

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有人和商業控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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

本通函僅供說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



Renhe Commercial Holdings Company Limited

人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

- (1) 非常重大收購事項及
關連交易；
- (2) 建議增加法定股本；
- (3) 建議就換股股份授出特別授權；
及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



中毅資本有限公司
Grand Moore Capital Limited

董事會函件載於本通函第10頁至第38頁。獨立董事委員會函件包含其致獨立股東的推薦建議，載於本通函第39頁至第40頁。獨立財務顧問中毅函件載有其致獨立董事委員會及股東的建議及意見，載於本通函第41頁至第81頁。

本公司謹訂於二零一八年七月二十日(星期五)下午三時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓天山及廬山廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下根據代表委任表格印列的指示填妥隨附的代表委任表格並盡快且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小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

* 僅供識別

二零一八年六月二十九日

目 錄

	頁次
目 錄	i
釋義	1
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	39
獨立財務顧問函件	41
附錄一 本集團的財務資料	I-1
附錄二 哈達目標集團的財務資料	II-1
附錄三 杭州目標集團的財務資料	III-1
附錄四 哈達目標集團的會計師報告	IV-1
附錄五 杭州目標集團的會計師報告	V-1
第一部分 — 杭州昭融及其附屬公司的會計師報告	V-1
第二部分 — 杭州鴻輝及其附屬公司的會計師報告	V-41
第三部分 — 杭州昌海的會計師報告	V-77
第四部分 — 杭州蔬菜及其附屬公司的會計師報告	V-113
第五部分 — 杭州果品及其附屬公司的會計師報告	V-149

目 錄

	頁次
附錄六 經擴大集團的未經審核備考財務資料	VI-1
附錄七 哈達集團及杭州目標集團的業務估值	VII-1
附錄八 哈達目標集團的物業估值	VIII-1
附錄九 杭州目標集團的物業估值	IX-1
附錄十 一般資料	X-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「收購協議」	指	哈達收購協議及杭州收購協議
「收購事項」	指	哈達收購事項及杭州收購事項
「該公告」	指	本公司日期為二零一八年六月五日的公告，內容有關(其中包括)收購事項及供股
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開放辦理業務的日子(星期六或星期日或任何香港公眾假期或於上午九時正至下午四時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號的日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	人和商業控股有限公司(股份代號：1387)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「可換股債券」	指	本金額為6,506,024,217港元的無抵押並以港元結算的可換股債券，將由本公司根據本通函「董事會函件—B.收購事項—(I)哈達收購事項—可換股債券的主要條款」一段所載的條款及條件以新喜為受益人發行
「轉換價」	指	初步換股價每股換股股份0.163港元(按慣例可予調整)
「換股股份」	指	於轉換可換股債券後將予發行的新股份
「戴氏家族集團」	指	戴先生及其聯繫人(包括超智、季澤、裕標、張女士及新喜)
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「EBITDA」	指	根據國際財務報告準則或哈達收購事項的訂約方所協定的其他適用財務報告準則，為除利息、稅項、折舊及攤銷前的盈利
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一八年七月二十日或前後召開的股東特別大會，於會上獨立股東將考慮並酌情通過(其中包括)收購事項和據此擬進行的交易，連同哈達收購協議(包括可換股債券及建議授出特別授權)及杭州收購協議的條款
「經擴大集團」	指	於完成收購事項後經哈達目標集團及杭州目標集團擴大的本集團
「框架租賃協議」	指	新喜(作為出租人)與利駿(作為承租人)於二零一五年六月九日訂立的框架租賃協議，於二零一五年七月二十七日生效
「季澤」	指	季澤有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，持有122,400,000股股份，佔本公司於本通函日期已發行股份總數的約0.28%
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「哈達收購事項」	指	根據哈達收購協議的條款及條件收購哈達目標公司的所有已發行股本
「哈達收購協議」	指	利駿、本公司及新喜就哈達收購事項於二零一八年六月五日訂立的買賣協議
「哈達成交」	指	完成哈達收購事項
「哈達成交日期」	指	哈達成交的日期
「哈達代價」	指	根據哈達收購協議就哈達收購事項的代價人民幣54億元，有關代價將透過發行可換股債券結付
「哈達集團」	指	本通函附錄七所述中國營運公司及哈達目標集團
「哈達目標公司」	指	合進集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由新喜全資擁有

釋 義

「哈達目標集團」	指	哈達目標公司及其附屬公司，包括中國業主實體(各為哈達目標集團公司)
「杭州收購事項」	指	根據杭州收購協議的條款及條件收購杭州目標公司所有已發行股本
「杭州收購協議」	指	利駿與杭州賣方就杭州收購事項於二零一八年六月五日訂立的買賣協議
「杭州昌海」	指	杭州昌海實業有限公司，於中國註冊成立的公司，於中國杭州經營海鮮市場，持有杭州貓頭鷹35%權益
「杭州成交」	指	完成杭州收購事項
「杭州成交日期」	指	杭州成交的日期
「杭州代價」	指	杭州收購協議項下杭州收購事項的代價14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)
「杭州地利」	指	杭州地利投資管理有限公司，於中國註冊成立的投資控股公司
「杭州果品」	指	杭州果品集團有限公司，於中國註冊成立的投資控股公司，持有杭州果品批發的100%權益
「杭州果品批發」	指	杭州果品批發有限公司，於中國註冊成立的公司，主要於中國杭州經營果品市場
「杭州鴻輝」	指	杭州鴻輝農產品有限公司，於中國註冊成立的投資控股公司，持有杭州昌海的權益，其中直接持有62.35%，及透過上海桐源持有1.88%
「杭州嘉取」	指	杭州嘉取投資管理有限公司，於中國註冊成立的投資控股公司，直接持有杭州昌海的35.77%權益

釋 義

「杭州貓頭鷹」	指	杭州貓頭鷹典當有限責任公司，於中國註冊成立的公司，主要從事典當貸款業務
「杭州目標公司」	指	Wise Path Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由杭州賣方全資擁有
「杭州目標集團」	指	杭州目標公司、其全資附屬公司灝盈、杭州昭融、杭州鴻輝、杭州蔬菜、杭州蔬菜物流、杭州地利及其控制多數股權的附屬公司杭州果品(受間接控制80%)、杭州嘉取(受間接控制98%)、杭州昌海(受間接控制100%)、上海桐源(受間接控制65%)、杭州果品批發(杭州果品持有100%)及於平湖東興、平湖農產品批發及杭州貓頭鷹的少數權益(各為杭州目標集團公司)
「杭州蔬菜」	指	杭州蔬菜有限公司，於中國註冊成立的公司，主要於中國杭州經營蔬菜市場
「杭州蔬菜物流」	指	杭州蔬菜物流有限公司，於中國註冊成立的公司，主要於中國杭州從事蔬菜市場物流服務
「杭州賣方」	指	Vast Equity Investment Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司及由獨立第三方Suen先生全資擁有
「杭州昭融」	指	杭州昭融農產品有限公司，於中國註冊成立的公司，持有杭州果品的80%權益
「哈爾濱地利」	指	哈爾濱地利農副產品有限公司，於中國註冊成立的公司及於哈爾濱經營市場的中國營運公司之一
「哈爾濱哈達」	指	哈爾濱哈達農副產品股份有限公司，於中國註冊成立的公司及持有經營哈爾濱市場的土地及物業的中國業主實體之一

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「灝盈」	指	灝盈控股有限公司，於香港註冊成立的公司，於本通函日期由杭州目標公司直接全資擁有及由 Suen 先生間接全資擁有
「獨立董事委員會」	指	本公司組成的獨立董事委員會，成員包括本公司全體獨立非執行董事，負責在計及獨立財務顧問的推薦建議後，就哈達收購事項(包括可換股債券)及杭州收購事項的條款和條件是否公平合理、是否屬於一般商務或較佳條款、是否在本公司的日常業務中進行以及是否符合本公司和股東的整體利益等，向獨立股東提供意見，並對獨立股東於股東特別大會應如何投票給予意見
「獨立財務顧問」或「中毅」	指	中毅資本有限公司，一間獲證券及期貨事務委員會批准根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)的持牌法團，其為獨立董事委員會及獨立股東有關哈達收購事項(包括可換股債券)及杭州收購事項的獨立財務顧問
「獨立專業估值師」或「中和邦盟評估」	指	中和邦盟評估有限公司，本公司委聘的獨立專業估值師
「獨立股東」	指	除了超智投資有限公司、新喜、戴先生與其聯繫人以及涉及收購協議或持有當中權益的任何人以外的股東，其有權根據適用法律和規則及本公司章程出席本公司的相關股東會議並在會上投票
「獨立第三方」	指	(董事經過一切合理查詢後，盡其所知所信和所得資料後認為是)本公司與其關連人士(按照上市規則的定義)的獨立第三方

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十七日，即於印發本通函前就確定載入本通函若干資料的最後實際可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「市場」	指	中國營運公司目前於中國業主實體擁有的土地及物業上經營以批發及零售農產品的七個現有市場，即壽光、貴陽、哈爾濱(包含兩個市場)、齊齊哈爾、牡丹江及瀋陽
「戴先生」	指	本公司主席、執行董事兼控股股東(因此亦為關連人士)戴永革先生。於本通函日期，戴先生(連同其聯繫人)持有本公司已發行股本總額約51.28%
「Suen先生」	指	獨立第三方Suen Cho Hung, Paul先生
「好肯女士」	指	非執行董事秀麗•好肯女士，為戴先生之胞姐
「張女士」	指	本公司非執行董事張興梅女士，為本公司關連人士戴先生配偶。於本通函日期，張女士間接全資擁有新喜
「新喜」	指	新喜有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由壽光地利直接全資擁有及由本公司關連人士張女士間接全資擁有；並於本通函日期持有6,243,902,439股股份，佔本公司全部已發行股份約14.20%
「平湖農產品批發」	指	平湖市農副產品綜合批發市場有限公司，於中國註冊成立的公司，主要於中國平湖市經營農產品及食品市場

釋 義

「平湖東興」	指	平湖市東興副食品有限公司，於中國註冊成立的公司，持有平湖農產品批發47.99%權益
「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
「中國業主實體」	指	壽光農產品物流園有限公司；貴陽地利農產品物流園有限公司；哈爾濱哈達農副產品股份有限公司；哈爾濱友誼倉儲有限責任公司；齊齊哈爾哈達農副產品有限責任公司；牡丹江牡達農副產品有限公司；瀋陽地利農副產品有限公司；瀋陽金東貿置業有限公司；及遼寧銀達利置業投資有限公司的任何一者或全部，其各為新喜現有營運附屬公司，就經營市場持有土地及物業
「中國營運公司」	指	壽光地利農產品物流園有限公司；瀋陽壽光地利農副產品有限公司；貴陽聚正潤農產品市場管理有限公司；齊齊哈爾地利農產品市場管理有限公司；哈爾濱地利農副產品有限公司；牡丹江地利農副產品有限公司；及哈爾濱達利凱農副產品有限公司的任何一者或全部，其各為本公司現有營運附屬公司，經營相關的市場
「合資格股東」	指	具有該公告賦予該詞的涵義

釋 義

「相關交易日」	指	二零一八年六月四日，即緊接該公告刊發前的股份交易日
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「申報會計師」	指	本公司就收購事項委聘的一間四大會計師行
「供股」	指	具有該公告賦予該詞的涵義
「供股股份」	指	就供股將予配發及發行之新股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「上海桐源」	指	上海桐源投資管理有限公司，於中國註冊成立的公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份登記處」	指	本公司的香港股份登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室
「壽光地利」	指	壽光地利農產品集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，為新喜的控股公司
「特別授權」	指	將由獨立股東於股東特別大會上就配發及發行換股股份授予董事的特別授權
「超智」	指	超智投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，持有15,383,738,082股股份，佔本公司於本通函日期已發行股份總數約34.99%，為本公司的控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

釋 義

「商標許可協議」	指	哈爾濱哈達(許可方)與哈爾濱地利(被許可方)訂立的商標許可協議，於二零一五年七月二十七日生效
「承諾股東」	指	具有該公告所賦予該詞的涵義
「賣方」	指	新喜及杭州賣方
「裕標」	指	裕標控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，擁有640,762,050股股份，佔本公司於本通函日期已發行股份總數約1.46%
「利駿」	指	利駿有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由本公司全資擁有
「%」	指	百分比
「二零一五年交易」	指	本公司向新喜收購利駿全部已發行股本，而利駿持有及控制市場的業務營運。收購事項於二零一五年七月二十七日已完成。更多詳情請參閱本公司日期為二零一五年六月九日及二零一五年七月二十七日的公告以及本公司日期為二零一五年六月二十九日的通函

本通函所披露有關股東於本公司的股權指有關股東佔本公司已發行股本總額的股權百分比。

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「附屬公司」及「主要股東」具有上市規則(經聯交所不時修改)賦予該等詞彙的涵義。

就本通函而言，除文義另有所指外，港元按概約匯率1港元兌人民幣0.83元換算為人民幣。該匯率僅供說明之用，並不構成聲明任何港元或人民幣金額已按、本應按或可能按該匯率或任何其他匯率轉換或根本不能轉換。

本通函所載的若干金額及百分比已按四捨五入調整。因此，若干表格總數所示的數字及貨幣轉換或百分比等值未必是有關數字的算術總和。

標記有「**」符號的英文名稱為其中文名稱的翻譯，並載入本通函供參考之用，不得視為其正式英文翻譯。中英文名稱如有任何歧義，概以中文名稱為準。



Renhe Commercial Holdings Company Limited
人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

執行董事：

戴永革先生(主席)
王宏放先生(行政總裁)
戴彬先生

非執行董事：

秀麗•好肯女士
蔣梅女士
張興梅女士
張大濱先生
王春蓉女士

獨立非執行董事：

范仁達先生
王勝利先生
王一夫先生
梁松基先生
鄧漢文先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期
1701-1703室

- (1) 非常重大收購事項及
關連交易；
(2) 建議增加法定股本；
(3) 建議就換股股份授出特別授權；
及
(4) 股東特別大會通告

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零一八年六月五日之公告，內容有關收購事項。

* 僅供識別

董事會函件

於二零一八年六月五日(交易時段後)，利駿(本公司全資附屬公司)與新喜訂立哈達收購協議，據此其有條件同意收購而新喜有條件同意出售哈達目標公司全部已發行股本。哈達收購事項的代價為人民幣54億元(相當於約65億港元)，將由本公司發行可換股債券結付。初步轉換價為每股股份0.163港元，可換股債券將於發行日期滿十週年到期。新喜可於供股完成後行使其於可換股債券下的轉換權，惟受限於若干轉換限制。哈達目標集團持有本集團經營的市場所處的土地及物業。

於二零一八年六月五日(交易時段後)，利駿(本公司全資附屬公司)與杭州賣方訂立杭州收購協議，據此其有條件同意收購而杭州賣方有條件同意出售杭州目標公司全部已發行股本。杭州目標集團在中國杭州經營水果、蔬菜及海鮮市場，並擁有經營有關市場的土地及物業。杭州收購事項的代價為人民幣14.7億元(相當於約12.23億港元)，將以現金支付。

由於哈達收購事項及杭州收購事項相加之若干適用百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項。

新喜為本公司主要股東及由非執行董事張女士間接全資擁有，故根據上市規則，新喜為本公司關連人士。據此，哈達收購事項及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於杭州收購事項及哈達收購事項於相近時間磋商，就增強企業管治，本公司自願接受將杭州收購事項視作一項關連交易。杭州收購事項將於股東特別大會上提呈供獨立股東批准。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關收購事的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的意見函件，內容有關其於計及獨立財務顧問的推薦意見後，就哈達收購事項(包括可換股債券)、建議授出特別授權及杭州收購事項的條款及條件是否公平合理，是否按正常或更佳商業條款訂立、是否於本公司一般及日常業務過程中進行及是否符合本公司及股東的整體利益及獨立股東應如何投票提供意見；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)哈達目標集團及杭州目標集團的財務資料及物業估值；及(v)股東特別大會通告。

B. 收購事項

背景

本集團於中國經營七個農產品市場。市場由本集團的中國營運公司於目前向本公司主要股東新喜租賃而來的土地及物業經營。新喜透過中國業主實體間接擁有該土地及物業。

(I) 哈達收購事項

日期：二零一八年六月五日

訂約方：利駿有限公司，本公司全資附屬公司，作為買方

本公司

新喜有限公司，作為賣方

將予收購的主體事項：哈達目標公司全部已發行股本

新喜為本公司主要股東，並由本公司非執行董事張女士間接全資擁有，因此其為本公司關連人士。

哈達代價

本公司根據哈達收購協議應付新喜的代價為人民幣54億元(相當於約65億港元)，將由本公司發行可換股債券結付。可換股債券詳情載於本節「可換股債券的主要條款」一段。

代價的基準

哈達代價乃由哈達收購協議訂約方於審慎考慮(包括但不限於)下列因素後公平磋商釐定：

- (a) 根據獨立專業估值師採用市場法使用可資比較公司進行的初步業務估值(詳情載於本通函附錄七)，市場的初步估值約人民幣120億元(相當於約145億港元)，並計及哈達目標集團及中國營

董事會函件

運公司的合併EBITDA(基於截至二零一七年十二月三十一日止年度的高級管理賬目約人民幣768,000,000元(相當於約925,000,000港元)及基於EV/EBITDA倍數13.92)、經扣減總債務(不包括於哈達成交前將予結算或貸款資本化的應收及應付新喜及其聯營公司賬款及銀行借貸)調整的企業價值、優先股及少數股東權益，再加回現金及現金等值項目，並按缺乏市場流通性的折讓及控制權溢價作進一步調整，從而達致估值約人民幣12,000,000,000元(相當於約14,500,000,000港元)，有關計算詳情闡述於本通函附錄七；

- (b) 本公司先前於二零一五年交易中收購的中國營運公司截至二零一七年十二月三十一日的無形資產價值及商譽約人民幣61億元(相當於約73億港元)；及
- (c) 獨立專業估值師於二零一八年三月三十一日對哈達目標集團進行的初步土地及物業估值，即約人民幣69億元(相當於約83億港元)(假設框架租賃協議項下所有租賃於估值日期已經終止)。

董事認為哈達目標集團的估值應為上述(a)與(b)項金額之差額(「哈達目標集團估值」)。使用有關差額作為哈達代價基準之一的原因在於無形資產價值及商譽乃源自於二零一五年交易收購市場的經營權，以及哈達代價應反映哈達收購事項中將予收購的哈達目標集團的土地及物業應佔的新增價值。基於公平磋商，經訂約方商業協定的哈達代價乃透過將哈達目標集團估值折讓約8.5%計算得出。

於該公告刊發後，就上文(b)項而言，本公司已自獨立專業估值師獲悉先前於二零一五年交易收購的中國營運公司的相關無形資產價值的估值為人民幣56億元(相當於約67億港元)，連同商譽約為人民幣4億元(相當於約5億港元)，上文(b)項的總值約為人民幣60億元(相當於約72億港元)，而該總值主要包括公允價值，因此可視為(a)項的可比較價值。由於市場的性質及當時收購的主體事項主要為市場的經營權(由本公司以出讓業務合約方式收購)，故二零一五年交易屬輕資產交易。除上文(b)項所述的無形資產及商譽外，於二零一五年交易中收購的市場資產僅

董事會函件

包括無足輕重的現金結餘人民幣6,000元(相當於約7,200港元)。因此，鑒於二零一五年交易中並無收購市場的其他重大資產，故哈達代價的資產價值毋須作出進一步扣減。於二零一五年交易後，中國營運公司於二零一七年十二月三十一日產生約人民幣691,000,000元現金及現金等值項目。若相關現金及現金等值項目約人民幣691,000,000元自哈達集團估值扣除，差額約人民幣53億元將會與哈達代價人民幣54億元相若，而此僅供說明用途(乃因前述現金及現金等值項目未於二零一五年交易取得)。

誠如上文(a)部分所述，哈達代價乃經計及哈達目標集團於哈達成交前結算或貸款資本化應收新喜及其聯營公司款項(約人民幣16,400,000,000元(相當於約19,800,000,000港元))及應付及應付新喜及其聯營公司款項(約人民幣5,200,000,000元(相當於約6,300,000,000港元))以及銀行借貸(約人民幣16,500,000,000元(相當於約19,900,000,000港元))釐定。於結算該等應收賬款及銀行借貸以及貸款資本化(通過哈達目標公司配發新股份)應付賬款後，預計哈達目標集團於緊接哈達成交前擁有資產淨值約人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)(通過將貸款資本化，即於二零一七年十二月三十一日應付新喜或其聯營公司款項約人民幣3,459,000,000元(相當於約4,167,000,000港元)的正面影響加入到哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債淨額約人民幣2,635,000,000元(相當於約3,174,000,000港元)計算)。

此外，如上文(c)所指，初步物業估值已假設框架租賃協議項下所有租賃將於哈達成交後終止，因為哈達目標集團與中國營運公司合併後將毋須作出租賃安排，因此釐定哈達代價時並無計及哈達目標集團以往的淨虧損狀況。

其他基準

哈達目標集團緊接哈達成交前的重估資產淨值(「重估資產淨值」)預計將約為人民幣68億元(相當於約82億港元)，即(i)緊接哈達成交前哈達目標集團的預計資產淨值約人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)(結付應收賬款及貸款資本化)；及(ii)哈達目標集團土地及物業的重估收益約人民幣59.4億元(相當於約71億港元)(即上市規則第5.02條所要求及上文(c)部份所指哈達目標集團初步土地及物業估值約人民幣

董事會函件

69億元(相當於約83億港元))，減為經營市場而持作投資物業的哈達目標集團市場之土地及物業於二零一七年十二月三十一日的賬面值約人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)兩者之和。哈達代價較重估資產淨值折讓約20%。

為經營市場而持作投資物業的哈達目標集團土地及物業的賬面值約為人民幣930,000,000元(相當於1,120,000,000港元)，即哈達目標集團就市場經營所持投資物業的概約賬面值，已計及中國業主實體根據框架租賃協議低於市價的利率自租賃獲得的固定租金收入。鑒於該等租賃將於哈達成交時終止，故僅考慮有關賬面值而不考慮於終止該等租賃後(經擴大集團可作為業主全權酌情利用土地及物業)，土地及物業與市場營運相結合的潛在益處將為土地及物業帶來的價值實屬不當，有關價值反映於本通函附錄八所載的土地及物業估價約人民幣69億元(相當於83億港元)。因此，加回哈達目標集團的預計資產淨值的重新估值收益約人民幣59.4億元(相當於71億港元)意義重大，以釐定重估資產淨值。

計算市場經營之土地及物業於二零一七年十二月三十一日的賬面值約人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)的基準有別於本通函附錄八所載土地及物業於二零一八年三月三十一日的評估價值約人民幣69億元(相當於83億港元)的基準。計算土地及物業的賬面值乃計及哈達目標集團於框架租賃協議項下的租賃獲得的租金收入，因此賬面值估值遠低於土地及物業按假設框架租賃協議項下所有租賃將於哈達成交時終止的評估價值。按此基準，董事認為本通函附錄八所載哈達目標集團的土地及物業估值屬公平合理。

該公告所載計算重估資產淨值所用的方法存有保守錯誤，原因是土地及物業於二零一八年三月三十一日的評估價值並無賦予該等缺乏業權證書的物業商業價值。如本通函附錄六第VI-11頁附註e(2)所示，將採用另一方法評估具有或並無業權證書的土地及物業價值，有關估值約為人民幣125億元(相當於約151億港元)，據此，哈達目標集團緊接哈達成交前的替代重估資產淨值預期約為人民幣124億元(相當於約149億港元) (「**替代重估資產淨值**」)。替代重估資產淨值是合併估值，參考市場經營(與市場所處的哈達目標集團的所有土地及物業綜合)評估，並

董事會函件

不基於上市規則第5.02條項下初步土地及物業估值。儘管哈達目標集團的若干物業於最後實際可行日期可能不佔有業權證書，但中國主管政府部門已確認將不採取罰款或處罰行動；相關哈達目標集團公司可繼續佔有或使用該等物業；或如正在申請業權證書，在取得該等業權證書方面概不存在重大障礙。鑒於本集團將能夠於哈達成交後繼續使用及佔有該等物業作市場經營，本公司認為在計算替代重估資產淨值時計入哈達目標集團的所有土地及物業乃屬相關及適當。

替代重估資產淨值相當於以下各項之總和：(i)哈達目標集團預期資產淨值約人民幣824,000,000元(相等於約993,000,000港元)及(ii)土地及物業的重估收益約人民幣116億元(相當於約140億港元)(即人民幣125億元(相當於約151億港元)與人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)間的差額)。倘計及確認二零一五年交易在無形資產價值及商譽方面(如上文「代價的基準」分段(b)項所述)對本集團帶來的經濟利益，從替代重估資產淨值約人民幣124億元(相當於約149億港元)中扣除(b)項(即獨立專業估值師評估的公允價值約人民幣60億元(相當於約72億港元))，差額約人民幣64億元(相當於約77億港元)遠高於哈達代價人民幣54億元(相當於約65億港元)，因此哈達代價仍對本公司有利。

另一方面及相對於重估資產淨值，概無及無需計算以確認本集團從二零一五年交易中產生的經濟利益(上文「代價基準」分段內(b)部分所代表)，原因是重估資產淨值是基於獨立專業估值師進行的哈達目標集團初步土地及物業估值(按上市規則第5.02條所要求)，當中不計及二零一五年交易(即收購市場經營權)及其項下所產生對本集團的經濟利益。由於附錄八內「估值方法」一段所述，獨立專業估值師已採納投資方法，對哈達目標集團有權就房地產權益租賃的剩餘租期收取的房地產租賃淨租金予以資本化，而在適當情況下獨立專業估值師已採納比較法並參考相關市場上所獲可比銷售證據(假設現況下空置土地及物業出售)。因此，本公司認為其不必要亦不適合從重估資產淨值中減去(b)項，即本集團二零一五年交易的經濟利益(就無形資產價值及商譽而言)。

董事會函件

哈達目標集團參考的重估資產淨值及替代重估資產淨值為將予收購資產的商業估值，其僅顯示合達代價的公平合理性及符合本公司及其股東的整體利益。重估資產淨值及替代重估資產淨值乃根據區分於上文「代價基準」分段所載的哈達代價的參數計算，且重估資產淨值及替代重估資產淨值並未經本公司委聘的申報會計師審核，亦毋須根據適用會計準則計算。

先決條件

哈達成交須待下列先決條件於二零一八年十二月三十一日或之前達成或(或獲豁免(如適用))後方告作實：

- (a) 已取得一切必要的公司授權或股東批准，包括就(其中包括)(i) 哈達收購協議及據此擬進行之交易；及(ii) 建議授出特別授權於股東特別大會上取得獨立股東的批准；以及就建議增加法定股本取得股東的批准；
- (b) 已向第三方、政府或監管機構取得一切必要及有效的批文、牌照、授權、同意、豁免或必要的通知，包括就換股股份於聯交所主板上市及獲准買賣向聯交所取得批准；
- (c) 哈達目標集團於哈達成交前結付仍然存續的應收及應付新喜及其聯繫人的所有賬款；
- (d) 新喜於哈達收購協議項下作出的聲明及保證於哈達成交日期仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於哈達收購協議日期至哈達成交日期期間隨時再次作出；
- (e) 利駿於哈達收購協議項下作出的聲明及保證於哈達成交日期仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於哈達收購協議日期至哈達成交日期期間隨時再次作出；
- (f) 新喜已履行及遵守哈達收購協議所載其須於據此擬進行之交易完成之時或之前履行或遵守的一切協議、責任及條件；

董事會函件

- 發行價 : 可換股債券本金額的100%，須於哈達成交時悉數支付
- 轉換權 : 可換股債券持有人將有權於供股完成(就此而言為買賣繳足供股股份首日)後隨時將全部或部分可換股債券轉換為換股股份，惟：
- (i) 轉換不會導致本公司未能符合上市規則第8.08條下的最低公眾持股量規定；及
- (ii) 除證監會另行豁免的責任外，轉換不會觸發一般責任。
- 轉換價 : 每股換股股份0.163港元，可作出慣常調整可發行換股
- 可發行換股股份數目 : 39,914,259,000股換股股份於按初步轉換價0.163港元悉數轉換後可予發行
- 到期日 : 可換股債券將於發行日期滿10週年到期
- 禁售期 : 換股股份持有人在轉換後首三(3)年內不得出售、轉讓所轉換的換股股份或以其他方式設置任何產權負擔
- 利息付款 : 可換股債券持有人無權收取任何利息付款
- 地位 : 可換股債券構成本公司直接、非後償、無條件及無抵押責任，相互之間始終享有同等地位而無任何優待或優先權。除適用法律強制性條文可能規定的例外情況外，本公司在可換股債券下的任何付款責任將於任何時間與其他所有其他現有及未來無抵押及非後償責任享有同等地位

董事會函件

- 投票權 : 可換股債券持有人不會僅因身為可換股債券的持有人而有權在本公司任何股東大會投票
- 上市 : 本公司將不會尋求可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣

轉換價

初步轉換價0.163港元乃經本公司與新喜公平磋商而釐定，較：

- (a) 股份於相關交易日在聯交所所報的收市價0.168港元折讓約2.98%；
- (b) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.164港元折讓約0.79%；
- (c) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.157港元溢價約3.82%；
- (d) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後九十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.170港元折讓約4.29%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價0.152港元溢價約7.24%；及
- (f) 本集團於二零一七年十二月三十一日最新的每股經審核資產淨值0.158港元溢價約3.16%。

換股價乃本公司與新喜經參考本公司股份於相關交易日及之前的每股收市價及供股的每股認購價公平磋商釐定。

董事會函件

哈達成交

除非訂約方另外協定，否則交易預計將於哈達收購協議所有條件達成或獲豁免(視乎情況而定)當日起計第二個營業日成交。本公司現時預期，哈達收購事項及杭州收購事項將於同一日或前後成交。

於哈達成交後，哈達目標公司將成為經擴大集團的全資附屬公司，而各哈達目標集團公司則將成為經擴大集團的附屬公司，且哈達目標集團的財務業績將綜合計入經擴大集團的賬目。

(II) 杭州收購事項

日期	: 二零一八年六月五日
買方	: 利駿有限公司，本公司全資附屬公司
賣方	: Vast Equity Investment Limited，獨立第三方
將予收購的主體事項	: 杭州目標公司全部已發行股本

杭州代價

本公司根據杭州收購協議應付杭州賣方的總代價為14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)，其中：

- (a) 可退回按金總額700,000,000港元應於杭州收購協議日期或之前支付(「該按金」)；及
- (b) 餘額770,000,000港元應於杭州成交日期以現金支付。

倘杭州收購協議任何先決條件未有根據杭州收購協議達成或獲豁免或倘杭州收購協議未有根據當中的條文成交或於杭州成交之前被訂約方以其他方式終止，則在利駿發出通知後，杭州賣方須於七個營業

董事會函件

日內悉數退回該按金。作為杭州賣方違反該按金退款的抵押，杭州賣方及杭州目標公司已分別以利駿為受益人，就杭州目標公司及其全資擁有的香港註冊成立附屬公司灝盈的全部已發行股本訂立股份押記。

杭州代價的基準

杭州代價乃由杭州收購協議訂約方於審慎考慮杭州目標集團的初步估值約人民幣19億元(相當於約23億港元)(根據獨立專業估值師採用市場法使用可資比較公司進行的初步業務估值)及考慮杭州目標集團的業務發展及未來前景後公平磋商釐定。杭州代價較杭州目標集團的初步估值折讓約35.6%。

先決條件

杭州成交須待下列先決條件於二零一八年十二月三十一日或之前達成(或獲豁免(如適用))後方告作實：

- (a) 已取得一切必要的公司授權或股東批准，包括就(其中包括)杭州收購協議及據此擬進行之交易於股東特別大會上取得獨立股東的批准；
- (b) 已向第三方、政府或監管機構取得一切必要及有效的批文、牌照、授權、同意、豁免或必要的通知；
- (c) 完成對杭州目標集團的盡職審查，並獲本公司全權酌情信納；
- (d) 杭州賣方於杭州收購協議項下作出的聲明及保證於哈達成交日期仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於杭州收購協議日期至杭州成交日期期間隨時再次作出；
- (e) 利駿於杭州收購協議項下作出的聲明及保證於杭州成交日期仍然真實、準確及並無誤導成份，猶如於杭州收購協議日期至杭州成交日期期間隨時再次作出；
- (f) 杭州賣方已履行及遵守杭州收購協議所載其須於據此擬進行之交易完成之時或之前履行或遵守的一切協議、責任及條件；

董事會函件

- (g) 申報會計師已完成審核並就杭州目標集團的會計師報告發表不保留意見，且其內容獲本公司信納；
- (h) 獨立專業估值師已完成有關物業的估值，並根據上市規則的規定出具杭州目標集團的物業估值報告，且其內容獲本公司信納；
- (i) 完成哈達收購事項；及
- (j) 完成供股。

倘杭州收購協議任何條件未能於二零一八年十二月三十一日(或杭州收購協議訂約方以書面協定的有關較遲日期)或之前達成或獲利駿(就條件(c)、(d)、(f)、(i)及(j)而言)或杭州賣方(就條件(e)而言)豁免，則杭州收購協議將告失效，且概無訂約方可對其他方提出任何索償，惟就先前違約者除外。就可予豁免的條件(c)、(d)、(e)、(f)、(i)及(j)而言，倘若豁免的影響微少及不會影響杭州收購事項的實質，則利駿或杭州賣方(視乎情況而定)可豁免該條件。條件(a)、(b)、(g)及(h)不可由訂約方豁免。於本通函日期，概無條件已告達成，且訂約方概不知悉有任何情況可能導致上述條件無法於杭州成交日期或之前達成。

哈達收購事項之成交為杭州收購事項之先決條件(可由利駿或本公司酌情豁免)，因為收購事項於大約同一時間進行磋商及於同日訂立最終協議，因此彼此視為互為條件，但可由利駿或本公司酌情豁免。哈達收購事項(構成本公司的關連交易)及杭州收購事項(視作本公司的自願關連交易)將由獨立股東於同一股東特別大會上考慮並酌情批准。至於供股方面，由於杭州代價將以供股所得款項結算，因此供股為完成杭州收購事項之先決條件，惟可由利駿(作為買方)酌情豁免。鑒於哈達收購事項及杭州收購事項須經獨立股東於同一股東特別大會上批准及杭州賣方有意等待供股完成，藉此供股的所得款項將可用於結算杭州代價的餘下款項，本公司現時預期，哈達收購事項及杭州收購事項將於同一日或前後成交。

杭州成交

除非訂約方另外協定，否則交易預計將於杭州收購協議所有條件達成或獲豁免(視乎情況而定)當日起計第二個營業日成交。本公司現時預期，哈達收購事項及杭州收購事項將於同一日或前後成交。

於杭州成交後，杭州目標公司將成為經擴大集團的全資附屬公司，而各杭州目標集團公司則將成為經擴大集團的附屬公司。杭州目標集團的財務業績將綜合計入經擴大集團的賬目。

C. 本集團的資料

本公司及其附屬公司主要從事於中國六個城市(即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江及瀋陽)的七個農產品市場的業務營運。該等市場從事主要批發及分銷蔬菜，亦包括果品、海鮮、肉類、穀物、食油及其他食品。

D. 賣方的資料

賣方的資料

新喜為於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司，目前由壽光地利全資擁有。壽光地利繼而由張女士全資擁有。由於新喜為本公司之主要股東及由非執行董事張女士間接全資擁有，故其為本公司關連人士。

杭州賣方為於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司及獨立第三方。

E. 有關哈達目標集團的資料

哈達目標公司

哈達目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的有限投資控股公司。於本通函日期，其控制中國業主實體。

哈達目標集團

哈達目標集團包括九個中國業主實體，有關實體共同擁有營運七個市場的土地及物業。

董事會函件

哈達目標集團持有的土地及物業性質及詳情概要如下：

農產品批發市場	地點	概約建築面積 (平方米)	概約地盤面積 (平方米)	土地用途性質
中國壽光農產品物流園	山東省 壽光市	550,000	1,120,000	批發、零售及倉儲
哈爾濱哈達農產品市場	黑龍江省 哈爾濱市	220,000	130,000	商業、倉儲及辦公室等
瀋陽壽光地利農副產品市場	遼寧省 瀋陽市	270,000	210,000	批發、零售及倉儲
齊齊哈爾哈達農產品市場	黑龍江省 齊齊哈爾市	40,000	70,000	公共服務、倉儲及辦公室
哈爾濱友誼農產品市場	黑龍江省 哈爾濱市	10,000	3,000	商業及倉儲
牡丹江國際農產品物流園	黑龍江省 牡丹江市	170,000	170,000	批發、零售及倉儲
貴陽農產品物流園	貴州省 貴陽市	190,000	170,000	商業、市場及倉儲

董事會函件

哈達目標集團的財務資料

根據哈達目標集團的經審核賬目，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度哈達目標集團的過往財務資料載列如下。

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一六年	二零一七年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	概約	概約
除稅前淨虧損	(222,610)	(23,941)
除稅後淨虧損	(238,979)	(53,635)

附註：哈達目標集團淨虧損指主要來自(i)本集團根據框架租賃協議的租金收入，有關租金比率低於市場租金比率，並以本集團為受益人；及(ii)投資物業重估虧損。

完成哈達收購事項後，哈達目標集團將與中國營運公司整合，日後作為單一業務經營，而由於框架租賃協議及其項下所有租賃將於哈達成交時終止，故不會於哈達成交後入賬有關該等租賃的任何重組損失。哈達目標集團與中國營運公司按綜合基準於截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併溢利約為人民幣467百萬元，僅供說明。

根據經審核賬目，哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債淨值約為人民幣26.4億元。由於所有應收及應付新喜及其聯繫人的賬款將於哈達成交前以貸款資本化方式結付，預期哈達目標集團於緊接哈達成交前將處於資產淨值狀況，其緊接哈達成交前的資產淨值預期約為人民幣824,000,000元。

獨立專業估值師對哈達目標集團土地及物業於二零一八年三月三十一日的物業估值約為人民幣69億元(相當於約83億港元)，假設框架租賃協議下的所有租賃將於哈達成交時終止，因為哈達目標集團及中國營運公司整合後將無須租賃安排。

基於上述原因，於釐定哈達代價時並無計及過往淨虧損狀況及哈達目標集團之負債淨額，而對於本節「(I)哈達收購事項—代價的基準」分段所載之具體基準，在參考本節「其他基準」分段所述重新評估的資產淨值的支持

董事會函件

下，董事(不包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節)及已放棄在相關董事會決議案投票的董事)認為哈達代價屬公平合理。

有關本通函內哈達目標集團的進一步財務資料，請參閱附錄二「哈達目標集團的財務資料」及附錄四「哈達目標集團的會計師報告」各節。

F. 有關杭州目標集團的資料

杭州目標公司

杭州目標公司為於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股有限公司。於本通函日期，其持有及控制於杭州經營水果、蔬菜及海鮮市場的若干公司。

杭州目標集團

杭州目標集團包括杭州目標公司、灝盈、杭州昭融、杭州鴻輝及彼等之附屬公司及聯繫人。杭州目標集團持有及控制：

- (i) 杭州昭融全部股權，杭州昭融則持有杭州果品80%股權，而杭州果品持有杭州果品批發的100%、平湖東興的52%，而平湖東興則持有平湖農產品批發的47.99%及杭州嘉取的55.91%而其持有杭州昌海的35.77%。杭州果品批發在中國杭州經營水果市場，平湖農產品批發於中國平湖市經營農產品及食品市場；及
- (ii) 杭州鴻輝全部股權，杭州鴻輝則持有及控制杭州蔬菜及杭州蔬菜物流的100%，而杭州蔬菜物流在中國杭州經營菜市場；杭州嘉取的42.09%；上海桐源的65%及杭州昌海的64.23% (其中1.88%透過上海桐源持有)，而杭州昌海中國杭州經營海鮮市場；杭州貓頭鷹(由杭州昌海持有)的35%；及杭州地利的100%。

董事會函件

杭州目標集團的財務資料

根據杭州目標集團的合併經審核管理賬目，截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度杭州目標集團的過往合併財務資料載列如下。

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零一六年 (人民幣千元 概約)	二零一七年 (人民幣千元 概約)
除稅前純利	46,852	119,225
除稅後純利	9,164	84,328

於二零一七年十二月三十一日，杭州昌海、杭州鴻輝及杭州昭融的合併資產淨值約為人民幣1,098,569,000元。獨立專業估值師對杭州目標集團土地及物業於二零一八年三月三十一日的物業估值約為人民幣18億元(相當於約22億港元)。

有關杭州目標集團於本通函的進一步財務資料，請參閱附錄三載述「杭州目標集團的財務資料」及附錄五「杭州目標集團的會計師報告」各節。

G. 物業估值的對賬

哈達目標集團

有關哈達目標集團於二零一八年三月三十一日的物業詳情及中和邦盟評估編製該等物業權益的估值證書全文，請參閱本通函附錄八。

董事會函件

下表載述哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日綜合財務報表的物業與二零一八年三月三十一日物業估值進行對賬：

(人民幣千元)

於二零一七年十二月三十一日的物業賬面淨值	940,789
加：於二零一七年十二月三十一日至 二零一八年三月三十一日期間的添置	44,365
減：於二零一七年十二月三十一日至 二零一八年三月三十一日期間的減少	<u>54</u>
於二零一八年三月三十一日的物業賬面淨值	985,100
重估盈餘	5,887,890
於二零一八年三月三十一日的物業估值 (載於本通函附錄八所載物業估值報告)	<u><u>6,872,990</u></u>

杭州目標集團

有關杭州目標集團於二零一八年三月三十一日的物業詳情及中和邦盟評估編製該等物業權益的估值證書全文，請參閱本通函附錄九。

下表載述杭州目標集團於二零一七年十二月三十一日綜合財務報表的物業與二零一八年三月三十一日物業估值進行對賬：

(人民幣千元)

於二零一七年十二月三十一日的物業賬面淨值(附註)	1,940,606
減：於二零一七年十二月三十一日至 二零一八年三月三十一日期間的減少	<u>3,700</u>
於二零一八年三月三十一日的物業賬面淨值	1,936,906
重估虧損	87,906
於二零一八年三月三十一日的物業估值 (載於本通函附錄九所載物業估值報告)	<u><u>1,849,000</u></u>

董事會函件

附註：這包括杭州昭融、杭州鴻輝及杭州昌海持有的土地及物業之賬面淨值及投資物業之公允價值(摘錄自附錄五所載杭州目標集團的會計師報告)，並如下文所示，已綜合入賬彼等各自附屬公司的業績：

	於二零一七年 十二月三十一日 的土地及樓宇 的賬面淨值 (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 的投資物業 的公允價值 (人民幣千元)
杭州昭融	527,422	82,900
杭州鴻輝	900,089	1,620
杭州昌海	—	428,575

H. 進行收購事項的因由及裨益

本集團的主要業務是在中國六個城市(即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江及瀋陽)經營七個農產品市場，從事以蔬菜、水果、海鮮、肉類、穀物及食油和其他食品為主的批發及零售業務。

市場升級

繼二零一五年交易後，本集團有意透過取得市場所在的土地及物業的擁有權及將營運結合土地和物業，從而升級及擴充市場的基建和設施。

自二零一五年交易完成以來，本集團一直於中國業主實體擁有的土地及物業上經營市場。於有關時間，本集團(作為租戶)在市場的業務擴張方面面對諸多阻礙，已妨礙了市場的潛在增長。作為市場土地及物業的租戶，在實施其實體擴張計劃及資本投資時，本集團經常面對有關限制及規限，如升級市場的基建與設施及擴大儲存空間。基建及設施的維護需求及升級須業主同意及進行預算磋商。因此，這降低了我們的營運及實施市場發展計劃的效率。此外，即使取得業主同意，但由於對加強基礎設施的資本投資最終將歸屬於業主而非歸屬於本集團，故加大對基礎設施投資不符合本集團的商業利益。因此，通過將土地及物業與營運整合，及承擔「業主」角色，經擴大集團將能夠對市場的軟硬件作出進一步投資，這在整體上有益於市場的營運。

擴大地域範圍及市場覆蓋

杭州收購事項將會擴大本公司的地域範圍至中國杭州，而本公司現時於杭州並無地域覆蓋。於完成杭州收購事項後，經擴大集團亦將能夠在杭州建立市場覆蓋。

對現金流量並無重大影響

哈達代價為免息可換股債券及完成哈達收購事項將以結算哈達目標集團所有應收賬款及應付款項及銀行借款為條件。因此，哈達收購事項預期不會對本公司於哈達成交後的現金流量造成重大影響。就杭州收購事項而言，由於杭州收購事項擬以供股所得款項撥資，故預期不會對本公司現金流量造成重大影響。

有關收購事項的其他裨益，亦請參閱本節「N.經擴大集團的前景」一段。

鑑於上述，董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節，而持有權益董事及其聯繫人則不表示意見)認為，收購協議的條款乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，符合本集團、本公司及股東的整體利益。

I. 終止關連交易

茲提述本公司日期為二零一五年六月九日的公告、日期為二零一五年六月二十九日的通函及日期為二零一五年七月二十七日的完成公告，內容有關收購利駿全部股本。

於二零一五年六月九日，新喜(為出租人)與利駿(為承租人)訂立框架租賃協議，據此，利駿促使中國營運公司與彼等相關中國業主實體訂立有關租賃中國物業(包括土地和樓房)的若干租賃協議，以便中國營運公司營運市場。

就於二零一五年七月二十七日完成收購市場業務，哈爾濱哈達(許可方)與哈爾濱地利(被許可方)訂立商標許可協議，據此，許可方以零對價，向被許可方授予若干在中國以許可方名義註冊的商標使用權，為期二十年。

董事會函件

基於哈達收購事項，框架租賃協議及根據框架租賃協議訂立的所有有關租賃以及商標許可協議於哈達成交後將再無需要及將告終止。因此，與框架租賃協議有關的持續關連交易將告終止。

J. 上市規則之涵義

由於哈達收購事項及杭州收購事項相加之若干適用百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上市規則構成本公司一項非常重大收購事項。

此外，由於新喜為本公司主要股東及由非執行董事張女士間接全資擁有，故根據上市規則，新喜為本公司關連人士。據此，哈達收購事項及據此擬進行的交易亦構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於杭州收購事項及哈達收購事項於相近時間磋商，為求增強企業管治，本公司自願接受將杭州收購事項視作一項關連交易。杭州收購事項將於股東特別大會上提呈供獨立股東批准。

基於前述，戴先生及其聯繫人以及新喜將放棄於股東特別大會上就批准收購事項的決議案投票。

K. 增加法定股本的特別授權

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為800,000,000港元，分為80,000,000,000股股份，其中43,966,100,439股股份屬已發行及繳足。董事會建議於股東特別大會上向股東尋求特別授權以增加現有法定股本至1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股股份，方式為增加70,000,000,000股每股0.01港元的股份，且將與所有現有股份享有等同地位。

L. 本公司於完成收購事項前後的股權加構及現有股東的攤薄影響

本公司於本通函日期及緊隨哈達收購事項涉及的供股及換股股份發行後的股權架構詳情載列如下(假設本公司股本於本通函日期至供股及收購事項完成期間將不會出現其他變動)：

	於本通函日期			緊隨供股後			緊隨供股、收購事項完成及可換股價券獲悉轉換後(僅供說明)			
	股份數目	佔已發行股份總數 概約百分比	假設合格股東 (不包括承諾股東)承購0% 股份總數 概約百分比	股份數目	佔已發行股份總數 概約百分比	假設合格股東承購100% 股份總數 概約百分比	股份數目	佔已發行股份總數 概約百分比	假設合格股東於供股承購100% 股份總數 概約百分比	
超智 ⁽¹⁾	15,383,738,082	34.99	26,425,278,866	46.23	19,998,859,506	34.99	26,425,278,866	27.22	19,998,859,506	20.60
季澤 ⁽¹⁾	122,400,000	0.28	159,120,000	0.28	159,120,000	0.28	159,120,000	0.16	159,120,000	0.16
裕標 ⁽¹⁾	640,762,050	1.46	832,990,665	1.46	832,990,665	1.46	832,990,665	0.86	832,990,665	0.86
戴先生 ⁽²⁾	153,900,000	0.35	200,070,000	0.35	200,070,000	0.35	200,070,000	0.21	200,070,000	0.21
新喜 ⁽³⁾	6,243,902,439	14.20	8,117,073,170	14.20	8,117,073,170	14.20	48,031,332,170	49.48	48,031,332,170	49.48
戴氏家族集團(即超智、季澤、裕標、戴先生及新喜)	22,544,702,571	51.28	35,734,532,701	62.52	29,308,113,341	51.28	75,048,791,701	77.93	69,222,372,341	71.31
董事(不包括戴先生及張女士)	85,325,000	0.19	85,325,000	0.15	110,922,500	0.19	85,325,000	0.09	110,922,500	0.11
獨立投資者 ⁽⁴⁾	6,000,000,000	13.65	6,000,000,000	10.50	7,800,000,000	13.65	6,000,000,000	6.18	7,800,000,000	8.04
其他公眾股東	15,336,072,868	34.88	15,336,072,868	26.83	19,936,894,728	34.88	15,336,072,868	15.80	19,936,894,728	20.54
總計	43,966,100,439	100.00	57,155,930,569	100.00	57,155,930,569	100.00	97,070,189,569	100.00	97,070,189,569	100.00

董事會函件

附註：

- (1) 超智、裕標及季澤由戴先生全資擁有。
- (2) 戴先生於153,900,000股股份中擁有個人權益，連同其透過超智、季澤有限公司及裕標持有的權益，戴先生合共於16,300,800,132股股份中擁有權益(直接及間接)，佔本通函日期本公司已發行股份總數約37.08%。
- (3) 新喜由戴先生的配偶張女士全資擁有。
- (4) 獨立投資者為公司投資者及投資基金，其為獨立第三方。新喜及其最終股東進行重組活動(「新喜重組」)之前，獨立投資者為新喜的最終股東。新喜重組時，新喜向獨立投資者轉讓合共6,000,000,000股股份，佔已發行股份總數約13.65%，因此新喜本身合共於6,243,902,439股股份中擁有權益，佔已發行股份總數約14.20%。
- (5) 該情況僅為說明用途而列出。新喜於可換股債券的轉換權受限於(其中包括)本公司遵守上市規則最低公眾持股量的規定，以及並無觸發全面收購要約責任或該責任獲證監會豁免。因此，於哈達收購事項及供股完成後，實際上只有部分轉換權可予行使。
- (6) 該情況僅為說明用途而列出。實際上，新喜受可換股債券條款項下的轉換條件約束，只可將部分可換股債券轉換為不會觸發全面收購要約責任的該數目的換股股份，此後其不得再作任何轉換，除非事先取得證監會豁免。

前述表格總和與數字金額出現差異，乃因四捨五入所致。

M. 收購事項的財務影響

完成收購事項後，哈達目標集團及杭州目標集團將成為本公司的全資附屬公司，而哈達目標集團及杭州目標集團的財務業績將併入本集團的賬目。有關經擴大集團未經審核備考綜合財務資料編製基準的更多資料，請參閱本通函附錄六。

盈利

正如本通函會計師報告所載附錄四及五中關於哈達目標集團及杭州目標集團的歷史財務資料，截至二零一七年十二月三十一日止年度，哈達目標集團及杭州目標集團的合併稅後收益及淨虧損分別約為人民幣1,300,000,000元及人民幣97,800,000元。

資產及負債

根據本通函附錄六所載的未經審核備考財務資料，假設哈達成交及杭州成交已於二零一七年十二月三十一日落實，則本集團的總資產將按備考基準由約人民幣8,800,000,000元增加至約人民幣19,700,000,000元，而經擴大集團的總負債將按備考基準由約人民幣1,900,000,000元增加至約人民幣7,600,000,000元，經擴大集團的資產淨值將由人民幣6,900,000,000元增加至人民幣12,000,000,000元。

N. 經擴大集團的前景

哈達收購事項將使本公司能達致市場的空間、規模潛在擴充及升級，這只能靠本公司成為市場軟硬件業主才能做到。此外，透過投資及升級該等土地和物業，本公司有可能藉出租市場空間及改善營運所得佣金收入增加而產生更多佣金收入和租金收入。哈達收購事項預期透過將土地和物業與市場營運公司整合為股東帶來裨益。杭州收購事項將有助經擴大集團發展農業市場業務及擴大地域覆蓋至中國杭州，而本集團目前在杭州並無市場據點。

中國政府於二零一八年發佈的首份政策聲明，建議推出以「鄉村振興戰略」為重點的農業新政策，作為發展現代化經濟的主要工作之一。二零一八年三月舉行的中國全國人民代表大會及中國人民政治協商會議一再強調「鄉村振興戰略」議題及廣泛討論，包括鄉村經濟現代化及改善農業競爭力。在中國政府的支持下，董事會相信整體農業及任何附屬行業將成為中短期投資熱點。憑藉本集團經營農產品批發市場的悠久歷史和經驗，董事會深信農產品批發市場將繼續在中國農業的產業價值鏈扮演重要角色，因此為本集團提供良好機會。

O. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事組成，即范仁達先生、王勝利先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生，已就收購事項向獨立股東有關事宜的意見。

經獨立董事委員會批准，本公司已根據上市規則之規定委任中毅為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會提供有關事宜的意見。

P. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均真實完整，概無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事實而導致本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

Q. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年七月二十日(星期五)下午三時正舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁，旨在考慮並供獨立股東酌情批准(其中包括)(i)哈達收購協議及據此擬進行的交易以及建議授出特別授權；及(ii)杭州收購協議及據此擬進行的交易；以及以供股東考慮並酌情批准建議增加本公司法定股本。

隨函附有股東特別大會所用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下根據代表委任表格印列的指示填妥隨附的代表委任表格並盡快且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小時前交回香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任受委代表的文書視同撤銷。

為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司股東名冊將於二零一八年七月十八日至二零一八年七月二十日(包括首尾兩日)期間暫停股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶。於二零一八年七月二十日名列本公司股東名冊的股東有權出席股東特別大會並可於會上投票。股東應於二零一八年七月十七日下午四時三十分或之前向本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)遞交所有過戶文件連同相關股票以便辦理登記，方符合資格出席股東特別大會並於會上投票。

R. 在股東特別大會及董事會會議上的表決

戴先生(控股股東及張女士之配偶)與其聯繫人及新喜以及於哈達收購事項、建議授出特別授權及杭州收購事項擁有重大權益的任何人士在股東特別大會上均須放棄對批准收購事項的相關決議案表決。

股東特別大會上的表決將以投票方式進行。

概無董事(戴先生、張女士、戴先生與張女士之子戴彬先生及好肯女士除外)以任何形式於哈達收購事項及建議授出特別授權中擁有重大權益，因此概無董事(已棄權的戴先生、張女士、戴彬先生及好肯女士除外)於董事會會議上放棄對相關董事會決議案進行表決。概無董事以任何形式於杭州收購事項中擁有重大權益，亦無董事(已自願棄權的戴先生、張女士、戴彬先生及好肯女士除外)於董事會會議上放棄對相關董事會決議案進行表決。

S. 推薦建議

獨立董事委員會已考慮(i)哈達收購協議(包括可換股債券)及據此擬進行的交易以及建議授出特別授權；及(ii)杭州收購協議及據此擬進行的交易，並計及獨立財務顧問的意見後，認為收購事項屬公平合理，符合或優於一般商業條款，且於本公司一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准哈達收購事項(包括可換股債券)、特別授權及杭州收購事項。

獨立董事委員會函件全文包含其致獨立股東的推薦建議，載於本通函第39頁至第40頁。

獨立財務顧問函件全文載於本通函第41頁至第81頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東有關哈達收購事項(包括可換股債券)、特別授權及杭州收購事項的意見與其在達致意見時所考慮的主要因素及理由。

董事會函件

T. 其他資料

務請閣下垂注本通函其他章節及附錄，其中載有有關本集團、哈達目標集團、杭州目標集團及經擴大集團的其他資料以及上市規則規定須作出披露的其他資料。

U. 警告

收購事項須待達成若干條件後方可作實，包括取得股東於股東特別大會上批准及取得聯交所批准，但未必會取得該等批准。在完成收購事項的任何條件未有達成的情況下，收購協議將不會變成無條件且收購事項將不會進行。

務請本公司股東及有意投資者於其買賣或擬買賣股份或本公司其他證券(如有)時審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表
人和商業控股有限公司
主席
戴永革

二零一八年六月二十九日



Renhe Commercial Holdings Company Limited
人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及
關連交易；
- (2) 建議增加法定股本；
- (3) 建議就換股股份授出特別授權；
及
- (4) 股東特別大會通告

茲提述本公司於二零一八年六月二十九日刊發的通函，本函件構成其一部分(「通函」)。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

我們已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以考慮收購事項及據此擬進行的交易並就此向獨立股東提供建議，有關交易之詳情載於通函「董事會函件」一節。

我們提請閣下垂注通函第10頁至第38頁所載的董事會函件及通函第41頁至第81頁所載的獨立財務顧問中毅(其獲委任以向獨立董事委員會提供有關收購事項條款的建議)的意見函件。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮(其中包括)中毅於其意見函件所考慮的因素及理由與意見後,我們認為(i)哈達收購協議(包括可換股債券)的條款及條件及據此擬進行的交易以及建議授出特別授權;及(ii)杭州收購協議的條款及條件及據此擬進行的交易乃於本公司的一般及日常業務過程中按正常或更佳商業條款訂立,屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此,我們推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關收購事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
人和商業控股有限公司
獨立非執行董事
范仁達
王勝利
王一夫
梁松基
鄧漢文
謹啟

二零一八年六月二十九日

獨立財務顧問函件

以下是獨立財務顧問於二零一八年六月二十九日致獨立董事委員會的意見全文，乃為載入本通函而編製。



香港九龍
尖沙咀廣東道30號
新港中心1座16樓1607室

敬啟者：

非常重大收購事項及 關連交易

緒言

茲提述吾等獲 貴公司委聘就哈達收購事項(包括發行可換股債券)及杭州收購事項(統稱「交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載列於日期為二零一八年六月二十九日致股東之通函(「通函」)，而本函件亦轉載入通函內。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所賦予之相同涵義。

中毅資本有限公司已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以(i)就交易之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及屬正常商業條款提出推薦建議；(ii)就交易是否符合 貴公司及股東之整體利益提出推薦建議；及(iii)就於股東特別大會上如何投票向獨立股東提供意見。訂立交易之理由之詳情載於通函「董事會函件」(「董事會函件」)一節。

於二零一八年六月五日及交易時段後，利駿(貴公司全資附屬公司)與新喜訂立哈達收購協議，據此其有條件同意收購而新喜有條件同意出售哈達目標公司全部已發行股本。哈達目標集團持有 貴集團經營的市場所處土地及物業。哈達收購事項的代價為人民幣54億元(相當於約65億港元)，將由 貴公司發行可換股債券結付。此外，於二零一八年六月五日及交易時段後，利駿與杭州賣

獨立財務顧問函件

方訂立杭州收購協議，據此其有條件同意收購而杭州賣方有條件同意出售杭州目標公司全部已發行股本。杭州收購事項的代價為14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)，將以現金支付。

由於哈達收購事項及杭州收購事項相加之若干適用百分比(定義見上市規則)超過100%，故收購事項根據上市規則構成 貴公司一項非常重大收購事項。

此外，由於新喜為 貴公司主要股東及由非執行董事張女士間接全資擁有，故根據上市規則，新喜為 貴公司關連人士。據此，哈達收購事項及據此擬進行的交易亦構成 貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

鑑於杭州收購事項及哈達收購事項於相近時間磋商，就增強企業管治， 貴公司自願接受將杭州收購事項視作一項關連交易。杭州收購事項將於股東特別大會上提呈供獨立股東批准。

戴先生及其聯繫人以及新喜將放棄於股東特別大會上就批准收購事項的決議案投票。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自任何聯繫人並無任何關係，因而被認為適宜就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司之任何財務顧問。除就目前獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概無存在任何安排以使吾等已從或將從 貴公司、其附屬公司或彼等各自控股股東收取任何費用或利益而會被合理認為與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為就交易而言，吾等具獨立性以擔任交易的獨立財務顧問。

吾等意見之基準

於制訂吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等倚賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及由董事及 貴公司管理層提供予吾等之資料及聲明，包括業務估值報告(定義見下文)。吾等已假設董事及 貴公司管理層提供之一切資料及聲明(彼等須就此承擔惟一及全部責任)乃於作出時屬真實及準確，且將於最後實際可行日期繼續屬真實及準確，而於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，將盡快告知股東。吾等亦已假設董事於通

獨立財務顧問函件

函作出之一切信念、意見、預期及意向陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或吾等獲提供之 貴公司、其顧問及／或董事、 貴公司管理層(倘適用)表達之意見之合理性。董事確認就彼等所深知，彼等相信吾等獲提供的資料並無遺漏任何重大事實或資料，當中作出的聲明及發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且概無遺漏其他事實或聲明致使通函所載任何陳述(包括本函件)有所誤導。

吾等認為，吾等已遵照上市規則第14A章採取足夠及必要步驟，為達致吾等之意見提供合理基礎及知情見解。

董事願就通函所載資料的準確性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，通函所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，足以令通函所載任何陳述產生誤導。

吾等作為獨立財務顧問，概不對通函任何部分(本意見函件除外)之內容負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對由 貴公司或代表 貴公司出具或作出的資料、意見或聲明以及業務估值報告(定義見下文)進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、哈達目標集團、杭州目標集團、彼等各自附屬公司或聯繫人(倘適用)或收購事項涉及的任何其他人士的業務事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無考慮收購事項對 貴集團或股東之稅務影響。除本函件外， 貴公司已就收購事項及編製通函獲其本身專業顧問提供意見。

吾等已假設將會在並無豁免、修訂、增訂或延遲執行任何條款或條件之情況下，根據通函所載條款及條件完成收購事項。吾等假設就取得收購事項所需之所有必要政府、監管或其他方面之批文及同意而言，將不會出現任何延遲或限制、條件或約束，以至於對收購事項預期衍生之擬定利益構成重大不利影響。此外，吾等之意見必然以最後實際可行日期當時之金融、市場、經濟、特定行業及其他條件以及於該日吾等可獲得之資料為基礎。

本函件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

所考慮之主要因素

於達致對交易之意見時，吾等已考慮下列因素：

1. 有關 貴集團的背景資料

如董事會函件所述，貴公司及其附屬公司主要從事於中國六個城市(即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江及瀋陽)的七個農產品市場的業務營運。該等市場從事主要批發及分銷蔬菜，亦包括果品、海鮮、肉類、穀物、食油及其他食品。摘錄自 貴公司最近期刊發財務報表(即其截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(「年報」))的 貴集團若干財務資料概要載於下文。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)
收益(持續經營業務)	988,112	1,001,765
貴公司權益股東應佔(虧損)	(127,050)	(14,583,909)
	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)
資產總值	8,808,396	10,490,669
總負債	1,871,518	3,525,483
貴公司權益股東應佔資產淨值	6,936,878	6,965,186

截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司錄得綜合收益約人民幣988,112,000元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度產生的綜合收益約人民幣1,001,765,000元下跌約1.4%。此外，截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴公司錄得 貴公司權益股東應佔綜合虧損約人民幣127,050,000元，而截至二零一六年十二月三十一日止年度為 貴公司權益股東應佔綜合虧損約人民幣14,583,909,000元。根據年報所載財務報表附註

獨立財務顧問函件

20，截至二零一六年十二月三十一日止年度產生大額虧損主要由於 貴公司於二零一六年七月完成出售購物商場分部導致終止經營業務產生虧損約人民幣14,513,350,000元。

於二零一七年十二月三十一日， 貴公司擁有綜合資產總值、負債總額及 貴公司權益股東應佔資產淨值分別約人民幣8,808,396,000元、人民幣1,871,518,000元及人民幣6,936,878,000元。

茲提述 貴公司日期為二零一五年六月二十九日的通函(「二零一五年通函」)，內容有關(i)收購市場相關業務營運的二零一五年交易(構成 貴公司非常重大收購及關連交易)；及(ii)框架租賃協議的持續關連交易。根據二零一五年交易， 貴公司已自新喜主要收購進行市場業務營運的中國營運公司，代價為65億港元。根據 貴公司日期為二零一五年七月二十七日的公告，二零一五年交易於同日完成， 貴公司自此一直進行市場業務營運。根據最後實際可行日期的現有業務模式， 貴集團透過其中國營運公司於目前憑藉框架租賃協議自 貴公司主要股東新喜租賃的土地及物業營運市場。新喜透過中國業主實體間接持有相關土地及物業。進行收購事項的理由及裨益，請參閱本函件下文第4節。

2. 有關哈達目標集團及杭州目標集團的背景資料

2.1 有關哈達目標集團的資料

根據董事會函件，哈達目標集團包括九個中國業主實體，有關實體共同擁有營運七個市場的土地及物業。哈達目標集團持有的土地及物業性質及詳情概要如下：

農產品 批發市場	地點	概約建築 面積 (平方米)	概約地盤 面積 (平方米)	土地用途 性質
中國壽光農產品 物流園	山東省壽光市	550,000	1,120,000	批發、零售及倉儲
哈爾濱哈達農產品 市場	黑龍江省 哈爾濱市	220,000	130,000	商業、倉儲及辦公室等

獨立財務顧問函件

農產品 批發市場	地點	概約建築 面積 (平方米)	概約地盤 面積 (平方米)	土地用途 性質
瀋陽壽光地利農副 產品市場	遼寧省瀋陽市	270,000	210,000	批發、零售及倉儲
齊齊哈爾哈達農 產品市場	黑龍江省齊齊 哈爾市	40,000	70,000	公共服務、倉儲及 辦公室
哈爾濱友誼農 產品市場	黑龍江省 哈爾濱市	10,000	3,000	商業及倉儲
牡丹江國際農產品 物流園	黑龍江省牡丹 江市	170,000	170,000	批發、零售及倉儲
貴陽農產品物流園	貴州省貴陽市	190,000	170,000	商業、市場及倉儲

下文載列哈達目標集團節選綜合財務資料，乃摘錄自通函附錄四「哈達目標集團的會計師報告」。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收益	539,606	102,852	99,523
除稅後溢利／(虧損)	66,666	(238,979)	(53,635)

於二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團的綜合資產總值、負債總額及負債淨額分別約為人民幣20,211,966,000元、人民幣22,846,499,000元及人民幣2,634,533,000元。

就哈達目標集團過往虧損狀況而言，吾等已參閱二零一五年通函。特別是，吾等自二零一五年通函第85頁得悉，貴公司當時的獨立財務顧問觀察稱「仲量聯行(即當時的估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司)認為《租賃框架協議》規定的每年租金低於公平市場租金。事實上，《租賃框架協議》期限內的年度公平市場租金為《租賃框架協議》規定的相應每年租金的6.7倍至11.3倍。」鑒於框架租賃協議由新喜(作為出租人)與利駿(作為承租人)就哈達目標集團旗下中國業主實體持有的市場所在土地及物業而訂立，其結果則是框架租賃協議下的優惠租賃安排(對新喜而言)導致哈達目標集團獲得的租金收入遠低於市場另行要價。因此，吾等認為上文所呈列哈達目標集團的過往財務業績並不能代表哈達目標集團能以市場租金收入作為其主要收益來源的實際表現。

就哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日的淨負債狀況為數人民幣2,634,533,000元而言，吾等自董事會函件獲悉，應收及應付新喜及其聯繫人的賬款將以貸款資本化方式結付，而哈達目標集團的銀行借款亦將於哈達成交前結付，預計哈達目標集團緊接哈達成交前將實現淨資產狀況，其緊接哈達成交前的資產淨值預計約為人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)(「預期哈達資產淨值」)。

有關杭州目標集團財務資料的進一步討論，請參閱通函附錄二「哈達目標集團的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析」一節。

2.2 有關杭州目標集團的資料

董事會函件陳述杭州目標集團包括杭州目標公司、灝盈、杭州昭融、杭州鴻輝及彼等之附屬公司及聯繫人。杭州目標集團持有及控制：

- (i) 杭州昭融全部股權，杭州昭融則持有杭州果品80%股權，而杭州果品持有杭州果品批發的100%、平湖東興的52%，而平湖東

獨立財務顧問函件

興則持有平湖農產品批發的47.99%及杭州嘉取的55.91%，而杭州嘉取持有杭州昌海的35.77%。杭州果品批發在中國杭州經營水果市場，平湖農產品批發於中國平湖市經營農產品及食品市場；及

- (ii) 杭州鴻輝全部股權，杭州鴻輝則持有及控制杭州蔬菜及杭州蔬菜物流的100%，而杭州蔬菜物流在中國杭州經營菜市場；杭州嘉取的42.09%；上海桐源的65%及杭州昌海的64.23%（其中1.88%透過上海桐源持有），而杭州昌海中國杭州經營海鮮市場；杭州貓頭鷹（由杭州昌海持有）的35%；及杭州地利的100%。

吾等注意到通函附錄五已載列杭州目標集團旗下各公司的會計師報告。由於通函附錄五並無呈列杭州目標集團合併或綜合財務情況，故吾等已自董事會函件摘錄根據杭州目標集團的合併經審核管理賬目截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度杭州目標集團以下節選財務資料。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
除稅前純利	46,852	119,225
除稅後純利	9,164	84,328

杭州昌海、杭州鴻輝及杭州昭融於二零一七年十二月三十一日的合併資產淨值約為人民幣1,098,569,000元。獨立專業估值師對杭州目標集團土地及物業於二零一八年三月三十一日的物業估值約為人民幣18億元（相當於約22億港元）。根據董事會函件「G.物業估值的對賬」一節所載對賬表，杭州目標集團預計因杭州目標集團所持土地及物業的上述物業估值錄得重估虧損約人民幣87,906,000元。根據有關重估虧損，吾等得出杭州目標集團的經調整合併資產淨值（「杭州經調整資產淨值」）約為人民幣1,010,663,000元，並認為就杭州收購事項而言可更好地反映杭州目標集團相關價值。

