
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，應諮詢閣下之股票經紀或持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有中澤豐國際有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

**(1) 非常重大收購事項及
與收購中國附屬公司
額外股權相關之
豁免關連交易；
及
(2) 股東特別大會通告**

除另有指明外，本封面所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本通函亦隨附股東特別大會適用的代表委任表格。有關代表委任表格亦在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk1282.com)內登載。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

二零二四年八月三十日

目錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 本集團之管理層討論及分析	IV-1
附錄五 – 目標公司之管理層討論及分析	V-1
附錄六 – 業務估值報告	VI-1
附錄七 – 物業估值報告	VII-1
附錄八 – 一般資料	VIII-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋義

於本通函內，除文義另有指明外，下列詞彙具有以下涵義：

「第一階段收購」	指	買方根據買賣協議向賣方收購第一階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「第一階段完成」	指	於二零二三年三月二十二日完成第一階段收購
「第一階段代價」	指	第一階段收購之代價金額人民幣1,175.55百萬元
「第一階段銷售股權」	指	目標公司51%股權總額及實際繳足註冊資本
「第二階段完成」	指	完成經修訂第二階段收購
「第二階段抵銷契據」	指	目標公司、賣方、買方與寶新置地將就以應收寶新置地集團賬款抵銷經修訂第二階段代價而訂立之契據
「收購事項」	指	第一階段收購及原第二階段收購
「應收寶新置地集團賬款」	指	寶新置地集團(不包括目標公司)應付目標公司的免息款項總額約人民幣436.50百萬元
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行開門辦理一般商業業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「已抵押物業」	指	一幅位於中國廣東省汕頭市龍湖區之土地，總建築面積約為232,000平方米
「該通函」	指	本公司日期為二零二三年二月二十七日的通函，內容有關(其中包括)買賣協議及收購事項

釋義

「本公司」	指	中澤豐國際有限公司(前稱寶新金融集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01282)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正舉行之股東特別大會，以及其任何續會，藉以考慮並酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經經修訂第二階段收購擴大之本集團
「第一份補充協議」	指	賣方與買方於二零二四年三月二十二日訂立之補充協議，各訂約方已共同協定將原第二階段收購之完成自二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「寶新置地」	指	寶新置地集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：299)
「寶新置地集團」	指	寶新置地及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地抵押」	指	目標公司(作為質押人)授予廈門國際銀行福州分行(前稱廈門國際信託)(作為承押人)已抵押物業之押記，作為有抵押貸款之擔保
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月三十日，為在本通函刊發前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期

釋義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二五年三月三十一日(或買方與賣方可能書面同意之有關其他日期)
「重大不利變動」	指	買方認為已經或合理預期將會(不論單獨或共同)對目標公司的業務、資產及負債、財務狀況、經營業績或前景造成重大不利影響的任何變動、事件、情況或其他事宜
「原第二階段收購」	指	買方向賣方收購原第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「原第二階段代價」	指	買賣協議項下第二階段收購之原代價金額人民幣1,129.45百萬元
「原第二階段銷售股權」	指	買賣協議項下目標公司49%股權總額及實際繳足註冊資本
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「項目」	指	目標公司於中國廣東省汕頭市龍湖區從事之開發建設項目
「買方」或「寶開投資」	指	深圳寶開投資控股有限公司，一間於中國成立的公司，並為本公司間接全資附屬公司
「經修訂第二階段收購」	指	買方根據第二份補充協議向賣方收購經修訂第二階段銷售股權及其項下擬進行之其他交易
「經修訂第二階段代價」	指	第二份補充協議項下經修訂第二階段收購之代價金額約人民幣975.69百萬元
「經修訂第二階段銷售股權」	指	第二份補充協議項下目標公司42.33%股權總額及實際繳足註冊資本

釋義

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於二零二二年十月十九日就收購事項訂立之有條件買賣協議
「第二份補充協議」	指	買方與賣方於二零二四年七月三十一日(交易時段後)訂立之補充協議，各訂約方已共同協定修訂買賣協議之若干條款及條件，有關詳情載於本通函
「有抵押貸款」	指	廈門國際銀行福州分行(前稱廈門國際信託)授予深圳寶新之貸款，年利率為6.2035%(受銀行同業拆息定期變動影響)，並於二零二五年十月二十日到期。直至到期日，最終未償還本金及應計利息將約為人民幣371.30百萬元
「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港元之普通股
「股份抵押協議」	指	賣方與買方將於第二階段完成後訂立之股份抵押協議，據此，買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後於目標公司持有之16%股權總額及實際繳足註冊資本向賣方(作為承押人)執行押記
「股東」	指	股份持有人
「深圳寶新」	指	深圳寶新實業集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋義

「目標公司」	指	汕頭市泰盛科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，於第一階段完成時為本公司之間接非全資附屬公司
「賣方」	指	深圳宏佳新科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司
「廈門國際信託」	指	廈門國際信託有限公司
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，人民幣兌換港元乃按人民幣1.00元兌1.0998港元的概約匯率計算。此匯率僅供說明之用，概不表示任何金額已經、可能已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。



中澤豐國際有限公司

RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

執行董事：

黃萬勝先生

(主席兼首席執行官)

李敏斌先生

非執行董事：

張弛先生

獨立非執行董事：

趙伊子女士

張娟女士

陳文偉先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈

23樓2308室

敬啟者：

**(1) 非常重大收購事項及
與收購中國附屬公司
額外股權相關之
豁免關連交易；
及
(2) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述(i)本公司日期分別為二零二二年十月三日、二零二三年三月二十一日、二零二三年三月二十二日及二零二四年三月二十二日的通函及公告，內容有關(其中包括)買賣協議及收購事項；及(ii)本公司日期為二零二四年七月三十一日的公告，內容有關(其中包括)第二份補充協議及經修訂第二階段收購。

董事會函件

誠如該通函所披露，於二零二二年十月十九日，賣方及買方訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售第一階段銷售股權（佔目標公司總股權及實際繳足註冊資本51%），第一階段代價為人民幣1,175.55百萬元。

根據買賣協議，在滿足（或豁免，視情況而定）原第二階段收購先決條件的前提下，賣方將於第一階段完成後十二（12）個月內向買方出售原第二階段銷售股權（即目標公司之剩餘49%總股權及實際繳足註冊資本），原第二階段代價為人民幣1,129.45百萬元。

誠如本公司日期為二零二三年三月二十一日之公告所披露，買賣協議、收購事項及其項下擬進行之交易已於二零二三年三月二十一日舉行之本公司股東特別大會上獲當時股東以投票表決方式正式通過。

誠如本公司日期為二零二三年三月二十二日的公告所披露，第一階段完成已於二零二三年三月二十二日落實。緊接第一階段完成後，目標公司已成為本公司間接非全資附屬公司，而目標公司之財務業績已合併至本公司財務報表中。根據買賣協議，原第二階段收購將於二零二四年三月二十二日或之前落實，即第一階段完成後十二（12）個月內。

誠如本公司日期為二零二四年三月二十二日的公告所披露，於二零二三年十月前後，買方獲目標公司於中國廣東省汕頭市龍湖區的開發建設項目（即項目）的總承辦商告知，項目下物業的審查及結算進度將出現一定的延誤，導致項目的若干部分工程未能如期竣工。由於項目延遲竣工，需要額外時間滿足原第二階段收購的先決條件。於二零二四年三月二十二日，買方及賣方訂立第一份補充協議，據此，買方及賣方共同協定將原第二階段收購完成由二零二四年三月二十二日延長至二零二四年六月三十日。

於二零二四年五月中旬左右，買方建議賣方將原第二階段收購之目標公司總股權及實際繳足註冊資本由49%縮減至42.33%。買賣協議各方經公平磋商後，於二零二四年七月三十一日（交易時段後），買方及賣方訂立第二份補充協議以修訂買賣協議項下若干條款及條件。

本通函旨在向閣下提供有關(i)第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標公司之財務資料；(iv)經修訂第二階段收購完成後之經擴大集團之未經審核備考財務資料；(v)目標公司之估值報告；(vi)上市規則規定之其他資料；及(vii)召開股東特別大會通告。

董事會函件

第二份補充協議

第二份補充協議之主要條款如下：

- 日期** : 二零二四年七月三十一日
- 訂約方** : (1) 賣方，寶新置地的間接非全資附屬公司；及
(2) 買方，本公司的間接全資附屬公司。

於第一階段完成後，目標公司已成為本公司間接非全資附屬公司。持有目標公司剩餘49%股權的賣方連同其聯繫人因而於第一階段完成後成為本公司於附屬公司層面的關連人士。

將予收購之資產

根據第二份補充協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售經修訂第二階段銷售股權，佔目標公司總股權及實際繳足註冊資本42.33%。

代價

經修訂第二階段代價約人民幣975.69百萬元將以下列方式結算：

- (i) 以抵銷應收寶新置地集團賬款。於第二階段完成後，目標公司、賣方、買方與寶新置地將就以應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元抵銷經修訂第二階段代價而訂立第二階段抵銷契據；
- (ii) 以抵銷相當於寶新置地間接非全資附屬公司深圳寶新直至到期日(即二零二五年十月二十日)結欠廈門國際銀行福州分行的有抵押貸款項下之最終未償還本金及應計利息合共約人民幣371.30百萬元。於第二階段完成後：
 - (a) 本公司須訂立一份承諾契據，承諾將為及代表深圳寶新向廈門國際銀行福州分行償還有抵押貸款項下到期的未償還本金及應計利息；及
 - (b) 買方須與賣方訂立股份抵押協議，據此，買方(作為質押人)須就其於第二階段完成後持有的目標公司總股權及實際繳足註冊資本16%向賣方(作為承押人)執行押記，直至悉數及最終償還有抵押貸款為止(「**股份押記**」)；及

董事會函件

- (iii) 以抵銷相當於寶新置地集團結欠本公司款項合共約人民幣167.89百萬元。於第二階段完成後，買方、本公司、賣方及寶新置地須就以寶新置地集團結欠本公司的金額約人民幣167.89百萬元抵銷經修訂第二階段代價訂立抵銷契據。

除應收寶新置地集團賬款及預期將於第二階段完成後予以抵銷之人民幣167.89百萬元外，目前並無其他寶新置地集團結欠本公司款項。

於二零二四年七月三十一日，本公司(作為受讓方)與寶新置地之債權人正維有限公司(「**正維**」)及永勤集團有限公司(「**永勤**」)(作為轉讓方)(「**轉讓方**」)訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，內容有關本公司向寶新置地收購寶新置地應付轉讓方總金額約人民幣78,346,000元的若干應收債務(「**應收債務**」)，總代價約為人民幣62,677,000元。正維及永勤的最終實益擁有人為謝廷貴先生，乃本集團之獨立第三方。

根據買賣協議，

- (i) 本公司已同意收購而正維已同意出售寶新置地應付正維的應收債務約人民幣44,769,000元，總代價約為人民幣35,815,000元。本公司須於二零二四年八月十二日或之前支付總代價的30%(即約人民幣10,745,000元)，並於二零二四年十一月三十日或之前支付剩餘代價(即約人民幣25,070,000元)；及
- (ii) 本公司已同意收購而永勤已同意出售寶新置地應付永勤的應收債務約人民幣33,577,000元，總代價約為人民幣26,862,000元。本公司須於二零二四年八月十二日或之前支付總代價的30%(即約人民幣8,058,000元)，並於二零二四年十一月三十日或之前支付剩餘代價(即約人民幣18,804,000元)。

收購應收債務完成須待第二階段完成後，方可作實。本公司擬將所收購的應收債務用於抵銷經修訂第二階段完成之部分代價。有關買賣協議的進一步資料，請參閱本公司日期分別為二零二四年七月三十一日及二零二四年八月十二日的公告。如上述公告所述，收購應收債務須待包括(其中包括)經修訂第二階段收購完成在內的先決條件獲達成後，方可作實。因此，倘經修訂第二階段收購未能完成，有關轉讓應收債務之買賣協議將告失效，而支付予正維及／或永勤之分期付款項將退還予本公司。

應收債務指雲能國際控股集團有限公司(「**雲能國際**」)所分派的款項，雲能國際為由(其中包括)本公司、正維及永勤共同成立的合營企業。於二零二四年五月二十三日或前後，雲能

董事會函件

國際與其全體股東就按各股東持股比例以實物分派其資產訂立協議(「分派協議」)。根據分派協議，雲能國際向本公司、正維及永勤各自分別分派寶新置地應付的應收債務約人民幣89,538,000元、人民幣44,769,000元及人民幣33,577,000元。

於二零二四年六月初，本公司就建議以折讓價收購應收債務與正維及永勤各自展開磋商，以便本公司可將所收購的應收債務用於抵銷經修訂第二階段完成之部分代價。經過多輪磋商後，本公司、正維及永勤各自同意訂立買賣協議，據此，本公司同意收購而轉讓方同意以約20%的折讓出售應收債務。

根據與轉讓方訂立的買賣協議，應收債務以其未償還金額面值20%的折讓出售予本公司。鑒於本公司在收購應收債務時所獲的折讓，以及可用作抵銷根據經修訂第二階段收購之部分應付代價的金額，預計本公司可從上述與轉讓方的安排中節省現金代價約人民幣15,669,000元。

經修訂第二階段代價乃賣方及買方經公平磋商後達成，經參考(i)原第二階段代價；(ii)以友好方式結算應收寶新置地集團賬款及寶新置地集團結欠本公司款項的前景；(iii)根據本公司委任之獨立專業估值師對目標公司42.33%股權於二零二四年五月三十一日的估值約人民幣1,242百萬元；(iv)目標公司的業務前景；及(v)中國房地產行業的現行市況。

董事會了解到，獨立專業估值師採用總和法對目標公司進行初步估值，即採用適當之估值方式及方法對目標公司之各組成資產進行估值，並將各組成資產之價值相加得出目標公司之價值。

股份押記安排由買方與賣方經公平磋商後達成，經計及賣方將於第二階段完成後出售其於目標公司的42.33%股權，預期有關出售將於買方為及代表賣方悉數及最終償還有抵押貸款前進行。賣方及買方為及代表賣方須於買方悉數及最終償還有抵押貸款後十(10)個營業日內，共同安排解除股份押記。

於第二階段完成後，目標公司將由本公司及寶新置地分別持有93.33%及6.67%。

董事會函件

先決條件

第二階段完成須待達成(或豁免，視情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 根據上市規則規定，寶新置地股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (ii) 根據上市規則規定，股東於股東特別大會上通過必要決議案，以批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；
- (iii) 於緊接第二階段完成前的季度結束日期，目標公司估值不低於人民幣2,600.00百萬元；及
- (iv) 自第二份補充協議日期起，目標公司並無重大不利變動。

除上文第(i)及(ii)段不得豁免外，買方可全權酌情隨時向賣方發出書面通知，豁免全部或部分任何先決條件。於最後實際可行日期，概無條件獲達成或豁免。倘任何條件於最後截止日期(或賣方與買方可能協定的有關其他日期)前未能達成或獲買方豁免，則買方毋須繼續收購經修訂第二階段銷售股權。

第二階段完成

第二階段完成將於經修訂第二階段收購的所有先決條件達成(或豁免，視情況而定)起七(7)個營業日內完成。於第二階段完成後，賣方及買方須就經修訂第二階段銷售股權由賣方轉移至買方而安排更改商業登記，並由買方指定適當的人員替換目標公司的董事、監事及高級管理團隊。

目標公司修訂組織章程細則

賣方向買方轉讓經修訂第二階段銷售股權相關的商業登記變更後，目標公司應修訂組織章程細則，以使目標公司董事會及監事會全體成員均由買方委任。

除本段上文所披露者外，買賣協議項下有關經修訂第二階段收購的其他條款及條件基本維持不變。

董事會函件

第二份補充協議各方資料

買方

為免生疑問，原買賣協議(經第二份補充協議修訂者除外)仍具有十足效力及作用，並繼續對訂約各方具約束力。倘第二份補充協議、經修訂第二階段收購及據此擬進行交易的相關決議案未獲本公司及／或寶新置地批准，第二份補充協議將告失效，而各訂約方之法律地位將回復至原買賣協議項下者。

買方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要於中國從事投資控股、物業開發及投資，提供供應鏈管理服務及商業服務以及設立技術研發中心及企業管理諮詢。

本公司

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1282)。本公司主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。

賣方

賣方為一間於中國成立的有限公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司。賣方主要從事電子產品技術開發及提供技術諮詢、技術轉讓、技術支持及其他諮詢服務。

寶新置地

寶新置地為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：299)。寶新置地集團主要從事(i)物業開發及物業投資；及(ii)於中國從事商品貿易。

目標公司之資料

目標公司為一間於中國成立的有限公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。目標公司僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約928,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓(「項目」)。

董事會函件

目標公司持有項目下以下投資物業的土地使用權：

- (a) 位於項目南區F02-10地塊(「**南區**」)的地塊，總建築面積約189,000平方米，期限至二零五七年一月結束；
- (b) 位於項目北區F01-11地塊(「**北區**」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，期限至二零五七年一月結束；及
- (c) 位於項目中區F02-08地塊(「**中區**」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，期限至二零五七年一月結束。

於最後實際可行日期，目標公司(作為抵押人)已向廈門國際銀行福州分行(作為承押人)授予中區土地抵押(作為已抵押物業)，以擔保廈門國際銀行福州分行向深圳寶新(寶新置地之間接非全資附屬公司)授予之有抵押貸款。

於最後實際可行日期，南區建設工程已完成，而北區及中區建設工程仍在進行中，根據目標公司管理層的說法，預計將於二零二五年一月或前後完成。

目標公司截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩年以及截至二零二四年六月三十日止六個月的財務資料按香港公認會計原則編製如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二四 年六月三十日
	二零二二年	二零二三年	止六個月
	千港元	千港元	千港元
收入	599,272	180,803	42,490
除稅前虧損淨額	161,148	103,640	167,833
除稅後虧損淨額	128,655	84,725	127,279

目標公司於二零二四年六月三十日的資產淨值約為人民幣2,867.81百萬元。

董事會函件

經修訂第二階段收購的財務影響

於第二階段完成後，目標公司將由本公司及寶新置地分別持有93.33%及6.67%。

根據本公司於二零二四年四月二十五日發佈之年報，本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得年內溢利約55.3百萬港元。為方便說明，根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設經修訂第二階段收購於二零二三年一月一日進行，經擴大集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合溢利將約為60.7百萬港元。

根據本公司於二零二四年八月三十日發佈之截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告(「二零二四年中期報告」)，本集團於二零二四年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為11,292.8百萬港元及4,424.7百萬港元。為方便說明，根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設經修訂第二階段收購於二零二四年六月三十日進行，經擴大集團之未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為10,646.7百萬港元及4,831.5百萬港元。

股東及潛在投資者務請注意，上述財務影響僅供說明用途，尚待於編製本公司綜合財務報表時參考(其中包括)有關經修訂第二階段收購之實際成本與開支確定，並須經審核。

經修訂第二階段收購之理由及裨益

有關收購事項之理由及裨益詳情，請參閱該通函「收購事項之理由及裨益」一段。

透過第二份補充協議，本公司已成功協商大幅減少支付經修訂第二階段代價之即時現金需求。根據原買賣協議，本公司預計將於第二階段完成後六(6)個月內向買方支付約人民幣714.5百萬元作為現金代價。與此同時，除就收購應收債務而須預付代價約人民幣62.7百萬元(將用作抵銷部分經修訂第二階段代價)外，本公司僅需支付約人民幣371.1百萬元以償還於二零二五年十月到期的有抵押貸款。其餘代價預期主要透過抵銷本集團與寶新置地集團之間的現有貸款結算。此外，原第二階段收購規模由目標公司股權總額及實際繳足註冊資本之49%縮減至42.33%，導致本集團應付總代價小幅減少約人民幣153.8百萬元(相當於約13.61%)，而本集團仍能維持對目標公司股權及董事會組成之壓倒性大多數控制權。儘管寶新置地集團保留目標公司少數權益，惟(i)於第二階段完成後，目標公司董事會及監事會全體成員均將由買方委任；及(ii)無論本集團於第二階段完成下將予收購之股權規模如何，目標公司之財務業績已於第一

董事會函件

階段完成後合併至本公司財務報表中，因此縮減原第二階段收購規模對本集團控制及管理目標公司的影響極為輕微。在縮減原第二階段收購規模不會改變本公司對目標公司之控制及管理的前提下，相應減少代價金額將減輕原第二階段代價所帶來的財務負擔，因此符合本集團之利益。本集團反而能夠保留更多財務資源，以支持其日常經營及／或在適當機會出現時開始擴張。

上市規則涵義

上市規則第十四章

據董事所深知、盡悉及確信，根據上市規則第14.36及14.49條，第二份補充協議項下對買賣協議條款及條件的修訂被視為對買賣協議的重大變動。

由於根據上市規則就第二份補充協議項下經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易所計算的一項或多項適用百分比率超過100%，根據上市規則第十四章，經修訂第二階段收購構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則第十四章下的申報、公告、通函及股東批准規定。

上市規則第十四A章

於第一階段完成後，目標公司已成為本公司間接非全資附屬公司。持有目標公司剩餘49%股權的賣方連同其聯繫人因而於第一階段完成後成為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，建議收購經修訂第二階段收購項下的經修訂第二階段銷售股權構成本公司的關連交易。

由於(i)董事認為第二份補充協議及其項下擬進行之交易按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；(ii)董事會已批准第二份補充協議及其項下擬進行之交易；及(iii)獨立非執行董事已確認第二份補充協議之條款及其項下擬進行之交易按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，第二份補充協議及其項下擬進行之交易符合上市規則第14A.101條項下之豁免範圍，須遵守上市規則第十四A章項下之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准之規定。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308室舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易。

於股東特別大會上，有關經修訂第二階段收購的表決將以投票方式進行。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東或其任何聯繫人於第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益；及概無股東須於股東特別大會上就批准第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上列印之指示填妥表格，並無論如何須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上表決。

本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之權利，該等日期內將不會進行任何股份過戶登記。為符合出席股東特別大會及於會上投票之資格，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二四年九月十三日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

推薦意見

董事認為，第二份補充協議之條款就本公司及股東而言屬公平合理，且經修訂第二階段收購符合本公司及股東之整體利益，因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第二份補充協議、經修訂第二階段收購及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

董事會函件

警告

由於第二階段完成須待第二份補充協議所載之多項先決條件達成後方告作實，故經修訂第二階段收購可能會或可能不會進行。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對自身之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中澤豐國際有限公司
主席兼首席執行官
黃萬勝
謹啟

二零二四年八月三十日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月以及截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料披露於以下文件，而有關文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hk1282.com>)上發佈：

- (i) 於二零二四年八月三十日刊發之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告(第1至18頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0830/20240830600338_c.pdf

- (ii) 於二零二四年四月二十五日刊發之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報(第80至262頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0425/2024042502039_c.pdf

- (iii) 於二零二三年五月十一日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第72至266頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0511/2023051100076_c.pdf

- (iv) 於二零二二年四月二十九日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第72至282頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042903348_c.pdf

2. 債務聲明

(i) 借貸

於二零二四年六月三十日(即編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還銀行及其他借貸(分類為流動及非流動負債)約為1,537,694,000港元(未經審核)。

	附註	於二零二四年 六月三十日 流動 千港元 (未經審核)	於二零二四年 六月三十日 非流動 千港元 (未經審核)
有抵押			
– 銀行貸款	(a)	452,338	–
– 其他貸款	(b)	–	597,155
有抵押借貸總額	(d)	452,338	597,155
無抵押			
– 企業債券	(c)	–	290,000
– 其他貸款	(b)	166,426	31,775
無抵押借貸總額		166,426	321,775
借貸總額		618,764	918,930
		於二零二四年 六月三十日 銀行借貸 千港元 (未經審核)	於二零二四年 六月三十日 其他借貸 千港元 (未經審核)
一年內或應要求		452,338	166,426
超過一年但不超過兩年		–	918,930
借貸總額		452,338	1,085,356

- (a) 於二零二四年六月三十日，銀行借貸的實際年利率介乎3.9%至9.8%。295,460,000港元(未經審核)的銀行貸款計入流動負債，並無計劃於一年內償還。彼等乃分類為流動負債，因相關貸款協議包含賦予授貸人無條件權利隨時酌情決定要求還款的條款。

於二零二四年六月三十日，經擴大集團並無違反任何銀行融資契諾。

- (b) 於二零二四年六月三十日，約597,155,000港元(未經審核)的有抵押其他貸款按年利率9.8%計息，並須於二零二六年三月十五日償還。

於二零二四年六月三十日，約166,426,000港元(未經審核)的無抵押其他貸款按年利率5%至8%計息，並須於1年內償還。

於二零二四年六月三十日，約31,775,000港元(未經審核)的無抵押其他貸款按年利率5%至8%計息，並須於二零二七年五月十七日償還。

- (c) 於二零二四年六月三十日，經擴大集團擁有以港元計值的公司債券合共約290,000,000港元(未經審核)予若干方，債券票面年利率為8.0%，自相關發行日期起超過一年但不超過兩年內償還。

- (d) 於二零二四年六月三十日，經擴大集團的借貸約1,081,268,000港元(未經審核)以以下各項作抵押：

- 本公司以及其若干附屬公司及關聯方提供的擔保；
- 本集團的物業、廠房及設備；
- 本集團的投資物業；及
- 本集團的已抵押銀行存款。

(ii) 租賃負債

下表顯示經擴大集團於截至二零二四年六月三十日租賃負債的剩餘合約到期日：

	最低租賃 付款總額 千港元 (未經審核)	最低租賃 付款之現值 千港元 (未經審核)
一年內	3,543	3,268
遲於一年且不遲於五年	<u>2,907</u>	<u>2,834</u>
	6,450	<u><u>6,102</u></u>
減：未來利息開支總額	<u>(348)</u>	
租賃負債現值	<u><u>6,102</u></u>	

未來租賃付款的現值分析如下：

流動負債	3,268
非流動負債	<u>2,834</u>
	<u><u>6,102</u></u>

(iii) 或然負債

於二零二四年六月三十日，經擴大集團概無重大或然負債。

(iv) 財務擔保

有關經擴大集團物業若干買方之按揭融資之擔保：

於二零二四年六月三十日，就經擴大集團物業買方所獲得的按揭貸款，向銀行提供擔保約39,452,000港元(未經審核)。銀行將於買方獲發房產證或買方清償按揭貸款時(以較早者為準)解除有關擔保。根據該等擔保條款，若該等買方拖欠按揭款項，經擴大集團

將負責償還違約買方欠付銀行的未償還按揭本金及應計利息以及罰金，且經擴大集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。經擴大集團之管理層認為買方拖欠款項的可能性微乎其微。

此外，經擴大集團已向廈門國際信託有限公司授予土地抵押，以擔保向非控股權益寶新置地集團有限公司授予的人民幣345,000,000元貸款，該筆貸款將於二零二五年十月二十日到期。

除上文所述者或本通函另有披露者外，以及除集團內公司間負債及在日常業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零二四年六月三十日，經擴大集團並無任何其他已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金聲明

董事經適當審慎查詢後認為，若並無發生不可預見之情況，經考慮(i)經擴大集團營運將產生的預期現金流量以及收購事項之影響、(ii)經擴大集團現時之內部財務資源，及(iii)現時可用之銀行融資後，經擴大集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計未來至少十二個月之需要。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關函件。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或貿易狀況自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）直至最後實際可行日期（包括該日）有任何重大不利變動。

5. 經擴大集團之財務及貿易前景

本集團主要從事自動化、物業投資及發展、金融服務以及證券投資等業務。

隨著後疫情時代全球經濟復蘇，本公司產業發展重心將由量變轉為質變，在穩健中尋求創新，擁護國家提出的新質生產力發展方向。積極穩步推進本公司各類業務板塊的發展，維護香港國際金融中心的獨特地位。

物業投資及發展業務

本集團於中國深圳市光明區持有一個大型產業地產項目－邦凱科技園(「邦凱科技園」)，總建築面積550,000平方米。邦凱科技園乃具有高質量標準、可媲美世界一流科學城的集科技研發、專業化產業空間、商務辦公、智慧公寓、休閒商業等為一體的產城綜合體。二零二四年，本集團將聚焦抓邦凱科技園三期建設以及招商及回款，力爭提升物業整體出租率及應收回款率。邦凱科技園將繼續聚焦主導產業，引入國家高新技術企業及專精特新企業，提升園區總產業產值，加強園區服務品質，提升園區的物業品牌價值。

本集團於二零二三年三月完成收購目標公司的51%股權。目標公司於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發房地產建設項目－汕頭時代灣(「汕頭時代灣發展項目」)。該項目總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。本集團在二零二四年將重點做好汕頭時代灣發展項目的銷售及保交樓工作。就汕頭時代灣發展項目而言，本集團擬透過下列措施拓寬客戶管道：(i)積極與現有主要客戶、政府類客戶聯絡以爭取合同續簽；(ii)向潛在客戶介紹及釋放項目資訊；(iii)跟蹤市場最新趨勢及政策發展，及時調整招商方向及業務策略；及(iv)在汕頭時代灣舉辦各項活動，加強市場推廣力度。

自動化業務

本集團自動化業務主要涉及為中國智慧手機、物聯網、半導體、汽車電子等行業提供自動化製造裝備及服務。包括表面貼裝技術(「SMT」)生產設備在內的自動化製造設備在中國主要行業的應用日益普遍。5G應用商業模式日漸成熟，加上中國政府提出加快涉及5G、人工智慧、工業互聯網和物聯網的基礎設施建設進度，預計將促進自動化分部的發展。

為提升銷售收入和市場競爭力，本集團將進一步豐富產品結構，在半導體設備、自動化設備及其他相關材料方面繼續開發新的產品。本集團亦有意與供應商訂立更多授權代理協議，以擔任供應商的授權代理。鑒於越來越多的製造業客戶於海外設立生產基地，本集團將跟隨客戶的步伐，配合客戶在海外市場進行佈局，提供長期服務規劃。

展望未來，本集團將推出具有競爭力的新產品和服務以滿足客戶的多元化需求，提升自身研發能力及與智能製造業合作夥伴加強合作，旨在逐步從分銷型企業向科技製造企業轉型。

金融服務業務

儘管有多個不明朗因素困擾環球經濟前景，本集團的證券經紀團隊在二零二四年將繼續積極把握經濟復蘇為金融市場帶來的機遇，持續優化客戶交易體驗。同時證券經紀團隊將堅守其審慎的方針，審視其融資服務並採取適當策略減低下行風險，致力維持穩定的業務發展。

二零二四年，在全球市場加速融合和地域事件不斷的宏觀環境下，本集團資產管理團隊將持續秉持科學理性的投資分析方法，以篩選全球市場的投資目標和評估其投資價值，根據區域性市場特點對主要資產實施再平衡策略。本集團將繼續依靠香港國際金融中心的優勢，聚焦大中華地區的投資機會。



Moore CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180

F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

汕頭市泰盛科技有限公司過往財務資料之獨立申報會計師報告

緒言

吾等就汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)載於第II-5至II-67頁之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務狀況表及目標公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月(「**相關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「**過往財務資料**」)。II-5至II-67頁所載過往財務資料構成本報告之一部分，乃供收錄於中澤豐國際有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二四年七月三十一日有關貴公司建議收購目標公司42.33%股權之通函(「**通函**」)而編製。

董事對過往財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製反映真實公平意見之過往財務資料，以及實施目標公司董事認為必要之內部監控，以使編製過往財務資料時不存在不論是否因欺詐或錯誤所致之重大錯誤陳述。

貴公司董事對通函內載有目標公司過往財務資料之內容負責，該等資料乃根據與貴公司會計政策大致一致之會計政策編製。

申報會計師之責任

吾等之責任乃就過往財務資料發表意見並向閣下匯報。吾等根據由香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具之

會計師報告」開展工作。此準則規定吾等須遵守道德準則並規劃及執行工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述而作出合理確認。

吾等之工作涉及執程序以獲取與過往財務資料之金額及披露事項有關之憑證。選取之程序視乎吾等之判斷而定，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤所致)之風險。於作出該等風險評估時，吾等考慮與目標公司根據過往財務資料附註2所載編製基準編製反映真實公平意見之過往財務資料相關之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就目標公司內部監控之成效發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所用之會計政策是否恰當及彼等所作會計估算是否合理，以及評估過往財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2所載編製基準，真實公平地反映目標公司於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日之財務狀況及目標公司於相關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，有關財務資料包括截至二零二四年六月三十日止六個月之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料(「**追加期間的比較財務資料**」)。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載編製基準編製追加期間的比較財務資料。吾等之責任是根據吾等審閱對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並不知悉任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載之編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

在編製過往財務資料時，第II-4頁所界定之相關財務報表未作調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註15，當中列明目標公司概無就相關期間宣派或派付股息。

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

洪錕舫

執業證書編號：P05419

香港

二零二四年八月三十日

目標公司過往財務資料**編製過往財務資料**

以下載列構成本會計師報告一部分之過往財務資料。

目標公司相關期間之過往財務資料所依據之財務報表(「**相關財務報表**」)，由目標公司董事根據依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)之會計政策編製，並由大華馬施雲會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核。

過往財務資料以港元(「**港元**」)呈列，除非另有指明，否則所有數值均約整至最接近之千位數(千港元)。

損益及其他全面收益表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
收益	7	10,002	599,272	180,803	90,160	42,490
銷售成本		(381)	(499,384)	(140,752)	(69,167)	(31,385)
毛利		9,621	99,888	40,051	20,993	11,105
其他虧損	8	-	-	(9,067)	(8,911)	-
其他收入	8	5,172	5,326	529	325	339
投資物業之公平值收益／(虧損)	17	57,493	(71,717)	(25,374)	(22,000)	(3,320)
應收貿易賬款減值虧損		-	(436)	-	-	-
其他應收款項減值虧損		(27)	(18)	(17,989)	(15,542)	(96,618)
撇減物業存貨		-	(147,395)	(53,786)	(42,837)	(67,952)
分銷成本		(12,907)	(30,232)	(20,206)	(8,495)	(1,871)
行政費用		(10,368)	(16,564)	(16,966)	(7,992)	(8,486)
來自經營業務的溢利／(虧損)		48,984	(161,148)	(102,808)	(84,459)	(166,803)
融資成本	9	(18,064)	-	(832)	(156)	(1,030)
除所得稅前溢利／(虧損)	11	30,920	(161,148)	(103,640)	(84,615)	(167,833)
所得稅(開支)／抵免	10	(14,373)	32,493	18,915	16,010	40,554
年／期內溢利／(虧損)		16,547	(128,655)	(84,725)	(68,605)	(127,279)
其他全面收益／(開支)						
其後將不會重新分類至損益 的項目：						
換算功能貨幣至呈列貨幣 之換算差額		67,705	(142,196)	(99,280)	(16,927)	(20,720)
年／期內全面收益／(開支)總額		84,252	(270,851)	(184,005)	(85,532)	(147,999)

