

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有佳景集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或其他代理商，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分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。



Future Bright Holdings Limited 佳景集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

有關出售佳勝物業代理有限公司 全部股權 及股東貸款之 非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

佳景集團有限公司之董事會函件載於本通函第4至13頁。

佳景集團有限公司謹訂於二零一九年十二月十八日上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘快交回佳景集團有限公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
出售協議	5
進行出售事項之理由及裨益	9
進行出售事項之財務影響	10
本集團、佳勝及買方之資料	11
上市規則之涵義	12
股東特別大會	13
推薦意見	13
附加資料	13
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 出售集團之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「銀行貸款」	指	佳勝於出售事項完成當日結欠中國銀行股份有限公司澳門分行之所有款項(包括本金及利息)。於二零一九年九月三十日，銀行貸款約為36,810,000港元
「董事會」	指	董事會
「佳進」	指	佳進有限公司，本公司之全資附屬公司，為該等賣方之一
「佳勝」	指	佳勝物業代理有限公司，本公司之全資附屬公司，為橫琴公司之現有唯一股東
「本公司」	指	佳景集團有限公司(股份編號：703)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	人民幣300,000,000元(約329,310,000港元)，為買方就購買佳勝全部股權連同相關股東貸款應付賣方之總代價
「按金」	指	買方於簽訂出售協議時向該等賣方支付之按金人民幣150,000,000元(約164,660,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議擬出售佳勝之全部股權連同相關股東貸款
「出售協議」	指	由佳進及添勝(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、佳勝與橫琴公司(作為目標公司)所訂立日期為二零一九年十月二十八日之買賣協議，內容有關銷售佳勝全部股權連同相關股東貸款

釋 義

「出售集團」	指	佳勝及橫琴公司
「添勝」	指	添勝有限公司，本公司之全資附屬公司，為該等賣方之一
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「橫琴公司」	指	珠海橫琴佳景美食廣場項目發展有限公司，由佳勝全資擁有之公司，並於中國大陸註冊成立
「橫琴國土局」	指	橫琴新區管理委員會規劃國土局
「仲量聯行」	指	本集團委聘之獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
「土地合約」	指	橫琴公司於二零一五年一月十二日就收購該物業訂立之土地收購合約
「最後可行日期」	指	二零一九年十一月二十七日，即本通函付印前確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「陳先生」	指	本公司董事總經理兼控股股東陳澤武先生

釋 義

「非居民所得稅規則」	指	《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告2015年第7號)
「該物業」	指	一幅由橫琴公司擁有及位於中國大陸珠海市橫琴新區子期南道及香江路交界處之土地
「買方」	指	周羅洪，澳門本地居民
「餘下集團」	指	出售事項後不包括佳勝及橫琴公司在內之本集團
「證券及期貨條例」	指	不時修訂之香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司於二零一九年十二月十八日上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等賣方」	指	佳進及添勝之統稱

為僅供說明及除另有訂明者外，於本通函人民幣及港元乃分別按人民幣1.00元兌1.0977港元及1.00港元兌1.03澳門元之匯率分別換算為港元及澳門元。有關兌換不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



Future Bright Holdings Limited 佳景集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

執行董事：

陳澤武先生(董事總經理)

陳思杰先生(主席)

黎經洪先生(副主席)

梁衍茵女士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

張漢傑先生

余錦遠先生

陳百祥先生

總辦事處

兼香港主要營業地點：

香港

干諾道中200號

信德中心

西翼1409室

敬啟者：

有關出售佳勝物業代理有限公司 全部股權 及股東貸款之 非常重大出售事項 及 股東特別大會通告

緒言

董事會宣佈，於二零一九年十月二十八日，該等賣方(即佳進及添勝，均為本公司之全資附屬公司，作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、買方(作為買方)、佳勝與橫琴公司(作為目標公司)訂立出售協議，據此，買方同意，待獲得股東批准後，以現金代價人民幣300,000,000元(約329,310,000港元)購買佳勝(橫琴公司現有唯一股東)之全部股權連同相關股東貸款。佳勝持有於中國大陸註冊成立之全資附屬公司橫琴公司，其唯一資產為該物業。

* 僅供識別

董事會函件

由於出售事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，故出售事項構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准之規定。於最後可行日期，陳先生及其聯繫人士合共於本公司持有約41.31%股權，並已表明倘及於出售事項在股東特別大會上獲提呈以供股東批准，則彼等將投票贊成出售事項。

本通函旨在向閣下提供有關出售事項、對該物業之估值報告、上市規則規定之其他資料及股東特別大會通告之詳情，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准出售協議及其項下擬進行交易。

出售協議

出售協議之主要條款概要載列如下：

1. 日期

二零一九年十月二十八日

2. 訂約方

- | | |
|------------|-------|
| (a) 賣方： | 佳進及添勝 |
| (b) 賣方擔保人： | 本公司 |
| (c) 買方： | 周羅洪 |
| (d) 目標公司1： | 佳勝 |
| (e) 目標公司2： | 橫琴公司 |

本公司訂立出售協議，以就該等賣方履行於出售協議項下之責任作出擔保。

3. 將予出售之資產

根據出售協議，賣方將予出售之資產構成佳勝及相關股東貸款之100%股權。

佳勝於中國大陸擁有一家全資附屬公司橫琴公司，其唯一資產為該物業，其位於橫琴新區粵澳合作產業園。該物業由東面之環島東路橫跨至西面之子期南道，並由南面之香江路橫跨至北面之濠江路。該物業之佔地面積約為19,939.94平方米及可建築樓面面積約為49,849.85平方米。

董事會函件

該物業設計成國際美食廣場，旨在於開發工程完成後出租大部分單位，並由本集團保留小部分單位自用。該物業已完成打樁工程及約80%地基工程，而須配合樓宇上層結構之若干早期建造工程方可完成之餘下20%之地基工程，已因下文所載理由中斷並於簽署出售協議後恢復。

如先前所公佈，自二零一五年一月收購以來，該物業之開發因多項本集團不可控制理由而嚴重延遲，該等理由包括突如其來之軟土問題處理、獲取該物業樓宇開發及設計規劃之超預期處理時長(花費約10個月)及因毗鄰工地施工不當導致地基處理工程中斷。建造工程於二零一七年一月方能恢復，其後於二零一七年三月再次中斷、於二零一八年二月恢復及於二零一八年五月再次中斷40日，同時於二零一七年五月橫琴國土局進行閑置土地調查後，於二零一七年十一月獲授延長達致土地合約項下多項發展里程碑之時間。於該期間，澳門經濟自二零一五年以來大幅下滑，於二零一六年逐漸改善，而橫琴島經濟發展遠遜預期。本集團業務自此不斷出現虧損，並自二零一六年五月以來開始檢視其資源以及開發該物業之短期及長期利益、資本承擔、計劃及施工時間表，考慮所有選擇及替代方案。

自此，本集團開始物色合營企業夥伴，並與不同有意買方進行磋商，但未獲成功。許多有意合營企業夥伴及有意買方指出，倘該物業部分可用作商用服務式公寓，將會有較高可銷售性。有見及此，橫琴公司尋求申請變更該物業之用途以納入商用服務式公寓，並暫停其建造工程，同時繼續與有意合營企業夥伴及買方進行磋商。

如先前於本公司日期為二零一九年六月五日之公佈、本公司於二零一九年八月二十六日之二零一九年中期報告及於本公司日期為二零一九年九月四日之公佈所披露，橫琴國土局向橫琴公司發出函件，提醒橫琴公司須按時進行其於該物業之建造工程，以於二零一九年七月三十一日前達致完成地基及地庫工程(建設標高±0.00)之下一個發展里程碑，否則橫琴公司可能會面臨約人民幣630,000元之每日罰款。鑒於該物業之建造工程已因多項理由而延遲，現時估計達致該里程碑會需時約六至九個月，上述理由包括但不限於：(a)誠如先前所公佈，按橫琴國土局要求就加強工地安全而自二零一八年五月至六月中斷施工超過40天，(b)為該開發項目之上層結構準備招標之超預期處理時長，(c)就出售該開發項目予有意買方而持續進行磋商，(d)建設該開發項目上層結構所涉及之重大資本承諾，

及在當前嚴峻之資本環境下，難以獲得建設貸款以撥付建設該上層結構，及(e)橫琴島商舖當前及預期未來數年之需求疲弱，可能導致該開發項目完成後產生經營虧損。

為提高該物業之可銷售性，橫琴公司已於二零一九年六月中旬向橫琴新區管理委員會規劃國土局提交申請，以尋求(a)將土地合約項下之餘下發展里程碑進一步延伸，及(b)變更該物業中若干部分作為服務式公寓及／或住宅用途。管理層於二零一九年八月與橫琴新區管理委員會規劃國土局代表會面以就有關申請進行討論，管理層於該討論中理解到，變更該物業之部分土地用途以納入商用服務式公寓屬商業用途之獲准土地使用權範圍，惟不得納入住宅用途。於二零一九年九月，橫琴公司接獲橫琴新區管理委員會規劃國土局之回覆函件，告知橫琴公司(a)其不支持於二零一九年六月十八日之有關申請；(b)橫琴公司疑似停止其建造工程且可能違反土地合約；及(c)橫琴公司或須就任何並無合理原因而延遲達致發展里程碑繳付約人民幣630,000元之每日罰款，而根據土地合約，如因不可抗力及政府原因所致延誤被視為具合理原因。截至最後可行日期，橫琴國土局尚未就延遲達致土地合約項下之發展里程碑或任何可能違約的情況作出任何處罰。管理層自此一直向橫琴新區管理委員會規劃國土局修改該申請，以尋求獲得其支持，申請部分變更該物業之土地使用權以涵蓋並非作任何住宅用途之商用服務式公寓以及根據土地合約延伸其相關樓宇里程碑。直至出售協議簽訂前，本集團亦一直與有意合營企業夥伴及買方進行磋商。

4. 代價

根據出售協議所協定：

- (a) 該等賣方將以現金總代價人民幣300,000,000元(約329,310,000港元)向買方出售佳勝之全部股權連同相關股東貸款；
- (b) 買方已於簽訂出售協議後向該等賣方支付按金人民幣150,000,000元(約164,660,000港元)；及
- (c) 代價結餘將由買方於完成時償付，即出售協議於根據上市規則第14章之規定將予舉行之股東特別大會上獲股東批准後6個營業日內。

代價經該等賣方及買方公平磋商後釐定，不僅參考該物業約450,200,000港元於二零一九年六月三十日當前物業市值，亦參考有關該物業發展之所有情況(更多詳情載於下文「進行出售事項之理由及裨益」一段)。根據非居民所得稅規則，

董事會函件

該等賣方及本公司須承擔其各自10%之非居民所得稅，而買方將承擔出售事項所產生或與其有關之所有印花稅及其他稅項。

本集團委聘之獨立物業估值師仲量聯行於二零一九年六月三十日及二零一九年九月三十日對該物業(於其現時狀態)作出之估值分別為450,200,000港元(相當於約人民幣396,000,000元)及434,700,000港元(相當於約人民幣396,000,000元)。評估該物業時，仲量聯行假設該物業將根據本集團向其提供之最近期發展計劃發展及落成，即建造一幢7層高連4層地庫之商業大廈，主要包括零售商店、餐廳、展覽中心及停車場設施。仲量聯行在達致估值意見時採納市場法，參考於相關市場可得之可比較土地銷售交易，並已計及於估值日期有關建設階段之應計建築成本及專業費用。仲量聯行依據本集團於估值日期根據該物業建築階段所提供之應計建築成本及專業費用資料，且仲量聯行並無發現與其他類似發展項目之任何重大差異。

買方確認，如上所述，該物業之建造嚴重延誤，並同意承擔有關當局根據出售協議條款可能就有關建造工程之延誤及中斷所施加之任何責任及罰款(包括任何延誤罰款及閒置土地罰款)。該等賣方須承擔於簽訂出售協議前佳勝及橫琴公司所產生之其他負債，包括(i)有關物業建造之未償還專業費用及佳勝及橫琴公司僱員遣散費共約10,000,000港元及(ii)償還銀行貸款約36,810,000港元。銀行貸款須由該等賣方於出售協議在股東特別大會上獲股東批准後3日內清償。

為達致土地合約規定之當前發展里程碑，及避免因延遲達致有關當前發展里程碑而可能產生任何進一步負債，該等賣方及買方已同意於簽訂出售協議後，彼等將共同促使橫琴公司繼續進行餘下20%之地基工程及(如有需要)申請變更該物業之用途以納入服務式公寓用途，而該等賣方須令有關該物業之所有文件及印章就此而言可供使用。買方同意承擔於簽訂出售協議後在該物業進行之建造工程之所有成本。然而，倘出售協議並無完成，該等賣方將須承擔於簽訂出售協議後產生之所有建造成本。該等賣方須在簽訂出售協議時向買方律師送交與該物業有關土地權之所有文件之正本，以供保管，而倘出售協議終止，則該等文件須全部退還予該等賣方。