有關杭州目標集團財務資料的進一步討論，請參閱通函附錄三「杭州目標集團的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析」一節。

2.3 哈達目標集團及杭州目標集團的業務估值

茲提述通函附錄七所載中和邦盟評估編製有關哈達目標集團及中國營運附屬公司全部股權(即包括相關土地及物業資產，即中國業主實體持有的市場以及 貴集團先前於二零一五年交易購買的中國營運公司營運的業務)的業務估值報告(「業務估值報告」)。根據業務估值報告，中和邦盟評估已採用市場法，其被認為「估值中最適當的估值方式，原因是此乃反映市場上其他人士一致判斷所得估值的最直接的估值方式。」業務估值報告進一步闡釋已就市場法下的對比公司法採用EV/EBITDA倍數，「因其在計算時不包括折舊及攤銷但包括短期及長期債項」。應注意，根據EV/EBITDA倍數釐定哈達目標集團及杭州目標集團的EV後，中和邦盟評估根據EV定義採用以下公式釐定相關公司的「股權價值」：

$$\text{EV} = \text{股權價值} + \text{優先股權的價值} + \text{債項價值} + \text{少數股東權益} - \text{現金}$$

鑒於上述公式為EV的標準定義，且業務估值報告乃根據適用估值標準編製，吾等認為，加回業務估值報告第VII-21頁載述中國營運公司現金約人民幣691,200,000元(相當於約832,800,000港元，且 貴集團已擁有)以計算「股權價值」，作為釐定業務及營運加市場的土地及物業擁有的最終估值程序誠屬公平合理。

就業務估值報告而言，吾等已遵守上市規則第13.80條附註1(d)及企業融資顧問操守準則第5.3段之規定，並進行(其中包括)以下工作：(i)與中和邦盟評估之員工討論業務估值報告所用方法及所採納之主要基準及假設；(ii)評估業務估值報告簽署人之經驗及專業知識；(iii)查詢中和邦盟評估與 貴公司、賣方及彼等之核心關連人士之間現今或過往關係；(iv)審閱中和邦盟評估就業務估值報告之委聘函件；及(v)取得中

和邦盟評估就其他業務估值之過往記錄資料。基於上述工作，吾等認為(i)中和邦盟評估所採納估值方法以及主要基準及假設屬公平合理；(ii)中和邦盟評估之工作範圍屬適當；及(iii)中和邦盟評估及業務估值報告之簽署人共同具備足夠資格、經驗及專業知識，故合資格提供業務估值報告。

根據業務估值報告，於二零一八年二月二十八日(i)哈達目標集團及中國營運附屬公司(即包括相關土地及物業資產，即中國業主實體持有的市場及 貴集團先前於二零一五年交易中購買的中國營運公司營運的業務)的市值為人民幣12,000,000,000元(「哈達及中國營運公司業務估值」)；及(ii)杭州目標集團的市值為人民幣1,900,000,000元(「杭州業務估值」)。

3. 中國農業部門概覽

3.1 監管概覽

中國農業部門現代化在過去十年中一直是全中國的持久主題。「三農問題」(即與農業、農村及農村人口有關的問題)仍是中國政府將要解決的根本任務。國務院於二零一六年發佈十三五規劃確定到二零二零年實現農業現代化的目標，自那時起，中國一直進行大量改革以提高農業部門的質量、盈利能力及安全性，包括但不限於為低收入農民實施額外補貼制度、促進農業與電子商務整合及支持種子技術研發及質量控制。

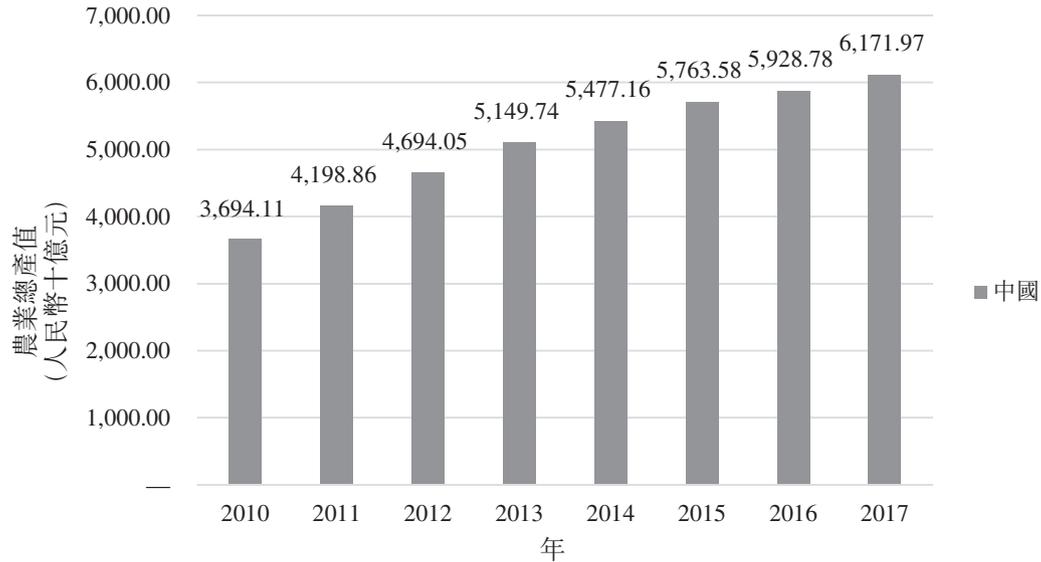
中國政府於二零一八年發佈的第一份政策聲明繼續關注農業及農村問題，並將振興農村作為未來幾年中國的重中之重。中國政府的目標是透過提高糧食生產率、促進農產品貿易、促進農產品期貨及期權市場的建立促進農村復興。主要的政策措施包括(其中包括)加強國內對農民的支持，促進生產力的增長及增值，並與「一帶一路」貿易夥伴建立聯繫以提高農產品貿易量。預計農業及農產品市場等附屬行業將在振興農村的優惠政策下實現繁榮。

3.2 市場概覽

哈達收購事項及杭州收購事項完成後，經擴大集團將在中國境內共營運十個農產品市場，涵蓋山東壽光、貴州貴陽、黑龍江牡丹江及齊齊哈爾、遼寧沈陽及浙江杭州的各種農產品，包括水果、蔬菜、糧油、海鮮、肉類及其他農產品。

在中國經濟持續發展及農業現代化背景下中國農業近年經歷高速增長。

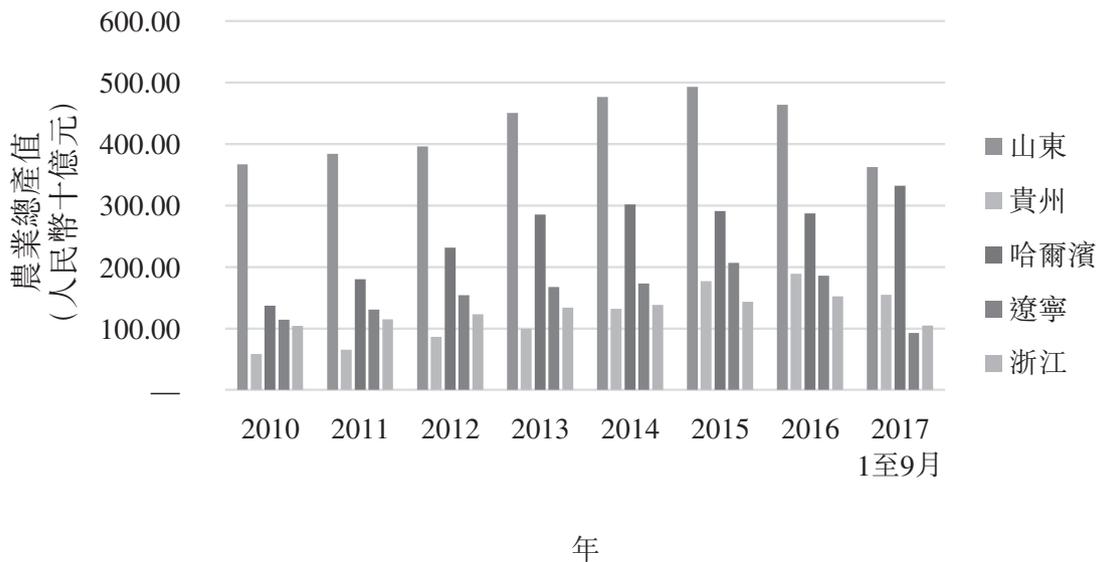
中國農業總產出



資料來源：中國國家統計局及<http://www.chyxx.com/> (中國產業信息網)

自二零一零年起，中國農業總產值一直呈上升趨勢，農業總產值由二零一零年的約人民幣36,940億元增至二零一七年的人民幣61,720元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.6%或期內整體增長約67.1%。

按省份劃分的中國農業總產出



資料來源：中國國家統計局及<http://www.chyxx.com/> (中國產業信息網)

經擴大集團營運所在的中國山東、貴州、黑龍江、遼寧及浙江省農業總產值自二零一零年起一直穩步上升。山東、貴州、黑龍江、遼寧及浙江省農業總產值分別由二零一零年的約人民幣3,670億元、人民幣590億元、人民幣1,370億元、人民幣1,140億元及人民幣1,040億元分貝增至二零一六年的人民幣4,640億元、人民幣1,890億元、人民幣2,870億元、人民幣1,860億元及人民幣1,520億元，複合年增長率分別約為4.0%、21.4%、13.1%、8.5%及6.5%，期間整體分別增長約26.4%、220.3%、109.5%、63.2%及46.2%。

由於(其中包括)人口增長(特別是二零一五年廢除一胎政策後)導致糧食需求增加及中國人均可支配收入增加導致飲食變化，預計未來數年中國農業產值逐步上升的趨勢將會繼續。中國人口由二零一五年的約13.71億增至二零一六年的13.79億，增長約0.6%，人均可支配收入(按年度基準)由二零一五年的約人民幣21,966元增至二零一六年的人民幣23,821元，增加約8.4%。

鑒於上文所述，吾等認為中國農業於未來數年仍前景樂觀，故將支持經擴大集團日後的業務及財務表現。

4. 收購事項的理由及裨益

下文所載摘錄自董事會函件相關章節。

市場升級

繼二零一五年交易後，貴集團有意透過取得市場所在的土地及物業的擁有權及將營運結合土地和物業，從而升級及擴充市場的基建和設施。

自二零一五年交易完成以來，貴集團一直於中國業主實體擁有的土地及物業上經營市場。於有關時間，貴集團(作為租戶)在市場的業務擴張方面面對諸多阻礙，已妨礙了市場的潛在增長。作為市場土地及物業的租戶，在實施其實體擴張計劃及資本投資時，貴集團經常面對有關限制及規限，如升級市場的基建與設施及擴大儲存空間。基建及設施的維護需求及升級須業主同意及進行預算磋商。因此，這降低了吾等的營運及實施市場發展計劃的效率。此外，即使取得業主同意，

但由於對加強基礎設施的資本投資最終將歸屬於業主而非歸屬於貴集團，故加大對基礎設施投資不符合貴集團的商業利益。因此，通過將土地及物業與營運整合，及承擔「業主」角色，經擴大集團將能夠對市場的軟硬件作出進一步投資，這在整體上有益於市場的營運。

擴大地域範圍及市場覆蓋

杭州收購事項將會擴大貴公司的地域範圍至中國杭州，而貴公司現時於杭州並無地域覆蓋。於完成杭州收購事項後，經擴大集團亦將能夠在杭州建立市場覆蓋。

對現金流量並無重大影響

哈達代價為免息可換股債券及完成哈達收購事項將以結算哈達目標集團所有應收賬款及應付款項及銀行借款為條件。因此，哈達收購事項預期不會對貴公司於哈達成交後的現金流量造成重大影響。就杭州收購事項而言，由於杭州收購事項擬以供股所得款項撥資，故預期不會對貴公司現金流量造成重大影響。

吾等自該公告進一步獲悉，中國政府於二零一八年發佈的首份政策聲明，建議推出以「鄉村振興戰略」為重點的農業新政策，作為發展現代化經濟的主要工作之一。二零一八年三月舉行的中國全國人民代表大會及中國人民政治協商會議一再強調「鄉村振興戰略」議題及廣泛討論，包括鄉村經濟現代化及改善農業競爭力。在中國政府的支持下，董事會相信整體農業及任何附屬行業將成為中短期投資熱點。憑藉貴集團經營農產品批發市場的悠久歷史和經驗，董事會深信農產品批發市場將繼續在中國農業的產業價值鏈扮演重要角色。

鑑於上述，董事(不包括全體獨立非執行董事，彼等的意見將載於通函「獨立董事委員會函件」一節，而持有權益董事及其聯繫人則不發表意見)認為，收購協議的條款乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，符合貴集團、貴公司及股東的整體利益。

如本函件第1節前段所述，根據最後實際可行日期的現有業務模式，貴集團透過其中國營運公司於目前自貴公司主要股東新喜租賃

的土地及物業營運市場。新喜透過中國業主實體間接持有相關土地及物業，股市場的業務營運及市場的擁有權目前分離。經計及上文所述收購事項的理由及裨益連同吾等於本函件的分析，吾等同意董事上述觀點。

5. 收購事項

5.1 哈達收購事項

日期：二零一八年六月五日

訂約方：利駿有限公司， 貴公司全資附屬公司，
作為買方

貴公司

新喜有限公司，作為賣方

將予收購的主體事項： 哈達目標公司全部已發行股本

新喜為 貴公司主要股東，並由 貴公司非執行董事張女士間接全資擁有，因此其為 貴公司關連人士。

哈達完成後，哈達目標公司將成為經擴大集團的全資附屬公司，而哈達目標集團公司將成為經擴大集團的附屬公司，哈達目標集團的財務業績將併入經擴大集團的賬目。

哈達代價

貴公司根據哈達收購協議應付新喜的代價為人民幣54億元(相當於約65億港元)，將由 貴公司發行可換股債券結付。

代價的基準

哈達代價乃由哈達收購協議訂約方於審慎考慮(包括但不限於)下列因素後公平磋商釐定：

- (a) 根據獨立專業估值師採用市場法使用可資比較公司進行的初步業務估值，市場的初步估值約人民幣120億元(相當於約145億港元)(其詳情載於通函附錄七)，並計及哈達目標集團及中國營運公司的合併EBITDA(基於截至二零一七年十二月三十一日止年度的高級管理賬目約人民幣768,000,000元(相當於約925,000,000港元)及基於EV/EBITDA倍數13.92)、經扣減總債務(不包括於哈達成交前將予結算或貸款資本化的應收及應付新喜及其聯營公司賬款及銀行借貸)調整的企業價值、優先股及少數股東權益，再加回現金及現金等值項目，並按缺乏市場流通性的折讓及控制權溢價作進一步調整，從而達致估值約人民幣12,000,000,000元(相當於約14,500,000,000港元)，有關計算詳情闡述於本通函附錄七；
- (b) 貴公司先前於二零一五年交易中收購的中國營運公司截至二零一七年十二月三十一日的無形資產價值及商譽約人民幣61億元(相當於約73億港元)；及
- (c) 獨立專業估值師於二零一八年三月三十一日對哈達目標集團進行的初步土地及物業估值，即約人民幣69億元(相當於約83億港元)(假設框架租賃協議項下所有租賃於估值日期已經終止)。

董事會函件載述，釐定哈達代價時已計及哈達目標集團於哈達成交前結付或貸款資本化應收新喜及其聯營公司款項(約人民幣16,400,000,000元(相當於約19,800,000,000港元)及應付新喜及其聯營公司款項(約人民幣5,200,000,000元(相當於約6,300,000,000港元))以及銀行借貸(約人民幣16,500,000,000元(相當於約19,900,000,000港元))。結付該應收賬款及銀行借款以及以貸款資本化方式(透過哈達目標公司配發新股份)結付應付款項後，預計哈達目標集團緊接哈達成交前的預期哈達資產淨值將約為人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)(根據將有關貸款資本化的正面影響，即二零一七年十二月三十一日應付新喜或其聯繫人賬款約人民幣3,459,000,000

元(相當於約4,167,000,000港元)加入二零一七年十二月三十一日哈達目標集團負債淨額約人民幣2,635,000,000元(相當於約3,174,000,000港元)計算)。

此外，如上文(c)所指，初步物業估值已假設框架租賃協議項下所有租賃將於哈達成交後終止，因為哈達目標集團與中國營運公司合併後將毋須作出租賃安排，故釐定哈達代價時並無計及哈達目標集團以往的淨虧損狀況。

5.1.1 評估哈達目標集團的多項基準

吾等自董事會函件獲悉，董事會已基於(i)哈達目標集團估值；(ii)重估資產淨值；及(iii)替代重估資產淨值評估哈達目標集團。此外，吾等亦評估第四種替代方法(定義見下文)。下列各節乃有關該等評估基準進行的討論。

5.1.2 哈達目標集團估值

董事認為，哈達目標集團的估值將為哈達目標集團估值人民幣59億元(相當於約71億港元)，即上文5.1「哈達代價基準」一節項下(a)與(b)項金額之差額。使用有關差額作為哈達代價基準之一的原因在於無形資產價值及商譽乃源自於二零一五年交易收購市場的經營權，以及哈達代價應反映哈達收購事項中將予收購的哈達目標集團的土地及物業應佔的新增價值。基於公平磋商，經訂約方商業協定的哈達代價乃透過將哈達目標集團估值折讓約8.5%計算得出。

吾等注意到，釐定哈達目標集團估值後，根據二零一五年可扣除資產(定義如下)第(b)部分的最新公允價值釐定約為人民幣60億元(相當於約72億港元)。鑒於此為最新數據，吾等已將其採納，透過自哈達及中國營運實體業務估值人民幣120億元(相當於約145億港元)扣除二零一五年可扣除資產(定義如下)約估值人民幣60億元(相當於約72億港元)後，最後哈達目標集團估值釐定為人民幣60億元(相當於約72億港元) (「最後哈達目標集團估值」)。哈達代價較最後哈

達目標集團估值折讓10.0%。若吾等自最後哈達目標集團估值扣除業務估值報告第VII-21頁載述中國營運公司現金約人民幣691,200,000元(相當於約832,800,000港元,且貴集團已擁有)(吾等已於本函件第2.3節討論),則吾等將取得另一數值約為人民幣53億元(相當於約64億港元),而此數值僅稍微低於哈達代價。

於該公告刊發後及就上文5.1「哈達代價基準」一節項下(b)項而言,貴公司已自獨立專業估值師獲悉先前於二零一五年交易收購的中國營運公司的相關無形資產價值的估值為人民幣56億元(相當於約67億港元),連同商譽約為人民幣4億元(相當於約5億港元),上文(b)項的總值約為人民幣60億元(相當於約72億港元)(「二零一五年可扣除資產」),而該總值主要包括公允價值,因此可視為(a)項。由於市場的性質及當時收購的主體事項主要為市場的經營權(由貴公司以出讓業務合約方式收購),故二零一五年交易屬輕資產交易。除上文5.1「哈達代價基準」一節項下(b)項所述的無形資產及商譽外,於二零一五年交易中收購的市場資產僅包括無足輕重的現金結餘人民幣6,000元(相當於約7,200港元)。因此,鑒於二零一五年交易中並無收購市場的其他重大資產,故哈達代價的資產價值毋須作出進一步扣減。

就計算哈達目標集團估值及最後哈達目標集團估值而言,吾等注意到,基數來自哈達目標集團及中國營運附屬公司估值(如業務估值報告所載)。鑒於其已納入二零一五年交易產生之經濟利益,吾等認為,於達致哈達目標集團估值及最後哈達目標集團估值時扣除二零一五年可扣除資產乃屬合適,其證明貴集團應佔哈達收購事項的「新增價值」。

5.1.3 重估資產淨值

吾等自董事會函件獲悉，哈達目標集團緊接哈達成交前的重估資產淨值預計將約為人民幣68億元(相當於約82億港元)，即(i)緊接哈達成交前預期哈達資產淨值約人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)(結付應收賬款及貸款資本化)；及(ii)哈達目標集團土地及物業的重估收益約人民幣59.4億元(相當於約71億港元)(「哈達重估收益」)(即上市規則第5.02條所要求哈達目標集團初步土地及物業估值約人民幣69億元(相當於約83億港元))，減為經營市場而持作投資物業的哈達目標集團市場經營之土地及物業於二零一七年十二月三十一日的賬面值約人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)兩者之和。哈達代價較重估資產淨值折讓20%。

哈達目標集團土地及物業於二零一七年十二月三十一日就經營市場的賬面值與哈達目標集團土地及物業初步估值的重大差異，導致哈達重估收益約人民幣59.4億元(相當於約71億港元)(如上文段落所述)，吾等自董事會函件得悉，計算土地及物業於二零一七年十二月三十一日的賬面值約人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)的基準有別於通函附錄八所載計算土地及物業於二零一八年三月三十一日的評值價值約人民幣69億元(相當於83億港元)(「哈達目標集團物業估值」)的基準。計算哈達目標集團就經營市場持作投資物業的土地及物業的賬面值乃計及中國業主公司於框架租賃協議(其將於哈達成交後終止)項下的租賃按低於市場比率獲得的租金收入，因此遠低於土地及物業按假設框架租賃協議項下所有租賃將於哈達成交時終止的評估價值。按此基準，董事認為通函附錄八所載哈達目標集團的土地及物業估值屬公平合理。

董事會陳述，就重估資產淨值而言，概無及無需計算以確認貴集團從二零一五年交易中產生的經濟利益(二零一五年可扣除資產所代表)，原因是重估資產淨值是基於獨立專業估值師進行的哈達目標集團初步土地及物業估值(按上市規則第5.02條所要求)，

當中不計及二零一五年交易(即收購市場經營權)及其項下所產生對貴集團的經濟利益。由於哈達目標集團物業估值內「估值方法」一段所述，獨立專業估值師已採納投資方，對哈達目標集團有權就房地產權益租賃的剩餘租期收取的房地產租賃淨租金予以資本化，而在適當情況下獨立專業估值師已採納比較法並參考相關市場上所獲可比銷售證據(假設現況下空置土地及物業出售)。因此，貴公司認為其不必要亦不適合從重估資產淨值中減去二零一五年可扣除資產，即貴集團二零一五年交易的經濟利益(就無形資產價值及商譽而言)。

鑒於土地及物業經修訂估值導致有關土地及物業的哈達重估收益約人民幣59.4億元(相當於約71億港元)(根據中和邦盟採納使用「投資法」的哈達目標集團物業估值)，吾等注意到，物業估值代表相關土地及物業的「市場價值」，其乃由中和邦盟經收集可資比較租金比率、單價等市場資料後達致。根據哈達目標集團物業估值，「市場價值」的定義為「一項資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及沒有脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。由於成功交易需要自願買方與自願賣方均同意相同的交易條款，對賣方(即新喜，在此情況下)而言之公平性及合理性不可忽視，因為除新喜向利駿出售哈達目標集團外，新喜亦可按其意願選擇以「市場價值」向其他有意自願買方出售哈達目標集團或相關土地及物業。

就計算重估資產淨值而言，吾等已觀察到(i)重估資產淨值的基數為哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債淨額狀況及該數字僅來源於哈達目標集團內部本身，因根據框架租賃協議應收租金收入大幅低於本函件先前討論的市場租金比率，導致二

零一五年交易及框架租賃協議所產生影響令哈達目標集團財務數字惡化；(ii)預期哈達資產淨值人民幣824,000,000元(相當於約993,000,000港元)經考慮結付應收賬款及資本化貸款(為哈達收購協議一部分先決條件)後達致，且亦僅來源於哈達目標集團內部本身及與二零一五年交易及框架租賃協議無關；及(iii)哈達重估收益亦僅來源於哈達目標集團內部本身及與 貴集團於二零一五年交易購買的資產及負債無關。鑒於上文所述，吾等認為(i)重估資產淨值計算所使用的任何價值、資產及負債可能連接二零一五年交易，將為哈達目標集團土地及物業賬面值人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)，由於計算重估資產淨值所使用的哈達重估收益僅與「市場價值」及該等土地及物業賬面值不同，又由於哈達目標集團物業估值方面的「上限」使得有關二零一五年交易的資產及負債並無「重複計算」，其與二零一五年交易無關且已設定：(ii)計算重估資產淨值僅計算哈達目標集團內部產生的該等價值及／或調整及並不計算二零一五年交易(如二零一五年可扣除資產)產生的該等資產及負債以及經濟利益；及(iii)毋須就重估資產淨值作出進一步調整，吾等認為，其證明 貴集團應佔哈達收購事項的「新增價值」。

經計及上文所述，吾等認為，如上文所提述，就哈達收購事項而言，由於重估資產淨值更加準確地描述了於哈達成交後哈達目標集團的相關價值，哈達目標集團的重估資產淨值較哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日的負債淨額狀況更加有意義。

5.1.4 替代重估資產淨值(定義見下文)

根據董事會函件，該公告所載計算重估資產淨值所用的方法存有保守錯誤，原因是土地及物業於二零一八年三月三十一日的評估價值並無賦予該等缺乏業權證書的物業商業價值。如通函附錄六第VI-11附註e(2)所示，將採用另一方法評估具有或並無業權證書的土地及物業價值，有關估值約為人民幣125億元(相當於約151億港元)，據此，哈達目標集團緊接哈達成交前的替代重估資產淨值預期約為人民幣124億元(相當於約149億港元)。替代重估資產淨值是合併估值，參考市場經營(與市場所處的哈達目標集團的所有土地及物業綜合)評估，並不基於上市規則第5.02條項下初步土地及物業估值。儘管哈達目標集團的若干物業於最後實際可行日期可能不佔有業權證書，但中國主管政府部門已確認將不採取罰款或處罰行動；相關哈達目標集團可繼續佔有或使用該等物業；或如正

在申請業權證書，在取得該等業權證書方面概不存在重大障礙。鑒於貴集團將能夠於哈達成交後繼續使用及佔有該等物業作市場經營，貴公司認為在計算替代重估資產淨值時計入哈達目標集團的所有土地及物業乃屬相關及適當。

董事會函件繼續陳述，替代重估資產淨值相當於以下各項之總和：(i)預期哈達資產淨值約人民幣824,000,000元(相等於約993,000,000港元)及(ii)土地及物業的重估收益約人民幣116億元(相當於約140億港元)(即人民幣125億元(相當於約151億港元)與人民幣930,000,000元(相當於約1,120,000,000港元)之間的差額)。倘計及確認二零一五年交易在無形資產價值及商譽方面對貴集團帶來的經濟利益，從替代重估資產淨值約人民幣124億元(相當於約149億港元)中扣除二零一五年可扣除資產(即獨立專業估值師評估的公允價值約人民幣60億元(相當於約72億港元))，差額約人民幣64億元(相當於約77億港元)(「淨替代重估資產淨值」)遠高於哈達代價人民幣54億元(相當於約65億港元)，因此哈達代價仍對貴公司有利。

有關計算淨替代重估資產淨值，吾等注意到，重估土地及物業收益產生自合併估值，參考市場經營(與市場所處的哈達目標集團的所有土地及物業綜合)評估。鑒於其納入二零一五年交易產生之經濟利益，吾等認為，於扣除二零一五年可扣除資產以達致淨替代重估資產淨值乃屬合適，其證明貴集團應佔哈達收購事項的「新增價值」。

5.1.5 替代方法(定義見下文)

除董事會考慮之上述方法外，吾等亦比較貴集團二零一五年交易及哈達收購事項的總支出，並將該價值與哈達及中國營運公司業務估值人民幣12,000,000,000元進行比較(「替代方法」)。根據二零一五年通函，二零一五年交易(就市場的業務及經營)的代價為65億港元(相當於約人民幣54億元)。哈達代價(就市場的相關土地及物業)人民幣54億元(相當於約65億港元)，貴集團於二零一五年交

易及哈達收購事項的總支出大約為人民幣108億元(相當於約130億港元) (「總支出」)。有關總支出相當於哈達及中國營運公司業務估值折讓約10.0%，其反映哈達目標集團及中國營運附屬公司的價值(即根據二零一五年交易及哈達收購事項已收購及將予收購的合併資產)。

5.1.6 最後哈達目標集團估值、重估資產淨值、淨替代重估資產淨值及替代方法之總結

總而言之，於評估哈達收購事項時，下列基準已獲評估：(i)最後哈達目標集團估值人民幣60億元(相當於約72億港元)；(ii)重估資產淨值人民幣68億元(相當於約82億港元)；及(iii)淨替代重估資產淨值人民幣64億元(相當於約77億港元)。此外，吾等亦考慮替代方法，其表示總支出相當於哈達及中國營運公司業務估值折讓約10.0%。儘管上述不同基準來源於多種不同基數及作出不同調整以適應不同情況，注意到最低價值基準(即最後哈達目標集團估值)，相當於與最高價值基準(即重估資產淨值)之差額僅約11.8%。鑒於最後哈達目標集團估值、重估資產淨值及淨替代重估資產淨值相對接近，儘管計算彼等時採納了多種不同方法，吾等信納彼等之間已通過交叉核查及達致符合替代方法的相似結論。因此，吾等認為，彼等就評估哈達收購事項而言組成不同的合適基準。此外，吾等認為，來自大部分直接計算的重估資產淨值(即於二零一七年十二月三十一日哈達目標集團負債淨額狀況產生的預期哈達資產淨值及哈達重估收益)令吾等達致經調整資產淨值，符合吾等於本函件下文5.3一節的進一步分析採納。

5.2 杭州收購事項

日期：二零一八年六月五日

訂約方：利駿有限公司，貴公司全資附屬公司，
作為買方

Vast Equity Investment Limited，獨立第三
方，作為賣方

將予收購的主體事項：杭州目標公司全部已發行股本

獨立財務顧問函件

杭州完成後，杭州目標公司將成為經擴大集團的全資附屬公司，而各杭州目標集團公司將成為經擴大集團的附屬公司，杭州目標集團的財務業績將併入經擴大集團的賬目。

杭州代價

貴公司根據杭州收購協議應付杭州賣方的總代價為14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)，其中：

- (a) 可退回按金總額700,000,000港元應於杭州收購協議日期或之前支付；及
- (b) 餘額770,000,000港元應於杭州成交日期以現金支付。

倘杭州收購協議任何先決條件未有根據杭州收購協議達成或獲豁免或倘杭州收購協議未有根據當中的條文成交或於杭州成交之前被訂約方以其他方式終止，則在利駿發出通知後，杭州賣方須於七個營業日內悉數退回該按金。作為杭州賣方違反該按金退款的抵押，杭州賣方及杭州目標公司已分別以利駿為受益人，就杭州目標公司及其全資擁有的香港註冊成立附屬公司灝盈的全部已發行股本訂立股份押記。

吾等自該公告「進行供股的理由及所得款項用途」一節得悉，杭州代價將透過供股以現金撥付。

杭州代價的基準

杭州代價乃由杭州收購協議訂約方於審慎考慮杭州目標集團的初步估值約人民幣19億元(相當於約23億港元)(根據獨立專業估值師採用市場法使用可資比較公司進行的初步業務估值)及考慮杭州目標集團的業務發展及未來前景後公平磋商釐定。杭州代價較杭州目標集團的初步估值折讓約35.6%。

5.3 收購事項的比較分析

為評估收購事項是否公平合理，根據彭博的研究，吾等已識別14家可資比較公司（「行業可資比較公司」），該等公司均主要涉足中國的食品、農產品及相關產品市場，市值為200億港元或以下。上述選擇標準已令吾等選擇在主要經營業務方面與哈達目標集團及杭州目標集團密切相關的行業可資比較公司，該等公司通常受相似宏觀經濟因素（如經濟、前景、消費者開支等）影響，並剔除在主要經營業務方面相似但規模更加龐大而影響與哈達目標集團及杭州目標集團可比性的公司。吾等注意到，行業可資比較公司有別於中和邦盟評估於業務估值報告中識別的該等可資比較公司。然而，吾等明白估值師通常基於適用估值標準選擇其可資比較公司，及彼等選擇標準可能不必與吾等選擇標準相同。經考慮上文所述，吾等認為，行業可資比較公司的選擇基準乃屬公平合理及具代表性。鑒於哈達目標集團、杭州目標集團及行業可資比較公司均位於中國，儘管若干行業可資比較公司於中國股票交易所上市，吾等並未考慮有必要作出國家風險調整。儘管吾等下文呈列分析說明行業可資比較公司之間市盈率（「市盈率」）及市賬率（「市賬率」）的巨大差異，吾等認為，僅表示該特殊行業明顯缺乏明確建立的「市場規範」，並不會影響行業可資比較公司的公平性、合理性及代表性，原因是彼等仍與哈達目標集團及杭州目標集團相關（如上文討論）。吾等已剔除不合適的異常值（如下文討論），彼等會嚴重偏離平均數，並認為行業可資比較公司的差異可予接受，是由於最大市盈率及市賬率代表大約兩倍各自平均數字，這明顯超出普通情況及表示不需要進一步剔除。除並無納入深圳市農產品股份有限公司(000061.CH)的市盈率分析（原因載於下文附註1），行業可資比較公司為就吾等按吾等所深知、全悉及確信符合上述標準之所有合適可資比較公司之詳盡列表。吾等已分析行業可資比較公司於二零一八年六月五日（即哈達收購協議及杭州收購協議日期）的市盈率（其比較股價及其盈利）及市賬率（其比較股價及其賬面值）。由於市盈率及市賬率是比較行業內同行公司估值普遍採納的基準，且吾等並不知悉行業可資比較公司、哈達目標集團及杭州目標集團不適合作出有關分析的任何特別情況，吾等已就吾等分析目的採納市盈率及市賬率。下文載列吾等對於行業可資比較公司的分析：

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號/代碼)	主要業務	市值/ 估值 ⁶ 百萬港元	市盈率 倍數	市賬率 倍數
北京京客隆商業集團股份有限公司(814.HK)	北京京客隆商業集團股份有限公司批發及分銷食品。該公司提供預包裝食品、散裝食品、保健食品及其他產品。北京京客隆亦提供書籍、期刊、視聽產品、報紙及其他產品。	767	13.7	0.4
深圳市農產品股份有限公司(000061.CH)	深圳市農產品股份有限公司經營連鎖超級市場及農產品批發市場。該公司亦供農產品加工及其他相關服務。	13,433 ⁵	不適用 ¹	2.3
三江購物俱樂部股份有限公司(601116.CH)	三江購物俱樂部股份有限公司經營社區經濟型超級市場專營權。該公司向客戶提供零售服務。	10,175 ⁵	79.2	5.0
卜蜂蓮花有限公司 (121.HK)	卜蜂蓮花有限公司在中國經營連鎖大賣場。門店供應新鮮食品、保健補充劑、飲料及酒類、日化、家居用品、五金、運動用品及玩具、電器產品、成衣、鞋類及其他產品。卜蜂蓮花有限公司於華北、華東及華南地區經營業務。	1,388	12.8	0.8
步步高商業連鎖股份有限公司(002251.CH)	步步高商業連鎖股份有限公司經營連鎖超級市場、百貨商店及家庭電器店。	14,207 ⁵	72.8	1.8
人人樂連鎖商業集團股份有限公司(002336.CH)	人人樂連鎖商業集團股份有限公司經營購物門店、超級市場及百貨商店。該公司於中國經營其門店。	6,251 ⁵	不適用 ²	2.8
新華都購物廣場股份有限公司(002264.CH)	新華都購物廣場股份有限公司從事集市、超級市場及百貨商店的連鎖營運業務。	9,006 ⁵	不適用 ²	4.5
天津勸業場(集團)股份有限公司(600821.CH)	天津勸業場(集團)股份有限公司擁有及經營百貨商店及超級市場，並以批發方式銷售百貨商品。天津勸業場(集團)股份有限公司亦提供倉儲及貨品輸送服務，並投資房地產及室內裝飾業務。	3,089 ⁵	不適用 ²	5.4

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號/代碼)	主要業務	市值/ 估值 ⁶ 百萬港元	市盈率 倍數	市賬率 倍數
中百控股集團股份有限公司(000759.CH)	中百控股集團股份有限公司擁有及經營若干家百貨商店及超級市場。透過其附屬公司，該公司亦經營製藥、房地產開發及物業管理。	7,016 ⁵	不適用 ²	1.9
北京華聯綜合超市股份有限公司(600361.CH)	北京華聯綜合超市股份有限公司經營超級市場及百貨商店。該公司出售食品雜貨、紡織品、醫療器械、五金、化學材料、食品、飲料、建材、工藝品、珠寶、家俱、電腦、空調設備、金屬材料以及其他商品。	4,051 ⁵	32.0	1.2
華地國際控股有限公司(1700.HK)	華地國際控股有限公司經營零售商店。該公司經營連鎖百貨商店及連鎖超級市場。華地國際控股有限公司在中國長江三角洲地區經營業務。	4,416	11.1	0.7
成都紅旗連鎖股份有限公司(002697.CH)	成都紅旗連鎖股份有限公司經營便利店。該公司的主要產品為食品、酒類、飲料及香煙以及其他日常用品。	9,504 ⁵	42.9	3.3
中國順客隆控股有限公司(974.HK)	中國順客隆控股有限公司在中國經營超級市場。該公司主要服務的客戶在中國廣東省。	842	58.9	2.6
聯華超市股份有限公司(980.HK)	聯華超市股份有限公司在中國經營大賣場、超級市場及便利店。	2,676	不適用 ²	1.0
		最低：	11.1	0.4
		最高：	79.2	5.4
		平均：	40.4	2.4
哈達目標集團 ³	經營農產品市場	6,500	不適用	0.8
杭州目標集團 ⁴	經營農產品市場	1,470	14.5	1.2

獨立財務顧問函件

資料來源：彭博

附註：

1. 行業可資比較公司932.3倍的市盈率被認為是異常情況，因此在吾等上述分析中排除在外。
2. 彭博並無該行業可資比較公司的市盈率數據，可能是由於該行業可資比較公司處於虧損狀況，因此並無溢利數據可用於計算其市盈率。
3. 由於哈達目標集團截至二零一七年十二月三十一日止年度處於虧損狀況，因此並無隱含市盈率。哈達目標集團的隱含市賬率按哈達代價人民幣54億元(相當於約65億港元)除以其重估資產淨值約人民幣68億元(相當於約82億港元)計算。吾等認為重估資產淨值更能反映在哈達收購事項的背景下的哈達目標集團的相關價值。
4. 對於杭州目標集團的隱含市盈率，按杭州代價14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)除以其截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併除稅後純利約人民幣84,328,000元(摘錄自董事會函件)計算。對於其隱含市賬率，按杭州代價除以杭州經調整資產淨值約人民幣1,010,663,000元計算，吾等認為杭州經調整資產淨值更能反映在杭州收購事項的背景下的杭州目標集團的相關價值。
5. 由於相關數據原以人民幣報價，因此已按1港元兌人民幣0.83元的匯率換算，僅作說明用途。
6. 對於行業可資比較公司而言，市值摘錄自彭博。對於哈達目標集團及杭州目標集團而言，彼等的價值分別以哈達代價及杭州代價為準。

如上文分析所示，(i)行業可資比較公司的市盈率範圍介乎最低約11.1倍至最高79.2倍，平均約為40.4倍；及(ii)行業可資比較公司的市賬率範圍介乎最低約0.4倍至最高5.4倍，平均約為2.4倍。吾等得悉(i)哈達目標集團的隱含市賬率約0.8倍處於行業可資比較公司的市賬率範圍(且接近下限)，並低於其平均數；(ii)杭州目標集團的隱含市盈率約14.5倍處於行業可資比較公司的市賬率範圍(且接近下限)，並低於其平均數；及(iii)杭州目標集團的隱含市賬率約為1.2倍，處於行業可資比較公司的市賬率範圍，並低於其平均數。吾等亦得悉，哈達目標集團的隱含市賬率與杭州目標集團(其賣方(即杭州賣方)為獨立第三方)相若。

鑑於哈達目標集團及杭州目標集團為相關市場所在相關土地及物業的擁有人，吾等認為從資產基礎角度對類似商業物業擁有人作出進一步分析屬適當。就此而言，基於彭博研究，吾等已進一步確定5家可

資比較公司(「物業擁有人可資比較公司」)，該等公司為在中國自營大部分商業物業(主要是購物商場或超市相關物業)的房地產公司，市值不超過200億港元。上述選擇標準已令吾等亦選擇在主要經營業務方面與哈達目標集團及杭州目標集團密切相關的物業擁有人可資比較公司，該等公司通常受相似宏觀經濟因素(如經濟、前景、消費者開支等)影響，並剔除在主要經營業務方面相似但規模更加龐大而影響與哈達目標集團及杭州目標集團可比性的公司。經考慮上文所述，吾等認為，行業可資比較公司的選擇基準乃屬公平合理及具代表性。鑒於哈達目標集團、杭州目標集團及物業擁有人可資比較公司均位於中國，儘管若干物業擁有人可資比較公司於海外股票交易所上市，吾等並未考慮有必要作出國家風險調整。由於缺乏可得資料令吾等能夠制定一份有意義的自營大部分食品相關市場之上市可資比較公司名單，吾等認為可使用對物業擁有人可資比較公司的分析進行替代，因為根據吾等可獲得的最佳資料，該分析最能代表同類公司。物業擁有人可資比較公司乃根據吾等的盡悉、深知及確信，吾等確定的符合上述標準之所有合適可資比較公司之詳盡名單。吾等僅分析物業擁有人可資比較公司於二零一八年六月五日(即哈達收購協議及杭州收購協議日期)的市賬率而不分析物業擁有人可資比較公司的市盈率，是由於(i)對物業擁有人可資比較公司進行分析的主要目的是基於資產角度對相似商用物業擁有人進行進一步分析，按其他基準(如市盈率)進行分析與吾等目的無關；及(ii)兩間物業擁有人可資比較公司，即北京華聯商廈股份有限公司(000882.CH)及南國置業股份有限公司(002305.CH)的市盈率分別約491.1倍及103.3倍極高及應作為異常值剔除，而第三間物業擁有人可資比較公司BHG Retail REIT (BHGREIT.SP)並無市盈率數據，因此，僅保留兩間具合資格市盈率分析的物業擁有人可資比較公司，且吾等認為該等有限樣本規模過小，而分析不具有意義。以下載列吾等對物業擁有人可資比較物業的分析：

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號/代碼)	主要業務	市值/估值 百萬港元	市賬率 倍數
中國三迪控股有限公司 (910.HK)	中國三迪控股有限公司從事持有投資及出租物業及物業發展。	2,007	0.6
北京華聯商廈股份有限公司 (000882.CH)	北京華聯商廈股份有限公司批發電腦、家用電器、飾品及一般商品。該公司亦經營百貨公司，並提供倉儲、配送、旅遊及食品服務。	9,334 ³	1.0
南國置業股份有限公司 (002305.CH)	南國置業股份有限公司經營房地產業務。該公司提供房屋翻新、房屋貸款、房地產經紀、物業管理及其他服務。南國置業亦經營裝飾材料開發、工程建設及其他業務。	7,772 ³	1.4
BHG Retail REIT (BHGREIT.SP)	BHG Retail REIT為一個新加坡房地產投資信託(REIT)。房地產投資信託直接或間接投資於主要用作零售用途的房地產以及與零售有關的房地產相關資產，其初步投資重點為中國。	2,219 ⁴	0.9 ⁵
大悅城地產有限公司 (207.HK)	大悅城地產有限公司從事商場、酒店、辦公室、服務式公寓、度假村及旅遊物業等綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。	17,647	0.5
		最低：	0.5
		最高：	1.4
		平均：	0.9
哈達目標集團 ¹	經營農產品市場	6,500	0.8
杭州目標集團 ²	經營農產品市場	1,470	1.0

資料來源：Bloomberg

附註：

1. 哈達目標集團的隱含市賬率按哈達代價人民幣54億元(相當於約65億港元)除以其重估資產淨值約人民幣68億元(相當於約82億港元)計算。吾等認為重估資產淨值更能反映在哈達收購事項的背景下的哈達目標集團的相關價值。
2. 對於杭州目標集團的隱含市賬率，按杭州代價14.7億港元(相當於約人民幣12.23億元)除以杭州經調整資產淨值約人民幣1,010,663,000元計算，吾等認為杭州經調整資產淨值更能反映在杭州收購事項的背景下的杭州目標集團的相關價值。
3. 由於相關數據原以人民幣報價，因此已按1港元兌人民幣0.83元的匯率換算，僅供說明。
4. 由於相關數據原以新加坡元(「新元」)報價，因此已按1新元兌5.87港元的匯率換算，僅供說明。
5. 由於二零一八年六月五日彭博關於該物業擁有人可資比較公司的相關數據列為「不適用」，故吾等的分析中採用二零一八年六月四日的數據。

如上文分析所示，物業擁有人可資比較公司的市賬率範圍介乎最低約0.5倍至最高1.4倍，平均約為0.9倍。吾等得悉(i)哈達目標集團的隱含市賬率約0.8倍處於物業擁有人可資比較公司的市賬率範圍，並略低於其平均數；及(ii)杭州目標集團的隱含市賬率約1.2倍處於物業擁有人可資比較公司的市賬率範圍，並高於其平均數。

5.4 收購事項彼此之間互為條件

吾等自董事會函件獲悉，杭州收購事項之成交為哈達收購事項之先決條件(及反之亦然)，因為收購事項於同一時間進行磋商及於同日訂立最終協議，因此彼此視為互為條件，但可由利駿(作為買方)酌情豁免。就上文而言，吾等已與貴公司管理層討論及獲悉由於哈達目標集團及杭州目標集團的相似性質，預期完成收購事項後產生協同效應(如分享管理技術專長或其他營運資源)，因此，哈達收購事項及杭州收購事項是貴集團整體發展策略中的重要部分。經考慮上文所述及(i)收購協議的先決條件乃經相關訂約方公平磋商後協定的商業條款；及(ii)

收購事項互為條件的性質已將杭州收購事項從其原本作為與獨立第三方進行的交易提升為須遵守上市規則第14A章項下更為嚴格規定的關連交易，吾等認為該等安排乃屬公平合理。

5.5 有關收購事項的結論

考慮到以上主要因素，特別是：

就哈達收購事項而言

- (i) 如函件第4節所討論進行哈達收購事項的理由及裨益；
- (ii) 哈達代價較最後哈達目標集團估值折讓約10.0%，並已計及：(a) 業務估值報告的哈達目標集團估值；(b) 於哈達成交前結付或貸款資本化應收及應付新喜及其聯繫人的賬款以及哈達目標集團銀行借款；及(c) 扣除二零一五年可扣除資產(包括二零一五年交易收購的中國營運公司無形資產價值及商譽)；
- (iii) 哈達代價較重估資產淨值折讓20%並已計及：(a) 哈達成交後預期哈達資產淨值；及(b) 哈達目標集團土地及物業的重估收益；
- (iv) 哈達目標集團的隱含市賬率約0.8倍處於行業可資比較公司的範圍(且接近下限)，並低於其平均數；
- (v) 哈達目標集團的隱含市賬率處於物業擁有人可資比較公司的市賬率範圍，並低於其平均數；及
- (vi) 哈達目標集團的隱含市賬率較杭州目標集團(其賣方杭州賣方為獨立第三方)的隱含市賬率為佳，

就杭州收購事項而言

- (i) 如函件第4節所討論進行杭州收購事項的理由及裨益；
- (ii) 杭州代價較杭州業務估值折讓約35.6%；

- (iii) 杭州目標集團的隱含市盈率約14.5倍處於行業可資比較公司的市賬率範圍(且接近下限)，並低於其平均數；
- (iv) 杭州目標集團的隱含市賬率約為1.2倍，處於行業可資比較公司的市賬率範圍，並低於其平均數；及
- (v) 杭州目標集團的隱含市賬率處於物業擁有人可資比較公司的市賬率範圍，並高於其平均數，

吾等認為，收購事項的條款(包括哈達代價及杭州代價)屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。此外，基於本函件所述吾等進行的工作，收購事項的條款屬公平合理，故吾等認購收購事項就 貴公司及股東而言屬正常商業條款。

6. 可換股債券

6.1 可換股債券的主要條款

摘錄自董事會函件的可換股債券的若干節選主要條款概述如下：

發行人：	貴公司
本金總額：	6,506,024,217港元(相當於約人民幣54億元)
發行價：	可換股債券本金額的100%，須於哈達成交時悉數支付
轉換價：	每股換股股份0.163港元，可作出慣常調整
已發行換股股份數目：	39,914,259,000股換股股份於按初步轉換價0.163港元悉數轉換後可予發行
到期日：	可換股債券將於發行日期滿10週年到期
利息付款：	可換股債券持有人無權收取任何利息付款

可換股債券其他條款的資料，請參閱董事會函件「(I)哈達收購事項—可換股債券的主要條款」。

6.2 轉換價

初步轉換價0.163港元乃經貴公司與新喜公平磋商而釐定，較：

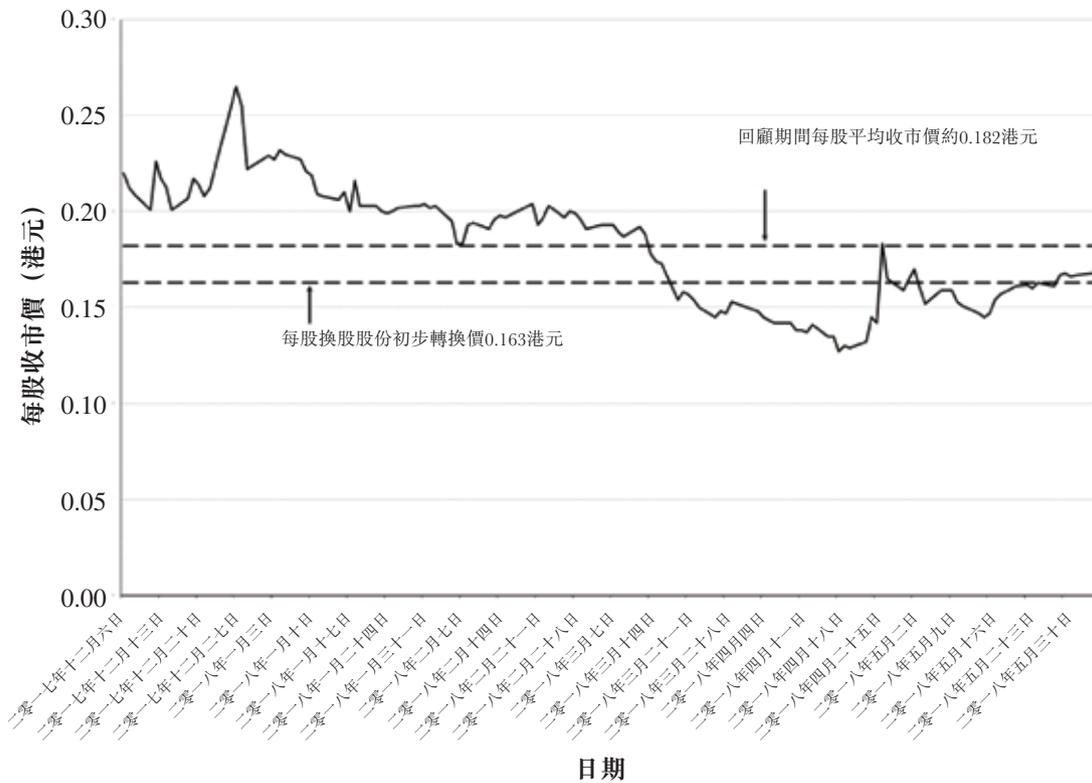
- (i) 股份於相關交易日在聯交所所報的收市價0.168港元折讓約2.98%；
- (ii) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.164港元折讓約0.79%；
- (iii) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後三十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.157港元溢價約3.82%；
- (iv) 股份於截至相關交易日前(包括該日)最後九十個連續交易日在聯交所所報的平均收市價0.170港元折讓約4.29%；
- (v) 貴集團於二零一七年十二月三十一日最新的每股經審核資產淨值0.158港元溢價約約3.16%；及
- (vi) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價0.152港元溢價約7.24%。

6.3 股份過往成交價及交易量

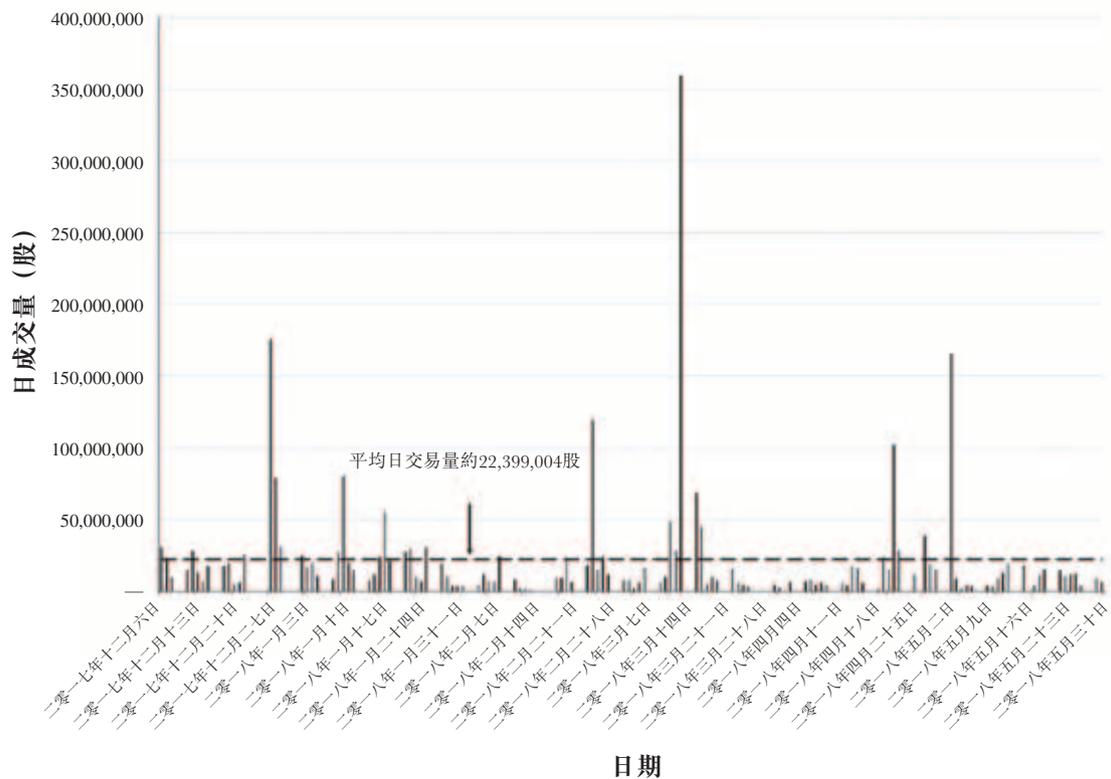
吾等已審閱股份於截至二零一八年六月五日(即哈達收購協議日期)止六個月期間(「回顧期間」)在聯交所之收市價及每日成交量。由吾等處理之其他類似個案一般均採納此六個月期間，原因為吾等認為，經參考動態的金融市場，較短期間(如兩個月)或不足以說明有意義之歷史趨勢，而較長期間(如一年)則可能太久遠，令有關歷史趨勢與可換股債券之情況相關性較低。因此，吾等認為，回顧期間屬合理，以顯示股份於就可換股債券而言具意義之期間在聯交所之收市價之一般趨勢及近期市場估值。

下圖載列股份於回顧期間之收市價及交易量圖。

股份於聯交所收市價



股份於聯交所成交量



資料來源：<http://www.hkex.com.hk/>

於回顧期間內，股份最高收市價為於二零一七年十二月二十七日的每股股份0.265港元，而股份最低收市價為於二零一八年四月十八日的每股股份0.127港元。誠如上圖所示，股份之收市價於回顧期間呈現整體下跌趨勢。每股轉換價0.163港元接近股份收市價下限，低於回顧期間平均收市價每股約0.182港元。

於回顧期間內，股份平均每日成交量約為22,399,004股股份，相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股份總數約0.05%或公眾所持股份(即貴公司已發行股份總數減戴氏家族集團與董事所持股份)的約0.10%。股份買賣於回顧期間內並非特別活躍，可能影響按較相關交易日市價輕微折讓之價格設定轉換價。

6.4 可換股債券比較分析

為評估可換股債券是否公平合理，吾等已識別21家可資比較公司，該等公司均為於截至哈達收購事項協議日期二零一八年六月五日止三個月內宣佈發行可換股債券(「可換股債券」)或可換股票據(「可換股債券票據」)之香港上市公司(「可換股債券可資比較公司」)。吾等在選定可換股債券可資比較公司時採納三個月期間，乃由於(i)可就吾等之分析取得合理樣本數目，而採用較短期間可能令樣本數目不足，採用較長期間則會令折讓或溢價範圍更廣泛的樣本數目過多，令分析意義不大；及(ii)可表現近期市場趨勢，而採用較長期間則可能太久遠，令有關樣本與多變金融市場之相關程度較低。就吾等之分析而言，吾等已剔除(i)中升集團控股有限公司(股份代號：881)，其於二零一八年五月六日刊發公告，根據有關公告其轉換價尚未清晰釐定；(ii)交通銀行股份有限公司(股份代號：3328)，其於二零一八年四月二十七日刊發公告，根據有關公告其轉換價尚未清晰釐定；(iii)中國趨勢控股有限公司(股份代號：8171)，其於二零一八年四月二十六日刊發公告，因為其換股價較最後交易日的收市價336.0%的溢價大幅偏離可換股債券可資比較公司的範圍及平均值造成其異常值；及(iv)於二零一八年三月三十日刊發公告的雅高控股有限公司(股份代號：3313)，因為根據有關公告其轉換價尚未清晰釐定。除上述不計入公司外，可換股債券可資比較公司為按吾等所深知、全悉及確信符合吾等所識別上述標準之所有合適可資比較公司之詳盡列表。儘管吾等下文呈列的分析說明可換股債券可資比較公司的轉換價相較於彼等於最後交易日的各自收市價溢價／折讓的巨大差異，吾等認為，僅表示設定轉換價對於最後交易日收市價時明顯缺

獨立財務顧問函件

乏明確建立的「市場規範」，並不會影響可換股債券可資比較公司的公平性、合理性及代表性，原因是彼等代表其他香港上市公司近期進行的最相似交易及因此為與可換股債券條款進行比較提供有意義參考點。於剔除上文提述的異常值後，僅少數可換股債券可資比較公司嚴重偏離平均數字及鑒於21間可換股債券可資比較公司的樣本規模，吾等預計不會對平均數字產生重大影響，因此保證進一步剔除。可換股債券可資比較公司之分析載列如下：

公告日期	股份代號	股份名稱	交易	本金額 百萬港元	轉換價 較有關最後 交易日之 收市價 溢價/ (折讓) %	年利率 %
二零一八年六月四日	704	和嘉資源控股有限公司	發行可換股債券	80.0	35.70	4.0
二零一八年六月一日	61	綠領控股集團有限公司	發行可換股票據	395.0	—	1.5
二零一八年五月三十一日	1470	富一國際控股有限公司	發行可換股票據	80.0	(16.67)	0.8
二零一八年五月二十九日	3869	弘和仁愛醫療集團有限公司	發行可換股債券	773.9	(0.50)	—
二零一八年五月十八日	712	卡姆丹克太陽能系統集團有限公司 ¹	發行可換股債券	78.0	—	10.0
二零一八年五月十六日	456	新城市建設發展集團有限公司	發行可換股票據	35.0	(18.87)	2.0
二零一八年五月十六日	646	中國環保科技控股有限公司	發行可換股債券	54.6	73.11	8.0

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	股份名稱	交易	本金額 百萬港元	轉換價 較有關最後 交易日之 收市價 溢價/ (折讓) %	年利率 %
二零一八年五月十五日	2699	新明中國控股有限公司	發行可換股債券	300.0	19.83	6.5
二零一八年五月十五日	875	中國金控投資集團有限公司	發行可換股債券	21.2	9.52	5.0
二零一八年五月三十一十五日	6880	騰邦控股有限公司	發行可換股債券	160.0	20.3	7.0
二零一八年五月十一日	347	鞍鋼股份有限公司	發行可換股債券	1,850.0	15.1	—
二零一八年五月十日	95	綠景(中國)地產投資有限公司	發行可換股債券	785.0	18.61	4.0
二零一八年五月十日	2178	百勤油田服務有限公司 ²	發行可換股債券	30.0	—	8.0
二零一八年五月八日	986	中國環保能源投資有限公司	配售可換股債券	78.4	18.64	5.0
二零一八年五月三日	8007	環球戰略集團有限公司	發行可換股票據	20.0	7.41	10.0
二零一八年四月二十四日	1298	天美(控股)有限公司 ¹	發行可換股債券	629.9	(20.00)	3.5
二零一八年四月二十四日	527	中國瑞風新能源控股有限公司	配售可換股票據	174.1	(17.80)	6.5

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	股份名稱	交易	本金額 百萬港元	轉換價 較有關最後 交易日之 收市價 溢價/ (折讓) %	年利率 %
二零一八年四月十七日	872	啟迪國際有限公司	發行可換股債券	53.7	(11.97)	—
二零一八年三月二十九日	198	星美控股集團有限公司	發行可換股債券	1,300.0	15.00	7.5
二零一八年三月二十日	24	Burwill Holdings Limited (寶威控股有限公司) ⁽¹⁾	發行可換股債券	101.4	(9.86)	7.0
二零一八年三月八日	821	滙盈控股有限公司	發行可換股債券	160.0	(44.68)	2.0
			最低:	20.0	(44.68)	—
			最高:	1,850.0	73.11	10.0
			平均:	341.0	4.42	4.7
二零一八年六月五日	1387	貴公司	涉及發行可換股債券的非常重大收購事項	6,506.0	(2.98)	—

資料來源：<http://www.hkexnews.hk/>

附註：

1. 可換股債券的本金額按1美元兌7.8港元將美元兌換為港元，僅作說明用途。
2. 股份自二零一八年三月二十九日上午九時正起於聯交所暫停交易。每股換股股份的轉換價0.47港元指二零一八年三月二十八日(緊接上述暫停交易的最後交易日)在聯交所所報每股0.47港元的收市價。

誠如上述分析所示，可換股債券可資比較公司之轉換價與股份於最後交易日之收市價之差異介乎折讓約44.68%至有溢價約73.11%，平

均數據為有溢價約4.42%。因此，轉換價與股份於相關交易日之每股收市價之折讓約2.98%屬可換股債券可資比較公司之範圍內，略低於有關平均數。

可換股債券可資比較公司之利率最低為每年0.00%，最高則為每年10.0%，平均約為每年4.7%。因此，可換股債券之零利率屬可換股債券可資比較公司的下限，低於有關平均數。可換股債券的零利率較可換股債券可資比較公司為佳，因其將節省 貴公司的利率開支，根據可換股債券本金額6,506,024,217港元及可換股債券可資比較公司的平均利率約每年4.7%，理論上約為每年305,800,000港元。吾等亦已參考年報所載財務報表附註28(c)並得悉 貴公司於二零一七年十二月三十一日並無任何計息借款。因此，吾等無法將可換股債券的利率與 貴集團自身的借款成本進行對比。

6.5 發行換股股份對獨立股東的股權造成潛在攤薄

獨立股東務請垂注董事會函件「L.本公司於完成收購事項前後的股權架構及現有股東的攤薄影響」。

貴公司發行可換股債券以結付哈達代價。假設可換股債券附帶的換股權獲悉數行使， 貴公司將進一步發行39,914,259,000股換股股份，佔(i)貴公司現有已發行股份約90.8%；(ii)經供股擴大後 貴公司已發行股本約69.8%；及(iii)於悉數轉換可換股債券後經供股及發行換股股份擴大後 貴公司已發行股本約41.1%。於供股完成後及悉數轉換可換股債券後，公眾股東的股權將由約48.53%減少至約28.58%（假設供股獲亦為合資格股東的公眾股東悉數接納）。

考慮到(i)本函件第4節所討論哈達收購事項的理由及裨益；(ii)本函件第5.5節所討論哈達收購事項的條款屬公平合理；及(iii)本函件第6.6節所討論可換股債券的條款屬公平合理，吾等認為對獨立股東股權的上述潛在攤薄影響可予接受。

6.6 有關可換股債券的結論

考慮到上文討論的主要因素，吾等認為可換股債券的條款屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

7. 財務影響

7.1 資產淨值

根據通函附錄六所載「經擴大集團未經審核備考財務資料」（「備考財務資料」），二零一七年十二月三十一日，貴集團的 貴公司權益持有人應佔資產淨值約為人民幣6,936,878,000元。經備考調整後（包括附註h有關供股的調整，因為(i)哈達成交須待（其中包括）杭州成交；及(ii)杭州成交須待（其中包括）哈達成交及供股完成），經擴大集團的 貴公司股權持有者應佔未經審核備考資產淨值約為人民幣11,930,709,000元，增加約72.0%。

7.2 盈利能力

根據備考財務資料，貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的 貴公司股權擁有人應佔虧損約為人民幣127,050,000元。經備考調整後，經擴大集團的 貴公司權益持有人應佔未經審核備考虧損約為人民幣97,761,000元，改善約23.1%。

7.3 流動資金

根據備考財務資料，貴集團於二零一七年十二月三十一日的流動資產及流動負債分別約為人民幣2,031,206,000元及人民幣443,087,000元，轉換為流動比率（流動資產／流動負債）約為4.6倍。經備考調整後（包括附註h有關供股的調整，因為(i)哈達成交須待（其中包括）杭州成交；及(ii)杭州成交須待（其中包括）哈達成交及供股完成），經擴大集團的未經審核備考流動資產及未經審核備考流動負債分別約為人民幣3,146,313,000元及人民幣1,983,760,000元，導致流動比率約為1.6倍，下降約65.2%。儘管備考財務資料顯示預計流動比率將經歷重大跌幅，吾等認為仍處於1倍以上的穩健水平，故可予接受。

7.4 資產負債

根據備考財務資料，貴集團於二零一七年十二月三十一日的債務為零。此外，其於二零一七年十二月三十一日的總權益約為人民幣6,936,878,000元，換算為資產負債率(總負債／總權益x 100%) 0.0%。經備考調整後(包括附註h有關供股的調整，因為(i)哈達成交須待(其中包括)杭州成交；及(ii)杭州成交須待(其中包括)哈達成交及供股完成)，經擴大集團的未經審核備考總債務約為人民幣2,650,936,000元(包括(i)貸款及借款(即期部分)約人民幣91,000,000元；(ii)貸款及借款(非即期部分)約人民幣521,680,000元；及(iii)可換股債券約人民幣2,038,256,000元及未經審核備考總權益約人民幣12,035,915,000元)，換算為資產負債了約22.0%。儘管經擴大集團的資產負債狀況預期將會由二零一七年十二月三十一日的0.0%大幅增加，吾等認為仍處於健康情況，因為貴集團仍擁有未經審核備考流動資產淨值約人民幣1,162,553,000元，表明經擴大集團預計可履行其短期負債產生的責任。

務請注意，上述分析僅供說明之用，不擬代表哈達成交及杭州成交後經擴大集團的財務狀況。

結論

經考慮上述主要因素，吾等認為交易之條款(包括哈達代價、杭州代價、可換股債券、轉換價及利率)屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。此外，吾等認為交易屬正常商業條款。因此，吾等推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈以批准收購事項及發行可換股債券之普通決議案。

此 致

人和商業控股有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
中毅資本有限公司
董事
蘇凱澤
謹啟

二零一八年六月二十九日

附註：蘇凱澤先生為持牌人士且為中毅資本有限公司有關證券及期貨條例項下第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。蘇先生於香港企業融資行業積逾16年經驗。

A. 財務業績概要

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年的財務資料於下列文件中披露，該等文件已刊發於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.renhebusiness.com>)：

- 本公司於二零一六年四月十四日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(第44頁至第132頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0414/LTN20160414457_C.pdf)；
- 本公司於二零一七年四月二十七日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第43頁至第124頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN20170427441_C.pdf)；及
- 本公司於二零一八年四月二十七日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第50頁至第124頁) (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN201804271233_C.pdf)。

B. 債項聲明

於二零一八年四月三十日(即於本通函付印前為確定本債項聲明所載資料的最後實際可行日期)營業結束後，經擴大集團擁有尚未償還的銀行貸款及來自其他金融機構貸款人民幣17,100,830,000元，詳情載述如下：

	人民幣千元
有抵押銀行貸款	4,603,930
有擔保銀行貸款	2,472,900
來自其他金融機構的有抵押貸款	6,960,000
來自其他金融機構的有擔保貸款	1,000,000
來自金融機構的有抵押及擔保貸款	2,064,000
	<u>17,100,830</u>

於二零一八年四月三十日，經擴大集團就貸款向第三方提供的尚未償還擔保達人民幣3,080,000,000元。相關擔保將連同相關第三方償還貸款本金額一併解除。

除上述者外，及不包括集團內公司間債務及一般業務過程中正常應付賬款，於二零一八年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團概無任何尚未償還按揭、押記、債權證、債務證券或其他貸款資本、銀行透支或貸款或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、擔保或其他重大或然負債。

C. 營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，於並無不可預見情況及經計及預期完成供股及收購事項、經營活動產生的現金流量、經擴大集團可動用財務資源(包括內部產生資金及可動用信貸融資)後，經擴大集團於通函日期起至少未來十二個月內擁有充足營運資金。

於哈達收購事項完成後，利駿(本公司全資附屬公司)將成為哈達目標公司的唯一股東並取得中國業主實體的控制權，進而持有市場所處的土地及物業。以下討論及分析與哈達目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日及截至該等日期止年度的經營業績及財務狀況有關。閣下應細閱以下討論及分析，連同本通函附錄四所載哈達目標集團會計師報告載列的哈達目標集團的合併財務資料以及隨附附註。

