_c.pdf

- (iv) 於2020年9月7日刊發的本公司截至2020年6月30日止六個月中期報告(第27至64頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0907/2020090701012_c.pdf

2. 營運資金

經計及經擴大集團可動用的財務資源(包括現有銀行融資)、內部產生資金及收購事項的影響後，董事認為，經擴大集團擁有充裕的營運資金可應付其當前需求，以及自本通函刊發日期起計至少未來12個月的需求(倘無任何不可預見的情況發生)。

3. 債務

於2020年12月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的債務總額載列如下：

借款

	人民幣千元
銀行貸款，有抵押及有擔保	8,049,387
銀行貸款，有抵押及無擔保	304,362
信託貸款，有抵押及有擔保	3,863,911
優先票據，有抵押及有擔保	8,753,017
其他貸款，有抵押及有擔保	1,699,581
	<u>22,670,258</u>

上述有抵押借款約人民幣22,670百萬元乃以經擴大集團於2020年12月31日的投資物業、物業及設備、庫存物業、附屬公司股份、已質押銀行存款及按公允價值計入損益的金融資產作抵押。

租賃負債

於2020年12月31日，經擴大集團的租賃負債約為人民幣10百萬元。

財務擔保

於2020年12月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)，經擴大集團以其客戶為受益人向銀行提供之未償還擔保約人民幣10,647百萬元，乃就該等客戶購買經擴大集團開發中物業而獲得銀行按揭貸款而作出之擔保。該等擔保將於買家取得相關房屋所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

根據借款人領世華府與貸款人青島西發商業保理有限公司簽訂日期為2020年9月7日的融資協議，青島佳源房地產集團有限公司同意為領世華府一筆最多人民幣300,000,000元的定期貸款提供擔保。

或然負債

於2020年12月31日，經擴大集團並無任何未償還的重大或然負債。

除上文所披露者以及集團內公司間的負債外，於2020年12月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及流通在外或同意發行的尚未償還按揭、押記、債權證、借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所悉，本集團自2019年12月31日（即本公司編製最近期刊發的財務報表的結算日期）以來，財務或貿易狀況或前景並無重大不利變動。

5. 本集團財務及貿易前景

2021年，面對新型冠狀病毒爆發及行業新形勢帶來的挑戰與機遇，本集團將矢志堅持穩健的財務政策和風險控制措施，保證建築質量和安全，強化合同銷售及回款，嚴控各項成本及費用支出，以保障穩定的經營性現金流和投資回報率。

此外，本集團將繼續以務實策略補充優質土地儲備，持續優化項目區位佈局，並且針對中國城鎮化的不同階段制定相應的投資組合，捕捉各地市場的購房需求。集團未來將在穩健發展的基礎上，根據各地市場情況靈活調適，實現高質量的協調發展以持續提升盈利能力，為股東創造最大價值。

以下第IIA-1至IIA-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致佳源國際控股有限公司列位董事就併賬集團歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就魯源投資控股有限公司(「魯源」)及其附屬公司(統稱為「併賬集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第IIA-4至IIA-66頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的匯總財務狀況表、魯源於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年9月30日止九個月(「業績紀錄期」)的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-66頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於佳源國際控股有限公司(「貴公司」)日期為2021年2月26日有關 貴公司擬收購魯源的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的併賬集團業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由魯源董事負責擬備。魯源董事須負責根據相關財務報表附錄所載的呈列及

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

擬備基準，即符合香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務準則」）擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了魯源於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的財務狀況，以及併賬集團於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的匯總財務狀況，及併賬集團於業績紀錄期的匯總財務表現及匯總現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱併賬集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年9月30日止九個月的匯總全面收益表、匯總權益變動表和匯總現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2021年2月26日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

以歷史財務資料為基礎之相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

除非另有說明，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值約整至最接近千位數（「人民幣千元」）。

匯總全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	7	-	-	-	-	795,317
銷售成本	9	-	-	-	-	(502,678)
毛利		-	-	-	-	292,639
其他收入	8	4	422	283	219	237
其他虧損淨額	10	(1)	(49)	(21)	(91)	(2,867)
金融資產減值(虧損) 淨額/撥回	3(b)	-	(3,040)	2,078	2,123	(16,405)
銷售及營銷開支	9	(415)	(3,437)	(1,409)	(856)	(3,679)
行政開支	9	(566)	(12,899)	(4,931)	(1,893)	(15,437)
融資成本	11	-	(7,746)	(2,006)	(1,616)	(716)
除稅前溢利/(虧損)		(978)	(26,749)	(6,006)	(2,114)	253,772
所得稅抵免/(開支)	12	226	6,644	894	466	(118,297)
年/期內溢利/(虧損)及 全面收益/(虧損)總額		<u>(752)</u>	<u>(20,105)</u>	<u>(5,112)</u>	<u>(1,648)</u>	<u>135,475</u>
應佔年/期內溢利/(虧損)及 全面收益/(虧損)總額：						
—魯源擁有人		(752)	(20,105)	(5,112)	(1,648)	137,418
—非控股權益		-	-	-	-	(1,943)
		<u>(752)</u>	<u>(20,105)</u>	<u>(5,112)</u>	<u>(1,648)</u>	<u>135,475</u>

匯總財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	14	84	270	216	1,740
遞延稅項資產	15	226	6,870	8,042	24,827
		<u>310</u>	<u>7,140</u>	<u>8,258</u>	<u>26,567</u>
流動資產					
庫存物業	16	195,769	322,545	419,858	2,150,476
預付款項及其他應收款項	17	379	465,257	728,754	2,710,010
預付所得稅		–	32,332	34,842	–
合約收購成本		–	689	941	–
收購土地使用權的權利	26(a)	–	–	143,220	–
受限制銀行存款	18	–	90,084	18,386	2,566
現金及現金等價物	18	1,864	301	6,243	5,601
		<u>198,012</u>	<u>911,208</u>	<u>1,352,244</u>	<u>4,868,653</u>
總資產		<u>198,322</u>	<u>918,348</u>	<u>1,360,502</u>	<u>4,895,220</u>

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年	2018年	2019年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款項	19	179,074	50,875	93,781	900,175
已收預售按金	20	–	737,775	852,469	18,783
即期所得稅負債		–	–	–	97,086
銀行及其他借款	21	–	130,555	25,812	1,314
		<u>179,074</u>	<u>919,205</u>	<u>972,062</u>	<u>1,017,358</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>18,938</u>	<u>(7,997)</u>	<u>380,182</u>	<u>3,851,295</u>
總資產減流動負債		<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>388,440</u>	<u>3,877,862</u>
非流動負債					
銀行及其他借款	21	–	–	249,000	900,000
魯源擁有人應佔權益					
匯總股本	22	20,000	20,000	20,000	2,176,452
(累計虧損)/保留盈利		<u>(752)</u>	<u>(20,857)</u>	<u>(25,969)</u>	<u>111,449</u>
		<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>2,287,901</u>
非控股權益		–	–	145,409	689,961
總權益		<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>139,440</u>	<u>2,977,862</u>
總權益及非流動負債		<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>388,440</u>	<u>3,877,862</u>

魯源財務狀況表

	附註	於12月31日		於2020年	
		2017年	2018年	2019年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
於一間附屬公司的投資		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>
流動負債淨額		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>
總資產減流動負債		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>
權益					
股本	22	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
累計虧損		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>
總權益		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>
總權益及非流動負債		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>

匯總權益變動表

	附註	魯源擁有人應佔				非控股 權益	總權益 總權益
		匯總股本	／保留盈利	總計	總計		
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2017年1月1日		-	-	-	-	-	
年內虧損及全面虧損總額		-	(752)	(752)	-	(752)	
當時股東注資	22(a)	20,000	-	20,000	-	20,000	
於2017年12月31日		<u>20,000</u>	<u>(752)</u>	<u>19,248</u>	<u>-</u>	<u>19,248</u>	
於2018年1月1日		20,000	(752)	19,248	-	19,248	
年內虧損及全面虧損總額		-	(20,105)	(20,105)	-	(20,105)	
於2018年12月31日		<u>20,000</u>	<u>(20,857)</u>	<u>(857)</u>	<u>-</u>	<u>(857)</u>	
於2019年1月1日		20,000	(20,857)	(857)	-	(857)	
年內虧損及全面虧損總額		-	(5,112)	(5,112)	-	(5,112)	
收購附屬公司	26	-	-	-	145,409	145,409	
於2019年12月31日		<u>20,000</u>	<u>(25,969)</u>	<u>(5,969)</u>	<u>145,409</u>	<u>139,440</u>	

	附註	魯源擁有人應佔				非控股 權益 總權益 人民幣千元
		匯總股本 人民幣千元	／保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	
於2020年1月1日		20,000	(25,969)	(5,969)	145,409	139,440
期內溢利／(虧損)及 全面收益／(虧損)總額		–	137,418	137,418	(1,943)	135,475
最終股東及非控股權益 注資	22(b)	2,176,452	–	2,176,452	546,495	2,722,947
收購共同控制實體	22(a)	(20,000)	–	(20,000)	–	(20,000)
於2020年9月30日		<u>2,176,452</u>	<u>111,449</u>	<u>2,287,901</u>	<u>689,961</u>	<u>2,977,862</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日		20,000	(20,857)	(857)	–	(857)
期內虧損及全面虧損總額		–	(1,648)	(1,648)	–	(1,648)
於2019年9月30日		<u>20,000</u>	<u>(22,505)</u>	<u>(2,505)</u>	<u>–</u>	<u>(2,505)</u>

匯總現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量						
經營業務(所用)/所得						
現金	23	(191,677)	587,539	8,886	46,563	(2,126,378)
已付所得稅		—	(32,332)	(2,510)	(4,685)	(3,154)
經營活動(所用)/所得						
現金淨額		(191,677)	555,207	6,376	41,878	(2,129,532)
投資活動所得現金流量						
信託融資安排的按金		—	(4,399)	—	—	—
信託融資安排的按金退款		—	—	4,399	3,090	—
添置物業及設備	14	(90)	(271)	(41)	(7)	(1,803)
出售物業及設備所得款項		—	6	—	—	—
已收利息		4	247	248	195	175
收購附屬公司的現金流出		—	—	—	—	—
淨額	26	—	—	(245,177)	(249,000)	—
自關聯方所得(墊款)/		—	—	—	—	—
還款淨額		—	(431,211)	(1,575,573)	20,308	(2,001,360)
存放受限制銀行存款		—	(90,084)	—	—	—
提取受限制銀行存款		—	—	71,698	87,518	15,820
投資活動所用現金淨額						
		(86)	(525,712)	(1,744,446)	(137,896)	(1,987,168)

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(未經審核)						
融資活動所得現金流量						
借款所得款項		-	130,900	15,800	8,000	900,000
償還借款		-	-	(131,700)	(138,900)	(264,000)
已付利息		(1,277)	(17,056)	(11,425)	(10,541)	(45,506)
自關聯方所得墊款/(還款)						
淨額	23	174,904	(144,902)	1,871,337	264,001	148,117
自非控股權益所得墊款						
淨額	23	-	-	-	-	654,500
當時股東注資	22	20,000	-	-	-	2,176,452
非控股權益注資	22	-	-	-	-	546,495
融資活動所得/(所用)						
現金淨額		<u>193,627</u>	<u>(31,058)</u>	<u>1,744,012</u>	<u>122,560</u>	<u>4,116,058</u>
現金及現金等價物增加/						
(減少)淨額		1,864	(1,563)	5,942	26,542	(642)
年/期初的現金及現金						
等價物		<u>-</u>	<u>1,864</u>	<u>301</u>	<u>301</u>	<u>6,243</u>
年/期末的現金及現金						
等價物	18	<u><u>1,864</u></u>	<u><u>301</u></u>	<u><u>6,243</u></u>	<u><u>26,843</u></u>	<u><u>5,601</u></u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料及重組

1.1 一般資料

魯源投資控股有限公司(「魯源」)為於2017年12月21日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。魯源的註冊辦事處地址位於Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands的辦公室。

魯源為一間投資控股公司，其由沈天晴先生(「沈先生」或「最終股東」)全資擁有。其附屬公司的主要業務載於附註1.2。魯源連同該等附屬公司統稱「併賬集團」。

1.2 併賬集團的歷史及重組

併賬集團的歷史

於業績紀錄期，併賬集團於中華人民共和國(「中國」)的物業開發業務乃主要通過威海市祥源房地產開發有限公司(「威海祥源」)、中巍(青島)房地產開發有限公司(「青島中巍」)及青島水清木華創意發展有限公司(「青島水清木華」)開展。

威海祥源及青島中巍均自其註冊成立以來由最終股東控制的公司成立，而青島水清木華的股權則於2019年由最終股東向一名獨立第三方收購。

併賬集團的重組

於2020年3月17日，魯源房地產開發有限公司(「魯源房地產」)由魯源在香港註冊成立。於2020年6月28日，青島嘉智投資有限公司(「青島嘉智」)由魯源房地產在中國註冊成立。

根據為魯源物業開發業務收購而籌備的重組(「重組」)，最終股東控制的公司兼威海祥源的股東青島佳源房地產集團有限公司(「青島集團」)將透過收購寧波樸盈實業投資合夥企業(有限合夥)(「寧波樸盈」)65%股權及其直接控股公司，(a)收購青島中巍79.73%股權，(b)青島水清木華58.5%股權，及(c)青島領世華房地產有限公司(「領世華府」)的63%股權。

青島嘉智隨後將向最終股東收購青島集團的全部股權。重組完成後，魯源將成為併賬集團現時旗下公司的控股公司。

鑒於魯源、威海祥源、青島中巍及青島水清木華以及其直接控股公司及附屬公司於業績紀錄期末前後均受共同控制，併賬集團的歷史財務資料乃按匯總基準編製，猶如魯源於業績紀錄期於下列附屬公司中擁有直接或間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立地點 及日期	主營業務/ 經營場所	應佔股權					註冊/ 已發行資本
			於12月31日		於2020年		於	
			2017年	2018年	2019年	9月30日	本報告日期	
<u>魯源直接持有</u>								
魯源房地產開發有限公司	香港， 2020年3月17日	於香港投資控股	-	-	-	100%	100%	1港元 (「港元」)
<u>魯源間接持有</u>								
青島嘉智投資有限公司	中國， 2020年6月28日	於中國投資控股	-	-	-	100%	100%	5,000,000美元 (「美元」)
青島佳源房地產集團 有限公司	中國， 2019年9月12日	於中國投資控股	-	-	100%	100%	100%	人民幣 1,000,000,000元
嘉興市熙悅貿易有限公司 (「嘉興熙悅」)	中國， 2020年8月13日	於中國投資控股	-	-	-	100%	100%	人民幣 200,000元
嘉興市業源房地產開發 有限公司(「嘉興業源」)	中國， 2019年8月12日	於中國投資控股	-	-	100%	100%	100%	人民幣 20,000,000元
寧波樸盈實業投資合夥 企業(有限合夥) ⁽⁴⁾	中國， 2018年12月26日	於中國投資控股	-	-	65%	65%	65%	人民幣 468,500,000元
青島水清木華創意發展 有限公司 ⁽⁵⁾	中國， 2017年3月1日	於中國從事物業 開發	-	-	58.5%	58.5%	68.5%	人民幣 100,000,000元

附屬公司名稱	註冊成立地點 及日期	主營業務/ 經營場所	應佔股權					註冊/ 已發行資本
			於12月31日		2019年	於2020年		
			2017年	2018年		9月30日	本報告日期	
威海市祥源房地產開發有限公司	中國， 2017年6月26日	於中國從事物業 開發	100%	100%	100%	100%	100%	人民幣20,000,000元
中巍(青島)房地產開發有限公司	中國， 2019年12月20日	於中國從事物業 開發	-	-	79.93%	79.93%	79.93%	人民幣3,139,656,810元

附註：

- (1) 所有附屬公司均註冊成立為有限公司。
- (2) 由於附屬公司並無正式英文名稱，故其英文名稱由 貴公司管理層盡力從中文名稱翻譯而來。
- (3) 各個單一實體概未刊發截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月的經審核財務報表。
- (4) 根據合夥協議，魯源合共持有寧波樸盈96.3%股權，但僅有權獲取65%溢利分成。
- (5) 於2019年12月，併賬集團向一名第三方收購寧波樸盈及其附屬公司青島水清木華。收購附屬公司載於附註26。

1.3 呈列基準

於緊接重組前及緊隨重組後，併賬集團現時旗下的公司均受同一最終控制方控制，其業務性質或管理並無變動。因此，重組被視為共同控制下的業務合併，且就本報告而言，歷史財務資料已應用香港會計師公會所頒佈香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」訂明的合併會計原則予以編製。

歷史財務資料的編製方式為載入從事物業開發業務的併賬集團現時旗下的公司的財務資料，猶如目前的集團架構已於整段呈列期間一直存在。

匯總公司的資產淨值採用重組前現有賬面值匯總。在控制方權益持續的情況下，概不就商譽或收購方所佔被收購方可識別資產、負債及或然負債的公允淨值的權益超出共同控制業務合併時收購成本的部分確認任何款項。

集團公司之間的公司間交易、結餘及交易的未變現收益／虧損於綜合入賬時對銷。

由於領世華府於重組後將成為合營企業且於緊接重組前及緊隨重組後並不受最終股東共同控制，故就本會計師報告而言，其並不計入併賬集團。

2 主要會計政策概要

本附註載列編製歷史財務資料所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列期間。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包含香港會計師公會發佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）而編製。歷史財務資料已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用併賬集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重大的領域披露於附註5。

併賬集團的會計政策與 貴公司的會計政策一致。

2.2 所採納的新訂及經修訂準則以及詮釋

併賬集團已自2018年1月1日起應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及香港財務報告準則第9號「金融工具」，並自2019年1月1日起應用香港財務報告準則第16號「租賃」。魯源董事認為，初步應用該等香港財務報告準則並無對歷史財務資料造成重大影響。

於業績紀錄期生效的其他準則、修訂本及詮釋對過往期間確認之金額亦無任何影響，且預期不會對歷史財務資料產生重大影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且併賬集團亦未提前採納的新訂準則以及對現有準則的修訂本：

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對包含按 要求償還條款之有期貸款之分類	2023年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進	2018年至2020年周期香港財務報告準則的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二期	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產	待定

併賬集團已開始評估該等新訂或經修訂準則以及該等修訂本的影響，當中若干內容與併賬集團的業務相關。根據魯源董事的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對併賬集團的財務表現及狀況產生重大影響。

2.4 合併原則

2.4.1 附屬公司

附屬公司為併賬集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當併賬集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，併賬集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至併賬集團之日起合併入賬，並於控制權終止之日起停止合併入賬。

併賬集團採用收購會計法對業務/資產合併進行入賬(請參閱附註2.5)。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷，惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整，以確保與併賬集團所採納的政策一致。

附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於匯總全面收益表、匯總權益變動表及匯總財務狀況表中另行列示。

2.4.2 控制權並無變動的附屬公司所有權權益變動

併賬集團將其與非控股權益進行、不導致控制權變動的交易入賬為權益交易—即與擁有人以其擁有人身份進行的交易。所支付任何代價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值的差額於權益內入賬。處置非控股權益的損益亦於權益內入賬。

2.5 業務合併

2.5.1 非共同控制下業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為併賬集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、併賬集團所產生的負債及併賬集團為換取被收購方的控制權發行的股權於收購日期的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在損益內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債按其公允價值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排相關的資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎支付的安排或為替代前者而訂立的併賬集團以股份為基礎支付的安排相關的負債或權益工具，於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號「持作出售非流動資產及已終止經營業務」分類為持作出售的資產(或出售組別)按該準則計量。

商譽以所轉讓的代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)的公允價值總和超出所收購可識別資產及所承擔的負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權(如有)的公允價值總和，差額即時於損益內確認為按折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

2.5.2 涉及共同控制下業務的業務合併會計處理

歷史財務資料包括發生共同控制合併的合併業務的財務報表項目，猶如其自該等合併業務首次受控制方控制當日起已經合併入賬。

合併業務的資產淨值採用控制方所認為的現有賬面值匯總入賬。於發生共同控制合併時，概不確認任何商譽或折價收購收益金額。

匯總全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自合併業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績。

於歷史財務資料內呈列可比金額，猶如該等業務已於前一報告期初或業務於首次受共同控制之時(以較短期間為準)已匯總入賬。歷史財務資料包括於整個呈列年度內併賬集團管理層管理的實體。此等活動與所有集團內公司間結餘及併賬集團內對銷的交易匯總入賬。

2.5.3 收購未構成一項業務的附屬公司

若併賬集團收購一組資產及負債，而有關資產及負債並不構成一項業務，則併賬集團首先會於購買日期按當中金融資產／金融負債各自的公允價值將購買價格分配至該等資產／負債，隨後根據可識別資產及負債的公允價值將餘下購買價格分配至該等資產及負債，以此識別並確認所收購的單項可識別資產及所承擔的負債。有關交易並不產生商譽或折價收購收益。

2.6 獨立財務報表

附屬公司投資乃以成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由魯源按已收及應收股息入賬。

當收到附屬公司投資的股息時，而股息超過附屬公司在宣派股息期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在匯總財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

2.7 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者(「**首席經營決策者**」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認為魯源董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。併賬集團客戶均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.8 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

併賬集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「**功能貨幣**」)。匯總財務報表以人民幣列報，人民幣為魯源的功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等

交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在綜合收益表確認。

匯兌收益及虧損在匯總全面收益表內的「其他虧損淨額」中列報。

(iii) 集團公司

所有併賬集團實體若其功能貨幣與呈列貨幣不同(各實體均無極高通脹經濟之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均以該財務狀況表結算日之收市匯率換算；
- 每份匯總全面收益表之收入及開支項目乃按平均匯率換算(除非該平均值並不合理地接近交易日通行匯率之累計影響，在此情況下收入及支出乃於交易日換算)；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收入中確認。

2.9 租賃

併賬集團為承租人

誠如附註2.2所闡述，併賬集團自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。租賃於租賃資產可供併賬集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的併賬集團預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘併賬集團合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映併賬集團行使權利終止租約)。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於匯總全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為併賬集團租賃的一般情況),則使用承租人的增量借款利率,即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

直至2018年12月31日為止應用的會計政策

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃,均列作經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

2.10 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為併賬集團帶來與該項目有關的未來經濟利益,而該項目成本能可靠計算時,才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產(如適用)。已更換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益支銷。

物業及設備折舊以直線法計算,在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下:

汽車	4年
傢俬、裝置及設備	5至10年
電腦設備	3至5年

資產剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值,其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置的收益和虧損按比較所得款與有關賬面值而釐定,並在匯總收益表內「其他虧損淨額」中確認。

2.11 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時,須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時,資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外,已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.12 金融資產

誠如附註2.2所闡述,併賬集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之確認、分類與計量、金融工具終止確認、金融資產減值及對沖會計處理的條文。

由於自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號，故會計政策有所變動及財務報表內已確認金額有所調整。新會計政策載於下文。

於首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號，金融資產及金融負債概無重大分類影響。

(i) 分類

併賬集團將金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產；
- 其後按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收益」)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

對於按公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他全面收入。債務工具的投資，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於併賬集團在進行初始確認時是否作出了按公允價值計入其他全面收入的不可撤銷之選擇。

併賬集團只有在改變管理該等資產的商業模式時才會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認和計量

在初始確認時，併賬集團以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產不按公允價值計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。按公允價值計入損益的金融資產的交易費用，在匯總全面收益表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於併賬集團管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。併賬集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在匯總全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。

- 按公允價值計入其他全面收入：以收取合約現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產。除確認減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面值變動計入損益外，其他變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，以往在其他全面收入確認的累計收益或虧損從權益重新分類至匯總全面收益表，並在「其他收益及虧損」中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入的資產，被分類為按公允價值計入損益的金融資產。後續按公允價值計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，在產生期間在損益中確認，並在匯總全面收益表內的「其他收益及虧損」中以淨額列示。該等金融資產的利息收入包括在「其他收入」中。

權益工具

併賬集團所有權益工具後續以公允價值計量。如果併賬集團管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收入，則之後不可再將公允價值變動損益重新分類至匯總全面收益表。當併賬集團取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在匯總全面收益表中作為「其他收入」予以確認。

直至2017年12月31日為止應用的會計政策

併賬集團的金融資產分類為按公允價值計入損益的金融資產、持至到期投資、可供出售（「可供出售」）金融資產以及貸款及應收款項。上述分類取決於金融資產的性質及目的，於初始確認時確定。所有以常規方式買賣金融資產按照交易日基準確認及終止確認。常規買賣指須按照市場規定或慣例所設定的時限交付資產之金融資產買賣。

按公允價值計入損益的金融資產

所有以常規方式買賣金融資產乃於交易日（即併賬集團承諾購入或售出資產的日期）確認。以常規方式買賣金融資產須按照市場規定或慣例一般所設定的時限交付資產。

按公允價值計入損益的金融資產分為兩個子類：持作交易的金融工具及初始確認時被指定為按公允價值計入損益的金融資產。通常購入時有意圖於短期內出售的金融工具分類為持作交易的金融工具。金融工具只有在初始確認時可指定為按公允價值計入損益的金融資產且其後不可改變。指定為按公允價值計入損益的金融工具，須滿足以下條件：

- 該指定可以消除或明顯減少由於資產或負債計量基礎不同或該等資產或負債的收益或虧損確認基礎不同所導致的不一致的情況；或
- 該等資產或負債屬於某金融資產組合或金融負債組合或金融資產及負債組合的一部分，且風險管理或投資策略的書面文件已載明，其表現按公允價值為基礎進行評估；或
- 該項金融資產包含一項需要單獨計量的嵌入衍生工具。

