
此乃要件 請即處理

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

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有駿東（控股）有限公司（「本公司」）股份，應立即將本通函送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。



Steed Oriental (Holdings) Company Limited

駿東（控股）有限公司

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：8277）

**有關
收購目標公司全部股權
之主要交易**



國泰君安融資有限公司

董事會函件載於本通函第4至18頁。

本通函將自刊發之日起至少7天刊載在GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」頁及本公司網站www.steedoriental.com.hk。

2019年3月19日

GEM 的特色

GEM 乃為帶有較聯交所其他上市公司更高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司一般為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受更大的市場波動風險，而且無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 目標公司之估值報告	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 目標公司之管理層討論與分析	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據股權轉讓協議之條款向賣方收購目標權益
「該公佈」	指	本公司日期為2019年1月24日有關收購事項之公佈
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	駿東(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8277)
「關連人士」	指	具有GEM上市規則賦予該詞之涵義
「完成」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件於一期款項支付之日完成收購事項
「代價」	指	買方就收購事項應付之總代價人民幣28,000,000元
「董事」	指	本公司之董事
「經擴大集團」	指	經納入目標公司而擴大的本集團
「股權轉讓協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立日期為2019年1月24日之股權轉讓協議(經日期為2019年3月14日之補充協議修訂及補充)
「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	2019年3月14日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「訂約雙方」	指	買方及賣方，為股權轉讓協議之訂約方，而「訂約方」亦須按此詮釋
「中國」	指	中華人民共和國
「中國法律顧問」	指	競天公誠律師事務所，就中國法律提供意見之本公司法律顧問
「買方」	指	河北迦品貿易有限公司，本公司之間接全資附屬公司，並於中國成立
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之已發行普通股
「股東」	指	股份之持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	賣方與買方於2019年3月14日訂立之補充協議，據此訂約方同意（其中包括）二期款項先決條件（即目標公司就該土地上的（截至股權轉讓協議簽署之日的）所有建築物（包括但不限於工場、倉庫及辦公樓）取得不動產權證書）為不可豁免

釋 義

「目標公司」	指	河北優林科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，及於最後實際可行日期由霍炬霖先生及李現鋒先生分別擁有80%及20%之股權
「目標權益」	指	目標公司之全部股權
「賣方」	指	霍炬霖先生及李現鋒先生，各自為中國居民個人，及分別直接擁有目標公司80%及20%之註冊股本
「%」	指	百分比

除另有註明者外，於本通函中，以人民幣計值的金額乃按人民幣0.8643元兌1.00港元的匯率（即中國人民銀行於股權轉讓協議日期公佈的人民幣兌港元的匯率）換算為港元，並不表示港元款項本可或可以按上述匯率或任何其他匯率兌換為人民幣。本通函內若干金額及百分比數字已進行約整。



Steed Oriental (Holdings) Company Limited

駿東(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8277)

執行董事：

孫雪松女士(主席)

薛兆強先生(行政總裁)

非執行董事：

丁洪泉先生

獨立非執行董事：

王圍先生

董萍女士

朱達先生

註冊辦事處：

Cricket Square,

Hutchins Drive,

P.O. Box 2681,

Grand Cayman KY1-1111,

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

25樓2524-25室

敬啟者：

**有關
收購目標公司全部股權
之主要交易**

A. 緒言

茲提述本公司日期為2019年1月24日之該公佈，當中本公司宣佈，於2019年1月24日(交易時段後)，買方及賣方訂立股權轉讓協議，據此買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標權益，代價為人民幣28,000,000元。亦茲提述本公司日期為2019年3月14日之公佈，內容有關(其中包括)補充協議。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情;(ii)本集團之財務資料;(iii)目標公司之財務資料;(iv)經擴大集團之未經審核備考財務資料;(v)物業估值報告;及(vi)目標公司之估值報告。

B. 收購事項

股權轉讓協議之主要條款如下：

日期： 2019年1月24日

訂約方： (i) 買方(河北迦品貿易有限公司)，為本公司之間接全資附屬公司；及

(ii) 賣方，即霍炬霖先生及李現鋒先生

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各賣方均為獨立第三方，且除下文所述業務關係外，與本公司及其關連人士並無任何現有或過往關係。本公司一直著力發展及開拓華北膠合板市場，而自2017年以來，目標公司為本集團於河北省的其中一個貿易夥伴，在進行收購事項之前一直為本集團提供加工服務。於2017年及2018年，目標公司就貿易業務及提供加工服務與本集團之業務往來總額分別為約人民幣300,000元及約人民幣970,000元。目標公司亦根據一份日期為2018年3月20日的租賃合同(期限為自2018年3月25日起至2019年3月24日止為期一年)，按年租金人民幣50,000元向買方出租面積為4,563平方米的庫區。董事認為，租賃合同條款屬一般商業條款。有關租賃合同詳情，請參閱本通函附錄五物業估值報告中的「經核證之價值意見」一節附註4。通過持續的業務合作，買方及目標公司的管理層已建立合作關係。目標公司管理層表示有意出售業務或尋找潛在投資者至目標公司，以致目標公司可透過擴大其生產規模而改善經營業績。鑒於本集團透過於華北地區建立生產基地以擴展至華北市場的業務計劃，董事認為透過收購目標公司而非建立新生產基地可節約時間及成本，本集團可透過收購目標公司直接監督目標公司的日常營運，並獲得目標公司的高科技生產設備、技術秘密及知識產權。鑒於以上所述，賣方及本集團管理層開始就收購目標公司全部股權進行磋商，及於其後訂立收購事項。

董事會函件

將予收購之資產

目標公司乃於2016年7月11日在中國成立的有限責任公司，主要從事木結構、木板及木制傢俱的加工及銷售業務。其主要資產為(i)其生產基地，包括多條產線、多台機器、設備及辦公室；(ii)一幅位於中國河北寧晉縣換馬店鎮及地盤面積約為157,182平方米的地塊（「該土地」）；及(iii)存貨。其亦於中國擁有多項知識產權，包括一項發明專利（有關一種利用環保低分子有機藥劑製備防腐木材的方法）、多項實用新型專利（有關一種木材蒸氣烘乾窯、一種節能型燃氣蒸汽鍋爐加熱系統及一種改性木—鋁復合儲熱節能窗）以及多項軟件（東方優木常壓熱處理工藝控制系統V1.0及東方優木改性技術自動控制系統V1.0）。此外，其持有一項可使用提升木材品質工藝流程的許可權利（於2026年6月到期），可利用其提高木材的耐久性、密度及防水性能。

於最後實際可行日期，目標公司分別由霍炬霖先生及李現鋒先生直接擁有80%及20%的權益。根據股權轉讓協議條款，買方將向賣方收購目標權益。待完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，及目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團賬目中綜合入賬。

代價

代價人民幣28,000,000元將由買方按照賣方於目標公司所持的相關股權比例以現金向彼等支付（即分別向霍炬霖先生及李現鋒先生支付80%及20%），方式如下：

- (a) 人民幣16,800,000元（即代價的60%）（「一期款項」）將於一期款項先決條件（定義見下文）達成（或獲豁免，視情況而定）後10個營業日內以現金支付；及
- (b) 人民幣11,200,000元（即代價的40%）（「二期款項」）將於二期款項先決條件（定義見下文）達成後10個營業日內以現金支付。

董事會函件

代價應包含賣方就收購事項應付的所有稅項。代價乃由買方及賣方經參考獨立估值師根據目標公司於2018年12月31日之未經審核財務資料使用資產基礎法編製之目標公司市值約為人民幣34.6百萬元的估值報告經公平磋商後釐定。代價較估值報告中所述目標公司的市值折讓約人民幣6.6百萬元或19.1%。有關目標公司估值報告之詳情，請參閱本通函附錄四。

預期代價將透過以股東自有資源提供的股東免息貸款撥付。股東貸款為免息，將可按一般商業條款取得及毋須提供本集團任何資產作為抵押。

先決條件

支付代價須滿足下列有關一期款項及二期款項的先決條件（分別為「一期款項先決條件」及「二期款項先決條件」），方能達成：

I. 一期款項先決條件

- (a) 目標公司、賣方、買方及本公司已就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易自（包括但不限於）聯交所、證監會或任何政府及／或監管機關取得一切必要的同意或批文，除非取得有關同意或批文（視情況而定）的要求已獲聯交所或證監會豁免（倘適用）；
- (b) 買方完成及合理信納其對目標公司進行的法定及財務盡職審閱及調查；
- (c) 股權轉讓協議於目標公司之股東會議上獲批准通過；
- (d) (i)買方之執行董事及股東批准及(ii)本公司之董事會及股東（透過於股東大會上投票表決方式或以股東書面批准方式）批准收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易；

董事會函件

- (e) 目標公司之財務狀況、管理、業務、財產、經營業績、法律或財務架構、業務前景或資產或負債（視情況而定）於完成前概無任何重大不利變動或影響；
- (f) 就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行之交易完成相關工商變更登記；
- (g) 股權轉讓協議所載賣方作出的聲明、保證及承諾自簽訂股權轉讓協議當日起於所有方面維持真實、準確及完整；及

（就達成（或豁免（視情況而定））一期款項先決條件而言，上述一期款項先決條件中第(a)、(d)及(f)項為不可豁免。）

II. 二期款項先決條件

- (h) 目標公司就該土地上的（截至股權轉讓協議簽署之日的）所有建築物（包括但不限於工場、倉庫及辦公樓）取得不動產權證書。

倘一期款項先決條件未能於2019年3月31日或之前或賣方與買方書面協定的其他日期達成（或獲買方全部或部分豁免，視情況而定），股權轉讓協議將告終止，概無訂約方須向任何其他方承擔責任，惟任何先前違反股權轉讓協議而引起之申索除外。股權轉讓協議的終止不影響股權轉讓協議項下有關任何先前違反的現有權利（包括但不限於因違約索要違約金），而股權轉讓協議內有關規管法律、爭議解決及保密的條文以及其他標準條文將維持效力。

訂約方協定，二期款項先決條件須於股權轉讓協議簽訂後一年內達成。倘二期款項先決條件未能於一年期間後達成，買方有權基於下列機制調整二期款項：

董事會函件

- (i) 倘二期款項先決條件其後於股權轉讓協議簽訂第一年後但第二年之前達成，二期款項應調減5%，屆時二期款項將為人民幣10,640,000元；
- (ii) 倘二期款項先決條件其後於股權轉讓協議簽訂第二年後但第三年之前達成，二期款項應調減10%，屆時二期款項將為人民幣10,080,000元；或
- (iii) 倘二期款項先決條件其後於股權轉讓協議簽訂第三年後但第四年之前達成，二期款項應調減15%，屆時二期款項將為人民幣9,520,000元。

倘二期款項先決條件未能於2023年1月24日前或買方書面訂明的其他日期達成，買方有權單方面終止股權轉讓協議，除非賣方有證據證明買方就該土地上的所有建築物故意延遲取得不動產權證書。終止後，買方可獲悉數退回所支付的所有款項連同按中國人民銀行當時貸款基準利率計算的利息。此外，買方有權向賣方追討買方所支付所有款項5%的違約金。

除上文一期款項先決條件(a)、(d)及(f)以及二期款項先決條件(h)外，買方有權透過向賣方發出書面通知全部或部分豁免一期款項先決條件。

董事會函件

於最後實際可行日期，目標公司(i)已取得該土地的不動產權證書及(ii)尚未就該土地上的所有建築物取得不動產權證書。由於不熟悉就該土地上相關建築物取得不動產權證書的程序，目標公司在該土地上的相關工場、倉庫及辦公樓開始建設前並無申請相關建設報告程序(如下文所載)。因此，於最後實際可行日期，尚未就該土地上的(截至股權轉讓協議簽署之日的)所有建築物(包括但不限於工場、倉庫及辦公樓)取得不動產權證書。據賣方告知，目標公司正在進行取得不動產權證書的相關必要程序及正在就上述該土地上的建築物申請建設用地規劃許可証。

據中國法律顧問競天公誠律師事務所告知，為就該土地上的所有建築物取得不動產權證書，須完成下列待辦程序：

- (i) 向寧晉縣自然資源和規劃局申請並自其取得建設用地規劃許可証；
- (ii) 向寧晉縣自然資源和規劃局申請並自其取得建設工程規劃許可証；
- (iii) 向寧晉縣住房和城鄉建設局申請並自其取得建築工程施工許可証；及
- (iv) 完成竣工驗收手續及向寧晉縣住房和城鄉建設局申請並自其取得竣工驗收備案。

董事會函件

賣方及目標公司表示，有關該土地上所有建築物的不動產權證書預期將可於2019年12月或之前取得。據中國法律顧問所告知，取得竣工驗收備案後，取得不動產權證書方面並無法律障礙。

據中國法律顧問進一步告知，倘無取得不動產權證書，目標公司就該土地上建築物的業權將存在瑕疵。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，未取得建設工程規劃許可証而施工可能招致相關當局發出停工令。倘可通過採取補救措施消除違例建築的影響，且有關補救措施於規定時限內執行，仍會招致金額等於建設成本5%至10%的罰款。倘無法透過補救措施消除違例建築的影響，相關當局可能發出拆除命令。倘違例建築無法拆除，相關當局可沒收相關建築物及源自該建築物的所有非法收入，並處以最高為建設成本10%的罰款。

為評估在未取得建設工程規劃許可証情況下施工所可能面臨的罰款、法律後果及處罰，中國法律顧問已於2019年2月向有關主管部門（即寧晉縣自然資源和規劃局）作出訪問。寧晉縣自然資源和規劃局副局長在訪問中表示，考慮到目標公司的當前狀況，寧晉縣自然資源和規劃局一般不會對其作出處罰。根據我們的中國法律顧問的意見，基於訪問結果，目標公司在未取得建設工程規劃許可証的情況下因施工而面臨處罰的風險較低。倘目標公司受到有關當局罰款，目標公司管理層根據《中華人民共和國城鄉規劃法》估計罰款金額將介乎約人民幣3.4百萬元至人民幣6.7百萬元。儘管目標公司對上述可能罰款、法律後果及處罰負有責任，惟股權轉讓協議規定，賣方須就因該土地及該土地上建築物的有關不合規事宜而引致的所有政府機關施加罰款及行政處罰或目標公司產生責任，向買方作出補償。因此，在未取得建設工程規劃許可証情況下施工所可能面臨的罰款、法律後果及處罰將最終由賣方承擔。

董事會函件

賣方及目標公司確認，目標公司正在申請上述相關許可，以取得不動產權證書。此外，根據股權轉讓協議的條款及條件，倘未能於2023年1月24日前取得不動產權證書，買方有權單方面終止股權轉讓協議。另一方面及如上文所述，股權轉讓協議亦規定，賣方須就因該土地及該土地上建築物的有關不合規事宜而引致的所有政府機關施加罰款及行政處罰或目標公司產生責任，向買方作出補償。因此，董事認為，缺少有關該土地上建築物的不動產權證書將不會對本集團構成重大不利影響。

完成

完成須於一期款項支付之日落實。訂約方協定，賣方應促請目標公司於上文一期款項先決條件(a)獲達成日期後15個營業日內完成相關工商變更登記。賣方應於目標公司獲發新營業執照當日向買方交付營業執照及公司印章（包括但不限於公章、財務章及合同章）。

有關訂約方的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，主要從事採購、製造及銷售膠合板產品。買方為一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事銷售膠合板產品。

於最後實際可行日期，賣方霍炬霖先生及李現鋒先生均為中國居民，分別直接擁有目標公司註冊股本的80%及20%，且均為獨立第三方。

目標公司

目標公司為一間於2016年7月11日根據中國法律成立之有限公司，其註冊資本為人民幣50百萬元。目標公司主要從事加工及銷售木結構、木板及木製傢俱。目標公司的原材料主要包括楓木、海欖雌木及綜合歡木。目標公司生產木製品所需的大部分原材料主要採購自張家港港口。原材料經張家港上游供應商的初步加工後，運輸至目標公司之生產基地，進行質檢程序後再投入用於生產目標公司的產品，包括改性木材、木結構、木門及木窗、實木傢俱以及經加工木板。目標公司產品的主要生產程序包括涉及切割、銑削、組裝、打磨、乾燥、保溫及其他工序的一系列過程。

目標公司開發一種預製輕型木結構建設技術，預製木結構包括木牆、木製地板及木製屋頂。由於目標公司的產品具有防水、防腐、抗蟲、耐高溫、保溫、抗變形及阻燃等多重優點，其產品主要用於室內外裝修、建築及傢俱製造。目標公司的主要目標客戶位於中國，包括(i)建築公司，尤其是對環保有較高行業要求的旅遊業公司；及(ii)高質量傢俱產品的國內高端消費者。目標公司亦面向經濟型木製品及木板的大眾市場。

目前，其主要資產為(i)總面積約157,182平方米的生產基地，包括各種生產線、機器、設備及辦公室；(ii)該土地；及(iii)存貨。於2018年12月31日，其有102名僱員。目標公司亦擁有多項專有知識產權。舉例而言，其有關一種節能型燃鍋爐加熱系統及一種木材蒸氣烘乾窯的實用新型專利可有效降低木材乾燥過程中的熱損耗並節省燃料，從而幫助降低生產成本及提高效率。其有關一種利用環保低分子有機藥劑製備防腐木材的方法的發明專利已應用於改性木材的製造程序，該項技術的應用降低了木材防腐過程中廢液引致的環境污染。其有關一種改性木—鋁復合儲熱節能窗的一項實用新型專利已應用於目標公司的門窗生產過程，有效提升門窗產品的隔音、保溫、降噪、防水水平以及質量。東方優木改性技術自動控制系統V1.0已應用於木材改性程序，大幅降低人力成本及木材改性過程的相關安全風險。東方優木常壓熱處理工藝控制系統V1.0的相關軟件已應用於改性木材生產過程，透過降低該過程中控制木材溫度的難度，提高產品質量。此外，目標公司持有一項可使用改性木材生產工藝流程的許可權利（於2026年6月到期），可利用其提高木材的耐久性、密度及防水性能。

