
此 乃 要 件 請 即 處 理

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。

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

閣下如已出售或以其他方式轉讓名下所有渝太地產集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



Y. T. REALTY GROUP LIMITED
渝太地產集團有限公司[#]
(在百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：75)

(1) 主要交易

有關擬透過物業持有公司收購位於四川的
該等地塊的權益
及

(2) 股東特別大會通告

除非文義另有所指，否則本封面頁及目錄頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13頁。

將於2020年6月1日(星期一)上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III及IV舉行之股東特別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委任代表表格。如閣下不擬出席股東特別大會或其任何相關續會，懇請盡快按照委任代表表格上印備之指示填妥表格，並無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之舉行時間48小時前把表格交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)方為有效。

填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上親自投票，而在此情況下，代表委任將視作撤銷。

[#] 僅供識別

2020年5月15日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 有關目標集團財務資料之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層論述及分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 該等地塊之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「該協議」	指	買方、賣方與賣方擔保人於2020年3月26日就交易事項訂立的有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	渝太地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：0075)
「完成買賣」	指	根據該協議的條款及條件完成買賣交易事項
「完成買賣日期」	指	該協議所有先決條件已經獲得滿足或(視情況而定)被豁免後下一個營業日(或該協議各方同意的其他日期)
「代價」	指	買方就交易事項須向賣方支付的代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	完成買賣後之本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	圓中(國際)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2020年5月11日，即本通函付印前為確定本通函所載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
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港，澳門特別行政區和台灣
「中國 WFOE」	指	成都圓潤企業管理有限公司，一間於中國成立的有限責任外商獨資企業，由香港公司直接全資擁有
「項目公司」	指	四川圓中潤達豐置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由中國 WFOE 和四川圓中分別直接持有 80% 及 20% 股權
「買方」	指	亮運投資有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「可退還押金」	指	具有本通函第 6 頁「代價及支付條款」分段所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章《證券及期貨條例》
「銷售股份」	指	目標公司的 50,000 股每股 1.00 美元的股份，相當於目標公司的全部已發行股本
「該等地塊」	指	位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮的六塊土地，其土地使用權已授予或已協議授予項目公司，總地塊面積約為 290,896.91 平方米
「股東特別大會」	指	本公司將於 2020 年 6 月 1 日（星期一）上午 9 時 30 分假座香港灣仔港灣道 1 號香港君悅酒店閣樓君悅廳 III 及 IV 召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）該協議及交易事項
「股份」	指	本公司每股 0.1 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「四川圓中」	指	四川圓中天創谷置業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司及其最終實益擁有人為袁志明先生

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Prime Circle Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方直接全資持有
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「交易事項」	指	買方根據該協議之條款及條件收購銷售股份
「英國」	指	英國
「賣方」	指	Brilliant Power Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由賣方擔保人全資擁有
「賣方擔保人」	指	倪彪先生，持有賣方全部已發行股本
「%」	指	百分比

就本通函而言，人民幣金額已按人民幣1元：1.091港元的匯率換算。概不表示任何人民幣或港元金額可以或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換。



Y. T. REALTY GROUP LIMITED[#]
渝太地產集團有限公司[#]

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

執行董事

張松橋(主席及董事總經理)

袁永誠

董慧蘭

黃云(原英文名：Huang Yun)

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事

吳國富

陸宇經

梁宇銘

香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈25樓

敬啟者：

(1) 主要交易

有關擬透過物業持有公司收購位於四川的

該等地塊的權益

及

(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年3月26日之公告。

買方(本公司的間接全資附屬公司)於2020年3月26日(聯交所交易時段後)與賣方及賣方擔保人訂立該協議，據此，買方有條件地同意按該協議的條款及條件以350,000,000港元的現金代價收購及賣方有條件地同意出售銷售股份。銷售股份代表目標公司的全部已發行股本，而目標公司間接持有項目公司的80%股權。項目公司直接擁有位於中國四川省眉山市的該等地塊。

[#] 僅供識別

由於一個或多個適用百分比率超過 25% 但少於 100%，根據上市規則第 14 章，交易事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函及股東批准的規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議及交易事項的資料；(ii)本集團的財務資料；(iii)有關目標集團財務資料的會計師報告及管理層論述及分析；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)有關該等地塊的估值報告；及(vi)上市規則規定的其他資料，連同召開股東特別大會的通告及隨附委任代表表格。

2. 該協議

該協議的主要條款和條件概述如下：

日期

2020 年 3 月 26 日

交易方

(i) 買方(本公司的間接全資附屬公司)；

(ii) 賣方；及

(iii) 賣方擔保人。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)賣方及賣方擔保人(作為賣方的最終實益擁有人)為獨立於本集團及其關連人士的第三方；及(b)賣方主要從事投資控股，而賣方擔保人是在中國有業務及投資的企業家。

目標的事項

根據該協議的條款和條件，買方有條件同意收購，而賣方有條件同意出售，代表目標公司全部已發行股本的銷售股份。

賣方及目標集團及該等地塊的詳情載於下文「有關賣方及目標集團的資料」一段。

代價及支付條款

代價為 350,000,000 港元並以下列方式支付：

- (i) 17,500,000 港元，作為可退還押金，在該協議日期後的三個營業日內以現金形式支付給賣方(或其代名人)(「可退還押金」)；及
- (ii) 332,500,000 港元作為代價餘額，在完成買賣時以現金形式支付給賣方(或其代名人)。

可退還押金已根據該協議支付。

釐定代價的依據

代價乃買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮相關因素，包括(i)目標公司應佔之該等地塊之初步評估價值約為 1,698,469,000 港元；(ii)目標集團於 2019 年 12 月 31 日的負債淨額(扣除少數股東權益)為 66,990,000 港元；及(iii)目標公司應佔的有關該等地塊的賬面值及目標集團於 2019 年 12 月 31 日根據已訂立的國有建設用地使用權出讓合同應付未付的地價金額(即該等地塊處於持續開發狀態)分別約為 808,056,000 港元及 292,746,000 港元。

代價將全部由本集團內部資源提供資金。

先決條件

完成買賣須待以下條件獲滿足(或於獲准情況下獲豁免)後，方告作實：

- (a) 買方完成及合理地滿意就目標集團及該等地塊所進行的盡職調查結果，包括但不限於該等地塊的估值；
- (b) 買方就該協議項下擬進行之交易已取得相關法規及規定下所需的批准，包括股東於股東特別大會上通過普通決議案以批准該協議及其項下擬進行的交易；
- (c) 賣方和賣方擔保人在該協議中提供的保證由該協議日期直至完成買賣日期仍為真實及準確且無誤導性，以及沒有任何有關賣方及／或目標集團及／或賣方擔保人的事態、事實或情況構成或有可能構成違反該協議項下任何賣方或賣方擔保人作出的保證；

- (d) 買方在該協議中提供的保證由該協議日期直至完成買賣日期仍為真實及準確且無誤導性，以及沒有任何有關買方及／或本公司的事態、事實或情況構成或有可能構成違反該協議項下任何買方作出的保證；
- (e) 該協議各方和目標公司已取得就執行及履行該協議及其項下擬進行的交易而言所有必須的第三方批准、許可、豁免或通知，且該等批准、許可、豁免或通知在完成買賣時或之前沒有被撤銷；
- (f) 自2019年12月31日(目標集團待編製之最近期經審核賬目的編製日期)以來，沒有任何對或可能對目標集團的所有權、業務、營運、資產或財務狀況產生任何重大不利影響或潛在重大不利影響的事件；
- (g) 該協議各方已經履行並遵守了該協議中要求其在完成買賣日期或之前履行或遵守的所有協議、義務和條件(包括賣方與目標集團所作出於簽署該協議後至完成買賣前有關從事目標集團業務的承諾)；及
- (h) 沒有相關的政府、法院或其他法定或監管機構下達命令或作出任何決定限制或禁止執行該協議項下擬進行的交易。