該等金融工具按公允價值進行初始確認。初始確認後則重新按公允價值計量。公允價值調整及已實現的收益及虧損於全面收益表內確認。

持至到期投資

持至到期投資乃指附帶固定或可確定付款，有固定到期日且併賬集團有明確意向及能力持有至到期日之非衍生金融資產。於初始確認後，持至到期投資其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。

於各報告期末，併賬集團所持有分類為可供出售金融資產的債務投資乃按公允價值計量。以實際利率法計算利息收入有關之可供出售債務投資賬面值變動於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，則以往於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

2.13 金融資產的減值

併賬集團以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產相關的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3(b)詳細說明併賬集團如何確定信貸風險是否有顯著增加。

對於現金及現金等價物、受限制銀行存款、其他應收款項及財務擔保合約，併賬集團計量的虧損準備相等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，併賬集團確認存續期預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損所需的多個重大判斷，例如：

- i) 判斷信貸風險顯著增加的標準；
- ii) 選擇計量預期信貸虧損的適當模型和假設，包括違約風險敞口、違約概率及違約虧損率等；及
- iii) 在計量預期信貸虧損時確定需要使用的前瞻性情境數量和相對權重。

對於須計量預期信貸虧損的金融工具，併賬集團評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加或該工具是否視為發生信貸減值、略述「三階段」模型、構建預期信貸虧損模型，並定義各金融資產類別的階段。結合前瞻性資料，金融資產的預期信貸虧損分別於不同階段確認，並計量減值撥備。

第一階段：初始確認時未發生信貸減值的金融工具獲分類為「第一階段」，信貸風險由併賬集團持續監察。減值撥備按相等於信貸風險自初始確認後視為並無顯著增加的金融資產的12個月預期信貸虧損的金額計量。

第二階段：如識別出自初始確認後的信貸風險顯著增加（「信貸風險顯著增加」），則將金融工具歸入「第二階段」，但尚未視為發生信貸減值。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

第三階段：如金融工具已出現信貸減值，則將金融工具歸入「第三階段」。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

對於處於第一階段和第二階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照減值撥備調整前的賬面總額（即攤銷成本）計算。對於處於第三階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照該資產的賬面值減減值撥備計算。源生或購入已發生信貸減值的金融資產是指在初始確認時即存在信貸減值的金融資產，該等資產的減值撥備為自初始確認以來整個存續期的預期信貸虧損，作為購入或源生已發生信貸減值的金融資產。

於首次應用日期，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號，金融資產減值概無重大分類影響。

直至2017年12月31日為止應用的會計政策

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初始確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產(如其他應收款項)而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。應收款項組合出現減值的客觀證據可能包括併賬集團過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加、與應收款項逾期償還有關的國家或地區經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟其他應收款項則例外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。

撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘其他應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回的過往撇銷款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確認的減值虧損，惟資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

倘可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收入確認之累計損益將於該期間重新分類至損益。

就可供出售債務投資而言，倘該投資之公允價值增加可客觀地與確認減值虧損後之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

2.14 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現該資產且結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.15 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售的已落成物業。

除非發展中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關發展中物業在相關物業動工時將分類為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的開發成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。如預計可收回履行合約的成本，則記入發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收益確認方法一致。

2.16 持作出售物業

於年末仍未出售的物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。

成本包括仍未出售物業應佔的開發成本。

可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售費用，或管理層根據現行市場狀況作出的估計釐定。

2.17 現金及現金等價物

就於匯總現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括併賬集團所持手頭現金、金融機構活期存款、其他短期高流通性投資、原訂到期日為三個月或以下可隨時轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者之活期存款。

2.18 合約資產及合約負債

在與買家簽訂合約時，併賬集團有權獲得來自買家支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合約計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合約資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合約負債。

合約負債指併賬集團因已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓貨物或服務予客戶之義務。合約負債於匯總財務狀況表內列為已收預售按金。

倘併賬集團預計可收回併賬集團為獲得與買家簽訂的合同而產生的增量成本，則將其確認為合約資產中的合同取得成本。

2.19 匯總股本

截至2020年9月30日，重組尚未完成。就歷史財務資料而言，於2017年、2018年和2019年12月31日以及2020年9月30日的匯總財務狀況表中的匯總股本，指魯源擁有人應佔併賬集團現時旗下的附屬公司匯總股本。

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權的新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.20 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益確認。

除非併賬集團可無條件將負債的結算延期至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.21 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間備妥，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間在損益確認。

2.22 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於匯總全面收益表確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據魯源及其附屬公司及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全面計提資產和負債的稅基與資產和負債在匯總財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，則不作記賬。遞延所得稅來自於交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或虧損，亦不作記賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

倘魯源有能力控制撥回暫時差額之時間及該等差額很可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資之賬面值及稅基之間之暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權力抵銷且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

2.23 僱員福利

(i) 短期責任

工資及薪金及按表現發放的花紅(包括非金錢利益)及累積病假之負債預期將於僱員提供有關服務之期末後十二個月內悉數償付(其中僱員所提供的有關服務將就彼等截至報告期末止的服務予以確認)，並按清償負債時預期將予支付的金額計量。按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。有關負債在匯總財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」。

(ii) 退休金責任

併賬集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，併賬集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，併賬集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，併賬集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與併賬集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

併賬集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

2.24 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待一宗或多宗併賬集團並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後方會確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額不可可靠地計量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.25 收益確認

根據併賬集團日常經營活動中出售物業的已收或應收代價的公允價值計量收益。收益以扣除折扣以及抵銷與併賬集團公司間內部銷售後列示。當收益能可靠計量或未來經濟收益很可能流入該實體或如下所述併賬集團的各項活動滿足特定標準時，併賬集團應當確認收益。

來自客戶合約的收益

收益在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果併賬集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 併賬集團履約過程中，買家同時收到且消耗由併賬集團履約所帶來的經濟利益；或
- 併賬集團創建和增強由買家控制的資產；或
- 併賬集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且併賬集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的強制可執行收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，併賬集團按在整個合約期間已完成履約義務的進度確認收益。否則，收益於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

併賬集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且併賬集團在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的強制可執行收款權時，本集團在一段時間內確認物業銷售收益；否則，於某一時點確認物業銷售收益。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於買家獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及併賬集團已獲得存在的強制可執行收款權且很可能收回代價時確認。併賬集團於某一時點確認物業銷售收益。

在確定合約交易價格時，若融資成份重大，併賬集團將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。

2.26 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信貸減值的金融資產則除外。發生信貸減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算。

3 財務風險管理

併賬集團的主要金融工具包括其他應收款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險(利率風險及外幣風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。併賬集團於所呈報年度/期間面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

併賬集團就定息受限制銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。

併賬集團亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

併賬集團的現金流量利率風險主要集中於因併賬集團的銀行及其他借款而產生的存款利率及中國人民銀行所報貸款利率波動。

併賬集團現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。

以下敏感度分析乃基於報告期末受限制銀行存款、現金及現金等價物以及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，倘浮動利率上調/下調100基點，而所有其他變量維持不變，則除稅前溢利將發生如下變化：

增加/(減少)	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
- 上調100基點	19	904	246	(9,281)
- 下調100基點	(19)	(904)	(246)	9,281

(ii) 外幣風險

併賬集團以人民幣收取其全部收益，而大部分支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

併賬集團進行若干以外幣計值的交易，因此產生匯率波動風險。併賬集團現時並無外幣對沖政策。

於2020年9月30日，併賬集團擁有以外幣計值的現金及現金等價物以及其他應付款項，使併賬集團承受外幣風險，主要集中於美元的風險。

於2020年9月30日，併賬集團以外幣美元計值的貨幣資產及負債的賬面值分別為人民幣3,000元及人民幣34,934,000元。

於2020年9月30日，倘人民幣兌美元貶值／升值5%，而所有其他變量保持不變，則截至2020年9月30日止九個月除稅前溢利將減少／增加人民幣1,747,000元。

(b) 信貸風險

信貸風險是指由於債務人或者對手方不能履行合約義務，或者信貸狀況出現不利變動而造成損失的風險。併賬集團面臨有關現金及現金等價物以及受限制銀行存款、其他應收款項及財務擔保合約的信貸風險。

現金及現金等價物及受限制銀行存款

現金及現金等價物以及受限制銀行存款的信貸風險有限，原因在於對手方為信貸評級可接受的銀行／金融機構。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。併賬集團亦積極監控各債務人欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。併賬集團於各報告年／期末審閱該等應收款項的可收回金額。

財務擔保合約

就併賬集團向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，併賬集團於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後，計量財務擔保合約的虧損撥備。魯源董事認為，於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的財務擔保合約的虧損撥備對併賬集團而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，併賬集團通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求併賬集團償還未償還貸款及任何應計利息。於該等情況下，併賬集團能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回併賬集團已向銀行支付的金額。就此而言，魯源董事認為併賬集團的信貸風險已大幅減少。

減值評估

(i) 於2018年1月1日前的信貸風險

併賬集團於報告期末評估金融資產的賬面值，倘有客觀證據顯示金融資產出現減值，併賬集團計提減值虧損。顯示金融資產出現減值的客觀證據，指初始確認金融資產後實際發生並對該金融資產的估計未來現金流量造成影響，且能夠可靠計量該影響的事件。

對於個別重大的金融資產，併賬集團會對該資產進行個別減值評估，並於損益確認減值金額。對於非個別重大的金融資產，併賬集團會對該資產進行個別減值評估，或將該資產列入具有類似信貸風險特徵的一組金融資產中，對其進行集體減值評估。倘確定概無客觀證據，顯示個別評估的金融資產存在減值，不論該金融資產個別是否屬重大，該資產列入具有類似信貸風險特徵的一組金融資產中，進行集體減值評估。個別確認減值虧損的金融資產，於進行集體減值評估時不計入具有類似信貸風險特徵的金融資產中。

併賬集團確認金融資產減值虧損後，如有客觀證據顯示金融資產的價值獲得恢復，且恢復的價值可客觀地與確認減值後發生的事件相關，則過往確認的減值虧損應予撥回並於損益確認。然而，倘並無於撥回減值當日確認減值，則撥回將不會導致金融資產的賬面值超過攤銷成本。

於2017年1月1日及2017年12月31日，就其他應收款項確認的虧損撥備屬不重大。於各報告期末，概無就現金及現金等價物、受限制銀行存款及財務擔保合約計提減值撥備，原因為魯源董事認為影響微乎其微。

(ii) 自2018年1月1日起的信貸風險

自2018年1月1日起，併賬集團根據香港財務報告準則第9號規定，採用預期信貸虧損模型制訂現金及現金等價物以及受限制銀行存款、其他應收款項及財務擔保合約的信貸虧損。

預期信貸虧損模型的參數

預期信貸虧損模型中涉及的參數和假設載述於下文。

併賬集團於釐定信貸風險是否大幅增加時考慮不同金融工具的信貸風險特徵。就信貸風險是否大幅增加的金融工具而言，將分別按12個月或存續期預期信貸虧損作出撥備。預期信貸虧損為違約風險敞口、違約概率及違約損失率乘積折現後的結果。

- i) 違約風險敞口指預期在未來12個月或在剩餘存續期中，在違約發生時併賬集團應被償付的金額。
- ii) 違約概率指借款人在未來12個月或在剩餘存續期，無法履行其償付義務的可能性。
- iii) 違約損失率指併賬集團對違約敞口發生損失程度作出的預期。違約損失率因應對手方的類型、申索的類別和優先級別，以及有否抵押品或其他信貸支持而異。

存續期違約概率乃應用到期日分佈至即期12個月違約概率所得。到期日分佈檢視組合自初始確認起至整段存續期內如何形成違約。到期日分佈乃基於過往可見數據，並假設組合內及信貸級別範圍內之所有資產的到期日分佈皆相同。此乃獲過往分析所支持。

判斷信貸風險大幅增加(「信貸風險大幅增加」)

根據香港財務報告準則第9號，考慮金融資產的減值階段時，併賬集團評估初始確認的信貸風險，並評估各報告期的信貸風險是否有任何大幅增加。併賬集團於釐定金融資產的預期信貸虧損階段時考慮各項合理證明資料，以判斷信貸風險是否大幅增加。主要考慮的因素包括償付能力及經營能力。併賬集團可基於有類似信貸風險特徵的個別金融工具或金融工具組合，通過比較金融工具於報告日期的信貸風險與金融工具於初始確認時的信貸風險，釐定預期信貸虧損階段。

併賬集團設立定量及定性標準，以判斷信貸風險經初始確認後有否出現信貸風險大幅增加。判斷標準主要包括債務人的違約概率變動、信貸風險類別變動及其他信貸風險大幅增加的指標等。

信貸減值資產的定義

根據香港財務報告準則第9號，為釐定有否發生信貸減值，併賬集團採納的既定標準與相關金融資產的內部信貸風險管理目標一致，同時考慮定量及定性指標。當併賬集團評估債務人有否信貸減值時，主要考慮以下因素：

- 債項於合約付款日期後逾期超過90日
- 貸款人因債務人遇上財務困難而基於經濟或合約理由向債務人授出貸款人於一般情況下不願意授出的寬免
- 債務人遇上重大財務困難
- 債務人很可能破產或需要其他財務重組

金融資產信貸減值可能受多宗事件的共同影響，不一定因個別可識別事件所致。

前瞻性資料

確定12個月及存續期違約風險敞口、違約概率及違約損失率亦包括前瞻性資料。併賬集團亦已進行歷史數據分析，並識別與各組合的信貸風險及預期信貸虧損相關的主要宏觀經濟變數。通過迴歸分析，確定歷史上各項經濟指標與違約風險敞口、違約概率及違約損失率之間的關係，再通過預測經濟指標確定違約風險敞口、違約概率及違約損失率。

結合專家的判斷，併賬集團確定不同情境的使用價值。除基本經濟情境外，併賬集團亦考慮其他可能出現的情境和相對權重。併賬集團定期重新評估情境數目及其屬性。併賬集團綜合統計分析結果，以確定不同情境的權重，亦考慮各情境可能出現的結果範圍，以確定最後的宏觀經濟假設和權重，計量相關的預期信貸虧損。

併賬集團全面考慮內部和外部數據、專家預測和統計分析，以確定經濟指標與違約概率及違約損失率之間的關係。併賬集團至少每年評估並預測該等經濟指標，提供未來最佳估計，且定期評估結果。

與其他經濟預測相似，經濟指標的估計具有較高的內在不確定性，實際結果可能與估計大相逕庭。併賬集團認為上述估計是對可能出現的結果的最佳估計。

敏感度分析

預期信貸虧損對模型中使用的參數、前瞻性預測的宏觀經濟變量、不同情境的權重概率及運用專家判斷時考慮的其他因素敏感。該等輸入參數、假設、模型和判斷的變化不會對預期信貸虧損的計量產生重大影響。

信貸風險

在不考慮抵押品和其他信貸升級措施的影響的情況下，對於資產負債表內的資產，最高風險乃以匯總財務報表所報告的賬面淨值為基礎。併賬集團亦因財務擔保合約而承擔信貸風險。詳情於附註27披露。

下表列示預期信貸虧損範圍內金融資產的信貸風險。在不考慮擔保或任何其他信貸升級措施的情況下，對於資產負債表內的資產，最大信貸風險以金融資產的總賬面值列示：

	階段	於12月31日		於2020年
		2018年	2019年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：				
受限制銀行存款	第一階段	90,084	18,386	2,566
現金及現金等價物	第一階段	301	6,243	5,601
其他應收款項	第一階段	436,385	150,901	2,203,017
財務擔保合約	第一階段	276,243	334,405	300,000

- (i) 就受限制銀行存款以及現金及現金等價物而言，併賬集團透過參考相關銀行的外部信貸評級以釐定預期信貸虧損。
- (ii) 就其他應收款項而言，併賬集團經參考收款人的信貸狀況及呆賬的逾期狀況後評估預期信貸虧損。

(iii) 就財務擔保合約而言，總賬面值指併賬集團就相關合約作出擔保的最高金額。

下表說明年度期初至期末其他應收款項的總賬面值及減值撥備因該等因素發生的變化：

		截至2018年12月31日止年度			
階段		1月1日	淨增加/ (減少)	收購 附屬公司	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	24	436,361	-	436,385
減值撥備	第一階段	-	3,040	-	3,040
		截至2019年12月31日止年度			
階段		1月1日	淨增加/ (減少)	收購 附屬公司	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	436,385	(335,538)	50,054	150,901
減值撥備	第一階段	3,040	(2,078)	1,113	2,075
		截至2019年9月30日止九個月(未經審核)			
階段		1月1日	淨增加/ (減少)	收購 附屬公司	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	436,385	(287,575)	-	148,810
減值撥備	第一階段	3,040	(2,123)	-	917
		截至2020年9月30日止九個月			
階段		1月1日	淨增加/ (減少)	收購 附屬公司	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	150,901	2,052,116	-	2,203,017
減值撥備	第一階段	2,075	16,405	-	18,480

於各報告期末，概無就現金及現金等價物、受限制銀行存款及財務擔保合約計提減值撥備，原因為魯源董事認為影響微乎其微。

(c) 流動資金風險

魯源董事密切監察併賬集團的現金流量，並在必要情況下於到期時重續銀行及其他借款，以讓併賬集團能夠在可見將來經營其業務。就此而言，魯源董事認為併賬集團的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列併賬集團金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據併賬集團可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要求 或1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2017年12月31日				
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	187,335	-	-	187,335
	<u>187,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187,335</u>
	按要求 或1年內 人民幣千元	1-2年 人民幣千元	2-5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2018年12月31日				
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	51,400	-	-	51,400
銀行及其他借款 —定息	140,542	-	-	140,542
	<u>191,942</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,942</u>
財務擔保 —按揭擔保	276,243	-	-	276,243
	<u>276,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>276,243</u>

	按 要 求 或 1 年 內 人 民 幣 千 元	1-2 年 人 民 幣 千 元	2-5 年 人 民 幣 千 元	未 折 現 現 金 流 量 總 額 人 民 幣 千 元
於 2019 年 12 月 31 日				
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	79,596	-	-	79,596
銀行及其他借款 — 定息	59,427	33,615	255,907	348,949
	<u>139,023</u>	<u>33,615</u>	<u>255,907</u>	<u>428,545</u>
財務擔保 — 按揭擔保	<u>334,405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>334,405</u>
	<u>473,428</u>	<u>33,615</u>	<u>255,907</u>	<u>762,950</u>
於 2020 年 9 月 30 日				
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	874,458	-	-	874,458
銀行及其他借款 — 浮息	52,164	50,850	943,860	1,046,874
	<u>926,622</u>	<u>50,850</u>	<u>943,860</u>	<u>1,921,332</u>
財務擔保 — 授予關聯方的融資	<u>300,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300,000</u>
	<u>1,226,622</u>	<u>50,850</u>	<u>943,860</u>	<u>2,221,332</u>

倘浮動利率變動有別於報告期末釐定的該等利率估計，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時併賬集團根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，魯源董事認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而蒙受信貸虧損的可能性。

(d) 金融工具的公允價值計量

併賬集團的金融工具包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、其他應收款項、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，金融工具均按攤銷成本計量及其公允價值與賬面值相若。該等金融工具的詳情於相關附註披露。

(e) 按類別劃分的金融工具

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按匯總財務狀況表的資產				
預付款項及其他應收款項 (不包括預付款項)	24	433,345	148,826	2,184,537
受限制銀行存款	–	90,084	18,386	2,566
現金及現金等價物	1,864	301	6,243	5,601
總計	<u>1,888</u>	<u>523,730</u>	<u>173,455</u>	<u>2,192,704</u>
按匯總財務狀況表的負債				
貿易及其他應付款項(不包括 其他應付稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	178,647	49,238	79,596	874,458
銀行及其他借款	–	130,555	274,812	901,314
總計	<u>178,647</u>	<u>179,793</u>	<u>354,408</u>	<u>1,775,772</u>

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，併賬集團的金融工具全部按攤銷成本計量。

4 資本管理

魯源董事管理資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保併賬集團能夠持續經營。於整段業績紀錄期，併賬集團整體策略並無變動。

併賬集團按照資本負債比率監控資本。該比率是按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款。

魯源董事每半年檢討資本負債比率及資本架構。作為此項檢討的一部分，魯源董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據魯源董事的建議，併賬集團將通過支付股息、發行新股及回購股份以及發行新債務或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的資本負債比率計算如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	-	130,555	274,812	901,314
減：				
現金及現金等價物	(1,864)	(301)	(6,243)	(5,601)
受限制銀行存款	-	(90,084)	(18,386)	(2,566)
債務淨額	<u>(1,864)</u>	<u>40,170</u>	<u>250,183</u>	<u>893,147</u>
總權益	<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>139,440</u>	<u>2,977,862</u>
資本負債比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>179%</u>	<u>30%</u>

5 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而會計估計本身意義上就與實際業績有差距。管理層應用併賬集團的會計政策時亦需行使判斷。

估計及判斷乃予持續評估，以過往經驗及其他因素為依據，包括就可能對實體產生財務影響及相信在有關情況下屬於合理的未來事件的預期。

(a) 庫存物業估值

併賬集團的庫存物業以成本及可變現淨值（「可變現淨值」）中的較低者列值。併賬集團管理層作出重大判斷估計售價及竣工成本，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

根據併賬集團管理層的經驗及目標物業的性質，併賬集團管理層參考庫存物業的估計竣工成本、銷售成本及售價釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中或類別、規模及地點近似的可比物業的預售單位，以及房地產市場的現行市場狀況。

倘竣工成本增加或估計售價減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須併賬集團管理層作出估計。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

(b) 計量預期信貸虧損

計量以攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損為一個需要使用複雜模型和對未來經濟狀況和信貸行為作出重要假設的領域。計量預期信貸虧損所用的輸入數據、假設和估算技術的說明於附註3(b)進一步詳述。

應用會計規定計量預期信貸虧損亦需要作出多項重大判斷，例如：

- 判斷信貸風險顯著增加的標準；
- 選擇計量預期信貸虧損的適當模型和假設；
- 為各類產品／市場及相關的預期信貸虧損確定前瞻性情境數量和相對權重；及
- 就計量預期信貸虧損而言，建立相似的金融資產組合。

(c) 遞延所得稅資產的估值

在管理層認為未來應課稅溢利可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

6 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的主要經營決策者已被確認為魯源的董事。

年／期內，併賬集團主要於中國從事物業開發及銷售。主要經營決策者將業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，魯源的主要經營決策者認為只有一個分部用於制定戰略決策。

併賬集團的主要經營實體位於中國。因此，併賬集團於年／期內的所有收益均在中國產生。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，所有非流動資產均位於中國。

7 收益

收益於扣除銷售相關稅項後列值，其分析如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
物業銷售	-	-	-	-	795,317
收益確認：					
客戶合約：					
- 於某時點	-	-	-	-	795,317

於業績紀錄期，概無個別客戶貢獻總收益超過10%。

客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，併賬集團認為，在向客戶轉讓相關物業前，併賬集團並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且併賬集團擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。併賬集團於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值的若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行條件時即由銀行向併賬集團支付。有關預先付款計劃導致確認合約負債。

確認有關合約負債的收益

下表載列於本報告期間確認的收益金額，其與結轉合約負債相關：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
計入年/期初合約負債 結餘的已確認收益	-	-	-	-	764,998

8 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	4	247	248	195	175
其他	-	175	35	24	62
	<u>4</u>	<u>422</u>	<u>283</u>	<u>219</u>	<u>237</u>

9 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
已售存貨成本	-	-	-	-	502,678
僱員福利開支(附註13)	518	2,304	3,875	1,232	7,411
稅費及附加費	-	861	708	565	6,038
差旅及招待開支	104	502	971	464	1,314
廣告及推廣開支	67	1,823	485	291	963
銷售佣金	-	-	-	-	959
租賃開支	214	79	62	2	567
辦公開支	42	82	99	65	397
物業及設備折舊(附註14)	4	14	28	11	249
管理服務費	-	10,540	-	-	76
其他開支	32	131	112	119	1,142
	<u>981</u>	<u>16,336</u>	<u>6,340</u>	<u>2,749</u>	<u>521,794</u>
銷售成本、銷售及營銷開支 以及行政開支總額					

10 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
出售物業及設備虧損	-	3	-	-	-
外匯虧損淨額	-	-	-	-	2,833
其他虧損	1	46	21	91	34
	<u>1</u>	<u>49</u>	<u>21</u>	<u>91</u>	<u>2,867</u>

11 融資成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
利息開支：					
—銀行及其他借款的利息	—	10,162	10,319	9,687	36,008
—自關聯方所得墊款的利息	1,262	7,746	2,006	1,616	—
—自非控股權益所得墊款的 利息	—	—	—	—	7,621
	<u>1,262</u>	<u>17,908</u>	<u>12,325</u>	<u>11,303</u>	<u>43,629</u>
減：合資格資產資本化金額	<u>(1,262)</u>	<u>(10,162)</u>	<u>(10,319)</u>	<u>(9,687)</u>	<u>(42,913)</u>
	<u>—</u>	<u>7,746</u>	<u>2,006</u>	<u>1,616</u>	<u>716</u>

12 所得稅開支／(抵免)

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
即期所得稅開支					
—企業所得稅	—	—	—	—	63,230
—土地增值稅(「土地增值稅」)	—	—	—	—	71,852
	—	—	—	—	135,082
遞延所得稅抵免(附註15)	<u>(226)</u>	<u>(6,644)</u>	<u>(894)</u>	<u>(466)</u>	<u>(16,785)</u>
	<u>(226)</u>	<u>(6,644)</u>	<u>(894)</u>	<u>(466)</u>	<u>118,297</u>