董事會函件

目標公司生產基地的年產能估計約為100,000立方米改性木材；120,000平方米木結構；60,000平方米木製門窗；60,000立方米經加工木板及10,000立方米木製傢俱（約85,000套）。於2018年12月31日，該土地上的建築物的價值為約79.8百萬港元。待一期款項先決條件獲達成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績、資產及負債將於本集團賬目內綜合入賬。

目標公司的財務資料

下文載列根據香港財務報告準則編製之目標公司於2016年7月11日（成立日期）至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月之財務資料：

	2016年 7月11日 (成立日期)至 2016年 12月31日期間 人民幣千元	截至 2017年 12月31日止 財政年度 人民幣千元	截至 2018年 9月30日止 九個月 人民幣千元
營業額	-	3,279	76,302
除稅前虧損	5,037	13,441	6,702
除稅後虧損	5,037	13,441	6,702

目標公司於2018年9月30日的資產總值及資產淨值分別為約人民幣142.1百萬元及人民幣24.8百萬元。

目標公司於2016年7月11日至2016年12月31日期間並無錄得營業額及於截至2017年12月31日止年度錄得的營業額最低，因為目標公司於2016年7月11日成立及直至2017年年中才開始正式營運。目標公司於截至2018年9月30日止九個月的營業額錄得大幅增加，乃由於目標公司過往年度的地區營銷力度已見成效，且目標公司能夠與地區客戶發展業務關係，從而促進木板銷量、木結構新產品的產量及銷量增加。

董事會函件

於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，目標公司分別錄得淨虧損總額約人民幣5.0百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣6.7百萬元。於2016年錄得虧損乃主要由於目標公司於成立之初產生行政開支及銷售開支，而於同期並無產生銷售額，因目標公司於2017年年中才開始其正式營運。於2017年錄得虧損乃主要由於在早期營運階段產生較高成本及支付行政開支、銷售開支及融資成本，導致錄得毛虧。於2018年，儘管錄得毛利，目標公司仍遭受虧損，原因是目標公司為試圖盡快增加其市場份額而並無大幅提高售價，毛利率僅為約6.6%，導致行政開支、銷售開支及融資成本並無通過銷售額增長得到悉數彌補。

儘管目標公司自其成立以來持續錄得虧損，惟(i)本集團透過收購目標公司而非建立新生產基地以於華北膠合板市場進行業務擴張及發展可節約時間及成本；(ii)透過收購目標公司，經擴大集團將具備能力生產品類豐富的多種木產品（包括高科技產品）；及(iii)於完成後目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，生產規模擴大可產生規模經濟效益，及本集團可通過直接及日常監督目標公司的營運而向其提供充足資源及完善管理，由此將產生多重戰略性裨益，故董事認為，目標公司將能夠扭轉其虧損狀況，及實現其於華北膠合板市場的增長潛能。有關進行收購事項原因的詳情，請參閱本董事會函件「本集團之業務前景」分節。根據以上所述及考慮到本集團可以較目標公司市值有所折讓的代價收購目標公司，董事認為收購事項屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

進行收購事項之理由及裨益

本集團之業務前景

本集團目前的產品組合主要包括加工及銷售銷往日本及泰國等海外客戶的各種木板，截至2018年9月30日止六個月的銷售總額約為118.0百萬港元，佔本集團銷售總額的約86.8%。同期內，本集團於華北市場的建材銷售業務產生收益約13.3百萬港元，佔本集團銷售總額的約10.0%。本集團認為，華北膠合板市場將迎來發展階段，增長潛力巨大。有鑒於此，本集團於2017年及2018年就發展華北市場制定戰略規劃，並著

董事會函件

手與華北市場的多名潛在客戶進行磋商。於截至2018年9月30日止三個月，本集團就於華北銷售建材產生收益約12.4百萬港元，佔本集團同期內銷售總額的約17.4%。展望未來，本集團亦已就未來三年供應建築及木材與華北的一間建築公司訂立長期業務合作協議。此外，本集團正就兩份額外業務合作協議與華北的兩間實體進行磋商。然而，由於本集團產品組合主要為木板及本集團面臨相對激烈的市場競爭，本集團的純利率受到影響。許多膠合板企業面臨加工技術創新及升級的壓力。在本集團現有海外客戶的訂單不會受影響的前提下，考慮到廣東省勞工成本上漲、本集團於廣東省的生產基地與本集團於華北的銷售市場有一定距離且生產更廣泛產品組合（尤其是易於產生相對較高利潤率的高技術木製品）的生產線有限，本集團需要於華北設立生產基地及本集團已決定於河北省委聘潛在高科技木材加工企業，生產更多種類的木製品，將本集團業務擴展至建築、傢私製造及旅遊物業發展以及文化產業等中下游市場。董事認為，基於以下理由，收購目標公司對本集團有利：

(i) 收購事項為本集團擴大及進一步發展華北膠合板市場提供了最具時效性的解決方案

鑒於(i)目標公司於河北地區的堅實客戶基礎有助於本集團於收購事項後建立及擴充其於華北市場的銷售渠道；(ii)收購事項可使本集團節省於河北地區收購土地以建立新生產基地的較長申請及審批時間以及後續進行建設及內部裝修程序所需的時間；(iii)目標公司的生產基地位置鄰近本集團於華北及海外國家（如日本）的現有及潛在客戶基礎，有助於本集團降低運輸費用；(iv)目標公司的現有生產設施可使本集團的產能由每年約100,000立方米木板產品快速擴充至每年約170,000至200,000立方米木板產品，因此董事認為收購事項為本集團快速拓展至華北膠合板市場以及把握該市場的潛在商機（如河北雄安新區的發展）及把握旅遊房地產新項目預期帶動的木製建材需求增長提供了最具時效性的解決方案。

董事會函件

(ii) 收購事項將使本集團具備能力生產可迎合市場趨勢的高科技產品

膠合板行業現正經歷朝向先進生產及應用資訊科技進行生產的轉型升級。市場參與者需升級產品，提高技術創新水平，增加附加值，降低成本，實現高質高效。目標公司為一間高科技木材加工企業，具備政府頒發的有關資質證書並擁有專供木製品開發及改進的獨立生產線。其亦擁有多項知識產權及上述有關若干高科技生產流程的一項特許權。董事認為，收購事項後，目標公司所擁有及留用的高科技生產設備、技術秘密及知識產權將為本集團傳統生產技術及相關知識產權的現有儲備提供必要補充並與之形成協同效益，進而進一步提升本集團的生產效率。此外，目標公司的產品線可擴大產品組合，補充本集團現有產品。董事認為，收購事項將令本集團成為更全面的木材加工企業，擁有具競爭力的技術能力，可向中下游膠合板市場交付更多種類的高附加值產品，進而提高其利潤率。

(iii) 收購事項將使本集團可實現規模經濟效益及更高的淨利潤

待完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，及目標公司之生產設施可立即投入擴充本集團生產規模。本集團將因此能夠整批採購原材料，在採購原材料方面將具備更強勢的議價能力。爭取更具競爭力的價格，從而實現規模經濟效益。

儘管目標公司於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月均錄得虧損，惟董事認為(i)規模經濟及(ii)本集團透過對目標公司營運的直接日常監督提供充足資源及完善管理所帶來的裨益，董事認為目標公司可扭轉其虧損情況，充分發揮其於華北膠合板市場的巨大增長潛力。

董事預期，本集團將能於收購事項後受益於目標公司貢獻銷售增長及規模經濟帶來的成本降低，賺取更高純利。

董事會函件

基於上述，董事認為股權轉讓協議及收購事項的條款屬公平合理並符合本公司及其股東整體的利益。

收購事項之上市規則涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見GEM上市規則）超過25%但低於100%，故收購事項構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公佈及股東批准之規定。

C. 書面股東批准

本公司已根據GEM上市規則第19.44條，就收購事項取得本公司控股股東孫雪松女士（為執行董事及於最後實際可行日期直接持有本公司123,041,695股股份，約佔本公司已發行股本之56.25%）之股東書面批准，以代替於本公司股東大會上通過決議案。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無本公司股東於收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司須就批准收購事項召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

完成須待股權轉讓協議所載之先決條件獲達成後，方可作實，因此可能會或可能不會實現。股東及本公司潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

D. 一般資料

敬希 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
駿東（控股）有限公司
主席兼執行董事
孫雪松
謹啟

2019年3月19日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年3月31日、2017年3月31日及2018年3月31日止年度以及截至2018年9月30日止六個月之財務資料詳情已分別載於以下文件，其已刊載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.steedoriental.com.hk：

- (i) 於2016年6月23日刊發之本公司截至2016年3月31日止年度之年報（第26至68頁）
- (ii) 於2017年6月28日刊發之本公司截至2017年3月31日止年度之年報（第27至80頁）
- (iii) 於2018年6月28日刊發之本公司截至2018年3月31日止年度之年報（第25至78頁）
- (iv) 於2018年11月12日刊發之本公司截至2018年9月30日止六個月之中期報告（第2至17頁）

2. 債務聲明

於2019年1月31日（即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期）營業時間結束時，經擴大集團之債務總額如下：

銀行及其他借款

本集團

- (i) 尚未償還有抵押長期銀行借款約人民幣12,422,000元，其乃由土地使用權作抵押及由本集團之附屬公司擔保；
- (ii) 尚未償還有抵押短期銀行借款約400,000美元，其乃由出口發票、土地使用權作抵押及由本集團之一間附屬公司擔保；
- (iii) 尚未償還有抵押短期銀行借款約人民幣2,000,000元，其乃由土地使用權作抵押及由本集團之一間附屬公司擔保；
- (iv) 尚未償還無抵押長期其他借款約人民幣26,250,000元；及
- (v) 已貼現予商業銀行以換取現金並附有全面追索權之信用證下的出口匯票約為167,000美元。

目標公司

尚未償還無抵押及無擔保長期其他借款約人民幣50,000,000元。

其他債項**本集團**

- (i) 來自本集團一名股東薛兆強先生之墊款約950,000港元，該筆款項為無抵押、免息及並無固定還款期；及
- (ii) 來自本集團一名股東孫雪松女士之墊款約人民幣23,750,000元及5,089,000港元，該等款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

目標公司

- (i) 來自目標公司當前股權擁有人霍炬霖先生及李現鋒先生之墊款約人民幣61,730,000元，該等款項為無抵押、免息及並無固定還款期；及
- (ii) 來自目標公司關聯方之墊款約人民幣19,170,000元，該筆款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

融資租賃項下責任**本集團**

本集團之尚未償還融資租賃項下責任之賬面值約為566,000港元。

除上文所述或本通函另行披露者外以及除集團內公司間負債及一般貿易應付賬款外，經擴大集團於2019年1月31日營業時間結束時並無任何已發行及未償還或同意發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、抵押、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或或然負債。

3. 營運資金充足性

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及經營活動所產生之現金流量、經擴大集團之可動用財務資源以及收購事項之影響，經擴大集團之可動用營運資金乃足夠應付經擴大集團自本通函日期起計至少12個月之需求。

4. 經擴大集團之財務及貿易前景

於完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，及目標公司之財務資料將相應於本集團賬目中綜合入賬。應付予目標公司董事之薪酬及其應收之實物利益之總額將不會因收購事項發生變動。

經擴大集團將擴充及優化本集團的現有產品組合，以滿足多元的木製品市場需求。配合本集團先前擬定發展華北市場的戰略規劃，經擴大集團將尋求更多與有意訂立長期業務合作協議的客戶的合作。此外，經擴大集團將逐步於高端市場推出其技術含量較高的木製品，尋求實現較高利潤率。

儘管目標公司自其成立以來持續錄得虧損，惟(i)本集團透過收購目標公司而非建立新生產基地以於華北膠合板市場進行業務擴張及發展可節約時間及成本；(ii)透過收購目標公司，經擴大集團將具備能力生產種類豐富的木產品（包括高科技產品）；及(iii)於完成後目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，生產規模擴大可產生規模經濟效益，及本集團可通過直接及日常監督目標公司的營運而向其提供充足資源及完善管理，由此將產生協同效益，故董事認為，收購事項極可能為本集團作出正面貢獻。有關進行收購事項之理由及裨益之進一步詳情，請參閱本通函董事會函件「本集團之業務前景」分節。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自2018年3月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起概無重大不利變動。

6. 收購事項對本集團之盈利、資產及負債之影響

於收購事項完成後，目標公司將成為買方的全資附屬公司，及目標公司之財務業績將於本集團賬目中綜合入賬。

1. 盈利

於完成後，預期收購事項將可能為本集團帶來正面影響。然而，其對本集團盈利的實際影響將取決於目標公司日後的財務表現。

2. 資產及負債

根據載於本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料及編製此未經審核備考財務資料時計及之基準及假設，本集團之總資產及總負債將因收購事項分別增加約188,259,000港元及182,436,000港元。收購事項對本集團財務狀況之財務影響以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料時計及之基準及假設的詳情載於本通函附錄三，僅供說明用途。

下文第II-1頁至II-50頁所載為本公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出的報告全文，以供載入本通函。



向駿東(控股)有限公司董事發出有關河北優林科技有限公司歷史財務資料的會計師報告

引言

我們就第II-4頁至II-50頁所載河北優林科技有限公司(「河北優林」)的歷史財務資料作出報告，此等歷史財務資料包括河北優林於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的財務狀況表，及於2016年7月11日(成立日期)至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4頁至II-50頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備乃供載入駿東(控股)有限公司(「駿東」或「貴公司」)日期為2019年3月19日有關 貴公司收購河北優林(「收購事項」)的通函。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對 貴公司董事認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

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

我們的工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，可作為我們意見的基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準，真實而中肯地反映河北優林於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日的財務狀況及河北優林於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間相應財務資料

我們已審閱河北優林於追加期間的相應財務資料，包括截至2017年9月30日止九個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間相應財務資料」）。貴公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間相應財務資料。我們的責任是根據審閱工作就追加期間相應財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事宜的人士查詢，並應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則所進行的審計，故我們無法保證將會知悉審核中可能發現的所有重大事宜。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱工作，我們並無注意到任何事項致使我們相信就會計師報告而言，追加期間相應財務資料在所有重大方面並未按照歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則須呈報事項**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對第II-4頁所界定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10號

太子大廈8樓

2019年3月19日

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的組成部分。

河北優林於有關期間的財務報表（「相關財務報表」）為編製歷史財務資料的基礎，並經由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合夥）根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則執行審核程序。

損益及其他全面收益表

（以人民幣（「人民幣」）列示）

		2016年7月 11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
	附註				
收入	4	–	3,279	1,932	76,302
銷售成本		–	(3,410)	(2,170)	(71,258)
毛(損)/利		–	(131)	(238)	5,044
其他收益		17	4	3	101
銷售開支		(393)	(434)	(424)	(242)
行政及其他開支		(4,036)	(8,905)	(6,786)	(7,171)
經營虧損		(4,412)	(9,466)	(7,445)	(2,268)
融資成本	5(a)	(625)	(3,975)	(2,418)	(4,434)
除稅前虧損	5	(5,037)	(13,441)	(9,863)	(6,702)
所得稅	6	–	–	–	–
期間/年內虧損及 全面收益總額		(5,037)	(13,441)	(9,863)	(6,702)

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

財務狀況表
(以人民幣列示)

	附註	於12月31日		於2018年
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	9	67,935	111,983	102,379
無形資產	10	–	2,045	1,887
其他非流動資產	11	36,768	25,405	6,808
		<u>104,703</u>	<u>139,433</u>	<u>111,074</u>
流動資產				
存貨	12	7,788	70,599	19,090
貿易應收款項	13	612	–	39
預付款項及其他流動資產	14	2,717	13,229	11,609
銀行及手頭現金	15	2,269	289	262
		<u>13,386</u>	<u>84,117</u>	<u>31,000</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	23,126	102,295	26,402
合約負債	17	–	29,733	852
銀行及其他借款	18	–	60,000	40,000
		<u>23,126</u>	<u>192,028</u>	<u>67,254</u>
流動負債淨額		<u>(9,740)</u>	<u>(107,911)</u>	<u>(36,254)</u>
總資產減流動負債		<u>94,963</u>	<u>31,522</u>	<u>74,820</u>

	附註	於12月31日		於2018年
		2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	9月30日 人民幣千元
非流動負債				
銀行及其他借款	18	50,000	–	50,000
		<u>-----</u>	<u>-----</u>	<u>-----</u>
資產淨值				
		<u>44,963</u>	<u>31,522</u>	<u>24,820</u>
資本及儲備				
實繳股本	19	50,000	50,000	50,000
儲備		<u>(5,037)</u>	<u>(18,478)</u>	<u>(25,180)</u>
權益總額		<u>44,963</u>	<u>31,522</u>	<u>24,820</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

權益變動表

(以人民幣列示)