該協議任何一方均無權豁免以上第(b)及(h)段條件。買方可酌情豁免以上第(a)、(c)、(e)、(f)及(g)段的條件。如果於該協議日期六個月後當日(或該協議各方可能書面同意的其他日期)(「截止日期」)，(i)任何條件(除第(b)段條件)因賣方或賣方擔保人的違約而未獲得滿足或豁免或(ii)以上第(b)段條件未獲得滿足或豁免，該協議將失效而賣方須於截止日期起7個營業日內退回可退還押金予買方。

簽署後至完成買賣前的業務

賣方及賣方擔保人承諾於該協議日期後及完成買賣前促使目標集團的成員不會(其中包括)產生任何重大費用、支出或負債、資本承擔或訂立任何未經買方事先書面同意，不在其日常業務範圍內的重要協議。

擔保和彌償

賣方擔保人(作為主要義務人)同意擔保賣方履行其於該協議項下的所有義務、責任、保證及承諾，並同意彌償買方因賣方違反其於該協議項下的義務、責任、保證或承諾而導致買方產生的成本、開支及損失。

完成買賣

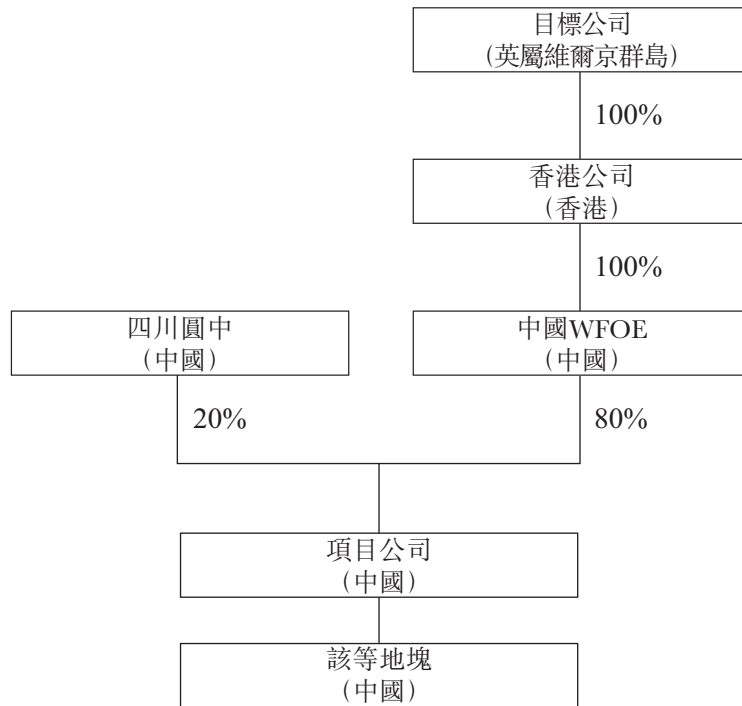
各方將於完成買賣日期，即上述「先決條件」分段中該協議的所有條件均已獲滿足或（視情況而定）獲豁免後下一個營業日（或該協議各方同意的其他日期）完成買賣。於最後實際可行日期，於上文「先決條件」分段載列之所有條件尚未達成或獲豁免（視情況而定）。

完成買賣後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，目標集團的財務業績將合併至本集團的財務業績。

3. 有關賣方及目標集團的資料

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方擔保人全資擁有。於最後實際可行日期，賣方為目標公司的直接及最終控股公司。

以下是目標集團於最後實際可行日期的公司架構。



目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股；目前其主要資產為香港公司的全部股權。

香港公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股；目前其主要資產為在中國WFOE的全部股權。

中國WFOE為一間於中國成立的有限責任外商獨資企業；其主要業務為投資控股；目前其主要資產為項目公司80%的股權。

項目公司為一間於中國成立的有限責任公司，其主要業務是持有及開發該等地塊；目前其主要資產是該等地塊及其開發權。

四川圓中是一間於中國成立的公司，其資料在下文「有關四川圓中的資料」分段中進一步披露。

該等地塊的資料

該等地塊包括六幅地塊，總地塊面積約為290,896.91平方米，位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮視高大道西側，環天府新區快速通道南側或環湖東路東側或北側。

於最後實際可行日期，項目公司持有由相關省級監督機構頒發的可於四川省開展物業開發業務的暫定資質證書及已就構成該等地塊的所有六幅地塊與仁壽縣自然資源和規劃局訂立相關國有建設用地使用權出讓合同。根據萊坊測量師行有限公司編製的有關該等地塊的估值報告(全文載於本通函附錄五)，該等地塊於2020年2月29日的評估價值為約人民幣1,946,000,000元(相等於約2,123,086,000港元)。

根據相關國有建設用地使用權出讓合同，該等地塊的許可用途為住宅物業及商業服務設施，分別為期70年及40年。該等地塊目前計劃開發為住宅區，並附有配套商業設施及停車位。開發項目的規劃總建築面積為約581,731.16平方米，包括分別約288,754平方米及292,977平方米的住宅及商業面積以及產生合共約5,000個物業單位。待董事會進一步考慮後，目前預期部分物業單位或將由本集團保留作投資用途，補充本集團現有物業投資業務。最終將根據該等地塊的開發進度、市況以及本集團物業投資業務的表現等多種因素釐定，且本集團將於適當時候不時審閱其決定。

該等地塊計劃分不同階段開發。於最後實際可行日期，首階段開發已於2019 (TR)-31地段(「**31號地段**」)開始進行，規劃建築面積約133,791平方米及合共將予建設約1,420個物業單位。31號地段已於2019年第四季度開始施工及計劃於2022年第四季度竣工。將於31號地段建設的物業單位亦已於2019年10月開始預售，計劃於2021年第四季度完成預售。餘下五幅地塊的開發(規劃總建築面積約447,940平方米)計劃將於2023年至2025年之間分期竣工，並計劃將於2020年中至2024年中開始預售。

儘管該等地塊有上述發展計劃，惟完成開發該等地塊受限於眾多不同限制，包括資金、施工及監管批文以及可能需根據有關該等地塊開發情況的任何變動進行調整。籌資限制主要由於完成開發該等地塊是否具備充足資源。目前，開發該等地塊的融資需求將主要透過第三方借款及預售所得款項的方式由第三方籌得。目標集團將努力透過再融資或其他合適的替代方式按商業上可取得的最優惠條款獲得第三方融資。施工限制包括可能對開發項目的施工進度及相應竣工造成負面影響的多種因素。

此外，根據中國適用法律及法規，項目公司在該等地塊進行物業施工及預售須獲得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及預售許可證(統稱「**所需許可證**」)。根據適用法律及法規獲得土地使用權證及**所需許可證**將耗費時間且受該等地塊開發進度及開發項目的預售所規限。於最後實際可行日期，項目公司已獲得有關該等地塊中兩幅土地的土地使用權證以及有關31號地段物業單位施工及預售的一切**所需許可證**。項目公司將密切監控該等地塊的開發進度及獲得該等地塊其他地段的土地使用權證及／或**所需許可證**。項目公司及／或相關承包商預期將按正常行業慣例根據開發進度分期申請及獲得餘下**所需許可證**，例如(i)將於全數支付該等地塊相關地段地價後申請土地使用權證，(ii)將於獲得相關土地使用權證後透過提交建設工程供批准方式申請建設用地規劃許可證及(iii)將於獲得相關土地使用權證及建設用地規劃許可證後透過提交施工設計及樓宇規劃供批准方式申請建設工程規劃許可證。

此外，近期爆發新型冠狀病毒疫情(「**疫情**」)等不可預見事件亦可能影響該等地塊的開發進度。項目公司預期，於**疫情**在中國受到控制之後，將不會對該等地塊的開發計劃造成重大影響。此外，該等地塊預售物業單位將在很大程度上取決於當地物業市場狀況，而這可能受所頒佈用於規管物業市場活動的任何政府政策影響。另一方面，任何鼓勵物業交易的政府政策均將對預售造成正面影響。