財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於十二月三十一日			於二零二四年
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
非流動資產					
廠房及設備	16	16,440	9,291	4,391	3,273
投資物業	17	2,317,700	2,098,038	2,008,370	1,995,270
		<u>2,334,140</u>	<u>2,107,329</u>	<u>2,012,761</u>	<u>1,998,543</u>
流動資產					
存貨	18	2,525,601	1,802,582	1,860,618	1,750,611
應收貿易賬款及其他應收款項	19	350,406	315,391	375,263	267,798
土地增值稅(「土地增值稅」)之預付款項		27,730	18,153	15,549	15,439
應收中間控股公司款項	20	-	378,148	-	-
應收同系附屬公司款項	20	12,128	101,133	-	-
應收直接控股公司款項	20	-	24,606	-	-
應收股東款項	20	-	-	463,851	400,748
受限制銀行存款	21	15,640	10,498	9,661	23,921
現金及現金等價物	21	22,321	3,240	285	215
		<u>2,953,826</u>	<u>2,653,751</u>	<u>2,725,227</u>	<u>2,458,732</u>
流動負債					
計息借貸	24	463,932	-	-	-
應付貿易賬款及其他應付款項	22	1,267,640	978,210	1,039,772	955,492
合約負債	23	576,193	476,190	536,621	511,039
財務擔保負債	31	-	-	9,067	8,929
應付直接控股公司款項	20	104,125	-	7,387	113
應付中間控股公司款項	20	36,750	-	-	-
應付一間同系附屬公司款項	20	-	-	51,191	77,795
		<u>2,448,640</u>	<u>1,454,400</u>	<u>1,644,038</u>	<u>1,553,368</u>
流動資產淨額		<u>505,186</u>	<u>1,199,351</u>	<u>1,081,189</u>	<u>905,364</u>
總資產減流動負債		<u>2,839,326</u>	<u>3,306,680</u>	<u>3,093,950</u>	<u>2,903,907</u>

		於十二月三十一日		二零二三年	於二零二四年
	附註	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
非流動負債					
計息借貸	24	892,411	-	-	-
遞延稅項負債	25	172,931	106,864	78,139	36,095
		<u>1,065,342</u>	<u>106,864</u>	<u>78,139</u>	<u>36,095</u>
資產淨值		<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>
股本及儲備					
股本	26	1,230,120	2,640,638	2,640,638	2,640,638
儲備	27	543,864	559,178	375,173	227,174
		<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>
權益總額		<u>1,773,984</u>	<u>3,199,816</u>	<u>3,015,811</u>	<u>2,867,812</u>

權益變動表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月

	儲備						總計 千港元
	股本 千港元	資本儲備 千港元 (附註27(a))	法定儲備 千港元 (附註27(b))	匯兌儲備 千港元 (附註27(c))	累計溢 利/(虧損) 千港元	小計 千港元	
於二零二一年一月一日	1,230,120	-	9,006	44,422	406,184	459,612	1,689,732
年內溢利	-	-	-	-	16,547	16,547	16,547
其他全面收益：							
其後將不會重新分類至損益的項目：							
換算功能貨幣至呈列貨幣之換算差額	-	-	-	67,705	-	67,705	67,705
年內全面收益總額	-	-	-	67,705	16,547	84,252	84,252
與擁有人進行交易：							
供款及分配							
提取法定儲備	-	-	1,684	-	(1,684)	-	-
年內與擁有人進行交易總額	-	-	1,684	-	(1,684)	-	-
於二零二一年十二月三十一日	1,230,120	-	10,690	112,127	421,047	543,864	1,773,984
於二零二二年一月一日	1,230,120	-	10,690	112,127	421,047	543,864	1,773,984
年內虧損	-	-	-	-	(128,655)	(128,655)	(128,655)
其他全面開支：							
其後將不會重新分類至損益的項目：							
換算功能貨幣至呈列貨幣之換算差額	-	-	-	(142,196)	-	(142,196)	(142,196)
年內全面開支總額	-	-	-	(142,196)	(128,655)	(270,851)	(270,851)
與擁有人進行交易：							
注資(附註26(ii))	1,410,518	-	-	-	-	-	1,410,518
修改一間中間控股公司貸款期限 (附註27(a))	-	286,165	-	-	-	286,165	286,165
年內與擁有人進行交易總額	1,410,518	286,165	-	-	-	286,165	1,696,683
於二零二二年十二月三十一日	2,640,638	286,165	10,690	(30,069)	292,392	559,178	3,199,816

	儲備				累計溢 利/(虧損) 千港元	小計 千港元	總計 千港元
	股本 千港元	資本儲備 千港元 (附註27(a))	法定儲備 千港元 (附註27(b))	匯兌儲備 千港元 (附註27(c))			
於二零二三年一月一日	2,640,638	286,165	10,690	(30,069)	292,392	559,178	3,199,816
年內虧損	-	-	-	-	(84,725)	(84,725)	(84,725)
其他全面收益：							
其後將不會重新分類至損益的項目： 換算功能貨幣至呈列貨幣之換算差額	-	-	-	(99,280)	-	(99,280)	(99,280)
年內全面開支總額	-	-	-	(99,280)	(84,725)	(184,005)	(184,005)
於二零二三年十二月三十一日	2,640,638	286,165	10,690	(129,349)	207,667	375,173	3,015,811
於二零二四年一月一日	2,640,638	286,165	10,690	(129,349)	207,667	375,173	3,015,811
期內虧損	-	-	-	-	(127,279)	(127,279)	(127,279)
其他全面開支：							
其後將不會重新分類至損益的項目： 換算功能貨幣至呈列貨幣之換算差額	-	-	-	(20,720)	-	(20,720)	(20,720)
期內全面開支總額	-	-	-	(20,720)	(127,279)	(147,999)	(147,999)
於二零二四年六月三十日	2,640,638	286,165	10,690	(150,069)	80,388	227,174	2,867,812

綜合現金流量表

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
經營活動					
除所得稅前溢利／(虧損)	30,920	(161,148)	(103,640)	(84,615)	(167,833)
就下列各項作出調整：					
折舊	11	6,501	5,995	4,614	2,298
投資物業公平值(收益)／虧損		(57,493)	71,717	25,374	22,000
融資成本	9	18,064	–	832	156
應收貿易賬款減值虧損		–	436	–	–
其他應收款項減值虧損		27	18	17,989	15,542
銀行結餘之利息收入	8	(530)	(201)	(68)	(31)
撇減存貨		–	147,395	53,786	42,837
財務擔保合約之虧損撥備	8	–	–	9,067	8,911
營運資金變動前之經營現金(流出)／流入		(2,511)	64,212	7,954	7,098
存貨		(328,326)	536,757	(60,135)	(31,119)
應收貿易賬款及其他應收款項		(251,817)	(37,119)	(50,249)	(41,096)
應收直接控股公司款項	20	(3,973)	3,907	340	35
受限制銀行存款		6,392	4,245	514	(2,658)
應付貿易賬款及其他應付款項		378,261	66,701	78,098	(8,641)
合約負債		232,725	(62,521)	75,893	100,631
經營活動所得／(所用)現金		30,751	576,182	52,415	24,250
					(18,045)

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
自銀行結餘收取之利息收入	8	530	201	68	31	51
已付所得稅		(13,163)	(2,250)	(7,086)	(2,285)	(1,841)
經營活動所得／(所用)現金淨額		18,118	765,463	510,198	23,856	(19,318)
投資活動						
購買廠房及設備		(9,432)	-	(3)	-	-
添置投資物業	17	(396,617)	(70,465)	(107,460)	(53,730)	-
向中間控股公司墊款	20	-	(396,998)	-	-	-
向直接控股公司墊款	20	-	(25,833)	-	-	-
向同系附屬公司墊款	20	-	(98,244)	-	-	-
來自股東之墊款	20	-	-	-	-	-
投資活動所用現金淨額		(406,049)	(591,540)	(107,463)	(53,730)	-

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
融資活動	29					
來自直接控股公司之墊款		-	-	7,448	30,248	-
來自中間控股公司之墊款		-	-	-	-	-
來自同系附屬公司之墊款		-	-	51,714	-	27,099
計息借貸所得款項		449,431	-	-	-	-
償還計息借貸		(81,872)	-	-	-	-
向直接控股公司還款		-	-	-	-	-
向中間控股公司還款		-	(36,750)	-	-	-
已付利息		(977)	(980)	-	(1,536)	(74)
向直接控股公司還款		-	-	-	-	(7,258)
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>366,582</u>	<u>(980)</u>	<u>59,162</u>	<u>28,712</u>	<u>19,767</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<u>(21,349)</u>	<u>(18,387)</u>	<u>(2,904)</u>	<u>(3,022)</u>	<u>(68)</u>
報告期初現金及現金等價物		42,353	22,321	3,240	3,240	285
外匯匯率變動的影響		1,317	(694)	(51)	(9)	(2)
報告期末現金及現金等價物，即現金及現金等價物		<u>22,321</u>	<u>3,240</u>	<u>285</u>	<u>209</u>	<u>215</u>

過往財務資料附註

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度及截至二零二四年六月三十日止六個月

1. 一般資料

汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)為於中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立之有限責任公司。於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月(「**相關期間**」)，目標公司之註冊辦事處及主要營業地點位於中國汕頭市龍湖區東海岸新城津灣西二街及汕港路交界處寶能時代灣D4棟3樓。

目標公司成立於二零一六年十一月，當時直接控股公司為深圳宏佳新科技有限公司(「**深圳宏佳**」)。於二零二二年十月十九日，中澤豐國際有限公司(「**本公司**」)促使深圳寶開投資控股有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「**買方**」)及寶新置地集團有限公司(「**寶新置地**」)促使深圳宏佳(寶新置地集團之間接全資附屬公司)(「**賣方**」)訂立協議，據此買方有條件同意收購，及賣方有條件同意分兩個階段出售汕頭泰盛的100%總股權及實際繳足註冊資本。第一階段收購(即汕頭泰盛的51%總股權及實際繳足註冊資本)已於二零二三年三月二十二日完成。

於第一階段收購後，目標公司的直接控股公司為深圳寶開投資控股有限公司，該公司為於中國註冊成立之有限責任公司。目標公司之董事認為，其最終控股公司為中澤豐國際有限公司，該公司為於開曼群島註冊成立，而其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於相關期間，目標公司主要從事物業開發及物業投資。

目標公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表已於相關期間根據中國企業適用的會計準則及財務法規編製，並經中國註冊會計師事務所中喜會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所進行審計。該等核數師報告並無保留意見或作其他修改；亦無提述在核數師不作保留意見情況下，強調其報告有任何事宜須提請注意。

2. 過往財務資料之編製基準

過往財務資料呈列目標公司於相關期間之財務往績記錄，並為載入本公司就收購目標公司42.33%股權向其股東之通函而編製，其所採用的會計政策與本公司截至二零二三年十二月

三十一日止年度之綜合財務報表所採用之會計政策基本一致，惟於二零二四年一月一日或之後開始之財政年度生效並適用於過往財務資料之香港財務報告準則除外。

過往財務資料乃根據附註3所載依循香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。

3. 主要會計政策資料

合規聲明

過往財務資料乃按照符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(其統稱包括香港會計師公會頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)之會計政策以及香港公認會計原則而編製。

過往財務資料亦有遵照香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)之適用披露條文。

香港會計師公會已於相關期間頒佈多項新訂／經修訂香港財務報告準則。就編製過往財務資料而言，目標公司於整個相關期間一直貫徹應用符合香港財務報告準則的會計政策，其於二零二四年一月一日開始的會計期間生效。

於編製過往財務資料時的主要會計政策資料載於下文。

計量基準

編製過往財務資料所用之計量基準為歷史成本基準，惟按公平值計入損益表的投資物業除外。

投資物業

投資物業為由業主或承租人持有之樓宇，用於賺取租金收入及／或資本增值，而非用於生產或供應商品或服務或用於行政目的；或在日常業務過程中出售。該等物業最初按成本計量，包括交易成本。初始確認後，投資物業以反映各報告期末市場狀況之公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資物業報廢或出售之任何收益或虧損於報廢或出售期間計入損益。

建造中投資物業

建造中投資物業初始按成本計量，其後採用公平值模型按公平值計量。倘公平值不能可靠地確定，則建造中投資物業將按成本減減值計量，直至公平值能夠確定或工程竣工為止，屆時公平值與原賬面值之差額於該期間損益內確認。

建造中投資物業所產生之施工成本作為建造中投資物業賬面值一部分予以資本化。

轉自／(轉至)發展中物業之投資物業

對於自發展中物業轉至將按公平值列賬之投資物業，該日物業公平值與其過往賬面值之任何差額於損益內確認。

當一項物業啟動旨在出售之相關開發時，目標公司將該物業自投資物業轉至發展中物業。對於按公平值列賬之投資物業轉至發展中物業，相關發展中物業按轉撥日期之公平值確認。

金融工具**財務資產****確認及終止確認**

財務資產於且僅於目標公司成為工具合約條文訂約方時，按交易日期基準確認。

財務資產於且僅於目標公司於財務資產收取未來現金流量之合約權屆滿時終止確認。

倘目標公司保留所轉移財務資產擁有權之絕大部分風險及回報，目標公司繼續確認財務資產。

倘目標公司既不轉移亦不保留已轉移資產擁有權之絕大部分風險及回報，且繼續控制該已轉移資產，目標公司按其持續參與程度及可能須支付之相關負債金額確認該財務資產。

分類及計量

財務資產(除並無重大融資部分之應收貿易賬款外)初步以公平值加上(如財務資產並非按公平值計入損益賬(「按公平值計入損益賬」))收購財務資產直接應佔的交易成本確認。有關應收貿易賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量。

初步確認時，財務資產分類為(i)按攤銷成本計量；(ii)按公平值計入其他全面收益之債務投資；(iii)按公平值計入其他全面收益之權益投資；或(iv)按公平值計入損益賬計量。

於初步確認時，財務資產分類取決於目標公司管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流特徵。財務資產於初始確認後不會重新分類，除非目標公司改變其管理財務資產之業務模式，於此情況下，所有受影響的財務資產於業務模式發生變更後首個年度報告期間之第一日進行重新分類。

按攤銷成本計量之財務資產

倘財務資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益賬，則該財務資產按攤銷成本計量：

- (i) 該財務資產由一個旨在透過持有財務資產收取合約現金流量之業務模式所持有；及
- (ii) 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

按攤銷成本列賬的財務資產其後使用實際利率法計量並可能會出現減值。因減值、終止確認或透過攤銷程序所產生之收益及虧損於損益確認。

目標公司按攤銷成本列賬之財務資產包括應收貿易賬款及其他應收款項、應收中間控股公司、同系附屬公司、直接控股公司及股東款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物。

財務負債

確認及終止確認

當且僅當目標公司成為該等工具之合約條文之一方時，財務負債方會確認。

財務負債於且僅於負債終絕時，即有關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿時，方終止確認。

分類及計量

財務負債初步以公平值加上(如財務負債並非按公平值計入損益賬)發行財務負債直接應佔的交易成本確認。

目標公司之財務負債包括應付貿易賬款及其他應付款項、計息借貸及應付直接控股公司、中間控股公司及一間同系附屬公司款項。除按公平值計入損益賬之財務負債外，所有財務負債初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則按成本列賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定合約發行人向合約持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定債務人未能根據債務工具條款於到期時付款而蒙受損失的合約。財務擔保合約初步按公平值確認。

其後，財務擔保按以下各項較高者計量：(i)初步確認金額減(如適當)擔保期內確認的累計攤銷；及(ii)根據香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型釐定之虧損撥備金額。

財務資產減值

目標公司就財務資產(按攤銷成本計量)之預期信貸虧損確認虧損撥備。除下文詳述之特定處理外，於各報告日期，若財務資產之信貸風險自初步確認以來顯著增加，目標公司會按等同全期預期信貸虧損之金額計量該財務資產之虧損撥備。若財務資產之信貸風險自初步確認以來無顯著增加，目標公司則按等同12個月預期信貸虧損之金額計量該財務資產之虧損撥備。

預期信貸虧損之計量

預期信貸虧損乃金融工具預期年期之信貸虧損(即所有現金短缺數額之現值)之概率加權估計。

就財務資產而言，信貸虧損為合約項下應付某實體之合約現金流量與該實體預期收取之現金流量之間之差額現值。

就財務擔保合約而言，實體僅須在債務人違反所擔保工具條款的情況下付款。因此，現金差額乃補償持有人就所產生信貸虧損之預期款項，減任何實體預期從該持有

人、債務人或任何其他方所收取之任何金額。倘資產獲悉數擔保，財務擔保合約現金差額之估計將與可擔保資產現金差額之估計一致。

全期預期信貸虧損指金融工具預期年期所有可能之違約事件產生之預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損為全期預期信貸虧損之一部分，其預期源自可能在報告日期後12個月內發生之金融工具違約事件。

倘以集體基準計量預期信貸虧損，金融工具乃依據下列一項或以上共享信貸風險特徵而組集：

- (i) 金融工具性質；
- (ii) 逾期資料；
- (iii) 債務人性質、規模及所屬行業；
- (iv) 債務人所在地理位置；及
- (v) 外部信貸風險評級(如有)。

於各報告日期重新計量虧損撥備以反映自初始確認以來金融工具信貸風險變化及虧損。由此產生的虧損撥備變動於損益內確認為減值收益或虧損，並對金融工具之賬面值作出相應調整，惟應收貿易賬款除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認。

違約之定義

目標公司認為以下情況就內部信貸風險管理目的而言構成違約事件，因為過往經驗顯示如金融資產符合以下任何一項條件，目標公司或未能全數收回未償還合約金額。

- (i) 有內部制定資料或取自外部來源資料顯示債務人不大可能全數向其債權人(包括目標公司)支付欠款(未考慮目標公司所持任何抵押品)；或
- (ii) 交易對手違反財務契約。

無論上述分析如何，目標公司認為財務資產逾期超過90日已屬發生違約，除非目標公司有合理及可靠資料證明較為滯後之違約準則更為適當則作別論。

信貸風險顯著增加之評估

評估金融工具之信貸風險自初步確認以來有否顯著增加時，目標公司會將於報告日期金融工具發生違約之風險與於初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較。作出此評估時，目標公司會同時考慮合理及可靠之定量及定性資料，包括無須付出過多成本或努力後即可獲得之歷史經驗及前瞻性資料。具體而言，評估時將考慮以下資料：

- 債務人於到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具外部或內部信貸評級的實際或預期顯著轉差(如有)；
- 債務人的實際或預期經營業績顯著轉差；及
- 技術、市場、經濟或法律環境之實際或預期變動，使債務人履行對目標公司的義務受到重大不利影響。

無論上述評估結果如何，目標公司均假設合約付款逾期超過30日時，金融資產之信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非目標公司擁有合理及可支持資料證明情況並非如此。

就財務擔保合約而言，目標公司不可撤回成為該承擔的相關方當日，被視為評估金融工具減值的初步確認日。就財務擔保合約而言，目標公司會考慮特定債務人違約之風險變動。

儘管上文所述情況，目標公司假設倘金融工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，則金融工具之信貸風險自初始確認以來並未顯著增加。

低信貸風險

若有下列情況，金融工具會被釐定為低信貸風險：

- (i) 其具低違約風險；
- (ii) 借款人有實力履行其近期合約現金流量責任；及

- (iii) 從長期來看，經濟及商務條件之不利變動可能(但不一定)會減低借款人履行其合約現金流量責任之能力。

預期信貸虧損之簡化法

就並無重大融資部分之應收貿易賬款或目標公司應用實際可行權宜方法不就重大融資部分列賬而言，目標公司應用簡化法來計算預期信貸虧損。目標公司根據於各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備，並已設立適當組別之撥備矩陣，其已就債務人特定之前瞻性因素及經濟環境作出調整。

財務資產信貸減值

當一項或多項事件對財務資產之估計未來現金流產生不利影響時，財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值之憑證包括以下事件之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件等；
- (c) 借款人之放款人因關乎借款人財務困難之經濟或合約理由，授予借款人放款人原應不會考慮授出之讓步；
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組；

撤銷

目標公司無合理預期可全數或部分追收財務資產之合約現金流時，會將之撤銷。目標公司預期自所撤銷金額無重大追償。然而，被撤銷財務資產仍須面對目標公司經考慮法律意見(如適當)之追收到期欠款程序之強制執行行動。任何後續追償於損益中確認。

現金及現金等價物

現金及現金等價物指手頭現金以及活期存款(不包括受監管限制之銀行存款)及短期及流動性極高且可隨時換算為已知數額現金及價值變動風險不大之投資。

發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者間的較低者列賬。發展成本包括已資本化之收購成本、施工成本、借貸成本以及施工期間其他歸屬於該等物業之直接成本。可變現淨值為日常業務過程中估計銷售價格減完工的預計成本及須作銷售的預計成本。竣工後，物業按賬面值重新分類至持作出售物業。

除非有關物業發展項目的建築期預期將超過正常營運週期，否則相關物業開始動工時，發展中物業則分類為流動資產。

持作出售物業

於各有關年度／期間末尚未售出的已竣工物業按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

成本包括歸屬於未售出物業之開發成本。

可變現淨值乃經參考日常業務過程中估計銷售價格減預計竣工成本及須作銷售的預計成本釐定。

收益確認

香港財務報告準則第15號來自與客戶訂立之合約之收益

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

貨品或服務之控制權乃於一段時間內或於某一時間點轉移，取決於合約之條款與適用於合約之法律規定。倘目標公司符合下列條件，貨品或服務之控制權於一段時間內轉移：

- (a) 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- (b) 目標公司履約時創建或優化由客戶控制之資產；或
- (c) 並無產生目標公司有替代用途之資產，且目標公司有可執行權利就至今已完成之履約部分收取款項。

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

倘合約中包含為客戶提供超過一年轉移貨品或服務之重大融資利益之融資成分，則收益按應收金額之現值計量，並使用訂立合約時目標公司與客戶之單獨融資交易中反映之貼現率貼現。倘合約中包含為目標公司提供重大融資利益之融資成分，則根據該合約確認之收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生之利息開支。對於付款與承諾之貨品或服務轉移之間之期限為一年或以下之合約，交易價格不會於採用香港財務報告準則第15號實際權宜方法時因重大融資成分之影響而調整。

物業銷售

目標公司發展及出售住宅及商業物業。收益於物業之控制權轉移至客戶時確認。由於合約限制，物業一般對目標公司而言並無替代用途。然而，當控制權轉移到客戶時，方產生可強制收回款項之權利。因此，收益於客戶獲得已完工物業控制權之該時點確認。控制權於買方獲得已完工物業之實際管有權時轉移。在確定交易價格時，如果融資部分之影響很大，目標公司會對承諾之對價金額進行調整。

租金收入

來自經營租賃的租金收入在資產出租時於租賃期內按直線法確認。

合約資產及合約負債

倘目標公司於客戶支付代價或付款到期前向客戶轉讓商品或服務，則該合約列賬為合約資產，列賬為應收賬款之任何款項除外。相反，倘客戶於目標公司向客戶轉讓商品或服務前支付代價或目標公司擁有無條件收取代價之權利，則該合約於作出付款或付款到期時(以較早者為準)列賬為合約負債。應收賬款指目標公司有權無條件收取之代價或僅隨時間推移即會成為到期應付之代價。

就單一合約或一組相關合約而言，應按合約資產淨值或合約負債淨值呈列。不相關合約之合約資產及合約負債不以淨額呈列。

就銷售物業而言，目標公司於服務完成前或貨品交付時(即有關交易的收益確認時間)自客戶收取全部或部分合約款項屬常見。直至合約負債確認為收益，目標公司方確認合約負債。期內，倘利息開支合資格資本化，任何重大融資成分(如適用)將計入合約負債並按應計開支支銷。

外幣換算

包括在目標公司財務報表中的項目為使用有關實體營運所在主要經濟環境之貨幣(「**功能貨幣**」)計量。目標公司之功能貨幣為人民幣(「**人民幣**」)。過往財務資料以為目標公司呈列貨幣之港元呈列。

外幣交易按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算及按期終匯率換算外幣列值貨幣資產及負債所產生外匯收益及虧損，均在損益確認。

目標公司功能貨幣並非呈列貨幣之業績及財務狀況，按下述方式換算為呈列貨幣：

- 各呈列之財務狀況表之資產及負債按報告期末之收市匯率換算；
- 各損益及其他全面收益表之收入及開支按平均匯率換算；及
- 上述換算產生之所有匯兌差額直接於其他全面收益確認，並於權益之單獨部分累計且其後不會重新分類至填益。

非財務資產減值

於各報告期末，目標公司審閱內部及外部資料來源，以評估是否有跡象顯示其廠房及設備出現減值或以往確認之減值虧損不再存在或已減少。倘存在任何該等跡象，將按有關資產之公平值減出售成本與使用價值之較高者估計其可收回金額。若未能估計個別資產之可收回金額，目標公司將估計獨立產生現金流量之最小資產組別(即現金產生單位)之可收回金額。

倘估計資產或現金產生單位之可收回金額乃低於其賬面值，則該資產或現金產生單位之賬面值將予削減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認為開支。

減值虧損撥回僅限於在過往期間並未確認減值虧損時原應釐定之資產或現金產生單位賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認為收益。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即資產需要一段頗長時間準備以作擬定用途或出售)造成之直接應佔借貸成本於扣除就特定借貸之臨時投資之任何投資收入後撥作該等資產之部分成本。當資產大致可投入擬定用途或出售後，該等借貸成本將不再撥作資本。所有其他借貸成本於產生期內確認為開支。

撥備

當目標公司須就過去事件承擔現時法律或推定責任，可能須就清償責任而導致包括經濟利益之資源外流而該責任金額能夠可靠估計，則確認撥備。已確認撥備之開支在支出產生年度於有關撥備扣除。撥備在各報告期末檢討並作出調整，以反映當前最佳估計。倘貨幣時間值影響屬重大，則按預計清償責任所需支出之現值計列撥備。倘目標公司預期撥備將獲得報銷，則有關報銷確認為單獨資產，但只在報銷實際上肯定時方予確認。

租賃

目標公司於合約開始時評估合約是否屬於或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用之權利，則該合約屬於或包含租賃。

目標公司作為承租人

凡租賃條款將租賃資產擁有權的絕大部分風險及回報撥歸承租人的租賃均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

目標公司已將其投資物業出租予若干租戶。經營租賃之租金收入乃按相關租約年期以直線法於損益賬內確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本，將加入所租賃資產的賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支，惟根據公平值模型計量之投資物業除外。

僱員福利

短期僱員福利

薪金、年度紅利、帶薪年假及非貨幣福利成本均在僱員提供相關服務之期間內累計。

界定供款計劃

根據中國法例及法規，目標公司之僱員須參與由地方政府安排之界定供款退休計劃。向該等計劃作出之供款於產生時於損益中支銷，而除該等每月供款外，目標公司再無為其僱員支付退休福利款項之其他責任。

離職福利

離職福利乃於目標公司不能撤回所提供的福利時及目標公司確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

稅項

即期所得稅支出乃根據期內業績，且已就毋須課稅或不可扣稅之項目作出調整。其採用截至各報告期末所實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項乃採用負債法就各報告期末之資產及負債稅基與其於過往財務資料之賬面值之間之所有臨時差額作出撥備。然而，倘任何遞延稅項因並非業務合併，且交易時既不影響會計溢利亦不影響應課稅溢利或虧損及交易時不產生相等之應課稅及可抵扣暫時差額之交易中而初始確認之商譽或其他資產或負債而產生，則有關遞延稅項不會確認。

遞延稅項資產及負債按以預期收回該資產或清償該負債之期間適用之稅率，根據於各報告期末已實施或大致實施之稅率及稅法計量。

倘可能獲得可抵扣暫時差額、稅務虧損及抵免之未來應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

重大會計判斷及估計不確定性之主要來源

於應用目標公司之會計政策時，目標公司董事須對資產及負債難於循其他途徑取得之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續作檢討。倘修訂會計估計，而會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

應用會計政策之重大判斷

(i) 投資物業之遞延稅項

就計量使用公平值模式計量之投資物業所產生之遞延稅項而言，目標公司董事已審閱目標公司之投資物業組合及確定目標公司之投資物業為根據隨時間而非透過銷售消耗該投資物業所包含之絕大部分經濟利益之商業模式而持有。因此，於釐定目標公司對投資物業之遞延稅項時，目標公司董事已確定以公平值模式計量之投資物業可透過出售全部收回假設被推翻。因此，由於目標公司須繳納中國企業所得稅（「**企業所得稅**」），目標公司已就投資物業之公平值變動確認遞延稅項。

估計不確定性之主要來源

除該等財務報表其他地方披露之資料外，有關估計不確定性之其他主要來源具有可導致資產與負債的賬面值於下一個財政年度內出現大幅調整之重大風險如下：

(i) 所得稅及遞延稅項

目標公司須繳付中國所得稅。於釐定所得稅撥備時須作出重大估計。於日常業務過程中，許多交易及計算方式未能確定最終稅項。倘該等事宜之最終稅務結果與最初錄得之款額有所差異，有關差額將會影響作出有關決定期內之所得稅及遞延稅項撥備。

此外，目標公司須繳付中國土地增值稅。中國土地增值稅就土地增值（即物業銷售所得款項減估計可扣減開支、土地使用權成本及所有相關物業發展開支）按累進稅率30%至60%徵稅。由於物業銷售所得款項及可扣減開支之不確定性，估計土地增值金額及適

用土地增值稅稅率時須作出重大判斷。然而，中國各個城市不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而目標公司之若干項目尚未與中國地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。土地增值金額乃經參考物業銷售所得款項減估計可扣減開支(包括土地使用權成本及所有相關物業發展開支)後釐定。目標公司基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門最終確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。

與若干暫時差額及稅務虧損相關之遞延稅項資產於管理層認為未來應課稅溢利將很有可能可獲得而就此可使用暫時差額或稅務虧損時予以確認。該等實際使用結果或會有不同。

(ii) 投資物業的公平值

投資物業根據獨立專業估值師進行的估值按公平值列賬。目標公司董事依據估值報告作出了判斷，彼等相信，估值方法、估值過程中所用輸入數據及所用假設能夠反映當前的市場狀況。該等輸入數據及假設之變更將導致目標公司投資物業之公平值發生變化，並對損益及其他全面收益表中呈報之收益或虧損金額進行相應調整。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，投資物業之公平值分別約為2,317,700,000港元、2,098,038,000港元、2,008,370,000港元及1,995,270,000港元。

(iii) 在建物業及持作出售物業可變現淨值的撥備

在建物業及持作出售物業乃按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。根據目標公司董事之經驗及所涉物業性質，目標公司董事參考在建物業及持作出售物業之估計市場價格釐定該等在建物業及持作出售物業之可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業種類或類似物業的最近價格，以及現行中國房地產市場狀況。目標公司董事參考目標公司其他類似已落成項目之實際開發成本及銷售所需成本估計竣工成本及銷售所需成本。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，發展中物業及持作出售物業之可變現淨值之物業存貸撇減分別約為零、147,395,000港元、53,786,000港元及67,952,000港元。

香港財務報告準則未來變動

於本報告日期，目標公司並無提早採納香港會計師公會已頒佈但於相關期間尚未生效之下列新訂及經修訂香港財務報告準則：

		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9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具分類及計量的修改	二零二六年一月一日
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 間之資產出售或注資	待定
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可兌換性	二零二五年一月一日
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露	二零二七年一月一日

香港財務報告準則第18號財務報表之呈列及披露

該準則引入以下三組新規定，以改善實體之財務表現報告，並為投資者分析及比較實體提供更好基礎：

- 於損益表中呈列新定義之小計；
- 披露管理階層定義之績效指標；及
- 加強資料分組(彙總及分拆)之規定。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。香港會計準則第1號中未有變動之規定已轉移至香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則。香港財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效，並允許提前應用。目標公司目前仍在評估香港財務報告準則第18號將對目標公司產生之影響。

目標公司現正評估該等發展於首次採納期間的預期影響。到目前為止，目標公司董事認為採納該等條文不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

4. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括受限制銀行存款、現金及現金等價物、應收／付貿易賬款及其他應收／付款項、計息借貸及應收／(應付)直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及股東款項，以及財務擔保負債。該等金融工具旨在為目標公司之業務籌集及維持資金。目標公司有多種其他金融工具，如應收貿易賬款及其他應收款項以及應付貿易賬款及其他應付款項，乃直接產生自其業務活動。

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日 止六個月 二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
現金及現金等價物	22,321	3,240	285	215
受限制銀行存款	15,640	10,498	9,661	23,921
應收貿易賬款及其他應收款項	350,406	315,391	375,263	267,798
應收直接控股公司款項	—	24,606	—	—
應收中間控股公司款項	—	378,148	—	—
應收同系附屬公司款項	12,128	101,133	—	—
應收股東款項	—	—	463,851	400,748
攤銷成本小計	<u>400,495</u>	<u>833,016</u>	<u>849,060</u>	<u>692,682</u>
金融負債				
應付貿易賬款及其他應付款項	1,267,640	978,210	1,039,772	955,492
財務擔保負債	—	—	9,067	8,929
計息借貸	1,356,343	—	—	—
應付直接控股公司款項	104,125	—	7,387	113
應付中間控股公司款項	36,750	—	—	—
應付一間同系附屬公司款項	—	—	51,191	77,795
攤銷成本小計	<u>2,764,858</u>	<u>978,210</u>	<u>1,107,417</u>	<u>1,042,329</u>

目標公司之金融工具所產生之主要風險為信貸風險、流動資金風險及利率風險。目標公司並無任何書面風險管理政策及指引。然而，管理層定期召開會議並與主要管理層緊密合作以識別及評估風險，並對其風險管理普遍採取保守策略，並將目標公司面臨之該等風險限制至最低水平，具體如下：

信貸風險

信貸風險即交易對手將不會達成其金融工具或客戶合約項下的義務，從而導致財務虧損的風險。目標公司面臨來自其經營活動(主要為應收貿易賬款)及來自其融資活動(包括在獲認可金融機構的存款及其他金融工具)的信貸風險。