由於在英屬處女群島註冊成立的公司毋須納稅，故並無就該等公司確認稅項撥備。

香港利得稅乃根據併賬集團於香港的附屬公司的估計應課稅溢利按稅率16.5%計提撥備。於業績紀錄期，並無產生稅項收入。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，中國附屬公司之適用稅率為25%。

所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發的成本和若干費用)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。

併賬集團除所得稅前(虧損)/溢利的所得稅與按併賬集團旗下公司所在國家的已制訂稅率計算的理論數額有以下差異：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(978)	(26,749)	(6,006)	(2,114)	253,772
按25%計算的所得稅	(245)	(6,687)	(1,502)	(528)	63,442
不可扣稅支出	19	43	84	43	180
未確認為遞延所得稅資產的 稅項虧損	-	-	524	19	786
土地增值稅	-	-	-	-	71,852
土地增值稅的稅務影響	-	-	-	-	(17,963)
所得稅(抵免)/開支	<u>(226)</u>	<u>(6,644)</u>	<u>(894)</u>	<u>(466)</u>	<u>118,297</u>

13 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
薪金及其他津貼	904	4,445	5,136	2,075	10,001
退休計劃供款	42	186	129	47	39
其他退休福利成本	20	146	440	384	592
福利總額	966	4,777	5,705	2,506	10,632
合約收購成本資本化	-	(689)	(214)	(134)	(56)
開發中物業資本化	(448)	(1,784)	(1,616)	(1,140)	(3,165)
於損益確認	518	2,304	3,875	1,232	7,411

根據中國相關法律法規，魯源的中國附屬公司須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。魯源的中國附屬公司按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，併賬集團的主要責任是根據計劃作出所需供款。

(a) 董事酬金

於業績紀錄期，併賬集團概無支付任何董事酬金。

(b) 董事的退休福利和離職福利

於業績紀錄期，概無向董事就其與魯源或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利。

於業績紀錄期，概無向董事支付任何款項作為提前終止委任的補償。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於業績紀錄期，併賬集團並無就提供董事服務而向任何第三方提供代價。

- (d) 有關有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註29(b)所披露者外，於業績紀錄期，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易。

- (e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

除附註29(a)所披露者外，並無有關併賬集團之業務而併賬集團作為其中一方且魯源董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年/期末或於業績紀錄期任何時間存續。

14 物業及設備

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2017年1月1日	-	-	-	-
添置	-	13	77	90
於2017年12月31日	-	13	77	90
累計折舊				
於2017年1月1日	-	-	-	-
年內扣除	-	(1)	(5)	(6)
於2017年12月31日	-	(1)	(5)	(6)
賬面值				
於2017年12月31日	-	12	72	84
成本				
於2018年1月1日	-	13	77	90
添置	244	24	3	271
出售	-	(10)	-	(10)
於2018年12月31日	244	27	80	351
累計折舊				
於2018年1月1日	-	(1)	(5)	(6)
年內扣除	(45)	(5)	(26)	(76)
出售	-	1	-	1
於2018年12月31日	(45)	(5)	(31)	(81)
賬面值				
於2018年12月31日	199	22	49	270

	汽車 人民幣千元	傢具、裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2019年1月1日	244	27	80	351
添置	—	7	34	41
於2019年12月31日	244	34	114	392
累計折舊				
於2019年1月1日	(45)	(5)	(31)	(81)
年內扣除	(61)	(6)	(28)	(95)
於2019年12月31日	(106)	(11)	(59)	(176)
賬面值				
於2019年12月31日	138	23	55	216
成本				
於2020年1月1日	244	34	114	392
添置	355	128	1,320	1,803
於2020年9月30日	599	162	1,434	2,195
累計折舊				
於2020年1月1日	(106)	(11)	(59)	(176)
期內扣除	(83)	(8)	(188)	(279)
於2020年9月30日	(189)	(19)	(247)	(455)
賬面值				
於2020年9月30日	410	143	1,187	1,740
(未經審核)				
於2019年1月1日	244	27	80	351
添置	—	7	—	7
於2019年9月30日	244	34	80	358
累計折舊				
於2019年1月1日	(45)	(5)	(31)	(81)
期內扣除	(46)	(4)	(20)	(70)
於2019年9月30日	(91)	(9)	(51)	(151)
賬面值				
於2019年9月30日	153	25	29	207

折舊費用按下列分類予以資本化或予以支銷：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
庫存物業	2	62	67	59	30
銷售及營銷開支	1	11	12	9	11
行政開支	3	3	16	2	238
	<u>6</u>	<u>76</u>	<u>95</u>	<u>70</u>	<u>279</u>

15 遞延所得稅

以下為於該等年度／該期間內確認的主要遞延稅項資產以及其變動：

	應計土地 增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	-	-	-
於損益確認	-	226	-	-	226
於2017年12月31日	-	226	-	-	226
於2018年1月1日	-	226	-	-	226
於損益確認	-	5,704	760	180	6,644
於2018年12月31日	-	5,930	760	180	6,870
於2019年1月1日	-	5,930	760	180	6,870
收購附屬公司	-	-	278	-	278
於損益確認	-	1,368	(519)	45	894
於2019年12月31日	-	7,298	519	225	8,042
於2019年1月1日	-	5,930	760	180	6,870
於損益確認	-	997	(530)	(1)	466
於2019年9月30日(未經審核)	-	6,927	230	179	7,336
於2020年1月1日	-	7,298	519	225	8,042
於損益確認	17,963	(5,054)	4,101	(225)	16,785
於2020年9月30日	17,963	2,244	4,620	-	24,827

於年度／期間內，並無確認任何遞延稅項負債。

根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司在就其所賺取溢利宣派股息時須繳交預扣稅。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，併賬集團之附屬公司並無計劃向其於中國境外註冊成立的控股公司匯發股息，就此概無計提遞延所得稅負債。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，併賬集團有未動用稅項虧損人民幣904,000元、人民幣23,720,000元、人民幣31,288,000元及人民幣14,216,000元，可用作抵銷日後溢利。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，已就稅項虧損人民幣904,000元、人民幣23,720,000元、人民幣29,192,000元及人民幣8,976,000元確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損將於下列年度屆滿：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
2024年	-	-	2,096	2,096
2025年	-	-	-	3,144
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,096</u>	<u>5,240</u>

16 庫存物業

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
按成本：				
開發中物業	195,769	322,545	419,858	2,147,212
持作出售物業	-	-	-	3,264
	<u>195,769</u>	<u>322,545</u>	<u>419,858</u>	<u>2,150,476</u>

併賬集團物業開發項目的營運週期一般介乎兩至三年。

併賬集團的庫存物業均位於中國。

開發中物業的金額包括以下各項：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
- 包括資本化折舊及員工 成本的建造成本	1,217	116,124	203,070	134,071
- 土地使用權	193,290	194,997	195,045	1,970,230
- 資本化借款成本	<u>1,262</u>	<u>11,424</u>	<u>21,743</u>	<u>42,911</u>
	<u>195,769</u>	<u>322,545</u>	<u>419,858</u>	<u>2,147,212</u>

截至2017年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月用於資本化一般借款的資本化年利率分別為6.20%及12.00%。截至2018年及2019年12月31日止年度，只有特定借款成本已合資格資產資本化。

為併賬集團的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註24披露。

17 預付款項及其他應收款項

		於12月31日			於2020年
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
預付款項	(a)	355	31,912	579,928	525,473
其他應收款項	(b)	24	436,385	150,901	2,203,017
減：虧損撥備		—	(3,040)	(2,075)	(18,480)
		<u>24</u>	<u>433,345</u>	<u>148,826</u>	<u>2,184,537</u>
		<u>379</u>	<u>465,257</u>	<u>728,754</u>	<u>2,710,010</u>

(a) 預付款項主要指土地使用權的預付款項、建築成本、營業稅及其他稅項。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

		於12月31日			於2020年
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
向關聯方墊款	29	—	431,211	149,103	2,100,511
信託融資安排的按金	(i)	—	4,399	—	—
建設服務的按金		—	—	—	81,909
其他按金		10	756	831	67
向第三方墊款	(ii)	<u>14</u>	<u>19</u>	<u>967</u>	<u>20,530</u>
		24	436,385	150,901	2,203,017
減：減值撥備		—	(3,040)	(2,075)	(18,480)
其他應收款項—淨額		<u>24</u>	<u>433,345</u>	<u>148,826</u>	<u>2,184,537</u>

(i) 按金款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予併賬集團。按金按介乎1.5%至2.1%的年利率計息，並將於就最後一期信託貸款作出還款或按要求償還後退回予併賬集團。

(ii) 於2020年9月30日，向第三方墊款主要指向社區居民委員會免息貸款。

18 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
於銀行及手持的現金	1,864	90,385	24,629	8,167
減：受限制銀行存款(a)	—	(90,084)	(18,386)	(2,566)
現金及現金等價物	<u>1,864</u>	<u>301</u>	<u>6,243</u>	<u>5,601</u>

- (a) 受限制銀行存款指根據適用的政府法規存放於銀行賬戶內的預售按金。該等銀行結餘僅可用於指定物業開發項目。於2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，該等銀行結餘按現行年利率0.30%計息。
- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日，存放銀行的現金以及活期存款按現行市場年利率0.30%計息，於2019年及2020年9月30日，年利率分別介乎0.25%至0.30%及0.25%至0.35%。
- (c) 存放銀行的現金以下列貨幣為單位：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
人民幣	1,864	90,385	24,629	8,164
美元	—	—	—	3
	<u>1,864</u>	<u>90,385</u>	<u>24,629</u>	<u>8,167</u>

人民幣兌換及匯離中國須遵守中國政府頒佈的有關外匯管理的相關規章法規。

19 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	90	12,171	12,743	70,959
自關聯方所得墊款	29(c)	174,889	31,184	27,019	788,191
應付工資		427	1,637	3,111	2,485
其他應付稅項		-	-	320	23,232
其他按金	(b)	3,440	5,340	13,563	10,652
有關物業銷售的按金		-	-	10,754	-
其他應付款項		228	543	26,271	4,656
總計		<u>179,074</u>	<u>50,875</u>	<u>93,781</u>	<u>900,175</u>

- (a) 貿易應付款項包括建築成本及其他按併賬集團所計量項目進度而應付的項目相關開支。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
0至60日	90	12,084	7,439	63,083
61至180日	-	72	3,233	3,550
181至365日	-	15	965	322
超過1年	-	-	1,106	4,004
	<u>90</u>	<u>12,171</u>	<u>12,743</u>	<u>70,959</u>

- (b) 其他按金主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。

20 已收預售按金

	於12月31日		於2020年
	2017年	2018年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售相關的合約負債	–	676,858	17,232
應付增值稅	–	60,917	1,551
	–	737,775	18,783

併賬集團於客戶簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整個期間確認合約負債，直至已竣工物業銷售獲確認為止。

21 銀行及其他借款

		於12月31日			於2020年
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
銀行貸款					
—有抵押及有擔保	(i)	-	-	-	901,314
信託貸款	(ii)				
—有抵押及有擔保	(i)	-	130,555	-	-
—無抵押		-	-	259,320	-
其他貸款					
—有抵押及有擔保	(i)	-	-	15,492	-
銀行及其他借款總額		-	130,555	274,812	901,314
減：於一年內到期或 須按要求償還的款項 (列為流動負債)		-	(130,555)	(25,812)	(1,314)
列為非流動負債的款項		-	-	249,000	900,000

(i) 有抵押貸款的抵押品載列於附註24。貸款由最終股東控制的實體作擔保。

(ii) 該等借款採用與信託融資公司之間的信託安排形式。常規貸款安排是併賬集團與信託融資公司之間訂立的貸款協議。

每個報告年／期末的實際利率如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
銀行貸款	-	-	-	5.65%
信託貸款	-	10.04%	13.00%	-
其他貸款	-	-	16.57%	-

22 匯總資本／股本

魯源的股本指：

	普通股數目	股份面值 美元	股份 等額面值 人民幣元
法定			
於2017年12月21日(註冊成立日期)、 於2017年、2018年及2019年12月31日 以及2020年9月30日	50,000	50,000	390,815
已發行及繳足			
於2017年12月21日(註冊成立日期)、 於2017年、2018年及2019年12月31日 以及2020年9月30日	1	1	7

併賬集團的匯總資本乃指魯源擁有人應佔於抵銷公司間投資後現時併賬集團旗下的公司股份／實繳股本總額。

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
魯源	-	-	-	-
威海祥源(a)	20,000	20,000	20,000	-
青島中巍(b)	-	-	-	2,176,452
	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>	<u>2,176,452</u>

附註：

- (a) 於2017年6月26日，威海祥源由嘉興市金地房地產置業有限公司(「嘉興金地」，一家由申城集團全資擁有的中國有限公司)成立，實繳資本為人民幣20,000,000元。於2019年11月11日，嘉興金地向申城集團轉讓其威海祥源權益。於2020年7月3日，申城集團以代價人民幣20,000,000元向青島集團轉讓威海祥源權益。
- (b) 青島中巍由一間由最終股東控制的公司香港建源投資有限公司(「建源香港」)及一名第三方深圳市國順民安供應鏈有限公司(「國順民安」)擁有，實繳資本為人民幣2,722,947,000元。建源香港持有79.93%的股權，實繳資本為人民幣2,176,452,000元。國順民安持有20.07%的股權，並支付人民幣546,495,000元作為實繳資本。

23 現金流量資料

(a) 經營業務(所用)所得現金：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)		(978)	(26,749)	(6,006)	(2,114)	253,772
經調整：						
銀行存款利息收入	8	(4)	(247)	(248)	(195)	(175)
融資成本	11	-	7,746	2,006	1,616	716
金融資產減值虧損/ (撥回)淨額		-	3,040	(2,078)	(2,123)	16,405
物業及設備折舊		6	76	95	70	279
出售物業及設備虧損		-	3	-	-	-
未計營運資金變動前之 經營業務現金流量		(976)	(16,131)	(6,231)	(2,746)	270,997
庫存物業增加		(194,507)	(116,614)	(86,994)	(50,623)	(1,016,571)
土地使用權的按金付款		-	-	-	-	(487,262)
其他應收款項(增加)/減少		(379)	(32,308)	18,614	(21,300)	83,191
貿易及其他應付款項增加/ (減少)		4,185	15,506	(30,945)	17,028	(143,988)
合約收購成本(增加)/減少		-	(689)	(252)	(134)	941
已收預售按金增加/(減少)		-	737,775	114,694	104,338	(833,686)
經營業務(所用)/所得現金		<u>(191,677)</u>	<u>587,539</u>	<u>8,886</u>	<u>46,563</u>	<u>(2,126,378)</u>

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	自關聯方 所得墊款 人民幣千元	自非控股 權益 所得墊款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	-	-
現金流量				
– 融資活動所得				
現金流量淨額	-	174,904	-	174,904
– 已付利息	-	(1,277)	-	(1,277)
非現金流量				
– 利息開支	-	1,262	-	1,262
於2017年12月31日	-	174,889	-	174,889
於2018年1月1日	-	174,889	-	174,889
現金流量				
– 融資活動所得				
現金流量淨額	130,900	(144,902)	-	(14,002)
– 已付利息	(10,507)	(6,549)	-	(17,056)
非現金流量				
– 利息開支	10,162	7,746	-	17,908
於2018年12月31日	130,555	31,184	-	161,739
於2019年1月1日	130,555	31,184	-	161,739
現金流量				
– 融資活動所得				
現金流量淨額	(115,900)	1,871,337	-	1,755,437
– 已付利息	(9,482)	(1,943)	-	(11,425)
非現金流量				
– 收購附屬公司	259,320	-	36,144	295,464
– 利息開支	10,319	2,006	-	12,325
– 其他應收款項抵銷	-	(1,875,565)	(36,144)	(1,911,709)
於2019年12月31日	274,812	27,019	-	301,831
於2020年1月1日	274,812	27,019	-	301,831
現金流量				
– 融資活動所得				
現金流量淨額	636,000	148,117	654,500	1,438,617
– 已付利息	(45,506)	-	-	(45,506)
非現金流量				
– 利息開支	36,008	-	7,621	43,629
– 其他應收款項抵銷	-	(49,066)	-	(49,066)
於2020年9月30日	901,314	126,070	662,121	1,689,505
於2019年1月1日	130,555	31,184	-	161,739
現金流量				
– 融資活動所得				
現金流量淨額	(130,900)	264,001	-	133,101
– 已付利息	(9,075)	(1,466)	-	(10,541)
非現金流量				
– 利息開支	9,687	1,616	-	11,303
– 其他應收款項抵銷	-	(264,001)	-	(264,001)
於2019年9月30日(未經審核)	267	31,334	-	31,601

24 資產質押

於報告年／期末已質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予併賬集團若干銀行及其他融資的抵押：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
庫存物業	-	471,240	349,897	1,970,228

於2018年12月31日，威海祥源的100%股權已被質押作為併賬集團多筆借款的抵押。

25 承擔

於各報告期末，併賬集團概無重大資本承擔。

26 收購附屬公司

於2019年12月，併賬集團從一名第三方收購寧波樸盈合共96.3%股權。寧波樸盈為投資控股公司，而其附屬公司青島水清木華於中國從事物業開發。根據合夥協議，併賬集團僅有權收取寧波樸盈65%溢利分成。於收購日期，寧波樸盈及青島水清木華尚未進行任何物業開發工作。魯源董事認為，所收購寧波樸盈及青島水清木華的資產及負債並不構成任何業務且此項收購已計入購買資產及負債。

有關購買代價及所收購淨資產詳情如下：

人民幣千元

於2019年結清的總現金代價 249,000

所收購可識別資產及所承擔的負債已確認總金額如下：

人民幣千元

—現金及現金等價物	3,823
—其他應收款項	584,540
—取得土地使用權權利(a)	143,220
—遞延稅項資產	278
—其他借款	(259,320)
—其他應付款項	(78,132)

非控股權益	394,409
	<u>(11,332)</u>

寧波樸盈擁有人應佔淨資產	<u>383,077</u>
--------------	----------------

寧波樸盈股份	<u>65%</u>
--------	------------

所收購淨資產	<u>249,000</u>
--------	----------------

2019年扣除所收購現金後以收購附屬公司的現金流出：

人民幣千元

—現金代價的全數結清	249,000
—所收購附屬公司的現金及現金等價物	<u>(3,823)</u>

收購現金流出淨額	<u>245,177</u>
----------	----------------

(a) 由於青島水清木華尚未取得土地證，因此，超出青島水清木華淨資產賬面值的購買成本金額人民幣143,220,000元入賬記作收購土地使用權的權利。

27 擔保

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
按揭擔保(a)	-	276,243	334,405	-
授予關聯方的融資(b)	-	-	-	300,000
	<u>-</u>	<u>276,243</u>	<u>334,405</u>	<u>300,000</u>

- (a) 併賬集團為授予併賬集團物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。就併賬集團物業買家所購貸款向銀行提供擔保。買家在取得有關所有權證並完成相關按揭登記後，銀行將解除該擔保。
- (b) 根據借款人領世華府與青島西發商業保理有限公司簽訂日期為2020年9月7日的融資協議，青島集團同意為領世華府一筆最多人民幣300,000,000元的定期貸款提供擔保。

魯源董事認為，併賬集團的財務擔保合約的公允價值在初始確認時以及在相關報告日並不重大，因此，在擔保合約訂立之日以及於2017年、2018年及2019年12月31日以及於2020年9月30日，尚未確認任何價值。

28 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，併賬集團並無任何未償還的重大或然負債。

29 關聯方交易及結餘

魯源由沈先生最終控制。

(a) 關聯方交易

除上文披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
				(未經審核)	
(i) 由沈先生及沈先生的 緊密家庭成員控制的 實體					
採購建築設計費用	8	1,340	619	619	134
採購智慧系統設備	-	-	1,323	86	637
採購物業管理服務	-	-	776	691	886
已付利息	1,262	7,746	2,006	1,616	-
管理服務費用	-	10,540	-	-	-
	<u> </u>				
(ii) 非控股股東					
自非控股方所得墊款	-	-	-	-	654,500
已付利息	-	-	-	-	7,621
	<u> </u>				

上述交易的價格乃根據相關協議的條款釐定。

(b) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
短期福利	-	-	263	-	1,655
退休後福利	-	-	2	-	36
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>265</u>	<u>-</u>	<u>1,691</u>

董事及其他主要管理層成員的酬金乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

(c) 關聯方結餘

併賬集團與關聯方的重大結餘如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
(i) 由沈先生控制的實體				
貿易性質及計入：				
－貿易應付款項	8	1,109	2,061	2,135
非貿易性質及計入：				
－其他應收款項	-	431,211	131,103	2,082,511
－其他應付款項	174,889	31,184	27,019	126,070
(ii) 非控股股東				
非貿易性質及計入：				
－其他應收款項	-	-	18,000	18,000
－其他應付款項	-	-	-	662,121

其他應付款項包括應付沈先生控制實體款項，於2017年12月31日為人民幣140,138,000元，按年利率6.2%計息並須於一年內償還，而於2018年12月31日為人民幣30,000,000元，按年利率7.2%計息並須於一年內償還。

於2020年9月30日，自非控股股東所得墊款金額為人民幣654,500,000元，按年利率12%計息並須於一年內償還。

應收／付關聯方其他結餘為免息、無抵押及按要求結付。

30 報告期後事項

於2021年1月11日，併賬集團自非控股股東收購青島水清木華10%的權益，代價為人民幣18,000,000元。

31 其後財務報表

魯源或任何現時組成併賬集團的公司概無就於2020年9月30日後的任何期間編製任何經審核財務報表。魯源或現時組成併賬集團的任何公司並無就於2020年9月30日後的任何期間宣派或作出股息分派。

以下第IIB-1至IIB-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致佳源國際控股有限公司列位董事就領世華府歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就青島領世華府地產有限公司(「領世華府」)的歷史財務資料作出報告(載於第IIB-4至IIB-52頁)，此等歷史財務資料包括於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的財務狀況表以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度各年及截至2020年9月30日止九個月(「業績紀錄期」)的全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-52頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於佳源國際控股有限公司(「貴公司」)日期為2021年2月26日有關 貴公司擬收購領世華府的通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的領世華府業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由領世華府董事負責擬備。領世華府董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈二十二樓
總機：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映了領世華府於2017年、2018年及2019年12月31日和2020年9月30日的財務狀況及領世華府於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱領世華府追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年9月30日止九個月的全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告**調整**

在擬備歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2021年2月26日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料為本會計師報告之組成部分。

作為歷史財務資料基礎之相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。

除非另有說明，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值約整至最接近千位數（「人民幣千元」）。

全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
收益	8	-	-	-	-	-
銷售成本	11	-	-	-	-	-
毛利		-	-	-	-	-
其他收入	9	183,355	252,553	624	322	703
其他虧損淨額	10	(17)	(14)	(50)	(40)	(60)
金融資產減值(虧損) 淨額/撥回	4(b)	(63)	(1,194)	5,030	6,652	(11,478)
銷售及營銷開支	11	(274)	(5,333)	(10,354)	(7,747)	(3,250)
行政開支	11	(1,571)	(4,978)	(8,625)	(4,478)	(3,259)
融資成本	12	(216,544)	(245,004)	(1,653)	(1,236)	(1,241)
除稅前虧損		(35,114)	(3,970)	(15,028)	(6,527)	(18,585)
所得稅抵免	13	8,621	927	3,710	1,588	4,625
年/期內虧損及 全面虧損總額		<u>(26,493)</u>	<u>(3,043)</u>	<u>(11,318)</u>	<u>(4,939)</u>	<u>(13,960)</u>

財務狀況表

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年	2018年	2019年	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產					
物業及設備	15	1,252	1,090	712	432
遞延稅項資產	16	8,621	15,233	18,943	23,568
預付款項及其他應收款項	18	—	37,901	20,086	11,214
		<u>9,873</u>	<u>54,224</u>	<u>39,741</u>	<u>35,214</u>
流動資產					
庫存物業	17	239,923	2,032,322	4,639,699	5,464,388
預付款項及其他應收款項	18	2,536,717	2,013,933	2,497,463	3,036,577
合約收購成本		—	—	2,900	7,844
預付所得稅		—	—	36,058	83,714
受限制銀行存款	19	—	—	103,710	158,278
現金及現金等價物	19	100,253	1,035	23,101	46,111
		<u>2,876,893</u>	<u>4,047,290</u>	<u>7,302,931</u>	<u>8,796,912</u>
總資產		<u>2,886,766</u>	<u>4,101,514</u>	<u>7,342,672</u>	<u>8,832,126</u>

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	2,890,144	2,077,096	1,045,879	1,072,054
已收預售按金	21	–	–	1,015,493	2,384,471
銀行及其他借款	22	–	–	1,120,664	2,719,615
		<u>2,890,144</u>	<u>2,077,096</u>	<u>3,182,036</u>	<u>6,176,140</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>(13,251)</u>	<u>1,970,194</u>	<u>4,120,895</u>	<u>2,620,772</u>
總資產減流動負債		<u>(3,378)</u>	<u>2,024,418</u>	<u>4,160,636</u>	<u>2,655,986</u>
非流動負債					
銀行及其他借款	22	–	2,047,894	4,195,430	2,704,740
權益					
實繳資本	23	27,000	27,000	27,000	27,000
累計虧損		<u>(30,378)</u>	<u>(50,476)</u>	<u>(61,794)</u>	<u>(75,754)</u>
總權益		<u>(3,378)</u>	<u>(23,476)</u>	<u>(34,794)</u>	<u>(48,754)</u>
總權益及非流動負債		<u>(3,378)</u>	<u>2,024,418</u>	<u>4,160,636</u>	<u>2,655,986</u>