目標集團之財務資料

根據香港普遍接受的會計原則編製的目標公司未經審核合併管理賬目，於2019年12月31日，目標集團的未經審核淨負債為76,492,000港元。從項目公司成立日期至2019年12月31日(即目標集團成立後唯一一個財政年度)，目標集團錄得稅前及稅後淨虧損分別為86,740,000港元及77,364,000港元。

有關四川圓中的資料

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川圓中擁有於中國四川省從事物業發展的經驗，以及其所屬的總部於成都的企業集團從事一系列業務，涵蓋生物製藥、證券投資、資產管理、企業諮詢、物業發展及物業管理業務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，四川圓中及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於最後實際可行日期，本公司並無與四川圓中訂立任何合作計劃、協議或安排以開發該等地塊。

中國 WFOE 及四川圓中將有權按其各自於項目公司的股權比例分攤項目公司的溢利或虧損。

4. 本集團之主要業務

本公司為一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務為物業投資、物業買賣、提供物業管理及相關服務。

5. 交易事項的理由及裨益

本集團數十年來一直主要從事房地產業務(包括物業投資、物業買賣及物業管理)並於房地產市場有豐富經驗。截至2019年12月31日止年度，本集團的收入成功保持穩定增長，與此同時本集團一直審慎積極尋找各房地產市場的商機，並相信良好運用其房地產業務的知識與經驗是在當前充滿挑戰的市場環境中為本集團創造更多可持續價值並為股東帶來更高回報的關鍵。

自2018年以來，由於美國和中國之間的貿易衝突升級、英國實施脫歐、全球其他商業緊張局勢以及最近期新型冠狀病毒的嚴重影響，全球經濟變得越發脆弱和不明朗。然而，本集團對未來數年中國的經濟增長潛力以及中國房地產市場的總體前景持審慎樂觀態度。該等地塊位於四川省天府新區，為中國國務院於2014年批准的第11個國家級新區。天府新區已由中國政府確定為「一帶一路」建設及長江經濟帶開發的重要節點，旨在打造經濟發展的新增長及建設內陸開放經濟高地。有別於經濟體總體更為穩健、新機會相對更少的一線區域或城市，天府新區作為新的發展中區域，被董事會視為具有更大的未來長期增長潛力。

該等地塊的開發將由2019年直至2025年跨越數年。倘本集團決定預售物業單位及留置任何物業單位用於投資，於開發項目竣工及於未來數年物業單位交付及／或租賃後，其被視為將為本集團提供額外的收入來源。董事會亦認為交易事項為本集團提供進軍中國物業開發業務及於未來數年獲取來自中國物業市場利益的機會，此符合其投資、維持及增長其投資組合以便為本集團產生多元化穩定收入的策略。

董事認為交易事項將為本集團帶來商業利益，認為交易事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

6. 交易事項對本集團的財務影響

於完成買賣後，目標集團(不包括項目公司)將成為本公司的間接全資附屬公司及項目公司將成為本公司的非全資附屬公司。目標集團的財務業績、資產及負債將併入本集團財務業績。

誠如本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所載，倘於2019年12月31日完成買賣，本集團的總資產將由約1,780,200,000港元增至約3,546,800,000港元及總負債將由約40,900,000港元增至約1,737,400,000港元，導致其綜合資產淨值總額由2019年12月31日的約1,739,300,000港元整體增加至於完成買賣後的約1,809,400,000港元。

於完成買賣後，目標集團的收益及開支將併入本集團截至2020年12月31日止年度的財務業績。經擴大集團的盈利將主要來自本集團投資物業產生的租金收入及項目公司物業銷售的收益。

除交易成本外，本公司預期交易事項可能會於收購時產生商譽。

有關交易事項對本集團財務狀況的財務影響的更多資料連同編製經擴大集團未經審核備考綜合財務資料時考慮的基準及假設，請參閱附錄四「經擴大集團之未經審核備考財務資料」。附錄四乃僅供說明而編製。

7. 交易事項於上市規則項下的涵義

交易事項將以收購投資控股公司形式完成，而一個或多個適用百分比率超過25%但少於100%；因此，根據上市規則第14章，交易事項構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則的申報、公告、通函和股東批准的規定。

8. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)該協議及交易事項。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於交易事項擁有重大權益，因此概無股東須於股東特別大會放棄投票。

將於2020年6月1日(星期一)上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III及IV舉行之股東特別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委任代表表格。如閣下不擬出席股東特別大會或其任何相關續會，懇請盡快按照委任代表表格上印備之指示填妥表格，並(無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)之舉行時間48小時前)把表格交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)方為有效。

填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上親自投票，而在此情況下，代表委任將視作撤銷。

9. 推薦意見

董事會認為該協議的條款及交易事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案以批准該協議及交易事項。

為應對香港新型冠狀病毒感染的現狀，強烈建議股東考慮委任股東特別大會主席為其代表，就股東特別大會通告所載決議案代其投票表決，以減少於股東特別大會上接觸新型冠狀病毒的風險。

10. 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄及股東特別大會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
渝太地產集團有限公司
主席兼董事總經理
張松橋
謹啟

2020年5月15日

1. 本公司之經審核綜合財務資料

本公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度之各年經審核綜合財務報表連同相關附註已分別於本公司截至2017年12月31日(第55至117頁)、2018年12月31日(第56至121頁)及2019年12月31日(第52至111頁)止財政年度之年報內披露，並載入本通函以供參考。

上述本公司之年報於本公司網站 www.ytrealtygroup.com.hk 及聯交所網站 www.hkexnews.hk 可供查閱，相關鏈接如下：

截至2017年12月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0412/lt20180412341_c.pdf

截至2018年12月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0412/lt20190412463_c.pdf

截至2019年12月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0409/2020040900359_c.pdf

2. 債務聲明

於2020年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有有抵押及無擔保計息其他借款約788,800,000港元，以目標集團之一間附屬公司80%股權作抵押。

於2020年3月31日，經擴大集團就相關銀行授出之有關為目標集團一間附屬公司物業若干買方安排之抵押貸款的抵押融資以若干銀行為受益人作出無抵押財務擔保約329,700,000港元。

於2020年3月31日，經擴大集團之無抵押及無擔保租賃負債約1,800,000港元為本集團一項辦公室物業之租約承擔。

除上述者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於2020年3月31日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及發行在外或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他承兌負債或承兌信貸項下類似的債務負債、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或任何重大或然債務。

3. 營運資金

經考慮經擴大集團之現有現金及銀行結存、可動用貸款融資、內部產生之資金及經營產生之現金流量後，董事認為在無不可預見情況下，經擴大集團將具備充足營運資金以應付其目前以及自本通函刊發日期起計最少12個月之需要。

4. 經擴大集團之財務及業務前景

由於波動及不明朗因素將繼續影響全球經濟增長，預期2020年度將充滿挑戰。已成為全球大流行病之新型冠狀病毒的發展及中美貿易衝突等眾多因素對全球經濟具有抑制效應。為應對新型冠狀病毒爆發給全球經濟帶來之巨大威脅，美國聯邦儲備局已於2020年3月降息兩次，預期美國聯邦儲備局將於2020年進一步提供必要財政刺激。其他主要經濟體極有可能將繼續採納寬鬆貨幣政策以提供流動資金及防止經濟進一步下滑。

經擴大集團擁有重大投資及運營之主要業務市場將為中國內地及英國。在中國內地，由於與美國貿易衝突等因素及新型冠狀病毒爆發的嚴重影響導致經濟增長速度很可能低於往年。然而，預期中國政府將提供必要財政刺激及制定寬鬆貨幣政策以保持經濟平穩增長。長遠來看，中國長期經濟前景仍然樂觀，預期其物業市場將為穩定，長遠需求可持續。在英國，英國已於2020年1月後正式脫離歐盟。然而，英國經濟未來仍將受貿易及英國與歐盟之間其他磋商帶來之不確定因素所影響。即使英國經濟及物業市場面臨不確定因素，惟由於倫敦仍是歐洲最發達及主要業務中心，預期倫敦較英國其他地區相對穩健。