5. 先決條件

出售事項將待出售事項根據上市規則第14章之規定在將予舉行之股東特別大會上獲股東批准後，方告完成。倘未能於簽訂出售協議90日內(即二零一九年十月二十八日)獲取股東批准，出售協議將予終止，而任何訂約方均毋須承擔進一步責任，且除非訂約方同意延長該90日期限，否則按金將連同相關利息退還買方。該等賣方或買方均不可豁免上述條件。

6. 完成

出售事項之完成將於出售事項按上述方式獲股東批准後6個營業日內落實。倘公司未能於出售協議日期起90日內獲得其股東批准出售事項，則該等賣方須向買方退還按金及支付相關利息，並就買方因開發該物業之已付開支(如有)向買方作出彌償，而訂約方彼此之間概無任何其他責任。

倘該等賣方於簽訂出售協議後違反或未能履行其於出售協議項下之責任，則該等賣方須向買方退還按金連同相關利息以及支付罰款人民幣150,000,000元(約164,660,000港元)，惟該等賣方出於下列理由未能履行其於出售協議項下責任之情況除外：(a)本公司未能獲得股東批准；(b)發生不可抗力事件；(c)買方違反出售協議；或(d)政府行動或任何政府機關之規定。倘按金須予退還，相關應付利息將由買方支付按金當日起計直至退還當日為止按年利率24%計算。上述人民幣150,000,000元(約164,660,000港元)之罰款亦自其到期及應付當日起至實際付款日期按年利率24%計息。

倘因買方過失或違約而導致延遲完成出售事項，則買方須就出售協議項下應付該等賣方之金額按年利率24%向該等賣方支付賠償金，且倘該延誤持續超過20日，則該等賣方可終止出售協議，而買方所支付之按金將由該等賣方沒收而毋須承擔進一步責任。

進行出售事項之理由及裨益

如上文所述，自二零一四年中以來，澳門經濟經歷大幅下調後自二零一六年起兩年逐漸回升。本集團自二零一五年起錄得虧損，並一直處於艱鉅及充滿挑戰之營商環境。中美貿易糾紛及香港當前動亂亦對本集團業務表現造成重大不利

影響。為繼續開發該物業，本集團需投入大量資本承擔(不少於人民幣600,000,000元(約658,620,000港元))，惟由於中國大陸嚴格控制物業開發信貸，故本集團為繼續開發該物業提供資金而向銀行獲得建造貸款方面面臨困難。此外，如上文所述，橫琴公司或許會就未達致土地合約項下當前發展里程碑之延遲而面臨約人民幣630,000元之每日罰款。鑒於該等情況，由於本集團資本資源有限，加上無法自銀行獲取任何建造貸款或於短期內物色到合營企業夥伴，本集團將就繼續開發該物業面臨困難，並須尋找替代方案。誠如上文所披露者，本集團自二零一六年開始物色合營企業夥伴，並與不同有意買方進行磋商，但均未取得成功。出售協議項下之要約為截至目前止可供最好及最明智之要約(就定價及時間而言)，有關係款經相互協定，而其他建議仍處於初步磋商階段，且主要涉及該物業之共同發展，而非直接出售。因此，儘管出售事項代價人民幣300,000,000元(約329,310,000港元)較於二零一九年九月三十日之估值人民幣396,000,000元(相當於約434,700,000港元)折讓約24.24%，董事認為，由於出售事項於緊隨完成後將為本集團產生大量現金流入，並減輕本集團開發該物業之進一步資本承擔，故出售事項之條款(包括代價)屬公平合理。隨著出售事項完成後帶來大量現金流入，本集團可減少銀行借款，並可運用有關現金流入撥付其食物及餐飲業務。由於橫琴島之經濟發展遠遜預期，故此本集團目前有意將繼續注重於其現有市場，且目前並無任何進軍橫琴島食物及餐飲市場之計劃。倘本集團現時並未訂立出售協議，日後未必可獲取更好要約。

由於買方已同意承擔有關當局可能就有關出售協議項下該物業開發之延遲及中斷所施加之任何責任及罰款，且計及上述本集團目前面對有關物業之困境，故董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議之條款按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

進行出售事項之財務影響

出售事項完成後，佳勝及橫琴公司將不再為本公司之附屬公司，而佳勝及橫琴公司之損益以及資產及負債將不再於本集團之綜合財務報表綜合入賬。

本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合資產總值及負債總額分別約為2,070,770,000港元及1,165,720,000港元。基於本通函附錄四所載餘下集團之未經審核備考財務資料，假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成，則餘

董事會函件

下集團未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別約為1,888,990,000港元及1,085,420,000港元及餘下集團未經審核備考綜合股東資金將約為803,560,000港元。

出售事項完成後，預期本集團將錄得未經審核估計總虧損約98,180,000港元，該金額乃按代價淨額約318,790,000港元(經扣除相關估計開支約10,520,000港元)減以下各項後計算得出：

- (a) 該等賣方於二零一九年九月三十日出售之股東貸款約388,420,000港元；
- (b) 於二零一九年九月三十日之銀行貸款約36,810,000港元；及
- (c) 佳勝及橫琴公司於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債淨額約8,260,000港元(包括自收購該物業起直至二零一九年九月三十日，該物業除遞延稅項後之累計公允價值收益約43,260,000港元以及佳勝及橫琴公司於二零一九年九月三十日將轉撥至損益之外匯儲備約47,570,000港元)。

然而，由於出售事項所得收益／虧損總額之實際金額僅可根據佳勝及橫琴公司於出售項完成日期之綜合財務狀況釐定，故上述估計虧損總額可於出售事項完成後予以調整。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合虧損約為68,770,000港元。基於本通函附錄四所載餘下集團未經審核備考財務資料，假設出售事項完成已於二零一九年一月一日落實，則餘下集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合虧損將約為204,020,000港元。

出售事項完成後，本公司擬動用出售事項之銷售所得款項淨額約318,790,000港元，其中150,000,000港元用作償還其銀行借貸(包括銀行貸款)及80,000,000港元用作為食物及餐飲業務開設新餐廳／店舖提供資金，而餘額88,790,000港元則用作營運資金。

本集團、佳勝及買方之資料

本集團及佳勝之資料

本公司主要從事食物及餐飲業務、銷售食品手信及物業投資業務。該等賣方主要從事投資控股，其主要資產為該物業。

董事會函件

佳勝之唯一資產為其於橫琴公司之股權。佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產總值約為471,720,000港元(相當於約485,870,000澳門元)，而佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合負債總額約為465,800,000港元(相當於約479,780,000澳門元)。佳勝於二零一八年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為5,920,000港元(相當於約6,090,000澳門元)。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度各年，佳勝之除稅前及除稅後經審核綜合(虧損)/溢利如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	千港元	千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(8,288)	45,548
除所得稅後(虧損)/溢利	(6,628)	34,138

附註：截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，佳勝之絕大部分除所得稅前(虧損)/溢利來自該物業之公允值(虧損)/收益。

佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產總值約為471,520,000港元(相當於約485,670,000澳門元)，而佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債總值約為479,780,000港元(相當於約494,170,000澳門元)。佳勝於二零一九年九月三十日之未經審核綜合負債淨值約為8,260,000港元(相當於約8,510,000澳門元)。

買方之資料

買方為55歲之澳門本地居民。彼積逾20年澳門及中國大陸眾多城市之物業投資及投資控股經驗。彼為江蘇省常州市金壇區翔峰房地產開發有限公司之控股股東兼董事，該公司自二零零三年以來從事中國大陸之物業開發。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本集團及其關連人士(定義見上市規則)之第三方。

上市規則之涵義

由於出售事項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於75%，故出售事項構成本集團之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈、通函及股東批准之規定。於最後可行日期，陳先生及其聯繫人士

董事會函件

合共於本公司持有約41.31%股權，並已表明倘及於出售事項在股東特別大會上獲提呈以供股東批准，則彼等將投票贊成出售事項。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於出售事項中擁有權益，因此概無股東須就於股東特別大會上提呈以批准出售協議項下擬進行出售事項之決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十八日上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會之表決將以按股數投票方式進行。

適用於股東特別大會之代表委任表格亦隨本通函附奉。無論閣下能否出席股東特別大會，敬請閣下按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上表決。

推薦意見

董事認為，出售事項之條款(包括代價)屬公平合理，且出售事項符合本集團及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議全體股東表決贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

附加資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
董事總經理
陳澤武
謹啟

二零一九年十一月二十九日

1. 本集團之經審核綜合財務資料

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三個年度各年之經審核綜合財務報表連同隨附附註分別披露於本公司截至二零一六年十二月三十一日、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止財政年度之年報的第72頁至第166頁、第74頁至第179頁及第80頁至第211頁，而本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表連同隨附附註披露於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告的第41頁至第82頁，現以提述形式納入本通函。

上述本公司年報及中期報告可於本公司網站 www.fb.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 閱覽，其連結如下：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0324/ltn20170324325.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0406/ltn20180406715.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404986.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0903/ltn20190903519.pdf>

2. 債務聲明

於二零一九年十月三十一日(即債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之債務(包括有抵押銀行貸款及借貸)約為470,522,000港元及未付合約租賃負債約為582,173,000港元。

本集團之銀行貸款及借貸以其資產作抵押，包括投資物業、土地及樓宇以及銀行存款。

於二零一九年十月三十一日，未償還銀行貸款總額為約449,872,000港元，並附有本公司控股股東陳先生及其聯繫人士須持有不少於本公司37%股本權益之特定履約契諾。

於二零一九年十月三十一日，本集團(作為承租人)就若干使用權資產之剩餘租賃期有未付合約租賃負債合共582,173,000港元(不包括或然租賃安排)，有關金額為無抵押及無擔保。

董事確認，除上文所披露者外，本集團於最後可行日期的債務或或然負債概無重大變動，且誠如上文董事會函件所披露，橫琴公司或許會就拖延達致土地合約項下當前發展里程碑而面臨約人民幣630,000元之每日罰款，倘最終認定為需付款項，則於二零一九年八月一日至十月三十一日，款項或會達約人民幣57,960,000元。

董事確認，於二零一九年十月三十一日(即債務聲明之最後可行日期)，除上文所披露者外，本集團概無任何已發行及未償還、或已授權或以其他方式設立但未發行債務證券、定期貸款、其他借貸、債務、按揭及押記、或然負債及擔保。

3. 重大不利變動

董事確認除先前所公佈者外，即(i)日期為二零一九年六月五日之二零一九年第一季度之虧損警告及最新業務情況之公告、(ii)日期為二零一九年八月九日之二零一九年第二季度之虧損警告及最新業務情況之公告、(iii)本公司於二零一九年八月二十六日之二零一九年中期報告、(iv)日期為二零一九年十月二十八日有關出售事項之公告，及(v)日期為二零一九年十一月十一日之二零一九年第三季度之虧損警告及最新業務情況之公告，自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)起，本集團之財務或經營狀況概無重大不利變動。

4. 營運資金聲明

經審慎周詳查詢後，董事認為經計及本集團目前可動用之財務資源，包括內部產生資金、現有備用信貸及出售事項之出售所得款項淨額，本集團具備足夠營運資金，以應付本通函日期起計至少未來12個月之日常業務所需。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

鑒於中美之間近期發生的貿易及貨幣糾紛對全球經濟構成威脅及不穩定，加上香港近期的民眾暴亂，管理層預計於未來數個月，餘下集團經營環境將艱難且充滿競爭。為應對該等充滿挑戰的情況，本集團現時仍施行於大中華地區審慎嚴謹開設新餐廳之業務策略，管理層亦善用海外分銷商於海外市場分銷其食品手信產品。

以下載列出售集團的未經審核財務資料，當中包括出售集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表，以及截至二零一六年、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二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的相關未經審核綜合全面收益表、綜合股權變動表及綜合現金流量表以及若干解釋附註(統稱「未經審核財務資料」)。

未經審核財務資料乃根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條及未經審核財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

未經審核財務資料乃由董事僅為載入有關建議出售佳勝全部股權及相關股東貸款的本通函而編製。本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「申報會計師」)已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」並參考實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱未經審核財務資料。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能保證申報會計師會注意到在審核過程中可能發現的所有重大事項。因此，申報會計師不會發表任何審核意見。申報會計師已發出無保留意見審閱報告。