權益變動表

	附註	實繳資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日		27,000	(3,885)	23,115
年內虧損及全面虧損總額		—	(26,493)	(26,493)
於2017年12月31日		<u>27,000</u>	<u>(30,378)</u>	<u>(3,378)</u>
於2017年12月31日		27,000	(30,378)	(3,378)
會計政策變動	3(b)	—	(17,055)	(17,055)
於2018年1月1日(經重列)		27,000	(47,433)	(20,433)
年內虧損及全面虧損總額		—	(3,043)	(3,043)
於2018年12月31日		<u>27,000</u>	<u>(50,476)</u>	<u>(23,476)</u>
於2019年1月1日		27,000	(50,476)	(23,476)
年內虧損及全面虧損總額		—	(11,318)	(11,318)
於2019年12月31日		<u>27,000</u>	<u>(61,794)</u>	<u>(34,794)</u>
於2020年1月1日		27,000	(61,794)	(34,794)
期內虧損及全面虧損總額		—	(13,960)	(13,960)
於2020年9月30日		<u>27,000</u>	<u>(75,754)</u>	<u>(48,754)</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日		27,000	(50,476)	(23,476)
期內虧損及全面虧損總額		—	(4,939)	(4,939)
於2019年9月30日		<u>27,000</u>	<u>(55,415)</u>	<u>(28,415)</u>

現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)						
經營活動所得						
現金流量						
經營業務(所用)/						
所得現金	24	(2,528,990)	544,584	(13,215)	(441,020)	(264,255)
已付所得稅		—	—	(36,058)	(21,026)	(47,656)
經營活動(所用)/						
所得現金淨額		<u>(2,528,990)</u>	<u>544,584</u>	<u>(49,273)</u>	<u>(462,046)</u>	<u>(311,911)</u>
投資活動所得						
現金流量						
信託融資安排的						
按金		—	(37,500)	(32,000)	(20,776)	—
信託融資安排的						
按金退款		—	—	37,500	29,200	—
添置物業及設備	15	(1,381)	(191)	(3)	(2)	(2)
出售物業及設備						
所得款項		19	—	—	—	—
已收利息		16	114	888	607	252
自關聯方所得						
(墊款)/還款淨額		—	(1,665,608)	(300,755)	(294,663)	672,808
非控股股東還款		158	—	—	—	—
存放受限制銀行存款		—	—	(103,710)	(119,741)	(54,568)
投資活動(所用)/						
所得現金淨額		<u>(1,188)</u>	<u>(1,703,185)</u>	<u>(398,080)</u>	<u>(405,375)</u>	<u>618,490</u>

附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動所得					
現金流量					
借款所得款項	-	2,050,000	5,180,000	4,057,600	300,000
償還借款	-	-	(1,834,570)	(1,783,580)	(291,890)
已付利息	(248,044)	(457,833)	(553,011)	(275,920)	(291,679)
自關聯方所得					
墊款/(還款)淨額	<u>2,877,819</u>	<u>(532,784)</u>	<u>(2,323,000)</u>	<u>(1,105,307)</u>	<u>-</u>
融資活動所得/ (所用)現金淨額	<u>2,629,775</u>	<u>1,059,383</u>	<u>469,419</u>	<u>892,793</u>	<u>(283,569)</u>
現金及現金等價物					
增加/(減少)淨額	99,597	(99,218)	22,066	25,372	23,010
年/期初的現金及 現金等價物	<u>656</u>	<u>100,253</u>	<u>1,035</u>	<u>1,035</u>	<u>23,101</u>
年/期末的現金及 現金等價物	<u>19</u> <u>100,253</u>	<u>1,035</u>	<u>23,101</u>	<u>26,407</u>	<u>46,111</u>

II. 歷史財務資料附註

1 一般資料

青島領世華府地產有限公司(「領世華府」)為於2006年5月31日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的有限公司。領世華府註冊辦事處地址為中國山東省青島市嶗山區香港東路107號國際商務中心。領世華府主要在中國從事物業開發。

領世華府原由珠海橫琴曦華富利置業有限公司(「珠海曦華富利」)及青島朱家窪實業股份有限公司(「青島朱家窪」)擁有，該等公司分別持有70%及30%股權。珠海曦華富利為于曦華先生全資擁有的公司。於2017年2月28日，由沈天晴先生(「沈先生」)控制的公司浙江佳源申城房地產集團有限公司(「申城集團」)自于曦華先生收購珠海曦華富利90%股權。

於2020年9月25日，于曦華先生自申城集團收購珠海曦華富利90%股權，以換取珠海曦華富利轉讓領世華府63%股權予申城集團。由於交換股權，申城集團、青島朱家窪及于曦華先生分別持有領世華府63%、30%及7%股權。根據申城集團與于曦華先生於2020年9月25日訂立的協議，訂約雙方將就領世華府的管理一致行動。因此，領世華府成為申城集團的合營企業。

根據魯源投資控股有限公司(「魯源」)與申城集團訂立的買賣協議，作為有關由佳源國際控股有限公司(「貴公司」)收購魯源的重組(「重組」)的一部分，由魯源控制的公司青島佳源房地產集團有限公司(「青島集團」)將自申城集團收購領世華府63%股權。因此，領世華府將成為魯源的合營企業。

2 重大會計政策概要

本附註載列編製歷史財務資料所採用之主要會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列期間。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包含香港會計師公會發佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)而編製。歷史財務資料已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用領世華府會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料屬重大的領域披露於附註6。

領世華府的會計政策與 貴公司的會計政策一致。

2.2 所採納的新訂及經修訂準則及詮釋

領世華府已自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」及香港財務報告準則第9號「金融工具」及自2019年1月1日起應用香港財務報告準則第16號「租賃」。領世華府董事認為初步應用香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號並無對歷史財務資料造成重大影響。初步應用香港財務報告準則第9號的影響披露於附註3。

於業績紀錄期內生效的其他準則、修訂及解釋對過往期間確認之金額亦無任何影響，且預期不會對歷史財務資料產生重大影響。

2.3 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

直至本報告發佈日期，香港會計師公會已頒佈以下尚未生效且領世華府亦未提前採納的新訂準則以及對現有準則的修訂：

		於下列日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	呈列財務報表—借款人對包含按 要求償還條款之有期貨款之分類	2023年1月1日
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架的更新	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	用作擬定用途前之所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約—履行合約之成本	2022年1月1日
年度改進項目	2018-2020年周期香港財務報告準則的年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利率基準改革—第二期	2021年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	2019冠狀病毒病相關租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產	待定

領世華府已開始評估該等新訂或經修訂準則以及該等修訂本的影響，當中若干內容與領世華府的業務相關。根據領世華府董事的初步評估，預計該等準則於其生效之時將不會對領世華府的財務表現及狀況產生重大影響。

2.4 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者(「首席經營決策者」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的首席經營決策者被認定為領世華府董事會，負責分配資源和評估經營分部的表現。領世華府客戶均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

2.5 外幣換算

(i) 功能貨幣和列報貨幣

領世華府的財務報表所列項目均以領世華府經營所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。歷史財務資料以人民幣列報，人民幣為領世華府的功能貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在全面收益表確認。

匯兌收益及虧損在全面收益表內的「其他虧損淨額」中列報。

2.6 租賃**領世華府為承租人**

誠如附註2.2所解釋，領世華府自2019年1月1日起採納香港財務報告準則第16號。租賃於租賃資產可供領世華府使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃所產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或利率並於開始日期按指數或利率初步計量的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的領世華府預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘領世華府合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租期反映領世華府行使權利終止租約)。

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為領世華府租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

直至2018年12月31日為止應用的會計政策

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法於損益支銷。

2.7 物業及設備

物業及設備以歷史成本減累計折舊及累計減值虧損入賬。歷史成本包括直接因收購該等項目而產生的支出。

後續成本只有在很可能為領世華府帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目成本能可靠計算時，才被包括在資產的賬面值或被確認為一項單獨資產(如適用)。已更換部分的賬面值會終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益支銷。

物業及設備折舊以直線法計算，在估計的可使用年限中將成本攤銷至剩餘價值。估計可使用年期如下：

汽車	4年
傢俬、裝置及設備	5至10年
電腦設備	3至5年

資產剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱並視乎情況作出調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

處置的收益和虧損按比較所得款與有關賬面值而釐定，並在全面收益表內「其他虧損淨額」中確認。

2.8 非金融資產的減值

無限定可使用年期的資產或尚未可供使用之無形資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已發生減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.9 金融資產

誠如2.2所解釋，領世華府自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號。新政策解釋如下，而有關變動的影響載於附註3。

(i) 分類

領世華府將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)計量的金融資產；
- 其後按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)計量的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款約定。

對於按公允價值計量的金融資產，其變動計入損益或其他全面收入。債務工具的投資，其變動計入何處取決於領世華府持有該筆投資的商業模式。權益工具的投資，其變動計入何處取決於領世華府在進行初始確認時是否作出了按公允價值計入其他全面收入的不可撤銷之選擇。

領世華府只有在改變管理金融資產變動的商業模式時才會對債務投資進行重分類。

(ii) 確認和計量

在初始確認時，領世華府以公允價值對金融資產進行計量。當某項金融資產不按公允價值計入損益時，還應加上以直接歸屬於購買該金融資產的交易費用。按公允價值計入損益的金融資產的交易費用，在全面收益表中作為費用列示。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金和利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

債務工具

債務工具的后續計量取決於領世華府管理該項資產時商業模式和該項資產的現金流量特點。領世華府按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流而持有，且其現金流僅為支付本金和利息的資產被分類成以攤銷成本計量的金融資產。後續以攤銷成本計量，並且不處於對沖關係的債務投資的損益，在資產被終止確認或減值時在全面收益表中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。
- 按公允價值計入其他全面收入：以收取合約現金流及出售該金融資產為目的而持有，且其現金流僅支付本金和利息的資產，被分類為按公允價值計入其他全面收入的金融資產。除確認減值收益或虧損、利息收入及匯兌損益導致的金融資產的賬面值變動計入

損益外，其他變動計入其他全面收入。當金融資產終止確認時，以往在其他全面收入的累計收益或虧損從權益重分類至全面收益表，並在「其他虧損淨額」中確認。這些金融資產的利息收入按實際利率法計算並計入財務收益。

- 按公允價值計入損益：不符合以攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收入的資產，被分類為按公允價值計入損益的金融資產。後續按公允價值計入損益，且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損，需在損益中確認，並在全面收益表內的「其他虧損淨額」中以淨額列示。此類金融資產的利息收入包括在「其他收入」中。

權益工具

領世華府所有權益工具後續以公允價值計量。如果領世華府管理層選擇將權益工具的公允價值變動損益計入其他全面收入，則之後不可再將公允價值變動損益重分類至全面收益表。當領世華府取得權益工具的收益權時，該類投資的股息將繼續在全面收益表中作為「其他收入」予以確認。

直至2017年12月31日為止應用的會計政策

領世華府的金融資產分類為按公允價值計入損益的金融資產、持至到期投資、可供出售（「可供出售」）金融資產及以及貸款及應收款項。上述分類取決於金融資產的性質及目的，於初始確認時確定。所有以常規方式買賣金融資產按照交易日基準確認及終止確認。常規買賣指須按照市場規定或慣例所設定的時限交付資產之金融資產買賣。

按公允價值計入損益的金融資產

所有以常規方式買賣金融資產乃於交易日（即領世華府承諾購入或售出資產的日期）確認。以常規方式買賣金融資產須按照市場規定或慣例一般所設定的時限交付資產。

按公允價值計入損益的金融資產分為兩個子類：持作交易的金融工具及初始確認時被指定為按公允價值計入損益的金融資產。通常購入時有意圖於短期內出售的金融工具分類為持作交易的金融工具。金融工具只有在初始確認時可指定為按公允價值計入損益的金融資產且其後不可改變。指定為按公允價值計入損益的金融工具，須滿足以下條件：

- 該指定可以消除或明顯減少由於資產或負債計量基礎不同或該等資產或負債的收益或虧損確認基礎不同所導致的不一致的情況；或
- 該等資產或負債屬於某金融資產組合或金融負債組合或金融資產及負債組合的一部分，且風險管理或投資策略的書面文件已載明，其表現按公允價值為基礎進行評估；或
- 該項金融資產包含一項需要單獨計量的嵌入衍生工具。

該等金融工具按公允價值進行初始確認。初始確認後則重新按公允價值計量。公允價值調整及已實現的收益及虧損於全面收益表內確認。

持至到期投資

持至到期投資乃指附帶固定或可確定付款額，有固定到期日且領世華府有明確意向及能力持有至到期日之非衍生金融資產。於初始確認後，持至到期投資其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值計量(參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為可供出售或並非分類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)按公允價值計入損益的金融資產之非衍生工具。

於各報告期末，領世華府所持有分類為可供出售金融資產的債務投資乃按公允價值計量。以實際利率法計算利息收入有關之可供出售債務投資賬面值變動於損益內確認。可供出售金融資產賬面值的其他變動於其他全面收入中確認，並於投資重估儲備項下累計。倘投資被出售或被釐定為已減值，則以往於投資重估儲備累計的累計收益或虧損會重新分類至損益。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初始確認後，貸款及應收款項以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(參閱下文有關金融資產減值的會計政策)。

2.10 金融資產的減值

領世華府以預期為基礎，評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)。採用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。有關領世華府如何確定信貸風險是否有重大增加的詳情，請參閱4(b)。

對於現金及現金等價物、受限制銀行存款、預付款項及其他應收款項以及財務擔保合約，領世華府計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信用風險顯著增加，領世華府確認存續期預期信貸虧損。

計量預期信貸虧損所需的多個重大判斷，例如：

- i) 判斷信貸風險顯著增加的標準；
- ii) 選擇計量預期信貸虧損的適當模型和假設，包括違約風險敞口、違約概率及違約虧損率等；及
- iii) 在計量預期信貸虧損時確定需要使用的前瞻性情境數量和相對權重。

對於須計量預期信貸虧損的金融工具，領世華府評估相關金融工具的信貸風險自初始確認後是否顯著增加或該工具是否視為發生信貸減值、略述「三階段」

模型、構建預期信貸虧損模型，並定義各金融資產類別的階段。結合前瞻性資料，金融資產的預期信貸虧損分別於不同階段確認，並計量減值撥備。

第一階段：初始確認時未發生信貸減值的金融工具獲分類為「第一階段」，信貸風險由領世華府持續監察。減值撥備按相等於信貸風險自初始確認後視為並無顯著增加的金融資產的12個月預期信貸虧損的金額計量。

第二階段：如識別出自初始確認後的信貸風險顯著增加（「信貸風險顯著增加」），則將金融工具歸入「第二階段」，但尚未視為發生信貸減值。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

第三階段：如金融工具已出現信貸減值，則將金融工具歸入「第三階段」。減值撥備按照整個存續期的預期信貸虧損計量。

對於處於第一階段和第二階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照減值撥備調整前的賬面總額（即攤銷成本）計算。對於處於第三階段的金融資產，利息收入使用實際利率法按照該資產的賬面值減減值撥備計算。源生或購入已發生信貸減值的金融資產是指在初始確認時即存在信貸減值的金融資產，該等資產的減值撥備為自初始確認以來整個存續期的預期信貸虧損，作為購入或源生已發生信貸減值的金融資產。

直至2017年12月31日為止應用的會計政策

金融資產於各報告期末獲評估有否出現減值跡象。倘有客觀證據證明因初始確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產被視為已減值。

減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財務困難；或
- 違約，如欠付或拖欠利息或本金；或
- 借款人可能面臨破產或財務重組。

就若干類別的金融資產（如預付款項及其他應收款項）而言，評估為不會個別減值的資產另彙集一併評估是否有減值跡象。應收款項組合出現減值的客觀證據可能包括領世華府過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加、與應收款項逾期償還有關的國家或地區經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者之間的差額確認。

就所有金融資產而言，金融資產的賬面值直接按減值虧損扣減，惟預付款項及其他應收款項則例外，其賬面值乃透過使用撥備賬扣減。

撥備賬的賬面值變動於損益確認。倘預付款項及其他應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。其後收回的過往撇銷款項計入損益內。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件相關連，則透過損益撥回先前確

認的減值虧損，惟資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值情況下應有的攤銷成本。

倘可供出售金融資產被視為減值，先前於其他全面收入確認之累計損益將於該期間重新分類至損益。

就可供出售債務投資而言，倘該投資之公允價值增加可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則減值虧損將於其後透過損益撥回。

2.11 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現該資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表列報其淨額。法定強制性權利必須不得依賴未來事件，而在一般業務過程中以及倘若公司或對手方一旦出現違約、清算或破產時，產生強制執行性。

2.12 發展中物業

發展中物業乃按成本或可變現淨值兩者的較低者列賬。可變現淨值乃參考正常業務過程中出售物業的所得款項減適用的變動銷售費用及預期竣工成本，或管理層根據現行市場條件作出的估計釐定。

物業開發成本包括土地使用權成本、開發期間產生的建築成本、機器及設備的折舊、合資格資產資本化的借款成本及專業費用。於物業落成時，該等物業會轉列為持作出售的已落成物業。

除非發展中物業項目的建築期預期於正常營運週期後才完成，否則有關發展中物業在相關的物業建築開始時將列為流動資產。

履行合約的成本包括與現有合約直接相關的建造成本和土地使用權成本，以用於履行未來的履約義務。如預計可收回履行合約的成本，則記入發展中物業。履行合約的成本基於系統的方法進行攤銷，與該資產相關的合約收益確認方法一致。

2.13 現金及現金等價物

就於現金流量表呈列而言，現金及現金等價物包括領世華府所持手頭現金、金融機構活期存款、其他短期高流通性投資、原訂到期日為三個月或以下可隨時轉換為可知金額之現金及價值變動風險不大者之活期存款。

2.14 合約資產及合約負債

在與買家簽訂合約時，領世華府有權獲得來自買家支付的合約價款，與此同時承擔將貨物或服務轉移給買家的履約義務。這些權利和履行義務的結合導致了淨資產或淨負債的產生，這取決於剩餘權利和履行義務之間的關係。合

約計量的剩餘收款權超過了剩餘履約義務的部分確認為合約資產。反之，剩餘履約義務超過剩餘收款權的部分確認為合約負債。

合約負債指領世華府因其已自客戶收取代價(或已可自客戶收取代價)，而須轉讓商品或勞務予客戶之義務。合約負債於財務狀況表內列為已收預售按金。

倘領世華府預計可收回領世華府為獲得與買家簽訂的合約而產生的增量成本，則將其確認為合約資產中的合約取得成本。

2.15 繳足資本

繳足資本被分類為權益。

2.16 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益確認。

除非領世華府可無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.17 借款成本

一般及專項借款成本直接歸屬於收購、建造或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理，以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就專項借款因延遲合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格進行資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在其發生期間在損益確認。

當建造工程時長超過一個會計期間時，每個會計期間會確定一個符合資本化條件的匯兌損益，並且該匯兌損益不會超過用功能性貨幣計算出的假定利息金額與外幣借款所發生的實際利息支出之差。不符合資本化條件的以前年度匯兌損益不應在以後年度資本化。

2.18 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅乃於全面收益表確認，但與在其他全面收入中或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅支出根據領世華府及聯營公司經營及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

(ii) 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法全面計提資產和負債的稅基與資產和負債在財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

僅於倘可能有未來應課稅可供抵銷暫時差額及虧損，則會確認遞延稅項資產。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與負債相互抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。當實體有法定可執行權力抵銷且有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，則可將即期稅項資產與負債互相抵銷。

2.19 僱員福利**(i) 短期責任**

工資及薪金及按表現發放的花紅(包括非金錢利益)及累積病假的負債預期將於僱員提供有關服務的期末後十二個月內悉數償付(其中僱員所提供的有關服務將就彼等截至報告期末止的服務予以確認)，並按清償負債時預期將予支付的金額計量。按表現發放的花紅乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。有關負債在財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」。

(ii) 退休金責任

領世華府僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，領世華府的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，領世華府及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，領世華府毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與領世華府的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

領世華府向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

2.20 或然負債

或然負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需待某一宗或多宗領世華府並不能完全控制的不明確事件日後發生或不發生後才能確認。或然負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於很可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而不予確認。

或然負債在財務報表中不予確認，但會在財務報表的附註中披露。假若流出資源的可能性改變導致很可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2.21 收益確認

根據領世華府日常經營活動中出售物業的已收或應收代價的公允價值計量收益。收益扣除折扣後列示。當收益能被可靠計量或未來經濟收益很可能流入領世華府或如下所述領世華府的各项活動滿足特定標準時，應當確認收益。

來自客戶合約的收益

收益在資產的控制權轉移給買家時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合約的條款約定與適用於合約的法律規定。如果領世華府滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 領世華府履約過程中，買家同時收到且消耗由領世華府履約所帶來的經濟利益；或
- 領世華府創建和增強由買家控制的資產；或
- 領世華府的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且領世華府在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，領世華府按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行收益確認。否則，收益於買家獲得資產控制權的時點確認。

倘合約涉及多項服務的提供，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

領世華府的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且領世華府在整個合約期間內有就累計至今已完成的履約部分的合格收款權時，領世華府按在一段時間內確認物業銷售收益；否則，領世華府於某一時點確認物業銷售收益。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業銷售合約，收益於買家獲得已完工物業的實物所有權或法定所有權，以及領世華府已獲得存在的強制可執行收款權且很可能收回代價時確認。領世華府於某一時點確認物業銷售收益。

在確定合約交易價格時，若融資成份重大，領世華府將根據合約的融資成份來調整合約承諾代價。

2.22 利息收入

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信貸減值的金融資產除外。發生信貸減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算。

3 會計政策變動

本附註解釋了採納香港財務報告準則第9號「金融工具」對領世華府財務報表的影響。

(a) 對財務報表的影響

採納香港財務報告準則第9號時通常毋須重列比較資料。因此，新訂減值規則所引起的重新分類及調整並無於2017年12月31日的財務狀況表中反映，而是於2018年1月1日的期初財務狀況表確認。

(b) 香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自2018年1月1日起採納的香港財務報告準則第9號導致會計政策的變更及對於財務報表確認的金額作出調整。新會計政策載列於附註2.9。

於初始應用日期香港財務報告準則第9號對金融資產及金融負債並無重大分類影響。

於2018年1月1日，對領世華府的累計虧損影響如下：

	人民幣千元
於2017年12月31日的期末累計虧損	(30,378)
其他應收款項撥備增加	(22,740)
減值撥備相關遞延稅項資產增加	5,685
	<u>5,685</u>
2018年1月1日的期初累計虧損	<u><u>(47,433)</u></u>

領世華府計量的虧損準備等於12個月預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），除非自初始確認後信用風險顯著增加，領世華府確認存續期預期信貸虧損。因此上述其他應收款項於2018年1月1日的虧損撥備增加。

4 財務風險管理

領世華府的主要金融工具包括其他應收款項、受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款。該等金融工具的詳情載於各相關附註。該等金融工具的相關風險包括市場風險（利率風險及外幣風險）、信貸風險及流動資金風險。減低該等風險的政策載列如下。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效實施適當的措施。領世華府於所呈報年度／期間面對的市場風險或其管理及計量方式並無重大變動。

(a) 市場風險**(i) 利率風險**

領世華府就定息受限制銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款面對公允價值利率風險。

領世華府亦因當前市場利率波動就按當前市場利率計息的受限制銀行存款、現金及現金等價物以及銀行及其他借款而面對現金流量利率風險。

領世華府的現金流量利率風險主要集中於因領世華府的銀行及其他借款而產生的存款利率及中國人民銀行所報貸款利率波動。

領世華府現時並無使用任何衍生合約以對沖其利率風險。

以下敏感度分析乃基於各報告期末受限制銀行存款、現金及現金等價物及其他借款的利率風險及於財政年度初發生且於整段報告期內維持不變的規定變動而釐定。於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，內部向主要管理人員匯報利率風險時會以升跌100基點為基準，乃管理層對利率潛在變動所作出的評估。

截至2017年、2018及2019年12月31日止年度及截至2020年9月30日止九個月，倘若浮動利率上升／下跌100基點而所有其他變數保持不變，則除稅前溢利將變動如下：

增加／(減少)	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
－上升100基點	1,003	10	(17,745)	(14,139)
－下跌100基點	(1,003)	(10)	17,745	14,139

(ii) 外幣風險

領世華府以人民幣收取其全部收益，而支出(包括物業銷售產生的支出)及資本開支亦以人民幣計值。

(b) 信貸風險

信貸風險是指由於債務人或者對手方不能履行合約義務，或者信貸狀況的不利變動而造成虧損的風險。領世華府就其現金及現金等價物及受限制銀行存款、其他應收款項及財務擔保合約面對信貸風險。

現金及現金等價物以及受限制銀行存款

現金及現金等價物以及受限制銀行存款的信貸風險有限，原因在於對手方為信貸評級可接受的銀行／金融機構。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序而加以管理。領世華府亦積極監控各債務人欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以減低產生信貸相關虧損的風險。領世華府於各報告年／期末審閱該等應收款項的可收回金額。

財務擔保合約

就領世華府向銀行就客戶借款的按揭貸款以購買物業而提供的財務擔保合約而言，領世華府於參考買方的歷史違約率、按現時物業價值計算的違約虧損、已收取的預售按金及前瞻性資料後計量財務擔保合約的虧損撥備。領世華府董事認為，於2019年12月31日及2020年9月30日的財務擔保合約的虧損撥備對領世華府而言並不重大。就已預售的物業或已出售但尚未簽發物業產權證的竣工物業而言，領世華府通常就客戶借款的按揭貸款以購買物業而向銀行提供擔保，金額最多為有關物業總購買價的70%。倘買方未能於擔保期內支付按揭，持有按揭的銀行可能要求領世華府償還未償還貸款及任何應計利息。於該情況下，領世華府能夠保留客戶銷售按金並出售有關物業，以收回領世華府已向銀行支付的金額。就此而言，領世華府董事認為領世華府的信貸風險已大幅減少。