鑒於市場不確定因素及經濟環境波動之預期，經擴大集團在尋求尤其是物業市場之投資機會同時，將繼續審慎及積極管理其核心投資，以從長遠而言可產生持續穩定回報及為股東提升價值。

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)發出之業績全文，以供載入本通函。



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2020年5月15日

敬啟者：

以下載列吾等有關Prime Circle Global Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料報告，載於第II-3至第II-43頁，當中包括目標集團於2019年5月10日(最早呈列日期)至2019年12月31日期間(「相關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及於2019年12月31日目標集團之綜合財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第II-3至第II-43頁之歷史財務資料構成本報告之組成部分，以供載入渝太地產集團有限公司(「貴公司」)日期為2020年5月15日有關收購目標公司全部股權(「擬議收購事項」)之通函(「通函」)。

董事對歷史財務資料之責任

貴公司之董事(「貴公司董事」)對歷史財務資料的編製負責，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準以及 貴公司董事認為有必要進行內部監控的方式作出真實而公平的反映，編製不存在由於欺詐或錯誤導致的重大錯誤陳述的歷史財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任是對歷史財務資料發表意見並向 閣下報告吾等之意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號投資通函中的歷史財務資料之會計師報告進行工作。此準則要求吾等遵守道德規範，規劃及執行吾等之工作以合理確定歷史財務資料不存在重大錯誤陳述。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之憑證。所選定之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述風險，無論是由於欺詐或錯誤。在進行風險評估時，申報會計師考慮該實體編製歷史財務資料相關的內部監控，以根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準真實而公平地呈列以設計適合於當時情況之程序，惟並非為了表達對該實體內部控制有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估 貴公司董事所採用的會計政策是否恰當以及會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料之整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的憑證能充足及適當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載之呈列基準及編製基準真實而公平地反映就目標集團於2019年12月31日的綜合財務狀況以及目標集團於相關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

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

調整

在編製歷史財務資料時，並無對第II-3頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

根據歷史財務資料附註11，指目標公司並無於相關期間派付任何股息。

概無目標公司的歷史財務報表

截至本報告日期，目標公司自其註冊成立日期以來不曾編製法定財務報表。

此致

渝太地產集團有限公司

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

I. 歷史財務資料**歷史財務資料之編製**

下文載列構成本會計師報告組成部分之歷史財務資料。

目標集團於相關期間之財務報表(歷史財務資料以此為依據)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審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以港元呈列，及除另有指明外，所有數值均零整至最接近的千位(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

		2019年 5月10日 至2019年12月 31日期間 千港元
	附註	
收入	6	—
銷售成本		—
毛利		—
其他收入	6	70
其他開支	7	(6,229)
銷售及分銷開支		(9,264)
行政開支		(11,342)
融資成本	8	(59,975)
除稅前虧損	9	(86,740)
所得稅抵免	10	9,376
期內虧損		(77,364)
其他全面收入		
於其後可能重新分類至損益之其他全面收入：		
換算海外業務之匯兌差額		480
期內全面虧損總額		(76,884)
應佔期內虧損：		
母公司擁有人		(67,834)
非控股權益		(9,530)
		(77,364)
應佔期內全面虧損總額：		
母公司擁有人		(67,382)
非控股權益		(9,502)
		(76,884)

綜合財務狀況表

	附註	於2019年 12月31日 千港元
非流動資產		
物業、機器及設備	12	17,226
作物業發展的土地使用權的權益	13.2	327,520
遞延稅項資產	21	9,348
非流動資產總值		354,094
流動資產		
發展中物業	13.1	441,742
作物業發展的土地使用權的權益	13.2	240,808
其他應收款項及預付款項	14	99,699
應收最終控股公司款項	15	392
可收回稅項		1,205
受限制銀行結存	16	137,352
現金及等同現金項目	16	115,565
流動資產總值		1,036,763
流動負債		
應付貿易賬項	17	64,563
其他應付款項及應計費用	18	153,696
合約負債	19	444,204
流動負債總值		662,463
流動資產淨值		374,300
總資產減流動負債		728,394
非流動負債		
計息其他借款	20	804,886
負債淨值		(76,492)
資產虧絀		
已發行股本	22	392
儲備金	23	(67,382)
		(66,990)
非控股權益		(9,502)
資產虧絀		(76,492)

綜合權益變動表

	母 公 司 擁 有 人 應 佔				非 控 股 權 益	資 產 虧 絀
	已 發 行 股 本	匯 兌 浮 動 儲 備 金	累 計 虧 損	總 額		
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
(附註 22)						
於 2019 年 5 月 10 日						
本年度虧損	—	—	(67,834)	(67,834)	(9,530)	(77,364)
換算海外業務之匯兌差額	—	452	—	452	28	480
年內全面虧損總額	—	452	(67,834)	(67,382)	(9,502)	(76,884)
發行股份	392	—	—	392	—	392
於 2019 年 12 月 31 日	392	452 [#]	(67,834) [#]	(66,990)	(9,502)	(76,492)

[#] 該等儲備賬包括於 2019 年 12 月 31 日的綜合財務狀況表之綜合負數儲備金 67,382,000 港元。

綜合現金流量表

		2019年5月10日 至2019年 12月31日期間 千港元
	附註	
營運業務之現金流動		
除稅前虧損		(86,740)
調整：		
銀行利息收入	6	(70)
融資成本	8	59,975
折舊	9	658
		(26,177)
發展中物業增加		(443,545)
作物業發展的土地使用權的權益增加		(571,609)
其他應收款項及預付款項增加		(100,525)
受限制銀行結存增加		(137,753)
應付貿易賬項增加		64,751
其他應付款項及應計費用增加		94,498
合約負債增加		445,499
營運業務所用現金		(674,861)
已付中國稅項		(1,208)
營運業務之現金所耗淨額		(676,069)
投資活動之現金流動		
已收銀行利息收入		70
購入物業、機器及設備項目		(17,935)
投資活動之現金所耗淨額		(17,865)
融資活動之現金流動		
新計息其他借款		985,613
償還計息其他借款		(175,777)
融資活動之現金所得淨額		809,836
現金及等同現金項目之增加淨額		115,902
期初之現金及等同現金項目		—
外匯兌換率變動之影響		(337)
期末之現金及等同現金項目	16	115,565
現金及等同現金項目結存分析		
銀行結存		115,565

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

目標公司為於2019年10月15日於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之有限公司。目標公司之註冊地址位於2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。

目標公司之主要業務為投資控股。目前由目標公司及其附屬公司組成之目標集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展。

目標公司董事(「目標公司董事」)認為，Brilliant Power Limited(「Brilliant Power」)(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)為目標公司之直接及最終控股公司。Brilliant Power由倪彪先生(「倪先生」或「控股股東」)最終控制。

於2019年3月至12月期間，倪先生及目標集團進行若干重組活動(「重組」)，重組之主要事件概要如下：

- (a) 於2019年3月，倪先生與一間中國實體(「非控股股東」)訂立項目合作協議(「合作協議」)，以成立一間由控股股東(或其指定人士)及非控股股東分別擁有80%及20%權益之項目公司(其後命名為四川圓中潤達豐置業發展有限公司(「圓中潤達豐」))以收購及開發中國成都的600畝土地。
- (b) 此外，於2019年3月，倪先生自一間中國實體(「貸款人」)獲得貸款融資人民幣1,000,000,000元(「貸款融資」)以便為圓中潤達豐收購及開發地塊融資。
- (c) 於2019年5月10日，圓中潤達豐獲成立及控股股東於圓中潤達豐的80%股權的法定所有權分別以非控股股東及貸款人名義按31%及49%比例登記，作為控股股東分別於合作協議及貸款融資項下責任之抵押物。
- (d) 由2019年10月至11月，目標公司、Circle Capital (International) Investment Limited(「Circle Capital」)及成都圓潤企業管理有限公司(「成都圓潤」)由控股股東作為圓中潤達豐的控股公司註冊成立／成立。