哈達目標集團的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析

業務回顧

哈達目標集團主要從事市場的業務營運，該等市場從事主要批發及分銷蔬菜，亦包括果品、海鮮、肉類、穀物、食油及其他食品。市場位於中國的以下六個城市，即壽光、貴陽、哈爾濱、齊齊哈爾、牡丹江及瀋陽。

於哈達收購事項完成前，中國業主實體為經營市場的主要公司。有關哈達目標集團旗下公司的更多資料，請參閱本通函附錄四所載的哈達目標集團會計師報告附註1。

經營業績

收益

哈達目標集團的收益包括(i)主要來自新喜(為出租人)與利駿(為承租人)簽訂的框架租賃協議及中國營運公司與中國業主實體簽訂的相關租賃協議產生的經營租賃收入；(ii)租賃及管理市場產生的佣金收入；及(iii)從市場銷售貨品。下表載列於所示年度的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營租賃	167,910	94,814	93,772
佣金收入	365,320	—	—
銷售貨品	6,376	8,038	5,751
	<u>539,606</u>	<u>102,852</u>	<u>99,523</u>

收入由二零一五年的人民幣539,600,000元減少80.9%至二零一六年的人人民幣102,900,000元並於二零一七年進一步下降3.2%至人民幣99,500,000元。

二零一五年至二零一六年之收益減少主要由於佣金收入不再產生收益，原因是本集團於二零一五年收購農業批發市場的業務營運(二零一五年交易)，因此市場的管理轉交予中國營運公司。此外，哈達目標集團於二零一五年六月九日與中國營運公司訂立為期20年的框架租賃協議。自二零一五年七月二十七日(即收購於二零一五年完成日期)至二零一八年十二月三十一日止期間，租金定為每年人民幣100,000,000元。訂約方協定其後年度租金每三個曆年上漲5%，直至租賃協議於二零三五年十二月三十一日屆滿。因此，哈達目標集團的經營租賃收益受框架租賃協議所限。二零一六年至二零一七年的收益進一步下降乃主要由於銷售貨品的收益減少。

於哈達成交後，經擴大集團將能夠實現空間及規模的潛在擴張及市場設施及系統的升級，僅能夠通過經擴大集團成為市場業主方可實現。

毛利及毛利率

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的毛利分別為人民幣536,500,000元、人民幣98,000,000元及人民幣95,700,000元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率分別為99.4%、95.2%及96.2%。哈達目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年維持持續高毛利率乃由於其使用租賃市場予中國營運公司的業務模式，其業務營運的銷售成本相對較低。

其他淨收入／(開支)

哈達目標集團的其他淨收入或開支主要為(i)市場服務費收入；(ii)出售物業及設備以及投資物業的虧損或收益；(iii)政府補助；及(iv)其他。截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的其他淨收入分別為人民幣68,800,000元及人民幣7,800,000元，以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的其他淨開支為人民幣2,600,000元。二零一五年至二零一六年其他淨收入減少主要由於不再收取市場服務費收入，原因是哈達目標集團已根據二零一五年交易向中國營運公司轉交市場的管理權。於二零一七年錄得其他淨開支主要由於出售物業及設備以及投資物業(如廢棄及陳舊樓宇)的虧損。

投資物業估值虧損

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，哈達目標集團投資物業的估值虧損分別為零、人民幣82,700,000元及人民幣28,300,000元，主要由於上文所述的框架租賃協議將投資物業的租賃收入限制為期20年。

投資物業是指以賺取租賃收入或資本增值為目的而以租賃權益擁有或持有的土地或建築物。彼等包括目前尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。彼等按公允價值入賬及公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。

哈達目標集團擁有的所有投資物業均位於中國，於哈達收購事項完成後將由經擴大集團擁有。因此，預計完成哈達收購事項後，哈達目標集團將不再擁有框架租賃協議項下租賃的估值虧損。

經營溢利或虧損

哈達目標集團通過自收益及其他淨收入中扣除銷售成本、其他淨開支、投資物業估值虧損、行政開支及其他經營開支後，錄得經營虧損或溢利。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，哈達目標集團錄得經營溢利人民幣285,400,000元、經營虧損人民幣22,300,000元及經營溢利人民幣13,800,000元。二零一六年的虧損主要由於框架租賃協議導致投資物業估值虧損人民幣82,700,000元的影響。扣除投資物業的虧損虧損影響後，哈達目標集團於二零一六年本應擁有經營溢利人民幣60,400,000元。二零一七年的溢利主要由於投資物業估值虧損減少人民幣54,400,000元，部分被行政開支微增人民幣4,900,000元所抵銷。

財務收入及開支

哈達目標集團的財務收入主要包括應收關聯方款項的利息收入及極少的銀行存款利息收入。財務收入由二零一五年的人民幣783,900,000元增至二零一六年的人民幣853,100,000元，並於二零一七年進一步增至人民幣1,184,000,000元。該等增加主要由於向關聯方墊款產生的應收款項的利息收入增加。

哈達目標集團的財務開支主要包括計息借款的利息開支及極少的銀行收費及其他財務成本。財務開支由二零一五年的人民幣949,900,000元增至二零一六年的人民幣1,053,400,000元，並於二零一七年進一步增至人民幣1,221,700,000元。該等增加主要由於二零一六年及二零一七年借款的利息開支增加，原因是於二零一六年及二零一七年固定年利率分別介乎4.35%至10.15%及4.35%至9.50%的未償還商業銀行及其他金融機構的借款增加。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，哈達目標集團的淨財務開支分別為人民幣166,000,000元、人民幣200,300,000元及人民幣37,700,000元。

所得稅

截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，哈達目標集團於香港註冊成立的若干實體按16.5%的稅率繳納香港利得稅。哈達目標集團於英屬維爾京群島註冊成立的若干實體毋須繳納任何所得稅。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，哈達目標集團於中國註冊成立的若干實體須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，哈達目標集團的所得稅分別為人民幣52,700,000元、人民幣16,400,000元及人民幣29,700,000元。於二零一六年及二零一七年，雖然哈達目標集團錄得除稅前虧損，但其仍擁有所得稅，乃主要由於尚未確認暫時性差額的稅務影響。

年度溢利

由於上文所述，哈達目標集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得年度溢利人民幣66,700,000元及於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得年度虧損人民幣239,000,000元及人民幣53,600,000元。

流動資金及財務資源

哈達目標集團主要通過經營活動所得現金、借款(主要為銀行貸款及其他金融機構貸款)及內部現金資源為其營運資本及資本開支提供資金。於二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團的銀行及手頭現金為人民幣1,825,300,000元。

哈達目標集團的經營現金流入主要來自租金、佣金、銷售貨品、服務費及利息收入。經營現金流出主要為其他經營開支的支出以及所得稅付款。於二零一五年的經營活動所用現金淨額為人民幣201,000,000元，包括經營活動現金流出人民幣135,100,000元及所得稅付款人民幣65,900,000元。於二零一六年的經營活動所得現金淨額為人民幣74,000,000元，因經營活動現金流入人民幣73,200,000元及所得稅退款人民幣800,000元所致。於二零一七年的經營活動所得現金淨額為人民幣66,300,000元，因經營活動現金流入人民幣68,000,000元，部分被所得稅付款人民幣1,700,000元抵銷所致。

於二零一五年及二零一六年的投資活動所用現金淨額分別為人民幣4,155,600,000元及人民幣4,870,300,000元，主要由於應收關聯方款項增加。於二零一七年，投資活動所得現金淨額為人民幣4,441,900,000元，主要反映了應收關聯方款項減少。

於二零一五年及二零一六年的融資活動所得現金淨額分別為人民幣4,517,400,000元及人民幣4,555,800,000元，主要反映了計息借款所得款項及應付關聯方款項增加，其部分被償還計息借款及支付利息所抵銷。於二零一七年的

融資活動所用現金淨額為人民幣4,516,700,000元，主要反映了償還計息借款、應付關聯方款項減少及已付利息，其部分被計息借款所得款項所抵銷。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團分別擁有流動資產淨額人民幣2,085,200,000元、人民幣4,412,300,000元及人民幣718,700,000元。二零一五年至二零一六年的流動資產淨額增加主要由於應收關聯方款項增加。二零一六年至二零一七年的流動資產淨額減少主要由於應收關聯方款項減少，部分被銀行現金增加所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團的借款總額為人民幣16,620,900,000元。該等借款主要包括總額為人民幣16,520,900,000元的短期及長期銀行貸款及其他金融機構貸款以及總額為人民幣100,000,000元的其他無抵押借款。於二零一七年十二月三十一日，全部短期銀行貸款及長期銀行貸款達人民幣13,920,900,000元，由投資物業及銀行存款作抵押，按固定年利率介乎4.35%至9.50%計息，原到期日為6至84個月內。

槓桿比率

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團的槓桿比率(相當於計息借款除以總資產)分別為73.5%、68.7%及82.2%。

重大投資

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團並無任何重大股權投資。

或然負債

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團分別就人民幣3,220,000,000元、人民幣4,800,000,000元及人民幣3,080,000,000元的貸款向關聯方提供擔保。該等擔保將隨著關聯方償還貸款本金而解除並將於完成哈達收購事項前終止。

承擔

於二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團並無任何未償還擔保。

財務風險管理

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，哈達目標集團主要面臨日常業務過程中產生的信貸、流動資金及利率風險。哈達目標集團面臨的該等風險及採納的相關風險管理政策及常規詳情，請參閱本通函附錄四所載的哈達目標集團會計師報告附註21。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，由於哈達目標集團的運營主要立足中國，哈達目標集團的主要資產及負債以人民幣計值，因此，哈達目標集團認為其並無任何重大匯率波動風險且並未採取任何對沖措施。

於完成杭州收購事項後，利駿(本公司全資附屬公司)將成為杭州目標公司的唯一股東，並直接接納杭州目標集團擁有的所有業務營運及土地及物業。以下討論及分析涉及杭州目標集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度或自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間(如適用)的經營業績及財務狀況。閣下應閱讀以下討論及分析，連同杭州昭融集團、杭州鴻輝、杭州蔬菜集團及杭州果品集團的財務資料以及本通函附錄五所載杭州目標集團旗下公司的會計師報告所載的隨附附註。

杭州目標集團的財務狀況及經營業績的管理層討論及分析

杭州目標集團的業務回顧

杭州目標集團主要於中國杭州從事三個市場業務經營，包括水果、蔬菜及海鮮批發市場及擁有經營該等市場的土地及物業。

杭州果品及其附屬公司、杭州蔬菜及其附屬公司以及杭州昌海為杭州目標集團的主要營運公司。更多資料，請參閱本通函附錄五所載杭州目標集團旗下所有公司的會計師報告附註1。

I. 杭州昭融集團

業務回顧

杭州昭融於二零一七年四月十八日於中國杭州市成立及為杭州目標公司的全資附屬公司。自其成立以來，其一直從事投資控股。杭州昭融及其附屬公司組成杭州昭融集團(「杭州昭融集團」)。

經營業績**收益**

杭州昭融集團的收益包括(i)杭州果品及其附屬公司經營的批發市場產生的佣金收入；(ii)經營租賃產生的租賃收入；及(iii)銷售貨品。下表載列所示期間的收益明細：

	自成立日期起 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
佣金收入	72,049
租賃收入	7,042
銷售貨品	651
	<hr/>
	79,742
	<hr/> <hr/>

毛利及毛利率

自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的毛利為人民幣79,200,000元及自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的毛利率為99.3%。杭州昭融集團期內擁有高毛利率是由於其業務營運的銷售成本相對較小。

投資物業的估值收益

杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的投資物業的估值收益為人民幣2,900,000元，主要是由於收購杭州果品80%股權獲得的投資物業所致。

投資物業為所擁有或按租約權益持有的土地或樓宇，以賺取租賃收入或用作資本升值。該等物業包括目前未確定未來用途而持有的土地及在建或日後發展作投資物業用途的物業。其按公允價值列賬及公允價值變動或因報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益中確認。

其他收入

杭州昭融集團的其他收入主要指(i)管理及行政管理服務費收入；(ii)政府補助；及(iii)出售物業及設備的淨虧損。自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的其他收入為人民幣2,000,000元。

經營溢利

杭州昭融集團於收益及其他收入中扣減銷售成本、行政開支及其他營運開支及加上投資物業估值收益後計算得出其損益。

杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的經營溢利為人民幣25,700,000。

淨財務收入

杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的財務收入包括利息收入人民幣4,000,000元。杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的財務成本包括(i)計息借款的利息開支人民幣1,100,000元及(ii)銀行費用及其他費用人民幣400,000元。杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的淨財務收入為人民幣2,500,000元。

所得稅

杭州昭融集團於中國成立及自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，須繳納25%的中國企業所得稅。儘管其除稅前虧損主要受非課稅開支影響，杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的所得稅為人民幣7,200,000元。

期內溢利

由於以上所述，杭州昭融集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間錄得溢利人民幣21,000,000元。

流動資金及財務資源

杭州昭融集團透過經營活動產生的現金、商業銀行借款及內部現金資源發付其營運資金及資本開支。於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團的銀行現金及手頭現金為人民幣202,100,000元。

杭州昭融集團自業務產生的現金流入主要來自杭州水果市場的佣金、租賃及銷售貨品收入。經營現金流出主要用於其他經營開支的支出以及繳納所得稅。自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，經營活動產生的淨現金為人民幣21,200,000元，經營活動貢獻現金流入人民幣27,100,000元，惟部分被所得稅付款人民幣5,900,000元抵銷。

自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，投資活動所用淨現金為人民幣522,400,000元，主要是由於有關收購杭州果品80%股權的現金付款人民幣659,200,000元，惟部分被杭州果品於二零一七年十一月出售位於杭州的一處物業的所得款項人民幣142,600,000元抵銷。

自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，融資活動產生的淨現金為人民幣753,300,000元，主要反映杭州昭融權益股東注資人民幣585,800,000元及一名關聯方(杭州昭融前股東)墊款人民幣170,000,000元。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團擁有淨流動負債人民幣193,500,000元。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團的總借款為人民幣30,000,000元，所有借款自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間均以若干物業作抵押，最初於12個月內到期及固定年利率介乎3.96%至4.68%。

資本負債比率

杭州昭融集團二零一七年十二月三十一日的資本負債比率(等於計息借款除以總資產)為2.4%。

重大投資

於二零一七年七月，杭州昭融訂立有關協議向40名獨立個人及杭州果品集團有限公司工會委員會、一名獨立第三方收購杭州果品的80%股權，現金代價為人民幣768,000,000元。有關杭州昭融於二零一七年十二月三十一日對附屬公司的投資詳情，請參閱本通函附錄五第一部分杭州昭融會計師報告附註6。

或然負債

除上文所披露者外，杭州昭融集團於二零一七年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

承擔

杭州昭融集團已就收購一間中國公司(從事海鮮批發市場業務)的餘下付款作出資本承擔。於二零一七年十二月三十一日，就該用途已訂約但未撥備的承擔金額為人民幣180,000,000元。

杭州昭融集團根據經營租賃出租其物業(作為出租人)及其亦根據經營租賃租賃物業(作為承租人)用於其水果市場業務。於二零一七年十二月三十一日，預期不可撤銷租賃項下的最低租賃收入為人民幣120,600,000元及不可撤銷經營租賃項下的未來最低租賃付款為人民幣114,900,000元。

II. 杭州鴻輝集團

業務回顧

杭州鴻輝於二零一七年八月二十三日於中國杭州市成立及為杭州目標公司的全資附屬公司。自其成立以來，其一直從事投資控股。杭州鴻輝及其附屬公司組成杭州鴻輝集團（「杭州鴻輝集團」）。

經營業績

收益

杭州鴻輝集團的收益包括(i)批發市場產生的佣金收入；及(ii)經營租賃產生的租賃收入。下表載列所示期間的收益明細：

	自成立日期起 至二零一七年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元
佣金收入	15,382
租賃收入	<u>2,596</u>
	<u>17,978</u>

行政開支

行政開支主要包括員工開支及折舊。自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，杭州鴻輝集團的行政開支為人民幣13,700,000元。

經營溢利

杭州鴻輝集團於收益及其他收入中扣減投資業的估值虧損、行政開支及其他營運開支後計算得出其損益。

杭州鴻輝集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的經營溢利為人民幣2,700,000元。

財務收入

杭州鴻輝集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的財務收入包括(i)債務證券及可供出售金融資產投資的利息或分銷收入人民幣1,800,000元；及(ii)利息收入人民幣58,000元。杭州鴻輝集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的財務收入為人民幣1,800,000元。

所得稅

杭州鴻輝集團於中國成立及自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，須繳納25%的中國企業所得稅。儘管其除稅前虧損主要受非課稅開支影響，杭州鴻輝集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間的所得稅為人民幣1,200,000元。

期內溢利

由於以上所述，杭州鴻輝集團自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間錄得溢利人民幣3,300,000元。

流動資金及財務資源

杭州鴻輝集團透過經營活動產生的現金及內部現金資源發付其營運資金及資本開支。於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝集團的銀行現金及手頭現金為人民幣42,200,000元。

杭州鴻輝集團自業務產生的現金流入主要來自杭州蔬菜市場的佣金、租賃及管理及行政服務費收入。經營現金流出主要用於其他經營開支的支出以及繳納所得稅。自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，

經營活動產生的淨現金為人民幣3,200,000元，均來自經營活動產生的現金流入，原因是並無所得稅付款。

自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，投資活動所用淨現金為人民幣834,500,000元，主要是由於有關收購杭州蔬菜100%股權的現金付款人民幣843,500,000元，惟部分被贖回債務證券投資(中國金融機構發行的理財產品，且保本金額另加固定或浮動回報)的所得款項人民幣31,000,000元抵銷。

自成立日期起至二零一七年十二月三十一日止期間，融資活動產生的淨現金為人民幣873,500,000元，乃由於杭州鴻輝權益股東注資人民幣600,000,000元及一名關聯方(杭州鴻輝前股東)墊款人民幣273,500,000元所致。

於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝集團擁有淨流動負債人民幣185,500,000元。

於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝集團並無任何計息借款。

資本負債比率

杭州鴻輝集團於二零一七年十二月三十一日的資本負債比率(等於計息借款除以總資產)為零，原因是其並無任何計息借款。

重大投資

於二零一七年，杭州鴻輝訂立有關協議向25名獨立個人及City Business Travel Group Co., Ltd.及Hangzhou Vegetable Co., Ltd.工會委員會(一名獨立第三方收購)杭州蔬菜的100%股權，現金代價為人民幣872,500,000元。有關杭州鴻輝於二零一七年十二月三十一日對附屬公司的投資詳情，請參閱本通函附錄五第二部分杭州鴻輝集團會計師報告附註6。

或然負債

除上文所披露者外，杭州鴻輝集團於二零一七年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

承擔

杭州鴻輝集團根據經營租賃出租其物業(作為出租人)。於二零一七年十二月三十一日,預期不可撤銷租賃項下的最低租賃收入為人民幣8,600,000元。

III. 杭州昌海**業務回顧**

杭州昌海主要於杭州海鮮批發市場(買方及賣方買賣海鮮)從事業務經營。杭州昌海經營及管理海鮮批發市場及收取租賃收入及管理及向賣方及買方收取行政服務費。

經營業績**收益**

杭州昌海的收益主要指經營租賃的租賃收入。下表載列所示年度的收益明細:

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
租賃收入	<u>27,233</u>	<u>42,504</u>	<u>50,678</u>

杭州昌海的收益由二零一五年的人民幣27,200,000元增加56.1%至二零一六年的人民幣42,500,000元,並進一步增加19.2%至二零一七年的人民幣50,700,000元。收益增加主要是由於業務規模擴張所致。

投資物業的淨估值收益或虧損

杭州昌海截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的投資物業的淨估值收益分別為人民幣16,400,000元及人民幣16,300,000元。杭州昌海截至二零一七年十二月三十一日止年度的投資物業的淨估值虧損為人民幣6,400,000元。

投資物業為所擁有或按租約權益持有的土地或樓宇,以賺取租賃收入或用作資本升值。該等物業包括目前未確定未來用途而持有的土地及在建或日後發展作投資物業用途的物業。其按公允價值列賬及公允價值變動或因報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益中確認。

行政開支

杭州昌海的行政開支主要包括員工開支、減值虧損及折舊。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州昌海的行政開支分別為人民幣14,000,000元、人民幣8,300,000元及人民幣18,200,000元。二零一五年至二零一六年開支減少主要是由於應收第三方的減值虧損金額減少所致。二零一六年至二零一七年開支增加主要是由於應收第三方款項的減值虧損增加所致。

其他經營開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州昌海的其他經營開支分別為人民幣10,000,000元、人民幣12,400,000元及人民幣10,800,000元。

經營溢利

杭州昌海於收益及其他收入中扣除投資物業的淨估值收益或虧損、行政開支及其他經營開支計算得出其經營溢利。

杭州昌海於二零一五年、二零一六年及二零一七年的經營溢利分別為人民幣21,300,000元、人民幣39,900,000元及人民幣16,100,000元。二零一五年至二零一六年經營溢利增加主要是由於佔用率增加及租金費用普遍增加所致。二零一六年至二零一七年經營溢利減少主要是由於行政開支大幅增加所致。

財務收入及費用

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州昌海的財務收入包括利息收入人民幣2,900,000元、人民幣2,200,000元及人民幣90,000元。二零一七年的利息收入大幅減少主要是由於銀行存款減少所致。

杭州昌海的財務費用主要包括計息借款利息及(相對較少的)銀行費用及其他費用。財務費用由二零一五年的人民幣45,700,000元至二零一六年的人民幣40,500,000元，並進一步減少至二零一七年的人民幣32,600,000元。該等減少主要是由於計息借款的利息開支由二零一六年及二零一七年有所減少(原因是來自商業銀行及其他金融機構的未償還借款總額減少)所致。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州昌海的淨財務費用分別為人民幣42,800,000元、人民幣38,300,000元及人民幣32,600,000元。

所得稅

杭州昌海於中國成立及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，須繳納25%的中國企業所得稅。杭州昌海於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅分別為人民幣6,100,000元、人民幣6,100,000元及人民幣400,000元。二零一七年的所得稅減少主要是由於除稅前虧損，部分被非課稅開支影響抵銷所致。

年度虧損

由於以上所述，杭州昌海截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得年度虧損人民幣27,600,000元、人民幣4,500,000元及人民幣16,900,000元。

流動資金及財務資源

杭州昌海主要透過經營活動產生的現金、借款(主要為銀行貸款及其他金融機構的貸款)及內部現金資源發付其營運資金及資本開支。於二零一七年十二月三十一日，杭州昌海的銀行現金及手頭現金為人民幣7,000,000元。

杭州昌海自業務產生的現金流入主要來自租賃及管理及行政服務費收入。經營現金流出主要用於其他經營開支的支出以及繳納所得稅。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，經營活動產生的淨現金分別為人民幣12,400,000元、人民幣36,200,000元及人民幣25,500,000元，均來自經營活動產生的現金流入，原因是並無所得稅付款。

於二零一五年及二零一六年投資活動所用的淨現金分別為人民幣12,300,000元及人民幣7,400,000元，主要是由於(i)應收第三方的款項增加，該款項為無抵押、不計息及無固定還款期及(ii)購買投資物業及物業及設備的付款。投資活動於二零一七年產生的淨現金為人民幣28,100,000元，主要反映應收第三方款項及已收利息減少所致。

融資活動於二零一五年產生的淨現金為人民幣5,400,000元，主要反映計息借款的所得款項，惟部分被計息借款還款、應付第三方款項減少及受限制銀行現金增加所抵銷。融資活動於二零一六年所用的淨現金為人民幣24,600,000元，主要反映償還計息借款及支付利息，惟部分被計息借款所得款項抵銷。融資活動於二零一七年所用的淨現金為人民幣62,000,000元，主要反映償還計息借款及支付利息，惟部分被計息借款所得款項及銀行受限制現金減少所抵銷。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，杭州昌海擁有的淨流動負債分別為人民幣110,700,000元、人民幣145,000,000元及人民幣152,200,000元。淨流動負債於二零一五年至二零一六年增加主要是由於應付關連方及第三方款項增加所致。淨流動負債於二零一六年進一步增加至二零一七年是由於流動資產大幅減少(主要原因是應收第三方款項減少及銀行現金減少及受限制銀行現金因二零一七年償還計息借款予一間金融機構而減少)所致。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昌海的總借款為人民幣482,700,000元，包括短期及長期計息借款，該等借款以投資物業作抵押或由關聯方或第三方作擔保或以銀行存款質押。於二零一七年十二月三十一日，杭州昌海已動用的銀行融資為人民幣523,200,000元及人民幣482,700,000元。

資本負債比率

杭州昌海於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率(等於計息借款除以總資產)分別為112%、103%及110%。

重大投資

杭州昌海於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日並無任何重大股權投資。

或然負債

除上文所披露者外，杭州昌海於二零一七年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

承擔

杭州昌海根據經營租賃出租其物業(作為出租人)及根據經營租賃租賃物業(作為承租人)用作其海鮮市場營運。於二零一七年十二月三十一日，不可撤銷租賃項下的預期最低租賃收入為人民幣26,300,000元及不可撤銷經營租賃項下的預期最低租賃付款為人民幣45,300,000元。

IV. 杭州蔬菜集團

業務回顧

杭州蔬菜於二零零六年十二月四日在中國杭州成立及為杭州鴻輝的全資附屬公司。杭州蔬菜一直於杭州從事蔬菜批發市場(買方及賣方買賣蔬菜)的業務營運。杭州蔬菜及其附屬公司組成杭州蔬菜集團(「杭州蔬菜集團」)，其經營及管理前述蔬菜市場及向賣方及買方收取佣金收入、租賃收入及管理及行政服務費等各種收入。

經營業績

收益

杭州蔬菜集團的收益包括(i)批發市場產生的佣金收入及(ii)蔬菜市場經營租賃的租賃收入。下表載列所示年度的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
佣金收入	100,713	110,207	108,381
租賃收入	17,799	20,104	19,411
	<u>118,512</u>	<u>130,311</u>	<u>127,792</u>

杭州蔬菜集團的收益由二零一五年的人民幣118,500,000元增加10.0%至二零一六年的人民幣130,300,000元，並輕微減少1.9%至二零一七年的人民幣127,800,000元。二零一五年至二零一六年收益增加主要是由於其持續擴大業務規模令蔬菜市場的交易量增加所致。該業務於二零一七年維持穩定。

其他收入

杭州蔬菜集團的其他收入主要包括(i)管理及行政服務費收入；及(ii)政府補助及(相對較少的)出售物業及設備的淨虧損。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，其他收入分別為人民幣5,300,000元、人民幣5,200,000元及人民幣5,300,000元。

行政開支

杭州蔬菜集團的行政開支主要包括員工開支、折舊及核數師酬金。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的行政開支分別為人民幣41,600,000元、人民幣42,400,000元及人民幣41,400,000元。截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的行政開支維持穩定。

其他經營開支

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的其他經營開支分別為人民幣17,000,000元、人民幣19,100,000元及人民幣18,800,000元。

經營溢利

杭州蔬菜集團於收益及其他收入中扣除投資物業的淨估值虧損、行政開支及其他經營開支計算得出其經營溢利。

杭州蔬菜集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年的經營溢利分別為人民幣65,000,000元、人民幣73,700,000元及人民幣72,800,000元。二零一五年至二零一六年經營溢利增加主要是由於蔬菜市場的交易量增加導致佣金收入增加所致。二零一七年經營溢利維持穩定。

財務收入及費用

杭州蔬菜集團的財務收入包括(i)銀行存款的利息收入；(ii)一名第三方委託貸款的收息收入；(iii)投資債務證券及可供出售金融資產的利息或分銷收入。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的財務收入分別為人民幣11,000,000元、人民幣11,000,000元及人民幣11,500,000元。二零一六年至二零一七年財務收入增加主要是由於投資債務證券及可供出售金融資產的利息或分銷收入增加，惟部分被銀行存款及一名第三方的委託貸款的利息收入減少所抵銷所致。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的財務成本(包括銀行費用及其他費用)分別為人民幣58,000元、人民幣73,000元及人民幣78,000元。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的淨財務收入分別為人民幣10,900,000元、人民幣11,000,000元及人民幣11,400,000元。

所得稅

杭州蔬菜集團的各營運公司於中國成立及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，須繳納25%的中國企業所得稅。杭州蔬菜集團於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅分別為人民幣18,900,000元、人民幣21,500,000元及人民幣21,200,000元。二零一五年至二零一六年所得稅增加及二零一六年至二零一七年輕微減少，與杭州蔬菜集團的銷售趨勢一致。

年度溢利

由於以上所述，杭州蔬菜集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度分別錄得年度溢利人民幣57,000,000元、人民幣63,200,000元及人民幣63,100,000元。

流動資金及財務資源

杭州蔬菜集團主要透過經營活動產生的現金及內部現金資源發付其營運資金及資本開支。於二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜集團的銀行現金及手頭現金為人民幣41,300,000元。

杭州蔬菜集團自業務產生的現金流入主要來自佣金、租賃及管理及行政服務費收入。經營現金流出主要用於員工開支及其他經營開支以及繳納所得稅。於二零一五年，經營活動產生的淨現金為人民幣74,000,000元，經營活動貢獻現金流入92,400,000元，惟部分被所得稅付款人民幣18,300,000元所抵銷。於二零一六年，經營活動產生的淨現金為人民幣61,800,000元，經營活動貢獻現金流入71,700,000元，惟部分被所得稅付款人民幣9,900,000元所抵銷。於二零一七年，經營活動產生的淨現金為人民幣58,400,000元，經營活動貢獻現金流入80,500,000元，惟部分被所得稅付款人民幣22,100,000元所抵銷。

於二零一五年，投資活動所用的淨現金為人民幣2,900,000元，主要是由於支付一名第三方的委託貸款及就購買債務證券投資付款，部分被贖回債務證券投資所得款項及收取的利息所抵銷。於二零一六年，投資活動所用的淨現金為人民幣67,000,000元，主要是由於購買可供出售金融資產的付款及就購買債務證券投資付款，部分被贖回債務證券投資所得款項及收取的利息所抵銷。於二零一七年，投資活動產生的淨現金為人民幣60,700,000元，主要反映收回一名第三方的委託貸款、贖回債務證券投資所得款項及收取的利息，部分被一名關聯方墊款所抵銷。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年，融資活動所用淨現金分別為人民幣108,900,000元、人民幣43,600,000元及人民幣111,800,000元，僅反映支付予杭州蔬菜權益股東的分派。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜集團擁有的淨流動資產分別為人民幣107,600,000元、人民幣123,800,000元及人民幣87,100,000元。淨流動資產於二零一五年至二零一六年增加主要是由於(i)於債務證券的投資(中國金融機構發行的理財產品，且保本金額另加固定或浮動回報)增加及(ii)可供出售金融資產(信託單位投資，並無保本或回報保證)增加，惟部分被銀行現金減少所抵銷。淨流動資產於二零一六年至二零一七年減少主要是由於應收一名關連方款項及債務證券投資減少，加上應付批發商款項及有關出售位於杭州的一幅土地的部分出售所得款項的預收款增加所致。

於二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜集團並無任何借款。

資本負債比率

杭州蔬菜集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率(等於計息借款除以總資產)均為零，原因是其於有關年度並無任何計息借款。

重大投資

杭州蔬菜集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日並無任何重大股權投資。

或然負債

除上文所披露者外，杭州蔬菜集團於二零一七年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

承擔

杭州蔬菜根據經營租賃出租其物業(作為出租人)。於二零一七年十二月三十一日，不可撤銷租賃項下的預期最低租賃收入為人民幣8,600,000元。

V. 杭州果品集團

業務回顧

杭州果品於二零零一年六月十八日於中國杭州市成立及為杭州昭融的全資附屬公司。杭州果品一直主要於杭州從事水果批發市場(賣方及買方買賣水果)的業務營運。杭州果品及其附屬公司組成杭州果品集團(「杭州果品集團」)，其經營及管理前述水果市場及向賣方及買方收取佣金收入、租賃收入及管理及行政服務費等各種收入

經營業績

收益

杭州果品集團的收益包括(i)水果批發市場產生的佣金收入及(ii)水果市場經營租賃的租賃收入；及(iii)於水果批發市場銷售貨品。下表載列所示年度的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
佣金收入	137,703	136,490	142,346
租賃收入	12,257	14,218	16,680
銷售貨品	6,650	7,901	4,186
	<u>156,610</u>	<u>158,609</u>	<u>163,212</u>

杭州果品集團的收益由二零一五年的人民幣156,600,000元增加1.3%至二零一六年的人民幣158,600,000元，並進一步增加2.9%至二零一七年的人民幣163,200,000元。收益增加主要是由於其繼續擴大業務規模令水果批發市場的交易量增加所致。

毛利及毛利率

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的毛利分別為人民幣150,500,000元、人民幣151,500,000元及人民幣159,600,000元。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的毛利率分別為96.1%、95.5%及97.8%。杭州果品集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年持續維持高毛利率是由於其業務營運的銷售成本相對較小。

投資物業的淨估值收益

杭州果品集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的投資物業的淨估值收益分別為人民幣2,500,000元、人民幣6,400,000元及人民幣7,000,000元。杭州果品集團擁有的投資物業位於中國。

投資物業為所擁有或按租約權益持有的土地或樓宇，以賺取租賃收入或用作資本升值。該等物業包括目前未確定未來用途而持有的土地及在建或日後發展作投資物業用途的物業。其按公允價值列賬及公允價值變動或因報廢或出售投資物業產生的任何收益或虧損於損益中確認。

行政開支

杭州果品集團的行政開支主要包括員工開支、減值虧損、核數師酬金及折舊。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州果品集團的行政開支分別為人民幣22,500,000元、人民幣102,000,000元及人民幣24,800,000元。行政開支於二零一六年大幅增加主要是由於於聯營公司權益的減值虧損。

其他經營開支

其他經營開支包括員工開支、經營租賃費用、折舊及維修及維護開支。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州果品集團的其他經營開支分別為人民幣91,200,000元、人民幣98,300,000元及人民幣95,900,000元。

經營溢利或虧損

杭州果品集團於收益及其他收入中扣除銷售成本、行政開支及其他經營開支及加上投資物業的淨估值收益計算得出其經營溢利或虧損。

杭州果品集團於二零一五年的經營溢利為人民幣39,800,000元、二零一六年的經營虧損為人民幣40,000,000元及二零一七年的經營溢利為人民幣49,500,000元。杭州果品集團於二零一六年的經營虧損主要是由於行政開支增加所致。二零一七年的經營溢利與銷售趨勢相一致。

財務收入及費用

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州果品集團的財務收入分別為人民幣4,800,000元、人民幣4,200,000元及人民幣5,900,000元。利息收入來自向一名第三方墊款，該墊款年利率介乎5.35%至6%且須於一年內償還。

杭州果品集團的財務費用主要包括計息借款的利息開支及(相對較小的)銀行費用及其他費用。截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州果品集團的財務費用分別為人民幣4,100,000元、人民幣3,000,000元及人民幣4,000,000元。財務費用減少及增加與有關年度的計息借款總額相一致。

截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度，杭州果品集團的淨財務收入分別為人民幣800,000元、人民幣1,300,000元及人民幣1,900,000元。

所得稅

杭州果品集團的各營運公司於中國成立及於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，須繳納25%的中國企業所得稅。於截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的所得稅分別為人民幣9,500,000元、人民幣10,000,000元及人民幣13,300,000元。所得稅增加主要是由於除稅前溢利增加。儘管除稅前虧損主要是由於非課稅開支的影響所致，二零一六年的所得稅仍有所增加。

年度溢利或虧損

由於以上所述，杭州果品集團於二零一五年錄得年度溢利人民幣31,100,000元、於二零一六年錄得年度虧損人民幣49,500,000元及於二零一七年錄得年度溢利人民幣38,100,000元。

流動資金及財務資源

杭州果品集團主要透過經營活動產生的現金、借款(主要為銀行貸款)及內部現金資源發付其營運資金及資本開支。於二零一七年十二月三十一日，杭州果品集團的銀行現金及手頭現金為人民幣195,500,000元。

杭州果品集團自業務產生的現金流入主要來自管理及租賃水果批發市場空間的佣金、租賃及管理及行政服務費收入。經營現金流出主要用於員工成本及其他經營開支的支出以及繳納所得稅。於二零一五年，經營活動

產生的淨現金為人民幣44,000,000元，經營活動貢獻現金流入52,000,000元，惟部分被所得稅付款人民幣8,000,000元所抵銷。於二零一六年，經營活動產生的淨現金為人民幣45,700,000元，經營活動貢獻現金流入人民幣56,700,000元，惟部分被所得稅付款人民幣11,000,000元所抵銷。於二零一七年，經營活動產生的淨現金為人民幣33,500,000元，經營活動貢獻現金流入49,900,000元，惟部分被所得稅付款人民幣16,400,000元所抵銷。

於二零一五年，投資活動所用的淨現金為人民幣4,500,000元，主要是由於支付就購買物業及設備(如辦公設備及汽車)付款，惟部分被已收利息抵銷。於二零一六年，投資活動所用的淨現金為人民幣101,300,000元，主要是由於(i)墊款予一間聯營公司(即平湖農產品批發)的付款；及(ii)就收購一間聯營公司平湖農產品批發付款；及(iii)應收第三方款項增加，惟部分被已收利息抵銷。於二零一七年，投資活動所得的淨現金為人民幣147,700,000元，主要反映(i)根據杭州果品與當地政府訂立的出售協議出售一項投資物業的所得款項；(ii)應收第三方款項減少；(iii)已收利息，惟部分被就收購一間於從事海鮮市場批發業務的公司支付按金所抵銷。

於二零一五年，融資活動所用淨現金為人民幣11,900,000元，主要反映償還計息借款及派付予杭州果品權益股東的分派，惟部分被杭州果品權益股東的注資抵銷。於二零一六年，融資活動所得的淨現金為人民幣33,200,000元，主要反映計息借款的所得款項及杭州果品權益股東的注資，惟部分被償還計息借款及派付予杭州果品權益股東的分派所抵銷。於二零一七年，融資活動所用淨現金分別為人民幣72,500,000元，主要反映償還計息借款及派付予杭州果品權益股東的分派，惟部分被計息借款所得款項所抵銷。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，杭州果品集團分別擁有淨流動資產人民幣25,100,000元、淨流動負債人民幣40,200,000元及淨流動負債人民幣30,100,000元。由二零一五年的淨流動資產至二零一六年錄得淨流動負債主要是由於(i)應付予杭州果品權益股東的分派增加；(ii)有抵押銀行貸款增加；及(iii)就批發商為續新、簽訂及取得經營合約的特權而支付按金的應付按金增加。於二零一七年錄得淨流動負債減少主要

是由於銀行現金增加及於債務證券(中國金融機構發行的理財產品)的投資增加，惟部分被出售杭州的一項物業的出售所得款項的預收款所抵銷。

於二零一七年十二月三十一日，杭州果品集團的借款總額為人民幣30,000,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度，該等計息借款均為銀行貸款，其以若干物業作抵押及原訂於12個月內到期，固定年利率介乎3.96%至4.68%。

資本負債比率

杭州果品集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的資本負債比率(等於計息借款除以總資產)分別為2.9%、7.8%及4.9%。

重大投資

杭州果品於二零一六年訂立買賣協議，以間接持有平湖農產品批發(其於中國浙江省擁有一個農產品市場)的24.47%實益權益，代價為人民幣30,000,000元。杭州果品亦向平湖農產品批發提供營運資金人民幣50,000,000元，以滿足前述農產品市場的營運要求。

或然負債

除上文所披露者外，杭州果品集團於二零一七年十二月三十一日並無任何其他或然負債。

承擔

杭州果品集團已就收購一間於中國從事海鮮批發市場業務的公司作出資本承擔。於二零一七年十二月三十一日，就有關用途已訂約但未撥備的承擔金額為人民幣180,000,000元。

杭州果品集團根據經營租賃出租其物業(作為出租人)及根據經營租賃租賃物業用作其水果市場營運(作為承租人)。於二零一七年十二月三十一日，不可撤銷租賃項下的最低租賃收入為人民幣120,600,000元及於不可撤銷經營租賃項下的最低租賃付款為人民幣114,900,000元。

下文屬報告第IV-1至第IV-48頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們於下文第IV-3頁至第IV-48頁列明有關United Progress Group Limited (「哈達目標公司」)及其附屬公司(「哈達目標集團」)歷史財務信息的報告。該等歷史財務信息包括於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及附註解釋(「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就收購哈達目標公司(於通知刊發日期控制哈達目標集團)已發行的所有股本(「哈達收購」)於二零一八年六月二十九日刊發的通知(「本通知」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執行程序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導

致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師考慮與該公司編製真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映哈達目標集團於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況及哈達目標集團於往績記錄期間的合併經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第3頁所述的相關財務報表作出任何調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年六月二十九日

哈達目標集團歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

哈達目標集團往績記錄期間的綜合財務報表為編製歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序("相關財務報表")。

合併損益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
收入	4a	539,606	102,852	99,523
銷售成本		<u>(3,142)</u>	<u>(4,886)</u>	<u>(3,774)</u>
利潤總額		536,464	97,966	95,749
其他收益/(開支)淨額	5	68,835	7,758	(2,591)
投資物業估值損失	11	—	(82,749)	(28,305)
行政費用		(302,267)	(44,912)	(49,764)
其他經營費用		<u>(17,601)</u>	<u>(329)</u>	<u>(1,294)</u>
經營溢利/(虧損)		<u>285,431</u>	<u>(22,266)</u>	<u>13,795</u>
財務收入		783,922	853,085	1,183,981
財務費用		<u>(949,941)</u>	<u>(1,053,429)</u>	<u>(1,221,717)</u>
財務費用淨額	6(a)	<u>(166,019)</u>	<u>(200,344)</u>	<u>(37,736)</u>
稅前溢利/(虧損)	6	119,412	(222,610)	(23,941)
所得稅	7	<u>(52,746)</u>	<u>(16,369)</u>	<u>(29,694)</u>
年度溢利/(虧損)		<u>66,666</u>	<u>(238,979)</u>	<u>(53,635)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利／(虧損)	66,666	(238,979)	(53,635)
年度其他全面收益 (扣除稅項及經重新分類調整後)			
後續期間可能重分類至損益的 其他綜合收益：			
境外報表折算差異	<u>(214,905)</u>	<u>(234,708)</u>	<u>242,453</u>
年度全面收益總額	<u>(148,239)</u>	<u>(473,687)</u>	<u>188,818</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產				
物業及設備	10	22,949	26,425	20,174
投資物業	11	952,326	959,035	929,634
無形資產	12	21,599	16,966	12,820
遞延稅項資產	18(b)	918,837	902,632	874,145
非流動資產總額		<u>1,915,711</u>	<u>1,905,058</u>	<u>1,836,773</u>
流動資產				
存貨		3,157	2,963	2,018
預付款及其他應收款	13	15,512,730	21,180,197	16,547,921
貨幣資金	14	674,267	433,749	1,825,254
流動資產總額		<u>16,190,154</u>	<u>21,616,909</u>	<u>18,375,193</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	15	6,579,586	9,618,782	5,662,913
付息借款	16	7,519,286	7,578,745	11,986,900
稅項	18(a)	6,076	7,083	6,632
流動負債總額		<u>14,104,948</u>	<u>17,204,610</u>	<u>17,656,445</u>
流動資產淨額		<u>2,085,206</u>	<u>4,412,299</u>	<u>718,748</u>
資產總額減流動負債		<u>4,000,917</u>	<u>6,317,357</u>	<u>2,555,521</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併財務狀況表(續)

(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動負債				
附息借款	16	5,791,797	8,580,000	4,634,000
遞延收入	17	<u>558,784</u>	<u>560,708</u>	<u>556,054</u>
非流動負債總額		<u>6,350,581</u>	<u>9,140,708</u>	<u>5,190,054</u>
負債淨額		<u>2,349,664</u>	<u>2,823,351</u>	<u>2,634,533</u>
權益—虧絀總額		<u>(2,349,664)</u>	<u>(2,823,351)</u>	<u>(2,634,533)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併權益變動表
(以人民幣列示)

	股本	其他儲備	中國 法定儲備	匯兌儲備	累計收益/ (虧損)	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註	20(a)	20(b)(i)	20(b)(ii)	20(b)(iii)		
於2015年1月1日	—	(25,000)	201,461	(827,962)	5,807,140	5,155,639
2015年權益變動：						
年度溢利	—	—	—	—	66,666	66,666
其他全面收益	—	—	—	(214,905)	—	(214,905)
全面收益總額	—	—	—	(214,905)	66,666	(148,239)
轉入儲備資本	20(b)(ii)	—	15,680	—	(15,680)	—
視作對股東的分配	20(b)(iv)	—	—	—	(7,357,064)	(7,357,064)
於2015年12月31日及 2016年1月1日結餘	—	(25,000)	217,141	(1,042,867)	(1,498,938)	(2,349,664)

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併權益變動表(續)

(以人民幣列示)

附註	股本	其他儲備	中國 法定儲備	匯兌儲備	累計收益/ (虧損)	總額
	人民幣千元 20(a)	人民幣千元 20(b)(i)	人民幣千元 20(b)(ii)	人民幣千元 20(b)(iii)	人民幣千元	人民幣千元
於2016年1月1日	—	(25,000)	217,141	(1,042,867)	(1,498,938)	(2,349,664)
2016年權益變動：						
年度虧損	—	—	—	—	(238,979)	(238,979)
其他全面收益	—	—	—	(234,708)	—	(234,708)
全面收益總額	—	—	—	(234,708)	(238,979)	(473,687)
轉入儲備資本	20(b)(ii)	—	345	—	(345)	—
於2016年12月31日及 2017年1月1日結餘	—	(25,000)	217,486	(1,277,575)	(1,738,262)	(2,823,351)

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併權益變動表(續)

(以人民幣列示)

附註	股本	其他儲備	中國 法定儲備	匯兌儲備	累計收益/ (虧損)	總額
	人民幣千元 20(a)	人民幣千元 20(b)(i)	人民幣千元 20(b)(ii)	人民幣千元 20(b)(iii)	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	—	(25,000)	217,486	(1,277,575)	(1,738,262)	(2,823,351)
2017年權益變動：						
年度虧損	—	—	—	—	(53,635)	(53,635)
其他全面收益	—	—	—	242,453	—	242,453
於2017年12月31日結餘	<u>—</u>	<u>(25,000)</u>	<u>217,486</u>	<u>(1,035,122)</u>	<u>(1,791,897)</u>	<u>(2,634,533)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併現金流量表
(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
經營活動產生的現金流量				
年度溢利／(虧損)		66,666	(238,979)	(53,635)
調整項目：				
折舊	6(c)	24,163	4,993	5,992
攤銷	6(c)	4,991	4,633	4,099
預付款和其他應收款的 減值損失	6(c)	118,332	—	—
財務費用	6(a)	948,943	1,052,909	1,221,679
財務收入	6(a)	(783,922)	(853,085)	(1,183,981)
政府補貼	17	(3,046)	(4,377)	(4,654)
投資物業估值損失	11	—	82,749	28,305
物業和設備以及投資物業的 處置損失／(利得)淨額	5	1,470	(501)	12,426
所得稅	7	52,746	16,369	29,694
營運資本變動：				
存貨減少		342	194	945
預付款和其他應收款 (增加)／減少		(229,073)	9,428	(2,820)
應付賬款及其他應付款 (減少)／增加		(336,692)	(1,171)	9,910
經營活動(所用)／產生的現金 (繳納)／返還所得稅	18(a)	<u>(135,080)</u> <u>(65,890)</u>	<u>73,162</u> <u>843</u>	<u>67,960</u> <u>(1,658)</u>
經營活動(所用)／產生的現金淨額		<u>(200,970)</u>	<u>74,005</u>	<u>66,302</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併現金流量表(續)
(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動			
購置物業及設備支付的現金	(14,943)	(98,021)	(26,627)
銀行定期存款增加	(400,000)	—	(1,400,000)
應收關聯方(增加)/減少淨額	(6,003,759)	(5,705,230)	4,663,060
應收第三方減少淨額	1,450,329	68,982	43,878
已收政府補貼	17 7,900	6,301	—
已收利息	779,957	857,050	1,146,017
處置物業和設備以及 投資物業所得現金	24,961	595	15,603
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(4,155,555)	(4,870,323)	4,441,931
融資活動			
取得附息借款收到的現金	6,764,000	10,740,000	7,464,900
償還附息借款支付的現金)	(3,058,700)	(7,892,338)	(7,002,745)
應付關聯方增加/(減少)淨額	1,761,083	2,761,047	(3,757,204)
已付利息	(948,943)	(1,052,909)	(1,221,679)
融資活動產生/(所用)的現金淨額	4,517,440	4,555,800	(4,516,728)

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

合併現金流量表(續)
(以人民幣列示)

	截至12月31日止年度			
	2015	2016	2017	
	附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金和現金等價物增加/(減少) 淨額		160,915	(240,518)	(8,495)
於1月1日的現金和現金等價物		<u>113,352</u>	<u>274,267</u>	<u>33,749</u>
於12月31日的現金和現金等價物	14(a)	<u><u>274,267</u></u>	<u><u>33,749</u></u>	<u><u>25,254</u></u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和呈列基準

根據二零一八年六月五日刊發的公告(「公告」)，本公司擬定收購，且New Amuse Limited(「New Amuse」或「供應商」之一)擬定出售哈達目標公司的所有股本。哈達目標公司持有哈達目標集團，而哈達目標集團則持有七個農業產品批發市場(「市場」)的土地和物業。

哈達目標公司於二零一八年三月二十二日於英屬維爾京群島註冊成立。該公司是一家投資控股公司，自註冊成立之日起，除下文所述之重組外並未開展任何業務。下文所載之哈達目標公司及其附屬公司主要從事中國境內七個農業產品批發市場(「市場」)的經營和管理(「哈達目標業務」)。

收購哈達目標公司之前，上述市場由受New Amuse控制的中國境內各類公司(「中國業主公司」)擁有。此外，中國業主公司還擁有一些從事與哈達目標業務(「其他業務」)不相類似的業務的實體或已停業公司。

為了推進哈達收購，哈達目標集團進行了一次企業重組(「重組」)，該重組主要涉及以下事項：

- (i) New Amuse於英屬維爾京群島註冊成立哈達目標公司；
- (ii) New Amuse轉出對Crest Support Limited、Guan Wang Limited、Ming Gao Limited、Perfect Elements Express Limited、Topyy Stage Limited、Bumper Rise Limited和Blossom Season Limited(統稱「原英屬維爾京群島控股公司」)所持的全部股本權益，而該等公司間接持有中國業主公司全部股本權益；及
- (iii) 完成對其他業務的處置。

重組完成後，哈達目標公司成為現組成哈達目標集團的公司的控股公司。

重組前後，現組成哈達目標集團的公司均受New Amuse共同控制，重組前New Amuse對哈達目標業務承擔的風險和利益繼續存在。因此，本歷史財務信息採用兼併會計基礎(merger basis of accounting)編製，納入從事哈達目標業務的公司、在重組前後暫時受New Amuse的共同控制的公司，以及現組成哈達目標集團的公司的歷史財務信息，如同各列報期間的集團架構均與當前一致一般。

合併公司的資產淨額透過New Amuse現有的賬面價值予以合併。並無任何金額被確認為商譽對價或被收購方於可辨別資產、負債和或有負債的公允價值淨額中擁有的權益超過於共同控制合併之時成本的數額(只限於New Amuse權益的延續)。

本報告所呈列的哈達目標集團於往績記錄期間的合併損益表、合併損益表及其他全面收益表、合併權益變動表和合併現金流量表已涵蓋現組成哈達目標集團公司(或如公司在遲於二零一五年一月一日的日期被收購或處於New Amuse的共同控制之下，則以自收購日期或受到共同控制之日起至二零一七年十二月三十一日止期間為準)的財務表現和現金流量，如同當前集團

架構存在於整個往績記錄期間一般。本報告所呈列之於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日哈達目標集團的合併財務狀況表已妥為編製，以呈列現組成哈達目標集團的公司於相應日期的財務狀況，如同當前集團架構存在於各相應日期一般。

編製歷史財務信息時，所有集團內部結餘及交易已被抵銷。

於本報告日期，哈達目標公司對下列附屬公司擁有直接或間接利益。該等公司均為私營公司。該等附屬公司的詳情載列如下：

實體名稱	註釋	註冊成立地點及日期	已發行及繳足股本詳情	應佔母公司投資淨值權益百分比		主營業務
				直接	間接	
哈爾濱哈達農副產品股份有限公司	(ii)	中國哈爾濱 2002年3月29日	人民幣154,000,000元	-	100%	農貿市場
哈爾濱友誼倉儲有限責任公司	(ii)	中國哈爾濱 2005年4月25日	人民幣45,000,000元	-	100%	農貿市場
壽光農產品物流園有限公司	(iii)	中國壽光 2008年12月26日	229,300,000美元	-	100%	農貿市場
沈陽地利農副產品有限公司	(iii)	中國沈陽 2010年12月21日	人民幣800,000,000元	-	100%	農貿市場
沈陽金東貿置業有限公司	(iii)	中國沈陽 2006年12月26日	95,000,000美元	-	100%	農貿市場
牡丹江牡達農副產品有限公司	(ii)	中國牡丹江 2009年12月28日	30,000,000美元	-	100%	農貿市場
貴陽地利農產品物流園有限公司	(ii)	中國貴陽 2010年11月15日	30,000,000美元	-	100%	農貿市場
齊齊哈爾哈達農副產品有限公司	(ii)	中國齊齊哈爾 2008年8月14日	人民幣50,000,000元	-	100%	農貿市場
遼寧銀達利置業投資有限公司	(iii)	中國沈陽 2007年1月25日	人民幣20,000,000元	-	100%	農貿市場
峰承有限公司		英屬維爾京群島 2010年5月26日	1美元	100%	-	投資控股
冠旺有限公司		英屬維爾京群島 2010年5月26日	1美元	100%	-	投資控股
銘高有限公司		英屬維爾京群島 2010年5月26日	1美元	100%	-	投資控股
Perfect Elements Express Limited		英屬維爾京群島 2011年12月28日	1美元	100%	-	投資控股
頂尖有限公司		英屬維爾京群島 2010年8月30日	1美元	100%	-	投資控股
裕陞有限公司		英屬維爾京群島 2010年9月15日	1美元	100%	-	投資控股
期興有限公司		英屬維爾京群島 2009年12月1日	1美元	100%	-	投資控股
建熙有限公司		香港 2010年5月26日	港幣1元	-	100%	投資控股

實體名稱	註冊 地點及日期	已發行及 繳足股本詳情	應佔母公司投資 淨值權益百分比		主營業務
			直接	間接	
弘偉有限公司	香港 2010年5月26日	港幣1元	-	100%	投資控股
萃輝有限公司	香港 2010年5月26日	港幣1元	-	100%	投資控股
明原有限公司	香港 2011年7月19日	港幣1元	-	100%	投資控股
進豪國際有限公司	香港 2009年12月8日	港幣1元	-	100%	投資控股
行溢有限公司	香港 2010年7月28日	港幣1元	-	100%	投資控股
旺益有限公司	香港 2009年12月17日	港幣1元	-	100%	投資控股
歐拉歐拉(香港)有限公司	香港 2011年12月23日	港幣10,000元	-	100%	投資控股

- (i) 實體名稱的英文翻譯僅供參考，其官方名稱應以中文為準。
- (ii) 該等實體截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定審計已根據中國財政部發佈的《企業會計準則》進行審計。
- (iii) 該等實體並無編製截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的經審計法定財務報表。

組成哈達目標集團的所有公司都以十二月三十一日為財政年度年結日。

本歷史財務信息是按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用《國際財務報告準則》（此統稱包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和相關詮釋）進行編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列於附註2。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。除截至二零一七年十二月三十一日止會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，哈達目標集團已就往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未始於二零一七年一月一日會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註24。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

於二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團的債務淨額為人民幣2,634,533,000元，其中包括應付直接控股公司款項人民幣3,458,581,000元。截至本歷史財務信息日期止，該應付款項已作為貸款資本化被隨後注入，詳情參閱附註15(i)。儘管如此，本歷史財務信息仍以持續經營為基礎進行編製，因為哈達目標集團的直接控股公司New Amuse Limited已經確認其將於報告日結束後緊接的十二個月內或在哈達收購完成之前為哈達目標集團提供持續的財務支持，以使其能夠按時償還債務。同時，根據對哈達目標集團截至二零一八年十二月三十一日止年度營運資金預測的詳盡審閱，哈達目標集團將持有必要的流動資金來支持自身營運資金和資本開支需求。因此，本公司的董事認為以持續經營為基礎編製本財務報表是合適的。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製本財務報表時一般採用歷史成本進行計量，但投資物業以公允價值列示，相關解釋參閱附註2(e)中的會計政策。

(b) 判斷和估計的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的歷史財務信息時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本歷史財務信息有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記賬本位幣及列報貨幣

歷史財務信息以人民幣列示，進位至最接近的千元人民幣。人民幣亦是開展哈達目標集團主營業務的附屬公司的記賬本位幣。

(d) 附屬公司

附屬公司是指受哈達目標集團控制的實體。控制，是指哈達目標集團通過參與實體的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對實體的權力影響其回報金額。在判斷哈達目標集團是否擁有對實體的權力時，哈達目標集團僅考慮與實體相關的實質性權利(包括本集團自身所享有的及其他方所享有的實質性權利)。

於附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止合併入歷史財務報表。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製歷史財務信息時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部份。

哈達目標集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在合併權益項目中調整數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當哈達目標集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。

(e) 投資物業

投資物業是指以賺取租賃收入及／或資本增值為目的而以租賃權益(參閱附註2(h))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末尚處於建造或開發過程且公允價值於期末不能可靠計量的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租賃收入是按照附註2(r)(i)所述方式入賬。

如果哈達目標集團以經營租賃持有物業權益用以賺取租賃收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(h))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(h)。

(f) 物業和設備

(i) 確認與計量

物業、設備專案和經營租入固定資產改良支出以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註2(i)(ii))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關專案的成本和專案所在場地的恢復費，以及資本化的借款費用。

如果物業和設備專案的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為獨立的物業和設備專案分開入賬。

處置物業和設備專案所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額的差異而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備專案的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入哈達目標集團，則替換成本於該物業或設備專案的賬面價值中確認，終止確認被替換部分的賬面價值。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值。單項資產的重要組成部分予以評估。如一項資產其中一部分的使用年限與剩餘部分不相同，則單獨對該部分計提折舊。

折舊按直線法在物業和設備各組成部分的預計可使用年限內於損益中確認。

當年與可比年度的預計可使用年限如下所示：

- | | |
|-----------|--------|
| • 土地和建築物 | 30至40年 |
| • 固定設施及家具 | 5至10年 |
| • 辦公設備 | 5至10年 |
| • 運輸工具 | 5至8年 |

折舊方法、使用年限和剩餘價值於每個報告日期接受複核，並進行適當修改。

(g) 無形資產(商譽除外)

哈達目標集團取得的無形資產按成本減去累計攤銷(僅限於可用期限有限的無形資產)和減值虧損(參閱附註2(i)(ii))後列示。

有既定可用期限的無形資產攤銷按直線法於資產的預計可用期限內在損益中列支。以下有既定可用期限的無形資產由可供使用當日起，在預計可用期限內攤銷：

- | | |
|------|-------|
| — 軟件 | 3至10年 |
|------|-------|

若評估顯示無形資產的可用期限不確定，則不對其攤銷。每年對可用期限不定的無形資產進行複核，以確定該等資產可用期限的不確定性是否繼續受事項和環境支持。若不再受支持，則將可用期限評估結果從不確定變更為確定，並按照上文載列的確定期限無形資產的攤銷政策從變更之日起進行列賬。

(h) 租賃資產

如果哈達目標集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 哈達目標集團租賃資產的分類

對於哈達目標集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至哈達目標集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至哈達目標集團，則劃歸為經營租賃；但下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃持有(參閱附註2(e))一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公允價值與建於其上的建築物的公允價值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指哈達目標集團首次訂立租賃或自前承租人接收建築物的時間。

(ii) 以融資租賃購入的資產

如果哈達目標集團是以融資租賃獲得資產的使用權，便會將相當於租賃資產公允價值或最低租賃付款額的現值(如為較低的數額)確認為物業和設備，而扣除融資費用後的相應負債則列為融資租賃承擔。折舊是在相關的租賃期或資產的可用期限(如哈達目標集團很可能取得資產的所有權)內，以沖銷其成本或估值的比率計提；有關的資產可用期限載列於附註2(f)。減值虧損按照附註2(i)(ii)所載的會計政策入賬。租賃付款內含的融資費用會計入租賃期內的損益中，使每個會計期間的融資費用佔承擔餘額的比率大致相同。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(iii) 經營租賃費用

如果哈達目標集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租賃在其產生的會計期間內在損益中列支。

以經營租賃持有土地的收購成本是按直線法在租賃期內攤銷，但劃歸為投資物業的物業(參閱附註2(e))或持作開發銷售的物業除外。

(i) 資產減值

(i) 其他應收款減值

哈達目標集團於每報告期末審閱已按成本或攤銷成本入賬的其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括哈達目標集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動。

如有任何這類證據存在，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以計入預付款和其他應收款的貿易債務人(trade debtors)確認的減值損失而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當哈達目標集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷貿易債務人(trade debtors)，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

哈達目標集團於各報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備及
- 無形資產。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就尚未可用的無形資產和使用期限不確定的無形資產而言，不論是否有任何減值跡象存在，也會每年估計其可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(j) 存貨

存貨是以成本和可變現淨值兩者中的較低額入賬。成本和可變現淨值按如下方式確定：

貨物交易

成本是以加權平均成本法計算，其中包括所有採購成本、加工成本和使存貨處於當前地點和狀況的其他成本。

可變現淨值是以日常業務過程中的估計售價減去完成生產和銷售所需的估計成本後所得數額。

所出售存貨的賬面金額是在相關收入獲確認的期間內確認為支出。存貨數額撇減至可變現淨值和存貨的所有虧損都是在出現減值或虧損的期間內確認為支出。存貨的任何減值轉回會在轉回的期間內沖減列作支出的存貨額。

(k) 預付款和其他應收款

預付款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(i)(i))後所得數額入賬；但如應收款為提供予關聯方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(l) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

(m) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。除按附註2(q)(i)計量的財務擔保負債外，應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(n) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(o) 僱員福利**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在哈達目標企業不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(p) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於哈達目標集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(e)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在哈達目標集團有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：哈達目標集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(q) 已作出財務擔保、準備和或有負債

(i) 已作出財務擔保

財務擔保是指那些規定發行人(即擔保人)根據債務工具的條款支付指定款項，以補償受擔保人的受益人(「持有人」)因某一特定債務人不能償付到期債務而產生的損失的合約。

如果哈達目標集團作出財務擔保，擔保的公允價值在應付賬款和其他應付款中初始確認為遞延收入。在作出財務擔保時擔保的公允價值，是參照類似服務在公平交易中所收取的費用(如可獲得)而釐定，或參照利率差額作出估計，方法是比較在有擔保的情況下貸方所收取的實際利率與假設並無擔保的情況下貸方所應收取的估計利率(如能可靠地估計)。就作出擔保而已收或應收的對價而言，對價會按照哈達目標集團適用於該類資產的政策確認。如果沒有已收或應收對價，即期支出會在任何遞延收入初始確認時於損益中確認。

初始確認為遞延收入的擔保數額會在擔保期內於損益中攤銷為已作出財務擔保的收入。此外，如果(i)擔保的持有人可能根據這項擔保向哈達目標集團提出申索，以及(ii)向哈達目標集團提出的申索數額預期高於應付賬款和其他應付款現時就這項擔保入賬的數額(即初始確認的數額減去累計攤銷後所得數額)，準備便會根據附註2(q)(iii)確認。

(ii) 其他準備和或有負債

如果哈達目標集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，哈達目標集團便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果經營目標業務的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(r) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入哈達目標業集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租賃在賺取的會計期間內確認為收入。

(ii) 佣金收入

農業批發市場的租賃和管理佣金收入於農業批發市場內商品交易期間按直線法在損益中確認。

(iii) 銷售商品

銷售商品的收入於商品送達客戶所在地之時(一般認為是客戶接收商品及其所有權相關的風險和回報的時間點)進行確認。銷售商品的收入不包括增值稅或其他銷售稅費，並扣除任何貿易折扣。

(iv) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(v) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利息法確認。

(vi) 政府補助

當可以合理地確定哈達目標集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內將政府補助初始確認。用於彌補哈達業務集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補哈達目標集團資產成本的補助確認為遞延收入並因此通過減少折舊費用按該資產的可用期限在損益中有效確認。

(s) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(t) 外幣換算

本年度的外幣交易按交易日的外幣匯率換算。以外幣為單位的貨幣資產與負債則按於報告期末的外幣匯率換算。匯兌盈虧在損益中確認。

以外幣計價並以歷史成本為計量基礎的非貨幣性資產及負債按交易日的匯率換算。以外幣計價並以公允價值為計量基礎的非貨幣性資產及負債按計算其公允價值日的匯率換算。

境外經營的業績按與交易日的外幣匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表項目則按於各報告期末的收市外幣匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並在權益中的匯兌儲備分開累計。

處置境外經營時，處置所得盈虧被確認後，與該境外經營相關的累計匯兌差額從權益重新分類至損益。

(u) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是哈達目標集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制哈達目標集團；
- (ii) 對哈達目標集團有重大影響力；或
- (iii) 是哈達目標集團或哈達目標集團母公司的關鍵管理人員。

- (b) 如符合下列任何條件，即企業實體是哈達目標集團的關聯方：
- (i) 該實體與哈達目標集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是為哈達目標集團或作為哈達目標集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員為哈達目標集團或哈達目標集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註21。估計的不確定性的其他主要來源列示如下：

(a) 呆壞賬減值損失

哈達目標集團對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。哈達目標集團的估計基於應收餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(i)(ii)所載的會計政策來確認減值損失。哈達目標集團定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於哈達目標集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。哈達目標集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

哈達目標集團考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限折舊。哈達目標集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於該等公司類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，哈達目標集團將調整未來期間的折舊費用。

(d) 遞延稅項資產的確認

有關未被使用的稅項虧損和結轉稅款減免，以及可抵扣暫時性差異的遞延稅項資產基於資產賬面價值的實現或結算方式進行確認和計量。確認和計量遞延稅項資產時使用報告期末訂立或實質訂立的稅率。在確定遞延資產的賬面價值時，預計應稅溢利的預計涉及有關哈達目標集團運營環境的一系列假設，並要求董事運用程度重大的判斷。該等假設和判斷的變更可能影響需確認的遞延稅項資產的賬面價值，及未來年度的溢利淨額。

(e) 稅項

哈達目標集團須向多個稅務機關申報稅項，管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在歷史財務信息中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入及分部報告**(a) 收入**

收入主要包括經營租賃收入以及批發市場商品銷售收入和佣金收入。於往績記錄期間確認的各項重要收入和收入淨額類別的數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
經營租賃	167,910	94,814	93,772
佣金收入	365,320	—	—
商品銷售	6,376	8,038	5,751
	<u>539,606</u>	<u>102,852</u>	<u>99,523</u>

截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度，由於本公司的中國附屬公司（「中國經營公司」）與中國業主公司簽訂了框架租賃協議，因此中國經營公司作為哈達目標集團的客戶，其交易佔哈達目標集團收入10%以上。

由哈達目標集團客戶引起之信貸集中風險詳情載列於附註21(a)。

(b) 分部報告

哈達目標集團最高層管理人員定期取得用以對哈達目標集團各項業務及經營地域進行資源分配及表現評估的財務資料，而經營分部和財務報表所呈示各分部項目的數額會從中確定。

個別重要的經營分部不會合計以供財務報告之用，但如該等經營分部的產品和服務性質、生產過程性質、客戶類別或階層、分銷產品或提供服務的方法以至監管環境的本質等經濟特性均屬類似，則作別論。個別不重要的經營分部如果符合以上大部分準則，則可以合計。

哈達目標集團以單一分部的形式經營業務。最高層管理人員以集團為基礎評估表現和分配資源。因此，哈達目標集團並無呈報經營分部資料。

鑒於哈達目標集團的運營活動均位於中國境內，並無呈報地區分部報告。

5 其他收入淨額／(其他支出淨額)

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
市場服務費用收入	61,313	—	—
處置物業、設備及投資物業(虧損)／收益	(1,470)	501	(12,426)
政府補助	7,053	6,417	6,683
其他	1,939	840	3,152
	<u>68,835</u>	<u>7,758</u>	<u>(2,591)</u>

6 稅前溢利／(虧損)

稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

(a) 財務費用淨額

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
財務收益			
— 銀行存款利息	7,767	21,305	52,689
— 應收關聯方款項之利息收入	776,155	831,780	1,131,292
	<u>783,922</u>	<u>853,085</u>	<u>1,183,981</u>
財務費用			
— 帶息借款的利息支出	(948,943)	(1,052,909)	(1,221,679)
— 銀行費用及其他融資成本	(998)	(520)	(38)
	<u>(949,941)</u>	<u>(1,053,429)</u>	<u>(1,221,717)</u>
	<u>(166,019)</u>	<u>(200,344)</u>	<u>(37,736)</u>

(b) 員工開支

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	66,517	3,669	2,828
界定供款退休計劃供款	6,704	136	159
	<u>73,221</u>	<u>3,805</u>	<u>2,987</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣	2016 人民幣	2017 人民幣
折舊(附註10)	24,163	4,993	5,992
攤銷	4,991	4,633	4,099
經營租賃費用	9,947	—	—
維修及保養	18,231	801	1,306
核數師酬金	315	318	1,605
其他應收款項減值虧損(i)	118,332	—	—