減值評估

(i) 於2018年1月1日之前的信貸風險

領世華府於報告期末評估金融資產的賬面值。當有客觀證據表明該金融資產發生減值時，領世華府計提有關減值虧損。表明金融資產發生減值的客觀證據，是指金融資產初始確認後實際發生的、對該金融資產的預計未來現金流量有影響，且本集團能夠對該影響進行可靠計量的事項。

就個別屬重大的金融資產而言，領世華府對該資產單獨進行減值評估，並於損益確認減值金額。就並不屬個別重大的金融資產而言，領世華府對該資產單獨進行減值評估，或將該資產包括在一組具有類似信貸風險特徵的金融資產，並共同進行減值評估。倘若釐定個別地評估的金融資產(無論該金融資產是否個別屬重大)不存在客觀減值憑證，則該金融資產包括在一組具有類似信貸風險特徵的金融資產中，並對該組金融資產共同進行減值評估。已個別確認減值虧損的金融資產不包括在具有類似信貸風險特徵的金融資產組合中共同進行減值評估。

於領世華府確認金融資產的減值虧損後，如有客觀證據表明該金融資產價值已恢復，且恢復的價值客觀上與確認該虧損後發生的事項有關，原先確認的減值虧損予以撥回，於損益確認。然而，倘並無於撥回減值當日確認減值，則撥回將不會導致金融資產的賬面值超過攤銷成本。

下表顯示就其他應收款項確認的虧損撥備對賬。

	人民幣千元
於2017年1月1日	–
一年內支出	63
	<hr/>
於2017年12月31日	63
	<hr/> <hr/>
會計政策變動(附註3(b))	22,740
	<hr/>
於2018年1月1日	22,803
	<hr/> <hr/>

於2017年12月31日，概無就現金及現金等價物、受限制銀行存款及財務擔保合約計提減值撥備，原因為領世華府董事認為影響微乎其微。

(ii) 自2018年1月1日起的信貸風險

自2018年1月1日起，領世華府根據香港財務報告準則第9號的規定使用預期信貸虧損模型制定現金及現金等價物以及受限制銀行存款、其他應收款項及財務擔保合約的信貸虧損。

預期信貸虧損模型的參數

預期信貸虧損模型所牽涉的參數及假設描述如下。

領世華府於釐定信貸風險是否大幅增加時考慮不同金融工具的信貸風險特徵。就信貸風險有或並無大幅增加的金融工具而言，將分別按12個月或整個存續期間預期信貸虧損作出撥備。預期信貸虧損是違約風險敞口、違約概率及違約損失率三者的乘積折現後的結果。

- i) 違約風險敞口是指，在未來12個月或在剩餘存續期，在違約發生時，領世華府應被償付的金額。
- ii) 違約概率是指借款人在未來12個月(12個月違約概率)或在剩餘存續期(存續期違約概率)，無法履行其償付義務的可能性。
- iii) 違約損失率是指領世華府對違約敞口發生損失程度作出的預期。違約損失率因交易對手方的類型、申索的種類和優先順序，以及擔保品或其他信用支持的可獲得性而異。

存續期違約概率乃應用到期日分佈至即期12個月違約概率所得。到期日分佈檢視組合自初始確認起至整段存續期內如何形成違約。到期日分佈乃基於過往可見數據，並假設組合內及信貸級別範圍內之所有資產的到期日分佈皆相同。此乃獲過往分析所支持。

判斷信貸風險大幅增加(「信貸風險大幅增加」)

根據香港財務報告準則第9號，於考慮金融資產的減值階段時，領世華府評估初步確認時的信貸風險，亦評估於各報告期內信貸風險是否有任何大幅增加。於釐定金融資產的預期信貸虧損階段時，領世華府考慮不同的合理佐證資料以判斷信貸風險是否大幅增加。主要考慮的因素包括償付能力及經營能力。領世華府可基於有相似信貸風險特點的個別金融工具或金融工具組合，通過比較金融工具於報告日期的信貸風險與金融工具於初始確認時的信貸風險，釐定預期信貸虧損階段。

領世華府設立定量及定性標準，以判斷經初始確認後信貸風險有否出現信貸風險大幅增加。判斷標準主要包括債務人的違約概率變動、信貸風險類別變動及其他信貸風險大幅增加的指標等。

信貸減值資產的定義

根據香港財務報告準則第9號，為釐定是否出現信貸減值，領世華府於考慮定性及定量標準所採納界定準則與相關金融資產的內部信貸風險管理目標一致。領世華府評估債務人是否出現信貸減值時，主要考慮下列因素：

- 債務於合約付款日期後欠款逾期超過90日
- 貸款人因債務人遇上財務困難而基於經濟或合約理由向債務人授出貸款人於一般情況下不願意授出的寬免
- 債務人遇上重大財務困難
- 債務人很可能破產或需要其他財務重組

金融資產信貸減值可能受多宗事件的共同影響，不一定因個別可識別事件所致。

前瞻性資料

確定12個月及存續期違約風險敞口、違約概率及違約損失率亦包括前瞻性資料。領世華府已進行歷史數據分析，並確定與各組合的信貸風險及預期信貸虧損相關的主要宏觀經濟變數。透過進行迴歸分析，已確定這些經濟指標歷史上與違約風險敞口、違約概率和違約損失率之間的關係，並通過預測經濟指標確定違約風險敞口、違約概率和違約損失率。

領世華府結合專家判斷，建立了用於不同情景的價值。除了基本經濟情景外，領世華府亦考慮其他可能的情景及相對的權重。領世華府定期重新評估情景的數量及其特徵。領世華府結合統計分析結果，以釐定不同情景的權重，亦考慮各情景所代表的可能結果範圍，以確定最終宏觀經濟假設及權重以計量有關預期信貸虧損。

領世華府全面考慮內外部數據、專家預測以及統計分析，以確定這些經濟指標與違約概率和違約損失率之間的關係。領世華府至少每年對該等經濟指標進行評估預測，提供未來的最佳估計，並定期評估有關結果。

與其他經濟預測類似，經濟指標的估計具有高度的固有不確定性，因此實際結果可能與估計存在重大差異。領世華府認為以上的估計為對可能結果的最佳估計。

敏感度分析

對於模型中使用的參數，前瞻性預測的宏觀經濟變數，不同情景的權重概率及應用專家判斷中所考慮的其他因素，預期信貸虧損均甚為敏感。該等輸入參數、假設、模型和判斷的變化並無對預期信貸虧損的計量造成重大影響。

信貸敞口

在不考慮抵押品及其他信貸增級措施的影響的情況下，就資產負債表內資產而言，最大的敞口乃基於財務報表呈報的賬面淨值。領世華府亦因財務擔保合約而承擔信貸風險。詳情披露於附註27。

下表根據預期信貸虧損範圍列示金融資產的信貸風險敞口。在不考慮擔保或任何其他信貸增級措施的情況下，對於資產負債表內資產，最大信貸風險敞口以金融資產的總賬面值列示：

	階段	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
按攤銷成本計算之				
金融資產：				
受限制銀行存款	第一階段	–	103,710	158,278
現金及現金等價物	第一階段	1,035	23,101	46,111
其他應收款項	第一階段	2,057,693	2,462,721	2,969,136
財務擔保合約	第一階段	–	124,810	371,510

- (i) 就受限制銀行存款以及現金及現金等價物而言，領世華府參照相關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。
- (ii) 就其他應收款項而言，管理層參考收款人的信貸狀況及呆賬的逾期狀況評估預期信貸虧損。
- (iii) 就財務擔保合約而言，總賬面值指領世華府就相關合約作出擔保的最高金額。

下表闡釋其他應收款項的總賬面值與減值撥備於年度期間開始及結束時因該等因素所致的變動：

		截至2018年12月31日止年度		
階段		1月1日	增加/ (減少)淨額	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	2,386,129	(328,436)	2,057,693
減值撥備	第一階段	22,803	1,194	23,997
		截至2019年12月31日止年度		
階段		1月1日	增加/ (減少)淨額	12月31日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	2,057,693	405,028	2,462,721
減值撥備	第一階段	23,997	(5,030)	18,967
		截至2019年9月30日止九個月(未經審核)		
階段		1月1日	增加/ (減少)淨額	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	2,057,693	31,320	2,089,013
減值撥備	第一階段	23,997	(6,652)	17,345
		截至2020年9月30日止九個月		
階段		1月1日	增加淨額	9月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總賬面值	第一階段	2,462,721	506,415	2,969,136
減值撥備	第一階段	18,967	11,478	30,445

於各報告期末，概無就現金及現金等價物、受限制銀行存款及財務擔保合約計提減值撥備，原因為領世華府董事認為影響微乎其微。

(c) 流動資金風險

領世華府董事密切監察領世華府的現金流量，並在必要情況下於到期時重續銀行及其他借款，以讓領世華府能夠在可見將來經營其業務。就此而言，領世華府董事認為目標的流動資金風險已大幅降低。

下表詳列領世華府金融負債的餘下合約到期情況。列表乃根據領世華府可被要求付款的最早日期按照金融負債的未折現現金流量而編製。具體而言，須按要求償還的銀行貸款已計入最早到期時段。其他非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。列表包括利息及本金現金流量。倘若利息流量為浮動利率，非折現款額則以報告期末的利率計算。

	按要求或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2017年12月31日				
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	3,154,893	–	–	3,154,893
	<u>3,154,893</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>3,154,893</u>
	按要求或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2018年12月31日				
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	2,048,358	–	–	2,048,358
銀行及其他借款 一定息	226,654	1,865,923	304,862	2,397,439
	<u>2,275,012</u>	<u>1,865,923</u>	<u>304,862</u>	<u>4,445,797</u>

	按要求或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2019年12月31日				
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	988,735	–	–	988,735
銀行及其他借款				
– 定息	1,555,377	2,508,862	–	4,064,239
– 浮息	126,046	126,046	1,942,497	2,194,589
	<u>2,670,158</u>	<u>2,634,908</u>	<u>1,942,497</u>	<u>7,247,563</u>
財務擔保				
– 按揭擔保	<u>124,810</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>124,810</u>
	按要求或 1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	未折現現金 流量總額 人民幣千元
於2020年9月30日				
貿易及其他應付款項 (不包括其他應付 稅項、應付工資及 有關物業銷售的按金)	1,033,427	–	–	1,033,427
銀行及其他借款				
– 定息	3,047,111	1,157,361	–	4,204,472
– 浮息	121,420	1,672,455	–	1,793,875
	<u>4,201,958</u>	<u>2,829,816</u>	<u>–</u>	<u>7,031,774</u>
財務擔保				
– 按揭擔保	<u>371,510</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>371,510</u>

倘浮動利率變動與於報告期末釐定的該等利率估計不同，計入上述非衍生金融負債浮息工具的金額可予變動。

上述計入財務擔保合約的金額乃擔保對手方申索全數擔保金額時領世華府根據有關安排可被要求償付的最高金額。按照各報告期末的預期，領世華府董事認為根據有關安排須支付款項的可能性極低。然而，此項估計會因對手方根據擔保提出申索的機會率而改變，申索機會率取決於對手方因持有受擔保的應收財務款項而蒙受信貸虧損的可能性。

(d) 金融工具的公允價值計量

領世華府的金融工具包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、其他應收款項、貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款。於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年9月30日，金融工具均按接近賬面值的攤銷成本及公允價值計量。該等金融工具的詳情披露於各相關附註。

(e) 按類別劃分的金融工具

	於12月31日		於2020年	
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按財務狀況表的資產				
預付款項及其他應收款項(不包括預付款項)	2,386,066	2,033,696	2,443,754	2,938,691
受限制銀行存款	—	—	103,710	158,278
現金及現金等價物	100,253	1,035	23,101	46,111
總計	<u>2,486,319</u>	<u>2,034,731</u>	<u>2,570,565</u>	<u>3,143,080</u>
按財務狀況表的負債				
貿易及其他應付款項(不包括其他應付稅項、應付工資及有關物業銷售的按金)	2,877,997	2,046,712	987,085	1,032,086
銀行及其他借款	—	2,047,894	5,316,094	5,424,355
總計	<u>2,877,997</u>	<u>4,094,606</u>	<u>6,303,179</u>	<u>6,456,441</u>

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年9月30日，領世華府的金融工具均按攤銷成本計量。

5 資本管理

領世華府董事管理其資本，以通過優化債務與股本結餘為股東爭取最高回報，確保領世華府能夠持續經營。於整個業績紀錄期，領世華府整體策略並無變動。

領世華府按照資本負債比率監控資本。該比率是按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括銀行及其他借款(分別於各相關附註披露)，並已扣除現金及現金等價物以及受限制銀行存款。

領世華府董事每半年檢討資本負債比率及資本架構。作為此項檢討的一部分，領世華府董事考慮資本成本及各類資本的相關風險。根據領世華府董事的建議，領世華府將通過支付股息以及取得新借款或贖回現有債務，以平衡其整體資本架構。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日的債務淨額計算如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他借款	–	2,047,894	5,316,094	5,424,355
減：				
現金及現金等價物	(100,253)	(1,035)	(23,101)	(46,111)
受限制銀行存款	–	–	(103,710)	(158,278)
償還借款的暫時存款	–	–	–	(1,178,800)
債務淨額	<u>(100,253)</u>	<u>2,046,859</u>	<u>5,189,283</u>	<u>4,041,166</u>
總權益	<u>(3,378)</u>	<u>(23,476)</u>	<u>(34,794)</u>	<u>(48,754)</u>

於2020年9月30日，領世華府的負債超出其資產人民幣48,754,000元，主要由於領世華府的已收預售按金總額人民幣2,384,471,000元所致。經審閱領世華府的現金流量預測後，領世華府董事認為資本管理的風險並不重大。

6 關鍵會計估計及判斷

編製財務報表須使用會計估計，而會計估計本身意義上就與實際業績有差距。管理層應用領世華府的會計政策時亦需行使判斷。

估計及判斷乃予持續評估，以過往經驗及其他因素為依據，包括就可能對實體產生財務影響及相信在有關情況下屬於合理的未來事件的預期。

(a) 庫存物業估值

領世華府的庫存物業以成本及可變現淨值(「可變現淨值」)中的較低者列值。領世華府管理層作出重大判斷估計售價及竣工成本，以釐定該等庫存物業的可變現淨值。

根據領世華府管理層的經驗及目標物業的性質，領世華府管理層參考庫存物業的估計竣工成本、銷售成本及售價釐定該等庫存物業的可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中或類別、規模及地點近似的可比物業的預售單位，以及現行的房地產市場的市場狀況。

倘竣工成本增加或估計售價減少，可能導致撇減該等庫存物業。該等撇減須領世華府管理層作出估計。根據管理層對庫存物業可變現淨值的估計，認為並無減值的必要。

(b) 預期信貸虧損的計量

按攤銷成本計量的金融資產預期信貸虧損的計量乃須使用複雜模式以及有關未來經濟狀況及信貸行為之重大假設之範疇。有關計量預期信貸虧損所用輸入數據、假設及估計方法之解釋於附註4(b)進一步詳述。

應用有關計量預期信貸虧損之會計規定時亦須作出多項重大判斷，例如：

- 釐定信貸風險大幅增加之準則；
- 選擇計量預期信貸虧損之合適模式及假設；及
- 確立各類產品／市場及相關預期信貸虧損之前瞻性情景數目及相對權重。

(c) 遞延所得稅資產估值

當管理層認為很可能取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其實際動用的結果可能不同。

7 分部資料

管理層已根據主要營運決策者審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被識別為領世華府的董事。

年／期內，領世華府主要於中國從事物業開發及銷售。主要經營決策者將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，領世華府的主要營運決策者認為僅有一個用以作出戰略性決策的分部。

領世華府的主要經營實體均位於中國。因此，領世華府年／期內所有收益均於中國產生。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，所有非流動資產均位於中國。

8 收益

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年9月30日止九個月，概無確認任何收益。

客戶合約的履約責任

就物業銷售與客戶訂立的合約而言，合約規定的相關物業乃按照客戶規定，並無其他替代用途。經考慮相關合約條款及中國的法律環境後，領世華府認為，在向客戶轉讓相關物業前，領世華府並無強制可執行權利收取款項。因此，銷售物業的收益於將已竣工物業轉讓予客戶時的時間點確認，即客戶取得該已竣工物業的控制權且領世華府擁有收取付款的現時權利及可能收取代價的時間點。領世華府於客戶簽署買賣協議且物業建築工程仍在進行時向客戶收取合約價值若干百分比作為按金。若干客戶動用銀行提供的按揭貸款，而合約總價值的餘下金額將於客戶滿足銀行的條件時由銀行向領世華府支付。有關預先付款計劃導致確認合約負債。

9 其他收入

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銀行存款利息收入	16	114	266	142	253
信託融資安排的按金 利息收入	–	401	358	180	450
已付按金利息收入 (附註18(b)(ii))	183,300	252,038	–	–	–
其他	39	–	–	–	–
	<u>183,355</u>	<u>252,553</u>	<u>624</u>	<u>322</u>	<u>703</u>

10 其他虧損淨額

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
出售物業及設備的虧損	10	–	–	–	–
其他虧損	7	14	50	40	60
	<u>17</u>	<u>14</u>	<u>50</u>	<u>40</u>	<u>60</u>

11 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
廣告及營銷	–	1,006	7,180	5,617	2,215
僱員福利開支(附註14)	597	3,548	6,153	3,976	1,889
稅金及附加費	–	1,570	3,148	996	1,679
物業及設備折舊(附註15)	131	310	354	258	273
差旅及酬酢開支	756	567	678	595	244
捐款	–	–	500	–	100
租金開支	197	2,044	105	75	62
辦公室開支	126	935	370	333	18
專業服務費	–	38	114	76	–
其他開支	38	293	377	299	29
	<u>1,845</u>	<u>10,311</u>	<u>18,979</u>	<u>12,225</u>	<u>6,509</u>
銷售及營銷開支以及 行政開支總額	<u>1,845</u>	<u>10,311</u>	<u>18,979</u>	<u>12,225</u>	<u>6,509</u>

12 融資成本

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
利息開支：					
—自關聯方所得墊款的利息	248,098	245,004	1,653	1,236	1,241
—銀行及其他借款的利息	—	210,673	475,781	375,326	391,830
	248,098	455,677	477,434	376,562	393,071
減：合資格資產資本化金額	(31,554)	(210,673)	(475,781)	(375,326)	(391,830)
	<u>216,544</u>	<u>245,004</u>	<u>1,653</u>	<u>1,236</u>	<u>1,241</u>

13 所得稅抵免

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
遞延所得稅(附註16)	<u>(8,621)</u>	<u>(927)</u>	<u>(3,710)</u>	<u>(1,588)</u>	<u>(4,625)</u>

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及其實施細則，自2008年1月1日起，領世華府之稅率為25%。

所有中國房地產的出售或轉讓收益須就地價增值額按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅，地價增值額即物業銷售所得款項減去可扣減支出(包括收購土地使用權所付款項、土地開發的成本和若干費用)。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於收購土地使用權所付款項及土地開發和新建樓宇或相關設施成本的20%。於業績紀錄期內概無確認任何銷售。

領世華府除所得稅前虧損的所得稅有別於使用領世華府原屬國家實施的稅率計算的理論金額，載列如下：

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(35,114)	(3,970)	(15,028)	(6,527)	(18,585)
按25%計算的所得稅	(8,778)	(993)	(3,756)	(1,631)	(4,646)
不可扣稅支出	157	66	46	43	21
所得稅抵免	(8,621)	(927)	(3,710)	(1,588)	(4,625)

14 僱員福利開支

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金及其他津貼	1,217	6,964	11,997	7,644	7,729
退休計劃供款	31	230	329	231	22
其他退休福利成本	109	752	1,448	1,220	1,390
福利總額	1,357	7,946	13,774	9,095	9,141
合約收購成本資本化	-	-	(1,755)	(1,212)	(2,849)
開發中物業資本化	(760)	(4,398)	(5,866)	(3,907)	(4,403)
於損益確認	597	3,548	6,153	3,976	1,889

根據中國相關法律法規，領世華府須參與地方市政府管理之定額供款退休計劃。領世華府按地方市政府規定的若干僱員工資百分比計算的數額向計劃供款，以撥付僱員退休福利。就退休福利計劃而言，領世華府的主要責任是根據計劃作出所需供款。

(a) 董事酬金

於業績紀錄期內概無向領世華府的董事支付薪酬。

(b) 董事的退休福利和離職福利

於業績紀錄期，概無向董事就彼等與領世華府的事務管理有關的其他服務而支付退休福利。

於業績紀錄期，概無向董事支付任何款項作為提前終止委任的補償。

(c) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

於業績紀錄期，領世華府並無就提供董事服務而向任何第三方提供代價。

(d) 有關有利於董事、由該董事控制的法團以及實體的貸款、準貸款及其他交易的資料

除附註29所披露者外，於業績紀錄期，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約中之重大權益

除附註29所披露者外，並無有關領世華府業務而領世華府作為其中一方且領世華府董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年／期末或於業績紀錄期任何時間存續。

15 物業及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面值				
於2017年1月1日	<u>-</u>	<u>31</u>	<u>-</u>	<u>31</u>
成本				
於2017年1月1日	-	56	-	56
添置	1,187	13	181	1,381
出售	<u>-</u>	<u>(56)</u>	<u>-</u>	<u>(56)</u>
於2017年12月31日	<u>1,187</u>	<u>13</u>	<u>181</u>	<u>1,381</u>
累計折舊				
於2017年1月1日	-	(25)	-	(25)
年內支出	(123)	(2)	(6)	(131)
出售	<u>-</u>	<u>27</u>	<u>-</u>	<u>27</u>
於2017年12月31日	<u>(123)</u>	<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>(129)</u>
賬面值				
於2017年12月31日	<u>1,064</u>	<u>13</u>	<u>175</u>	<u>1,252</u>
成本				
於2018年1月1日	1,187	13	181	1,381
添置	<u>-</u>	<u>108</u>	<u>83</u>	<u>191</u>
於2018年12月31日	<u>1,187</u>	<u>121</u>	<u>264</u>	<u>1,572</u>
累計折舊				
於2018年1月1日	(123)	-	(6)	(129)
年內支出	(268)	(6)	(79)	(353)
於2018年12月31日	<u>(391)</u>	<u>(6)</u>	<u>(85)</u>	<u>(482)</u>
賬面值				
於2018年12月31日	<u>796</u>	<u>115</u>	<u>179</u>	<u>1,090</u>

	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2019年1月1日	1,187	121	264	1,572
添置	—	3	—	3
於2019年12月31日	1,187	124	264	1,575
累計折舊				
於2019年1月1日	(391)	(6)	(85)	(482)
年內支出	(269)	(24)	(88)	(381)
於2019年12月31日	(660)	(30)	(173)	(863)
賬面值				
於2019年12月31日	527	94	91	712
成本				
於2020年1月1日	1,187	124	264	1,575
添置	—	—	2	2
於2020年9月30日	1,187	124	266	1,577
累計折舊				
於2020年1月1日	(660)	(30)	(173)	(863)
期內支出	(201)	(18)	(63)	(282)
於2020年9月30日	(861)	(48)	(236)	(1,145)
賬面值				
於2020年9月30日	326	76	30	432

	汽車 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	電腦設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
(未經審核)				
於2019年1月1日 添置	1,187	121	264	1,572
	<u>–</u>	<u>2</u>	<u>–</u>	<u>2</u>
於2019年9月30日	<u>1,187</u>	<u>123</u>	<u>264</u>	<u>1,574</u>
累計折舊				
於2019年1月1日	(391)	(6)	(85)	(482)
期內支出	<u>(201)</u>	<u>(18)</u>	<u>(66)</u>	<u>(285)</u>
於2019年9月30日	<u>(592)</u>	<u>(24)</u>	<u>(151)</u>	<u>(767)</u>
賬面值				
於2019年9月30日	<u><u>595</u></u>	<u><u>99</u></u>	<u><u>113</u></u>	<u><u>807</u></u>

折舊費用按下列分類予以資本化或予以支銷：

	於12月31日			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
庫存物業	–	43	27	27	9
銷售及營銷開支	–	9	11	9	42
行政開支	<u>131</u>	<u>301</u>	<u>343</u>	<u>249</u>	<u>231</u>
	<u><u>131</u></u>	<u><u>353</u></u>	<u><u>381</u></u>	<u><u>285</u></u>	<u><u>282</u></u>

16 遞延所得稅

以下為於該等年度／期間內確認的主要遞延稅項資產以及其變動：

	稅項虧損 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	-	-
於損益確認	8,605	16	-	8,621
於2017年12月31日	<u>8,605</u>	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>8,621</u>
於2017年12月31日 會計政策變動(附註3(b))	8,605	16	-	8,621
	<u>-</u>	<u>5,685</u>	<u>-</u>	<u>5,685</u>
於2018年1月1日	8,605	5,701	-	14,306
於損益確認	425	298	204	927
於2018年12月31日	<u>9,030</u>	<u>5,999</u>	<u>204</u>	<u>15,233</u>
於2019年1月1日	9,030	5,999	204	15,233
於損益確認	3,937	(1,257)	1,030	3,710
於2019年12月31日	<u>12,967</u>	<u>4,742</u>	<u>1,234</u>	<u>18,943</u>
於2020年1月1日	12,967	4,742	1,234	18,943
於損益確認	1,463	2,869	293	4,625
於2020年9月30日	<u>14,430</u>	<u>7,611</u>	<u>1,527</u>	<u>23,568</u>
(未經審核)				
於2019年1月1日	9,030	5,999	204	15,233
於損益確認	3,252	(1,663)	(1)	1,588
於2019年9月30日	<u>12,282</u>	<u>4,336</u>	<u>203</u>	<u>16,821</u>