目標公司因現金及現金等價物而產生的信貸風險有限，因交易對手為國際信貸評級機構指定的信貸評級較高的銀行及金融機構，因此目標公司認為信貸風險較低。

除過往財務資料附註31所載目標公司提供的財務擔保外，目標公司並無提供任何可能令目標公司面臨信貸風險的其他擔保。於相關期間末，有關該等財務擔保的最大信貸風險披露於過往財務資料附註31。

應收貿易賬款

客戶信貸風險乃按照目標公司既有關於客戶信貸風險管理的政策、程序及監控予以管理。目標公司對所有要求超過一定信貸金額的客戶進行個別信貸評估。該等評估集中於客戶過往於賬項到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處經濟環境。一般而言，目標公司不要求客戶提供抵押品。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，由於應收貿易賬款總額中分別約100%、66%、87%及37%為應收目標公司最大貿易債務人款項，以及應收貿易賬款總額中分別約300,000港元、5,657,000港元、8,733,000港元及2,303,000港元為應收目標公司五大貿易債務人款項，故目標公司擁有集中信貸風險。

目標公司按與全期預期信貸虧損等額的方法計量應收貿易賬款之虧損撥備，其乃使用違約概率、違約虧損率及違約風險，經參考債務人及行業之市場過往數據計算。

下表提供有關目標公司於相關期間末就應收貿易賬款所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	預期虧損率 %	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
截至二零二一年十二月三十一日			
止年度			
即期(未逾期)至逾期30日	0.00	—	—
逾期31至90日	0.00	—	—
逾期90日以上	0.00	300	—
		<u>300</u>	<u>—</u>
截至二零二二年十二月三十一日			
止年度			
即期(未逾期)至逾期30日	0.94	957	9
逾期31至90日	3.39	118	4
逾期90日以上	5.63	7,520	423
		<u>8,595</u>	<u>436</u>
截至二零二三年十二月三十一日			
止年度			
即期(未逾期)至逾期30日	1.04	964	10
逾期31至90日	2.07	290	6
逾期90日以上	4.76	8,816	420
		<u>10,070</u>	<u>436</u>
截至二零二四年六月三十日止六個月			
即期(未逾期)至逾期30日	1.38	1,806	25
逾期31至90日	4.33	531	23
逾期90日以上	9.78	3,969	388
		<u>6,306</u>	<u>436</u>

預期信貸虧損率乃基於違約概率，違約虧損及違約風險，並參照債務人及行業市場的歷史數據進行計算。基於逾期狀態計提的虧損撥備在目標公司不同的客戶基礎之間加以進一步區分。根據過去數年之實際信貸虧損經驗，計算每個類別之撥備矩陣中使用的預期虧損率，並根據當前和前瞻性因素進行調整，以反映收集過往數據期間之經濟狀

況、當前狀況及目標公司就應收賬款預期年期之未來經濟狀況的估計之間之差異。由於目標公司之歷史信貸虧損經驗並未表明不同客戶群之虧損模式存在顯著差異，因此基於逾期狀態之虧損撥備不進一步區分目標公司之不同客戶群。

於相關期間之估值技術或重大假設並無變動。

下表載列於相關期間已就應收貿易賬款確認之預期信貸虧損撥備變動：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
應收貿易賬款					
報告期初	-	-	436	436	436
年/期內確認的減值虧損	-	436	-	-	-
報告期末	-	436	436	436	436

由於目標公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間開始其物業銷售，應收貿易賬款之賬面總值出現重大變動，並導致虧損撥備於截至二零二二年十二月三十一日止年度期間發生變動。

其他應收款項及應收直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及股東款項

就其他應收款項而言，目標公司根據歷史結算記錄及過往經驗、目前狀況及未來經濟狀況前景監控風險並管理其他應收款項。目標公司以減去相當於十二個月預期信貸虧損的其他應收款項及應收直接控股公司、中間控股公司、同系附屬公司及股東款項的撥

備計量。於相關期間，有關其他應收款項及應收中間控股公司、直接控股公司、同系附屬公司及股東款項虧損撥備變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
報告期初	37	66	85	85	17,900
年／期內就其他應收款項確 認的減值虧損	27	18	-	-	36,893
年／期內就應收股東款項確 認的減值虧損	-	-	17,989	15,542	59,725
匯兌差額	2	1	(174)	(163)	(601)
報告期末	<u>66</u>	<u>85</u>	<u>17,900</u>	<u>15,464</u>	<u>113,917</u>

於相關期間內之估計技術或重大假設並無出現變動。

流動資金風險

目標公司管理層旨在維持足夠之現金及現金等價物以為目標公司之營運及預期擴展撥付資金。目標公司之主要現金需求包括支付經營開支以及機器及設備添置或升級。目標公司主要透過經營活動產生之資金撥付其營運資金需求。

	賬面總值 千港元	訂約未貼現 現金流量 總額 千港元	1年以內或 按要求 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元
於二零二一年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	1,267,640	1,267,640	1,267,640	-	-
計息借貸	1,356,343	1,584,410	493,281	540,901	550,228
應付直接控股公司款項	104,125	104,125	104,125	-	-
應付中間控股公司款項	36,750	36,750	36,750	-	-
	<u>2,764,858</u>	<u>2,992,925</u>	<u>1,901,796</u>	<u>540,901</u>	<u>550,228</u>
於二零二二年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	978,210	978,210	978,210	-	-
	<u>978,210</u>	<u>978,210</u>	<u>978,210</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零二三年					
十二月三十一日					
應付貿易賬款及其他應付款項	1,039,772	1,039,772	1,039,772	-	-
財務擔保負債	9,067	9,067	9,067	-	-
應付一間同系附屬公司款項	51,191	51,191	51,191	-	-
應付直接控股公司款項	7,387	7,387	7,387	-	-
	<u>1,107,417</u>	<u>1,107,417</u>	<u>1,107,417</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零二四年六月三十日					
應付貿易賬款及其他應付款項	955,492	955,492	955,492	-	-
財務擔保負債	8,929	8,929	8,929	-	-
應付一間同系附屬公司款項	77,795	77,795	77,795	-	-
應付直接控股公司款項	113	113	113	-	-
	<u>1,042,329</u>	<u>1,042,329</u>	<u>1,042,329</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

利率風險

目標公司因利率變動面臨之市場風險主要關於目標公司之計息借貸。目標公司借貸之利息開支按固定利率計息。目標公司並無就利率風險制定現金流量對沖政策。然而，管理層監察利率風險並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

於各報告期末，倘利率上升／下跌100個基點而所有其他變數維持不變，則目標公司於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月之除稅前(虧損)溢利將分別(增加／減少)減少／增加約12,710,000港元、零港元、69,000港元及86,000港元(截至二零二三年六月三十日止六個月：13,000港元(未經審核))。

上述敏感度分析乃假設於各報告期末已出現利率變動，且已採用於各報告期末已存在之金融工具之利率風險敞口而釐定。上升或下跌100個基點指管理層對於相關期間利率合理可能變動之評估。

5. 公平值計量

金融工具

所有財務資產及財務負債乃按與其於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日之公平值分別不大之金額列賬。

投資物業

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。以下公平值計量披露資料所用之公平值層級按用以計量公平值之估值方法所使用之輸入資料分為三個等級：

第一級輸入數據：目標公司可於計量日期獲得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)。

第二級輸入數據：直接或間接之資產或負債可觀察之輸入資料，而非第一級所包括之報價。

第三級輸入數據：資產或負債之不可觀察輸入資料。

目標公司之政策為確認截至事件或情況變動日期導致轉撥之任何三個級別轉入及轉出情況。

於各報告期末之公平值層級披露：

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
於二零二一年十二月三十一日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>106,575</u>	<u>2,211,125</u>	<u>2,317,700</u>
於二零二二年十二月三十一日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>556,010</u>	<u>1,542,028</u>	<u>2,098,038</u>
於二零二三年十二月三十一日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>538,680</u>	<u>1,469,690</u>	<u>2,008,370</u>
於二零二四年六月三十日				
經常性公平值計量：				
投資物業	<u>-</u>	<u>534,873</u>	<u>1,460,397</u>	<u>1,995,270</u>

基於第三級按公平值計量之投資物業對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
公平值				
於報告期初	1,988,464	2,211,125	1,542,028	1,469,690
完成後轉移	-	(523,562)	-	-
轉自在建物業	285,146	-	-	4,398
轉至在建物業	(593,572)	(87,586)	(106,571)	-
添置	396,617	70,465	107,460	-
公平值收益／(虧損)	52,677	(52,711)	(18,650)	(2,406)
匯兌差額	<u>81,793</u>	<u>(75,703)</u>	<u>(54,577)</u>	<u>(11,285)</u>
於報告期末	<u>2,211,125</u>	<u>1,542,028</u>	<u>1,469,690</u>	<u>1,460,397</u>

目標公司進行公平值計量所使用的估值程序、估值技術及輸入數據披露：

目標公司的首席財務官負責進行財務報告所要求的資產及負債公平值計量，包括第三級公平值計量。首席財務官直接向目標公司之董事匯報該等公平值計量。首席財務官與董事每年至少進行兩次有關估值程序及結果方面的討論。

就第三級公平值計量而言，目標公司會聘用擁有認可專業資格及近期進行估值經驗的外部估值專家進行。

下表載列於各期間末目標公司所委聘的獨立專業估值師方程及AP Appraisal(定義見附註17)於其對投資物業截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日之估值模式所使用之重大不可觀察輸入數據：

第二級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	於二零二一年	於二零二二年	於二零二三年	於二零二四年
			十二月三十一日 的公平值 千港元	十二月三十一日 的公平值 千港元	十二月三十一日 的公平值 千港元	六月三十日 的公平值 千港元
投資物業	直接比較法	可資比較市場價格	106,575	556,010	538,680	534,873

第三級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升	於二零二一年
				對公平值的影響	十二月三十一日的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可比較物業與該物業之間在交易時間、地段、條件、面積、樓齡和其他個別因素的差異	每平方米約人民幣11,000元至人民幣18,000元(相當於13,475港元至22,050港元)	增加	2,211,125

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值 的影響	於二零二二年 十二月三十一日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可比較物業與該物業之間在交易時間、地段、條件、面積、樓齡和其他個別因素的差異	每平方米約人民幣10,859元至人民幣11,010元(相當於12,368港元至12,540港元)	增加	1,542,397

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值 的影響	於二零二三年 十二月三十一日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可比較物業與該物業之間在交易時間、地段、條件、面積、樓齡和其他個別因素的差異	每平方米約人民幣10,758元至人民幣12,760元(相當於11,872港元至14,081港元)	增加	1,469,690

描述	估值技術	輸入數據	範圍	輸入數據上升 對公平值 的影響	於二零二四年 六月三十日 的公平值 千港元
在建投資物業	直接比較法	每平方米價格，經計及可比較物業與該物業之間在交易時間、地段、條件、面積、樓齡和其他個別因素的差異	每平方米約人民幣11,000元至人民幣21,000元(相當於12,053港元至23,010港元)	增加	1,460,397

6. 分部資料

目標公司之董事已釐定目標公司於相關期間擁有單一營運及可報告分部，乃由於目標公司按物業開發及物業投資作為一個整體以管理其業務，而目標公司之董事(即目標公司之主要經營決策者)就分配資源及評估目標公司表現按相同基準定期審閱內部財務報告。由於此為目標公司之唯一經營分部，因此概無呈列分部資料進一步分析。

目標公司之地區分部及收入乃按照客戶所在地而釐定；分部應佔資產及資本開支按資產所在地而釐定。

目標公司之主要營運地點位於中國。就香港財務報告準則第8號項下分部資料披露而言，目標公司將中國視為其註冊國家。目標公司之收入及非流動資產主要歸屬於中國，即單一地理區域。

主要客戶資料

於相關期間內個別佔目標公司總收益10%或以上之客戶(包括受共同控制之實體)詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
客戶A	4,886	附註	附註	附註	附註
客戶B	1,137	附註	附註	附註	附註
客戶C	1,015	附註	附註	附註	附註
客戶D	附註	281,532	附註	附註	附註
客戶E	附註	附註	25,310	25,310	附註
客戶F	附註	附註	19,011	13,500	附註
客戶G	附註	附註	附註	附註	10,421
客戶H	附註	附註	附註	附註	5,830
客戶I	附註	附註	附註	附註	5,520
客戶J	附註	附註	附註	附註	5,107

附註：於相關報告期間，客戶為目標公司貢獻少於10%之總收益。

7. 收益

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
根據香港財務報告準則第15 號來自與客戶訂立之合約 之收益－於某一時點					
出售物業	-	584,308	164,044	81,777	33,958
來自其他來源之收益					
租金收入－固定租金款項	10,002	14,964	16,759	8,383	8,532
	<u>10,002</u>	<u>599,272</u>	<u>180,803</u>	<u>90,160</u>	<u>42,490</u>

8. 其他虧損及其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
其他虧損					
財務擔保合約之虧損撥備 (附註a)	-	-	(9,067)	(9,067)	-
其他收入					
銀行結餘的利息收入	530	201	68	31	51
政府補助(附註b)	181	298	99	57	-
來自同系附屬公司 之管理費收入	3,735	3,907	343	234	282
其他	726	-	19	3	6
	<u>5,172</u>	<u>5,326</u>	<u>529</u>	<u>325</u>	<u>339</u>

附註：

(a) 此金額為財務擔保於各年末或期末的虧損撥備。更多詳情請參閱附註31。

(b) 目標公司管理層認為，於相關期間，概無有關政府補助之未達成條件或應急措施。

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
來自一間中間控股公司貸款 之利息	153,034	-	-	-	-
來自一間同系附屬公司貸款 之利息	-	-	3,072	1,536	3,699
合約負債之融資部分利息	18,064	-	-	-	-
借貸成本總額	171,098	-	3,072	1,536	3,699
減：資本化為在建物業之 借貸成本(附註)	(153,034)	-	(2,240)	(1,380)	(2,669)
	<u>18,064</u>	<u>-</u>	<u>832</u>	<u>156</u>	<u>1,030</u>

附註：截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，用於確定符合資本化條件之借貸成本加權平均資本化率分別為12%、無、12%及12%（截至二零二三年六月三十日止六個月：12%（未經審核））。

10. 所得稅開支／(抵免)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
即期稅項					
中國企業所得稅－本年 度／期間	-	12,138	(1,502)	(411)	(422)
中國土地增值稅	-	10,261	9,141	6,763	1,841
遞延稅項(附註25)					
暫時性差異之產生及撥回	14,373	(54,892)	(26,554)	(22,362)	(41,973)
年／期內所得稅開支／ (抵免)	<u>14,373</u>	<u>(32,493)</u>	<u>(18,915)</u>	<u>(16,010)</u>	<u>(40,554)</u>

於相關期間，中國企業所得稅按25%稅率計提撥備。

土地增值稅就土地增值(即出售物業所得款項扣除可扣減項目開支(包括預付租賃款項之租賃費用及所有物業發展開支))按累進稅率30%至60%徵稅，並於損益及其他全面收益表內列作所得稅。目標公司根據中國相關稅務法律及法規的規定估計就土地增值稅作出的稅項撥備。實際土地增值稅負債將由稅務部門於物業發展項目完成後釐定，而稅務部門可能不同意按有關基準計算的土地增值稅計提撥備。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
除所得稅前溢利/(虧損)	30,920	(161,148)	(103,640)	(84,615)	(167,833)
按稅率25%計算的所得稅	7,730	(40,287)	(25,910)	(21,154)	(41,958)
不可扣稅開支	120	98	139	72	23
土地增值稅	-	10,261	9,141	6,763	1,841
土地增值稅之企業所得稅 影響	-	(2,565)	(2,285)	(1,691)	(460)
未確認之暫時性差額	5,632	-	-	-	-
尚未確認之稅項 虧損	891	-	-	-	-
年/期內所得稅開支	<u>14,373</u>	<u>(32,493)</u>	<u>(18,915)</u>	<u>(16,010)</u>	<u>(40,554)</u>

11. 除所得稅前溢利／(虧損)

已扣除／(計入)下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
其他項目					
核數師酬金	-	166	17	18	20
存貨成本	-	498,181	139,879	68,630	30,994
廠房及設備折舊	6,501	5,995	4,614	2,298	1,116
產生租金收入之投資物業所 產生之直接營運開支	381	1,203	873	310	391
員工成本(包括董事薪酬)	21,126	13,263	15,315	8,195	6,951
物業存貨撇減 — 在建物業	-	147,395	53,786	42,837	67,952
	<u>-</u>	<u>147,395</u>	<u>53,786</u>	<u>42,837</u>	<u>67,952</u>

12. 僱員成本及五位最高薪人士

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
僱員成本(包括董事酬金)					
薪金、津貼、酌情花紅及其 他實物福利	18,036	11,772	13,685	7,394	6,190
界定供款計劃之供款	3,090	1,491	1,630	801	761
	<u>21,126</u>	<u>13,263</u>	<u>15,315</u>	<u>8,195</u>	<u>6,951</u>

於相關期間五位最高薪人士之分析如下：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
董事	-	-	1	1	1
非董事	5	5	4	4	4
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

上述最高薪非董事人士薪酬之詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
薪金、津貼、酌情花紅及其他實物福利	2,376	2,275	1,838	1,056	1,004
界定供款計劃之供款	381	170	119	57	90
	<u>2,757</u>	<u>2,445</u>	<u>1,957</u>	<u>1,113</u>	<u>1,094</u>

其薪酬屬於以下酬金範圍之該等非董事人士之數目：

	人數				
	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(未經審核)				
零至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

於相關期間，目標公司並無向任何該等最高薪非董事人士支付薪酬，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職之補償。於相關期間，概無任何該等最高薪非董事人士放棄或同意放棄任何酬金之安排。

13. 董事酬金

目標公司董事於相關期間已收及應收酬金款項載於下文。

	董事袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物福利 千港元	酌情花紅 千港元	界定供款 計劃之供款 千港元	總計 千港元
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
截至二零二二年十二月三十一日止年度					
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
Li Minbin先生	-	-	-	-	-
Wu Weixiong先生	-	671	-	48	719
	-	671	-	48	719
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)					
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
Li Minbin先生	-	-	-	-	-
Wu Weixiong先生	-	268	-	22	290
	-	268	-	22	290
截至二零二四年六月三十日止六個月					
Liu Bingchuan先生	-	-	-	-	-
Li Minbin先生	-	-	-	-	-
Wu Weixiong先生	-	402	-	24	426
	-	402	-	24	426

附註：

- (i) Liu Bingchuan先生於二零一九年六月六日獲委任為目標公司之董事，該董事亦為深圳宏佳(一間於中國成立之公司，並為寶新置地之間接非全資附屬公司)之董事之一，且並無向目標公司收取任何董事酬金。

(ii) Li Minbin先生於二零二三年三月十六日獲委任為目標公司之董事，該董事亦為中澤豐國際有限公司之董事之一，且並無向目標公司收取任何董事酬金。

(iii) Wu Weixiong先生於二零二三年三月十六日獲委任為目標公司之董事。

上述董事酬金為有關董事就管理目標公司事務提供之服務。

於相關期間，目標公司並無向任何該等董事支付酬金，作為加入或於加入目標公司時之獎勵或作為離職之補償。於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

14. 每股盈利

並無呈列每股盈利資料，原因是該等資料就過往財務資料而言被認為並無意義。

15. 股息

目標公司之董事於相關期間並無建議派發任何股息。

16. 廠房及設備

	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
成本				
於二零二一年一月一日	605	383	15,071	16,059
添置	12	136	9,284	9,432
匯兌差額	<u>25</u>	<u>17</u>	<u>763</u>	<u>805</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	642	536	25,118	26,296
匯兌差額	<u>(45)</u>	<u>(37)</u>	<u>(1,764)</u>	<u>(1,846)</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	597	499	23,354	24,450
添置	3	-	-	3
匯兌差額	<u>(19)</u>	<u>(16)</u>	<u>(727)</u>	<u>(762)</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	581	483	22,627	23,691
匯兌差額	<u>(4)</u>	<u>(3)</u>	<u>(160)</u>	<u>(167)</u>
於二零二四年六月三十日	<u>577</u>	<u>480</u>	<u>22,467</u>	<u>23,524</u>

	辦公室 設備 千港元	汽車 千港元	租賃物業 裝修 千港元	總計 千港元
累計折舊				
於二零二一年一月一日	267	291	2,559	3,117
折舊	120	98	6,283	6,501
匯兌差額	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>212</u>	<u>238</u>
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	400	402	9,054	9,856
折舊	96	24	5,875	5,995
匯兌差額	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(638)</u>	<u>(692)</u>
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	469	399	14,291	15,159
折舊	64	24	4,526	4,614
匯兌差額	<u>(16)</u>	<u>(13)</u>	<u>(444)</u>	<u>(473)</u>
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	517	410	18,373	19,300
折舊	20	11	1,085	1,116
匯兌差額	<u>(3)</u>	<u>(2)</u>	<u>(160)</u>	<u>(165)</u>
於二零二四年六月三十日	<u>534</u>	<u>419</u>	<u>19,298</u>	<u>20,251</u>
賬面值				
於二零二一年十二月三十一日	<u>242</u>	<u>134</u>	<u>16,064</u>	<u>16,440</u>
於二零二二年十二月三十一日	<u>128</u>	<u>100</u>	<u>9,063</u>	<u>9,291</u>
於二零二三年十二月三十一日	<u>64</u>	<u>73</u>	<u>4,254</u>	<u>4,391</u>
於二零二四年六月三十日	<u>43</u>	<u>61</u>	<u>3,169</u>	<u>3,273</u>

17. 投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年 六月三十日 止六個月
	千港元	千港元	千港元	千港元
公平值				
持作租賃目的及／或資本增值 之竣工物業：				
報告期初	97,774	106,575	556,010	538,680
竣工後轉撥	–	523,562	–	–
公平值收益／(虧損)	4,816	(19,006)	(6,724)	(914)
匯兌差額	3,985	(55,121)	(10,606)	(2,893)
報告期末	106,575	556,010	538,680	534,873
在建投資物業：				
報告期初	1,988,464	2,221,125	1,542,028	1,469,690
竣工後轉撥	–	(523,562)	–	–
轉撥自在建物業	285,146	–	–	4,398
轉撥至在建物業	(593,572)	(87,586)	(106,571)	–
添置	396,617	70,465	107,460	–
公平值收益／(虧損)	52,677	(52,711)	(18,650)	(2,406)
匯兌差額	81,793	(75,703)	(54,577)	(11,285)
報告期末	2,211,125	1,542,028	1,469,690	1,460,397
總計	2,317,700	2,098,037	2,008,370	1,995,270

於二零二一年十二月三十一日，投資物業約1,841,175,000港元已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款之擔保。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，以及截至二零二四年六月三十日止六個月，投資物業之公平值變動未變現收益／虧損分別為收益約57,493,000港元、虧損約71,717,000港元、25,374,000港元及3,320,000港元。

於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司投資物業之公平值乃由方程評估有限公司(「**方程**」)作出，而投資物業於二零二三

年十二月三十一日之公平值則由AP Appraisal Limited(「AP Appraisal」)作出，獨立專業估值師方聲及AP Appraisal持有獲認可和相關的專業資質，且近期於待估值投資物業的地點及類別方面富有經驗。

竣工物業之估值乃根據近期市價採用直接比較法計算得出，且並無對可觀察的市場數據作出任何重大調整。

在建投資物業之估值乃參考物業市場上可得之可資比較銷售證據採用直接比較法得出。於估值日期已產生的建築成本及完成開發的估計建築成本亦考慮在內。

於相關期間，估值方法並無改變。

公平值計量乃基於上述物業之最大及最佳用途，該等用途與實際用途並無不同。

於相關期間，並無轉入或轉出第三級或任何其他等級之情況。

18. 存貨

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
在建物業	1,317,333	1,153,611	1,154,409	1,049,394
持作出售物業	1,208,268	648,971	706,209	701,217
	<u>2,525,601</u>	<u>1,802,582</u>	<u>1,860,618</u>	<u>1,750,611</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，在建物業分別約為1,317,333,000港元、1,153,611,000港元、1,154,409,000港元及1,049,394,000港元及持作出售物業分別約為1,041,292,000港元、484,927,000港元、576,263,000港元及554,394,000港元，預期將於超過一年後收回。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，持作出售物業之賬面值分別約為1,208,268,000港元、零港元、零港元及零港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款之擔保，而持作出售物業之賬面值分別約為零港元、零港元、265,191,000港元及263,316,000港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予股東之計息借款之擔保。

19. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	於十二月三十一日			於二零二四年
		二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
應收貿易賬款		300	8,595	10,070	6,306
減：預期信貸虧損之 虧損撥備	4	<u>-</u>	<u>(436)</u>	<u>(436)</u>	<u>(436)</u>
		<u>300</u>	<u>8,159</u>	<u>9,634</u>	<u>5,870</u>
其他應收款項(附註(i))		3,394	3,152	81,920	198,296
預付款項及其他按金 (附註(i)及(ii))		264,126	282,595	237,926	17,104
其他稅項資產		<u>82,586</u>	<u>21,485</u>	<u>45,783</u>	<u>46,528</u>
		<u>350,106</u>	<u>307,232</u>	<u>365,629</u>	<u>261,928</u>
應收貿易賬款及其他應收款 項總額		<u>350,406</u>	<u>315,391</u>	<u>375,263</u>	<u>267,798</u>

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，預付款項及其他按金中分別約245,000,000港元、227,800,000港元及220,700,000港元為預付予獨立第三方深圳建業集團有限公司(目標公司物業建築的總承包商)款項。截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司與該總承包商解約，因此該款項轉至其他應收款項。目標公司管理層將該筆評估相關之預期信貸虧損，金額約為35,531,000港元。於二零二四年六月三十日，其他應收款項中該公司之餘額約為183,609,000港元。
- (ii) 於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，該等金額分別約為264,126,000港元、282,595,000港元、237,926,000港元及17,104,000港元為就物業發展向若干承建商支付之預付款項及工程按金，預期將於一年以上收回。

於相關期間，目標公司一般授予物業銷售的平均信貸期為2日。

於報告期末時包括在應收貿易賬款之應收貿易賬款，根據發票日期在扣除減值虧損後，其賬齡分析如下。

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
30日內	-	957	964	1,806
31至60日	-	-	-	-
61至90日	-	118	290	531
91至120日	300	7,520	8,816	3,969
	<u>300</u>	<u>7,520</u>	<u>8,816</u>	<u>3,969</u>
	<u>300</u>	<u>8,595</u>	<u>10,070</u>	<u>6,306</u>

目標公司應收貿易賬款的賬面值以人民幣計值。

有關目標公司信貸政策以及應收貿易賬款及其他應收款項產生之信貸風險之進一步詳情載於過往財務資料附註4。

20. 應收(付)中間控股公司／直接控股公司／同系附屬公司／股東款項

	於十二月三十一日		二零二三年 千港元	於二零二四年 六月三十日 千港元	截至以下日期止年度／六個月最高未償還款項			
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元			於十二月三十一日		於二零二四年 六月三十日	
					二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 六月三十日 千港元
應收中間控股公司款項								
深圳寶新實業集團有限公司 (「深圳寶新實業」)	-	269,943	-	-	-	269,943	-	-
寶新控股有限公司(「寶新控股」)	-	108,205	-	-	-	108,205	-	-
	-	378,148	-	-	-	378,148	-	-
應收同系附屬公司款項								
潮商集團(汕頭)投資有限公司 (「潮商集團(汕頭)」)	4,851	-	-	-	4,851	-	-	-
汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司 (「汕頭市潮商」)	7,277	-	-	-	7,277	-	-	-
汕頭寶創物流有限公司	-	11,152	-	-	-	11,152	-	-
深圳寶匯安實業有限公司	-	89,981	-	-	-	89,981	-	-
	12,128	101,133	-	-	12,128	101,133	-	-
應收直接控股公司款項								
深圳宏佳	-	24,606	-	-	-	24,606	-	-
	-	24,606	-	-	-	24,606	-	-

	於十二月三十一日		於二零二四年		截至以下日期止年度/六個月最高未償還款項			
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元	於十二月三十一日		於二零二四年	
					二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
應收股東款項								
寶新控股有限公司	-	-	90,307	78,034	-	-	93,795	93,134
深圳寶新實業集團有限公司	-	-	251,801	217,577	-	-	261,530	259,681
深圳寶匯安實業有限公司	-	-	83,934	72,526	-	-	87,177	86,560
潮商集團(汕頭)投資有限公司	-	-	364	303	-	-	364	362
汕頭市潮商城鎮綜合治理有限公司	-	-	1,744	1,459	-	-	1,744	1,759
深圳宏佳	-	-	35,701	30,849	-	-	37,082	36,819
	-	-	463,851	400,748	-	-	481,692	478,315
應付直接控股公司款項								
深圳宏佳	(104,125)	-	-	-	(104,125)	-	-	-
深圳寶開控股								
	(104,125)	-	(7,387)	(113)	(104,125)	-	(7,387)	(113)
應付一間中間控股公司款項								
寶新控股有限公司	(36,750)	-	-	-	(36,750)	-	-	-
應付一間同系附屬公司款項								
深圳寶開實業有限公司	-	-	(51,191)	(77,795)	-	-	(51,191)	(77,795)

附註：

該等未償還款項為無抵押、免息、非貿易及須按要求償還。

21. 受限制銀行存款／現金及現金等價物

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之受限制銀行存款指為有關預售物業之按金分別約15,640,000港元、10,498,000港元、9,661,000港元及23,921,000港元。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司受限制銀行存款分別約為15,640,000港元、10,498,000港元、9,661,000港元及23,921,000港元，而以人民幣計值的銀行及現金結餘則分別約為22,321,000港元、3,240,000港元、285,000港元及215,000港元。人民幣兌換外幣須受中國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定之規限。

22. 應付貿易賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
應付貿易賬款	972,638	865,077	911,150	867,154
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項(附註(i))	5,316	104,645	117,327	73,425
應付第三方利息(附註(ii))	10,132	8,488	8,223	8,223
應付一間中間控股公司利息	279,554	-	-	-
應付一間同系附屬公司利息	-	-	3,072	6,690
	295,002	113,133	128,622	88,338
財務擔保	-	-	9,067	8,929
	1,267,640	978,210	1,048,839	964,421

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日、二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，應計費用及其他應付款項中分別約人民幣零元、人民幣80,000,000元、人民幣80,000,000元及人民幣50,000,000元(相等於約零港元、91,120,000港元、88,280,000港元及54,785,000港元)為應付寶新控股獨立債權人款項，該款項為無抵押、免息並須於一年內償還。該筆應付款項將以目標公司持有之物業存貨償還。
- (ii) 該款項為應付予獨立第三方深圳建業集團有限公司本金人民幣50,000,000元之利息，已於二零一九年償還。

附註：

應付貿易賬款為免息，且於相關期間內，目標公司一般獲授最長30天的信貸期。

包括在貿易應付款項之貿易應付賬款，已開票之貿易應付賬款於各報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
30日內	7,630	20,613	-	-
31至60日	711	-	2,072	-
61至90日	-	-	-	2,667
91至120日	2,687	542	-	5,363
120日以上	38,319	53,938	77,076	75,191
	<u>49,347</u>	<u>75,093</u>	<u>79,148</u>	<u>83,221</u>

23. 合約負債

合約負債指就物業預售而向買方收取之銷售所得款項。

於相關期間在香港財務報告準則第15號範圍內與客戶訂立之合約產生之合約負債變動(不包括相同年度/期間內因增加及減少產生之變動)如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	
報告期初	308,713	576,193	476,190	476,190	536,621
確認為收益	-	(554,040)	(157,149)	(81,777)	(33,377)
預收款項	232,725	481,127	231,623	156,674	9,923
合約負債之融資部分利息	18,064	-	-	-	-
匯兌差額	16,691	(27,090)	(14,043)	(13,849)	(2,128)
	<u>576,193</u>	<u>476,190</u>	<u>536,621</u>	<u>537,238</u>	<u>511,039</u>

於各報告期末，分配至未履行之履約責任之交易價格如下：

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
預計收入確認時間：				
一年內	557,850	168,897	165,262	278,884
超過一年	<u>18,343</u>	<u>307,293</u>	<u>371,359</u>	<u>232,155</u>
	<u>576,193</u>	<u>476,190</u>	<u>536,621</u>	<u>511,039</u>

24. 計息借貸

	二零二一年		於十二月三十一日				二零二三年		於二零二四年	
			二零二二年						六月三十日	
	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期	即期	非即期
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
來自一間中間控股公司貸款 (附註(i))	<u>463,932</u>	<u>892,411</u>	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>463,932</u>	<u>892,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 於二零二一年十二月三十一日，來自一間中間控股公司之貸款分別約為1,356,343,000港元、零港元、零港元及零港元，按固定年利率12%計息，並須於提取日期起計三年後償還。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，所有計息借貸為無抵押並以人民幣計值。

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	六月三十日 千港元
一年內	463,932	-	-	-
超過一年，但不超過兩年	463,317	-	-	-
超過兩年，但不超過五年	429,094	-	-	-
	<u>1,356,343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於相關期間，計息借貸按固定利率安排。實際利率的範圍如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年 (未經審核)	二零二四年
來自一間中間控股公司貸款	<u>12%</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

25. 遞延稅項

目標公司因投資物業之公平值變動、財務擔保合約、應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備、其他應收款項及撇減物業存貨而產生之遞延稅項負債於相關期間之變動如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二三年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元
報告期初	152,233	172,931	106,864	106,864	78,139
扣除自／(計入)損益 (附註10)	14,373	(54,892)	(26,554)	(22,362)	(41,973)
匯兌差額	<u>6,325</u>	<u>(11,175)</u>	<u>(2,171)</u>	<u>(1,751)</u>	<u>(71)</u>
報告期末	<u>172,931</u>	<u>106,864</u>	<u>78,139</u>	<u>82,751</u>	<u>36,095</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司並無未動用稅項虧損可用於抵銷未來溢利，屆滿期間為5年。由於未來溢利來源之不可預測性，概無就估計稅項虧損確認遞延稅項資產。