(i) 於二零一五年十二月三十一日，其他應收款項人民幣118,332,000元被個別釐定為減值。該等個別減值應收款項與管理層根據現有資料評估的不可收回餘額相關。

7 綜合損益表所示的所得稅

(a) 綜合損益表所示的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣	2016 人民幣	2017 人民幣
本期稅項(附註18(a))			
本年度準備	52,716	164	1,207
遞延稅項			
暫時差異的產生和轉回(附註18(b))	30	16,205	28,487
	<u>52,746</u>	<u>16,369</u>	<u>29,694</u>

- (i) 於往績記錄期間，在香港註冊成立的哈達目標集團若干實體須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。
- (ii) 於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的哈達目標集團若干實體根據其各自註冊成立國家的規定和法規，無須繳納任何所得稅。
- (iii) 於往績記錄期間，在中國註冊成立(不包含香港)的哈達目標集團若干實體須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計溢利／(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣	2016 人民幣	2017 人民幣
稅前溢利／(虧損)	119,412	(222,610)	(23,941)
按照中國企業所得稅稅率計算稅前 虧損的名義稅項	29,853	(55,653)	(5,985)
不可扣減支出的稅項影響	618	725	148
未使用且未確認的稅項虧損的稅項影響	17,256	53,805	22,726
未確認的暫時差異的稅項影響	36,993	17,392	24,169
以往年度未確認可供抵銷的稅務 虧損的稅務影響	—	—	(11,231)
其他	(31,974)	100	(133)
	<u>52,746</u>	<u>16,369</u>	<u>29,694</u>

8 董事酬金

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

9 最高酬金人士

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 物業和設備

	土地和 建築物 人民幣	固定 設施和家具 人民幣	辦公設備 人民幣	運輸工具 人民幣	在建工程 人民幣	合計 人民幣
成本：						
於2015年1月1日	2,514,844	24,063	86,269	15,495	241,926	2,882,597
增置	3,270	816	9,484	809	2,426	16,805
投資物業轉出(附註11)	(2,504,519)	(773)	(48,787)	—	(18,283)	(2,572,362)
處置	—	(16,105)	(23,409)	(6,520)	—	(46,034)
於2015年12月31日及2016年1月1日	13,595	8,001	23,557	9,784	226,069	281,006
增置	—	130	7,657	776	—	8,563
處置	—	—	(496)	(69)	—	(565)
於2016年12月31日及2017年1月1日	13,595	8,131	30,718	10,491	226,069	289,004
增置	—	760	279	—	1,455	2,494
處置	—	(7,242)	(8,895)	(404)	—	(16,541)
於2017年12月31日	13,595	1,649	22,102	10,087	227,524	274,957
累計折舊和減值虧損：						
於2015年1月1日	(246,226)	(10,237)	(28,462)	(10,654)	(226,069)	(521,648)
年度折舊(附註6(c))	(16,656)	(1,703)	(4,687)	(1,117)	—	(24,163)
投資物業轉出(附註11)	261,088	166	6,897	—	—	268,151
出售時撥回	—	7,839	8,396	3,368	—	19,603
於2015年12月31日及2016年1月1日	(1,794)	(3,935)	(17,856)	(8,403)	(226,069)	(258,057)
年度折舊(附註6(c))	(323)	(764)	(3,416)	(490)	—	(4,993)
出售時撥回	—	—	404	67	—	471
於2016年12月31日及2017年1月1日	(2,117)	(4,699)	(20,868)	(8,826)	(226,069)	(262,579)
年度折舊(附註6(c))	(323)	(469)	(4,726)	(474)	—	(5,992)
出售時撥回	—	5,016	8,376	396	—	13,788
於2017年12月31日	(2,440)	(152)	(17,218)	(8,904)	(226,069)	(254,783)
賬面淨值：						
於2015年12月31日	11,801	4,066	5,701	1,381	—	22,949
於2016年12月31日	11,478	3,432	9,850	1,665	—	26,425
於2017年12月31日	11,155	1,497	4,884	1,183	1,455	20,174

11 投資物業

人民幣千元

按公允價值：

於2015年1月1日	8,417,000
物業和設備轉入	2,304,211
視作對股東的分配	(9,768,885)
於2015年12月31日	952,326
增置	89,458
公允價值變動	(82,749)
於2016年12月31日	959,035
增置	24,133
公允價值變動	(28,305)
處置	(25,229)
於2017年12月31日	929,634

註：

- (i) 根據於二零一五年七月簽訂的租賃協議，所有投資物業已出租予經營公司，租賃期為20年。自二零一五年七月二十七日(即收購於二零一五年完成日期)至二零一八年十二月三十一日止期間，租金定為每年人民幣100,000,000元。訂約方協定其後年度租金每三個曆年上漲5%，直至租賃協議於二零三五年十二月三十一日屆滿。
- (ii) 哈達目標集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。
- (iii) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，若干投資物業已抵押予銀行，作為獲取銀行貸款之擔保，其賬面值分別為人民幣594,013,000元，人民幣611,348,000元和人民幣522,234,000元。
- (iv) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團正為部分投資物業申請所有權證書，該部分投資物業的初始成本分別為人民幣684,197,000元、人民幣716,471,000元和人民幣865,010,000元。董事認為，該等公司有權依法佔有或使用該等投資物業。

(a) 投資物業的公允價值計量*(i) 公允價值層級*

下表呈列經營目標業務公司於各報告期末按經常基準所計量的物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。哈達目標集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

在往績記錄期間，哈達目標集團採用第三層級估值計量投資物業。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。哈達目標集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

哈達目標集團的所有投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行一邦盟匯駿評估及諮詢有限公司(「邦盟匯駿」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。哈達目標集團的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各報告期末進行估值的假設和結果。

(ii) 第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察 的輸入值	加權平均
投資物業—中國內地	現金流量 折現法	風險挑戰 折現率	2015: 10.35%
			2016: 10.40%
			2017: 10.85%
		預計市場 租金增長	2015: 1.67%
	2016: 1.67%		
	2017: 1.67%		

投資物業的公允價值，是以風險調整折現率折現與該等物業相關的預計現金流量來釐定。估值工作已計及有關物業的預計收入增長。所採用的折現率已因應該等建築物的質量和位置以及租戶信貸質量作出調整。公允價值計量與預計收入增長存在正值關係，但與風險調整折現率則存在負值關係。

(b) 以經營租賃租出的資產

哈達目標集團以經營租賃租出投資物業。這些租賃一般初步為期20年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。各項經營租賃均不包含或有租金。

如果以經營租賃持有的所有物業在其他情況下符合投資物業的定義，則會劃歸為投資物業。

哈達目標集團根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額總數如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年內	100,000	100,000	100,000
1年後但5年內	437,273	454,951	472,628
5年後	1,772,513	1,654,437	1,536,361
	<u>2,309,786</u>	<u>2,209,388</u>	<u>2,108,989</u>

12 無形資產

	軟件 人民幣千元
成本：	
於2015年1月1日	32,290
增置	2,494
在建工程轉入	886
處置	<u>(5,681)</u>
於2015年12月31日及2016年12月31日	29,989
於2017年1月1日	29,989
處置	<u>(1,034)</u>
於2017年12月31日	----- 28,955
累計攤銷：	
於2015年1月1日	(3,838)
年度攤銷	(26,312)
出售時撥回	<u>21,760</u>
於2015年12月31日	(8,390)
於2016年1月1日	(8,390)
年度攤銷	(25,954)
出售時撥回	<u>21,321</u>
於2016年12月31日	(13,023)
於2017年1月1日	(13,023)
年度攤銷	(4,098)
出售時撥回	<u>986</u>
於2017年12月31日	----- <u>(16,135)</u>
賬面淨值：	
於2015年12月31日	<u>21,599</u>
於2016年12月31日	<u>16,966</u>
於2017年12月31日	<u>12,820</u>

13 預付款及其他應收款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
預付款	24,968	4,225	2,283
應收利息	3,965	—	37,964
應收關聯方款項(i)	15,394,305	21,099,535	16,436,475
可收回稅項	29,734	20,550	23,193
其他	59,758	55,887	48,006
	<u>15,512,730</u>	<u>21,180,197</u>	<u>16,547,921</u>

註：

- (i) 應收關聯方款項為無抵押，且年利率介乎4.35%至10.15%。所有結餘應於哈達收購事項完成前或完成前結算，因為其作為哈達收購事項的先決條件之一。
- (ii) 除附註(i)，預付款和其他應收款均為免息，且預計於一年內收回或確認為支出。

14 銀行存款和現金及其他現金流量資料

(a) 銀行存款和現金包括：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
現金	83	69	102
銀行存款	<u>674,184</u>	<u>433,680</u>	<u>1,825,152</u>
	<u>674,267</u>	<u>433,749</u>	<u>1,825,254</u>

代表：

— 現金和現金等價物	274,267	33,749	25,254
— 原定於3個月以上到期的定期存款	400,000	400,000	1,800,000

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，部分定期存款已抵押予銀行，作為獲授帶息借款之擔保，其賬面值分別為人民幣400,000,000元、人民幣400,000,000元和人民幣1,800,000,000元。

(b) 融資活動產生的負債的對賬：

	帶息借款 人民幣千元	應付賬款和 其他應付款 —應付利息 人民幣千元	應付賬款和 其他應付款 —應付關聯方 款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2015年1月1日	9,605,783	—	1,059,439	10,665,222
融資現金流量變動：				
借款所得款項	6,764,000	—	—	6,764,000
償還借款	(3,058,700)	—	—	(3,058,700)
已付借款成本	—	(948,943)	—	(948,943)
應付關聯方款項淨增加	—	—	1,764,789	1,764,789
融資現金流量變動總額	<u>3,705,300</u>	<u>(948,943)</u>	<u>1,764,789</u>	<u>4,521,146</u>
其他變動：				
利息支出(附註6(a))	—	948,943	—	948,943
於2015年12月31日及 2016年1月1日	<u>13,311,083</u>	<u>—</u>	<u>2,824,228</u>	<u>16,135,311</u>
融資現金流量變動：				
借款所得款項	10,740,000	—	—	10,740,000
償還借款	(7,892,338)	—	—	(7,892,338)
已付借款成本	—	(1,052,909)	—	(1,052,909)
應付關聯方款項淨增加	—	—	2,751,825	2,751,825
融資現金流量變動總額	<u>2,847,662</u>	<u>(1,052,909)</u>	<u>2,751,825</u>	<u>4,546,578</u>
其他變動：				
利息支出(附註6(a))	—	1,052,909	—	1,052,909
於2016年12月31日及 2017年1月1日	<u>16,158,745</u>	<u>—</u>	<u>5,516,053</u>	<u>21,734,798</u>
融資現金流量變動：				
借款所得款項	7,464,900	—	—	7,464,900
償還借款	(7,002,745)	—	—	(7,002,745)
已付借款成本	—	(1,221,679)	—	(1,221,679)
應付關聯方款項淨減少	—	—	(3,690,080)	(3,690,080)
融資現金流量變動總額	<u>462,155</u>	<u>(1,221,679)</u>	<u>(3,690,080)</u>	<u>(4,449,604)</u>
其他變動：				
利息支出(附註6(a))	—	1,221,679	—	1,221,679
於2017年12月31日	<u>16,620,900</u>	<u>—</u>	<u>1,885,973</u>	<u>18,506,873</u>

15 應付賬款及其他應付款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付賬款(附註(ii))	5,679	5,173	11,142
其他應付款			
— 其他應付稅項	40,404	91,320	161,852
— 應付薪金和福利開支	156	136	100
— 應付關聯方款項(附註(i))	6,425,815	9,421,571	5,421,914
— 其他	82,484	30,922	58,831
	<u>6,548,859</u>	<u>9,543,949</u>	<u>5,642,697</u>
以攤銷成本計量的金融負債	6,554,538	9,549,122	5,653,839
預收款項—關聯方(附註22(b)(i))	<u>25,048</u>	<u>69,660</u>	<u>9,074</u>
	<u>6,579,586</u>	<u>9,618,782</u>	<u>5,662,913</u>

於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日，所有應付賬款和其他應付款均為免息、無抵押及無固定還款期限

(i) 應付關聯方款項

應付關聯方款項是指從關聯方獲取的免息且無固定還款期限的款項。於二零一七年十二月三十一日，應付直接控股公司款項人民幣3,458,581,000元已於本歷史財務信息日作為貸款資本化被隨後注入中國附屬公司。

(ii) 賬齡分析

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
一年內或接獲通知時償還	<u>5,679</u>	<u>5,173</u>	<u>11,142</u>

16 帶息借款

(a) 短期帶息借款的分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
銀行貸款			
— 有抵押	1,069,925	3,346,948	1,846,900
— 無抵押	760,000	20,000	20,000
	<u>1,829,925</u>	<u>3,366,948</u>	<u>1,866,900</u>
加：長期帶息借款的流動部分(附註16(b))	5,689,361	4,211,797	10,120,000
	<u>7,519,286</u>	<u>7,578,745</u>	<u>11,986,900</u>

(b) 長期帶息借款的分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
銀行貸款			
— 有抵押	10,724,158	9,611,797	12,074,000
— 無抵押	657,000	3,080,000	2,580,000
其他貸款 — 無抵押	100,000	100,000	100,000
	<u>11,481,158</u>	<u>12,791,797</u>	<u>14,754,000</u>
減：長期帶息借款的流動部分(附註16(a))	5,689,361	4,211,797	10,120,000
	<u>5,791,797</u>	<u>8,580,000</u>	<u>4,634,000</u>

長期帶息借款的還款期如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年內或接獲通知時	5,689,361	4,211,797	10,120,000
1年後但2年內	4,711,797	8,500,000	3,390,000
2年後但5年內	1,000,000	—	350,000
5年後	80,000	80,000	894,000
	<u>11,481,158</u>	<u>12,791,797</u>	<u>14,754,000</u>

(c) 於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日，有抵押銀行貸款是以投資物業和銀行存款作為抵押，其於二零一五年、二零一六年及二零一七年的固定利率範圍分別為4.35%至10.15%，4.35%至10.15%以及4.35%至9.50%，原有年期為6至84個月。

17 遞延所得

	政府補助 人民幣千元
於2015年1月1日	553,930
增置	7,900
計入損益	<u>(3,046)</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	558,784
增置	6,301
計入損益	<u>(4,377)</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	560,708
計入損益	<u>(4,654)</u>
於2017年12月31日	<u><u>556,054</u></u>

哈達目標集團的遞延所得主要指與建設物業、設備及投資物業相關的政府補助，其將於相關資產的預期可使用年內以直線法於其他收入內進行確認。

18 財務狀況表所示的所得稅

(a) 財務狀況表所示的本期稅項為：

	於12月31日		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	19,250	6,076	7,083
本年度準備(附註7a)	52,716	164	1,207
(已付所得稅)／所得稅退稅	<u>(65,890)</u>	<u>843</u>	<u>(1,658)</u>
於12月31日	<u><u>6,076</u></u>	<u><u>7,083</u></u>	<u><u>6,632</u></u>

(b) 已確認遞延稅項資產

已在財務狀況表確認的遞延稅項資產的組成部分和本往績記錄期間變動如下：

來自下列各項的遞延稅項：	公允價值調整 人民幣千元	政府補助 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	(1,634,271)	137,987	3,331	(1,492,953)
在損益中列支／(計入)	—	822	(852)	(30)
計入股東分配	<u>2,411,820</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,411,820</u>
於2015年12月31日及 2016年1月1日	777,550	138,808	2,479	918,837
在損益中列支	<u>(13,320)</u>	<u>(406)</u>	<u>(2,479)</u>	<u>(16,205)</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日	764,229	138,403	—	902,632
在損益中列支	<u>(28,056)</u>	<u>(431)</u>	<u>—</u>	<u>(28,487)</u>
於2017年12月31日	<u><u>736,173</u></u>	<u><u>137,972</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>874,145</u></u>

(c) 未確認的遞延稅項資產

按照附註2 (p)所載列的會計政策，由於有關的稅務機關和應稅實體不大可能獲得可供利用有關虧損的未來應稅溢利，因此哈達目標集團尚未就二零一五年、二零一六年及二零一七年分別為數人民幣56,683,000元、人民幣239,057,000元和人民幣335,312,000元的稅項虧損確認遞延稅項資產。該稅項虧損能夠從產生年度其結轉5年使用。

19 或有事項**(a) 擔保**

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團已分別就分別為人民幣3,220,000,000元、人民幣4,800,000,000元和人民幣3,080,000,000元的相關貸款提供擔保。

20 資本和儲備**(a) 股本**

就歷史財務信息而言，股本為於二零一五年一月一日、二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日原英屬維爾京群島控股公司的合併股本，於上述日期分別為1美元。

哈達目標公司於二零一八年三月二十二日根據英屬維爾京群島的相關法律註冊成立為有限責任公司，其法定股本為50,000美元並分成50,000股，每股面值1美元。於發行日期已發行及繳足股份為1美元。

(b) 儲備的性質和用途**(i) 其他儲備**

其他儲備主要為其他業務由於附註1所載列將其他業務運營從歷史財務信息剔除而產生之投資成本。

(ii) 中國法定儲備

根據組成哈達目標集團的中國實體之組織章程，中國法定儲備的撥備是根據中國會計規則和法規以除稅後溢利的一定比例進行釐定。該等撥款的比例是由中國實體的董事決定。中國實體須根據相關中國法規將其除稅後溢利的10%轉撥至中國法定儲備。當累積法定儲備基金達到註冊資本的50%時，無須再確認轉撥。該等中國法定儲備可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，且除清算事項外不得進行分配。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含換算境外經營的財務報表所產生的一切外匯差異。

(iv) 視作分派予股東

視作分派予股東主要是指條款優惠的租賃協議所產生的投資物業公允價值虧損和相關稅務影響，該等租賃協議載列於附註11(i)。

(c) 管理資本

哈達目標集團管理資本的主要目的是保障其可持續經營，從而為股東提供回報，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

哈達目標集團定期審核其資本架構，並積極監管本期及預期流動資金需求，以確保履行其義務和承諾。本集團亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

哈達目標集團以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。哈達目標集團於往績記錄期間的策略為維持上述資本負債比率。哈達目標集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的負債比率分別為73.52%，68.70%和82.23%。

哈達目標公司及其任何附屬公司均無須遵守外部訂立的資本規定。

21 金融工具的金融風險管理和公允價值**(a) 信貸風險**

哈達目標集團的信貸風險主要來自銀行存款和現金、預付款及其他應收款項。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

其他應付款項主要是應收關聯方款項，本集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日應收關聯方款項佔所有應收款項的比例分別為99.23%，99.61%和99.32%。根據上述公告，所有其他應收關聯方款項預計將於完成哈達收購事項前結清。在仔細評估該等關聯方的財務能力後，本公司董事預計該等其他應收關聯方款項餘額的信貸風險較小。

(b) 流動資金風險

哈達目標集團的政策是定期監察本期和預期流動資金需求，以確保其維持充裕的現金儲備，並獲得大型金融機構承諾提供足夠的儲備資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表載列了哈達目標集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及哈達目標集團須支付的最早日期為準。

	2017					
	於12月31日 的賬面金額 人民幣千元	一年內或 按 要求償還 人民幣千元	訂約未折現現金流量			總額 人民幣千元
			1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	5,653,839	(5,653,839)	—	—	—	(5,653,839)
帶息借款(附註16)	16,620,900	(12,734,195)	(3,741,056)	(452,009)	(1,197,103)	(18,124,363)
	<u>22,274,739</u>	<u>(18,388,034)</u>	<u>(3,741,056)</u>	<u>(452,009)</u>	<u>(1,197,103)</u>	<u>(23,778,202)</u>
	2016					
	於12月31日 的賬面金額 人民幣千元	一年內或 按 要求償還 人民幣千元	訂約未折現現金流量			總額 人民幣千元
			1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	9,549,122	(9,549,122)	—	—	—	(9,549,122)
帶息借款(附註16)	16,158,745	(7,891,117)	(9,739,435)	(19,200)	(86,400)	(17,736,152)
	<u>25,707,867</u>	<u>(17,440,239)</u>	<u>(9,739,435)</u>	<u>(19,200)</u>	<u>(86,400)</u>	<u>(27,285,274)</u>
	2015					
	於12月31日 的賬面金額 人民幣千元	一年內或 按 要求償還 人民幣千元	訂約未折現現金流量			總額 人民幣千元
			1年以上 但2年內 人民幣千元	2年以上 但5年內 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	6,554,539	(6,554,539)	—	—	—	(6,554,538)
帶息借款(附註16)	13,311,083	(7,598,735)	(5,260,581)	(1,201,900)	(86,400)	(14,147,616)
	<u>19,865,622</u>	<u>(14,153,274)</u>	<u>(5,260,581)</u>	<u>(1,201,900)</u>	<u>(86,400)</u>	<u>(20,702,154)</u>

(c) 利率風險

利率風險主要來自附息借款。哈達目標集團因浮動及固定利率借款而須分別承受現金流量利率風險及公允價值利率風險。

(i) 利率概況

下表詳述哈達目標集團在附息借款的利率概況：

	於12月31日					
	2017		2016		2015	
	實際利率 %	RMB'000	實際利率 %	RMB'000	實際利率 %	RMB'000
固定利率淨借款：						
附息借款	6.125%–9.5%	<u>6,624,000</u>	6.125%–9.5%	<u>5,190,000</u>	6.125%–9.5%	<u>8,439,500</u>
		<u>6,624,000</u>		<u>5,190,000</u>		<u>8,439,500</u>
浮動利率借款：						
附息借款	4.35%–7.0%	<u>9,996,900</u>	4.35%–10.15%	<u>10,968,745</u>	4.35%–10.15%	<u>4,871,583</u>
		<u>9,996,900</u>		<u>10,968,745</u>		<u>4,871,583</u>
		<u>16,620,900</u>		<u>16,158,745</u>		<u>13,311,083</u>
借款總額						
固定利率淨借款 佔淨借款總額百分比		<u>39.85%</u>		<u>32.12%</u>		<u>63.40%</u>

(ii) 利率概況

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降100個基點，加上所有其他變數保持不變，哈達目標集團稅後溢利及保留溢利將因此分別減少／增加約人民幣48,716,000元、人民幣109,687,000元及人民幣99,969,000元。

以上敏感度分析假設哈達目標集團於報告期末持有的浮動利率借款所產生的現金流量利率風險已經發生，其對於哈達目標集團在除稅後虧損及累計虧損方面的影響，是基於每年有關利率變動對利息支出的影響作出估計。以上分析是按二零一五年、二零一六年及二零一七年的同一基準進行。

(d) 公允價值計量

金融工具的公允價值層級與附註11的披露相同。

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，哈達目標集團並無以公允價值列賬的金融工具。

哈達目標集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額與其於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的公允價值區別不大。

22 重大關聯方交易和結餘

(a) 重大關聯方交易

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
提供予同系附屬公司的經營租賃	43,288	100,000	100,000
應收同系附屬公司款項增加／(減少)淨額	5,995,888	5,696,109	(4,595,907)
應收直接控股公司款項增加／(減少)淨額	7,883	9,121	(67,153)
付予同系附屬公司款項增加／(減少)淨額	1,764,724	2,751,825	(3,690,080)
應付直接控股公司款項增加／(減少)淨額	210,258	243,931	(309,577)
來自同系附屬公司的利息收入(附註6(a))	776,155	831,780	1,131,292
收到以下各方的擔保(i)			
— 同系附屬公司	2,719,925	6,460,000	1,249,900
— 同系附屬公司和最終控股公司	2,250,000	200,000	1,450,000
— 同系附屬公司和直接控股公司	1,080,000	—	—
— 最終控股公司	—	50,000	—
— 同系附屬公司、直接控股公司和最終控股公司	—	—	1,265,000
以下各方的撤銷擔保			
— 同系附屬公司	—	2,235,838	2,621,745
— 同系附屬公司和最終控股公司	—	1,649,500	710,000
— 同系附屬公司和直接控股公司	—	60,000	1,020,000
— 最終控股公司	—	—	50,000

- (i) 收到的關聯方擔保包括哈達目標集團部分子公司的銀行借款獲得的擔保。該等借款於截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度的借款期分別為二零一二年十二月十日至二零一九年十二月二十二日、二零一二年十二月十日至二零二三年三月十五日、二零一五年三月二十日至二零二六年十二月二十五日。

(b) 關聯方結餘

	附註	於12月31日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付同系附屬公司款項		(2,824,228)	(5,576,053)	(1,885,973)
應付直接控股公司款項		(3,601,587)	(3,845,518)	(3,535,941)
預收同系附屬公司款項	(i)	(25,048)	(69,660)	(9,074)
		<u>(6,450,863)</u>	<u>(9,491,231)</u>	<u>(5,430,988)</u>
應收同系附屬公司款項	13(i)	15,258,913	20,955,022	16,359,115
應收直接控股公司款項		135,392	144,513	77,360
		<u>15,394,305</u>	<u>21,099,535</u>	<u>16,436,475</u>
		<u>8,943,442</u>	<u>11,608,304</u>	<u>11,005,487</u>

(i) 結餘包括預收來自中國經營公司的租金費用。

23 直接和最終控股公司

United Progress Group Limited的董事認為United Progress Group Limited的直接和最終控股公司分別是New Amuse和Win Spread Limited。這兩家公司均不編製對外公開的財務報表。

24 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至歷史財務信息刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本合併財務信息中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與哈達目標集團有關的項目。

	在以下日期或 之後開始的會計 期間生效
《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日
《國際會計準則》第40號修訂「投資物業轉讓」	2018年1月1日

哈達目標集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。截至目前為止，集團已針對這些新準則鑒定其可能對合併財務報表帶來重要影響的部分，有關預計影響如下文論述。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初始採用期間產生的實際影響可能有變，因為評估工作是基於哈達目標集團現有的資料完成。哈達目標集團亦可能改變其選用的會計政策，包括其過渡方案，直至其在財務報告中初始採用這些準則。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。）《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認及終止確認及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。哈達目標集團計劃免除可比信息的重述並在2018年1月1日確認為權益期初餘額的任何準則過渡調整。

新規定對本集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《國際財務報告準則》第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特征而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有股息收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

哈達目標集團已評估現時按攤餘成本計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認（不重分類至損益）。哈達目標集團現時並無任務指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對本集團造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若哈達目標集團於2017年12月31日採納新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」（其涵蓋因銷售貨物及提供服務而產生的收入）及《國際會計準則》第11號「建造合同」（其規定了建造合同收益的會計處理方法）。

根據迄今完成的評估，哈達目標集團已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間：

哈達目標集團的收入確認政策載於附註2(r)。目前，租金收入、佣金收入及提供服務產生的收入按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

哈達目標集團已評估新的收入準則不太可能對如何確認收入造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(h)披露，哈達目標集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。哈達目標集團分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的"使用權"資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租賃費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租賃費用。

《國際財務報告準則》第16號不會對哈達目標集團的會計處理方法產生主要影響。哈達目標集團不作為承租人持有物業、廠房和設備的租賃協議。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是／包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，哈達目標集團將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，哈達目標集團需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同／包含租賃的合同的決定。哈達目標集團未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於哈達目標集團是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續財務報表

哈達目標公司及哈達目標集團的附屬公司自二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

如二零一八年六月二十九日的通告所述，本公司擬定收購，且New Amuse擬定出售哈達目標公司已發行的全部股本。哈達目標公司持有哈達目標集團，而哈達目標集團則持有市場。相關詳情載列於本歷史財務信息附註1。

第一部分 杭州昭融及其附屬公司的會計師報告

下文屬報告第V-3至第V-49頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書 致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們對有關杭州昭融農產品有限公司(「杭州昭融」)及其附屬公司(「杭州昭融集團」)的歷史財務信息作陳述報告。該等歷史財務信息包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及自二零一七年四月十八日(「成立日」)至二零一七年十二月三十一日期間(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，主要會計政策概要以及其他附註解釋(「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就計劃收購Wise Path Holdings Limited(「杭州目標公司」)已發行的所有股本以收購杭州水果、蔬菜、海鮮市場業務(「杭州收購」)，於二零一八年六月二十九日刊發的通知(「本通知」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會

計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師考慮與該公司編製真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映杭州昭融集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及杭州昭融集團於往績記錄期間的綜合經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第V-3頁所述的相關財務報表作出任何調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

2018年6月25日

歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

杭州昭融集團往績記錄期間的綜合財務報表為編製歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表
(以人民幣列示)

	附註	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
收入	4	79,742
銷售成本		<u>(529)</u>
利潤總額		79,213
投資物業估值收益值	12	2,900
其他所得	5	2,012
行政費用		(13,737)
其他經營費用		<u>(44,712)</u>
經營溢利		25,676
融資所得淨值	7(a)	<u>2,480</u>
稅前溢利	7	28,156
所得稅	8	<u>(7,152)</u>
期間溢利及其他全面收益		<u><u>21,004</u></u>
歸屬於：		
杭州昭融股東		16,101
非控股股東		<u>4,903</u>
期間溢利及其他全面收益		<u><u>21,004</u></u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	於12月31日 2017 人民幣千元
非流動資產		
物業和設備	11	544,606
投資物業	12	82,900
商譽	13	361,620
		<u>989,126</u>
流動資產		
債務證券投資	15	54,010
應收賬款和其他應收款	16	22,370
銀行存款和現金	17	202,060
		<u>278,440</u>
流動負債		
應付賬款和其他應付款	18	440,583
帶息借款	19	30,000
應付所得稅	20(a)	1,404
		<u>471,987</u>
流動負債淨值		<u>(193,547)</u>
資產總額減流動負債		795,579
非流動負債		
遞延稅項負債	20(b)	88,522
資產淨值		<u>707,057</u>
資本和儲備		
實收資本	21(c)	600,000
儲備	21(d)	1,851
杭州昭融股東應佔權益		601,851
非控股股東權益		<u>105,206</u>
權益總額		<u>707,057</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	歸屬於杭州昭融集團股東				非控股		總額 人民幣千元
	實收資本	法定儲備	其他儲備	保留溢利	總額	股東權益	
	人民幣千元 附註21(c)	人民幣千元 附註21(d)(i)	人民幣千元 附註21(d)(ii)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於成立日	—	—	—	—	—	—	—
自成立日至2017年							
12月31日期間權益變動							
期間溢利及其他全面收益	—	—	—	16,101	16,101	4,903	21,004
出資額	600,000	—	(14,250)	—	585,750	—	585,750
業務收購(附註6)	—	—	—	—	—	101,594	101,594
儲備撥備	—	455	—	(455)	—	—	—
附屬公司向非控股 股東支付分派	—	—	—	—	—	(1,291)	(1,291)
於2017年12月31日	<u>600,000</u>	<u>455</u>	<u>(14,250)</u>	<u>15,646</u>	<u>601,851</u>	<u>105,206</u>	<u>707,057</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

		自成立日至 2017年 12月31日期間
	附註	人民幣千元
經營活動		
稅前溢利		28,156
調整項目：		
折舊	7(c)	10,390
處置物業和設備虧損淨值	5	(24)
利息收入	7(a)	(3,970)
融資成本	7(a)	1,123
投資物業股指收益	12	(2,900)
營運資本變動：		
應收賬款和其他應收款減少		13,988
應付賬款和其他應付款減少		(19,683)
經營活動產生的現金淨額		27,080
已付所得稅	20a	(5,922)
經營活動產生的現金淨額		21,158
投資活動		
購入物業和設備付款		(1,987)
購買債務證券投資付款	15	(4,010)
收購按金付款	16(ii)	(10,000)
收購附屬公司所產生的淨現金影響	6	(659,238)
向第三方償還墊款淨值		4,345
關聯方償還款項		1,850
已收利息		3,970
處置投資物業所得款項	18(iv)	142,636
投資活動所用的現金淨額		(522,434)

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

		自成立日至 2017年 12月31日期間 附註 人民幣千元
融資活動		
出資		585,750
關聯方墊資		170,000
新增帶息借款所得款項	19	40,000
償還帶息借款	19	(40,000)
附屬公司向非控股股東支付分派		(1,291)
已付利息和其他融資成本	7(a)	<u>(1,123)</u>
投資活動產生的現金淨額		<u>753,336</u>
現金和現金等價物增加淨額		252,060
於成立日的現金和現金等價物		<u>—</u>
於12月31日的現金和現金等價物	17	<u>252,060</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和呈列基準

根據二零一八年六月五日刊發的公告(「公告」)，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited(「杭州賣方」)收購杭州目標公司發售的所有股本。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有，以收購中華人民共和國(「中國」)杭州市之水果、蔬菜及海鮮批發市場業務。

作為杭州目標公司的全資附屬公司，杭州昭融於二零一七年四月十八日在中國杭州市成立，用以收購杭州果品集團有限公司(「杭州果品」)80%權益(參閱附註6)。該收購行動(簡稱「收購」)於二零一七年七月進行。

杭州果品集團於中國杭州經營水果批發市場(「市場」)，賣家與買家於該市場中進行水果產品交易(「杭州果品業務」)。該市場為賣家與買家(「貿易商」)提供一個實體平台(以交易大廳的形式)以銷售和購買水果。杭州果品集團經營和管理該市場，並向貿易商收取佣金、租金、管理及行政服務費等各種費用。

此外，杭州果品之附屬公司——杭州果品投資管理合夥企業、杭州果品電子商務發展有限公司、杭州果品超市有限公司及杭州果品配送有限公司主要從事電子商務、物流配送以及超市業務等與杭州果品集團不相類似的業務(「其他業務」)，且該等業務已於本歷史財務信息當日進行處置。

杭州昭融集團的歷史財務信息僅就杭州收購事項編製，以載入本公司公告中。為編製為杭州昭融集團擁有和經營，且即將通過杭州收購事項被其收購的杭州果品業務之歷史財務信息，已排除其他業務的資產、負債及經營業績。其他業務由獨立管理人員進行管理，且本公司董事認為該等其他業務已與杭州果品集團進行明確的界定劃分。由於其他業務被排除，由杭州昭融支付，且歸屬於其他業務之對價部分，被計入杭州昭融集團歷史財務信息之其他儲備中。

於本歷史財務信息日，杭州昭融並無編製經審核之法定財務報表。往績記錄期間，杭州昭融的附屬公司按照法定要求所編製之財務報表，均遵循中國財政部頒布的企業會計準則。

於本歷史財務信息日，杭州昭融擁有以下附屬公司的直接或間接權益，且該等附屬公司為私營公司：

公司名稱	註冊成立地點及日期	註冊資本及繳足股本詳情	歸屬杭州昭融股東之權益		主營業務
			直接	間接	
Hangzhou Fruit-products 杭州果品集團有限公司	杭州中國 2001年6月18日	人民幣120,000,000元	80.0%	—	水果批發及零售
Hangzhou Fruit-products Wholesale Co., Ltd. 杭州果品批發有限公司	杭州中國 2006年5月23日	人民幣100,000,000元	—	80.0%	水果批發及零售

- (i) 該實體的正式名稱為中文，該實體名稱的英文翻譯僅供參考。
- (ii) 該等實體截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定審計是由浙江中信會計師事務所有限公司執行。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團並無附屬公司擁有重大非控股權益。

杭州昭融集團之所有組成公司已採用十二月三十一日為各財政年度年結日。

本歷史財務信息是按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用《國際財務報告準則》(此統稱包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和相關詮釋)進行編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列於附註2。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團流動負債淨額為人民幣193,547,000元，其中應付關聯方之款項為人民幣170,000,000元(附註18(iii))。儘管如此，本歷史財務信息仍以持續經營基準編製，因為人和投資控股有限公司(杭州昭融之直接控股公司)已確認於報告期末或於杭州收購完成前的十二個月內向杭州昭融持續提供財務資助，以使其依期償還債務。因此，本公司董事認為以持續經營基準編製財務報表屬恰當。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。除截至二零一七年十二月三十一日止會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，杭州昭融集團已就往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未始於二零一七年一月一日會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註28。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除於主要會計政策附註2(h)載列的投資物業是按公允價值入賬外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

(b) 判斷和估計的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和

管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記賬本位幣及列報貨幣

綜合財務報表以人民幣列示，進位至最接近的千元人民幣。人民幣亦是開展杭州昭融集團主營業務的附屬公司之記賬本位幣。

(d) 附屬公司和非控股股東權益

附屬公司是指由杭州昭融集團控制的實體。當杭州昭融集團因參與被投資方活動而承擔或有權獲得可變數回報，以及通過對被投資方行使權力而有能力影響所得到回報的金額時，則杭州昭融集團控制了該企業。在評估杭州昭融集團是否擁有該權力時，僅考慮本集團與被投資方相關的實質性權利(包括杭州昭融集團自身所享有的及其他方所享有的實質性權利)。

附屬公司的財務報表由控制生效日起至控制結束日為止合併於合併財務報表中。集團內部往來結餘、交易及現金流，以及由集團內部往來交易產生的任何未實現利潤，已在合併時抵銷。未實現虧損的抵銷方法在不存在證據表明存在減值虧損的情況下與未實現利潤相同。

非控股股東權益指並非由杭州昭融集團直接或通過附屬公司間接擁有的股本權益，同時杭州昭融集團並未與此等權益持有人協議任何額外條款，使本集團作為一個整體須對這些權益承擔符合金融負債定義的合約責任。對於每一企業合併，杭州昭融集團可選擇按照非控股股東權益的公允價值計量，或按在附屬公司可辨認淨資產中所佔的非控股股東權益份額計量。

在財務狀況綜合報表的股東權益專案中，非控股股東權益與杭州昭融集團股東應佔權益分開列示。非控股股東享有的經營成果作為當期利潤與全面收益在非控股股東與杭州昭融集團股東之間分配的結果，於綜合收益表中列示。

杭州昭融集團對於附屬公司不喪失控制權的權益變動作為權益性交易核算。據此在合併權益中，對控股股東及非控股股東權益金額進行調整，以反映相關權益變化，對商譽不會做調整也不確認當期損益。

當杭州昭融集團對附屬公司喪失控制權時，以處置本集團佔該附屬公司所有權益進行核算，並在損益中確認相應收益或虧損。

於杭州昭融的財務狀況表中，除持有待售(或包括於被分類為持有待售的處置組)外，對附屬公司的投資按成本減減值虧損列示(附註2(k))。

(e) 聯營公司

聯營公司是指杭州昭融集團對其有重大影響，但沒有控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

於聯營公司的投資是按權益法記入歷史財務信息，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就杭州昭融集團於收購日所佔被投資公司可辨別資產淨值的公允價值超過投資成本的數額(如有)作出調整，然後就杭州昭融集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與這些投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註2(k))。於收購日超過成本的任何數額、杭州昭融集團期間內所佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合損益及全面收益表中確認，而杭州昭融集團所佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表中確認。

當杭州昭融集團對聯營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，杭州昭融集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如杭州昭融集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，杭州昭融集團所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成杭州昭融集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

杭州昭融集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按杭州昭融集團於被投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或於合營企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法核算。

在所有其他情況下，當杭州昭融集團不再對聯營公司有重大影響力時，按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力日期所保留有關前被投資公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公允價值。

(f) 商譽

商譽指以下項之超出部分：

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益數額及杭州果品集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註2(k))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

(g) 債務證券投資

杭州昭融集團有關債務證券投資(於附屬公司和聯營公司的投資除外)的政策如下：

除非確定初始確認債務證券投資的公允價值與其交易價格不同，而該公允價值是以相同資產或負債於活躍市場的報價為證或以僅使用可觀察市場數據的估值技術為依據，否則，這些以非公允價值於損益列賬的債務投資是以公允價值加直接應佔交易成本進行初始列賬。

不屬貸款和應收賬款及持有待售或持有至到期的證券投資分類的債務證券投資劃歸為可供出售證券。以實際利率法計算得出的債務證券利息收入，會按照附註2(s)(v)所載列的政策在損益中確認。

這些債務證券投資在終止確認或減值(參閱附註2(k))時，累計收益或虧損會由權益重新分類為損益。杭州昭融集團會在承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關投資。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益(參閱附註2(i))擁有或持有的土地及/或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供作日後投資用途的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註2(s)(ii)所述方式入賬。

如果杭州昭融集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(j))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(j)。

(i) 物業和設備

(i) 確認和計量

物業、設備和租賃改良項目以成本減去累計折舊和累計減值虧損(參閱附註2(k)(ii))後入賬。

成本包括購置該資產應佔直接開支。自建資產項目的成本包括材料成本、直接人工、其他任何直接使資產達到預定可使用狀態的成本、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地清理費以及資本化的借款成本。

當物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限時，他們將以物業和設備的獨立項目(主要組成部分)進行入賬。

處置物業和設備組成部分所產生的損益是由處置所得款項與物業和設備項目的賬面金額之間的比較而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額進行確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備項目的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入杭州昭融集團，則替換成本於該物業或設備專案的賬面金額中確認，並終止確認被替換部分的賬面金額。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值計算。對個別資產的重要組成部分予以評估，如一項資產其中一項組成部分的可用期限與剩餘部分不相同，則單獨對該組成部分計提折舊。

折舊是按直線法在物業和設備各組成部分的預計可使用期限內於損益中確認。

本年度與可比年度的預計可使用期限如下所示：

— 土地和建築物	10–40年
— 機器	5–10年
— 辦公設備及其他	3–5年
— 運輸工具	5–12年

杭州昭融集團於各個報告日對折舊方法、使用年限和剩餘價值進行檢視，並進行適當調整。

(j) 租賃資產

如果杭州昭融集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 杭州昭融集團租賃資產的分類

對於杭州昭融集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州果品集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州昭融集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

如果杭州昭融集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(k) 資產減值**(i) 債務證券投資和其他應收款的減值**

杭州昭融集團於報告期末審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務證券投資和其他應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括杭州果品集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就按權益法在綜合財務報表中核算於聯營公司的投資(參閱附註2(e))而言，計量減值虧損的辦法是按附註2(k)(ii)將該項投資的可收回數額與其賬面金額作一比較。如果按附註2(k)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額出現了正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款和其他應收款，以及其他流動金融資產而言，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款、應收票據和其他應收款確認的減值損失而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當杭州昭融集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接

沖銷應收賬款及應收票據，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

杭州昭融集團於報告期末檢視內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備；
- 商譽；
- 在杭州昭融財務狀況表中列示的於附屬公司之投資。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，杭州昭融集團亦會每年估計其可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(i) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(k))後所得數額入賬；但如應收款為提供予關聯方或第三方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(m) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

(n) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認，其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金以及存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在杭州昭融集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在資產淨值中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在資產淨值中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生

可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於杭州昭融集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(h)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

杭州昭融集團會於報告期末檢視遞延稅項資產的賬面金額。如果杭州昭融集團預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在杭州昭融集團的經營公司有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：杭州昭融集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(r) 其他準備和或有負債

如果杭州昭融集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，杭州昭融集團便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果杭州昭融集團的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入杭州昭融集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 佣金收入

農業批發市場的租賃和管理佣金收入於農業批發市場內商品交易期間按直線法在損益中確認。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 銷售商品

收入在貨品送達客戶場地，而且客戶接收貨品和所有權的相關風險與回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

(iv) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(v) 利息收入

利息收入在其產生時按實際利息法得到確認。

(vi) 政府補助

當可以合理地確定杭州昭融集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內將政府補助初始確認。用於彌補杭州昭融集團已產生開支的補助，會在開支產生的

期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補杭州昭融目標集團資產成本的補助於該資產可用期限內系統地在損益中確認為遞延收入。

(vii) 分派

非上市投資的收入分派在股東收取款項的權利確立時確認。

(t) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(u) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是杭州昭融集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制該等公司；
- (ii) 對該等公司有重大影響力；或
- (iii) 是該等公司或該等公司母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是杭州昭融集團的關聯方：

- (i) 該實體與杭州昭融集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為杭州昭融集團或作為杭州昭融集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。

(vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向杭州昭融集團或杭州昭融集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註22。其他主要的估計數額不確定因素如下：

(a) 呆壞賬減值虧損

杭州昭融集團對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值虧損進行估計。杭州昭融集團的估計是基於應收款項餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值虧損

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(k)(ii)所載的會計政策來確認減值虧損。杭州昭融集團定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於杭州昭融集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。杭州昭融集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

杭州昭融集團考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限折舊。杭州昭融集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於該等公司對類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，杭州昭融集團將調整未來期間的折舊費用。

(d) 稅項

杭州昭融集團向多個稅務機關申報稅項。管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務報表中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入

收入主要包括來自批發市場的佣金收入、經營租賃的租賃收入以及銷售商品所得。於往績記錄期間確認的各項重要收入和收入淨額類別的數額如下：

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
佣金收入	72,049
租賃收入	7,042
商品銷售	651
	<u>79,742</u>

於往績記錄期間，杭州昭融集團擁有多元化的客戶基礎，當中並無交易佔其收入10%以上的客戶。與杭州昭融集團的客戶相關的集中信貸風險載列於附註22(a)。

分部報告

持續營運之損益、資產及負債是指水果批發市場分部之經營分部。杭州昭融所有經營活動均發生於中國境內，因此並無編製地區分部報告。

5 其他所得

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
管理和行政服務費用所得	952
政府補助	1,084
處置物業和設備的虧損淨額	(24)
	<u>2,012</u>

6 業務收購

杭州昭融於二零一七年簽訂協議，向40名獨立人士及獨立第三方組織杭州果品集團有限公司勞工委員會收購杭州果品80%權益，現金對價為人民幣768,000,000元（「收購事項」）。收購事項於二零一七年七月三十一日完成。

收購事項包括通過經營水果市場及其他業務的果品業務。人民幣768,000,000元的收購對價中，集團根據收購當日的資產淨值之公允價值之比例，將人民幣753,750,000元分配至果品業務。

上述收購事項中，已收購可辨別資產及承擔負債如下所示：

	附註	收購時 確認價值 人民幣千元
物業和設備	11	551,109
投資物業	12	80,000
債務證券投資		5,800
應收賬款和其他應收款		32,553
銀行存款和現金		88,709
應付賬款和其他應付款		(145,751)
帶息借款		(30,000)
遞延稅項負債	20(b)	<u>(88,696)</u>
可辨別資產淨值總額		493,724
減：非控股權益		<u>(101,594)</u>
已收購可辨別資產淨額		392,130
商譽	13	<u>361,620</u>
現金對價總額		753,750
減：銀行存款和現金		<u>(94,512)</u>
現金淨流出額		<u><u>659,238</u></u>

商譽歸屬於杭州果品集團之管理層、員工以及處於同一控制下與其他農業市場之協同作用。

於收購時確認的資產價值、負債及或有負債為其估計公允價值。在釐定物業及設備之公允價值時，杭州昭融的董事已參考由獨立評估師發佈、針對估值的公允價值調整報告。位於中國境內的物業和設備之公允價值是通過折現為期十年的預計現金流量預測而釐定，該預測是建立於管理層審批通過的財政預算。該等現金流量預測採用介乎2.5%至5%的年銷售增長率，該等增長率數值是基於經營市場的過往經驗。十年後的現金流量是按估計加權平均增長率推算而得。現金流量是以折現率10.85%折現。所採用的折現率是稅前折現率，並反映與各物業及設備相關的具體風險。

7 稅前虧損

稅前虧損已扣除／(計入)：

(a) 融資收入淨額

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
融資收入	
— 利息收入	3,970
融資成本	
— 帶息借款的利息支出	(1,123)
— 銀行手續費及其他	(367)
	<u>2,480</u>

(b) 員工開支

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	33,542
界定供款退休計劃供款	1,845
	<u>35,387</u>

(c) 其他項目

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
折舊(附註11)	10,390
核數師酬金	660
經營租賃費用	5,511
維修及保養	1,973

8 綜合損益及其他全面收益表所示的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表所示的稅項為：

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
本期稅項	
本年度準備(附註20(a))	7,326
遞延稅項	
暫時差異的轉回和產生(附註20(b))	(174)
	<u>7,152</u>

於往績記錄期間，在中國註冊成立的杭州昭融集團須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計虧損按適用稅率計算的對賬：

	自成立日至 2017年 12月31日期間 人民幣千元
稅前溢利	<u>28,156</u>
按照中國企業所得稅稅率計算稅前溢利的名義稅項 毋須計稅支出的稅項影響	7,039 <u>113</u>
實際稅項支出	<u>7,152</u>

9 董事酬金

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 最高酬金人士

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

11 物業和設備

	土地和 建築物 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	辦公設備 及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：						
於成立日	—	—	—	—	—	—
通過收購						
附屬公司獲得(附註6)	536,800	4,133	3,590	6,155	431	551,109
增置	822	17	2,054	29	965	3,887
轉入／(轉出)	—	—	—	976	(976)	—
於2017年12月31日	<u>537,622</u>	<u>4,150</u>	<u>5,644</u>	<u>7,160</u>	<u>420</u>	<u>554,996</u>
累計折舊：						
成立日	—	—	—	—	—	—
期間折舊(附註7(c))	(10,200)	(81)	(95)	(14)	—	(10,390)
於2017年12月31日	<u>(10,200)</u>	<u>(81)</u>	<u>(95)</u>	<u>(14)</u>	<u>—</u>	<u>(10,390)</u>
賬面淨值：						
於2017年12月31日	<u>527,422</u>	<u>4,069</u>	<u>5,549</u>	<u>7,146</u>	<u>420</u>	<u>544,606</u>

註：於二零一七年十二月三十一日，若干投資物業用於抵押擔保以獲取帶息借款，其賬面值為人民幣61,398,000元(附註19)。

12 投資物業

	人民幣千元
按公允價值：	
於成立日	—
業務收購(附註6)	80,000
公允價值調整	<u>2,900</u>
於2017年12月31日	<u>82,900</u>

註：

(i) 杭州果品集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

(a) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列經營目標業務公司於各報告期末按經常基準所計量的投資物業公允價值。該等投資物業已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。杭州果品集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值。

歸入
第二層級的
公允價值計量
數值2017年
人民幣千元

按經常基準所計量的公允價值
投資物業：
— 中國

82,900

杭州昭融集團採用第二層級估值計量投資物業。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。杭州昭融集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

杭州昭融集團的所有投資物業於二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行—邦盟匯駿評估及諮詢有限公司(「邦盟匯駿」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。杭州昭融集團的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各報告期末進行估值的假設和結果。

(ii) 第二層級公允價值計量的資料

位於中國的投資物業之公允價值是按市場比較法使用公開可得的市場數據而釐定，當中已參考可比物業近期每平方英尺售價。

13 商譽

人民幣千元

於成立日
業務收購(附註6)

—
361,620

於二零一七年十二月三十一日

361,620

針對含有商譽的現金產出單元的減值測試

商譽分配至杭州昭融集團以下現金產出單元：

於2017年
12月31日
人民幣千元

杭州果品業務(附註6)

361,620

與杭州果品業務收購相關的商譽載列於附註6。

收購業務認定為現金產出單元，其可回收數額是基於公允價值減去處置成本而釐定。該等公允價值採用杭州果品業務的報價以作計量。

14 聯營公司權益

杭州昭融的主要聯營公司為非上市且沒有市場報價的公司實體：

公司名稱	註冊成立 日期和地點	已發行及 繳足股本詳情 人民幣千元	所有權權益比率			主營業務
			杭州昭融的 實際權益	杭州昭融 直接持有	杭州昭融 間接持有	
平湖農副產品有限公司	中國 1999年 11月16日	13,650	19.58%	—	24.47%	農產品批發

上述聯營公司以權益法在綜合財務報表中列賬。

於2017年
12月31日
人民幣千元

聯營公司總額

流動資產	23,348
非流動資產	196,150
流動負債	(67,902)
非流動負債	(80,600)
權益	70,996

截至2017年
12月31日
止年度
人民幣千元

與所持聯營公司權益的對賬

聯營公司資產淨值總額	70,996
實際權益	24.47%
應佔聯營公司的資產淨值	17,373
商譽	11,540
減值虧損	(29,294)
應佔聯營公司虧損調整	381
	<hr/>
在綜合財務報表的賬面金額	—
	<hr/> <hr/>

杭州果品於二零一六年簽訂一份買賣協議，以間接持有平湖農副產品有限公司（「平湖農業」）24.47% 實際權益，該公司於中國浙江省擁有一個農產品市場（「平湖市場」），其對價為人民幣30,000,000元。此外，杭州果品向平湖農業提供人民幣50,000,000元營運資金，以滿足平湖市場的經營需求。上述收購完成後，人民幣11,540,000元的商譽以對價與所收購的可識別資產之間的差額減去所承擔負債進行確認。二零一六年十二月三十一日，聯營公司權益的賬面金額及上述應收款項合共人民幣79,294,000元，已根據杭州果品管理層進行的減值測試，確定對之進行悉數減值。

15 債務證券投資

於2017年
12月31日
人民幣千元

原有限期超過3個月	4,010
原有限期不超過3個月(附註17(a))	50,000
	<hr/>
	54,010
	<hr/> <hr/>

債務證券為中國金融機構發行的理財產品，其中包括保本金額加上固定或可變回報，且杭州昭融是根據附註2(1)載列的會計政策對該等債務證券進行確認。

16 應收賬款和其他應收款

於2017年
12月31日
人民幣千元

應收賬款	504
收購按金(附註(ii))	10,000
應收款項：	
— 第三方(附註(iii))	10,650
— 關聯方(附註(iv))	150
其他	1,066
	<hr/>
	22,370
	<hr/> <hr/>

附註：

- (i) 所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。
- (ii) 該結餘為按照附註1載列，作為於中國收購一間從事海鮮批發市場業務公司的抵押。
- (iii) 該結餘主要指於二零一七年十二月三十一日的第三方墊款，為人民幣10,650,000元。該等結餘無抵押，年利率介乎5.35%至6%，且於二零一八年內償還；其中，人民幣9,000,000元已於二零一八年三月三十一日償還。
- (iv) 應收關聯方款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

(a) 賬齡分析

應收賬款的賬齡分析(以發票日期計算)如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	<u>504</u>

有關杭州昭融集團信貸政策的進一步詳情載列於附註22(a)。

(b) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非杭州昭融集團認為收回的可能性極低，否則會將減值虧損的數額直接沖銷應收賬款(參閱附註2(k))。

(c) 沒有減值的應收賬款

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的眾多客戶有關。

17 銀行存款和現金及其他現金流量資料

(a) 銀行存款和現金包括：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
現金	402
銀行存款	201,658
綜合財務狀況表所示的銀行存款和現金	202,060
加：原有期限不超過3個月的債務證券投資(附註15)	50,000
綜合現金流量表所示的現金和現金等價物	252,060

(b) 融資活動產生的負債的對賬

	帶息借款 人民幣千元 (附註19)	已付利息 人民幣千元	關聯方墊款 人民幣千元 (附註18(iii))	總額 人民幣千元
於成立日	—	—	—	—
通過收購附屬公司增置(附註6)	30,000	—	—	30,000
融資現金流量變動：				
關聯方墊款所得款項	—	—	170,000	170,000
新銀行借款所得款項	40,000	—	—	40,000
短期借款償還款項	(40,000)	—	—	(40,000)
已付借款利息	—	(1,123)	—	(1,123)
融資現金流量變動總額	—	(1,123)	170,000	168,877
其他變動：				
利息支出(附註7(a))	—	1,123	—	1,123
於2017年12月31日	30,000	—	170,000	200,000

18 應付賬款和其他應付款

於2017年
12月31日
人民幣千元

應付賬款：

— 應付批發商款項(附註18(a)) 80,760

其他應付款項和應計費用

— 客戶預付卡應付款項(附註(i)) 16,587

— 應付按金(附註(ii)) 15,753

— 其他應付稅項 3,179

— 應付薪金和福利費用 10,212

— 關聯方墊款(附註(iii)) 170,000

— 其他 1,456

217,187

以攤銷成本計量的金融負債

297,947

預收款項

— 出售所得款項(附註(iv)) 142,636

440,583

附註：

- (i) 客戶預付卡應付款項是指收取客戶的未使用結餘，以促進市場的支付流程。該等結餘預計於客戶使用預付卡在市場購買水果產品或按客戶要求以現金結算時確認為收入。
- (ii) 該按金是指批發商於到期時有權續簽經營合同，簽訂新經營合同並確保合同的執行所支付的按金。
- (iii) 關聯方墊款是指杭州昭融之直接控股公司(地利農產品投資控股有限公司)收購杭州果品之所得款項。該款項免息且無固定還款期限。
- (iv) 於二零一七年十一月三十日，杭州果品與當地政府簽訂一份出售協議，以出售其於杭州市的一塊租賃土地(「出售事項」)，該土地於二零一七年十二月三十一日的賬面值為人民幣82,900,000元(附註12)。根據本協議，於二零一七年十二月三十一日出售所得款項總額為人民幣285,086,000元，其中包括當地政府已提前支付的款項人民幣142,636,000元。截至本財務信息日，上述交易已經完成。

(a) 賬齡分析

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內或應要求到期	<u>80,760</u>

19 帶息借款

	於2017年 12月31日 人民幣千元
有抵押銀行貸款	<u>30,000</u>

於二零一七年十二月三十一日的有抵押銀行貸款是由若干原有期限為12個月的物業(附註11)作抵押，自成立日至二零一七年十二月三十一日止期間的固定年利率介乎3.96%至4.68%。

20 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合財務狀況表所示的本期稅項：

	人民幣千元
於成立日	—
本期準備(附註8)	7,326
已付所得稅	<u>(5,922)</u>
於2017年12月31日	<u>1,404</u>

(b) 已確認遞延稅項負債：

已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債和截至二零一七年十二月三十一日止年度的變動如下：

	物業及設備 重新估值 人民幣千元
遞延稅項負債於：	
成立日	—
通過收購增置(附註6)	88,696
計入損益表(附註8)	<u>(174)</u>
2017年12月31日	<u>88,522</u>

21 資本，儲備和股息

(a) 權益組成部分變動

杭州昭融集團綜合權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。下表載列杭州昭融集團權益各組成部分於報告期初餘額及報告期末餘額的變動詳情：

	實收資本 附註21(c) 人民幣千元	法定儲備 附註21(d)(i) 人民幣千元	其他儲備 附註21(d)(ii) 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於成立日	—	—	—	—	—
自成立日至2017年 12月31日期間 權益變動					
期間溢利和其他 全面收益	—	—	—	4,546	4,546
出資額	600,000	—	(14,250)	—	585,750
儲備撥備	—	455	—	(455)	—
於2017年12月31日	<u>600,000</u>	<u>455</u>	<u>(14,250)</u>	<u>4,091</u>	<u>590,296</u>

(b) 分派

杭州昭融集團董事不建議就自成立日至2017年12月31日期間作末期分派。

(c) 實收資本

於2017年12月31日，杭州昭融已註冊並繳足的實收資本為人民幣600,000,000元。

所有股東均有權獲取不定期宣佈的分派，並有權在杭州昭融的股東大會上投票，每股可投一票。就杭州昭融集團的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 法定儲備

根據成立於中國的杭州昭融集團之組織章程，該等實體須設立非可供分派之法定儲備。這些儲備的轉移，將由各附屬公司董事酌情決定。獲相關機關許可後，法定儲備僅可用於預定用途。

(ii) 其他儲備

其他儲備為其他業務由於附註1所載列將其他業務運營從歷史財務信息剔除而產生之其他業務資產淨值。

(e) 資本管理

杭州昭融集團管理資本的主要目的是保障其可持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的佣金收入、租金及物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，繼續為其農業批發市場的經營提供資金，並為股東提供回報。

杭州昭融集團定期檢視其資本架構，並積極監管本期及預期流動資金需求，以確保履行其義務和承諾。杭州昭融集團亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

杭州昭融集團以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。杭州昭融集團於往續記錄期間的策略為維持上述資本負債比率。杭州昭融集團於二零一七年十二月三十一日的負債比率為2.4%。

杭州昭融公司及其任何附屬公司均無須遵守外部訂立的資本規定。

22 金融工具的金融風險管理和公允價值

杭州昭融集團須在正常業務過程中承受信貸、流動資金和利率風險。杭州昭融集團對這些風險的承擔額以及為管理這些風險所採用的金融風險管理政策和慣常做法載列於下文。

(a) 信貸風險

杭州昭融集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款以及債務證券投資。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

杭州昭融集團沒有提供任何其他可能令其承受信貸風險的擔保。

有關杭州昭融集團承受因應收賬款及其他應收款所產生的信貸風險的進一步定量披露內容載列於附註16。

(b) 流動資金風險

杭州昭融集團的政策是定期監察本期和預期流動資金需求，以確保其維持充裕的現金儲備，並獲得大型金融機構承諾提供足夠的儲備資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表載列了杭州昭融集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及杭州昭融集團須支付的最早日期為準:

	2017年12月31日	
	一年內或按 要求償還 訂約未折現 現金流量 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
以攤銷成本計量的應付賬款和其他應付款(附註18)	297,947	297,947
帶息借款(附註19)	31,059	30,000
	<u>329,006</u>	<u>327,947</u>

(c) 利率風險

杭州昭融集團的利率風險主要來自帶息借款。杭州昭融集團因固定利率帶息借款而須公允價值利率風險。

杭州昭融集團帶息借款於各報告期末的概況，以及詳細的利率和期限資料披露於附註19。

(d) 公允價值計量

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團並無以公允價值列賬的金融工具。杭州昭融集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額與其於二零一七年十二月三十一日的公允價值區別不大。

23 承擔

(a) 於12月31日未償付而又未在歷史財務信息內提撥準備的資本承擔如下:

	於2017年 12月31日 人民幣千元
已訂約	<u>180,000</u>

於二零一七年十二月三十一日，資本承擔是指按照附註16(ii)所載收購一家中國公司的剩餘款項。

(b) 作為出租人租賃

杭州昭融集團以經營租約出租其物業。根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款額如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	15,867
1年後但2年內	16,384
年後但5年內	49,886
5年後	38,459
	<hr/>
於2017年12月31日	120,596
	<hr/> <hr/>

杭州昭融集團是以經營租賃出租其物業。租約通常初始為3至10年，並可在到期日後續約，屆時將就所有條款進行重新談判。各項租賃均不包含或有租金。

(c) 作為承租人租賃

於各自報告期末日期，根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內	15,111
1年後但2年內	15,604
2年後但5年內	47,510
5年後	36,628
	<hr/>
	114,853
	<hr/> <hr/>

杭州昭融集團是以經營租賃的方式租用該等租賃物業用於水果市場經營。租約期限通常初步為20年，所有條款在續約時重新協商。

24 重大關聯方交易

除歷史財務信息其他部分披露的結餘外，杭州昭融集團亦與以下重大關聯方開展交易：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
直接控股公司新增墊款額	170,000
收回其他業務償還款項(附註16(iv))	1,850

25 直接和最終控股公司

於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融的董事認為杭州昭融的直接控股公司和最終控股公司分別為地利農產品投資控股有限公司和Beijing Baorong Investment Holding Company Limited。該等公司均成立於中國，且並無編製可供公開的財務報表。

26 報告期後非調整事項

於二零一八年一月二十四日，杭州果品簽署一份股份買賣協議，以對價人民幣190,000,000元收購杭州嘉取投資管理有限公司(「杭州嘉取」)55.91%的股本權益，其中杭州果品已支付按金人民幣10,000,000元(附註16(ii))。於二零一七年十二月三十一日，杭州嘉取是杭州昌海有限公司(「杭州昌海」)的直接及最終控股公司。杭州昌海主要在中國境內經營海鮮批發市場。

27 公司層面資產負債表

	附註	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
對附屬公司投資	6	753,750
流動資產		
銀行存款和現金		6,546
流動負債		
其他應付款		170,000
流動負債淨額		(163,454)
資產總額減流動負債		590,296
資產淨值		590,296
資本和儲備		
實收資本	21(c)	600,000
儲備	21	(9,704)
權益總額		590,296

28 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至歷史財務信息刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦未在本歷史財務信息中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與杭州昭融集團有關的項目。

在以下日期或之後
開始的會計期間生效

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日
《國際財務報告準則》第40號修訂「投資物業轉讓」	2018年1月1日

杭州昭融集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。截至日前為止，集團已針對這些新準則鑒定其可能對合併財務報表帶來重要影響的部分，有關預計影響如下文論述。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初始採用期間產生的實際影響可能有變，因為評估工作是基於杭州昭融集團現有的資料完成。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。）《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認為及終止確認為及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。杭州昭融集團計劃免除可比信息的重述並在2018年1月1日確認對權益期初餘額任何準則的過渡調整。

新規定對本集團綜合財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《國際財務報告準則》第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特征而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權

益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有分派收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

杭州昭融集團已評估現時按攤銷成本和FVTPL計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認(不重分類至損益)。杭州昭融集團現時並無任務指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對本集團造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若杭州昭融集團於2017年12月31日採納新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋因銷售貨物及提供服務而產生的收入)及《國際會計準則》第11號「建造合同」(其規定了建造合同收益的會計處理方法)。

根據迄今完成的評估，杭州昭融集團已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間：

杭州昭融集團的收入確認政策載於附註2(s)。目前，租金收入、佣金收入及提供服務產生的收入按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

杭州昭融集團已評估新的收入準則不太可能對收入確認方式造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(j)披露，杭州昭融集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。杭州昭融集團分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租賃費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租賃費用。

《國際財務報告準則》第16號將主要影響杭州昭融集團作為承租人對目前被分類為經營租賃的物業、廠房和設備的租賃核算方式。新的會計模型的應用預計將同時導致資產和負債的增加，並將對租賃期內租賃費用在損益表內確認的時間點產生影響。如附註23(c)所披露，於二零一七年十二月三十一日，杭州昭融集團根據不可解除的經營租賃就其物業和設備在日後應收的最低租賃付款額分別為人民幣11485.3萬元，大部分租賃款應在報告日之後一至五年，或五年之後收取。因此，採用國際財務報告準則第16號可能導致部分租賃款被確認為租賃負債，相應的使用權資產也需要確認。杭州昭融集團將需要執行更詳盡的分析來確定在採用國際財務報告準則第16號後因經營租賃產生的新資產和負債的金額，同時考慮實際權宜做法的適用性並對從現在到採用國際財務報告準則第16號期間簽訂或終止的任何租賃以及折現的影響進行調整。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是／包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，杭州昭融集團將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，杭州昭融集團需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同／包含租賃的合同的決定。杭州昭融集團未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於杭州昭融集團是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續財務報表

杭州昭融集團自二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited(「杭州賣方」)收購杭州目標公司(杭州昭融之中介控股公司)發售的所有股本。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有。有關詳情於本歷史財務信息之附註1中列示。

第二部分 杭州鴻輝及其附屬公司的會計師報告

下文屬報告第V-41至第V-76頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們於下文列明有關杭州鴻輝農產品有限公司(「杭州鴻輝」)及其附屬公司(統稱「杭州鴻輝集團」)歷史財務信息的報告。該等財務歷史信息包括於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及自二零一七年八月二十三日(杭州鴻輝成立之日，簡稱「成立之日」)起至二零一七年十二月三十一日止期間(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(統稱「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就計劃收購Wise Path Holdings Limited(「杭州目標公司」)已發行的所有股本以收購杭州水果、蔬菜、海鮮市場業務(「杭州收購」)，於二零一八年六月二十九日刊發的通知(「本通知」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會

計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師應考慮與該公司根據歷史財務信息附註1中的編製和呈列基準而編製、真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映杭州鴻輝集團於二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及杭州鴻輝集團於往績記錄期間的經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第V-43頁所述的相關財務報表作出任何調整。

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓
2018年6月25日

歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

杭州鴻輝集團往績記錄期間的綜合財務報表為編製本歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
收入	4	17,978
投資物業估值虧損	12	(10)
其他收入	5	1,845
行政費用		(13,706)
其他經營費用		<u>(3,447)</u>
經營溢利		2,660
融資收入	7(a)	<u>1,812</u>
稅前溢利	7	4,472
所得稅	8	<u>(1,218)</u>
本期溢利及其他全面收益		<u><u>3,254</u></u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
物業及設備	11	905,511
投資物業	12	1,620
商譽	13	81,287
可供出售證券	15	10,000
遞延稅項資產	19(b)	15
		<u>998,433</u>
流動資產		
債務證券投資	14	10,000
可供出售證券	15	140,000
應收賬款和其他應收款	16	23,228
銀行存款和現金	17	42,191
		<u>215,419</u>
流動負債		
應付賬款和其他應付款	18	385,769
應交所得稅	19(a)	15,104
		<u>400,873</u>
流動負債淨值		<u>(185,454)</u>
資產總值減流動負債		<u>812,979</u>
非流動負債		
遞延稅項負債	19(b)	208,625
遞延收入		1,100
		<u>209,725</u>
資產淨值		<u>603,254</u>
資本和儲備		
實收資本		600,000
儲備		3,254
		<u>603,254</u>
總權益		<u>603,254</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	實收資本 人民幣千元 附註20(c)	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於成立之日	—	—	—
自成立之日起至2017年12月31日			
止期間權益變動			
本期溢利及其他全面收益	—	3,254	3,254
出資額	<u>600,000</u>	<u>—</u>	<u>600,000</u>
於2017年12月31日	<u>600,000</u>	<u>3,254</u>	<u>603,254</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

		自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 附註 人民幣千元
經營活動		
稅前溢利		4,472
調整項目：		
折舊	7(c)	7,393
投資物業估值虧損淨額	12	10
融資收入	7(a)	(1,812)
營運資金變動：		
應收賬款及其他應收款減少		5,057
應付賬款及其他應付款減少		(11,913)
經營活動產生的現金淨額		3,207
已付所得稅	19	—
經營活動產生的現金淨額		3,207
投資活動		
購入物業和設備付款		(86)
處置投資物業所得款項	18(iii)	8,152
贖回債務證券投資所得款項		31,000
購入可供出售證券所付款項		(33,300)
贖回可供出售證券所得款項		24,450
向關聯方作出之墊款		(23,000)
收購附屬公司，扣除所付現金	6	(843,544)
已收利息		1,812
投資活動所用的現金淨額		(834,516)