未經審核綜合財務狀況表

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
物業、廠房及設備	297	235	172	141
在建中投資物業	267,440	408,900	441,961	450,153
受限制銀行存款	17,844	19,191	6,272	6,252
預付款項及按金	5,577	5,997	5,701	5,684
	<u>291,158</u>	<u>434,323</u>	<u>454,106</u>	<u>462,230</u>
流動資產				
預付款項及按金	90	115	100	100
應收一名股東款項	3	3	-	-
現金及等同現金項目	61,196	52,718	17,510	11,540
	<u>61,289</u>	<u>52,836</u>	<u>17,610</u>	<u>11,640</u>
流動負債				
其他應付款項及應計費用	148	12,161	27,567	26,925
應付同系附屬公司款項	4	514	5,643	9,400
應付直接控股公司款項	375,270	375,268	377,081	377,080
應付最終控股公司款項	-	54	32	32
計息借貸	-	6,319	6,488	6,575
	<u>375,422</u>	<u>394,316</u>	<u>416,811</u>	<u>420,012</u>
流動負債淨值	<u>(314,133)</u>	<u>(341,480)</u>	<u>(399,201)</u>	<u>(408,372)</u>
非流動負債				
計息借貸	-	41,642	35,160	31,860
遞延稅項負債	4,087	16,235	13,830	14,934
	<u>4,087</u>	<u>57,877</u>	<u>48,990</u>	<u>46,794</u>
(負債)/資產淨額	<u>(27,062)</u>	<u>34,966</u>	<u>5,915</u>	<u>7,064</u>

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	六月三十日 千港元
資本及儲備				
限額資本	24	24	24	24
儲備	(27,086)	34,942	5,891	7,040
(虧絀)/權益總額	<u>(27,062)</u>	<u>34,966</u>	<u>5,915</u>	<u>7,064</u>

未經審核綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
收益	-	-	-	-	-
其他收益	723	951	546	113	20
其他收益/(虧損)淨額	789	45,642	(6,641)	16,735	4,670
行政開支	(274)	(996)	(994)	(524)	(447)
財務成本	(839)	(49)	(1,199)	(607)	(551)
除所得稅前溢利/(虧損)	399	45,548	(8,288)	15,717	3,692
所得稅(開支)/抵免	(721)	(11,410)	1,660	(4,184)	(1,167)
年度/期間(虧損)/溢利	(322)	34,138	(6,628)	11,533	2,525
其他全面(虧損)/收益， 扣除稅項 其後或會重新分類至 損益之項目：					
海外業務換算匯兌差額	(16,752)	27,890	(22,423)	(5,747)	(1,376)
年度/期間(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額	<u>(17,074)</u>	<u>62,028</u>	<u>(29,051)</u>	<u>5,786</u>	<u>1,149</u>

未經審核綜合股權變動報表

	限額資本 千港元	外匯儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一六年一月一日	24	(22,694)	12,682	(9,988)
年度虧損	-	-	(322)	(322)
其他全面虧損：				
海外業務換算匯兌差額	-	(16,752)	-	(16,752)
年度全面虧損總額	-	(16,752)	(322)	(17,074)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	24	(39,446)	12,360	(27,062)
年度溢利	-	-	34,138	34,138
其他全面收益：				
海外業務換算匯兌差額	-	27,890	-	27,890
年度全面收益總額	-	27,890	34,138	62,028
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	24	(11,556)	46,498	34,966
年度虧損	-	-	(6,628)	(6,628)
其他全面虧損：				
海外業務換算匯兌差額	-	(22,423)	-	(22,423)
年度全面虧損總額	-	(22,423)	(6,628)	(29,051)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	24	(33,979)	39,870	5,915
期間溢利	-	-	2,525	2,525
其他全面虧損：				
海外業務換算匯兌差額	-	(1,376)	-	(1,376)
期間全面(虧損)/收益總額	-	(1,376)	2,525	1,149
於二零一九年六月三十日	24	(35,355)	42,395	7,064

	限額資本 千港元	外匯儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於二零一八年一月一日	24	(11,556)	46,498	34,966
期間溢利	-	-	11,533	11,533
其他全面虧損：				
海外業務換算匯兌差額	<u>-</u>	<u>(5,747)</u>	<u>-</u>	<u>(5,747)</u>
期間全面(虧損)/收益總額	<u>-</u>	<u>(5,747)</u>	<u>11,533</u>	<u>5,786</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>24</u></u>	<u><u>(17,303)</u></u>	<u><u>58,031</u></u>	<u><u>40,752</u></u>

未經審核綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元	二零一九年 千港元
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利／(虧損)	399	45,548	(8,288)	15,717	3,692
就以下項目作出調整：					
利息收入	(723)	(951)	(546)	(113)	(20)
在建中投資物業之 公允價值(收益)／虧損	(2,887)	(45,642)	6,641	(16,735)	(4,670)
折舊	16	62	63	31	31
利息開支	839	50	1,199	607	551
	<u> </u>				
未計營運資金變動前 之經營虧損	(2,356)	(933)	(931)	(493)	(416)
預付款項及按金減少／ (增加)	2,349	(25)	10	28	-
其他應付款項及應計費用 (減少)／增加	(3,736)	(3,117)	15,593	16,289	(1,542)
	<u> </u>				
經營活動(所用)／所得 現金淨額	<u>(3,743)</u>	<u>(4,075)</u>	<u>14,672</u>	<u>15,824</u>	<u>(1,958)</u>
投資活動所得現金流量					
已收利息	723	951	546	113	20
受限制銀行存款(增加)／ 減少	(17,844)	(1,348)	11,973	371	-
購買物業、廠房及設備	(313)	-	-	-	-
購買在建中投資物業	(3,939)	(56,411)	(60,947)	(43,837)	(3,522)
建設擔保存款之退款	65,632	-	-	-	-
一名股東還款	-	-	3	-	-
	<u> </u>				
投資活動所得／(所用) 現金淨額	<u>44,259</u>	<u>(56,808)</u>	<u>(48,425)</u>	<u>(43,353)</u>	<u>(3,502)</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年	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	千港元
融資活動所得現金流量					
(向最終控股公司還款)／					
最終控股公司墊款	(4)	54	(22)	(55)	-
(向同系附屬公司還款)／					
同系附屬公司墊款	(314,090)	510	5,129	1,350	3,758
直接控股公司墊款	375,290	-	1,812	1,814	-
償還計息借貸	(64,295)	-	(6,313)	(3,141)	(3,214)
計息借貸所得款項	-	47,961	-	-	-
已付利息	(839)	(50)	(1,199)	(607)	(551)
	<u> </u>				
融資活動(所用)／所得					
現金淨額	<u>(3,938)</u>	<u>48,475</u>	<u>(593)</u>	<u>(639)</u>	<u>(7)</u>
現金及等同現金項目					
增加／(減少)淨額	36,578	(12,408)	(34,346)	(28,168)	(5,467)
於年初／期初之現金及					
等同現金項目	27,428	61,196	52,718	52,718	17,510
匯率變動對現金及					
等同現金項目之影響	<u>(2,810)</u>	<u>3,930</u>	<u>(862)</u>	<u>362</u>	<u>(503)</u>
	<u> </u>				
於年末／期末之現金及					
等同現金項目	<u>61,196</u>	<u>52,718</u>	<u>17,510</u>	<u>24,912</u>	<u>11,540</u>

未經審核財務資料附註

1. 一般資料

佳勝為於澳門註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為澳門友誼大馬路1023號南方大廈2樓P-V室。佳勝主要從事投資控股業務。

佳勝之直接控股公司為佳進及添勝(該等公司均於澳門註冊成立)且佳勝之董事認為其最終控股公司為本公司(於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市)。

於二零一九年十月二十八日，佳進與添勝(作為賣方)、本公司(作為賣方之擔保人)、周羅洪先生(作為買方)、佳勝及橫琴公司(一間由佳勝全資擁有之公司，並於中國大陸註冊成立)訂立買賣協議，據此，買方同意於獲得本公司股東批准後購買佳勝所有股權，連同相關股東貸款。

2. 編製及呈列基準

出售集團之未經審核財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製，並僅供載入本公司就出售事項所刊發之通函內。有關資料不足以構成香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」所述之整套財務報表，亦不構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之整套簡明財務報表，並應與本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告一併閱讀。

出售集團之未經審核財務資料已根據本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報以及其截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告所載本公司採納之會計政策編製。

除在建投資物業按公允價值計量外，出售集團之未經審核財務資料已按歷史成本基準編製。未經審核財務資料以港元呈報，除另有說明外，所有價值均約整至最接近之千位數(千港元)。

儘管出售集團於二零一九年六月三十日擁有流動負債淨額約408,372,000港元，惟本公司已承諾提供持續財務資助以使出售集團能夠履行到期財務責任，因此，未經審核財務資料乃由董事按出售集團可持續經營之假設而編製。

倘出售集團未能繼續按持續經營基準經營業務，則未經審核財務資料可能須作出調整，將資產價值撇減至其可收回金額，以就可能產生之任何額外負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於未經審核財務資料中反映。

於出售事項後，餘下集團將繼續進行其現有業務。下文載列餘下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三個財政年度各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

截至二零一六年十二月三十一日止年度

營運回顧

截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團之主要業務為食品銷售及餐飲、食品手信以及物業投資。

(a) 食物及餐飲業務

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團食物及餐飲業務貢獻營業額約781,600,000港元，相當於餘下集團總營業額約91.6%。餘下集團食物及餐飲業務營業額之增加乃主要由於餘下集團於二零一六年開設新餐廳所致。於二零一六年，餘下集團開設14間新餐廳(包括6間自家擁有餐廳及8間特許經營餐廳)，惟1間自家擁有餐廳結業。於二零一六年，餘下集團亦開設2個美食廣場櫃位。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團擁有55間餐廳(包括35間自家擁有餐廳及20間特許經營餐廳)及4個美食廣場櫃位。

於二零一六年，餘下集團之工業餐飲業務來自其為多所大學及學院提供飯堂服務之業務，其營業額尚可，約為45,300,000港元，較二零一五年48,300,000港元減少6.2%。工業餐飲業務營業額之減少乃主要由於澳門大學及澳門科技大學之食通天之營業額減少所致。

於二零一六年，餘下集團於澳門之日本食物及食材之批發業務有所改善。此業務於二零一六年仍為有利可圖，營業額約為50,500,000港元，較二零一五年36,400,000港元增加約38.7%。

(b) 食品手信業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，食品手信業務錄得營業額約為50,500,000港元，相當於餘下集團總營業額約5.9%。食品手信業務之營業額增加乃主要由於二零一六年現有英記餅家銷售亭及於澳門新開設3間英記餅家銷售亭之銷售額增加所致。此業務虧損淨額減少乃主要由於其二零一六年之營業額增加、其直接經營虧損減少以及其減值虧損減少所致。於二零一六年，餘下集團已於澳門新開設2間英記餅家店舖／銷售亭，惟3間澳門及中國大陸之英記餅家店舖／銷售亭結業。

(c) 物業投資業務

截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下集團於澳門一幢6層高商業大廈帶來穩定租金收入約21,100,000港元，佔餘下集團總營業額約2.5%，較二零一五年30,300,000港元減少約30.4%。於二零一六年，餘下集團來自物業投資業務之純利約為10,800,000港元，較二零一五年20,800,000港元減少48.1%。該減少乃主要由於(i)租金收入減少以及(ii)投資物業公允價值虧損所致。

流動資金及財務資源

餘下集團一般以內部產生之資源及往來銀行提供之銀行融資為其業務撥支。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨額為383,600,000港元(二零一五年：387,600,000港元)。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團有銀行存款、現金及銀行結餘共192,100,000港元(二零一五年：220,000,000港元)，而餘下集團之已抵押銀行存款為33,800,000港元(二零一五年：28,100,000港元)，當中33,800,000港元(二零一五年：28,100,000港元)已就代替支付租金按金所提供之擔保抵押予銀行。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團有計息銀行貸款308,500,000港元(二零一五年：156,800,000港元)。餘下集團有六項(二零一五年：兩項)有抵押銀行貸款，包括：

- (a) 一項有抵押按揭貸款106,000,000港元(二零一五年：120,000,000港元)，按一個月香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年息2.75厘計息，須自二零一一年起計十五年內償還，並以餘下集團之投資物業及永久業權土地及樓宇為抵押及附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%股本權益；
- (b) 第二項有抵押按揭貸款12,100,000港元(二零一五年：12,800,000港元)，按香港銀行同業拆息加年息1.75厘計息，須自二零一四年起計七年內償還，並以餘下集團之租賃土地及樓宇為抵押；
- (c) 第三項有抵押按揭貸款54,900,000港元(二零一五年：無)，按最優惠利率減年息2.7厘計息，須自二零一六年起計七年內償還，並以餘下集團之投資物業及永久業權土地及樓宇為抵押及附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%股本權益；