26. 股本

	截至十二月三十一日止年度									截至六月三十日止六個月		
	二零二一年			二零二二年			二零二三年			二零二四年		
	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元	股份數目	人民幣千元	相當於千港元
已註冊：												
報告期初	2,000,000,000	2,000,000	2,326,380	2,000,000,000	2,000,000	2,326,380	2,310,000,000	2,310,000	2,708,619	2,310,000,000	2,310,000	2,708,619
註冊股本(減少)/增加 (附註(i)及(ii))	-	-	-	310,000,000	310,000	382,239	-	-	-	-	-	-
報告期末	<u>2,000,000,000</u>	<u>2,000,000</u>	<u>2,326,380</u>	<u>2,310,000,000</u>	<u>2,310,000</u>	<u>2,708,619</u>	<u>2,310,000,000</u>	<u>2,310,000</u>	<u>2,708,619</u>	<u>2,310,000,000</u>	<u>2,310,000</u>	<u>2,708,619</u>
已註冊及繳足：												
報告期初	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120	1,080,000,000	1,080,000	1,230,120	2,305,319,139	2,305,319	2,640,638	2,305,319,139	2,305,319	2,640,638
注資(附註(iii))	-	-	-	1,225,319,139	1,225,319	1,410,518	-	-	-	-	-	-
報告期末	<u>1,080,000,000</u>	<u>1,080,000</u>	<u>1,230,120</u>	<u>2,305,319,139</u>	<u>2,305,319</u>	<u>2,640,638</u>	<u>2,305,319,139</u>	<u>2,305,319</u>	<u>2,640,638</u>	<u>2,305,319,139</u>	<u>2,305,319</u>	<u>2,640,638</u>

附註：

- (i) 於二零二二年三月，深圳宏佳通過決議案後，目標公司之註冊資本增至人民幣2,310,000,000元。
- (ii) 根據目標公司與深圳宏佳於二零二二年三月就股權互換訂立之債務契據，應付深圳宏佳款項約為人民幣1,138,937,000元(相當於約1,410,518,000港元)將通過深圳宏佳按美元兌美元之基準注資目標公司方式償付。

27. 儲備**(a) 資本儲備**

資本儲備指深圳寶新實業有限公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度修改一間中間控股公司貸款期限作出的貢獻約人民幣249,826,000元(相等於約286,165,000港元)。

(b) 法定儲備

誠如於中國註冊成立／成立之企業之有關法律及法規所訂明，目標公司須保持若干法定儲備。法定儲備可用於彌補虧損、擴大現有業務及轉換為額外資本。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算海外業務資產淨值為呈列貨幣時所產生之所有外匯差額。有關儲備乃按照過往財務資料附註3所載之會計政策處理。

28. 關連方交易

(a) 關連方交易

除於過往財務資料其他部分披露之交易／資料外，目標公司於相關期間與關連方有下列交易：

關連方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止 六個月	
		二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
		千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
潮商集團(汕頭)，一間同系附屬公司	管理費收入	1,494	1,418	-	-	-
汕頭市潮商，一間同系附屬公司	管理費收入	2,241	2,489	343	234	282
深圳寶新實業，一間中間控股公司	貸款利息開支	153,034	-	-	-	-
深圳寶開，一間同系附屬公司	貸款利息開支	-	-	3,072	1,536	3,699
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,072</u>	<u>1,536</u>	<u>3,699</u>

於相關期間，目標公司亦無償佔用其同系附屬公司擁有的一處物業作為辦公場所。

(b) 目標公司主要管理人員酬金

主要管理人員包括目標公司董事及其他成員。目標公司董事及其他成員於相關期間之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
薪金、津貼、酌情花紅及其他實物福利	558	1,609	1,657	826	1,416
界定供款計劃之供款	100	111	116	55	111
	<u>658</u>	<u>1,720</u>	<u>1,773</u>	<u>881</u>	<u>1,527</u>

29. 現金流量額外資料

融資活動產生之負債之對賬

	計息借貸 千港元	應付一間 中間控股 公司利息 千港元	應付 第三方利息 千港元	應付 直接控股 公司款項 千港元	應付一間 中間控股 公司款項 千港元	總計 千港元
截至二零二一年 十二月三十一日 止年度						
於二零二一年一月一日	944,683	119,616	10,348	100,130	35,340	1,210,117
來自現金流量之變動：						
計息借貸之所得款項	449,431	-	-	-	-	449,431
償還計息借貸	(81,872)	-	-	-	-	(81,872)
已付利息	-	-	(977)	-	-	(977)
非現金變動						
融資成本	-	152,506	528	-	-	153,034
匯兌差額	44,101	7,432	233	3,995	1,410	57,171
於二零二一年 十二月三十一日	<u>1,356,343</u>	<u>279,554</u>	<u>10,132</u>	<u>104,125</u>	<u>36,750</u>	<u>1,786,904</u>

	存貨 千港元	計息借貸 千港元	應付直接 控股公司 款項 千港元	應付中間 控股公司 款項 千港元	股本 千港元	總計 千港元
截至十二月三十一日止年度						
於二零二二年一月一日	1,356,343	104,125	36,750	279,554	10,132	1,786,904
來自現金流量之變動：						
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-
其他應付款項及應計費用	-	-	-	-	(980)	(980)
存貨	536,757	-	-	-	-	536,757
來自直接控股公司之墊款	-	-	(104,125)	-	-	(104,125)
來自中間控股公司之墊款	-	-	-	(36,750)	-	(36,750)
注資	-	-	-	-	-	1,465,209
償還計息借貸	-	(1,356,343)	-	-	-	(1,356,343)
已付利息	-	-	-	-	-	(281,199)
非現金變動						
存貨與投資物業間之轉撥	(87,586)	-	-	-	-	(87,586)
撤減發展中物業及可出售物業	147,395	-	-	-	-	147,395
匯兌差額	126,453	-	-	-	-	59,372
於二零二二年十月三十一日	<u>(1,802,582)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>292,392</u>	<u>1,243,581</u>

	存貨 千港元	應付直接控 股公司款項 千港元	應付一間同系 附屬公司款 項 千港元	其他 應付款項 千港元	累計 溢利/ (虧損) 千港元	總計 千港元
截至十二月三十一日止年度 於二零二三年一月一日 來自現金流量之變動：	(1,802,582)	-	-	113,133	292,392	(1,397,057)
除稅前溢利	-	-	-	(1,502)	(84,725)	(86,227)
財務擔保合約之虧損撥備	-	-	-	9,067	-	9,067
融資成本	-	-	-	-	832	832
其他應付款項及應計費用	-	-	-	17,773	-	17,773
存貨	(60,135)	-	-	-	-	(60,135)
來自中間控股公司之墊款	-	7,387	-	-	-	7,387
來自一間同系附屬公司之墊款	-	-	51,191	-	-	51,191
已付利息	(2,240)	-	-	2,807	(832)	(265)
非現金變動						
存貨與投資物業間之轉撥	(106,571)	-	-	-	-	(106,571)
撤減發展中物業及可出售物業	53,786	-	-	-	-	53,786
匯兌差額	57,124	-	-	(3,589)	-	53,535
於二零二三年十二月三十一日	<u>(1,860,618)</u>	<u>7,387</u>	<u>51,191</u>	<u>137,689</u>	<u>207,667</u>	<u>(1,456,684)</u>

	存貨 千港元	應付直接控 股公司款項 千港元	其他 應付款項 千港元	累計 溢利/ (虧損) 千港元	總計 千港元
截至二零二三年六月三十日六個月 於二零二三年一月一日 來自現金流量之變動：	(1,802,582)	-	113,133	292,392	(1,397,057)
除稅前溢利	-	-	(412)	(68,605)	(69,017)
財務擔保合約之虧損撥備	-	-	9,067	-	9,067
融資成本	-	-	-	156	156
其他應付款項及應計費用	-	-	(67,084)	-	(67,084)
存貨	(31,119)	-	-	-	(31,119)
來自中間控股公司之墊款	-	28,793	-	-	28,793
已付利息	(1,380)	-	(405)	(156)	(1,941)
非現金變動					
存貨與投資物業間之轉撥	(53,286)	-	-	-	(53,286)
撤減發展中物業及可出售物業	42,837	-	-	-	42,837
匯兌差額	88,159	-	(2,576)	-	85,583
於二零二三年六月三十日	<u>(1,757,371)</u>	<u>28,793</u>	<u>51,723</u>	<u>223,788</u>	<u>(1,453,068)</u>

	存貨 千港元	應付直接控 股公司款項 千港元	應付同系附 屬公司款 千港元	其他 應付款項 千港元	累計 溢利/ (虧損) 千港元	總計 千港元
截至二零二四年六月三十日六個月 於二零二四年一月一日	(1,860,618)	7,387	51,191	137,689	207,667	(1,456,684)
來自現金流量之變動：						
除稅前溢利	-	-	-	(422)	(127,279)	(127,701)
財務擔保合約之虧損撥備	-	-	-	-	-	-
融資成本	-	-	-	-	1,030	1,030
其他應付款項及應計費用	-	-	(42,867)	-	-	(42,867)
存貨	27,651	-	-	-	-	27,651
向直接控股公司還款	-	(7,274)	-	-	-	(7,274)
來自一間同系附屬公司之墊款	-	-	26,604	-	-	26,604
已付利息	(2,669)	-	-	3,619	(1,030)	(80)
非現金變動						
存貨與投資物業間之轉撥	4,398	-	-	-	-	4,398
撤減發展中物業及可出售物業	67,952	-	-	-	-	67,952
匯兌差額	12,675	-	-	(752)	-	11,923
於二零二四年六月三十日	<u>(1,750,611)</u>	<u>113</u>	<u>77,795</u>	<u>97,267</u>	<u>80,388</u>	<u>(1,495,048)</u>

30. 租賃

目標公司作為出租人

經營租賃

目標公司根據經營租賃租賃其若干投資物業予獨立第三方，初步不可撤銷租期為一至十年。

租賃租金並不包含任何可變租賃付款。與目標公司就相關資產保留之權利有關之風險並不重大。然而，當租賃物業於租期內曾出現過度損耗，目標公司採用策略，透過確保所有租賃合約均包含承租人須向目標公司賠償之條款，以進一步減低該等風險。

以下為收取自經營租賃項下投資物業之未貼現租賃付款的到期日分析。

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	13,814	14,390	15,535	15,917
第二年	13,628	14,501	7,213	13,464
第三年	8,937	5,799	6,668	13,464
第四年	4,478	5,254	6,089	13,464
第五年	3,980	4,675	5,510	13,464
五年後	34,261	31,027	29,793	18,372
	<u>79,098</u>	<u>75,646</u>	<u>70,808</u>	<u>88,145</u>

31. 財務擔保

有關目標公司物業若干買方之按揭融資之擔保：

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，就目標公司物業買方所獲得的按揭貸款，向銀行提供擔保約19,359,000港元、271,559,000港元、59,671,000港元及39,452,000港元。銀行將於買方獲發房產證或買方清償按揭貸款時(以較早者為準)解除有關擔保。根據該等擔保條款，若該等買方拖欠按揭款項，目標公司將負責償還違約買方欠付銀行的未償還按揭本金及應計利息以及罰金，且目標公司有權接管相關物業的法定業權及擁有權。目標公司之董事認為買方拖欠款項的可能性微乎其微。

目標公司已向廈門國際信託有限公司授予土地抵押(「**土地抵押**」)，以擔保向寶新置地集團授予的人民幣345,000,000元貸款(「**有抵押貸款**」)，該筆貸款將於二零二五年十月十九日到期。有關土地抵押之詳情，請參閱附註18。管理層根據過往損失率經驗及前瞻性資料，對該財務擔保的信貸風險及虧損撥備的充足性進行評估。彼等亦委聘一名獨立專業估值師來評估該財務擔保於各年末或期末的虧損撥備。於二零二三年十二月三十一日，管理層已就該財務擔保錄得相關虧損9,067,000港元，而由於該擔保於截至二零二四年六月三十日止六個月之信貸風險並無重大變動，故管理層並無就該擔保錄得任何變動。

32. 承擔

	於十二月三十一日			於二零二四年
	二零二一年	二零二二年	二零二三年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
已訂約但未撥備：				
投資物業及在建物業	<u>4,220,813</u>	<u>3,872,732</u>	<u>3,487,786</u>	<u>3,454,886</u>

33. 資本管理

目標公司資本管理之目標為保障其持續經營業務之能力，從而向股東提供回報及使其他持份者受益，維持最佳資本架構以減少資金成本以及支持目標公司之穩定性及增長。管理層將於財務狀況表所披露之權益總額視作目標公司之資本。

目標公司積極及定期審閱及管理其資本架構，考慮目標公司之未來資本需求以確保最佳之資本架構及股東回報。為維持或調整資本架構，目標公司或會調整已付予股東之股息、發行新股或向股東退回資本。於相關期間，目標、政策或程序概無變動。

34. 報告期後事項

於二零二四年六月三十日其後，除過往財務資料其他地方所披露之事項外，目標公司概無任何重大其後事項。

35. 其後財務報表

目標公司並無就二零二四年六月三十日其後之任何期間按照香港財務報告準則及／或其他適用財務報告準則編製經審核財務報表。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發表之鑑證報告



Moore CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

致中澤豐國際有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就中澤豐國際有限公司（「**貴公司**」）之董事（「**董事**」）所編製之貴公司及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）之未經審核備考財務資料之編製（僅供說明之用）作出報告。未經審核備考財務資料包括於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註，誠如日期為二零二四年八月三十日有關建議收購汕頭市泰盛科技有限公司（貴公司之間接非全資附屬公司，「**目標公司**」）之42.33%股權（「**建議收購事項**」）之通函（「**通函**」）第III-6至III-15頁所載。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函第III-6至III-15頁。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購事項對貴集團於二零二四年六月三十日之財務狀況之影響以及貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量，猶如建議收購事項已分別於二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自貴集團於截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，已就此刊發中期業績公告及年報。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第4.29段及參考香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

申報會計師之獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師之操守守則」之獨立性及其他操守要求，其乃根據誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制定。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量管理準則(HKSQM)第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱、其他核證業務或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求事務所設計、實施及運作一個質量管理系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與法規規定之政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下匯報吾等之意見。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等在過去發出之任何報告，除於報告發出日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不就該等報告承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製載入招股章程之備考財務資料作出報告之核證工作」進行有關工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新刊發任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中，不會對編製未經審核備考財務資料採用之財務資料進行審核或審閱。

通函載列未經審核備考財務資料之目的，僅供說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如事件或交易已於就說明用途所選定之較早日期發生或進行。因此，吾等並不保證於二零二四年六月三十日或二零二三年一月一日之事件或交易之實際結果與所呈列者相同。

合理核證工作旨在匯報未經審核備考財務資料是否按照適用準則妥為編製，涉及執行程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否提供合理基準呈列事件或交易之直接重大影響，並獲取足夠適當憑證證明：

- 有關備考調整是否已適當落實該等準則；及

- 未經審核備考財務資料有否反映該等調整已妥為應用於未經調整財務資料。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料時所涉及之事件或交易及其他有關工作情況之理解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分及恰當之憑證，為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所陳述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪熾舫

執業證書編號：P05419

香港

二零二四年八月三十日

經擴大集團之未經審核備考財務資料

截至二零二三年十二月三十一日止年度

1. 緒言

下文載列未經審核備考財務資料，其中包括有關建議收購中澤豐國際有限公司(「**貴公司**」)之間接非全資附屬公司汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)之42.33%股權(「**建議收購事項**」)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表。

貴公司及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)及緊隨建議收購事項完成後之目標公司(連同 貴集團統稱為「**經擴大集團**」)之未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃為說明建議收購事項對 貴集團於二零二四年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響(猶如建議收購事項已分別於二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日完成)而編製。

未經審核備考財務資料乃根據(i) 貴集團於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(分別摘錄自 貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月及截至二零二三年十二月三十一日止年度之中期業績公告及年報)；及(ii)目標公司於二零二四年六月三十日之經審核財務狀況表、目標公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表以及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據上述歷史數據，並於作出隨附之附註所述之備考調整後編製。(i)直接由建議收購事項產生；及(ii)有事實支持之建議收購事項之備考調整說明於隨附之附註內概述。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29(1)段基於若干假設、估計及不確定因素編製，僅供說明，且由於其假設性質使然，倘建議收購事項已於二零二三年一月一日或二零二四年六月三十日完成，經擴大集團之未經審核備考財務資料並不擬預測經擴大集團於任何未來期間或任何未來日期之財務表現及現金流量或財務狀況。

未經審核備考財務資料應與 貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月之已刊發中期公告及 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報以及本通函附錄二所載目標公司之過往財務資料，及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

2. 經擴大集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表

	貴集團於 二零二四年 六月 三十日 (未經審核)					經擴大集團 (未經審核)
	備考調整					
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	
資產及負債						
非流動資產						
物業、廠房及設備	352,914	3,273	(3,273)	-	-	352,914
投資物業	5,494,002	1,995,270	(1,995,270)	-	-	5,494,002
無形資產	151,175	-	-	-	-	151,175
按公平值計入其他全面收益表的金融 資產	34,021	-	-	-	-	34,021
融資租賃應收款項	245	-	-	-	-	245
遞延稅項資產	18,603	-	-	-	-	18,603
	<u>6,050,960</u>	<u>1,998,543</u>	<u>(1,998,543)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,050,960</u>
流動資產						
存貨	51,415	-	-	-	-	51,415
發展中物業	1,425,952	1,049,394	(1,049,394)	-	-	1,425,952
已完工持作出售物業	1,227,556	701,217	(701,217)	-	-	1,227,556
貸款及墊款	140,461	-	-	-	-	140,461
應收貿易賬款	282,220	5,870	(5,870)	-	-	282,220
預付款項、按金及其他應收款項	910,122	261,928	(261,928)	(576,386)	-	333,736
應收股東款項	-	400,748	(400,748)	-	-	-
合約資產	23,339	-	-	-	-	23,339
融資租賃應收款項	638	-	-	-	-	638
可收回即期稅項	30,854	15,439	(15,439)	-	-	30,854
按公平值計入損益表的金融資產	168,063	-	-	-	-	168,063
客戶信託銀行結餘	107,358	-	-	-	-	107,358
已抵押銀行存款及受限制存款	265,674	23,921	(23,921)	-	-	265,674
現金及現金等價物	608,160	215	(215)	(68,675)	(1,040)	538,445
	<u>5,241,812</u>	<u>2,458,732</u>	<u>(2,458,732)</u>	<u>(645,061)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>4,595,711</u>
資產總值	<u>11,292,772</u>	<u>4,457,275</u>	<u>(4,457,275)</u>	<u>(645,061)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>10,646,671</u>

	貴集團於 二零二四年 六月 三十日 (未經審核)					經擴大集團 (未經審核)
	千港元 附註1	千港元 附註2	備考調整 千港元 附註3		千港元 附註4	千港元 附註5
負債						
流動負債						
應付貿易賬款及應付票據	1,061,244	867,154	(867,154)	-	-	1,061,244
應計費用及其他應付款項	293,025	97,267	(97,267)	-	-	293,025
應付一間同系附屬公司款項	-	77,795	(77,795)	-	-	-
應付直接控股公司款項	-	113	(113)	-	-	-
合約負債	947,601	511,039	(511,039)	-	-	947,601
借貸	618,764	-	-	406,833	-	1,025,597
租賃負債	3,268	-	-	-	-	3,268
即期稅項負債	186,542	-	-	-	-	186,542
	<u>3,110,444</u>	<u>1,553,368</u>	<u>(1,553,368)</u>	<u>406,833</u>	<u>-</u>	<u>3,517,277</u>
流動資產淨額	<u>2,131,368</u>	<u>905,364</u>	<u>(905,364)</u>	<u>(1,051,894)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>1,078,434</u>
總資產減流動負債	<u>8,182,328</u>	<u>2,903,907</u>	<u>(2,903,907)</u>	<u>(1,051,894)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>7,129,394</u>
非流動負債						
其他應付款項	13,822	-	-	-	-	13,822
借貸	918,930	-	-	-	-	918,930
租賃負債	2,834	-	-	-	-	2,834
遞延稅項負債	378,658	36,095	(36,095)	-	-	378,658
	<u>1,314,244</u>	<u>36,095</u>	<u>(36,095)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,314,244</u>
負債總額	<u>4,424,688</u>	<u>1,589,463</u>	<u>(1,589,463)</u>	<u>406,833</u>	<u>-</u>	<u>4,831,521</u>
資產淨值	<u>6,868,084</u>	<u>2,867,812</u>	<u>(2,867,812)</u>	<u>(1,051,894)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>5,815,150</u>
權益						
股本	26,800	2,640,638	(2,640,638)	-	-	26,800
儲備	4,899,763	227,174	(227,174)	162,051	(1,040)	5,060,774
貴公司擁有人應佔權益	4,926,563	-	-	162,051	(1,040)	5,087,574
非控股權益	1,941,521	-	-	(1,213,945)	-	727,576
權益總額	<u>6,868,084</u>	<u>2,867,812</u>	<u>(2,867,812)</u>	<u>(1,051,894)</u>	<u>(1,040)</u>	<u>5,815,150</u>

3. 經擴大集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度 (經審核)				備考調整	經擴大集團 (未經審核)	
	千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	
	附註1	附註2	附註3	附註5			
收益	740,268	180,803	(128,326)	-	792,745		
銷售成本	(601,688)	(140,752)	97,232	-	(645,208)		
毛利	138,580	40,051	(31,094)	-	147,537		
其他收益－淨額	(7,391)	(9,067)	9,067	-	(7,391)		
其他收入	15,218	529	(469)	-	15,278		
投資物業之公平值虧損	(20,704)	(25,374)	25,374	-	(20,704)		
收購附屬公司產生之金融資產減值虧損收回	259,117	-	-	-	259,117		
收購附屬公司之議價收購收益	550,515	-	-	-	550,515		
金融資產及合約資產的減值虧損－淨額	(382,958)	(17,989)	17,989	-	(382,958)		
撇減物業存貨	(170,009)	(53,786)	53,786	-	(170,009)		
分銷成本	(20,121)	(20,206)	17,294	-	(23,033)		
行政費用	(244,617)	(16,966)	15,718	(1,040)	(246,905)		
來自經營業務的溢利／(虧損)	117,630	(102,808)	107,665	(1,040)	121,447		
財務成本－淨額	(31,061)	(832)	833	-	(31,060)		
分佔聯營公司業績	(18,472)	-	-	-	(18,472)		
除所得稅前溢利／(虧損)	68,097	(103,640)	108,498	(1,040)	71,915		
所得稅(開支)／抵免	(12,816)	18,915	(17,337)	-	(11,238)		
年內溢利／(虧損)	55,281	(84,725)	91,161	(1,040)	60,677		
應佔溢利／(虧損)：							
貴公司擁有人	102,497	(79,074)	46,492	(1,040)	68,875		
非控股權益	(47,216)	(5,651)	44,669	-	(8,198)		
	55,281	(84,725)	91,161	(1,040)	60,677		

	貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度				經擴大集團 (未經審核)
	(經審核)		備考調整		
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註5	
年內溢利/(虧損)	<u>55,281</u>	<u>(84,725)</u>	<u>91,161</u>	<u>(1,040)</u>	<u>60,677</u>
其他全面收益					
可重新分類至損益的項目：					
貨幣換算差額	(147,273)	(99,280)	78,077	-	(168,476)
分佔聯營公司其他全面收益	(19,984)	-	-	-	(19,984)
將不會重新分類至損益的項目：					
指定為按公平值計入其他全面收益表的權益工具的公平值淨變動	(52,937)	-	-	-	(52,937)
年內其他全面開支	<u>(220,194)</u>	<u>(99,280)</u>	<u>78,077</u>	<u>-</u>	<u>(241,397)</u>
年內全面開支總額	<u>(164,913)</u>	<u>(184,005)</u>	<u>169,238</u>	<u>(1,040)</u>	<u>(180,720)</u>
應佔年內全面開支總額：					
- 貴公司擁有人	(57,667)	(171,732)	86,311	(1,040)	(144,128)
- 非控股權益	(107,246)	(12,273)	82,927	-	(36,593)
	<u>(164,913)</u>	<u>(184,005)</u>	<u>169,238</u>	<u>(1,040)</u>	<u>(180,720)</u>

4. 經擴大集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表

	貴集團於 二零二三年 十二月 三十一日 (經審核)					備考調整	經擴大集團 (未經審核)
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5		
經營活動產生的現金流量							
經營所得現金	158,835	52,414	(42,842)	-	-	168,407	
已收利息收入	-	68	(51)	-	-	17	
已退回香港利得稅	1,507	-	-	-	-	1,507	
已付中國企業所得稅	(22,662)	(7,086)	6,898	-	-	(22,850)	
經營活動所得現金淨額	137,680	45,396	(35,995)	-	-	147,081	
投資活動產生的現金流量							
添置物業、廠房及設備	(2,024)	(3)	3	-	-	(2,024)	
投資物業建造成本所付款項	(159,765)	(107,460)	98,004	-	-	(169,221)	
收購投資物業	(130,517)	-	-	-	-	(130,517)	
購買按公平值計入其他全面收益的金 融資產	(2,850)	-	-	-	-	(2,850)	
出售附屬公司，扣除已出售現金	(618)	-	-	-	-	(618)	
出售物業、廠房及設備所得款項	1,108	-	-	-	-	1,108	
出售按公平值計入其他全面收益的金 融資產所得款項	24,659	-	-	-	-	24,659	
出售按公平值計入損益的金融資產所 得款項	10,653	-	-	-	-	10,653	
出售投資物業所得款項	67,570	-	-	-	-	67,570	
已收利息	84,549	-	-	-	-	84,549	
已收其他投資股息	65	-	-	-	-	65	
收購一間附屬公司產生之現金流入淨 額	3,525	-	-	-	-	3,525	
就收購應收債務付款	-	-	-	(68,675)	(1,040)	(69,715)	
向股東墊款	-	-	-	-	-	-	
已抵押銀行存款及受限制存款增加	(472,867)	-	-	-	-	(472,867)	
投資活動所用現金淨額	(576,512)	(107,463)	98,007	(68,675)	(1,040)	(655,683)	

	貴集團於 二零二三年 十二月 三十一日 (經審核)		備考調整			經擴大集團
	千港元 附註1	千港元 附註2	千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
融資活動產生的現金流量						
來自直接控股公司之墊款	-	7,448	(7,087)	-	-	361
來自一間同系附屬公司之墊款	-	51,714	(51,714)	-	-	-
提取銀行借貸及其他貸款	1,244,995	-	-	-	-	1,244,995
償還銀行借貸及其他貸款	(884,101)	-	-	-	-	(884,101)
償還租賃負債本金部分	(1,784)	-	-	-	-	(1,784)
償還租賃負債利息部分	(452)	-	-	-	-	(452)
發行公司債券所得款項	313,000	-	-	-	-	313,000
已付利息	(77,933)	-	-	-	-	(77,933)
結算公司債券	(341,000)	-	-	-	-	(341,000)
配售股份所得收益，扣除交易成本	330,411	-	-	-	-	330,411
融資活動產生的現金淨額	583,136	59,162	(58,801)	-	-	583,497
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	144,304	(2,904)	3,211	(68,675)	(1,040)	74,896
年初現金及現金等價物	486,342	3,240	(3,526)	-	-	486,056
外匯匯率變動的影響	(68,353)	(51)	30	-	-	(68,374)
年末現金及現金等價物	562,293	285	(285)	(68,675)	(1,040)	492,578

5. 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自中澤豐國際有限公司及其附屬公司(「貴集團」)於二零二四年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(載於 貴集團於二零二四年八月三十日刊發之截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告)以及 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表(載於 貴集團於二零二四年三月二十八日刊發之截至二零二三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
2. 該等金額乃摘錄自目標公司於二零二四年六月三十日之經審核財務狀況表及目標公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表(載於本通函附錄二之目標公司會計師報告)(假設建議收購事項已分別於二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日完成)。
3. 於建議收購事項前，目標公司為 貴公司擁有51%股權之附屬公司。綜合財務狀況表之調整指從 貴集團之未經審核簡明綜合財務狀況表中扣除目標公司於二零二四年六月三十日之資產、負債及權益，以避免重複計算，原因是目標公司於二零二四年六月三十日之資產、負債及權益已合併至經擴大集團之未經審核備考財務資料。由於第一階段收購於二零二三年三月二十二日完成，綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表之調整乃未將目標公司自二零二三年三月二十二日至二零二三年十二月三十一日期間之財務表現及現金流量納入 貴集團之經審核綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表，而目標公司截至十二月三十一日止年度之相關財務表現及現金流量僅併入自收購完成日期至二零二三年十二月三十一日之財務表現。
4. 該調整指：

根據股份購買協議(「**股份購買協議**」)，建議收購事項之總代價(「**代價**」)為人民幣975,690,000元(相當於約1,069,063,000港元)，且代價將以下列方式償付：

	附註	千港元
代價		
抵銷目標公司應收寶新置地集團賬款	<i>a</i>	478,273
抵銷深圳寶新所欠有抵押貸款	<i>b</i>	406,833
抵銷 貴公司應收寶新置地集團賬款	<i>c</i>	<u>183,957</u>
總代價		1,069,063
代價之公平值調整	<i>c</i>	<u>(17,169)</u>
總代價之公平值		1,051,894
目標公司於二零二四年六月三十日之資產淨 值總額		2,867,812
建議收購事項之股份交易		42.33%
非控股權益之權益變動	<i>d</i>	<u>(1,213,945)</u>
貴公司擁有人應佔權益		<u><u>162,051</u></u>

- (a) 指以目標公司應收寶新置地集團賬款約人民幣436.50百萬元(相當於約478,273,000港元)抵銷經修訂第二階段代價。該結餘已調整為經擴大集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表之「預付款項、按金及其他應收款項」。
- (b) 指抵銷深圳寶新(寶新置地之間接非全資附屬公司)欠廈門國際銀行福州分行之有抵押貸款截至其到期日(即二零二五年十月二十日)之最終未償還本金及應計利息約人民幣371.30百萬元(相當於約406,833,000港元)。該結餘已調整為經擴大集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表之「借貸」。

- (c) 指抵銷 貴公司應收寶新置地集團賬款約人民幣167.89百萬元(相當於約183,957,000港元)。結餘之調整分為兩部分：
- i) 應收寶新置地債務結餘人民幣78.35百萬元(相當於約85,844,000港元)乃自獨立第三方收購。假設收購應收債務與建議收購事項同日於二零二四年六月三十日完成。就 貴集團以總代價人民幣62.68百萬元(相當於約68,675,000港元)收購若干應收寶新置地債務而言，該代價已調整為經擴大集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表之「現金及現金等價物」。應收寶新置地債務與總代價之間之差額約17,169,000港元已確認為總代價之公平值變動。
 - ii) 結餘人民幣89.54百萬元(相當於約98,113,000港元)已調整為經擴大集團於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表之「預付款項、按金及其他應收款項」。
- (d) 指建議收購事項於二零二四年六月三十日完成時非控股權益之權益變動。
5. 該調整指假設將予支付之估計收購事項相關成本約為1,040,000港元(「**交易成本**」)，其中包括與建議收購事項相關之審計、法律、估值及其他專業服務，其將以經擴大集團之銀行結餘及現金償付，並計入損益。預期該調整並不會對經擴大集團產生持續影響。

6. 除上文所述者外，概無就於二零二四年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及截至二零二三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表作出其他調整，以分別反映 貴集團或目標公司於二零二四年六月三十日後及二零二三年一月一日後所訂立之任何交易結果或其他交易，猶如建議收購事項已分別於二零二四年六月三十日及二零二三年一月一日完成。
7. 除上述附註中特別提及之調整外，上述其餘調整預計不會對經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
8. 人民幣兌港元按二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日分別約為人民幣1.0000元兌1.1035港元及人民幣1.0000元兌1.0957港元之匯率計算。

下文載列本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之管理層討論及分析，其乃摘錄自本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之年報及截至二零二四年六月三十日止六個月之管理層討論及分析，其乃摘錄自二零二四年中期業績公告。除非本通函另有定義或文義另有所指，否則本章節所用詞彙應與本公司上述年報及二零二四年中期業績公告所述者具有相同涵義(視情況而定)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

本集團於下列主要業務分部進行其業務活動：(i)金融服務；(ii)物業投資及發展；(iii)自動化；及(iv)證券投資。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益約2,614.8百萬港元，較二零二零年增加66.2%。本公司擁有人應佔虧損約為189.0百萬港元，較截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約217.3百萬港元減少13.0%。

金融服務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，金融服務分部賺取約102.7百萬港元收益(二零二零年：約246.8百萬港元)，按年減少約58.4%，相當於本集團總收益約3.9%(二零二零年：15.7%)。經營虧損約181.9百萬港元(二零二零年：經營溢利約145.4百萬港元)。

證券經紀服務

過去多年，證券經紀團隊致力為其客戶提供更為全面專業便捷的服務，加大市場拓展，證券交易額在市場排名逐年上升。為把握活躍證券市場帶來的機會，本集團繼續透過多渠道投放廣告調整其市場策略，包括廣播廣告、電視廣告及熱門社交網絡並分配更多資源編製研究及分析報告。隨著eTrading移動應用增設更多熱門功能，由於其投資體驗更優，客戶更傾向於進行網上交易。

企業融資服務

企業融資團隊就客戶於股本及債務資本市場的集資活動為其提供保薦，包銷及配售服務。本集團亦就客戶的企業融資活動(包括重組、合併及收購)為其提供融資諮詢服務及其他企業諮詢服務。於二零二一年，本集團為多項IPO申請擔任保薦人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，並幫助發行私人及公眾證券。

資產管理服務

資產管理團隊向全球市場的高淨值人士、公司及機構客戶提供資金管理、全權委託賬戶管理及投資諮詢服務等一系列服務。於本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報日期，其擔任3個獨立投資組合公司基金(擁有6個獨立投資組合)的投資經理。此外，其亦就金融市場的廣泛投資產品向機構客戶提供投資諮詢服務。於二零二一年十二月三十一日，在管資產總額約為54.7億港元。

財富管理服務

作為領先的財富管理中心之一，香港為境內外客戶提供全面的金融服務。憑藉其地理優勢和服務於中國市場的長期經驗，香港有望在大中華區財富管理領域保持領先地位並進一步發展香港財富管理行業。於二零二一年，本公司可為客戶提供多元化的財富管理服務，以滿足不同客戶之理財要求。

放貸服務

本集團持有放債人公司牌照，同時為環聯資訊有限公司成員之一。本集團提供長期有抵押貸款(如股份按揭及物業按揭)及短期無抵押定期貸款。於二零二一年，本集團透過採納審慎方法及收緊貸款審批程序以加強其風險及資本管理，從而繼續優化放貸業務結構。

貴金屬交易服務

本集團作為金銀業貿易場的A1類別行員，可經營99金、港元公斤條、倫敦金／銀及本地白銀等業務。於二零二一年，其繼續致力向客戶提供優質的黃金白銀網上交易服務及全面的現貨及實物黃金、白銀等貴金屬交易業務，並同時提供投資管理及投資諮詢等服務，以供客戶把握獲利良機。

