
此乃要件 請即處理

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

閣下如已將名下之國銳地產有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、證券登記機構或其他代理商，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，並明確表示概不就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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司之任何證券之邀請或要約。



GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

- (I) 主要及關連交易 — 收購 CAPABLE KINGDOM LIMITED 及
出售 WHOLLY EXPRESS LIMITED；及
(II) 可能進行之關連交易及
持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

董事局函件載於本通函第9頁至第39頁。獨立董事委員會函件載於本通函第39頁至第40頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第41頁至第69頁。

本公司將於二零一九年十月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中29號華人行1103-06室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。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。

二零一九年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事局函件.....	9
獨立董事委員會函件.....	39
獨立財務顧問函件.....	41
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — CK集團之會計師報告.....	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 — CK集團之管理層討論與分析.....	IV-1
附錄五 — CK房地產之房地產估值報告.....	V-1
附錄六 — WE房地產之房地產估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「二零一八年通函」	指	本公司日期為二零一八年七月二十日有關收購Wise Expert Investment Limited全部已發行股本的非常重大收購事項及關連交易之通函
「收購事項」	指	根據該協議擬收購CK股份
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項及出售事項訂立日期為二零一九年七月十六日之有條件買賣協議
「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年七月十六日之公佈，內容有關(其中包括)收購事項及出售事項
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「北京國隆」	指	北京國隆置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「北京鑫銳」	指	北京鑫銳小額貸款有限公司，一間於中國成立的有限公司
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港持牌銀行於一般營業時間開門營業的任何日子(星期六、星期日或其他日子除外)
「CK集團」	指	CKL、CK香港附屬公司、CK中國附屬公司A及CK中國附屬公司B之統稱

釋 義

「CK香港附屬公司」	指	凱朋國際有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「CK中國附屬公司A」	指	北京凱朋商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「CK中國附屬公司B」	指	北京凱朋科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「CK房地產」	指	CK中國附屬公司B持有的房地產(位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號樓)
「CK股份」	指	CKL之50,000股股份，即賣方持有之CKL全部已發行股份
「CKL」	指	Capable Kingdom Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	國銳地產有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：108)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	本通函「先決條件」一段所載先決條件達成或獲豁免的當月最後一個曆日(視情況而定)，須為先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後至少三個營業日(或賣方及本公司可能書面協定之有關其他日期)

釋 義

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據該協議擬收購WE股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	於完成後之本集團(包括CK集團及不包括WE集團)
「普通合夥人」	指	前海宇城(深圳)股權投資基金管理有限公司，一間於中國成立，最終分別由孫先生及李暢女士(均為本公司關連人士)持有9%及91%權益的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國隆貸款協議」	指	CK中國附屬公司A與北京國隆於二零一八年六月二十六日就北京國隆授予CK中國附屬公司A本金總額為人民幣50,000,000元之貸款訂立之貸款協議
「國銳酒店」	指	北京國銳酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
「國銳酒店租賃協議一」	指	國銳酒店與WE中國附屬公司B所訂立日期為二零一七年十二月三十一日之租賃協議(根據日期為二零一九年七月十日之終止協議予以終止)

釋 義

「國銳酒店租賃協議二」	指	國銳酒店與WE中國附屬公司B於二零一七年七月五日訂立之租賃協議
「國銳房地產」	指	北京國銳房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，被視為由魏先生及孫先生最終實益擁有
「國銳房地產抵押」	指	國銳房地產就CK中國附屬公司A有關贖回金額之付款責任，於二零一八年四月二十三日(分別經日期為二零一八年八月二十七日及二零一八年十一月二十日之兩份補充協議修訂及補充)作出其擁有之若干房地產抵押(受益人為有限合夥人A)
「香港會計師公會」	指	香港會計師公會
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)組成，以就收購事項及出售事項向獨立股東提供建議之本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	除Wintime Company Limited(魏先生之聯繫人)及孫先生以及彼等各自之聯繫人(須根據上市規則就批准該協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票)以外之股東

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「獨立估值師」	指	萊坊測量師行有限公司，本公司就編製CK房地產及WE房地產的估值而委聘的獨立估值師
「嘉興投資」	指	嘉興隆灝投資合夥企業(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業
「最後實際可行日期」	指	二零一九年九月二十五日
「有限合夥人A」	指	昆倫信託有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	國隆貸款協議、鑫銳貸款協議及萬澤誠貸款協議之統稱
「最後完成日期」	指	二零二一年十二月三十一日
「孫先生」	指	孫仲民先生，為執行董事，持有136,752,350股股份(約佔最後實際可行日期已發行股份之4.27%)
「魏先生」	指	魏純暹先生，為執行董事兼董事局主席，及根據證券及期貨條例被視為於2,246,160,464股股份(約佔最後實際可行日期已發行股份之70.21%)中擁有權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「經重續國銳酒店租賃協議一」	指	國銳酒店與WE中國附屬公司B所訂立日期為二零一九年八月一日之租賃協議

釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「榮華租賃協議」	指	北京榮華天地國際旅行社有限公司與WE中國附屬公司B於二零一九年一月一日訂立之租賃協議
「銳萊租賃協議」	指	北京銳萊康體健身有限公司與WE中國附屬公司B於二零一七年七月五日訂立之租賃協議
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份之持有人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「租賃協議」	指	國銳酒店租賃協議二、榮華租賃協議及銳萊租賃協議之統稱
「賣方A」	指	Winluck Global Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由魏先生全資擁有，持有45,500股CK股份
「賣方B」	指	Silky Apex Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由孫先生全資擁有，持有4,500股CK股份
「賣方」	指	賣方A及賣方B之統稱
「萬澤誠」	指	北京萬澤誠投資顧問中心，一間於中國成立的有限公司，該公司由魏先生全資擁有

釋 義

「萬澤誠貸款協議」	指	CK中國附屬公司A與萬澤誠於二零一八年六月二十六日就萬澤誠授予CK中國附屬公司A本金總額為人民幣1,000,000元之貸款訂立之貸款協議
「WE集團」	指	WEL、WE香港附屬公司、WE中國附屬公司A及WE中國附屬公司B之統稱
「WE香港附屬公司」	指	勝域(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「WE中國附屬公司A」	指	北京勝域廣聯商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「WE中國附屬公司B」	指	北京勝域科技發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「WE房地產」	指	WE中國附屬公司B持有位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈3號樓之房地產
「WE股份」	指	WEL之50,000股股份，即本公司持有之WEL全部已發行股份
「WEL」	指	Wholly Express Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「鑫銳貸款協議」	指	CK中國附屬公司B與北京鑫銳於二零一八年九月二十日就北京鑫銳授予CK中國附屬公司B本金總額為人民幣10,000,000元之貸款訂立之貸款協議
「%」	指	百分比

釋 義

就本通函而言，人民幣兌換為港元乃按人民幣1元兌1.14港元的匯率兌換。上述匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應該或可能按上述匯率或任何其他匯率或全部匯率進行換算。



GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

執行董事：

魏純暹先生
孫仲民先生
劉淑華女士
郭京生先生
黃菲女士
李兵女士

註冊辦事處：

香港
中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

獨立非執行董事：

董煥樟先生
杜紫雲女士
歐陽寶豐先生

敬啟者：

(I) 主要及關連交易 —
收購 CAPABLE KINGDOM LIMITED 及
出售 WHOLLY EXPRESS LIMITED 及
(II) 可能進行之關連交易及持續關連交易

緒言

茲提述本公司於二零一九年七月十六日刊發之公佈，內容有關(其中包括)收購事項及出售事項。

於二零一九年七月十六日(交易時段後)，本公司與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

董事局函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關該收購事項及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦意見；(iii)獨立財務顧問之意見函件；(iv) CK房地產及WE房地產估值報告；及(v)股東特別大會通告及代表委任表格。

(I) 該協議

日期：二零一九年七月十六日

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 賣方

賣方A為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有。魏先生為執行董事兼董事局主席，及控股股東，根據證券及期貨條例亦被視為於最後實際可行日期，於已發行股份中擁有約70.21%權益。因此，按照上市規則，賣方A為本公司之關連人士。

賣方B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孫先生全資擁有。孫先生為執行董事，於最後實際可行日期，亦於已發行股份中擁有約4.27%權益。因此，按照上市規則，賣方B為本公司之關連人士。

該協議涉及之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售及本公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

於完成後，(a)本集團將持有CKL、CK香港附屬公司及CK中國附屬公司A各自100%的權益、CK中國附屬公司B約51.02%的權益及嘉興投資約33.3%的權益且CK集團之財務業績將綜合至本集團財務報表；及(b)本集團將不再持有WE集團的任何權益且WE集團之財務業績將不再綜合至本集團財務報表。

董事局函件

於完成後及緊隨CK中國附屬公司A收購有限合夥人A於嘉興投資之投資後(詳情載於本董事局函件「有關CK集團之資料 — (v)嘉興投資」一段)，本集團將間接持有嘉興投資99.9%權益及CK中國附屬公司B約99.95%權益。

代價

該協議之代價乃本公司及賣方按照正常商業條款，經考慮，不限於，(a) CK房地產及WE房地產於二零一九年五月三十一日之初步估值；及(b) CK集團及WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值後通過公平磋商釐定。該協議之代價的形式為以WE股份交換CK股份。交換比率釐定為1CK股份交換1WE股份。

CK房地產記錄日期為二零一九年五月三十一日之初步估值乃基於市場法及收入法 — 年期及復歸法(T & R) (「收入法 — T&R」) (不包括貼現現金流量法) 編製。截至該日之初步估值為人民幣2,398,000,000元(約2,733,700,000港元)。此乃由於該估值方法適用於根據租賃項下的協議期限的相關期間租賃合約條款計量的應收協議收入(即租金收入)。誠如獨立估值師所建議，獨立估值師認為該估值方法屬適當，特別是鑒於若干CK房地產已出租。此外，獨立估值師亦經參考該領域之可資比較房地產之掛牌底價透過市場法反向檢查結果。誠如獨立估值師所建議，CK房地產於二零一九年五月三十一日及二零一九年六月三十日基於收入法及市場法的價值約人民幣2,120,000,000元及人民幣2,068,000,000元。

緊隨截至二零一九年五月三十一日CK房地產之初步估值，截至二零一九年六月三十日，獨立估值師已作出更新估值，其全文載於本通函附錄五。經考慮若干近期交易，CK房地產之估值人民幣2,398,000,000元向下調整為人民幣2,120,000,000元。該調整計及於二零一九年七月訂立的三份租賃協議的抽樣審查。然而，董事認為於二零一九年六月三十日的估值中所審閱的上述租賃交易屬審慎。該等三份租賃協議顯示之租金較過去相對較低。經計及上述更新市場交易後，獨立估值師採取審慎方法採用較低的市場租金以反映最新市場趨勢，從而降低CK房地產之估值。

董事局函件

於釐定CK房地產之估值時，該估值會受到類似物業產生租金收入之市場趨勢的影響。由於獨立估值師於二零一九年七月審查的樣本租賃協議數目非常有限，因此難以釐定其是否屬市場趨勢。然而，董事認為於二零一九年六月三十日的估值中所審閱的上述租賃交易屬審慎。

WE房地產作為會所經營，設有餐廳、會議室、健身房及其他設施，符合六份租賃協議。WE房地產的大部分租賃予本公司之多家附屬公司，而WE房地產一層僅有兩個單元租賃予獨立第三方作商業用途。因此，獨立估值師使用(a)市場法對租賃予全資附屬公司的WE房地產的大部分進行估值；及(b)收入法 — T&R對上述租賃予獨立第三方的兩個單元進行估值。此兩種方法均不涉及收益預測。基於上述估值方法，WE房地產記錄日期為二零一九年六月三十日之估值為人民幣682,000,000元(約777,500,000港元)。

根據本公司的經驗且經獨立估值師建議，經參考類似房地產之市場上可資比較交易／掛牌底價，市場法為房地產估值最為常見及可靠的估值方法。此方法的原理為將房地產與市場上可資比較交易及掛牌底價通過直接比較以釐定市值。當中對所述可資比較交易進行調整以較準房地產與可資比較交易之間的差別。

經考慮上文所述者後，董事(不包括魏先生及孫先生，彼等已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事局決議案放棄投票)認為，代價屬公平合理並按正常或更佳商業條款訂立，且訂立該協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

該協議受限於最後期限日或之前達成及滿足的下列條件：

- (i) 本公司獨立股東於股東特別大會通過必要決議案，批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易；

董事局函件

- (ii) 本公司完成本公司就CK集團業務、財務狀況、資產、負債及本公司認為相關的其他方面的盡職調查審閱並對其結果滿意；
- (iii) 賣方已獲得按要須由賣方獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (iv) 本公司已獲得按要須由本公司獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (v) 自該協議日期至完成日期之日CK集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vi) 自該協議日期至完成日期之日WE集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vii) CK中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及CK房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (viii) WE中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及WE房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (ix) 於完成日期，賣方於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；
- (x) 於完成日期，本公司於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；
- (xi) 於完成日期前，賣方已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾；及

董事局函件

(xii) 於完成日期前，本公司已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾。

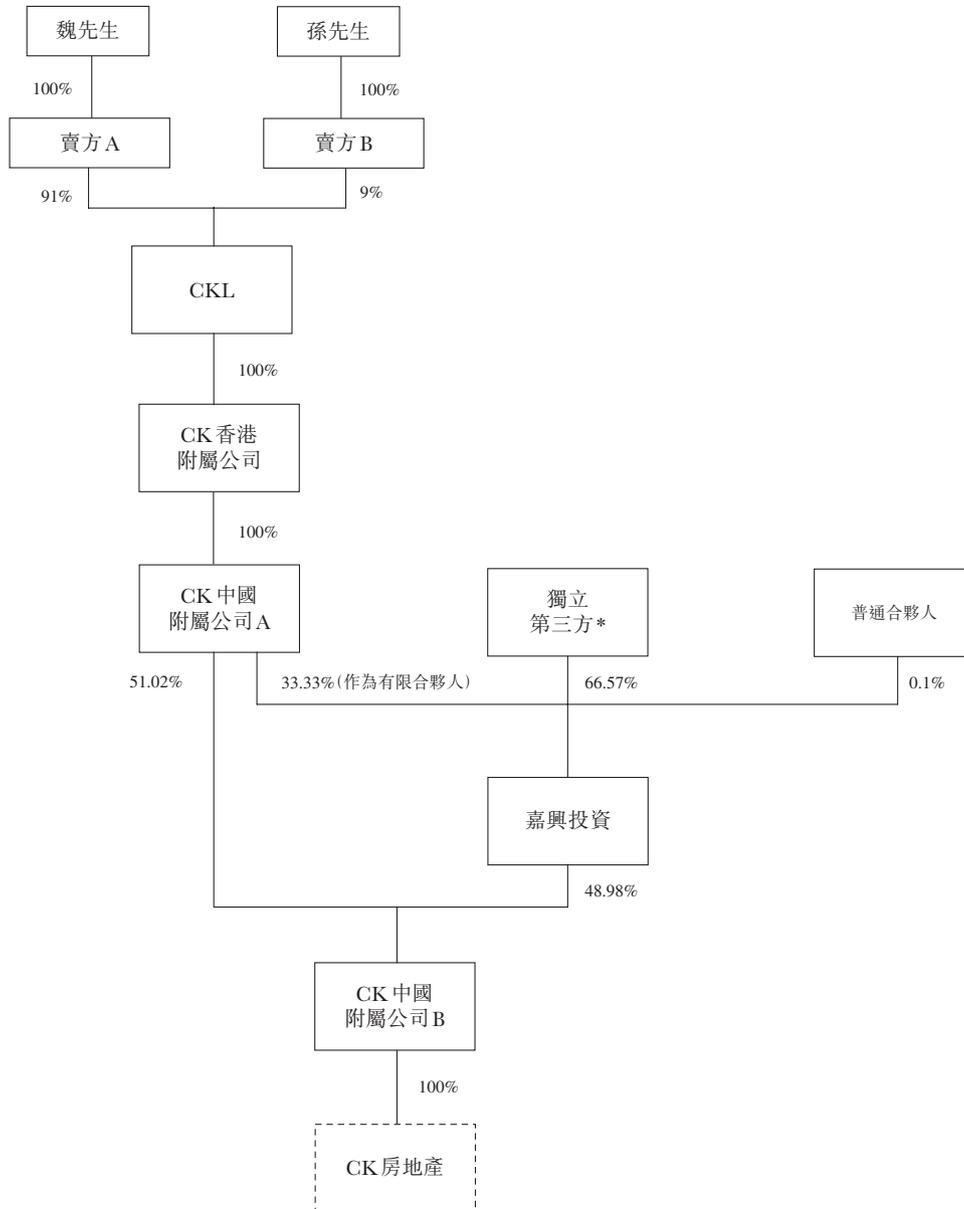
賣方須盡其最大努力達成上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。

本公司可於任何時間通過書面通知賣方豁免上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。賣方可於任何時間通過書面通知本公司豁免上述條件(iv)、(vi)、(viii)、(x)及(xii)。除上述條件外，全部其他條件不可豁免

倘任何條件於最後期限日未獲達成(或以其他方式獲豁免)，本公司將有權選擇終止協議或與賣方以書面形式另行約定較遲日期待該等條件達成。倘賣方與本公司無法於最後期限日後60天內就該較遲日期達成一致，該協議將遭終止。

有關CK集團之資料

下圖闡述CK集團於最後實際可行日期的股權架構：



* 有限合夥人A指獨立第三方。

(i) CKL

CKL為一間於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。據該等賣方告知，CKL之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，CKL分別由賣方A及賣方B直接擁有91%及9%的權益。

(ii) CK香港附屬公司

CK香港附屬公司為一間於二零一五年九月八日在香港註冊成立之有限公司。據該等賣方告知，CK香港附屬公司之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，CK香港附屬公司由CKL直接全資擁有。

(iii) CK中國附屬公司A

CK中國附屬公司A為一間於二零一六年十一月二十五日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司A之主要業務為企業管理及企業管理諮詢。於最後實際可行日期，CK中國附屬公司A由CK香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) CK中國附屬公司B

CK中國附屬公司B為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)辦公空間及商業大廈租賃及為CK房地產之唯一擁有人。於最後實際可行日期，CK中國附屬公司B分別由CK中國附屬公司A及嘉興投資直接擁有約51.02%及約48.98%的權益。

(v) 嘉興投資

嘉興投資為一間於二零一七年十月九日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，嘉興投資之主要業務為產業投資及投資管理。於最後實際可行日期，嘉興投資由普通合夥人(持有嘉興投資約0.1%權益)管理。嘉興投資的有限合夥人為CK中國附屬公司A及

董事局函件

有限合夥人A，分別擁有嘉興投資約33.33%及約66.57%權益。緊隨完成後，本集團透過其收購CKL，CK中國附屬公司A向嘉興投資的33.33%有限合夥人出資將歸屬於本集團，及緊隨完成後，嘉興投資將不再為本公司附屬公司。

於最後實際可行日期，就會計方面而言，CK集團於CK中國附屬公司B (CK房地產之唯一擁有人)的實際權益約為99.95%，由於CK中國附屬公司B被視為CK集團之附屬公司，根據二零一九年四月三十日之估值，CK房地產按價值100% (即人民幣2,109,000,000元)記入CK集團之賬戶。

根據CK中國附屬公司A、普通合夥人及有限合夥人A訂立的合夥協議(「合夥協議」)，CK中國附屬公司A及有限合夥人A須分別支付人民幣345,000,000元及人民幣690,000,000元為嘉興投資之資本。於最後實際可行日期，有限合夥人A及中國附屬公司A未償付應付資本分別為人民幣44,000,000元(「有限合夥人A的未償付資本」)及人民幣21,500,000元。

此外，根據CK中國附屬公司A及有限合夥人A訂立的股份轉讓協議，(i) CK中國附屬公司A將在於嘉興投資的相應投資付款之日起24個月，根據有限合夥人A的要求收購有限合夥人A對嘉興投資的投資；及(ii) CK中國附屬公司A有權於有限合夥人A所作於嘉興投資的相應投資付款之日起十二或十八個月收購有限合夥人A對嘉興投資的投資。收購代價將高達人民幣690,000,000元(根據合夥協議，為有限合夥人A對嘉興投資的認繳出資總額)。此外，根據同一協議，CK中國附屬公司A於投資日期至收購日期期間應向有限合夥人A支付有限合夥人A已付的投資額之每年8.9%的利息。於最後實際可行日期，有限合夥人A已支付人民幣646,000,000元(「贖回金額」)作為嘉興投資的資本，於上述24個月後(將於二零二一年四月末)，倘有限合夥人A要求，該金額將受上述收購所規限。倘有限合夥人A其後支付其未償付資本，則贖回金額將相應增加至人民幣690,000,000元及CK中國附屬公司A亦須按上述年利率8.9%支付所有未償還利息。

(vi) CK房地產

CK房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號樓，總建築面積約為46,164平方米，作辦公室用途。於最後實際可行日期，據賣方告知，CK中國附屬公司B已取得CK房地產的所有房地產權證。

賣方註冊成立CK集團的各成員公司。就賣方收購CK房地產而言，於二零一七年五月，CK中國附屬公司B就房地產簽訂預售合約並於二零一八年七月至二零一九年四月獲得相應的權屬證明文件。

CK集團之財務資料

根據CK集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核綜合管理賬目，CK集團之綜合營業額及(除稅前及除稅後)綜合虧損淨額如下：

	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)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
營業額	—	1,641
除稅前(虧損)/利潤淨額	(462)	1,188,498
除稅後(虧損)/利潤淨額	(462)	890,464

於二零一九年四月三十日，CK集團之經審核綜合資產淨值約為人民幣882,570,000元(相當於約1,006,129,800港元)。據賣方告知，CK集團的原收購成本(主要包括CK房地產的收購成本)約為人民幣880,000,000元(相當於約1,003,200,000港元)。

董事局函件

該公佈所披露的CK集團的未經審核利潤／虧損淨額數字與本通函附錄二會計師對CK集團的報告所披露的經審核利潤／虧損淨額數字之間有差異。該等差異載列如下：

	CK集團 於二零一八年 十二月三十一日 之未經審核 綜合管理賬目 港元	CK集團 於二零一八年 十二月三十一日 之經審核 綜合賬目 港元 (概約)
除稅前利潤／(虧損)淨額	(36,454,730)	1,354,887,720
除稅後利潤／(虧損)淨額	(36,454,730)	1,015,128,960

利潤／(虧損)淨額之經審核及未經審核數字之間的差異主要乃由於因根據適用會計準則確認公平值收益，於審核時反映在CK集團財務報表中的重大公平值收益(即人民幣1,224,443,000元(相當於約1,395,865,020港元))。