- (d) 第四項有抵押銀行貸款65,000,000港元(二零一五年：無)，按最優惠利率減年息2.25厘計息，須自二零一八年起計八年內償還，並以本集團之在建中工程為抵押及附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於35%股本權益；
- (e) 第五項有抵押銀行貸款8,800,000港元(二零一五年：無)，按香港銀行同業拆息加年息1.8厘計息，按要求償還並以餘下集團之租賃土地及樓宇為抵押；及
- (f) 第六項有抵押銀行貸款10,000,000港元(二零一五年：無)，按香港銀行同業拆息加年息1.75厘計息，須自二零一六年起計三年內償還並以餘下集團之租賃土地及樓宇為抵押。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團有一項無抵押銀行貸款51,700,000港元(二零一五年：24,000,000港元)，須自二零一五年起計五年內償還，最高融資額為80,000,000港元。該項貸款按最優惠利率減年息1.5厘計息及附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%股本權益。

於二零一六年，餘下集團已取得一項透支融資，最高融資為38,800,000港元(相當於40,000,000澳門元)。該項融資按最優惠利率減年息2.5厘計息。該透支融資以永久業權土地及樓宇以及投資物業為抵押，及附帶一份契約，規定陳先生及其聯繫人士須於本公司持有不少於37%股本權益。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之銀行透支為零。

餘下集團之借貸以港元、澳門元及人民幣為單位。

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(指餘下集團債務淨額(負債總額減現金及等同現金項目)對餘下集團權益總額之比例)為29.7(二零一五年：29.8)。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團資產負債比率下降，主要由於債務淨額減少。於二零一六年十二月三十一日，餘下集團總資產相對總負債之比率為5.52(二零一五年：9.87)。

餘下集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團已質押位於澳門之投資物業以及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行以取得兩項按揭貸款及一項銀行透支融資。餘下集團亦已質押位於澳門之在建中工程予一間澳門銀行以取得一項銀行貸款。餘下集團亦於同日質押位於香港之租賃土地及樓宇予一間香港銀行以取得一項按揭貸款及兩項銀行貸款。除此之外，餘下集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債(二零一五年：無)。

貨幣風險

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團並無任何尚未結算之對沖工具。餘下集團將繼續密切監察其外幣風險及需要，並會在必要時作出對沖安排。

僱員

於二零一六年十二月三十一日，餘下集團合共聘用1,885名(二零一五年：1,740名)全職員工，當中在澳門、中國大陸及香港分別聘用1,413名(二零一五年：1,298名)、382名(二零一五年：413名)及90名(二零一五年：29名)全職員工。薪酬委員會按照僱員之優點、資歷及能力制定餘下集團僱員薪酬政策，而管理層則按照該等僱員之表現仔細釐定其薪酬待遇。

本公司之僱員購股權計劃已於二零一二年六月八日獲採納，自採納日期起計十年期間生效。餘下集團退休福利計劃之詳情載於本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註4(n)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

營運回顧

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團之主要業務為食品銷售及餐飲、食品手信以及物業投資。

(a) 食物及餐飲業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團食物及餐飲業務貢獻營業額約894,600,000港元，相當於餘下集團營業額約93.5%。餘下集團食物及餐飲業務營業額之增加乃主要由於餘下集團於二零一六年底及二零一七年開設餐廳，令銷售額上升所致。於二零一七年，餘下集團開設16間新餐廳(包括6間自家擁有餐廳及10間特許經營餐廳)，惟關閉4間自家擁有餐廳及1間特許經營餐廳。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團擁有66間餐廳(包括38間自家擁有餐廳及28間特許經營餐廳)及4個美食廣場櫃位。

於二零一七年，餘下集團之工業餐飲業務來自其為多所大學及院校提供飯堂服務之業務，其營業額尚可，約為43,100,000港元，較二零一六年45,300,000港元減少4.9%。工業餐飲業務營業額之減少乃主要由於澳門大學食通天之營業額減少所致。

餘下集團之日本食物及食材之批發業務於二零一七年有盈利能力，營業額約為31,300,000港元，較二零一六年50,500,000港元減少約38.0%。

(b) 食品手信業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，食品手信業務錄得營業額約為62,500,000港元，佔餘下集團總營業額約6.5%。食品手信業務之營業額增加乃主要由於二零一七年澳門英記零售商舖之銷售額增加所致。此業務虧損淨額減少乃主要由於其營業額增加及直接經營虧損減少所致。於二零一七年，餘下集團已於澳門開設一間店舖及一間英記餅家銷售亭，惟亦關閉澳門一間英記餅家店舖。

(c) 物業投資業務

截至二零一七年十二月三十一日止年度，相較於二零一六年21,100,000港元之租金收入，餘下集團於澳門之6層高商業大廈未有租客承租，導致餘下集團並無租金收入。於二零一七年十二月三十一日，該6層高商業大廈之估值為505,000,000港元(二零一六年：513,000,000港元)。

流動資金及財務資源

餘下集團一般以內部產生之資源及往來銀行提供之銀行融資為其業務撥支。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨額為356,200,000港元(二零一六年：383,600,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團有銀行存款、銀行透支、現金及銀行結餘共117,800,000港元(二零一六年：192,100,000港元)，而餘下集團之已抵押銀行存款為33,100,000港元(二零一六年：33,800,000港元)，當中33,100,000港元(二零一六年：33,800,000港元)已就代替支付租金按金所提供之擔保抵押予銀行。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之計息銀行借貸約為395,200,000港元(二零一六年：308,500,000港元)。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，已存在且獲中國銀行股份有限公司澳門分行向本公司若干全資附屬公司授出之貸款及銀行融資如下：

- (a) 一項初步總額約為236,810,000港元(相當於約243,910,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按香港銀行同業拆息加年息2.75厘計息，須自二零一一年二月起計十五年內根據所載條款及條件償還。於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款金額約為91,600,000港元；
- (b) 一項最高融資額達80,000,000港元之無抵押貸款。該銀行貸款按最優惠利率減年息1.5厘計息，須自二零一六年一月起計五年內根據所載條款及條件償還。於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款金額約為59,700,000港元；
- (c) 一項最高融資額約為124,300,000港元(相當於約128,000,000澳門元)之有抵押銀行貸款。該銀行貸款按最優惠利率減年息2.25厘計息，須自二零一八年一月起計八年內根據所載條款及條件償還。於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款金額約為116,800,000港元；
- (d) 一項總額約為60,200,000港元(相當於約62,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按最優惠利率減年息2.7厘計息，須自二零一六年五月起計七年內根據所載條款及條件償還。於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款金額約為46,800,000港元；及
- (e) 一項最高融資額約為38,830,000港元(相當於約40,000,000澳門元)之銀行透支融資。其按最優惠利率減年息2.5厘計息。該銀行透支融資已更新並於二零一九年四月根據所載條款及條件償還。於二零一七年十二月三十一日，未償還貸款金額約為38,600,000港元。

餘下集團之借貸以港元及澳門元為單位。

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(指餘下集團債務淨值(負債總額減現金及等同現金項目)對餘下集團權益總額之比例)為54.8(二零一六年：29.7)。餘下集團之資產負債比率於二零一七年十二月三十一日上升，主要由於債務淨值增加。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團總資產相對總負債之比率為4.28(二零一六年：5.52)。

餘下集團資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團已質押其位於澳門之投資物業及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行，以取得兩項按揭貸款及一項銀行透支融資。餘下集團亦已質押其位於澳門之在建工程予一間澳門銀行，以取得一項銀行借貸。餘下集團於同日已質押位於澳門之租賃土地及樓宇予一間澳門銀行以取得一項按揭貸款。餘下集團於同日質押位於香港持作出售之資產予一間香港銀行，以取得一項按揭貸款及兩項銀行借貸。餘下集團亦於該日就代替支付租務按金之履約擔保向銀行質押銀行存款。除此之外，餘下集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債(二零一六年：無)。

貨幣風險

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團並無任何未結算之對沖工具。餘下集團將繼續密切監察其外幣風險及需要，並於必要時作出對沖安排。

僱員

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團合共聘用2,108名(二零一六年：1,885名)全職員工，其中在澳門、中國大陸及香港分別聘用1,368名(二零一六年：1,413名)、537名(二零一六年：382名)及203名(二零一六年：90名)全職員工。餘下集團之僱員薪酬政策由薪酬委員會按照僱員之長處、資歷及能力制訂，而僱員的詳細薪酬待遇則由管理層按其表現釐定。

本公司之僱員購股權計劃已於二零一二年六月八日獲採納，並自採納日期起計十年期間生效。餘下集團之退休福利計劃詳情已載於本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中附註4(o)及11。於年內在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為12,400,000港元(二零一六年：10,000,000港元)，已扣除已沒收款項約2,400,000港元(二零一六年：4,100,000港元)。於二零一七年十二月三十一日，可減少未來供款之已沒收供款約為1,100,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

營運回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團的主要業務為銷售食物及餐飲、銷售食品手信及物業投資。

(a) 食物及餐飲業務

截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團之食物及餐飲業務貢獻營業額約1,054,900,000港元，相當於餘下集團營業額約93.1%。餘下集團之食物及餐飲業務營業額增加，主要由餘下集團於香港之餐廳銷售額增加所致。於二零一八年，餘下集團開設7間新餐廳(包括4間自家擁有餐廳及3間特許經營餐廳)、7個美食廣場櫃位及1個提供多種菜式之美食廣場，惟關閉9間自家擁有餐廳及7間特許經營餐廳。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有57間餐廳(包括33間自家擁有餐廳及24間特許經營餐廳)及12個美食廣場櫃位。

於二零一八年，餘下集團之工業餐飲業務來自其為多間大學及學院提供飯堂服務，其營業額尚可並約有48,700,000港元，較二零一七年之43,100,000港元增加13.0%。工業餐飲業務之營業額增長主要由旅客數目增加所致。

餘下集團之日本食物及食材批發業務於二零一八年有盈利能力，營業額約為42,000,000港元，較二零一七年之31,300,000港元增加約34.2%。食品批發業務之營業額增長主要由於二零一八年現有及新客戶之銷售額增加。

(b) 食品手信業務

截至二零一八年十二月三十一日止年度，食品手信業務錄得營業額約78,400,000港元，相當於餘下集團總營業額約6.9%。食品手信業務之營業額增加主要由於英記零售商舖及海外分銷商之銷售額增加。此業務之淨虧損減少主要由於其營業額增加及其直接經營虧損減少。於二零一八年，餘下集團於澳門開設2間英記餅家店舖，惟亦於澳門關閉1間英記餅家店舖。

(c) 物業投資業務

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，餘下集團位於澳門一座樓高六層之商業大廈空置，因此餘下集團並無任何租金收入。於二零一八年十二月三十一日，上述樓高六層之商業大廈估值為505,000,000港元(二零一七年：505,000,000港元)。

流動資金及財務資源

餘下集團一般以內部產生之資源及往來銀行提供之銀行融資為其業務撥支。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之流動資產淨額為689,700,000港元(二零一七年：356,200,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有銀行存款、銀行透支、現金及等同現金項目共83,400,000港元(二零一七年：117,800,000港元)，而餘下集團之受限制銀行存款為24,200,000港元(二零一七年：33,100,000港元)，當中全部(二零一七年：33,100,000港元)已就代替支付租金按金所提供之擔保抵押予銀行。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有計息銀行貸款約420,900,000港元(二零一七年：395,200,000港元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，已存在且已獲中國銀行股份有限公司澳門分行及恒生銀行澳門分行向本公司若干全資附屬公司授出之貸款及銀行融資如下：

- (a) 一項初步總額約為236,810,000港元(相當於約243,910,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按香港銀行同業拆息加年息2.75厘計息，須自二零一一年二月起計十五年內根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為76,900,000港元(於二零一七年十二月三十一日：91,600,000港元)；
- (b) 一項最高融資額達80,000,000港元之無抵押銀行貸款。該銀行貸款按最優惠利率減年息1.5厘計息，須自二零一六年一月起計五年內根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為43,200,000港元(於二零一七年十二月三十一日：59,700,000港元)；
- (c) 一項最高融資額約為124,300,000港元(相當於128,000,000澳門元)之有抵押銀行貸款。該銀行貸款按最優惠利率減年息2.25厘計息，須自二零一八年一月起計八年內根據所載條款及條件償還。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下集團已悉數償還該貸款。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額為零(於二零一七年十二月三十一日：116,800,000港元)；

- (d) 一項總額約為60,200,000港元(相當於62,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按最優惠利率減年息2.7厘計息，須自二零一六年五月起計七年內根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為38,500,000港元(於二零一七年十二月三十一日：46,800,000港元)；
- (e) 一項最高融資額約為38,830,000港元(相當於40,000,000澳門元)之銀行透支融資。其按最優惠利率減年息2.5厘計息。該銀行透支已更新並將於二零二零年四月根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，尚未償還之銀行透支約為25,500,000港元(於二零一七年十二月三十一日：38,600,000港元)；
- (f) 一項分三批總額約為222,000,000港元之按揭貸款，據此已訂立兩份條款相同之正式貸款協議。該按揭貸款按香港銀行同業拆息加年息1.8厘計息，須自提取貸款當日起計三個月後於五至七年內根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為167,000,000港元(於二零一七年十二月三十一日：零)；及
- (g) 一項總額約97,080,000港元(相當於100,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按最優惠利率減年息2.55厘計息，須自二零一八年十二月起計五年內根據所載條款及條件償還。於二零一八年十二月三十一日，未償還貸款金額約為48,600,000港元(於二零一七年十二月三十一日：零)。