物業投資及發展業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部帶來收益約1,767.7百萬港元(二零二零年：約803.3百萬港元)，佔本集團總收益約67.6%(二零二零年：約51.0%)。收益增加主要由於本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零二零年有所增加。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業投資及發展分部產生經營溢利約98.0百萬港元，而去年錄得經營虧損約388.0百萬港元。由經營虧損轉向經營溢利主要由於毛利增加及位於中國的投資物業的公平值收益約144.2百萬港元。

本集團的物業投資及發展分部主要根植於粵港澳大灣區。目前分別在深圳、贛州及汕頭合共實施了三個物業投資及發展項目。物業投資及發展項目包括商業綜合體、高檔住宅、酒店、商業公寓、寫字樓。

本公司也於香港持有若干投資物業用於出租。

本集團所持主要物業

(A) 持作發展及／或出售之物業：

地點	分類	概約總樓面 面積 (平方米)	完工進度	估計完成日期	本集團 應佔權益
寶能太古城江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	住宅	5,629	完工待售	已完成	100%
寶能太古城江西省贛州市章江新區 梅關大道38號第K21號地塊	商業	28,494	完工待售	已完成	100%
寶能城江西省贛州市章江新區贛江 源大道第H25號地塊	商業	38,314	完工待售	已完成	100%
寶能城江西省贛州市章江新區贛江 源大道第H26號地塊	住宅	371	完工待售	已完成	100%
寶能城江西省贛州市章江新區贛江 源大道第H26號地塊	商業	16,994	完工待售	已完成	100%
贛州寶能中心 江西省贛州市章江 新區贛江源大道第H26號地塊	寫字樓	37,339	完工待售	已完成	100%

(B) 持作投資物業：

地點	分類	概約總樓面		估計完成日期	業權約滿 年份	本集團 應佔權益
		面積 (平方米)	完工進度			
寶新科技園(第一至三期)中國深圳市 光明高新區邦凱街9號	寫字樓、工業、 宿舍	426,878	一、二期：投 入使用；三 期：地基工程	二零二二年八月	二零五五年	75.5%
香港金鐘道89號力寶中心2座	寫字樓	880	投入使用	已完成	二零五九年	100%
寶能太古城江西省贛州市章江新區梅 關大道38號第K21號地塊	購物中心	22,868	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	購物中心	81,386	投入使用	已完成	二零五二年	100%
寶能城江西省贛州市章江新區贛江源 大道第H26號地塊	酒店	22,190	內部裝修	二零二二年八月	二零五二年	100%

自動化

截至二零二一年十二月三十一日止年度，自動化分部錄得創紀錄的收益約794.0百萬港元（二零二零年：約545.4百萬港元），較上一年度增長45.58%，佔本集團總收益約30.4%（二零二零年：約34.7%）。收益增加乃主要由於中國的製造業已經從新冠疫情中復甦，工廠已經恢復了生產並獲得了訂購機器和設備的訂單。

隨著中國邁入工業4.0時代，中國製造業加快向智能化轉型，「智慧工廠」和「智能生產」推動了對SMT設備的大量需求。本公司之附屬公司佳力科技有限公司專注於高端智能製造裝備包括SMT及半導體生產設備的銷售及技術服務，並提供設備租賃、融資等配套服務，將持續受惠於中國製造業轉型升級的發展機會。本集團也將持續投放更多資源於智能製造服務產業、為中國電子製造行業提供先進的智能製造裝備及解決方案，服務實體經濟，助力客戶邁向工業4.0時代。

證券投資

本集團一直以來投資在香港、中國及外國上市的股份，且一直調整投資策略，確保以十分謹慎的態度應對金融市場不明朗因素。於截至二零二一年十二月三十一日止年度，證券投資業務產生虧損約49.6百萬港元(二零二零年：約22.0百萬港元)。該分部的經營虧損約為67.8百萬港元(二零二零年：約62.2百萬港元)。

其他投資

於二零二一年十二月三十一日，本公司持有雲能國際控股集團有限公司32%的股權，雲能國際為一家主要從事有關潔淨能源、健康、投資管理、新能源及金融服務業務的聯營公司。透過與聯營公司股東的合作，本公司積極參與「一帶一路」戰略建設。

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團終止或出售多項業務／多間附屬公司，包括出售主要從事遊艇會所營運的粵錦亞洲及其附屬公司，並以實物分派的方式派發寶新置地股份以作為中期股息。寶新置地主要從事商品貿易及物業發展與投資。股份出售及分派對本集團年內財務狀況及業績有重大影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日的負債總額減少84.1%至約3,550百萬港元(二零二零年：約22,262百萬港元)。資產負債比率(按借貸除以資產淨值計算)大幅減少至31.7%(二零二零年：123.3%)。

持續經營業務

收益

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的收益增加約66.2%至約2,614.8百萬港元(二零二零年：約1,573.5百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二一年		二零二零年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益 比例	百萬港元	佔總收益 比例	
自動化	794.0	30.4%	545.4	34.7%	45.6%
金融服務	102.7	3.9%	246.8	15.7%	-58.4%
物業投資及發展	1,767.7	67.6%	803.3	51.0%	120.1%
證券投資	(49.6)	(1.9%)	(22.0)	(1.4%)	125.5%
	<u>2,614.8</u>	<u>100%</u>	<u>1,573.5</u>	<u>100%</u>	<u>66.2%</u>

於年內，物業投資及發展以及自動化分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益的67.6%及30.4%。

毛利及毛利率

年內毛利增加約28.0%至約432.8百萬港元(二零二零年：約338.1百萬港元)，而毛利率則減少至16.6%(二零二零年：21.5%)。該變動主要因本年度向客戶移交的物業銷售規模較二零二零年增加。

其他收益－淨額

年內其他收益淨額約254.5百萬港元(二零二零年：其他收益淨額約571.8百萬港元)，主要由於出售附屬公司收益減少約223.1百萬港元及由終止確認財務擔保合約所得收益減少約33.4百萬港元導致。

其他收入

其他收入增加約15.9%至約51.7百萬港元(二零二零年：約44.6百萬港元)。

分銷成本

分銷成本增加約20.1%至約139.9百萬港元(二零二零年：約116.5百萬港元)，佔總收益的5.4%(二零二零年：7.4%)。分銷成本增加主要由於員工成本增加約11.8百萬港元及廣告、推廣及展覽開支增加約5.8百萬港元。

行政費用

行政費用減少約16.4%至約284.1百萬港元(二零二零年：約340.0百萬港元)，乃由於有效實施成本控制政策以減少日常行政費用。

財務成本－淨額

財務成本淨額約66.1百萬港元(二零二零年：約20.0百萬港元)。

所得稅(開支)／抵免

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支約104.0百萬港元(二零二零年：所得稅抵免約52.3百萬港元)，乃主要由於重估物業產生遞延稅項抵免減少。

已終止經營業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售其於中國的遊艇會所業務及提供培訓服務，並於實物分派完成後不再從事商品貿易、高爾夫球練習場、卡拉OK場所、兒童遊戲室及健身房的經營與家電建材貿易。本集團確認終止經營業務溢利約47.7百萬港元。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約189.0百萬港元(二零二零年：約217.3百萬港元)。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為730.1百萬港元(二零二零年：約1,724.7百萬港元)。本集團的現金及現金等價物均主要以港元、人民幣及美元計值。流動資產淨值所反映的營運資金約1,765.4百萬港元(二零二零年：約7,789.3百萬港元)。流動比率約1.5(二零二零年：約1.6)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是31.7%(二零二零年：123.3%)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的借款總額約為2,006.3百萬港元，其中等值約46.8百萬港元、1,158.1百萬港元及801.4百萬港元乃分別以美元、港元及人民幣計值。

本集團於二零二一年十二月三十一日的借貸包括企業債券約356.0百萬港元(二零二零年：約1,020.0百萬港元)、信託收據貸款約14.8百萬港元(二零二零年：約8.7百萬港元)、銀行貸款約1,193.9百萬港元(二零二零年：約6,800.9百萬港元)及其他貸款約441.6百萬港元(二零二零年：5,562.4百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及其他借款結餘約797.6百萬港元按固定利率計息，約1,208.7百萬港元則按浮動利率計息。

於二零二一年十二月三十一日，借款約2,006.3百萬港元(佔借款總額100%)於一年內到期。

資產抵押

於二零二一年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約184.3百萬港元；(iii)投資物業約1,885.0百萬港元；(iv)按公平值計入損益的金融資產約121.0百萬港元；(v)本集團孖展客戶的抵押品約816.8百萬港元；及(vi)已抵押銀行存款約6.0百萬港元。

於二零二零年十二月三十一日的借款以(i)本公司、本公司股東、其若干附屬公司、關聯方及一名獨立第三方提供的擔保；(ii)一名獨立第三方擁有的物業；(iii)本公司若干附屬公司的股權；(iv)物業、廠房及設備約126.6百萬港元；(v)投資物業約5,536.7百萬港元；(vi)發展中物業約6,491.3百萬港元；(vii)已完工持作出售物業約1,333.4百萬港元；(viii)按公平值計入損益的金融資產約310.5百萬港元；(ix)本集團孖展客戶的抵押品約828.3百萬港元；(x)已抵押銀行存款約178.7百萬港元；及(xi)本公司一間附屬公司的集團內集團應收款項。

資金及財務政策

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。董事會認為，本集團擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。本集團定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

資本及其他承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元、1,424.4百萬港元及零(二零二零年：約215.2百萬港元、17,600.7百萬港元及3.8百萬港元)，分別與聯營公司的投資；投資物業及物業發展開支；以及物業、廠房及設備等有關。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約或任何其他用於對沖目的之金融工具。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。本集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有331名全職僱員(二零二零年：1,036名)。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團向其僱員提供有關環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域的定期培訓。本集團亦安排僱員參加外部專業培訓，以提高其專業知識及技能，拓寬專業視野。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及本集團的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。本集團僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。本集團每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。

本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司(姚建輝先生全資擁有的公司，「認購人」)訂立認購協議，內容有關以認購價每股0.25港元認購本公司4,000,000,000股新股份(「股份」)(「股份認購」)。有關股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告及本公司日期為二零一九年十月十日的通函(「該通函」)。

於二零一九年十二月十七日，本公司向認購人發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項約600,000,000港元。於二零二零年五月八日，本公司向認購人發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項約400,000,000港元。股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中936.1百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；	130.0
(ii) 投資；及	56.1
(iii) 企業融資分部	20.0
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	<hr/>
	936.1
	<hr/> <hr/>

除劃撥企業融資部並預期於二零二二年十二月三十一日之前動用的63.3百萬港元外，股份認購全部所得款項淨額已按該通函所載擬定用途悉數使用。未動用所得款項淨額存入香港銀行。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二零年：無)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團有以下重大出售附屬公司：

(I) 出售深圳市新鵬生鮮食品實業有限公司

於二零二一年六月二十三日，本集團以現金代價人民幣15,000,000元（相當於約18,270,000港元）出售其於深圳市新鵬生鮮食品實業有限公司（「深圳新鵬」）的51%股權，該公司主要從事海鮮貿易。有關出售深圳新鵬的進一步詳情，請參閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

(II) 出售粵錦亞洲有限公司

於二零二一年七月二十三日，本集團出售其於粵錦亞洲有限公司（「粵錦亞洲」）的全部股權，該公司主要從事遊艇會所經營以及提供培訓服務。有關出售粵錦亞洲的進一步詳情，請參閱本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報。

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團終止或出售多項業務／多間附屬公司，包括出售主要從事遊艇會所營運的粵錦亞洲及其附屬公司，並以實物分派的方式派發寶新置地股份以作為中期股息。寶新置地主要從事商品貿易及物業發展與投資。股份出售及分派對本集團年內財務狀況及業績有重大影響。本集團於二零二二年十二月三十一日的負債總額減少20.3%至約2,829.1百萬港元（二零二一年：約3,550.1百萬港元）。資產負債比率（按借貸除以資產淨值計算）大幅減少至27.6%（二零二一年：31.7%）。

持續經營業務

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的收益減少約69.0%至約811.4百萬港元(二零二一年：約2,614.8百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二二年		二零二一年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益 比例	百萬港元	佔總收益 比例	
自動化	574.6	70.8%	794.0	30.4%	-27.6%
金融服務	47.5	5.9%	102.7	3.9%	-53.7%
物業投資及發展	259.3	31.9%	1,767.7	67.6%	-85.3%
證券投資	(70.0)	(8.6%)	(49.6)	(1.9%)	41.1%
	<u>811.4</u>	<u>100%</u>	<u>2,614.8</u>	<u>100%</u>	<u>69.0%</u>

毛利及毛利率

年內毛利減少約69.9%至約182.2百萬港元(二零二一年：約605.5百萬港元)，而毛利率則增加至22.5%(二零二一年：23.2%)。該變動主要因本年度向客戶移交的物業銷售規模減少及與二零二一年相比自動化業務規模增加。

其他收益－淨額

年內其他收益淨額約53.8百萬港元(二零二一年：約254.5百萬港元)，主要由於壞賬撇銷約53.3百萬港元導致。

其他收入

其他收入增加約2.1%至約52.8百萬港元(二零二一年：約51.7百萬港元)。

分銷成本

分銷成本減少約86.0%至約19.6百萬港元(二零二一年：約139.9百萬港元)，佔總收益的2.4%(二零二一年：5.4%)。分銷成本減少主要由於員工成本減少約27.2百萬港元及廣告、推廣及展覽開支減少約53.8百萬港元。

行政費用

行政費用增加約15.2%至約327.4百萬港元(二零二一年：約284.1百萬港元)，乃由於撇銷貸款及墊款增加約53,400,000港元(二零二一年：無)所致。

財務收入／(成本)－淨額

財務收入淨額約41.5百萬港元(二零二一年：財務成本淨額約66.1百萬港元)。財務收入淨額增加的原因是按攤銷成本計量的金融資產的利息收入增加約107.0百萬港元。

所得稅開支

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支約29.4百萬港元(二零二一年：約104.0百萬港元)，乃主要由於年內應稅溢利減少。

已終止經營業務

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團出售其於中國的遊艇會所業務及提供培訓服務，並於實物分派完成後不再從事商品貿易、高爾夫球練習場及兒童遊戲室及健身房的經營與家電建材貿易。本集團確認終止經營業務溢利約47.7百萬港元。

本公司擁有人應佔虧損

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約551.5百萬港元(二零二一年：約189.0百萬港元)。

財務資源回顧**流動資金及財務資源**

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為486.3百萬港元(二零二一年：約730.1百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約1,051.1百萬港元(二零二一年：約1,765.4百萬港元)。流動比率約1.4(二零二一年：約1.5)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是27.6%(二零二一年：31.7%)。本集團於二零二二年十二月三十一日的借貸包括企業債券約341.0百萬港元(二零二一年：約356.0百萬港元)、信託收據貸款約8.8百萬港元(二零二一年：約14.8百萬港元)、銀行貸款約966.2百萬港元(二零二一年：約1,193.9百萬港元)及其他貸款約92.5百萬港元(二零二一年：441.6百萬港元)。

於二零二二年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約216.5百萬港元(二零二一年：約184.3百萬港元)；(iii)投資物業1,749.3百萬港元(二零二一年：約1,885.0百萬港元)；(iv)按公平值計入損益表的金融資產為零(二零二一年：約121.0百萬港元)；(v)本集團孖展客戶的抵押品為零(二零二一年：約816.8百萬港元)；及(vi)已抵押銀行存款為零(二零二一年：約6.0百萬港元)。

資本及其他承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元及424.1百萬港元(二零二一年：約215.2百萬港元及1,424.4百萬港元)，分別與聯營公司的投資以及投資物業及物業發展開支有關。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣(「**人民幣**」)及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。由於本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。本集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有292名全職僱員(二零二一年：331名)。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。本公司於二零二零年

六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

二零一九年七月之股份認購所得款項用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司(姚建輝先生全資擁有的公司，「認購人」)訂立認購協議，內容有關以認購價每股0.25港元認購本公司4,000,000,000股新股份(「股份」)(「股份認購」)。有關股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告及本公司日期為二零一九年十月十日的通函(「該通函」)。於二零一九年十二月十七日，本公司向認購人發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項約600,000,000港元。於二零二零年五月八日，本公司向認購人發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項約400,000,000港元。股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中941.8百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
(ii) 投資	57.1
(iii) 企業融資分部	24.7
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	<hr/>
	941.8

股份認購所得999.4百萬港元所得款項淨額中，未動用金額57.6百萬港元預期將於二零二二年十二月三十一日前由企業融資部動用。然而，由於疫情蔓延超過兩年，企業融資部受到嚴重影響。因此，本公司唯可預計未動用金額57.6百萬港元將於二零二三年十二月三十一日前動用。除上述披露者外，股份認購全部所得款項淨額已按該通函所載擬定用途悉數使用。

未動用所得款項淨額存入香港銀行。

於二零二三年二月配售事項所得款項之用途

於二零二三年二月二十七日，本公司與寶新證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，配售代理將按竭誠原則促使不少於六名承配人按配售價每股配售股份0.34港元認購最多

313,875,122股本公司新股份(「該配售事項」)。配售股份將根據於二零二二年六月的股東週年大會批准的一般授權配發及發行。有關該配售事項的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十七日的公告。

於二零二三年三月二十二日，本公司向承配人配發及發行310,624,390股新股份並收到所得款項約105,612,293港元。該配售事項的所得款項淨額為約104,412,293港元，其中約90%將用於償還到期債務，其餘將用作本集團一般營運資金。

本公司預期將於二零二三年十二月三十一日之前悉數動用配售事項所得款項淨額。任何尚未動用的所得款項淨額將存放於香港銀行。

或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二一年：無)。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務和前景可能受到一些風險和不確定因素的影響。本集團將討論已識別的主要風險和不確定因素。除下文所列明者外，可能還存在其他風險和不確定因素，本集團尚未悉知該等風險和不確定因素，或者彼等現在可能並非重大的，但日後可能為重大。此外，由於解決這些問題所採取的措施的固有局限性，永遠不能完全消除風險。然而，倘認為減輕風險不具成本效益，風險可能由於戰略原因而被接受。

操作風險

操作風險是由於內部流程、人員和系統不適當或失效而導致的財務損失或聲譽損失的風險。本集團管理操作風險的責任在於分支及部門層面的每項職能。

本集團的主要職能由標準操作程序、權限限制和報告框架指導。本集團將識別及評估關鍵業務風險，並儘早向高級管理層報告此類風險問題，以便採取適當的風險應對措施。

行業風險

本集團的金融服務業務須遵守多項規定。其中包括營運附屬公司(如寶新證券有限公司及寶新資產管理有限公司)需根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)開展業務。本集團需要確保持續遵守所有適用法例、規例及指引，以及讓相關監管當局信納我們繼續為持牌人的適當人選。倘相關法例、規例及指引有任何變動或收緊，本集團的業務活動將面對更高的合規要求。此外，倘本集團未能符合不時的適用規則及規例，我們將可能面臨罰款或限制我們進行業務活動，甚或暫停或收回我們經營金融服務業務的全部或部分牌照。此外，一

如本集團所有其他業務，金融服務業務亦不能避開市場變動。金融市場不景亦可能會對本集團的金融服務業務造成不利影響。

本集團的自動化業務在競爭激烈的環境中經營。本集團面臨來自全球技術公司的激烈競爭和快速的技術變革，這可能使本集團開發和使用的技術過時。因此，本集團的產品可能失去其競爭性，對本集團維持市場份額的能力造成不利影響。未能維持本集團的競爭地位，可能對此等業務分部的業績和利潤造成重大不利影響。此外，中國及美國近期的貿易戰對中國內地的營商環境將有影響。若中美貿易戰將維持一段時間，本集團需密切注意市場環境及將制定另一套計劃應對。

本集團的證券投資業務對市場情況及本集團持有的證券價格波動頗為敏感。證券市場的任何重大衰退都可能影響本集團證券投資的市值，並可能對本集團的業績造成不利影響。

財務風險

在經營活動中，本集團面臨各種金融風險，包括市場、流動性和信貸風險。貨幣環境改變和利率週期，可能對本集團於中國的財務狀況和經營業績產生重大影響。

本集團的盈利及資本或其達致業務目標的能力可能會因匯率、利率及股票價格變動而受到不利影響。特別是，本集團功能貨幣的任何貶值可能影響其毛利率。本集團密切監控其資產和負債的相關外匯狀況，並相應地分配其持有的不同貨幣，以盡量減少外匯風險。

如果本集團無法獲得足夠的資金為其業務融資，則可能面臨流動性風險。在管理流動性風險時，本集團監控其現金流量，並維持足夠水平的現金和信用額度，以便為其業務融資並減少現金流量波動的影響。

本集團面對客戶的信貸風險。為盡量減低風險，對新客戶加強信用評估。而本集團繼續監察現有客戶，進一步完善風險控制措施。

人力及自留風險

本集團在經營業務的國家的人力資源競爭可能導致本集團無法吸引和留住具備滿足其要求的技能、經驗和能力水平的關鍵人才。本集團將繼續提供薪酬待遇和獎勵計劃，以便吸引、留住和激勵合適的候選人和人員。

業務風險

本集團不斷面對衡量及應對其所經營行業內的市場變化的挑戰。任何未能正確解釋市場趨勢及相應地調整策略以適應此等變動可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

截至二零二二年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

於截至二零二二年十二月三十一日止年度概無重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

截至二零二三年十二月三十一日止年度**財務回顧**

本集團於二零二三年十二月三十一日的負債總額增加60.6%至約4,543.9百萬港元(二零二二年：約2,829.1百萬港元)，乃由於本年度收購附屬公司所致。資產負債比率(按借貸除以資產淨值計算)減少至24.3%(二零二二年：27.6%)。

收益

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的收益減少約8.8% (二零二二年：69.0%) 至約740.3百萬港元 (二零二二年：約811.4百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	二零二三年		二零二二年		百分比變動
	百萬港元	佔總收益 比例	百萬港元	佔總收益 比例	
自動化	431.8	58.3%	574.6	70.8%	-24.90%
金融服務	38.2	5.2%	47.5	5.9%	-19.6%
物業投資及發展	354.7	47.9%	259.3	31.9%	-36.8%
證券投資	(84.4)	(11.4)%	(70.0)	(8.6)%	-20.6%
	<u>740.3</u>	<u>100%</u>	<u>811.4</u>	<u>100%</u>	<u>-8.8%</u>

於年內，自動化以及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益約58.3% (二零二二年：70.8%) 及約47.9% (二零二二年：31.9%)。

毛利及毛利率

年內毛利減少約23.9%至約138.6百萬港元 (二零二二年：約182.2百萬港元)，而毛利率則減少至18.7% (二零二二年：22.5%)。該變動主要因本年度自動化分部以及物業投資及發展分部競爭加劇，導致可實現毛利率較二零二二年有所下降。

其他虧損／收益－淨額

年內其他虧損淨額約7.4百萬港元 (二零二二年：年內其他收益淨額約53.8百萬港元)，主要由於二零二二年收回過往年度已撇銷壞賬減少約53.3百萬港元。

其他收入

其他收入減少約71.2%至約15.2百萬港元 (二零二二年：約52.8百萬港元)，乃由於雜項收入由二零二二年約49.5百萬港元減少至二零二三年約12.1百萬港元。

分銷成本

分銷成本減少約2.9%至約20.1百萬港元(二零二二年：約19.6百萬港元)，佔總收益的2.7%(二零二二年：2.4%)。與去年相比並無大幅波動。

行政費用

行政費用減少約25.3%至約244.6百萬港元(二零二二年：約327.4百萬港元)，乃主要由於兩年間撤銷貸款及墊款減少53百萬港元以及匯兌虧損減少38百萬港元所致。

財務成本－淨額

於二零二三年，財務成本淨額約31.1百萬港元(二零二二年：財務收入淨額約41.5百萬港元)。財務成本淨額減少的原因是按攤銷成本計量的金融資產的利息收入於二零二二年減少約112.2百萬港元。

所得稅開支

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團錄得所得稅開支約12.8百萬港元(二零二二年：約29.4百萬港元)，乃主要由於本年度應稅溢利減少。

本公司擁有人應佔溢利／虧損

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司錄得本公司擁有人應佔溢利約102.5百萬港元(二零二二年：虧損約551.5百萬港元)。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為562.3百萬港元(二零二二年：約486.3百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約1,985.7百萬港元(二零二二年：約1,051.1百萬港元)。流動比率約1.6(二零二二年：約1.4)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是24.3%(二零二二年：27.6%)。

本集團於二零二三年十二月三十一日的借貸包括企業債券約313.0百萬港元(二零二二年：約341.0百萬港元)、信託收據貸款約零港元(二零二二年：約8.8百萬港元)、銀行貸款約422.8百萬港元(二零二二年：約966.2百萬港元)及其他貸款約987.6百萬港元(二零二二年：約92.5百萬港元)。

於二零二三年十二月三十一日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約198.3百萬港元(二零二二年：約199.6百萬港元)；(iii)投資物業1,832.5百萬港元(二零二二年：約1,749.3百萬港元)；及(iv)已抵押銀行存款約為237.8百萬港元(二零二二年：零港元)。

資本及其他承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團已訂約但未撥備的資本承擔約215.2百萬港元、3,585.1百萬港元及1,255.0百萬港元，分別與聯營公司的投資、投資物業及物業發展開支，以及有關汕頭市泰盛股權的經修訂第二階段代價有關(二零二二年：約215.2百萬港元及424.1百萬港元，分別與聯營公司的投資以及投資物業及物業發展開支有關)。

貨幣風險及管理

於年內，本集團的收款主要以港元、人民幣(「**人民幣**」)及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

由於本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於年內，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流及股東權益等內部資源及銀行融資提供資金。本集團預期會有充裕資源及銀行融資來應付其資本開支及營運資金需要。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資，配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團主要在香港及中國內地僱有406名(二零二二年：292名)全職僱員。僱員之薪酬乃根據個別人士之責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力之額外福利。

本公司於二零二零年六月二日採納一項購股權計劃，以激勵或獎賞員工，購股權將根據購股權計劃授予合資格僱員。

二零一九年七月股份認購所得款項之用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司(「寶新發展」)訂立認購協議，內容有關認購本公司4,000,000,000股新股份(「股份」)，認購價為每股股份0.25港元(「寶新發展股份認購」)。有關寶新發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告和本公司日期為二零一九年十月十日的通函(「二零一九年通函」)。

於二零一九年十二月十七日，本公司向寶新發展發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項為600.0百萬港元。於二零二零年五月八日，本公司向寶新發展發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項為400.0百萬港元。寶新發展股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，其中943.8百萬港元已用於以下用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；及	130.0
(ii) 投資	57.1
(iii) 企業融資分部	26.7
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	300.0
	943.8

於本報告日期，寶新發展股份認購所得的999.4百萬港元所得款項淨額中，劃撥企業融資部的55.6百萬港元尚未動用。隨著企業融資部於二零二三年十二月三十一日終止營運，本公司會將有關金額用於償還到期債務，以降低借貸成本。除上文所披露者外，寶新發展股份認購的所有所得款項淨額均已用於二零一九年通函所述的預期用途。

二零二三年二月配售事項所得款項之用途

於二零二三年二月二十七日，本公司與寶新證券有限公司（「**配售代理**」）訂立配售協議，據此，配售代理將按竭誠原則促使不少於六名承配人按配售價每股配售股份0.34港元認購最多313,875,122股本公司新股份（「**該配售事項**」）。配售股份將根據於二零二二年六月的股東週年大會批准的一般授權配發及發行。有關該配售事項的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十七日的公告。

於二零二三年三月二十二日，本公司向承配人配發及發行310,624,390股新股份並收到所得款項約105.6百萬港元。該配售事項的所得款項淨額為約104.4百萬港元，其中約90%將用於償還到期債務，其餘將用作本集團一般營運資金。

於本報告日期，所得款項淨額約104,412,293港元已按擬定用途悉數動用。

二零二三年四月股份認購所得款項之用途

於二零二三年四月二十日，本公司與中浩發展有限公司（「**中浩發展**」）訂立認購協議，按每股0.281港元的認購價認購800,000,000股本公司新股（「**中浩發展股份認購**」）。有關中浩發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十日的公告及本公司日期為二零二三年六月二日的通函。

於二零二三年七月二十六日，本公司向中浩發展發行及配發800,000,000股新股份，並收取款項224.8百萬港元。中浩發展股份認購的所得款項淨額約為224.7百萬港元，其中約90%將用於償還到期債務，餘款將用作本集團一般營運資金。指定用作一般營運資金的所得款項淨額將用於(i)本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支及(ii)本集團的行政費用，包括但不限於水電費。

中浩發展股份認購的所得款項淨額中，分別劃撥償還到期債務及本集團一般營運資金的約134.0百萬港元及8.6百萬港元尚未動用。尚未動用的所得款項淨額已存放於香港銀行，預期將於二零二四年十二月三十一日前動用。下表載列中浩發展股份認購所得款項淨額用途明細及說明：

百萬港元

1.	償還到期債務	68.23
2.	一般營運資金	
	(i) 本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支	9.70
	(ii) 本集團的行政費用，包括但不限於水電費	4.17
		82.10

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大或然負債(二零二二年：無)。

本公司之購股權計劃

本公司採用一項購股權計劃(「購股權計劃」)，該計劃乃根據本公司股東於二零二零年六月二日通過的書面決議案。於本公告日期，本公司根據購股權計劃可發行的股份總數為156,937,561股，相當於截至採用購股權計劃之日本公司全部已發行股本之約5.86%。

於本公告日期，本公司概無根據購股權計劃授出購股權。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務和前景可能受到一些風險和不確定因素的影響。本集團將討論已識別的主要風險和不確定因素。除下文所列明者外，可能還存在其他風險和不確定因素，本集團尚未悉知該等風險和不確定因素，或者彼等現在可能並非重大的，但日後可能為重大。此外，由於解決這些問題所採取的措施的固有局限性，永遠不能完全消除風險。然而，倘認為減輕風險不具成本效益，風險可能由於戰略原因而被接受。

操作風險

操作風險是由於內部流程、人員和系統不適當或失效而導致的財務損失或聲譽損失的風險。本集團管理操作風險的責任在於分支及部門層面的每項職能。

本集團的主要職能由標準操作程序、權限限制和報告框架指導。本集團將識別及評估關鍵業務風險，並儘早向高級管理層報告此類風險問題，以便採取適當的風險應對措施。

行業風險

本集團的金融服務業務須遵守多項規定。其中包括營運附屬公司(如寶新證券有限公司及大西洋資產管理有限公司)需根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)(香港法例第571章)開展業務。本集團需要確保持續遵守所有適用法例、規例及指引，以及讓相關監管當局信納我們繼續為持牌人的適當人選。倘相關法例、規例及指引有任何變動或收緊，本集團的業務活動將面對更高的合規要求。此外，倘本集團未能符合不時的適用規則及規例，我們將可能面臨罰款或限制我們進行業務活動，甚或暫停或收回我們經營金融服務業務的全部或部分牌照。此外，一如本集團所有其他業務，金融服務業務亦不能避開市場變動。金融市場不景亦可能會對本集團的金融服務業務造成不利影響。

本集團的自動化業務在競爭激烈的環境中經營。本集團面臨來自全球技術公司的激烈競爭和快速的技術變革，這可能使本集團開發和使用的技術過時。因此，本集團的產品可能失去其競爭性，對本集團維持市場份額的能力造成不利影響。未能維持本集團的競爭地位，可能對此等業務分部的業績和利潤造成重大不利影響。此外，中國及美國近期的貿易戰對中國內地的營商環境將有影響。若中美貿易戰將維持一段時間，本集團需密切注意市場環境及將制定另一套計劃應對。

本集團的證券投資業務對市場情況及本集團持有的證券價格波動頗為敏感。證券市場的任何重大衰退都可能影響本集團證券投資的市值，並可能對本集團的業績造成不利影響。

財務風險

在經營活動中，本集團面臨各種金融風險，包括市場、流動性和信貸風險。貨幣環境改變和利率週期，可能對本集團於中國的財務狀況和經營業績產生重大影響。

本集團的盈利及資本或其達致業務目標的能力可能會因匯率、利率及股票價格變動而受到不利影響。特別是，本集團功能貨幣的任何貶值可能影響其毛利率。本集團密切監控其資產和負債的相關外匯狀況，並相應地分配其持有的不同貨幣，以盡量減少外匯風險。

如果本集團無法獲得足夠的資金為其業務融資，則可能面臨流動性風險。在管理流動性風險時，本集團監控其現金流量，並維持足夠水平的現金和信用額度，以便為其業務融資並減少現金流量波動的影響。

本集團面對客戶的信貸風險。為盡量減低風險，對新客戶加強信用評估。而本集團繼續監察現有客戶，進一步完善風險控制措施。

人力及自留風險

本集團在經營業務的國家的人力資源競爭可能導致本集團無法吸引和留住具備滿足其要求的技能、經驗和能力水平的關鍵人才。本集團將繼續提供薪酬待遇和獎勵計劃，以便吸引、留住和激勵合適的候選人和人員。

業務風險

本集團不斷面對衡量及應對其所經營行業內的市場變化的挑戰。任何未能正確解釋市場趨勢及相應地調整策略以適應此等變動可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

截至二零二三年十二月三十一日止年度重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團有以下重大收購附屬公司：

收購汕頭市泰盛科技有限公司

於二零二三年三月二十二日，本集團以代價人民幣1,175,550,000元收購汕頭市泰盛科技有限公司「**汕頭市泰盛**」總股權及實際繳足註冊資本的51%，該公司僅於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目。有關收購汕頭市泰盛的進一步詳情，請參閱截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報。

於二零二三年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資。

截至二零二四年六月三十日止六個月

展望

自動化分部的前景

展望未來，製造商將持續在智慧製造領域加大對集成平台的投入。儘管SMT製造設備銷售在短期內繼續面臨市場放緩的勢態，但手機市場溫和復蘇將引領消費電子行業成長。資料顯示，目前全球手機銷量已經連續三個季度同比增長的同時，預計全球智慧手機市場有望在二零二四年實現增長。中長期AI賦能智慧終端機需求有望驅動手機和電腦換機加速，催生更多的人工智慧應用終端，而資料中心、智慧電網、綠色能源等配套設施的需求也將激增，上述產品大部分都需要使用SMT設備和半導體設備進行製造，憑藉豐富的產品組合和持續創新，集團對自動化分部前景及增長潛力依然保持樂觀，相信該分部在人工智慧時代將處於有利的競爭地位。

本公司的客戶包括中國大部分主要通訊及高端電子產品製造商，該部分客戶的業務網路有全球佈局的趨勢。隨著中國製造商在全球的競爭力不斷增加，並加大在海外設立生產基地，公司也將伴隨客戶步伐加快在海外提供相應智慧製造及服務方案。