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2016年7月11日(成立日期)之結餘	–	–	–
注資	50,000	–	50,000
虧損及全面收益總額	<u>–</u>	<u>(5,037)</u>	<u>(5,037)</u>
於2016年12月31日及 2017年1月1日之結餘	50,000	(5,037)	44,963
虧損及全面收益總額	<u>–</u>	<u>(13,441)</u>	<u>(13,441)</u>
於2017年12月31日及 2018年1月1日之結餘	50,000	(18,478)	31,522
虧損及全面收益總額	<u>–</u>	<u>(6,702)</u>	<u>(6,702)</u>
於2018年9月30日之結餘	<u>50,000</u>	<u>(25,180)</u>	<u>24,820</u>
於2017年1月1日之結餘	50,000	(5,037)	44,963
虧損及全面收益總額(未經審核)	<u>–</u>	<u>(9,863)</u>	<u>(9,863)</u>
於2017年9月30日之結餘(未經審核)	<u>50,000</u>	<u>(14,900)</u>	<u>35,100</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

現金流量表

(以人民幣列示)

		2016年 7月11日 (成立日期)至 2016年 12月31日期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
經營活動					
除稅前虧損		(5,037)	(13,441)	(9,863)	(6,702)
經調整以下項目：					
折舊	5(c)	21	802	344	5,016
攤銷	5(c)	-	55	2	158
利息收益		(17)	(4)	(3)	(1)
融資成本	5(a)	625	3,975	2,418	4,434
運營資金變動：					
存貨(增加)/減少		(7,788)	(62,811)	(51,916)	51,509
貿易應收款項(增加)/減少		(612)	612	612	(39)
預付款項及其他資產 (增加)/減少		(3,227)	(6,142)	(38,127)	11,848
貿易及其他應付款項增加/ (減少)		1,358	5,590	3,493	(3,058)
合約負債增加/(減少)		-	29,733	10,593	(28,881)
經營(所用)/所得現金		(14,677)	(41,631)	(82,447)	34,284
已付所得稅		-	-	-	-
經營活動(所用)/ 所得現金淨額		(14,677)	(41,631)	(82,447)	34,284
投資活動					
購買物業、廠房及 設備所付款項		(60,441)	(38,169)	(35,972)	(10,958)
購買無形資產所 付款項		-	(100)	(100)	(2,000)
預付土地補償款項及 相關稅項	11	(28,005)	(6,127)	(6,127)	-
土地補償預付款項 退款	11	-	20,000	-	8,005
出售物業、廠房及 設備所得款項		-	-	-	6,195
已收利息		17	4	3	1
投資活動(所用)/ 所得現金淨額		(88,429)	(24,392)	(42,196)	1,243

		2016年 7月11日 (成立日期)至 2016年 12月31日期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 2018年 人民幣千元 (未經審核)	
	附註				
融資活動					
注資所得款項		50,000	-	-	-
銀行及其他借款					
所得款項	15(b)	50,000	30,000	30,000	90,000
償還銀行及其他借款	15(b)	-	(20,000)	-	(60,000)
來自關聯方墊款	15(b)	26,000	106,100	96,200	35,350
償還關聯方款項	15(b)	(20,000)	(48,500)	-	(96,400)
已付利息及 其他融資成本	15(b)	(625)	(3,557)	(2,250)	(4,504)
融資活動所得／ (所用)現金淨額		<u>105,375</u>	<u>64,043</u>	<u>123,950</u>	<u>(35,554)</u>
現金及現金等價物					
增加／(減少)淨額		2,269	(1,980)	(693)	(27)
於期初／年初之現金及 現金等價物	15(a)	<u>-</u>	<u>2,269</u>	<u>2,269</u>	<u>289</u>
於期末／年末之現金及 現金等價物	15(a)	<u>2,269</u>	<u>289</u>	<u>1,576</u>	<u>262</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

(以人民幣呈列)

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

河北優林科技有限公司(「河北優林」)為一間於2016年7月11日根據中華人民共和國(「中國」)法律於中國成立之有限公司。河北優林主要從事加工、生產及銷售木製品。

本報告所載歷史財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,該統稱包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。有關所採納重大會計政策的詳細資料載於附註2。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製此歷史財務資料而言,河北優林已採納有關期間適用之全部新訂及經修訂香港財務報告準則,惟於2018年1月1日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於2018年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註23。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策於歷史財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

截至2017年9月30日止九個月的追加期間相應財務資料的編製基準與歷史財務資料所採納的編製及呈列基準相同。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列,已約整至最接近千位數,而人民幣為河北優林的功能貨幣。

儘管河北優林於2018年9月30日仍錄得流動負債淨額，考慮到河北優林的現有權益擁有人已同意於收購事項完成前向河北優林提供持續財務資助及充足資金以償還其到期負債，及本公司亦已同意於收購事項完成後向河北優林提供有關財務資助及充足資金以償還其到期負債，故歷史財務資料乃以河北優林將繼續持續經營的基準編製。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

編製歷史財務資料所用之計量基準為歷史成本基準。

(b) 採用估計及判斷

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則一致編製，該準則要求管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響政策應用及資產、負債、收入與開支的呈報金額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於有關情況下視為合理之多項其他因素作出，其結果構成判斷明顯無法從其他途徑得到有關資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則該等修訂於有關期間確認；或倘修訂對目前及未來期間均有影響，則於作出修訂之期間和未來期間確認。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及減值虧損後列賬（見附註2(f)(ii)）：

自行建造的物業、廠房及設備項目之成本包括材料成本、直接人工、最初估計的相關拆除、移動及所在地修復成本和適當部分的製造費用及借款費用（見附註2(q)）。

物業、廠房及設備的報廢或出售所產生的收益或虧損，釐定為項目出售所得款項淨額與項目賬面值之間的差額，並於報廢或出售當日於損益中確認。

折舊以直線法按物業、廠房及設備之以下估計可使用年期撇銷項目成本減估計剩餘價值（如有）計算：

— 廠房及樓宇	20年
— 機器及設備	3-10年
— 汽車	2-6年
— 辦公設備及其他	3年

倘物業、廠房及設備項目部分之可使用年期不同，項目成本於各部分之間按合理基準分配，而各部分將分開計算折舊。資產可使用年期及其剩餘價值（如有）會每年審閱。除非在建工程已竣工並可用作擬定用途，否則不會就在建工程作出折舊。

(d) 無形資產

研究活動開支於產生期間確認為開支。倘產品或程序在技術及商業上可行且河北優林有充足資源並有意完成開發工作，則開發活動開支作資本化處理。資本化開支包括材料成本、直接勞工成本以及適當比例的日常開支。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損入賬（見附註2(f)(ii)）。其他開發開支於產生期間確認為開支。

河北優林收購的其他無形資產按成本減累計攤銷（倘估計可使用年期有限）及減值虧損入賬（見附註2(f)(ii)）。

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產估計可使用年期內按直線法於損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產於可供使用當日起攤銷，其估計可使用年期如下：

- | | |
|------------------|-----|
| — 專利及技術秘密
使用權 | 10年 |
|------------------|-----|

對攤銷期間及方法的審閱按年進行。

(e) 租賃資產

倘河北優林決定一項安排涉及於協定期限內將特定資產或資產使用權出讓以換取一筆或連串款項，則包括一項交易或連串交易之有關安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃根據實質評估安排作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

(i) 向河北優林租賃資產之分類

由河北優林根據租賃持有，而其中絕大部分風險及擁有權回報撥歸河北優林之資產乃分類為根據融資租賃持有。不會向河北優林轉移絕大部分風險及擁有權回報之租賃乃分類為經營租賃。

(ii) 經營租賃支出

如河北優林是以經營租賃獲得資產的使用權，其租賃的支出於損益中根據其租賃期所涵蓋的會計期間等額扣除，惟有其它基準能更清晰地反映其租賃資產所產生的收益模式則除外。租賃所涉及的鼓勵措施的收入在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益中扣除。

以經營租賃持有土地的收購成本以直線法於租賃期內攤銷。

(f) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

河北優林就以下項目的預期信貸虧損確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物，以及貿易及其他應收款項）；
- 香港財務報告準則第15號所界定的合約資產（見附註2(h)）；

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃信貸虧損的或然率加權估計。信貸虧損按所有預期現金差額（即根據合約應付河北優林的現金流量及河北優林預期將收取的現金流量之間的差異）的現值計量。

預期現金差額使用於首次確認釐定的實際利率或其近似值作為貼現率進行貼現，而該等貼現影響就固定利率金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產而言屬重大。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期限為河北優林面臨信貸風險的最長合約期限。

在計量預期信貸虧損時，河北優林計及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括過往事件、目前狀況及對未來經濟狀況的預測等資料。

預期信貸虧損乃按以下其中一項基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等預期信貸虧損為因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及

- 全期預期信貸虧損：該等預期信貸虧損為預期信貸虧損模型適用的項目之預期可用年期內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易及其他應收款項以及合約資產的虧損撥備往往按相等於全期預期信貸虧損金額計量。估計該等金融資產的預期信貸虧損乃按河北優林的過往信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行，並根據債務人特有的因素以及對報告日期現況及對整體經濟狀況預測的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，河北優林確認相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，惟自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量則除外。

信貸風險顯著增加

河北優林評估金融工具的信貸風險是否自初始確認起顯著增加時，乃將於報告日期評估金融工具出現的違約風險與初始確認日期評估的有關風險作出比較。作出此評估時，河北優林認為違約於下列情況出現：(i)當借貸人不大可能在河北優林無追索權採取行動（如變現抵押）（如持有）的情況下向河北優林悉數支付其信貸承擔；或(ii)金融資產逾期90天。河北優林認為定量及定性資料（包括無須付出過多成本或努力即可獲得的過往經驗及前瞻性資料）屬合理而可靠。

尤其是，於評估信貸風險是否自初始確認起顯著增加時，乃計及以下資料：

- 於合約到期日拖欠支付本金或利息的情況；
- 金融工具的外部或內部信貸評級（如適用）實際或預期明顯轉壞；

- 債務人的經營業績實際或預期明顯轉壞；及
- 技術、市場、經濟或法律環境對債務人向河北優林履行其責任的能力造成重大不利影響的現有或預測變動。

視乎金融工具性質的情況，信貸風險的顯著增加乃作個別或共同評估。當評估為共同進行，則有關金融工具乃按共有的信貸風險特徵（例如逾期狀況及信貸風險評級）分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，以反映金融工具自初始確認起的信貸風險變動。任何預期信貸虧損金額的變動於損益中確認為減值收益或虧損。河北優林就該等金融工具確認減值收益或虧損，相應調整透過虧損撥備賬計入其賬面值。

利息收入的計算基準

利息收入乃按金融資產的賬面總值計算，惟金融資產有信貸減值時，在該情況下利息收入乃按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算則除外。

於各報告日期，河北優林評估金融資產是否有信貸減值。當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量造成不利影響的事件，則該金融資產有信貸減值。

金融資產有信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人面臨重大財務困難；
- 違反合約，例如違約或未能償還利息或本金；

- 借款人很有可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 發行人面臨財務困難導致證券不存在活躍市場。

撤銷政策

倘屬日後實際上不可收回金融資產或合約資產，則會撤銷其（部分或全部）賬面總值。該情況一般出現於河北優林確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撤銷金額之時。

先前撤銷的資產於隨後收回時會作為減值撥回在收回期間於損益中確認。

(ii) 其他非流動資產減值

於各報告期末均會審閱內部及外部資料來源，以確定下列資產是否出現減值跡象，或先前確認的減值虧損是否不再存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備，及
- 無形資產。

倘出現有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額乃其公平值扣除出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映目前市場對貨幣時間價值的評估及該資產的特有風險的稅前貼現率貼現至現值。倘資產所產生的現金流入基本上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別（即現金產生單位）釐定可收回金額。

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則須於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損會按比例分配以減低在該單位（或單位組別）的資產的賬面值，惟該資產的賬面值不可減至低於其個別公平值減出售成本（倘可計量）或使用價值（倘可釐定）。

— 減值虧損撥回

倘用於釐定可收回金額的估計出現有利變動，則會撥回減值虧損。

減值虧損撥回以資產於過往年度並無確認減值虧損的賬面值為限。減值虧損撥回在確認撥回年度計入損益。

(g) 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬，如下所示：

成本按加權平均成本公式計算，並包括所有購買成本、轉換成本及令存貨達至目前位置及狀況所涉的其他成本。

可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減完成的估計成本及進行銷售所必需的估計成本。

於存貨出售時，該等存貨的賬面值在相關收入獲確認的期間內確認為開支。

任何撇減存貨至可變現淨值的金額及所有存貨虧損乃於產生撇減或虧損的期間內確認為開支。任何存貨撇減的任何撥回金額乃於發生撥回的期間內確認為已確認為開支的存貨金額的扣減額。

(h) 合約資產及合約負債

倘河北優林於根據合約所載之付款條款符合資格無條件收取代價之前確認收入（見附註2(p)），則確認合約資產。合約資產根據載於附註2(f)(i)之政策評估預期信貸虧損，並於收取代價之權利成為無條件時被重新分類至應收款項（見附註2(i)）。

倘客戶於河北優林確認相關收入之前支付代價，則確認合約負債（見附註2(p)）。倘河北優林擁有無條件權利可於河北優林確認相關收入前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(i)）。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資部分，合約結餘包括按實際利息法計算的應計利息（見附註2(p)）。

(i) 貿易及其他應收款項

河北優林於擁有無條件收取代價的權利時確認應收款項。倘代價到期付款前僅需待時間推移，則收取代價之權利為無條件。倘河北優林於擁有無條件收取代價之權利之前確認收入，該金額作為合約資產列示（見附註2(h)）。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本減信貸虧損撥備列賬（見附註2(f)(i)）。

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、於銀行及其他金融機構之活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金及價值變動風險甚微且收購後三個月內到期之短期高流通性投資。現金及現金等價物根據附註2(f)(i)所載政策評估預期信貸虧損。

(k) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認及其後按攤銷成本列賬。倘折現之影響僅屬微不足道，則貿易及其他應付款項按成本列賬。

(l) 計息借款

計息借款初始按公平值減交易成本確認。初始確認後，計息借款使用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據借款成本會計政策確認（見附註2(q)）。

(m) 僱員福利**(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款**

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本會在僱員提供相關服務之年度／期間內計提。倘延遲付款或清償會產生重大影響，有關金額則按其現值列賬。

(ii) 終止福利

終止福利於河北優林不再能取消提供該等福利時及於其確認涉及支付終止福利之重組成本時（以較早者為準）確認。

(n) 所得稅

期內／年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動在損益確認，除非有關稅項與於其他全面收益確認或直接於權益確認之項目有關，該等情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項是指期內／年內應課稅收入按報告期末頒佈或實際上已頒佈之稅率計算之預期應繳稅項，以及就過往年度之應繳稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可抵扣及應課稅暫時性差額，即財務呈報之資產及負債賬面值與其稅基之間之差額。未使用之稅務虧損及未使用之稅收抵免亦可產生遞延稅項資產。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟所確認之遞延稅項資產，將以很可能有可動用該等資產作抵銷之未來應課稅溢利為限。可支持確認可抵扣暫時性差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時性差額所產生者，惟該等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期會在預期撥回可抵扣暫時性差額之同一期間或遞延稅項資產所產生之稅務虧損可向後期或前期結轉之期間撥回。在釐定現有應課稅暫時性差額是否支持確認未使用之稅務虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時，會採用同一標準，即倘這些差額與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期會在可使用上述稅務虧損或抵免之期間內撥回，上述由稅務虧損或抵免所產生之遞延稅項資產便需確認。

確認遞延稅項資產及負債之有限例外情況為由不影響會計或應課稅溢利之資產或負債之初始確認（惟須不構成業務合併之一部分）所產生之該等暫時性差額。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末進行審閱，倘若認為不再有足夠應課稅溢利以抵銷相關的可使用稅項利益，則遞延稅項資產之賬面值會予以削減。該削減數額可在可能有足夠應課稅溢利時撥回。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及有關變動會個別列賬，且不予抵銷。倘河北優林擁有法定行使權，以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列其他條件，即期稅項資產可與即期稅項負債抵銷，而遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，河北優林擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘若該等遞延稅項資產及負債與同一稅務機關向以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產之未來各個期間，擬按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時進行變現及清償。

(o) 撥備及或然負債

倘河北優林因過去事件須承擔法定或推定責任，而解除有關責任將有可能導致經濟利益流出，並能夠可靠估算金額，則就未能確定時間或金額之負債確認撥備。倘金錢之時間價值重大，撥備按預期解除責任開支之現值列賬。

倘不可能需要流出經濟利益，或未能可靠估計有關金額，則有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。僅於發生或不發生一件或多件未來事件方能確認其存在與否之可能產生責任亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則作別論。

(P) 收入及其他收益

河北優林在其一般業務過程中因銷售貨品或提供服務產生收入時，將相關收益分類為收入。

收入在對產品或服務的控制權轉移至客戶時，按河北優林預計將有權取得的承諾代價金額（扣除代第三方收取的款項）確認。收入不包括增值稅或其他營業稅，並扣除任何商業折扣。

倘合約包含融資成分，而會向客戶提供超過12個月的重大融資利益，則收入按使用與客戶的獨立融資交易中會反映出的折現率折算的應收款項現值計量，而利息收入按實際利息法單獨計算。倘合約包含向河北優林提供重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利息法計算的合約責任產生的利息開支。河北優林採用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜做法，不就融資期限不超過12個月的重大融資成分的任何影響調整代價。