公平值收益於CK集團的經審核賬目產生，而不是於CK集團的未經審核管理賬目產生，乃主要由於因CK房地產主要由CK集團用於出租以產生租金收入，CK集團對CK房地產的會計處理(於收購事項完成前)為「投資物業」。根據適用會計準則，有關「投資物業」的審計需要估值。然而，由於本集團現時可能打算於完成後出售CK房地產的部分或全部，根據適用會計準則，於完成後，CK房地產將被計入「持有待售物業」。由於「持有待售物業」按成本計入而並無考慮公平值收益，因此，日後概無就CK房地產而言的公平值收益預計將於完成後被計入CK集團的賬目。該會計處理反映於本通函附錄三經擴大集團未經審核備考財務資料中。因此，今後就「持有待售物業」的會計分類，可能不會有任何公平值調整。

有關WE集團之資料

下圖載列WE集團於最後實際可行日期的股權架構：



(i) WEL

WEL為於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。據賣方告知，WEL之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，WEL由本公司直接全資擁有。

(ii) WE香港附屬公司

WE香港附屬公司為於二零一五年十一月十一日在香港註冊成立之有限公司。WE香港附屬公司之主要業務為投資控股。於最後實際可行日期，WE香港附屬公司由WEL直接全資擁有。

(iii) WE中國附屬公司A

WE中國附屬公司A為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司A之主要業務為企業管理、業務管理諮詢及企業規劃。於最後實際可行日期，WE中國附屬公司A由WE香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) WE中國附屬公司B

WE中國附屬公司B為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)房地產開發、商用物業及辦公物業租賃，且為WE房地產的唯一擁有人。於最後實際可行日期，WE中國附屬公司B由WE中國附屬公司A直接全資擁有。

(v) WE房地產

WE房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈3號樓，商用總建築面積約為28,056平方米。於最後實際可行日期，WE中國附屬公司B已取得WE房地產的所有房地產權證。

WE集團之財務資料

由於WEL、WE香港附屬公司及WE中國附屬公司A主要從事投資控股且並無任何經營。WEL、WE香港附屬公司及WE中國附屬公司A的財務表現並不重大。

董事局函件

根據WE中國附屬公司B於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度各年之未經審核管理賬目，WE中國附屬公司B之營業額及(除稅前及除稅後)虧損淨額如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一八年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
營業額	874,697	11,352,391
除稅前虧損淨額	(33,186,162)	(26,755,604)
除稅後虧損淨額	(33,186,162)	(26,755,604)

於二零一九年四月三十日，WE中國附屬公司B之未經審核資產淨值為675,177,137港元。

本公司於二零一七年八月三十一日完成收購WE集團。收購WE集團之總代價為673,364,000港元，由本公司發行代價股份及可換股債券結算。

訂立該協議之理由及裨益

本集團主要從事(i)於中國提供房地產管理服務；(ii)全球房地產開發及投資；及(iii)中國休閒及時尚生活體驗中心的運營及管理。

背景

由於WE中國附屬公司B於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度產生巨額虧損(主要由於WE房地產的折舊開支)，本公司的管理團隊於二零一九年三月或前後開始探究出售WE集團的可能性。正是彼時，魏先生及孫先生令董事局注意到收購CK房地產的潛在機會。預計該交易會有助於本集團出售WE房地產及與CK房地產進行交換。董事局估計CK房地產的價值及潛力大於WE集團的價值及潛力。

董事局函件

從魏先生及孫先生的角度來看，該交易亦顯示其對本集團的長期信心及願望，原因為其相信本集團將能夠發揮CK房地產的全部潛力，從而將透過股份價值令股東(包括作為股東的魏先生及孫先生)受益。

理由及裨益

茲提述二零一八年之通函。CK房地產為本公司所收購的目標物業(「二零一八年目標物業」)的剩餘部分，如二零一八年通函所述由Wise Expert Investment Limited間接擁有。董事認為，收購事項將使本公司具有發展及／或出售CK房地產的靈活性。無論如何，整合CK房地產及二零一八年目標物業亦可為CK房地產的管理創造運營效率，這可能增加CK房地產及二零一八年目標物業的整體價值。本公司並未與二零一八年目標物業一起收購CK股份，主要原因如下：

- (a) 為避免對本集團的現金流量造成不應有的負擔，本公司傾向於盡量減少使用現金結算代價。於二零一八年，收購Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之代價乃透過向賣方發行代價股份及可換股債券而結算。倘本公司去年與二零一八年目標物業一起收購CK股份，本公司將需要發行更多的代價股份及／或可換股債券以結算總代價，倘一次同時進行，關於魏先生及其聯繫人持有的本公司股權集中可能會產生問題；及
- (b) 於簽訂有關間接持有二零一八年目標物業的Wise Expert Investment Limited的買賣協議時，賣方並未完全取得CK房地產的所有權屬證明文件。在評估當時的情況後，本公司決定一次性購買沒有權屬證明文件的大量房產可能不合適。

於考慮購買CK股份時，董事亦已考慮(其中包括)下列因素：

- (a) CK集團於二零一九年四月三十日的經審核資產淨值(經計及CK房地產的公平值)指較WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日的未經審核資產淨值(經計及WE房地產的公平值)溢價約331,000,000港元；

董事局函件

- (b) CK集團成員公司(特別是CK中國附屬公司B, CK集團的主要營運公司)的主要業務與本集團的主要業務相一致；
- (c) CK集團的主要資產為CK房地產，其已完成建設且亦已取得其物業權屬證明文件。CK房地產129個單元中的21個單元目前正出租以賺取租金收入。本公司現有意於中長期內按單位出售CK房地產以獲得利潤，將來為本公司產生穩定的現金流及收入；
- (d) WE集團的主要資產為WE房地產。誠如該公佈所披露，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，WE中國附屬公司B分別產生虧損約33,200,000港元及26,800,000港元，乃主要由於WE房地產的折舊開支。透過出售，將不會產生更多折舊開支。另一方面，由於本集團可能出售CK房地產以獲得利潤(而不是以將其出租作為長期目標)，在此情況下，其將被入賬列作持有待售物業，且將不再因持有該等CK房地產預期將產生的折舊而產生虧損；及
- (e) CK房地產用於辦公用途，而WE房地產用於商業用途。由於WE房地產作為會社經營，主要用於內部用途，而小部分出租予外部人士，因此，於公開市場出售該等物業較CK房地產更加困難，乃由於類似WE集團特殊物業的潛在買方被認為相對更有限。

董事認為出售事項為本集團實現其於WE集團及實質上於WE房地產的投資提供機會，以使本集團能夠將更多資源重新分配給其他具有更大潛力的項目，例如CK集團。

然而，董事亦意識到於完成後會產生若干成本的事實，如於收購事項後，本集團將承擔估計贖回金額(誠如「有關CK集團之資料 — (v)嘉興投資」一段所述)及CK集團若干貸款的負債。該等約567,000,000港元、約171,000,000港元及約375,000,000港元的負債預計分別於二零二零年、二零二一年及二零二三年到期。

經考慮上述各項，本集團擬就交易目的收購CK房地產。此外，董事認為收購事項及出售事項產生的利益將超過其各自的相關成本。董事認為，收購事項之條款屬公平合理，並考慮現時房地產市場狀況後，符合本集團及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則項下本公司之一項主要收購事項。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則項下本公司之一項主要出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有。魏先生及孫先生各自均為執行董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下本公司之關連人士。因此，該協議、收購事項、出售事項及該協議項下擬進行之交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及該協議項下擬進行之交易。由於賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先生被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。根據證券及期貨條例，魏先生被視為於Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司所持有之股份中擁有實益權益。魏先生因此被視為於最後實際可行日期於本公司已發行股本總額中合共約70.21%中擁有權益。因此，孫先生、Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司均將於股東特別大會上就批准(其中包括)該協議收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。除上述事項及就董事所知、所悉及所信，經作出所有合理查詢後，概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

(II) 於完成後可能進行之關連交易及持續關連交易

關連交易 — 貸款協議、國銳房地產抵押及經重續國銳酒店租賃協議 —

於該協議日期前，(a) (i) CK中國附屬公司A與北京國隆；及(ii) CK中國附屬公司B與北京鑫銳已分別訂立貸款協議；(b)國銳房地產已訂立國銳房地產抵押，受益方為有限合夥人A；及(c) CK中國附屬公司B與國銳酒店已訂立經重續國銳酒店租賃協議一。

(i) 國隆貸款協議

國隆貸款協議之主要條款概述如下：

日期	:	二零一八年六月二十六日
借款人	:	CK中國附屬公司A
貸款人	:	北京國隆，一間最終由魏先生之聯繫人及本公司關連人士李暢女士持有的公司，且因此為魏先生之聯繫人及本公司關連人士
貸款之本金額	:	人民幣50,000,000元
年期	:	二零一八年六月二十七日至二零二三年六月二十六日
利率	:	無
擔保	:	無
償還	:	(1) 二零一九年六月一日償還人民幣28,300,000元； (2) 到期時償還餘下人民幣21,700,000元

(ii) 鑫銳貸款協議

鑫銳貸款協議之主要條款概述如下：

日期	:	二零一八年九月二十日
借款人	:	CK中國附屬公司B
貸款人	:	北京鑫銳，一間由北京國隆持有30%股份之公司，因此亦為魏先生之聯繫人及本公司關連人士
貸款之本金額	:	人民幣10,000,000元
年期	:	貸款提取日期起計12個月
利率	:	年利率12%
擔保	:	無
償還	:	於到期時償還貸款

(iii) 萬澤誠貸款協議

萬澤誠貸款協議之主要條款概述如下：

日期	:	二零一七年十二月一日
借款人	:	CK中國附屬公司A
貸款人	:	萬澤誠
貸款之本金額	:	人民幣1,000,000元
年期	:	三年，自二零一七年十二月四日開始
利率	:	免息
擔保	:	無
償還	:	到期時償還貸款

(iv) 國銳房地產抵押

國銳房地產抵押之主要條款概述如下：

- 日期：二零一八年四月二十三日(分別經日期為二零一八年八月二十七日及二零一八年十一月二十日之兩份補充協議修訂及補充)
- 押記人：國銳房地產
- 受押人：有限合夥人A
- 受押資產：由國銳房地產擁有的若干物業
- 年期：二零一八年四月二十日至二零二零年十月二十日
- 擔保金額：人民幣690,000,000元(即CK中國附屬公司A向有限合夥人A應付的最高贖回金額。更多詳情，請參閱董事局函件「有關CK集團之資料—(v)嘉興投資」一段。)

貸款協議及國銳房地產抵押擬將於完成後繼續。由於CK中國附屬公司A及CK中國附屬公司B於完成後將成為本公司之附屬公司，根據上市規則，貸款協議、國銳房地產抵押及其項下擬進行之交易將構成關連人士向本集團提供的財務資助。

由於貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易乃按一般商業條款或更佳條款進行，且並非及將不會以本集團資產作抵押，貸款協議及國銳房地產抵押項下擬進行之交易乃根據上市規則第14A.90條屬全面豁免關連交易。

董事局函件

(v) 經重續國銳酒店租賃協議一

誠如該公佈及本公司日期為二零一九年八月一日的公佈所披露，WE中國附屬公司B及國銳酒店已訂立國銳酒店租賃協議一，該協議於二零一九年七月三十一日到期。於二零一九年八月一日，WE中國附屬公司B及國銳酒店訂立經重續國銳酒店租賃協議一，以重續國銳酒店租賃協議一。

日期	:	二零一九年八月一日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	國銳酒店
物業	:	中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓一層101-102號、負一層101-103號、負二層201-210號
總建築面積	:	23,525.54平方米
年期	:	二零一九年八月一日至二零二二年七月三十一日
租金	:	每月人民幣846,919.44元(相當於約965,488.16港元)，須每月提前支付
		經重續國銳酒店租賃協議一的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業的現時市場租金釐定。
於年期內應付的租金總額	:	人民幣30,489,099.84元(相當於約34,757,573.82港元)
用途	:	辦公及營運

董事局函件

經重續國銳酒店租賃協議一擬將於完成後繼續。待完成後，本公司將根據香港財務報告準則第16號「租賃」將根據經重續國銳酒店租賃協議一應付的租賃費用總額確認為本集團財務報表中使用權資產的價值。因此，根據上市規則，經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行之交易將被視為國銳酒店的資產收購。

由於WE中國附屬公司B於完成後將為一間由魏先生間接持有91%的公司，WE中國附屬公司B將成為魏先生的聯繫人，且經重續國銳酒店租賃協議一及其項下擬進行之交易根據上市規則將構成自關連人士的資產收購。

由於魏先生及孫先生被視為於經重續國銳酒店租賃協議一中擁有重大權益，彼等已就批准經重續國銳酒店租賃協議一及其項下擬進行之交易的董事局決議案放棄投票。

由於上市規則第14.07條所載有關經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行之交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%，因此，經重續國銳酒店租賃協議一項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A章項下通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

持續關連交易 — 租賃協議

於該協議日期前，WE中國附屬公司B已與本公司多家附屬公司訂立租賃協議。租賃協議詳情概述如下：

(i) 國銳酒店租賃協議二

日期	:	二零一七年七月五日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	國銳酒店
物業	:	中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓

董事局函件

總建築面積 : 18平方米

年期 : 二零一七年七月五日至二零二零年七月四日

租金 : 每月人民幣1,095元，乃根據每平方米每日人民幣2元的利率計算

國銳酒店租賃協議二的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金釐定。

北京國銳酒店管理有限公司每年向WE中國附屬公司B已付及應付租金如下：

	二零一七年 七月五日至 二零一七年 十二月 三十一日	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 一月一日至 二零二零年 七月四日
年租金(人民幣)	6,480	13,140	13,140	6,696
(約港元)	7,387.2	14,979.6	14,979.6	7,633.4

用途 : 辦公

(ii) 榮華租賃協議

日期 : 二零一九年一月一日

房東 : WE中國附屬公司B

租戶 : 北京榮華天地國際旅行社有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司

董事局函件

物業	:	中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓103-104
總建築面積	:	18平方米
年期	:	二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日
租金	:	每月人民幣810元及每年人民幣9,720元，乃根據每月每平方米人民幣45元的利率計算
		榮華租賃協議的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金經公平磋商後釐定。
用途	:	辦公及營運

(iii) 銳萊租賃協議

日期	:	二零一七年六月十三日
房東	:	WE中國附屬公司B
租戶	:	北京銳萊康體健身有限公司，一間於中國成立的有限公司及本公司的全資附屬公司
物業	:	中國北京市北京經濟技術開發區榮華南路1號院3號樓103-105
總建築面積	:	50平方米
年期	:	二零一七年六月十三日至二零二零年六月十二日

董事局函件

租金 : 每月人民幣8,100元，乃根據每日每平方米人民幣5.4元的利率計算

北京銳萊康體健身有限公司每年向WE中國附屬公司B已付及應付租金如下：

	二零一七年 六月十三日至 二零一七年 十二月 三十一日	二零一八年 一月一日至 二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月 三十一日	二零二零年 一月一日至 二零二零年 六月十二日
年租金(人民幣)	49,532	97,200	97,200	43,673
(約港元)	56,466	110,808	110,808	49,787

銳萊租賃協議的每月租金由訂約方參考(其中包括)附近類似物業應付的當時市場租金經公平磋商後釐定。

用途 : 辦公及營運

租賃協議擬將於完成後繼續。由於WE中國附屬公司B於完成後將為一間由魏先生間接持有91%的公司，WE中國附屬公司B將成為魏先生的聯繫人，租賃協議及其項下擬進行的交易根據上市規則將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，租賃協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下所有適用申報、年度審核及披露的規定。倘任何租賃協議獲重續或任何彼等各自條款獲修訂，本公司將遵守上市規則第14A章項下的相關規定。

進行關連交易及持續關連交易的理由及裨益

關連交易

貸款協議及國銳房地產抵押

根據貸款協議及國銳房地產抵押，關連人士向本集團提供的財務資助乃按一般商業條款或更優條款進行及其並非且將不會以本集團的資產作抵押。因此，董事認為，關連人士向本集團提供的該等財務資助屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

本集團所從事的其中一項主要業務為於中國運作及管理一間休閒及時尚生活體驗中心。經重續國銳酒店租賃協議一乃於本集團日常及一般業務過程中進行，其項下的物業主要用於酒店營運。經重續國銳酒店租賃協議一之條款乃由相關訂約方參考當時現行市況後經單獨公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續國銳酒店租賃協議一乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

經重續國銳酒店租賃協議一

本集團所從事的其中一項主要業務為於中國運作及管理一間休閒及時尚生活體驗中心。經重續國銳酒店租賃協議一乃於本集團日常及一般業務過程中進行，其項下的物業主要用於營運一間設有健身中心、水療、會議室、飯店等的會所。經重續國銳酒店租賃協議一之條款乃由訂約方參考現行市況後經公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續國銳酒店租賃協議一乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

持續關連交易 — 租賃協議

本公司認為，繼續訂立租賃協議以令本集團繼續使用相關物業實屬必要。由於本集團有關附屬公司過往一直使用該等物業，董事認為，就成本、時間及穩定性方面而言，繼續訂立租賃協議（而非產生實質成本及時間以尋找及遷至其他物業）符合本集團的利益。

董事認為，租賃協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，相關交易之條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

收購事項及出售事項之財務影響

盈利

於完成後，(a)本集團將持有CKL、CK香港附屬公司及CK中國附屬公司A各自100%的權益、CK中國附屬公司B約51.02%的權益及嘉興投資約33.3%的權益，且CK集團之財務業績將綜合至本集團財務報表；及(b)本集團將不再持有WE集團的任何權益，且WE集團之財務業績將不再綜合至本集團財務報表。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅後淨利潤（摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報）為約9,430,000港元。

由於該協議項下擬進行之交易為本公司與其控股股東之間的資產交換交易，故根據香港會計師公會頒佈的二零一八年財務報告概念框架第4.68至4.69段，本集團不擬將因有關交換而產生的任何收益或虧損列作收入或開支。因此，該等收益或虧損會入賬列作控股股東出資或向控股股東作出的分派，並會直接於本集團的權益確認，而非於本集團的綜合損益表確認，故該會計處理方法與於本集團的財務報表確認損益並不相關。

資產及負債

如本通函附錄三內經擴大集團之未經審核備考財務資料所載列，由於收購事項：

- (i) 本集團按備考基準之資產總額將由約5,030,079,000港元增加至約6,256,710,000港元；
- (ii) 本集團按備考基準之負債總額將由約1,575,564,000港元增加至約2,633,083,000港元；及
- (iii) 本集團按備考基準之資產淨值將由約3,454,515,000港元增加至約3,623,627,000港元。

出售事項代價之公平值約人民幣948,070,000元包括：

- (i) CK集團於二零一九年四月三十日之經審核資產淨值約人民幣882,570,000元；
- (ii) 中國附屬公司A未償付應付資本人民幣21,500,000元；及
- (iii) 有限合夥人A的未償付資本人民幣44,000,000元，

且合共較WE房地產於二零一八年十二月三十一日的賬面值人民幣678,000,000元溢價約人民幣270,070,000元。

股東特別大會及暫停辦理股份過戶登記手續

股東特別大會將於二零一九年十月二十一日(星期一)召開，旨在為獨立股東提供機會以考慮並酌情批准該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易。根據上市規則規定，股東特別大會將以投票方式表決。

本公司將於二零一九年十月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中29號華人行1103-06室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。由於賣方A由魏先生全資擁有，及賣方B由孫先生全資擁有，魏先生及孫先

董事局函件

生被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。由於Wintime Company Limited為一間由魏先生(於最後實際可行日期於本公司全部已發行股本的約44.83%中擁有權益)間接全資擁有之公司，故Wintime Company Limited亦被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。港銳國際投資(香港)有限公司於最後實際可行日期於本公司全部已發行股本的約25.37%中擁有權益。由於根據證券及期貨條例，魏先生被視為於港銳國際投資(香港)有限公司所持有的股份中擁有實益權益，故港銳國際投資(香港)有限公司亦被視為於收購事項及出售事項中擁有重大權益。因此，孫先生、Wintime Company Limited及港銳國際投資(香港)有限公司將會於股東特別大會上就批准(其中包括)收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否能夠出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印備之指示將表格填妥並盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)舉行時間前四十八小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，委任受委代表之文據將被視為撤回。

為釐定股東出席股東特別大會的資格，本公司將於二零一九年十月十六日(星期三)至二零一九年十月二十一日(星期一)(包括首位兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於該期間，不會登記任何股份轉讓。

為確認有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年十月十五日(星期二)下午四時三十分送交本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

董事局已成立由全部獨立非執行董事(即為董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生)組成之獨立董事委員會，以考慮收購事項，並就收購事項之條款是否屬公平合理

董事局函件

及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見以及建議獨立股東如何於股東特別大會上投票。紅日資本有限公司已獲委任為本公司之獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

經考慮本函件載列之理由及計及載列於本通函第39頁至第40頁之獨立董事委員會函件內的獨立董事委員會意見以及載列於本通函第41頁至第49頁之獨立財務顧問函件內的獨立財務顧問意見，董事(包括所有獨立非執行董事)認為，收購事項及出售事項以及該協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事局建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈以批准收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

警告

收購事項及出售事項須待該協議所載之先決條件獲達成後，方告落實，且收購事項及出售事項未必會完成。股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

列位股東 台照

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暹
僅啟

二零一九年九月三十日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就(其中包括)收購事項向獨立股東發出的函件全文，以供載入本通函。



GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

敬啟者：

(I) 主要及關連交易 —
收購 CAPABLE KINGDOM LIMITED 及
出售 WHOLLY EXPRESS LIMITED；及
(II) 可能進行之關連交易及持續關連交易

吾等謹此提述本公司刊發之日期為二零一九年九月三十日之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已成立，以就收購事項及出售事項(有關詳情載於通函「董事局函件」一節)向閣下提供意見。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問函件(當中載有其推薦建議及達致其推薦建議時考慮的主要因素)全文載於本通函第41頁至第69頁。

經考慮該協議的條款及條件以及獨立財務顧問於其函件內所載就收購事項及出售事項之意見、所考慮的主要因素及原因後，吾等認為，該協議及其項下擬進行之交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立且收購事項及出售事項乃按一般商業條款進行，其條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

基於上文所述，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
董煥樟先生

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
杜紫雲女士
謹啟

獨立非執行董事
歐陽寶豐先生

二零一九年九月三十日

下文所載為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函。



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

重大關連交易 —
收購 CAPABLE KINGDOM LIMITED 及
出售 WHOLLY EXPRESS LIMITED

緒言

茲提述吾等就該協議、收購事項、出售事項及據此擬進行的交易而獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關上述事宜之詳情載於 貴公司於二零一九年九月三十日刊發之通函（「通函」）所載的董事局函件（「董事局函件」），而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年七月十六日（交易時段後）， 貴公司與賣方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意出售及 貴公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