年／期內概無確認遞延稅項負債。

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，分別已就稅項虧損人民幣34,420,000元、人民幣36,120,000元、人民幣51,868,000元及人民幣57,720,000元確認遞延稅項資產。概無未確認稅項虧損。

17 庫存物業

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
按成本：				
開發中物業	239,923	2,032,322	4,639,699	5,464,388

領世華府物業開發項目的營運週期一般介乎二至三年。

領世華府的庫存物業均位於中國。

開發中物業的金額包括下列各項：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
—包括資本化折舊及 員工成本的建造 成本	6,208	112,594	1,294,763	1,727,490
—土地使用權	202,161	1,677,501	2,626,928	2,627,061
—資本化借款成本	31,554	242,227	718,008	1,109,837
	239,923	2,032,322	4,639,699	5,464,388

截至2017年12月31日止年度用於資本化一般借款的資本化利率為12.78%。截至2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，僅有專項借款成本已就合資格資產作資本化。

為領世華府的銀行及其他借款作抵押擔保的質押資產詳情於附註25披露。

18 預付款項及其他應收款項

	附註	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
預付款項	(a)	150,651	18,138	73,795	109,100
其他應收款項	(b)	2,386,129	2,057,693	2,462,721	2,969,136
減：虧損撥備		(63)	(23,997)	(18,967)	(30,445)
		<u>2,386,066</u>	<u>2,033,696</u>	<u>2,443,754</u>	<u>2,938,691</u>
預付款項及 其他應收款項總額		2,536,717	2,051,834	2,517,549	3,047,791
減：預付款項及其他應收款 項的非流動部分		—	(37,901)	(20,086)	(11,214)
預付款項及其他應收 款項的流動部分		<u>2,536,717</u>	<u>2,013,933</u>	<u>2,497,463</u>	<u>3,036,577</u>

(a) 預付款項主要指土地使用權的預付款項、建築成本、營業稅及其他稅項。

(b) 其他應收款項的詳情如下：

	附註	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
信託融資安排的按金	(i)	—	37,901	32,137	32,588
向關聯方墊款	29(c)	1,031	1,316,639	1,967,394	1,294,586
建設服務的按金	(ii)	2,385,098	703,153	463,190	463,162
存放於財務公司的按金	(iii)	—	—	—	1,178,800
		<u>2,386,129</u>	<u>2,057,693</u>	<u>2,462,721</u>	<u>2,969,136</u>
減：減值撥備		(63)	(23,997)	(18,967)	(30,445)
其他應收款項—淨額		<u>2,386,066</u>	<u>2,033,696</u>	<u>2,443,754</u>	<u>2,938,691</u>
減：信託融資安排的 按金的非流動部分		—	(37,901)	(20,086)	(11,214)
流動部分—淨額		<u>2,386,066</u>	<u>1,995,795</u>	<u>2,423,668</u>	<u>2,927,477</u>

- (i) 該等款項存於信託融資公司，以籌集信託貸款予領世華府。按金按介乎1.5%至2.1%的年利率計息，並將於償還信託貸款後退回予領世華府。
- (ii) 就建造工程向承包商支付的按金於2017及2018年度按利率15%計息。
- (iii) 金額指就結算借款而存放於財務公司的臨時按金。

19 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
於銀行及手持的現金	100,253	1,035	126,811	204,389
減：受限制銀行存款	—	—	(103,710)	(158,278)
現金及現金等價物	<u>100,253</u>	<u>1,035</u>	<u>23,101</u>	<u>46,111</u>

- (a) 受限制銀行存款指根據適用的政府法規存放於銀行賬戶內的預售按金。該等銀行結餘僅可用於指定物業開發項目。於2019年12月31日及2020年9月30日，該等銀行結餘按現行年利率0.30%計息。
- (b) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，存放銀行的現金以及活期存款分別按現行市場年利率0.30%、0.30%及介乎0.25%至0.30%以及介乎0.25%至0.35%計息。
- (c) 於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日，所有於銀行的現金均以人民幣計值。

20 貿易及其他應付款項

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
貿易應付款項	(a)	—	18,550	914,771	1,004,084
有關物業銷售的按金		—	—	26,772	7,130
自關聯方所得墊款	29(c)	2,877,873	1,995,039	23,692	24,933
應付工資		447	2,596	4,234	3,371
應付其他稅項		11,700	27,788	27,788	29,467
已收其他按金	(b)	—	1,200	2,950	2,550
其他應付款項		124	31,923	45,672	519
總計		<u>2,890,144</u>	<u>2,077,096</u>	<u>1,045,879</u>	<u>1,072,054</u>

- (a) 貿易應付款項包括建築成本及其他按領世華府所計量項目進度而應付的項目相關開支。

下列為按發票日期呈列於報告期末的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60日	–	18,480	907,645	998,114
61至180日	–	50	4,303	3,288
181至365日	–	20	2,823	972
超過1年	–	–	–	1,710
	<u>–</u>	<u>18,550</u>	<u>914,771</u>	<u>1,004,084</u>

- (b) 其他按金主要指就招標及簽立建築合約自承包商收取的各類按金。

21 已收預售按金

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售相關的				
合約負債	–	–	931,645	2,187,588
應付增值稅	–	–	83,848	196,883
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,015,493</u>	<u>2,384,471</u>

於業績紀錄期，概無確認與結轉合約負債相關的收益。

領世華府於客戶簽署買賣協議時向其收取合約金額的30%至100%作為按金。按金及預先付款計劃導致於物業建築的整段期間確認合約負債，直至今已竣工物業銷售獲確認為止。

22 銀行及其他借款

	附註	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
銀行貸款					
—有抵押及有擔保	(i)	—	295,160	2,196,309	1,913,551
信託貸款	(ii)				
—有抵押及有擔保	(i)	—	1,752,734	3,119,785	3,215,791
其他貸款	(iii)				
—有抵押及有擔保	(i)	—	—	—	295,013
銀行及其他借款總額		—	2,047,894	5,316,094	5,424,355
減：於一年內到期或須 按要求償還的款項 (列為流動負債)		—	—	(1,120,664)	(2,719,615)
列為非流動負債的款項		—	2,047,894	4,195,430	2,704,740

- (i) 有抵押貸款的抵押品載列於附註25。該等貸款由沈先生及／或受沈先生及領世華府股東控制的實體作擔保。
- (ii) 該等借款採用與信託融資公司之間的信託安排形式。常規貸款安排是領世華府與信託融資公司之間訂立的貸款協議。
- (iii) 其他貸款主要指取自融資公司的有抵押貸款。

每個報告年／期末的實際利率如下：

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 9月30日 人民幣千元
銀行貸款	—	6.50%	6.50%-6.65%	5.65%-6.50%
信託貸款	—	11.45%-11.47%	12.09%-12.21%	12.09%-12.21%
其他貸款	—	—	—	12.84%-12.91%

23 實繳資本

領世華府於2006年5月31日以實繳資本人民幣27,000,000元在中國註冊成立。

24 現金流量資料

(a) 經營業務所得現金：

	附註	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前虧損		(35,114)	(3,970)	(15,028)	(6,527)	(18,585)
經調整：						
銀行存款利息收入	9	(16)	(114)	(266)	(142)	(253)
信託融資安排						
利息收入	9	-	(401)	(358)	(180)	(450)
已支付按金利息收入	9	(183,300)	(252,038)	-	-	-
融資成本	12	216,544	245,004	1,653	1,236	1,241
金融資產減值						
撥回/(虧損)淨額		63	(21,546)	(5,030)	(6,652)	11,478
物業及設備折舊		131	353	381	285	282
出售物業及設備虧損		10	-	-	-	-
未計營運資金變動前 之經營業務現金流量		(1,682)	(32,712)	(18,648)	(11,980)	(6,287)
庫存物業增加		(207,684)	(1,441,726)	(2,131,595)	(1,143,184)	(432,859)
收購土地使用權的 按金		(140,000)	-	-	-	-
預付款項及其他應收 款項減少/(增加)		(1,991,978)	1,949,236	184,305	(36,281)	(1,214,077)
貿易及其他應付款項 增加/(減少)		(187,646)	69,786	940,130	(30,352)	24,934
合約收購成本增加		-	-	(2,900)	(1,212)	(4,944)
已收預售按金增加		-	-	1,015,493	781,989	1,368,978
經營業務(所用)/ 所得現金		(2,528,990)	544,584	(13,215)	(441,020)	(264,255)

(b) 融資活動產生的負債對賬

	銀行及 其他借款 人民幣千元	自關聯方 所得墊款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	-
現金流量			
—融資活動所得現金流量淨額	-	2,877,819	2,877,819
—已付利息	-	(248,044)	(248,044)
非現金流量			
—利息開支	-	248,098	248,098
於2017年12月31日	-	2,877,873	2,877,873
於2018年1月1日	-	2,877,873	2,877,873
現金流量			
—融資活動所得現金流量淨額	2,050,000	(532,784)	1,517,216
—已付利息	(212,779)	(245,054)	(457,833)
非現金流量			
—利息開支	210,673	245,004	455,677
—由其他應收款項抵銷	-	(350,000)	(350,000)
於2018年12月31日	2,047,894	1,995,039	4,042,933
於2019年1月1日	2,047,894	1,995,039	4,042,933
現金流量			
—融資活動所得現金流量淨額	3,345,430	(2,323,000)	1,022,430
—已付利息	(553,011)	-	(553,011)
非現金流量			
—利息開支	475,781	1,653	477,434
—由其他應收款項抵銷	-	350,000	350,000
於2019年12月31日	5,316,094	23,692	5,339,786
於2020年1月1日	5,316,094	23,692	5,339,786
現金流量			
—融資活動所得現金流量淨額	8,110	-	8,110
—已付利息	(291,679)	-	(291,679)
非現金流量			
—利息開支	391,830	1,241	393,071
於2020年9月30日	5,424,355	24,933	5,449,288
於2019年1月1日	2,047,894	1,995,039	4,042,933
現金流量			
—融資活動所得現金流量淨額	2,274,020	(1,105,307)	1,168,713
—已付利息	(275,920)	-	(275,920)
非現金流量			
—利息開支	375,326	1,236	376,562
—由其他應收款項抵銷	-	(254,693)	(254,693)
於2019年9月30日(未經審核)	4,421,320	636,275	5,057,595

25 資產質押

於報告年／期末已質押以下資產，作為給予客戶的按揭擔保及授予領世華府若干銀行及其他融資的抵押：

	於 12 月 31 日			於 2020 年
	2017 年	2018 年	2019 年	9 月 30 日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
庫存物業	-	2,032,322	1,902,139	2,148,839

於 2018 年 12 月 31 日，珠海曦華富利的 100% 股權及領世華府的 70% 股權已被質押作為領世華府多筆借款的抵押。於 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 9 月 30 日，珠海曦華富利的 90% 股權及領世華府的 70% 股權已被質押作為領世華府多筆借款的抵押。

26 承擔

於各報告期末，領世華府概無重大資本承擔。

27 擔保

	於 12 月 31 日			於 2020 年
	2017 年	2018 年	2019 年	9 月 30 日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按揭擔保	-	-	124,810	371,510

領世華府就授予領世華府物業買家的按揭銀行貸款提供擔保。擔保乃就領世華府物業買家所獲貸款而提供予銀行。該等擔保將於買家取得相關所有權證及完成相關按揭登記時由銀行解除。

領世華府董事認為，領世華府財務擔保合約的公允價值在初始確認時以及在相關報告日並不重大，因此，在擔保合約訂立之日以及於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日及於 2020 年 9 月 30 日，尚未確認任何價值。

28 或然負債

於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日以及 2020 年 9 月 30 日，領世華府並無重大未償還或然負債。

29 關聯方交易及結餘

如附註1所述被申城集團收購前，領世華府由沈先生最終控制。申城集團收購後，領世華府成為由沈先生控制的公司的合營企業。

(a) 關聯方交易

除了上文披露的關聯方交易外，關聯方還進行了下列交易。

	於12月31日			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
由沈先生及沈先生的緊密家庭 成員控制的實體					
採購建築設計費用	-	1,319	-	-	92
採購智慧系統設備	-	1,121	2,430	-	-
採購物業管理服務	-	-	2,067	1,467	2,340
利息開支	248,098	245,004	1,654	1,236	1,241
	<u>248,098</u>	<u>245,004</u>	<u>1,654</u>	<u>1,236</u>	<u>1,241</u>

上述交易的價格根據相關協議的條款釐定。

(b) 主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至9月30日止九個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
短期福利	219	285	221	107	228
退休後福利	10	10	10	7	7
	<u>229</u>	<u>295</u>	<u>231</u>	<u>114</u>	<u>235</u>

主要管理人員的酬金乃經參考個人表現及市場趨勢而釐定。

(c) 關聯方結餘

報告期末，領世華府與關聯方的重大結餘如下：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(i) 由沈先生控制的實體				
貿易性質及計入：				
– 貿易應付款項	–	1,350	2,703	1,791
非貿易性質及計入：				
– 預付款項及其他應收款項	–	1,315,608	1,966,363	1,293,555
– 其他應付款項	2,877,873	1,995,039	23,692	24,933
(ii) 非控股股東				
非貿易性質及計入：				
– 預付款項及其他應收款項	1,031	1,031	1,031	–
(iii) 其他合營企業方				
非貿易性質及計入：				
– 預付款項及其他應收款項	–	–	–	1,031

貿易及其他應付款項包括分別於2017年12月31日及2018年12月31日的自沈先生控制實體所得墊款人民幣2,300,000,000元及人民幣350,000,000元，其按年利率12.0%計息，固定還款期為一年內，以及於2018年12月31日、2019年12月31日及2020年9月30日的人民幣22,035,000元，其按年利率7.5%計息，固定還款期為一年內。

其他應收／付關聯方結餘為免息、無抵押及按要求結付。

III. 後續財務報表

領世華府概無就2020年9月30日後任何期間編製經審核財務報表。領世華府概無就2020年9月30日後任何期間宣派或作出股息分派。

下文載列目標集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止財政年度以及截至2020年9月30日止九個月(「有關期間」)的管理層討論及分析。下列財務資料乃基於載列於本通函附錄二A及附錄二B的併賬集團及領世華府會計師報告。

目標集團的管理層討論及分析

一般資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由沈先生全資擁有。目標公司將於重組完成後成為併賬集團的控股公司及領世華府的股東。目標集團將於重組完成後，擁有所有物業開發項目公司的股權。

於重組完成後，目標集團將持有青島項目及威海項目。青島項目主要包括大型住宅綜合體項目，以及批發及零售、信息技術研究以及商業辦公室開發。威海項目為一個具備購物中心及其他配套設施的住宅綜合體項目。

業務及財務回顧

目標集團主要於中國從事開發及銷售物業。除併賬披露外，概無呈列分部分析。

下文載列併賬集團於有關期間的經審核併賬財務表現，摘錄自本通函附錄二A之併賬集團之會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九個月 人民幣千元
收益	-	-	-	795,317
除稅前(虧損)/溢利	(978)	(26,749)	(6,006)	253,772
年/期內(虧損)/溢利 及全面(虧損)/收益 總額	<u>(752)</u>	<u>(20,105)</u>	<u>(5,112)</u>	<u>135,475</u>

下文載列領世華府於有關期間的經審核財務表現，摘錄自本通函附錄二B之領世華府之會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日止
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	九個月 人民幣千元
收益	-	-	-	-
除稅前虧損	(35,114)	(3,970)	(15,028)	(18,585)
年/期內虧損及全面 虧損總額	<u>(26,493)</u>	<u>(3,043)</u>	<u>(11,318)</u>	<u>(13,960)</u>

收益

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，併賬集團錄得零收益。截至2020年9月30日止九個月，併賬集團開始交付物業，並錄得收益約人民幣795百萬元。收益增加乃由於威海祥源擁有的佳源名城所得收益所致。威海祥源擁有兩個物業開發項目，分別為(i)佳源名城，包括五幢住宅樓宇及三幢商業樓宇，所有樓宇已於2020年1月竣工及交付並為截至2020年9月30日止九個月貢獻收益；及(ii)佳源海棠府，包括住宅樓宇，已於2020年12月開始施工，且預期於2022年10月竣工並於2022年12月交付。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，領世華府仍在施工階段，並錄得零收益。

年內溢利及全面收益總額

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，併賬集團分別產生除稅後虧損約人民幣1百萬元、人民幣20百萬元及人民幣5百萬元。於截至2020年9月30日止九個月，併賬集團產生除稅後溢利約人民幣136百萬元，有關收益乃主要由於交付威海祥源擁有的佳源名城所致。併賬集團於2017年、2018年及2019年的主要開支項目為行政開支。由於併賬集團於截至2017年、2018年及2019年止年度處於虧損狀態，其於相同年度產生所得稅抵免分別約人民幣0.2百萬元、人民幣7百萬元及人民幣0.9百萬元。截至2020年9月30日止九個月，併賬集團除稅前的溢利為約人民幣254百萬元，其產生所得稅開支約人民幣118百萬元。

於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，領世華府分別產生除稅後虧損約人民幣26百萬元、人民幣3百萬元、人民幣11百萬元及人民幣14百萬元。錄得有關虧損乃主要由於項目仍在開發中，並將於竣工後交付於買方。領世華府於2017年及2018年的主要開支項目為有關自關聯方所得墊款以及銀行及其他借款的利息的融資成本，乃由於物業開發項目仍在項目生命週期初期。

由於領世華府物業開發項目第一期於2018年12月開始施工，截至2019年12月31日止年度的融資開支已予以資本化，而有關開支自當時起大幅減少。

資產及負債

下文載列併賬集團於各有關期間末的匯總財務狀況，摘錄自本通函附錄二A之會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月
				人民幣千元
非流動資產	310	7,140	8,258	26,567
流動資產	<u>198,012</u>	<u>911,208</u>	<u>1,352,244</u>	<u>4,868,653</u>
總資產	<u>198,322</u>	<u>918,348</u>	<u>1,360,502</u>	<u>4,895,220</u>
流動負債	179,704	919,205	972,062	1,017,358
非流動負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>249,000</u>	<u>900,000</u>
總負債	<u>179,074</u>	<u>919,205</u>	<u>1,221,062</u>	<u>1,917,358</u>
資產／(虧絀)淨值	<u>19,248</u>	<u>(857)</u>	<u>139,440</u>	<u>2,977,862</u>

(i) 於2018年12月31日

誠如以上所述，併賬集團於2018年12月31日的總資產約為人民幣918百萬元，且為(i)非流動資產約人民幣7百萬元；及(ii)流動資產約人民幣911百萬元的總值。併賬集團於2018年12月31日的總資產較2017年12月31日的總資產(即約人民幣198

百萬元)增加約人民幣720百萬元,乃主要由於預付款項及其他應收款項、庫存物業、受限制銀行存款及預付所得稅增加所致。另一方面,併賬集團的總負債由2017年12月31日的約人民幣179百萬元增加約人民幣740百萬元至2018年12月31日的約人民幣919百萬元。該增加乃主要由於已收預售按金以及銀行及其他借款增加,以及貿易及其他應付款項減少所致。由於以上各項,併賬集團於2018年12月31日的虧絀淨值約為人民幣1百萬元。

(ii) 於2019年12月31日

誠如以上所述,併賬集團於2019年12月31日的總資產約為人民幣1,360百萬元,且為(i)非流動資產約人民幣8百萬元;及(ii)流動資產約人民幣1,352百萬元的總值。併賬集團於2019年12月31日的總資產較2018年12月31日的總資產(即約人民幣918百萬元)增加約人民幣442百萬元,乃主要由於還款及其他應收款項、收購土地使用權的權益及庫存物業增加所致。另一方面,併賬集團的總負債由2018年12月31日的約人民幣919百萬元增加約人民幣302百萬元至2019年12月31日的約人民幣1,221百萬元。該增加乃主要由於已收預售按金以及銀行及其他借款增加所致。由於以上各項,併賬集團於2019年12月31日的資產淨值約為人民幣139百萬元。

(iii) 於2020年9月30日

誠如以上所述,併賬集團於2020年9月30日的總資產約為人民幣4,895百萬元,且為(i)非流動資產約人民幣27百萬元;及(ii)流動資產約人民幣4,868百萬元的總值。併賬集團於2020年9月30日的總資產較2019年12月31日的總資產(即約人民幣1,360百萬元)增加約人民幣3,535百萬元,乃主要由於還款及其他應收款項及庫存物業增加所致。另一方面,併賬集團的總負債由2019年12月31日的約人民幣1,221百萬元增加約人民幣696百萬元至2020年9月30日的約人民幣1,917百萬元。該增加乃主要由於貿易及其他應付款項以及銀行及其他借款增加,以及已收預售按金減少所致。由於以上各項,併賬集團於2020年9月30日的資產淨值約為人民幣2,978百萬元。

下文載列領世華府於各有關期間末的財務狀況，摘錄自本通函附錄二B之會計師報告。

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 人民幣千元
非流動資產	9,873	54,224	39,741	35,214
流動資產	<u>2,876,893</u>	<u>4,047,290</u>	<u>7,302,931</u>	<u>8,796,912</u>
總資產	<u>2,886,766</u>	<u>4,101,514</u>	<u>7,342,672</u>	<u>8,832,126</u>
流動負債	2,890,144	2,077,096	3,182,036	6,176,140
非流動負債	<u>—</u>	<u>2,047,894</u>	<u>4,195,430</u>	<u>2,704,740</u>
總負債	<u>2,890,144</u>	<u>4,124,990</u>	<u>7,377,466</u>	<u>8,880,880</u>
虧絀淨值	<u>(3,378)</u>	<u>(23,476)</u>	<u>(34,794)</u>	<u>(48,754)</u>

(i) 於2018年12月31日

誠如以上所述，領世華府於2018年12月31日的總資產約為人民幣4,101百萬元，且為(i)非流動資產約人民幣54百萬元；及(ii)流動資產約人民幣4,047百萬元的總值。領世華府於2018年12月31日的總資產較2017年12月31日的總資產(即約人民幣2,886百萬元)增加約人民幣1,215百萬元，乃主要由於庫存物業增加所致。另一方面，領世華府的總負債由於2017年12月31日的約人民幣2,890百萬元增加約人民幣1,235百萬元至於2018年12月31日的約人民幣4,125百萬元。該增加乃主要由於銀行及其他借款增加所致。由於以上各項，領世華府於2018年12月31日的虧絀淨值約為人民幣23百萬元。

(ii) 於2019年12月31日

誠如以上所述，領世華府於2019年12月31日的總資產約為人民幣7,343百萬元，且為(i)非流動資產約人民幣40百萬元；及(ii)流動資產約人民幣7,303百萬元的總值。領世華府於2019年12月31日的總資產較2018年12月31日的總資產(即約人民幣4,101

百萬元)增加約人民幣3,242百萬元,乃主要由於庫存物業、預付款項及其他應收款項、受限制銀行存款及預付所得稅增加所致。另一方面,領世華府的總負債由2018年12月31日的約人民幣4,125百萬元增加約人民幣3,252百萬元至2019年12月31日的約人民幣7,377百萬元。該增加乃主要由於已收預售按金以及銀行及其他借款增加以及貿易及其他應付款項減少所致。由於以上各項,領世華府於2019年12月31日的虧絀淨值約為人民幣35百萬元。

(iii) 於2020年9月30日

誠如以上所述,領世華府於2020年9月30日的總資產約為人民幣8,832百萬元,且為(i)非流動資產約人民幣35百萬元;及(ii)流動資產約人民幣8,797百萬元的總值。領世華府於2020年9月30日的總資產較2019年12月31日的總資產(即約人民幣7,343百萬元)增加約人民幣1,454百萬元,乃主要由於庫存物業、預付款項及其他應收款項、受限制銀行存款及預付所得稅增加所致。另一方面,領世華府的總負債由2019年12月31日的約人民幣7,377百萬元增加約人民幣1,503百萬元至2020年9月30日的約人民幣8,880百萬元。該增加乃主要由於已收預售按金增加所致。由於以上各項,領世華府於2020年9月30日的虧絀淨值約為人民幣49百萬元。

資產負債比率

於2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年9月30日,併賬集團的資產負債比率為不適用、不適用、179%及30%。

於2017年,併賬集團物業開發項目並無營運,亦無銀行及其他借款。因此並無錄得資產負債比率。

2018年概無錄得資產負債比率乃由於併賬集團物業開發項目出現虧損所致,原因為項目生命週期初期產生大量資本開支。2019年的資產負債比率增加乃由於銀行及其他借款增加,以及債務淨額由截至2018年12月31日止年度的人民幣40百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的人民幣250百萬元,原因為項目生命週期初期所產生的資本開支。

截至2020年9月30日止九個月資產負債比率大幅減少,乃由於中巍(青島)房地產開發有限公司根據日期為2020年3月24日的國有土地使用權出讓合同收購土地使用權所致,從而大幅增加併賬集團的總權益。因此,其資產負債比率大幅降低。

資本架構

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，併賬集團的銀行及其他借款分別為零、約人民幣131百萬元、人民幣275百萬元及人民幣901百萬元。除上文所述的銀行及其他借款外，併賬集團於2020年9月30日並無任何計息貸款，且於有關期間並未使用任何衍生工具或其他工具管理其利率風險及貨幣風險或作對沖用途。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月，領世華府的銀行及其他借款分別為零、約人民幣2,048百萬元、人民幣5,316百萬元及人民幣5,424百萬元。除上文所述的銀行及其他借款，以及應付沈先生控制的實體的款項約人民幣22百萬元外，領世華府於2020年9月30日並無任何計息貸款，且於有關期間並未使用任何衍生工具或其他工具管理其利率風險及貨幣風險或作對沖用途。