餘下集團之借貸以港元及澳門元為單位。

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之資產負債比率(指餘下集團債務淨額(負債總額減現金及等同現金項目)對餘下集團權益總額之比例)為79.5(二零一七年：54.8)。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團資產負債比率上升，主要由於債務淨額增加及餘下集團之權益總額減少。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團總資產相對總負債之比率為3.76(二零一七年：4.28)。

餘下集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團已質押其位於澳門之投資物業及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行以取得三項按揭貸款及一項銀行透支融資。餘下集團亦已質押位於澳門之兩幅租賃土地及樓宇予另一間澳門銀行以取得兩項按揭貸款。餘下集團亦於同日已質押位於香港之一筆銀行存款予一間香港銀行以取得一項銀行貸款。餘下集團亦已於該日就代替支付租金按金之履約擔保向銀行抵押銀行存款。除此之外，餘下集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無任何或然負債(二零一七年：無)。

貨幣風險

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團並無任何尚未結算之對沖工具。餘下集團將繼續密切監察其外幣風險及需要，並會在必要時作出對沖安排。

僱員

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團合共聘用2,283名(二零一七年：2,108名)全職員工，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用1,411名(二零一七年：1,368名)、493名(二零一七年：537名)、315名(二零一七年：203名)及64名(二零一七年：無)全職員工。薪酬委員會按照僱員之優點、資歷及能力制定餘下集團僱員薪酬政策，而管理層則按照該等僱員之表現仔細釐定其薪酬待遇。

本公司之僱員購股權計劃已於二零一二年六月八日獲採納，自採納日期起計十年期間生效。餘下集團退休福利計劃之詳情載於本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表附註4(o)及35。於年內在綜合收益表扣除之退休計劃供款約為11,800,000港元(二零一七年：12,400,000港元)，已扣除已沒收款項約3,600,000港元(二零一七年：2,400,000港元)。於二零一八年十二月三十一日，可減少未來供款之已沒收供款約為800,000港元(於二零一七年十二月三十一日：1,100,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月

營運回顧

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團主要業務為食物及餐飲、食品手信銷售以及物業投資。

(a) 食物及餐飲業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團食物及餐飲業務貢獻營業額約525,000,000港元，相當於餘下集團總營業額約93.2%。餘下集團食物及餐飲業務營業額增加主要由於餘下集團於香港及台灣之餐廳銷售額增加。於二零一九年六月三十日，餘下集團有51間餐廳(包括26間自家擁有餐廳及25間特許經營餐廳)及12個美食廣場櫃位。

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團之工業餐飲業務來自其向大學及學院提供三種飯堂服務之業務，錄得營業額約21,400,000港元，較二零一八年同期22,100,000港元下降3.1%。工業餐飲業務營業額之減少主要由於客流減少所致。

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團之日本食物及食材批發業務錄得營業額約23,800,000港元，較二零一八年同期19,600,000港元穩健增加21.4%。食物批發業務營業額之增加主要由於期內整體銷售額增加所致。

(b) 食品手信業務

截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團食品手信業務貢獻營業額約38,500,000港元，相當於餘下集團總營業額約6.8%。食品手信業務之營業額增加主要由於近期開設位於澳門國際機場之英記餅家店舖之營業額增加所致。食品手信業務仍受到租金開支及員工成本高企之不利影響。於二零一九年六月三十日，餘下集團有12間位於澳門之英記餅家店舖／銷售亭(二零一八年六月三十日：12間)。

(c) 物業投資業務

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，餘下集團位於澳門一幢樓高六層之商業大廈空置，因此並無為餘下集團貢獻租金收入。期內，餘下集團物業投資業務應佔餘下集團虧損淨額約為26,200,000港元，而二零一八年同期則為純利14,500,000港元。期內錄得虧損主要是由於餘下集團該幢位於澳門樓高六層之商業大廈錄得公允價值虧損淨額約21,100,000港元。誠如所公佈，餘下集團(作為業主)已就該幢位於澳門樓高六層之商業大廈(包括自用部分)與一名獨立第三方(作為租客)訂立一份租賃協議，自租客開始營業或免租期屆滿(二者中以較早者為準)起計為期八年。訂立該租賃協議可為餘下集團帶來租金收入，從而增強餘下集團之收益基礎。

於二零一九年六月三十日，餘下集團該幢位於澳門樓高六層之商業大廈之估值為481,000,000港元(二零一八年十二月三十一日：505,000,000港元)。截至二零一九年六月三十日止六個月，餘下集團該幢位於澳門樓高六層之商業大廈之公允價值虧損總額24,000,000港元(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)已於綜合全面收益表內確認。

流動資金及財務資源

餘下集團一般以內部產生之資源及往來銀行提供之銀行融資為其業務撥支。

於二零一九年六月三十日，餘下集團之流動資產淨額為537,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：689,700,000港元)。於二零一九年六月三十日，餘下集團有受限制銀行存款、銀行透支、現金及銀行結餘共約45,600,000港元(二零一八年十二月三十一日：83,400,000港元)，而餘下集團之受限制銀行存款約為24,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：24,200,000港元)，當中5,000,000港元已就獲得銀行貸款以及19,900,000港元已就代替支付租金按金所提供之銀行擔保抵押予銀行。

於二零一九年六月三十日，餘下集團的計息銀行貸款約為453,700,000港元(二零一八年十二月三十一日：420,900,000港元)。

截至二零一九年六月三十日止六個月已存在且已獲中國銀行股份有限公司澳門分行及恒生銀行澳門分行)向本公司若干全資附屬公司授出之貸款及銀行融資如下：

- (a) 一項初步總額約為236,810,000港元(相當於約243,910,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按香港銀行同業拆息加年息2.75厘計息，須自二零一一年二月起計十五年內根據所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為69,400,000港元(二零一八年十二月三十一日：76,900,000港元)；
- (b) 一項最高融資額達80,000,000港元之無抵押銀行貸款。該銀行貸款按最優惠利率減年息1.5厘計息，須自二零一六年一月起計五年內按其所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為34,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：43,200,000港元)；
- (c) 一項總額約為60,200,000港元(相當於62,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按最優惠利率減年息2.7厘計息，須自二零一六年五月起計七年內按其所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為34,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：38,500,000港元)；
- (d) 一項最高融資額約為38,830,000港元(相當於40,000,000澳門元)之銀行透支融資。其按最優惠利率減年息2.5厘計息。該銀行透支已更新並須於二零二零年四月按其所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，尚未償還之銀行透支約為36,900,000港元(二零一八年十二月三十一日：25,500,000港元)；

- (e) 一項分三批總額約為222,000,000港元之按揭貸款，據此，已訂立兩份條款相同之正式貸款協議。該按揭貸款按香港銀行同業拆息加年息1.8厘計息，須自提取貸款當日起計三個月後於五至七年內按其所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為160,300,000港元(二零一八年十二月三十一日：167,000,000港元)；及
- (f) 一項總額約97,100,000港元(相當於100,000,000澳門元)之按揭貸款。該按揭貸款按最優惠利率減年息2.55厘計息，須自二零一八年十二月起計五年內按其所載條款及條件償還。於二零一九年六月三十日，未償還貸款金額約為97,100,000港元(二零一八年十二月三十一日：48,600,000港元)。

餘下集團之借貸以港元及澳門元為單位。

於二零一九年六月三十日，餘下集團之資產負債比率(指餘下集團債務淨額(負債總額減現金及等同現金項目)對餘下集團權益總額之比率)為127.7(二零一八年十二月三十一日：79.5)。於二零一九年六月三十日，餘下集團資產負債比率上升，主要由於香港財務報告準則第16號項下所產生之租賃負債增加及餘下集團權益總額減少。於二零一九年六月三十日，餘下集團總資產對總負債之比率為2.28(二零一八年十二月三十一日：3.76)。

餘下集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，餘下集團已質押其位於澳門之投資物業及永久業權土地及樓宇予一間澳門銀行以取得三項按揭貸款及一項銀行透支融資。餘下集團亦已質押位於澳門之兩幅租賃土地及樓宇予另一間澳門銀行以取得兩項按揭貸款。餘下集團亦於同日質押位於香港之銀行存款予一間香港銀行以取得一項銀行貸款。餘下集團亦已於該日就代替支付租金按金之履約擔保向銀行抵押銀行存款。除此之外，餘下集團並無任何資產抵押。

或然負債

於二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

貨幣風險

於二零一九年六月三十日，餘下集團並無任何尚未結算之對沖工具。餘下集團將繼續密切監察其外幣風險及需要，並會在必要時作出對沖安排。

僱員

於二零一九年六月三十日，餘下集團合共聘用2,114名全職員工(二零一八年六月三十日：2,202名)，當中在澳門、中國大陸、香港及台灣分別聘用1,349名(二零一八年六月三十日：1,365名)、392名(二零一八年六月三十日：587名)、293名(二零一八年六月三十日：250名)及80名(二零一八年六月三十日：無)全職員工。本公司已及會定期參考市場條款、個別人士之資歷、經驗、職務及職責檢討包括醫療計劃在內的薪酬待遇。薪酬委員會按照僱員之優點、資歷及能力制定餘下集團僱員薪酬政策，而管理層則按照該等僱員之表現釐定其具體薪酬待遇。

A. 餘下集團之未經審核備考財務資料**緒言**

餘下集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃由董事按照上市規則第4.29條編製，僅為說明(a)餘下集團之財務狀況，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成；及(b)餘下集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績及現金流量，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

誠如隨附附註所闡述，經計及(i)清晰顯示及闡釋；(ii)直接因收購事項而非與未來事件或決定有關；及(iii)具有事實依據與出售事項相關之備考調整，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於二零一九年六月三十日之未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。

誠如隨附附註所闡述，經計及(i)清晰顯示及闡釋；(ii)直接因收購事項而非與未來事件或決定有關；及(iii)具有事實依據與出售事項相關之備考調整，餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃根據本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合全面收益表及未經審核簡明綜合現金流量表(摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

未經審核備考財務資料乃由董事根據若干假設、估計及不明朗因素編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料並非旨在預測在出售事項已於二零一九年六月三十日或任何未來日期完成之情況下餘下集團原應達致之財務狀況，或在出售事項已於二零一九年一月一日完成之情況下餘下集團截至二零一九年六月三十日止六個月或任何未來期間原應達致之財務業績及現金流量。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	426,378	–	426,378
使用權資產	331,414	–	331,414
投資物業	481,000	–	481,000
商譽	81,781	–	81,781
其他無形資產	20,492	–	20,492
預付款項及按金	46,105	–	46,105
於一間合營企業之權益	6,237	–	6,237
非流動資產總額	<u>1,393,407</u>	<u>–</u>	<u>1,393,407</u>
流動資產			
存貨	45,850	–	45,850
貿易及其他應收款項	75,107	–	75,107
按公允價值計入損益之金融資產	58	–	58
受限制銀行存款	24,886	–	24,886
現金及等同現金項目	57,587	292,090	349,677
	203,488	292,090	495,578
分類為持作出售之出售組別資產	<u>473,870</u>	<u>(473,870)</u>	<u>–</u>
流動資產總額	<u>677,358</u>	<u>(181,780)</u>	<u>495,578</u>
資產總額	<u>2,070,765</u>	<u>(181,780)</u>	<u>1,888,985</u>

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	餘下集團 千港元
流動負債			
應付一間合營企業款項	5,085	-	5,085
貿易及其他應付款項	185,632	-	185,632
租賃負債	111,206	-	111,206
本期稅項負債	60,591	-	60,591
計息借貸	104,494	-	104,494
無息借貸	1,388	-	1,388
	<u>468,396</u>	<u>-</u>	<u>468,396</u>
分類為持作出售之出售組別負債	<u>80,294</u>	<u>(80,294)</u>	<u>-</u>
流動負債總額	<u>548,690</u>	<u>(80,294)</u>	<u>468,396</u>
流動資產淨額	<u>128,668</u>	<u>(101,486)</u>	<u>27,182</u>
流動資產總額減流動負債	<u>1,522,075</u>	<u>(101,486)</u>	<u>1,420,589</u>
非流動負債			
計息借貸	349,179	-	349,179
遞延稅項負債	34,440	-	34,440
無息借貸	5,429	-	5,429
租賃負債	227,978	-	227,978
非流動負債總額	<u>617,026</u>	<u>-</u>	<u>617,026</u>
負債總額	<u>1,165,716</u>	<u>(80,294)</u>	<u>1,085,422</u>
資產淨額	<u>905,049</u>	<u>(101,486)</u>	<u>803,563</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	69,430	-	69,430
儲備	<u>852,832</u>	<u>(101,486)</u>	<u>751,346</u>
本公司擁有人應佔權益	922,262	(101,486)	820,776
非控股權益	<u>(17,213)</u>	<u>-</u>	<u>(17,213)</u>
權益總額	<u>905,049</u>	<u>(101,486)</u>	<u>803,563</u>

餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本集團	備考調整		餘下集團
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元
營業額	563,527	-	-	563,527
銷售成本	(169,035)	-	-	(169,035)
毛利	394,492	-	-	394,492
直接經營開支	(334,622)	-	-	(334,622)
經營毛利	59,870	-	-	59,870
其他收益	6,636	(20)	-	6,616
其他收益及虧損	(20,572)	(4,670)	(132,723)	(157,965)
行政開支	(97,330)	447	-	(96,883)
應佔合營企業虧損	(100)	-	-	(100)
財務成本	(15,183)	551	-	(14,632)
除所得稅開支前虧損	(66,679)	(3,692)	(132,723)	(203,094)
所得稅開支	(2,088)	1,167	-	(921)
期間虧損	(68,767)	(2,525)	(132,723)	(204,015)
其他全面(虧損) ／收益，扣除稅項 其後或會重新分類 至損益之項目： 海外業務換算 匯兌差額	(742)	1,376	33,979	34,613
期間全面虧損總額	(69,509)	(1,149)	(98,744)	(169,402)
以下人士應佔 (虧損)／溢利：				
本公司擁有人	(69,705)	(2,525)	(132,723)	(204,953)
非控股權益	938	-	-	938
	(68,767)	(2,525)	(132,723)	(204,015)
以下人士應佔全面 (虧損)／收入總額：				
本公司擁有人	(70,447)	(1,149)	(98,744)	(170,340)
非控股權益	938	-	-	938
	(69,509)	(1,149)	(98,744)	(169,402)

餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

	本集團 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	餘下集團 千港元 (附註5)
經營活動所得				
現金流量				
除所得稅前虧損	(66,679)	(3,692)	(132,723)	– (203,094)
使用權資產折舊	79,174	–	–	– 79,174
物業、廠房及設備折舊	35,944	(31)	–	– 35,913
其他無形資產攤銷	686	–	–	– 686
投資物業公允價值 虧損	24,000	–	–	– 24,000
一項重新分類為 分類為持作出售之 出售組別資產之 在建中投資物業之 公允價值虧損	(4,670)	4,670	–	– –
出售附屬公司之虧損	–	–	132,723	– 132,723
利息開支	15,183	(551)	–	– 14,632
利息收入	(86)	20	–	– (66)
分佔合營企業虧損	100	–	–	– 100
按公允價值計入損益 之財務資產之 公允價值虧損	50	–	–	– 50
貿易應收款項減值虧 損	57	–	–	– 57
物業、廠房及 設備撇銷虧損	1,680	–	–	– 1,680
未計營運資金變動前 之經營溢利				
存貨增加	85,439	416	–	– 85,855
貿易及其他應收 款項增加	6,156	–	–	– 6,156
貿易及其他應收 款項增加	(864)	–	–	– (864)
貿易及其他應付 款項減少	(26,980)	1,542	–	– (25,438)
經營活動所產生 現金淨額				
	<u>63,751</u>	<u>1,958</u>	<u>–</u>	<u>– 65,709</u>

	本集團		備考調整		餘下集團
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	
投資活動所得					
現金流量					
受限制銀行存款增加	(686)	-	-	-	(686)
已收利息	86	(20)	-	-	66
購買物業、廠房 及設備	(29,762)	-	-	-	(29,762)
出售附屬公司 所得款項	-	-	289,927	-	289,927
收購物業、廠房 及設備預付款項	(246)	-	-	-	(246)
購買在建中投資物業	(3,522)	3,522	-	-	-
購買其他無形資產	(893)	-	-	-	(893)
向第三方墊款	-	-	-	(3,758)	(3,758)
投資活動(所用)/所得					
現金淨額	<u>(35,023)</u>	<u>3,502</u>	<u>289,927</u>	<u>(3,758)</u>	<u>254,648</u>
融資活動所得					
現金流量					
計息借貸所得款項	59,844	-	-	-	59,844
償還計息借貸	(30,198)	3,214	-	-	(26,984)
一間合營企業墊款	2,232	-	-	-	2,232
關聯方墊款	-	(3,758)	-	3,758	-
派發予公司擁有人 之股息	(6,943)	-	-	-	(6,943)
已付利息	(7,730)	551	-	-	(7,179)
償還租賃負債 本金部分	(78,857)	-	-	-	(78,857)
融資活動所用					
現金淨額	<u>(61,652)</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>3,758</u>	<u>(57,887)</u>

	本集團		備考調整		餘下集團	
	千港元 (附註1)	千港元 (附註3)	千港元 (附註4)	千港元 (附註5)	千港元	千港元
現金及等同現金 項目(減少)/增加 淨額	(32,924)	5,467	289,927	-	-	262,470
於期初之現金及等 同現金項目(包括 重新分類為分類為 持作出售之出售組 別資產之現金及 等同現金項目)	102,314	(17,510)	-	-	-	84,804
匯率變動對現金及 等同現金項目 之影響	(263)	503	-	-	-	240
於期末之現金及 等同現金項目	69,127	(11,540)	289,927	-	-	347,514
現金及等同現金 項目結餘分析						
銀行結餘及現金 重新分類為分類為 持作出售之出售 組別資產之銀行 結餘及現金	57,587	-	289,927	-	-	347,514
	11,540	(11,540)	-	-	-	-
	69,127	(11,540)	289,927	-	-	347,514

附註：

1. 本集團於二零一九年六月三十日之未經調整未經審核綜合財務狀況表及截至二零一九年六月三十日止六個月之未經調整未經審核綜合全面收益表及未經調整未經審核現金流量表乃摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告。
2. 該調整指撇除出售集團於二零一九年六月三十日之資產及負債之影響，假設出售事項已於二零一九年六月三十日完成且本集團失去對出售集團之控制權；以及出售事項已於二零一九年六月三十日完成時對餘下集團股權及估計財務狀況之後續影響。

本集團應佔出售集團資產及負債已呈列為分類為持作出售之出售集團資產及負債，在本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表呈列。

於出售事項完成後收取之現金代價為人民幣300,000,000元(相當於約341,025,000港元)。該調整反映出出售出售集團之除所得稅前估計虧損約為136,841,000港元。

將於損益確認之出售出售集團估計虧損之計算(猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成)如下：

	附註	千港元
現金代價	(a)	341,025
減：終止確認之出售集團資產淨額	(b)	(7,064)
減：出售應收出售集團之股東貸款	(c)	(386,512)
減：餘下集團將予償還之出售集團銀行貸款	(d)	(38,435)
減：轉撥至損益之出售集團累計外幣換算差額	(e)	(35,355)
減：估計交易成本	(f)	(10,500)
		<u>(136,841)</u>
出售出售集團之除所得稅前虧損		<u>(136,841)</u>
對儲備及權益總額之影響如下：		
外匯儲備增加		35,355
保留溢利減少		<u>(136,841)</u>
儲備及權益總額減少		<u>(101,486)</u>
已收現金及等同現金項目淨額：		
現金代價	(a)	341,025
減：償還出售集團之銀行貸款	(d)	(38,435)
減：估計交易成本	(f)	(10,500)
		<u>292,090</u>

附註：

(a) 該金額指總代價，即金額人民幣300,000,000.00元(相當於約341,025,000港元)，於出售事項完成後由買方應付本公司。

(b) 該金額指出售集團於二零一九年六月三十日之資產淨額如下

	千港元
於二零一九年六月三十日分類為持作出售之 出售集團資產*	473,870
於二零一九年六月三十日分類為持作出售之 出售集團負債*	(80,294)
重置於二零一九年六月三十日於本集團未經審核綜合 財務狀況表內對銷之出售集團應付餘下集團款項	<u>(386,512)</u>
終止確認之出售集團資產淨額	<u>7,064</u>

* 該等金額指對銷後本集團於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表之結餘。

(c) 該金額指根據出售協議出售之應收出售集團股東貸款，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。應收出售集團股東貸款包括本通函附錄二所載於二零一九年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表中應付同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司之款項。

- (d) 該金額指餘下集團根據出售協議於出售事項完成之日前三天償還之出售集團銀行貸款，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。
- (e) 該金額指將撥回至損益之出售集團境外業務相關累計貨幣換算差額，猶如出售事項已於二零一九年六月三十日完成。
- (f) 交易成本指出售出售集團直接應佔之專業費用，估計約為10,500,000港元，且假設有關費用將以現金結算。

根據本集團賬目所記錄有關出售集團之代價與投資成本之間之差額，預期並無對出售事項造成所得稅影響。

3. 該調整指撇除出售集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績及現金流量之影響，其摘錄自本通函附錄二所載之未經審核綜合全面收益表及未經審核綜合現金流量表，猶如出售事項已於二零一九年一月一日落實。
4. 該調整指假設出售事項已於二零一九年一月一日完成對餘下集團財務業績及現金流量之後續影響，包括下列各項之影響：i) 出售出售集團之全部股權；ii) 出售股東貸款約382,756,000港元；iii) 根據出售協議負責償還出售集團之銀行貸款約41,648,000港元。

於出售事項完成時收取之現金代價為人民幣300,000,000元(相當於約342,075,000港元)。該調整反映出出售出售集團之估計除所得稅前虧損約132,723,000港元。

將於損益確認之出售出售集團估計虧損之計算如下，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成：

	附註	千港元
現金代價	(a)	342,075
減：終止確認之出售集團資產淨額	(b)	(5,915)
減：出售應收出售集團之股東貸款	(c)	(382,756)
減：將由餘下集團償還之出售集團銀行貸款	(d)	(41,648)
減：轉撥至損益之出售集團累計外匯換算差額	(e)	(33,979)
減：估計交易成本	(f)	(10,500)
出售出售集團之除所得稅前虧損		<u>(132,723)</u>
對儲備及權益總額之影響如下：		
外匯儲備增加		33,979
保留溢利減少		<u>(132,723)</u>
儲備及權益總額減少		<u>(98,744)</u>
已收現金及等同現金項目淨額：		
現金代價	(a)	342,075
減：償還出售集團之銀行貸款	(d)	(41,648)
減：估計交易成本	(f)	<u>(10,500)</u>
		<u>289,927</u>

附註：

(a) 該金額指總代價，即人民幣300,000,000.00元(相當於約342,075,000港元)，於出售事項完成後由買方應付本公司。

(b) 該金額指出售集團於二零一八年十二月三十一日之資產淨額如下

	千港元
於二零一八年十二月三十一日分類為持作出售之 出售集團資產*	471,716
於二零一八年十二月三十一日分類為持作出售之 出售集團負債*	(83,045)
重置於二零一八年十二月三十一日本集團未經審核綜合 財務狀況表內對銷之出售集團應付餘下集團款項	<u>(382,756)</u>
終止確認之出售集團資產淨額	<u><u>5,915</u></u>

* 該等金額指對銷後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之結餘。

(c) 該金額指根據出售協議將向買方出售之應收出售集團股東貸款，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。應收出售集團股東貸款包括本通函附錄二所載於二零一八年十二月三十一日之未經審核綜合財務狀況表中應付同系附屬公司、直接控股公司及最終控股公司之款項。

(d) 該金額指根據出售協議餘下集團於出售事項完成之日前三天償還之出售集團銀行貸款，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

(e) 該金額指撥回至損益之與出售集團之海外業務有關之累計貨幣換算差額，猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成。

(f) 交易成本指出售出售集團直接應佔之專業費用，估計約為10,500,000港元，且假設有相關費用將以現金結算。

根據本集團賬目所記錄有關出售集團之代價及投資成本之間之差額，預期並無對出售事項造成所得稅影響。

5. 該調整指重置本集團所確認與餘下集團之交易及現金流量，有關調整先前本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績及現金流量中對銷。

6. 預期備考調整不會對餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。

7. 就餘下集團之未經審核備考財務資料而言，在適用情況下，餘下集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考財務狀況表所載結餘之人民幣已按人民幣0.8797元兌1.00港元之匯率換算為港元，而餘下集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表所載金額已分別按人民幣0.8770元兌1.00港元之匯率換算。概不表示人民幣金額已經或可以按該等匯率兌換為港元，反之亦然。

8. 除上文所載者外，概無作出其他調整以反映本集團於二零一九年六月三十日後所訂立之任何貿易結果或其他交易。

B. 餘下集團之未經審核備考財務資料報告

以下為自本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)接獲有關餘下集團未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告全文，以供載入本通函而編製。



Tel : +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師鑒證報告**致佳景集團有限公司列位董事**