獨立財務顧問函件

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故收購事項構成上市規則項下 貴公司之一項主要收購事項。因此，收購事項須遵守上市規則第14章項下之通知、公佈、通函及股東批准規定。由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故出售事項構成上市規則項下 貴公司之一項主要出售事項。因此，出售事項須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方A由魏先生全資擁有，賣方B由孫先生全資擁有。魏先生及孫先生各自均為執行董事，因此賣方A及賣方B各自均為上市規則第14A章項下 貴公司之關連人士。因此，該協議、收購事項、出售事項及該協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事，即董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生，為獨立股東就該協議及其項下所擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)提供意見。獨立董事委員會之所有成員已向董事局確認，就該協議及其項下所擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)而言，彼等屬獨立人士，及因此適合於股東特別大會上就批准(其中包括)該協議及其項下所擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)之建議決議案向獨立股東提供意見及推薦建議。

吾等乃經獨立董事委員會批准獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。除根據上市規則提供意見外，吾等並無透過本函件保證上述交易之益處。吾等作為獨立財務顧問，就以下事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見：(i)該協議是否是在 貴公司日常及一般業務過程中及按正常商業條款訂立；(ii)該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東應如何就批准該協議及其項下擬進行之交易(包括收購事項及出售事項)之相關決議案投票。

吾等意見及推薦建議之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有陳述、資料、意見及聲明（由 貴公司、董事及管理層提供）於提供時屬真實及準確，並於最後實際可行日期一直保持真實及準確。

董事就通函所載陳述、資料及聲明的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，且通函概無遺漏其他重大事實導致通函內任何陳述產生誤導成份。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況可導致吾等所獲提供的資料及聲明失實、不準確或具誤導性。吾等認為，吾等已採取一切必要措施，以達致知情意見及令吾等能合理依賴所獲提供的資料，藉此為吾等的意見提供合理基準。

然而，就是次活動而言，吾等並無就董事及管理層所提供的資料進行任何獨立核證、調查或審核，亦無對 貴公司、CK集團、WE集團、嘉興投資及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營所在的市場前景進行任何獨立核證、調查或審核。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮該等協議時作為參考而刊發，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，亦不得用作任何其他用途。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何可能合理地被視為與評估吾等的獨立性相關的該協議其他各方現時並無任何業務關係或於其擁有任何權益。除吾等(i)就 貴公司一項非常重大收購事項及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一八年七月二十日之通函)而獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問；及(ii)就可能由 貴公司購股權持有人根據當時股東於二零一六年十一月七日通過之決議案認購之未行使購股權之行使價及股份數目之調整(詳情載於 貴公司日期為二零一八年七月二十三日之公佈)而獲委任為獨立財務顧問以出具證明外，紅日資本有限公司於過去兩年並未根據上市規則擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

除就是次委任為獨立財務顧問的已付或應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等向 貴公司或任何可能合理地被視為與評估吾等的獨立性相關的其他各方曾經或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，吾等根據上市規則第13.84條屬獨立。

主要考慮因素及原因

於達致吾等就該協議、收購事項、出售事項及據此擬進行交易之條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

1. 貴集團的資料

貴公司之主要業務為投資控股。 貴集團主要從事(i)於中國提供房地產管理服務；(ii)全球房地產開發及投資；及(iii)中國休閒及時尚生活體驗中心之運營及管理。

下表概述 貴集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現(摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(「二零一八年年報」))以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的財務表現(摘錄自 貴公司日期為二零一九年八月三十日的中期業績公佈(「二零一九年中期業績公佈」))。

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日		截至六月三十日止	
	止年度		六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入	229,822	361,282	173,269	177,006
— 房地產管理	142,121	196,057	82,914	104,858
— 經營休閒中心	77,489	90,158	52,198	35,981
— 租金收入總額	10,212	75,067	38,157	36,167
貴公司股東應佔年內／期內				
(虧損)／利潤	(65,014)	9,579	(11,494)	(2,967)

貴集團的收入主要包括提供房地產管理服務所得收入。貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的收入增加至約361,300,000港元，較上一年增加約57.2%。貴集團收入增加主要由於於二零一八年一月完成收購貴集團於英國的物業Juxon House，於二零一八年向貴集團貢獻約63,900,000港元的租金收入。截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴公司股東應佔年內利潤約為9,600,000港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴公司股東應佔年內虧損約為65,000,000港元。誠如二零一八年年報所披露，此乃主要由於(其中包括)(i)自租賃Juxon House獲得租金收入的收入增加；及(ii)有關位於美國聖莫尼卡市的投資物業在發展中物業轉移至在建投資物業時確認重新計量收益約24,000,000港元。

截至二零一九年六月三十日止六個月，貴集團的收入增加至約177,000,000港元，較去年增加約2.2%。此乃主要歸因於房地產管理收入增加約21,900,000港元，部分被經營休閒中心收入減少約16,200,000港元所抵銷。截至二零一九年六月三十日止六個月，貴公司股東應佔期間虧損約為3,000,000港元，而截至二零一八年六月三十日止六個月，貴

獨立財務顧問函件

公司股東應佔期間虧損約為11,500,000港元。誠如二零一九年中期業績公佈所披露，此乃主要由於(i)房地產管理分部利潤貢獻約24,900,000港元；(ii)企業及其他未分配費用減少約12,100,000港元；(iii) WE集團自從事休閒及時尚生活體驗中心的運營及管理錄得虧損；及(iv)所得稅增加的影響淨額。

下表概述 貴集團於二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日的財務狀況，分別摘錄自二零一八年年報及於二零一九年六月三十日的二零一九年中期業績公佈。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
非流動資產	1,445,970	4,500,247	4,690,152
流動資產	969,812	529,832	385,199
總資產	<u>2,415,782</u>	<u>5,030,079</u>	<u>5,075,351</u>
非流動負債	741,455	930,812	1,013,249
流動負債	565,503	644,752	617,607
總負債	<u>1,306,958</u>	<u>1,575,564</u>	<u>1,630,856</u>
貴公司股東應佔權益	<u>1,108,824</u>	<u>3,431,736</u>	<u>3,421,936</u>

誠如二零一八年年報所披露，於二零一八年十二月三十一日，貴集團之總資產約為5,030,100,000港元，包括非流動資產約4,500,200,000港元及流動資產約529,800,000港元。貴集團於二零一八年十二月三十一日之總資產較於二零一七年十二月三十一日有所增加，乃主要由於(i)投資物業因英國倫敦約1,656,400,000港元之辦公樓宇及商業樓宇落成而增加約1,704,700,000港元；及(ii)非流動定金增加約1,380,300,000港元，其乃主要由於收購位於中國北京之商業樓宇的若干樓層，且部分被現金及現金等價物減少約378,700,000港元抵銷。貴集團之總負債增加至約1,575,600,000港元，乃主要由於銀行借款增加約821,600,000港元，且部分被來自一名股東的貸款減少約625,300,000港元所抵銷。

誠如二零一九年中期業績公佈所披露，於二零一九年六月三十日，貴集團總資產約為5,075,400,000港元，包括非流動資產約4,690,200,000港元及流動資產約385,200,000港元。總資產增加乃主要由於投資房地產增加約203,800,000港元且部分被現金及現金等價物減少約148,100,000港元所抵銷。貴集團的總負債增加至約1,630,900,000港元，乃主要由於來自股東的新貸款約81,800,000港元。

2. 中國宏觀經濟及房地產市場總覽

根據已公佈之資料，過去數年，中國經濟呈現顯著增長，北京、上海、廣州及深圳等多個中國主要城市持續發展並吸引大量外來投資。

中國政府亦實施各項政策，如設立自由貿易區促進經濟增長。根據十三五規劃，中國自二零一六年起未來五年的年度國內生產總值（「國內生產總值」）增長已估計約為6.5%。然而，中國政府隨後已於二零一九年三月將有關目標調整至6.0%。此外，中國與美國政府之間持續進行的貿易談判存在不確定性。以上因素可能影響中國（包括如北京、上海、廣州及深圳等主要中國城市）房地產市場。由於中國整體經濟狀況可能已影響該等城市的房地產價格，吾等已進行以下分析，以供獨立股東考慮。

誠如十三五規劃所載，中國政府目標如下（其中包括）：(i)透過實施以下三大策略加快農業轉移人口市民化：即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)透過實施以下三大策略優化城鎮化佈局和形態：即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮。上述政策乃旨在促使中國經濟及中國房地產市場達致長期穩定。

獨立財務顧問函件

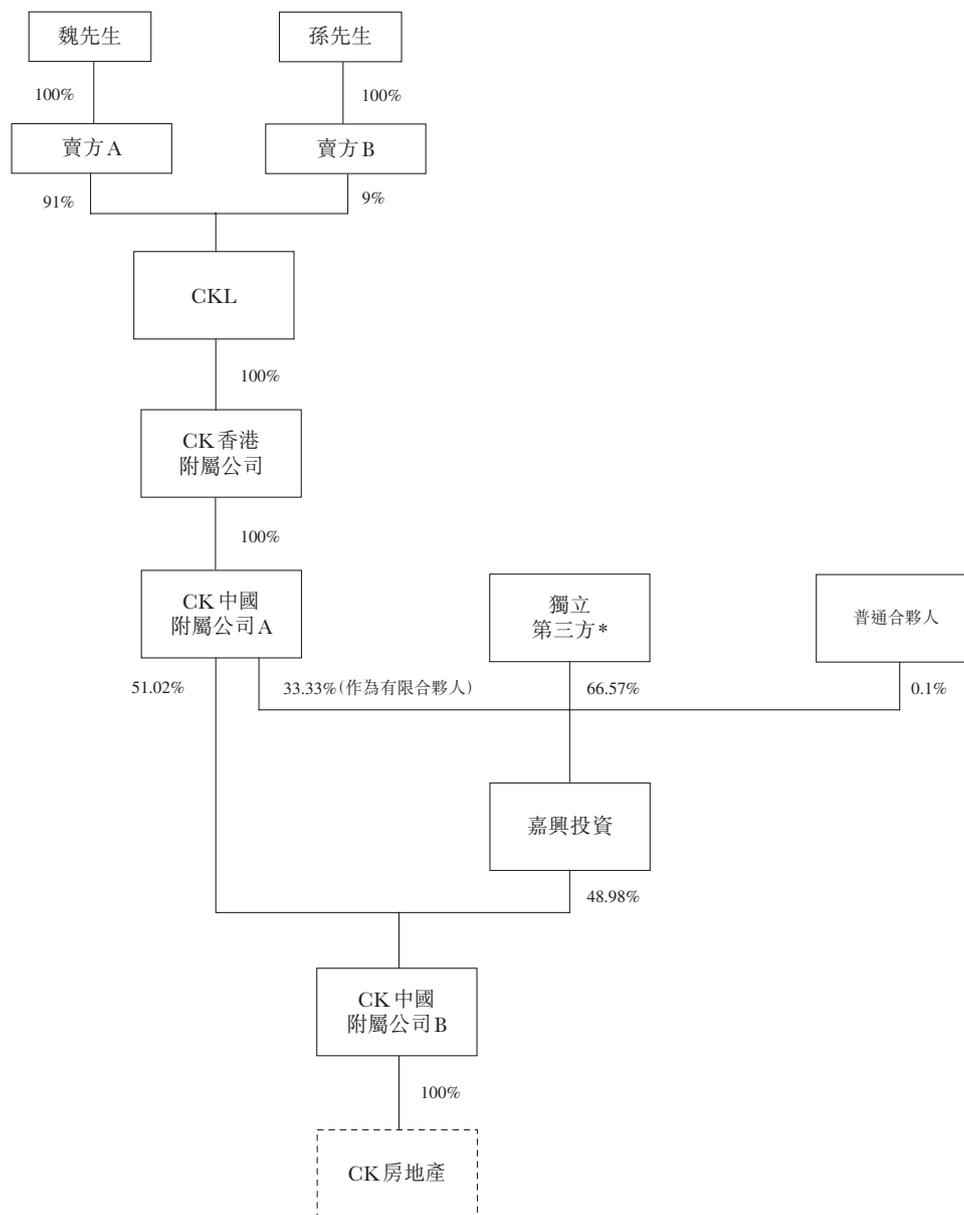
誠如通函附錄四所述，董事局注意到CK房地產位於 貴集團於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區商業地產旁邊，周邊大部分建築工地正在開發。於該等建築落成後，董事認為由於周邊區域開發，對辦公樓的需求將提高。此舉將增強CK房地產的整體商業運營能力，從而提升整體價值。

此外，亦莊為中國政府國務院批准的重點發展的北京經濟技術開發區（「**BDA**」）之一，位於北京商務中心區的東南部地區。BDA的開發不限於商業開發，亦包括透過在北京商務中心區以外建造更便宜卻更舒適的住宅選擇來促進人口增長。根據由北京市人民政府於二零零七年批准的《亦莊新城規劃（2005–2020年）》（「**該規劃**」），亦莊的人口預計將於二零二零年前將達到約700,000人次，年增長率為12%。該規劃亦指出北京市人民政府旨在將亦莊變為(i)從中國首都北京轉移人口的重要地區；(ii)高科技業務及先進製造業務的開發中心；(iii)鐵路、高速公路運輸樞紐及物流基地的集散地；及(iv)政府進行創新管理的示範區。該規劃亦列明，預期亦莊的國內生產總值於二零二零年前將達至人民幣3,000億元，佔中國北京市國內生產總值約15%。此外，於二零一九年，有關中國部門已頒佈《亦莊新城規劃（2017–2035年）》，已更新亦莊的人口預計將於二零三五年前達至約870,000人次的規劃。

此外，根據北京市統計局發佈的統計數據，北京居民的可支配收入及開支均有所增加。根據北京市二零一八年統計年鑒，北京城市居民於二零一七年的人均可支配收入約為人民幣62,406元，較二零一六年增加約9.0%。基於上述內容，吾等與董事一致認為，由於中國及美國政府持續談判，致使北京的房地產市場可能會有短期波動，但北京的房地產將在十三五規劃及預計將持續增長的中國經濟支持下持續發展。

3. 有關CK集團之資料

誠如董事局函件所載，截至最後實際可行日期，CK集團包括(i) CKL；(ii) CK香港附屬公司；(iii) CK中國附屬公司A；及(iv) CK中國附屬公司B，且CK集團之主要資產為CK房地產。有關CK集團於截至最後實際可行日期股權架構的進一步詳情以及CK集團及嘉興投資之資料載列如下。



* 指有限合夥人A，即董事局函件所披露之獨立第三方。

(i) CKL

CKL為一間於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。誠如董事局函件所披露，CKL之主要業務為投資控股。截至最後實際可行日期，CKL分別由賣方A及賣方B直接擁有91%及9%的權益。

(ii) CK香港附屬公司

CK香港附屬公司為一間於二零一五年九月八日在香港註冊成立之有限公司。誠如董事局函件所披露，CK香港附屬公司之主要業務為投資控股。截至最後實際可行日期，CK香港附屬公司由CKL直接全資擁有。

(iii) CK中國附屬公司A

CK中國附屬公司A為一間於二零一六年十一月二十五日在中國成立之有限公司。誠如董事局函件所披露，CK中國附屬公司A之主要業務為企業管理及企業管理諮詢。截至最後實際可行日期，CK中國附屬公司A由CK香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) CK中國附屬公司B

CK中國附屬公司B為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之有限公司。誠如董事局函件所披露，CK中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)辦公空間及商業大廈租賃及為CK房地產之唯一擁有人。截至最後實際可行日期，CK中國附屬公司B分別由CK中國附屬公司A及嘉興投資直接擁有約51.02%及約48.98%的權益。

(v) 嘉興投資

嘉興投資為一間於二零一七年十月九日在中國成立之有限公司。誠如董事局函件所披露，嘉興投資之主要業務為產業投資及投資管理。截至最後實際可行日期，嘉興投資由擁有嘉興投資約0.1%權益的普通合夥人管理。嘉興投資之有限合夥人為CK中國附屬公司A及有限合夥人A，彼等分別擁有嘉興投資約33.33%及約66.57%權益。

獨立財務顧問函件

緊隨完成後，貴集團透過其收購CKL, CK中國附屬公司A向嘉興投資的33.33%有限合夥人出資將歸屬於貴集團，及緊隨完成後，嘉興投資將不再為貴公司的附屬公司。

於最後實際可行日期，從會計方面審閱，CK集團於CK中國附屬公司B (CK房地產之唯一擁有人)的實際權益約為99.95%，由於CK中國附屬公司B被視為CK集團之附屬公司，根據二零一九年四月三十日之估值，CK房地產的100%價值(即人民幣2,109,000,000元)記入董事局函件所載CK集團之賬戶。

根據CK中國附屬公司A、普通合夥人及有限合夥人A訂立的合夥協議，CK中國附屬公司A及有限合夥人A須分別支付人民幣345,000,000元及人民幣690,000,000元，作為嘉興投資之資本。於最後實際可行日期，有限合夥人A及中國附屬公司A未償付應付資本分別為人民幣44,000,000元(即有限合夥人A的未償付資本)及人民幣21,500,000元。

此外，根據CK中國附屬公司A及有限合夥人A訂立的股份轉讓協議，(i) CK中國附屬公司A將在於嘉興投資的相應投資付款之日起24個月，根據有限合夥人A的要求收購有限合夥人A對嘉興投資的投資；及(ii) CK中國附屬公司A有權於有限合夥人A所作於嘉興投資的相應投資付款之日起十二或十八個月收購有限合夥人A對嘉興投資的投資。收購代價將高達人民幣690,000,000元(根據合夥協議，為有限合夥人A對嘉興投資的認繳出資總額)。此外，根據同一協議，CK中國附屬公司A於投資日期至收購日期期間應向有限合夥人A支付有限合夥人A已付的投資額之每年8.9%的利息。截至最後實際可行日期，有限合夥人A已支付人民幣646,000,000元(即贖回金額)作為嘉興投資的資本，於上述24個月後(將於二零二一年四月末前)，倘有限合夥人A要求，該金額將受上述收購所規限。倘有限合夥人A其後支付其未償付資本，則贖回金額將相應增加至人民幣690,000,000元及CK中國附屬公司A亦須按上述年利率8.9%支付所有未償還利息。

(vi) CK房地產

CK房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號樓，總建築面積約為46,164平方米，作辦公室用途。截至最後實際可行日期，誠如董事局函件所披露，CK中國附屬公司B已取得CK房地產的所有房地產權證。

誠如董事局函件所披露，賣方已接納CK集團的每名成員。就賣方收購CK房地產而言，CK中國附屬公司B於二零一七年五月訂立房地產預售合約，並於二零一八年七月至二零一九年四月取得相應的所有權證。

於二零一九年六月三十日，CK集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣882,600,000元(相當於約1,006,100,000港元)。誠如董事局函件所披露，CK集團的原收購成本(主要包括CK房地產的收購成本)約為人民幣880,000,000元(相當於約1,003,200,000港元)。有關CK集團財務資料的進一步詳情，請參閱董事局函件「有關CK集團之資料」一節。

4. 有關WE集團之資料

截至最後實際可行日期，WE集團包括(i) WEL；(ii) WE香港附屬公司；(iii) WE中國附屬公司A；及(iv) WE中國附屬公司B，且WE集團之主要資產為WE房地產。有關WE集團於截至最後實際可行日期的股權架構的進一步詳情以及WE集團之資料載列如下。



(i) WEL

WEL為於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。誠如董事局函件所披露，WEL之主要業務為投資控股。截至最後實際可行日期，WEL由貴公司直接全資擁有。

獨立財務顧問函件

(ii) WE香港附屬公司

WE香港附屬公司為於二零一五年十一月十一日在香港註冊成立之有限公司。WE香港附屬公司之主要業務為投資控股。截至最後實際可行日期，WE香港附屬公司由WEL直接全資擁有。

(iii) WE中國附屬公司A

WE中國附屬公司A為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司A之主要業務為企業管理、業務管理諮詢及企業規劃。截至最後實際可行日期，WE中國附屬公司A由WE香港附屬公司直接全資擁有。

(iv) WE中國附屬公司B

WE中國附屬公司B為於二零一六年一月十九日在中國成立之有限公司。WE中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)房地產開發、商用物業及辦公物業租賃，且為WE房地產的唯一擁有人。截至最後實際可行日期，WE中國附屬公司B由WE中國附屬公司A直接全資擁有。

(v) WE房地產

WE房地產位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈3號樓，商用總建築面積約為28,056平方米。截至最後實際可行日期，WE中國附屬公司B已取得WE房地產的所有房地產權證。

於二零一九年六月三十日，WE集團之未經審核資產淨值約為人民幣563,400,000元。有關WE集團及／或其附屬公司財務資料的進一步詳情，請參閱董事局函件「有關WE集團之資料」一節。

貴公司於二零一七年八月三十一日完成對WE集團的收購。收購WE集團之總代價為673,364,000港元，經 貴公司發行代價股份及可換股債券結算。

5. 訂立該協議之理由及裨益

於考慮購買CK股份時，董事已考慮下列各項(其中包括)：

- (a) CK集團於二零一九年四月三十日的經審核資產淨值(經計及CK房地產的公平值)指較WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日的未經審核資產淨值(經計及WE房地產的公平值)溢價約331,000,000港元。
- (b) CK集團成員公司(尤其是CK中國附屬公司B(CK集團的主要營運公司))之主要業務與 貴集團之主要業務一致；
- (c) CK集團之主要資產為CK房地產，該物業已落成且 貴集團已取得CK房地產的房地產權證。CK房地產的129個單元中有21個目前正在出租以獲取租金收入。目前， 貴公司於中長期內按單位擬出售CK房地產以獲取利潤，以便日後為 貴公司帶來穩定的現金流量及收入；
- (d) WE集團之主要資產為WE房地產。誠如本公佈所披露，WE中國附屬公司B於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得虧損約33,200,000港元及26,800,000港元，主要歸因於WE房地產的折舊開支。於出售事項後， 貴集團並無產生任何與WE房地產有關的額外折舊開支。另一方面，由於 貴集團或會出售CK房地產以獲取利潤(而非作為長期策略將其出租)，在此情況下，該等物業將被確認為持作出售物業，因此持有CK房地產預期不會產生折舊；及
- (e) CK房地產乃作辦公室用途，WE房地產作商業用途。儘管WE房地產作為主要供內部使用的會所經營，其中小部分亦出租予外部人士，因此於公開市場出售該項物業更加困難，相較於CK房地產，吾等認為類似於WE集團特殊物業的潛在買家相對較為有限。

董事認為出售事項為 貴集團實現其於WE集團及實質上於WE房地產的投資提供機會，以使 貴集團能夠將更多資源重新分配給其他具有更大潛力的項目，例如CK集團。

獨立財務顧問函件

此外，誠如董事局函件所披露，董事亦知悉於完成後將產生若干成本，例如於收購事項後，貴集團預期將承擔贖回金額之負債(如董事局函件「有關CK集團之資料—(v)嘉興投資」一段所述)及CK集團的若干貸款。預期該等負債約567,000,000港元，約171,000,000港元及約375,000,000港元將分別於二零二零年、二零二一年及二零二三年到期。