物業投資及發展業務的前景

目前，本集團分別在深圳、贛州及汕頭合共實施了三個物業投資項目。

深圳發展項目

深圳發展項目(亦普遍稱為邦凱科技園)聚焦租務推廣及租金高效回款，以加強其物業投資策略。其目標是提高該項物業投資的出租率及應收回款率，同時加快三期建設。本集團將繼續提升園區品牌價值，吸引優質國家高新技術企業入駐園區，確保園區持續為產業和創新的首選目的地。

贛州發展項目

贛州發展項目(亦普遍稱為寶能太古城及寶能世紀城)的銷售及租賃方面，本集團將因應目前市場動態調整其銷售策略，策略重點調整為擴大寫字樓客戶群及尋求澤豐中心內寫字樓及酒店銷售的全面包銷交易。車位銷售方面，項目將向潛在買家提供優惠，以提高銷售率。

贛州發展項目的商業方面，本集團致力提升環球匯的獨特吸引力，翻新其古樹廣場，使環球匯在競爭項目中別具一格，並創造客戶磁石效應，將其影響力延伸至鄰近商鋪，從而刺激整個項目的客流量。此外，本集團將根據市場需求調整招商和商業規劃，以吸引大型兒童娛樂及餐飲企業，這將進一步豐富項目的商業環境。

汕頭發展項目

本集團正梳理汕頭發展項目(亦普遍稱為汕頭時代灣發展項目)的銷售及租賃策略，以滿足市場需求。本集團著重於兩個主要目標：促進銷售及保交樓。本集團以現有物業為主，利用現有租戶網絡發掘新的銷售線索，以挖掘南區的潛力，並致力於快速完成大型交易。本集團亦正尋求與大型客戶及政府類客戶續約以維持重要的合作夥伴關係，同時宣傳項目詳細資訊及政策優惠以吸引新客戶，並密切關注市場趨勢以調整其推廣策略。

本集團正梳理汕頭項目的銷售及租賃策略，以滿足市場需求。汕頭項目的兩個主要目標為促進銷售及保交樓。本集團以現有物業為主，利用現有租戶網絡發掘新的銷售線索，以挖掘南區的潛力，並致力於快速完成大型交易。本集團亦正尋求與大型客戶及政府類客戶續約以維持重要的合作夥伴關係，同時宣傳項目詳細資訊及政策優惠以吸引新客戶，並密切關注市場趨勢以調整其推廣策略。

金融服務業務的前景

儘管於多個不明朗因素困擾環球經濟前景，本集團將繼續積極把握經濟復蘇為金融市場帶來的機遇，持續優化客戶交易體驗，以提升其市場板塊競爭力。同時本集團將堅守其審慎的方針，審視其融資服務並採取適當策略減低下行風險，致力維持穩定的業務發展。

就二零二四年下半年，我們預計美聯儲可能會實施降息，或會導致股票及債券市場的市場波動加劇。為應對有關情況，我們的投資策略可能會更為保守，著重風險管理及保本。然而，儘管市場波動性可能加劇，我們的投資經理仍致力探索於虛擬資產領域的機會，並正考慮申請該領域經營牌照的可能性，反映我們不斷致力保持領先地位，並善用資產管理行業的新興趨勢。

財務回顧

收益

本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的收益增加13.6%至約379.4百萬港元(二零二三年六月三十日：約333.9百萬港元)。分部收益分析呈列如下：

	截至六月三十日止六個月				
	二零二四年		二零二三年		百分比 變動
	百萬港元	佔總收益 比例	百萬港元	佔總收益 比例	
自動化	228.4	60.2%	213.0	63.8%	7.2%
金融服務	24.8	6.5%	30.6	9.2%	(19.0%)
物業投資及發展	124.1	32.7%	146.7	43.9%	(15.4%)
證券投資	2.1	0.6%	(56.4)	(16.9%)	103.7%
	<u>379.4</u>	<u>100%</u>	<u>333.9</u>	<u>100.0%</u>	<u>13.6%</u>

於本期間，自動化分部以及物業投資及發展分部為本集團的主要收益來源，分別佔總收益的60.2%及32.7%。

毛利及毛利率

毛利增加133.9%至約122.8百萬港元(二零二三年六月三十日：約52.5百萬港元)，而毛利率則增加至32.4%(二零二三年六月三十日：15.7%)。二零二四年毛利及毛利率增長主要是由於截至二零二四年六月三十日止期間之證券投資毛利約2.0百萬港元與截至二零二三年六月三十日止期間之證券投資毛損約56.4百萬港元之間的巨大差異所致。該差異乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月中國金融市場轉差導致本集團基金組合的公平值大幅下降所致。

該差異導致本集團的毛利率由二零二三年的15.7%上升至二零二四年的32.4%。倘撇除該差額，截至二零二四年六月三十日止期間的毛利率應調整為32.0%，而截至二零二三年六月三十日止期間的毛利率應調整為27.9%。

其他(虧損)/收益－淨額

期內其他虧損淨額約為60.1百萬港元(二零二三年六月三十日：其他收益淨額約2.7百萬港元)。該扭盈為虧主要由於截至二零二四年六月三十日止六個月出售物業、廠房及設備之虧損約60.6百萬港元所致。

其他收入

其他收入增加3.2%至約3.2百萬港元(二零二三年六月三十日：約3.1百萬港元)。

分銷成本

分銷成本減少27.0%至約8.9百萬港元(二零二三年六月三十日：約12.2百萬港元)，佔總收益的2.3%(二零二三年六月三十日：3.6%)。分銷成本減少的主要原因是廣告、促銷及展覽費用以及佣金費用減少約4.0百萬港元。

行政費用

行政費用減少14.6%至約72.5百萬港元(二零二三年六月三十日：約84.9百萬港元)，此乃由於旨在減少日常行政開支的成本控制政策得以有效實施以及外匯收益淨值增加。

財務成本－淨額

財務成本淨額為約11.1百萬港元(二零二三年六月三十日：約31.0百萬港元)。該扭盈為虧乃由於銀行存款利息收入增加。

所得稅抵免/(開支)

所得稅抵免約為19.4百萬港元(二零二三年六月三十日：所得稅開支約23.9百萬港元)，因投資物業重估產生的遞延稅項資產大幅增加所致。

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

本公司錄得本公司擁有人應佔虧損約79.8百萬港元(二零二三年六月三十日：溢利約648.7百萬港元)。該減少主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月收購一間附屬公司產生的議價收購收益約553,878,000港元，而截至二零二四年六月三十日止六個月之相應金額為零。

財務資源回顧**流動資金及財務資源**

藉採取審慎的財務管理方針，本集團繼續維持健康的財政狀況。於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物合共約為608.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約562.3百萬港元)。流動資產淨值所反映的營運資金約2,131.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約1,985.7百萬港元)。流動比率約1.7(二零二三年十二月三十一日：約1.6)。根據借貸除以資產淨值計算的資產負債比率是22.4%(二零二三年十二月三十一日：24.3%)。

本公司於二零二四年六月三十日的借貸包括企業債券約290.0百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約313.0百萬港元)、銀行貸款約452.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約422.8百萬港元)及其他貸款約795.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約987.6百萬港元)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日的借貸由以下各項作抵押：(i)本公司、本公司股東、本公司若干附屬公司及關聯方提供的擔保；(ii)物業、廠房及設備約118.4百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約149.1百萬港元)；(iii)投資物業約2,120.7百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約1,847.8百萬港元)；及(iv)已抵押銀行存款約237.8百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約237.8百萬港元)。

於二零二四年六月三十日，賬面值約為263.3百萬港元(二零二三年十二月三十一日：265.2百萬港元)之持作出售物業已予抵押，作為就借予一名關聯方之計息借貸提供以一間中國金融機構為受益人之銀行借貸擔保。

資本及其他承擔

於二零二四年六月三十日，本集團已訂約但未撥備的資本及其他承擔約215.2百萬港元、3,458.4百萬港元及1,069.1百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約215.2百萬港元、3,585.1百萬港元及1,255.0百萬港元)，分別涉及於聯營公司的投資、投資物業及物業發展支出，以及汕頭市泰盛股權的經修訂第二階段代價。

貨幣風險及管理

於本期間，本集團的收款主要以港元、人民幣（「**人民幣**」）及美元列值。本集團主要以港元、人民幣及美元付款。

因本集團自動化及物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故本集團大部分物業發展成本及勞工成本均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響本集團的盈利能力。本集團將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於本期間，本集團並無訂立任何外匯遠期合約。

未來資本投資計劃及預期資金來源

本集團的經營及資本開支主要透過營運現金流量、擁有人權益等內部資源及銀行融資來提供資金。本集團預計有充足的資源及銀行融資來滿足其資本開支和營運資金需求。

為未來業務發展籌集資金

當本集團認為其擴大業務及開發新業務有資金需求時，其將探索可能的融資方式，如債務融資、配售新股或發行公司債券。

僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團在香港及中國僱有306名全職僱員（二零二三年十二月三十一日：406名）。僱員薪酬乃根據個別人士的責任、才幹及技能、經驗及表現以及市場薪酬水平釐定。員工福利包括醫療保險、公積金及其他具競爭力的額外福利。

為鼓勵或嘉獎員工，本公司於二零二零年六月二日採納了購股權計劃。本公司將根據購股權計劃向合資格僱員授出購股權。

主要風險及不確定因素

本集團的財務狀況、經營業績、業務和前景可能受到一些風險和不確定因素的影響。本集團已識別的主要風險和不確定因素在本節中討論。除下文所列明者外，可能還存在其他風險和不確定因素，本集團尚未悉知該等風險和不確定因素，或者彼等現在可能並非重大的，但日後可能為重大。此外，由於解決這些問題所採取的措施的固有局限性，永遠不能完全消除風險。然而，由於戰略原因或倘認為減輕風險不具成本效益，風險可能被接受。

操作風險

操作風險是由於內部流程、系統和人員表現不適當或失效而導致的財務損失或聲譽損失的風險。本集團管理操作風險的責任在於分支及部門層面的每項職能。

本集團的主要職能由標準操作程序、權限限制和報告框架指導。本集團將識別及評估關鍵操作風險，並儘早向高級管理層報告此類風險問題，以便採取適當的風險控制措施。

行業風險

本集團的金融服務業務須遵守多項監管規定。其中包括營運附屬公司(如寶新證券有限公司及大西洋資產管理有限公司)需根據證券及期貨條例(第571章)開展業務。本集團需要確保持續遵守所有適用法例、規例及指引，以及讓相關監管當局信納我們繼續為持牌人的適當人選。倘相關法例、規例及指引有任何變動或收緊，本集團的業務活動將面對更高的合規要求。此外，倘本集團未能符合不時的適用規則及規例，我們將可能面臨罰款或限制我們進行業務活動，甚或暫停或收回我們經營金融服務業務的部分或全部牌照。此外，一如本集團所有其他業務，金融服務業務亦不能避開市場變動。金融市場不景氣亦可能會對本集團的金融服務業務造成不利影響。

本集團的物業投資及發展業務受市況波動、經濟表現及政府政策限制。若中國及香港的房地產市場表現不佳，則其將對本集團業務產生直接負面影響。本集團將密切注意市況，並將實施合適計劃以應對市況及政府政策的變動。

本集團的自動化業務不可避免地受到新冠疫情的影響。若疫情將維持一段時間，本集團需密切注意市場環境及將制定另一套計劃應對。

本集團的證券投資業務對市場情況及本集團持有的證券價格波動頗為敏感。證券市場的任何重大衰退都可能影響本集團證券投資的市值，並可能對本集團的業績造成不利影響。

財務風險

在經營活動中，本集團面臨各種金融風險，包括市場、流動性和信用風險。貨幣環境改變和利率週期可能對本集團於中國的財務狀況和經營業績產生重大影響。

本集團的盈利及資本或其達致業務目標的能力可能會因匯率、利率及股票價格變動而受到不利影響。本集團密切監控其資產和負債的相關外匯狀況，並相應地分配其持有的不同貨幣，以盡量減少外匯風險。

如果本集團無法獲得足夠的資金為其業務融資，則可能面臨流動性風險。在管理流動性風險時，本集團監控其現金流量，並維持足夠水平的現金和信用額度，以便為其業務融資並減少現金流量波動的影響。

本集團面對客戶的信用風險。為盡量減低風險，對新客戶加強信用評估。而本集團繼續監察現有客戶，進一步完善風險控制措施。

人力及自留風險

本集團在經營業務的國家的人力資源競爭可能導致集團無法吸引和留住具備滿足其要求的技能、經驗和能力水平的關鍵人才。本集團將繼續提供薪酬待遇和獎勵計劃，以便吸引、留住和激勵合適的候選人和人員。

業務風險

本集團不斷面對衡量及應對其所經營行業內的市場變化的挑戰。任何未能正確解讀市場趨勢及相應地調整策略以適應此等變動可能對本集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

二零一九年七月股份認購所得款項的用途

於二零一九年七月十日，本公司與寶新發展有限公司（「寶新發展」）訂立認購協議，內容有關認購本公司4,000,000,000股新股份（「股份」），認購價為每股股份0.25港元（「寶新發展股份認購」）。有關寶新發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零一九年七月十日的公告和本公司日期為二零一九年十月十日的通函（「二零一九年通函」）。

於二零一九年十二月十七日，本公司向寶新發展發行及配發2,400,000,000股新股份，收取所得款項為600百萬港元。於二零二零年五月八日，本公司向寶新發展發行及配發1,600,000,000股新股份，收取所得款項為400百萬港元。寶新發展股份認購的所得款項淨額約為999.4百萬港元，並已悉數用於下表所載用途：

	百萬港元
1. 提供經紀服務及企業融資	
(i) 證券經紀及孖展融資；	130.0
(ii) 投資；及	57.1
(iii) 企業融資分部	26.7
2. 資產管理業務拓展	180.0
3. 借貸業務拓展	250.0
4. 一般營運資金	355.6
	999.4

於二零二三年四月股份認購所得款項之用途

於二零二三年四月二十日，本公司與中浩發展有限公司（「中浩發展」）訂立認購協議，按每股0.281港元的認購價認購800,000,000股本公司新股（「中浩發展股份認購」）。有關中浩發展股份認購的更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月二十日的公告及本公司日期為二零二三年六月二日的通函。

於二零二三年七月二十六日，本公司向中浩發展發行及配發800,000,000股新股份，並收取款項224.8百萬港元。中浩發展股份認購的所得款項淨額約為224.7百萬港元，其中約90%將用於償還到期債務，餘款將用作本集團一般營運資金。指定用作一般營運資金的所得款項淨額將用於(i)本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支及(ii)本集團的行政費用，包括但不限於水電費。

中浩發展股份認購的所得款項淨額中，分別劃撥償還到期債務及本集團一般營運資金的約134.0百萬港元及8.6百萬港元尚未動用。尚未動用的所得款項淨額已存放於香港銀行，預期將於二零二四年十二月三十一日前動用。下表載列中浩發展股份認購所得款項淨額用途明細及說明：

	百萬港元
1. 償還到期債務	68.23
2. 一般營運資金	
(i) 本集團的分銷成本，包括但不限於員工成本、廣告、推廣及展覽開支	9.70
(ii) 本集團的行政費用，包括但不限於水電費	4.17
	<u>82.10</u>

截至二零二四年六月三十日止六個月重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司

出售寶能太古城之物業

於二零二三年十二月，本公司之間接全資附屬公司萊華泰豐有限公司同意向本公司獨立第三方贛州通泰文旅產業有限公司出售其寶能太古城之物業。有關該出售事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十二月八日之公告及本公司日期為二零二四年二月二十九日之通函。

出售寶能世紀城之物業

於二零二四年四月，本公司之間接全資附屬公司萊華泰盛有限公司同意向本公司獨立第三方深圳匯豐華創商業有限公司出售其寶能世紀城之物業。有關該出售事項之更多詳情，請參閱本公司日期為二零二四年四月二十九日之公告及本公司日期為二零二四年六月二十八日之通函。

除上文或本文另有所披露者外，截至二零二四年六月三十日止六個月，概無重大投資、重大收購或出售附屬公司及聯營公司。

下文載列基於本通函附錄二所載目標公司之財務資料之目標公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二四年六月三十日止六個月(統稱「報告期間」)之管理層討論及分析。

業務回顧

目標公司為一間於中國註冊成立之有限責任公司，並於第一階段收購前為寶新置地之間接非全資附屬公司。於第一階段收購後，目標公司成為本集團之間接非全資附屬公司。目標公司的主要業務僅為於中國廣東省汕頭市龍湖區從事開發建設項目，總土地面積約167,000平方米，總建築面積約951,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓。

財務回顧

收入

於報告期間，目標公司之收入主要來自物業銷售及租金收入。按分部劃分之收入分析如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 六月三十日止六個月	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元 (未經審核)	%	千港元	%
物業銷售	-	-	584,308	98	164,044	91	81,777	91	33,958	80
租金收入	10,002	100	14,964	2	16,759	9	8,383	9	8,532	20
	<u>10,002</u>	<u>100</u>	<u>599,272</u>	<u>100</u>	<u>180,803</u>	<u>100</u>	<u>90,160</u>	<u>100</u>	<u>42,490</u>	<u>100</u>

物業銷售

截至二零二一年十二月三十一日止年度，物業銷售分部概無產生收入，主要由於二零二一年十二月底後大部分物業交付程序準備開展。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自物業銷售分部收入較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約584.3百萬港元或100%，主要由於在建物業已轉移至持作出售物業，並於年內開始交付。

來自物業銷售分部收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度的584.3百萬港元減少約420.3百萬港元或71.9%至截至二零二三年十二月三十一日止年度約164.0百萬港元，主要由於新冠疫情導致經濟不景。

來自物業銷售分部收入由截至二零二三年六月三十日止六個月的81.8百萬港元減少約47.8百萬港元或58.4%至截至二零二四年六月三十日止六個月約34.0百萬港元，主要由於中國房地產市場衰退。

租金收入

截至二零二二年十二月三十一日止年度，來自租金收入分部的收入較截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約5.0百萬港元或50.0%，主要由於更多物業已完工並租出。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，來自租金收入分部的收入較截至二零二二年十二月三十一日止年度增加約1.8百萬港元或12.0%，主要由於續簽租約及更多物業租出。

截至二零二四年六月三十日止六個月，來自租金收入分部的收入較截至二零二三年六月三十日止六個月增加約0.1百萬港元或1.2%，維持相似水平，並無重大波動。

毛利及毛利率

於報告期內，各分部營業收入之毛利如下：

	截至二零二一年 十二月三十一日止年度		截至二零二二年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 十二月三十一日止年度		截至二零二三年 六月三十日止六個月		截至二零二四年 六月三十日止六個月	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元 (未經審核)	%	千港元	%
物業銷售	-	-	86,127	86	24,165	60	13,069	62	2,964	27
租金收入	9,621	100	13,761	14	15,886	40	7,924	38	8,141	73
	<u>9,621</u>	<u>100</u>	<u>99,888</u>	<u>100</u>	<u>40,051</u>	<u>100</u>	<u>20,993</u>	<u>100</u>	<u>11,105</u>	<u>100</u>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度、二零二三年六月三十日止六個月及二零二四年六月三十日止六個月之毛利率分別為96.2%、16.7%、22.2%、23.3%及26.1%。截至二零二一年十二月三十一日止年度，高毛利率乃由於所有收入均為投資物業之租金收入，並不包括物業銷售。截至二零二二年十二月三十一日止年度，目標公司已開始出售持作出售物業，因此毛利率百分比比較截至二零二一年十二月三十一日止年度大幅下降。截至二零二三年十二月三十一日止年度、截至二零二三年六月三十日止六個月及截至二零二四年六月三十日止六個月，毛利率並無重大波動。

其他收入

於報告期間，目標公司收取之其他收入如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
銀行結餘的利息收入	530	201	68	31	51
政府補助	181	298	99	57	—
管理費收入	3,735	3,907	343	234	282
其他	726	920	19	3	6
	<u>5,172</u>	<u>5,326</u>	<u>529</u>	<u>325</u>	<u>339</u>

於二零二一年至二零二二年之管理費收入來自兩間前同系附屬公司；管理費收入之性質為支持同系附屬公司之運營。

截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二四年六月三十日止六個月期間所收之管理費收入為來自物業管理之管理費收入。

銷售開支

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司分別產生銷售成本約12.9百萬港元、30.2百萬港元、20.2百萬港元及1.9百萬港元。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
廣告、推廣及應酬	1,221	20,892	6,662	2,955	325
折舊	6,354	6,242	5,790	2,372	1,084
薪金及佣金	4,191	2,358	6,436	2,604	447
其他	1,141	740	1,318	564	15
	<u>12,907</u>	<u>30,232</u>	<u>20,206</u>	<u>8,495</u>	<u>1,871</u>

截至二零二四年六月三十日止期間，銷售開支減少78.0%至約1.9百萬港元(二零二三年六月三十日：8.5百萬港元)。銷售開支減少主要由於目標公司於期內減少出售物業，以致廣告、推廣及應酬費用減少約0.3百萬港元、折舊減少約1.1百萬港元及薪金及佣金減少約0.4百萬港元。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，銷售開支減少33.2%至約20.2百萬港元(二零二二年十二月三十一日：30.2百萬港元)。銷售開支減少主要由於期內出售物業之廣告及推廣力度降低，以致廣告、推廣及娛樂費用減少約6.7百萬港元。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，銷售開支增加134.2%至約30.2百萬港元(二零二一年十二月三十一日：12.9百萬港元)。銷售開支增加主要由於期內聚焦推廣及宣傳新建物業，以導致廣告、推廣及應酬費用增加約20.9百萬港元。

行政開支

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司分別產生行政開支約10.4百萬港元、16.6百萬港元、17.0百萬港元及8.5百萬港元。

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
其他稅項	4,209	10,917	4,060	4,519	1,023
薪金	5,630	4,110	12,281	3,128	4,978
其他	529	1,537	625	345	2,485
	<u>10,368</u>	<u>16,564</u>	<u>16,966</u>	<u>7,992</u>	<u>8,486</u>

融資成本

於報告期內，目標公司產生之融資成本如下：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
來自一間中間控股公司貸款的利息	153,034	-	3,072	1,536	3,699
合約負債之融資部分利息	18,064	-	-	-	-
總借款成本	171,098	-	3,072	1,536	3,699
減：資本化為在建物業之借款成本	(153,034)	-	(2,240)	(1,380)	(2,669)
	<u>18,064</u>	<u>-</u>	<u>832</u>	<u>156</u>	<u>1,030</u>

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，用於確定符合資本化條件之借款成本金額之加權平均資本化率分別為12.0%、零、12%及12%（截至二零二三年六月三十日止六個月：12.0%（未經審核））。

所得稅開支／抵免

截至二零二一年十二月三十一日止年度，目標公司產生所得稅開支約14.4百萬港元。

截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司分別產生所得稅抵免約32.5百萬港元、18.9百萬港元及40.6百萬港元。

目標公司持有人應佔溢利／虧損

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度及截至二零二三年及二零二四年六月三十日止期間，目標公司分別錄得目標公司應佔溢利約16.5百萬港元、目標公司應佔虧損約128.7百萬港元、84.7百萬港元及目標公司應佔虧損約68.6百萬港元及127.3百萬港元。

營運回顧

存貨

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 千港元
在建物業	1,317,333	1,153,611	1,154,409	1,049,394
持作出售物業	<u>1,208,268</u>	<u>648,971</u>	<u>706,209</u>	<u>701,217</u>
	<u>2,525,601</u>	<u>1,802,582</u>	<u>1,860,618</u>	<u>1,750,611</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，在建物業分別約為1,317.3百萬港元、1,153.6百萬港元、1,154.4百萬港元及1,049.4百萬港元，而持作出售物業則分別約為1,041.3百萬港元、484.9百萬港元、576.3百萬港元及554.4百萬港元，預計將於超過一年收回。

於超過一年收回之金額減少乃由於截至二零二一年十二月三十一日止年度至截至二零二四年六月三十日止六個月期間中國房地產市場動盪，導致向客戶交付之金額減少。

投資物業

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二 四年 六月三十日 止六個月
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	千港元
公平值	<u>2,317,700</u>	<u>2,098,038</u>	<u>2,008,370</u>	<u>1,995,270</u>

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，投資物業之公平值分別約為2,317.7百萬港元、2,098.0百萬港元、2,008.4百萬港元及1,995.3百萬港元。期內減少乃由於中國房地產市場動盪，導致公平值整體下跌。

於二零二一年、二零二二年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，目標公司投資物業之公平值乃由方程評估有限公司(「**方程**」)作出，而投資物業於二零二三年十二月三十一日之公平值則由AP Appraisal Limited(「**AP Appraisal**」)作出，獨立專業估值師**方程**及**AP**

Appraisal持有獲認可和相關的專業資格，且近期於待估值投資物業的地點及類別方面富有經驗。

已竣工物業之估值乃根據撇除對市場可觀察數據作出任何重大調整的近期市場價格採用直接比較法得出。

在建投資物業之估值乃參考物業市場可得之可資比較銷售證據，其乃採用直接比較法得出。於估值日期已產生之建築成本及估計完成發展的建築成本亦已計入估值。

於報告期間內估值技術並無變動。

貿易及其他應收款項

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之貿易及其他應收款項分別為約350.4百萬港元、315.4百萬港元、375.3百萬港元及267.8百萬港元。

銀行結餘及現金

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之現金及銀行結餘分別為約22.3百萬港元、3.2百萬港元、0.3百萬港元及0.2百萬港元，而目標公司之所有現金及銀行結餘均以人民幣計值。

財務資源回顧

流動資金及財務資源

藉採取審慎的財務管理方針，目標公司繼續維持穩健的財務狀況。於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之現金及現金等價物約為22.3百萬港元、3.2百萬港元、0.3百萬港元及0.2百萬港元。營運資金指流動資產淨值分別約為505.2百萬港元、1,199.4百萬港元、1,081.2百萬港元及905.4百萬港元。流動比率分別約為1.2、1.8、1.6及1.6。資產負債比率(按借款除以資產淨值計算)分別為76.5%、零、零及零。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之借款包括計息借款分別約1,356.3百萬港元、零港元、零港元及零港元。所有計息借款均為無抵押，並以人民幣計值。

於二零二一年及二零二二年十二月三十一日，應付直接控股公司深州宏佳新科技有限公司款項分別約104.1百萬港元及零港元，均為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零二三年十二月三十一日及二零二四年六月三十日，應付直接控股公司深圳寶開投資控股有限公司款項分別約7.4百萬港元及0.1百萬港元，均為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，應付中間控股公司寶新控股有限公司款項約36.8百萬港元，為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零二一年十二月三十一日，借款的到期情況為：約463.9百萬港元(佔借款總額約34.2%)於一年內到期、約463.3百萬港元(佔借款總額約34.2%)於一年後但不超過兩年到期，以及約429.1百萬港元(佔借款總額約31.6%)於兩年後但不超過五年到期。

目標公司面臨主要來自銀行結餘之利率風險。

於二零二一年十二月三十一日，目標公司的計息借款結餘約1,356.3百萬港元按固定利率計息。

資產抵押

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，持作出售物業之賬面值分別約1,208.3百萬港元、零港元、零港元及零港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款之擔保，而持作出售物業則分別為零港元、零港元、265.2百萬港元及263.3百萬港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一名股東之計息借款之擔保。

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，投資物業分別約1,841.2百萬港元、零港元、零港元及零港元，已抵押予一間位於中國之金融機構，以作為授予一間中間控股公司之計息借款擔保。

資金及財務政策

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司主要以其營業收入、內部資源以及銀行及其他借款為其經營及投資活動提供資金。目標公司董事認為，目標公司擁有充足資源以滿足其資本開支及營運資金需求。目標公司定期審查其主要資金狀況，以確保其擁有充足的財務資源履行其財務責任。

資本及其他承擔

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司之已訂約但未撥備的資本及其他開支之承擔分別約為4,220.8百萬港元、3,872.7百萬港元、3,487.8百萬港元及3,454.9百萬港元。

貨幣風險及管理

於報告期間，目標公司之收款主要以人民幣列值。目標公司主要以人民幣付款。

由於目標公司物業投資及發展分部的業務活動主要在中國內地進行，故目標公司大部分勞工成本及製造費用均以人民幣結算。因此，人民幣匯率波動將影響目標公司的盈利能力。目標公司將密切監察人民幣走勢，並在有需要時考慮與信譽良好的金融機構訂立外匯遠期合約，以減低貨幣波動的潛在風險。於報告期間，目標公司並無就對沖目的訂立任何外匯遠期合約或任何其他金融工具。

財務擔保

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，財務擔保的公平值分別約為零港元、零港元、9.1百萬港元及8.9百萬港元。

有關目標公司物業若干買方之按揭融資之擔保：

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，就目標公司物業買方所獲得的按揭貸款，向銀行提供擔保約19.4百萬港元、271.6百萬港元、59.7百萬港元及39.5百萬港元。銀行將於買方獲發房產證或買方清償按揭貸款時(以較早者為準)解除有關擔保。根據該等擔保條款，若該等買方拖欠按揭款項，目標公司將負責償還違約買方欠付銀行的未償還按揭本金及應計利息以及罰金，且目標公司有權接管相關物業的法定業權及擁有權。目標公司之董事認為買方拖欠款項的可能性微乎其微。

目標公司已授予土地抵押(「**土地抵押**」)，以擔保向寶新置地集團授予的有抵押貸款，該筆貸款將於二零二五年十月十九日到期。管理層根據過往損失率經驗及前瞻性資料，對該財務擔保的信貸風險及虧損撥備的充足性進行評估。彼等亦委聘一名獨立專業估值師來評估該財務擔保於各年末或期末的公平值。

除上文或本文另有所披露者外，於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日營業時間結束時，目標公司並無任何擔保或存在任何其他或然負債。

重大投資、重大收購或出售

於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及二零二四年六月三十日止期間，目標公司並無任何重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

分部資料

由於目標公司從事物業開發及物業投資業務，目標公司於整個報告期間擁有單一營運及可報告分部。

僱員及薪酬政策

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司於中國分別僱有93名、81名、89名及51名全職僱員。截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司向其僱員提供有關環境、社會及管治問題、知識產權及工作安全等不同領域的定期培訓。

截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度以及截至二零二四年六月三十日止六個月，目標公司僱員的員工薪酬包括薪金、視乎個人表現及目標公司的盈利能力而定的酌情花紅、中國社會保障保險及香港強制性公積金計劃供款、醫療保險及其他有競爭力的附加福利。目標公司僱員的薪酬政策乃根據僱員的職責、能力、技能、經驗及表現以及市場薪酬水平而釐定。目標公司每年根據相關市場慣例及僱員個人表現檢討僱員薪酬及福利。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日以及二零二四年六月三十日，目標公司並無任何重大投資或資本資產之未來計劃。

報告期後事項

目標公司於報告期後至本通函日期並無發生重大事件。

購買、出售或贖回目標公司之上市證券

於報告期間內，目標公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售目標公司任何上市證券。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就目標公司於二零二四年五月三十一日之估值出具之估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



方程評估有限公司

香港九龍觀塘巧明街111-113號

富利廣場21樓2106室

電話：+852 2388 9262

傳真：+852 2388 2727

www.valtech-valuation.com

敬啟者：

關於汕頭市泰盛科技有限公司公平值之估值服務

根據中澤豐國際有限公司(「**貴公司**」)之指示，吾等獲貴公司委聘協助釐定下列估值對象(「**估值對象**」)於二零二四年五月三十一日(「**估值日期**」)之估值。

- 就交易參考而言，汕頭市泰盛科技有限公司(「**目標公司**」)於估值日期之估值。

吾等之分析大致上基於貴公司現有管理層(「**管理層**」)向吾等提供之資料。據吾等之了解，吾等之分析及公平值(定義見估值準則及基準一節)其後所評定之估計僅供管理層用作其交易參考。吾等之分析乃就上述用途而進行。因此，未經吾等事先明確書面同意，本報告不應被貴公司用作本報告明確所述者以外之任何其他目的。

吾等之工作須受本報告末段所述之限制條件聲明一節之內容所限，估值基準遵照國際評估準則理事會發佈之國際估值準則（「**國際估值準則**」）所訂明對公平值之定義，惟前題是估值對象乃以「最高及最佳用途」為基準。

吾等工作中所用之方式及方法不包括就確定目標公司之呈列財務資料是否根據公認會計原則構成而進行審查。上述審查之目的無疑是確定管理層向吾等提供之現有目前財務報表或其他歷史及預測財務資料是否公平地呈列目標公司之財務狀況。因此，吾等對目標公司之歷史及預測財務資料以及管理層向吾等提供之市場資料或其他數據之準確性及／或完整性概不發表意見，且概不承擔任何責任。

吾等對公平值之結論並不構成亦不應理解為投資建議或投資要約。於作出對任何投資之任何決定前，有意投資者應獨立諮詢其自身之投資、會計、法律及稅務顧問，以審慎評估有關投資之風險、後果及適當性。

委聘之範圍及目的

吾等獲管理層委聘以協助釐定估值對象於估值日期之公平值。吾等理解，吾等之分析僅供管理層作交易參考之用。

據了解，估值結果可能於貴公司之公開文件內完整提述或載入。

估值準則及基準

是次估值乃按公平值基準編製。根據國際估值準則，公平值指已識別知情及自願訂約方就轉讓資產或負債商定可反映各方利益之價格。國際估值準則詳列估值所用之基準及估值方法之一般指引。

估值前提

估值前提與以對擁有人產生最大回報的方式對某一對象（即業務）進行估值的概念有關，當中考慮實質有形、財務可行性及法律許可程度。估值前提包括下列各項情況：

- **最高及最佳用途**：指資產可產生最高及最佳效用之用途，其必須為財務上可行、法律上許可及產生最高價值；
- **目前用途／現時用途**：指資產、負債或一組資產及／或負債之目前使用方式，可能卻未必為最高及最佳用途；

- **有秩序清盤：**指在一段合理時間尋找買方之情況下可於清盤銷售中變現之一組資產之價值，當中賣方須按現狀、按現時所在地出售；及
- **強制出售：**指賣方被迫進行出售，導致並無時間進行適當市場推廣而買方可能無法進行充分盡職審查之情況。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關事實後，估值對象之公平值估值應按「最高及最佳用途」基準編製。