有關河北優林收入及其他收益確認政策的進一步詳情如下：

(i) 木製品銷售

木製品銷售按以下方式確認：

– 訂貨型生產安排

河北優林將按客戶的規格要求生產產品的合約分類為訂貨型生產安排，在此類合約下，若客戶在訂單全部完成前撤銷合約，則河北優林有權就屆時已完成的工作獲得付款。

訂貨型生產安排產生的收入及相應合約資產（見附註2(h)）使用成本比例法（即已產生的實際成本佔估計總成本的比例）隨時間逐步確認。當收取相關款項的權利已成為無條件時，合約資產（部分或全部）重新分類為應收款項（見附註2(i)）。

– 其他木製品銷售

收入於客戶取得並接納產品時確認。倘產品為涵蓋有其他貨品及／或服務的合約的部分履約，則確認的收入金額為按相對獨立的銷售價格基準分配合約下所有承諾貨品及服務的合約下總交易價格的適當比例。

(ii) 利息收入

利息收入按實際利息法於其產生時確認。就發生信貸減值的金融資產而言，實際利率將應用於資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）（見附註2(f)(i)）。

(iii) 政府補助

政府補助於能夠合理保證相關補助將被收取且河北優林將遵守相關補助所附條件時於財務狀況表初步確認。補償河北優林所產生開支的補助於相關開支產生期間按系統性基準於損益確認為收入。補償河北優林資產成本的補助初步確認為遞延收入並後續按相關資產的可使用年期在損益確認。

(q) 借貸成本

因收購、建造或生產需要較長時間方可用作擬定用途或出售的資產所直接產生的借貸成本資本化為資產成本的一部分。其他借貸成本於其產生期間列支。

作為合資格資產成本的一部分的借貸成本的資本化於資產產生開支、產生借貸成本且令資產可用作擬定用途或出售所需的活動在進行中時開始。借貸成本於使合資格資產可用作其擬定用途或出售所需的絕大多數活動中斷或完成時暫停或終止資本化。

(R) 關聯方

- (a) 一名人士若屬以下情況之一，則該人士或該名人緊密家庭成員與河北優林有關聯：
- (i) 對河北優林有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對河北優林有重大影響力；或
 - (iii) 為河北優林或河北優林母公司主要管理人員之一。
- (b) 若符合以下任何一項條件，實體與河北優林有關聯：
- (i) 實體及河北優林為同一集團的成員公司（即表示母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯）。
 - (ii) 實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩實體為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為一名第三方實體的合營企業，另一實體為該第三方的聯營公司。
 - (v) 該實體是一項為河北優林或河北優林關聯實體僱員的利益而設立的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所述人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所述人士對該實體有重大影響力或為該實體（或該實體母公司）主要管理人員之一。
 - (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司為河北優林或河北優林母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的緊密家庭成員指在其與該實體的交易中預期可能影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(s) 分部呈報

經營分部及財務報表中呈報的各分部項目金額乃識別自定期提供予河北優林最高行政管理層以供向河北優林各業務及地理區域分配資源及評估相關業務及區域表現的財務資料。

除非具備相似的經濟特徵且在產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方式及監管環境性質方面相似，否則個別而言屬重大的經營分部不會就財務呈報目的合併計算。個別而言並不重大的經營分部若共同符合以上多數標準，則可合併計算。

3 會計判斷及估計

在應用河北優林會計政策的過程中，管理層已作出以下會計判斷。

(i) 存貨撥備

存貨按成本與可變現淨值中較低者入賬。存貨的可變現淨值為日常業務過程中的預期銷售價減估計完成成本及銷售費用。該等估計乃基於當前市況及製造及銷售類似性質產品的過往經驗得出。該等估計可能會因客戶偏好及競爭對手的市場應對行動而出現重大變動。

(ii) 物業、廠房及設備減值

在考慮河北優林的物業、廠房及設備減值可能須計提的減值損失時，需要釐定資產的可收回金額。可收回金額為公平值減出售成本與在用價值中較高者。在釐定在用價值時，資產所產生的預期現金流量會折現至現值，該折算過程需要就銷量水平、售價及運營成本金額等項目作出重大判斷。倘實際未來現金流量低於預期，則可能產生減值損失。

4 收入及分部呈報

(a) 收入

河北優林之主要業務為加工、生產及銷售木製產品。

(i) 收入細分

客戶合約收入按主要產品細分如下：

	於2016年	截至2017年		截至9月30日止九個月	
	7月11日 (成立日期)	12月31日	12月31日	2017年	2018年
	至2016年	期間	止年度	人民幣千元	人民幣千元
	12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
銷售木板	-	2,715	1,932	27,805	
銷售木結構產品	-	564	-	47,039	
其他	-	-	-	1,458	
	-	3,279	1,932	76,302	

客戶合約收入按收入確認時間細分如下：

	於2016年	截至2017年		截至9月30日止九個月	
	7月11日 (成立日期)	12月31日	12月31日	2017年	2018年
	至2016年	期間	止年度	人民幣千元	人民幣千元
	12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
時間點	-	2,715	1,932	72,612	
時間段	-	564	-	3,690	
	-	3,279	1,932	76,302	

於有關期間，交易額超過河北優林收入10%的客戶貢獻收入如下：

	於2016年 7月11日 (成立日期)	截至2017年 12月31日	截至2017年 12月31日	截至9月30日止九個月 2017年	2018年
	期間 人民幣千元	止年度 人民幣千元	止年度 人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
客戶A	*	993	993	*	*
客戶B	*	772	772	*	*
客戶C	*	564	564	*	*
客戶D	*	*	*	*	43,315
客戶E	*	*	*	*	26,254

* 於相關期間或年度內，與該等客戶的交易額並無超過河北優林收入的10%。

所有收入均源自中國。河北優林的非流動資產（包括物業、廠房及設備及無形資產）均位於中國。因此，並無提供基於客戶及資產的地理位置的分部分析。

該客戶產生的信貸風險集中詳情載於附註20(a)。

(ii) 預期日後將予確認源自報告日期已有的客戶合約的收入

河北優林已就原預期期限為一年期或以內的木製產品銷售合約應用香港財務報告準則第15號121段內的可行權宜方法。

(b) 分部呈報

香港財務報告準則第8號「經營分部」規定須根據河北優林主要營運決策者就資源分派及表現評估所定期審閱的內部財務報告識別及披露經營分部的資料。據此，河北優林已釐定其僅有一個經營分部，即於中國製造及銷售木製產品。

5 除稅前虧損

除稅前虧損乃於扣除以下各項後達致：

(a) 融資成本

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 2018年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核)	
銀行及其他借款之利息	625	3,557	2,250	3,570
其他融資成本	—	418	168	864
	<u>625</u>	<u>3,975</u>	<u>2,418</u>	<u>4,434</u>

(b) 員工成本#

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 2018年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核)	
對定額供款退休計劃的供款	213	274	207	482
薪金、工資及其他福利	2,569	3,506	2,724	3,298
	<u>2,782</u>	<u>3,780</u>	<u>2,931</u>	<u>3,780</u>

河北優林僱員參與地方政府部門管理的定額供款退休福利計劃，及於達到其正常退休年齡時有權享有上述退休計劃的退休福利（按中國界定薪金水平的百分比計算）。

除上述供款外，河北優林並無支付其他退休福利的進一步重大義務。

(c) 其他項目

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 2018年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審核)	
攤銷	-	55	2	158
折舊 [#]	21	802	344	5,016
樓宇相關經營 租賃開支	249	249	187	-
研發成本(包括與 附註5(b)所披露的 員工成本及上文 披露的折舊開支 有關的成本)	349	978	874	497
存貨成本 [#] (附註12(b))	-	3,410	2,170	71,258

[#] 於2016年7月11日(成立日期)至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度以及截至2017年(未經審核)及2018年9月30日止九個月，存貨成本中分別有人民幣零元、人民幣942,000元、人民幣400,000元(未經審核)及人民幣6,536,000元與員工成本及折舊開支有關，該等金額亦計入上文或附註5(b)就該等開支種類分別披露的總額中。

6 損益及其他全面收益表內的所得稅

稅項開支與按適用稅率計算之會計虧損兩者之對賬如下：

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>5,037</u>	<u>13,441</u>	<u>9,863</u>	<u>6,702</u>
除稅前虧損的預期稅項， 按適用稅率計算 (附註(i))	(1,259)	(2,016)	(1,479)	(1,005)
不可扣稅開支的稅務影響	34	40	27	1
稅收優惠	-	(110)	(98)	(56)
未確認的稅務虧損的 影響(附註(ii))	<u>1,225</u>	<u>2,086</u>	<u>1,550</u>	<u>1,060</u>
所得稅開支	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：

- (i) 河北優林於有關期間內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。河北優林已獲得稅務局批准作為高新技術企業納稅，因此於2017年至2019年期間享有15%的中國企業所得稅稅率優惠。
- (ii) 根據附註2(n)所載會計政策，河北優林於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日並無分別確認累計稅項虧損之遞延稅項資產人民幣4,900,000元、人民幣18,807,000元及人民幣25,873,000元，原因為可利用日後應課稅溢利抵銷相關虧損的可能性不大。

7 董事酬金

於有關期間內，河北優林的唯一董事霍炬霖先生並無自河北優林收取任何費用或酬金。

8 最高薪酬人士

於有關期間內，河北優林五名最高薪酬人士的酬金總計如下：

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間 人民幣千元	截至2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 2018年 人民幣千元 (未經審核)	
薪金及其他酬金	201	307	261	207
酌情花紅	1	12	1	6
退休計劃供款	7	30	16	34
	<u>209</u>	<u>349</u>	<u>278</u>	<u>247</u>

河北優林五名最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

	於2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日 期間	截至2017年 12月31日 止年度	截至9月30日止九個月 2017年 2018年 (未經審核)	
零港元至1,000,000港元	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

9 物業、廠房及設備

	廠房及樓宇 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	電子設備及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2016年7月11日 (成立日期)	-	-	-	-	-	-
添置	-	13,048	1,291	264	53,387	67,990
於2016年12月31日及 2017年1月1日	-	13,048	1,291	264	53,387	67,990
轉撥	66,406	13,943	-	286	(80,635)	-
添置	-	4,348	344	819	41,896	47,407
於2017年12月31日及 2018年1月1日	66,406	31,339	1,635	1,369	14,648	115,397
轉撥	843	6,193	-	428	(7,464)	-
添置	-	944	-	25	359	1,328
出售	-	(5,654)	-	-	-	(5,654)
於2018年9月30日	67,249	32,822	1,635	1,822	7,543	111,071
累計折舊：						
於2016年7月11日 (成立日期)	-	-	-	-	-	-
期內開支	-	(48)	-	(7)	-	(55)
於2016年12月31日及 2017年1月1日	-	(48)	-	(7)	-	(55)
年內開支	(1,391)	(1,620)	(174)	(174)	-	(3,359)
於2017年12月31日及 2018年1月1日	(1,391)	(1,668)	(174)	(181)	-	(3,414)
期內開支	(2,638)	(2,469)	(214)	(315)	-	(5,636)
出售時撤回	-	358	-	-	-	358
於2018年9月30日	(4,029)	(3,779)	(388)	(496)	-	(8,692)
賬面淨值：						
於2016年12月31日	-	13,000	1,291	257	53,387	67,935
於2017年12月31日	65,015	29,671	1,461	1,188	14,648	111,983
於2018年9月30日	63,220	29,043	1,247	1,326	7,543	102,379

於2018年9月30日，河北優林正就其物業申請辦理所有權證登記。董事認為，河北優林可依法佔用或使用該等物業。

於2018年12月，河北優林其後按代價人民幣25,060,000元收購土地使用權並取得土地使用權證。

10 無形資產

	專利及 技術秘密 使用權 人民幣千元
成本：	
於2016年7月11日（成立日期）、2016年12月31日及 2017年1月1日	—
添置	<u>2,100</u>
於2017年12月31日、2018年1月1日及2018年9月30日	----- 2,100
減：累計攤銷	
於2016年7月11日（成立日期）、2016年12月31日及 2017年1月1日	—
年內開支	<u>(55)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	(55)
期內開支	<u>(158)</u>
於2018年9月30日	----- (213)
賬面淨值：	
於2016年12月31日	<u>—</u>
於2017年12月31日	<u>2,045</u>
於2018年9月30日	<u>1,887</u>

11 其他非流動資產

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可抵扣增值稅(「增值稅」)(附註)	6,580	10,402	–
土地補償及相關稅項之預付款	28,005	14,132	6,127
購買物業、廠房及設備之預付款	2,183	871	681
	<u>36,768</u>	<u>25,405</u>	<u>6,808</u>

附註：

可抵扣增值稅主要指可用於抵扣銷項增值稅的有關購買物業、廠房及設備以及存貨的進項增值稅。預期於一年內抵扣之可抵扣增值稅部分於預付款及其他流動資產呈列(附註14)。

12 存貨

(a) 財務狀況表的存貨包括：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
原材料	7,788	11,483	3,469
在製品	–	39,055	13,196
製成品	–	20,061	2,425
	<u>7,788</u>	<u>70,599</u>	<u>19,090</u>

(b) 確認為開支並計入損益及其他全面收益表之存貨之數額分析如下：

	於2016年 7月11日 (成立日期)至 2016年 12月31日期間 人民幣千元	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元
已售存貨之賬面值	-	3,410	2,170	71,258

13 貿易應收款項

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 9月30日 人民幣千元
應收第三方款項	612	-	39
減：呆賬撥備	-	-	-
	<u>612</u>	<u>-</u>	<u>39</u>

所有貿易應收款項預期於一年內收回。

貿易應收款項按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2018年 9月30日 人民幣千元
1年內	<u>612</u>	<u>-</u>	<u>39</u>

有關河北優林之信貸政策及貿易應收款項引致之信貸風險的進一步詳情載於附註20(a)。

14 預付款及其他流動資產

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買存貨的預付款	1,903	1,456	841
可抵扣進項增值稅(附註11)	462	11,430	10,745
其他應收款項	352	343	23
	<u>2,717</u>	<u>13,229</u>	<u>11,609</u>
減：呆賬撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>2,717</u>	<u>13,229</u>	<u>11,609</u>

所有預付款及其他應收款項預期於一年內收回或確認為開支。

15 銀行及手頭現金及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>2,269</u>	<u>289</u>	<u>262</u>

(b) 來自融資活動之負債對賬

下表為河北優林來自融資活動之負債變動（包括現金及非現金變動）之詳情。來自融資活動之負債乃為現金流量或將來現金流量於河北優林現金流量表分類為來自融資活動現金流量之負債。

	應付利息及 其他融資成本 人民幣千元 (附註16)	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註16)	總計 人民幣千元
於2016年7月11日 (成立日期)	-	-	-	-
來自銀行及其他借款之 所得款項	-	50,000	-	50,000
來自關聯方之墊款	-	-	26,000	26,000
償還關聯方款項	-	-	(20,000)	(20,000)
已付利息	(625)	-	-	(625)
來自融資現金流量之 變動總額	(625)	50,000	6,000	55,375
其他變動：				
利息開支(附註5(a))	625	-	-	625
於2016年12月31日及 2017年1月1日	-	50,000	6,000	56,000
來自融資現金流量之變動：				
來自銀行及其他借款之 所得款項	-	30,000	-	30,000
償還銀行及其他借款	-	(20,000)	-	(20,000)
來自關聯方之墊款	-	-	106,100	106,100
償還關聯方款項	-	-	(48,500)	(48,500)
已付利息及其他融資成本	(3,557)	-	-	(3,557)
來自融資現金流量之 變動總額	(3,557)	10,000	57,600	64,043
其他變動：				
利息開支(附註5(a))	3,557	-	-	3,557
其他融資成本(附註5(a))	418	-	-	418
於2017年12月31日及 2018年1月1日	418	60,000	63,600	124,018

	應付利息及 其他融資成本 人民幣千元 (附註16)	銀行及 其他借款 人民幣千元 (附註18)	應付 關聯方款項 人民幣千元 (附註16)	總計 人民幣千元
來自融資現金流量之變動：				
來自銀行及其他借款之				
所得款項	-	90,000	-	90,000
償還銀行及其他借款	-	(60,000)	-	(60,000)
來自關聯方之墊款	-	-	35,350	35,350
償還關聯方款項	-	-	(96,400)	(96,400)
已付利息及其他融資成本	(4,504)	-	-	(4,504)
來自融資現金流量之 變動總額	(4,504)	30,000	(61,050)	(35,554)
其他變動：				
利息開支 (附註5(a))	3,570	-	-	3,570
其他融資成本 (附註5(a))	864	-	-	864
進項增值稅	61	-	-	61
於2018年9月30日	409	90,000	2,550	92,959

16 貿易及其他應付款項

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方	91	2,344	1,616
就收購物業、廠房及設備以及 無形資產應付之款項			
— 第三方	15,768	29,329	19,553
— 關聯方	—	2,000	—
應付關聯方款項 (附註)			
— 霍炬霖先生	6,000	48,200	2,550
— 李現鋒先生	—	15,400	—
就員工相關成本應付之款項	993	1,598	2,215
應付利息及其他融資成本	—	418	409
其他應計費用及應付款項	274	3,006	59
	23,035	99,951	24,786
	23,126	102,295	26,402

附註：

應付關聯方款項 (即應付河北優林現有權益擁有人之款項) 為無抵押、不計息及並無固定還款期限。

預期所有其他貿易及其他應付款項將於一年內結算或按要求償還。

貿易應付款項於發票日期之賬齡分析如下：

	於2016年12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
30日內	91	1,352	90
31至60日	-	423	-
61至90日	-	147	-
超過90日	-	422	1,526
	<u>91</u>	<u>2,344</u>	<u>1,616</u>