目標集團管理其資本架構並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，目標集團可能發行新股份。於有關期間內資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

分部資料

目標集團認為其有(i)一個經營分部，為開發、銷售及投資物業以及(ii)一個地理分部，原因為其收益主要衍生自及其資產乃主要位於中國。

資產質押

已於有關期間質押以下資產，作為給予顧客的按揭擔保及授予併賬集團若干銀行及其他融資的抵押：

併賬集團

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 人民幣千元
庫存物業	—	471,240	349,897	1,970,228

於2018年12月31日，威海祥源的100%股權已被質押作為併賬集團不同借款的抵押。

領世華府

	截至12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止九個月 人民幣千元
庫存物業	—	2,032,322	1,902,139	2,148,839

於2018年12月31日，珠海曦華富利的100%股權及領世華府的70%股權已被質押作為領世華府不同借款的抵押。於2019年12月31日及2020年9月30日，珠海曦華富利的90%股權及領世華府的70%股權已被質押作為領世華府不同借款的抵押。

或然負債

於有關期間，併賬集團及領世華府均無任何未償還的重大或然負債。

資本承擔

於有關期間，併賬集團及領世華府均無重大資本承擔。

外匯風險

於有關期間，目標集團於中國運營，其多數交易均以人民幣計值及結算。就此而言，其運營現金流概無重大貨幣錯配，且目標集團於運營過程中並無任何重大外匯風險。於有關期間，目標集團並無有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策。

僱員及薪酬政策

截至2017年、2018年及2019年止年度以及截至2020年9月30日止九個月，併賬集團於中國分別聘用23名、25名、48名及124名全職僱員。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月的員工成本分別為約人民幣1.0百萬元、約人民幣4.8百萬元、約人民幣5.7百萬元及約人民幣10.6百萬元。併賬集團每年對員工薪酬進行檢討，或就其管理層認為適宜進行檢討。僱員薪酬乃參考市場條款以及個別僱員的表現、資格及經驗後釐定。員工薪酬金額增加主要由於招聘人員以支持併賬集團新註冊成立及收購的附屬公司。

截至2017年、2018年及2019年止年度以及截至2020年9月30日止九個月，領世華府於中國分別聘用24名、53名、65名及57名全職僱員。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年9月30日止九個月的員工成本分別為約人民幣1.4百萬元、約人民幣7.9百萬元、約人民幣13.8百萬元及約人民幣9.1百萬元。領世華府每年對員工薪酬進行檢討，或就其管理層認為適宜進行檢討。僱員薪酬乃參考市場條款以及個別僱員的表現、資格及經驗後釐定。員工薪酬金額增加主要由於增聘行政及銷售人員以支持領世華府業務增長。

重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於有關期間，目標集團(i)於2020年9月25日收購青島領世華府地產有限公司的63%權益；(ii)分別於2019年12月15日及2021年1月11日收購青島水清木華創意發展有限公司的58.5%權益及10.0%權益。除上述者外，目標集團概無進行重大收購或出售附屬公司或聯營公司之事項。

持有重大投資

於有關期間，除收購物業之全部權益外，目標集團概無重大投資。

重大投資及資本資產之未來計劃

於本通函日期，目標集團並無任何有關重大投資及資本資產之未來計劃。

未來前景

展望

目標集團主要於中國山東省從事物業開發、銷售及物業投資業務，於2020年11月30日已擁有九間附屬公司，目前有超過五個開發中物業，已開發面積超過1.6百萬平方米。截至2020年12月31日止年度，年銷售額約為人民幣60.0億元。

未來，目標集團將以住宅產品開發為主，以商業地產開發為輔，重點聚焦青島、威海及其他重點城市，快速滾動開發，快速回籠資金，快速形成現金流，在目標城市形成品牌影響力，進行有效擴張。

上市規則規定作出的披露

誠如上市規則第5.07條所規定，下表載列本通函附錄二A所載於2020年9月30日的綜合財務報表所反映若干物業總值與本通函附錄四所載該等物業權益於2020年11月30日的估值的對賬：

併賬集團

人民幣千元

估值報告所載2020年9月30日的物業開發項目 賬面淨值總值(附錄二A所載庫存物業)	2,150,476
2020年9月30日至2020年11月30日的賬面淨值變動 建築成本變動	228,753
2020年11月30日的賬面淨值	2,379,229
估值盈餘	255,771
根據附錄四的2020年11月30日估值	<u>2,635,000</u>

領世華府

人民幣千元

估值報告所載2020年9月30日的物業開發項目 賬面淨值總值(附錄二B所載庫存物業)	5,464,388
2020年9月30日至2020年11月30日的賬面淨值變動 建築成本變動	194,614
2020年11月30日的賬面淨值	5,659,002
加：原有投資成本	4,232,804
估值盈餘	4,038,194
根據附錄四的2020年11月30日估值	<u>13,930,000</u>

本附錄所載資料並不構成本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所所發出有關併賬集團及領世華府的會計師報告的一部分(會計師報告分別載於本通函附錄二A及附錄二B)，而有關資料載入本附錄僅供參考之用。未經審核備考財務資料應與本通函附錄二A及附錄二B一併閱讀。

以下經擴大集團於2020年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)乃由董事根據上市規則第4.29條編製，旨在說明對本集團財務狀況的影響，猶如收購事項已於2020年6月30日完成。

未經審核備考財務資料乃按(i)本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表(乃摘錄自本集團所刊發截至2020年6月30日止六個月的中期報告)；(ii)併賬集團於2020年9月30日的經審核匯總財務狀況表(乃摘錄自本通函附錄二A所載有關併賬集團歷史財務資料的會計師報告)；及(iii)領世華府於2020年9月30日的經審核財務狀況表(乃摘錄自本通函附錄二B所載有關領世華府歷史財務資料的會計師報告)編製，並已對收購事項作出備考調整。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，僅供說明之用，且由於其假設性質使然，未必能夠真實反映經擴大集團於收購事項完成日期的財務狀況。因此，未經審核備考財務資料不擬描述假設收購事項於本附錄所示日期或任何未來日期完成經擴大集團應達成的財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於2020年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整							經擴大集團 於2020年 6月30日的 未經審核 備考綜合 財務狀況表
	本集團 於2020年 6月30日 人民幣千元 附註1	併賬集團 於2020年 9月30日 人民幣千元 附註2	於 領世華府 的投資 人民幣千元 附註3	領世華府的 可識別資產 及負債重估 人民幣千元 附註4及5	收購 事項代價 人民幣千元 附註5	收購 事項成本 人民幣千元 附註6	附屬公司 非控股權益 的後續 收購事項 人民幣千元 附註7	
非流動資產								
投資物業	7,739,887	-	-	-	-	-	-	7,739,887
物業及設備	122,611	1,740	-	-	-	-	-	124,351
無形資產	38,759	-	-	-	-	-	-	38,759
使用權資產	12,054	-	-	-	-	-	-	12,054
採用權益法入賬的投資 按公允價值計入損益的 金融資產	2,142,342	-	(30,715)	3,908,047	-	-	-	6,019,674
用作收購的按金	873,037	-	-	-	-	-	-	873,037
遞延稅項資產	1,151,728	-	-	-	-	-	-	1,151,728
貿易及其他應收款項	716,016	24,827	-	-	-	-	-	740,843
	88,781	-	-	-	-	-	-	88,781
	<u>12,885,215</u>	<u>26,567</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,789,114</u>
流動資產								
庫存物業	36,107,572	2,150,476	-	-	-	-	-	38,258,048
貿易及其他應收款項 按公允價值計入損益的金融 資產	7,398,634	2,710,010	-	-	-	-	(18,000)	10,090,644
預付所得稅	147,461	-	-	-	-	-	-	147,461
受限制/已質押銀行存款	480,218	-	-	-	-	-	-	480,218
現金及現金等價物	1,237,792	2,566	-	-	-	-	-	1,240,358
	7,889,020	5,601	-	-	(894,000)	(10,500)	-	6,990,121
	<u>53,260,697</u>	<u>4,868,653</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>57,206,850</u>
總資產	<u>66,145,912</u>	<u>4,895,220</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>73,995,964</u>

	備考調整							經擴大集團
	本集團	併賬集團	於	領世華府的	收購	收購	附屬公司	於2020年
	於2020年	於2020年	領世華府	可識別資產	事項代價	事項成本	非控股權益	6月30日的
	6月30日	9月30日	的投資	及負債重估			的後續	未經審核
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	收購事項	備考綜合
	附註1	附註2	附註3	附註4及5	附註5	附註6	附註7	財務狀況表
								人民幣千元
流動負債								
貿易及其他應付款項	7,163,151	900,175	-	-	-	-	-	8,063,326
已收預售按金	18,645,241	18,783	-	-	-	-	-	18,664,024
租賃負債	5,480	-	-	-	-	-	-	5,480
即期所得稅負債	5,572,148	97,086	-	-	-	-	-	5,669,234
銀行及其他借款	3,049,663	1,314	-	-	-	-	-	3,050,977
衍生金融工具	272,068	-	-	-	-	-	-	272,068
優先票據	4,922,107	-	-	-	-	-	-	4,922,107
	<u>39,629,858</u>	<u>1,017,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,647,216</u>
流動資產淨值	<u>13,630,839</u>	<u>3,851,295</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>16,559,634</u>
總資產減流動負債	<u>26,516,054</u>	<u>3,877,862</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>33,348,748</u>
非流動負債								
銀行及其他借款	9,313,677	900,000	-	-	-	-	-	10,213,677
衍生金融工具	157,183	-	-	-	-	-	-	157,183
租賃負債	6,000	-	-	-	-	-	-	6,000
已收預售按金	531,293	-	-	-	-	-	-	531,293
遞延稅項負債	750,307	-	-	-	-	-	-	750,307
優先票據	2,285,025	-	-	-	-	-	-	2,285,025
	<u>13,043,485</u>	<u>900,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,943,485</u>
本公司擁有人應佔權益								
股本	33,870	-	-	-	7,118	-	-	40,988
儲備	11,130,937	2,287,901	(30,715)	3,908,047	(901,118)	(10,500)	(1,745)	16,382,807
	<u>11,164,807</u>	<u>2,287,901</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(1,745)</u>	<u>16,423,795</u>
非控股權益	<u>2,307,762</u>	<u>689,961</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16,255)</u>	<u>2,981,468</u>
總權益	<u>13,472,569</u>	<u>2,977,862</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>19,405,263</u>
總權益及非流動負債	<u>26,516,054</u>	<u>3,877,862</u>	<u>(30,715)</u>	<u>3,908,047</u>	<u>(894,000)</u>	<u>(10,500)</u>	<u>(18,000)</u>	<u>33,348,748</u>

未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本集團就截至2020年6月30日止六個月刊發的中期報告所載本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二A內有關併賬集團歷史財務資料的會計師報告所載併賬集團於2020年9月30日的匯總財務狀況表。

由於本公司及併賬集團均由沈先生共同控制且控制權並非過渡性，本公司已根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」就併賬集團收購事項採用合併會計原則編製。

3. 根據重組，目標公司將收購領世華府63%股權。於完成後，領世華府將成為本公司的合營企業並將根據香港會計準則第28號(2011年)「於聯營公司及合營企業之投資」按權益會計法入賬。該金額指領世華府於2020年9月30日虧絀淨額的63%份額，乃摘錄自本通函附錄二B有關領世華府歷史財務資料的會計師報告所載領世華府的財務狀況表。
4. 此金額指領世華府於2020年11月30日的可識別資產及負債公允價值超出領世華府於2020年11月30日的管理賬目所示賬面值的淨額(主要來自物業開發項目的庫存)，當中已計及於領世華府的擁有權百分比及遞延所得稅影響。

經參考載列於本通函附錄四的估值報告內由獨立專業估值師所編製的估值，董事釐定領世華府於2020年11月30日的庫存公允價值為人民幣13,930,000,000元。

5. 初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i) 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將透過發行可換股債券予以結付；(ii) 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將透過發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii) 餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」，發行可換股債券及代價股份作為股權交易處理。

就編製經擴大集團的未經審核備考財務資料而言，於2020年11月30日併賬集團資產淨值的公允價值及領世華府資產淨值的公允價值乃用於釐定併賬集團及領世華府之間的收購事項的代價分配。併賬集團及領世華府於完成日期的可識別資產及負債的公允價值將用於釐定購買代價的最終金額及分配，及(如有)就於領世華府投資的收購事項所產生的商譽或折價收購收益金額。該最終金額及分配或有別於本附錄所呈列的金額且有關差異可能重大。

轉換價及發行價均為每股股份3.30港元。收購事項的最終代價(就購買價分配而言)，將予以調整以反映本公司將予發行的股份的公允價值。

6. 該調整指直接與收購事項有關的預計成本，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、申報會計師費用及將由本集團承擔的其他相關開支。

7. 作為目標公司重組的一部分，於2021年1月11日，目標公司的一間附屬公司與青島水清木華股東青島銘鈞投資管理有限公司（「青島銘鈞」）訂立協議，以購買青島銘鈞所持有的10%青島水清木華股份。該收購事項的代價為人民幣18,000,000元並由抵銷應收青島銘鈞的金額予以結付。完成此收購事項後，青島水清木華成為目標集團的全資附屬公司。此收購事項被視為與非控股權益的交易。
8. 除上文附註7所述的收購事項外，概無對未經審核備考財務資料作出任何調整以反映本集團、併賬集團及領世華府於2020年6月30日後的任何貿易業績或訂立的其他交易。
9. 假設港元與人民幣之間的匯率於通函日期及完成日期相同。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就經擴大集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致佳源國際控股有限公司列位董事

本所(以下簡稱「我們」)已對佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及魯源投資控股有限公司(「目標」)及其附屬公司(「目標集團」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就擬收購目標集團(「收購事項」)而於刊發日期為2021年2月26日的通函(「通函」)中第III-1至III-5頁內所載有關於2020年6月30日的未經審計備考匯總財務狀況表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第III-1至III-5頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項對 貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如收購事項於2020年6月30日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至2020年6月30日止六個月之中期財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和質量控制

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

本所應用會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

申報會計師對未經審計備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，我們無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對收購事項於2020年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2021年2月26日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團所持有物業權益於2020年11月30日的估值而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

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

敬啟者：

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」或「吾等」)遵照佳源國際控股有限公司(「貴公司」)指示，對魯源投資控股有限公司(「目標公司」)及其全資擁有或部分擁有的公司(以下統稱「目標集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有權益之物業提供估值服務，作披露目的。

誠如 貴公司所確認，目標集團的物業權益由以下各方持有：

- (a) 青島領世華府地產有限公司(「青島領世華府」，由目標公司擁有63%權益的合營企業)；
- (b) 青島水清木華創意發展有限公司(「青島水清木華」，由目標公司擁有68.5%權益的附屬公司)；
- (c) 中巍(青島)房地產開發有限公司(「中巍青島」，由目標公司擁有79.93%權益的附屬公司)；及
- (d) 威海市祥源房地產開發有限公司(「威海祥源」，目標公司的全資附屬公司)。

吾等確認已進行視察、作出相關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之有關進一步資料，以便就物業權益於2020年11月30日(「估值日期」)之市值向閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

於對目標集團持作發展的第一類物業權益進行估值時，吾等已假設物業權益將根據 貴公司及目標集團向吾等提供之最新發展提案發展及完工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，經參考相關市場可得之可資比較銷售證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴公司及目標集團於估值日期根據物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

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

吾等採用比較法對持作日後發展的第三類物業權益進行估值，假設物業權益按現狀即時交吉出售，並參考市場上可得的可資比較銷售交易計算。此項方法乃以公認市場交易為最佳指標之依據，並假定可從市場相關交易推斷出類似物業的情況，惟須考慮當中涉及的變量因素。

就吾等之估值而言，持作日後發展的物業發展項目乃指未獲發建築工程施工許可證但已獲發國有土地使用權證的發展項目。

就已簽約將由目標集團收購的第三類物業權益而言，目標集團已與相關政府部門訂立協議。由於目標集團於估值日期尚未獲發國有土地使用權證／房地產權證書及／或土地代價款項尚未全數結付，吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

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

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

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會全球準則》、香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會出版之《國際估值準則》所載一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司及目標集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項之意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的國有土地使用證、房地產權證等業權文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問—競天公誠律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

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

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

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

鄭偉女士(彼於中國物業估值方面擁有13年經驗)及熊雨心女士(彼於中國物業估值方面擁有1年經驗)於2020年12月對該等物業進行檢查。

除另有說明外，本報告所列的一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等按指示僅就估值日期提供吾等的估值意見。吾等的估值意見以估值日期出現的經濟狀況、市況及其他情況，以及截至估值日期吾等獲提供的資料為依據，且吾等並無責任因應自此發生的事件更新或以其他方式修改該等資料。尤其是，自2020年3月11日起定性為全球大流行的新型冠狀病毒(COVID-19)爆發已對全球經濟活動造成嚴重干擾。於報告日期，中國經濟正在逐步復甦，預計對商業活動的干擾將穩步減少。吾等亦備悉，該等特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於全球經濟復甦步伐不明朗，或會對未來的房地產市場造成影響，故吾等仍然抱審慎態度。因此，吾等建議閣下時常審閱物業的估值。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，請閣下垂注。

此致

香港
皇后大道中9號
1403室
佳源國際控股有限公司

董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

2021年2月26日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

簡稱：

第一類：目標集團於中國持作發展的物業

第二類：目標集團於中國持作日後發展的物業

第三類：目標集團於中國已簽約將予收購的物業

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的 物業總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	
1.	佳源華府項目 位於中國山東省 青島市 嶗山區仙霞嶺路以北 及雲嶺路以西	6,562,000,000	7,368,000,000	-	13,930,000,000
2.	佳源海玥府項目 位於中國山東省 青島市 黃島區海王路以南 及鳳蹲山路以東	522,000,000	-	-	522,000,000
3.	青島中昌數創智慧谷項目 位於中國山東省 青島市 黃島區柏果樹河路以西 及前灣港路以南	410,000,000	-	-	410,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的市值 人民幣元	現況下的 物業總市值 人民幣元
		第一類：	第二類：	第三類：	
4.	佳源雙子星城項目 位於中國山東省 青島市 李滄區南嶺三路以北 及重慶中路以西	1,567,000,000	-	無商業價值	1,567,000,000
5.	位於中國山東省 威海市 環翠區青島路以西 及珠海路以北的一幅地塊	-	136,000,000	-	136,000,000
總計：		<u>9,061,000,000</u>	<u>7,504,000,000</u>	<u>零</u>	<u>16,565,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	佳源華府項目 位於中國山東省 青島市嶗山區 仙霞嶺路以北 及雲嶺路以西	<p>佳源華府項目位於嶗山區朱家窪社區雲嶺路。位置的公共交通網絡及配套設施便利。</p> <p>該物業佔用3幅總佔地面積約為128,960.45平方米的地塊並將分三期開發為住宅及商業綜合體。第一期現時正在施工並計劃將於2022年5月竣工，而第二期及第三期於估值日期尚未開始施工。</p>	於估值日期，第一期為施工中，而第二期及第三期為作日後發展的空地。	13,930,000,000
		<p>該物業第一期及第二期的總計劃建築面積(「建築面積」)約為714,959.39平方米，其詳情載於附註7。該物業第二期及第三期的總計容建築面積為393,540.81平方米。</p>		
		<p>誠如 貴公司及青島領世華府所告知，第一期的總建築成本估計約為人民幣3,337,000,000元，直至估值日期已產生其中約人民幣2,359,000,000元。</p>		
		<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2088年6月6日屆滿，而作商業用途的年期於2058年6月6日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為2018年6月8日、2018年11月2日及2020年12月4日的3份國有土地使用權出讓合同及2份補充協議，3幅總佔地面積約為128,960.45平方米的地塊的土地使用權已訂約授予青島領世華府，作住宅用途年期為70年，作商業用途年期為40年。該3幅土地個別的容積率為3.79、4.53及2。總土地代價為人民幣2,634,114,637.73元。誠如 貴公司及青島領世華府所告知，該土地代價尚未繳足。
2. 根據3份不動產權證書(就土地而言)－魯(2018)青島市嶗山區不動產權第0014533及0014534號及魯(2019)青島市嶗山區不動產權第0002375號，3幅總佔地面積約為128,960.45平方米的地塊的土地使用權已授予青島領世華府，作住宅用途的年期於2088年6月6日屆滿，而作商業用途的年期於2058年6月6日屆滿。
3. 根據青島領世華府獲發的3份建設工程規劃許可證－建字第370200201815110、370200201815111及370200201914105號，總計劃建築面積約190,265.38平方米的佳源華府項目第一期已獲批建築。
4. 根據青島領世華府獲發的3份建築工程施工許可證－第370212201812270101、370212201904020101及370212201906120101號，相關地方機關已就總計劃建築面積約190,634.34平方米的佳源華府項目第一期施工發出許可。
5. 根據2份預售許可證－青房注字(嶗2019)第005及012號，青島領世華府有權向買家出售部分佳源華府項目第一期(佔總建築面積約125,317.39平方米)。
6. 根據一份青島農村商業銀行股份有限公司麥島支行與青島領世華府訂立日期為2019年3月20日的按揭合約，以及一份中融國際信託有限公司與青島領世華府訂立日期為2019年8月8日的按揭合約，該物業總佔地面積約為128,960.45平方米的土地使用權訂有兩項總貸款金額為人民幣5,666,000,000元的按揭，分別於2022年3月19日及2022年8月7日屆滿。
7. 根據 貴公司及青島領世華府提供的資料，該物業第一期及第二期的計劃建築面積載列如下：

部分	用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一期	住宅	125,369.01	
	辦公室	11,759.52	
	零售	587.59	
	配套	1,683.88	
	地底停車位	50,865.38	1,371
	小計：	190,265.38	
第二期	住宅	217,120.50	
	商業	149,637.32	
	配套	7,936.19	
	地底停車位	150,000.00	3,392
	小計：	524,694.01	
	總計：	714,959.39	4,763

8. 根據2份協議—朱家窪社區村莊改造項目開發建設協議書及朱家窪社區改造項目合作開發建設協議書，青島領世華府須：(1)負責朱家窪社區村莊改造項目(包括村莊改造項目所位處的佳源華府項目及毗鄰土地)的搬遷及安置補償所涉及的所有成本；(2)負責為朱家窪社區建設工程140,000平方米的住宅安置房屋及100,000平方米的商業房屋(包括辦公室、零售及配套用途)，地下面積不少於70,000平方米；及(3)承諾就朱家窪社區村莊改造項目支付學校建築成本人民幣55,000,000元。

誠如青島領世華府所告知，除位於該物業第二期地塊上的35,496平方米商業物業外，上述安置房屋及學校均位於上述毗鄰佳源華府項目的土地。

9. 誠如青島領世華府所告知，該物業第一期總建築面積約為67,085.27平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣3,125,754,712元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等已於估值納入有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。

10. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：

- a. 吾等已識別及分析區內多項與該物業有相似特點的相關銷售證據。該等可資比較物業的單價介乎住宅單位每平方米人民幣45,000元至人民幣58,000元、地下零售單位每平方米人民幣40,000元至人民幣60,000元、辦公室單位每平方米人民幣22,000元至人民幣26,000元及停車位每個車位人民幣250,000元至人民幣350,000元。就可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；
- b. 吾等亦已參考區內與該物業有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣20,000元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價；及
- c. 吾等已考慮吾等的估值附註8所述的2份協議的項目及條件。

11. 根據上文所述並可於市場上自由轉讓的發展提案，該物業第一期(猶如於估值日期已竣工)的市值將為人民幣8,089,000,000元。

12. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 青島領世華府已合法取得該物業的土地使用權。青島領世華府有權佔用及使用該物業的地塊，並於取得承租人的同意後，有權轉讓、租賃、加按或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- b. 青島領世華府已就實際發展階段取得必要的批文；
- c. 青島領世華府有權根據附註5所述的預售許可證預售部分該物業；
- d. 根據一份日期為2021年1月26日的補充協議，該物業的未付土地代價人民幣32,585,840元的付款期限已延長至2021年3月31日；及
- e. 青島領世華府面臨被相關政府部門收取違約金的風險，此乃由於該物業第二期及第三期延遲施工所致。

13. 主要證書／批文概要如下：

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

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

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－目標集團持作發展	6,562,000,000
第二類－目標集團持作日後發展	7,368,000,000
總計：	13,930,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	佳源海玥府項目 位於中國山東省 青島市黃島區 海王路以南 及鳳蹲山路以東	佳源海玥府項目位於黃島區海王 路與鳳蹲山路的交匯處，周邊有 若干住宅發展項目。此外，公共 交通網絡及配套設施有待進一步 完善。	於估值日期，該物業為施 工中。	522,000,000
		該物業佔用2幅總佔地面積約為 56,132平方米的地塊，並將開發 為住宅及零售綜合體。現時正在 施工並計劃將於2022年5月竣工。 該物業的計劃建築面積（「 建築面 積 」）約為107,165.50平方米，其詳 情載於附註7。		
		誠如 貴公司及青島水清木華所 告知，該物業的總建築成本估計 約為人民幣383,000,000元，直至 估值日期已產生其中約人民幣 56,000,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作 住宅用途的年期於2089年5月14 日屆滿，而作商業用途的年期於 2059年5月14日屆滿。		