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

		自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間
	附註	人民幣千元
融資活動		
出資額		600,000
來自關聯方之墊款	18(ii)	<u>273,500</u>
融資活動產生的現金淨額		<u>873,500</u>
現金和現金等價物增加淨額		42,191
於成立之日的現金和現金等價物		<u>—</u>
於12月31日的現金和現金等價物	17	<u><u>42,191</u></u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和呈列基準

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定向Vast Equity Investment Limited（「杭州賣方」）收購杭州目標公司的全部已發行股本，從而獲得杭州水果、蔬菜及海鮮批發市場業務。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有。

杭州目標公司的全資附屬公司杭州鴻輝於二零一七年八月二十三日在中華人民共和國（「中國」）杭州成立。杭州鴻輝成立之目的為收購杭州蔬菜有限公司（「杭州蔬菜」）及其附屬公司（統稱「杭州蔬菜集團」）。收購（「收購」）於二零一七年十月進行，詳情載列於附註6。

此前，杭州蔬菜集團一直在中國杭州經營一個買賣雙方可以進行蔬菜交易的蔬菜批發市場（「市場」），該市場為買家和賣家（「交易者」）提供買賣蔬菜的實體平台（貿易市場）。杭州蔬菜集團經營及管理市場並向交易者收取各種收入，包括佣金收入、租金收入、管理及行政服務費。

本杭州鴻輝集團歷史財務信息的編製目的僅為載入關於本公司杭州收購的通知中。

於本歷史財務信息日期，杭州鴻輝並無編製經審核的法定財務報表。於往績記錄期間受制於法定要求的杭州鴻輝附屬公司的財務報表按照中國財政部頒布的《企業會計準則》進行編製。

於本歷史財務信息日期，杭州鴻輝於下列附屬公司擁有直接或間接權利。該等公司全部為私營公司：

公司名稱	註冊成立地點 及日期	已註冊及繳足 股本詳情	杭州鴻輝權益 股東應佔的權益		主營業務
			直接	間接	
杭州蔬菜有限公司(i)/(ii)	中國杭州 2001年6月8日	人民幣726,000,000元	100%	—	經營蔬菜 批發市場
杭州蔬菜物流有限公司(i)/(ii)	中國杭州 2006年12月4日	人民幣200,000,000元	—	100%	經營蔬菜 批發市場

(i) 所有該等實體官方名稱以中文為準，英文翻譯僅作證明。

(ii) 該等實體截至二零一七年十二月三十一日止年度的法定審計由天健會計師事務所執行。

組成杭州鴻輝集團的所有公司均以十二月三十一日為財政年度年結日。

本歷史財務信息是按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用《國際財務報告準則》(此統稱包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和相關詮釋)進行編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列於附註2。

於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝集團的流動債務淨額為人民幣185,454,000元，其中包括應付關聯方款項人民幣273,500,000元(參閱附註18(ii))。儘管上述情況，本歷史財務信息仍以持續經營為基礎進行編製，因為杭州鴻輝的直接控股公司Renhe Investment Holding Company Limited已經確認其將於報告日期結束後緊接的十二個月內或在杭州收購完成之前繼續為杭州鴻輝集團提供財務支持，以使杭州鴻輝集團能夠按時償還債務。因此，本公司的董事認為以持續經營為基礎編製本財務報表是合適的。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。除截至二零一七年十二月三十一日止會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，杭州鴻輝集團已就往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未始於二零一七年一月一日會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註27。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製本財務報表時一般採用歷史成本進行計量，但投資物業以公允價值列示，相關解釋參閱附註2(g)中的會計政策。

非流動資產和持有待售的處置組合是以賬面金額和公允價值減去出售成本後所得數額兩者中的較低額列賬(附註2(r))。

(b) 判斷和估計的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的歷史財務信息時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本歷史財務信息有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記賬本位幣及列報貨幣

綜合財務報表以人民幣列示，進位至最接近的千元人民幣。人民幣亦是開展杭州鴻輝集團主營業務的附屬公司的記賬本位幣。

(d) 附屬公司

附屬公司是指受杭州鴻輝集團控制的實體。當杭州鴻輝集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。在評估杭州鴻輝集團是否擁有上述權力時，僅考慮(杭州鴻輝集團和其他方所持有的)實質權利。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

杭州鴻輝集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當杭州鴻輝集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。

杭州鴻輝財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註2(j)(ii))後入賬，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。

(e) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額：

- (i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益數額及本集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；
- (ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(附註2(j)(ii))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

(f) 債務和權益證券投資

杭州鴻輝集團有關債務和權益證券投資(於附屬公司的投資除外)的政策如下：

除非確定初始確認債務和權益證券投資的公允價值與其交易價格不同，而該公允價值是以相同資產或負債於活躍市場的報價為證或以僅使用可觀察市場數據的估值技術為依據，否則，這些投資是以公允價值(即交易價格)初始列賬。除非在下文另有列明，成本包括應佔交易成本。這些投資其後按所屬分類以下列方式入賬：

持作買賣證券的投資劃歸為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益中確認。杭州鴻輝集團會在每個報告期末重新計量公允價值，由此產生的任何收益或虧損均在損益中確認。在損益中確認的淨收益或虧損不包括從這些投資賺取的分派或利息，有關分派或利息已按照附註2(q)(iv)和2(q)(vi)所載列的政策確認。

杭州蔬菜業務有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損(附註2(j)(i))後入賬。

不屬以上任何一個分類的證券投資劃歸為可供出售證券。公允價值會在每個報告期末重新計量，由此產生的任何收益或虧損均在其他全面收益中確認，並且在權益中的公允價值儲備分開累計。例外情況是，當權益證券投資並無相同工具在活躍市場的報列市價，而且不能可靠地計量公允價值時，便會以成本減去減值虧損(附註2(j))後在財務狀況表中確認。以實際利率法計算得出的權益證券分派收入和債務證券利息收入，會分別按照附註2(q)(iv)和2(q)(vi)所載列的政策在損益中確認。債務證券的攤銷成本變動所產生的匯兌損益也在損益中確認。

這些債務和權益證券投資在終止確認或減值(參閱附註2(j)(i))時，累計收益或虧損會由權益重新分類為損益。杭州鴻輝集團會在承諾購入/出售債務證券投資或該等投資到期當日確認/終止確認有關投資。

(g) 投資物業

投資物業是指以賺取租賃收入及/或資本增值為目的而以租賃權益(附註2(i))擁有或持有的土地及/或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租賃收入是按照附註2(q)(ii)所述方式入賬。

如果杭州鴻輝集團以經營租賃持有物業權益以賺取租賃收入及/或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(附註

2(i)持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(i)。

(h) 物業和設備

(i) 確認與計量

物業、設備專案和經營租入固定資產改良支出以成本減去累計折舊和累計減值損失(附註2(j)(ii))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關專案的成本和專案所在場地的恢復費，以及資本化的借款費用。

如果物業和設備專案的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為物業和設備的獨立專案(主要組成部分)分開入賬。

處置物業和設備專案所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額的差異而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備專案的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入杭州鴻輝集團，則替換成本於該物業或設備專案的賬面價值中確認，終止確認被替換部分的賬面價值。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值。單項資產的重要組成部分予以評估。如一項資產其中一部分的使用年限與剩餘部分不相同，則單獨對該部分計提折舊。

折舊按直線法在物業和設備各組成部分的預計可使用年限內於損益中確認。

當年與可比年度的預計可使用年限如下所示：

— 土地和建築物	10至40年
— 辦公設備和其他	3至5年
— 運輸工具	5至8年

折舊方法、使用年限及剩餘價值於每個報告日期接受檢討，並進行適當調整。

(i) 租賃資產

如果杭州鴻輝集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 杭州鴻輝集團租賃資產的分類

對於杭州鴻輝集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州鴻輝集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州鴻輝集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

如果杭州鴻輝集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租賃在其產生的會計期間內在損益中列支。

(j) 資產減值

(i) 債務與權益證券投資和其他應收款的減值

已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其他應收款於報告期末接受審閱，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括所注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動。

如有任何這類證據存在，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款和應收票據及其他應收款確認的減值損失而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當杭州鴻輝集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接

沖銷應收賬款及應收票據，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

內部和外來的信息於報告期末接受審閱，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損（與商譽有關則除外）已經不再存在或可能已經減少：

- 物業及設備；
- 商譽；
- 在杭州鴻輝財務狀況表中列示的於附屬公司的投資。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，也會每年估計其可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值（已扣除出售成本）與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別（即現金產出單元）來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元（或該組單元）的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元（或該組單元）內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本（如能計量）後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(k) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(附註2(j)(i))後所得數額入賬；但如應收款為提供予關聯方或第三方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(l) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(m) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(n) 僱員福利**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在杭州鴻輝集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(o) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在資產淨值中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在資產淨值中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生

可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於杭州鴻輝集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(g)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

遞延稅項資產的賬面金額會於報告期末接受審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在經營杭州鴻輝集團的公司有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：杭州鴻輝集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(p) 其他準備和或有負債

如果杭州鴻輝集團或杭州鴻輝須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(q) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入杭州鴻輝集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 佣金收入

農業批發市場的租賃和管理佣金收入於農產品批發市場內商品交易期間按直線法在損益中確認。

(ii) 經營租賃的租賃收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租賃在賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利息法確認。

(v) 政府補助

當可以合理地確定杭州鴻輝集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內將政府補助初始確認。用於彌補杭州鴻輝集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補杭州鴻輝集團資產成本的補助確認為遞延收入，該遞延收入在該資產的可用期限內有系統地在損益中確認。

(vi) 分派

非上市投資的分派收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(r) 持有待售的非流動資產

如果一項非流動資產(或處置組合)的賬面金額極可能通過出售而不是持續使用而收回,並且可以在當前狀況下出售,該資產(或處置組合)便會劃歸為持有待售。處置組合是指在一項單獨交易中一併處置的一組資產,以及與將在交易中轉讓的這些資產直接相關的負債。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司控制權的出售計劃時,不論本集團是否將於出售後保留該附屬公司的非控股權益,該附屬公司的所有資產及負債於符合上述有關劃歸為持有待售的條件時會劃歸為持有待售。

非流動資產(和處置組合中所有個別資產與負債)在劃歸為持有待售前,會按照劃歸前的會計政策計量最新的賬面金額。其後,由初始劃歸為持有待售至處置為止,非流動資產(下文所述的若干資產除外)或處置組合按其賬面金額與公允價值減去出售成本後所得數額兩者中的較低額予以確認。就本集團和本公司的綜合財務報表而言,這項計量政策的主要例外項目包括遞延稅項資產、僱員福利所產生的資產、金融資產(於附屬公司、聯營公司和合營企業的投資除外)和投資物業。這些資產即使劃歸為持有待售,也會繼續按照附註2所載的會計政策計量。

初始劃歸為持有待售和其後在持有待售時重新計量而產生的減值虧損均在損益中確認。只要非流動資產一直劃歸為持有待售或包括在已劃歸為持有待售的處置組合中,便不會計提折舊或攤銷。

(s) 關聯方

(a) 如屬以下人士,即該人士或該人士的近親是杭州鴻輝集團的關聯方:

- (i) 控制或共同控制該等公司;
- (ii) 對該等公司有重大影響力;或
- (iii) 是該等公司或該等公司母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件,即企業實體是杭州鴻輝集團的關聯方:

- (i) 該實體與杭州鴻輝集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業,而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為該等公司或作為該等公司關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。

(vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向杭州鴻輝集團或杭州鴻輝集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註21。估計的不確定性的其他主要來源列示如下：

(a) 呆壞賬減值損失

杭州鴻輝集團對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。杭州鴻輝集團的估計基於應收餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(j)(ii)所載的會計政策來確認減值損失。杭州鴻輝集團定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。杭州鴻輝集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

杭州鴻輝集團考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限內折舊。杭州鴻輝集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於該等公司類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，杭州鴻輝集團將調整未來期間的折舊費用。

(d) 稅項

杭州鴻輝集團須向多個稅務機關申報稅項，管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務信息中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入

收入主要包括來自批發市場的佣金收入和來自經營租賃的租賃收入。於往績記錄期間確認的收入和收入淨額的各項重要類別的數額如下：

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
佣金收入	15,382
租賃收入	<u>2,596</u>
	<u><u>17,978</u></u>

於往績記錄期間，杭州鴻輝集團擁有多元化的客戶基礎，當中並無交易佔杭州鴻輝集團收入10%以上的客戶。與該杭州鴻輝集團客戶有關的信貸集中風險載列於附註21(a)。

分部報告

經營的溢利或虧損和資產及負債為蔬菜批發市場分部經營的單一分部。杭州鴻輝的所有經營均在中國境內進行，因此並無載列以地區為基礎的分部報告。

5 其他收入

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
管理和行政服務費收入	1,021
政府補助	<u>824</u>
	<u><u>1,845</u></u>

6 業務收購

於二零一七年，杭州鴻輝簽訂協議，以現金對價人民幣872,528,000元從25名獨立人士、Hangzhou City Business Travel Group Co., Ltd.、杭州蔬菜有限公司工會委員會(上述人員或公司均為杭州鴻輝的獨立第三方)收購杭州蔬菜100%的權益(「收購」)。收購於二零一七年十月三十一日完成。

在上述收購中獲得的可識別資產及承擔的負債如下所示：

	附註	已確認的源自 收購之價值 人民幣千元
物業及設備	11	911,941
投資物業	12	1,630
可供出售金融資產		141,150
遞延稅項資產	19(b)	13
債務證券投資		41,000
應收賬款和其他應收款		5,285
銀行存款和現金		28,984
應付賬款和其他應付款		(114,980)
應交所得稅	19(a)	(12,291)
遞延稅項負債	19(b)	(210,218)
遞延收入		(1,273)
可識別資產淨值總額		791,241
商譽	13	81,287
現金對價總額		872,528
減：已獲得銀行存款和現金		(28,984)
現金流量淨額		843,544

商譽歸屬於杭州蔬菜集團之管理層、員工以及處於同一控制下與其他農業市場之協同作用。

於收購中確認的資產、負債及或有負債的價值為其估計的公允價值。杭州鴻輝的董事根據獨立估值師發佈的估值報告的公允價值調整來確定物業及設備的公允價值。位於中國境內的物業和設備的公允價值，是通過折現管理層以財政預算為基準審批的十年預計現金流量預測來釐定。該等現金流量預測採用2.5%至5%不等的年銷售增長率，該等增長率數值是基於經營市場的過往經驗。五年後的現金流量是按估計加權平均增長率推算而得。現金流量是以折現率10.85%折現。所採用的折現率是稅前折現率，並反映與各物業及設備相關的具體風險。

7 稅前利潤

稅前溢利經扣除後達致：

(a) 融資收入

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
融資收入	
— 利息收入	58
— 債務證券和可供出售金融資產投資的利息／分派收入	1,754
	<u>1,812</u>

(b) 員工開支

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	6,682
界定供款退休計劃供款	586
	<u>7,268</u>

(c) 其他項目

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
折舊(附註11)	7,393
維修及保養	594

8 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表所示的稅項為：

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
本期稅項	
本期準備(附註19(a))	2,813
遞延稅項	
暫時差異的轉回和產生(附註19(b))	(1,595)
	<u>1,218</u>

杭州鴻輝集團於中國境內成立，於往績記錄期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計虧損按適用稅率計算的對賬：

	自成立之日起 至2017年 12月31日 止期間 人民幣千元
稅前溢利	<u>4,472</u>
按照中國企業所得稅稅率計算稅前溢利的名義稅項 毋須計稅支出的稅項影響	1,118 <u>100</u>
實際稅項支出	<u>1,218</u>

9 董事酬金

董事認為，呈報該等信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 最高薪金人士

董事認為，呈報該等信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

11 物業和設備

	土地和 建築物 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	辦公設備 和其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：					
於成立之日	—	—	—	—	—
透過收購附屬公司的收購(附註6)	907,400	640	2,075	1,826	911,941
增置	39	877	23	24	963
轉入／(轉出)	—	—	1,850	(1,850)	—
於2017年12月31日	907,439	1,517	3,948	—	912,904
累計折舊					
於成立之日	—	—	—	—	—
本期折舊(附註7(c))	(7,350)	(33)	(10)	—	(7,393)
於2017年12月31日	(7,350)	(33)	(10)	—	(7,393)
賬面淨值：					
於2017年12月31日	900,089	1,484	3,938	—	905,511

12 投資物業

	於2017年 12月31日 人民幣千元
按公允價值：	
於成立之日	—
收購附屬公司(附註6)	1,630
公允價值調整	(10)
於2017年12月31日	1,620

註：

(i) 杭州鴻輝集團擁有的投資物業位於中國境內。

(a) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列於每個報告期末按經常基準所計量的投資物業的公允價值。該等投資物業已歸入《國際財務報告準則》第13號「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。公允價值計量數值所應歸屬的層級參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性而釐定：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值

- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

第二層級的
公允價值計量
2017
人民幣千元

按經常基準所計量的公允價值
投資物業：
— 中國

1,620

投資物業採用第二層級估值進行計量。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。杭州鴻輝集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

杭州鴻輝集團的投資物業於二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行—中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。杭州鴻輝集團的物業管理人和財務經理已與測量師討論在各報告期間進行估值的假設和結果。

(ii) 第二層級公允價值計量的資料

位於中國境內的投資物業的公允價值通過採用市場比較法根據公開市場數據中可比物業近期每平方米的銷售價格而確定。

13 商譽

	附註	於2017年 12月31日 人民幣千元
於成立之日		—
業務收購	6	81,287
於2017年12月31日		81,287

包含商譽的現金產出單元的減值測試

商譽會分配至杭州鴻輝集團確定的現金產出單元，詳情如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
杭州蔬菜業務	81,287

與收購杭州蔬菜業務相關的商譽載列於附註6。

已收購的業務確定為現金產出單元，現金產出單元的可收回數額是以公允價值減處置成本的計算法釐定。公允價值是使用杭州蔬菜業務報價進行計量。

14 債務證券投資

於2017年
12月31日
人民幣千元

原限期在3個月以上 10,000

債務證券為中國境內金融機構發佈的具有固定或可變回報的保本型理財產品。債務證券根據附註2(f)和2(k)所載列的會計政策進行確認。

15 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於信託機構的不保證本金或回報的投資。截至本歷史財務信息日期，已從截至二零一七年十二月三十一日止的結餘總額贖回人民幣96,300,000元。

16 應收賬款和其他應收款

於12月31日
2017
人民幣千元

應收賬款	142
應收關聯方款項(附註(ii))	23,000
其他	<u>86</u>
	<u>23,228</u>

註：

(i) 所有應收賬款和其他應收款預期可於一年內變現。

(ii) 應收關聯方款項免息無抵押，且無固定還款期限。

(a) 賬齡分析

應收賬款按發票日期計算的賬齡分析如下所示：

於12月31日
2017
人民幣千元

1年以內	<u>142</u>
------	------------

杭州鴻輝集團的信貸政策詳情載列於附註21(a)。

(b) 應收賬款的減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非杭州鴻輝集團認為收回的可能性極低，否則會將減值虧損的數額直接沖銷應收賬款(參閱附註2(j))。

(c) 沒有減值的應收賬款

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的眾多客戶有關。

17 銀行存款和現金及其他現金流量資料**(a) 銀行存款和現金包括：**

	於2017年 12月31日 人民幣千元
現金	15,406
銀行存款	26,785
	<hr/>
銀行存款和現金	42,191
	<hr/> <hr/>

(b) 融資活動產生的債務的對賬

	來自關聯方 之墊款 人民幣千元 (附註18(ii))
於成立之日	—
融資現金流量變動：	
來自關聯方墊款之所得款項	273,500
	<hr/>
於2017年12月31日	273,500
	<hr/> <hr/>

18 應付賬款和其他應付款

	於12月31日 2017 人民幣千元
應付賬款	
— 應付批發商款項(附註18(a))	64,726
其他應付款和應計費用	
— 應付押金(附註(i))	16,958
— 應付薪金和福利開支	10,891
— 其他應交稅費	196
— 來自關聯方之墊款(附註(ii))	273,500
— 其他	4,115
按攤銷成本計量的金融負債	305,660
預收款項	370,386
— 租賃收入	7,231
— 處置所得款項(附註(iii))	8,152
	<u>385,769</u>

所有其他應付賬款和其他應付款均預期將於一年內償還或確認為收入或按要求償還。

註：

- (i) 押金主要為批發商為獲取續期到期經營合同、簽訂新經營合同和確保合同執行的權利而支付的押金。
- (ii) 來自關聯方之墊款包括杭州鴻輝的直接控股公司地利農產品投資控股有限公司於杭州蔬菜收購中墊付的款項，該款項無息且無固定還款期限。
- (iii) 於二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜與當地政府簽訂一份處置協議，以處置其於杭州市持有的一片土地(「處置」)。於二零一七年十二月三十一日，該土地的賬面價值為人民幣1,620,000元(附註12)。根據該協議，處置所得款項總額為人民幣20,810,000元。截至二零一七年十二月三十一日止，當地政府已經預先支付款項人民幣8,152,000元。截至本歷史財務信息日期，上述交易已完成。

(a) 賬齡分析

於二零一七年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
1年內或按要求償還	<u>64,726</u>

19 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合財務狀況表所示的本期稅項為：

	人民幣千元
於成立之日	—
業務收購(附註6)	12,291
本期準備(附註8)	2,813
	<u>15,104</u>
於2017年12月31日	<u>15,104</u>

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產和負債及其於截至二零一七年十二月三十一日止期間的變動如下：

	物業和設備重估 人民幣千元 (附註8)	投資物業重估 人民幣千元 (附註8)	淨值 人民幣千元
由以下各項產生的遞延稅項：			
於成立之日	—	—	—
業務收購(附註6)	(210,218)	13	(210,205)
在損益計入(附註8)	1,593	2	1,595
	<u>(208,625)</u>	<u>15</u>	<u>(208,610)</u>
於2017年12月31日	<u>(208,625)</u>	<u>15</u>	<u>(208,610)</u>

20 資本、儲備和股息

(a) 權益組成部分的變動

杭州鴻輝集團綜合權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。下表載列杭州鴻輝個別權益組成部分在報告期初與報告期末的變動詳情：

	實收資本 附註20(c) 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於成立之日	—	—	—
自成立之日起至2017年12月31日止 期間權益變動			
本期虧損及其他全面收益	—	(54)	(54)
出資額	600,000	—	600,000
	<u>600,000</u>	<u>(54)</u>	<u>599,946</u>
於2017年12月31日	<u>600,000</u>	<u>(54)</u>	<u>599,946</u>

(b) 分派

杭州鴻輝集團的董事會並不建議派發自成立之日起至二零一七年十二月三十一日止期間的末期分派。

(c) 實收資本

於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝的註冊實收資本為人民幣600,000,000元，且該金額已繳足。

所有股東有權收取不時宣派的分派，並且有權在杭州鴻輝股東大會上按照每持有一股可投一票的比例參與投票。所有股份在分佔杭州鴻輝集團剩餘資產方面享有同等權益。

(d) 儲備的性質和用途**(i) 法定儲備**

根據於中國成立的杭州鴻輝集團之組織章程，該等實體須設定一定的法定儲備，且該法定儲備不得用於分派。該等儲備的轉移由各附屬公司的董事酌情決定。該法定儲備只能用於預設用途，且須事先獲得相關機關的批准。

(e) 資本管理

杭州鴻輝集團管理資本的主要目的是保障杭州鴻輝集團可持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的佣金收入、租金和物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，繼續為農業批發市場的運營提供資金，並為股東提供回報。

杭州鴻輝集團定期審核自身資本結構並積極監察當前和預期的流動資金需求，以確保履行自身義務和承諾。杭州鴻輝集團亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

杭州鴻輝集團以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。杭州鴻輝集團於往績記錄期間的槓桿率為零。

杭州鴻輝或其附屬公司均無需遵循的外部強制性資本要求。

21 金融工具的金融風險管理和公允價值

杭州鴻輝集團須在正常業務過程中承受信貸和流動資金風險。杭州鴻輝集團對這些風險的承擔額以及為管理這些風險所採用的金融風險管理政策和慣常做法載列於下文。

(a) 信貸風險

杭州鴻輝集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款以及債務與權益證券投資。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

杭州鴻輝集團沒有提供任何可能令其承受信貸風險的擔保。

有關承受因應收賬款及其他應收款所產生的信貸風險的進一步定量披露內容載列於附註16。

(b) 流動資金風險

杭州鴻輝集團的政策是定期監察當前和預期的流動資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表詳述了杭州鴻輝集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及杭州鴻輝集團須支付的最早日期為準。

	2017年12月31日	
	訂約未折現 現金流量 一年內或 按要求償還 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
按攤銷成本計量的應付賬款和其他應付款(附註18)	370,386	370,386

(c) 公允價值計量

於二零一七年十二月三十一日，並無按公允價值入賬的金融工具。按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一七年十二月三十一日的公允價值分別不大。

22 經營租賃承擔

(a) 出租

根據不可解除的租賃在日後應收的最低租賃收入總數如下：

	2017 人民幣千元
1年以內	4,637
1年後但2年內	3,850
2年後但5年內	153
	<u>8,640</u>

杭州鴻輝集團以經營租賃租出其物業。這些租賃一般初步為期一至七年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。各項租賃均不包含或有租金。

23 重大關聯方交易

除載於本歷史財務信息別處的結餘外，杭州鴻輝集團還簽訂了以下重大關聯方交易：

	於2017年 12月31日 人民幣千元
來自直接控股公司的墊款(附註18(ii))	273,500
向同系附屬公司作出之墊款(附註16(ii))	23,000
	<u>296,500</u>

24 直接和最終控股公司

杭州鴻輝的董事認為，於二零一七年十二月三十一日，杭州鴻輝的直接控股公司和最終控股公司分別為地利農產品投資控股有限公司和北京寶榮投資控股有限公司。上述兩家公司均於中國成立，且均不編製對外公開的財務報表。

25 報告期後非調整事項

於二零一八年一月二十四日，杭州鴻輝與三名人士簽訂一份股份轉讓協議，以收購上海桐源投資管理有限公司(「上海桐源」)的65%權益以及杭州嘉取投資管理有限公司(「杭州嘉取」)42.09%的權益。上海桐源與杭州嘉取共同擁有一個附屬公司，即杭州昌海實業有限公司(「杭州昌海」)。杭州昌海在中國杭州經營一家海鮮批發市場。根據該協議，杭州鴻輝將以對價人民幣167,686,900元收購上述公司的權益。

作為上述收購的先決條件，杭州鴻輝已經向杭州昌海注入資本人民幣99,360,000元並成為杭州昌海的控股股東。注資已於二零一八年一月二十五日完成。

上述收購完成之時，上海桐源和杭州嘉取分別成為杭州鴻輝的全資附屬公司和杭州鴻輝的聯營公司。截至本歷史財務信息日期，上述收購已完成。

26 公司財務狀況表

	附註	於2017年 12月31日 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	6	872,528
流動資產		
銀行存款和現金		918
流動負債		
其他應付款	18(ii)	273,500
流動負債淨值		(272,582)
資產淨值		599,946
資本和儲備		
實收資本	20(c)	600,000
儲備	20(d)	(54)
權益總額		599,946

27 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本歷史財務信息刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本歷史財務信息中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與杭州鴻輝集團有關的項目。

	在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日
《國際會計準則》第40號修訂「投資物業轉移」	2018年1月1日

杭州鴻輝集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初次採用期間的影響。目前杭州鴻輝集團已識別某些採用該等新準則可能對綜合財務報表產生重大影響的領域，相關預計影響列示如下。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初次採用期間產生的實際影響可能有變，此乃因評估工作是基於杭州鴻輝集團現有的資料完成。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」）。《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，

包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認及終止確認及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。杭州鴻輝集團計劃免除可比信息的重述在2018年1月1日確認為權益期初餘額的任何準則過渡調整。

新規定對杭州鴻輝集團綜合財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《國際財務報告準則》第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤銷成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特徵而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有分派收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

根據杭州鴻輝集團評估，現時按攤銷成本和FVTPL計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認(不重分類至損益)。杭州鴻輝集團現時並無任何指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對杭州鴻輝集團造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若杭州鴻輝集團於2017年12月31日採用新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋因銷售貨物及提供服務而獲得的收入)及《國際會計準則》第11號「建造合同」(其規定了建造合同收益的會計處理方法)。

根據迄今完成的評估，杭州鴻輝集團已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間

杭州鴻輝集團的收入確認政策載於附註2(q)。目前，租賃收入、佣金收入和提供服務按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於上述三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

杭州鴻輝集團已評估新的收入準則，認為其不太可能對收入確認方式造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(i)披露，杭州鴻輝集團目前將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。杭州鴻輝集團分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租金費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租金費用。

《國際財務報告準則》第16號不會對杭州鴻輝集團的會計處理方法產生主要影響。杭州鴻輝集團不作為承租人持有廠房和設備的租賃協議。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是／包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，杭州鴻輝集團將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，杭州鴻輝集團需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同／包含租賃的合同的決定。杭州鴻輝集團未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於杭州鴻輝集團是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續財務報表

杭州鴻輝集團並無就二零一七年十二月三十一日後的任何期間編製經審核財務報表。

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州賣方」）收購杭州目標公司（杭州鴻輝之中介控股公司）發售的所有股本。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有。有關詳情於本歷史財務信息之附註1中列示。

第三部份 杭州昌海的會計師報告

下文屬報告第V-82至第V-115頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書 致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們於下文列明有關杭州昌海有限公司(「杭州昌海」)歷史財務信息的報告。該等歷史財務信息包括於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表和現金流量表，主要會計政策以及附註解釋(「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就擬定收購Wise Path Holdings Limited(「杭州目標公司」)已發行的所有股本，以收購杭州的水果、蔬菜和海鮮市場業務(「杭州收購」)於二零一八年六月二十九日刊發的通知(「本通知」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師考慮與該公司編製真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映杭州昌海於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的財務狀況及杭州昌海於往績記錄期間的經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第V-82頁所述的相關財務報表作出任何調整。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道十號

太子大廈八樓

二零一八年六月二十九日

歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

杭州昌海往績記錄期間的財務報表為編製歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序(「相關財務報表」)。

損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
收入	4	27,233	42,504	50,678
投資物業估值收益/(損失)淨額		16,387	16,348	(6,356)
其他收益	5	1,782	1,767	818
行政費用		(14,029)	(8,297)	(18,196)
其他經營費用		(10,047)	(12,414)	(10,817)
經營溢利		<u>21,326</u>	<u>39,908</u>	<u>16,127</u>
財務收入		2,912	2,232	90
財務費用		(45,726)	(40,530)	(32,645)
財務費用淨額	6(a)	<u>(42,814)</u>	<u>(38,298)</u>	<u>(32,555)</u>
稅前(虧損)/溢利	6	(21,488)	1,610	(16,428)
所得稅	7	<u>(6,135)</u>	<u>(6,141)</u>	<u>(430)</u>
年度虧損		(27,623)	(4,531)	(16,858)
年度其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額		<u>(27,623)</u>	<u>(4,531)</u>	<u>(16,858)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月3日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	417,699	434,931	428,575
物業及設備	11	898	1,651	306
		<u>418,597</u>	<u>436,582</u>	<u>428,881</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	13	23,400	30,469	2,362
貨幣資金	14	71,119	75,360	7,020
		<u>94,519</u>	<u>105,829</u>	<u>9,382</u>
流動負債				
其他應付款	15	87,501	134,186	120,566
帶息借款	16	117,680	116,600	41,000
		<u>205,181</u>	<u>250,786</u>	<u>161,566</u>
流動負債淨額		<u>(110,662)</u>	<u>(144,957)</u>	<u>(152,184)</u>
資產總額減流動負債		<u>307,935</u>	<u>291,625</u>	<u>276,697</u>
非流動負債				
帶息借款	16	458,100	440,180	441,680
遞延稅項負債	17(a)	40,188	46,329	46,759
		<u>498,288</u>	<u>486,509</u>	<u>488,439</u>
負債淨額		<u>(190,353)</u>	<u>(194,884)</u>	<u>(211,742)</u>
資本和儲備				
實收資本	18(b)	60,000	60,000	60,000
累計虧損		<u>(250,353)</u>	<u>(254,884)</u>	<u>(271,742)</u>
權益一虧絀總額		<u>(190,353)</u>	<u>(194,884)</u>	<u>(211,742)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

權益變動表

(以人民幣列示)

	實收資本 人民幣千元 附註18(b)	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	60,000	(222,730)	(162,730)
截至2015年12月31日止年度權益變動：			
年度虧損及其他全面收益	—	(27,623)	(27,623)
於2015年12月31日及2016年1月1日	60,000	(250,353)	(190,353)
截至2016年12月31日止年度權益變動：			
年度虧損及其他全面收益	—	(4,531)	(4,531)
於2016年12月31日及2017年1月1日	60,000	(254,884)	(194,884)
截至2017年12月31日止年度權益變動：			
年度虧損及其他全面收益	—	(16,858)	(16,858)
於2017年12月31日	<u>60,000</u>	<u>(271,742)</u>	<u>(211,742)</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
經營活動				
年度虧損		(27,623)	(4,531)	(16,858)
調整項目：				
投資物業估值(收益)/損失淨額	10	(16,387)	(16,348)	6,356
折舊	6(c)	459	459	473
減值損失	6(c)	4,992	1,872	12,981
物業及設備處置損失淨額	5	—	—	306
利息收入	6(a)	(2,912)	(2,232)	(90)
帶息借款利息	6(a)	45,703	40,473	32,615
所得稅	7	6,135	6,141	430
營運資本變動：				
應收賬款及其他應收款增加		(8,113)	(1,389)	(12,355)
應付賬款及其他應付款增加		10,099	11,781	1,673
投資活動產生的現金		12,353	36,226	25,531
已付所得稅		—	—	—
投資活動產生的現金淨額		12,353	36,226	25,531

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

截至12月31日止年度			
	2015	2016	2017
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動			
購置投資物業、物業及設備			
所指出的金	(1,494)	(2,096)	(204)
處置物業及設備收到的現金	—	—	770
應收第三方(增加)/減少淨額	13 (11,342)	(5,388)	23,091
已收利息	554	68	4,480
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(12,282)	(7,416)	28,137
融資活動			
取得帶息借款收到的現金	558,040	312,280	85,000
償還帶息借款支付的現金	(364,900)	(331,280)	(159,100)
應付關聯方(減少)/增加淨額	15 (13,965)	28,673	1,250
應付第三方(減少)/增加淨額	15 (68,082)	6,231	(16,543)
已付利息	14 (45,703)	(40,473)	(32,615)
銀行受限現金(增加)/減少額	14 (60,000)	—	60,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
融資活動產生/(所用)小現金淨額	5,390	(24,569)	(62,008)
現金和現金等價物增加/(減少)淨額	5,461	4,241	(8,340)
於1月1日的現金和現金等價物	5,658	11,119	15,360
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於12月31日的現金和現金等價物	14 11,119	15,360	7,020
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和呈列基準

根據二零一八年六月五日刊發的通知，貴公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州賣方」）手中收購杭州目標公司已發行的所有股本。作為交換，Vast Equity Investment Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立並由獨立第三方Mr. Suen全資擁有的企業）將收購貴公司位於中華人民共和國（「中國」）杭州的水果、蔬菜和海鮮批發市場業務。

杭州目標公司的全資附屬公司，杭州鴻輝農產品有限公司（「杭州鴻輝」）、杭州嘉取投資管理有限公司（「杭州嘉取」）和上海桐源投資管理有限公司（「上海桐源」）於2018年1月取得了杭州昌海的全部權益。

杭州昌海成立於2006年1月20日，並在杭州經營一個買賣雙方進行海鮮交易的海鮮批發市場（「該市場」）。該市場為賣家和買家（「交易商」）提供了一個買賣海鮮的實物平台（交易大廳）。杭州昌海負責該市場的經營和管理事宜，並向交易商收取租金和管理和行政服務費用。

截至歷史財務信息刊發日，杭州昌海未編製經審計法定財務報表。

該等歷史財務信息是按照適用的國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告準則》（此統稱包括《國際財務報告準則》和相關詮釋）編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列附註2。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。出於編製該等歷史財務信息的目的，除於截至二零一七年年十二月三十一日止的會計期間內尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，杭州昌海已在往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未於二零一八年一月一日開始的會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註24。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

於二零一七年十二月三十一日，杭州昌海的流動負債淨額為人民幣152,184,000元，包括為數人民幣71,446,000元（附註15）的應付關聯方款項，並於截至二零一七年十二月三十一日止年度內發生為數人民幣16,858,000元的虧損。儘管如此，由於杭州昌海的中間控股公司RenheInvestment Holding Company Limited，確定將在報告日結束後的十二個月內或在完成杭州收購之前持續為其提供財務支持，以保證其在到期時償還所有債務的能力，該等歷史財務信息仍舊以持續經營假設為基礎進行編製。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除附註2(d)會計政策所述按公允價值列賬的投資物業之外，編製本財務報告時是以歷史成本為基準。

(b) 估計和判斷的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的歷史財務信息時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本歷史財務信息有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記帳本位幣及列報貨幣

該等財務報表以人民幣列報，所有金額進位至最接近的千元人民幣。人民幣為杭州昌海主營業務的記賬本位幣。

(d) 投資物業

投資物業是指以賺取租賃收入及／或資本增值為目的而以租賃權益(參閱附註2(f))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末尚處於建造或開發過程且公允價值於期末不能可靠計量的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租賃收入是按照附註2(o)(i)所述方式入賬。

如果杭州昌海以經營租賃持有物業權益用以賺取租賃收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(f))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(f)。

(e) 物業及設備

(i) 確認與計量

物業、設備專案和經營租入固定資產改良支出以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註2(g)(ii))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關專案的成本和專案所在場地的恢復費，以及資本化的借款費用。

如果物業和設備專案的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為獨立的物業和設備專案(重要組成部分)分開入賬。

處置物業和設備專案所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額的差異而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備專案的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入杭州昌海，則替換成本於該物業或設備專案的賬面價值中確認，終止確認被替換部分的賬面價值。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值。單項資產的重要組成部分予以評估。如一項資產其中一部分的使用年限與剩餘部分不相同，則單獨對該部分計提折舊。

折舊按直線法在物業和設備各組成部分的預計可使用年限內於損益中確認。

當年與可比年度的預計可使用年限如下所示：

— 運輸工具	5年
— 辦公及其他設備	3-5年

折舊方法、使用年限和剩餘價值於每個報告日期接受複核，並進行適當修改。

(f) 租賃資產

如果杭州昌海把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 杭州昌海租賃資產的分類

對於杭州昌海以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州昌海，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州昌海，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

如果杭州昌海是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租賃在其產生的會計期間內在損益中列支。

(g) 資產減值

(i) 其他應收款減值

杭州昌海於每報告期末審閱已按成本或攤銷成本入賬的其他流動與非流動應收款，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括杭州昌海注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動。

如有任何這類證據存在，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就應收賬款、應收票據和其他應收款確認的減值損失而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當杭州昌海認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬款和應收票據，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

杭州昌海於各報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下物業及設備是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損已經不再存在或可能已經減少。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

— 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(h) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(g))後所得數額入賬；但如應收款為提供予關聯方或第三方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(i) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

(j) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款按公允價值初始確認。應付賬款及其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(l) 僱員福利**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在杭州昌海不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本時確認。

(m) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在權益中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於杭州昌海可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(d)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在杭州昌海有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：杭州昌海計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(n) 其他準備和或有負債

如果杭州昌海須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，杭州昌海便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果經營目標業務的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(o) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入杭州昌海，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租賃在賺取的會計期間內確認為收入。

(ii) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(iii) 利息和收入

利息收入是在產生時按實際利息法確認。

(iv) 分配

未上市企業投資的分配收入於股東收款權利成立時確認。

(p) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(q) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是杭州昌海的關聯方：

- (i) 控制或共同控制杭州昌海；
- (ii) 對杭州昌海有重大影響力；或
- (iii) 是杭州昌海或杭州昌海母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是杭州昌海的關聯方：

- (i) 該實體與杭州昌海隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為杭州昌海或作為杭州昌海關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
- (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員為杭州昌海或杭州昌海的母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註19。估計的不確定性的其他主要來源列示如下：

(a) 投資物業估值

如附註2(d)所述，落成投資物業及在建投資物業根據獨立的專業估值公司所執行的估值按公允價值入賬。

在確定投資物業的公允價值時，估值人員採用的估值方法涉及使用風險調整折現率對物業相關的預計現金流量進行折現。估值人員可能對風險調整折現率、預計市場租金增長和預計租用率，以及其他影響物業估值的因素作出調整。在建投資物業的估值是根據相關發展規劃估計其竣工時的公允價值，減去至完工還需產生的預計成本、融資成本和開發商就風險和利潤計提的準備金。在使用估值報告時，管理層運用了其判斷並認為估值方式反映了當前的市場情況。

(b) 呆壞賬減值損失

杭州昌海對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。杭州昌海的估計基於應收餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(c) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(g)(ii)所載的會計政策來確認減值損失。杭州昌海定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於杭州昌海資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。杭州昌海利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(d) 折舊

杭州昌海考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限折舊。杭州昌海定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於該等公司類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，杭州昌海將調整未來期間的折舊費用。

(e) 稅項

管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在歷史財務信息中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入

收入主要包括經營租賃租金收入。於往績記錄期間確認的收入數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租金收入	27,233	42,504	50,678

於往績記錄期間，杭州昌海的客戶群具有多元化特征，因此不存在交易佔杭州昌海收入10%以上的客戶。由杭州昌海客戶引起之信貸集中風險詳情載列於附註19。

分部報告

經營損益、資產和負債僅指蔬菜批發市場分部的唯一經營分部。杭州昌海的經營場所全部位於中國，因此並未呈列地區分部報告。

5 其他收益

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
管理和行政服務費收入	1,782	1,767	1,124
物業及設備處置損失淨額	—	—	(306)
	<u>1,782</u>	<u>1,767</u>	<u>818</u>

6 稅前虧損／(溢利)

稅前虧損／(溢利)已扣除／(計入)：

(a) 財務費用淨額

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
利息收入	2,912	2,232	90
付息借款利息	(45,703)	(40,473)	(32,615)
銀行手續費及其他	(23)	(57)	(30)
	<u>(42,814)</u>	<u>(38,298)</u>	<u>(32,555)</u>

(b) 員工開支

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	4,164	4,077	3,397
界定供款退休計劃供款	316	274	235
	<u>4,480</u>	<u>4,351</u>	<u>3,632</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
折舊(附註11)	459	459	473
經營租賃費用	4,713	6,226	5,392
維修及保養	1,682	1,529	1,890
減值損失	4,992	1,872	12,981

7 綜合損益及其他全面收益表所示的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表所示的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
當期稅項			
本年度準備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項			
暫時差異的產生和轉回(附註17)	<u>6,135</u>	<u>6,141</u>	<u>430</u>

杭州昌海在中國註冊成立且於往績記錄期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
稅前(虧損)/溢利	<u>(21,488)</u>	<u>1,610</u>	<u>(16,428)</u>
按照中國企業所得稅稅率計算稅前 (虧損)/溢利的名義稅項	(5,372)	403	(4,107)
不可扣減支出的稅項影響	4,695	1,585	3,674
未使用稅項虧損的稅項影響	<u>6,812</u>	<u>4,153</u>	<u>863</u>
實際稅務開支	<u>6,135</u>	<u>6,141</u>	<u>430</u>

8 董事酬金

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

9 最高酬金人士

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 投資物業

成本：	人民幣千元
於2015年1月1日	400,287
增置	1,025
公允價值調整	<u>16,387</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	417,699
增置	884
公允價值調整	<u>16,348</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	434,931
公允價值調整	<u>(6,356)</u>
於2017年12月31日	<u><u>428,575</u></u>

附註：

- (i) 杭州昌海擁有的所有投資物業均位於中國境內。
- (ii) 於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，所有投資物業已質押作為獲取帶息借款之擔保(附註16(c))。

(a) 投資物業的公允價值計量*(i) 公允價值層級*

下表呈列杭州昌海於各報告期末按經常基準所計量的物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。杭州昌海參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

歸入第三層級的公允價值計量

	截至12月31日止年度		
	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
持續的公允價值計量			
投資物業：			
一 中國	417,699	434,931	428,575

在往績記錄期間，杭州昌海採用第三層級估值計量投資物業。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。杭州昌海的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

杭州昌海所有投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行一邦盟匯駿評估及諮詢有限公司(「邦盟匯駿」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。杭州昌海的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各報告期末進行估值的假設和結果。

(ii) 第三層級公允價值計量的資料

	估值技術	不可觀察的輸入值	加權平均
投資物業—中國	現金流量折現法	風險調整折現率	2015：10.35% 2016：10.40% 2017：10.85%
		預計市場租金增長	2015：2.5% 2016：2.5% 2017：2.5%

位於中國的投資物業的公允價值，是以風險調整折現率折現與該等物業相關的預計現金流量來釐定。估值工作已計及各項物業的預計市場租金增長和租用率。所採用的折現率已因應該等建築物的質量和位置以及租戶信貸質量作出調整。公允價值計量與預計市場租金增長和租用率存在正值關係，但與風險調整折現率則存在負值關係。

11 物業及設備

	運輸工具 人民幣千元	辦公及 其他設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：			
於2015年1月1日	2,146	1,220	3,366
增置	—	469	469
於2015年12月31日及2016年1月1日	2,146	1,689	3,835
增置	1,182	30	1,212
於2016年12月31日及2017年1月1日	3,328	1,719	5,047
增置	—	204	204
處置	(2,299)	(1,013)	(3,312)
於2017年12月31日	1,029	910	1,939
累計折舊：			
於2015年1月1日	(1,753)	(725)	(2,478)
年內計提(附註6(c))	(280)	(179)	(459)
於2015年12月31日及2016年1月1日	(2,033)	(904)	(2,937)
年內計提(附註6(c))	(280)	(179)	(459)
於2016年12月31日及2017年1月1日	(2,313)	(1,083)	(3,396)
年內計提(附註6(c))	(282)	(191)	(473)
處置撤銷	1,742	494	2,236
於2017年12月31日	(853)	(780)	(1,633)
賬面淨值：			
於2015年12月31日	113	785	898
於2016年12月31日	1,015	636	1,651
於2017年12月31日	176	130	306

12 於一家聯營企業的權益

杭州昌海的聯營企業為一家不具有市場報價的未上市企業實體：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及已 繳足股本詳情 人民幣千元	所有權益比例			主營業務
			杭州昌海的 實際權益	杭州昌海 直接持有	杭州昌海 間接持有	
Hangzhou Owl Pawn Company Limited	中國 2010年5月7日	20,000	35%	35%	—	拍賣及典當

上述聯營企業按權益法在財務報表中列賬。

2010年5月7日，杭州昌海與其他獨立第三方在中國杭州聯合成立了一家從事拍賣和典當業務的企業— Hangzhou Owl Pawn Company Limited (「Hangzhou Owl Pawn」)。其中，杭州昌海向該聯營企業注資人民幣7,000,000元，取得其35%權益。由於經營業績不理想，於一家聯營企業的權益之賬面價值於歷史財務信息開始日已全部減值。

13 應收賬款及其他應收款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應收賬款(附註13(a))	3,339	2,856	712
應收第三方款項(附註(ii))	17,703	23,091	—
其他	2,358	4,522	1,650
	<u>23,400</u>	<u>30,469</u>	<u>2,362</u>

附註：

- (i) 所有應收賬款及其他應收款均預計於一年內收回。
- (ii) 上述應第三方款項為無擔保、無固定償還期限的免息款項。

(a) 賬齡分析

根據發票日期進行的應收賬款賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年之內	3,339	2,856	712

有關杭州昌海信貸政策的更多詳情請參閱附註19(a)。

(b) 應收賬款減值

應收賬款減值損失會採用準備賬來記錄，但杭州昌海認為收回的可能性極低時則除外。在這種情況下，減值損失將直接沖銷應收賬款數額(附註2(g))。

(c) 未減值應收賬款

既未逾期又未減值的預收款項主要與近期無違約記錄的廣大客戶相關。

14 貨幣資金及其他現金流信息

(a) 貨幣資金包括：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
手頭現金	148	229	50
銀行存款	70,971	75,131	6,970
貨幣資金	71,119	75,360	7,020
減：銀行受限現金(附註(i))	(60,000)	(60,000)	—
現金流量表內的現金及現金等價物	11,119	15,360	7,020

附註：

- (i) 於二零一五年及二零一六年十二月三十一日，銀行受限現金是指為數人民幣60,000,000元，已質押為獲取一家金融機構帶息借款之擔保的銀行存款(附註16(c))，並已於截至二零一七年十二月三十一日止年度內償還。

(b) 融資活動產生的負債的對賬：

	帶息借款 人民幣千元 (附註16)	應付關聯方 人民幣千元 (附註15)	應付第三方 人民幣千元 (附註15)	已付利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	382,640	55,488	82,613	—	520,741
融資現金流量變動：					
取得帶息借款所得現金	558,040	—	—	—	558,040
償還帶息借款所付現金	(364,900)	—	—	—	(364,900)
已付利息	—	—	—	(45,703)	(45,703)
應付關聯方減少淨額	—	(13,965)	—	—	(13,965)
應付第三方減少淨額	—	—	(68,082)	—	(68,082)
融資活動現金流量變動總額	193,140	(13,965)	(68,082)	(45,703)	65,390
其他變動：					
利息費用(附註6(a))	—	—	—	45,703	45,703
於2015年12月31日及 2016年1月1日	575,780	41,523	14,531	—	631,834
融資現金流量變動：					
取得帶息借款所得現金	312,280	—	—	—	312,280
償還帶息借款所付現金	(331,280)	—	—	—	(331,280)
已付利息	—	—	—	(40,473)	(40,473)
應付關聯方增加淨額	—	28,673	—	—	28,673
應付第三方增加淨額	—	—	6,231	—	6,231
融資活動現金流量變動總額	(19,000)	28,673	6,231	(40,473)	(24,569)
其他變動：					
利息費用(附註6(a))	—	—	—	40,473	40,473
於2016年12月31日及 2017年1月1日	556,780	70,196	20,762	—	647,738

	帶息借款 人民幣千元 (附註16)	應付關聯方 人民幣千元 (附註15)	應付第三方 人民幣千元 (附註15)	已付利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2016年12月31日及 2017年1月1日	556,780	70,196	20,762	—	647,738
融資現金流量變動：					
取得帶息借款所得現金	85,000	—	—	—	85,000
償還帶息借款所付現金	(159,100)	—	—	—	(159,100)
已付利息	—	—	—	(32,615)	(32,615)
應付關聯方增加淨額	—	1,250	—	—	1,250
應付第三方減少淨額	—	—	(16,543)	—	(16,543)
融資活動現金流量變動總額	(74,100)	1,250	(16,543)	(32,615)	(122,008)
其他變動：					
利息費用(附註6(a))	—	—	—	32,615	32,615
於2017年12月31日	482,680	71,446	4,219	—	558,345

15 其他應付款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付以下各方：(附註(i))			
— 關聯方	41,523	70,196	71,446
— 第三方	14,531	20,762	4,219
	56,054	90,958	75,665
其他應付款及預提費用			
— 應付押金(附註(ii))	13,489	16,938	15,620
— 其他應付稅項	884	1,015	807
	14,373	17,953	16,427
按攤銷成本計量的金融負債	70,427	108,911	92,092
預收款項	17,074	25,275	28,474
	87,501	134,186	120,566

所有應付賬款及其他應付款預計將於一年內償還或確認為收入或於接獲通知時償還。

附註：

- (i) 所有應付賬款及其他應付款均為無抵押、免息及無固定還款期限。
- (ii) 押金主要指批發商為優先獲得租約到期時更新租約、訂立新租約和確保合約執行的權利而支付的押金。

16 帶息借款

(a) 短期帶息借款分析載列如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
由投資物業作抵押並由第三方作擔保	17,500	5,000	7,500
由投資物業作抵押	—	1,000	—
由關聯方及一個第三方作擔保	—	8,000	—
	<u>17,500</u>	<u>14,000</u>	<u>7,500</u>
加：長期帶息借款的流動部分(附註16(b))	100,180	102,600	33,500
	<u>117,680</u>	<u>116,600</u>	<u>41,000</u>

(b) 長期帶息借款分析載列如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
由投資物業作抵押並由第三方作擔保	404,000	389,500	379,500
由投資物業作抵押	96,680	95,680	95,680
由銀行存款作質押	57,600	57,600	—
	<u>558,280</u>	<u>542,780</u>	<u>475,180</u>
減：長期帶息借款的流動部分(附註16(a))	(100,180)	(102,600)	(33,500)
	<u>458,100</u>	<u>440,180</u>	<u>441,680</u>

長期帶息借款的還款期如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年內	100,180	102,600	33,500
1年後但2年以內	113,600	48,500	68,500
2年後但5年以內	137,500	234,680	266,180
5年後	207,000	157,000	107,000
	<u>558,280</u>	<u>542,780</u>	<u>475,180</u>

- (c) 以下資產及其各自於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的賬面價值已被抵押為杭州昌海帶息借款的擔保：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
投資物業(附註10)	417,699	434,931	428,575
銀行存款(附註14)	60,000	60,000	—
	<u>477,699</u>	<u>494,931</u>	<u>428,575</u>

- (d) 於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日，杭州昌海為數人民幣580,760,000元、人民幣580,760,000元和人民幣523,160,000元的銀行授信額度分別動用了人民幣565,780,000元、人民幣548,780,000元和人民幣482,680,000元。
- (e) 杭州昌海的部分帶息借款須遵守金融機構借款安排中常見的約定條款。如果杭州昌海違反上述條款，上述借款須於接到通知時償還。於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日，杭州昌海未違反上述任何帶息借款相關條約。

17 財務狀況表所示的所得稅

- (a) 已確認遞延稅項負債：

	投資物業重估 人民幣千元 (附註7)
於2015年1月1日	34,053
計入損益	<u>6,135</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	40,188
計入損益	<u>6,141</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	46,329
計入損益	<u>430</u>
於2017年12月31日	<u><u>46,759</u></u>

- (b) 未確認遞延稅項資產

根據附註2(m)載列的會計政策，由於相關稅務轄區和實體獲得可用於彌補虧損的未來應納稅所得額的可能性不大，杭州昌海未就於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日數額分別為人民幣69,416,000元、人民幣90,642,000元和人民幣94,094,000元的未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可在自發生年度起的五年內結轉。

18 資本和儲備

(a) 分配

截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度內未作出任何分配。

(b) 實收資本

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
註冊及已繳足：			
於1月1日／12月31日	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>

所有股東有權收取不時宣派的股息，並且有權在杭州昌海股東大會上按照每持有1股可投1票的比例參與投票。所有股份在分佔本公司剩餘資產方面享有同等權益。

(c) 資本管理

杭州昌海管理資本的主要目的是保障其可持續經營，通過制定與風險水平相稱的租金和物業管理費用，確保以合理成本獲得融資渠道，從而為農業批發市場的運營提供資金，並為股東提供回報。

杭州昌海定期審核其資本架構，並積極監管本期及預期流動資金需求，以確保履行其義務和承諾。杭州昌海亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

杭州昌海以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。杭州昌海於往績記錄期間的策略為維持上述資本負債比率。杭州昌海於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的負債比率分別為112%，103%和110%。

杭州昌海無須遵守外部訂立的資本規定。

19 金融風險管理及金融工具的公允價值

杭州昌海在日常活動中面臨信用風險、流動性風險和利率風險。下文論述了杭州昌海所面臨的風險敞口，以及為管理該等風險所採用的風險管理政策和舉措。

(a) 信用風險

杭州昌海的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

杭州昌海未提供任何將使其面臨信貸風險的擔保。

更多關於其他應收款相關信貸風險敞口量化披露信息請參閱附註13。

(b) 流動性風險

杭州昌海的政策是定期監察本期和預期流動資金需求，以確保其維持充裕的現金儲備，並獲得大型金融機構承諾提供足夠的儲備資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表載列了杭州昌海的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及杭州昌海須支付的最早日期為準。

	於2015年12月31日訂約未折現現金流量					
	一年內或 按要求償還	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總額	賬面價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	70,427	—	—	—	70,427	70,427
帶息借款(附註16)	150,108	138,572	192,028	236,810	717,518	575,780
於2015年12月31日	<u>220,535</u>	<u>138,572</u>	<u>192,028</u>	<u>236,810</u>	<u>787,945</u>	<u>646,207</u>
	於2016年12月31日訂約未折現現金流量					
	一年內或 按要求償還	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總額	賬面價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	108,911	—	—	—	108,911	108,911
帶息借款(附註16)	148,724	75,637	299,677	174,615	698,653	556,780
於2016年12月31日	<u>257,635</u>	<u>75,637</u>	<u>299,677</u>	<u>174,615</u>	<u>807,564</u>	<u>665,691</u>
	於2017年12月31日訂約未折現現金流量					
	一年內或 按要求償還	1年以上 但2年內	2年以上 但5年內	5年以上	總額	賬面價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以攤銷成本計量的 金融負債(附註15)	92,092	—	—	—	92,092	92,092
帶息借款(附註16)	70,888	95,580	315,600	115,660	597,728	482,680
於2017年12月31日	<u>162,980</u>	<u>95,580</u>	<u>315,600</u>	<u>115,660</u>	<u>689,820</u>	<u>574,772</u>

(c) 利率風險

杭州昌海的利率風險主要來自付息借款。杭州昌海因浮動及固定利率借款而須分別承受現金流量利率風險及公允價值利率風險。

(i) 利率概況

下表詳述於報告期末杭州昌海付息借款的利率概況：

	於2015年12月31日		於2016年12月31日		於2017年12月31日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
固定利率借款：						
一帶息借款	5.22% – 15.00%	130,100	5.22% – 15.00%	118,100	5.23% – 5.44%	62,500
浮動利率借款：						
一帶息借款	6.48% – 8.36%	445,680	6.48% – 6.84%	438,680	6.48% – 6.84%	420,180
借款總額		<u>575,780</u>		<u>556,780</u>		<u>482,680</u>
固定利率借款佔借款 總額百分比		<u>23%</u>		<u>21%</u>		<u>13%</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，估計利率普遍上升／下降100個基點，加上所有其他變數保持不變，杭州昌海稅後虧損及累計虧損將因此分別增加／減少約人民幣4,457,000元、人民幣4,387,000元及人民幣4,202,000元。

以上敏感度分析假設杭州昌海於報告期末持有的浮動利率借款所產生的現金流量利率風險已經發生，其對於杭州昌海在除稅後虧損及累計虧損方面的影響，是基於每年有關利率變動對利息支出的影響作出估計。以上分析是按二零一五年、二零一六年及二零一七年的同一基準進行。

(d) 公允價值計量

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，杭州昌海並無以公允價值列賬的金融工具。杭州昌海按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額與其於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的公允價值區別不大。

20 經營租賃

(a) 杭州昌海作為出租人

根據不可撤銷的經營租賃協議，未來最低租賃收款總額如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
一年內	18,189	14,231	24,355
一年後但兩年內	2,667	1,164	1,914
兩年後但五年內	134	69	—
	<u>20,990</u>	<u>15,464</u>	<u>26,269</u>

杭州昌海根據經營租賃租出物業。該等租賃的初始期間通常為1至5年，在租賃到期後可以選擇續租並重新商定所有條款。該等租賃均不包括或有租金。

(b) 杭州昌海作為承租人

根據不可撤銷的經營租賃協議，杭州昌海的未來最低租賃付款總額如下：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
一年內	5,102	5,557	6,087
一年後但兩年內	5,557	6,087	6,375
兩年後但五年內	19,358	20,526	21,138
五年後	25,936	18,681	11,694
	<u>55,953</u>	<u>50,851</u>	<u>45,294</u>

杭州昌海根據經營租賃租入用於海鮮市場運營的物業。該等租賃初始期間通常為1至2年，全部條款在續租時須重新商定。

21 重大關聯方交易

除該等財務報表另有披露的結餘外，杭州昌海還訂立了以下重大關聯方交易：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付最終控股股東款項(減少)/增加淨額(附註15)	<u>(13,965)</u>	<u>28,673</u>	<u>1,250</u>

22 直接和最終控股公司

杭州昌海的董事認為杭州昌海於二零一七年十二月三十一的直接和最終控股公司為杭州嘉取。杭州嘉取不編製對外公開的財務報表。

23 報告期間後的非調整事項

於二零一八年一月二十五日，杭州鴻輝向杭州昌海注資人民幣99,360,000元並成為杭州昌海的直接控股公司。相應地，Vast Equity Investment Limited成為杭州昌海的最終控股公司。

24 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至歷史財務信息刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在歷史財務信息中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與杭州昌海有關的項目。

於以下日期或
之後開始的
會計期間生效

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日
《國際會計準則》第40號修訂「投資物業轉讓」	2018年1月1日

杭州昌海正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。截至日前為止，杭州昌海已針對這些新準則鑒定其可能對歷史財務信息帶來重要影響的部分，有關預計影響如下文論述。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初始採用期間產生的實際影響可能有變，因為評估工作是基於杭州昌海現有的資料完成。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。）《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認為及終止確認為及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。杭州昌海計劃免除可比信息的重述並在2018年1月1日確認對權益期初餘額的任何準則過渡調整。

新規定對杭州昌海財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《國際財務報告準則》第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特征而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有股息收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

杭州昌海已評估現時按攤餘成本計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認(不重分類至損益)。杭州昌海現時並無任務指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對杭州昌海造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若杭州昌海於2017年12月31日採納新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋因銷售貨物及提供服務而產生的收入)及《國際會計準則》第11號「建造合同」(其規定了建造合同收益的會計處理方法)。

根據迄今完成的評估，杭州昌海已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間：

杭州昌海的收入確認政策載於附註2(o)。目前，租金收入、佣金收入及提供服務產生的收入按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；

- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

杭州昌海已評估新的收入準則不太可能對如何確認收入造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(f)披露，杭州昌海現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。杭州昌海分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租賃費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租賃費用。

《國際財務報告準則》第16號將主要影響杭州昌海作為承租人租入的，且目前分類為經營租賃的物業、廠房及設備的會計處理方式。新會計模式的採用預計將增加杭州昌海的資產與負債，並影響租賃涵蓋會計期間內租賃費用在損益表中確認的時點。如附註20(b)所披露，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷的物業及設備租賃協議，杭州昌海的未來最低租賃付款為人民幣55,953,000元、人民幣50,851,000元和人民幣45,294,000元。大部分款項將於報告日結束後1至5年內償還或5年後償還。一旦採用《國際財務報告準則》第16號，杭州昌海需要就部分上述金額確認為租賃費用，並確認相關的使用權資產。杭州昌海需要執行更具體的分析，在考慮可行的權宜之計之適用性，調整從現在起至《國際財務報告準則》第16號採用止期間內訂立或終止的任何租賃，並考慮貼現影響之後，確定採用《國際財務報告準則》第16號後因經營租賃承擔而產生的新資產及新負債數額。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是/包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，杭州昌海將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，杭州昌海需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同/包含租賃的合同的決定。杭州昌海未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於杭州昌海是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續財務報表

杭州昌海自二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

根據於二零一八年六月五日刊發的通知，貴公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州賣方」）手中收購杭州目標公司（杭州昌海中間控股公司）已發行的所有股本。Vast Equity Investment Limited為一家於英屬維爾京群島註冊成立並由獨立第三方Mr. Suen全資擁有的企業。更多交易詳情請參閱該等歷史財務信息之附註1。

第四部分 杭州蔬菜及其附屬公司的會計師報告

下文屬報告第V-118至第V-153頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們於下文列明有關杭州蔬菜有限公司(「杭州蔬菜」)及其附屬公司(統稱「杭州蔬菜集團」)歷史財務信息的報告。該等財務歷史信息包括於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(統稱「歷史財務信息」)(統稱「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就計劃收購Wise Path Holdings Limited(「杭州目標公司」)已發行的所有股本以收購杭州水果、蔬菜、海鮮市場業務(「杭州收購」)，於二零一八年六月二十九日刊發的通知(「本通知」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師應考慮與該公司根據歷史財務信息附註1中的編製和呈列基準而編製、真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映杭州蔬菜集團及杭州蔬菜於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的財務狀況，以及杭州蔬菜集團於往績記錄期間的經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第V-118頁所述的相關財務報表作出任何調整。

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一八年六月二十九日

歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

杭州蔬菜集團往績記錄期間的綜合財務信息為編製本歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
收入	4	118,512	130,311	127,792
投資物業估值損失淨額	11	(240)	(270)	(130)
其他收入	5	5,335	5,168	5,343
行政費用		(41,608)	(42,379)	(41,381)
其他經營費用		(16,995)	(19,102)	(18,781)
經營溢利		65,004	73,728	72,843
融資收入		10,965	11,048	11,475
融資費用		(58)	(73)	(78)
融資收入淨額	6(a)	10,907	10,975	11,397
稅前溢利	6	75,911	84,703	84,240
所得稅	7	(18,895)	(21,536)	(21,166)
年度溢利		57,016	63,167	63,074
年度其他全面收益		—	—	—
本年度全面收益總額		57,016	63,167	63,074

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產				
物業及設備	10	78,739	72,826	71,010
投資物業	11	2,020	1,750	1,620
可供出售金融資產	13	12,000	20,700	10,000
遞延稅項資產	17(b)	—	—	15
		<u>92,759</u>	<u>95,276</u>	<u>82,645</u>
流動資產				
債務證券投資	12	18,490	30,000	10,000
可供出售金融資產	13	79,240	128,000	140,000
應收賬款和其他應收款	14	50,067	50,129	23,228
銀行存款和現金	15	74,190	34,003	41,273
		<u>221,987</u>	<u>242,132</u>	<u>214,501</u>
流動負債				
應付賬款和其他應付款	16	110,069	102,252	112,269
稅項	17(a)	4,299	16,040	15,104
		<u>114,368</u>	<u>118,292</u>	<u>127,373</u>
流動資產淨值		<u>107,619</u>	<u>123,840</u>	<u>87,128</u>
資產總值減流動負債		<u>200,378</u>	<u>219,116</u>	<u>169,773</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	17(b)	71	11	—
遞延收入		2,509	1,700	1,100
		<u>2,580</u>	<u>1,711</u>	<u>1,100</u>
資產淨值		<u>197,798</u>	<u>217,405</u>	<u>168,673</u>
資本和儲備				
實收資本	18(c)	72,600	72,600	72,600
儲備		125,198	144,805	96,073
總權益		<u>197,798</u>	<u>217,405</u>	<u>168,673</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	實收資本 人民幣千元 附註18(c)	中國法定儲備 人民幣千元 附註18(d)(i)	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	72,600	37,297	139,785	249,682
截至2015年12月31日				
止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	57,016	57,016
分派	—	—	(108,900)	(108,900)
於2015年12月31日和 2016年1月1日	72,600	37,297	87,901	197,798
截至2016年12月31日				
止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	63,167	63,167
分派	—	—	(43,560)	(43,560)
於2016年12月31日和 2017年1月1日	72,600	37,297	107,508	217,405
截至2017年12月31日				
止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	63,074	63,074
分派	—	—	(111,806)	(111,806)
於2017年12月31日	<u>72,600</u>	<u>37,297</u>	<u>58,776</u>	<u>168,673</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
經營活動				
年度溢利		57,016	63,167	63,074
調整項目：				
投資物業估值損失淨額	11	240	270	130
折舊	6(c)	7,640	6,449	6,418
政府補助		(810)	(809)	(600)
處置物業和設備的虧損淨額	5	26	11	3
融資收入	6(a)	(10,965)	(11,048)	(11,475)
所得稅	7	18,895	21,536	21,166
營運資金變動：				
應收賬款及其他應收款減少／(增加)		4,749	(62)	(99)
應付賬款及其他應付款增加／(減少)		15,574	(7,817)	1,865
經營活動產生的現金淨額		92,365	71,697	80,482
已付所得稅	17(a)	(18,322)	(9,855)	(22,128)
經營活動產生的現金淨額		74,043	61,842	58,354

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
投資活動				
購入物業和設備付款		(107)	(558)	(4,624)
處置物業和設備所得款項		11	11	19
處置投資物業所得款項	16	—	—	8,152
購入債務證券投資所付款項	12	(10,000)	(30,000)	(10,000)
贖回債務證券投資所得款項	12	58,250	10,000	30,000
購入可供出售金融資產所付款項	13	(587,940)	(381,700)	(729,421)
贖回可供出售金融資產所付款項	13	575,940	324,240	728,121
向關聯方作出之墊款	14/21	—	—	(23,000)
發放第三方委託貸款所付款項	14	(50,000)	—	—
償還第三方委託貸款	14	—	—	50,000
已收利息		10,965	11,048	11,475
投資活動(所用)/產生的現金淨額		<u>(2,881)</u>	<u>(66,959)</u>	<u>60,722</u>
融資活動				
分派	18(b)	<u>(108,900)</u>	<u>(43,560)</u>	<u>(111,806)</u>
融資活動所用的現金淨額		<u>(108,900)</u>	<u>(43,560)</u>	<u>(111,806)</u>
現金和現金等價物(減少)/增加淨額		(37,738)	(48,677)	7,270
於1月1日的現金和現金等價物		<u>120,418</u>	<u>82,680</u>	<u>34,003</u>
於12月31日的現金和現金等價物	15	<u><u>82,680</u></u>	<u><u>34,003</u></u>	<u><u>41,273</u></u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和呈列基準

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州賣方」）收購杭州目標公司發行的所有股本，以獲得杭州水果、蔬菜及海鮮批發市場業務。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有。

杭州目標公司的全資附屬公司杭州鴻輝農產品有限公司（「杭州鴻輝」）於二零一七年八月二十三日成立，用以收購杭州蔬菜的全部權益，該公司於二零零一年六月八日在杭州成立。

此前，杭州蔬菜集團一直在杭州營運蔬菜貿易市場（「市場」），為買家、賣家（「交易者」）提供交易的實體平台（貿易市場），進行蔬菜買賣。杭州蔬菜集團營運及管理市場並從交易者收取費用，包括佣金、租金、管理及行政服務費。