17 合約負債

	於2016年	於2017年	於2018年
	12月31日	12月31日	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產生於與客戶訂立之木製品合約	<u>-</u>	<u>29,733</u>	<u>852</u>
於期內／年內確認之收入			
於期／年初計入合約負債結餘	-	-	20,000
終止於期／年初存在之合約			
導致合約負債減少	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,733</u>

當河北優林於生產活動開始前收取按金，合約負債將在合約開始時產生，直至合約的已確認收入超出按金金額。有關按金金額（如有），河北優林乃按個別情況與客戶磋商。

18 銀行及其他借款

(a) 短期銀行及其他借款之分析如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行借貸			
— 已抵押 (附註(i)及(ii))	—	30,000	40,000
加：其他長期借貸之即期部分	—	30,000	—
	<u>—</u>	<u>60,000</u>	<u>40,000</u>
	<u>—</u>	<u>60,000</u>	<u>40,000</u>

附註：

- (i) 於2017年12月31日，短期銀行借貸乃以第三方之土地使用權及物業作抵押。第三方就有抵押短期銀行借貸之本金額按3.5%的固定年利率收取費用。
- (ii) 於2018年9月30日，短期銀行借貸乃以第三方之土地使用權作抵押。第三方就有抵押短期銀行借貸之本金額按3.5%的固定年利率收取費用。

(b) 其他長期借款之分析如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他借款			
– 已擔保 (附註)	50,000	30,000	–
– 無抵押及無擔保	–	–	50,000
	<u>50,000</u>	<u>30,000</u>	<u>50,000</u>
減：其他長期借款之即期部分	<u>–</u>	<u>30,000</u>	<u>–</u>
	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>–</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

附註：

於2016年及2017年12月31日，其他長期借貸由河北優林之權益擁有人李現鋒先生及霍炬霖先生提供擔保。

(c) 其他長期借款 (包括即期部分) 須於以下期間償還：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求	–	30,000	–
一年後但於兩年內	<u>50,000</u>	<u>–</u>	<u>50,000</u>
	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>30,000</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

19 資本及儲備

(a) 分派

河北優林於相關期間並無作出分派。

(b) 資本管理

河北優林管理資本的主要目標為確保本集團持續經營的能力，以持續為權益擁有人提供回報及利益，及維持最佳的資本結構降低資金成本。

河北優林積極及定期審閱及管理其資本結構，以維持股東的較高回報（可透過較高借貸水平達致）與穩健資本狀況所帶來的優勢及保障的平衡。

河北優林概無受到外來施加的資本規定所規限。

20 金融風險管理及金融工具之公平值

河北優林於正常業務過程中承受信貸、流動資金及利率風險。

河北優林承受該等風險及河北優林管理該等風險所採用的金融風險管理政策及常規載於下文。

(a) 信貸風險

信貸風險是指交易對方不履行合約義務而導致河北優林財務損失的風險。河北優林的信貸風險主要來自於貿易及其他應收款項。河北優林承受因現金及現金等價物產生的信貸風險有限，因交易對方為河北優林認為擁有低信貸風險銀行。

河北優林所承受的信貸風險主要受各客戶的個別特點所影響，而非來自客戶所經營的行業或所在的國家，因此當河北優林承受個別客戶的重大風險時，將產生高度集中的信貸風險。

個別信貸評估就所有需獲提供超越一定額度信貸的客戶進行。該等評估集中於客戶過往於賬項到期時的還款記錄及目前的還款能力，並考慮客戶的特定資料以及客戶營運所處經濟環境。一般而言，河北優林不會自客戶收取抵押品。目前，就河北優林定制生產安排業務產生之貿易應收款項而言，河北優林於生產活動開始前收取按金及通常要求客戶於緊隨有關交易完成後進行結算；就銷售其他木製品而言，所有客戶通常須於交付前付款。於2018年9月30日，貿易及其他應收款項之結餘並不重大及預計不會產生任何重大預期信貸虧損。

(b) 流動資金風險

河北優林負責其自身的現金管理，包括使用現金盈餘進行短期投資及籌措貸款以應付預計現金需求。河北優林的政策是定期監察其流動資金需求及其遵守借款契諾的狀況，以確保維持充裕的現金儲備及隨時可變現的有價證券以及主要金融機構承諾提供足夠的資金額度，滿足其短期和較長期的流動資金需求。

下表詳列了河北優林金融負債於報告期末／年末以合約未折現現金流量（包括按照合約利率或（如屬浮動利率）報告期末／年末的現行利率計算的利息付款）和河北優林可能需要付款的最早日期為準的剩餘合約到期情況：

	於2016年12月31日 合約未折現現金流出			於2016年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行及其他借款	2,500	51,250	53,750	50,000
貿易及其他應付款項	23,126	-	23,126	23,126
	<u>25,626</u>	<u>51,250</u>	<u>76,876</u>	<u>73,126</u>
	於2017年12月31日 合約未折現現金流出			於2017年 12月31日的 賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行及其他借款	62,825	-	62,825	60,000
貿易及其他應付款項	102,295	-	102,295	102,295
	<u>165,120</u>	<u>-</u>	<u>165,120</u>	<u>162,295</u>
	於2018年9月30日 合約未折現現金流出			於2018年 9月30日的 賬面值 人民幣千元
	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
銀行及其他借款	45,738	51,486	97,224	90,000
貿易及其他應付款項	26,402	-	26,402	26,402
	<u>72,140</u>	<u>51,486</u>	<u>123,626</u>	<u>116,402</u>

(c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量會因市場利率變動而波動所帶來的風險。河北優林的利率風險主要來自計息借款。有關銀行結餘的現金流量利率風險並不重大。按浮息及定息發放之借款分別令河北優林承受現金流量利率風險及公平值利率風險。

下表詳列河北優林之借款於報告期末／年末之利率情況。

	於12月31日		2017年		於2018年	
	2016年		實際利率		9月30日	
	實際利率	人民幣千元	%	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
	%		%		%	
定息借款：						
銀行及其他借款	5.0%	50,000	5.0%/9.0%	60,000	5.0%/10.44%	90,000
		<u>50,000</u>		<u>60,000</u>		<u>90,000</u>
定息借款佔借款總額百分比		100%		100%		100%
		<u>100%</u>		<u>100%</u>		<u>100%</u>

(d) 公平值計量

於有關期間末，河北優林按攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其公平值並無重大差異。

21 承擔**(a) 資本承擔**

於各報告期末，未於財務報表撥備之未償付資本承擔如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
有關物業、廠房及設備之承擔			
— 已訂約	22,428	2,893	—
	<u>22,428</u>	<u>2,893</u>	<u>—</u>

(b) 經營租賃承擔

於各報告期末，根據不可撤銷經營租賃應付的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	9月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	249	-	-

河北優林根據經營租賃租賃持有之若干物業。概無租賃包括或然租金。

22 重大關聯方交易

除歷史財務資料其他地方披露的交易及結餘外，河北優林於有關期間內已訂立以下重大關聯方交易。

(a) 與關聯方交易

	自2016年	截至		截至2018年
	7月11日	2017年	2017年	
	(成立日期)	12月31日	9月30日止九個月	9月30日
	至2016年	止年度	2017年	2018年
	12月31日期間	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	人民幣千元		(未經審核)	人民幣千元
股權擁有人墊款				
— 霍炬霖先生	26,000	90,700	83,800	34,350
— 李現鋒先生	-	15,400	12,400	1,000
償還股權擁有人				
— 霍炬霖先生	(20,000)	(48,500)	-	(80,000)
— 李現鋒先生	-	-	-	(16,400)
向一名關聯方購買(附註)				
— 設備及汽車	9,276	140	140	-
— 技術秘密使用權	-	2,000	-	-
— 原材料	536	-	-	-

附註：

自2016年7月11日（成立日期）至2016年12月31日期間及截至2017年12月31日止年度，河北優林自一間由李現鋒先生（河北優林一名股權擁有人）持有20%的股權的公司收購若干設備及汽車、技術秘密使用權及原材料。

(b) 主要管理層人員薪酬

河北優林主要管理層人員的薪酬，包括披露於附註8的支付予若干最高薪酬僱員的款項，載列如下：

	自2016年 7月11日 (成立日期) 至2016年 12月31日期間 人民幣千元	截至 2017年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至9月30日止九個月 2017年 人民幣千元 (未經審核)	
			2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	38	70	54	72
酌情花紅	-	-	-	3
退休計劃供款	3	9	9	10
	<u>41</u>	<u>79</u>	<u>63</u>	<u>85</u>

薪酬總額載於「員工成本」（見附註5(b)）。

23 已頒佈但於2018年1月1日開始的會計期間尚未生效之修訂本、新準則及詮釋的潛在影響

截至本報告刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干於2018年1月1日開始的會計期間尚未生效且於該等歷史財務資料尚未獲採納的修訂本、新準則及詮釋。該等修訂本、新準則及詮釋包括下列可能與河北優林有關的修訂本、新準則及詮釋。

	於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第16號， <i>租賃</i>	2019年1月1日
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號， <i>所得稅處理之不確定性</i>	2019年1月1日
香港財務報告準則2015年至2017年週期之年度改進	2019年1月1日

河北優林現正評估該等修訂本、新準則及詮釋於首次應用期間的預期影響。迄今得出結論認為，相關採納不大可能會對河北優林的經營業績及財務狀況構成重大影響。由於迄今完成的評估基於河北優林目前可獲得的資料，因此首次採納該等修訂本、新準則及詮釋的實際影響可能不同。在該等修訂本、新準則及詮釋初步應用前，或會識別到進一步影響。

期後財務報表

河北優林並無就2018年9月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

以下為本公司申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所就本集團備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本通函而編製。

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

致駿東（控股）有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就駿東（控股）有限公司（「貴公司」）董事（「董事」）編製的 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）的備考財務資料提交報告，僅供說明之用。備考財務資料包括 貴公司刊發日期為2019年3月19日的通函（「本通函」）附錄三B部所載於2018年9月30日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據的適用準則於本通函附錄三B部載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明擬收購河北優林科技有限公司全部股權（「收購事項」）對 貴集團於2018年9月30日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2018年9月30日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團於2018年9月30日的財務狀況的資料已由董事自 貴集團截至2018年9月30日止六個月的中期財務報告（未就此刊發審閱報告）中摘錄。

董事對備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第7.31段並參照香港會計師公會（「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供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

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

本所應用香港會計師公會所頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務實施的質量控制」，並相應設有全面質量控制體系，包括遵守相關道德規範、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據GEM上市規則第7.31(7)段的規定就備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人所負的責任外，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核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「就編製招股章程所載的備考財務資料提交核證委聘報告」進行委聘工作。該準則要求申報會計師計劃及執行程序，以就董事是否根據GEM上市規則第7.31段及參照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。

就是次委聘而言，吾等並無責任更新編製備考財務資料所採用的任何歷史財務資料或就該等資料重新發出任何報告或意見，且於是次委聘過程中，吾等亦無審核或審閱編製備考財務資料所採用的財務資料。

於投資通函載入備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易於就說明用途所選定的較早日期已發生或進行。因此，吾等無法保證該事件或交易於2018年9月30日的實際結果與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適當準則妥善編製而作出報告的合理核證委聘，涉及執程序評估董事編製備考財務資料所採用適用準則有否提供合理基準，以顯示該事件或交易直接造成的重大影響，並就下列各項獲取充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映適當應用未經調整財務資料的該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質之理解，與編製備考財務資料有關的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得的憑證屬充分恰當，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 有關調整就根據GEM上市規則第7.31(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2019年3月19日

A. 未經審核備考財務資料緒言

以下為本集團的未經審核備考財務資料，當中包括於2018年9月30日的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），為說明收購事項的影響而編製，猶如收購事項已於2018年9月30日完成。

未經審核備考財務資料為說明收購事項的影響，已由本公司董事根據GEM上市規則第7.31段編製。

未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，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收購事項於特定日期或任何其他日期完成後本集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於2018年9月30日的未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至2018年9月30日止六個月的已公佈中期財務報告）編製，並按備考基準作出調整，以反映收購事項的影響。該等備考調整為直接歸因於收購事項，並與其他未來事件及決定無關。

B. 未經審核備考財務資料

(除另有說明外，數額均以港元(「港元」)列示)

於2018年9月30日的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團 於2018年 9月30日的綜合 資產及負債 附註1 千港元	備考調整			本集團的 未經審核 備考綜合 資產負債表 千港元	
		河北優林 於2018年 9月30日的 資產及負債 附註2 人民幣 (「人民幣」) 千元	河北優林 於2018年 9月30日的 資產及負債 附註3 千港元	其他備考調整		
			附註3及4	附註3及5		
非流動資產						
物業、廠房及設備	42,660	102,379	116,346	-	13,820	172,826
土地使用權	27,217	-	-	37,493	832	65,542
無形資產	-	1,887	2,144	-	(69)	2,075
其他非流動資產	38,517	6,808	7,737	(6,963)	-	39,291
	<u>108,394</u>	<u>111,074</u>	<u>126,227</u>	<u>30,530</u>	<u>14,583</u>	<u>279,734</u>
流動資產						
交易證券	308	-	-	-	-	308
存貨	60,339	19,090	21,694	-	-	82,033
土地使用權	598	-	-	765	17	1,380
貿易及其他應收款項	14,648	39	44	-	-	14,692
預付款項及其他流動資產	-	11,609	13,193	-	-	13,193
銀行及手頭現金	45,290	262	298	-	(19,092)	26,496
	<u>121,183</u>	<u>31,000</u>	<u>35,229</u>	<u>765</u>	<u>(19,075)</u>	<u>138,102</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	74,749	26,402	30,004	31,295	12,728	148,776
合約負債	-	852	968	-	-	968
銀行及其他借款	15,201	40,000	45,457	-	1,147	61,805
融資租賃承擔	137	-	-	-	-	137
應付所得稅	2,291	-	-	-	-	2,291
	<u>92,378</u>	<u>67,254</u>	<u>76,429</u>	<u>31,295</u>	<u>13,875</u>	<u>213,977</u>
流動資產/(負債)淨值	<u>28,805</u>	<u>(36,254)</u>	<u>(41,200)</u>	<u>(30,530)</u>	<u>(32,950)</u>	<u>(75,875)</u>
總資產減流動負債	<u>137,199</u>	<u>74,820</u>	<u>85,027</u>	<u>-</u>	<u>(18,367)</u>	<u>203,859</u>
非流動負債						
銀行及其他借款	48,819	50,000	56,821	-	349	105,989
遞延稅項負債	643	-	-	-	3,667	4,310
融資租賃承擔	474	-	-	-	-	474
其他非流動負債	1,421	-	-	-	-	1,421
	<u>51,357</u>	<u>50,000</u>	<u>56,821</u>	<u>-</u>	<u>4,016</u>	<u>112,194</u>
資產淨值	<u>85,842</u>	<u>24,820</u>	<u>28,206</u>	<u>-</u>	<u>(22,383)</u>	<u>91,665</u>

附註：

1. 本集團於2018年9月30日的未經審核綜合資產及負債乃摘錄自本公司截至2018年9月30日止六個月已公佈中期財務報告所載本集團於2018年9月30日的綜合財務狀況表。
2. 河北優林於2018年9月30日的資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載的河北優林歷史財務資料。
3. 就未經審核備考財務資料而言，人民幣金額乃按2018年9月30日中國人民銀行現行匯率人民幣1元兌1.13643港元的匯率兌換為港元。概不表示人民幣金額已經、可能已經或可能會按該匯率或任何其他匯率或根本無法按有關匯率兌換為港元，反之亦然。
4. 根據股權轉讓協議，河北優林的主要資產（其中包括）包括河北優林於2018年12月收購的土地使用權。有關調整指土地使用權的代價以及其他與於2018年12月收購土地使用權直接相關的成本。此視作收購事項直接應佔成本，且已對未經審核備考財務資料作出調整。

有關代價及其他直接應佔成本已由河北優林現有股權擁有人霍炬霖先生及李現鋒先生以現金提供的墊款支付。

	人民幣千元	千港元 (附註3)
土地使用權代價	25,060	28,479
其他直接應佔成本	2,478	2,816
	<u>27,538</u>	<u>31,295</u>
於其他非流動資產入賬的		
有關土地使用權稅項預付款項的重新分類	6,127	6,963
	<u>33,665</u>	<u>38,258</u>
包括：		
列作流動資產的土地使用權	673	765
列作非流動資產的土地使用權	32,992	37,493
	<u>32,992</u>	<u>37,493</u>

5. 根據股權轉讓協議的條款，收購事項的代價為人民幣28,000,000元，將分兩期以現金支付，惟須待股權轉讓協議所載先決條件達成後方可作實。

於收購事項完成後，河北優林將成為本公司的間接全資附屬公司，而河北優林的可識別資產及負債將由本集團根據香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」按公平值入賬。

河北優林收購事項產生的暫定購買價分配的計算方法如下：

	人民幣千元	千港元 (附註3)
代價的公平值		
— 一期款項	16,800	19,092
— 二期款項	11,200	12,728
	<u>28,000</u>	<u>31,820</u>
減：		
河北優林於2018年9月30日淨資產賬面值	24,820	28,206
有關以下各項的公平值調整：		
— 物業、廠房及設備	12,161	13,820
— 無形資產 (附註(ii))	(61)	(69)
— 土地使用權	747	849
— 物業、廠房及設備以及土地使用權 重估產生的遞延稅項負債確認	(3,227)	(3,667)
— 短期銀行及其他借款	(1,010)	(1,147)
— 長期銀行及其他借款	(307)	(349)
	<u>33,123</u>	<u>37,643</u>
收購事項所得收益	<u>5,123</u>	<u>5,823</u>