附註：

1. 根據一份日期為2019年4月29日的國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積約為56,132平方米的地塊的土地使用權已訂約授予青島水清木華，作住宅用途年期為70年，作商業用途年期為40年。該物業的容積率為1.2。總土地代價為人民幣315,372,029元。誠如 貴公司及青島水清木華所告知，該土地代價已繳足。
2. 根據2份不動產權證書(就土地而言)－魯(2020)青島市黃島區不動產權第0104566及0104589號，2幅總佔地面積約為56,132平方米的地塊的土地使用權已授予青島水清木華，作住宅用途的年期於2089年5月14日屆滿，而作商業用途的年期於2059年5月14日屆滿。
3. 根據青島水清木華獲發的一份建設工程規劃許可證－建字第370205202017020號，計劃建築面積約107,165.50平方米的佳源海玥府項目已獲批建築。
4. 根據青島水清木華獲發的一份建築工程施工許可證－第370211202009040201HG號，相關地方機關已就計劃建築面積約107,165.50平方米的佳源海玥府項目施工發出許可。
5. 根據2份預售許可證－青房注字(青黃20)第264及342號，青島水清木華有權向買家出售部分佳源海玥府項目(佔總建築面積約53,624.62平方米)。
6. 根據一份中國東方資產管理股份有限公司上海市分公司與青島水清木華訂立日期為2020年3月20日的按揭合約，本物業及物業3總佔地面積約為174,368平方米的土地使用權訂有一項總貸款金額為人民幣481,241,000元的按揭，於2023年3月19日屆滿。
7. 根據 貴公司及青島水清木華提供的資料，該物業的計劃建築面積載列如下：

用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
住宅	59,660.55	
零售	6,741.68	
地底停車位	22,759.57	657
配套	18,003.70	
總計：	107,165.50	657

8. 誠如青島水清木華所告知，該物業總建築面積約為30,309.92平方米的多個住宅單位已預售予多名第三方，總代價為人民幣584,505,062元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。

9. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
- a. 吾等已識別及分析區內多項與該物業有相似特點的相關銷售證據。該等可資比較物業之住宅單位價格介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣23,000元，地下零售單位價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣25,000元及停車位每個車位人民幣40,000元至人民幣60,000元。就可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；及
 - b. 吾等亦已參考區內與該物業有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣4,400元至人民幣5,200元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。
10. 根據上文所述並可於市場上自由轉讓的發展提案，該物業（猶如於估值日期已竣工）的市值將為人民幣1,214,000,000元。
11. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
- a. 青島水清木華已合法取得該物業的土地使用權。青島水清木華有權佔用及使用該物業的地塊，並於取得承押人的同意後，有權轉讓、租賃、加按或以其他方式處置該物業的土地使用權；
 - b. 青島水清木華已就實際發展階段取得必要的批文；及
 - c. 青島水清木華有權根據附註5所述的預售許可證預售部分該物業。
12. 主要證書／批文概要如下：
- | | | |
|----|-----------------|-----|
| a. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 不動產權證書(就土地而言) | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建設工程竣工驗收證書／表／報告 | 不適用 |
| g. | 不動產權證書(就建築物而言) | 不適用 |
13. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第一類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類—目標集團持作發展	522,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
3.	青島中昌數創智慧谷項目 位於中國山東省 青島市黃島區 柏果樹河路以西 及前灣港路以南	青島中昌數創智慧谷項目位於黃 島區柏果樹河路與前灣港路的交 匯處，周邊有若干住宅發展項目。 位置的公共交通網絡及配套設施 便利。	於估值日期，該物業為施 工中。	410,000,000
		該物業佔用2幅總佔地面積約為 118,236平方米的地塊，並將開發 為辦公園區，包括商業辦公室及 工業辦公室。現時正在施工並計 劃將於2023年5月竣工。		
		該物業的計劃建築面積(「 建築面 積 」)約為237,670.75平方米，其詳 情載於附註6。		
		誠如 貴公司及青島水清木華所 告知，該物業的總建築成本估計 約為人民幣1,015,000,000元，直至 估值日期已產生其中約人民幣 82,000,000元。		
		該物業已獲授土地使用權，作商 業及財務用途的年期於2059年5 月14日屆滿，而作科研用途的年 期於2069年5月14日屆滿。		

附註：

1. 根據3份日期為2019年4月29日及2019年12月18日的國有土地使用權出讓合同，3幅總佔地面積約為118,236平方米的地塊的土地使用權已訂約授予青島水清木華，作商業及財務用途年期為40年，作科研用途年期為50年。該物業的容積率為1.5。總土地代價為人民幣212,542,302元。誠如 貴公司及青島水清木華所告知，該土地代價已繳足。
2. 根據2份不動產權證書(就土地而言)－魯(2020)青島市黃島區不動產權第0120298及0120299號，2幅總佔地面積約為118,236平方米的地塊的土地使用權已授予青島水清木華，作商業及財務用途的年期於2059年5月14日屆滿，而作科研用途的年期於2069年5月14日屆滿。
3. 根據青島水清木華獲發的一份建設工程規劃許可證－建字第370200202017192號，總計劃建築面積約237,670.75平方米的該物業已獲批建築。
4. 吾等並未獲提供該物業的建築工程施工許可證。
5. 根據一份中國東方資產管理股份有限公司上海市分公司與青島水清木華訂立日期為2020年3月20日的按揭合約，本物業及物業2總佔地面積約為174,368平方米的土地使用權訂有一項總貸款金額為人民幣481,241,000元的按揭，於2023年3月19日到期。
6. 根據 貴公司及青島水清木華提供的資料，該物業的計劃建築面積載列如下：

用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
工業辦公室	114,579.53	
商業辦公室	61,581.98	
地底停車位	57,818.50	999
配套	3,690.74	
總計：	237,670.75	999

7. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析區內多項與該物業有相似特點的相關銷售證據。該等可資比較物業之商業辦公室單位價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣12,000元，工業辦公室單位價格介乎每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元及停車位每個車位人民幣140,000元至人民幣180,000元。就可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；及
 - b. 吾等亦已參考區內與該物業有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣1,300元至人民幣1,900元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。
8. 根據上文所述並可於市場上自由轉讓的發展提案，該物業(猶如於估值日期已竣工)的市值將為人民幣1,549,000,000元。

9. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- a. 青島水清木華已合法取得該物業的土地使用權。青島水清木華有權佔用及使用該物業的地塊，並於取得承押人的同意後，有權轉讓、租賃、加按或以其他方式處置該物業的土地使用權；
- b. 青島水清木華或因尚未取得建築工程施工許可證但開始施工而被處罰；及
- c. 除上述建築工程施工許可證外，青島水清木華已就實際發展階段取得必要的批文。

10. 主要證書／批文概要如下：

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

11. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第一類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－目標集團持作發展	<u>410,000,000</u>

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
4.	佳源雙子星城項目 位於中國山東省 青島市李滄區 南嶺三路以北 及重慶中路以西	佳源雙子星城項目位於李滄區南嶺三路與重慶中路的交匯處，周邊有若干住宅發展項目。此外，公共交通網絡及配套設施有待進一步完善。	於估值日期，第一期為在建中，而第二期為作日後發展的空地。	1,567,000,000
		<p>該物業佔用5幅總佔地面積約為168,827.60平方米的地塊並將分兩期開發為住宅、零售及辦公室綜合體。第一期現時正在建設並計劃將於2023年5月竣工，而第二期於估值日期尚未開始施工。</p> <p>該物業第一期的計劃建築面積（「建築面積」）約為203,734.74平方米，其詳情載於附註9。該物業第二期的計容建築面積為217,228平方米。</p> <p>誠如 貴公司及中巍青島所告知，第一期的總建築成本估計約為人民幣773,000,000元，直至估值日期已產生其中約人民幣218,000,000元。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途的年期於2090年5月30日屆滿，而作商業及財務用途的年期於2060年5月30日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據一份日期為2020年3月24日的國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積約為60,213.60平方米的地塊(乃該物業第一期所在地)的土地使用權已訂約授予中魏青島，作住宅用途年期為70年，作商業及財務用途年期為40年。該物業第一期的容積率為2.5。總土地代價為人民幣1,219,325,400元。誠如 貴公司及中魏青島所告知，該土地代價已繳足。
2. 根據4份不動產權證書(就土地而言)－魯(2020)青島市不動產權第0033509、0033510、0033513及0033515號，4幅總佔地面積約為60,213.60平方米的地塊(乃該物業第一期所在地)的土地使用權已授予中魏青島，作住宅用途的年期於2090年5月30日屆滿，而作商業及財務用途的年期於2060年5月30日屆滿。
3. 根據一份日期為2020年4月3日的國有土地使用權出讓合同，另一幅佔地面積約為108,614平方米的地塊(乃該物業第二期所在地)的土地使用權已訂約授予中魏青島，作住宅用途年期為70年，作商業及財務用途年期為40年。該物業第二期的容積率為2。總土地代價為人民幣1,927,528,000元。誠如中魏青島所告知，該土地代價尚未繳足。
4. 誠如中魏青島所告知，佔地面積約為108,614平方米的地塊(乃該物業第二期所在地)尚未取得產權證。
5. 根據中魏青島獲發的2份建設工程規劃許可證－建字第370200202013046及370200202013047號，總計劃建築面積約203,734.74平方米的佳源雙子星城項目第一期已獲批建築。
6. 根據中魏青島獲發的2份建築工程施工許可證－第370200202007240101及370200202007240201號，相關地方機關已就總計劃建築面積約203,734.74平方米的佳源雙子星城項目第一期施工發出許可。
7. 根據一份預售許可證－青房注字2020第070號，中魏青島有權向買家出售部分佳源雙子星城項目第一期(佔總建築面積約38,656.18平方米)。
8. 根據一份山東農村商業銀行與中魏青島訂立日期為2020年7月28日的按揭合約，該物業第一期佔地面積約為60,213.60平方米的土地使用權訂有一項總貸款金額為人民幣900,000,000元的按揭，於2023年7月27日到期。
9. 根據 貴公司及中魏青島提供的資料，該物業第一期的計劃建築面積載列如下：

部分	用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
第一期	住宅	86,391.76	
	零售	19,569.95	
	辦公室	40,640.69	
	配套	3,932.00	
	地底停車位	53,200.34	1,699
	總計：	203,734.74	1,699

10. 誠如中魏青島所告知，該物業第一期總建築面積約為20,297.71平方米的若干住宅單位已預售予若干名第三方，總代價為人民幣387,117,116元。該物業的有關部分尚未合法實際轉讓，因此吾等的估值包括有關單位。於達致吾等對該物業市值的意見時，吾等已考慮該物業有關部分的訂約價。
11. 吾等的估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 吾等已識別及分析區內多項與該物業有相似特點的相關銷售證據。該等可資比較物業之住宅單位價格介乎每平方米人民幣17,000元至人民幣21,000元（連同免費停車位）、地下零售單位價格介乎每平方米人民幣25,000元至人民幣33,000元及辦公室單位價格介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣19,000元。就可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，以達致該物業的假設單位價格；及
 - b. 吾等亦已參考區內與該物業有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣8,000元至人民幣10,000元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。
12. 根據上文所述並可於市場上自由轉讓的發展提案，該物業第一期（猶如於估值日期已竣工）的市值將為人民幣2,615,000,000元。
13. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 中魏青島已合法取得該物業第一期的土地使用權。中魏青島有權佔用及使用該物業第一期的地塊，並於取得承押人的同意後，有權轉讓、租賃、加按或以其他方式處置該物業第一期的土地使用權；
 - b. 中魏青島已就該物業第一期的實際發展階段取得必要的批文；
 - c. 中魏青島有權根據附註7所述的預售許可證預售部分該物業；及
 - d. 由於該物業第二期的土地代價尚未繳足且該物業第二期延遲施工，中魏青島面臨被相關政府部門收取違約金的風險。
14. 估值該物業時，吾等依據上述法律意見，由於未獲得該物業第二期的產權證而並未賦予該物業第二期任何商業價值。然而，作為參考，吾等認為，假設已取得所有相關的產權證，且該物業第二期可作為無產權負擔及閒置地盤自由轉讓，則該物業第二期於估值日期在無產權負擔及閒置地盤狀況下的市值為人民幣1,987,000,000元。

15. 主要證書／批文概要如下：

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

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

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第一類－目標集團持作發展	1,567,000,000
第三類－目標集團已簽約將予收購	無商業價值 ⁽¹⁾
總計：	<u>1,567,000,000</u>

⁽¹⁾ 請參閱附註14

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國山東省威海市 環翠區青島路以西 及珠海路以北的 一幅地塊	該物業位於威海市經濟技術開發 區。位置的公共交通網絡及配套 設施便利。	於估值日期，該物業為作 日後發展的空地。	136,000,000
		該物業包括一幅佔地面積約為 16,300平方米的地塊。該物業於 估值日期為空地，吾等獲告知建 設工程已於2020年12月開始。		
		該物業的計劃建築面積(「 建築面 積 」)約為35,511.10平方米，其詳情 載於附註5。		
		該物業已獲授土地使用權，作住 宅用途的年期於2090年9月17日 屆滿，作商業用途的年期於2060 年9月17日屆滿，而作公共設施用 途的年期於2070年9月17日屆滿。		

附註：

1. 根據一份日期為2020年9月18日的國有土地使用權出讓合同，一幅佔地面積約為16,300平方米的地塊的土地使用權已訂約授予威海祥源，作住宅用途年期為70年，作商業用途年期為40年，作公共設施用途年期為50年。該物業的容積率為1.5。總土地代價為人民幣130,132,500元。誠如 貴公司及威海祥源所告知，該土地代價已繳足。
2. 根據一份日期為2020年12月23日的不動產權證書(就土地而言)－魯(2020)威海市不動產權第0081989號，一幅佔地面積約為16,300平方米的地塊的土地使用權已授予威海祥源，作住宅用途的年期於2090年9月17日屆滿，作商業用途的年期於2060年9月17日屆滿，而作公共設施用途的年期於2070年9月17日屆滿。
3. 根據威海祥源獲發的一份日期為2020年12月8日的建設工程規劃許可證－建字第3710012020(京)042號，計劃建築面積約35,511.10平方米的該物業已獲批建築。
4. 根據威海祥源獲發的一份日期為2020年12月23日的建築工程施工許可證－第371007202012230101號，相關地方機關已就計劃建築面積約35,511.10平方米的該物業施工發出許可。

5. 根據 貴公司及威海祥源提供的資料，該物業的計劃建築面積載列如下：

用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
住宅	24,098.67	
配套	721.66	
地底停車位	10,690.77	218
總計：	35,511.10	218

6. 吾等已就估值參考區內與該物業有相似特點的土地的售價。該等可資比較土地的樓面地價介乎約每平方米人民幣4,500元至人民幣6,600元。就該等可資比較物業與該物業之間在位置、規模及其他特點的差異進行適當調整和分析後，得出吾等假設的樓面地價。

7. 吾等已獲 貴公司之中國法律顧問就物業權益提供法律意見，其中載有(其中包括)下列各項：

- 威海祥源已合法取得該物業的土地使用權，且有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該物業的土地使用權；及
- 威海祥源已就實際發展階段取得必要的批文。

8. 主要證書／批文概要如下：

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

9. 就本報告而言，該物業按其持有目的分為第二類，吾等認為，該類別於估值日期現況下的市值如下：

類別	於估值日期 現況下的市值 (人民幣元)
第二類－目標集團持作日後發展	136,000,000

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 本公司股本

於(i)最後實際可行日期；及(ii)緊隨發行及配發代價股份後(假設本公司股本於發行及配發代價股份前並無其他變動)，本公司法定及已發行股本將為如下：

(i) 於最後實際可行日期

法定： 港元

<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
-------------------------------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>4,055,734,623</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>40,557,346.23</u>
------------------------------------	----------------------

(ii) 緊隨發行及配發代價股份後(假設本公司股本於發行及配發代價股份前並無其他變動)

法定： 港元

<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
-------------------------------------	--------------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

<u>4,055,734,623</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>40,557,346.23</u>
------------------------------------	----------------------

840,000,000 股將予配發及發行之代價股份	8,400,000.00
---------------------------	--------------

<u><u>4,895,734,623</u></u> 總數	<u><u>48,957,346.23</u></u>
--------------------------------	-----------------------------

- (iii) 緊接代價股份及於全面行使可換股債券附帶的轉換權後的換股股份獲配發及發行後(假設發行及配發代價股份前本公司股本並無其他變動)

法定：	港元
<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元股份	<u>100,000,000</u>
已發行及繳足或入賬列為繳足：	
4,055,734,623 股每股面值0.01港元股份	40,557,346.23
840,000,000 股將予配發及發行之代價股份	8,400,000.00
股於全面行使可換股債券附帶的 轉換權後將予配發及發行之換股 股份	
<u>1,036,557,575</u>	<u>10,365,575.75</u>
<u><u>5,932,292,198</u></u> 總數	<u><u>59,322,921.98</u></u>

所有已發行股份在各方面均彼此享有同等地位，包括有關股息、表決及退還股本之權利。當將發行及配發之代價股份及換股股份獲發行及繳足時，將與於配發及發行代價股份及換股股份當日之已發行股份在各方面均彼此享有同等地位。

本公司並無任何股本或任何其他證券部分於任何除聯交所外其他證券交易所上市或買賣，且並無作出任何申請或現擬申請或尋求股份或代價股份或換股股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

3. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份總數 ⁽¹⁾	股權總額 概約百分比 ⁽⁵⁾
沈先生	受控法團權益	2,756,308,418 ⁽²⁾ (L)	67.96%
	實益擁有人	912,001,718 ⁽³⁾ (L)	22.49%
	受控法團權益	410,000,000 ⁽⁴⁾ (S)	10.11%

附註：

- 「L」及「S」分別代表董事於股份所持的好倉及淡倉。
- 所披露權益為明源投資於2,756,308,418股股份所持權益。明源投資由沈先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，沈先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。
- 所披露權益指於(a)本公司根據買賣協議將配發及發行予沈先生或其代名人840,000,000股代價股份的權益；及(b)由沈先生作為實益擁有人全資擁有的72,001,718股股份的權益。
- 於2019年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份抵押協議，據此，明源投資同意將由其持有的本公司500,000,000股股份抵押，受益人為建銀國際海外有限公司，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。於2020年12月31日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立免除協議，據此，建銀國際海外有限公司同意免除及解除500,000,000股抵押股份中的90,000,000股股份，受益人為建銀國際海外有限公司，作為向本公司發行貸款的抵押品之一。

5. 本公司股權百分比乃按於最後實際可行日期已發行的4,055,734,623股股份計算。

(ii) 於明源投資的股份權益

董事姓名	權益性質	股份總數 ⁽¹⁾	股權總額 概約百分比
沈先生	實益擁有人	150,000 (L)	100%

附註：

1. 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括任何該等董事根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(iii) 其他董事權益

於最後實際可行日期，除沈先生為明源投資的唯一董事外，概無董事在擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露有關本公司股權衍生工具的股份或相關股份的權益或淡倉的公司中擔任董事或為該等公司的僱員。

4. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

5. 董事於重大合約的權益

於最後實際可行日期，除買賣協議外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍存續且與本集團的業務有重大關係之任

何合約或安排中擁有重大權益。

6. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，除沈先生於目標集團(即收購事項的目標)擁有的權益外，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司編製最近期刊發的經審核賬目的結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大合約

於本通函日期前兩個年度內，本集團的成員公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 本公司(作為發行人)、沈先生、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源集團有限公司(均為本公司全資附屬公司，且作為擔保人)訂立日期為2019年5月2日的契約，發行本公司於2022年到期本金總額為225,000,000美元11.375%優先有抵押票據；
- (ii) 本公司(作為買方)及沈先生(作為賣方)訂立日期為2019年4月26日的買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售徽源投資控股有限公司全部已發行股本，初步代價為人民幣4,055,891,237元，詳情載於本公司日期為2019年4月26日的公告及本公司日期為2019年6月25日的通函；
- (iii) 本公司及沈先生訂立日期為2019年6月24日的買賣協議的補充協議，以對買賣協議作出若干修訂，包括但不限於初步代價已作出調整，導致由人民幣4,055,891,237元(相當於4,725,113,291港元)增至人民幣4,155,168,787元(相當於4,840,771,637港元)，以及代價股份數目已由1,345,036,518股增至1,377,959,475股；
- (iv) 買賣協議；及
- (v) 補充協議。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或經擴大集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，亦無尚未了結或對本公司或經擴大集團任何成員公司構成威脅的重大訴訟或索償。

9. 董事於競爭業務的權益

沈先生為本公司的非執行董事兼主席，以及一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(即私人集團)的最終實益擁有人。私人集團的核心業務為在中國的目標城市(本集團經營所在城市除外)的房地產開發，於招股章程的「與控股股東的關係」一節有更全面的詳述。

此外，沈先生全面知悉及一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團可繼續獨立於私人集團的業務按公平基準經營業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

10. 專家及同意書

以下為曾於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
邁時資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	根據《專業會計師條例》(第50章)之執業會計師及根據《財務匯報局條例》(第588章)之註冊公眾利益實體核數師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

- (i) 於最後實際可行日期，上述各專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。
- (ii) 於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iii) 上述各專家已發出同意書，同意以本通函所載形式及涵義收錄其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。
- (iv) 上述專家的函件或報告(視情況而定)於本通函日期提供，以供載入本通函。

11. 一般資料

- (i) 除非另有訂明，本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (ii) 本公司的聯席公司秘書為卓曉楠女士(「卓女士」)及劉綺華女士(「劉女士」)。卓女士於2001年6月自Pace University (New York)畢業，取得理學碩士學位。彼於1997年12月自倫敦大學畢業，取得理學碩士學位。過往，彼於1995年5月自香港中文大學畢業，取得工商管理學士學位。劉女士持有南澳大學的工商管理學士學位，在公司秘書領域擁有逾20年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國、私人及離岸公司提供專業公司服務。劉女士為特許秘書、特許企業管治專業人員，以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員協會的會士。
- (iii) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (iv) 本公司的中國主要營業地點位於中國南京玄武區顧家營路59號。
- (v) 總辦事處位於香港皇后大道中9號1403室。

- (vi) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (vii) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

12. 備查文件

下列文件於本通函日期起計14日內(包括該日)的任何平日(公眾假期除外)一般辦公時間內(由上午九時正至下午五時正)，於本公司的總辦事處(地址為香港皇后大道中9號1403室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年報以及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；
- (iii) 董事會函件，全文載於本通函「*董事會函件*」一節；
- (iv) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「*獨立董事委員會函件*」一節；
- (v) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「*邁時資本函件*」一節；
- (vi) 併賬集團及領世華府之會計師報告，全文分別載於本通函附錄二A及二B；
- (vii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (viii) 仲量聯行就目標公司於2020年11月30日的物業權益之市值編製的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (ix) 本附錄「*重大合約*」一段所述重大合約；
- (x) 本附錄「*專家及同意書*」一段所提述之書面同意書；及
- (xi) 本通函。



Jiayuan International Group Limited
佳源國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

茲通告佳源國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於2021年4月16日(星期五)上午十時正假座香港皇后大道中9號1403室舉行股東特別大會或其任何續會，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案。除非文義另有所指，否則於本公司日期為2021年2月26日發出的通函(「通函」，本通告為通函一部分)所定義的詞彙，於本通告中使用時應具有相同涵義：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准、確認及追認買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)、其項下擬進行的交易以及其實施；
- (B) 批准本公司根據買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)的條款發行本金總額高達3,420,640,000港元的可換股債券(定義見通函)；
- (C) 批准授出特定授權以在通函所載條款及條件的規限下配發及發行840,000,000股代價股份以及於行使可換股債券附帶的轉換權後將予配發及發行的有關股份數目；及
- (D) 授權本公司任何一名董事(或倘簽立加蓋印鑑的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司簽立一切有關其他文件、文據及協議，並作出彼認為附帶於或附加於買賣協議(經補充協議於其後進行修訂及補充)內擬進行的事項及其項下擬進行的交易以及其實施或與之相關的一切有關行動或事宜(包括加蓋公司印鑑)。」

承董事會命
佳源國際控股有限公司
執行董事
卓曉楠

香港，2021年2月26日

股東特別大會通告

總辦事處：
香港
皇后大道中9號
1403室

註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111, Cayman Islands

附註：

1. 隨附大會之代表委任表格。
2. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及本公司組織章程細則，除大會主席作出決定，容許與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決外，於大會上提呈之決議案將以投票方式表決。投票結果將按照上市規則之規定分別於香港交易及結算所有限公司網站及本公司網站登載。
3. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東均有權委派多於一名代表出席會議，並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟若委任超過一位受委代表，則須於有關代表委任表格上列明該受委代表所代表的股份數目。在以舉手方式進行表決時，每位親身出席之股東或其受委代表均可投一票，惟倘股東為結算所(或其代名人)而該股東委任多於一位受委代表，則每位受委代表於舉手表決時均可各投一票。倘股東(結算所(或其代名人)除外)委派多於一名受委代表，則只有代表委任表格指定之受委代表中的其中一名有權於舉手表決時就決議案投票。在以投票方式表決時，每位親身出席之股東或受委代表應有權就其所持每一股股份投一票。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經核證之該等授權書或授權文件之副本，最遲須於大會指定時間48小時前(即不遲於2021年4月14日(星期三)上午十時正)或其續會(視情況而定)送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將視作撤銷論。
5. 於2021年4月12日(星期一)營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東，有權出席大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，務請確保在不遲於2021年4月12日(星期一)下午四時三十分將所有過戶文件連同相關股票送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司進行登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 一份載有關於通告所載項目進一步詳情之通函將寄予本公司所有股東。
7. 本通告內的日期及時間均指香港日期及時間。

於本通告日期，董事會包括：(i)主席兼非執行董事沈天晴先生；(ii)副主席兼執行董事張翼先生；(iii)副主席兼執行董事黃福清先生；(iv)執行董事卓曉楠女士；(v)執行董事王建鋒先生；(vi)獨立非執行董事戴國良先生；(vii)獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士；(viii)獨立非執行董事顧雲昌先生；及(ix)非執行董事沈曉東先生。