考慮到上述情況，貴集團擬收購CK房地產作貴集團交易用途。此外，董事認為收購事項及出售事項所產生的利益將超過其各自的相關成本，因此符合貴集團及股東的整體利益。

吾等的審閱

吾等同意董事審閱CK集團成員公司之主要業務，尤其是CK中國附屬公司B之主要業務(其中包括)辦公樓及商業樓宇之租金，與貴集團之主要業務一致，(其中包括)全世界之房地產開發及投資。

董事認為，收購CK集團將使貴集團於中長期內按單位出售CK房地產獲取利潤，為貴公司帶來穩定的現金流量及收入。經計及(i)於二零一九年六月三十日，CK房地產之市值估計約為人民幣2,120,000,000元；(ii)誠如董事局函件所披露，WE中國附屬公司B於截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核營業額約為11,400,000港元；(iii)儘管記錄營業額，WE中國附屬公司B於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度仍錄得稅後虧損；(iv)貴集團日後預期透過出售CK房地產129個單位產生現金收益；(v)根據董事局函件，於二零一九年四月三十日，較WE附屬公司B之未經審核資產淨值約675,177,137港元，CK集團之經審核綜合資產淨值約人民幣882,570,000元(相當於約1,006,129,800港元)，及根據通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，貴集團資產淨值自交易前的約3,454,500,000港元增加至交易後的約3,623,600,000港元(基於該假設)，及(vi)根據於最後實際可行日期之可得資料及惟於不可預見之情況下，WE房地產之大多數部分已租賃予貴集團之各附屬公司，其實際並不會對貴集團產生外部

獨立財務顧問函件

現金流入，吾等同意董事的審閱，就通函附錄四所載之CK集團之未來前景及根據出售事項，自WE房地產之租賃協議所得之先前租賃收入而言，經計及透過日後出售CK房地產所得現金流量，收購及出售事項乃符合股東及 貴公司之整體利益。

據獨立估值師所告知，基於二零一六年至二零一八年北京辦公區域及零售樓宇之銷售面積(摘錄自中國統計年鑑)，辦公樓宇之銷售面積明顯高於零售樓宇。辦公區域及零售樓宇之銷售面積概要如下：

	辦公 (平方米)	零售 (平方米)
二零一八年	1,083,400	746,300
二零一七年	4,138,600	1,258,500
二零一六年	2,430,200	848,100

經計及上述資料後，吾等同意董事的意見，較零售用途，辦公用途之交易建築面積更多，因此，假定所有其他因素保持不變，其將支持辦公用途房地產市場之成交面積大於商業用途。

有關我們收購事項及出售事項之進一步分析載於本函件「7.代價分析」一段。

6. 該協議之主要條款

該協議之主要條款載列如下，其乃摘錄自董事局函件。

日期： 二零一九年七月十六日

訂約方： (1) 貴公司；及

(2) 賣方

賣方A為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由魏先生全資擁有。魏先生為執行董事兼董事局主席，亦被視為控股股東，截至最後實際可行日期，根據證券及期貨條例，於已發行股份中擁有約70.21%權益。因此，按照上市規則，賣方A為 貴公司關連人士。

獨立財務顧問函件

賣方B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由孫先生全資擁有。孫先生為執行董事，截至最後實際可行日期，亦於已發行股份中擁有約4.27%權益。因此，按照上市規則，賣方B為 貴公司之關連人士。

該協議涉及之資產

根據該協議，賣方已有條件同意出售及 貴公司已有條件同意收購CK股份以換取WE股份。

於完成後，(a) 貴集團將持有CKL、CK香港附屬公司及CK中國附屬公司A各自100%的權益、CK中國附屬公司B約51.02%的權益及嘉興投資約33.3%的權益且CK集團之財務業績將綜合至 貴集團財務報表；及(b) 貴集團將不再持有WE集團的任何權益且WE集團之財務業績將不再綜合至 貴集團財務報表。

於完成後及緊隨CK中國附屬公司A收購有限合夥人A於嘉興投資之投資後(詳情載於董事局函件「有關CK集團之資料 — (v)嘉興投資」一段)， 貴集團將間接持有嘉興投資99.9%權益及CK中國附屬公司B約99.95%權益。

代價

誠如董事局函件所披露，該協議之代價乃 貴公司及賣方按照正常商業條款，經考慮，不限於，(a) CK房地產及WE房地產於二零一九年五月三十一日之初步估值；及(b) CK集團及WE中國附屬公司B於二零一九年四月三十日之未經審核資產淨值後通過公平磋商釐定。該協議之代價的形式為以WE股份交換CK股份。交換比率釐定為1CK股份交換1WE股份。

通函附錄五CK房地產估值報告(「CK房地產估值報告」)所載CK房地產於二零一九年六月三十日之估值人民幣2,120,000,000元乃基於市場法以及收入法(定義見下文)(不包括貼現現金流量法)編製。這是由於該估值方法計量根據租約的合約條款於租約的協

獨立財務顧問函件

定期限內獲得的協定收入(即租金收入)。據獨立估值師告知，獨立估值師認為該估值方法屬恰當，尤其是鑒於若干CK房地產現已出租。此外，獨立估值師亦採用市場法並參考該地區的可資比較掛牌底價反查相關結果。

WE房地產以會所形式經營，設有餐廳、會議室、健身房及其他設施，涉及六項租賃協議。絕大部分WE房地產租賃予 貴公司多個附屬公司，僅一樓的兩個單位租賃予獨立第三方作商業用途。因此，獨立估值師(a)使用市場法對租賃予全資附屬公司的絕大部分WE房地產進行估值；及(b)使用收入法對租賃予獨立第三方的上述兩個單位進行估值。兩種方法均不涉及利潤預測。基於上述估值方法，截至記錄日期二零一九年六月三十日，WE房地產之估值為人民幣682,000,000元(約777,500,000港元)。

根據 貴公司之經驗及據獨立估值師告知，市場法參考類似物業之可資比較市場交易／掛牌底價，為房地產估值最普遍及可靠的估值方法。此方法的理據為直接將市場上的可資比較交易及掛牌底價與物業掛鉤，以釐定市值。當中對所述可資比較交易進行調整以較準物業與可資比較物業之間的差別。

經考慮上文所述者後，董事(不包括魏先生及孫先生，彼等已就批准該協議及其項下擬進行之交易之董事局決議案放棄投票)認為，代價屬公平合理並按正常或更佳商業條款訂立，且訂立該協議符合 貴公司及股東之整體利益。

先決條件

該協議受限於最後期限日或之前達成及滿足的下列條件：

- (i) 貴公司獨立股東於股東特別大會通過必要決議案，批准(其中包括)該協議、收購事項、出售事項及其項下擬進行之交易；
- (ii) 貴公司完成 貴公司就CK集團業務、財務狀況、資產、負債及 貴公司認為相關的其他方面的盡職調查審閱並對其結果滿意；

獨立財務顧問函件

- (iii) 賣方已獲得按要須由賣方獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (iv) 貴公司已獲得按要須由 貴公司獲得的有關該協議項下擬進行之交易的全部必要批准且該等批准於完成日期前未被撤銷；
- (v) 自該協議日期至完成日期之日CK集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vi) 自該協議日期至完成日期之日WE集團之業務、經營、表現或財務狀況概無重大不利變動；
- (vii) CK中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及CK房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (viii) WE中國附屬公司B已獲得國有建設用地使用權及WE房地產物業所有權且該等權利於完成日期前未被撤銷；
- (ix) 於完成日期，賣方於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；
- (x) 於完成日期， 貴公司於該協議中作出的保證仍屬真實、準確且於所有重大方面無誤導，猶如於完成日期就當時之事實及情況作出重新保證；
- (xi) 於完成日期前，賣方已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾；及
- (xii) 於完成日期前， 貴公司已完全履行及遵守該協議要求其履行或遵守的所有契約及承諾。

獨立財務顧問函件

賣方須盡其最大努力達成上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。

貴公司可於任何時間通過書面通知賣方豁免上述條件(ii)、(iii)、(v)、(vii)、(ix)及(xi)。賣方可於任何時間通過書面通知貴公司豁免上述條件(iv)、(vi)、(viii)、(x)及(xii)。除上述條件外，全部其他條件不可豁免。

倘任何條件於最後期限日未獲達成(或以其他方式獲豁免)，貴公司將有權選擇終止協議或與賣方以書面形式另行約定較遲日期待該等條件達成。倘賣方與貴公司無法於最後期限日後60天內就該較遲日期達成一致，該協議將遭終止。

於最後實際可行日期，概無上述條件獲達成。

7. 代價分析

誠如管理層所告知，該協議之代價乃由貴公司及賣方按照正常商業條款，經考慮但不限於(i) CK房地產及WE房地產於二零一九年六月三十日之估值；及(ii)CK集團及WE集團於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值後通過公平磋商釐定。該協議之代價的形式為以WE股份交換CK股份。交換比率釐定為1股CK股份交換1股WE股份。

如通函附錄二所載，(i)根據適用會計準則，經考慮根據目標集團與有限合夥人A及普通合夥人訂立之股份轉讓協議授出的認購期權(「認購期權」)及認沽期權，CK中國附屬公司B為由CKL擁有約99.95%之間接非全資附屬公司，因此為CK集團的一部分；及(ii)目標公司之唯一董事認為，由於認購期權可能使目標集團獲得與於CK中國附屬公司B中的所有者權益有關的回報，因此，就CK集團財務報表中有限合夥人A持有的CK中國附屬公司B之實際權益而言，權益內並未呈列非控股權益，其進一步詳情載於通函附錄二之CK集團會計師報告附註1。

董事告知，貴公司目前無意行使認購期權及董事目前有意使認購期權到期。

根據管理層提供之上述分析及資料，CK集團於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值約為人民幣882,600,000元(按照房地產估值報告作出公平值增值後)，較WE集團於二零一九年六月三十日之未經審核資產淨值約人民幣563,400,000元(按照房地產估值報告作出公平值增值後)溢價約人民幣319,200,000元。獨立估值師所採用之估值方法及吾等就此之分析進一步載於本函件隨後章節。有鑒於此，吾等同意董事之觀點，認為收購事項及出售事項之條款符合 貴集團及董事之整體利益。

8. CK房地產之估值

吾等已審閱及與為 貴集團對CK房地產及WE房地產估值的獨立估值師萊坊測量師行有限公司討論CK房地產估值報告所載之CK房地產之估值(「估值」)所採納之方法、基準及假設。

吾等已與獨立估值師之工作團隊討論其專業技能、房地產估值經驗(進一步詳情載於CK房地產估值報告)以及彼等與CK房地產有關的工作範圍及估值程序。獨立估值師已確認彼等的獨立性，且吾等知悉獨立估值師於中國及香港房地產估值方面擁有26年經驗。吾等亦知悉獨立估值師已於二零一九年六月進行實地考察以檢查CK房地產，並已審閱有關CK房地產業權文件摘要副本，並取得 貴集團中國法律顧問編製的法律盡職審查報告。基於上文所述，吾等認為，經考慮獨立估值師的相關經驗及技能、其獨立性以及所進行的工作範圍及估值程序，獨立估值師合資格出具CK房地產估值報告所載之意見。

如CK房地產估值報告所載，CK房地產估值報告主要涉及位於中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈2號樓的部分。CK房地產為一座35層高的辦公大樓，擁有3層地下室。CK房地產於二零一八年竣工，總建築面積約為46,164平方米。CK房地產獲授之土地使用權將於二零四九年六月二十一日(作商業用途)及二零五九年六月二十一日(作綜合用途)屆滿。

CK房地產估值報告基準

如CK房地產估值報告所載，其乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)編製。

根據CK房地產估值報告，市值之定義如下：

「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。」

鑑於此，CK房地產估值報告所載之CK房地產之估值將代表彼等各自的市值。

CK房地產之估值方法

根據吾等與獨立估值師之討論，獨立估值師於進行估值時已考慮三種公認估值方法，即資產／成本法、市場法及收入法。

資產／成本法為估計業務及／或股權價值之普遍方法，乃使用基於個別業務資產減負債之市值之方法。市場法為估計資產價值指標之普遍方法，市場法考慮近期就類似資產所支付之價格，並就所指示的市價作出調整，以反映所評估資產相對於市場上可資比較資產之狀況及用途。要使用市場法，必須有足夠數目之可比較公司以作出比較，且該行業之組成必須可進行有意義之比較。最後，收入法專注於企業創收能力產生之經濟利益。該方法之相關理論為企業價值可以該業務實體可使用年期內可收取的經濟利益現值來計量。根據該估值原則，收入法估計未來經濟利益並使用適合於與變現該等利益有關之風險之貼現率貼現該等利益至其現值。

誠如獨立估值師所告知，彼等採用收入法 — 年期及復歸法(「收入法」)對CK房地產進行估值，並按市場法(「市場法」)進行複查。

獨立財務顧問函件

收入法乃參考物業產生利益(通常為收入及復歸的現金利益)之能力及將該等利益轉化為現有價值的估值方法。該方法乃以投資者使用投資收益能力作價值計量為前提。在所有其他條件相同之情況下，基本前提為收入越高，價值越高。物業產生的收入通常為年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉換為以市值表述乃資本化過程，即透過將估計收入除以適用收益率或將估計收入乘以概約因數，將預期年度收入換算成市值。

市場法乃被認為有充足可資比較資料時最適當的估值方法。採用此方法時，獨立估值師須將正在考慮之物業與先前出售之類似物業作比較以達致價值，通過調整物業價值以反映其地理位置、交易日期、維護情況、交通配套及其他多項考慮因素。

吾等自獨立估值師瞭解到，由於下列因素，採納收入法旨在考慮自CK房地產之合約租金收入：

- (i) 經其相對較高的租金所證明，與CK房地產相比較，附近沒有類似的高品質辦公樓出售；
- (ii) 就評估閒置單位而言，同一開發項目中存在直接租金可資比較交易。採用租金可資比較交易之收入法可提高估值的準確性；及
- (iii) CK房地產的剩餘閒置單位擬於不久後租賃以產生收入及收入法的應用更符合該用途以及僅作CK房地產估值之用途。為避免混淆，貴公司有意於中長期內按單位出售CK房地產以作商業用途。

鑑於上述所述，獨立估值師認為，於市場法、收入法及成本法，三種公認之估值方法中，就其估值而言，收入法被認為是最合適的估值方法。儘管如此，收入法仍由市場法進行倒軋核對。

CK房地產之估值

如CK房地產估值報告所摘錄，於二零一九年六月三十日，CK房地產的市值約為人民幣2,120,000,000元。

9. WE房地產之估值

吾等已與獨立估值師審閱及討論本通函附錄六WE房地產估值報告(「WE房地產估值報告」)所載的WE房地產估值所採用的方法、基準及假設。

吾等已與獨立估值師的工作團隊討論彼等專業技能、房地產估值經驗(進一步詳情載於WE房地產估值報告)及彼等與WE房地產有關的工作範圍及估值程序。獨立估值師已確認彼等的獨立性，且吾等知悉獨立估值師於中國及香港房地產估值方面擁有26年經驗。吾等亦知悉獨立估值師已於二零一九年六月進行實地考察，以檢查WE房地產，並已審閱有關WE房地產的業權文件摘要副本，並取得 貴集團中國法律顧問編制的法律盡職審查報告。基於上文所述，吾等認為，經考慮獨立估值師的相關經驗及技能、其獨立性以及進行的工作範圍及估值程序，獨立估值師合資格出具CK房地產估值報告所載之意見。

如WE房地產估值報告所載，WE房地產估值報告主要涉及中國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳·金嶺大廈3號。WE房地產為一幢單層商業樓宇，擁有2層地下室。WE房地產於二零一三年竣工，總建築面積約為28,057平方米。WE房地產獲授之土地使用權將於二零四九年六月二十一日屆滿，作商業用途。

WE房地產估值報告基準

如WE房地產估值報告所載，其乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一七年版)編製。

WE房地產估值報告所載的WE房地產估值基準與本函件「8.CK房地產之估值」一節所載CK房地產的估值基準相同且將代表彼等各自的市值。

WE房地產之估值方法

據獨立估值師所告知，彼等已分別通過採納市場法及收入法對 貴公司全資附屬公司所佔用之WE房地產之大部分及出租於外部人士作商業用途之WE房地產的餘下少部分進行估值。CK房地產之估值亦採用該方法。有關WE房地產之估值方法之更多詳情請參閱本函件「8.CK房地產之估值」一節。

WE房地產之估值

如WE房地產估值報告所摘錄，於二零一九年六月三十日，WE房地產的市值約為人民幣682,000,000元。

鑒於該協議項下之代價乃基於(i)獨立估值師使用的估值假設及方法；(ii)於二零一九年六月三十日CK房地產之估值約人民幣2,120,000,000元及WE房地產之估值約人民幣682,000,000元；及(iii)董事局函件「訂立該協議之理由及裨益」一節所討論之潛在利益釐定，吾等認為該協議項下之代價屬正常商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

10. 完成後的潛在財務影響

吾等獲董事知會，於完成後，CKL將成為 貴公司之全資附屬公司且CK集團之財務業績、資產及負債將悉數綜合至 貴集團財務報表，而WEL將停止作為 貴公司之全資附屬公司且WE集團之財務業績、資產及負債將停止綜合至 貴集團財務報表。

本通函附錄三所載之經擴大集團的未經審核備考資產及負債表（「備考財務資料」）乃由董事基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供參考，且由於其假設性質，其可能無法展現收購事項及出售事項完成後經擴大集團於二零一八年十二月三十一日或未來日期的真實財務狀況。

對 貴集團收入及收益的可能影響

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度 貴公司擁有人應佔經審核利潤(摘錄自二零一八年年報)約為9,600,000港元。

經董事知會，CK房地產之部分現已出租。董事預期完成後CK集團之收入及收益(主要來自出租辦公室空間)將綜合至 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。誠如本通函附錄二CK集團會計師報告所述，截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月CK集團之營業額分別約為1,900,000港元(約人民幣1,600,000元)及2,700,000港元(約人民幣2,300,000元)。董事預期截至二零一九年十二月三十一日止年度CK集團之收入可能對 貴集團之收入作出積極貢獻。

對 貴集團財務狀況的可能影響

貴集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值(摘錄自二零一八年年報)約為3,454,500,000港元。基於備考財務資料，經擴大集團備考資產淨值將增加至約3,623,600,000港元。

誠如備考財務資料附註3所披露，根據適用財務報告準則，收購事項被釐定為資產收購，而非業務。CK房地產應重新分類至持作出售物業並按照於二零一八年十二月三十一日之WE房地產之公平值減於二零一九年四月三十日之CK集團之其他資產(即不包括CK房地產)及負債之公平值計量。誠如備考財務資料之備考調整所披露，於二零一九年六月三十日CK房地產之賬面值，如備考財務資料內持作出售物業項下所示，約1,881,900,000港元，大幅低於CK房地產之公平值約2,416,800,000港元(約人民幣2,120,000,000元)。

經考慮載於「8. CK房地產之估值」及「9. WE房地產之估值」的分析，特別是，載於CK房地產之估值報告的CK房地產公平值，備考財務資料僅反映交易的假設會計影響(作參考用途)，並不反映CK房地產的公平值。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合資產總額及負債總額(摘錄自二零一八年年報)分別為約5,030,100,000港元及1,575,600,000港元。基於備考財務資料，經擴大集團的備考資產總額及負債總額將分別增加至約6,256,700,000港元及2,633,100,000港元。

經擴大集團的資產總額及負債總額增加主要與CK集團的其他資產總額及其他負債總額有關，乃因CK集團將成為 貴公司之附屬公司。

對 貴集團流動資金狀況的可能影響

貴集團於二零一八年十二月三十一日的經審核現金及現金等價物(摘錄自二零一八年年報)為約345,200,000港元。基於備考財務資料，經擴大集團備考現金及現金等價物將減少至約342,000,000港元。該減少乃主要由於(i) WE集團之現金伴隨出售事項出售；及(ii)支付收購事項及編製本通函直接應佔的法律及專業服務成本。

須注意上述財務影響僅供參考，並不擬代表完成後經擴大集團的財務表現及財務狀況。

經考慮上述段落及標題為「5. 訂立該協議之理由及裨益」、「7. 代價分析」、「8. CK房地產之估值」及「9. WE房地產之估值」，吾等認為收購事項及出售事項整體有利於 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為該協議及其項下擬進行之交易屬 貴集團之日常及一般業務過程，於 貴公司及股東整體有利，且該協議之條款乃屬正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東，亦建議獨立董事委員會推薦獨立股東，投票贊成於股東特別大會提呈之以批准該協議及其項下擬進行之交易的決議案。

此致

國銳地產有限公司
獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零一九年九月三十日

附註：

蕭永禧先生為香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人員，可根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業擁有逾21年經驗。

1. 財務資料摘要

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年的財務資料分別披露於二零一七年四月二十五日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第126至221頁)、於二零一八年四月二十四日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第136至249頁)及於二零一九年四月二十九日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報(第160至289頁)中，其均已刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.grproperties.com.hk)。

2. 債務聲明

借款

於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團(定義見通函)擁有(1)本金總額約為83,350,000港元之無抵押及無擔保股東貸款，按固定年利率2%計息；(2)合營公司夥伴無擔保貸款本金總額約為731,983,000港元，該筆貸款的固定利率為每年8.9%，由CK中國附屬公司B的股份及目標集團的若干投資物業抵押；(3)關聯方無抵押及無擔保貸款本金總額約為398,001,000港元，無息或每年利率介乎4.9%至12%；(4)無抵押及無擔保銀行貸款本金總額約為974,247,000港元，利率介乎2.46%至6.50%，由本集團若干投資物業抵押；(5)租賃負債，最低租賃款項現值約為15,772,000港元；(6)附屬公司無抵押及無擔保優先股，本金總額約為15,656,000港元，向持有人(為關聯方)提供7%的固定回報；及(7)無抵押及無擔保永久可換股債券負債數額為約49,327,000港元。

或然負債

於二零一九年四月或前後，一名原告對本公司於美國(「美國」)的一間附屬公司提起法律訴訟，指稱該附屬公司因聖莫尼卡項目的合同到期時仍結欠款項而違反建築合同，並要求該附屬公司賠償因延遲完工而造成的租金損失。首次聆訊於二零一九年八月十九日舉行，調解會議定於二零一九年十月二十三日舉行。

在管理層對上述案件進行內部嚴格評估並尋求美國獨立法律顧問的意見後，根據現有法律文件，本公司董事認為本集團有合理的辯護理由，因此預期不會對本集團造成重大不利財務影響。