於本歷史財務信息日期，杭州蔬菜對下列附屬公司擁有直接利益。該等公司均為私營公司：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行及 繳足股本詳情	註冊發行/ 實收資本	杭州蔬菜集團 持有百分比		主營業務
				直接	間接	
杭州蔬菜物流有限公司	中國杭州 2006年12月4日	200,000	200,000	—	100%	蔬菜批發市場 營運

- (i) 實體官方名稱以中文為準，英文翻譯僅作證明。
- (ii) 杭州蔬菜及其附屬公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定審計由天健會計師事務所執行。

本歷史財務信息是按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用《國際財務報告準則》（此統稱包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》及相關詮釋）進行編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列於附註2。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。除截至二零一七年十二月三十一日止會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，杭州蔬菜集團已就往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未始於二零一七年一月一日會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註24。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

編製本財務報表時一般採用歷史成本進行計量，但投資物業以公允價值列示，相關解釋參閱附註2(f)中的會計政策。

(b) 判斷和估計的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的歷史財務信息時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的賬面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本歷史財務信息有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記賬本位幣及列報貨幣

綜合財務信息以人民幣列示，進位至最接近的千元人民幣。人民幣亦是杭州蔬菜集團開展主營業務的記賬本位幣。

(d) 附屬公司

附屬公司是指受杭州蔬菜集團控制的實體。控制，是指杭州蔬菜集團通過參與實體的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對實體的權力影響其回報金額。在判斷杭州蔬菜集團是否擁有對實體的權力時，杭州蔬菜集團僅考慮與實體相關的實質性權利(包括本集團自身所享有的及其他方所享有的實質性權利)。

於附屬公司的投資由控制開始日起至控制結束日止合併入綜合財務報表。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部份。

杭州蔬菜集團對於子公司不喪失控制權的權益變化作為權益性交易核算。據此在合併權益中，對控股股東及非控股股東權益金額進行調整，以反映相關權益變化，對商譽不會做調整也不確認當期損益。

當杭州蔬菜集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。

於杭州蔬菜的資產負債表中，除持有待售(或包括於持有待售的處置組)外，對附屬公司的投資按成本減去減值虧損列示(附註2(i))。

(e) 債務和權益證券投資

杭州蔬菜集團有關債務和權益證券投資(於附屬公司的投資除外)的政策如下：

除非確定初始確認債務和權益證券投資的公允價值與其交易價格不同，而該公允價值是以相同資產或負債於活躍市場的報價為證或以僅使用可觀察市場數據的估值技術為依據，否則，這些投資是以公允價值(即交易價格)初始列賬。除非在下文另有列明，成本包括應佔交易成本。這些投資其後按所屬分類以下列方式入賬：

持作買賣證券的投資劃歸為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益中確認。公允價值會在每個報告期末重新計量，由此產生的任何收益或虧損均在損益中確認。在損益中確認的淨收益或虧損不包括從這些投資賺取的分派或利息，有關分派或利息已分別按照附註2(p)(vi)和2(p)(iv)所載列的政策確認。

杭州蔬菜集團有明確的能力和意願持有至到期的有期債務證券，劃歸為「持有至到期證券」。持有至到期證券是以攤銷成本減去減值虧損(附註2(i))後入賬。

不屬以上任何一個分類的證券投資劃歸為可供出售證券。公允價值會在每個報告期末重新計量，由此產生的任何收益或虧損均在其他全面收益中確認，並且在權益中的公允價值儲備分開累計。例外情況是，當權益證券投資並無相同工具在活躍市場的報列市價，而且不能可靠地計量公允價值時，便會以成本減去減值虧損(附註2(i))後在財務狀況表中確認。以實際利率法計算得出的權益證券分派收入和債務證券利息收入，會分別按照附註2(p)(vi)和2(p)(iv)所載列的政策在損益中確認。債務證券的攤銷成本變動所產生的匯兌損益也在損益中確認。

這些債務與權益證券投資在終止確認或減值(附註2(i)(i))時，累計收益或虧損會由權益重新分類為損益。杭州蔬菜集團會在承諾購入／出售債務與權益證券投資或該等投資到期當日確認／終止確認有關投資。

(f) 投資物業

投資物業是指以賺取租賃收入及／或資本增值為目的而以租賃權益(參閱附註2(h))擁有或持有的土地及／或建築物，當中包括尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供日後用作投資物業的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末尚處於建造或開發過程且公允價值於期末不能可靠計量的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租賃收入是按照附註2(p)(ii)所述方式入賬。

如果杭州蔬菜集團以租賃持有物業權益用以賺取租賃收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(h))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(h)。

(g) 物業和設備**(i) 確認與計量**

物業、設備專案支出以成本減去累計折舊和累計減值損失(參閱附註2(i)(ii))計量。

成本包括購入資產直接應佔的開支。自建資產的成本包括材料成本和直接人工、為使資產投入運作狀態作擬定用途而產生的任何其他直接應佔成本、拆卸與搬運有關專案的成本和專案所在場地的恢復費，以及資本化的借款費用。

如果物業和設備專案的組成部分有不同的可用期限，這些項目會作為獨立的物業和設備專案分開入賬。

處置物業和設備專案所產生的損益以處置所得款項與物業和設備的賬面金額的差異而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備專案的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入杭州蔬菜集團，則替換成本於該物業或設備專案的賬面價值中確認，終止確認被替換部分的賬面價值。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值。單項資產的重要組成部分予以評估。如一項資產其中一部分的使用年限與剩餘部分不相同，則單獨對該部分計提折舊。

折舊是按照直線法，根據物業和設備各組成部分的預計使用年限進行損益確認。

當年度與可比年度的預計使用年限如下所示：

— 土地及建築物	10–40年
— 運輸工具	5–8年
— 辦公設備及其他	3–5年

折舊方法，使用年限及剩餘價值於每個報告日期接受檢討，並進行適當調整。

(h) 租賃資產

如果杭州蔬菜集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。在達成此項決定時，應以對有關安排的實質所作評估為準，不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 杭州蔬菜集團租賃資產的分類

對於杭州蔬菜集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州蔬菜集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州蔬菜集團，則劃歸為經營租賃。

(ii) 經營租賃費用

如果杭州蔬菜集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租賃在其產生的會計期間內在損益中列支。

(i) 資產減值

(i) 債務與權益證券投資和其他應收款的減值

已按成本或攤銷成本入賬的債務與權益證券投資和其他應收款於報告期末進行審閱，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括所注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動。

如有任何這類證據存在，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款和應收票據及其他應收款確認的減值虧損而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當杭州蔬菜集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬款及應收票據，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產減值

杭州蔬菜集團於報告期末檢視內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備及
- 杭州蔬菜在財務狀況報表中呈列的附屬公司的投資

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，也會每年估計其可收回數額。

一 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時,預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率,折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入,則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

一 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時,減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配,首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額,然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額;但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

一 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言,如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化,有關的減值虧損便會轉回;但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(j) 應付賬款和其他應收款

應付賬款和其他應收款按公允價值初始確認,其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(i))後所得數額入賬;但如應收款為提供予關聯方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下,應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(k) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬;但如折現影響並不重大,則按成本入賬。

(l) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金、存放於銀行的活期存款,以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大,並在購入後三個月內到期。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響,則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在杭州蔬菜集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(n) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在資產淨值中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在資產淨值中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於杭州蔬菜集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(f)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

遞延稅項資產的賬面金額於報告期末進行審閱。如果預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在經營杭州蔬菜集團的公司有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：杭州蔬菜集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或

不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(o) 其他準備和或有負債

如果杭州蔬菜集團或杭州蔬菜須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，本集團或本公司便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(p) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入杭州蔬菜集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 佣金收入

農業批發市場的租賃和管理佣金收入於農業批發市場內商品交易期間按直線法在損益中確認。

(ii) 經營租賃的租賃收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租賃在賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(iv) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利息法確認。

(v) 政府補助

當可以合理地確定杭州蔬菜集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內將政府補助初始確認。用於彌補杭州蔬菜集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補杭州蔬菜集團資產成本的補助確認為遞延收入，該遞延收入在該資產的可用期限內有系統地在損益中確認。

(vi) 分派

非上市投資的分派收入在股東收取款項的權利確立時確認。

(q) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是杭州蔬菜集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制該等公司；
- (ii) 對本該等公司有重大影響力；或
- (iii) 是該等公司或該等公司的母公司的關鍵管理人員。

(b) 如符合下列任何條件，即企業實體是杭州蔬菜集團的關聯方：

- (i) 該實體與杭州蔬菜集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為該等公司或作為該等公司關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。

(vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員為杭州蔬菜集團或杭州蔬菜集團的母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註19。估計的不確定性的其他主要來源列示如下：

(a) 呆壞賬減值損失

杭州蔬菜集團對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值損失進行估計。杭州蔬菜集團的估計基於應收餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值損失

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(i)(ii)所載的會計政策來確認減值損失。杭州蔬菜集團定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於杭州蔬菜資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。杭州蔬菜集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

杭州蔬菜集團考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限內折舊。杭州蔬菜集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於杭州蔬菜集團類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，杭州蔬菜集團將調整未來期間的折舊費用。

(d) 稅項

管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務報表中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入

收入主要包括來自批發市場的佣金收入和來自經營租賃的租賃收入。於往績記錄期間確認的收入的各項重要類別的數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
佣金收入	100,713	110,207	108,381
租賃收入	17,799	20,104	19,411
	<u>118,512</u>	<u>130,311</u>	<u>127,792</u>

於往績記錄期間，杭州蔬菜集團擁有多元化的客戶基礎，當中並無交易佔杭州蔬菜集團收入10%以上的客戶。與杭州蔬菜集團客戶有關的信貸集中風險載列於附註19。

分部報告

經營的溢利或虧損和資產及負債是指蔬菜批發市場分部的單一經營分部。杭州蔬菜的所有經營均在中國境內進行，因此並無呈報以地區為基礎的分部報告。

5 其他收入

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
管理和行政服務費收入	2,445	3,064	3,562
政府補助	2,916	2,115	1,784
處置物業和設備的虧損淨額	(26)	(11)	(3)
	<u>5,335</u>	<u>5,168</u>	<u>5,343</u>

6 稅前溢利

稅前溢利已扣除／(計入)：

(a) 融資收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
融資收入			
— 銀行存款的利息收入	3,037	633	313
— 發放第三方委託貸款的利息收入	3,511	2,780	1,352
— 債務證券和可供出售金融 資產投資的利息／分派收入	4,417	7,635	9,810
	<u>10,965</u>	<u>11,048</u>	<u>11,475</u>
融資費用			
— 銀行收費及其他	(58)	(73)	(78)
	<u>10,907</u>	<u>10,975</u>	<u>11,397</u>

(b) 員工開支

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	38,198	40,476	39,169
界定供款退休計劃供款	2,576	2,763	3,122
	<u>40,774</u>	<u>43,239</u>	<u>42,291</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
折舊(附註10)	7,640	6,449	6,418
維修及保養	1,570	2,899	2,642
核數師酬金	86	82	82

7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表所示的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
本期稅項			
本年度準備(附註17a)	19,115	21,631	21,205
以往年度準備過剩	(168)	(35)	(13)
	<u>18,947</u>	<u>21,596</u>	<u>21,192</u>
遞延稅項			
暫時差異的轉回和產生(附註17(b))	(52)	(60)	(26)
	<u>18,895</u>	<u>21,536</u>	<u>21,166</u>

杭州蔬菜及其附屬公司於中國境內成立，於往績記錄期間須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計溢利按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
稅前溢利	<u>75,911</u>	<u>84,703</u>	<u>84,240</u>
按照中國企業所得稅稅率計算稅前溢利 的名義稅項	18,977	21,176	21,060
毋須計稅支出的稅項影響	86	395	119
以往年度準備過剩	(168)	(35)	(13)
實際稅項支出	<u>18,895</u>	<u>21,536</u>	<u>21,166</u>

8 董事酬金

董事認為，呈報該等信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

9 最高薪金人士

董事認為，呈報該等信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 物業和設備

	土地和 建築物 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	辦公設備 和其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：					
於2015年1月1日	115,682	2,824	10,799	—	129,305
增置	—	—	107	—	107
處置	—	(228)	(15)	—	(243)
於2015年12月31日和2016年1月1日	115,682	2,596	10,891	—	129,169
增置	38	343	177	—	558
處置	—	(427)	—	—	(427)
於2016年12月31日和2017年1月1日	115,720	2,512	11,068	—	129,300
增置	—	919	178	3,527	4,624
轉入／(轉出)	1,270	—	2,257	(3,527)	—
處置	—	(243)	(447)	—	(690)
於2017年12月31日	116,990	3,188	13,056	—	133,234
累計折舊：					
於2015年1月1日	(34,879)	(1,962)	(6,155)	—	(42,996)
年度折舊(附註6(c))	(5,621)	(261)	(1,758)	—	(7,640)
出售時撥回	—	191	15	—	206
於2015年12月31日和2016年1月1日	(40,500)	(2,032)	(7,898)	—	(50,430)
年度折舊(附註6(c))	(5,429)	(181)	(839)	—	(6,449)
出售時撥回	—	405	—	—	405
於2016年12月31日和2017年1月1日	(45,929)	(1,808)	(8,737)	—	(56,474)
年度折舊(附註6(c))	(5,473)	(128)	(817)	—	(6,418)
出售時撥回	—	232	436	—	668
賬面淨值：					
於2017年12月31日	(51,402)	(1,704)	(9,118)	—	(62,224)
於2015年12月31日	75,182	564	2,993	—	78,739
於2016年12月31日	69,791	704	2,331	—	72,826
於2017年12月31日	65,588	1,484	3,938	—	71,010

11 投資物業

按公允價值：	人民幣千元
於2015年1月1日	2,260
公允價值調整	(240)
於2015年12月31日	2,020
公允價值調整	(270)
於2016年12月31日	1,750
公允價值調整	(130)
於2017年12月31日	1,620

註：

(i) 杭州蔬菜集團擁有的投資物業位於中國境內。

(a) 投資物業的公允價值計量

(i) 公允價值層級

下表呈列於各報告期末按經常基準所計量的投資物業公允價值。該等物業已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。杭州蔬菜集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值

持續公允價值計量	第二層級的公允價值計量截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
投資物業：			
— 中國	2,020	1,750	1,620

在往績記錄期間，投資物業採用第二層級估值進行計量。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。杭州蔬菜集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

杭州蔬菜集團的投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行一中和邦盟評估有限公司(「中和邦盟」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。杭州蔬菜集團的物業管理人和財務經理已與測量師討論在各報告期間進行估值的假設和結果。

(ii) 第二層級公允價值計量的資料

位於中國境內的投資物業的公允價值通過採用市場比較法根據公開市場數據中可比物業近期每平方米的銷售價格而確定。

12 債務證券投資

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
原期限在3個月以上	10,000	30,000	10,000
原期限在3個月以內(附註15)	8,490	—	—
	<u>18,490</u>	<u>30,000</u>	<u>10,000</u>

債務證券為中國境內金融機構發佈的具有固定或可變回報的保本型理財產品。債務證券根據附註2(e)和2(j)所載列的會計政策進行確認。

13 可供出售金融資產

可供出售金融資產為於信託機構的不保證本金或回報的投資。截至本歷史財務信息日期，已從截至二零一七年十二月三十一日止的結餘總額贖回人民幣96,300,000元。

14 應收賬款和其他應收款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應收賬款(附註14(a))	67	62	142
應收以下各方款項：			
— 關聯方(附註(ii))	—	—	23,000
— 第三方(附註(iii))	50,000	50,000	—
其他	—	67	86
	<u>50,067</u>	<u>50,129</u>	<u>23,228</u>

註：

- (i) 所有應收賬款和其他應收款預期可於一年內變現。
- (ii) 應收關聯方款項免息無抵押，且無固定還款期限。

- (iii) 結餘為人民幣50,000,000元的向第三方作出之無抵押墊款。該墊款於截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度的利率分別為固息7.8%、7.6%和5.5%。該等款項已於二零一七年六月二十一日全部償還。

(a) 賬齡分析

應收賬款按發票日期計算的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年以內	67	62	142

杭州蔬菜集團的信貸政策詳情載列於附註19(a)。

(b) 應收賬款的減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非杭州蔬菜集團認為收回的可能性極低，否則會將減值虧損的數額直接沖銷應收賬款(參閱附註2(i))。

(c) 沒有減值的應收賬款

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的眾多客戶有關。

15 銀行存款和現金及其他現金流量資料

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
現金	5,986	4,367	15,406
銀行存款	68,204	29,636	25,867
銀行存款和現金	74,190	34,003	41,273
加：原期限在3個月以內的債務證券投資(附註12)	8,490	—	—
綜合現金流量表所示的現金和現金等價物	<u>82,680</u>	<u>34,003</u>	<u>41,273</u>

於截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止年度，杭州蔬菜集團的融資活動產生的債務沒有發生變動。

16 應付賬款和其他應付款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付賬款			
— 應付批發商款項(附註16(a))	60,316	58,434	64,726
其他應付款和應計費用			
— 應付押金(附註(i))	9,151	13,131	16,958
— 應付薪金和福利開支	11,812	14,318	10,891
— 其他應交稅費	9,121	369	196
— 其他	8,148	8,077	4,115
	38,232	35,895	32,160
按攤銷成本計量的金融負債	98,548	94,329	96,886
預收款項			
— 租賃收入	11,521	7,923	7,231
— 處置所得款項(附註(ii))	—	—	8,152
	110,069	102,252	112,269

所有應付賬款和其他應付款均預期將於一年內償還或確認為收入或按要求償還。

註：

- (i) 押金主要為批發商為獲取續期到期經營合同、簽訂新經營合同和確保合同執行的權利而支付的押金。
- (ii) 於二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜與當地政府簽訂一份處置協議，以處置其於杭州市擁有的一片土地(「處置」)。於二零一七年十二月三十一日，該土地的賬面價值為人民幣1,620,000元(附註11)。根據該協議，處置所得款項總額為人民幣20,810,000元，其中於二零一七年十二月三十一日，當地政府已預先支付款項人民幣8,152,000元。截至本歷史財務信息日期止，上述交易已完成。

(a) 賬齡分析

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年以內	60,316	58,434	64,726

17 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合財務狀況表所示的本期稅項為：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
於1月1日	3,674	4,299	16,040
本年度準備(附註7(a))	19,115	21,631	21,205
以往年度準備過剩(附註7(a))	(168)	(35)	(13)
已付所得稅	<u>(18,322)</u>	<u>(9,855)</u>	<u>(22,128)</u>
於12月31日	<u>4,299</u>	<u>16,040</u>	<u>15,104</u>

(b) 已確認遞延稅項資產和負債：

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／負債及其於二零一五、二零一六和二零一七年的變動如下所示：

	投資物業重估 人民幣千元
於2015年1月1日	(123)
在損益中列支(附註7(a))	<u>52</u>
於2015年12月31日和2016年1月1日	(71)
在損益中列支(附註7(a))	<u>60</u>
於2016年12月31日和2017年1月1日	(11)
在損益中列支(附註7(a))	<u>26</u>
於2017年12月31日	<u>15</u>

18 資本和儲備

(a) 杭州蔬菜權益變動

杭州蔬菜集團綜合權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。杭州蔬菜於往績記錄期間的權益變動詳情如下：

	實收資本 人民幣千元 (附註18(c))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註18(d)(i))	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	72,600	37,297	33,115	143,012
截至2015年12月31日 止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	96,483	96,483
分派	—	—	(108,900)	(108,900)
於2015年12月31日和 2016年1月1日	72,600	37,297	20,698	130,595
截至2016年12月31日 止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	58,115	58,115
分派	—	—	(43,560)	(43,560)
於2016年12月31日和 2017年1月1日	72,600	37,297	35,253	145,150
截至2017年12月31日 止年度權益變動：				
年度溢利及其他全面收益	—	—	97,347	97,347
分派	—	—	(111,806)	(111,806)
於2017年12月31日	<u>72,600</u>	<u>37,297</u>	<u>20,794</u>	<u>130,691</u>

(b) 分派

屬於以往財政年度，並於往績記錄期間核准的應付杭州蔬菜權益股東的分派。

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
本年度內核准的以往財政年度的末期分派	<u>108,900</u>	<u>43,560</u>	<u>111,806</u>

(c) 實收資本

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已註冊及繳足：			
於1月1日／12月31日	<u>72,600</u>	<u>72,600</u>	<u>72,600</u>

所有股東有權收取不時宣派的分派，並且有權在杭州蔬菜股東大會上按照每持有一股可投一票的比例參與投票。所有股份在分佔杭州蔬菜集團剩餘資產方面享有同等權益。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 中國法定儲備

根據組成杭州蔬菜集團的中國附屬公司之組織章程，中國法定儲備的撥備是根據中國會計規則和法規以除稅後溢利的一定比例進行釐定。該等撥款的比例是由杭州蔬菜集團的董事決定。杭州蔬菜集團須根據相關中國法規將其除稅後溢利的10%轉撥至中國法定儲備。當累積法定儲備基金達到註冊資本的50%時，無須再確認轉撥。該等中國法定儲備可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，且除清算事項外不得進行分配。

(e) 資本管理

杭州蔬菜集團管理資本的主要目的是保障杭州蔬菜集團可持續經營，能夠通過制定與風險水平相當的佣金收入、租金和物業管理服務價格及通過確保以合理成本獲得融資，從而為農業批發市場的運營提供資金，並為股東提供回報。

杭州蔬菜集團定期審核其資本架構，並積極監管本期及預期流動資金需求，以確保履行其義務和承諾。杭州蔬菜集團亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

杭州蔬菜集團以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。杭州蔬菜集團於往績記錄期間的槓桿率為零。

杭州蔬菜或其附屬公司均無需遵循的外部強制性資本要求。

19 金融工具的金融風險管理和公允價值

杭州蔬菜集團須在正常業務過程中承受信貸和流動資金風險。杭州蔬菜集團對這些風險的承擔額以及為管理這些風險所採用的金融風險管理政策和慣常做法載列於下文。

(a) 信貸風險

杭州蔬菜集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款以及債務與權益證券投資。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

杭州蔬菜集團沒有提供任何其他可能令杭州蔬菜集團承受信貸風險的擔保。

有關承受因應收賬款及其他應收款所產生的信貸風險的進一步定量披露內容載列於附註14。

(b) 流動資金風險

杭州蔬菜集團的政策是定期監察當前和預期的流動資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和獲得大型金融機構承諾提供足夠的備用資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表詳述了杭州蔬菜集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及杭州蔬菜集團須支付的最早日期為準。

	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	訂約未折現 現金流量— 年內或按 要求償還 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元	訂約未折現 現金流量— 年內或按 要求償還 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元	訂約未折現 現金流量— 年內或按 要求償還 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
按攤銷成本計量的 金融負債(附註16)	98,548	98,548	94,329	94,329	96,886	96,886

(c) 公允價值計量

於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日，並無按公允價值入賬的金融工具。按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額，與其於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的公允價值分別不大。

20 經營租賃承擔

(a) 出租

本集團根據不可解除的租賃在日後應收的最低租賃收入總數如下：

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	4,216	4,420	4,637
1年後但2年內	4,420	4,637	3,850
2年後但5年內	8,639	4,003	153
	<u>17,275</u>	<u>13,060</u>	<u>8,640</u>

杭州蔬菜集團以經營租賃租出其物業。這些租賃一般初步為期一至七年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。各項租賃均不包含或有租金。

21 重大關聯方交易

除載於本財務報表別處的結餘外，杭州蔬菜集團還簽訂了以下重大關聯方交易：

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向同系附屬公司作出之墊款(附註14)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,000</u>

22 杭州蔬菜財務狀況表

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	20,000	20,000	20,000
物業及設備	6,355	5,661	5,929
投資物業	2,020	1,750	1,620
可供出售金融資產	6,000	20,700	10,000
遞延稅項資產	—	—	15
	<u>34,375</u>	<u>48,111</u>	<u>37,564</u>
流動資產			
債務證券投資	8,490	—	—
可供出售金融資產	52,000	52,000	105,000
應收賬款和其他應收款	50,000	50,016	15
銀行存款和現金	12,609	12,958	6,424
	<u>123,099</u>	<u>114,974</u>	<u>111,439</u>
流動負債			
應付賬款和其他應付款	26,480	17,551	17,669
稅項	119	373	643
	<u>26,599</u>	<u>17,924</u>	<u>18,312</u>
流動資產淨值	<u>96,500</u>	<u>97,050</u>	<u>93,127</u>
資產總值減流動負債	<u>130,875</u>	<u>145,161</u>	<u>130,691</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	71	11	—
遞延收入	209	—	—
	<u>280</u>	<u>11</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>130,595</u>	<u>145,150</u>	<u>130,691</u>
資本和儲備			
實收資本	72,600	72,600	72,600
儲備	57,995	72,550	58,091
權益總額	<u>130,595</u>	<u>145,150</u>	<u>130,691</u>

23 直接和最終控股公司

於二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜的董事認為杭州蔬菜的直接和最終控股公司分別為杭州鴻輝和北京寶榮投資控股有限公司。這兩家公司均不編製對外公開的財務報表。

24 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至本綜合財務報表刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在本綜合財務報表中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與杭州蔬菜集團有關的項目。

	在以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日

杭州蔬菜集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。截至日前為止，集團已針對這些新準則鑒定其可能對財務信息帶來重要影響的部分，有關預計影響如下文論述。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初始採用期間產生的實際影響可能有變，因為評估工作是基於杭州蔬菜集團現有的資料完成。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。）《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認為及終止確認為及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。杭州蔬菜集團計劃免除可比信息的重述並在2018年1月1日確認對權益期初餘額的任何準則過渡調整。

新規定對杭州蔬菜集團綜合財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

《國際財務報告準則》第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特徵而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有股息收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

杭州蔬菜集團已評估現時按攤餘成本計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認(不重分類至損益)。杭州蔬菜集團現時並無任務指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對杭州蔬菜集團造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若杭州蔬菜集團於2017年12月31日採納新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋因銷售貨物及提供服務而產生的收入)及《國際會計準則》第11號「建造合同」(其規定了建造合同收益的會計處理方法)。

根據迄今完成的評估，杭州蔬菜集團已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間：

杭州蔬菜集團的收入確認政策載於附註2(p)。目前，租金收入按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

杭州蔬菜集團已評估新的收入準則，認為其不太可能對收入確認方式造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(h)披露，杭州蔬菜集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。杭州蔬菜集團分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的"使用權"資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租賃費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租賃費用。

《國際財務報告準則》第16號不會對杭州蔬菜集團的會計處理方法產生主要影響。杭州蔬菜集團不作為承租人持有物業、廠房和設備的租賃協議。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是/包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，杭州蔬菜集團將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，杭州蔬菜集團需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同/包含租賃的合同的決定。杭州蔬菜集團未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於杭州蔬菜集團是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續綜合財務報表

自二零一七年十二月三十一日，杭州蔬菜及其附屬公司並無編製經審核財務報表。

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited (「杭州賣方」)收購杭州目標公司，即杭州蔬菜的中間控股公司發行的所有股本。杭州賣方於英屬維爾京群島註冊成立，由獨立第三方Suen先生全資擁有。相關詳情載列於本歷史財務信息附註1。

第五部分 杭州果品及其附屬公司的會計師報告

下文屬報告第V-156至第V-196頁所載列的正文，供載入本通知而編製，並由本公司的申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出。



歷史財務信息會計師報告書 致人和商業控股有限公司全體股東

引言

我們於下文列明有關杭州果品集團有限公司(簡稱「杭州果品」)及其附屬公司(以下統稱「杭州果品集團」)歷史財務信息的報告。該等歷史財務信息包括於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以及截至二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日止各年度(「往績記錄期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「歷史財務信息」)。此歷史財務信息載入於人和商業控股有限公司(「貴公司」)就擬定收購Wise Path Holdings Limited(「杭州目標公司」)所有已發行股本以及其於杭州的水果、蔬菜及海鮮市場業務(「杭州收購事項」)於二零一八年六月二十九日刊發的公告(「本公告」)。

董事就歷史財務信息須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準編製真實而公允的歷史財務信息，並負責董事認為編製歷史財務信息所必需的有關內部監控，以確保有關財務信息不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務信息作出意見並向貴方報告。我們是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函呈報業務準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行了我們的程序。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行相關工作以獲取該等歷史財務信息是否不存在重大錯誤陳述的合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務信息所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務信息存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，會計師考慮與該公司編製真實而公允的歷史財務信息相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價歷史財務信息的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證是充足和適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告的目的而言，該等歷史財務信息已根據歷史財務信息附註1載列的編製和呈列基準真實而公平地反映杭州果品集團於二零一五年、二零一六年和二零一七年十二月三十一日的綜合財務狀況及杭州果品集團於往績記錄期間的綜合經營成果和現金流量。

「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關事項的報告

調整

編製歷史財務信息時，未對第V-156頁所述的相關財務報表作出任何調整。

執業會計師

香港中環
遮打道十號
太子大廈八樓

二零一八年六月二十九日

歷史財務信息

下文載列的歷史財務信息為本會計師報告書的組成部分。

杭州果品集團往績記錄期間的綜合財務報表為編製歷史財務信息的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》執行了審計程序(「相關財務報表」)。

綜合損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	截至12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
收入	4	156,610	158,609	163,212
銷售成本		<u>(6,147)</u>	<u>(7,135)</u>	<u>(3,636)</u>
利潤總額		150,463	151,474	159,576
投資物業估值收益淨值	11	2,500	6,400	7,000
其他所得	5	636	2,384	3,617
行政費用		(22,505)	(101,988)	(24,763)
其他經營費用		<u>(91,245)</u>	<u>(98,285)</u>	<u>(95,898)</u>
經營溢利／(虧損)		<u>39,849</u>	<u>(40,015)</u>	<u>49,532</u>
融資所得		4,846	4,225	5,870
融資費用		<u>(4,067)</u>	<u>(2,965)</u>	<u>(3,989)</u>
融資所得淨值	6(a)	<u>779</u>	<u>1,260</u>	<u>1,881</u>
應佔聯營公司虧損	12	<u>—</u>	<u>(706)</u>	<u>—</u>
稅前溢利／(虧損)	6	40,628	(39,461)	51,413
所得稅	7	<u>(9,517)</u>	<u>(10,011)</u>	<u>(13,301)</u>
年度溢利／(虧損)		31,111	(49,472)	38,112
年度其他全面收益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年度全面收益總額		<u>31,111</u>	<u>(49,472)</u>	<u>38,112</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產				
物業和設備	10	277,472	269,202	262,788
投資物業	11	69,500	75,900	82,900
聯營公司權益	12	—	—	—
		<u>346,972</u>	<u>345,102</u>	<u>345,688</u>
流動資產				
債務證券投資	13	—	—	54,010
應收賬款和其他應收款	14	8,844	32,747	22,370
銀行存款和現金	15	159,158	136,756	195,514
		<u>168,002</u>	<u>169,503</u>	<u>271,894</u>
流動負債				
應付賬款和其他應付款	16	118,741	163,262	270,583
帶息借款	17	15,050	40,000	30,000
稅項	18	9,134	6,420	1,404
		<u>142,925</u>	<u>209,682</u>	<u>301,987</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>25,077</u>	<u>(40,179)</u>	<u>(30,093)</u>
資產總額減流動負債		<u>372,049</u>	<u>304,923</u>	<u>315,595</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	18	14,390	16,136	18,067
資產淨值		<u>357,659</u>	<u>288,787</u>	<u>297,528</u>
資本和儲備				
實收股本	19(c)	90,000	120,000	120,000
儲備	19(d)	267,659	168,787	177,528
權益總額		<u>357,659</u>	<u>288,787</u>	<u>297,528</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	實收股本 人民幣千元 附註19(c)	中國 法定儲備 人民幣千元 附註19(d)(i)	其他儲備 人民幣千元 附註19(d)(ii)	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	30,000	26,710	(1,250)	253,993	309,453
截止2015年12月31日止 年度權益變動：					
年度溢利及其他全面收益	—	—	—	31,111	31,111
出資額	60,000	—	(2,600)	—	57,400
儲備撥備	—	2,545	—	(2,545)	—
分派	—	—	—	(40,305)	(40,305)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	90,000	29,255	(3,850)	242,254	357,659
截止2016年12月31日 止年度權益變動：					
年度虧損及其他全面收益	—	—	—	(49,472)	(49,472)
出資額	30,000	—	(10,400)	—	19,600
分派	—	—	—	(39,000)	(39,000)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	120,000	29,255	(14,250)	153,782	288,787
截止2017年12月31日止 年度權益變動：					
年度溢利及其他全面收益	—	—	—	38,112	38,112
儲備撥備	—	3,827	—	(3,827)	—
分派	—	—	—	(29,371)	(29,371)
於2017年12月31日	120,000	33,082	(14,250)	158,696	297,528

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

綜合現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	截止12月31日止年度		
		2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
經營活動				
年度溢利／(虧損)		31,111	(49,472)	38,112
調整項目：				
投資物業估值收益淨值	11	(2,500)	(6,400)	(7,000)
聯營公司權益虧損	12	—	706	—
減值虧損	6(c)	—	79,294	—
折舊	6(c)	10,254	10,967	11,093
處置物業和設備虧損淨值	5	225	17	84
利息收入	6(a)	(4,846)	(4,225)	(5,870)
帶息借款之利息	6(a)	4,064	2,345	3,094
所得稅	7	9,517	10,011	13,301
營運資本變動：				
應收賬款和其他應收款減少／(增加)		64,179	(1,053)	2,377
應付賬款和其他應付款(減少)／增加		(59,980)	14,521	(5,315)
經營活動產生的現金淨額		52,024	56,711	49,876
已付所得稅	18(a)	(8,030)	(10,979)	(16,386)
經營活動產生的現金淨額		43,994	45,732	33,490

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

截止12月31日止年度			
	2015	2016	2017
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動			
購入物業和設備付款	(7,374)	(2,726)	(4,866)
處置物業和設備所得款項	17	12	103
處置投資物業所得款項	16	—	142,636
收購聯營公司付款	12	(30,000)	—
收購按金付款	14	—	(10,000)
向聯營公司支付的墊款	—	(50,000)	—
應收第三方款項(增加)/減少淨額	14	(1,950)	16,150
關聯方償還款項	14	2,000	1,850
購買債務證券投資付款	13	—	(4,010)
已收利息	4,846	4,225	5,870
	<u>4,846</u>	<u>4,225</u>	<u>5,870</u>
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(4,461)	(101,339)	147,733
融資活動			
出資	57,400	19,600	—
已付分派	(40,305)	(9,000)	(59,371)
帶息借款所得款項	31,000	40,000	50,000
償還帶息借款	(55,950)	(15,050)	(60,000)
已付利息	(4,064)	(2,345)	(3,094)
	<u>(4,064)</u>	<u>(2,345)</u>	<u>(3,094)</u>
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(11,919)	33,205	(72,465)
現金和現金等價物增加/(減少)淨額	27,614	(22,402)	108,758
於1月1日的現金和現金等價物	131,544	159,158	136,756
於12月31日的現金和現金等價物	15	159,158	136,756
	<u>159,158</u>	<u>136,756</u>	<u>245,514</u>

隨附的附註屬本歷史財務信息的一部分。

歷史財務信息附註

1 歷史財務信息的編製和列報基準

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州供應商」）收購杭州目標公司所有已發行股本，Vast Equity Investment Limited是一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由獨立第三方Suen先生全資擁有。本公司通過本收購事項以收購中國人民共和國（「中國」）杭州市之水果、蔬菜及海鮮批發市場業務。

杭州目標公司的全資附屬公司—杭州昭融農產品有限公司（「杭州昭融」）於二零一七年四月十八日在杭州成立。杭州果品於二零零一年六月十八日在註冊成立，而杭州昭融正是為了收購其80%權益而成立。

杭州果品集團於中國杭州經營水果批發市場（「市場」），賣家與買家於該市場中進行水果產品交易。該市場為賣家與買家（「貿易商」）提供一個實體平台（以交易大廳的形式）以銷售和購買水果。杭州果品集團經營和管理該市場，並向貿易商收取諸如佣金收入、租賃收入、管理及行政服務費等各種收入。

此外，杭州果品之附屬公司—杭州果品投資管理合夥企業、杭州果品電子商務發展有限公司、杭州果品超市有限公司及杭州果品配送有限公司主要從事電子商務、物流配送以及超市業務等與杭州果品集團不相類似的業務（「其他業務」），且該等業務已於本歷史財務信息當日進行處置。

杭州果品集團的歷史財務信息僅就杭州收購事項編製，以載入本公司公告中。為編製杭州果品擁有和經營且本公司即將通過杭州收購事項收購的杭州果品集團之歷史財務信息，已排除其他業務的資產、負債及經營業績。其他業務由獨立管理人員進行管理，且本公司董事認為該等其他業務已與杭州果品集團進行明確的界定劃分。由於其他業務被排除，其他業務的資產淨值被計入杭州果品集團歷史財務信息之其他儲備中。

於本歷史財務信息日，杭州果品擁有以下附屬公司的直接權益，且該附屬公司為私營公司。

公司名稱	註冊成立 地點及日期	註冊資本， 已發行 股本及繳足 股本詳情	權益持有百分比		主營業務
			直接	間接	
Hangzhou Fruit-products Wholesale Co., Ltd. 杭州果品批發有限公司	中國，杭州 2006年5月23日	100,000	—	80%	水果批發 及零售

- (i) 該實體的正式名稱為中文，該實體名稱的英文翻譯僅供參考。
- (ii) 杭州果品及其附屬公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的法定審計是由浙江中信會計師事務所有限公司執行。

組成杭州果品集團的所有公司均以十二月三十一日為財政年度年結日。

本歷史財務信息是按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用《國際財務報告準則》(此統稱包括所有適用的單項《國際財務報告準則》、《國際會計準則》和相關詮釋)進行編製。有關所採用的主要會計政策詳情載列於附註2。

國際會計準則委員會頒佈了若干新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。除截至二零一七年十二月三十一日止會計年度尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，杭州果品集團已就往績記錄期間採用所有適用的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。已經發行但尚未始於二零一七年一月一日會計期間生效的經修訂和新訂會計準則和詮釋載列於附註26。

本歷史財務信息亦符合《香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則》的適用披露規定。

載列於下文的會計政策已應用於本歷史財務信息列示的所有期間。

截至二零一七年十二月三十一日，杭州果品集團的流動負債淨額為人民幣30,093,000元。儘管存在上述情況，但本歷史財務信息乃按持續經營基準編製，其中原因為杭州果品集團的中介控股公司一人和投資控股股份有限公司已確認將於報告期末後或完成杭州收購事項前向杭州果品集團提供持續的財務支持，以使其能夠於到期時償還負債。因此，貴公司認為按持續經營基準編製本財務報表乃為合適。

2 主要會計政策

(a) 計量基準

除於主要會計政策附註2(h)載列的投資物業是按公允價值入賬外，編製本財務報表時是以歷史成本作為計量基準。

(b) 判斷和估計的使用

管理層需在編製符合《國際財務報告準則》的財務報表時作出會對會計政策的應用，以及資產、負債、收入和支出的報告數額構成影響的判斷、估計和假設。這些估計和相關假設是根據以往經驗和管理層因應當時情況認為合理的多項其他因素作出的，其結果構成了管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債的眼面值時所作出判斷的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂只是影響某一期間，其影響便會在該期間內確認；如果修訂對當前和未來期間均有影響，則在作出修訂的期間和未來期間確認。

有關管理層在應用《國際財務報告準則》時所作出對本財務報表有重大影響的判斷，以及主要的估計數額不確定因素的討論內容，載列於附註3。

(c) 記賬本位幣及列報貨幣

綜合財務報表以人民幣列示，進位至最接近的千元人民幣。人民幣亦是開展杭州果品集團主營業務的附屬公司之記賬本位幣。

(d) 附屬公司

附屬公司是指受杭州果品集團控制的實體。當杭州果品集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則杭州果品集團控制該實體。在評估杭州果品集團是否擁有上述權力時，僅考慮(杭州果品集團和其他方所持有的)實質權利。

於附屬公司的投資由控制開始當日至控制終止當日在綜合財務報表中合併計算。集團內部往來的結餘、交易和現金流量，以及集團內部交易所產生的任何未變現溢利，會在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所引致未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，但抵銷額只限於沒有證據顯示已出現減值的部分。

杭州果品集團於附屬公司的權益變動，如不會導致喪失控制權，便會按權益交易列賬，並在綜合權益項目中調整控股及非控股權益的數額，以反映相對權益的變動，但不會調整商譽，亦不會確認損益。

當杭州果品集團喪失於附屬公司的控制權時，按出售有關附屬公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。

杭州果品集團財務狀況表所示於附屬公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註2(k))後入賬，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。

(e) 聯營公司

聯營公司是指杭州果品集團對其有重大影響，但沒有控制或共同控制其管理層的實體；重大影響包括參與其財務和經營決策。

於聯營公司的投資是按權益法記入歷史財務信息，但劃歸為持有待售(或已計入劃歸為持有待售的處置組合)的投資除外。按照權益法，有關投資以成本初始入賬，並就杭州果品集團於收購日所佔被投資公司可辨別資產淨值的公允價值超過投資成本的數額(如有)作出調整，然後就杭州果品集團所佔被投資公司資產淨值的收購後變動以及與這些投資有關的任何減值虧損作出調整(參閱附註2(k))。於收購日超過成本的任何數額、杭州果品集團期間內所佔被投資公司的收購後稅後業績和任何減值虧損在綜合損益及全面收益表中確認，而杭州果品集團所佔被投資公司的收購後稅後其他全面收益項目則在綜合損益及其他全面收益表中確認。

當杭州果品集團對聯營公司承擔的虧損額超過其所佔權益時，杭州果品集團所佔權益便會減少至零，並且不再確認額外虧損；但如杭州果品集團須履行法定或推定義務，或代被投資公司作出付款則除外。就此而言，杭州集團所佔權益是以按照權益法計算投資的賬面金額，以及實質上構成杭州果品集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

杭州果品集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現損益，均按杭州果品集團於被投資公司所佔的權益比率抵銷；但如有未變現虧損證明已轉讓資產出現減值，則會即時在損益中確認。

如果於聯營公司的投資變為於合營企業的投資或於合營企業的投資變為於聯營公司的投資，則毋須重新計量保留權益。反之，有關投資繼續以權益法核算。

在所有其他情況下，當杭州果品集團不再對聯營公司有重大影響力時，按出售有關被投資公司的全部權益列賬，由此產生的收益或虧損在損益中確認。在喪失重大影響力日期所保留有關前被投資公司的權益，按公允價值確認，此筆金額在初始確認金融資產時當作公允價值。

杭州果品財務狀況表所示於聯營公司的投資，是按成本減去減值虧損(參閱附註2(k))後入賬。

(f) 商譽

商譽是指(i)超過(ii)的數額

(i) 所轉讓代價的公允價值、於被收購方的非控股權益數額及杭州果品集團以往持有被收購方股本權益的公允價值三者合計；

(ii) 被收購方可辨別資產和負債於收購日計量的的公允價值淨額。

當(ii)大過於(i)時，超出的數額即時在損益中確認為議價收購的收益。

商譽是按成本減去累計減值虧損後列賬。企業合併產生的商譽會分配至預期可透過合併的協同效益獲利的每個現金產出單元或現金產出單元組別，並且每年接受減值測試(參閱附註2(k))。

當年內處置的現金產出單元的任何應佔購入商譽均包括在處置項目的損益內。

(g) 債務證券投資

杭州果品集團有關債務證券投資(於附屬公司和聯營公司的投資除外)的政策如下：

除非確定初始確認債務證券投資的公允價值與其交易價格不同，而該公允價值是以相同資產或負債於活躍市場的報價為證或以僅使用可觀察市場數據的估值技術為依據，否則，這些以非公允價值於損益列賬的債務投資是以公允價值加直接應佔交易成本進行初始列賬。

不屬貸款和應收賬款及持有待售或持有至到期的證券投資分類的債務證券投資劃歸為可供出售證券。以實際利率法計算得出的債務證券利息收入，會按照附註2(s)(v)所載列的政策在損益中確認。

這些債務證券投資在終止確認或減值(參閱附註2(k)(i))時，累計收益或虧損會由權益重新分類為損益。杭州果品集團會在承諾購入/出售投資或投資到期當日確認/終止確認有關投資。

(h) 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及/或為資本增值而以租賃權益(參閱附註2(j))擁有或持有的土地及/或建築物，當中包括就尚未確定未來用途持有的土地和正在建造或開發以供作日後投資用途的物業。

投資物業按公允價值入賬，但於報告期末正在建造或開發而且當時無法準確計量公允價值的投資物業除外。投資物業公允價值的變動，或報廢或處置投資物業所產生的任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業的租金收入是按照附註2(s)(ii)所述方式入賬。

如果杭州果品集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及/或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(參閱附註2(j))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(j)。

(i) 物業和設備**(i) 確認和計量**

物業、設備和租賃改良項目以成本減去累計折舊和累計減值虧損(參閱附註2(k)(ii))後入賬。

成本包括購置該資產應佔直接開支。自建資產項目的成本包括材料成本、直接人工、其他任何直接使資產達到預定可使用狀態的成本、拆卸與搬運有關項目的成本和項目所在場地清理費以及資本化的借款成本。

當物業和設備項目的組成部分有不同的可用期限時，他們將以物業和設備的獨立項目(主要組成部分)進行入賬。

處置物業和設備組成部分所產生的損益是由處置所得款項與物業和設備項目的賬面金額之間的比較而釐定，並於損益的「其他收入」中以淨額進行確認。

(ii) 後續支出

替換物業和設備項目的組成部分的成本若能可靠計量，且該組成部分所含的未來經濟利益會流入杭州果品集團，則替換成本於該物業或設備專案的賬面金額中確認，並終止確認被替換部分的賬面金額。物業和設備的日常服務成本於發生時計入損益。

(iii) 折舊

折舊是基於資產成本減去剩餘價值計算。對個別資產的重要組成部分予以評估，如一項資產其中一項組成部分的可用期限與剩餘部分不相同，則單獨對該組成部分計提折舊。

折舊是按直線法在物業和設備各組成部分的預計可使用期限內於損益中確認。

本年度與可比年度的預計可使用期限如下所示：

— 土地和建築物	10至40年
— 機械設備	5至10年
— 運輸工具	5至12年
— 辦公設備及其他	3至5年

杭州果品集團於各個報告日對折舊方法、使用年限和剩餘價值進行複核，並進行調整(如適用)。

(j) 租賃資產

如果杭州果品集團把一項安排(包括一項交易或一系列交易)確定為在一段商定期間轉讓一項或一些特定資產的使用權，以換取一筆或多筆付款，則這項安排便包含租賃。確定時是以對有關安排的實質所作評估為準，而不管這項安排是否涉及租賃的法律形式。

(i) 杭州果品集團租賃資產的分類

對於杭州果品集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州果品集團，有關的資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至杭州果品集團，則劃歸為經營租賃；

(ii) 經營租賃費用

如果杭州果品集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款會在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在損益中列支；但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或有租金在其產生的會計期間內在損益中列支。

(k) 資產減值**(i) 債務證券投資和其他應收款的減值**

杭州果品集團於報告期末審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務證券投資和其他應收款或已劃歸的可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。減值的客觀跡象包括杭州果品集團注意到有關以下一宗或多宗損失事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大的財務困難；
- 違反合約，如拖欠利息或本金付款；
- 債務人很可能面臨破產或其他財務重組；及
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大變動；

如有任何這類證據存在，便會釐定減值虧損並按以下方式確認：

- 就按權益法在綜合財務報表中核算於聯營公司的投資(參閱附註2(e))而言，計量減值虧損的辦法是按附註2(k)(ii)將該項投資的可收回數額與其賬面金額作一比較。如果按附註2(k)(ii)用以釐定可收回數額的估計數額出現了正面的變化，有關的減值虧損便會轉回。
- 就以攤銷成本列賬的應收賬款和其他流動應收款，以及其他金融資產而言，如折現影響重大，減值虧損是以資產的賬面金額與以其初始實際利率(即在初始確認有關資產時計算的實際利率)折現的預計未來現金流量現值之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況及並未個別地被評估為減值，則有關的評估會同時進行。共同評估減值的金融資產的未來現金流量是根據與該共同組別具有類似信貸風險特徵的資產的過往虧損情況計算。

如果減值虧損在其後的期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，則應通過損益轉回減值虧損。減值虧損的轉回不應使資產的賬面金額超過其在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的數額。

減值損失會直接沖銷相應的資產，但就以應收賬款、應收票據和其他應收款確認的減值損失而言，其可收回性被視為可疑，但不是可能性極低則除外。在這種情況下，呆賬減值損失會採用準備賬來記錄。當杭州果品集團認為收回的可能性極低時，被視為不可收回的數額便會直接沖銷應收賬款及應收票據，與該債項有關而在準備賬內持有的任何數額也會轉回。其後收回早前計入準備賬的數額會在準備賬轉回。準備賬的其他變動和其後收回早前直接沖銷的數額均在損益中確認。

(ii) 其他資產的減值

杭州果品集團於報告期末審閱內部和外來的信息，以確定以下資產是否出現減值跡象，或是以往確認的減值虧損(與商譽有關則除外)已經不再存在或可能已經減少：

- 物業和設備；
- 商譽；及
- 在杭州果品集團財務狀況表中列示的於附屬公司和聯營公司的投資。

如果出現任何這類跡象，便會估計資產的可收回數額。此外，就商譽而言，不論是否有任何減值跡象存在，杭州果品集團亦會每年估計其可收回數額。

- 計算可收回數額

資產的可收回數額是其公允價值(已扣除出售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率，折現至其現值。如果資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能產生獨立現金流入的最小資產類別(即現金產出單元)來釐定可收回數額。

- 確認減值虧損

當資產或所屬現金產出單元的賬面金額高於其可收回數額時，減值虧損便會在損益中確認。就現金產出單元確認的減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產出單元(或該組單元)的任何商譽的賬面金額，然後按比例減少該單元(或該組單元)內其他資產的賬面金額；但資產的賬面值不得減少至低於其個別公允價值減去出售成本(如能計量)後所得數額或其使用價值(如能釐定)。

- 轉回減值虧損

就商譽以外的資產而言，如果用以釐定可收回數額的估計數額出現正面的變化，有關的減值虧損便會轉回；但商譽的減值虧損不會轉回。

所轉回的減值虧損以在以往年度沒有確認任何減值虧損而應已釐定的資產賬面金額為限。所轉回的減值虧損在確認轉回的年度內計入損益中。

(i) 應收賬款和其他應收款

應收賬款和其他應收款按公允價值初始確認，其後以實際利率法按攤銷成本減去呆賬減值準備(參閱附註2(k))後所得數額入賬；但如應收款為提供予關聯方或第三方並不設固定還款期的免息貸款或其折現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款會按成本減去呆賬減值準備後所得數額入賬。

(m) 帶息借款

帶息借款按公允價值減去應佔交易成本後初始確認。初始確認後，帶息借款以攤銷成本列賬，而初始確認的數額與贖回價值之間的任何差異，連同任何應付利息和費用，均以實際利息法於借款期內在損益中確認。

(n) 應付賬款和其他應付款

應付賬款和其他應付款按公允價值初始確認。應付賬款和其他應付款其後按攤銷成本入賬；但如折現影響並不重大，則按成本入賬。

(o) 現金和現金等價物

現金和現金等價物包括銀行存款和現金以及存放於銀行的活期存款，以及短期和高流動性的投資。這些投資可以隨時換算為已知的現金額、價值變動方面的風險不大，並在購入後三個月內到期。

(p) 僱員福利**(i) 短期僱員福利和界定供款退休計劃的供款**

薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃的供款和非貨幣福利成本在僱員提供相關服務的年度內累計。如果延遲付款或結算會造成重大的影響，則這些數額會以現值列賬。

(ii) 辭退福利

辭退福利會在杭州果品集團不再能夠撤回所提供的辭退福利或確認涉及辭退福利付款的重組成本(以較早者為準)時確認。

(q) 所得稅

本年度所得稅包括當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動。當期稅項和遞延稅項資產與負債的變動均在損益中確認，但如果是在其他全面收益或直接在資產淨值中確認的相關項目，則相關稅款分別在其他全面收益或直接在資產淨值中確認。

當期稅項是按本年度應稅所得，根據已執行或在報告期末實質上已執行的稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣和應稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債在財務報表上的賬面金額跟這些資產與負債的計稅基礎的差異。遞延稅項資產也可以由未利用可抵扣虧損和未利用稅款抵減產生。

除了某些有限的例外情況外，所有遞延稅項負債和遞延稅項資產(只限於很可能獲得能利用該遞延稅項資產來抵扣的未來應稅溢利)都會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應稅溢利包括因轉回目前存在的應稅暫時差異而產生的數額；但這些轉回的差異必須與同一稅務機關和同一應稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計轉回的同一年間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內轉回。在決定目前存在的應稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一年間內轉回。

不確認為遞延稅項資產與負債的暫時差異源自以下有限的例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應稅溢利的資產或負債的初始確認(如屬企業合併的一部分則除外)；以及投資於附屬公司(如屬應稅差異，只限於杭州果品集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來轉回的差異)。

當投資物業根據附註2(h)所載會計政策以公允價值入賬時，除非該等物業可予以折舊並按商業模式持有，目的是把該等物業絕大部分的經濟利益隨著時間消耗，而非通過出售消耗，否則，已確認遞延稅額會在報告日按照以賬面金額出售該等資產時適用的稅率計量。

已確認遞延稅額是按照資產與負債賬面金額的預期實現或結算方式，根據已執行或於報告期末實質上已執行的稅率計量。遞延稅項資產與負債均不折現計算。

杭州果品集團會於報告期末審閱遞延稅項資產的賬面金額。如果杭州果品集團預期不再可能獲得足夠的應稅溢利以抵扣相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面金額便會調低；但是如果日後有可能獲得足夠的應稅溢利，有關減額便會轉回。

當期和遞延稅項結餘及其變動額會分開列示，並且不予抵銷。當期和遞延稅項資產只會在杭州果品集團的經營公司有法定行使權以當期稅項資產抵銷當期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷當期和遞延稅項負債：

- 當期稅項資產與負債：杭州果品集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和結算該負債；或
- 遞延稅項資產與負債：這些資產與負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應稅實體；或
 - 不同的應稅實體。這些實體計劃在日後每個預計有大額遞延稅項負債需要結算或大額遞延稅項資產可以收回的期間內，按淨額基準實現當期稅項資產和結算當期稅項負債，或同時變現該資產和結算該負債。

(r) 其他準備和或有負債

如果杭州果品集團須就已發生的事件承擔法定或推定義務，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流，在可以作出可靠的估計時，杭州果品集團便會就該時間或數額不確定的其他負債計提準備。如果貨幣時間值重大，則按預計所需支出的現值計提準備。

如果含有經濟效益的資源外流的可能性較低，或是無法對有關數額作出可靠的估計，便會將該義務披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。如果杭州果品集團的義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或有負債，但資源外流的可能性極低則除外。

(s) 收入確認

收入是按已收或應收價款的公允價值計量。如果經濟效益可能會流入杭州果品集團，而收入和成本(如適用)又能夠可靠地計量時，收入便會根據下列基準在損益中確認：

(i) 佣金收入

農業批發市場的租賃和管理佣金收入於農業批發市場內商品交易期間按直線法在損益中確認。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的租賃收入在租賃期所涵蓋的期間內以直線法在損益中確認。經營租賃協議所涉及的激勵措施均在損益中確認為租賃收入總額的組成部分。或有租金在賺取的會計期間內確認為收入。

(iii) 銷售商品

收入在貨品送達客戶場地，而且客戶接收貨品和所有權的相關風險與回報時確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並已扣除任何營業折扣。

(iv) 服務

提供服務的收入是根據於報告日期交易的完成程度在損益中確認。完成程度是參考實際測定的完工程度而定。

(v) 利息收入

利息收入是在產生時按實際利息法確認。

(vi) 政府補助

當可以合理地確定杭州果品集團將會收到政府補助並履行該補助的附帶條件時，便會在財務狀況表內將政府補助初始確認。用於彌補杭州果品集團已產生開支的補助，會在開支產生的期間有系統地在損益中確認為收入。用於彌補杭州果品目標集團資產成本的補助於該資產可用期限內系統地在損益中確認為遞延收入。

(vii) 分派

非上市投資的收入分派在股東收取款項的權利確立時確認。

(t) 借貸成本

與收購、建造或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借貸成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借貸成本於產生期間列支。

屬於合資格資產成本一部分的借貸成本在資產產生開支、借貸成本產生和使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間開始資本化。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作中止或完成時，借貸成本便會暫停或停止資本化。

(u) 關聯方

(a) 如屬以下人士，即該人士或該人士的近親是杭州果品集團的關聯方：

- (i) 控制或共同控制該等公司；
- (ii) 對該等公司有重大影響力；或
- (iii) 是該等公司或該等公司母公司的關鍵管理人員。

- (b) 如符合下列任何條件，即企業實體是杭州果品集團的關聯方：
- (i) 該實體與杭州果品集團隸屬同一集團(即各母公司、附屬公司和同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一家實體是另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩家實體是同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一家實體是第三方實體的合營企業，而另一實體是第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體是為杭州果品集團或作為杭州果品集團關聯方的任何實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受到上述第(a)項內所認定人士控制或共同控制。
 - (vii) 上述第(a)(i)項內所認定人士對該實體有重大影響力或是該實體(或該實體母公司)的關鍵管理人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向杭州果品集團或杭州果品集團母公司提供關鍵管理人員服務。

一名個人的近親是指與有關實體交易並可能影響該個人或受該個人影響的家庭成員。

3 會計判斷和估計

與財務風險管理及金融工具公允價值相關的假設及其風險因素載列於附註20。其他主要的估計數額不確定因素如下：

(a) 呆壞賬減值虧損

杭州果品集團對因客戶及其他債務人無法按規定付款而造成的呆壞賬減值虧損進行估計。杭州果品集團的估計是基於應收款項餘額的賬齡、債務人的信用情況和呆壞賬沖銷經驗。如果客戶及債務人的財政狀況惡化，實際的沖銷金額可能會高於估計數字。

(b) 非流動資產減值虧損

如果有跡象表明一項非流動資產的賬面淨值可能無法收回，該資產可能被視為「已減值」，因而可能依據附註2(k)(ii)所載的會計政策來確認減值虧損。杭州果品集團定期對非流動資產的賬面金額進行審閱，以評估其可收回金額是否低於賬面金額。每當有事件發生或環境變化顯示這些資產的賬面金額可能不能收回時，便對其進行減值測試。如果發生減值，資產的賬面金額須被減至其可收回金額。可收回金額為銷售價格淨額與使用價值中的較高者。由於杭州果品集團資產缺乏現成的市場報價，很難對售價進行準確估計。為釐定使用價值，相關資產預計產生的現金流量會被折現成現值，而這需要就銷量、售價和營運成本做出重大判斷。杭州果品集團利用所有可獲得的資料來釐定可收回金額的合理近似金額，包括根據對銷量、售價和營運成本的合理和有證據支持的假設及預測進行估計。

(c) 折舊

杭州果品集團考慮物業和設備的估計剩餘值後，以直線法在其估計可使用年限折舊。杭州果品集團定期審閱資產的預計可使用年限，以便釐定往績記錄期間內入賬的折舊費用數額。可使用年限是基於杭州果品集團對類似資產的經驗，並考慮預期技術變動進行計算。如較先前的估計有重大變動的，杭州果品集團將調整未來期間的折舊費用。

(d) 稅項

管理層需要在釐定稅項準備金額時作出斷判。在業務過程中，很多交易的最終稅款的釐定存在不確定因素。因此，最終稅款的釐定可能與在財務報表中所作出稅項準備的金額有所不同。

4 收入

收入主要包括來自批發市場的佣金收入、經營租賃的租賃收入以及銷售商品所得。於往績記錄期間確認的各項重要收入和收入淨額類別的數額如下：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
佣金收入	137,703	136,490	142,346
租賃收入	12,257	14,218	16,680
商品銷售	6,650	7,901	4,186
	<u>156,610</u>	<u>158,609</u>	<u>163,212</u>

於往績記錄期間，杭州果品集團擁有多元化的客戶基礎，當中並無交易佔其收入10%以上的客戶。與杭州果品集團的客戶相關的信貸集中風險載列於附註20。

分部報告

經營損益、資產及負債是指蔬菜批發市場分部的單一經營分部。杭州昌海的所有業務均位於中國，故無呈列地區分部報告。

5 其他所得

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
管理和行政服務費用所得	257	2,241	2,117
政府補助	604	160	1,584
處置物業和設備的虧損淨額	(225)	(17)	(84)
	<u>636</u>	<u>2,384</u>	<u>3,617</u>

6 稅前溢利/(虧損)

稅前溢利/(虧損)已扣除/(計入)：

(a) 融資收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
利息收入	4,846	4,225	5,870
帶息借款利息	(4,064)	(2,345)	(3,094)
銀行手續費及其他	(3)	(620)	(895)
	<u>779</u>	<u>1,260</u>	<u>1,881</u>

(b) 員工開支

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
薪金、工資和其他福利	67,271	71,773	69,941
界定供款退休計劃供款	3,564	3,983	4,984
	<u>70,835</u>	<u>75,756</u>	<u>74,925</u>

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
折舊(附註10)	10,254	10,967	11,093
核數師酬金	130	226	1,129
經營租賃費用	12,351	12,800	13,227
維修及保養	4,165	5,456	6,364
減值虧損(附註12)	—	79,294	—

7 綜合損益及其他全面收益表所示的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表所示的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
本期稅項			
本年度準備(附註18(a))	9,399	8,441	11,039
以往年度準備(過剩)/不足	(691)	(176)	331
	<u>8,708</u>	<u>8,265</u>	<u>11,370</u>
遞延稅項			
暫時差異的轉回和產生(附註18(b))	809	1,746	1,931
	<u>9,517</u>	<u>10,011</u>	<u>13,301</u>

於往績記錄期間，在中國註冊成立的杭州果品集團及其附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

(b) 稅項支出和會計溢利/(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
稅前溢利/(虧損)	<u>40,628</u>	<u>(39,461)</u>	<u>51,413</u>
按照中國企業所得稅稅率計算稅前 溢利/(虧損)的名義稅項	10,157	(9,865)	12,853
毋須計稅支出的稅項影響	51	20,052	117
以往年度準備(過剩)/不足	(691)	(176)	331
實際稅項支出	<u>9,517</u>	<u>10,011</u>	<u>13,301</u>

8 董事酬金

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

9 最高酬金人士

董事認為呈報該項信息對本歷史財務信息的目的並無意義。

10 物業和設備

	土地和 建築物 人民幣千元	機器 人民幣千元	運輸工具 人民幣千元	辦公設備及 其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總額 人民幣千元
成本：						
於2015年1月1日	309,143	6,934	5,229	6,386	—	327,692
增置	710	41	1,945	3,719	959	7,374
轉入／(轉出)	259	—	—	—	(259)	—
處置	—	(83)	(692)	—	—	(775)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	310,112	6,892	6,482	10,105	700	334,291
增置	643	339	977	8	759	2,726
轉入／(轉出)	1,028	—	—	—	(1,028)	—
處置	—	—	(189)	(139)	—	(328)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	311,783	7,231	7,270	9,974	431	336,689
增置	1,801	17	2,054	29	965	4,866
轉入／(轉出)	—	—	—	976	(976)	—
處置	—	(5)	(1,215)	—	—	(1,220)
於2017年12月31日	313,584	7,243	8,109	10,979	420	340,335
累計折舊：						
於2015年1月1日	(41,320)	(1,843)	(2,777)	(1,158)	—	(47,098)
年度折舊(附註6(c))	(8,584)	(454)	(364)	(852)	—	(10,254)
出售時撥回	—	49	484	—	—	533
於2015年12月31日及 2016年1月1日	(49,904)	(2,248)	(2,657)	(2,010)	—	(56,819)
年度折舊(附註6(c))	(9,032)	(466)	(500)	(969)	—	(10,967)
出售時撥回	—	—	179	120	—	299
於2016年12月31日及 2017年1月1日	(58,936)	(2,714)	(2,978)	(2,859)	—	(67,487)
年度折舊(附註6(c))	(9,044)	(465)	(610)	(974)	—	(11,093)
出售時撥回	—	5	1,028	—	—	1,033
於2017年12月31日	(67,980)	(3,174)	(2,560)	(3,833)	—	(77,547)
賬面淨值：						
於2015年12月31日	260,208	4,644	3,825	8,095	700	277,472
於2016年12月31日	252,847	4,517	4,292	7,115	431	269,202
於2017年12月31日	245,604	4,069	5,549	7,146	420	262,788

註：於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，若干投資物業用於抵押擔保以獲取帶息借款，其賬面值分別為人民幣66,538,000元、人民幣64,468,000元和人民幣61,398,000元(附註17)。

11 投資物業

按公允價值：	人民幣千元
於2015年1月1日	67,000
公允價值調整	<u>2,500</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	69,500
公允價值調整	<u>6,400</u>
於2016年12月31日及2017年1月1日	75,900
公允價值調整	<u>7,000</u>
於2017年12月31日	<u><u>82,900</u></u>

註：

(i) 杭州果品集團擁有的所有投資物業均位於中國境內。

(a) 投資物業的公允價值計量*(i) 公允價值層級*

下表呈列經營目標業務公司於各報告期末按經常基準所計量的投資物業公允價值。該等投資物業已歸入《國際財務報告準則》第13號—「公允價值計量」所界定的三個公允價值層級。杭州果品集團參照以下估值方法所採用的輸入值的可觀察程度和重要性，從而釐定公允價值計量數值所應歸屬的層級：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入值(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)來計量公允價值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入值(即未達第一層級的可觀察輸入值)，並捨棄重大不可觀察輸入值來計量公允價值。不可觀察輸入值是指欠缺市場數據的輸入值
- 第三層級估值：採用重大不可觀察輸入值來計量公允價值。

歸入第二層級的公允價值計量數值
截至12月31日止年度

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按經常基準所計量的公允價值 投資物業：			
— 中國	<u>69,500</u>	<u>75,900</u>	<u>82,900</u>

在往績記錄期間，杭州果品集團採用第二層級估值計量投資物業。第一與第二層級之間並無出現任何公允價值轉移，亦無任何公允價值轉入第三層級或自第三層級轉出。杭州果品集團的政策是在公允價值層級之間出現轉移的報告期末確認有關變動。

杭州果品集團的所有投資物業於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日進行重估。估值工作由獨立測量師行一邦盟匯駿評估及諮詢有限公司(「邦盟匯駿」)(其部分員工為香港測量師學會資深會員)進行，該測量師行近期在重估物業的所在地點和類別均積累了相關的經驗。杭州果品集團的物業管理人和財務總監已與測量師討論在各報告期末進行估值的假設和結果。

(ii) 第二層級公允價值計量的資料

位於中國的投資物業之公允價值是按市場比較法使用公開可得的市場數據而釐定，當中已參考可比物業近期每平方英尺售價。

12 聯營公司權益

杭州果品集團的主要聯營公司為非上市且沒有市場報價的公司實體：

公司名稱	註冊成立日期和地點	已發行及繳足股本詳情 人民幣千元	所有權權益比率			主要業務
			杭州果品集團的實際權益	杭州果品直接持有	杭州果品間接持有	
平湖農副產品有限公司	中國 1999年11月16日	13,650	25%	—	25%	農產品批發

上述聯營公司以權益法在綜合財務報表中列賬。

下表載列該主要聯營公司的財務資料概要(經就任何會計政策差異加以調整)及其與綜合財務報表內賬面金額的對賬:

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
聯營公司總額		
流動資產	29,972	23,348
非流動資產	195,135	196,150
流動負債	(81,953)	(67,902)
非流動負債	(70,600)	(80,600)
權益	72,554	70,996
	自2016年 7月7日至 2016年 12月31日 止期間 人民幣千元	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	14,324	18,149
期間虧損	(2,824)	(1,559)
其他全面收益	—	—
與所持聯營公司權益的對賬		
聯營公司資產淨值總額	72,554	70,996
實際權益	25%	25%
應佔聯營公司的資產淨值	18,139	17,749
商譽	11,155	11,155
減值虧損	(29,294)	(29,294)
應佔聯營公司虧損調整	—	390
在綜合財務報表的賬面金額	—	—

杭州果品於二零一六年簽訂一份買賣協議，以間接持有平湖農副產品有限公司(「平湖農業」)25%實際權益，該公司於中國浙江省擁有一個農產品市場(「平湖市場」)，其對價為人民幣30,000,000元。此外，杭州果品向平湖農業提供人民幣50,000,000元營運資金，以滿足平湖市場的經營需求。人民幣11,155,000元的商譽於收購日以對價與所收購可識別資產之間的差額減去所承擔負債進行確認。於二零一六年十二月三十一日，聯營公司權益的賬面金額及上述應收款項合共人民幣79,294,000元已悉數減值。

13 債務證券投資

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
原有期限超過3個月	—	—	4,010
原有期限不超過3個月(附註15(a))	—	—	50,000
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54,010</u>

債務證券為中國金融機構發行的理財產品，其中包括保本金額加上固定或可變回報，且杭州果品是根據附註2(1)載列的會計政策對該等債務證券進行確認。

14 應收賬款和其他應收款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應收賬款(附註14(a))	452	944	504
收購按金(附註(ii))	—	—	10,000
應收款項：			
— 關聯方(附註(iii))	4,000	2,000	150
— 第三方(附註(iv))	1,950	26,800	10,650
其他	2,442	3,003	1,066
	<u>8,844</u>	<u>32,747</u>	<u>22,370</u>

附註：

- (i) 所有應收賬款及其他應收款預計將於一年內收回。
- (ii) 該結餘為按照附註1載列，作為於中國收購一間從事海鮮批發市場業務公司的抵押。
- (iii) 應收關聯方款項為無抵押、免息且無固定還款期限。
- (iv) 該結餘是指於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的第三方墊款，分別為人民幣1,950,000元，人民幣26,800,000元和人民幣10,650,000元，該等結餘無抵押，且固定年利率介乎5.35%至6%。