- (i) 就編製未經審核備考財務資料而言，董事已參考獨立估值師嘉漫亞洲有限公司所編製日期為2019年1月28日的估值報告估算河北優林於2018年9月30日的可識別資產及負債公平值，並參考獨立估值師嘉漫亞洲有限公司所編製日期為2019年3月19日的估值報告估算河北優林於2018年12月收購的土地使用權公平值。

上述估值報告乃採用資產累計法及可資比較交易法。資產累計估價法用於釐定河北優林之市值，為其全部可識別資產市值及全部負債之差額。該等估值報告乃按市值基準所編製。

估值方法載列如下：

(A) 資產累計法

就資產基礎法項下的資產累計法而言，所有標的個別資產及負債賬目類別將單獨分析及估值。此方法涉及單獨識別及個別重估河北優林的以下項目：

- (a) 金融資產賬目類別（如現金、應收賬款、預付費用及存貨）；
- (b) 有形動產（如機器及設備、傢私及固定裝置、卡車及汽車）；
- (c) 房地產（如土地、土地改良、建築及建築改建）；
- (d) 無形不動產（如租賃權益、地役權、採礦權、採氣及用水權及開發權等）；
- (e) 無形動產（如專利、商標、版權、電腦軟件、商業機密、客戶關係、持續發展價值及商譽等）；
- (f) 流動負債賬目類別（如應付賬款、應付稅項、應付薪金及應計費用等）；
- (g) 長期負債賬目類別（如債券、票據、按揭及應付債權證等）；
- (h) 或有負債（如未決稅務糾紛、未決訴訟、未決環境問題等）；及
- (i) 特殊義務（如不預提退休金、有薪假期或其他病休、僱員股份擁有計劃購回責任等）。

就資產累計法而言，個別資產（含有形資產及無形資產）價值減負債（含實際負債及或有負債）價值指河北優林標的業務價值。

(B) 流動資產估值

對河北優林流動資產進行評估時，銀行及手頭現金、存貨、預付款項及其他流動資產以及貿易應收款項按賬面值列賬資產負債表。

(C) 可識別無形資產估值

估值時已考慮多種其他方法。由於河北優林先前並無獲利且河北優林缺乏有說服力的依據作溢利預測，故並無考慮收益法下的增量收益分析及利益分割分析等各種估值方法。成本法被視為於該項估值中評估可識別無形資產的最適當方法。

成本法被視為最適當方法，而對所收購的木材相關專利及技術秘密許可權利進行估值時已應用再生產成本法或重置成本法。

再生產成本指生產與有關知識產權資產相同之知識產權資產之成本。另一方面，重置成本則反映創造類別及質量與有關知識產權資產相若之知識產權資產之成本。該等定義均強調一套概念，即合理投資者支付之金額永不會超過現時創造有關知識產權資產複製品或可比較知識產權資產所需之成本。

估值分析可以再生產成本、重置成本或（如適用）其他成本定義為依據，此乃由於該等成本僅提供分析之基準。不論所用成本類別，所得估值指標應相近。大多數成本法分析所涉及之成本部分為原料成本、勞工成本、經常性成本及開發商回報。該等成本部分乃按創造有關知識產權資產之實際過往成本計算或估值。就通貨膨脹及其他相關經濟因素所作出之適當調整必須考慮在內。

所得成本指標其後按相關過時因素做出調整。此乃成本指標轉為價值指標之極為重要步驟。過時因素包括物質磨損、功能過時、技術過時及經濟過時。有關過時之相關計算方法為自成本指標中扣減，以估計有關知識產權資產當前價值。

對所收購的木材相關專利及技術秘密許可權利進行估值時已採用重置成本法。就三項專利（包括有關一種木材蒸氣烘乾窯、一種節能型燃氣蒸汽鍋爐加熱系統及一種改性木-鋁復合儲熱節能窗的多項實用新型專利）以及兩項軟件版權（有關東方優木常壓熱處理工藝控制系統V1.0及東方優木改性技術自動控制系統V1.0）而言，由於無法可靠評估再生產成本，故並無獲賦予任何商業價值。

(D) 物業、廠房及設備估值

對物業（建築及結構）、機器及設備進行評估時，已採用成本法。成本法乃基於買方將不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論購買或建設）之經濟原則。根據成本法，已相應利用重置成本法。由於重置成本乃基於複製資產用途，而並非複製資產的精確物理性質，故重置成本為與釐定參與者將會支付價格有關的成本。重置成本一般會就物質磨損及所有相關過時形式進行調整。於進行有關調整後，此可稱為經折舊重置成本。

(E) 非流動資產

除無形資產、物業、廠房及設備以外，河北優林餘下非流動資產乃土地補償預付款項及相關稅項以及收購物業、廠房及設備之預付款項。其賬面值直接於估值中採用。

(F) 流動負債估值

對河北優林之銀行及其他借貸、貿易及其他應付款項以及合約負債進行估值時，該等會計項目按賬面值列賬資產負債表。

(G) 非流動負債估值

對長期貸款進行估值時，已對金融負債之價值進行評估，即合約所釐定貼現未來現金流量之現值，所使用貼現率取自同期可比較信用狀況及提供大致相同現金流量之金融工具之通用市場利率。

就估值報告而言，估值乃於持續經營前提下進行。土地使用權乃假設交吉出售進行估值。持續經營基準假設：

- 為一項經營業務；
- 河北優林將一直持續經營；及
- 河北優林無意且毋須進行清算或大幅縮減其經營範圍。

鑒於河北優林於收購事項實際完成日期的可識別淨資產公平值可能有別於編製未經審核備考財務資料所使用的公平值，就收購事項將予確認的可識別淨資產（包括無形資產）公平值及議價購買收益的最終實際金額或與上文所呈列者不同。

- (ii) 於2018年9月30日，河北優林的無形資產包括所收購的木材相關專利及技術秘密許可權利。

根據本集團之會計政策，董事已根據香港會計準則第36號「資產減值」評估無形資產之減值。董事透過考慮無形資產所屬現金產生單位的賬面值是否超過可回收金額（即於2018年9月30日使用價值與公平值減出售成本之較高者），評估現金產生單位之減值情況。

現金產生單位之公平值減出售成本由董事參考獨立估值師嘉漫亞洲有限公司編制之估值報告評估。估值使用重置成本法釐定，而重置成本法反映創造一項與該標的資產之類型及質素相似資產之成本。所得成本指標其後按相關過時因素（包括實質損壞、功能過時、技術過時及經濟過時）作出調整。過時相關計算方法為自成本指標中扣減，以估計標的資產之當前價值。

根據內部評估及參考估值報告，董事認為現金產生單位並不會由於公平值減出售成本超過賬面值而出現減值，且董事確認，本公司將採納與用於附錄三所載未經審核備考財務資料一致的會計政策、估值方法及主要假設，以評估現金產生單位於未來財務期間的減值。

6. 除上文所述者外，概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映本集團與河北優林於2018年9月30日後進行的任何交易結果或訂立的其他交易。

以下為估值師嘉漫亞洲有限公司所編製之業務估值報告全文，以供載入本通函。

嘉漫亞洲有限公司
CASTORES MAGI ASIA LIMITED
BUSINESS AND INTANGIBLE ASSET APPRAISAL
INVESTMENT PROJECT ADVISORY SERVICES

CASTORES

MAGI

香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心
13樓1301室

敬啟者：

根據駿東（控股）有限公司（以下稱「貴公司」）的指示，我們已按持續經營基準就可能的收購對河北優林科技有限公司（以下稱「目標公司」）100%股權於2018年12月31日（以下稱「估值日」）的市場價值進行業務估值。

本評估目的乃為就目標公司於估值日按持續經營基準的市場價值達致並發表獨立意見。市場價值定義為「自願買方與自願賣方在一項經適當市場推廣且各方均知情、謹慎且不受強迫行事的公平交易中於估值日期用於交換一項資產或負債的估計金額」。除可能收購外，概無其他目的且不應被推斷為存在其他目的。

* 經參考香港測量師學會估值準則（2017年版）－估值指引注釋3第1.6條，國際財務報告準則第13號中對市場參與者及銷售的提述闡明，在大多數實際情況下公平值的概念與市值概念一致，故在呈報的估值數據方面通常不會有出入。

緒言

目標公司於2016年7月11日在中華人民共和國（以下稱「中國」）註冊成立，由霍炬霖及李現峰分別擁有80%及20%股權。

目標公司的生產基地位於中國河北省邢台市寧晉縣，於2016年開始營運。該生產基地佔地面積157,182平方米。工廠年產能為改性木材及改良木材100,000立方米，加工木材60,000立方米，木製傢俱10,000立方米，木門、木窗 60,000立方米，木結構組件120,000 立方米。

目標公司專注實木改良技術的研發，並主要從事木製品的設計、製造、加工、貿易、安裝及銷售業務。目標公司的產品包括木門、木窗、木結構及傢俱。

目標公司的改良木材乃基於以木材組分單元增強改良木材自身性能的綠色功能改良理念製造。根據細胞壁改性理論及細胞壓縮增強理論，功能改良技術系統的研發從分子水平及顯微結構層面開始。可無限再生的軟木資源經生物處理，生成的木材擁有較生長千年的硬木更為完美的性能，從而能夠逐漸減少天然硬木的消耗。其產品具有尺寸穩定性好、抗裂、紋理美觀、色彩柔和、耐久、阻燃、防煙、防霉、抗腐蝕、防蛀、防水、自清潔等多種特性。產品應用於高端傢俱、地板、裝飾、戶外景觀材料、汽車及船隻內飾、遊艇甲板、木結構組件及其他領域。

市場概覽

於過往10年，中國木材總消耗量由2007年的380百萬立方米增至2017年的600百萬立方米，平均年增長率4.67%。於2017年，中國木材總消耗量中186百萬立方米作為建築材料，佔全國木材消耗量的31%；174百萬立方米作為造紙材料，佔總消耗量的29%；出口114百萬立方米，佔總消耗量的19%；72百萬立方米作為傢俱材料，佔總消耗量的12%。

經參考中國木材與木製品流通協會#的數據，木材行業2017年產值達人民幣2.11萬億元，同比增長5.64%。木門產業產值達人民幣1,460億元，同比增長10.6%。地板行業總銷量為415百萬平方米，增長4.64%。木質人造板行業產量達315百萬平方米，同比增長4.9%。於2017年，木家俱產值為人民幣5,834.4億元，同比增長11.1%。隨著中國居民生活水平持續提高，大眾的家裝投資意願不斷提升。消費者持續提升的購買能力推動木製品市場實現跳躍式發展。

自2018年起，中國政府著力刺激國內需求，而城市化進程則一定會推動市場全面增長。國家統計局數據顯示，於2017年，中國的城市化率達到58.5%，較上年度末上升1.2%。在城市化過程中，工薪階層以及已在城鎮定居的農民家庭已經成為主要的木製品消費人群。此外，估計到2020年，在全國棚戶區重建項目中約54百萬間房屋將進行翻修，該等翻修房屋亦將帶來家俱及相關木製品的需求。

目前，中國已全面停止商業森林採伐，國產木材供應減少。進口木材已成為中國木材生產的主要來源，對外依賴度超過60%，木材採購成本上升。

木製品企業環保及安全生產投入較低的問題更加凸顯。尤其是，木質人造板行業已被生態環境部列為「兩高」（高污染、高環境風險）行業，該行業未來將承受更大壓力。

中國木材與木製品流通協會經民政部批准後於1985年成立，為由從事木材及木製品（包括竹材及竹製品）加工及分銷行業的企業、機構及個人自願加入的非牟利性組織。該協會須受民政部監管及中國國務院國有資產監督管理委員會監督及指導。

有越來越多消費者（尤其是中高端消費者及兒童家俱消費者）選擇接受「生態家居」等新的生活理念。該等消費者十分青睞環保木製品，如無味、無甲醛產品，儘管該等木製品多數價格偏高。根據香港貿易發展局的消費者調查，超過90%的中國受訪者有意使用綠色、環保材料且願意為購買使用綠色材料製造的產品支付平均14%的溢價。因此，諸多家俱及建築材料品牌已將環保概念融入其品牌理念內。中國內地市場的例子如：具備室內空氣淨化功能的「智能」家俱及輕質蜂窩板家俱。作為低碳、綠色及唯一的可再生家居產品，木製品愈來愈受到消費者青睞。目前，中國的人均年木材消費量不足0.4立方米，預計未來數年內木材消費量將超過800百萬立方米。

隨著個性化家居產品的需求增加，定制家俱逐漸流行。家俱製造商根據每名客戶的個體需求，為其製造獨特、定制化的產品。目前，大量規模較大的定制家居製造商發展迅速。尚品家居、索菲亞家居及歐派家居等公司現已提供不同類型的定制家俱，甚至是整屋家居。當前，中國內地最受歡迎的定制家俱是廚房櫃及衣櫥，而其他類別，如電視櫃、鞋櫃、書架、酒櫃的關注度亦不斷上升。消費結構升級促進了智能家居、綜合定制、一站式服務的迅速發展。預計定制家居將維持超過20%的增長率，預計市場規模到2020年將到達人民幣1,606億元。

星級酒店是高端家俱及木製品的主要需求方。中國國家旅遊管理局統計數據顯示，中國內地五星級酒店數量由2012年的640間增至2017年的822間，平均年增長率5.3%。四星級酒店數量由2012年的1,817間增至2017年的2,392間，平均年增長率1.9%。根據相關報告，全國四星級及五星級酒店的家俱更換需求將於2018年達到人民幣77億元。

中國家俱及木製品行業已開始升級，具備了更先進的製造水平，並在生產中應用資訊技術。企業需要通過提升技術創新水平，進行產品升級，提升附加值，從而實現低成本、高質量、高效率。綠色製造是未來發展的主要趨勢之一，產品的整個生命週期須有利於環保、降耗。例如，在生產過程中提升對環境保護、人體健康及家居安全的關注將有助於行業的可持續發展。

流動資產估值

根據 貴公司所提供目標公司於2018年12月31日之管理賬目，目標公司之流動資產包括銀行及手頭現金、存貨、預付款項及其他流動資產及貿易應收款項。我們已通過審查該等流動資產之性質評估各個項目。

無形資產估值

A. 可識別無形資產

從估值角度而言，可識別無形資產具備以下特徵：

- (a) 具有合法地位及保障；
- (b) 屬於私人所有；
- (c) 有反映無形資產客觀存在的有形證據或表現（如合約、牌照及客戶名單）；
- (d) 其創設或形成乃於可識別時間發生或乃因可識別事件發生；及
- (e) 其存在能於可識別時間或因可識別事件而予以摧毀或終止。

B. 可識別性

倘無形資產屬以下任何一項，則界定為可識別：

- (a) 可分割，即能夠從實體中分割或分開並能夠個別或連同相關合約或資產或負債出售、轉讓、授權、出租或交換；或
- (b) 因合約或其他合法權益產生，不論該等權利是否可從實體或從其他權利及責任中轉讓或可分割。

無形資產於及僅於以下情況確認：

- (a) 該資產應佔的預計未來經濟利益很可能流入實體；及
- (b) 該資產的成本能可靠計量。

C. 目標公司之可識別無形資產

無形資產可大致分為五個類別：

(a) 有關市場推廣的無形資產；

有關市場推廣的無形資產類別大致包括商標、品牌、公司標誌、營銷策略及推廣概念、標籤或包裝設計、商業包裝、商標註冊、貨架空位及其他類似無形資產。

據 貴公司告知，目標公司並無持有任何分類為該類無形資產的知名商標。

(b) 有關客戶的無形資產；

有關客戶的無形資產主要指客戶名單、客戶合約及相關客戶關係。

於吾等之估值中，客戶關係僅於屬可分割及有長期合約關係時方被視為有價值資產。就此而言，吾等並無計入該類別下的無形資產價值。

(c) 有關藝術的無形資產；

有關藝術的無形資產包括書籍、雜誌、報紙及其他文學及音樂作品。其被視為與我們的估值無關。

(d) 合約型無形資產；及

合約型無形資產包括授權、專利、暫緩還款協議、廣告、建造、管理服務或供應合約、租賃協議、施工許可、特許協議、經營及廣播權利、使用權及服務合約。目標公司並無此類無形資產。

(e) 技術型無形資產

技術型無形資產包括有專利及無專利技術、數據庫及商業秘密。目標公司持有若干屬於該類無形資產的技術。

根據東北林業大學與目標公司日期為2017年3月3日之專利轉讓合約，東北林業大學同意按代價人民幣100,000元向目標公司轉讓一項有關一種利用環保低分子有機藥劑製備防腐木材的方法的發明專利。上述技術有發明專利證書（編號ZL 2013 1 0652295.6），專利有效期為自2013年12月5日起計20年。

根據河北優化木業科技有限公司與目標公司日期為2017年5月5日之另一份技術轉讓合約，河北優化木業科技有限公司同意按代價人民幣2,000,000元向目標公司轉讓一項可使用提升木材品質工藝流程的技術秘密的許可權利（於2026年6月到期），可利用其提高木材的耐久性、密度及防水性能。目標公司有權於2017年5月3日至2026年6月5日期間使用上述技術。

除上述兩份合約外，目標公司持有兩份計算機軟件著作權登記證書（即「東方優木改性技術自動控制系統V 1.0」（軟著登字第1811057號）及「東方優木常壓熱處理工藝控制系統V 1.0」（軟著登字第1808669號））及三項專利許可證（即於2017年3月31日申請的「一種改性木—鋁復合儲熱節能窗」（專利號ZL 2017 2 0329843.5）、於2017年3月21日申請的「一種節能型燃氣蒸汽鍋爐加熱系統」（專利號ZL 2017 2 0277200.0）及於2017年3月21日申請的「一種木材蒸氣烘乾窯」（專利號ZL 2017 2 0277752.1）。該等專利證書之專利有效期為自各項申請日期起計10年。