- (e) 於2019年12月13日，於圓中潤達豐的80%股權的法定所有權轉回至控股股東及以控股股東指定的成都圓潤名義登記，目標公司成為目前組成目標集團之公司之控股公司。

於上述重組完成後及於2019年12月31日，圓中潤達豐分別由目標集團及非控股股東擁有80%及20%。

於本報告日期，目標公司於其附屬公司擁有直接及間接權益。所有附屬公司均為私人有限公司(或倘於香港以外註冊成立，則具有與於香港註冊成立之私人公司大致類似特徵)，詳細資料載列如下：

名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期以及 營運地點	已發行 普通股本 之面值／ 註冊資本	本公司應佔 股權百分比			主要業務
			直接	間接		
Circle Capital (附註a)	香港 2019年10月29日	10,000 港元	100	—		投資控股
成都圓潤 [®] (附註b)	中國 2019年11月19日	人民幣 10,000,000 元	—	100		投資控股
圓中潤達豐 ^{^/#} (附註b)	中國 2019年5月10日	人民幣 10,000,000 元	—	80		物業發展

附註：

- (a) 由於該實體於2019年新近成立，尚毋須遵守其註冊成立司法權區內相關規則及規例之法定審計要求，故並無就該實體編製經審核財務報表。

- (b) 由於該等實體毋須遵守彼等成立司法權區內相關規則及規例之任何法定審計要求，故並無就該等實體編製法定財務報表。

[®] 根據中國法律註冊為外商獨資企業

[^] 根據中國法律註冊為國內有限責任公司

[#] 目標集團於2019年12月31日之計息其他借款乃由於圓中潤達豐的80%股權抵押(附註20)。

2.1 呈列基準

根據重組，目標公司於2019年12月13日成為目前組成目標集團之所有公司之控股公司。目前組成目標集團之公司於重組前後均受控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料已透過應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組已於相關期間期初完成。

目標集團於相關期間之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括目前組成目標集團之所有公司自最早呈列日期或自註冊成立日期起的業績、權益變動及現金流量。目標集團於2019年12月31日之綜合財務狀況表已予編製以根據控股股東之角度採用現有賬面值呈列附屬公司之資產及負債。概無由於重組而作出調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。所有重大集團內公司間交易及結存均已於綜合入賬時對銷。

於2019年12月31日，目標集團資產虧絀76,492,000港元，包括須於2021年9月22日償還之計息其他借款人民幣721,001,000元（相等於804,886,000港元）。目標集團亦擁有與收購土地使用權及發展中物業建設的資本開支有關的資本承擔分別438,296,000港元及799,088,000港元，須於未來三年內支付。目標集團透過獲得來自第三方借款、來自供應商及主要建築商信貸以及其物業項目預售所得款項為其運營融資。歷史財務資料已按持續經營基準編製，因為目標公司董事認為目標集團將擁有來自其運營的充足現金資源償付其到期負債。貴公司亦已同意於完成擬議收購事項後向目標集團提供持續財務支援以償付目標集團之到期負債。

2.2 編製基準

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（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）及香港公認會計原則編製。

歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製。

3.1 已頒佈惟尚未生效之香港財務報告準則

目標集團尚未於此等財務報表應用下列已頒佈惟尚未生效之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9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 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(2011年)	投資者與其聯營企業或合營企業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2020年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 強制生效日期尚未釐定惟可供採納

目標集團正對該等新訂及經修訂香港財務報告準則於初步應用時的影響進行評估。迄今為止，目標集團認為該等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。

3.2 重大會計政策概要

附屬公司

附屬公司為由目標公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當目標公司對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過運用支配投資對象的權力(即目標公司當時獲賦予當前能力可主導投資對象相關活動的現有權利)影響該等回報時，即屬取得控制權。

倘目標公司於投資對象直接或間接擁有的投票權或類似權利未能佔大多數，則目標公司於評估其是否擁有支配投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 目標公司的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表按目標公司的相同報告期間使用一致會計處理政策編製。附屬公司的業績按已收及應收股息計入目標公司損益。目標公司於附屬公司的投資乃按成本減任何耗蝕虧損列賬。

倘事實及情況顯示上述三項控制權因素其中一項或多項有變，屆時目標集團便會重新評估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)入賬列作權益交易。

公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行。主要或最具優勢市場須為目標集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

目標集團採納適用於有關情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按下述公平值等級分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級－基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級－基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，目標集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產耗蝕

倘顯示存在耗蝕，或當需要進行資產的年度耗蝕測試(遞延稅項資產、發展中物業及金融資產除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減銷售成本的較高者，並就個別資產釐定，除非該資產並不產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在該情況下乃就該資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

耗蝕虧損僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認。在評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用反映現時市場對貨幣時間值及該資產特定的風險的評估的除稅前折現率折現至其現值。耗蝕虧損按與該減值資產的功能一致的開支類別，從其產生期間的損益中扣除。

於各報告期末評估是否有任何跡象顯示過往確認的耗蝕虧損可能不再存在或已減少。如存在該跡象，則估計可收回金額。過往就資產(商譽除外)確認的耗蝕虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計有所變動時撥回，惟撥回金額不得高於倘並無於過往年度就該資產確認耗蝕虧損而可能釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。有關耗蝕虧損的撥回乃於其產生期間計入損益賬內。

有關連人士

以下各方被視為與目標集團有關連人士：

(a) 該方為一名人士或該名人士的直系親屬，而該名人士

(i) 能夠控制或共同控制目標集團；

(ii) 能夠對目標集團行使重大影響；或

(iii) 為目標集團或目標集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合以下任何條件的實體：

(i) 該實體與目標集團為同一集團的成員；

(ii) 一個實體為另一個實體(或另一個實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；

- (iii) 該實體與目標集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司；
- (v) 該實體是為目標集團或與目標集團相關的實體的僱員的利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 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擁有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司之一，向目標集團或目標集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、機器及設備以及折舊

物業、機器及設備按成本減累計折舊及任何耗蝕虧損列賬。物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及運送至擬使用地點的直接應計成本。

物業、機器及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間計入損益。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分物業、機器及設備，則目標集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並將其折舊。

折舊乃於其估計可使用年期以直線法基準計算以撇銷每項物業、機器及設備項目的成本至其殘值。就此採用的主要年度比率如下：

租賃裝修	於租賃期內及20%之較短期者
傢具及裝置	20%

倘部分物業、機器及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部分中分配及各部分會分別予以計提折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討並作出適當調整。

物業、機器及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售時或其使用或出售預計不會產生未來經濟利益時終止確認。於該資產終止確認的年度，出售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產賬面值兩者間的差額於損益確認。

發展中物業

發展中物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款成本、專業費用及於開發期間產生的有關物業直接應佔其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目的建築期預期需要超過正常營運週期方可完成，則作別論。竣工後，物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業

持作出售已竣工物業以成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本值按未出售物業應佔總土地及樓宇成本比例釐定。可變現淨值乃參考日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或透過管理層根據當時市況作出的估計而釐定。

租賃

目標集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

目標集團作為承租人

目標集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。目標集團確認租賃負債以作出租賃款項，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始當日予以確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及耗蝕虧損計量，並於任何重新計量租賃負債時作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減已收取的任何租賃優惠。除非目標集團合理確定於租賃期屆滿時可取得租賃資產的所有權，否則已確認的使用權資產於估計使用年期及租賃期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至目標集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