(a) 賬齡分析

應收賬款的賬齡分析(以發票日期計算)如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年內	452	944	504

有關杭州果品集團信貸政策的進一步詳情載列於附註20(a)。

(b) 應收賬款減值

應收賬款的減值虧損會採用準備賬來記錄，除非杭州果品集團認為收回的可能性極低，否則會將減值虧損的數額直接沖銷應收賬款(參閱附註2(k))。

(c) 沒有減值的應收賬款

沒有逾期或減值的應收款與最近均沒有拖欠記錄的眾多客戶有關。

15 銀行存款和現金及其他現金流量資料

(a) 銀行存款和現金包括：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
現金	205	1,678	402
銀行存款	158,953	135,078	195,112
銀行存款和現金	159,158	136,756	195,514
加：原有期限不超過3個月的債務 證券投資(附註13)	—	—	50,000
綜合現金流量表所示的現金和現金等價物	159,158	136,756	245,514

(b) 融資活動產生的負債的對賬：

	帶息借款 人民幣千元 (附註17)	已付利息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	40,000	—	40,000
融資現金流量變動：			
帶息借款所得款項	31,000	—	31,000
償還帶息借款	(55,950)	—	(55,950)
已付利息	—	(4,064)	(4,064)
融資現金流量變動總額	(24,950)	(4,064)	(29,014)
其他變動：			
利息支出(附註6(a))	—	4,064	4,064
於2015年12月31日及2016年1月1日	15,050	—	15,050
融資現金流量變動：			
帶息借款所得款項	40,000	—	40,000
償還帶息借款	(15,050)	—	(15,050)
已付利息	—	(2,345)	(2,345)
融資現金流量變動總額	24,950	(2,345)	22,605
其他變動：			
利息支出(附註6(a))	—	2,345	2,345
於2016年12月31日及2017年1月1日	40,000	—	40,000
融資現金流量變動：			
帶息借款所得款項	50,000	—	50,000
償還帶息借款	(60,000)	—	(60,000)
已付利息	—	(3,094)	(3,094)
融資現金流量變動總額	(10,000)	(3,094)	(13,094)
其他變動：			
利息支出(附註6(a))	—	3,094	3,094
於2017年12月31日	30,000	—	30,000

16 應付賬款和其他應付款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
應付賬款：			
— 應付批發商款項(附註16(a))	72,734	82,451	80,760
其他應付款項和應計費用			
— 客戶預付卡應付款項(附註(i))	19,541	18,072	16,587
— 應付按金(附註(ii))	9,780	14,791	15,753
— 分派應付款項	—	30,000	—
— 應付薪金和福利費用	7,007	9,019	10,212
— 其他應付稅項	4,002	4,405	3,179
— 其他	5,677	4,524	1,456
	46,007	80,811	47,187
以攤銷成本計量的金融負債			
預收款項	118,741	163,262	127,947
— 出售所得款項(附註(iii))	—	—	142,636
	118,741	163,262	270,583

所有應付賬款和其他應付款預期將於一年內償還或確認為收入或按要求償還。

附註：

- (i) 客戶預付卡應付款項是指收取客戶的未使用結餘，以促進市場的支付流程。該等結餘預計於客戶使用預付卡在市場購買水果產品或按客戶要求以現金結算時確認為收入。
- (ii) 該按金是指批發商於到期時有權續簽經營合同，簽訂新經營合同並確保合同的執行所支付的按金。
- (iii) 於二零一七年十一月三十日，杭州果品與當地政府簽訂一份出售協議，以出售其於杭州市的一塊土地(「出售事項」)，該土地於二零一七年十二月三十一日的賬面值為人民幣82,900,000元(附註11)。根據本協議，於二零一七年十二月三十一日出售所得款項總額為人民幣285,086,000元，其中包括當地政府已提前支付的款項人民幣142,636,000元。截至本往績財務信息日，上述交易已完成。

(a) 賬齡分析

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應付賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
1年內	72,734	82,451	80,760

17 帶息借款

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
有抵押銀行貸款	15,050	40,000	30,000

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的有抵押銀行貸款是由若干原有效期為12個月的物業(附註10)作抵押，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的固定年利率分別介乎5.64%至6.48%、3.96%以及3.96%至4.68%。

18 綜合財務狀況表所示的所得稅

(a) 綜合財務狀況表所示的本期稅項：

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
於1月1日	8,456	9,134	6,420
本年度準備(附註7)	9,399	8,441	11,039
以往年度準備(過剩)/不足	(691)	(176)	331
已付所得稅	(8,030)	(10,979)	(16,386)
於12月31日	9,134	6,420	1,404

(b) 已確認遞延稅項負債：

已於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債和截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的變動如下：

	投資物業 重新估值 人民幣千元
於2015年1月1日	13,581
在損益中列支(附註7(a))	809
於2015年12月31日及2016年1月1日	14,390
在損益中列支(附註7(a))	1,746
於2016年12月31日及2017年1月1日	16,136
在損益中列支(附註7(a))	1,931
於2017年12月31日	18,067

19 資本和儲備

(a) 杭州果品的權益變動

杭州果品集團綜合權益的每個組成部分的期初與期末結餘的對賬，載列於綜合權益變動表。下表載列杭州果品權益在往績記錄期間的變動詳情：

	實收資本 人民幣千元 (附註19(c))	中國法定儲備 人民幣千元 (附註19(d)(i))	其他儲備 人民幣千元 (附註19(d)(ii))	保留溢利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2015年1月1日	30,000	12,311	(1,250)	200,192	241,253
截至2015年12月31日 止年度權益變動：					
本年度溢利和其他					
全面收益	—	—	—	25,449	25,449
出資額	60,000	—	(2,600)	—	57,400
儲備撥備	—	2,545	—	(2,545)	—
分派	—	—	—	(40,305)	(40,305)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	90,000	14,856	(3,850)	182,791	283,797
截至2016年12月31日 止年度權益變動：					
本年度虧損和其他					
全面收益	—	—	—	(43,162)	(43,162)
出資額	30,000	—	(10,400)	—	19,600
分派	—	—	—	(39,000)	(39,000)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	120,000	14,856	(14,250)	100,629	221,235
截至2017年12月31日 止年度權益變動：					
本年度溢利和其他					
全面收益	—	—	—	38,265	38,265
儲備撥備	—	3,827	—	(3,827)	—
分派	—	—	—	(29,371)	(29,371)
於2017年12月31日	120,000	18,683	(14,250)	105,696	230,129

(b) 分派

於往績記錄期間核准的應付杭州果品權益股東過往財政年度應佔的分派：

	截至12月31日止年度		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
於本年度核准的過往財政年度末期分派	40,305	39,000	29,371

(c) 實收資本

已付註冊資本和繳足資本：	人民幣千元
於2015年1月1日	30,000
出資額(附註19(a))	<u>60,000</u>
於2015年12月31日及2016年1月1日	90,000
出資額(附註19(a))	<u>30,000</u>
於2016年12月31日、2017年1月1日及2017年12月31日	<u>120,000</u>

所有股東均有權獲取不定期宣佈的分派，並有權在杭州果品的股東大會上投票，每股可投一票。就杭州果品集團的剩餘資產而言，所有股份均享有同等權益。

(d) 儲備的性質和用途

(i) 中國法定儲備

根據組成杭州果品集團的中國實體之組織章程，中國法定儲備的撥備是根據中國會計規則和法規以除稅後溢利的一定比例進行釐定。該等撥款的比例是由杭州果品集團的董事決定。杭州果品集團須根據相關中國法規將其除稅後溢利的10%轉撥至中國法定儲備。當累積法定儲備基金達到註冊資本的50%時，無須再確認轉撥。該等中國法定儲備可用於抵銷附屬公司的累計虧損或增資，且除清算事項外不得進行分配。

(ii) 其他儲備

其他儲備為其他業務由於附註1所載列將其他業務運營從歷史財務信息剔除而產生之其他業務資產淨值。

(e) 管理資本

杭州果品集團管理資本的主要目的是保障其可持續經營，從而藉著訂定與風險水平相稱的佣金收入、租金及物業管理服務價格並以合理成本獲得融資的方式，繼續為其農業批發市場的經營提供資金，並為股東提供回報。

杭州果品集團定期審核其資本架構，並積極監管本期及預期流動資金需求，以確保履行其義務和承諾。杭州果品集團亦採取積極主動的方式來預測未來資金需求，並在需要資金時對市場狀況進行評估，以確定抵押融資的最佳方式。

杭州果品集團以負債比率(即為帶息借款除以資產總額)監管其資本架構。杭州果品集團於往續記錄期間的策略為維持上述資本負債比率。杭州果品集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的負債比率分別為2.92%，7.77%和4.86%。

杭州果品公司及其任何附屬公司均無須遵守外部訂立的資本規定。

20 金融工具的金融風險管理和公允價值

杭州果品集團須在正常業務過程中承受信貸、流動資金和利率風險。杭州果品集團對這些風險的承擔額以及為管理這些風險所採用的金融風險管理政策和慣常做法載列於下文。

(a) 信貸風險

杭州果品集團的信貸風險主要來自應收賬款和其他應收款以及債務證券投資。管理層已制定適當的信貸政策，並且不斷監察這些信貸風險的額度。

杭州果品集團沒有提供任何其他可能令其承受信貸風險的擔保。

有關杭州果品集團承受因應收賬款及其他應收款所產生的信貸風險的進一步定量披露內容載列於附註14。

(b) 流動資金風險

杭州果品集團的政策是定期監察本期和預期流動資金需求，以確保其維持充裕的現金儲備，並獲得大型金融機構承諾提供足夠的儲備資金，以滿足短期和較長期的流動資金需求。

下表載列了杭州果品集團的金融負債於各報告期末的剩餘合約期限。該等金融負債是以訂約未折現現金流量(包括以訂約利率計算的利息付款)以及杭州果品集團須支付的最早日期為準：

	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	現金流量 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元	現金流量 人民幣千元	賬面金額 人民幣千元
以攤銷成本計量的						
金融負債(附註16)	118,741	118,741	163,262	163,262	127,947	127,947
帶息借款(附註17)	15,226	15,050	40,980	40,000	31,059	30,000
	<u>133,967</u>	<u>133,791</u>	<u>204,242</u>	<u>203,262</u>	<u>159,006</u>	<u>157,947</u>

(c) 利率風險

杭州果品集團的利率風險主要來自帶息借款。杭州果品集團因固定利率帶息借款而須公允價值利率風險。

杭州果品集團帶息借款於各報告期末的概況，以及詳細的利率和期限資料披露於附註17。

(d) 公允價值計量

於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，杭州果品集團並無以公允價值列賬的金融工具。杭州果品集團按成本或攤銷成本入賬的金融工具的賬面金額與其於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日的公允價值區別不大。

21 承擔

(a) 於12月31日未償付而又未在歷史財務信息內提撥準備的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
已訂約	—	—	180,000

於二零一七年十二月三十一日，資本承擔是指按照附註14所載收購一家中國公司的剩餘款項。

(b) 作為出租人租賃

根據不可解除的經營租賃在日後應收的最低租賃付款總額如下：

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	9,799	13,496	15,867
1年後但2年內	12,168	14,165	16,384
2年後但5年內	40,126	44,636	49,886
5年後	59,554	44,612	38,459
	<u>121,647</u>	<u>116,909</u>	<u>120,596</u>

杭州果品集團是以經營租賃出租其物業。租約通常初始為3至10年，並可在到期日後續約，屆時將就所有條款進行重新談判。各項租賃均不包含或有租金。

(c) 作為承租人租賃

根據不可解除的經營租賃在日後應付的最低租賃付款總額如下：

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	9,332	12,853	15,111
1年後但2年內	11,589	13,490	15,604
2年後但5年內	38,215	42,510	47,510
5年後	56,718	42,488	36,628
	<u>115,854</u>	<u>111,341</u>	<u>114,853</u>

杭州果品集團是以經營租賃的方式租用該等租賃物業用於水果市場經營。租約期限通常初步為20年，所有條款在續約時重新協商。

22 重大關聯方交易

除歷史財務信息其他部分披露的結餘外，杭州果品集團亦與以下重大關聯方開展交易：

	2015	2016	2017
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收回其他業務償還款項(附註14)	<u>—</u>	<u>2,000</u>	<u>1,850</u>

23 杭州果品財務狀況表

	2015 人民幣千元	2016 人民幣千元	2017 人民幣千元
非流動資產			
物業和設備	26,585	25,784	26,207
投資物業	69,500	75,900	82,900
聯營公司權益	100,000	100,000	100,000
	<u>196,085</u>	<u>201,684</u>	<u>209,107</u>
流動資產			
債務證券投資	—	—	50,000
應收賬款和其他應收款	97,230	29,211	126,747
銀行存款和現金	9,829	39,714	6,185
	<u>107,059</u>	<u>68,925</u>	<u>182,932</u>
流動負債			
應付賬款和其他應付款	50	—	—
帶息借款	4,528	32,623	143,683
稅項	379	615	160
	<u>4,957</u>	<u>33,238</u>	<u>143,843</u>
流動資產淨值	<u>102,102</u>	<u>35,687</u>	<u>39,089</u>
資產總值減流動負債	<u>298,187</u>	<u>237,371</u>	<u>248,196</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	14,390	16,136	18,067
資產淨值	<u>283,797</u>	<u>221,235</u>	<u>230,129</u>
資本和儲備			
實收股本	90,000	120,000	120,000
儲備	193,797	101,235	110,129
權益總額	<u>283,797</u>	<u>221,235</u>	<u>230,129</u>

24 直接和最終控股公司

於二零一七年十二月三十一日，杭州果品的董事認為杭州果品的直接母公司和最終控權方分別為杭州昭融和Beijing Baorong Investment Holding Company Limited。該等公司並無編製可供公開的財務報表。

25 報告期後非調整事項

於二零一八年一月二十四日，杭州果品簽署一份股份買賣協議，以對價人民幣190,000,000元收購杭州嘉取投資管理有限公司（「杭州嘉取」）55.91%的股本權益，其中杭州果品已支付按金人民幣10,000,000元（附註14(ii)）。

於二零一七年十二月三十一日，杭州嘉取是杭州昌海有限公司（「杭州昌海」）的直接及最終控股公司。杭州昌海主要在中國境內經營海鮮批發市場。

26 已頒布但尚未生效的修訂、新準則和詮釋可能帶來的影響

截至歷史財務信息刊發日，國際會計準則委員會已頒布多項在截至二零一七年十二月三十一日止年度尚未生效，亦沒有在歷史財務信息中採用的修訂和新準則。這些準則變化包括下列可能與杭州果品集團有關的項目。

於以下日期或之後
開始的會計期間生效

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第15號「源於客戶合同的收入」	2018年1月1日
《國際財務報告準則》第16號「租賃」	2019年1月1日
《國際會計準則》第40號修訂「投資物業轉讓」	2018年1月1日

杭州果品集團正在評估這些修訂、新準則和詮釋對初始採用期間的影響。截至日前為止，杭州果品集團已針對這些新準則鑒定其可能對歷史財務信息帶來重要影響的部分，有關預計影響如下文論述。雖然對《國際財務報告準則》第9號、第15號的評估工作已大致完成，但這些準則對初始採用期間產生的實際影響可能有變，因為評估工作是基於杭州果品集團現有的資料完成。

《國際財務報告準則》第9號「金融工具」

《國際財務報告準則》第9號將取代有關金融工具會計處理方法的現有準則（《國際會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」。）《國際財務報告準則》第9號引入了有關金融資產分類及計量的新規定，包括有關金融資產減值計量及套期會計的新規定。另一方面，《國際財務報告準則》第9號保留了大部分《國際會計準則》第39號有關金融工具的確認及終止確認及金融負債分類和計量的規定。

《國際財務報告準則》第9號將對於自2018年1月1日起或以後開始的年度期間生效，允許追溯採納。杭州果品集團計劃免除可比信息的重述並在2018年1月1日確認為權益期初餘額的任何準則過渡調整。

新規定對杭州果品集團財務報表的預期影響如下：

(a) 分類及計量

國際財務報告準則第9號包括金融資產按計量方式分類的三個主要分類：(1)按攤餘成本；(2)按公允價值計量且其變動計入損益(FVTPL)；及(3)按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(FVTOCI)計量：

- 債務工具的分類是基於實體管理金融資產的業務模式及該資產的合同現金流特征而釐定。倘債務工具分類為FVTOCI，則利息收入、減值及處置利得／虧損將於損益內確認。
- 權益性證券一般均分類為按FVTPL計量，不論實體採用何種業務模式。但該證券並非持作交易，且實體不可撤回地選擇指定該證券按FVTOCI計量的情況除外。倘指定權益性證券獲以FVTOCI計量，則該證券僅有股息收入於損益內確認。該證券的利得、虧損及減值將於其他全面受益內確認且不可結轉。

杭州果品集團已評估現時按攤餘成本計量的金融資產，將於採納《國際財務報告準則》第9號後繼續採用原來的分類和計量方式。

《國際財務報告準則》第9號有關金融負債的分類及計量規定與《國際會計準則》第39號相較基本保持不變，惟《國際財務報告準則》第9號規定因指定為FVTPL計量值金融負債的信用風險變動的而導致的公允價值的變動於其他全面收益內確認(不重分類至損益)。杭州果品集團現時並無任務指定為FVTPL計量的金融負債，因此於採納《國際財務報告準則》第9號時，該新規定不會對杭州果品集團造成任何影響。

(b) 減值

《國際財務報告準則》第9號的新減值模式以「預期信用損失」模式取代《國際會計準則》第39號下的「已產生損失」模式。根據預期信用損失模式，毋須再待發生損失事件方確認減值損失。相反，實體須根據資產、事實及情況，確認及計量12個月預期信用損失或整個存續期預期信用損失。根據初步評估，若杭州果品集團於2017年12月31日採納新的減值要求，與根據《國際會計準則》第39號確認的減值損失相比，該日的累計減值損失將不會增加。

《國際財務報告準則》第15號「客戶合同收益」

《國際財務報告準則》第15號建立了確認來自客戶合同收益的全面框架。《國際財務報告準則》第15號將取代現有關於收入的準則，即《國際會計準則》第18號「收入」(其涵蓋因銷售貨物及提供服務而產生的收入)及《國際會計準則》第11號「建造合同」(其規定了建造合同收益的會計處理方法)。

根據迄今完成的評估，杭州果品集團已識別以下預計將會受到影響的範疇：

收入確認的時間：

杭州果品集團的收入確認政策載於附註2(s)。目前，租金收入、佣金收入及提供服務產生的收入按時間基準確認。

根據《國際財務報告準則》第15號，收入於客戶取得合同中所承諾的貨物或服務的控制權時確認。《國際財務報告準則》第15號確定了以下所承諾貨物或服務的控制權被視為在一段時間內轉移的三種情況：

- (i) 當實體履約時，客戶同時收到及使用實體履約所提供的利益時；
- (ii) 當實體履約創造或改良一項於資產被創造或改良時由客戶控制的資產(如在建工程)時；
- (iii) 當實體的履約並無創造對實體而言具替代用途的資產，且該實體對迄今完成的履約付款具有可執行權利時；

如合同條款及實體活動並不屬於該等三種情況的任何一種，則根據《國際財務報告準則》第15號，實體於某一指定時間點(即控制權轉移時)就銷售貨物或服務確認收益。所有權的風險及回報的轉移僅為釐定何時發生控制權轉移時將會考慮的指標之一。

杭州果品集團已評估新的收入準則不太可能對如何確認收入造成重大影響。

《國際財務報告準則》第16號「租賃」

如附註2(j)披露，杭州果品集團現時將租賃分為融資租賃及經營租賃，並按照其分類對租賃安排採取不同的核算方式。杭州果品集團分別作為出租人和承租人簽訂了一些租賃合同。

《國際財務報告準則》第16號預期不會對出租人核算其租賃權利和義務的方式造成重大影響。但採用《國際財務報告準則》第16號，意味著承租人將不再區分核算融資租賃和經營租賃。相反，承租人將根據實際中的權宜做法，按照類似於當前融資租賃會計處理的方式來核算所有租賃，即承租人將在租賃的開始日按未來最低租賃付款額的現值來確認和計量租賃負債，並將確認相應的「使用權」資產。在資產和負債的初始計量後，承租人將確認租賃負債中應計提的利息費用以及該資產的折舊費用，而非按照當前政策下在租賃期內系統性地確認在經營租賃下產生的租賃費用。按照實際中的權宜做法，承租人可選擇不對短期租賃(即租賃期等於或少於12個月)或低價值資產的租賃採用這種會計模型，而是繼續在租賃期內系統性地確認租賃費用。

《國際財務報告準則》第16號將主要影響杭州果品集團作為承租人租入的，且目前分類為經營租賃的物業、廠房及設備的會計處理方式。新會計模式的採用預計將增加杭州果品集團的資產與負債，並影響租賃涵蓋會計期間內租賃費用在損益表中確認的時點。如附註21(c)所披露，於二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日，根據不可撤銷的物業及設備租賃協議，杭州果品集團的未來最低租賃付款為人民幣115,854,000元、人民幣111,341,000元和人民幣114,853,000元。大部分款項將於報告日結束後1至5年內償還或5年後償還。一旦採用《國際財務報告準則》第16號，杭州果品集團需要就部分上述金額確認為租賃費用，並確認相關的使用權資產。杭州果品集團需要執行更具體的分析，在考慮可行的權宜之計之適用性，調整從現在起至《國際財務報告準則》第16號採用止期間內訂立或終止的任何租賃，並考慮貼現影響之後，確定採用《國際財務報告準則》第16號後因經營租賃承擔而產生的新資產及新負債數額。

《國際財務報告準則》第16號將於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效。準則提供不同的過渡方案及權宜做法，包括就先前對現有是／包含租賃的安排之評估作出不溯既往的安排。此權宜做法一經採用，杭州果品集團將把《國際財務報告準則》第16號中關於租賃的新定義僅用於初次執行日及以後訂立的合同。如不採用此做法，杭州果品集團需使用新定義，重新評估其對於現有租賃合同／包含租賃的合同的決定。杭州果品集團未必需要在重新評估後，為會計處理方法的任何變化作可比信息重述，這取決於杭州果品集團是否選擇追溯採用準則，或採用修訂後的追溯性方法，在初始執行日確認對權益期初餘額的累積性效應調整。

後續財務報表

杭州果品集團自二零一七年十二月三十一日後並無編製經審核財務報表。

根據二零一八年六月五日刊發的公告，本公司擬定從Vast Equity Investment Limited（「杭州供應商」）收購杭州目標公司所有已發行股本，Vast Equity Investment Limited是一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，由獨立第三方Suen先生全資擁有。相關詳情載列於本歷史財務信息附註1中。

本附錄載述的資料並不構成載於「附錄四—哈達目標集團的會計師報告」、
「附錄五—杭州目標集團的會計師報告」的本公司申報會計師畢馬威會計師事
務所對目標集團作出的會計師報告，載入本通函僅作參考用途。未經審核備考
財務資料應與「附錄四—哈達目標集團的會計師報告」及「附錄五—杭州目標
集團的會計師報告」載述的會計師報告一併閱讀。

A. 經擴大集團的備考財務資料

1. 緒言

以下為經擴大集團的說明性未經審核備考財務資料，內容有關本集團進行的哈達收購事項及杭州收購事項。哈達收購事項及杭州收購事項的詳情載於本通函「董事會函件」一節。下文列示的未經審核備考財務資料乃為說明以下各項而編製：(i)經擴大集團於二零一七年十二月三十一日的合併財務狀況，猶如哈達收購事項及杭州收購事項已於二零一七年十二月三十一日完成；及(ii)經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併損益表及合併現金流量表，猶如哈達收購事項及杭州收購事項已於二零一七年一月一日完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，以說明根據哈達收購協議及杭州收購協議的條款進行哈達收購事項及杭州收購事項的影響。因其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映假設哈達收購事項及杭州收購事項已於特定日期或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況或業績。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃基於本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的合併財務資料，該資料乃摘錄自本公司截至該日止年度的年報(如本通函附錄一所述)，並已按備考基準調整以反映哈達收購事項及杭州收購事項的影響。該等備考調整(i)與哈達收購事項及杭州收購事項直接相關，且與其他未來事件及決定無關，及(ii)根據哈達收購協議及杭州收購協議的條款有事實支持。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應連同本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報所載本集團的歷史財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。

2. 經擴大集團於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考合併財務狀況表
(以人民幣千元列示)

	本集團		備考調整					經擴大 集團		
	附註a	附註b	附註c	附註d	附註e	附註f	附註g		附註h	
資產										
物業和設備	681,420	20,174	544,606	905,511	306	—	5,340,700	22,904	—	7,515,621
投資物業	—	929,634	82,900	1,620	428,575	—	6,238,766	2,162	—	7,683,657
商譽	386,380	—	361,620	81,287	—	—	91,354	210,837	—	1,131,478
無形資產	5,709,390	12,820	—	—	—	(97,604)	(5,600,000)	—	—	24,606
可供出售證券	—	—	—	10,000	—	—	—	—	—	10,000
遞延稅項資產	—	874,145	—	15	—	—	(736,172)	—	—	137,988
非流動資產總額	6,777,190	1,836,773	989,126	998,433	428,881	(97,604)	5,334,648	235,903	—	16,503,350
存貨	44,432	2,018	—	—	—	—	—	—	—	46,450
應收賬款和其他應收款	764,656	16,547,921	22,370	23,228	2,362	(16,436,475)	(9,142)	—	—	914,920
投資債務證券	—	—	54,010	10,000	—	—	—	—	—	64,010
銀行結餘和庫存現金	1,222,118	1,825,254	202,060	42,191	7,020	(1,800,000)	—	(1,223,000)	(19,672)	1,980,933
可供銷售證券	—	—	—	140,000	—	—	—	—	—	140,000
流動資產總額	2,031,206	18,375,193	278,440	215,419	9,382	(18,236,475)	—	(1,223,000)	(19,672)	3,146,313
資產總額	8,808,396	20,211,966	1,267,566	1,213,852	438,263	(106,746)	5,334,648	(987,097)	(19,672)	19,649,663

	備考調整						經擴大 集團			
	本集團	附註 a	附註 b	附註 c	附註 d	附註 e		附註 f	附註 g	附註 h
負債										
貸款及借款	—	11,986,900	30,000	—	41,000	(11,966,900)	—	—	—	91,000
應付賬款和其他應付款	401,502	5,662,913	440,583	385,769	120,566	(5,174,156)	(9,142)	—	—	1,828,035
即期稅項	41,585	6,632	1,404	15,104	—	—	—	—	—	64,725
流動負債總額	443,087	17,656,445	471,987	400,873	161,566	(17,141,056)	(9,142)	—	—	1,983,760
流動資產/(負債)總額	1,588,119	718,748	(193,547)	(185,454)	(152,184)	(1,095,419)	—	(1,223,000)	(19,672)	1,162,553
貸款及借款	—	4,634,000	—	—	441,680	(4,554,000)	—	—	—	521,680
可換股債券	—	—	—	—	—	—	—	2,038,256	—	2,038,256
遞延收入	—	556,054	—	1,100	—	—	—	—	—	557,154
遞延稅項負債	1,424,400	—	88,522	208,625	46,759	—	(24,401)	758,696	6,266	2,508,867
非流動預收款項	4,031	—	—	—	—	—	—	—	—	4,031
非流動負債總額	1,428,431	5,190,054	88,522	209,725	488,439	(4,554,000)	(24,401)	2,796,952	6,266	5,629,988
資產淨值/(負債淨額)	6,936,878	(2,634,533)	707,057	603,254	(211,742)	3,458,581	(73,203)	2,537,696	(993,363)	12,035,915
權益										
股本	366,604	—	600,000	600,000	60,000	—	—	—	(1,260,000)	131,898
儲備	6,570,274	(2,634,533)	1,851	3,254	(271,742)	3,458,581	(73,203)	2,537,696	266,637	11,432,207
本公司權益持有人 應佔權益總額	6,936,878	(2,634,533)	601,851	603,254	(211,742)	3,458,581	(73,203)	2,537,696	(993,363)	11,930,709
非控股權益	—	—	105,206	—	—	—	—	—	—	105,206
權益總額	6,936,878	(2,634,533)	707,057	603,254	(211,742)	3,458,581	(73,203)	2,537,696	(993,363)	12,035,915

3. 經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併損益表
(以人民幣千元列示)

	本集團		備考調整				經擴大集團
	附註a	附註b	附註c	附註d(1)	附註d(2)	附註e	
收入	988,112	163,212	127,792	50,678	—	—	1,334,079
銷售成本	—	(3,774)	—	—	(95,238)	—	(7,410)
毛利	988,112	159,576	127,792	50,678	(95,238)	—	1,326,669
投資物業估值(虧損)/收益淨額	—	(28,305)	7,000	(6,356)	—	28,305	514
其他收入/(開支)	93,495	(2,591)	3,617	818	—	—	100,682
其他經營費用	(604,265)	(1,294)	(95,898)	(10,817)	419,571	(129,240)	(440,724)
行政費用	(536,524)	(49,764)	(24,763)	(18,196)	—	—	(690,300)
無形資產估值虧損	—	—	—	—	(97,604)	—	(97,604)
經營(虧損)/溢利	(59,182)	13,795	49,532	16,127	(97,604)	(100,935)	199,237
融資收入	28,490	1,183,981	5,870	90	—	—	151,077
融資費用	(2,394)	(1,221,717)	(3,989)	(32,645)	—	(208,614)	(339,155)
融資收入/(費用)淨額	26,096	(37,736)	1,881	11,397	—	(208,614)	(188,078)
除所得稅前(虧損)/溢利	(33,086)	(23,941)	51,413	84,240	(97,604)	(309,549)	11,159
所得稅	(93,964)	(29,694)	(13,301)	(430)	24,401	25,234	(108,920)
年內(虧損)/溢利	(127,050)	(53,635)	38,112	63,074	(73,203)	(284,315)	(97,761)
以下應佔：							
本公司權益股東	(127,050)	(53,635)	38,112	63,074	(73,203)	(284,315)	(97,761)
非控股權益	—	—	—	—	—	—	—
年內(虧損)/溢利	(127,050)	(53,635)	38,112	63,074	(73,203)	(284,315)	(97,761)

4. 經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併現金流量表
(以人民幣千元列示)

	本集團		備考調整					經擴大集團	
	附註a	附註b	附註c	附註d	附註e	附註f	附註g		附註h
經營活動									
年內(虧損)/溢利	(127,050)	38,112	63,074	(16,858)	51,453	251,130	(284,315)	—	(97,761)
就以下調整：									
折舊	46,752	11,093	6,418	473	—	—	129,240	—	199,968
攤銷	324,333	—	—	—	—	(324,333)	—	—	4,099
融資(收入)/費用淨額	(26,652)	(2,776)	(11,475)	32,525	—	—	208,614	—	237,934
出售物業和設備以及投資物業虧損淨額	3,501	84	3	306	—	—	—	—	16,320
投資物業估值虧損/(收益)淨額	—	(7,000)	130	6,356	—	—	(28,305)	—	(514)
無形資產重估虧損	—	—	—	—	—	97,604	—	—	97,604
出售附屬公司虧損淨額	21,629	—	—	—	—	—	—	—	21,629
減值虧損	—	—	—	12,981	—	—	—	—	12,981
政府補助	—	—	(600)	—	—	—	—	—	(5,254)
所得稅	93,964	13,301	21,166	430	—	(24,401)	(25,234)	—	108,920
營運資金變動前經營溢利	336,477	52,814	78,716	36,213	51,453	—	—	(19,672)	595,926
存貨減少	2,172	—	—	—	—	—	—	—	3,117
應收賬款和其他資產(增加)/減少	(19,673)	2,377	(99)	(12,355)	—	—	—	—	(32,570)
應付賬款和其他應付款增加/(減少)	1,875	(5,315)	1,865	1,673	—	—	—	—	10,008
經營活動產生的現金	320,851	49,876	80,482	25,531	51,453	—	—	(19,672)	576,481
已付所得稅	(183,725)	(16,386)	(22,128)	—	—	—	—	—	(223,897)
經營活動產生的現金淨額	137,126	33,490	58,354	25,531	51,453	—	—	(19,672)	352,584

經擴大
集團

備考調整

本集團

	附註a	附註b	附註c	附註d	附註e	附註f	附註g	附註h
投資活動								
出售附屬公司所得款項 (扣除已出售的現金)	2,512	—	—	—	—	—	—	2,512
出售物業和設備以及 投資物業所得款項淨額	2,174	8,171	770	—	—	—	—	26,821
賠償徵地拆遷的所得款項	(80,689)	(4,866)	(204)	—	—	—	—	142,636
購入物業和設備	26,016	11,475	4,480	—	—	—	—	(117,010)
已收利息	—	5,870	(1,078,829)	—	—	—	—	115,029
應收關聯方款項減少/(增加)淨額	—	(23,000)	(4,663,060)	—	—	—	—	(23,000)
來自關聯方的還款	—	1,850	—	—	—	—	—	1,850
應收第三方款項減少淨額	—	16,150	—	—	—	—	—	83,119
購入對第三方貸款付款	(835,910)	—	23,091	—	—	—	—	(835,910)
對第三方貸款還款所得款項	150,464	—	—	—	—	—	—	200,464
收購杭州收購事項的付款，扣除收購的現金	—	—	—	—	(1,003,132)	—	—	(1,003,132)
支付收購款	—	(10,000)	—	—	—	—	—	(10,000)
收購項目款項所得款項	400,000	—	—	—	—	—	—	400,000
購入債務證券投資的付款	—	(4,010)	—	—	—	—	—	(4,010)
贖回債務證券投資的所得款項	—	—	—	—	—	—	—	30,000
購入可供銷售金融資產的 付款	—	—	—	—	—	—	—	(729,421)
贖回可供銷售金融資產的 所得款項	—	—	—	—	—	—	—	728,121
定期存款增加	(75,000)	—	1,400,000	—	—	—	—	(75,000)
投資活動(所用)/產生的現金淨額	(410,433)	147,733	(4,341,889)	—	(1,003,132)	—	—	(1,076,931)

經擴大
集團

備考調整

本集團

	附註a	附註b	附註c	附註d	附註e	附註f	附註g	附註h
融資活動								
附息所得款項	7,464,900	50,000	(7,464,900)	—	—	—	—	135,000
供股所得款項	—	—	—	—	—	—	1,724,962	1,724,962
償還附息借款	(7,002,745)	(60,000)	7,002,745	—	—	—	—	(219,100)
預收董事款項	—	—	—	—	—	—	—	1,445,026
償還關聯方款項	—	—	—	—	—	—	—	(1,487,800)
應付關聯方款項(減少)/增加淨額	(3,757,204)	—	3,757,204	—	—	—	—	1,250
應付第三方款項減少淨額	—	—	(16,543)	—	—	—	—	(16,543)
受限制銀行現金減少	—	—	60,000	—	—	—	—	60,000
已付分派	—	(59,371)	—	—	—	—	—	(171,177)
已付利息	(1,221,679)	(3,094)	1,130,282	—	—	—	—	(127,106)
	<u>(42,774)</u>	<u>(72,465)</u>	<u>4,425,331</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,344,512</u>
現金和現金等價物(減少)/增加淨額	(316,081)	108,758	134,895	—	(1,003,132)	(19,672)	1,724,962	620,165
於一月一日的現金和現金等價物	1,414,956	136,756	—	—	(33,749)	—	—	1,414,956
外匯匯率變動的影響	(1,757)	—	—	—	—	—	—	(1,757)
於十二月三十一日的現金和現金等價物	<u>1,097,118</u>	<u>245,514</u>	<u>134,895</u>	<u>—</u>	<u>(33,749)</u>	<u>(19,672)</u>	<u>1,724,962</u>	<u>2,033,364</u>

5. 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- a. 該調整指哈達目標集團於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度的合併財務資料(源自本通函附錄四所載會計師報告)。
- b. 該調整指杭州目標集團於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度的財務資料。

為說明杭州收購事項的影響，有關合併財務狀況的財務資料乃摘錄自杭州昭融農產品有限公司(「杭州昭融」)、杭州鴻輝農產品有限公司(「杭州鴻輝」)及杭州昌海實業有限公司(「杭州昌海」)的會計師報告(如本通函附錄五第一部分、第二部分及第三部分所載)。同時，有關合併損益表的財務資料乃摘錄自杭州果品集團有限公司(「杭州果品」)、杭州蔬菜有限公司(「杭州蔬菜」)及杭州昌海的會計師報告(如本通函附錄五第五部分、第四部分及第三部分所載)，以載明有關杭州水果、蔬菜及海鮮批發市場業務合併損益表及合併現金流量表的全年財務資料。

- c. 該調整指哈達目標集團於哈達成交前結付針對新喜及其聯繫人仍然存續的應收賬款和其他應收款及應付賬款和其他應付款以及貸款及借款或貸款變現，此乃本通函董事會函件所載哈達收購協議條款項下的一項先決條件。因此，於編製經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併損益表及合併現金流量表時，相關利息收入及利息開支予以撥回。
- d. 關於二零一五年七月進行的二零一五年交易，本集團與擁有中國農產品批發市場的哈達目標集團訂立了為期20年的租賃協議。根據租賃協議，年度租金為人民幣100,000,000元(扣除增值稅人民幣95,238,000元)，對本集團而言其較公平市場租金優惠(「優惠定期租賃協議」)。根據本集團的會計政策，於二零一五年交易完成後，本集團按公允價值將優惠定期租賃協議確認為無形資產，金額為人

人民幣6,486,667,000元。該金額其後按直線法在優惠定期租賃協議的合約期內攤銷。各年度攤銷金額人民幣324,333,000元已計入本集團合併損益表內的其他經營費用。

基於哈達收購事項，優惠定期租賃協議訂立的所有有關租賃於哈達收購事項完成後將不再需要及告終止。

- (1) 該調整指根據本集團有關優惠定期租賃協議項下租賃安排的會計政策，本集團與哈達目標集團原有關係結束造成的影響。哈達收購事項完成後，無形資產於完成日期的公允價值與賬面值之間的差額將確認為收益或虧損。就未經審核備考財務資料而言，董事假設無形資產的公允價值為人民幣5,600,000,000元，即BMI Appraisal and Advisory Limited (「BMI」) 評估的無形資產公允價值。無形資產於二零一七年十二月三十一日的賬面值人民幣5,697,604,000元下的差額人民幣97,604,000元將於本集團綜合損益表確認為虧損。遞延稅項人民幣24,401,000元將予確認。調整預期不會具有持續影響。
 - (2) 該調整指抵銷由哈達目標集團及本集團分別確認的租賃收入及經營租賃費用人民幣95,238,000元(扣除增值稅人民幣4,762,000元)，乃由於優惠定期租賃協議項下所有租賃將於哈達收購事項完成後抵銷。此外，如上文所討論，無形資產攤銷費用人民幣324,333,000元亦已撥回。預期調整具有持續影響。
- e. 本集團將予收購的哈達目標集團可辨別資產及負債將根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)第3號業務合併按收購會計法以公允價值計入本集團的合併財務報表。

就未經審核備考財務資料而言，分配購買價乃基於董事對將予收購的可辨別資產及負債的公允價值估計而釐定。董事認為，由於將予收購可辨別資產及負債的公允價值須於哈達目標集團收購日期進行評估，故將予收購的可辨別資產及負債的公允價值於哈達收購事項完成後可能會發生變動。

所作出的備考調整指：

	附註	人民幣千元
代價：		
已發行可換股債券的公允價值	(1)	5,400,000
早前關係和解(扣除稅項1,400,000,000)		<u>4,200,000</u>
		<u>9,600,000</u>
減已收購資產淨額：		
於二零一七年十二月三十一日		
哈達目標集團負債淨額		(2,634,533)
結付貿易及其他應收賬款、貿易及其他		
應付賬款以及貸款及借款或貸款資本化		3,458,581
投資物業的公允價值調整	(2)	6,238,766
物業和設備的公允價值調整	(3)	5,340,700
遞延稅項的影響		<u>(2,894,868)</u>
已收購可識別資產及已承擔負債		<u>9,508,646</u>
哈達收購事項產生的商譽	<i>i</i>	<u>91,354</u>

- (1) 本公司根據哈達收購協議應付新喜的代價為人民幣54億元，將由本公司發行可換股債券結付。可換股債券的詳細條款載列於本通函「可換股債券的主要條款」一段。

根據本集團的會計政策，可換股債券就會計目的由以下部分組成：(1)負債部分及(2)有關持有人轉換期權的權益部分。

負債部分的公允價值人民幣2,038,256,000元經計算類似工具的現行市場利率貼現所有未來現金流量的現值估計得出。權益部分人民幣3,361,744,000元初步確認為可換股債券整體公允價值與負債部分公允價值之間的差額。就未經審核備考財務資料而言，於二零一八年六月二十九日(視作發行可換股債券的日期)採用的實際利率為每年10.234%。

負債部分及持有人轉換期權的公允價值須於可換股債券實際發行日期進行評估，因此，於哈達收購事項完成後可能會發生變動。

此外，假設可換股債券已於二零一七年一月一日發行，融資費用人民幣208,614,000元將於經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合損益表時確認及調整。調整預計將具有持續影響。

- (2) 哈達收購事項完成及優惠定期租賃協議終止時市場土地及物業的總公允價值為人民幣12,509,100,000元，由董事參考BMI出具的估值報告釐定。投資物業指哈達目標集團於中國所擁有為賺取租金收入的物業。
 - (3) 於哈達收購事項完成後，哈達目標集團的若干投資物業將由本集團通過留作自用來管理及經營，而非持作租賃收入及資本收益。該等物業將劃分為物業及設備。董事經參考BMI發佈的估值報告將該等物業及設備的公允價值釐定為人民幣5,340,700,000元。此外，於編製經擴大集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的未經審核備考合併損益表時，折舊費用人民幣129,240,000元已予確認，且哈達目標集團投資物業的估值虧損已撥回。預期年度折舊開支的調整具有持續影響。估值虧損調整預期不會具有持續影響。
- f. 本集團將予收購的杭州目標集團可辨別資產及負債將根據國際財務報告準則第3號業務合併按收購會計法以公允價值計入本集團的合併財務報表。

就未經審核備考財務資料而言，分配購買價乃基於董事對將予收購的可辨別資產及負債的公允價值估計而釐定。董事認為，由於將予收購資產及負債的公允價值須於杭州目標集團收購日期進行評估，故將予收購的可辨別資產及負債的公允價值於杭州收購事項完成後可能會發生變動。

所作出的備考調整指：

	附註	人民幣千元
代價：		
現金代價	(1)	<u>1,223,000</u>
減已收購資產淨額：		
於二零一七年十二月三十一日杭州		
目標集團的資產淨值		1,098,569
投資物業的公允價值調整	(2)	2,162
物業和設備的公允價值調整	(2)	22,904
遞延稅項的影響		<u>(6,266)</u>
		<u>1,117,369</u>
杭州目標集團的商譽		(442,907)
於杭州昭融的非控股權益		<u>(105,206)</u>
已收購可辨別資產及所承擔負債		<u>569,256</u>
杭州收購事項產生的商譽		<u>653,744</u>

(1) 本公司根據杭州收購協議應付杭州賣方的代價為人民幣12.23億元，將以現金支付。

(2) 投資物業及物業和設備指杭州目標集團於中國所擁有物業的公允價值，乃經參考BMI發佈的估值報告而釐定。

- g. 調整指支付估計收購相關成本(包括支付予法律顧問、財務顧問、申報會計師、估值師、印刷廠的費用及其他開支)約人民幣19,672,000元，於產生時根據國際財務報告準則第3號於綜合損益表支銷。估計收購相關成本的調整預期不會產生持續影響。
- h. 調整指建議供股的影響，即本通函董事會函件所載述杭州收購協議條款項下的一項先決條件。

本集團建議按於二零一八年六月二十日合資格股東每持有三股現有股份獲發一股供股股份進行供股。

供股股份數目13,189,830,130股乃根據二零一八年六月二十日已發行股份43,966,100,439股計算得出。供股估計所得款項淨額約2,109,942,000港元(相當於人民幣1,724,962,000元)乃根據按認購價每股供股股份0.163港元發行13,189,830,130股供股股份的所得款項總額約2,149,942,000港元(相當於人民幣1,757,664,000元)扣除估計相關費用約40,000,000港元(相當於人民幣32,702,000元)後計算得出。董事假設港元兌人民幣的匯率為1港元兌人民幣0.81754元，此乃二零一八年五月三十一日中國人民幣銀行的匯率。

- i. 根據本集團的會計政策，於初步確認後，商譽將按成本減任何累計減值虧損計算。商譽至少每年或發生事件或情況變動顯示其賬面值未必根據國際會計準則第36「資產減值」(「國際會計準則第36號」)規定可予以收回時進行減值測試。就減值測試而言，商譽將分配至預期得益於收購哈達目標集團及杭州目標集團的協同效益的現金產生單位(「現金產生單位」)。

就未經審核備考財務資料而言，本公司已確保減值評估採取的措施根據國際會計準則第36號進行，與本公司的會計政策貫徹一致。

根據內部評估及參照估值師報告，本公司董事並不認為有任何跡象顯示商譽可能減值，而本公司董事確認本公司將採納與備考財務資料所採用者一致的會計政策、估值法及主要假設，以估計經擴大集團的商譽於截至未來財務期間止的減值情況。

- j. 並無對備考財務資料作出調整以反映本集團於二零一七年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

下文為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料編製的報告全文，以供載入本通函。



B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告

致人和商業控股有限公司列位董事

吾等已對人和商業控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)的備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴公司頒布的日期為二零一八年六月二十九日的通函(「本通函」)中附錄六的A部分所載的於二零一七年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及未經審核備考綜合收益表以及截至二零一七年十二月三十一日止年度的備考綜合現金流量表以及相關附註。董事用於編製備考財務資料的適用標準載於本通函中附錄六的A部分。

備考財務資料由董事編製，以說明建議收購合進集團有限公司全部已發行股本及Wise Path Holdings Limited全部已發行股本(「收購事項」)對 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量造成的影響，猶如收購事項已於二零一七年十二月三十一日及二零一七年一月一日進行。在此過程中，董事從 貴公司截至該日止年度的綜合財務資料中摘錄 貴集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況以及 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量，且已刊發審核報告。

董事對備考財務資料的責任

董事有責任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」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

吾等的獨立性及品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈專業會計師之操守守則的獨立性及其他操守規定，其乃根據誠信、客觀性、專業能力及謹慎、保密性及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質素控制標準第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，並據此維持一個全面的質素控制系統，包括關於遵守操守要求、專業標準以及適用法律與規則要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)條的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等曾發出的與編製備考財務資料時所採用的任何財務資料相關任何報告而言，吾等除對該等報告出具日的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則(「香港核證業務準則」)第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施工作以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，吾等並無責任更新或重新出具就在編製備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，吾等亦並無對在編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料包括在投資通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在以說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，吾等不對於二零一七年十二月三十一日或二零一七年一月一日發生的事項或交易的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製作出報告的合理鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴集團的性質、與編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他與委聘相關情況的了解。

本委聘亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據充分、適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就上市規則4.29(1)段所披露備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

畢馬威會計師事務所
執業會計師

香港
二零一八年六月二十九日

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就其對於二零一八年二月二十八日哈達集團及杭州目標集團之100%股本權益的市場價值進行之估值而發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6–8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6–8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

關於：哈達集團及杭州目標集團之100%股本權益之估值

1. 指示

謹此提述人和商業控股有限公司(「貴公司」)指示吾等就哈達集團(「統稱哈達集團」)及杭州目標集團(「杭州目標集團」)100%股本權益的市場價值提供獨立意見。

2. 估值日期

估值日期為二零一八年二月二十八日。

3. 估值基準

吾等的估值乃按市場價值基準進行。市場價值的定義為「一項資產或負債經過適當的市場營銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及沒有脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

4. 貴公司、哈達集團及杭州目標集團的背景

貴公司的背景

貴公司為一間有限責任的公眾上市公司，在百慕達註冊成立，自二零零八年起在香港聯交所主板上市(股份代號：1387)。貴公司透過其附屬公司主要於中國從事經營農產品市場。

哈達集團的背景

哈達集團由兩組實體構成，分別為中國營運公司及哈達目標集團。中國營運公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事經營農產品市場。哈達目標集團持有中國營運公司經營市場所在的土地及物業。貴公司於二零一五年收購中國營運公司之100%股本權益。

於二零一八年，貴公司及利駿與新喜訂立協議，以收購哈達目標公司之100%股本權益，前提為(其中包括)所有應付或應收關連公司款項、哈達集團借款(不包括政府補助貸款人民幣100,000,000元)及銀行貸款相關現金(約為人民幣1,800,000,000元)(一併合稱為「事先結算項目」)於收購事項完成前結算。根據協議的期限及與貴公司高級管理層磋商後，哈達集團的資產負債表上相關項目已自我們估值範圍內剔除。

杭州目標集團的背景

杭州目標集團包括杭州昭融、杭州鴻輝及其附屬公司。杭州目標集團持有及控制：

- (i) 透過杭州昭融，上述公司持有及控制杭州果品的80%實際股權及杭州昌海的16%實際股權。杭州果品及杭州昌海於中國杭州分別經營水果市場及海鮮市場。
- (ii) 透過杭州鴻輝，上述公司持有及控制杭州蔬菜的100%實際股權及杭州昌海的78.63%股權。杭州蔬菜及杭州昌海於中國杭州分別經營蔬菜市場及海鮮市場。

杭州目標集團於杭州果品、杭州蔬菜及杭州昌海的實際股本權益分別為80%、100%及94.63%。

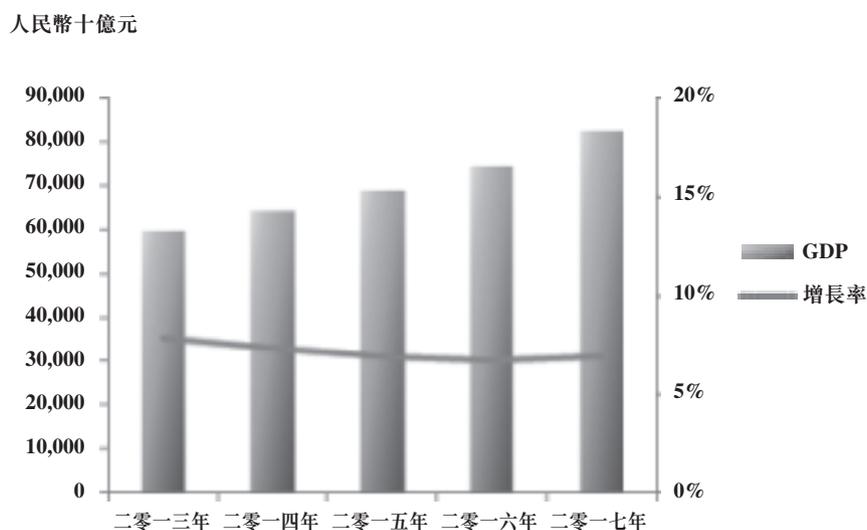
除非另有所指，本報告所採用詞彙應與本通函所界定者具有相同涵義。

5. 行業概覽

中國經濟

中國國民經濟於二零一七年保持穩定增長。年內國內生產總值(GDP)為人民幣827,122億元，比前一年增長6.9%。其中，第一產業價值增加人民幣65,468億元，增長3.9%；第二產業價值為人民幣334,623億元，增長6.1%及第三產業價值為人民幣427,032億元，增長8.0%。第一產業增加值佔國內生產總值的7.9%，第二產業增加值佔40.5%，而第三產業增加值則佔51.6%。

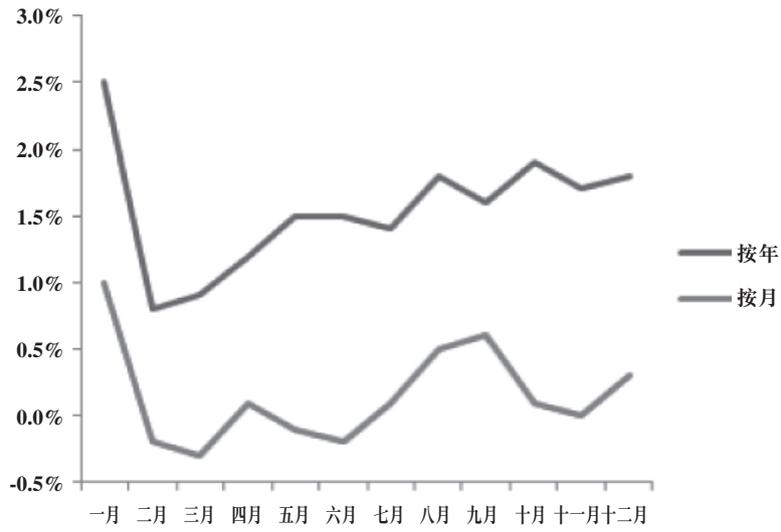
圖1：二零一三年至二零一七年國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

消費物價輕微上升。消費物價於二零一七年比前一年上升1.6%。其中，食品、煙草及酒類價格下跌0.4%，固定資產投資價格上升5.8%，生產商價格及製成品採購價格分別上升6.3%及8.1%，而農產品生產商價格下跌3.5%。

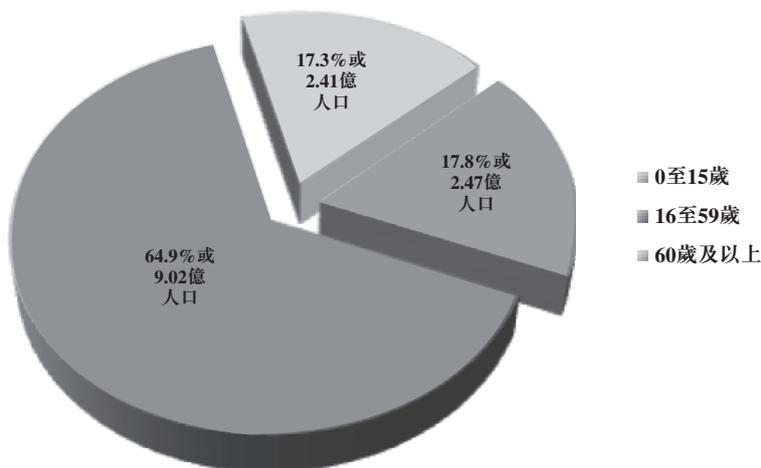
圖2：二零一七年按月消費物價之變動



資料來源：中國國家統計局

截至二零一七年年底，中國內地總人口達1,390,100,000人，比二零一六年年底增加7,400,000人。城鎮常住人口數量增加1.17%至813,500,000人，佔總人口的58.5%。二零一七年出生人口有17,200,000人，粗出生率為每一千人有12.4人，死亡人口有9,900,000人，粗死亡率為每一千人有7.1人。自然增長率為每一千人有5.3人。全國戶籍登記人戶分離人口達291,000,000人，其中244,000,000人為流動人口。

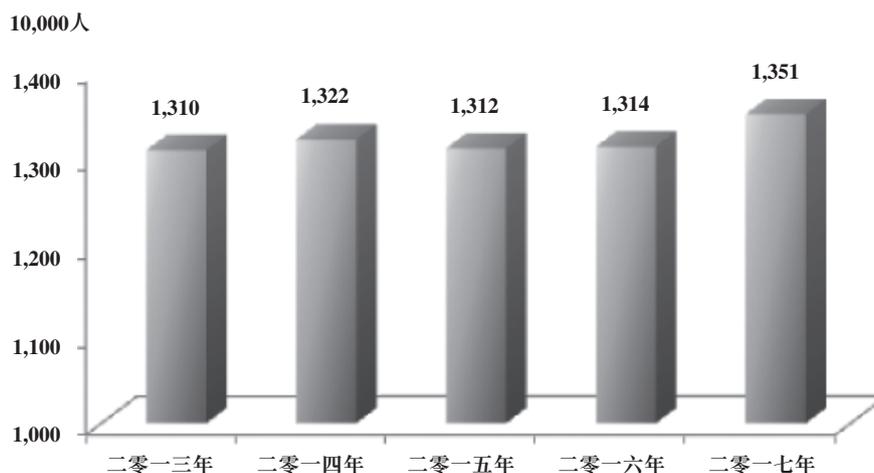
圖3：二零一七年人口年齡結構



資料來源：中國國家統計局

二零一七年年底中國就業人數為776,400,000人，其中城鎮就業人口為424,600,000人。城鎮新增就業人數為13,500,000人。年底城鎮登記失業率為3.9%。二零一七年農民工總人數為286,500,000人，比二零一六年增長1.7%。其中，到外地工作的農民工人數為171,900,000人，增長1.5%；在本地工作的農民工人數達114,700,000人，增長2.0%。

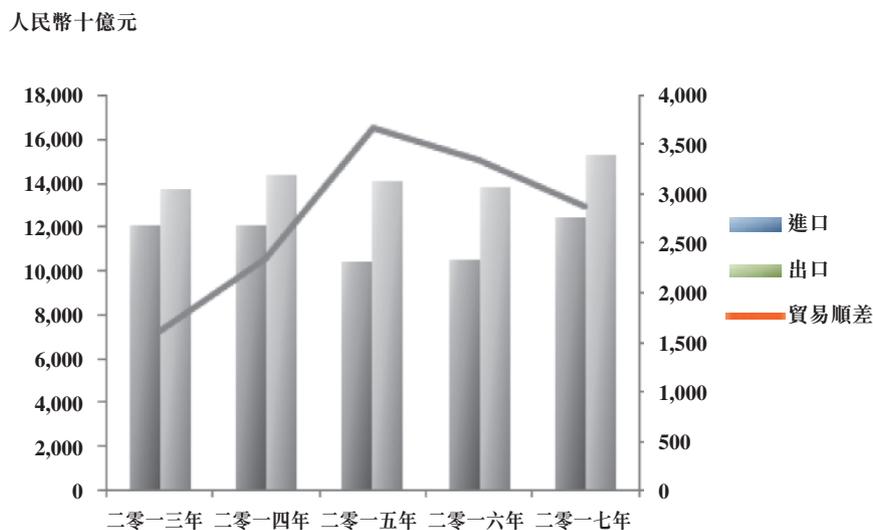
圖4：二零一三年至二零一七年城鎮新增就業人數



資料來源：中國國家統計局

二零一七年全年貨物進出口總額達人民幣277,923億元，比前一年增長14.2%。出口貨物價值為人民幣153,321億元，增長10.8%；進口貨物價值為人民幣124,602億元，增長18.7%。出口淨額(出口減進口)為人民幣28,718億元，比前一年減少人民幣4,734億元。

圖5：二零一三年至二零一七年貨物進出口總額



資料來源：中國國家統計局

中國農產品市場

儘管中國經濟增長近數年放緩，由原來每年8%減至每年約6.5%，農產品市場維持穩定增長，乃因擴大內需政策以及家庭收入增加所致。

自中國實施改革開放政策以來，於過去四十年間，政府一直鼓勵及支持經濟農業領域，加速其市場化步伐。鄧小平新經濟政策推出後，農民一直獲准租賃國家土地並向市場銷售其產品，而非如八十年代前強制其向國有企業出售。

農業領域的新經濟政策影響深遠。一九七八年(即改革開發政策實施首年)後，於過去四十年以來主要農產品年產量一直維持穩健增長。

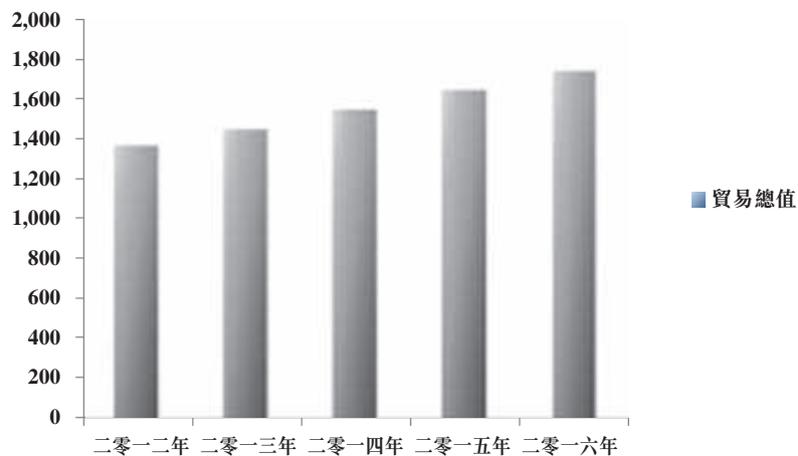
另一方面，中國製造業及城市的快速發展刺激原農民離開鄉村，成為農民工。農民工現象令鄉村及農業出現巨大勞力缺口。同時，家庭收入增加以及公眾對食品消費需求帶動農產品市場的繁榮。

中國經濟中的農產品比例減少，但農產品需求與日俱增，出乎意料外將中國由全球農產品出口國轉變為全球農業進口國。根據中國農業部統計數據，中國跨境農產品貿易的價值於二零一七年一月至十一月達1,819億美元，進口額達到1,142億美元，逆差為467億美元。

近年來，與農業生產停滯相比，農產品的貿易及分銷維持穩步增長。根據中國國家統計局的統計數據，農產品市場的貿易總值由二零一二年人民幣13,714億元增至二零一六年人民幣17,467億元，五年間複合增長率為4.96%。

圖6：二零一二年至二零一六年農產品市場的貿易總值

人民幣十億元

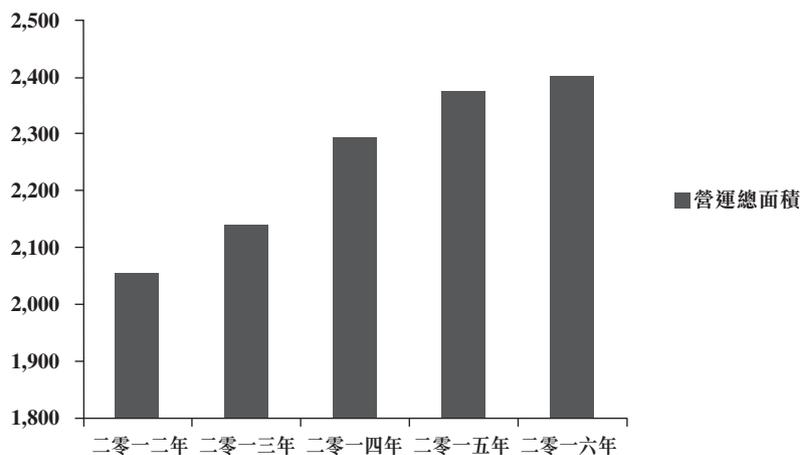


資料來源：中國國家統計局

受農產品市場貿易值增長所推動，農產品市場的營運總面積由二零一二年20,560,000平方米增加至二零一六年24,030,000平方米，五年間複合增長率為3.17%。

圖7：二零一二年至二零一六年農產品市場的營運總面積

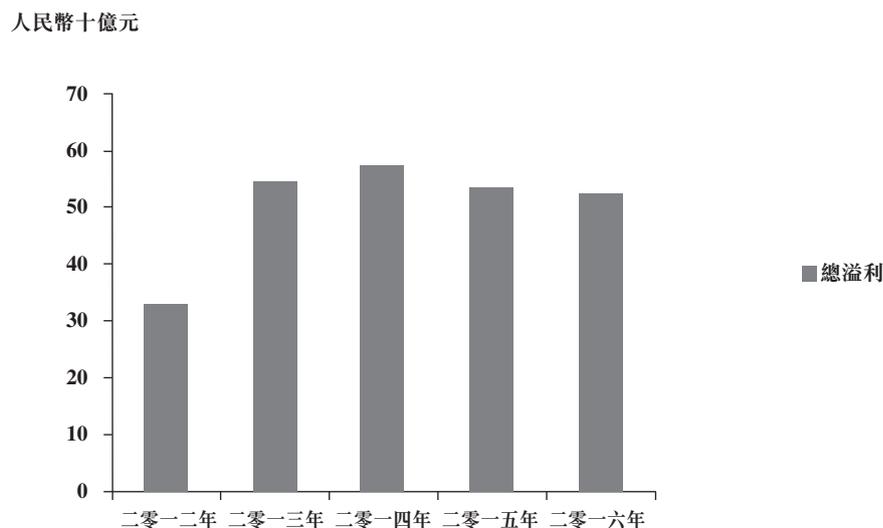
百萬平方米



資料來源：中國國家統計局

同時，批發農產品市場的總溢利由二零一五年人民幣328.2億元增加至二零一六年人民幣522.1億元，於過去五年間複合增長率近10%。

圖8：二零一二年至二零一六年批發農產品市場的總溢利



資料來源：中國國家統計局

6. 資料來源

就吾等的估值而言，吾等已獲 貴公司的高級管理層提供有關哈達集團及杭州目標集團的財務及營運資料。

吾等並無理由懷疑提供予吾等的資料的真實及準確性，吾等已亦獲 貴公司的高級管理層確認，提供予吾等的資料並無遺漏任何重要事實。

除 貴公司的高級管理層所提供的資料外，吾等亦已從公眾資源取得市場數據、行業資料及統計數字。

7. 工作範圍

吾等於進行估值期間已進行以下程序：

- 從 貴公司的高級管理層中取得有關哈達集團及杭州目標集團的財務及營運資料；
- 審查 貴公司的高級管理層所提供有關哈達集團及杭州目標集團的財務及營運資料的基準及假設；
- 進行研究，以從哈達集團及杭州目標集團及其他公眾資源取得足夠的市場數據、行業資料及統計數字；及

- 根據公認的估值程序及國際估值準則實務編製估值及本報告。

8. 估值假設

由於經濟及市場情況不斷變化，吾等需於估值中採用多項假設。吾等的估值中所採用的主要假設如下：

一般市場假設

- 哈達集團及杭州目標集團現時或將來所在司法權區當時的政治、法律、財政、技術、經濟及市場狀況將不會出現重大變動；
- 哈達集團及杭州目標集團現時或將來所在司法權區的稅務法例及規例將不會出現重大變動，以及稅率將維持不變，而所有適用法例及規例亦將獲遵守；
- 市場回報、市場風險、利率及匯率將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 哈達集團及杭州目標集團的產品及／或服務或類似的產品及／或服務在國內外的供求情況將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 哈達集團及杭州目標集團的產品及／或服務或類似的產品及／或服務在國內外的市場價格及相關成本將不會與目前或預期者存在重大差別；
- 哈達集團及杭州目標集團的產品及／或服務或類似的產品及／或服務為適銷及流通，以及哈達集團及杭州目標集團的產品及／或服務或類似的產品及／或服務具有活躍的買賣市場；及
- 從公眾資源取得的市場數據、行業資料及統計數字為真實及準確。

公司特定假設

- 由任何地方、省級或國家政府或其他獲授權實體或機構所簽發並將影響哈達集團及杭州目標集團運作的所有執照、許可證、證書及同意已經取得或可在提出要求下以不高的成本取得；
- 哈達集團及杭州目標集團的核心運作將不會與目前或預期者存在重大差別；

- 有關哈達集團及杭州目標集團的財務及營運資料乃按合理基準編製，有關基準經由 貴公司的高級管理層作出適當及審慎考慮後達致；
- 哈達集團及杭州目標集團目前或將來具有足夠的人力資本及資源應付哈達集團及杭州目標集團生產及／或提供產品及／或服務所需，以及將適時獲取所需的人力資本及資源，而不會影響哈達集團及杭州目標集團的運作；
- 哈達集團及杭州目標集團已經或將會獲取足夠的財務資本作為不時的預計資本開支及營運資金投資，並將準時支付任何預定的利息或償還貸款及應付款項；
- 哈達集團及杭州目標集團的高級管理層將只會執行令哈達集團及杭州目標集團營運效率最大化的該等潛在財務及營運策略；
- 哈達集團及杭州目標集團的高級管理層具備與哈達集團及杭州目標集團運作有關的足夠知識及經驗，而任何董事、管理層或主要人員的流失將不會影響哈達集團及杭州目標集團的運作；
- 哈達集團及杭州目標集團的高級管理層已就欺詐、賄賂及罷工等任何人為干擾採取合理而適當的應變措施，而發生任何人為干擾將不會對哈達集團及杭州目標集團的運作構成影響；
- 哈達集團及杭州目標集團的高級管理層已就火警、水災及颶風等任何自然災禍採取合理而適當的應變措施，而發生任何自然災禍將不會對哈達集團及杭州目標集團的運作構成影響；及
- 哈達收購協議所提述的事先結算項目將於哈達收購事項完成前結算。

9. 估值方式

一般估值方式

吾等在進行估值期間已考慮以下公認估值方式：(1)收益法；(2)市場法；及(3)成本法。

收益法

收益法根據知情買家將會支付不多於標的資產所產生的預期未來經濟利益的現值為原則，提供價值指標。

折現現金流量法為收益法中最基本及最重要的方法。應用折現現金流量法時，標的資產於未來數年的自由現金流量乃根據除稅後收益淨額加折舊及攤銷開支等非現金開支以及除稅後利息開支，再減去非現金收益、資本開支投資及營運資金淨額投資而釐定。

市場法

市場法通過對比標的資產與已於市場上出售的類似資產，並就標的資產與被視為可與標的資產比較的資產之間的差異作出適當調整，來提供價值指標。

根據市場法，對比公司法計算出被視為可與標的資產比較的公眾上市公司的價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎。銷售比較法採用被視為可與標的資產比較的資產的近期買賣交易計算出價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎。

成本法

成本法根據知情買家將會支付不多於生產具有與標的資產等同實用性的相同或替代資產的成本為原則，提供價值指標。

根據成本法，歷史成本法計量開發標的資產時在整個開發過程產生的成本。複製成本法計量開發與標的資產類似的資產所需的投資金額。重置成本法計量開發現存標的資產所需的投資金額。