物業、廠房及機器

根據 貴公司提供的目標公司於2018年12月31日的管理賬目，目標公司擁有位於中國河北省邢台市的一幅土地以及多項廠房建築物、機器及設備。

根據寧晉縣國土資源局與目標公司所訂立日期為2018年12月14日之國有建設用地使用權出讓合同，寧晉縣國土資源局已同意授予目標公司一幅地盤面積為157,182平方米的地塊的土地使用權作工業用途，為期50年，土地出讓金為人民幣25,060,000元。根據寧晉縣國土資源局於2019年1月7日發出的不動產權證，目標公司已獲授土地使用權，期限為自2018年12月30日起至2068年12月30日止。

其他非流動資產

其他非流動資產包括土地補償預付款及相關稅項以及收購目標公司物業、廠房及設備的預付款。

流動負債

根據 貴公司提供的目標公司於2018年12月31日的管理賬目，目標公司的流動負債包括銀行及其他借款、貿易及其他應付款項以及合約負債。於評估流動負債時，吾等已計及流動負債是否產生利息付款。

非流動負債

根據 貴公司提供的目標公司於2018年12月31日的管理賬目，目標公司的非流動負債包括長期貸款。於評估非流動負債時，吾等已計及非流動負債是否產生利息付款。

估值基準及假設

吾等已按持續經營基準前提根據「市值」對目標公司進行估值。持續經營前提假定：

- (a) 一項經營業務；
- (b) 一間將無限持續經營之已成立企業／實體；
- (c) 實體既無意向亦無清算其業務或大幅縮減其業務範圍的必要性。

對目標公司進行估值需考慮一切影響業務經營的相關因素。估值所考慮之因素包括（但不限於）下列各項：

- 目標公司業務的性質及表現；
- 影響目標公司業務的經濟及行業前景；
- 目標公司營銷其產品的能力及網絡；
- 目標公司工廠的生產能力；及
- 目標公司面對的風險。

鑒於目標公司經營所在的營商環境不斷變化，吾等在估值過程中已作出若干合理假設並載列如下：

- 貴公司提供的目標公司管理賬目屬可靠；
- 目標公司現時經營或擬經營業務所處之司法權區，將不會發生任何嚴重影響其經營之政治、法律、經濟或財政等方面的重大變動；
- 目標公司現時經營或擬經營業務所處之司法權區，將不會發生任何會嚴重影響其經營及派予股東之收益的重大市場波動；
- 目標公司現時經營或擬經營業務所處之司法權區之利率及外幣匯率，將不會發生任何會嚴重影響其經營及派予股東之收益的重大波動；
- 物業、機器及設備的經濟年限將會實現；及
- 目標公司將調配充足資源以配合其未來營運。

估值方法

在對目標公司進行估值過程中，吾等採納資產基礎法評估其股本權益。資產基礎法乃一種根據個別業務資產市值減負債估計一項業務及／或股權價值的方法。該方法通過生成一個市值資產負債表提供商業企業的價值指標，所有業務負債以截至估值日期的現值入賬。按資產基礎法得出的資產市值及負債現值的差額乃商業企業的股權價值指標。

對目標公司的資產進行估值過程中，吾等曾考慮用傳統評估方法進行估值，即市場法、成本法及收入法。

市場法以競爭及平衡的相關經濟原則為基礎。該等經濟原則認為，在一個自由及不受限制的市場上，供求因素將驅使一項投資的價格至某一平衡點。替代原則亦直接影響市場法，此乃由於替代投資的均衡價格的確定及分析將為估值師提供有關標的資產的指示價值的重要憑證。

市場法基於近期出售的可資比較資產確定價值。然而，發現若干完全屬可資比較的交易十分困難。在對目標公司的資產估值過程中，搜尋可資比較市場交易幾乎屬徒勞，此不僅是由於缺乏相容性所致，亦是由於目標公司的資產一般不會開發用於出售，而許多出售通常僅是大規模交易的一小部分，詳細資料已被保密。其他阻礙，如特殊買方、不同的磋商技巧以及經濟週期的高峰及谷底的扭曲效應，亦限制該方法的效用。於此情況下，吾等並無倚賴市場法估計目標公司資產的市值。

成本法乃以替代經濟原則為基礎。該基本經濟原則認為，投資者不會為具有相同效用的投資支付更高價格。就此經濟原則而言，效用可以多種方式計量，包括功能性、適宜性等。替代投資的可得性及成本直接受市場整體對替代投資的供求關係變化影響。

成本法乃透過量化重置標的資產賺取收入的能力所需之款項，估計標的資產的市值。換言之，此方法乃假設標的資產之價值由再生產或重置其協定條款及條件之成本所顯示。在評估機器及設備等固定資產以及無形資產時適宜採納成本法。

於達致吾等有關固定資產價值之意見時，吾等已透過於互聯網網站搜尋及參考吾等之價格資料庫及刊物，調查及取得機器及設備或類似項目之價格資料（全新、翻新及舊的等）及參考資料（規格、產能及生產流程等）。

收入法乃以預期經濟原則為基礎。於該方法中，標的資產的價值為預期將自標的資產所有權中賺取的經濟收入的現值。正如該經濟原則的名字所暗示，投資者「預期」將自投資賺取的「預期」經濟收入及將就投資支付的經濟支出。前瞻性經濟收入及經濟支出的預期轉換為現時價值，即標的資產的指示價值。

收入法乃針對標的資產賺取收入的能力。該方法的基本理論為標的資產的價值可按照標的資產於可使用年期或經濟年期內將予收到的淨經濟利益之現時價值計量。基於該估值原則，收入法估計未來經濟利益，並使用適合於該等已變現利益及還款相關風險的貼現率將該等利益貼現至其現值。由於目標公司於過去兩年並無錄得任何溢利，故吾等於估值中並無採納收入法。

估值方式

(A) 資產累計法

就資產基礎法項下的資產累計法而言，所有標的個別資產及負債賬目類別將單獨分析及估值。此方法涉及單獨識別及個別重估目標公司的以下項目：

- (a) 金融資產賬目類別（如現金、應收賬款、預付費用及存貨）；
- (b) 有形動產（如機器及設備、傢私及固定裝置、卡車及汽車）；

- (c) 房地產（如土地、土地改良、建築及建築改建）；
- (d) 無形不動產（如租賃權益、地役權、採礦權、採氣及用水權及開發權等）；
- (e) 無形動產（如專利、商標、版權、電腦軟件、商業機密、客戶關係、持續發展價值及商譽等）；
- (f) 流動負債賬目類別（如應付賬款、應付稅項、應付薪金及應計費用等）；
- (g) 長期負債賬目類別（如債券、票據、按揭及應付債權證等）；
- (h) 或有負債（如未決稅務糾紛、未決訴訟、未決環境問題等）；及
- (i) 特殊義務（如不預提退休金、有薪假期或其他病休、僱員股份擁有計劃購回責任等）。

就資產累計法而言，個別資產（含有形資產及無形資產）價值減負債（含實際負債及或有負債）價值指目標公司標的業務價值。

(B) 流動資產估值

對目標公司流動資產進行評估時，銀行及手頭現金、存貨、預付款項及其他流動資產以及貿易應收款項按賬面值列賬資產負債表。

(C) 可識別無形資產估值

吾等曾考慮多個替代估值方法。由於目標公司先前並無獲利且目標公司缺乏有說服力的依據作溢利預測，故並無考慮收益法下的增量收益分析及利益分割分析等各種估值方法。吾等認為於是次估值中評估可識別無形資產的最適當方法乃成本法。

吾等認為成本法乃最適當方法，而吾等於是次估值中曾採用再生產成本法或重置成本法，以評估專利轉讓合約及技術轉讓合約。

再生產成本指生產與有關知識產權資產相同之知識產權資產之成本。另一方面，重置成本則反映創造類別及質量與有關知識產權資產相若之知識產權資產之成本。該等定義均強調一套概念，即合理投資者支付之金額永不會超過現時創造有關知識產權資產複製品或可比較知識產權資產所需之成本。

估值分析可以再生產成本、重置成本或（如適用）其他成本定義為依據，此乃由於該等成本僅提供分析之基準。不論所用成本類別，所得估值指標應相近。大多數成本法分析所涉及之成本部分為原料成本、勞工成本、經常性成本及開發商回報。該等成本部分乃按創造有關知識產權資產之實際過往成本計算或估值。就通貨膨脹及其他相關經濟因素所作出之適當調整必須考慮在內。

所得成本指標其後按相關過時因素做出調整。此乃成本指標轉為價值指標之極為重要步驟。過時因素包括物質磨損、功能過時、技術過時及經濟過時。有關過時之相關計算方法為自成本指標中扣減，以估計有關知識產權資產當前價值。

吾等已採用重置成本評估專利轉讓合約及技術轉讓合約。就電腦軟件版權及上述其他三項專利而言，由於吾等無法可靠估值再生產成本，故並無存在商業價值。

(D) 物業、廠房及設備估值

對物業（建築及結構）、機器及設備進行評估時，吾等已採用成本法。成本法乃基於買方將不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論購買或建設）之經濟原則。根據成本法，吾等已利用重置成本法。由於重置成本乃基於複製資產用途，而並非複製資產的精確物理性質，故重置成本為與釐定參與者將會支付價格有關的成本。重置成本一般會就物質磨損及所有相關過時形式進行調整。於進行有關調整後，此可稱為經折舊重置成本。

對物業之土地使用權進行評估時，吾等已採用可資比較交易法。可資比較交易法（亦稱為指引交易法）利用涉及與標的資產相同或相似的資產交易資料計得價值指標。

(E) 非流動資產

除無形資產、物業、機器及設備以外，目標公司餘下非流動資產乃土地補償預付款項及相關稅項以及收購物業、廠房及設備之預付款項。其賬面值直接於估值中採用。

(F) 流動負債估值

對目標公司之銀行及其他借貸、貿易及其他應付款項以及合約負債進行估值時，該等會計項目按賬面值列賬資產負債表。

(G) 非流動負債估值

對長期貸款進行估值時，吾等已評估金融負債之價值，即合約所釐定貼現未來現金流量之現值，所使用貼現率取自同期可比較信用狀況及提供大致相同現金流量之金融工具之通用市場利率。

估值意見

吾等明白，貴公司將使用吾等之評估作為盡職審查的一部分，而吾等並無參與作出對任何特定買賣建議。吾等之工作乃僅就貴公司的可能收購目的提供信息。

我們於估值過程中已使用貴公司提供之數據及若干補充財務資料。

我們於估值目標公司之股權時已參照2017年香港測量師學會估值準則。

於2018年11月26日至30日，吾等已拜訪目標公司位於中國河北省邢台市寧晉縣之生產基地並採訪了目標公司各代表。香港商業估值議會註冊商業估值師及香港測量師學會產業測量組正式會員區志聰先生負責進行是次估值工作。

吾等已假設目標公司之估值股權可於公開市場上自由出售及轉讓，用作現有或其他用途。

並無對目標公司之法定所有權進行調查。所有已披露之法定文件（如有）乃僅供參考，概不對有關法定所有權及對目標公司的權利（如有）的任何法律事宜承擔任何責任。吾等並無核實獲提供的原文件，故概不承擔任何因對法律文件曲解而產生之責任。吾等並非律師，故吾等無法就目標公司之所有權及產權負債作出建議或提供意見。

就是次估值而言，吾等已獲提供數據、資產負債表、管理賬、營業執照、合約及專利註冊文件以及與估值密切相關之其他文件。該等數據於尚未獲進一步核實之情況下用以正確反映經營業績及未來前景以及業務的財務狀況。

據吾等所知，本報告內之所有數據均屬真實準確，然而儘管有關數據來自可靠來源，吾等概不對任何由他人提供，且形成本分析之識別數據、意見或估計之準確性作任何擔保，亦不就此承擔任何責任。

吾等概不就 貴公司未有向吾等提供之信息承擔任何責任。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等之資料之真實性及準確性。吾等亦尋求並自 貴公司取得確認，吾等所獲提供之信息中並無遺漏重大因素。

吾等於評估時概無就任何費用或欠款，亦無就任何開支或稅項計提撥備，上述各項可能於轉讓資產及負債時產生。吾等假定目標公司將免於任何屬繁重性質之產權負擔、限制及支出，而此可能影響其價值。

未經吾等書面批准，本估值報告的全部或任何部分或其任何參考資料均不得載入任何已刊發文件、通函或聲明內，亦不得以任何方式刊發其可能呈現的形式及內容。

除非另有指定，否則本報告的基礎貨幣為人民幣。

經核證之價值意見

基於上文所概述的調查、分析、原因及數據以及所採用的評估方法，吾等認為於估值日期，目標公司以持續經營基準為前提之100%股權的市值可合理地確定為金額人民幣**34,612,682元**（人民幣叁仟肆佰陸拾壹萬貳仟陸佰捌拾貳圓整）。

估值結論乃基於公認評估程序及慣例作出，而該等程序及常規廣泛倚賴並非所有均能輕易量化或準確確定的假設及考慮因素。儘管我們於達致評估時已運用專業判斷，閣下亦務請審慎考慮於本報告披露之有關假設的性質，並應審慎解讀本報告。

吾等謹此確認，吾等現時及預期並無於目標公司及貴公司或所報告之估值中擁有任何權益。

此 致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
25樓2524-25室
駿東（控股）有限公司
列位董事 台照

代表
嘉漫亞洲有限公司
區志聰
香港商業估值議會
註冊商業估值師

B.Sc., MHKIS, RPS (GP), MCI Arb, MHKI Arb, MCIREA

謹啟

2019年3月19日

附件(目標公司之估值表)

資產

	市值 (人民幣元)
現金	369,733
應收賬款	767,720
預付款	576,367
其他應收款項	17,082
存貨	21,118,232
其他非流動資產	10,821,822
流動資產	33,670,956
固定資產—樓宇及構建物	70,036,637
固定資產—汽車及設備	36,410,000
在建工程	7,563,789
土地使用權	34,412,000
無形資產	1,765,752
其他非流動資產	681,359
非流動資產	150,869,537
資產總值	184,540,493

負債

	市值 (人民幣元)
應付賬款	1,808,357
預收款項	1,051,582
應付薪資	2,357,698
應付稅項	4,281
其他應付款項	94,445,652
流動負債	99,667,571
長期貸款	50,260,240
非流動負債	50,260,240
負債總額	149,927,811
資產總值減負債總額	34,612,682

以下為估值師嘉漫(香港)有限公司發出以供載入本通函之物業估值報告全文。

嘉漫(香港)有限公司

CASTORES MAGI (HONG KONG) LIMITED
REGISTERED PROFESSIONAL SURVEYORS (GENERAL PRACTICE)
REAL ESTATE, MINERALS, MACHINERY & EQUIPMENT AND BUSINESS VALUERS

CASTORES



MAGI

香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心
13樓1301室

敬啟者：

吾等根據閣下之指示，對駿東(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)將予收購之物業權益進行估值，吾等確認吾等已作出相關查詢及搜查，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以作為可能收購用途而言，向閣下提供吾等對該物業於2018年12月31日(「估值日」)之價值意見。

估值工作由香港測量師學會(「香港測量師學會」)產業測量組正式會員區志聰先生進行，並處其位提供客觀及無偏見之估值。彼並無於標的資產或與本估值工作之其他人士擁有重大關係或參與其中。彼對特定市場擁有現行當地及國家之充足認知，具有技能及理解能力以勝任進行估值。

吾等對物業權益之估值為吾等對市值之意見，並將之定義為「資產或負債經自願買家與自願賣家在適當推銷後於估值日期易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情、審慎及非強迫的情況下自願進行交易」。市值可理解為在不考慮銷售或購買（或交易）成本及未抵銷任何相關稅項及潛在稅項之情況下，資產或負債之估計價值。

吾等的估值乃假設業主於公開市場上將有關物業按其現況出售而作出，且有關物業並無受惠於遞延條款合約、租回、合營、管理協議或任何類似安排而使其價值增加。

物業權益已按市場基準（假設參照可資比較市場交易交吉出售）進行估值。該方法乃以公認為最佳價值指標之市場價格為依據，並事先假設可從市場近期交易推斷出同類物業之情況，惟須考慮當中涉及之變數。

於估值過程中，吾等已採納成本法。成本法乃基於買方不會就一項資產支付較取得一項同等實用性資產為高之成本（不論是購買或建設）之經濟原則。根據成本法，吾等已採用替代成本法對樓宇及構築物進行估值。替代成本為與釐定參與者將會支付的價格有關的成本，其基於替代資產的實用性而非資產的確切物理性質。一般而言，替代成本會就物理損壞及所有相關形式的陳舊作出調整。經該等調整後的替代成本可被稱為折舊替代成本。

於進行物業土地使用權之估值時，吾等已採納可比較交易法（亦稱為指引交易法）。該方法使用涉及與標的資產相同或類似之資產之交易資料，以達致價值指標。

有關物業於中華人民共和國（「中國」）所需之主要批文、同意書或執照之現況如下：

物業	合同或證書
國有建設用地使用權出讓合同	有
不動產權證 — 土地使用權	有
不動產權證 — 樓宇	無

於進行物業權益之估值時，吾等已參照香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則（2017年版）及國際估值準則委員會頒佈之國際估值準則（2017年版）。