倘使用權資產與持作發展中物業之租賃土地權益相關，隨後根據目標集團「發展中物業」政策按成本與可變現淨值中的較低者計算。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始當日按租賃期內作出的租賃付款的現值計予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決可於某一指數或比率的可變租賃付款，以及於有剩餘價值保證下預期支付的金額。租賃付款亦包括可合理確定將由目標集團行使的購買權的行使價，及為終止租賃而支付的罰款(倘租賃期反映目標集團會行使終止權)。倘可變租賃付款並非取決於某一指數或比率，其支付的款項於導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，若租賃中所隱含的利率不易確定，則目標集團於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債的金額將按利息的增加而增加，並就已作出的租賃付款作出扣減。此外，如有修改、租賃付款日後因某一指數或比率變動而出現變動、租賃期改變、實質固定租賃付款改變或購買相關資產的評估改變，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

目標集團對其機器及設備的短期租賃(即自開始日期起計之租期不超過12個月且不包括購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。目標集團對被認為價值較低的辦公設備及筆記本電腦的租賃應用低價值資產確認豁免。當目標集團訂立有關低價值資產之租賃時，目標集團釐定是否按租賃基準資本化租賃。短期租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為費用。

金融資產**初步確認及計量**

金融資產於初步確認時分類為其後按攤餘成本計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及目標集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的應收賬款外，則目標集團初步按其公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。根據下文「收益確認」所載政策，並無重大融資組成部分或目標集團已應用可行權宜方法的應收賬款乃按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產將按攤銷成本分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。現金流量不只是純粹為支付本金及利息之金融資產，其以公平值計入損益進行分類及計量，不論其業務模式如何。

目標集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量，出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產為在業務模式內以持有金融資產以收取合約現金流量為目的的金融資產，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產為在業務模式內以持有以收取合約現金流量及銷售為目的的金融資產。未於上述業務模式內持有之金融資產按公平值計入損益分類及計量。

金融資產的所有一般買賣均於交易日（即目標集團承諾買賣該資產當日）予以確認。一般買賣指須按照一般市場規定或慣例確定的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量取決於如下分類：

按攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或耗蝕時，收益及虧損於損益確認。

終止確認金融資產

金融資產（或（倘適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）於下列情況下將終止確認（即自目標集團的財務狀況表內移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方悉數支付所收現金流量的責任，而無重大延誤；且 (a) 目標集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或 (b) 目標集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

倘目標集團已轉讓其收取該資產現金流量的權利，或已訂立轉付安排，其將評估其是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留的程度。倘其並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則目標集團按持續涉及的程度繼續確認所轉讓資產。在此情況下，目標集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映目標集團所保留的權利及責任基準計量。

倘涉及以對所轉讓資產作出擔保的形式持續發生，則按資產原賬面值與目標集團可能須償還的最高代價金額兩者的較低者計量。

金融資產耗蝕

目標集團就並非按公平值計入損益持有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收取並按原始實際利率的概約利率貼現的所有現金流量之間的差額釐定。預期現金流量將包括來自出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸提升措施所得的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並未顯著增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加的信貸敞口而言，須就預期於該敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備，而不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期，目標集團評估金融工具的信貸風險自初步確認以來是否已顯著增加。於作出評估時，目標集團就金融工具於報告日期發生違約的風險與金融工具於初步確認當日發生違約的風險進行比較，並考慮毋須付出不必要的成本或努力即可獲得的合理可靠資料，包括過往及前瞻性資料。

倘合約已逾期還款超過90日，則目標集團將金融資產視作違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及目標集團持有的任何信貸提升措施前，目標集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則目標集團亦可能將金融資產視作違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下或會發生耗蝕，且除應用簡化方法的應收賬款及合約資產外，其就計量預期信貸虧損分為以下階段，如下文所詳述。

第1階段－ 自初步確認以來信貸風險並未顯著增加的金融工具且其虧損撥備按等同於12個月預期信貸虧損的金額計量

第2階段－ 自初步確認以來信貸風險已顯著增加的金融工具，但並非信貸減值金融資產的金融工具且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量

第3階段－ 於報告日期為信貸減值的金融資產(但並非購入或原始信貸減值)，且其虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就並無包含重大融資組成部分或目標集團應用可行權宜方法(並不會對重大融資組成部分的影響作出調整)的應收賬款而言，目標集團計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，目標集團並無追蹤信貸風險的變化，而是於各報告期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。目標集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資組成部分的應收賬款而言，目標集團於採用簡化方法計算預期信貸虧損時選擇上文所述政策作為其會計政策。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款以及應付款項。

所有金融負債按公平值進行初步確認，且倘為貸款及借款以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標集團的金融負債包括貿易賬項及其他應付款項以及計息其他借款。

其後計量

金融負債的其後計量取決於其如下分類：

按攤銷成本入賬之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時透過實際利率攤銷程序於損益表確認。

於計算攤銷成本時會計及任何收購折讓或溢價及構成實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表內的融資成本。

財務擔保合約

目標集團發行的財務擔保合約為要求作出付款以就其產生的虧損償還予持有人的該等合約，原因為指定債務人於到期時未能根據債務工具的條款作出付款。財務擔保合約初步確認為按其公平值列賬的負債，並就發出該擔保直接應佔的交易成本作出調整。初步確認後，目標集團以下列兩者中之較高者計量財務擔保合約：(i) 根據「金融資產耗蝕」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii) 初步確認金額減(如合適)已確認累計收入金額。

終止確認金融負債

當負債項下責任已解除或取消或屆滿時，即終止確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人提供的另一項金融負債按極為不同的條款所取代，或對現有負債的條款作出重大修訂時，有關交換或修訂被視為終止確認原有負債並確認新負債，且各自賬面值之間的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

倘現時存在合法可強制執行權利以抵銷已確認金額，且擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則金融資產與金融負債互相抵銷及淨額於財務狀況表內呈報。

現金及等同現金項目

就綜合現金流量表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知金額現金、無重大價值變動風險及一般於購入後三個月內到期的短期及高流動性投資，扣除須按要求償還且構成目標集團現金管理整體的部分之銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及等同現金項目包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)及並無限制用途且本質與現金類似的資產。

撥備

倘因過往事件引致現時債務(法定或推定)且未來可能需要資源流出以清償債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現的影響重大，則撥備確認的金額為於報告期末預期須清償債務的未來開支的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增幅計入損益內的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅均於損益外確認，亦可於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，並計及目標集團經營所在國家的現有詮釋及慣例，按預期自稅務機關退回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項乃就資產及負債的稅基與其作為財務報告用途的賬面值之間於報告期末的所有暫時差額，採用負債法作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘遞延稅項負債由初步確認商譽或並非屬業務合併交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘可控制暫時差額的撥回時間，且該等暫時差額可能不會於可預見將來撥回。

遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、及結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產於可能出現應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時予以確認，惟下列情況除外：

- 倘有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產乃由初步確認並非屬業務合併的交易中的資產或負債產生，且於交易時均不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可預見將來撥回，且將有應課稅溢利可用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末進行審閱，並於不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時作調減。未確認的遞延稅項資產於報告期末重新評估，並於可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產的情況下予以確認。

遞延稅項資產及負債以變現資產或清償負債期間的預期適用稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）作為基礎。

當且僅當目標集團有合法可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結付或清償時，對同一應課稅實體或擬按淨額基準結付即期稅務負債及資產或同時變現資產及結付負債的不同應課稅實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。

收益確認

來自客戶合約之收益

來自客戶合約之收益於貨品或服務的控制權按能反映目標集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的代價的金額轉移予客戶時確認。

倘合約中的代價包含可變金額，則對目標集團就向客戶轉讓貨品或服務而有權換取的代價金額進行估計。可變代價於合約開始時進行估計並受到約束，直至其後消除與可變代價相關的不確定因素，已確認累計收益金額不大可能會出現重大收益撥回時為止。

倘合約包含融資組成部分，就向客戶轉讓貨品或服務為客戶提供重大融資利益超過一年，則收益按以目標集團與客戶於合約開始進行的個別融資交易所反映的貼現率貼現的應收款項現值計量。倘合約包含融資組成部分，為目標集團提供重大融資利益超過一年，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約負債產生的利息開支。就客戶付款與轉讓所承諾貨品或服務相隔一年或以下的合約而言，在運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法下，不會就重大融資組成部分的影響調整交易價格。