免責聲明

除上文所述者或本文件另有披露者外，以及除集團間負債及一般應付貿易賬款外，於二零一九年七月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無其他已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、未償還貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債、應收貿易賬款或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保、重大契約或重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，在不計及無法預料的情況下，經考慮經擴大集團現時可獲得之財務資源(主要為內部資源、經營活動產生的現金流量、本集團的銀行在向經擴大集團授予額外及現有銀行融資方面所提供的持續支持)後，經擴大集團於完成後將有充足營運資金滿足其現時需求及自本通函日期起計未來至少12個月之需求。

董事並不知悉任何將對經擴大集團之流動資金產生重大影響的其他因素。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來，本集團的財務或貿易狀況存在任何重大不利變動。

5. 經擴大集團財務及貿易前景

於最後實際可行日期，本集團主要從事(i)於中國北京提供房地產管理服務；及(ii)於英國、中國及美國進行房地產開發及投資。

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報(「二零一八年年報」)所披露，市場普遍認為經濟基礎依然穩健，所以國際前景仍保持樂觀，並預期全球經濟將出現輕微增長。然而，美國與中國持續的貿易戰、英國脫歐狀況及預期利率上升預計將成為二零一九年全球經濟固有的主要風險。

展望將來，本集團將繼續主要從事房地產開發及投資，以及相關資產管理服務。然而，本集團將按照本集團之未來發展策略，於考慮向美國及歐洲等國際市場作出投資時更加審慎，此舉應帶來多樣化，並於日後為本集團之國內業務提供對沖，從而為股東提供合理回報。本集團不單把握投資機遇，進軍洛杉磯及倫敦房地產市場，藉房地產長遠資本增值及未來重建潛力賺取收入，亦將專注於執行現有項目，包括但不限於提升營運表現及促進項目發展。此外，本集團將不排除任何獲得可觀回報後撤出投資的可能性以為股東創造長遠價值。董事相信，於進行上述各項潛在收購及執行現有項目後，憑藉該等物業產生之穩定租金收入及出售利潤，本集團之收入基礎將可擴大。

以下為獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

敬啟者：

吾等就第II-4至II-49頁所載之Capable Kingdom Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年四月三十日止四個月(「有關期間」)的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表、目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的綜合財務狀況表及目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-4至II-49頁所載之歷史財務資料為本報告之組成部分，乃就國銳地產有限公司(「貴公司」)建議收購目標公司之全部股權(「建議收購事項」)而編製，以供載入 貴公司日期為二零一九年九月三十日之通函(「通函」)內。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料，並落實 貴公司之董事認為必須之內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤聲明(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號*投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。

吾等之工作涉及實行程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關之憑證。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤聲明（不論是否由於欺詐或錯誤）之風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載之編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料之內部監控，以設計於各類情況下適當之程序，惟並非為就實體內部監控之成效提出意見。吾等之工作亦包括評估貴公司之董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實中肯反映目標集團及目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日之財務狀況以及根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製之目標集團於各有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標集團之中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年四月三十日止四個月的綜合損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2400號（經修訂）*審閱歷史財務報表之委聘*進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故吾等無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例報告事宜 調整

編製歷史財務資料時，並未對第II-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

就有關期間而言，目標公司並無派付任何股息。

目標公司無歷史財務報表

於本報告日期，目標公司自註冊成立日期以來，並無編製法定財務報表。

此致

國銳地產有限公司
董事局 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一九年九月三十日

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺之一部分。

目標集團於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)(歷史財務資料以此為基準)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	—	—	1,641	—	2,333
直接成本		—	(444)	(13,213)	(5)	(6,861)
毛損		—	(444)	(11,572)	(5)	(4,528)
其他收入	6	—	2	110	1	6
投資物業之公平值收益	10	—	—	1,224,443	—	15,000
銷售開支		—	—	(378)	—	(51)
行政開支		(23)	(20)	(572)	(109)	(245)
財務費用	7	—	—	(23,533)	—	(19,212)
稅前利潤/(虧損)	8	(23)	(462)	1,188,498	(113)	(9,030)
所得稅	9	—	—	(298,034)	—	1,292
目標公司股東應佔年內/期內 利潤/(虧損)		<u>(23)</u>	<u>(462)</u>	<u>890,464</u>	<u>(113)</u>	<u>(7,738)</u>

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內利潤／(虧損)	(23)	(462)	890,464	(113)	(7,738)
其他全面收益／(虧損)					
以後期間將不會重新分類至損益 的其他全面收益／(虧損)：					
將目標公司之財務報表換算為 其呈列貨幣產生之匯兌差額	10	21	(38)	22	19
年內／期內其他全面收益／ (虧損)，扣除所得稅	10	21	(38)	22	19
目標公司股東應佔年內／期內 全面收益／(虧損)總額	<u>(13)</u>	<u>(441)</u>	<u>890,426</u>	<u>(91)</u>	<u>(7,719)</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
投資物業	10	—	—	2,094,000	2,109,000
無形資產	11	—	—	15	13
於合營公司之投資	13	—	—	—	—
應收合營公司款項	13	—	1,000	903	8,903
非流動資產總額		—	1,000	2,094,918	2,117,916
流動資產					
預付款項及其他應收款項	14	—	—	44,032	46,269
應收同系附屬公司款項	15	—	—	344	1,782
應收關聯方款項	15	—	—	—	72,200
應收股東款項	15	347	323	341	332
銀行現金	16	—	1,157	4,133	658
流動資產總額		347	1,480	48,850	121,241
流動負債					
應付貿易賬款	17	—	—	9,088	13,352
其他應付款及預提費用	18	—	500	159,706	6,907
來自關聯方貸款	15	—	—	38,300	38,300
應付關聯方款項	15	—	100	3,550	16,850
來自一名合營公司夥伴貸款	15	—	—	—	1,000
應付唯一董事款項	15	43	1,017	1,105	1,077
流動負債總額		43	1,617	211,749	77,486

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動資產／(負債)淨額		304	(137)	(162,899)	43,755
資產總額減流動負債		304	863	1,932,019	2,161,671
非流動負債					
其他應付款及預提費用	18	—	—	3,446	7,109
來自關聯方的貸款	15	—	1,000	244,250	330,250
來自一名合營公司夥伴的貸款	15	—	—	496,000	645,000
遞延稅項負債	19	—	—	298,034	296,742
非流動負債總額		—	1,000	1,041,730	1,279,101
資產／(負債)淨額		<u>304</u>	<u>(137)</u>	<u>890,289</u>	<u>882,570</u>
歸屬於目標公司股東的權益					
已發行股本	20	325	325	325	325
匯率波動儲備		20	41	3	22
保留利潤／(累計虧損)		(41)	(503)	889,961	882,223
權益／(資產虧絀)總額		<u>304</u>	<u>(137)</u>	<u>890,289</u>	<u>882,570</u>

綜合權益變動表

	歸屬於目標公司股東			總計 人民幣千元
	已發行股本 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	保留利潤/ (累計虧損) 人民幣千元	
有關期間				
於二零一六年一月一日	325	10	(18)	317
本年度虧損及本年度全面虧損總額	—	—	(23)	(23)
本年度其他全面收益：				
將目標公司財務報表換算為其呈列貨幣 的匯兌差額	—	10	—	10
本年度全面收益/(虧損)總額	—	10	(23)	(13)
於二零一六年十二月三十一日及二零一七 年一月一日	325	20	(41)	304
本年度虧損	—	—	(462)	(462)
本年度其他全面收益：				
將目標公司財務報表換算為其呈列貨幣 的匯兌差額	—	21	—	21
本年度全面收益/(虧損)總額	—	21	(462)	(441)
於二零一七年十二月三十一日及二零一八 年一月一日	325	41	(503)	(137)
本年度利潤	—	—	890,464	890,464
本年度其他全面虧損：				
將目標公司財務報表換算為其呈列貨幣 的匯兌差額	—	(38)	—	(38)
本年度全面收益/(虧損)總額	—	(38)	890,464	890,426
於二零一八年十二月三十一日及二零一九 年一月一日	325	3	889,961	890,289
本期間虧損	—	—	(7,738)	(7,738)
本期間其他全面收益：				
將目標公司財務報表換算為其呈列貨幣 的匯兌差額	—	19	—	19
本期間全面收益/(虧損)總額	—	19	(7,738)	(7,719)
於二零一九年四月三十日	<u>325</u>	<u>22</u>	<u>882,223</u>	<u>882,570</u>

	歸屬於目標公司股東			
	已發行股本 人民幣千元	匯率 波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年四月三十日				
止四個月(未經審核)				
於二零一八年一月一日	325	41	(503)	(137)
本期間虧損	—	—	(113)	(113)
本期間其他全面收益：				
將目標公司財務報表換算為其呈列貨幣 的匯兌差額	—	22	—	22
本期間全面收益／(虧損)總額	—	22	(113)	(91)
於二零一八年四月三十日	<u>325</u>	<u>63</u>	<u>(616)</u>	<u>(228)</u>

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	附註 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審核)
經營活動產生的現金流量					
稅前利潤／(虧損)	(23)	(462)	1,188,498	(113)	(9,030)
調整項目：					
銀行利息收入	6	—	(10)	(1)	(6)
投資物業公平值收益	10	—	(1,224,443)	—	(15,000)
財務費用	7	—	23,533	—	19,212
一項無形資產的攤銷	8	—	1	—	2
	(23)	(464)	(12,421)	(114)	(4,822)
預付款項及其他應收款項增加	—	—	(4,969)	—	(1,497)
應收同系附屬公司款項增加	—	—	(344)	(100)	(1,438)
貿易應付賬款增加	—	—	9,088	—	4,264
其他應付款及預提費用增加／ (減少)	—	500	3,209	834	(1,064)
經營產生／(所用)的現金	(23)	36	(5,437)	620	(4,557)
已收利息	—	2	10	1	6
經營活動產生／(所用)的現金 流量淨額	(23)	38	(5,427)	621	(4,551)

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動產生的現金流量					
收購投資物業	—	—	(752,526)	—	(156,791)
收購一項無形資產	—	—	(16)	—	—
向關聯方作出的墊款	—	—	—	—	(72,200)
向一間合營公司作出的墊款	—	(1,000)	—	—	(7,900)
投資活動所用的現金流量淨額	—	(1,000)	(752,542)	—	(236,891)
融資活動產生的現金流量					
來自關聯方的貸款	—	1,000	281,550	—	86,000
關聯方墊款	—	100	3,450	—	13,300
來自一名合營公司夥伴的貸款	—	—	496,000	—	150,000
唯一董事墊款	24	1,017	26	—	—
已付利息	—	—	(20,087)	—	(11,288)
融資活動產生的現金流量淨額	24	2,117	760,939	—	238,012
現金及現金等價物的淨增加／(減少)	1	1,155	2,970	621	(3,430)
年／期初現金及現金等價物	—	—	1,157	1,157	4,133
匯率變動影響	1	2	6	2	(45)
年／期末現金及現金等價物	—	1,157	4,133	1,780	658
現金及現金等價物結餘之分析					
銀行現金	—	1,157	4,133	1,780	658

目標公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
於一間附屬公司的投資	12	9	9	9	9
流動資產					
預付款項		—	—	9	6
應收股東款項	15	347	323	341	332
流動資產總額		347	323	350	338
流動負債					
應付唯一董事款項	15	24	36	47	46
流動資產淨值		323	287	303	292
資產總額減流動負債		332	296	312	301
資產淨值		<u>332</u>	<u>296</u>	<u>312</u>	<u>301</u>
權益					
已發行股本	20	325	325	325	325
儲備	21(b)	7	(29)	(13)	(24)
權益總額		<u>332</u>	<u>296</u>	<u>312</u>	<u>301</u>

歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於二零一五年七月一日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為有限公司。目標公司的註冊辦事處位於Unit 8, 3/F, Qwomar Trading Complex, Blackburne Road, Port Purcell, Road Town, Tortola, the BVI。

於二零一九年四月三十日，貴公司董事認為，目標公司之直接及最終控股公司為Winluck Global Limited，該公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司。

目標集團自於二零一八年收購位於中國北京一棟商業樓宇的若干樓層起於有關期間在中華人民共和國(「中國」)大陸(「中國大陸」)從事物業投資業務。

於各有關期間末，目標公司之附屬公司(均與一間於香港註冊成立之私人公司之特徵十分相似)詳情如下：

公司名稱	註冊成立/登記及 營業地點及日期	於二零一九年 四月三十日之 已發行普通股 股本/註冊資本	目標公司於下列日期之應佔權益百分比				主要業務
			十二月三十一日		四月三十日		
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
凱朋國際有限公司*(附註(a))	香港 二零一五年九月八日	10,000港元 (「港元」)	100%	100%	100%	100%	投資控股
北京凱朋商業管理有限公司 (「凱朋商業管理」, 附註(a)及 (c))	中國/中國大陸 二零一六年十一月二十五日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	投資控股
北京凱朋科技發展有限公司 (「北京凱朋」, 附註(a)及(b))	中國/中國大陸 二零一六年十一月三十日	人民幣1,000,000元	99.95%	99.95%	99.95%	99.95%	物業投資

* 除該實體由目標公司直接持有外，所有其他附屬公司均由目標公司間接持有。

附註：

- (a) 該等實體於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各期間／年度並無編製經審核財務報表。
- (b) 目標集團及合營公司夥伴分別間接持有北京凱朋67.35%及32.60%的實際權益。根據目標集團與該合營公司夥伴於二零一八年四月二十三日訂立的股份轉讓協議：
- (i) 目標集團可收購合營公司夥伴所持嘉興投資(定義見附註13(a)，一間持有北京凱朋48.98%股權的合營公司)66.57%股權，代價為該合營公司夥伴注入的實收資本加上於第12個月及第18個月的注資之相應日期每年8.9%的收益率(「認購期權」)；及
- (ii) 合營公司夥伴可將其所持嘉興投資66.57%股權出售予目標集團，代價為其所注入的實收資本加上於第24個月的注資之相應日期每年8.9%的收益率(「認沽期權」)。
- 貴公司董事認為，由於認購期權可能現時使目標集團獲得與合營公司夥伴所持北京凱朋股份擁有權權益有關的回報，因此，就合營公司所持之北京凱朋的實際權益而言，權益內並無呈列非控股權益，且目標集團於歷史財務資料內將北京凱朋99.95%的股權併入賬。目標集團隨後根據認購期權就將支付予合營公司夥伴的代價的現值確認金融負債。
- (c) 根據凱朋商業管理與嘉興投資(定義見附註13(a))之合營公司夥伴於二零一八年四月訂立的質押協議，北京凱朋之股份已抵押予合營公司夥伴以獲取貸款結餘，最高保證金額為人民幣690,000,000元。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港普遍採納的會計準則編製。目標集團於編製整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間的歷史財務資料時，已提早採納自二零一九年一月一日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則以及相關過渡條文。

除投資物業按公平值計量外，歷史財務資料乃根據歷史成本法編製並以人民幣(「人民幣」)呈列及除非另有說明外，全部價值均約整至最接近的千位數。

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其附屬公司於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間之財務資料。附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團對參與被投資方業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對被投資方的權力(即賦予目標集團現有能力對被投資方之相關業務作出指示之現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票或類似權利，則目標集團於評估其是否擁有對被投資方的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務資料於目標公司相同報告期間按一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃由目標集團取得控制權當日起綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益各部份歸入目標公司股東及非控股權益，即使此舉導致非控股權益出現虧絀結餘。所有與目標集團成員公司間交易有關之集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述之三項控制權因素之一項或多項出現變動，則目標集團將重新評估其是否控制被投資方。附屬公司擁有權權益之變動(並無失去控制權)以股權交易形式列賬。

倘目標集團失去對附屬公司之控制權，則須終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益之賬面值及(iii)計入權益之累計折算差異；並確認(i)已收代價之公平值、(ii)任何獲保留投資之公平值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧絀。目標集團應佔以往在其他全面收益中確認之部份按與目標集團直接出售相關資產或負債的情況下所須者相同之基準重新分類至損益或保留利潤／累計虧損(如適用)。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團尚未於歷史財務資料應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

目標集團現正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則初次應用後之影響作出評估。目標集團認為，採納新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對目標集團之經營業績及財務狀況造成重大影響。

2.3 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標集團對參與被投資方業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過其對被投資方的權力(即賦予目標集團現有能力對被投資方之相關業務作出指示之現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘目標公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利的權利，則目標集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標集團的投票權及潛在權利。

附屬公司業績計入 貴公司損益，以已收及應收股息為限。 貴公司於一間附屬公司之投資按成本減任何減值虧損列賬。

關聯方

一方被視為與目標集團有關聯，倘：

- (a) 該方為該名人士或該名人士之近親或直系親屬，而該名人士(i)控制或共同控制目標集團；(ii)對目標集團有重大影響；或(iii)為目標集團或其控股公司的主要管理人員的成員；

或

- (b) 該方為實體並符合下列任何一條件：
 - (i) 該實體及目標集團是同一集團的成員；
 - (ii) 某一實體是另一實體(或是該另一實體的控股公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體及目標集團都是相同第三方的合營公司；
 - (iv) 某一實體是第三方實體的合營公司並且另一實體是該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體是為目標集團或與目標集團有關的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃；

- (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或是該實體(或其控股公司)的主要管理人員的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向目標集團或目標集團控股公司提供主要管理人員服務。

於一間合營公司之投資

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

目標集團於合營公司之投資乃按目標集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何累計減值虧損於綜合財務狀況表列賬。倘出現任何不相符之會計政策，即會作出調整加以修正。

目標集團應佔合營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益及綜合其他全面收益。此外，倘於合營公司之權益直接確認出現變動，則目標集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。目標集團與其合營公司間交易之未變現收益及虧損將以目標集團於合營公司之投資為限對銷，惟倘未變現虧損為所轉讓資產減值之憑證則除外。收購合營公司所產生之商譽已計入作目標集團於合營公司投資之一部份。

倘於合營公司之投資變為於聯營公司之投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對合營公司之共同控制權後，目標集團按其公平值計量及確認任何保留投資。合營公司於失去共同控制權時之賬面值與保留投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額乃於損益中確認。

公平值計量

目標集團於各報告期末按公平值計量其投資物業。公平值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場應當是目標集團能夠進入的市場。資產或負債之公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量須計及市場參與者通過使用該資產之最高及最佳用途或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一市場參與者而產生經濟利益之能力。

目標集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估值技術去計量公平值，盡量使用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

在財務報表內計量或披露公平值的所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值在下述公平值層次內進行分類：

- 第一層次 — 基於相同資產或負債在活躍市場上(未經調整)的報價
- 第二層次 — 基於對公平值計量而言具有重要意義的最低層次輸入值乃直接或間接可觀察的估值技術
- 第三層次 — 基於對公平值計量而言具有重要意義的最低層次輸入值乃不可觀察的估值技術

就持續於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團於每個報告期末透過(按對公平值計量整體而言具有重要意義的最低層次輸入值)重新評估分類，以決定層次制度中各個層次間是否有轉移。

非金融資產減值

除投資物業及金融資產外，如果一項資產存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值和公平值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確定該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值虧損。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益內扣除。

於每個報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值虧損可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項非金融資產來說，只有在用於確定資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值虧損才能轉回，但轉回之金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時，原應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。這種減值虧損的轉回計入其發生當期的損益。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或實現資本增值，而不是用於生產或提供商品或服務，或用於管理用途，或在日常經營過程中為銷售而持有的土地及樓宇的權益(包括就原應符合投資物業定義之物業根據經營租賃而持有之租賃權益)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末之市況之公平值列賬。

投資物業公平值變動引起的損益計入損益發生期的損益。

投資物業報廢或處置造成的損益在報廢或處置期內的損益確認。

無形資產(電腦軟件)

單獨取得的無形資產在初始確認時按成本計量。目標集團的無形資產其後於使用經濟期限三年內攤銷，並且如果有跡象表明該無形資產可能減值，則評估減值。具有有限使用年限的無形資產的攤銷期和攤銷方法至少於每個報告期末作覆核。(貴公司)

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部回報和風險，則應按經營租賃進行會計處理。如果目標集團是出租人，目標集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入損益。

金融資產

初始確認和計量

目標集團的全部金融資產在初始確認時分類為後續按攤銷成本計量。

初始確認金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及目標集團管理金融資產的業務模式。

為使金融資產(債務工具)按攤銷成本進行分類及計量，需產生僅為償還本金及未償還本金利息的現金流量。

目標集團管理金融資產的業務模式指目標集團如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式釐定現金流量會否因收取合約現金流量、出售金融資產或因前述兩者而產生。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即目標集團承諾購買或銷售該資產之日)確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

後續計量

倘符合以下兩項條件，則目標集團按攤銷成本計量金融資產(債務工具)：

- 金融資產乃於以持有金融資產為目標的業務模式內持有，旨在收取合約現金流量。
- 金融資產合約條款訂明於指定日期的現金流量僅可用作償還本金及未償還本金利息。

按攤銷成本計量的金融資產後續使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損於損益確認。

減值

目標集團就並非按公平值計入損益的所有債務工具的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)確認撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與目標集團預期獲得的所有現金流量的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸敞口而言，會就未來十二個月內可能發生的違約事件而導致的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，目標集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。在進行評估時，目標集團比較金融工具於報告日期發生違約的風險及金融工具於初始確認日期發生違約的風險，同時考慮無需消耗過多費用或精力即可獲得之合理且可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

當合約付款逾期90天時，目標集團認為金融資產違約。然而，在某些情況下，當內部或外部資料表明目標集團在並未計目標集團的任何信貸改善措施前不太可能全額收回未付合約款項時，目標集團亦可將一項金融資產視為違約。金融資產於並無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法計提減值，且就計量預期信貸虧損而言分為以下幾個階段。

- 第一層次 — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的金融工具，其虧損撥備按相當於十二個月預期信貸虧損的金額計算
- 第二層次 — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信用減值的金融資產的金融工具，其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計算
- 第三層次 — 在報告日期已發生信用減值的金融資產(但並非購買或初始信用減值的金融資產)，其虧損撥備按相等於存續期預期信貸虧損的金額計算

終止確認

在下列主要情況下，應終止確認金融資產(或，如適用，金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分)(即自目標集團的綜合財務狀況表移除)：

- 獲取資產所產生的現金流量的權利屆滿；或
- 目標集團轉讓了獲取資產所產生的現金流量的權利，或在「轉移」安排下承擔了需無重大延誤地向第三方全額支付這些取得的現金流量的義務；並且(a)目標集團轉讓了與該資產相關的幾乎全部風險和回報，或(b)雖然目標集團既未轉讓亦未保留與該資產相關的幾乎所有風險和回報，但轉移了資產的控制權。