採用「最高及最佳用途」基準乃由於估值之目的為作交易參考，而收購事項中目標公司的買方及賣方均尋求目標公司的最高及最佳用途，故將產生公平交易的最高價值。

於是次估值中，目標公司之物業(包括存貨及投資物業)為主要資產。資產之最高及最佳用途通常為在可能、法律允許及經濟上可行情況下發揮該等資產最大潛力之用途。該基準或概念通常應用於大多數物業估值。因此，就持有物業資產作為主要資產之公司之股權估值而言，通常亦會採用最高及最佳用途基準以釐定其估值。

估值級別

現時之估值理論指出適用於業務或業務權益之價值最少有四個基本「級別」。最普遍之四個估值級別如下：

- **控股權益：**企業控股權益之價值，通常為評估整體企業；
- **非控股權益：**企業非控股權益之價值；
- **猶如可自由買賣之權益：**具有市場流通性優勢之企業或企業權益之價值；及
- **不能於市場買賣之權益：**缺乏市場流通性之企業或企業權益之價值。

經審閱所有背景及財務資料並計及所有相關及客觀事實後，吾等合理相信估值對象應在是次估值中以控股權益及不能於市場買賣之權益進行估值及報告。

由於貴公司於收購前持有目標公司之51%股權，而其後收購目標公司42.33%股權被視為其後增持目標公司股權，故採納「控股權益」基準。從貴公司角度而言，收購前後目標公司均處於控股狀態，因此採用「控股權益」基準。

鑒於貴公司一直就收購目標公司之控股權與賣方進行商討，雖然收購事項將分一系列交易完成，而非一次性完成，但由於買方及賣方為相同實體，貴公司向賣方收購大多數股權的整體情況並未改變。從衡平角度看，吾等認為不應採用少數權益折讓，因為買方及賣方並未改變，故將該系列交易視為一項交易乃屬合理。

採用「不可流通權益」乃由於目標公司為一間私人控股公司，其股份無法在公開交易所買賣。

資料來源

吾等對估值之意見分析及結論乃基於與管理層進行之持續討論及取得管理層提供之相關主要文件及記錄，並已進行若干程序，包括但不限於：

- 取得目標公司於截至二零二四年五月三十一日止期間之未經審核綜合管理賬目；
- 取得寶新置地與貴公司訂立之購股協議（「購股協議」）；
- 取得應收賬款明細及賬齡狀況；
- 取得遞延稅項資產及負債明細；
- 取得錦天城律師事務所深圳分所就目標公司編製之中國法律盡職調查報告；及
- 取得目標公司項目之最新進展情況。

吾等亦已依賴資本市場來源中之公開可得資料，包括行業報告、新聞及上市公司之各種數據庫。

經濟概覽

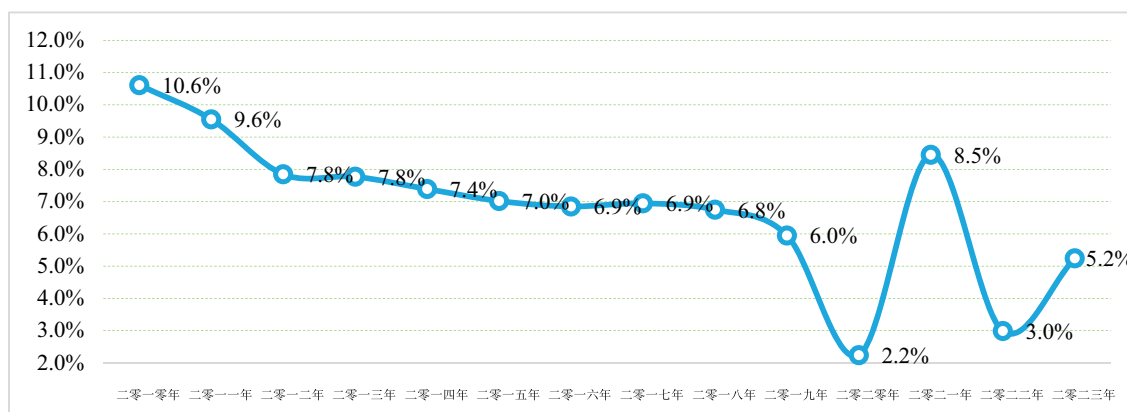
為證實目標公司主要營業地點所在國家之經濟背景，吾等已審閱中華人民共和國（「中國」）（目標公司將於當地產生現時及未來收入）之經濟狀況。

國內生產總值增長

根據第十四個五年規劃(二零二一年至二零二五年)和二零三五年遠景目標(二零二一年至二零三五年)，中國的目標為在各方面達致小康社會。因此，經濟增長有望從高速增長轉向高質增長，並透過供應結構性改革實現再平衡。

冠狀病毒疫情對二零二零年的經濟活動構成嚴重影響，國內生產總值錄得2.2%增長。隨著疫情消退和遏制工作逐步展開，二零二一年的經濟增長顯著，達到8.5%。然而，鑒於傳染病在二零二二年出現多次變種，在清零政策下須作出更頻繁、更長時間的封城措施，由此造成的限制及相關不確定性拖累了國內需求，導致經濟增長由二零二一年的8.5%大幅下降至二零二二年的3.0%。經過多次頒佈後，清零政策於二零二二年十一月和十二月得到放寬。根據國際貨幣基金組織(「**國際貨幣基金組織**」)於二零二四年四月發佈的《世界經濟展望數據庫》，二零二三年中國國內生產總值增長回升至5.2%。

二零一零年至二零二三年中國實際國內生產總值年增長率



資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零二四年四月)，國際貨幣基金組織及中國國家統計局

中國實際國內生產總值年增長率及通脹預測

	二零二四年 預測	二零二五年 預測	二零二六年 預測	二零二七年 預測	二零二八年 預測
實際國內生產總值年 增長率(%)	4.6	4.1	3.8	3.6	3.4
通脹(%)	1.0	2.0	2.0	2.0	2.0

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零二四年四月)，國際貨幣基金組織

儘管中國的經濟增長仍然強勁，但在中國政府試圖透過控制信貸增長對經濟實現「去槓桿」以維持經濟長遠健康增長下，預測增長將逐步下降。再者，供給側結構性改革以及緩和環境及財務問題之監管收緊持續拖累增長。儘管物業市場的審慎措施迄今仍可抑制波動，惟與美國的貿易摩擦等外部不確定風險仍然存在，全國各地房地產活動持續顯示重大差異。

短期而言，房地產行業深度萎縮和全球增長較弱均為主要拖累因素，而在地緣經濟分化壓力下形成的生產力增長長期下滑和人口方面的不利因素對中期增長前景構成壓力。

人均國內生產總值

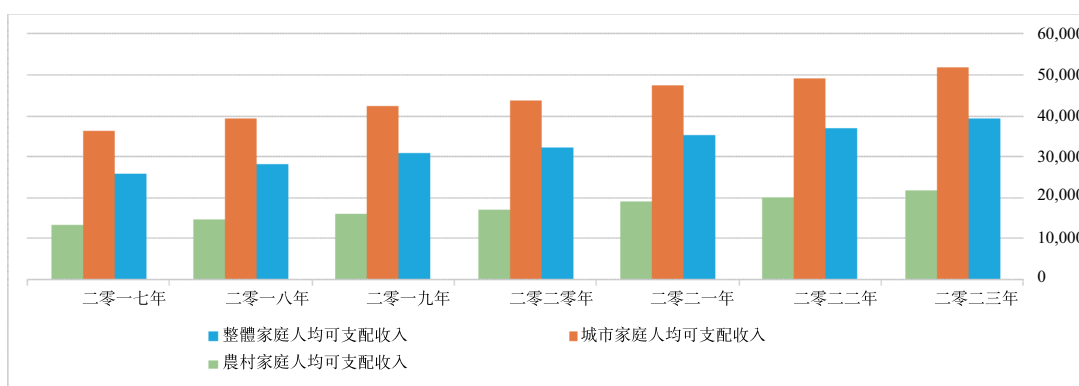
於二零一六年採納之第十三個五年計劃規劃中國成為「小康社會」，且其實際國內生產總值於二零一零年至二零二零年間倍增。可支配收入水平(其中一項良好指標)已於過往數年顯著增長。根據中國國家統計局的最新數據，中國城市家庭年度人均可支配收入已由二零一七年之人民幣36,396元增至二零二三年之人民幣51,821元，複合年增長率約為6.07%；農村家庭年度

人均可支配收入已由二零一七年之人民幣13,432元增至二零二三年之人民幣21,691元，複合年增長率約為8.32%；人均國內生產總值由二零一七年之人民幣59,592元增至二零二三年之人民幣89,358元，複合年增長率約為6.99%。

相對於通脹數據，年度通脹率於二零一八年至二零二三年期間介乎0.2%至2.1%。因此，中國居民之生活水平出現整體改善。

下圖顯示二零一七年至二零二三年年度人均居民可支配收入。

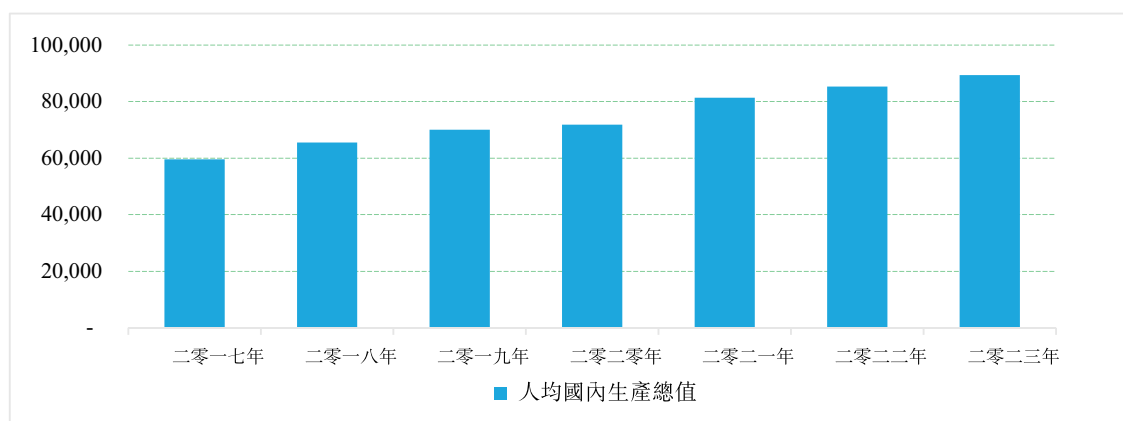
二零一七年至二零二三年中國人均可支配收入



資料來源：中國國家統計局

下圖顯示二零一七年至二零二三年中國人均國內生產總值。

二零一七年至二零二三年中國人均國內生產總值(人民幣)



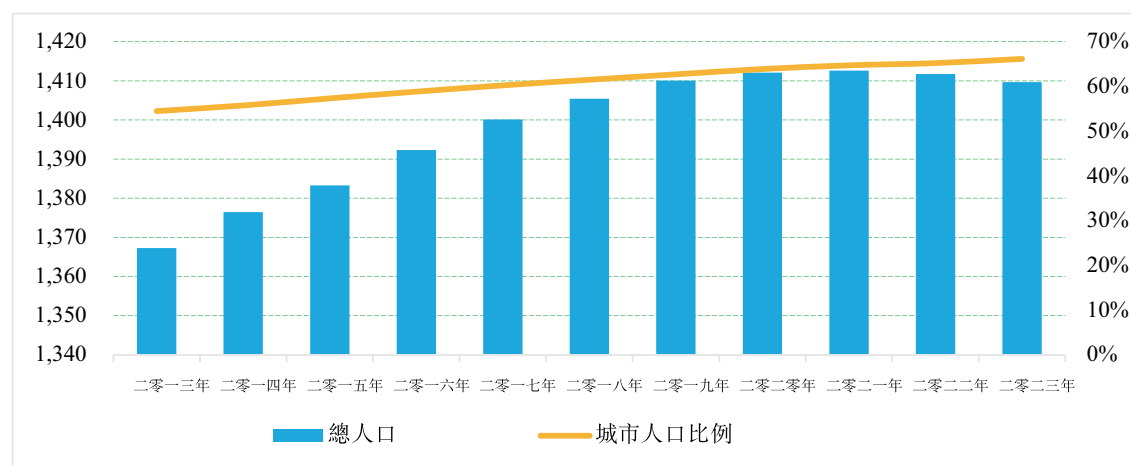
資料來源：中國國家統計局

人口增長

中國人口增長於近數年持續放緩，二零二三年之總人口為近五年來最低。人口增長持續放緩主要歸因於城市化加劇和晚婚現象等多個因素。根據中國國家統計局，人口已自二零一三年之13.7億增長至二零二三年之14.1億，複合年增長率僅約為0.31%。同時，中國城市人口比例已由二零一三年之54%增加至二零二三年之66%。

下圖顯示中國二零一三年至二零二三年之人口增長及相應城市人口增長。

中國人口及城市人口比例



資料來源：中國國家統計局

於未來十年，預期人口增長將持續下跌，反映中國人口結構正在轉變。內需之未來增長預計將取決於人口增長，以及城市化加劇及中產階層之擴張。同時，失業率於過去數年一直為5.2%左右，國際貨幣基金組織的數據顯示，中國的失業率於二零二四年至二零二八年期間預期將保持相對穩定，約為5.0%至5.1%。

中國自一九七九年實施之一孩政策使出生率降低，惟政策之副作用於最近十年逐漸顯現。老年人數目正在上升，此年齡組別預測將於未來數十年有所增長。政府已意識到此趨勢，並自二零一五年十月起推行二孩政策。因此，0至14歲之數目於過去十年間錄得輕微增長。

通脹

中國通脹率自二零一一年起輕微降低，並於二零一九年回升。根據國際貨幣基金組織，中國的通脹率於二零二三年錄得幾乎最低水平0.2%，不過估計於二零二四年將上升至1.0%左右，並於二零二五年至二零二八年期間維持穩定，為約2.0%。預計該等預測通脹率將繼續低於有關當局的目標3.0%。短期的價格壓力預計將保持溫和。隨著增長稍微回升，產量缺口將逐步收窄。儘管解封，但預計仍會有小規模供需失衡情況，原因在於預計需時逐漸全面解除新型冠狀病毒的限制，導致需求緩慢轉向接觸密集型行業。然而，中國通脹率的前景落後於全球平均通脹率以及新興及發展中經濟體的通脹率。

中國相對全球經濟體的年度通脹率預測

	通脹率、平均消費者價格變動(按年百分比變動)				
	二零二四年 預測	二零二五年 預測	二零二六年 預測	二零二七年 預測	二零二八年 預測
全球	5.94	4.51	3.73	3.49	3.40
新興市場及發展 中經濟體	8.29	6.19	4.87	4.45	4.26
中國	0.97	1.99	1.95	1.95	1.95

資料來源：《世界經濟展望數據庫》(二零二四年四月)，國際貨幣基金組織

自二零二二年初以來，人民幣兌美元穩步貶值，美元普遍走強，主要反映過去兩年美聯儲(Fed)加息及美國國債收益率上升。有關當局拒絕提供強有力的財政支持，並已採取措施穩定匯率預期，包括在二零二三年九月下調外匯準備金率以提供更多在岸外匯流動性、收緊外匯遠期準備金要求以及提高金融機構和企業跨境融資宏觀審慎調節參數。

美元兌人民幣，二零一八年一月至二零二四年四月



資料來源：雅虎財經

政府政策

於二零二三年十二月在北京召開的年度中央經濟工作會議上，有關當局強調中國經濟已實現復甦，二零二三年高質量發展穩步推進。中國經濟要進一步恢復，仍然面臨一些困難和挑戰，包括有效需求不足、部分行業產能過剩、社會預期不佳、存在一定風險和隱患、國內大循環瓶頸以及外部環境更趨複雜、嚴峻及不確定。

會議對二零二四年的經濟工作提出了以下九個方面的重點：

- 科技創新要引領現代產業體系發展；
- 加大力度擴大內需；
- 深化重點領域改革；
- 擴大高標準對外開放；
- 持續有效防範化解重點領域風險；
- 持續發力做好「三農」工作；
- 努力促進城鄉融合發展和區域協調發展；
- 推進生態保護，推動綠色低碳發展；及

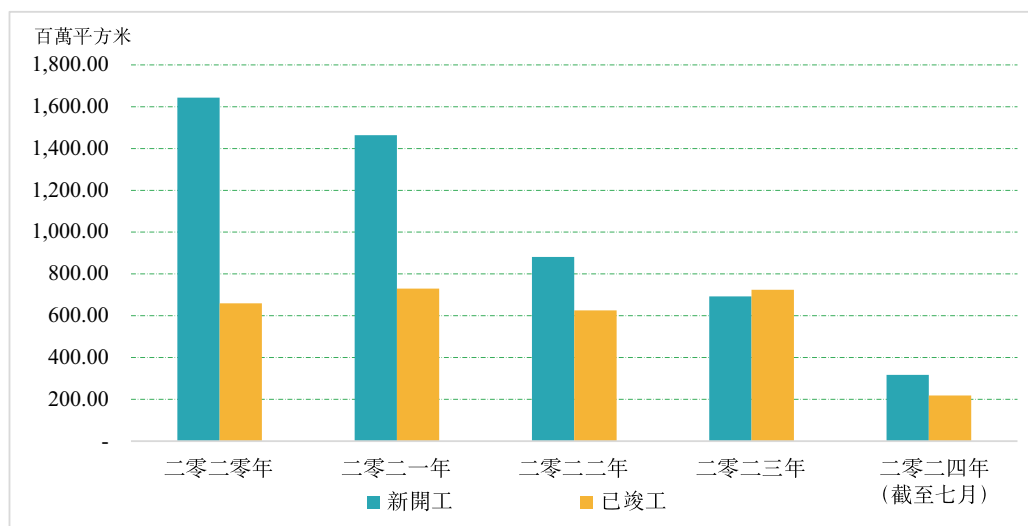
- 努力保障及改善民生。

行業概覽

中國的房地產行業仍然是中國經濟的重要支柱，截至二零二三年，其對全國GDP的貢獻率約為13%。該行業歷來是經濟增長、就業及城市發展的主要驅動力。然而，近年來，受監管變換、經濟轉變及不斷變化的消費者需求的影響，該行業進入調整階段。中國房地產行業在動態的宏觀經濟框架內運作，受到旨在穩定市場的政策政府的嚴重影響。截至二零二四年第二季度，中國政府繼續執行「三條紅線」政策¹，這是二零二零年出臺的一項監管措施，限制了房地產開發商的債務水平。根據中國指數研究院發佈的報告，此項政策導致主要開發商的杠杆率降低，二零二三年於上海及深圳證券交易所上市的房地產公司的平均債務與資產比率(不包括預收款項)下降了0.4%至62%。

根據國家統計局的最新數據，二零二三年全國住房項目新開工建築面積僅693,000,000平方米，同比下降21%。房地產開發總投資達人民幣11.09萬億元，同比下降9.6%。儘管基數已經較低，增長率繼續下降，連續兩年出現負增長。與此同時，全國已竣工住房總建築面積達724,000,000平方米，同比增長16%，反映「保交房」工作穩步推進，住房竣工取得成效。

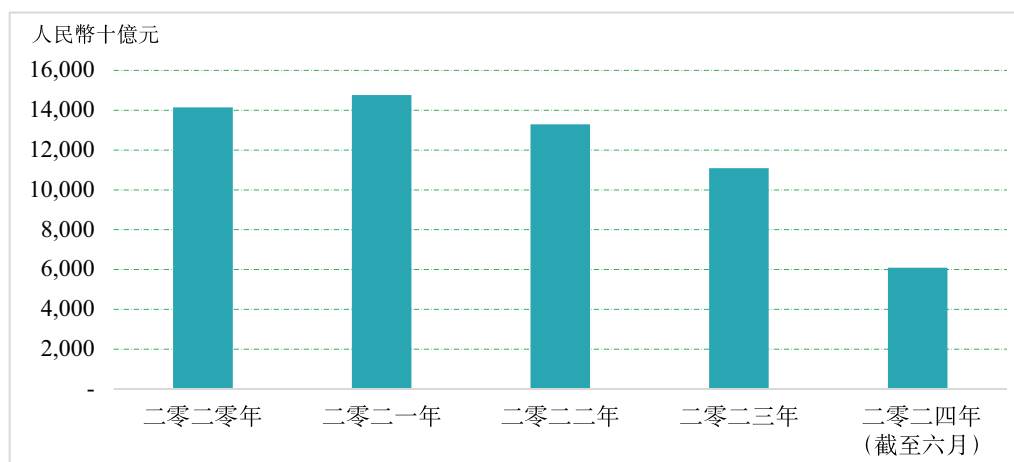
圖1中國全國住房項目新開工及已竣工建築面積



資料來源：國家統計局

¹ 指：i)房地產公司的債務(不包括預收款項)與資產比率超過70%；ii)房地產公司的淨債務與資產比率大於100%，及iii)房地產公司的現金與短期債務比率小於1.0倍。

圖2中國房地產開發投資總額



資料來源：國家統計局

二零二三年，全國住宅物業總交易面積為948,000,000平方米，同比下降8.2%，銷售總額達人民幣10.3萬億元，同比下降6.0%。儘管房地產銷售市場於二三月在某些地區出現短暫反彈，但從第二季度開始有所降溫，市場情緒仍然低迷。市場呈現出不同的趨勢：一線城市及主要二線城市表現出相對彈性，而三四線城市的整體交易仍然疲軟。從地區來看，長三角市場表現出更强的韌性，上海、合肥及杭州等城市保持一定的市場活動水平，而珠三角的復甦速度則較慢。在中西部地區，除成都及西安外，大多數城市的銷售仍然疲軟。

商業房地產領域展現彈性，寫字樓及物流空間的需求保持穩定。根據仲量聯行的研究，受科技及金融服務公司需求的推動，一線城市甲級寫字樓的空置率為12.3%，比二零二二年的13.1%略有改善。與此同時，物流業受益於電子商務的增長，到二零二三年底，現代物流設施的總存量同比增長7.8%，達到290,000,000平方米。

住房價格

交易價格方面，全年70個大中城市新建住宅價格均錄得負增長。雖然上半年同比降幅略有收窄，但改善有限，下半年降幅則再次擴大。二零二三年十二月，價格同比下跌0.9%，從六月開始持續環比下降。在各線城市中，一線城市的市場略有減弱，二線城市的改善速度放緩，三四線城市繼續面臨下行壓力。截至十二月底，一線城市房價同比下降0.1%，比二零二二年底下降2.6%。相比之下，二三線城市的房價指數分別同比上漲0.1%及下跌1.8%，較二零二二年底分別上漲1.2%及2.1%。

融資環境

儘管二零二三年全年頻繁出臺支持性融資政策，但房地產行業的融資環境仍然疲軟。全年房地產開發企業貸款餘額為人民幣12.7萬億元，同比下降13.6%。各項指數均錄得同比下降：國內貸款下降9.9%，自籌資金下降19.1%，金融機構對房地產公司融資繼續保持謹慎態度。由於銷售疲軟，存款及預付款以及個人抵押貸款增長率分別同比下降11.9%及9.1%，非國有房地產公司面臨更大的融資困難。

總體而言，中國房地產市場繼續經歷深度調整。中央經濟工作會議強調，「中國發展的有利條件強於不利因素，經濟回升向好的態勢將進一步鞏固和增強，要增強信心和底氣。」作為中國經濟的支柱產業，房地產行業的復甦仍然是釋放內需和實現更廣泛的宏觀經濟復甦預期的關鍵因素。預計在從中央到地方政府多層次政策的支持及引導下，房地產市場將逐步企穩，中長期保持健康穩定發展。

公司概覽

中澤豐國際有限公司

中澤豐國際有限公司為於香港聯交所上市的公司(1282.HK)。貴公司主要從事自動化、物業投資及開發、金融服務及證券投資業務。

寶新置地集團有限公司

寶新置地集團有限公司(「**寶新置地**」)為於香港聯交所上市的公司(299.HK)。寶新置地主要從事大宗交易、房地產及物業投資及建造業務。

汕頭市泰盛科技有限公司

汕頭市泰盛科技有限公司為一間於中國註冊成立的有限公司，並為貴公司的間接非全資附屬公司。目標公司僅從事位於中國廣東省汕頭市龍湖區的一個發展及建設項目，總地盤面積約為167,000平方米，總建築面積約為928,000平方米，分為三個區域，涉及辦公及商業建築、住宅單位及閣樓公寓(「**項目**」)。

目標公司持有以下項目項下投資物業的土地使用權：

- (a) 位於項目南區F02-10地塊(「南區」)的地塊，總建築面積約189,000平方米，年期於二零五七年一月屆滿；
- (b) 位於項目北區F01-11地塊(「北區」)的地塊，總建築面積約507,000平方米，年期於二零五七年一月屆滿；及
- (c) 位於項目中區F02-08地塊(「中區」)的地塊，總建築面積約232,000平方米，年期於二零五七年一月屆滿。

交易概覽

誠如通函所披露，於二零二二年十月十九日，寶新置地的一間間接全資附屬公司(「賣方」)與 貴公司一間間接全資附屬公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司總股權及實際繳足註冊資本的51%(「第一階段」)，代價為人民幣1,175.55百萬元。根據買賣協議，賣方須於第一階段完成後十二個月內向買方出售目標公司之餘下49%總股權及實際繳足註冊資本(「第二階段」)，代價為人民幣1,129.45百萬元。誠如 貴公司日期為二零二三年三月二十二日的公告所披露，第一階段已於二零二三年三月二十二日完成。緊隨第一階段完成後，目標公司已成為 貴公司之間接非全資附屬公司。

誠如 貴公司日期為二零二四年三月二十二日的公告所披露，於二零二三年十月前後，買方獲目標公司於中國廣東省汕頭市龍湖區的開發建設項目(即項目)的總承辦商告知，項目下物業的審查及結算進度將出現一定的延誤，導致項目的若干部分工程未能如期竣工。由於項目延遲竣工，需要額外時間滿足第二階段收購的先決條件。

於二零二四年五月中旬左右，買方建議賣方將原第二階段收購之目標公司總股權及實際繳足註冊資本由49%縮減至42.33%，代價為人民幣975.69百萬元。

估值方法概覽

任何資產的估值可大體上歸類為成本法、市場法及收入法三種方法之一。於進行任何估值分析時，須考慮所有三種方法，且其後將甄選被視為最相關之方法用於分析該資產。

成本法

成本法乃根據資產扣除負債後的價值，使用一種或多種方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押或無形資產經濟價值之普遍方法。價值按財產複製或重置成本，減去實質損耗、功能及經濟性陳舊所引致之折舊(倘存在及可量度)確定。

總和法為成本法下的一種方法，乃通過加總組成資產之單獨價值計算資產價值之方法。

市場法

市場法乃使用一種或多種方法，將有關項目與先前已經售出的相似業務、業務擁有權權益、抵押或無形資產進行比較，以釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押或無形資產經濟價值之普遍方法。

價值乃根據比較原則確定，簡言之，即倘某一物與另一物相似且可作該物使用時，則該等項目必然相等。此外，兩個相仿或相似項目之價格應彼此相若。

收入法

收入法為透過使用一種或多種將預期利益轉換為現值金額之方法釐定某項業務、業務擁有權權益、抵押或無形資產經濟價值之普遍方法。

按照收入法，一般按歷史及／或預測現金流量選出所分析資產之經濟利益流。重點在於釐定可合理反映資產最有可能出現潛在未來利益流之利益流。所選定利益流其後按適當風險調整折讓率折讓至現值。折讓率因素通常包括估值日期之一般市場回報率、公司所經營行業之相關業務風險以及估值資產之其他特定風險。

所選用估值方法

估值對象	方法	理由
目標公司之公平值	成本法－總和法	<p>考慮並否決市場法。概無有關與目標公司(為一間物業控股公司)業務大致相若之近期可觀察之可能交易之公開資料。</p> <p>考慮並否決收入法。目標公司無法合理預測未來收入的金額及時間；財務預測需要不同假設的輸入數據，而該等假設可能會繼承不確定性。</p> <p>考慮並接納成本法。目標公司的主要資產為項目物業，其價值可參考項目物業的估值輕易釐定。總和法(亦稱為相關資產法)通常用於其價值主要取決於其持有之價值的實體。</p>
應收貿易賬款	預期信貸虧損評估－撥備矩陣	<p>應收貿易賬款為目標公司之金融資產。作為並無完善信貸風險管理系統的報告實體的可行權宜方法，香港財務報告準則第9號建議對評估全期預期信貸虧損的應收貿易賬款採用簡化方法。根據簡化方法，倘該等賬款不包含重大融資成分，則可使用撥備矩陣估計應收貿易賬款的預期信貸虧損。應收貿易賬款賬面值所採用的撥備應與應收貿易賬款的公平值相近。</p>
其他應收款項	實際利率法	<p>其他應收款項為目標公司之金融資產。該等款項預期將在未來某個時間收回。根據收入法按實際利率折現的現金流量乃適當之資產估值方法。</p>

一般假設

吾等制定若干一般假設，以充分支持吾等之估值結論。本估值採用之一般假設為：

- 於目標公司目前經營所在之國家／地區及管理層建議目標公司可能進軍之新市場之現有政治、法律、商業及銀行法規、財務政策、外貿及經濟狀況概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 行業需求及／或市況概無偏離，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 任何國家之利率或貨幣匯率波動（其將被視為對目標公司有負面影響或可能妨礙其現有及／或潛在未來營運）概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 目標公司經營所在或目標公司可能有潛力於當地經營的該等國家之目前稅務法例概無變動，而其匯總一併檢視時可被詮釋為重大不利變動；
- 於目標公司按一般業務過程開始營運前已取得所有相關法律批准、營業證書、貿易及入口許可證、銀行信貸批准，且狀況良好；
- 產生自目標公司之收益預測及未來業務潛力預期將於很大程度上符合管理層之預測；
- 目標公司將可挽留現有及有能力之管理層、主要人員及技術人員以在各方面支持營運中業務及未來營運；及
- 目標公司於所在或將進行業務之國家／地區之商標、專利、技術、版權及其他寶貴技術及管理知識將不會被侵犯。

應收貿易賬款之預期信貸虧損評估

香港財務報告準則第9號（「**香港財務報告準則第9號**」）建議，金融工具可透過具有共同信貸風險特徵的組合分組進行分析。因此，吾等已根據交易對手類型、行業或逾期狀況相似的分組分析應收貿易賬款。

吾等已審閱及總結貴公司交易對手的一般信貸風險狀況，並決定風險應按交易對手組別及其逾期天數分類。只要吾等將應收貿易賬款按相似的交易對手類型、行業或逾期狀況分組，吾等即可根據潛在違約事件的歷史及市場數據採用撥備矩陣。假設歷史賬齡表、結算、行業信

貸數據及違約記錄能夠可靠地計量，且在計算預期信貸虧損時可加以依賴，及基於估值日期宏觀經濟指標估計的前瞻性資料能夠可靠地計量。

應收貿易賬款於估值日期的預期信貸虧損率概要

賬齡段	即期-逾期30天	逾期31-60天	逾期61-180天	逾期181-365天	逾期超過365天
預期信貸虧損率%	0.63%	0.71%	0.72%	4.38%	100.00%

歷史虧損率以3年賬齡分析為基礎，並參考過往視作虧損及行業虧損兩者中的較高者。根據與管理層的討論，逾期超過365天的應收款項被視為違約，虧損率為100%。吾等透過回歸模型考慮前瞻性宏觀經濟因素，該模型研究違約率與近期及預測宏觀經濟數據之間的關係。

吾等已使用上述方法對應收貿易賬款進行預期信貸虧損評估，所計算的撥備低於管理層計提的撥備。因此，吾等認為對應收貿易賬款作出的撥備將足夠，且其賬面值可代表公平值。

其他應收款項之估值

其他應收款項(其特徵與應收貿易賬款相若)於資產負債表內列作流動資產。流動資產為預計將於來年轉換為現金之資產。該等應收款項可以是向僱員之墊款、退稅或非應收貿易賬款。

就其他應收款項之估值而言，已採用實際利率法釐定其他應收款項之預期現值。實際利率法乃一種用於攤銷金融工具的方法，以顯示於到期前金融工具存續期內任何期間的實際生效利率，有關利率以金融工具於任何既定會計期初的賬面價值為基礎。

吾等已按交易對手類型、商業實體、寶新置地的附屬公司、長期未還款及視為違約的交易對手對其他應收款項進行分組。吾等已參考穆迪發佈的研究報告中的常見財務指標對寶新置地進行信貸評估。吾等認為，寶新置地附屬公司的信貸狀況不應高於其控股公司寶新置地，因此對寶新置地的信貸評估乃為附屬公司設定之上限。另一方面，吾等亦參考中債資信評估有限責任公司及穆迪等不同市場資料來源，對其他交易對手進行信貸評估。假設其他應收款項交易對手的信貸狀況將維持不變，及其他應收款項將於各自到期日結束時收回。其他應收款項被視為已就視作違約的交易對手悉數進行減值。

鑑於該等應收款項入賬時並無明確年期，管理層認為其他應收款項的估計預期收回時間為兩年。在賦予估計評級後，吾等在市場上進行債券搜索，以找出相同期限的同等評級信貸利差。之後採用實際利率(由貨幣與其他應收款項及相關信貸利差相同的無風險利率組成)將其他應收款項折現至現值。

其他應收款項之估值輸入數據

交易對手類型	無風險利率	隱含信貸利差	折讓率
個人	1.90%	1.52%	3.42%
商業實體	1.90%	2.07% – 3.57%	3.97% – 5.47%
寶新置地之附屬公司	1.90%	5.01%	6.91%
長期未還款	1.90%	13.06%	14.96%

在交易對手類型中，約67%的其他應收款項為應收寶新置地之附屬公司款項，信貸狀況被評估為較差。參考穆迪按評級及行業進行的全球非金融企業關鍵比率研究(二零二三年版)，寶新置地的財務比率接近被賦予Caa-C信貸評級的樣本公司之財務比率。然而，鑒於收購目標公司將按時完成，應收寶新置地附屬公司之其他應收款項將以貴公司支付之部分代價抵銷，其他應收款項被視為猶如以貴公司擬支付之代價作抵押，故其他應收款項之信貸狀況得以提升，被賦予B-至Caa-C信貸評級。之後，吾等已搜索具有相似信貸狀況及到期期限的可資比較債券，以達至信貸利差。再結合風險利率及兩年的預期回款時間，得出折現係數0.87，以應用於應收寶新置地附屬公司的其他應收款項。

目標公司之估值

根據國際估值準則，成本法下有三種傳統估值方法，即重置成本法、再生產成本法及總和法。每種估值方法均有其適用範圍。在本次估值中，目標公司為投資控股公司，其主要資產為項目物業，故吾等認為透過將資產組成部分的單獨價值相加來計算資產價值的總和法乃最合適的方法。