對位於中國之該物業進行估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則第8章所載之所有規定。

估值範圍乃參考 貴集團提供及確認之物業列表而釐定。所列物業已包括在此經核證之價值意見內。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料，並接納提供予吾等有關規劃許可或法定通告、地役權、佔用年期、佔用情況、租賃、租金、執照、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜之意見。

吾等並無進行詳細實地量度，以查證有關物業地盤面積之準確程度，惟假設吾等所獲提供之文件及樓面正式圖則所列示之地盤面積均為正確。所有文件及合約僅作參考用途，且所有呎吋、量度及面積為約數。吾等並無進行實地量度。

區志聰先生曾於2018年11月27日視察有關物業之外部，並在可能情況下視察其內部，就此吾等獲提供吾等進行估值所需之有關資料。然而，吾等並無進行結構測量、勘查或審查，惟於視察之過程中，吾等並無注意到任何嚴重損毀。然而，吾等無法呈報有關物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞，亦無對任何設施進行測試。

吾等已獲得有關該物業之各項文件副本（如業權文件及平面圖）。然而，吾等並無查閱文件正本以核實所獲副本上有可能並無顯示之任何修訂。由於中國土地註冊制度有所限制，故吾等未能查閱文件正本以核實該物業之現有業權或任何可能附加於該物業之重大產權負擔。吾等無法就該物業之業權發表意見。

吾等之報告並未考慮有關物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，以及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。於吾等之估值中，吾等已假設土地使用權持有人／賣方於土地使用權的整個未屆滿期間，將擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利，且土地使用權持有人／賣方可轉讓該物業而毋須繳付任何額外附加費。

吾等概無理由懷疑 貴公司向吾等提供之資料之確實性、真實性及準確性。吾等亦已向 貴公司尋求並已得到確認，所提供之資料中並無遺漏重大因素。吾等認為已獲提供充足資料以達致知情意見，亦無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

除另有說明外，本經核證之價值意見中所有呈列之貨幣金額均為港元。吾等於估值中所採用之匯率為於估值日期之現行匯率，即1港元兌人民幣0.877976元。於估值日期至本報告日期並無重大匯率波動。

估值結論乃以普遍採納之估值程序及慣例為基礎，並在很大程度上倚賴多項假設及考慮，而該等假設及考慮並非全部均能輕易量化或確定。吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟務請 閣下審慎考慮本報告所披露之有關假設之性質，而在詮釋本報告時亦須小心謹慎。

本函件及附帶之經核證之價值意見之全部或任何部分或對其作出之任何提述於未經吾等就其各自將載述之形式及文義作出事先書面同意，均不得載入任何文件、通函或聲明。本函件及經核證之價值意見僅供其所致之人士使用，吾等概不就其全部或任何部分內容向任何第三方承擔責任。

吾等謹此確認，吾等現時及預期並無於 貴集團／賣方或所申報之估值中擁有任何權益。

此 致

香港
灣仔
港灣道30號
新鴻基中心
25樓2524-25室
駿東(控股)有限公司列位董事 台照

代表
嘉漫(香港)有限公司
區志聰
香港商業評估議會註冊商業估值師
B.Sc., MHKIS, RPS (GP), MCI Arb, MHKIArb, MCIREA
謹啟

2019年3月19日

附註：區志聰為註冊專業測量師(產業測量組)，在香港及中國超過100個市鎮的民營及國有企業之物業評估方面，擁有逾26年經驗。彼亦於亞太地區的物業評估方面擁有逾21年經驗。彼名列由香港測量師學會發出的「有關上市事宜的註冊成立或引薦以及有關收購與合併的通函與估值所進行估值工作的物業估值師名冊」上。

經核證之價值意見

貴集團將於中國收購之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2018年 12月31日 現況下之市值 (港元)
位於中國 河北省邢台市寧晉縣 換馬店鎮樓底村 樓底路28號的一副地塊及 其上多棟樓宇及構築物。	該物業包括建於該地塊上的26棟樓宇及構築物，地盤面積約為157,182平方米。 1至6層高的樓宇及構築物的總建築面積為129,503平方米。樓宇已於2017年竣工。	除出租予一名第三方的部分倉儲空間外，該物業的餘下部分現時由河北優林科技有限公司佔用作生產、儲存及辦公用途。(見附註4)	39,194,000
	該物業根據土地使用權持有，年期由2018年12月30日至2068年12月30日。		

附註：

1. 根據寧晉縣國土資源局與河北優林科技有限公司所訂立日期為2018年12月14日的國有建設用地使用權出讓合同，前者已同意向後者授出地盤面積為157,182平方米的一副地塊的土地使用權，作工業用途為期50年，土地出讓金為人民幣25,060,000元。據 貴公司告知，有關土地出讓金已悉數支付；
2. 根據寧晉縣國土資源局於2019年1月7日發出的不動產權證，河北優林科技有限公司獲授土地使用權，年期自2018年12月30日起至2068年12月30日止；
3. 於對該物業的樓宇及構築物進行估值時，吾等並無對其賦予任何商業價值，原因為於估值日無法獲得樓宇的不動產權證。假設上述證書已發出，則樓宇及構築物的折舊替代成本為79,771,000港元；
4. 根據河北優林科技有限公司與一名第三方所訂立日期為2018年3月20日的租賃合同，該物業的部分倉儲空間已出租予後者，自2018年3月25日起至2019年3月24日止為期一年，年租金為人民幣50,000元；
5. 根據河北優林科技有限公司所作出的確認書，上述租賃合同項下倉儲空間的可租賃面積為4,563平方米。
6. 於吾等之估值過程中，吾等提述 貴公司之中國法律顧問北京競天公誠律師事務所給予之法律意見（其中包括）：
 - (a) 貴公司於土地使用年期內就該物業土地擁有佔有、使用、收益及處置（包括但不限於轉讓、租賃及抵押）之合法權利；及
 - (b) 除租賃合同（參見附註4）外，該物業土地不受任何查封、抵押及其他權利和第三方權益的限制。

以下載列目標公司於2016年7月11日(成立日期)至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月(「有關期間」)之管理層討論與分析。

目標公司之管理層分析

業務回顧

目標公司是一家位於中國河北省寧晉縣的企業，主要從事木結構、木板及木制傢俱的加工及銷售業務。其為一家俱備高新技術的木製品加工企業，以及河北省科技型中小企業。目標公司乃於2016年7月成立，2016年度主要是進行廠房及基礎設施建設，車間動力，消防和設備安裝調試等。2017年，目標公司主要從事木板加工製造。2018年根據市場需求調整產品組合，主要是木門窗、木結構的研製及傢俱加工等。

財務回顧

收入

於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，目標公司分別錄得收入0元、約人民幣3.3百萬元及約人民幣76.3百萬元。銷售木板及銷售木結構分別佔截至2017年12月31日止年度總銷售約82.8%及17.2%；銷售木板及銷售木結構分別佔截至2018年9月30日止九個月總銷售約36.5%及61.7%。目標公司在2017年中旬正式開始運營，2018年收入比2017年大幅提高，主要由於銷售木板以及生產並銷售木結構產品增加，尤其是銷售價格較高的木結構產品增加。

毛利／(損)

於2016年7月11日至2016年12月31日期間，目標公司因無銷售收入而並無錄得毛利。截至2017年12月31日止年度，目標公司錄得毛損約人民幣0.1百萬元，主要是由於2017年目標公司致力於開拓市場及開發合適客戶，因此於該年度銷售產品數量有限，導致收入無法覆蓋較高成本。截至2018年9月30日止九個月，目標公司錄得毛利約人民幣5.0百萬元，主要是由於木結構銷量增加，而其毛利率相對木板而言較高。

銷售開支

於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，銷售開支分別為約人民幣0.4百萬元、約人民幣0.4百萬元及約人民幣0.2百萬元。

年內／期內虧損

於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，目標公司分別錄得淨虧損總額約人民幣5.0百萬元、約人民幣13.4百萬元及約人民幣6.7百萬元。2016年錄得虧損主要是由於2016年沒有收入而目標公司成立需支付建設開辦費用以及行政開支、銷售開支等所致。2017年虧損主要是由於初期運行階段成本過高而錄得毛損，以及支付行政開支、銷售開支及融資費用等所致。2018年虧損主要是由於雖然目標公司錄得毛利，但因為目標公司為盡快增加市場份額而沒有大幅提高售價而只錄得約6.6%的毛利率，因此仍未能完全覆蓋行政開支、銷售開支及融資費用所致。

流動資金、財務資源及資本架構

流動資金

於2016年12月31日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為人民幣13.4百萬元及人民幣23.1百萬元。

於2017年12月31日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為人民幣84.1百萬元及人民幣192.0百萬元。

於2018年9月30日，目標公司的流動資產及流動負債分別約為人民幣31.0百萬元及人民幣67.3百萬元。

財務資源

於2016年12月31日，目標公司擁有總現金及銀行結餘約為人民幣2.3百萬元，貿易應收款項約為人民幣0.6百萬元。

於2017年12月31日，目標公司擁有總現金及銀行結餘約為人民幣0.3百萬元，貿易應收款項為0元。

於2018年9月30日，目標公司擁有總現金及銀行結餘約為人民幣0.3百萬元，貿易應收款項約為人民幣39,000元。

資本架構

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，目標公司的權益總額分別約為人民幣45.0百萬元、人民幣31.5百萬元及人民幣24.8百萬元。權益總額於2016年至2018年期間呈下降趨勢的主要原因為2016年至2018年期間持續錄得淨虧損。

資產負債比率

目標公司資產負債比率以財政年度或期間末附有利息之負債總額除以股本總額計算。於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，目標公司之資產負債比率分別為約1.1倍、1.9倍及3.6倍。資產負債比率於2016年至2018年期間呈增長趨勢乃由於權益總額減少及借貸增加的合併影響，而其由2016年至2018年期間持續錄得淨虧損所致。

資產抵押

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，目標公司並無任何資產抵押。

或然負債

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，目標公司並無重大或然負債。

外匯風險

目標公司的收入及成本均以人民幣列值，故並無面臨外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2016年及2017年12月31日以及2018年9月30日，目標公司分別有70、74及110名僱員。僱員之薪酬組合一般包括薪金待遇、酌情花紅及社會保險福利。於2016年7月11日至2016年12月31日期間、截至2017年12月31日止年度及截至2018年9月30日止九個月，目標公司之員工成本分別為約人民幣2.8百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.8百萬元。

未來計劃

目標公司的長期規劃是根據過往兩年運營的經驗，參照不同產品在市場上的表現，將自身主要產品組合調整為木結構及相關木製品。

1. 責任聲明

本通函（各董事願就此共同及個別承擔全部責任）乃遵照GEM上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何證券中擁有(a)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之權益（包括根據證券及期貨條例之有關條文當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之權益；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行證券交易之規定而須知會本公司及聯交所之權益：

於股份的好倉

姓名	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本之 百分比
孫雪松女士	實益擁有人	123,041,695	56.25%
薛兆強先生	實益擁有人	30,760,425	14.06%

附註：該百分比乃按於最後實際可行日期擁有或視作擁有權益的股份數目除以218,733,333股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須於其所述登記冊登記之權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46條而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(ii) 主要股東及其他人士之權益

就本公司任何董事或本公司主要行政人員所悉，於最後實際可行日期，概無人士或公司（除上文所披露有關董事之權益外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予以披露之權益或淡倉；或被視為直接或間接擁有本公司附帶於所有情況下於本公司股東大會投票權利的任何股本類別10%或以上面值權益；或為根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄之本公司股東。

3. 重大合約

除下文所披露者外，於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團之成員公司並無訂立其他屬或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務過程中訂立之合約）：

1. 河北迦品貿易有限公司與石家莊雍和房地產開發有限公司就收購石家莊市西三莊街88號慢城項目3號商業全套房屋所訂立日期為2018年7月31日之買賣合同；
2. 河北迦品貿易有限公司與石家莊雍和房地產開發有限公司所訂立日期為2018年8月31日之補充合同，內容有關修訂上述(1)項買賣合同之若干條款及條件（詳載於本公司日期為2018年8月31日之公佈）；
3. 河北迦品貿易有限公司與石家莊雍和房地產開發有限公司所訂立日期為2018年9月10日之第二份補充合同，內容有關修訂上述(1)項買賣合同之若干條款及條件（詳載於本公司日期為2018年9月10日之公佈）；
4. 股權轉讓協議；及
5. 補充協議。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約，惟於一年內到期或僱員可於一年內予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）的服務合約除外。

5. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函提供意見、函件或建議之專家之資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
嘉漫亞洲有限公司	專業估值師
嘉漫（香港）有限公司	專業估值師
競天公誠律師事務所	中國法律顧問

以上專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以其所示形式及內容，在本通函載入其函件全文及／或引述其名稱，且並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，以上專家各自並無自2018年3月31日起（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的日期）於本集團任何成員公司之股本中擁有任何實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的任何權利（無論是否可合法執行），亦無於本集團任何成員公司已收購或出售或出租予彼等之資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 訴訟

本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何待審或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 競爭權益

據董事所深知，於最後實際可行日期，概無董事、本公司控股股東（定義見GEM上市規則）或彼等各自之緊密聯繫人）直接或間接於與本集團之業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

8. 董事於合約或安排中之權益

概無董事於最後實際可行日期存續且對本集團業務而言屬重大任何合約或安排中擁有重大權益，亦無任何董事自2018年3月31日起（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期）於本集團任何成員公司已收購或出售或出租予彼等或擬收購或出售或出租予彼等之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

9. 一般事項

- (1) 本公司之註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (2) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道30號新鴻基中心25樓2524-25室。
- (3) 本公司之公司秘書為陳玉曉先生，彼為香港會計師公會之會員。
- (4) 本公司之合規主任為孫雪松女士，其履歷詳情及專業資格載於本公司於2018年6月28日刊發之截至2018年3月31日止年度之年報第9頁。
- (5) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (6) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

10. 審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28至5.33條。於本通函日期，審核委員會之成員為王圍先生、董萍女士及朱達先生，朱達先生為主席。彼等為本公司獨立非執行董事。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務報告程式及內部監控程式。

審核委員會各成員之履歷詳情如下：

王圍先生（「王先生」）

王先生，35歲，於2018年3月6日獲委任為獨立非執行董事。彼於2006年6月獲河北農業大學頒授國際經濟及貿易學士學位，並於2010年6月完成中國政法大學提供之法律研究生課程。自2008年8月至2012年12月，王先生曾任職於河北省信息產業投資有限公司投資部並於其後任職於駐京辦。自2014年7月起，王先生擔任鑫躍騰祥投資基金管理（北京）有限公司總經理。王先生為本公司提名委員會主席以及本公司審核委員會及薪酬委員會成員。

董萍女士（「董女士」）

董女士，62歲，於2016年8月12日獲委任為獨立非執行董事。彼於1979年12月在江西師範學院（現稱江西師範大學（「江西師範大學」））完成三年制英語語言學專業課程。於1984年4月，董女士獲得加州大學洛杉磯分校中國合作交流項目北京國際經濟管理學院英語語言學中心的學習證書。於1992年11月，彼完成由英國政府牽頭的技術合作培訓計劃中的企業管理發展項目課程。於1999年6月，彼完成遼寧大學研究生課程。於1997年11月，彼獲廣東省人事廳頒發高級經濟師證書。於2000年6月，彼獲得東北農業大學管理學碩士學位。於2006年6月，彼亦獲得中南財經政法大學經濟學博士學位。於加入本公司前，彼曾供職於江西省國際信託投資公司財務部，至1990年離任。其後自1990年起任職深圳發展銀行，並於1994年3月晉升為國際業務部副經理。於2000年8月，彼加入中國光大銀行深圳分行任副行長。彼已於2012年退休，現時並無於任何公司擔任職務。董女士為本公司薪酬委員會主席以及本公司審核委員會及提名委員會成員。

朱達先生（「朱先生」）

朱先生，31歲，於2016年8月12日獲委任為獨立非執行董事。彼於2011年7月在都柏林波托貝洛學院及都柏林格里菲斯學院完成商業課程並獲愛爾蘭高等教育及培訓授予委員會頒授會計及金融文學學士學位。於2011年7月至2012年3月，彼為河北省國富農業投資集團有限公司資產管理部之項目經理。彼於2012年4月於北京加入畢馬威華振並其後於2013年11月至2015年3月借調畢馬威在香港擔任助理經理。自2015年3月起至2016年7月，朱先生擔任華錦投資有限公司的業務經理及財務經理。自2016年12月至2018年4月，彼擔任河北中鴻記餐飲管理有限公司助理財務總監。自2018年4月起，朱先生加入光榮資產管理（北京）有限公司，擔任高級投資經理。朱先生為本公司審核委員會主席以及本公司薪酬委員會及提名委員會成員。

11. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起14日內（星期六及公眾假期除外）於上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正之正常營業時間內，於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心25樓2524-25室可供查閱：

- (1) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (2) 本公司截至2016年、2017年及2018年3月31日止年度之年報；
- (3) 從申報會計師畢馬威會計師事務所獲取的目標公司之會計師報告（其全文載於本通函附錄二）；
- (4) 從申報會計師畢馬威會計師事務所獲取的經擴大集團之未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (5) 嘉漫亞洲有限公司所編製之估值報告，其全文載於本通函附錄四；
- (6) 嘉漫（香港）有限公司所編製之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；

- (7) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；
- (8) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (9) 本公司日期為2018年9月11日之通函，內容有關（其中包括）有關收購物業之主要及關連交易；及
- (10) 本通函。