如果目標集團轉讓了收取一項資產所產生的現金流量的權利，或已經訂立轉移安排，其評估其是否保留與擁有該資產相關的風險和回報以及有關程度。如果其既未轉移亦未保留與該資產相關的幾乎全部風險和回報，也沒有轉移對該資產的控制權，目標集團則繼續根據其對該被轉讓資產的持續參與程度確認該項資產。在該情況下，目標集團亦確認相關負債。轉讓的資產及相關負債按反映目標集團保留的權利和義務的基準計量。

如果持續參與形式為對被轉讓資產提供擔保，則持續參與程度的計量是下述兩者中的較低者：資產的原賬面金額和目標集團可以被要求償還的代價的最大金額。

金融負債

初始確認和計量

目標集團金融負債在初始確認時均分類為按攤銷成本計量的金融負債。所有金融負債初步按公平值及扣除直接應佔交易成本確認。目標集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款及預提費用、來自關聯方、唯一董事及一名合營公司夥伴的貸款／應付同系附屬公司、唯一董事及一名合營公司夥伴款項。

後續計量

初始確認後，按攤銷成本計量之金融負債後續採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現的影響不重大，這種情況下，它們按成本計量。在負債終止確認時及在實際利率法攤銷過程中，產生的損益在損益表確認。

計算攤銷成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用或成本。實際利率攤銷包括在損益中的財務費用。

終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面金額的差異在損益中確認。

金融工具的互相抵銷

如果以現時可行法定權利將確認的金額互相抵銷，並且打算以淨額為基礎結算，或同時實現該資產和清償該負債，則金融資產和金融負債會互相抵銷，淨額在財務狀況表中報告。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金且價值變動風險很小的短期投資，且收購時到期日通常為三個月，其中已扣除銀行透支(須於要求時償還)，並構成目標集團現金管理的一部分。

撥備

因過去事項而需要承擔現時義務(法定或推定)，而履行該義務很可能導致未來資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認撥備。

如果貨幣時間價值的影響重大，撥備的金額應是未來履行義務預期所須支出在報告期末的現值。隨時間推移增加的折現現值金額計入損益的財務費用。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。有關在損益以外確認的項目的所得稅，在損益以外(或在其他全面收益或直接在權益中)確認。

當期及過往期間之即期稅項資產及負債按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付之金額計量。

遞延稅項採用負債法，對報告期末的資產及負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面金額之間的所有暫時性差異作出撥備。

遞延稅項負債悉數撥備所有應課稅暫時性差異，而遞延稅項資產之確認僅以未來應納稅利潤將可用以抵銷可動用暫時性差異為限。

收益確認

(a) 租金收入

租金收入在租賃期內按時間比例確認。

(b) 利息收入

利息收入按應計基準採用實際利率法確認，應用的利率為在金融工具的預期壽命或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

借款費用

借款費用包括實體就借用資金而產生的利息及其他成本。所有借款費用於產生期間支銷。

外幣

目標公司使用與其功能貨幣港元不同的人民幣作為歷史財務資料的呈報貨幣，乃因目標集團管理層日常使用人民幣作管理報告。目標集團下的每一實體自行決定其功能貨幣，而每一實體財務資料中的項目使用該功能貨幣計量。目標集團實體記錄的外

幣交易初始按交易日它們各自的功能貨幣匯率記賬。以外幣列值的貨幣性資產及負債按報告期末的功能貨幣匯率折算。結算或折算貨幣項目所產生的差額計入損益。

以歷史成本計量的外幣計價非貨幣項目，按初始交易日的匯率折算。以公平值計量的外幣計價非貨幣項目，按照計量公平值之日的匯率折算。折算以公平值計量的非貨幣項目所產生的損益的處理方法與確認有關項目公平值變動的損益一致(即公平值損益分別在其他全面收益或損益中確認的項目的折算差額亦分別在其他全面收益或損益中確認)。

目標公司及一間於香港註冊成立的附屬公司之功能貨幣為人民幣以外貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債按報告期末適用之匯率換算為人民幣，而其損益按年／期內之加權平均匯率換算為人民幣。由此產生之匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌波動儲備累計。在出售海外業務時，與該特定海外業務相關之匯兌波動儲備組成部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，目標公司及一間於香港註冊成立的附屬公司的現金流按照現金流發生當日的匯率折算成人民幣。該等實體於年／期內經常發生的現金流量按年／期內加權平均匯率折算成人民幣。

3. 重大會計判斷和估計

編製歷史財務資料要求管理層作出會影響收入、開支、資產和負債的報告金額及其隨附披露的判斷、估計和假設，並作出或然負債披露。有關該等假設和估計的不確定性可能導致可能須於未來對受影響資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

下文載列對歷史財務資料中確認的金額最具重大影響的以及具有對下一財政年度資產和負債賬面金額造成重大調整的重大風險的重大判斷、估計和假設：

投資物業公平值的估計

目標集團投資物業之公平值乃由管理層根據獨立合資格專業估值師作出之房地產估值評估。房地產估值所採用的假設乃基於年租金收入的資料以及(i)任何現有租賃及其他合約的條款支持的資料；及(ii) (如有可能)外部證據(例如當前市場租金以及相同地點和條件下類似房地產的近期價格)。

有關投資物業公平值估計的進一步詳情，包括公平值計量所用的主要假設，載於歷史財務資料附註10內。

4. 經營板塊資料

經營板塊資料

由於目標集團於各有關期間的收益及呈報業績以及目標集團於各有關期間末的總資產均產生自或來自單一經營板塊，即物業投資，故並無呈列任何經營板塊資料。

地區資料

目標集團於各有關期間的收益均來自中國大陸的外部客戶，且目標集團於各有關期間末的非流動資產(不包括金融資產)均位於中國大陸。

有關主要客戶的資料

下文乃各相關期間自外部客戶獲得的收益匯總，該等收益分別佔目標集團總收益的10%以上：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
客戶A	—	—	528	—	729
客戶B	—	—	不適用*	—	273
客戶C	—	—	175	—	不適用*
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>110</u>	<u>1</u>	<u>6</u>

* 該等客戶的相關收益並未予以披露，概因彼等各自並未貢獻 貴集團相關年度總收益的10%以上。

5. 收入

收入指租賃投資物業已收及應收租金收入(扣除增值稅)。

6. 其他收入

目標集團其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行利息收入	—	2	10	1	6
沒收一名客戶訂金	—	—	100	—	—
	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>110</u>	<u>1</u>	<u>6</u>

7. 財務費用

目標集團財務費用分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自以下各方的貸款利息：					
關聯方	—	—	3,750	—	4,066
一名合營公司夥伴	—	—	19,783	—	15,146
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,533</u>	<u>—</u>	<u>19,212</u>

8. 稅前利潤／(虧損)

目標集團稅前利潤／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收取租金之資產所產生之直接 經營費用(包括維修及保養)	—	444	13,213	5	6,861
無形資產攤銷*(附註11)	—	—	1	—	2

* 該項目計入綜合損益表首頁「行政開支」項下。

9. 所得稅

目標集團所得稅分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
當期(附註(a))	—	—	—	—	—
遞延(附註19)	—	—	298,034	—	(1,292)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,034</u>	<u>—</u>	<u>(1,292)</u>

附註：

- (a) 於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間內，由於目標集團並未於香港及中國大陸產生任何應評稅利潤，因此，並無就香港利得稅及中國企業所得稅計提撥備。
- (b) 按照適用於稅前利潤／(虧損)的中國法定稅率計算出的稅項費用／(抵免)，與按實際稅率計算出的稅項費用／(抵免)的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤／(虧損)	<u>(23)</u>	<u>(462)</u>	<u>1,188,498</u>	<u>(113)</u>	<u>(9,030)</u>
按法定稅率25%計算的稅項費用／(抵免)	(4)	(116)	297,125	(28)	(2,258)
不可抵扣稅項的費用	—	—	470	—	—
未確認稅項虧損	4	116	439	28	966
按目標集團實際稅率計算的稅項 費用／(抵免)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>298,034</u>	<u>—</u>	<u>(1,292)</u>

- (c) 香港會計準則第12號所得稅，就計量遞延稅項而言，假定根據香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量的投資物業可透過出售悉數收回，惟在若干情況下，假定被駁回則另作別論。

目標集團使用公平值模式計量其投資物業。由於目標集團的投資物業按旨在透過產生租金收入以時間消耗該等投資物業大部份經濟利益的業務模式持有，董事已駁回載於香港會計準則第12號的假設。因此，目標集團基於該等投資物業將透過使用收回的預期繼續確認其投資物業的遞延稅項。

10. 投資物業

目標集團

	附註	人民幣千元
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、 二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日		
添置	(a)	869,557
公平值調整之收益	(b)	<u>1,224,443</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日		2,094,000
公平值調整之收益	(b)	<u>15,000</u>
於二零一九年四月三十日		<u><u>2,109,000</u></u>

附註：

- (a) 於二零一七年五月二十日，目標集團與目標公司唯一董事擁有實益權益之關聯公司訂立有條件買賣協議，以收購位於中國北京商業樓宇部分樓層，總現金代價為人民幣887,007,000元（不包括增值稅）。於竣工並將實物所有權轉移至目標集團後，商業房地產的收購乃於二零一八年七月一日完成。目標集團現時將商業樓宇用於租賃予第三方，故商業物業被分類為投資物業。
- (b) 目標集團的投資物業乃於各有關期間末根據獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司所進行的估值被重估。

公平值層級披露

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，目標集團投資物業的公平值計量均使用重大不可觀察輸入值（第三層級）（定義見香港財務報告準則第13號）。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月，概無轉入或轉出第三層級。

以下為就目標集團投資房地產估值所採用的估值技術及主要輸入值的概要：

估值技術	重大不可觀察輸入值	於十二月三十一日			於四月三十日	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
收入資本化法	等價收益率	不適用	不適用	零售部分：	零售部分：	
				5%	5%	
	每月單位市場租金 (每平方米租賃面積)	不適用	不適用	商業部分：	商業部分：	
				4%	4%	
				零售部分：	零售部分：	
				人民幣 260元	人民幣 260元	
			商業部分：	商業部分：		
			人民幣 149元	人民幣 150元		

應用收入資本化法時乃基於可得自現有租賃的淨租金收入，並妥為計及有關物業的復歸潛力。

單獨每月單位市場租金大幅上升(下降)會導致投資物業公平值大幅上升(下降)。等價收益率及資本化率單獨大幅上升(下降)會導致投資物業公平值大幅下降(上升)。

- (c) 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，目標集團抵押129個投資物業單元中的104個，用作目標集團自合營公司夥伴獲得貸款之抵押(附註15)。

11. 無形資產

目標集團

	電腦軟件			
	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止四個月
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年／期初：				
成本	—	—	—	16
累計攤銷	—	—	—	(1)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>
賬面淨值：				
於年／期初	—	—	—	15
添置	—	—	16	—
本年／期計提攤銷	—	—	(1)	(2)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(2)</u>
於年／期末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>13</u>
於年／期末：				
成本	—	—	16	16
累計攤銷	—	—	(1)	(3)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15</u>	<u>13</u>

12. 於附屬公司之投資

目標公司

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市投資，按成本計量	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

目標集團的附屬公司詳情載於歷史財務資料附註1。

13. 於合營公司之權益

目標集團

	附註	於十二月三十一日			於四月三十日
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於合營公司之投資：					
應佔資產淨值	(a)	—	—	—	
應收合營公司款項	(b)	<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>903</u>	
於合營公司之總權益		<u>—</u>	<u>1,000</u>	<u>903</u>	

附註：

(a) 於有關期間末，合營公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立及營業地點	目標集團應佔		投票權	利潤分攤	主要業務
		實繳出資	擁有權益			
嘉興隆灝投資合夥企業(有限合夥) (「嘉興投資」)	中國/中國大陸	—	33.33%	33.33%	33.33%	投資管理

(b) 與合營公司之結餘為無抵押、免息且無固定還款期。結餘預計不會於各有關期間末起一年內償還，故被分類為綜合財務狀況表內的非流動資產。

14. 預付款項及其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付款項	—	—	9	6
其他應收款項(附註)	—	—	4,960	6,460
其他可收回稅項	—	—	39,063	39,803
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,032</u>	<u>46,269</u>

附註：該款項指存放於目標集團合營公司合營公司夥伴的信託保險基金的按金，屬無抵押、按中華人民共和國頒佈的現行一年期固定存款率計息，且應於基金終止時予以償還。

15. 與同系附屬公司、關聯方、股東、合營公司夥伴及唯一董事的結餘

除以下結餘外，所有與同系附屬公司、關聯方、股東、合營公司夥伴及目標公司唯一董事的結餘為無抵押、免息及無固定還款期：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，獲關聯方(由 貴公司主要管理人員擁有之實體)提供的貸款人民幣10,000,000元，按年利率12%計息且應於一年內償還；
- (b) 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，分別獲關聯方(由 貴公司主要管理人員擁有之實體)提供的貸款人民幣221,500,000元及人民幣307,550,000元，按年利率4.9%計息且應於二零二三年償還；
- (c) 於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，獲關聯方(魏先生之聯繫人及 貴公司關連人士李暢女士控制之實體)提供的免息貸款人民幣50,000,000元，其中於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日的人民幣28,300,000元及人民幣28,300,000元應於一年內償還，且餘下部分應於二零二三年償還；及
- (d) 於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日由關聯方提供的免息貸款人民幣1,000,000元(由魏先生擁有之實體)，其於二零二零年償還；及
- (e) 如歷史財務資料附註1(b)所詳述，目標集團將合營公司夥伴實繳北京凱朋資本確認為自合營公司夥伴貸款。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，合營公司夥伴所提供的以年利率8.9%計息的總額分別為人民幣496,000,000元及人民幣646,000,000元，應於出資後兩年內償還並分別以目標集團所持有的北京凱朋之股份及若干投資物業(詳述於歷史財務資料附註1(c)及10(c))作抵押。

來自合營公司夥伴的貸款分析為以下應償還款項：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	—	—	—	1,000
第二年	—	—	496,000	645,000
	—	—	496,000	646,000

16. 銀行現金

銀行現金按以每日銀行存款利率為基準的浮動利率賺取利息。銀行結餘存於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

目標集團之銀行現金以人民幣計值，於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及於二零一九年四月三十日分別為人民幣1,157,000元、人民幣4,115,000元及人民幣641,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，依據中國大陸的外匯管理條例及結匯、售匯、及付匯管理規定，目標集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

17. 應付貿易賬款

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，目標集團之應付貿易賬款指應付目標集團同系附屬公司的房地產管理費。結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

根據發票日期，於各有關期間末，目標集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一個月內	—	—	9,088	4,264
三個月以上	—	—	—	9,088
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,088</u>	<u>13,352</u>

18. 其他應付款項及預提費用

目標集團

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
租賃按金	—	500	2,464	2,464
預收款項	—	—	1,147	182
應付合營公司夥伴貸款利息	—	—	—	4,261
應付關聯方貸款利息	—	—	3,446	7,109
應付收購投資物業之代價	—	—	156,095	—
其他應付款項及預提費用總額	—	500	163,152	14,016
分類為流動負債之部分	—	(500)	(159,706)	(6,907)
非流動部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,446</u>	<u>7,109</u>

19. 遞延稅項負債

遞延稅項負債組成部分及其於有關期間的變動如下：

目標集團

	產生自		遞延稅項 負債淨額 人民幣千元
	稅項虧損 人民幣千元	重估投資物業 人民幣千元	
於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日年內扣除／(計入)損益之遞延稅項(附註9)	— (11,998)	— 310,032	— 298,034
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日年內扣除／(計入)損益之遞延稅項(附註9)	(11,998) (7,222)	310,032 5,930	298,034 (1,292)
於二零一九年四月三十日	<u>(19,220)</u>	<u>315,962</u>	<u>296,742</u>

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，由於發生虧損的目標公司及若干附屬公司已虧損一段時間，而且估計其不太可能產生用於抵銷有關稅務虧損的應課稅利潤，因此並未分別就未利用稅務虧損人民幣20,000元、人民幣3,476,000元及人民幣7,139,000元確認遞延稅項資產。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，於中國大陸所產生的稅項虧損分別為人民幣443,000元、人民幣51,215,000元及人民幣83,723,000元，將於一至五年內到期。

20. 股本

目標公司

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定，已發行及繳足：				
50,000股每股1美元之普通股	<u>325</u>	<u>325</u>	<u>325</u>	<u>325</u>

目標公司於二零一五年七月一日成立，法定股本為50,000美元，拆分為50,000股每股面值1美元的股份，其中全部股份已於同日配發及發行予其股東以向目標公司提供初始營運資金。

21. 儲備

(a) 目標集團

目標集團於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間之儲備及其變動金額於綜合權益變動表內呈列。

(b) 目標公司

	匯率波動儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
有關期間			
於二零一六年一月一日	—	(7)	(7)
本年度虧損	—	(7)	(7)
本年度其他全面收入：			
將目標公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差異	21	—	21
本年度全面收入／(虧損)總額	21	(7)	14
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	21	(14)	7
本年度虧損	—	(14)	(14)
本年度其他全面虧損：			
將目標公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差異	(22)	—	(22)
本年度全面虧損總額	(22)	(14)	(36)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	(1)	(28)	(29)
本年度利潤	—	—	—
本年度其他全面收入：			
將目標公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差異	16	—	16
本年度全面收入總額	16	—	16
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	15	(28)	(13)
本期間虧損	—	(3)	(3)
本期間其他全面虧損：			
將目標公司財務報表換算為呈列貨幣之匯兌差異	(8)	—	(8)
本期間全面虧損總額	(8)	(3)	(11)
於二零一九年四月三十日	7	(31)	(24)

22. 綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動如下：

目標集團

	來自 關聯方 之貸款	應付 關聯方	應付 關聯方 貸款利息*	來自合營 公司夥伴 之貸款	應付唯一 董事	應付合營 公司夥伴 貸款利息*
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	—	—	—	—	18	—
融資現金流量變動	—	—	—	—	24	—
匯兌調整	—	—	—	—	1	—
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	—	—	—	—	43	—
融資現金流量變動	1,000	100	—	—	1,017	—
匯兌調整	—	—	—	—	(43)	—
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	1,000	100	—	—	1,017	—
融資現金流量變動	281,550	3,450	(304)	496,000	26	(19,783)
利息開支	—	—	3,750	—	—	19,783
匯兌調整	—	—	—	—	62	—
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	282,500	3,550	3,466	496,000	1,105	—
融資現金流量變動	86,000	13,300	(403)	150,000	—	(10,885)
利息開支	—	—	4,066	—	—	15,146
匯兌調整	—	—	—	—	(28)	—
於二零一九年四月三十日	<u>368,550</u>	<u>16,850</u>	<u>7,109</u>	<u>646,000</u>	<u>1,077</u>	<u>4,261</u>

* 該等結餘計入綜合財務狀況表「其他應付款及預提費用」一節。

23. 經營租賃安排(作為出租人)

目標集團向第三方出租其投資物業(附註10)，經協商，租賃期為一至五年不等。該等租賃的條款一般要求租戶支付保證金，並根據當時的市場狀況定期調整租金。

於各有關期間末，目標集團根據與其租戶簽訂的不可撤銷經營租賃，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

目標集團

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	—	—	5,789	5,789
第二年至第五年，包括首尾兩年	—	—	2,472	2,252
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>8,261</u>	<u>8,041</u>

24. 資本承擔

目標集團於各有關期間末有以下資本承擔：

目標集團

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂合約，但未計提撥備：				
購買投資物業	<u>—</u>	<u>887,007</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

25. 關聯方披露

- (a) 除歷史財務資料的其他地方詳述的交易外，目標集團於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間與關聯方進行以下交易：

目標集團

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日 止四個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
自一名關連公司購買投資 物業，目標公司之唯一董事 於該公司擁有實益權益	10(a)	—	—	886,441	—	—
已付及應付關聯方之 利息開支	15(a), (b)	—	—	3,750	—	4,066
已付及應付一間同系附屬公司 之房地產管理費*		—	—	9,088	—	4,264

* 交易價乃經參考當時之市場利率釐定。

除歷史財務資料附註14、15、17及18所披露者外，目標集團於有關期間及中期比較財務資料所涵蓋期間或於各有關期間末概無與關聯方進行任何重大交易或結餘。

- (b) 目標公司之唯一董事認為，彼為目標集團僅有之主要管理人員。於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋的期間內，並無向主要管理人員支付任何補償。

26. 金融工具分類

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，目標集團及目標公司所有金融資產及金融負債均分別為以攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

27. 金融工具的公平值

於一年內到期收取或清償之金融資產及負債之公平值與該等工具之大多於短期內到期之賬面值相若，因此，並無就該等金融工具之公平值作出披露。

就非流動金融資產及負債而言，貴公司董事認為，由於該等工具之賬面值與其各自之公平值並無重大差異，故並無披露該等金融工具之公平值。

28. 財務風險管理目標及政策

目標集團因經營及使用金融工具而面臨財務風險。主要財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標公司之唯一董事審核及協定管理該風險所用政策及程序。於審核年度內，目標集團的政策為不得進行作投機之用的衍生工具交易。

下列各節提供有關目標集團所面臨上述財務風險以及管理該風險的目標、政策及程序等詳細資料。

利率風險

目標集團有以浮動利率賺取利息收入的主要銀行存款，因此面臨現金流量利率風險。目標集團並無對沖其現金流量利率風險。目標公司之唯一董事認為，目標集團銀行存款之現金流量利率風險輕微，此乃由於大部分存款附帶的浮動利率於近年來並無大幅波動。

信貸風險

其他應收款、應收同系附屬公司及關聯方款項及銀行現金之賬面值即目標集團在金融資產方面的最高信貸風險。

目標集團採用一般方法為其他應收款及應收同系附屬公司及關聯方款項提供預期信貸虧損，並參考過往債務人的違約經驗及有關風險承擔之現時市況作出估計。根據管理層分析，收回虧損並不重大，因此並未計提撥備。

由於目標集團的所有銀行結餘均存放於管理層認為擁有高信貸質素之香港及中國大陸的主要金融機構，故銀行結餘的信貸風險不大。

流動資金風險

目標集團確保其維持足夠的現金及額度，以滿足其流動資金需要。目標集團的目標是運用發行股份所收取的現金以及嚴格控制其日常經營開支以保持融資的持續性與靈活性的平衡。因此，目標集團預期將會有足夠資金來源以提供目標集團經營業務所需資金及管理其流動資金狀況。

下表詳列目標集團金融負債於協定還款條款下之剩餘合約到期日。該表已按照目標集團可能須付款的最早日期根據金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。當利息流為浮動利率時，未貼現金額乃按各相關期間末的利率計算。