吾等已完成對佳景集團有限公司(「貴公司」)董事編製之 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」，不包括佳勝物業代理有限公司及其附屬公司(「出售集團」)，統稱「餘下集團」)之未經審核備考財務資料作出報告之鑒證工作，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司所發出日期為二零一九年十一月二十九日之通函(「通函」)附錄四第IV-1至IV-10頁所載餘下集團於二零一九年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表、於截至二零一九年六月三十日止六個月之餘下集團未經審核備考綜合全面收益表及餘下集團未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註。有關 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於本通函附錄四。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明根據 貴公司、 貴公司若干附屬公司、出售集團及一名獨立第三方所訂立日期為二零一九年十月二十八日之買賣協議出售於佳勝物業代理有限公司之全部股權及股東貸款(「出售事項」)對 貴集團於二零一九年六月三十日之財務狀況以及 貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月之財務業績及現金流量所帶來之影響，猶如出售事項已分別於二零一九年六月三十日及二零一九年一月一日落實。於此過程中，有關 貴集團財務狀況、財務業績及現金流量之資料由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表並已就有關報表刊發審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」所規定之獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計及審閱以及其他鑒證及相關服務工作實施之質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用法律及監管規定之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下報告吾等之意見。除對吾等於該等報告發出日期所指明之收件人負責外，吾等對於過往就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料所發出之任何報告，概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港鑒證工作準則第3420號「就編製招股章程所載備考財務資料而作出報告之鑒證工作」進行鑒證工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，以就貴公司董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就此鑒證工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料採用之任何過往財務資料作出更新或重新發表任何報告或意見，吾等亦無於此鑒證工作過程中就編製未經審核備考財務資料採用之財務資料執行審核或審閱。

招股章程所載之未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對該實體未經調整財務資料之影響，猶如該事件或該交易已於為說明影響而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證於二零一九年六月三十日或二零一九年一月一日之出售事項實際結果將如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製而作出報告之合理鑒證工作涉及執行情序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料所採用之適用準則是否提供合理基準，以呈列直接歸因於該事件或該交易之重大影響，並就下列各項取得充分適當之憑證：

- 相關未經審核備考調整是否按該等準則妥為編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對實體性質之理解、與已編製未經審核備考財務資料有關之事件或交易，以及其他相關工作情況。

鑒證工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等已取得之憑證屬充分適當，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

二零一九年十一月二十九日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團將予出售物業權益於二零一九年九月三十日之估值發出之函件全文及估值證書，為載入本通函而編製。



仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對佳景集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）於中國將予出售之物業權益進行估值，吾等確認曾進行外部視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以便就有關物業權益於二零一九年九月三十日（「估值日」）之市值向閣下提供意見。

吾等之估值基於市值進行。市值定義為「經適當推銷後，由自願買方及自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行公平交易而應就資產或負債換取之估計金額」。

對開發中物業進行估值時，吾等已假設其將會根據貴集團向吾等提供之最新開發方案進行開發並竣工。於達致吾等之估值意見時，吾等已採納市場法，參考相關市場可得之可資比較土地銷售交易，亦已參考於估值日之建築階段相關之累計建築成本及專業費用。吾等倚賴貴集團根據於估值日之標的物業不同建築階段提供之應計建築成本及專業費用資料，且並無發現該等資料與其他類似開發項目之資料存在任何重大不符情況。

吾等進行之估值假設賣方在市場上出售物業權益，而無可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無計及獲估物業權益結欠之任何押記、按揭或款項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司所頒佈證券上市規則第5章及應用指引第12號、皇家特許測量師學會所頒佈《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會所頒佈《香港測量師學會估值準則》及國際估值準則委員會所頒佈《國際估值準則》所載之所有規定。

吾等極其倚賴 貴集團提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃等事宜及其他有關事宜之意見。

貴集團已向吾等出示各份業權文件，包括房地產權證、正式圖則及其他有關物業權益之文件，而吾等已作出相關查詢。吾等已在可行情況下審查文件正本，以查證中國物業權益之現有業權，以及任何可能附帶於物業權益之重大產權負擔。吾等相當倚賴 貴公司之中國法律顧問敬海律師事務所就中國物業權益有效性所給予之意見。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積是否正確，惟已假設交予吾等之業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地測量工作。

朱俊英先生於二零一九年十一月六日進行實地視察。朱俊英先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會之成員，於香港及中國物業估值方面擁有20年經驗。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發工程。吾等於編製估值時假設該等方面均令人滿意。另外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供之資料概無遺漏任何重大因素。吾等認為已獲提供充分資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

本報告中所列之全部貨幣數據均以人民幣為單位。吾等之估值所採用之匯率為約人民幣1.00元兌1.0977港元，近乎估值日之現行匯率。

如 貴公司所告知，倘售出物業權益，則可能有潛在稅項負債。根據出售協議，該等賣方及 貴公司須根據非居民所得稅規則承擔其各自10%之非居民所得稅，而買方將承擔出售事項所產生或與其有關之所有印花稅及其他稅項。

隨附吾等之估值證書。

此 致

香港
干諾道中200號
信德中心
西翼1409室
佳景集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
資深董事
陳志康
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一九年十一月二十九日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有26年經驗，並於全球物業估值方面擁有21年經驗。自二零零八年起，彼一直於仲量聯行企業評估及諮詢有限公司工作。

估值證書

貴集團於中國將予出售之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 九月三十日 現況下之市值 人民幣
一幅位於 中國珠海市 橫琴新區 子期南道及 香江路 交界處之土地	<p>該物業包括一幅佔地面積約19,939.94平方米(或214,634平方呎)之土地，獲准作商業及會展用途。</p> <p>擬開發項目為一幢7層高連4層地庫之商業大廈，主要包括零售商店、餐廳、會展中心及停車場設施。</p> <p>據 貴集團告知，該發展項目計劃於二零二一年七月三十一日或之前完工。於完工後，開發項目之總建築面積將約為89,251.71平方米(或960,705平方呎)，計劃建築面積之詳情載於附註18。</p> <p>據 貴集團告知，總建築成本估計約為人民幣854,650,000元，其中人民幣133,472,763元已於估值日產生。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，自二零一四年十一月二十八日起至二零五四年十一月二十八日，為期40年。</p>	據 貴集團告知，該物業於估值日期正處於前期建設階段。	396,000,000 (相當於 434,700,000 港元)

附註：

- 根據日期為二零一五年九月十日之房地產權證(粵房地權證珠字第0100314307號)，佔地面積約19,939.94平方米之物業之註冊擁有人為 貴公司之全資附屬公司珠海橫琴佳景美食廣場項目發展有限公司(「橫琴公司」)。該物業已獲授土地使用權，自二零一四年十一月二十八日起至二零五四年十一月二十八日，為期40年。
- 根據土地使用批准函件一珠橫新規土(地准)第[2015]012號，物業不少於50%之計容積率建築總面積應向澳門企業或自然人或其他社會機構或澳門投資控股公司(中國法定實體)出售。
- 根據珠海市國土資源局與 貴公司全資附屬公司佳勝物業代理有限公司(「佳勝」)所訂立日期為二零一四年七月二十八日之橫琴新區國有建設用地使用權出讓合同(第4404401-2014-000033號)(「土地出讓」)，該物業之土地使用權已訂約出讓地塊最大允許計容積率建築總面積49,849.85平方米予佳勝作商業及會展用途，當中商業用途部

分將少於或等於86%，而會展用途部分將大於或等於14%。土地年期自二零一四年十一月二十八日當日或之前起計40年。

4. 根據日期為二零一五年一月十二日之橫琴新區國有建設用地使用權出讓變更合同(第4404401-2014-000033號)，該物業土地使用權之受讓人改為佳勝物業代理有限公司之全資附屬公司橫琴公司。據告知，貴集團已於二零一五年六月三十日繳足橫琴新區國有建設用地使用權出讓變更合同之地價人民幣209,369,370元。
5. 根據土地出讓，受讓人須於二零一五年十一月二十八日或之前取得樁基工程施工許可證並開始施工，須於二零一六年十一月二十八日或之前取得主體工程施工許可證，須於二零一七年十一月二十八日或之前完成建築工程，且整個發展項目須於二零一八年十一月二十八日或之前驗收竣工。
6. 根據日期為二零一五年三月五日授予橫琴公司的建設用地規劃許可證(珠橫新規土(地規)[2015]第13號)，已批准於該物業土地上建設最大允許計容積率建築總面積約49,849.85平方米之建築物。
7. 根據日期為二零一五年五月十八日授予橫琴公司之建設用地批准書(珠橫新規土(地准)[2015]第12號)，有關地方當局已准許於二零一五年五月至二零一七年五月期間開始施工。
8. 如貴公司所告知及根據與珠海市橫琴新區管理委員會規劃國土局(「委員會」)日期為二零一五年十月十五日、二零一六年七月五日及二零一六年七月十九日之多份函件，橫琴公司之建議開發項目正取得進展。規劃設計方案最終於二零一五年十月獲批，而軟土樁基處理工程已完成。於二零一五年十月，橫琴公司出於其不可控制之原因，根據土地出讓第18條申請將其所載之項目建設時間延期。於二零一六年七月，委員會已就延期請求向橫琴公司發出初步回覆函件，聲稱橫琴公司可能因未有於二零一五年十一月二十八日前取得樁基工程施工許可證以達成第一個建設節點而根據土地出讓構成違約。委員會亦已要求橫琴公司提交進一步文件以解釋該延誤。未能達成土地出讓所載任何項目建設時間或會造成違約，每日罰款為人民幣628,108.11元，除非未能達成任何項目建設時間之情況是出於不可抗力或政府原因。橫琴公司已按要求向委員會提交進一步文件，否認任何可能違反土地出讓之情況，原因為該延誤是由於不可由其控制之許多原因(不可抗力及其他原因)造成。樁基工程施工設工圖已於二零一七年一月十七日呈交並獲批。
9. 根據土地出讓第34及36條，任何違反土地出讓第18條之行為均會受到處罰，委員會保留權利收回項目建設時間延誤超過180日之土地，惟退還地價之90%予土地使用權持有人。於估值中，吾等已假設橫琴公司將繼續持有該物業之法定業權，並無計入與違反土地出讓任何條款有關之任何罰款及相關費用。
10. 根據日期為二零一六年九月十四日授予橫琴公司之建設工程規劃許可證(珠橫新規土(建)[2016]第073號)，總建築面積約89,251.71平方米之建議開發項目之建議建設工程規劃符合相關規定並已獲委員會批准。
11. 根據日期為二零一六年十二月七日之間置土地調查通知書(珠橫新規土通知[2016]68號)，委員會將進行調查，以確認橫琴公司於項目建設時間後超過一年未有開始其開發建設工程使標的地塊可能成為閒置土地。橫琴公司已編製日期為二零一七年一月十八日之抗辯陳述以駁斥閒置土地指控。

12. 根據日期為二零一七年一月十七日之建設工程施工許可證(第440405201701170101號)，珠海市橫琴新區管理委員會建設環保局准許樁基工程開始施工。
13. 根據日期為二零一七年五月五日之間置土地認定書(珠橫新規土函[2017]259號)，橫琴新區規劃國土局通知橫琴公司，(i)未能根據土地出讓於項目建設時間內於該地塊上開始樁基建設工程有充分理據，(ii)該地塊自二零一六年十一月二十八日起方成為閒置土地，(iii)該地塊不會被收取閒置土地罰金或在無賠償之情況下被收回，及(iv)橫琴公司需自接獲該調查結果函件後10個工作日內，根據珠海市閒置土地處置辦法第19條呈交申請以及解決閒置土地問題之初步方案。橫琴公司已呈交日期為二零一七年五月二十三日之申請文件以及初步方案，以尋求簽署補充協議，以延長土地出讓之項目建設時間。標的地塊已被要求暫停部分建築工程，以確保鄰近發展地塊金源國際廣場項目之樁基安全。
14. 根據珠海國土資源局與橫琴公司所訂立日期為二零一七年十一月二十四日之橫琴新區國有建設用地使用權出讓合同補充協議(第440401-2014-000033-2號)，珠海國土資源局須免除橫琴公司因未能達成其日期為二零一五年一月十二日之土地出讓中原項目建設時間所產生之全部負債，而橫琴公司須同意達成該合約中獲延期之餘下項目建設的時間，(i)於二零一八年七月三十一日前完成基礎設施達到建設標高 ± 0.00 ，(ii)於二零一九年七月三十一日前完成全部單體封頂，及(iii)於二零二零年七月三十一日前竣工。未能達成橫琴新區國有建設用地使用權出讓合同補充協議所載的任何建設節點可能導致違反合約，每日按每日罰款地價之0.3%，即人民幣628,108.11元。
15. 根據委員會所發出日期為二零一八年五月二十八日的函件，日期為二零一七年十一月二十四日的橫琴新區國有建設用地使用權出讓合同補充協議所載的建設節點已獲進一步延期至(i)於二零一九年七月三十一日前完成基礎設施達到建設標高 ± 0.00 ；(ii)於二零二零年七月三十一日前完成全部單體封頂；及(iii)於二零二一年七月三十一日前竣工。
16. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問「敬海律師事務所」於二零一九年十一月六日提供有關物業權益之法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
 - a. 倘珠海國土資源局並無全部接納橫琴公司有關未能於二零一九年七月三十一日前達成完成樁基及地庫工程(建設標高 ± 0.00)之建設節點辯護，則當局可按「橫琴新區國有建設用地使用權出讓合同補充協議」按自二零一九年八月一日起計延誤每日地價之0.3%計算罰款。然而，橫琴公司有權採取申請聽證、提出行政覆議及行政訴訟等方式提出異議；
 - b. 倘物業工程被視為自二零一八年七月起暫停，則地塊可被再次認定為閒置土地。物業動工日期已延期一年，而申請調整土地用途及規劃條件未獲通過。不排除有被橫琴新區規劃國土局收取閒置土地罰款的風險；
 - c. 根據珠海市閒置土地處置辦法第31條，土地閒置費每年按土地價款的20%計徵，即每年人民幣41,873,874元。倘橫琴新區規劃國土局向橫琴公司收費閒置土地罰款而非重新擁有標的地塊，則按二零一六年十一月二十八日至二零一九年十一月二十八日起每年人民幣41,873,874元計算，罰款總額為人民幣125,621,622元；