選用的估值方式

選擇估值方式乃基於多項準則，其中包括獲提供資料的數量及質素、現有數據的可獲性、相關市場交易的供應、標的資產的類型及性質、估值用途及目的，以及專業判斷及技術專長。

收益法相當倚賴主觀假設，而估值對於有關假設的敏感性極高；達致價值指標時亦需要獲得詳細的營運資料及作出長期的財務預測。

成本法並未直接考慮有關標的資產所貢獻經濟利益的信息。

因此，市場法被視為估值中最適當的估值方式，原因是此乃反映市場上其他人士一致判斷所得估值的最直接的估值方式。

10. 估值方法

根據市場法，估值中採用對比公司法。對比公司法計算出被視為可與標的資產比較的公眾上市公司的價格倍數，然後將結果應用於標的資產的基礎，並於適用時就控制權溢價及缺乏市場流通性的折讓作出調整。在應用對比公司法時，已計算出被視為可與哈達集團及杭州目標集團比較的公眾上市公司的價格倍數。價格倍數是通過計量公司財務表現反映商業價值的比率。

11. 估值參數

可比較公司

為進行估值，吾等已參閱有關被視為可與哈達集團及杭州目標集團比較的公眾上市公司（「可比較公司」）的資料。

選擇可比較公司的準則

可比較公司乃基於整個行業板塊及地理位置的可比較性選出。儘管沒有兩間完全相同的公司，但在不同的背後存在若干業務共通點，例如指引市場達致具有若干類似特性的公司取得預期回報所需的資本投資及整體預期風險及不確定因素等。

就哈達集團及杭州目標集團的行業板塊及地理位置、在計算用於此項估值的價格倍數時財務資料的可獲性及哈達集團及杭州目標集團的收入規模而言，以下選擇可比較公司的準則被視為合理。

選擇可比較公司的準則如下：

- 根據最新發佈的財務報表，可比較公司的主要業務位於中國；
- 於估值日期，可比較公司主要從事分銷農產品或相關業務；
- 可比較公司的企業價值以及按最近期公佈的財務報表所列其後12個月的正常化盈利為正數。正常化盈利是撇除非經常性及特殊項目(例如出售營運資產的收益或虧損)後的盈利；
- 可比較公司的股份於估值日期正在買賣；及
- 有關可比較公司的詳細財務資料可於公眾資源取得。

選擇的可比較公司

鑒於上述選擇準則，可比較公司被視為公平及具代表性的例子。可比較公司的詳情如下：

可比較公司1

公司名稱 : 中百控股集團股份有限公司

股份代號 : 000759.SZ

證券交易所 : 深圳

公司資料 : 中百控股集團股份有限公司為一家建基於中國並從事商品零售的公司。該公司經營百貨商店、連鎖超市及電器門店，同時亦涉及物流及分銷服務以及電子商務業務，現時經營約257家倉儲超市、約726便利店、約11家百貨商店及約44家網店。

可比較公司2

公司名稱	:	三江購物俱樂部股份有限公司
股份代號	:	601116.SS
證券交易所	:	上海
公司資料	:	三江購物俱樂部股份有限公司為一家建基於中國並主要從事經營社區超市的公司。該公司主要提供社區居民日常生活所需的水產、新鮮食品、糧油、餅乾、飲料、煙酒、保健品、日常用品以及針織及紡織產品。

可比較公司3

公司名稱	:	新華都購物廣場股份有限公司
股份代號	:	002264.SZ
證券交易所	:	深圳
公司資料	:	新華都購物廣場股份有限公司為一家建基於中國並主要從事連鎖經營大型綜合超市、超級市場及百貨商店的公司。該公司供應鮮肉、海鮮、其他食物產品、日常用品及一般商品，亦涉及批發及零售紡織產品、工具、電腦及配件、建築材料以及工藝品以及提供商業諮詢服務。透過其附屬公司，該公司亦從事物流及資訊科技業務。

可比較公司4

公司名稱	:	成都紅旗連鎖股份有限公司
股份代號	:	002697.SZ
證券交易所	:	深圳
公司資料	:	成都紅旗連鎖股份有限公司為一家建基於中國並主要從事經營普通連鎖超市的公司。該公司供應日用產品、煙酒、食品等，亦提供公交卡沖值服務、票務代售服務、電訊及燃氣繳費以及電子支付服務。

可比較公司5

公司名稱	:	永輝超市股份有限公司
股份代號	:	601933.SS
證券交易所	:	上海
公司資料	:	永輝超市股份有限公司為一家建基於中國並主要從事經營普通連鎖超市的公司。該公司主要從事買賣鮮肉產品、農產品、加工食品、日常用品、布料、家電、電子產品及進口商品等，並主要透過經營百貨商店、小超市及超級市場等經營其業務。該公司亦從事提供相關服務。

可比較公司6

公司名稱	:	聯華超市股份有限公司
股份代號	:	0980.HK
證券交易所	:	香港
公司資料	:	聯華超市股份有限公司為一家香港投資控股公司，主要從事經營大型綜合超市。其品牌包括過「世紀聯華」、「聯華超市」、「華聯超市」及「聯華快客」，分為四個分部營運。連鎖大型綜合超市營運分部從事經營連鎖大型綜合超市。連鎖超級市場營運分部從事經營連鎖超級市場。連鎖便利店營運分部從事經營連鎖便利店。其他營運分部從事向批發商銷售商品，提供批發業務的物流服務，以及透過互聯網銷售商品。

可比較公司7

公司名稱	:	北京京客隆商業集團股份有限公司
股份代號	:	0814.HK
證券交易所	:	香港
公司資料	:	北京京客隆商業集團股份有限公司為一家於香港註冊成立的投資控股公司，主要從事零售及批發日常消費品，分為三個分部營運。零售分部主要從事分銷食品、未加標籤食品、日常用品、飲料及煙類、五金及家電等。該公司透過百貨商店、大型綜合超市、超級市場及便利店銷售貨物。批發分部主要從事批發食品、未加標籤食品、酒類、飲料及日常用品等。其他分部從事銷售塑膠包裝材料及其他商品。

可比較公司8

公司名稱	: 高鑫零售有限公司
股份代號	: 6808.HK
證券交易所	: 香港
公司資料	: 高鑫零售有限公司為一家投資控股公司，主要於中國從事經營大型綜合超市及電子商務平台，其大型綜合超市業務分為兩個品牌，即「歐尚」及「大潤發」。該公司的附屬公司包括大潤發控股有限公司、康成投資(中國)有限公司及上海大潤發有限公司。透過其附屬公司，該公司亦從事物業開發、租賃及零售業務。

可比較公司9

公司名稱	: 深圳市農產品股份有限公司
股份代號	: 000061.SZ
證券交易所	: 深圳
公司資料	: 深圳市農產品股份有限公司為一家建基於中國並主要從事開發、建設、經營及管理農產品批發市場。其主要經營農產品批發市場業務，提供農產品供應鏈服務業務，提供農產品批發市場相關服務，農產品流通，散裝農產品電子買賣、農產品電子商務業務及建設新農業基地。

除已選定的可比較公司外，吾等並不知悉任何其他上市公司符合選擇準則，而吾等認為已選定的可比較公司為詳盡無遺。

價格倍數

吾等在估值過程中已考慮多項價格倍數，包括企業價值(EV)相對未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA) (EV/EBITDA) 倍數、企業價值(EV) 相對未計利息及稅項前盈利(EBIT) (EV/EBIT) 倍數、市盈(P/E) 率、市銷(P/S) 率及市賬(P/B) 率。

EV/EBIT 倍數亦受折舊及攤銷政策差異影響。P/E 率並無反映該等公司的財務槓桿及相關風險特點之間差異。P/S 率未計及公司之間的成本結構差異。P/B 率未有反映人力資本等無形經濟資產的價值，以及通脹及技術變更可導致資產的賬面值及市場價值存在重大差異。

因此EV/EBITDA 倍數在計算時不包括折舊及攤銷但包括短期及長期債項，因此被視為較為適當。

就吾等的估值而言，吾等在評定哈達集團及杭州目標集團的價值時採用EV/EBITDA 倍數。

EV 按以下公式計算得出：

$$EV = Market\ Cap + PE + MI + ST\ Debt + LT\ Debt - Cash$$

其中：

EV = 企業價值

Market Cap = 市值

PE = 優先股

MI = 少數股東權益

ST Debt = 短期債務

LT Debt = 長期債務

Cash = 現金及與現金等值項目

可比較公司的EV/EBITDA倍數如下：

股份代號	公司名稱	EV/EBITDA 倍數
000759.SZ	中百控股集團股份有限公司	11.37
601116.SS	三江購物俱樂部股份有限公司	28.02
002264.SZ	新華都購物廣場股份有限公司	13.92
002697.SZ	成都紅旗連鎖股份有限公司	24.79
601933.SS	永輝超市股份有限公司	33.57
0980.HK	聯華超市股份有限公司	10.64
0814.HK	北京京客隆商業集團股份有限公司	6.44
6808.HK	高鑫零售有限公司	7.28
000061.SZ	深圳市農產品股份有限公司	35.09
	中位數	<u><u>13.92</u></u>

可比較公司的EV/EBITDA倍數中位數13.92之後用來乘以摘錄自哈達集團及杭州目標集團於二零一七年一月一日至二零一七年十二月三十一日期間的合併管理賬目的相關EBITDA。

EBITDA、EV及股權價值

EBITDA的釐定基準對可比較公司及哈達集團及杭州目標集團貫徹應用，且不計及非經常性及特殊項目。

於計算杭州目標集團的EBITDA、EV及股權價值時，相關財務數字乘以於杭州果品、杭州蔬菜及杭州昌海的實際股本權益的百分比(分別為80%、100%及94.63%)。

哈達集團及杭州目標集團的EBITDA及EV計算如下：

(人民幣千元)	哈達集團	杭州目標集團
EBITDA	768,163	153,606
EV/EBITDA 倍數	13.92	13.92
EV*	10,692,829	2,138,196

* $EV = EBITDA \times EV/EBITDA$ 倍數

然後，對計算出的哈達集團EV作出調整，減少經扣除 貴公司、利駿與新喜協定完成前將予結算債務的總債務、優先股及少數股東權益，再加回現金及現金等值項目。對計算出的杭州目標集團EV作出調整，減去總債務、優先股及少數股東權益，再加回現金及與現金等值項目。

EV的詳細調整如下：

(人民幣千元)	附註	哈達集團	杭州目標集團
減：總債務	*	100,000	548,352
加：現金及現金等值項目		716,495	204,327
調整總額		616,495	(344,025)

* 不包括本公司、利駿及新喜之間協定於完成前結算的債務。

哈達集團的總債務透過加入哈達目標集團及中國營運公司總負債人民幣16,620,900元及扣除將於哈達成交前結算金額人民幣16,520,900元計算得出¹。杭州目標集團總債務透過加入杭州果品、杭州蔬菜及杭州昌海各自債務人民幣24,000,000元、零及人民幣456,745,000元²，另加應付杭州昌海前股東款項人民幣67,607,000元³計算得出。

哈達集團現金及現金等價物透過加入中國營運公司現金及現金等價物人民幣691,241,000元及哈達目標集團人民幣1,825,254,000元⁴並扣除哈達目標集團定期存款人民幣1,800,000,000元⁵以結算銀行貸款計算得出。杭州目標集團現金及現金等價物透過加入杭州果品、杭州蔬菜及杭州昌海現金及現金等價物分別為人民幣156,411,000元、人民幣41,273,000元及人民幣6,643,000元⁶計算得出。

哈達集團及杭州目標集團的股權計算如下：

(人民幣千元)	哈達集團	杭州目標集團
市場流通及非控股權益的股權價值	11,309,324	1,794,171
1 即哈達目標集團總借款，請參閱本通函第II-5頁。		
2 即杭州果品及杭州昌海各自計息借款人民幣30,000,000元的80%及約人民幣482,700,000元的94.63%，請參閱本通函第V-153頁及第V-80頁。		
3 即應付關聯方款項約人民幣71,400,000元，請參閱本通函第V-102頁。		
4 即哈達目標集團現金及現金等價物，請參閱本通函第IV-5頁。		
5 即哈達目標集團原到期日超過三個月的定期存款，請參閱本通函第IV-35頁。		
6 即杭州果品、杭州蔬菜及杭州昌海各自現金及現金等價物結餘約人民幣195,500,000元的80%、約人民幣41,300,000元及約人民幣7,000,000元的94.63%，請參閱本通函第V-153頁、第V-116頁及第V-80頁。		

得出哈達集團及杭州目標集團的市場流通及非控股權益的股權價值之後再按缺乏市場流通性的折讓及控制權溢價作進一步調整，從而達致吾等的估值結論。

缺乏市場流通性的折讓(DLOM)

缺乏市場流通性的折讓是對投資價值作出的一項調減，以反映其缺乏市場流通性的水平。市場流通性概念處理擁有權權益的流通性，即如擁有人選擇出售擁有權權益時，其可變現為現金的速度及容易度。

DLOM反映私人公司的股份並無現成市場的事實。相對於公眾上市公司的類似權益，私人公司的擁有權權益通常沒有即時的市場流通性。因此，私人公司的股額價值一般較公眾上市公司的同類股份為低。

由於哈達集團及杭州目標集團不大可能進行公開發售，而哈達集團及杭州目標集團的股份亦不大可能於不久將來在任何主要證券交易所上市或任何場外交易市場流通，故哈達集團及杭州目標集團的擁有權權益並無即時的市場流通性。然而，估值所採用的EV/EBITDA倍數乃以公眾上市公司

計算得出，即市場流通的擁有權權益；採用該等EV/EBITDA倍數計算的價值，故為市場流通的權益。因此，採用DLOM將該市場流通權益價值調整至非市場流通權益價值。

根據Business Valuation Resources, LLC於二零一七年出版的「Stout受限制股份研究」，DLOM乃按每股私人配售價與每股市場成交價之間的差幅作估計。Stout受限制股份研究中研究了於一九八零年七月至二零一七年二月期間744宗由公眾上市公司發行非註冊普通股的相關私人配售交易。受限制股份市場的溢價被視為一種因其他投資者不可獲得投資機會或已被排除之與賣方不可辨別關係而產生之結果。

Stout受限制股份研究分析交易數據庫並提供平均及中位折讓率。由於中位折讓率不受異常高及低價值所影響，因此吾等採用中位折讓率15.90%(按Stout受限制股份研究中的744宗交易計算)，作為估值的DLOM。

控制權溢價

控制權溢價為買家為獲得該公司控股權益而願意支付超出該公司少數股權價值的金額。估值中採用的EV/EBITDA倍數乃以公眾上市公司計算得出，即少數股東擁有權權益。因此，採用控制權溢價將該少數股東權益價值調整至控股權益價值。

根據FactSet Mergerstat, LLC.出版的「Mergerstat控制權溢價研究」，控制權溢價乃按每股不受影響的市場流通少數股東權益價格的佔比列示。Mergerstat控制權溢價研究中研究了涉及收購公司50.01%或以上權益而目標公司為公眾上市公司的已完成交易。

Mergerstat控制權溢價研究為一項有關控制權溢價的全面及最新研究，獲FactSet Mergerstat, LLC.(獨立的併購資訊提供者)提供實證支持。吾等並不知悉有任何其他在數據庫規模及時效方面具有同等質素且廣受接納的控制權溢價研究。因此，吾等採納Mergerstat控制權溢價研究作為控制權溢價的參考。

根據Mergerstat控制權溢價研究，平均及中位溢價乃從二零一七年期間最近進行的併購交易中採集，當中包括最新的市場數據。由於中位數不受異常高及低價值所影響，故估值中的控制權溢價乃參考中位溢價26.80%而釐定。

計及缺乏市場流通性的折讓及控制權溢價後，哈達集團及杭州目標集團的估值計算如下：

非市場流通及控股權益的價值

= 市場流通及非控股權益的價值 $\times (1 - DL\text{OM}) \times (1 + \text{控制權溢價})$

採納的估值參數

哈達集團及杭州目標集團的100%股本權益分別以EV/EBITDA倍數計算得出的價值如下：

	調整 DLOM及控制權 溢價前的價值 (人民幣元)	調整 DLOM及控制權 溢價後的價值 (人民幣元)
哈達集團	11,000,000,000	12,000,000,000
杭州目標集團	1,800,000,000	1,900,000,000

調整缺乏市場流通性的折讓及控制權溢價後，吾等按EV/EBITDA倍數達致哈達集團及杭州目標集團100%股本權益的結論價值分別為人民幣12,000,000,000元及人民幣1,900,000,000元。

12. 備註

為進行估值，吾等已獲 貴公司的高級管理層提供資料。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實及準確性。吾等亦已尋求並獲 貴公司確認，所獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

就吾等所知，載於本報告的所有資料均為真實及準確。儘管採集自可靠來源，但吾等不保證達致吾等分析所用由他人提供的任何已識別數據、意見或估值的準確性，或就此承擔任何責任。

除另作說明外，本報告列出的所有金額均以人民幣元為單位。

13. 獨立性聲明

吾等謹此證明，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、哈達集團及杭州目標集團或報告結果中擁有任何利益。此外，吾等的董事並非 貴公司或哈達集團及杭州目標集團的董事或高級管理人員。

吾等在估值過程中以獨立於所有人士的身份行事。吾等的收費按一次過基準協定，與吾等的估值結果之間互無關係。

14. 估值結論

吾等的估值結論乃以認可的估值程序及實務為基礎，當中倚賴到運用大量假設並已考慮許多不確定因素，而該等假設及不確定因素並非全部可輕易確定或量化。

此外，儘管就該等事宜所作的假設及考慮被視為合理，但當中存在固有的不確定性及或然情況非 貴公司、哈達集團及杭州目標集團或吾等所能控制。

基於本報告所載吾等的分析，吾等獨立認為，於二零一八年二月二十八日，哈達集團(即哈達集團)及杭州目標集團(即杭州目標集團)的100%股本權益的市場價值如下：

	市場價值 (人民幣元)
哈達集團	12,000,000,000
杭州目標集團	1,900,000,000

吾等謹此證明，吾等現時並無及預期不會於 貴公司、哈達集團及杭州目標集團或報告結果中擁有任何利益。

此 致

香港
中環
港景街1號
國際金融中心一期1701至1703室
人和商業控股有限公司
列位董事 台照

代表
中和邦盟評估有限公司
董事總經理
鄭澤豪博士

*BSc(Bldg), MUD, MBA(Finance), MSc.(Eng), PhD(Econ),
FSOE, FIPlantE, CEnv, FIPA, FAIA, CPA UK, SIFM,
MCI Arb, MASCE, MHKIE, MIEEE, MASME, MISE*
謹啟

二零一八年六月二十九日

附註：鄭澤豪博士具備多項工程以及會計與財務的資格。彼為營運工程師學會及廠房工程師學會的資深會員，以及香港工程師學會及美國機械工程師學會的會員。

此外，鄭博士為公共會計師協會及財務會計師公會的資深會員。彼亦為澳洲註冊管理會計師協會資深會員及委員會成員。彼於香港及中國不同行業的類似資產估值方面具有豐富經驗。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中華人民共和國的房地產權益於二零一八年三月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等根據人和商業控股有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，就合進集團有限公司及／或其附屬公司(統稱「哈達目標集團」)於其中擁有權益之位於中華人民共和國(「中國」)之房地產作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對房地產權益於二零一八年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對房地產權益之估值乃基於市值作出，香港測量師學會對市值之定義為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。市值亦可理解為資產或負債在不計及銷售或購買(或交易)成本且並無扣減任何相關稅項或潛在稅項情況下的價值。

估值方法

對房地產權益的估值，吾等採用投資法，即將哈達目標集團於房地產權益的剩餘租期內有權收取的房地產權益租金淨額資本化進行估值。如適用，吾等採用比較法，假設該等物業以現況交吉出售及參照有關市場可提供的可資比較之銷售憑證作出估值。

哈達目標集團於估值日期持有的房地產權益從新喜有限公司(貴公司關連方)租予利駿有限公司(貴公司全資附屬公司)，租期為20年(可選擇進一步續期)，於估值日的年租金為人民幣100,000,000元(不包括營運費、房產稅及其他支出項目)。於吾等的估值過程中，吾等已按 貴公司指示，假設有關於租賃已於估值日期終止。

業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴公司告知概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲的副本中。在吾等的估值過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就房地產的業權及哈達目標集團於該等物業中的權益所提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等進行估值時假設該等房地產權益以現況在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益藉以影響房地產權益之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該等房地產權益出售之任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式之強迫出售之情況。

估值考慮因素

二零一八年三月及四月，陳詠芬女士(香港測量師學會會員)、羅潔貞女士(估值及產業管理理學學士)、鄭俊文先生(皇家特許測量師學會會員)、王逸詩女士(皇家特許測量師學會會員)及李家駿先生(建築及房地產理科碩士)對該等房地產進行視察。吾等曾視察該等房地產之外部，並在可能的情況下視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等房地產確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對該等房地產提供之任何服務進行測試。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴哈達目標集團及 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、該等房地產識別資料及任何其他相關事項之該等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產之地盤／建築面積，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示之地盤／建築面積為準確無誤。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按哈達目標集團及 貴公司向吾等提供之文件所載資料為基準，因此僅為約數。

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，且吾等倚賴 閣下之確認，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足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等房地產之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設該等房地產權益概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會頒布之國際估值準則編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以人民幣計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
黑龍江省哈爾濱市
南崗區學府路277號
人和商業控股有限公司 台照

代表
中和邦盟評估有限公司

高級董事
陳詠芬
*BSc., MSc., MRICS,
MHKIS, RPS(GP)*

董事
Man C.M. Lam
*BCom, MHKIS, MRICS, RPS(GP),
AAPI, CPV*

董事總經理
Tony C.H. Cheng 博士
*BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),
SIFM, FCIM, MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET, MIEEE, MASME, MISE*

謹啟

二零一八年六月二十九日

附註：

Tony C.H. Cheng 博士為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾25年及逾19年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾25年及逾19年經驗。

Man C.M. Lam 先生為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾13年及逾12年經驗。

估值概要

於二零一八年
三月三十一日
現況下的市值
人民幣元

編號 房地產

哈達目標集團於中國持作投資的房地產權益

- | | | |
|----|---|---------------|
| 1. | 位於中國
黑龍江省
哈爾濱市
道里區
友誼路與一面街交界
的3幅地塊、5幢樓宇及多項構築物 | 197,180,000 |
| 2. | 位於中國
黑龍江省
哈爾濱市
南崗區
學府路277-279號
的一幅地塊、33幢樓宇及多項構築物 | 2,801,070,000 |
| 3. | 位於中國
貴州省
貴陽市
花溪區
石板鎮
云凹村及石板二村
的一幅地塊、12幢樓宇及多項構築物 | 909,000,000 |
| 4. | 位於中國
黑龍江省
齊齊哈爾市
龍沙區
民航路157號
的3幅地塊、20幢樓宇及多項構築物 | 241,600,000 |
| 5. | 位於中國
黑龍江省
牡丹江市
陽明區
新興路以西
的3幅地塊、16幢樓宇及多項構築物 | 154,940,000 |

編號	房地產	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 山東省 壽光市 北環路以北及西環路以西 的4幅地塊、多幢樓宇及構築物	1,491,100,000
7.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 東貿北路以北 的6幅地塊、17幢樓宇及多項構築物	1,078,200,000
		<hr/>
總計：		<u><u>6,873,090,000</u></u>

估值證書

哈達目標集團於中國持作投資的房地產權益

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 道里區 友誼路與一面街交界 的3幅地塊、5幢樓宇 及多項構築物	該房地產包括3幅總地盤面 積約3,211.4平方米的地塊， 連同其上於二零零五年至二 零零七年不同階段完工的5 幢樓宇及多項構築物。 該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為13,655.9平 方米。 該房地產已獲授土地使用 權，期限不等，最遲屆滿日 期為二零五七年六月二十八 日，作倉儲及商業用途。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	197,180,000

附註：

1. 該房地產位於哈爾濱市道里區，距哈爾濱市機場約35公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據3份國有土地使用證(哈國用(2008)第43號及44號、哈國用(2010)第02000414號)，總地盤面積約3,211.4平方米的房地產的土地使用權已授予哈爾濱友誼倉儲有限責任公司(「哈爾濱友誼」)，期限不等，最遲屆滿日期為二零五七年六月二十八日，作倉儲及商業用途。
3. 根據3份房屋所有權證(哈房權證里字第0701050626號、0801000671號及0901017881號)，哈爾濱友誼合法擁有該房地產總建築面積約12,868.9平方米的3幢樓宇的房屋所有權。
4. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約787平方米的其餘2幢樓宇不具備商業價值，乃由於該等樓宇並未取得相關業權證。
5. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣30元至人民幣200元。
6. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註4所述樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸哈爾濱友誼所有；
 - b. 哈爾濱友誼有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註4所述其餘樓宇及有關已生效的租賃的限制除外)；

- c. 誠如哈爾濱友誼所確認，該房地產並無按揭或附帶任何其他重大產權負擔；
 - d. 哈爾濱友誼表示，現正就附註4所述樓宇申請業權證；及
 - e. 對於其餘2幢未取得業權證的樓宇，哈爾濱友誼或面臨被罰款的風險，而其餘樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，取得相關業權證並不存在重大障礙。
7. 哈爾濱友誼為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 黑龍江省 哈爾濱市 南崗區 學府路277-279號 的一幅地塊、33幢 樓宇及多項構築物	該房地產包括一幅地盤面積 約128,914平方米的地塊，連 同其上於二零零三年至二零 一四年不同階段完工的33幢 樓宇及多項構築物。 該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為217,573.61 平方米。 該房地產已獲授土地使用 權，於二零四零年十一月七 日屆滿，作商業及服務用途。	於估值日，該房地 產被估用作農產品 市場。	2,801,070,000

附註：

1. 該房地產位於哈爾濱市南崗區，距哈爾濱市機場約40公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據哈爾濱市國土資源局與哈爾濱果品批發中心市場於二零零零年十一月八日簽立的國有土地使用權出讓合同，哈爾濱市國土資源局同意按總代價人民幣28,453,033.89元向哈爾濱果品批發中心市場授予地盤面積約141,336平方米房地產的土地使用權。然而，根據國有土地使用權出讓合同的備註，該房地產地塊的承授人已變更為哈爾濱哈達農副產品股份有限公司(「哈爾濱哈達」)，且地盤面積已修訂為128,914平方米。
3. 根據一份國有土地使用證(哈國用(2008)第32754號)，地盤面積為約128,914平方米的房地產的土地使用權已授予哈爾濱哈達，於二零四零年十一月七日屆滿，作商業及服務用途。
4. 根據29份房屋所有權證，哈爾濱哈達合法擁有該房地產總建築面積約211,382.86平方米的29幢樓宇。
5. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約6,190.75平方米的其餘4幢樓宇不具備商業價值，乃由於其餘該等樓宇並未取得相關業權證。
6. 該房地產受受益人為渤海國際信託股份有限公司的按揭所限，貸款金額為人民幣1,265,000,000元，於二零二六年十二月二十五日到期。
7. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣30元至人民幣200元。

8. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註5所述其餘樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸哈爾濱哈達所有；
 - b. 哈爾濱哈達有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註5所述其餘樓宇、附註6所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)；
 - c. 哈爾濱哈達表示，現正就附註5所述其餘樓宇申請業權證；及
 - d. 對於4幢未取得業權證的樓宇，哈爾濱哈達或面臨被罰款的風險，而其餘樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，哈爾濱哈達有權繼續佔用及使用該等樓宇。
9. 哈爾濱哈達為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 貴州省 貴陽市 花溪區 石板鎮 云凹村及石板二村 的一幅地塊、12幢樓宇 及多項構築物	該房地產包括一幅地盤面積 約171,844.13平方米的地塊， 連同其上於二零一二年至二 零一七年不同階段完工的12 幢樓宇及多項構築物。 該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為187,080.71 平方米。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	909,000,000
		該房地產已獲授土地使用 權，於二零五二年八月屆 滿，作市場用途。		

附註：

1. 該房地產位於貴陽市南部郊區，距貴陽市機場約30公里，毗鄰當地一個村莊。
2. 根據貴陽市國土資源局與貴陽地利農產品物流園有限公司(「貴陽地利」)於二零一二年八月二十二日簽立的國有建設用地使用權出讓合同，貴陽市國土資源局同意按總代價人民幣36,200,000元向貴陽地利授予地盤面積約172,688平方米房地產的土地使用權。
3. 根據一份國有土地使用證(花溪國用(2012)第22168號)，地盤面積約171,844.13平方米的房地產的土地使用權已授予貴陽地利，於二零五二年八月屆滿，作市場用途。
4. 根據房屋所有權證(築房權證花溪字第100026975號)，貴陽地利合法擁有該房地產總建築面積約78,485.53平方米的2幢樓宇。
5. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約108,595.18平方米的其餘10幢樓宇不具備商業價值，乃由於其餘該等樓宇並未取得相關業權證。
6. 該房地產按揭予盛京銀行股份有限公司瀋陽市華山支行以獲得人民幣1,600,000,000元的貸款，按揭於二零一八年十一月十五日屆滿。
7. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣20元至人民幣80元。

8. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註5所述其餘樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸貴陽地利所有；
 - b. 貴陽地利有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註5所述其餘樓宇、附註6所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)；
 - c. 貴陽地利表示，現正就附註5所述其餘樓宇申請業權證；及
 - d. 對於其餘10幢未取得業權證的樓宇，貴陽地利或面臨被罰款的風險，而其餘樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，取得該等樓宇的業權證並不存在重大障礙。
9. 貴陽地利為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 黑龍江省 齊齊哈爾市 龍沙區 民航路157號 的3幅地塊、20幢樓宇 及多項構築物	該房地產包括3幅總地盤面 積約73,838.7平方米的地塊 (「該等地塊」)，連同其上於 二零零八年至二零一二年不 同階段完工的17幢樓宇及多 項構築物。該房地產亦包括 於二零一一年至二零一五年 在該等地塊鄰近的一幅地塊 上落成的3幢樓宇(「其他樓 宇」)。 該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為40,593.32 平方米。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	241,600,000
		該房地產的該等地塊已獲授 土地使用權，共同於二零 五九年二月屆滿，作倉儲用 途。		

附註：

1. 該房地產位於龍沙區，距齊齊哈爾三家子機場約1小時車程，毗鄰一個住宅區。
2. 根據3份國有土地使用證(齊土籍國用(2009)第0100055號至0100057號)，該房地產總地盤面積約73,838.7平方米的該等地塊的土地使用權已授予齊齊哈爾哈達農副產品有限責任公司(「齊齊哈爾哈達」)，共同於二零五九年二月二十六日屆滿，作倉儲用途。
3. 根據6份房屋所有權證(房權證齊字第S200904665號、S200904667號、S201004973號、S201004975號、S201406586號及S201406587號)，齊齊哈爾哈達合法擁有該房地產總建築面積約30,114.37平方米的6幢樓宇的房屋所有權。
4. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約10,478.95平方米的其餘14幢樓宇不具備商業價值，乃由於該等其餘樓宇並未取得相關業權證。
5. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣30元至人民幣60元。

6. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
- a. 該房地產(附註4所述其餘樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸齊齊哈爾哈達所有；
 - b. 齊齊哈爾哈達有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註4所述其餘樓宇及有關已生效租賃的限制除外)；
 - c. 誠如齊齊哈爾哈達所確認，該房地產並無按揭或附帶任何其他重大產權負擔；
 - d. 齊齊哈爾哈達表示，現正就附註4所述總建築面積約2,460.55平方米的其餘樓宇部分申請業權證；
 - e. 齊齊哈爾哈達表示，現正就附註4所述總建築面積約2,000.4平方米的其餘樓宇部分申請建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證；及
 - f. 對於附註6d及附註6e所述樓宇及其他樓宇，齊齊哈爾哈達或面臨被處以罰款的風險，而該等樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，不會就該等樓宇予以罰款或處罰。
7. 齊齊哈爾哈達為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 黑龍江省 牡丹江市 陽明區 新興路以西 的3幅地塊、16幢樓宇 及多項構築物	該房地產包括3幅總地盤面 積約168,151.4平方米的地塊， 連同其上於二零一三年至二 零一七年不同階段完工的16 幢樓宇及多項構築物。 該房地產的總建築面積(「建 築面積」)約為170,800.5平方 米。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	154,940,000
		該房地產已獲授土地使用 權，期限不等，最遲屆滿日 期為二零一五年十二月一 日，作零售及批發用途。		

附註：

1. 該房地產位於陽明區，距牡丹江市機場約13公里，毗鄰農村地區。
2. 根據牡丹江市國土資源局與牡丹江牡達農副產品有限公司(「牡丹江牡達」)所訂立日期分別為二零一零年五月三十一日、二零一零年十一月二十五日及二零一一年十一月二十五日的3份國有土地使用權出讓合同，牡丹江市國土資源局同意按總代價人民幣90,090,000元向牡丹江牡達授予總地盤面積約168,151.4平方米房地產的土地使用權。
3. 根據3份房地產權證書(黑(2018)牡丹江市不動產權第0007146號、0007161號及0007166號)，總地盤面積約168,151.4平方米的房地產的土地使用權已授予牡丹江牡達，期限不等，最遲屆滿日期為二零一五年十二月一日，作零售及批發用途。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的類似房地產的多項銷售資料。根據該等銷售資料，單價介乎每平方米約人民幣50元至人民幣250元。
5. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約170,800.5平方米的16幢樓宇不具備商業價值，乃由於該等樓宇並未取得相關業權證。
6. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同屬合法有效；
 - b. 該房地產的土地使用權依法歸牡丹江牡達所有；
 - c. 牡丹江牡達有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註5所述樓宇及有關已生效租賃的限制除外)；

- d. 誠如牡丹江牡達所確認，該房地產並無按揭或附帶任何其他重大產權負擔；及
 - e. 對於16幢未取得業權證的樓宇，牡丹江牡達或面臨被罰款的風險，而該等樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，政府部門將處以最低程度的行政罰款。繳清相關罰款後，政府部門將協助牡丹江牡達申請相關施工許可證，故取得有關業權證並不存在重大障礙。
7. 牡丹江牡達為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 山東省 壽光市 北環路以北及西環路 以西的4幅地塊、 多幢樓宇及構築物	該房地產包括4幅總地盤面 積約1,123,925平方米的地塊， 連同其上於二零零九年至二 零一六年不同階段完工的多 幢樓宇及多項構築物。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	1,491,100,000
		該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為545,456.74 平方米。		
		該房地產已獲授土地使用 權，期限不等，最遲屆滿日 期為二零五三年二月四日， 作批發及零售用途。		

附註：

1. 該房地產位於壽光市西北部，距濰坊機場約56公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據4份國有土地使用證(壽國用(2013)第00084號至00087號)，該房地產總地盤面積約1,123,925平方米的4幅地塊的土地使用權已授予壽光農產品物流園有限公司(「壽光物流」)，期限不等，最遲屆滿日期為二零五三年二月四日，作批發及零售用途。
3. 根據壽光市房地產管理局頒發的106份房屋所有權證，壽光物流合法擁有總建築面積約524,309.77平方米的多幢房地產樓宇。
4. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約21,146.97平方米的多幢其餘樓宇不具備商業價值，乃由於其餘該等樓宇並未取得相關業權證。
5. 該房地產總地盤面積為1,077,650平方米的3幅地塊及總建築面積約524,309.77平方米的多幢樓宇受日期為二零一六年三月二十九日受益人為盛京銀行股份有限公司北京分行的最高額抵押合同(合同編號：1010190116000022)所限，貸款金額人民幣2,500,000,000元，自二零一六年三月二十九日開始至二零二三年三月二十九日到期。
6. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣20元至人民幣210元。

7. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
- a. 該房地產(附註4所述其餘樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸壽光物流所有；
 - b. 壽光物流有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註4所述其餘樓宇及附註5所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)；
 - c. 誠如壽光物流所確認，該房地產並無按揭(附註5所述者除外)或附帶任何其他重大產權負擔；及
 - d. 對於附註4所述其餘樓宇，壽光物流或面臨被罰款的風險，而其餘樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，不會就該等其餘樓宇予以罰款或處罰。
8. 壽光物流為哈達目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國 遼寧省 瀋陽市 大東區 東貿北路以北 的6幅地塊、17幢樓宇 及多項構築物	該房地產包括6幅總地盤面 積約212,996.15平方米的地塊 (「地塊A」、「地塊B」、「地塊 C」、「地塊D」、「地塊E」及「地 塊F」)，連同其上於二零零 六年至二零一四年不同階段 完工的多幢樓宇及多項構築 物。	於估值日，該房地 產被佔用作農產品 市場。	1,078,200,000
		該房地產樓宇的總建築面積 (「建築面積」)約為268,571平 方米。		
		該房地產已獲授土地使用 權，期限不等，其中地塊A、 B、C及D的土地使用權於二 零五二年十月三十日屆滿， 地塊E的土地使用權於二零 五零年三月二十八日屆滿及 地塊F的土地使用權於二零 六二年十二月十一日屆滿， 分別作批發及零售、商業及 倉儲用途。		

附註：

1. 該房地產位於瀋陽市東北郊區，距瀋陽桃仙國際機場約40公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據4份國有土地使用證(瀋陽大東國用(2016)第0000028號、0000029號、0000030號及0000031號)，該房地產總地盤面積約139,943平方米的地塊A、B、C及D的土地使用權已授予瀋陽地利農副產品有限公司(「瀋陽地利」)，期限不等，於二零五二年十月三十日屆滿，作批發及零售用途。
3. 根據一份國有土地使用證(瀋陽國用(2016)第0022號)，該房地產地盤面積約44,187.25平方米的地塊E的土地使用權已授予瀋陽金東貿置業有限公司(「瀋陽金東貿」)，於二零五零年三月二十八日屆滿，作商業用途。
4. 根據一份國有土地使用證(瀋陽國用(2012)第0123號)，該房地產地盤面積約28,865.90平方米的地塊F的土地使用權已授予遼寧銀達利置業投資有限公司(「遼寧銀達利」)，於二零六二年十二月十一日屆滿，作倉儲用途。

5. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約268,571平方米的17幢樓宇不具備商業價值，乃由於該等樓宇並未取得相關業權證。
6. 地塊E地盤面積約44,187.25平方米的一幅地塊及總建築面積約100,626.74平方米的多幢樓宇的土地使用權受日期為二零一七年六月一日受益人為盛京銀行股份有限公司瀋陽市華山支行的按揭所限，以獲得人民幣860,000,000元的貸款，按揭自二零一七年六月一日起至二零一九年五月三十一日屆滿。
7. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的類似房地產的多項銷售資料。根據該等銷售資料，單價介乎每平方米約人民幣550元至人民幣7,160元。
8. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註5所述樓宇除外)的土地使用權依法歸瀋陽地利、瀋陽金東貿及遼寧銀達利所有；
 - b. 瀋陽地利、瀋陽金東貿及遼寧銀達利有權於市場上自由出售佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註5所述樓宇、附註6所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)；
 - c. 瀋陽金東貿在取得該等樓宇的相關業權文件時並無法律障礙；
 - d. 誠如瀋陽地利、瀋陽金東貿及遼寧銀達利所確認，該房地產並無按揭(附註6所述者除外)或附帶任何其他重大產權負擔；及
 - e. 對於無業權證的樓宇，瀋陽地利及遼寧銀達利或面臨被罰款的風險，而該等樓宇或被責令拆除。根據主管政府機構的確認，取得該等樓宇的業權證並無重大障礙。
9. 瀋陽地利、瀋陽金東貿及遼寧銀達利均為哈達目標集團的全資附屬公司。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就位於中華人民共和國的房地產權益於二零一八年三月三十一日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

33rd Floor, Shui On Centre, Nos. 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmi-appraisals.com

敬啟者：

緒言

吾等根據人和商業控股有限公司(「貴公司」)向吾等發出之指示，就Wise Path Holdings Limited及／或其附屬公司(統稱「杭州目標集團」)於其中擁有權益之位於中華人民共和國(「中國」)之房地產作出估值。吾等確認，吾等已進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為屬必需的該等其他資料，以向閣下提供吾等對房地產權益於二零一八年三月三十一日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對房地產權益之估值乃基於市值作出，香港測量師學會對市值之定義為「資產或負債在適當市場推銷後由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及非強迫之情況下於估值日達成公平交易之估計金額」。市值亦可理解為資產或負債在不計及銷售或購買(或交易)成本且並無扣減任何相關稅項或潛在稅項情況下的價值。

物業分類

在吾等估值過程中，房地產權益分為以下類別：

第I類 — 杭州目標集團於中國部分持有及部分租賃作投資的房地產權益

第II類 — 杭州目標集團於中國持作投資的房地產權益

估值方法

對房地產權益的估值，吾等採用投資法，即將杭州目標集團於房地產權益的剩餘租期內有權收取的房地產權益租金淨額資本化進行估值。

業權調查

吾等已獲提供業權文件副本，並已獲 貴公司告知概無編製其他相關文件。然而，吾等並無查證文件正本以核實擁有權，亦無法確定有否任何修訂文件未有載於吾等所獲的副本中。在吾等的估值過程中，吾等依賴 貴公司中國法律顧問北京市競天公誠律師事務所就房地產的業權及杭州目標集團於該等房地產中的權益所提供的意見及資料。所有文件僅作參考用途。

估值假設

吾等進行估值時假設該等房地產權益以現況在市場出售時並無附帶任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排的利益藉以影響房地產權益之價值。

此外，吾等於估值時亦無計入任何有關或影響該等房地產權益出售之任何選擇權或優先購買權，並假設並無出現任何方式之強迫出售之情況。

估值考慮因素

二零一八年三月至六月，羅潔貞女士(估值及產業管理理學學士)及王逸詩女士(皇家特許測量師學會會員)對該等房地產進行視察。吾等曾視察該等房地產之外部，並在可能的情況下視察其內部。吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量。吾等因此未能報告該等房地產確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無對該等房地產提供之任何服務進行測試。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴杭州目標集團及 貴公司提供之資料，並已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、地盤／建築面積、該等房地產識別資料及任何其他相關事項之該等事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實該等房地產之地盤／建築面積，惟吾等假設於交付予吾等之文件所示之地盤／建築面積為準確無誤。估值證書內之尺寸、計量及面積乃按杭州目標集團及 貴公司向吾等提供之文件所載資料為準，因此僅為約數。

吾等並無理由懷疑杭州目標集團及 貴公司向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等倚賴 閣下之確認，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足夠資料以達致知情意見。

吾等進行估值時並無就該等房地產之任何押記、按揭或欠款或進行出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。

除另有說明者外，吾等假設該等房地產權益概無附帶任何繁重產權負擔、限制及開銷以致影響其價值。

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一七年版)及國際估值準則委員會頒布之國際估值準則編製。

吾等之估值乃根據公認估值程序編製，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則。

備註

除另有說明者外，本函件所列全部金額均以人民幣計值，且並未就任何外匯轉移作出撥備。

本函件隨附吾等之估值概要及估值證書。

此 致

中華人民共和國
黑龍江省哈爾濱市
南崗區學府路277號
人和商業控股有限公司
台照

代表
中和邦盟評估有限公司

高級董事
陳詠芬

BSc., MSc., MRICS, MHKIS, RPS(GP)

董事

Man C.M. Lam

BCom, MHKIS, MRICS, RPS(GP), AAPI, CPV

董事總經理

Tony C.H. Cheng 博士

BSc, MUD, MBA (Finance), MSc (Eng), PhD (Econ),

SIFM, FCIM, MASCE, MHKIE, MHKIS, MIET, MIEEE, MASME, MISE

謹啟

二零一八年六月二十九日

附註：

Tony C.H. Cheng 博士為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾25年及逾19年經驗。

陳詠芬女士為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾25年及逾19年經驗。

Man C.M. Lam 先生為香港測量師學會(產業測量)會員，分別於香港物業估值及中華人民共和國物業估值擁有逾13年及逾12年經驗。

估值概要

編號 房地產

於二零一八年
三月三十一日
現況下的市值
人民幣元

第I類 — 杭州目標集團於中國部分持有及部分租賃作投資的房地產權益

1.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區良渚街道 博園路2號及8號以及 博園西路3號 的杭州果品市場	521,000,000

小計：		<u>521,000,000</u>

第II類 — 杭州目標集團於中國持作投資的房地產權益

2.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區良渚街道 港虹西路1號 的杭州農副產品物流中心及杭州蔬菜批發交易市場	735,000,000
3.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區 打石漾路3-5號 的杭州農副產品物流中心及杭州水產品批發市場	506,600,000

編號	房地產	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 浙江省杭州市 上城區 清江路90-94號 的2幅土地及多幢樓宇	78,000,000
5.	位於中國 浙江省杭州市 拱墅區 大關西八苑第11座的一間零售店	3,600,000
6.	位於中國 浙江省杭州市 江干區勤豐路136號的一間零售店	3,000,000
7.	位於中國 浙江省杭州市 江干區丁群街165號的一間零售店	1,800,000
		<hr/>
		小計 <u>1,328,000,000</u>
		總計 <u><u>1,849,000,000</u></u>

估值證書

第I類 — 杭州目標集團於中國部分持有及部分租賃作投資的房地產權益

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
1.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區良渚街道 博園路2號及8號 以及博園西路3號 的杭州果品市場	<p>該房地產包括3幅總地盤面積約126,324.3平方米的地塊(「地塊A」、「地塊B」及「地塊C」)，連同其上於二零零八年至二零一六年不同階段完工的多幢樓宇及多項構築物。</p> <p>該房地產樓宇的總建築面積(「建築面積」)約為104,070.13平方米。</p> <p>該房地產地塊A已獲授土地使用權，於二零五九年七月屆滿，作工業用途。</p> <p>該房地產地塊B已獲授土地使用權，於二零四六年十一月屆滿，作商業用途。</p> <p>該房地產地塊C的土地使用權乃向一名獨立人士租賃，用作農產品市場。</p>	於估值日，該房地產被佔用作農產品市場，其中不同部分訂有不同租約，租期不等，最遲屆滿日期為二零三二年四月三十日，固定年租總額約為人民幣20,670,000元。	521,000,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市郊區，距杭州市機場約48公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據一份國有土地使用證(杭余出國用(2013)第110-928號)，該房地產地盤面積約19,271.2平方米的地塊A的土地使用權已授予杭州果品批發有限公司(「杭州果品批發」)，於二零五九年七月二日屆滿，作工業用途。
3. 根據一份國有土地使用證(杭余出國用(2011)第110-857號)，該房地產地盤面積約61,936平方米的地塊B的土地使用權已授予杭州果品批發，於二零四六年十一月一日屆滿，作商業用途。

4. 根據日期為二零一三年五月二十八日的租賃協議，該房地產地盤面積約45,117.1平方米的地塊C及總建築面積約13,447.6平方米的多幢樓宇乃向一名獨立人士租賃用作農產品市場，於二零三二年四月三十日屆滿，總租金為人民幣459,933,000元，不包括水電費。
5. 根據19份房屋所有權證(余房權證良字第11112568至11112579號及第14300513至14300519號)，杭州果品批發合法擁有該房地產總建築面積約90,622.53平方米的19幢樓宇的房屋所有權。
6. 該房地產總建築面積約20,116.72平方米的地塊B及4幢樓宇受受益人為浙江杭州余杭農村商業銀行股份有限公司物流中心支行的按揭所限，貸款總額人民幣40,000,000元，於二零一九年九月二十七日到期。
7. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣12元至人民幣200元。
8. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註4所述地塊及樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州果品批發所有；
 - b. 杭州果品批發有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註4所述地塊及樓宇、附註6所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)；及
 - c. 杭州果品批發有權使用及租賃附註4所述樓宇。
9. 杭州果品批發為杭州果品集團有限公司(「杭州果品」)的全資附屬公司。
10. 杭州果品為杭州目標集團的主要控股附屬公司。

估值證書

第II類 — 杭州目標集團於中國持作投資的房地產權益

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
2.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區良渚街道 港虹西路1號 的杭州農副產品 物流中心及杭州 蔬菜批發交易市場	該房地產包括一幅地盤面積約 54,356.5平方米的地塊，連同其上 於二零零八年至二零一零年不同 階段完工的多幢樓宇及多項構築 物。 該房地產樓宇的總建築面積(「建 築面積」)約為41,741.41平方米。 該房地產已獲授土地使用權，於 二零四七年九月屆滿，作商業用 途。	於估值日，該房 地產被佔用作農 產品市場及物流 中心，其中不同 部分訂有不同租 約，租期不等。固 定租金部分最遲 屆滿日期為二零 二零年二月 二十九日，固定 年租總額約為人 民幣225,000元。	735,000,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市郊區，距杭州市機場約45公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據一份國有土地使用證(杭余出國用(2011)第110-88號)，地盤面積約54,356.5平方米的該房地產的土地使用權已授予杭州蔬菜物流有限公司(「杭州蔬菜物流」)，於二零四七年九月九日屆滿，作商業用途。
3. 根據8份房屋所有權證(余良字第10083913至10083920號)，杭州蔬菜物流合法擁有該房地產總建築面積約41,741.41平方米的8幢樓宇的房屋所有權。
4. 該房地產受受益人為中國農業銀行股份有限公司杭州良渚支行的按揭所限，貸款總額人民幣360,000,000元，於二零一二一年一月二十三日到期。
5. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣78元至人民幣142元。

6. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州蔬菜物流所有；及
 - d. 杭州蔬菜物流有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註4所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)。
7. 杭州蔬菜物流為杭州目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
3.	位於中國 浙江省杭州市 余杭區 打石漾路3-5號 的杭州農副產品 物流中心及杭州 水產品批發市場	該房地產包括一幅地盤面積約 74,122.5平方米的地塊，連同其上 於二零一二年至二零一七年不同 階段完工的6幢樓宇及多項構築 物。 該房地產樓宇的總建築面積(「建 築面積」)約為95,768.83平方米。 該房地產已獲授土地使用權，於 二零四六年五月十日屆滿，作商 業用途。	於估值日，該房 地產被佔用作水 產品市場，其中 不同部分訂有不 同租約，租期不 等，最遲屆滿日 期為二零四六年 五月八日，年租 總額約為人民幣 57,722,000元。	506,600,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市郊區，距杭州市機場約48公里，毗鄰當地一個村莊。
2. 根據浙江省杭州市國土資源局余杭分局與杭州昌海實業有限公司(「杭州昌海」)所訂立日期為二零零六年二月二十七日的一份國有土地使用權出讓合同，浙江省杭州市國土資源局余杭分局同意向杭州昌海實業有限公司授出地盤面積約80,268平方米的房地產的土地使用權，代價為人民幣59,180,000元。
3. 根據一份國有土地使用證(杭余出國用(2009)第110-15號)，地盤面積約74,122.5平方米的房地產的土地使用權已授予杭州昌海，於二零四六年五月十日屆滿，作商業用途。
4. 根據6份房屋所有權證(余房權良字第09047471至09047476號)，杭州昌海合法擁有該房地產總建築面積約95,768.83平方米的6幢樓宇的房屋所有權。
5. 杭州昌海表示，該房地產總建築面積約3,956.74平方米部分的經營權(「經營部分」)已於二零零八年轉讓予多個獨立第三方。於估值日，杭州昌海已以月租總額人民幣504,410元租回總建築面積約3,524.46平方米的部分經營部分。
6. 該房地產受4份受益人分別為上海浦東發展銀行股份有限公司杭州分行、浙江杭州余杭農村商業銀行有限公司、中信銀行股份有限公司杭州分行及杭州銀行股份有限公司余杭良渚支行的按揭所限，獲得總貸款人民幣523,160,000元，於二零二五年八月十二日屆滿。

7. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣25元至人民幣90元。
8. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 國有土地使用權出讓合同屬合法有效；
 - b. 該房地產的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州昌海所有；及
 - c. 杭州昌海有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註6所述按揭及有關已生效租賃的限制除外)。
9. 杭州昌海為杭州目標集團的佔多數控制權的附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
4.	位於中國 浙江省杭州市 上城區 清江路90-94號 的2幅土地及 多幢樓宇	該房地產包括2幅總地盤面積約 1,058平方米的地塊，連同其上於 一九七二年至一九九一年不同階 段完工的多幢樓宇。 該房地產樓宇的總建築面積(「建 築面積」)約為3,046.4平方米。 該房地產已獲授土地使用權，最 遲於二零五一年十二月九日屆滿。	於估值日，該房 地產被佔用作零 售店及配套辦公 室，其中不同部 分訂有不同租 約，租期不等，最 遲屆滿日期為二 零一九年十月 十五日，年租約 為人民幣3,627,557 元。	78,000,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市上城區，距杭州市機場約25公里，毗鄰一個綜合商業／住宅區。
2. 根據一份國有土地使用證(杭上國用(2002)字第000095號)，地盤面積約744平方米的清江路第90號的房地產土地使用權已授予杭州蔬菜有限公司(「杭州蔬菜」)，於二零四一年十二月九日屆滿，作商業服務用途。
3. 根據一份國有土地使用證(杭上國用(2002)字第000090號)，地盤面積約314平方米的清江路第94號的房地產土地使用權已授予杭州蔬菜，於二零五一年十二月九日屆滿，作綜合用途。
4. 根據一份房屋所有權證(杭房權證上移字第0120178號)，杭州蔬菜合法擁有該房地產建築面積約2,446.37平方米的一間零售店的房屋所有權。
5. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣110元至人民幣150元。
6. 對該房地產進行估值時，吾等認為總建築面積約600.03平方米的2幢樓宇不具備商業價值，乃由於該等樓宇尚未取得相關業權證。
7. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產(附註6所述樓宇除外)的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州蔬菜所有；

- b. 杭州蔬菜有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入(附註6所述樓宇及有關已生效租賃的限制除外)；及
 - c. 附註6所述樓宇與杭州蔬菜的市場業務無關，因此對業務的風險相對較低。該等樓宇如往常一樣佔用／租賃，且並無就此收到任何書面／口頭警告。
8. 杭州蔬菜為杭州目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
5.	位於中國 浙江省杭州市 拱墅區 大關西八苑第11座 的一間零售店	該房地產包括一間零售店，店舖 位於在一九九六年前後竣工的樓 宇底層。 該房地產建築面積（「建築面積」） 約為139.92平方米。 該房地產已獲授土地使用權，於 二零五零年十一月二十三日屆 滿，作商業用途。	於估值日，該房 地產被佔用作零 售店。店舖根據 租約持有，租約 於二零二零年九 月十四日屆滿， 年租約為人民幣 140,000元。	3,600,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市拱墅區，距杭州市機場約35公里，毗鄰一個住宅區。
2. 根據一份國有土地使用證（杭拱國用(2011)字第002188號），該房地產的土地使用權已授予杭州蔬菜有限公司（「杭州蔬菜」），於二零五零年十一月二十三日屆滿，作商業用途。
3. 根據一份房屋所有權證（杭房權證拱移字第0120999號），杭州蔬菜合法擁有建築面積約139.92平方米的房地產的房屋所有權。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣90元至人民幣150元。
5. 貴公司中國法律顧問的意見載有（其中包括）下列各項：
 - a. 該房地產的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州蔬菜所有；及
 - b. 杭州蔬菜有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入（有關已生效租賃的限制除外）。
6. 杭州蔬菜為杭州目標集團的全資附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	估用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
6.	位於中國 浙江省杭州市 江干區勤豐路136號 的一間零售店	該房地產包括一間零售店，店舖 位於在二零一一年前後竣工的樓 宇一樓。 該房地產建築面積（「建築面積」） 約為157.37平方米。 該房地產已獲授土地使用權，於 二零五一年六月十九日屆滿，作 商業服務用途。	於估值日，該房 地產被估用作零 售店。店舖根據 租約持有，租約 於二零一九年二 月二十八日屆 滿，年租約為人 民幣120,000元。	3,000,000

附註：

1. 該房地產位於杭州市江干區，距杭州市機場約35公里，毗鄰一個住宅區。
2. 根據一份國有土地使用證（杭江國用(2012)字第017180號），該房地產的土地使用權已授予杭州果品集團有限公司（「杭州果品」），於二零五一年六月十九日屆滿，作商業服務用途。
3. 根據一份房屋所有權證（杭房權證江移字第12061758號），杭州果品合法擁有建築面積約157.37平方米的房地產的房屋所有權。
4. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣70元至人民幣90元。
5. 貴公司中國法律顧問的意見載有（其中包括）下列各項：
 - a. 該房地產的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州果品所有；及
 - b. 杭州果品有權於市場上自由估用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入（有關已生效租賃的限制除外）。
6. 杭州果品為杭州目標集團的佔多數控制權的附屬公司。

估值證書

編號	房地產	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 三月三十一日 現況下的市值 人民幣元
7.	位於中國 浙江省杭州市 江干區丁群街165號 的一間零售店	該房地產包括一間零售店，店舖 位於在二零一七年前後竣工的樓 宇一樓。	於估值日，該房 地產空置。	1,800,000
		該房地產建築面積(「建築面積」) 約為93.04平方米。		
		該房地產已獲授土地使用權，於 二零一五年六月十九日屆滿，作 商業服務用途。		

附註：

1. 該房地產位於杭州市江干區，距杭州市機場約35公里，毗鄰一個住宅區。
2. 根據一份房地產權證(浙(2017)杭州市不動產權第0365301號)，杭州果品集團有限公司(「杭州果品」)合法擁有建築面積約93.04平方米的房地產的房屋所有權，且該房地產的土地使用權已授予杭州果品。
3. 在吾等估值過程中，吾等已參考該房地產周邊與其具類似特征的房地產／類似房地產的多項租金資料。根據該等租金資料，單位月租介乎每平方米約人民幣70元至人民幣90元。
4. 貴公司中國法律顧問的意見載有(其中包括)下列各項：
 - a. 該房地產的土地使用權及房屋所有權依法歸杭州果品所有；及
 - b. 杭州果品有權於市場上自由佔用、使用、轉讓、租賃、按揭該房地產及收取其所產生收入。
5. 杭州果品為杭州目標集團的佔多數控制權的附屬公司。

A. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載之任何陳述或本通函有誤導成份。

B. 權益披露

1. 董事權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員或任何彼等的聯繫人概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有(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的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

董事及主要行政人員於本公司股份及相關股份之權益

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份/ 相關股份數目	佔本公司權益 的概約百分比
戴永革先生	實益擁有人	L(附註2)	200,070,000	0.46%
	於受控制法團的權益	L(附註3)	27,417,389,531	62.36%
	配偶權益	L(附註4)	48,031,332,170	109.25%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.15%
王宏放先生	實益擁有人	L(附註5)	36,465,000	0.08%
	於受控制法團的權益	L(附註6)	9,847,500	0.02%

董事姓名	身份	權益性質 (附註1)	已發行股份/ 相關股份數目	佔本公司權益 的概約百分比
張興梅女士	於受控制法團的權益	L(附註7)	48,031,332,170	109.25%
	配偶權益	L(附註8)	27,617,459,531	62.82%
	配偶權益	S	66,556,293	0.15%
張大濱先生	實益擁有人	L(附註9)	3,900,000	0.00%
	於受控制法團的權益	L(附註10)	17,030,000	0.04%
王春蓉女士	於受控制法團的權益	L(附註11)	43,680,000	0.10%

附註：

- (1) 「L」指該人士於有關股份的好倉，而「S」指該人士於有關股份的淡倉。
- (2) 於戴永革先生擁有權益的200,070,000股股份中，戴永革先生持有153,900,000股股份及戴永革先生於46,170,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予戴永革先生的未繳股款供股股份。
- (3) 於戴永革先生被視為擁有權益的27,417,389,531股股份中，159,120,000股股份的權益由季澤有限公司(「季澤」)持有；832,990,665股股份的權益由裕標控股有限公司(「裕標」)持有及26,425,278,866股股份的權益由超智投資有限公司(「超智」)持有。超智之全部已發行股本由戴永革先生全資持有之輝山投資有限公司(「輝山」)持有。Wealthy Aim之全部已發行股本由戴永革先生全資持有之Broad Long Limited(「Broad Long」)持有。因此，戴永革先生被視為於季澤、超智及Wealthy Aim擁有權益的股份中擁有權益。

於季澤擁有權益的159,120,000股股份中，季澤持有122,400,000股股份及季澤於36,720,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予季澤的未繳股款供股股份。

於裕標擁有權益的832,990,665股股份中，裕標持有640,762,050股股份及裕標於192,228,615股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予裕標的未繳股款供股股份。

於超智擁有權益的26,425,278,866股股份中，超智15,383,738,082股股份及超智於4,615,121,424股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予超智的未繳股款供股股份；及超智根據其於供股相關包銷協議項下的包銷責任於6,426,419,360股股份中擁有權益。

- (4) 戴永革先生被視為於其配偶張興梅女士擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 於王宏放先生擁有權益的36,465,000股股份中，王宏放先生持有28,050,000股股份及王宏放先生於8,415,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予王宏放先生的未繳股款供股股份。
- (6) 王宏放先生持有Swift Fast Limited (「**Swift Fast**」)全部已發行股本，因此被視為於Swift Fast擁有權益之股份中擁有權益。於Swift Fast擁有權益的9,847,500股股份中，Swift Fast持有7,575,000股股份及Swift Fast於2,272,500股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予Swift Fast的未繳股款供股股份。
- (7) 張興梅女士持有Win Spread Limited (「**Win Spread**」)的全部已發行股本。Win Spread持有地利集團控股有限公司(「**地利集團**」)的全部已發行股本。地利集團持有壽光地利農產品集團有限公司(「**壽光地利**」)全部已發行股本。壽光地利持有新喜有限公司(「**新喜**」)的全部已發行股本。於新喜擁有權益的48,031,332,170股股份中，新喜(i)持有6,243,902,439股份；(ii)於完成哈達收購事項後本公司將發行予新喜，可按初步轉換價0.163港元轉換，本金總額為6,506,024,217港元的可換股債券所轉換的39,914,259,000股股份(即換股股份)中擁有權益；及(iii)新喜於1,873,170,731股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予新喜的未繳股款供股股份。因此，張興梅女士、Win Spread、地利集團及壽光地利均被視為於新喜所持有的48,031,332,170股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，本公司尚未向新喜發行可換股債券，因此並無就此轉換任何股份。
- (8) 張興梅女士被視為於其配偶戴永革先生擁有權益的股份中擁有權益。
- (9) 於張大濱先生擁有權益的3,900,000股股份中，張大濱先生持有3,000,000股股份及張大濱先生於900,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予張大濱先生的未繳股款供股股份。
- (10) 張大濱先生持有United Magic Limited (「**United Magic**」)全部已發行股本，因此被視為於United Magic擁有權益之股份中擁有權益。於United Magic擁有權益的17,030,000股股份中，United Magic持有13,100,000股股份及United Magic於3,930,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予United Magic的未繳股款供股股份。
- (11) 王春蓉女士持有Wonder Future Limited (「**Wonder Future**」)全部已發行股本，因此被視為於Wonder Future擁有權益的股份中擁有權益。於Wonder Future擁有權益之43,680,000股股份中，Wonder Future持有33,600,000股股份及Wonder Future於10,080,000股股份中擁有權益，即為根據供股暫定配發予Wonder Future的未繳股款供股股份。

2. 主要股東權益

除下文所披露外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員並不知悉任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)於本公司股份及相關

股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司的權益或淡倉或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名	身份	權益性質 (附註1)	股份數目	佔本公司權益 的概約百分比
超智	實益擁有人	L (附註2)	26,425,278,866	60.10%
	實益擁有人	S	66,556,293	0.15%
輝山	於受控制法團的權益	L (附註2)	26,425,278,866	60.10%
	於受控制法團的權益	S	66,556,293	0.15%
新喜	實益擁有人	L (附註3)	48,031,332,170	109.25%
壽光地利	於受控制法團的權益	L (附註3)	48,031,332,170	109.25%
地利集團	於受控制法團的權益	L (附註3)	48,031,332,170	109.25%
Win Spread	於受控制法團的權益	L (附註3)	48,031,332,170	109.25%

附註：

- (1) 「L」指該人士於該等股份的好倉，而「S」指該人士於該等股份的淡倉。
- (2) 戴永革先生於輝山的全部已發行股本中擁有權益，而輝山於超智的全部已發行股本中擁有權益，因此，根據證券及期貨條例，戴永革先生及輝山被視作或當作於超智實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 張興梅女士於Win Spread之全部已發行股本中擁有權益，而Win Spread於地利集團之全部已發行股本中擁有權益。地利集團持有壽光地利的全部已發行股本，而壽光地利持有新喜全部已發行股本。因此，根據證券及期貨條例，張興梅女士、Win Spread、地利集團及壽光地利各自被視作或當作於新喜實益擁有或擁有權益的股份中擁有權益。

C. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約)。

D. 涉及董事的其他安排

於最後實際可行日期，除收購事項及供股外，(i)概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(ii)概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大的任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

E. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨的重大訴訟、仲裁或索償。

F. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務(本集團業務除外)中直接或間接擁有任何權益。

G. 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團所訂立且屬或可能屬重大的合約(並非於本公司或其任何附屬公司所從事或擬從事業務的日常過程中訂立的合約)如下：

- (a) 哈達收購協議；
- (b) 杭州收購協議；及
- (c) 本公司與超智就供股於二零一八年六月五日訂立之包銷協議。

H. 費用

與收購事項有關的費用，包括財務、法律及其他專業顧問費用、印刷及翻譯費用估計約為人民幣19,000,000元，將由本公司支付。

I. 專家同意書及資格

中毅、畢馬威會計師事務所及中和邦盟評估各自已就本通函的刊行發出同意書，同意以當中所載形式及涵義載入其函件及／或報告及／或估值證書及／或意見並於本通函中提述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

本通函載入其所提供意見或建議的專家的資格如下：

名稱	名稱
中毅	可從事《證券及期貨條例》所界定的第1類(證券買賣)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
中和邦盟評估有限公司	獨立專業估值師

於最後實際可行日期，上文所列專家均確認各自並無擁有經擴大集團任何成員公司的任何股權，或擁有認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法執行)，亦無於經擴大集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

J. 重大不利變動

除已披露者外，董事確認，於最後實際可行日期，據彼等所知，自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來，本集團的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

K. 公司資料

公司秘書： 孔繁崑 (FCPA、FCCA)

註冊辦事處： Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand
Cayman KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點： 香港中環港景街1號國際金融中心一期1701-1703室

L. 備查文件

下列文件的副本由本通函日期起至二零一八年七月十二日(包括該日)止之星期一至星期五(公眾假日除外)的正常辦公時間內，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期1701-1703室)可供查閱：

- (a) 本附錄「G.重大合約」一段所載重大合約；
- (b) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第41頁至81頁；
- (c) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度各年年報；
- (d) 畢馬威會計師事務所編製的哈達目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 畢馬威會計師事務所編製的杭州目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 畢馬威會計師事務所就經擴大集團未經審核備考財務資料所作報告，其全文載於本通函附錄六；
- (g) 中和邦盟評估所作業務估值報告，其全文載於本通函附錄七；
- (h) 中和邦盟評估所編製的哈達目標集團及杭州目標集團物業估值報告，其全文分別載於本通函附錄八及附錄九；
- (i) 本附錄上文「I.專家同意書及資格」一段所述的同意書；
- (j) 本通函；及
- (k) 本公司組織章程大綱及細則。

M. 其他事項

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。



Renhe Commercial Holdings Company Limited
人和商業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1387)

股東特別大會通告

茲通告人和商業控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年七月二十日(星期五)下午三時正假座香港中區法院道太古廣場港島香格里拉大酒店5樓天山及廬山廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論是否修訂)以下第1至3項決議案為本公司普通決議案：

除另有指明者外，本通告所用詞彙與本公司於二零一八年六月二十九日致股東的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

有關哈達收購事項及特別授權的決議案

1. 「動議：

謹此批准及確認哈達收購協議及其項下擬進行的交易(包括根據哈達收購協議的條款及條件及構成可換股債券的文據發行可換股債券及換股股份)；及待上市委員會批准換股股份上市及買賣後：批准授出特別授權，以配發及發行換股股份；授權董事作出彼等為使據本第1項決議案擬進行的事項或與之有關的事宜生效而認為必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事情及代表本公司簽署一切有關文件、文據及協議。」

* 僅供識別

股東特別大會通告

有關杭州收購事項的決議案

2. 「動議：

謹此批准及確認杭州收購協議及其項下擬進行的交易；授權董事作出彼等為使據本第2項決議案擬進行的事項或與之有關的事宜生效而認為必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事情及代表本公司簽署一切有關文件、文據及協議。

有關增加法定股本的決議案

3. 「動議：

透過增設70,000,000,000股每股0.01港元的普通股，將本公司法定股本由800,000,000港元增加至1,500,000,000港元，分為150,000,000,000股股份；及授權董事作出彼等為使據本第3項決議案擬進行的事項或與之有關的事宜生效而認為必要、適當、適宜或權宜的一切有關行動及事情及代表本公司簽署一切有關文件、文據及協議。」

承董事會命
人和商業控股有限公司
主席
戴永革

香港，二零一八年六月二十九日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 本公司將於二零一八年七月十八日(星期三)至二零一八年七月二十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件須於二零一八年七月十七日(星期二)下午四時三十分或之前提交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)登記。
- (2) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及投票。如委任超過一名受委代表，則該委任須列明如此獲委任之有關受委代表所代表的有關股份數目及類別。
- (3) 倘為任何股份之聯名登記持有人，任何一名有關持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如該名持有人為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則於股東名冊中就有關股份排名首位之其中一名上述人士方有權就有關股份投票。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，須盡快但無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，而在此情況下，代表委任文據將被視作已撤銷。
- (5) 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，於股東特別大會提呈的決議案須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
- (6) 於本通告日期，本公司董事會包括戴永革先生(主席)、王宏放先生(行政總裁)及戴彬先生；非執行董事為秀麗•好肯女士、蔣梅女士、張興梅女士、張大濱先生及王春蓉女士；以及獨立非執行董事為范仁達先生、王勝利先生、王一夫先生、梁松基先生及鄧漢文先生。