銷售物業

銷售物業所得收益於買方取得已竣工物業的實質擁有權或合法業權，且目標集團擁有收取款項的現有權利並很有可能收取代價的時間點確認。

其他收入

利息收入按累計基準採用實際利率法按將金融工具預計年期內的估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的比率確認。

合約負債

於目標集團轉讓相關貨品或服務前當收到來自客戶的付款或付款到期(以較早者為準)時確認合約負債。合約負債於目標集團履行合約(即轉讓相關貨品或服務之控制權予客戶)時確認為收益。

合約成本

履行合約的費用

除撥充資本的發展中物業和物業、機器及設備成本外，倘符合下列所有條件，則履行客戶合約所產生的成本資本化為資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期訂立的合約直接相關。
- (b) 有關成本令實體將用於達成(或持續達成)日後履行責任的資源得以產生或有所增加。
- (c) 預期有關成本可收回。

資本化合約成本按與資產相關的收益確認模式一致的系統性基準攤銷及於損益扣除。其他合約成本於產生時列為開支。

獲得合約的成本

獲得合約的成本指在未獲得合約之情況下本不會產生之目標集團為從客戶獲得合約而產生的該等成本。倘成本與將於未來報告期間確認的收入相關且預期將可收回成本，則獲得合約的成本於產生時資本化。獲得合約的成本按與確認相關資產的收益模型一致的系統化基準自損益表扣除。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間準備以投入作其預定用途或出售的資產)的借款成本資本化為該等資產的成本的一部分。該等資產於資產大致上備妥以投入作其預定用途或出售時會停止資本化。在特定借款撥作合資格資產的支出前暫時用作投資所賺取的投資收入，須從資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

股息

末期股息在於股東大會獲得股東批准時確認為負債。

中期股息的建議派付及宣派同時進行，因為目標公司的組織章程大綱及細則給予董事宣派中期股息的權力。故此，中期股息於建議派付及宣派時即時確認為負債。

外幣

該等財務報表以港元呈列，而港元為目標公司的功能貨幣。目標集團的每個實體自行決定其功能貨幣，而計入每個實體的財務報表的項目均採用該功能貨幣計量。目標集團實體入賬的外幣交易初步使用其各自的功能貨幣於交易當日的通行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的外幣匯率換算。結算或換算貨幣項目所產生的差額於損益確認。

以外幣歷史成本計量的非貨幣項目按初步交易當日的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損按與確認該項目公平值變動的收益或虧損一致的方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於釐定就終止確認與預付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債的相關資產、開支或收入初步確認時的匯率時，初步交易日期為目標集團初步確認預付代價所產生的非貨幣資產或非貨幣負債當日。倘有多筆預付款項或預收款項，目標集團就每筆預付代價款項或預收代價款項釐定交易日期。

海外附屬公司的功能貨幣為港元以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的通行匯率換算為港元，其損益表則按年內加權平均匯率換算為港元。因此而產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於外匯波動儲備中累計。出售海外業務時，與該特定海外業務有關的其他全面收益項目於損益確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的匯率換算為港元。海外附屬公司於全年產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為港元。

4. 重大會計判斷及估計

編製歷史財務資料時，管理層須作出會影響收益、開支、資產及負債的呈報金額以及其隨附披露資料的判斷、估計及假設。判斷及估計會持續進行評估及乃基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下認為合理的未來事件的預期。該等假設及估計的不確定因素可能導致須對日後受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

下文描述關於未来的主要假設及於報告期末估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源涉及重大風險，可能導致下一財政年度內的資產及負債賬面值須作出重大調整。

發展中物業的耗蝕審查

發展中物業按其成本與其可變現淨值兩者中的較低者列賬。於每個發展期中每個單位的成本使用加權平均數法釐定。估計可變現淨值指估計售價減銷售費用及估計完工成本(如有)，其則根據最佳可得資料估計。

倘竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，而此或導致就發展中物業計提撥備。有關撥備需要使用判斷和估計。倘若預期與原來估計有別，則在有關估計改變的期間，物業的賬面值及撥備會相應調整。

遞延稅項資產

遞延稅項資產按可能擁有可動用虧損以抵銷之應課稅溢利而確認為未動用稅項虧損。管理層需要根據未來應課稅溢利之可能時間及程度及未來稅務計劃之策略作出重大判斷以決定遞延稅項資產能獲確認。於2019年12月31日有關已確認稅項虧損之遞延稅項資產之賬面值為9,348,000港元。於2019年12月31日之未確認稅項虧損金額為29,716,000港元。進一步詳情載於歷史財務資料附註21。

5. 分部資料

目標集團主要在中國從事房地產發展。就資源分配及表現評估而言，目標公司董事被確認為主要經營決策者，並將物業發展業務視為單一經營分部。因此，概無呈報分部資料。於相關期間，目標集團的所有非流動非金融資產均位於中國。

6. 收益及其他收入

收益及其他收入分析如下：

	2019 年 5 月 10 日 至 2019 年 12 月 31 日期間 千港元
來自客戶合約之收益	
銷售物業	—
其他收入	
銀行利息收入	70

來自客戶合約之收益

(i) 履約責任

與目標集團履約責任有關的資料概述如下：

銷售物業

履約責任乃於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權時達成。

與銷售物業有關的未達成履約責任：

	於 2019 年 12 月 31 日 千港元
預期於一年後確認	578,227

預期將於一年後確認的履約責任與銷售將於三年內達成的物業有關及該等合約擁有重大融資部分。

7. 其他開支

其他開支之分析如下：

2019 年
5 月 10 日
至 2019 年
12 月 31 日期間
千港元

有關建築工程不合規之應付罰款

6,229

8. 融資成本

融資成本分析如下：

2019 年
5 月 10 日
至 2019 年
12 月 31 日期間
千港元

其他借款之利息

79,104

收益合約所產生利息開支

6,539

減：已資本化利息

(25,668)

59,975

9. 除稅前虧損

目標集團的除稅前虧損經扣除以下各項後達致：

2019 年
5 月 10 日
至 2019 年
12 月 31 日期間
千港元

附註

折舊

12

658

核數師酬金

—

董事酬金

—

10. 所得稅

由於目標集團於相關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。在中國內地應課稅溢利的稅項乃按目標集團附屬公司經營業務所在城市的現行稅率計算。

	2019 年 5 月 10 日 至 2019 年 12 月 31 日期間 千港元
遞延稅項抵免(附註 21)	<u>9,376</u>

按目標公司及其附屬公司所在司法權區的法定稅率計算的稅前虧損適用的稅項抵免，與按實際稅率計算的稅項抵免對賬如下：

	2019 年 5 月 10 日 至 2019 年 12 月 31 日期間 千港元
除稅前虧損	<u>(86,740)</u>
按不同司法權區的法定稅率的稅項抵免	21,685
不可扣稅開支	(10,973)
並未確認的稅項虧損	<u>(1,336)</u>
按目標集團的實際稅率計算的稅項抵免	<u>9,376</u>

11. 股息

於相關期間，目標公司概無支付或宣派股息。

12. 物業、機器及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
於2019年12月31日			
於2019年5月10日：			
成本	—	—	—
累積折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
於2019年5月10日，已扣除累積折舊	—	—	—
添置	17,215	720	17,935
折舊(附註9)	(642)	(16)	(658)
匯兌調整	(49)	(2)	(51)
於2019年12月31日，已扣除累積折舊	16,524	702	17,226
於2019年12月31日：			
成本	17,164	718	17,882
累積折舊	(640)	(16)	(656)
賬面淨值	16,524	702	17,226

13.1. 發展中物業

	於2019年 12月31日 千港元
預期將落成之發展中物業：	
於正常營運週期內列作流動資產	441,742
預期將於正常營運週期內落成及收回的發展中物業：	
一年後	441,742