流動性風險表

	未經貼現現金流量			賬面值 人民幣千元
	於要求時或 一年內償還 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
目標集團				
於二零一六年十二月三十一日				
應付唯一董事之款項	43	—	43	43
於二零一七年十二月三十一日				
其他應付款及預提費用	500	—	500	500
來自關聯方的貸款	1,000	—	1,000	1,000
應付關聯方之款項	100	—	100	100
應付唯一董事之款項	1,017	—	1,017	1,017
	<u>2,617</u>	<u>—</u>	<u>2,617</u>	<u>2,617</u>
於二零一八年十二月三十一日				
應付貿易賬款	9,088	—	9,088	9,088
其他應付款及預提費用	159,706	3,446	163,152	163,152
來自關聯方的貸款	50,040	284,228	334,268	282,550
應付關聯方之款項	3,550	—	3,550	3,550
來自一名合營公司夥伴的貸款	44,144	520,834	564,978	496,000
應付唯一董事之款項	1,105	—	1,105	1,105
	<u>267,633</u>	<u>808,508</u>	<u>1,076,141</u>	<u>955,445</u>
於二零一九年四月三十日				
貿易應付款項	13,352	—	13,352	13,352
其他應付款及預提費用	6,907	7,109	14,016	14,016
來自關聯方的貸款	53,860	383,431	437,291	368,550
應付關聯方之款項	16,906	—	16,906	16,906
來自一名合營公司夥伴的貸款	58,494	668,196	726,690	646,000
應付唯一董事之款項	1,077	—	1,077	1,077
	<u>150,596</u>	<u>1,058,736</u>	<u>1,209,332</u>	<u>1,059,901</u>

未經貼現現金流量

	於要求時或 一年內償還 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
目標公司				
於二零一六年十二月三十一日 應付唯一董事之款項	<u>27</u>	—	<u>27</u>	<u>27</u>
於二零一七年十二月三十一日 應付唯一董事之款項	<u>43</u>	—	<u>43</u>	<u>43</u>
於二零一八年十二月三十一日 應付唯一董事之款項	<u>53</u>	—	<u>53</u>	<u>53</u>
於二零一九年十二月三十一日 應付唯一董事之款項	<u>53</u>	—	<u>53</u>	<u>53</u>

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障其持續經營能力，以及維持穩健的資金比率，以支持其業務及將股東價值擴至最大。

目標集團管理其資本結構並且隨著經濟條件的改變及相關資產之風險特徵對其進行調整。為了維持或調整資本結構，目標集團可能發行新股。於各有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間內，其資本管理的目標、政策及實施過程均未發生變化。

II. 後續財務報表

目標公司、目標集團或其任何附屬公司並無就二零一九年四月三十日後任何期間編製任何經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)所編製的會計師報告其中一部分，僅供載入本通函作參考用途。

A. 經擴大集團的未經審核備考資產負債表

(1) 緒言

下文第(2)節所載經擴大集團之未經審核備考資產負債表(「備考報表」)由董事根據上市規則第14.67條進行編製，僅供說明用途，旨在提供有關建議收購事項可能對本集團之財務狀況產生影響之資料，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成。

備考報表乃根據本集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報)及目標集團於二零一九年四月三十日之經審核綜合財務狀況表(載於本通函附錄二第一節目標公司之會計師報告)編製，並作出若干屬以下性質之備考調整：(i)直接與收購事項有關及(ii)有事實支持，更多詳情見下文第(2)節隨附之附註。

備考報表乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於備考報表之性質，未必可真實反映假設收購事項已於二零一八年十二月三十一日完成，經擴大集團之實際財務狀況。此外，備考報表亦並不擬預測經擴大集團之未來財務狀況。備考報表應與本集團財務資料(以提述方式載入本通函附錄一)及目標集團之財務資料(載於本通函附錄二)、以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團於二零一八年十二月三十一日之未經審核備考資產負債表

	本集團		目標集團				備考調整	未經審核
	於二零一八年		於二零一八年		於二零一八年			備考：
	十二月		十二月		十二月			經擴大集團
	三十一日		三十一日		三十一日			於二零一八年
	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註3(a))	(附註3(b))	(附註3(c))	(附註3(d))	
非流動資產								
物業、廠房及設備	785,360	—	—	(771,598)			13,762	
投資物業	2,175,670	2,109,000	2,462,640		(2,462,640)		2,175,670	
無形資產	893	13	15				908	
應收一間合營公司款項	—	8,903	10,396				10,396	
非流動訂金	1,525,745	—	—				1,525,745	
遞延稅項資產	12,579	—	—				12,579	
非流動資產合計	4,500,247	2,117,916	2,473,051				3,739,060	
流動資產								
持作出售物業	—	—	—		1,881,938		1,881,938	
存貨	1,497	—	—				1,497	
應收貿易賬款	24,629	—	—			(15,591)	9,038	
預付款項、訂金及其他應收款項	80,712	6,466	7,550	(395)			87,867	
應收同系附屬公司款項	—	1,782	2,081			(2,081)	—	
應收股東款項	—	332	388				388	
應收關連公司款項	13,357	72,200	84,307	(13,556)			84,108	
其他可收回稅項	2,131	39,803	46,477	(94)			48,514	
按公平值計入其他全面收益的債務投資	23,113	—	—				23,113	
已質押銀行存款	39,230	—	—				39,230	
現金及現金等價物	345,163	658	768	(1,729)		(2,245)	341,957	
流動資產合計	529,832	121,241	141,571				2,517,650	

	本集團							未經審核 備考： 經擴大集團 於二零一八年 十二月 三十一日
	於二零一八年 十二月 三十一日			目標集團				
				於二零一九年四月三十日				
	備考調整							
	千港元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	千港元 (附註2)	千港元 (附註3(a))	千港元 (附註3(b))	千港元 (附註3(c))	千港元 (附註3(d))	千港元
流動負債								
應付貿易賬款	65,929	13,352	15,591			(15,591)		65,929
預收款項	84,028	182	211					84,239
其他應付款及預提費用	113,167	6,725	7,854	(12,519)				108,502
應付一名股東款項	1,437	—	—					1,437
應付一名董事款項	2,557	1,077	1,258	(1,252)				2,563
應付關連公司款項	95,142	16,850	19,675	(45,586)		(2,081)		67,150
應收關聯方款項	—	38,300	44,722					44,722
來自一名合營公司夥伴的貸款	—	1,000	1,168					1,168
銀行借款	247,010	—	—					247,010
一間附屬公司的優先股	15,671	—	—					15,671
應付所得稅	12,362	—	—	(935)				11,427
其他應付稅項	7,449	—	—					7,449
流動負債合計	644,752	77,486	90,479					657,267
流動資產/(負債)淨額	(114,920)	43,755	51,092					1,860,383
資產總額減流動負債	4,385,327	2,161,671	2,524,143					5,599,443
非流動負債								
其他應付款	—	7,109	8,301					8,301
應付關連公司款項	—	330,250	385,627					385,627
來自一名合營公司夥伴的貸款	—	645,000	753,154					753,154
銀行借款	776,084	—	—					776,084
永久可換股債券的負債部分	48,929	—	—					48,929
遞延稅項負債	105,799	296,742	346,500	(102,078)	(346,500)			3,721
非流動負債總額	930,812	1,279,101	1,493,582					1,975,816
資產淨值	3,454,515	882,570	1,030,561					3,623,627

附註：

1. 結餘乃摘錄自本集團於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表，載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之已刊發年報。
2. 結餘乃摘錄自目標集團於二零一九年四月三十日的經審核綜合財務狀況表，載於本通函之附錄二，並按人民幣100元兌116.77港元之匯率換算成港元。
3. (a) 乃為反映出售Wholly Express Limited之全部股權作出之調整(「出售事項」)，以換取目標公司之全部股權。

就收購事項而言，本集團進行重組(「重組」)，其中包括成立控股公司以自Wholly Express Limited收購經營休閒中心業務。重組已於二零一九年六月二十日完成。

董事對出售事項作出調整以說明重組對Wholly Express Limited於二零一八年十二月三十一日之財務狀況之影響，猶如重組已於二零一八年十二月三十一日進行。

- (b) 根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併，由於已收購目標集團總資產的公平值基本上全部集中於單一可識別資產(即CK房地產)，收購事項符合集中測試，因此收購事項被確定為並非業務而是資產收購。

董事認為，CK房地產將以交易為目的而被收購，因此目標集團的投資物業於收購事項完成時重新分類為持作出售之物業，並根據香港會計準則第16號物業、廠房及設備以Wholly Express Group物業(「已放棄物業」)，即於本交換交易項下所放棄的物業)於當時的公平值減目標集團的其他資產及負債於收購完成日期(「收購日期」)的公平值計量。

本集團於收購完成後將取得的CK房地產的賬面值分析如下：

	千港元
I. 已放棄物業於收購日期之公平值*	796,359
II. 目標集團的其他資產及負債於二零一九年四月三十日之公平值：	
目標集團於二零一九年四月三十日之資產淨值	1,030,561
減：CK房地產於二零一九年四月三十日之賬面值	(2,462,640)
減：於二零一九年四月三十日對CK房地產重新估值所產生的遞延稅項負債	346,500
目標集團的其他資產及負債於二零一九年四月三十日之賬面值*	(1,085,579)
本集團於收購完成後將取得的CK房地產的賬面值(I) – (II)	1,881,938

- * 僅作聲明之用，就該未經審核備考表而言，吾等假設所放棄物業之賬面值於二零一八年十二月三十一日計入本集團之賬目，而目標集團於二零一九年四月三十日其他資產及負債之賬面值指彼等之公平值。

收購成本(為所放棄物業收購日期的公平值)與所放棄物業於收購日期之賬面值之間的差異將直接在權益中確認為資本儲備的一部分,乃由於該收購事項為與本公司控股股東之間的資產交換交易。僅作聲明之用,就該未經審核備考表而言,吾等假設於二零一八年十二月三十一日計入本集團賬目的所放棄物業之賬面值指其公平值,且因此該未經審核備考表蓋無金額於資本儲備中確認。

- (c) 於二零一九年四月三十日對銷本集團與目標集團之間的結餘。
- (d) 作出調整以反映直接歸屬於收購事項及編製本通函的法律及專業服務成本,估計為2,245,000港元。交易成本於產生時支銷。

B. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料所發出的核證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就載於本通函附錄三第A節的經擴大集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。



Ernst & Young
22/F, CITIC Tower
1 Tim Mei Avenue
Central, Hong Kong

安永會計師事務所
香港中環添美道1號
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致國銳地產有限公司列位董事

吾等已完成對國銳地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱,「貴集團」)董事(「董事」)所編製 貴公司未經審核備考財務資料的鑑證工作並作出報告,僅供說明用途。備考財務資料(「備考財務資料」)包括經擴大集團(定義見由 貴公司發佈的,與本公司建議收購(「建議收購」)Capable Kingdom Limited(「目標公司」,及其附屬公司,統稱為「目標集團」)100%股權有關的日期為二零一九年九月三十日的通函「通函」)於二零一八年十二月三十一日之備考資產負債表及相關附註(載於通函附錄三第A節)。董事編製備考財務資料所依據的適用準則載於通函附錄三第A節。

備考財務資料乃由董事編製,以說明該建議收購事項對 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況所造成的影響,猶如建議收購已於二零一八年十二月三十一日進行。作為此流程的其中一環,有關 貴集團及目標集團之資產及負債的資料乃由董事分別摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的已公佈年報及目標集團截至二零一九年四月三十日止四個月(會計師報告已公佈)之財務資料。

董事就備考財務資料的責任

董事的責任為根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條的規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製未經審核備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引」)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的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號「企業進行財務報表之審核及審閱的質量控制及其他核證及相關服務工作」，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)條的規定就備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」履行吾等獲委聘的工作。此準則規定，申報會計師規劃及執程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29條，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦無對編製備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入備考財務資料純粹為說明建議收購對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如交易已於就說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證交易的實際結果將與所呈列者一致。

就備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製備考財務資料時使用的適用標準有否為呈列交易直接產生的重大影響而提供合理基準，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對 貴集團性質的理解、編製備考財務資料所涉交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據上市規則第4.29(1)條所披露的備考財務資料而言乃屬恰當。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

二零一九年九月三十日

下文載列CK集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月(「有關期間」)的管理層討論與分析。下列財務資料乃基於載列於本通函附錄二的CK集團會計師報告。

CK集團管理層討論與分析

一般資料及業務回顧

(i) CKL

CKL為一間於二零一五年七月一日根據英屬處女群島法律註冊成立之公司。

(ii) CK香港附屬公司

CK香港附屬公司為一間於二零一五年九月八日在香港註冊成立之有限公司。據該等賣方告知，CK香港附屬公司之主要業務為投資控股。

(iii) CK中國附屬公司A

CK中國附屬公司A為一間於二零一六年十一月二十五日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司A之主要業務為企業管理及企業管理諮詢。

(iv) CK中國附屬公司B

CK中國附屬公司B為一間於二零一六年十一月三十日在中國成立之有限公司。據該等賣方告知，CK中國附屬公司B之主要業務為(其中包括)辦公空間及商業大廈租賃及為CK房地產之唯一擁有人。

財務回顧

下文載列CK集團於有關期間的綜合財務表現，摘錄自本通函附錄二之目標集團之會計師報告。

	截至十二月三十一日止年度			截至 四月三十日 止四個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
收益	—	—	1,641	2,333
除稅前利潤／(虧損)	(23)	(462)	1,188,498	(9,030)
年內利潤／(虧損)	(23)	(462)	890,464	(7,738)

收益

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，CK集團已分別產生收益人民幣零元及約人民幣1,641,000元。此外，截至二零一九年四月三十日止四個月，CK集團亦已產生收益約人民幣2,333,000元。如本通函附錄二CK集團會計師報告所載列，該收益乃主要由於有關期間產生的經營租賃安排(減去增值稅)項下來自投資物業的已收及應收租金收入總額。

年內利潤／虧損

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，CK集團已分別產生虧損淨額約人民幣462,000元及利潤淨額約人民幣890,464,000元。此外，截至二零一九年四月三十日止四個月，CK集團亦已產生虧損淨額人民幣7,738,000元。如本通函附錄二CK集團會計師報告所載列，產生於二零一七年十二月三十一日止財政年度的該虧損乃主要由於已產生經營成本，截至二零一八年十二月三十一日止財政年度產生的該等利潤乃主要由於投資物業之公平值收益及截至二零一九年四月三十日止四個月產生的該等虧損乃由於已產生的融資成本。

資產及負債

下文載列CK集團於各有關期間末的綜合財務狀況，摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告：

綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產	—	1,000	2,094,918	2,117,916
流動資產	347	1,480	48,850	121,241
總資產	347	2,480	2,143,768	2,239,157
非流動負債	—	1,000	1,041,730	1,279,101
流動負債	43	1,617	211,749	77,486
總負債	43	2,617	1,253,479	1,356,587
資產／(負債)淨值	304	(137)	890,289	882,570

(i) 於二零一七年十二月三十一日

如上文所述，CK集團總資產於二零一七年十二月三十一日約為人民幣2,480,000元，為(i)非流動資產約人民幣1,000,000元；及(ii)流動資產約人民幣1,480,000百萬元的總額。CK集團於二零一七年十二月三十一日的總資產較於二零一六年十二月三十一日的總資產(即約人民幣347,000元)增加約人民幣2,133,000元，乃主要由於應收一間合營公司的結餘自人民幣零元增加至約人民幣1,000,000元及現金結餘自人民幣零元增加至約人民幣1,157,000元。另一方面，CK集團總負債自二零一六年十二月三十一日的約人民幣43,000元增加約人民幣2,574,000元至二零一七年十二月三十一日的約人民幣2,617,000元。據該等賣方告知，該增長主要由於應付唯一董事結餘自約人民幣43,000元增加至人民幣1,017,000元、來自關聯方貸款自人民幣零元增至約人民幣1,000,000元及其他應付款項及預提費用自人民幣零元增加至人民幣500,000元。鑒於上文所述，CK集團於二零一七年十二月三十一日的負債淨額約為人民幣137,000元。

(ii) 於二零一八年十二月三十一日

如上文所述，CK集團於二零一八年十二月三十一日總資產約為人民幣2,143,768,000元，為(i)非流動資產約人民幣2,094,918,000元；及(ii)流動資產約人民幣48,850,000元的總額。CK集團於二零一八年十二月三十一日的總資產較於二零一七年十二月三十一日的總資產(即約人民幣2,480,000元)增加約人民幣2,141,288,000元，乃主要由於於二零一八年收購的投資物業之公平值調整收益。另一方面，CK集團總負債自二零一七年十二月三十一日的約人民幣2,617,000元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,253,479,000元，增加約人民幣1,250,862,000元。據該等賣方告知，該等增長主要由於自關聯方貸款由約人民幣1,000,000元增加至約人民幣282,550,000元、自合營公司夥伴貸款由人民幣零元增加至約人民幣496,000,000元及遞延稅項負債由人民幣零元增加至約人民幣298,034,000元。鑒於上文所述，CK集團於二零一八年十二月三十一日的資產淨值約為人民幣890,289,000元。

(iii) 於二零一九年四月三十日

如上文所述，CK集團於二零一九年四月三十日的總資產約為人民幣2,239,157,000元，為(i)非流動資產約人民幣2,117,916,000元；及(ii)流動資產約人民幣121,241,000元之總額。CK集團於二零一九年四月三十日的總資產較二零一八年十二月三十一日(即約人民幣2,143,768,000元)增加約人民幣95,389,000元，乃主要由於應收同系附屬公司款項由約人民幣344,000元增加至約人民幣1,782,000元及應收關聯方款項由零增加至約人民幣72,200,000元。另一方面，CK集團的總負債由二零一八年十二月三十一日的約人民幣1,253,479,000元略微增加至二零一九年四月三十日的約人民幣1,356,587,000元。鑒於上文所述，CK集團於二零一九年四月三十日的淨資產為約人民幣882,570,000元。

資產負債比率

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，CK集團並無擁有任何計息債務。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，CK集團分別擁有計息債務合共人民幣728,500,000元及人民幣964,550,000元。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，按計息借款總額除以總權益計算之資產負債比率分別為零、零、81.82%及109.28%。

資本架構

於二零一九年四月三十日，CK集團的負債總額約為人民幣1,356,587,000元，其主要包括(i)來自關聯方貸款約人民幣368,550,000元；(ii)來自一名合營公司夥伴貸款約人民幣646,000,000元；及(iii)遞延稅項負債約人民幣296,742,000元。

於二零一九年四月三十日，CK集團的已簽約資本承擔為零。CK集團於二零一九年四月三十日擁有計息貸款，且於有關期間並未使用任何衍生工具或其他工具管理其利率風險及貨幣風險或作對沖用途。於二零一九年四月三十日，CK集團的定息借款合同共為人民幣964,550,000元。有關詳情，請參閱CK集團之會計師報告附註15，其文本載於本通函附錄二。

CK集團管理其資本架構並根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵作出調整。為維持或調整資本架構，CK集團可能發行新股份。於有關期間內，資本管理之目標、政策或程序並無任何變動。

分部資料

除持有CK房地產外，概無呈列經營或呈報分部資料，自截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月期間，CK集團並未積極從事任何業務。

資產抵押

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年四月三十日，除抵押予有限合夥人A的CK房地產之若干單位(作為CK中國附屬公司A支付贖回金額的擔保)外，CK集團並無未償還資產抵押或負擔。

或然負債

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，CK集團並無重大或然負債。

資本承擔

於各有關期間結束時，CK集團之資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已簽約但未撥備：				
購置投資物業	—	887,007	—	—

外匯風險

於有關期間，CK集團於中國運營，其多數交易均以人民幣計值及結算。就此而言，其運營現金流概無重大錯配風險，且CK集團於運營過程中並無任何重大外匯風險。於有關期間，CK集團並無有關外匯交易、資產及負債之外匯對沖政策。

僱員及薪酬政策

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年四月三十日，CK集團於整個有關期間並無僱員。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月的員工成本總額為零。CK集團採納了具市場競爭力薪酬及僱員間公平性並重的薪酬政策。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月，CK集團的僱員大多為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。

重大收購或出售附屬公司或聯營公司

於有關期間，除投資嘉興投資外，CK集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

持有重大投資

於有關期間，除收購CK房地產及投資嘉興投資外，CK集團概無重大投資。

重大投資及資本資產之未來計劃

於最後實際可行日期，CK集團並無任何有關重大投資及資本資產之未來計劃。

未來前景

CK集團主要於中國內地商業樓宇租賃業務。董事局認為收購事項將加強本集團之資產基礎並進一步開發其現有房地產管理業務。

茲提述CK集團於二零一八財政年度之截至二零一八年十二月三十一日止年度之業績，本集團透過房地產管理服務以及各種物業投資，包括(i)收購英國倫敦的商業樓宇Juxon House，其於二零一八年一月八日完成；(ii)收購Wise Expert Investment及其附屬公司，其部分於二零一八年八月十七日完成；及(iii)收購位於美國洛杉磯卡爾弗城的一處房地產，其於二零一九年三月二十六日完成，實現業務增長。董事認為，收購事項可優化本集團的物業組合，並通過擬出售的CK房地產拓寬其收入基礎。

此外，董事局注意到CK房地產緊靠本集團位於中國北京東南部亦莊經濟技術開發區的商用物業，其週邊大部分建築工地處於開發階段。本公司擬出售CK房地產以獲得利潤及於日後為本公司取得穩定的現金流量及收入。CK房地產的總建築面積約為46,124.24平方米。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就 貴集團將予收購之CK房地產(定義見本通函)於二零一九年六月三十日之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。本附錄內所界定的詞彙僅適用於本附錄。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

國銳地產有限公司
董事局
香港
中環畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

敬啟者：

中華人民共和國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈2號樓部分之估值(「該物業」)

吾等遵照 閣下指示，對國銳地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值。吾等確認已進行視察，且已作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向 閣下提供吾等對該物業權益於二零一九年六月三十日(「估值日期」)在現狀下之市值的意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對該物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。此估值特別撇除因特殊條款或情況引致估計價格的上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、由銷售相關的任何人士所授予的特別代價或優惠，或任何特定擁有人或買方方可獲得的價值元素等。市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

估值方法

吾等已採用收入法—年期復歸法對該物業進行估值並利用市場法進行核實。

收入法—年期及復歸法

收入法—年期及復歸法乃參考物業產生利益(通常為收入及復歸的現金利益)之能力及將該等利益轉化為現有價值的估值方法。該方法乃以投資者使用投資收益能力作價值計量為前提。在所有其他條件相同之情況下，基本前提為收入越高，價值越高。物業產生的收入通常為年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉換為以市值表述乃資本化過程，即透過將估計收入除以適用收益率或將估計收入乘以概約因數，將預期年度收入換算成市值。

市場法

市場法乃被認為有充足可資比較資料時最適當的估值方法。採用此方法時，估值師須將正在考慮之物業與先前出售之類似物業作比較以達致價值，通過調整物業價值以反映其地理位置、交易日期、維護情況、交通配套及其他多項考慮因素。