吾等對目標公司之估值採用總和法。總和法(亦稱作相關資產法)通常用於投資公司或其價值主要取決於個別持有之價值的實體。總和法之關鍵步驟為使用適當的估值方法對作為標的資產一部分的組成資產逐項進行估值，並加總組成資產之價值，以達致標的資產之價值。

根據吾等在獨立估值報告(「**物業估值報告**」)(參閱附錄七)中編製之物業估值，項目物業的市值經已釐定。吾等亦已進行預期信貸虧損評估及調整貨幣時間值，以分別釐定貿易及其他應收款項之公平值。吾等已進一步研究目標公司之餘下資產及負債，並認為其賬面值應反映其公平值。

釐定目標公司於估值日期之公平值之詳情如下：

二零二四年 五月三十一日	附註	賬面值 (港元)	平值調整 (港元)	公平值 (港元)
非流動資產				
固定資產		3,452,176	–	3,452,176
投資物業	1	<u>2,005,277,902</u>	<u>(2,542,102)</u>	<u>2,002,735,800</u>
非流動資產總值		<u>2,008,730,077</u>	<u>(2,542,102)</u>	<u>2,006,187,976</u>
流動資產				
存貨	1	2,442,967,303	(92,694,703)	2,350,272,600
應收貿易賬款及應收票據	2	4,812,682	–	4,812,682
其他應收款項及預付款項	3	758,436,637	(114,779,182)	643,657,455
預付稅項		15,439,125	–	15,439,125
受限制現金		24,079,812	–	24,079,812
現金及銀行結餘		<u>143,910</u>	<u>–</u>	<u>143,910</u>
流動資產總值		<u>3,245,879,469</u>	<u>(207,473,885)</u>	<u>3,038,405,584</u>
流動負債				
應付貿易賬款及應付票據		(898,403,635)	–	(898,403,635)
其他應付款項及應計費用		(82,349,215)	–	(82,349,215)
應付同系附屬公司款項		(74,991,267)	–	(74,991,267)
合約負債		(509,002,233)	–	(509,002,233)
財務擔保		<u>(8,928,859)</u>	<u>–</u>	<u>(8,928,859)</u>
流動負債總值		<u>(1,573,675,210)</u>	<u>–</u>	<u>(1,573,675,210)</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	4	<u>(183,570,132)</u>	<u>23,809,201</u>	<u>(159,760,931)</u>
非流動負債總值		<u>(183,570,132)</u>	<u>23,809,201</u>	<u>(159,760,931)</u>
資產淨值		<u>3,497,364,204</u>	<u>(186,206,785)</u>	<u>3,311,157,419</u>
估值調整前的隱含股權價值				3,311,157,419
減：缺乏流動性折讓(「缺乏流動性折讓」)	5			<u>(84,434,514)</u>
缺乏流動性折讓後的隱含股權價值				<u>3,226,722,905</u>
目標公司100%股權的公平值(經約整)				<u>3,226,723,000</u>

附註：

1. 投資物業及存貨已參考物業估值報告調整至市價，請參閱相應估值工作。
2. 應收貿易賬款的預期信貸虧損評估於估值日期進行評估，以評估管理層減值就作出撥備的合理性，並按審慎基準作出較高撥備。詳情請參閱上述章節。
3. 其他應收款項的公平值乃採用實際利率法結合市場及管理層假設而釐定。詳情請參閱上述章節。
4. 遞延稅項負債／(資產)乃按存貨及投資物業公平值收益的標準稅率而假設。
5. 目標公司持有的主要資產為項目的物業，並已按市值估值，因此已採用最低缺乏流動性折讓以反映股權的非公開交易情況。詳情請參閱以下章節。

缺乏流動性折讓

缺乏流動性折讓反映以下概念：在與其他同類資產比較時，流動性高的資產之資產價值高於具冗長銷售期或銷售資產能力受限的資產。例如，公開買賣的證券幾乎可實時買賣，而私人公司股份可能需要極長時間識別潛在買方並完成交易。多個估值基準允許考慮標的資產固有的流動性限制，但禁止考慮個別擁有人之特定流動性限制。缺乏流動性折讓可使用任何合理方法量化，但通常以期權定價模型、比較同一公司之公開買賣股份與受限制股份的價值之研究或比較公司於首次公開發售前後之股份價值的研究計算。

目標公司主要持有物業資產。目標公司持有該等資產連同其他資產及能力，其股權仍受限於作為私人公司的流動性折讓。然而，由於目標公司之價值主要來自按市值估值的物業資產（一個單一的物業發展及投資項目），因此流動性折讓不應為重大折讓。因此，於是次估值中，吾等已參考Pluris DLOM Database, Pluris DLOM Database為從限制性股票私人配售的實際交易中研究缺乏流動性折讓的數據庫。吾等應用Pluris DLOM Database中的房地產投資信託過濾器以釐定缺乏流動性折讓的下限，並參考過濾交易列表的普通股折讓計算出2.55%的缺乏流動性折讓中間值。

缺乏流動性折讓

2.55%

限制條件聲明

本估值報告依賴下列或有及限制條件：

1. 吾等概不對法律事宜(包括但不限於法律或所有權事項)承擔責任。假設所有標的業務資產之所有權狀況良好且可銷售。
2. 除另有說明外，業務權益及標的業務資產乃於不受任何留置權或產權負擔所限情況下進行估值。概無假設存在有關標的業務資產或其所有權之隱含或明示條件。
3. 客戶及其他各方提供之一切資料被視為準確。然而，吾等概不保證其準確性。
4. 除本報告另有說明外，吾等假設已符合適用當地法律及法規。
5. 在並無相反聲明情況下，吾等已假設並無存在可能對估值對象或其資產構成影響之危險性條件或資料。然而，吾等並不符合資格確定是否不存在該等條件或資料，亦不對發現有關條件或資料承擔責任。
6. 本報告或未能全面披露達致估值結論所使用之所有資料來源、討論及業務估值方法。本公司已就與本報告相關之證明資料存檔。
7. 本報告所呈報之估值分析及估值結論僅供是次委聘用途，不得基於任何其他理由、任何其他情況或由任何其他人士使用，惟接收本報告之客戶除外。
8. 本報告所述估值意見並無約定吾等須就標的業務資產、物業或業務權益出席聆訊，惟先前作出之有關安排除外。
9. 擁有本報告並不表示允許刊發本報告或當中任何部分。未經吾等事先書面同意及批准，本報告任何部分不得以廣告、新聞稿、銷售及推廣或任何其他媒體形式用於公眾溝通。
10. 本報告僅於其指定日期有效。

估值結論

總括而言，根據於本估值報告中詳述之分析以及吾等已採用之估值方法，吾等認為汕頭市泰盛科技有限公司於二零二四年五月三十一日之公平值如下。

估值對象	估值結果
汕頭市泰盛科技有限公司100%股權之公平值	3,226,723,000港元
汕頭市泰盛科技有限公司42.33%股權之公平值	1,365,872,000港元

估值意見乃以普遍採納之估值程序及慣例為基準，其極為依賴採用大量假設及考慮眾多不確定因素，且並非所有假設及不確定因素均可輕易量化或確認。

吾等謹此證實，吾等於估值對象中並無現有或任何潛在利益。此外，吾等於所涉及的任何人士中亦無個人利益或任何偏見。

本估值報告遵照吾等之一般服務條件而刊發。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
23樓2308室
中澤豐國際有限公司
董事會台照

代表
方程評估有限公司
謹啟

二零二四年八月三十日

參與估值員工履歷

曾鏡波，CPA, CFA, FRM, MRICS, MStat

曾先生於方程評估有限公司任職超過6年，現任董事。彼自二零一一年從事專業估值行業。於投身估值行業前，彼於二零零八年至二零一零年從事銀行及金融業。曾先生帶領團隊為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、合併及收購、融資、稅務及訴訟支持進行業務估值。服務範圍包括業務估值及無形資產估值。

彼為美國、澳洲及德國上市公司進行估值並提供公正意見。彼已參與多項具有代表性的項目，例如對全球奢侈品牌、美國及加拿大石油及天然氣開採、BOT基礎建設項目、太陽能及風電場、銀行、新加坡物流樞紐、英國收費路段、巴西集裝箱港口及西班牙高級食品製造商進行估值。

彼為香港及中國私募基金提供估值諮詢服務，其中有關評估一般合夥人權益及投資組合的市值，以控制估值及申報財務(包括遵守國際財務報告準則第9號)。投資組合包括著名網絡及技術公司以及中國的基礎建設項目。

彼亦擔任訴訟的專家證人。彼對於中國國務院國有資產監督管理委員會(國資委)備案的海外項目估值具有豐富經驗。曾先生及其團隊編製的估值報告不時經香港的上市公司引述至其通函，該等公司包括來自農業、零售業、礦業、網絡業、汽車業、教育業、財務服務業、多媒體業、網絡業、房地產業、娛樂業、電子設備及基礎建設業的公司。

呂源基，CFA, FRM

呂先生於方程評估有限公司任職超過6年，現任董事。彼持有大學計量金融及風險管理科學理學士學位，自二零一三年起任職於專業估值行業。畢業後，呂先生曾為私人及上市公司就財務報告、首次公開發售、併購及融資進行業務估值。服務範圍包括業務估值、無形資產估值及金融工具估值。

他曾參與多項具有代表性的項目，如中國金屬礦開採及加工、美國及加拿大石油及天然氣開採、新加坡物流樞紐、巴西集裝箱港口及英國家用清潔產品之估值。

一般服務條件

吾等提供之服務將符合專業評估標準。建議服務費不以任何方式取決於吾等的價值或結果結論。所有提供予吾等的數據均被假定為準確無誤，不予進行獨立核實。作為獨立承包商，吾等有權並將保留使用分包商的權利。此外，吾等有權在吾等所希望的時間內保留吾等在獲聘期間制定的所有檔案、工作文件或文檔，上述各項亦為吾等的財產。

吾等編製的報告僅可用於當中所述的特定目的，禁止用於任何其他用途。未經吾等事先書面同意，任何第三方不得依賴報告或當中部分內容。報告連同本一般服務條件可向需要審查其中所含資料的第三方出示。

任何人均不應依賴吾等的報告取代其本身的盡職調查。未經吾等書面同意，閣下不得在對第三方編製及／或分發的任何文件中引述吾等的名稱或吾等報告的全部或部分內容。閣下同意賠償吾等因本委聘而可能遭受的任何及所有損失、申索、訴訟、損害賠償、費用或責任（包括吾等及成功起訴吾等之交易對手的所有律師費），並使吾等免受損害，惟因吾等自身過失所造成者除外。閣下的彌償及補償責任須延伸至吾等的任何管理層及員工，包括任何董事、高級職員、僱員、分包商、聯屬公司或代理商。倘吾等需要承擔有關本委聘的任何責任，則不論申索的性質如何，該責任將以吾等就本委聘所收取的費用金額為限。

吾等將對所有對話內容、提供予吾等的文件以及吾等的報告內容保密，但法律或行政程序或訴訟有所要求除外。同時，吾等保留將貴公司／商號名稱列入客戶名單的權利。

本節所述條件僅可透過經雙方簽署的書面文件進行修改。

以下為獨立估值師方程評估有限公司就其對本公司之該物業於二零二四年五月三十一日之估值發出之估值報告全文，乃為載入本文件而編製。



方程評估有限公司

香港九龍觀塘巧明街111-113號

富利廣場21樓2106室

電話：+852 2388 9262

傳真：+852 2388 2727

www.valtech-valuation.com

敬啟者：

1. 指示

吾等遵照中澤豐國際有限公司(「**貴公司**」)之指示，對貴公司所持有位於中華人民共和國(「**中國**」)之物業權益(「**該物業**」)進行估值，吾等確認吾等已進行實地視察，及作出相關查詢，並取得吾等認為就向閣下提供吾等對該物業於二零二四年五月三十一日(「**估值日期**」)之市值之意見而言屬必要之有關進一步資料。

本函件構成吾等估值報告之一部分，並闡明估值之基準及方法，釐清是次估值之假設及限制條件。

2. 估值基準

估值乃吾等對市值(「**市值**」)之意見，按照吾等之定義，乃指自願買方與自願賣方在進行適當推銷後，在雙方知情、審慎及自願之情況下於估值日期基於公平交易原則以資產或負債所換取之估計金額。

市值乃理解為所估計資產或負債之價值，並無考慮買賣成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得之最有利價格。此估計尤其不考慮受特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、合資經營、管理協議、與出售有關之任何人士所作出之特別考慮因素或特許權，或任何特別價值因素)影響而上升或下跌之估價。

3. 估值方法

直接比較法乃根據替代原則而採納，據此，比較乃按可資比較物業實際銷售變現之價格及／或詢價作出。大小、規模、性質、特徵及地點相若之可資比較物業乃按照各物業之一切相關利弊進行分析及仔細衡量，以達致公平市值比較。

4. 估值考慮因素

於對物業權益進行估值時，吾等已遵守由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項應用指引以及國際估值準則載列的所有規定。

5. 估值假設

吾等之估值乃假設該物業按現況在公開市場上交吉出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合資、管理協議或任何其他可能影響該物業價值之類似安排利益。

吾等之估值並無就估值該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項或出售成交時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無涉及任何可影響價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量。吾等已在比較相關成本時作出適當調整。吾等並無理由懷疑貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性。貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等亦假設該物業在興建、佔用及使用時均全面遵守及並無違反所有條例，惟另有說明者除外。吾等亦進一步假設，就本報告依賴以作為基準的任何該物業用途而言，已取得一切所需牌照、許可證、證書及授權。

6. 業權調查

吾等獲提供多份有關該物業之文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實該物業之現有業權或任何並無列於交付吾等之副本之修訂。吾等在頗大程度上依賴貴公司之中國法律顧問錦天城律師事務所深圳分所就該物業業權之有效性所提供之資料。

7. 限制條件

吾等已委派何偉峰先生(中國註冊房地產估價師)於二零二四年七月對該物業進行實地視察。

吾等並無作出詳細實地量度以核實物業之面積是否正確，惟吾等假設吾等所獲提供之文件所示面積乃正確無誤。所有尺寸、量度及面積均為約數。

倘發現該物業或毗連或鄰近土地存在污染、沉降或其他潛在損害，或該物業曾經或正用作污染用途，吾等保留權利修訂吾等對價值之意見。

吾等在很大程度上倚賴貴集團提供之資料，並已接納吾等就有關事宜獲提供之建議，尤其是(包括但不限於)該物業之年期、規劃批准、法定通告、地役權、佔用詳情、規模和建築面積及所有其他有關識別該物業之事宜。

吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性。貴公司亦已知會吾等，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供充分資料，以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

吾等概不就吾等對該等資料所作出之任何詮釋承擔任何責任，此乃貴公司法律顧問之責任範圍。吾等亦無核實吾等獲提供有關該物業之任何資料之準確性。

吾等謹此確認，方程評估有限公司及下文簽署者並無可能與該物業的物業估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

8. 備註

吾等以人民幣(「人民幣」)進行物業權益估值。

隨函附奉「估值詳情」。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
23樓2308室
中澤豐國際有限公司
董事會台照

代表
方程評估有限公司

高級聯席董事
黎玉燕
MHKIS, MRICS, RPS(GP), BSC
謹啟

二零二四年八月三十日

黎玉燕女士為註冊專業測量師(產業測量組)，於香港特別行政區、澳門特別行政區、英國、加拿大、中國內地及亞太地區之物業估值方面擁有逾18年經驗。黎女士為英國皇家特許測量師學會專業會員、香港測量師學會會員及於中國之中國房地產估價師與經紀人學會會員。

估值詳情

收購以供出售及投資之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年五月三十一日之 市值 人民幣															
位於中國廣東省汕頭市龍湖區東海岸新城新津片區的時代灣的未出售部分 (「未出售部份」)	<p>時代灣為綜合發展項目，建於三幅毗連的商業土地上，總地盤面積約為167,299.50平方米(1,800,812平方呎)。</p> <p>該項目將分階段進行綜合開發，包括一個會議中心、一間酒店、各種高低層辦公室及公寓、零售店、購物中心及停車場。</p> <p>未出售部份的總面積約為735,369平方米。明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>建設狀況</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>南區</td> <td>131,046</td> <td>已完工</td> </tr> <tr> <td>中區</td> <td>223,885</td> <td>建設中</td> </tr> <tr> <td>北區</td> <td>380,438</td> <td>建設中</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>735,369</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>中區及北區的預計完工日期大約為二零二六年十二月</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零五七年一月十七日屆滿，為期40年，作商業用途。</p>	區域	建築面積 (平方米)	建設狀況	南區	131,046	已完工	中區	223,885	建設中	北區	380,438	建設中	總計	<u>735,369</u>		<p>該物業部分區域已竣工，其他區域正在建設中。</p> <p>誠如所告知，約28,683.57平方米之總建築面積受44份租約規限，租期各不相同，介乎半年至十年，於二零二零年十一月至二零二四年八月期間生效，每月租金單價介乎人民幣23元/平方米至人民幣142元/平方米。</p>	<p>3,958,000,000 (人民幣三十九億五千八百萬元正)</p>
區域	建築面積 (平方米)	建設狀況																
南區	131,046	已完工																
中區	223,885	建設中																
北區	380,438	建設中																
總計	<u>735,369</u>																	

附註：

- i. 根據日期為二零一七年三月二日的三份房屋所有權證，該物業的土地使用權已授予汕頭市泰盛科技有限公司(「泰盛科技」)，地盤面積約為167,299.50平方米，有效期自二零一七年一月十八日起至二零五七年一月十七日止。該等證書的詳情載列如下：

證書編號 – 粵(2017)汕頭市不動產權	地塊編號	概約地盤面積 (平方米)	容積率
第0004853號	F02-10	50,897.90	≤3.5
第0004865號	F02-08	39,474.80	≤4.0
第0004866號	F01-11	76,926.80	≤4.5
	總計：	167,299.50	

根據土地出讓合同，開發商應在F02-08地塊上持有不少於50%的辦公區至少10年以作開發。在此期間，該部分物業不得於市場上出售。

- ii. 根據日期為二零一八年五月的建築規劃許可證(2019)汕華規建字第021號，批准在F01-11地塊上建造名為北區的開發項目，總建築面積約為507,318.48(包括地下層及設施)。完工後的開發項目將包括高層寫字樓、服務式公寓及地下層。
- iii. 根據日期為二零一九年三月及二零二一年五月的兩份預售許可證，總建築面積約145,717.20平方米的北區1座及7座獲准預售。
- iv. 根據日期為二零二二年六月的預售許可證，總建築面積143,931.39平方米的南區物業獲准預售；

部分預售單位仍被納入估值範圍內，乃因為該等單位尚未完成交樓手續，業權尚未完全由發展商轉讓至買家。

- v. 根據日期為二零一九年三月的建築工程規劃許可證(2019)汕華規建字第012號，批准在F01-08地塊上建造名為「中區」的開發項目，總建築面積約為231,732.65(包括地下層及設施)。完工後的開發項目將包括高層酒店、高層寫字樓、購物中心裙樓及地下層。
- vi. 開發項目中名為南區的部分於二零二一年完工，總建築面積約為188,875.76平方米，並已獲得建築工程竣工驗收記錄。根據客戶所述，地面層總建築面積約68,851.00平方米，地下層總建築面積約1,113.00平方米的部分已售出，吾等已於估值中排除該等部分。其餘總建築面積約104,703.00平方米的地面層、總建築面積約25,230.00平方米的地下層物業(包括持作出售物業及持作投資物業)未售出。

根據法律意見，未售出部分的總建築面積為80,038.89平方米。據瞭解，面積差異乃由於部分已售出物業已抵押予總承包商，因此該等部分的出售程序尚未完成。

vii. 開發項目中名為北區及中區的部分仍在建設中，並已獲得建築工程規劃許可證，詳情如下：

部分	總建築面積	計容建築面積	不計容建築面積
北區	507,318.48	345,840.92	162,790.81
中區	231,732.65	157,764.42	75,056.82

viii. 據了解，開發項目的總建築成本約為人民幣3,900,000,000元。截至估值日期，已產生的總建築成本約為人民幣2,267,000,000元。

ix. 為作參考用途，假設於估值日期已完工，建築面積約735,369平方米的未出售部份的總開發價值為人民幣7,547,000,000元。

x 為作參考用途，該物業就投資物業及存貨於估值日期的市值明細如下：

	於二零二四年 五月三十一日 之市值 (人民幣)
投資物業	1,821,000,000
存貨	2,137,000,000
總計	<u>3,958,000,000</u>

xi. 對該物業進行估值時，吾等已參考多項市場可資比較項目。所有可資比較項目均與該物業的相關部分(即寫字樓、公寓、商鋪或停車位)具有相同用途，並位於該物業附近或相鄰位置，而發售日期與估值緊密一致。

選定的可資比較土地詳情如下：

寫字樓：

	蘇寧廣場	蘇寧廣場	龍光世紀中心
建築面積(平方米)：	120.00	200.00	400.00
用途：	寫字樓	寫字樓	寫字樓
開售日期：	二零二四年第一季	二零二四年第一季	二零二四年第一季
金額(人民幣)：	1,500,000.00	2,560,000.00	4,600,000.00
單價(人民幣)：	12,500.00	12,800.00	11,500.00

公寓：

	龍光世紀公寓	壹品灣公寓	御海鉅金公寓
建築面積(平方米)：	45.00	35.00	64.00
用途：	公寓	公寓	公寓
開售日期：	二零二四年第一季	二零二四年第一季	二零二四年第一季
金額(人民幣)：	580,000.00	446,800.00	700,000
單價(人民幣)：	12,889.00	12,766.00	10,938.00

商鋪：

	中海花園商鋪	景瓏灣商鋪	中海凱旋門商鋪
建築面積(平方米)：	79.00	53.00	58.00
用途：	商鋪	商鋪	商鋪
開售日期：	二零二四年第一季	二零二四年第一季	二零二四年第一季
金額(人民幣)：	2,200,000	1,420,000	1,790,000
單價(人民幣)：	27,795.00	26,792.00	30,958.00

停車位：

	龍騰熙園車位	米蘭假日車位	龍都錦里車位
用途：	停車位	停車位	停車位
開售日期：	二零二四年第一季	二零二四年第一季	二零二四年第一季
單價(人民幣)：	160,000.00	160,000.00	156,800.00

吾等已比較各種因素，並對賣盤折扣、位置、面積、樓層及狀況作出調整。下調賣盤折扣，以反映磋商情況。根據交通、距市中心的距離、周邊生活便利性等方面的比較，作出位置因素調整。面積增大則下調單位價格，以反映總金額的市場吸引力及負擔能力，反之亦然。考慮到便利性及店面曝光度，對商鋪作出樓層調整。在狀況作出更多折讓，以反映標的物業與可資比較項目之間的差異。

作出上文調整後，各部分之經調整單價為：寫字樓為每平方米人民幣10,000元、公寓為每平方米人民幣11,000元、商鋪為每平方米人民幣21,000元，及停車位為每個人民幣150,000元。

- xii. 在吾等二零二四年七月的現場考察中，南區施工已順利完成；北區的部分結構已經完成，其餘部分仍在建設中；中區的建設正處於地基工程的早期階段。該地區是新開發的住宅及商業區，享有海港景觀。周邊有住宅開發項目、零售商鋪、學校、醫院及購物中心。

xiii. 吾等已獲貴集團中國法律顧問就物業之法定業權提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：

- i) 該物業的土地使用權由該公司合法持有；
- ii) 該物業的所有土地出讓金已全部結清；
- iii) F02-08地塊已抵押予廈門國際銀行福州分行；
- iv) 截至二零二四年七月二十五日，南區未售出部分的建築面積為80,038.89平方米，包括存貨及投資物業。於未售出部分中，建築面積為59,172.41平方米的物業已抵押予深圳寶開實業有限公司，因此被限制於市場上自由轉讓；
- v) 北區的預售許可證於估值日期屆滿。目標公司已合法取得建設所需的行政許可證並繼續進行開發。於重續預售許可證批准後即可出售相關物業。因此，吾等假設相關物業可合法自由轉讓，且其價值已反映在吾等之估值過程中。

預售許可證的有效性對發展項目的建設並無直接影響。

- vi) 北區建築面積約44,783.46的部分物業已抵押予中國建築第二工程局有限公司第三建築公司；
- vii) 根據土地使用權出讓合同，北區的建設工程應在二零二四年一月十八日前完成，惟截至估值日期建設工程尚未完成。因此，根據土地出讓合同，該公司可能面臨每天0.1‰土地出讓金的罰款。據了解，該公司正在與當地政府協商延長工期。

此外，由於延遲完工，1座及7座預售單位的合約交付日期已到期。公司可能面臨(包括但不限於)繳納罰金及相關利息或退還代價的風險。

- viii) 根據土地使用權出讓合同，中區的建設工程應在二零二四年一月十八日前完成，惟截至估值日期建設工程尚未完成。因此，根據土地出讓合同，該公司可能面臨每天0.1‰土地出讓金的罰款。據了解，該公司正在與當地政府協商延長工期。
- ix) 就上述所有風險而言，公司為有限責任公司。根據《中華人民共和國公司法》，公司的負債不會直接轉移至股東。公司只需以其投資額為上限承擔責任。

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定所提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員於本公司的股份及相關股份及債券中的權益及淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事或本公司主要行政人員或彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中擁有或視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所；或(ii)任何已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條規定需存置的登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券的權利

除本公司於二零二零年六月二日採納之購股權計劃外，截至最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無參與任何安排，致使董事或本公司主要行政人員可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益。除披露者外，截至最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員或彼等配偶或十八歲以下子女獲授予任何可認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券的權利，或行使任何該等權利。

主要股東及其他人士於股份及本公司相關股份之權益與淡倉

截至最後實際可行日期，據董事所深知，以下為非本公司董事或主要行政人員的人士根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司披露於本公司股份及相關股份中擁有的權益或淡倉及記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊中：

股東名稱	於股份中持有 權益的身份	持有股份數目	截至最後實際 可行日期已發行 股份的概約 百分比 (附註1)
中浩發展有限公司 (附註2)	實益擁有人	800,000,000 (L)	29.85%
馬江浩先生	受控制企業權益	800,000,000 (L)	29.85%

縮寫：「L」表示好倉

附註：

- 截至最後實際可行日期，本公司已發行股本總數為2,680,000,000股。
- 800,000,000股股份由馬江浩先生全資擁有的中浩發展有限公司持有。根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，馬江浩先生被視為於中浩發展有限公司擁有或被視為擁有權益的全部股份中擁有權益。

除上文披露者外，截至最後實際可行日期，本公司並無獲知會任何須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊內的本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

3. 董事之服務合約

截至最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立任何服務協議，亦無任何擬訂服務協議，即並非將於一年內到期或經擴大集團成員公司可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務協議。

4. 董事於資產、合約中的權益及其他權益

(a) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於重大合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團業務有重要關聯的任何存續合約或安排中擁有重大權益。

(c) 於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，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於與經擴大集團業務存在或可能存在直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何未了結或面臨威脅的任何重大訴訟或申索。

6. 重大合約

以下重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立：

- (a) 買賣協議，詳情於本公司日期為二零二二年十月三日的公告及該通函內披露；
- (b) 本公司與寶新證券有限公司(「配售代理」)(作為配售代理)所訂立日期為二零二三年二月二十七日之配售協議，內容有關按盡力基準以配售價每股配售股份0.34港元配售313,875,122股本公司配售股份，有關詳情載於本公司日期為二零二三年二月二十七日的公告。本公司進一步與配售代理訂立補充協議，據此修訂配售的最後截止日期，有關詳情載於本公司日期為二零二三年三月六日的公告；

- (c) 本公司之間接全資附屬公司深圳市佳力興業電子科技有限公司(「深圳佳力」)(作為買方)與深圳東智能源有限公司(「深圳東智」)(作為賣方)所訂立日期分別為二零二三年三月十五日及二零二三年四月二十七日之兩份收購協議，據此，深圳佳力同意購買而深圳東智同意出售位於中國深圳市的若干商業辦公物業，總代價為人民幣70,083,178.64元(當時相當於約79,894,823.65港元)，有關詳情於本公司日期為二零二三年四月二十七日的公告內披露；
- (d) 中浩發展有限公司(「中浩」)與本公司所訂立日期為二零二三年四月二十日之認購協議，據此，本公司配發及發行，而中浩按每股認購股份0.281港元的認購價認購合共800,000,000股本公司認購股份，有關詳情載於本公司日期分別為二零二三年四月二十日及二零二三年六月五日的公告及通函；
- (e) 本公司全資附屬公司寶新金融投資有限公司(「寶新金融」)(作為認購方)所簽立日期為二零二三年十月三十日之認購協議，據此，寶新金融同意以總代價120,000,000港元認購大西洋策略基金II的寶新高收益債券基金，認購總額為120,000,000港元，有關詳情載於本公司日期分別為二零二三年九月二十五日、二零二三年十月四日及二零二三年十月三十日的公告；
- (f) 贛州通泰文旅產業有限公司(作為買方)與賣方(作為賣方)所訂立日期為二零二三年十二月八日的買賣協議(於二零二三年十二月八日經補充)，內容有關出售位於中國江西省贛州市東江源大道寶能太古城的若干商用物業及停車位，總代價約為人民幣116,323,000元(相當於約129,677,000港元)。有關詳情載於本公司日期分別為二零二三年十二月八日及二零二四年二月二十九日的公告及通函；
- (g) 本公司的間接全資附屬公司萊華泰盛有限公司(作為賣方)與深圳匯豐華創商業有限公司(作為買方)所訂立日期為二零二四年四月二十九日的買賣協議，內容有關出售位於中國江西省贛州市章貢區贛江源大道10號寶能世紀城及中國江西省贛州市章貢區安遠路9號寶能世紀城東區的若干商用物業及停車位，總代價為人民幣103.0百萬元(相當於約113.6百萬港元)。有關詳情載於本公司日期分別為二零二四年四月二十九日及二零二四年六月二十八日的公告及通函；

- (h) 本公司(作為受讓方)與正維有限公司及永勤集團有限公司(統稱為轉讓方)所訂立日期為二零二四年七月三十一日的買賣協議，內容有關本公司向轉讓方收購寶新置地應付轉讓方總金額約人民幣78,346,000元的若干應收債務，總代價約為人民幣62,677,000元。有關詳情載於本公司日期為二零二四年七月三十一日及二零二四年八月十二日的公告；
- (i) 第一份補充協議；及
- (j) 第二份補充協議。

7. 專家及同意書

以下為名列本通函或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

名稱	資格
方程評估有限公司	獨立物業估值師
大華馬施雲會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，各專家已發出書面同意，同意發佈本通函並按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告、意見及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該書面同意。

於最後實際可行日期，各專家概無於經擴大集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，各專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(即本公司最新刊發經審核財務報表的編製日期)起已收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 展示文件

以下文件之副本可於本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.hk1282.com>)查閱：

- (a) 本公司截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止財政年度之年報；

- (b) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公告；
- (c) 來自大華馬施雲會計師事務所有限公司之報告，內容有關目標公司之財務資料，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 來自大華馬施雲會計師事務所有限公司之報告，內容有關經擴大集團之未經審核備考財務資料，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 方程評估有限公司發出之業務估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (f) 方程評估有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (g) 本附錄「7.專家及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄「6.重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 第二份補充協議；及
- (j) 本通函。

9. 其他事項

- (a) 施穎峯先生為本公司之公司秘書。施先生擁有澳洲蒙納許大學會計與金融商業學士學位以及香港理工大學企業管治碩士學位。彼為澳洲會計師公會、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會各自的會員。施先生於二零二三年十月加入本公司，在專業會計、財務管理、審計及公司秘書事務方面擁有超過十年的扎實經驗。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而本公司於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

股東特別大會通告



中澤豐國際有限公司

RENZE HARVEST INTERNATIONAL LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01282)

股東特別大會通告

茲通告中澤豐國際有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二四年九月二十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈23樓2308室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「**動議**：

- (i) 批准、追認及確認本公司間接全資附屬公司深圳寶開投資控股有限公司(作為買方，「**買方**」)與深圳宏佳新科技有限公司(作為賣方，「**賣方**」)所訂立日期為二零二四年七月三十一日之第二份補充協議(「**第二份補充協議**」)(其註有「**A**」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)，內容有關(其中包括)買方與賣方就建議收購汕頭市泰盛科技有限公司之全部股權所訂立日期為二零二二年十月十九日之有條件買賣協議(其註有「**B**」字樣之副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)若干條款及條件之修訂及其項下擬進行交易；及

股東特別大會通告

- (ii) 授權任何一名董事或(如須加蓋本公司印鑑)任何兩名董事，在其可能絕對酌情認為就使任何與第二份補充協議及其項下擬進行之交易以及其實施有關或相關連之事宜生效或終止、修改、補充或完成該等事宜而言屬必要、合宜或權宜之情況下，作出一切有關行動、作為及事宜以及簽署、簽立及交付一切有關文件，包括但不限於加蓋本公司印鑑。」

承董事會命
中澤豐國際有限公司
主席兼首席執行官
黃萬勝

香港，二零二四年八月三十日

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈
23樓2308室

附註：

1. 合資格股東有權委任一名或多名受委代表代其出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上發言及投票，惟每名受委代表限於代表股東持有並在有關代表委任表格內指明的股份數目。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表於股東特別大會(或其任何續會)上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟排名較先之持有人作出投票(不論親身或委派代表)，則會被接納而不計其他聯名持有人之投票；就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
3. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。
4. 已填妥的代表委任表格須於股東特別大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間最少48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。倘代表委任表格由非公司股東的授權人簽署，則授權簽署該表格的授權書或其他授權文件或經核實證明(該證明須由公證人或香港合資格執業律師發出)的該等授權書或授權文件副本，須連同代表委任表格一併交回本公司的香港股份過戶登記分處。如股東為公司，代表委任表格須加蓋公司印鑑，或由獲正式書面授權之高級職員或代理人簽署。

股東特別大會通告

5. 為釐定股東出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於二零二四年九月十六日(星期一)至二零二四年九月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，此期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二四年九月十三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記分處(地址見上文附註4)。
6. 誠如通函內董事會函件所載，本通告所載各項決議案將以投票方式表決。
7. 倘於股東特別大會當日上午十一時正或之前任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.hk1282.com)上刊登公告，通知股東續會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席股東特別大會。

於本通告日期，董事會包括兩位執行董事，分別為黃萬勝先生及李敏斌先生；一位非執行董事張弛先生；及三位獨立非執行董事，分別為趙伊子女士、張娟女士及陳文偉先生。