- d. 就項目暫停而言，橫琴公司及承建商廣州建築股份有限公司協定，橫琴公司就因政府新措施導致之工程額外成本將向承建商賠償，向管理層及工程人員支付二零一八年六月至二零一八年十二月暫停期間之遣散費以及項目管理費，合共人民幣4,017,343.46元。雙方均同意，承建商不可再次提出任何索償或補加上述項目；
- e. 貴公司有權佔用、使用、獲取收益、或以其他方式轉讓、出租及抵押物業。橫琴公司其他項目概無產權負擔或索償而將影響物業之法定業權；及
- f. 根據 貴公司所提供資料，概無有關標的地塊而需提請注意之重大仲裁、訴訟爭議或其他事宜。
17. 於估值中，吾等已在物業並無任何產權負擔、具有良好法定業權及可於市場上自由轉讓之假設下評估物業。吾等之估值並無計及上述中國法律意見之建造工程延誤罰款(如有)、閒置土地及承建商有關建造工程之索償。

18. 根據 貴公司所提供之資料，物業之計劃建築面積載列如下：

用途	計劃建築面積 (平方米)	停車位數量
商業	42,568.01	
展覽廳	6,978.98	
附屬設施	1,417.79	
地下室(商業)	7,969.55	
地下室(停車位及附屬設施)	30,317.38	550
總計	89,251.71	550

19. 根據上文所述之發展建議，可於市場自由轉讓之物業市值(猶如於估值日期已完成)將為人民幣1,549,000,000元。

20. 吾等之估值是基於下列基礎及分析作出：

- a) 於估值中，吾等已識別及分析當地與標的地塊具相似特點(例如性質及土地用途)之多項相關銷售證據。吾等已選出於地點、土地用途、交易時間及轉讓限制方面與標的地塊具相似特點之可資比較物業。甄選標準項下之可資比較物業須為位於橫琴新開發區之閒置地塊，並於估值日期兩年內完成交易，且根據土地出讓文件，有關地塊指定作商業用途。該等經篩選可資比較物業為於橫琴作商業用途之普通地塊，其於二零一七年至二零一九年期間進行交易。該等可資比較物業按樓面地價計算之單價介乎人民幣3,800元/平方米至人民幣6,570元/平方米。可資比較物業與標的地塊於地點、大小、時間及其他特點方面之差異已作適當調整及分析，藉此得出標的地塊按樓面地價計算之假設平均單位價格人民幣5,000元/平方米，標的地塊之比例總建築面積最多為49,849.85平方米。樓面地價指土地價值除以准許於土地上建造之建築面積。調整之一般基準為，倘可資比較物業優於該物業，則會作出下調調整。相反，倘可資比較物業差於或不及物業受歡迎，則作出向上調整。有關時間調整，則會考慮交易日期的市場狀況。

可資比較物業序號	1	2	3
交易日期	二零一九年二月	二零一八年二月	二零一七年十二月
地點	一幅位於珠海橫琴 新區之商業用途土地	一幅位於珠海橫琴 新區之商業用途土地	一幅位於珠海橫琴 新區之商業用途土地
佔地面積(平方米)	68,664.70	19,586.1	78,064.97
最大允許計容積率			
建築總面積(平方米)	96,130.58	119,103	140,400
售價(人民幣)	631,577,911	752,016,342	533,520,000
樓面地價(人民幣)	6,570	6,314	3,800

- b) 可資比較物業一於二零一九年二月進行交易，最大允許計容積率建築總面積約為96,130.58平方米。該地塊用作商業用途，低於6%之部分用作文化展覽設施用途。該項可資比較物業用作商業用途部分及文化展覽用途之餘下土地使用權期限分別為40年及50年。與標的地塊相比，由於估值日期之地價水平高於交易日期可資比較物業之地價水平，故就此因素作出上調。經計及標的地塊用於展覽用途之面積相對較大，而該用途被認為不大可取，故就用途因素作出下調。可資比較物業之最大允許計容積率建築總面積高於標的地塊，就反映更小面積之地塊最大允許計容積率建築總面積因素而所作上調通常可達致更高單位價格。就轉讓限制而言，標的地塊(僅須按土地出讓規定將若干部分轉讓予合資格買方)之限制被視為較可資比較地塊(有若干持有期)少，故就有關因素作出上調。標的地塊之餘下土地使用期限較可資比較物業短，故就有關因素作出下調。總結而言，已就可資比較物業作出合共下調約7%，經調整樓面地價為人民幣6,090元/平方米。
- c) 可資比較物業二於二零一八年二月進行交易，最大允許計容積率建築總面積約為119,103平方米。該地塊用作商業用途(主要為辦公之用)。該項可資比較物業用作商業用途之餘下土地使用權期限為40年。與標的地塊相比，由於估值日期之地價水平高於交易日期可資比較物業之地價水平，故就時間因素作出上調。經計及部分標的地塊用作展覽用途，而可資比較物業概無有關指定面積，故就用途因素作出下調。可資比較物業之最大允許計容積率建築總面積高於標的地塊，就反映更小面積之地塊比例最大允許計容積率建築總面積因素而所作上調通常可達致更高單位價格。就轉讓限制而言，標的地塊(僅須按土地出讓規定將若干部分轉讓予合資格買方)之限制被視為相較可資比較地塊(有若干持有期)少，故就有關因素作出上調。標的地塊之餘下土地使用期限較可資比較物業短，故就有關因素作出下調。總結而言，已就可資比較物業作出合共下調約19%，經調整樓面地價為人民幣5,140元/平方米。
- d) 可資比較物業三於二零一七年十二月進行交易，最大允許計容積率建築總面積約為140,400平方米。該地塊用作商業用途。該項可資比較物業用作商業用途之餘下土地使用權期限為40年。與標的地塊相比，由於估值日期之地價水平高於交易日期可資比較物業之地價水平，故就時間因素作出上調。可資比較物業之地塊最大允許計容積率建築總面積高於標的地塊，就反映更小面積之最大允許計容積率建築總面積因素而所作上調通常可達致更高單位價格。就轉讓限制而言，相較可資比較地塊，標的地塊(僅須按土地出讓規定將若干部分轉讓予合資格買方)之限制被視為相較無轉讓限制之可資比較地塊具有更多限制，故就有關因素作出下調。標的地塊之餘下土地使用期限較可資比較物業短，故就有關因素作出下調。總結而言，已就可資比較物業作出合共下調約1%，經調整樓面地價為人民幣3,770元/平方米。
- e) 該地塊之單位價格與該等可資比較物業之單位價格相符，在合理範圍之內。
- f) 估值按土地價值人民幣249,000,000元及已產生之建築成本人民幣133,472,763元，加於估值日期有關建設階段之專業費用人民幣10,677,821元及利息成本人民幣3,187,706元計算。

1. 責任聲明

本通函載有符合上市規則之詳情，旨在提供有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司股份之權益

董事姓名	身份	所持	
		股份數目 (好倉)	股權概約 百分比
陳先生	實益擁有人	249,438,422	35.93%
	受控法團權益(附註)	37,396,200	5.39%
余錦遠先生	實益擁有人	280,200	0.04%

附註：在該等股份中，30,796,200股由陳先生全資實益擁有之公司Puregain Assets Limited持有及6,600,000股由陳先生實益擁有50%權益之公司Cash Smart Enterprises Limited持有。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

- (b) 除陳先生以每月300,000.00港元向本集團出租一間位於澳門用作經營食品手信店之店舖物業及陳先生以每年262,000港元向本集團出租一塊位於澳門用作廣告用途之LED廣告牌外，於最後可行日期，概無董事自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日)以來，於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃之任何資產或本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。
- (c) 概無董事於本通函日期仍然存續且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (d) 於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立不可由僱主於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之任何服務合約。
- (e) 於最後可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人士於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

3. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，概無尚未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟或索償。

4. 重大合約

除出售協議外，概無本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立任何屬重大或可能屬重大之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立之合約)。

5. 專家及同意書

於本通函內發表意見之專家資格如下：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
仲量聯行	專業估值師

香港立信德豪會計師事務所有限公司及仲量聯行已各自就刊發本通函發出其同意書，同意按各自所載形式及內容，將其函件及／或報告及／或提述其名稱載入本通函，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，香港立信德豪會計師事務所有限公司及仲量聯行各自並無擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法執行)，且自二零一八年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核財務報表之日)以來，概無於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃之任何資產或本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直接或間接權益。

6. 一般事項

- (a) 本公司秘書為梁漢輝先生，彼為香港會計師公會執業會計師。
- (b) 本公司於香港之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西翼1409室。本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

7. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間內任何工作日(公眾假期除外)之正常營業時間於本公司於香港之主要營業地點可供查閱，地址為香港干諾道中200號信德中心西翼1409室：

- (a) 本公司之公司細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 佳勝截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表；
- (d) 香港立信德豪會計師事務所有限公司就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 仲量聯行就該物業所編製之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 出售協議之副本；
- (g) 本附錄「5.專家及同意書」一段所指之同意書；及
- (h) 本通函。



Future Bright Holdings Limited 佳景集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：703)

茲通告佳景集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十八日上午十一時正假座香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議

- (a) 謹此批准、追認及確認佳進有限公司及添勝有限公司(作為賣方)、本公司(作為賣方擔保人)、周羅洪先生(作為買方)、佳勝物業代理有限公司(「佳勝」)與珠海橫琴佳景美食廣場項目發展有限公司(作為目標公司)所訂立日期為二零一九年十月二十八日之有條件買賣協議(「該協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經大會主席簡簽以資識別)，內容有關按總代價人民幣300,000,000元買賣佳勝之全部已發行股本及佳勝於完成時結欠之所有相關股東貸款以及其項下擬進行之交易；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事在其認為就該協議擬進行之事項及完成而言屬附帶、附屬或與之相關之情況下，簽立一切其他文件及作出一切其他行動及事宜，並採取其可能認為屬必要、適宜或權宜之有關行動，以實施該協議及該協議項下擬進行之任何其他交易及使之生效，

* 僅供識別

股東特別大會通告

並同意其認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或與之相關之事項(包括有關文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免)。」

承董事會命
公司秘書
梁漢輝

香港，二零一九年十一月二十九日

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總辦事處兼香港主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
西翼1409室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上表決之本公司股東均有權委任一名或(倘為兩股或以上股份之持有人)多名代表代彼出席大會，並代彼表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 倘為本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名該等持有人均可親身或由代表於股東特別大會上就該等股份表決，猶如彼為唯一有權表決者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或由代表出席股東特別大會，則就該等股份於本公司股東名冊名列首位之出席人士為唯一可就該等股份表決之人士。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願出席股東特別大會或任何續會並於會上表決。在該情況下，其代表委任表格將視作撤銷論。
4. 按代表委任表格列印之指示填妥及簽署之代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明之授權文件副本，須儘快送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
5. 為確定出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司股東名冊將於二零一九年十二月十三日至十八日(包括首尾兩日)暫停登記，期間將不會有任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，所有已填妥及簽署之過戶表格連同有關股票最遲須於二零一九年十二月十二日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
6. 於本通告日期，本公司董事會成員包括(i)董事總經理兼執行董事陳澤武先生；(ii)主席兼執行董事陳思杰先生；(iii)副主席兼執行董事黎經洪先生；(iv)執行董事梁衍茵女士；及(v)獨立非執行董事張漢傑先生、余錦遠先生及陳百祥先生。