我們已應用收入法對該物業進行估值，乃由於與該物業相比較，附近沒有類似的優質辦公室代售，且除出租部分外，該物業剩餘的閒置單位亦擬在不久的將來出租以產生收入。收入法的應用與該物業的目的及用途進一步契合。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問君合律師事務所就該物業之業權提供之資料。

吾等的估值並無就任何該物業欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等已接納 貴集團及／或其中國法律顧問就有關物業識別、法定通告、年期、擁有權、樓齡、佔用詳情、地盤及建築面積，以及其他一切有關事宜所提供之意見。估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及建築面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載之地盤及建築面積屬正確。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已於二零一九年六月委派李焯強對該物業進行視察。李焯強為一名於中國房地產估值及諮詢方面擁有3年經驗的估值師。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確保無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴集團承擔絕對義務)，以確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的該物業，為 閣下指示中的物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或將予估值之物業範圍產生歧義， 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有指明外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下建成、佔用及使用。僅除另有指明外，吾等已進一步假設已就作為本報告基礎之該物業之任何用途獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

於吾等估值中，萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。 貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此， 閣下應注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

在編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號相關條文所載的規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會房地產估值準則(二零一七年版)。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值中，所有金額均以人民幣列示。

謹附奉吾等之估值報告。

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事兼中國估值及諮詢部主管
RICS註冊估值師
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一九年九月三十日

附註：梁偉明為合資格估值師，於中國及香港房地產估值及諮詢服務方面擁有26年經驗。

估值報告

貴集團持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值
中國北京 經濟技術開發區榮華南 路1號院 國銳•金嶺大廈 2號樓部分	<p>國銳•金嶺(「開發項目」)為綜合住宅／商業開發項目，包括住宅、酒店、服務公寓及辦公室。</p> <p>該物業包括開發項目B座辦公室部分(為一座35層高之辦公大廈，坐落於3層地下室之上)第1層及第13層至第35層。據 貴集團告知，該物業於二零一八年竣工，總建築面積約為46,164.24平方米。</p> <p>該物業獲授之土地使用權將於二零四九年六月二十一日(作商業用途)及二零五九年六月二十一日(作綜合用途)屆滿。概無有關該物業規劃或區規之資料。</p>	<p>該物業總出租面積約為4,726.95平方米之訂有多份租約，最遲到期日於二零二四年八月，總月租金約為人民幣710,000元(不包括稅項及管理費用)</p> <p>該物業其餘部分為空置狀態。</p>	<p>人民幣 2,120,000,000元 (人民幣 二十一億 二千萬元整)</p>

附註：

1. 根據於二零一八年及二零一九年簽發的129份不動產權證，總建築面積約為46,164.24平方米之該物業的房屋所有權歸屬於北京凱朋科技發展有限公司(以下簡稱「CK中國附屬公司B」，為一間由Capital Kingdom Limited間接擁有的附屬公司)，作商業及辦公用途。
2. 根據 貴集團法律顧問君合律師事務所提供的法律意見，吾等獲悉(其中包括)：
 - (i) CK中國附屬公司B已合法取得該物業樓宇及土地之不動產權證；
 - (ii) 附註1所述之129份不動產權證中，約40,100平方米之104項物業已抵押；
 - (iii) 除上文所述者外，該物業並無涉及其他抵押登記、查封登記或其他對物業所有權有重大不利影響之登記案例；及
 - (iv) CK中國附屬公司B有權在符合相關法律、法規及政府有關房地產管理之規定或合約協議的前提下，合法佔有、使用、出售該物業及進行相關登記及備案程序。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就 貴集團將予出售之WE房地產(定義見本通函)於二零一九年六月三十日之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。本附錄內所界定的詞彙僅適用於本附錄。



萊坊
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

國銳地產有限公司
董事局
香港
中環畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

敬啟者：

中華人民共和國北京經濟技術開發區榮華南路1號院國銳•金嶺大廈3號樓之估值(「該物業」)

吾等遵照 閣下指示，對國銳地產有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的物業進行估值。吾等確認已進行視察，且已作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向 閣下提供吾等對該物業權益於二零一九年六月三十日(「估值日期」)在現狀下之市值的意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對該物業市值的意見，就吾等所下定義，意指「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當推廣之後於估值日期各自在知情、審慎及不受威逼之情況下進行資產或負債交易之估計金額」。

市值為賣方可合理取得的最高價格及買方可合理取得的最優惠價格。此估值特別撇除因特殊條款或情況引致估計價格的上升或下跌，如非典型融資、售後回租安排、由銷售相關的任何人士所授予的特別代價或優惠，或任何特定擁有人或買方方可獲得的價值元素等。市值被理解為在不考慮買賣(或交易)成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下所估計的資產或負債價值。

估值方法

目前由 貴公司擁有的該物業大部分已按市場法進行估值，而租賃予第三方的其餘少部分之該物業已按收入法進行估值。

收入法 — 年期及復歸法

收入法 — 年期及復歸法乃參考物業產生利益(通常為收入及復歸的現金利益)之能力及將該等利益轉化為現有價值的估值方法。該方法乃以投資者使用投資收益能力作價值計量為前提。在所有其他條件相同之情況下，基本前提為收入越高，價值越高。物業產生的收入通常為年度營運收入或稅前現金流量。將收入轉換為以市值表述乃資本化過程，即透過將估計收入除以適用收益率或將估計收入乘以概約因數，將預期年度收入換算成市值。

市場法

市場法乃被認為有充足可資比較資料時最適當的估值方法。採用此方法時，估值師須將正在考慮之物業與先前出售之類似物業作比較以達致價值，通過調整物業價值以反映其地理位置、交易日期、維護情況、交通配套及其他多項考慮因素。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業業權文件的摘錄副本。然而，吾等並無查閱文件正本以核實吾等獲提供之副本未顯示之擁有權及任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問君合律師事務所就該物業之業權提供之資料。

吾等的估值並無就任何該物業欠負的任何押記、按揭或款項作出撥備，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等已接納 貴集團及／或其中國法律顧問就有關物業識別、法定通告、年期、擁有權、樓齡、佔用詳情、地盤及建築面積，以及其他一切有關事宜所提供之意見。估值報告所載之尺吋、量度及面積乃根據吾等獲提供之文件中所載資料作出，因此僅為約數。吾等並無進行實地量度，以核實該物業之地盤及建築面積是否正確，而吾等假設吾等獲提供之文件所載之地盤及建築面積屬正確。吾等亦獲 貴集團知會，所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等已於二零一九年六月委派李煒強對該物業進行視察。李煒強為一名於中國物業估值及諮詢方面擁有3年經驗的估值師。然而，吾等並無進行結構測量，惟於吾等視察過中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

識別將予估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴集團承擔絕對義務)，以確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的該物業，為 閣下指示中的物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或將予估值之物業範圍產生歧義，閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有指明外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下建成、佔用及使用。僅除另有指明外，吾等已進一步假設已就作為本報告基礎之該物業之任何用途獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

於吾等估值中，萊坊已根據吾等於估值日可得的資料及數據編製估值。貴公司須明白房地產市場受市場波動影響，而政策方向及社會環境可能會出現即時變動並對房地產市場造成大範圍影響。因此，閣下應注意於估值日後的任何市場波動、政策及社會變動或其他意外事件均可能對該物業的價值造成影響。

在編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號相關條文所載的規定及香港測量師學會頒佈的香港測量師學會房地產估值準則(二零一七年版)。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值中，所有金額均以人民幣列示。

謹附奉吾等之估值報告。

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事兼中國估值及諮詢部主管
RICS註冊估值師
梁偉明
MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零一九年九月三十日

附註：梁偉明為合資格估值師，於中國及香港房地產估值及諮詢服務方面擁有26年經驗。

估值報告

貴集團持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值
中國北京 經濟技術開發區 榮華南路1號院 國銳•金嶺 大廈3號樓	<p data-bbox="507 534 935 640">國銳•金嶺(「開發項目」)為綜合住宅／商業開發項目，包括住宅、酒店、服務公寓及辦公室。</p> <p data-bbox="507 693 935 878">該物業包括開發項目大廈3號樓，其為一座單層商業樓宇，座落於2層地下室之上。據 貴集團告知，該物業於二零一三年竣工，總建築面積約為28,056.88平方米。</p> <p data-bbox="507 932 935 1081">該物業獲授之土地使用權將於二零四九年六月二十一日屆滿(作商業用途)。概無有關該物業規劃或區劃之資料。</p>	<p data-bbox="963 534 1161 719">該物業目前被用作會所，設有餐廳、會議室、健身房及其他設施。</p> <p data-bbox="963 772 1161 1564">該物業涉及四項租賃協議。該物業租賃予北京國銳酒店管理有限公司、北京國銳房地產開發有限公司、北京榮華天地國際旅行社有限公司及北京銳萊康體健身有限公司，其均為 貴公司之全資附屬公司。僅有B1層的兩個單位分租予外部人士，作商業用途，總月租金約為人民幣67,642元(不包括稅項及管理費用)。</p>	<p data-bbox="1222 534 1390 719">人民幣 682,000,000元 (人民幣 六億八千二百萬 元整)</p>

附註：

1. 根據於二零一七年簽發的16份不動產權證，總建築面積約為28,056.88平方米之該物業的房屋所有權歸屬於北京勝域科技發展有限公司(以下簡稱「**WE中國附屬公司B**」，為 貴公司之全資附屬公司)，作商業用途。
2. 根據 貴集團法律顧問君合律師事務所提供的法律意見，吾等獲悉(其中包括)：
 - (i) **WE中國附屬公司B**已合法取得該物業樓宇及土地的不動產權證；
 - (ii) 該物業並無涉及抵押登記、查封登記或其他對物業擁有權有重大不利影響之登記案例；及
 - (iii) **WE中國附屬公司B**有權在符合相關法律、法規及政府有關房地產管理之規定或合約協議的前提下，合法佔用、使用、出售該物業及進行相關登記及備案程序。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各名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)之股份、相關股份及債權證中，擁有以下(i)依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉)；或(ii)依據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊之權益及淡倉；或(iii)依據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

(a) 股份權益

董事姓名	身份	持有之 股份數目	持有之 相關股份數目	總計	佔已發行 股本之 概約百分比
孫先生	實益擁有人	136,752,350 (L)	109,086,735 (L) (附註3)	245,839,085	7.68%
	受控法團之權益		8,669,925 (L) (附註3)	8,669,925	0.27%
魏先生	受控法團之權益	2,246,160,464 (L) (附註1及2)	1,342,317,340 (L) (附註3)	3,588,477,804	112.16%
劉淑華女士	實益擁有人		5,020,500 (L)	5,020,500	0.16%

(L) 代表好倉

附註：

1. 該1,434,421,537股股份由Wintime Company Limited持有。Wintime Company Limited為Winluck Global Limited之全資附屬公司。Winluck Global Limited之全部已發行股本由魏先生實益擁有。根據證券及期貨條例，Winluck Global Limited與魏先生各自被視為於Wintime Company Limited所持有之股份中擁有權益。
2. 該811,738,927股股份由港銳國際投資(香港)有限公司持有。港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由獨立第三方全資擁有。北京國銳房地產開發有限公司由北京國銳控股有限公司全資擁有，而北京國銳控股有限公司由魏先生及孫先生分別間接擁有約91%及9%權益。根據證券及期貨條例，北京國銳房地產開發有限公司、北京國銳控股有限公司與魏先生各自被視為於港銳國際投資(香港)有限公司所持有之股份中擁有權益。
3. 根據本公司及賣方所訂立日期為二零一八年五月三十日之協議，買賣Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之代價為1,541,320,000港元，(a)其中361,260,800港元須由本公司根據該協議下之付款時間表向Winluck Global Limited(或其指定提名人)及Silky Apex Limited(或其指定提名人)分別配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份；及(b)結餘1,180,059,200港元須由本公司根據該協議下之付款時間表按每股兌換股份0.80港元之初步兌換價分別向Winluck Global Limited(或其指定提名人)及Silky Apex Limited(或其指定提名人)發行本金總額為1,073,853,872港元(即相等於1,342,317,340股兌換股份)及106,205,328港元(即相等於132,756,660股兌換股份)之可換股債券之方式支付。

(b) 聯營公司權益

本集團成員名稱	股東名稱	股權概約百分比
北京銳萊康體健身有限公司	鑫隆(北京)投資基金管理 有限公司(附註)	20%

附註：鑫隆(北京)投資基金管理有限公司為一間於中國成立之公司，且由魏先生之緊密聯繫人間接全資擁有91%的權益及由孫先生間接全資擁有9%的權益。因此，魏先生被視為於北京銳萊康體健身有限公司擁有20%的股權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相關法團(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或被視作擁有：(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之

任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或被視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須予記入該條文所述登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

就董事所知，於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露所擁有或被視作擁有股份或相關股份之權益或淡倉，或直接或間接於經擴大集團其他任何成員公司已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第336條記錄於須存置之股東名冊之人士(不包括本公司董事或主要行政人員)如下：

名稱	權益性質	持有或擁有 權益的股份 數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
Wintime Company Limited (附註1)	實益擁有人	2,689,076,302 (L)	84.05%
Winluck Global Limited (附註2)	受控法團持有之實益 權益	2,689,076,302 (L)	84.05%
港銳國際投資(香港)有限公司 (附註3)	實益擁有人	811,738,927 (L)	25.37%
北京國銳房地產開發有限公司 (附註4)	受控法團持有之實益 權益	811,738,927 (L)	25.37%

名稱	權益性質	持有或擁有 權益的股份 數目	佔本公司已 發行股本之 概約百分比
北京國銳控股有限公司 (附註5)	受控法團持有之實益 權益	811,738,927 (L)	25.37%

(L) 代表好倉

附註：

1. 於最後實際可行日期，Wintime Company Limited直接持有2,689,076,302股股份。
2. 鑒於Winluck Global Limited於其全資附屬公司Wintime Company Limited中擁有控股權益，故其被視為於2,689,076,302股股份中擁有權益。

根據本公司及賣方所訂立日期為二零一八年五月三十日之協議，買賣Wise Expert Investment Limited全部已發行股本之代價為1,541,320,000港元，(a)其中361,260,800港元須由本公司根據該協議下之付款時間表向Winluck Global Limited(或其指定提名人)及Silky Apex Limited(或其指定提名人)分別配發及發行410,934,160股新股份及40,641,840股新股份；及(b)結餘1,180,059,200港元須由本公司根據該協議下之付款時間表按每股兌換股份0.80港元之初步兌換價分別向Winluck Global Limited(或其指定提名人)及Silky Apex Limited(或其指定提名人)發行本金總額為1,073,853,872港元(即相等於1,342,317,340股兌換股份)及106,205,328港元(即相等於132,756,660股兌換股份)之可換股債券之方式支付。

於最後實際可行日期，由於魏先生間接擁有Wintime Company Limited的全部股權，故其被視為於1,434,421,537股股份及1,254,654,765股轉換股份中擁有權益。由於魏先生擁有Winluck Global Limited的全部股權，故其亦被視為於87,662,575股轉換股份中擁有權益。

3. 於最後實際可行日期，港銳國際投資(香港)有限公司由北京國銳房地產開發有限公司及Future Glow Ventures Inc.分別擁有90%及10%權益。Future Glow Ventures Inc.由獨立第三方全資擁有。
4. 於最後實際可行日期，北京國銳房地產開發有限公司為北京國銳控股有限公司之全資附屬公司。
5. 於最後實際可行日期，北京國銳控股有限公司分別間接擁有魏先生及孫仲民先生91%及9%的權益。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例，魏先生被視為於港銳國際投資(香港)有限公司持有的811,738,927股股份中擁有權益。

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不知悉有任何董事在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分部的條文須向本公司披露的權益及／或淡倉，或直接或間接於經擴大集團任何其他成員公司之股東大會已發行擁有投票權的股份中擁有5%或以上權益，或根據證券及期貨條例第336條而備存之登記冊所載錄者之公司中擔任董事或任職。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團之業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務(本集團一間或多間成員公司之董事或彼等各自之緊密聯繫人的業務除外)中擁有任何權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有任何現有或擬訂立服務合約(不包括一年內屆滿或本公司或經擴大集團之任何成員公司可於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之合約)。

6. 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於持續有效且對經擴大集團業務有重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 於資產之權益

於最後實際可行日期，除所披露者外，概無董事直接或間接於經擴大集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來已購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司並無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，經擴大集團之任何成員公司並無牽涉尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

9. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測量師行有限公司	獨立房地產估值師
紅日融資有限公司	一間根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

上述專家之各函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)於截至最後實際可行日期發出以供載入本文。

於最後實際可行日期，上述專家(i)並無擁有經擴大集團任何成員公司之任何股權，或可以認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司之證券之權利(不論是否可合法強制執行)，且(ii)概無自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上文各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入彼等之函件、建議、報告、估值證書及／或意見(視情況而定)並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 重大合約

本集團於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立之重大或可屬重大合約(於日常業務中訂立之合約除外)如下：

- (a) 本公司(作為擔保人)、Talented Chief Limited(作為買方)與Standard Life Assurance Limited(作為賣方)訂立日期為二零一七年十一月十五日之買賣協議，據此，Talented Chief Limited有條件同意購買，及Standard Life Assurance Limited有條件同意出售所有在英國土地註冊處註冊之租賃物業，如Juxon House、100 St Pauls Churchyard、London EC4M 8BU，其業權號碼為NGL799862，年期為234年三個月零七天，自二零零一年三月十六日開始至二二三五年六月二十三日止，有關購買價為134,500,000英鎊(相當於約1,345,000,000港元)；
- (b) 本公司與若干獨立第三方訂立日期為二零一八年一月二十六日之認購協議，內容有關該等獨立第三方根據一般授權按每股認購股份1.00港元之認購價認購本公司配發及發行的合共179,484,147股新股份；
- (c) 本公司與港銳國際投資(香港)有限公司(「港銳」，作為包銷商)於二零一八年五月二十四日訂立的包銷協議，內容有關本公司以公開發售方式向合資格股東發行910,932,662股股份(「發售股份」)，基準為每持有兩(2)股現有股份保證配發一(1)股發售股份，據此，港銳已有條件同意悉數包銷全部發售股份，而收取包銷佣金；及
- (d) 本公司與賣方就以1,541,320,000港元之總代價收購Wise Expert Investment Limited之全部已發行股本而於二零一八年五月三十日訂立之有條件買賣協議；
- (e) GR Properties USA Inc.(本公司之間接全資附屬公司，作為買方)、Washington Culver, LP、Washington Motor GP LLC(統稱賣方)及Washington Motor GP LLC就(其中包括)GR Properties USA Inc.收購Washington Motor LP於二零一八年九月十四日訂立之合夥權益購買協議(經日期為二零一八年十一月九日及二零一九年二月一日之兩項修訂補充及修訂)；及
- (f) 該協議。

11. 一般資料

- (a) 本公司秘書為吳嘉善女士，其為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以各自的英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)的正常營業時間(即週一至週五上午十時正至下午四時正止，除週六、週日及香港公眾假日)，在本公司香港之主要營業地點(地址為香港中環畢打街20號會德豐大廈16樓1603室)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其文件載於本通函第39頁至第40頁；
- (c) 獨立財務顧問之意見函件，其全文載於本通函第41頁至第69頁；
- (d) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (e) CK集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 安永會計師事務所對經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；

- (g) 萊坊測量師行有限公司就CK房地產及WE房地產編製之房地產估值報告，其全文載於本通函附錄五及附錄六；
- (h) 本附錄「9.專家及同意書」一段所述之書面同意；
- (i) 本附錄「10.重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 本通函；及
- (k) 本公司組織章程細則。

股東特別大會通告



GR PROPERTIES LIMITED

國銳地產有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：108)

股東特別大會通告

茲通告國銳地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十月二十一日(星期一)上午十時三十分假座香港中環皇后大道中29號華人行1103-1106室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以(作為特別事項)考慮及酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否修改)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與Winluck Global Limited(「賣方A」)及Silky Apex Limited(「賣方B」，連同賣方A統稱為「賣方」)就建議本公司向賣方收購(「收購」)Capable Kingdom Limited全部已發行股份及建議本公司向賣方出售Wholly Express Limited全部已發行股份所訂立日期為二零一九年七月十六日之有條件買賣協議(「該協議」，其中一份副本已提交予大會並由大會主席(「主席」)簽字以供識別)所載條款及條件達成；

股東特別大會通告

- (b) 倘需加蓋本公司通用印鑒，授權本公司任何一名董事或本公司任何兩名董事在其／彼等全權決定認為就落實收購事項、出售事項、該協議及其項下擬進行之交易或與之有關的事宜屬必須、適宜、合宜或權宜之情況下，代表本公司作出一切行動及事宜、簽訂及執行所有有關文件、文據或協議(倘需要，於其上加蓋本公司通用印鑒)。」

承董事局命
國銳地產有限公司
主席
魏純暉
謹啟

香港，二零一九年九月三十日

註冊辦事處：

香港中環
畢打街20號
會德豐大廈
16樓1603室

附註：

- (1) 於大會上提呈表決之決議案將以投票方式進行表決，惟倘主席根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)秉誠決定允許有關純屬程序或行政事項的決議案以舉手方式進行表決則除外。表決結果將根據上市規則刊載於聯交所網站及本公司網站。
- (2) 凡有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票之本公司股東均有權委任一名或以上受委代表代其出席並於會上投票，惟須遵守本公司之組織章程細則。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任表格必須根據其所印列指示填妥及簽署，連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時(不包括屬公眾假日之日子的任何一段時間)送達本公司之股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格被視為撤回論。

股東特別大會通告

- (4) 倘為本公司股份之聯名持有人，則其中任何一名持有人均可親身或由受委代表於大會上就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士；惟倘有超過一名該等聯名持有人親身或由受委代表出席大會，則僅會接納於本公司股東名冊排名首位之人士就該等股份所作出之投票。
- (5) 為釐定有權出席上述大會並於會上表決之資格，本公司將於二零一九年十月十六日(星期三)至二零一九年十月二十一日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上表決，所有過戶文件連同有關股票須不遲於二零一九年十月十五日(星期二)下午四時三十分送交本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份登記手續。
- (6) 倘於大會當日上午九時正至下午三時正之間任何時間懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號，大會將自動延期或押後。本公司將於本公司網站(www.grproperties.com.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告以知會股東重新安排大會的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告訊號生效期間，大會將會如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東根據自身情況自行決定是否出席大會。
- (7) 本通告內對時間及日期之所有提述均指香港時間及日期。

於本通告刊發日期，本公司執行董事為魏純暹先生、孫仲民先生、劉淑華女士、郭京生先生、黃菲女士及李兵女士；而本公司獨立非執行董事為董煥樟先生、杜紫雲女士及歐陽寶豐先生。