13.2. 作物業發展的土地使用權的權益

	於2019年 12月31日 千港元
作物業發展之土地使用權的權益	568,328
減：分類為非流動資產的部分	(327,520)
分類為流動資產的部分	<u>240,808</u>

結存指於中國內地收購土地使用權的預付款項及於2019年12月31日，目標集團正處於獲取相關土地使用證的過程中。有關收購兩幅土地的預付款項327,520,000港元被分類為非流動資產，原因是相關土地的開發預期於2020年後開工。

14. 其他應收款項及預付款項

	於2019年 12月31日 千港元
預付款項	69,126
獲取合約的成本(附註)	29,594
其他應收款項	<u>979</u>
	99,699
耗蝕撥備	<u>—</u>
	<u>99,699</u>

附註：獲取合約的成本指就銷售物業所支付的預付銷售佣金。目標集團已於相關物業銷售所得收入確認並計入銷售及分銷開支時將所支付金額資本化並將其於損益中扣除。於相關期間，概無銷售佣金於損益中扣除。

上述資產均未逾期或耗蝕。上述結存所包含的金融資產與最近並無違約記錄的應收款項有關。預期信貸虧損詳情於歷史財務資料附註30中披露。

15. 應收最終控股公司款項

與最終控股公司的結存為無抵押、免息及須按要求償還。預期信貸虧損詳情於歷史財務資料附註30中披露。

16. 現金及等同現金項目

	於2019年 12月31日 千港元
銀行結存	252,917
減：受限制銀行結存(附註)	(137,352)
現金及等同現金項目	<u>115,565</u>

附註：

- (a) 根據中國相關法規，圓中潤達豐必須於指定銀行賬戶存入若干金額的物業預售所得款項，以作為相關物業建設的保證金。該等保證金僅可用於購買建築材料及支付相關物業項目的建造費。於2019年12月31日，該等保證金為137,296,000港元。
- (b) 根據圓中潤達豐與其銀行簽訂的相關按揭融資協議，圓中潤達豐必須於指定銀行賬戶存入若干金額的存款，以作為墊付予物業買家的按揭貸款可能違約的保證金。有關保證金於物業權證轉交予銀行時解除。於2019年12月31日，該等按金金額為56,000港元。

於2019年12月31日，目標集團以人民幣計價的現金及等同現金項目為人民幣226,558,000元。人民幣不能自由兌換成其他貨幣，然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准通過授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日之銀行存款利率按浮動利率賺取利息。全部銀行結存乃存入近期並無拖欠記錄之信譽良好銀行。

17. 應付貿易賬項

應付貿易賬項於相關期間末按發票日期或進度付款證明日期劃分的賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日 千港元
0至30天	64,453
31至60天	31
61至90天	—
超過90天	79
	<u>64,563</u>

應付貿易賬項不計息。應付貿易賬項的付款條款列明於相關合約內，信貸期一般為0至30天。

18. 其他應付款項及應計費用

	於2019年 12月31日 千港元
已收按金	4,181
應付利息	78,595
其他應付款項	56,263
應計費用	14,657
	<u>153,696</u>

其他應付款項屬非貿易性質、無抵押、不計息及預期於一年內償還。上述其他應付款項的賬面值與其公平值相若。

19. 合約負債

合約負債包括從買方收取與目標集團預售物業有關的預付款項。

合約負債於相關期間波動，主要由於從客戶收取與銷售物業有關的預付款項增加所致。

20. 計息其他借款

	於 2019 年 12 月 31 日		
	合約利率 (%)	到期日	千港元
非流動：			
其他借款－有抵押	16.5%	2021	<u>804,886</u>

於 2019 年
12 月 31 日
千港元

分析為：

 其他應償還借款：

 第二年內

804,886

附註：

- (a) 目標集團於 2019 年 12 月 31 日之其他借款以目標集團附屬公司之股權質押作擔保，詳情載於歷史財務資料附註 1。
- (b) 目標集團於 2019 年 12 月 31 日之其他借款均以人民幣計值。
- (c) 目標集團其他借款的賬面值與其公平值相若。

21. 遞延稅項

遞延稅項資產

	用作抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 千港元
於2019年5月10日	—
期內計入損益的遞延稅項	9,376
匯兌調整	(28)
於2019年12月31日	<u>9,348</u>

於2019年12月31日，目標集團在中國內地產生的稅項虧損為37,503,000港元，其將於五年內屆滿，可用於抵銷未來應課稅溢利。並無就29,716,000港元之稅項虧損確認遞延稅項資產，因為稅項虧損產生於一直錄得虧損之附屬公司且應課稅溢利被視為不大可能將可供用於抵銷可動用的稅項虧損。

根據中國企業所得稅法，中國內地設立的外資企業向外國投資者宣派的股息需徵收10%預提稅。該規定自2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日之後的收入。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區之間有稅務協定，則可適用較低預提稅率。就目標集團而言，適用稅率為10%。因此，目標集團對在中國內地設立的附屬公司分派的股息承擔預提稅。

於2019年12月31日，目標集團附屬公司未匯付盈利應付的稅項概無重大未確認遞延稅項負債，因為目標集團的所有附屬公司於相關期間內均錄得虧損。

目標公司向其股東派付的股息概不附帶任何所得稅後果。

22. 股本

於2019年
12月31日
千港元

法定、已發行及繳足：

50,000 股每股 1 美元的普通股

392

目標公司之股本變動的概要如下：

	已發行 股份數目	股本 千港元
於2019年10月15日(註冊成立日期)	—	—
發行股份	50,000	392
於2019年12月31日	50,000	392

23. 儲備

目標集團於相關期間的儲備金額及其變動呈列於第II-6頁的綜合權益變動表。

24. 重大非控股權益部分被持有的附屬公司

擁有重大非控股權益的目標集團附屬公司的詳情載列如下：

於2019年
12月31日
千港元

非控股權益所持股權的百分比：

圓中潤達豐

20%

2019 年
5 月 10 日至
2019 年
12 月 31 日
期間
千港元

分配至非控股權益的期內虧損：

圓中潤達豐

9,530

於 2019 年
12 月 31 日
千港元

於報告日期非控股權益的累計結餘：

圓中潤達豐

9,502

下表列示上述附屬公司的財務資料概要。所披露的金額為任何公司間對銷前的金額：

2019 年
5 月 10 日至
2019 年
12 月 31 日
期間
千港元

收益

—

開支總額

(57,024)

期內虧損

(47,648)

期內全面虧損總額

(47,508)

於 2019 年
12 月 31 日
千港元

流動資產

836,774

非流動資產

246,691

流動負債

(624,692)

非流動負債

(506,281)

	2019 年 5 月 10 日至 2019 年 12 月 31 日 期間 千港元
經營活動所耗現金流量淨額	(373,990)
投資活動所耗現金流量淨額	(17,865)
融資活動所得現金流量淨額	507,757
現金及等同現金項目增加淨額	<u>115,902</u>

25. 綜合現金流量表附註

融資活動所產生的負債變動

	應付利息 千港元	計息 其他借款 千港元
於 2019 年 5 月 10 日	—	—
利息開支	79,104	—
融資現金流量所產生變動	—	809,836
外匯變動	(509)	(4,950)
於 2019 年 12 月 31 日	<u>78,595</u>	<u>804,886</u>

26. 財務擔保

於相關期間末，目標集團的財務擔保如下：

	於 2019 年 12 月 31 日 千港元
就目標集團物業的若干買家的按揭融資提供的擔保	<u>169,348</u>

於相關期間，目標集團就若干銀行為目標集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家於擔保屆滿前欠付按揭款項，則目標集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，扣除下文所述的任何銷售所得款項。

根據上述安排，相關物業已抵押予銀行作為抵押貸款的抵押品。倘該等買家欠付按揭還款，則銀行有權接管法定業權，並將透過公開拍賣或其他適當方式變現已抵押物業。

倘物業拍賣所得款項無法涵蓋未償還按揭本金連同累計利息及罰款，則目標集團有責任向銀行償還有關款項。目標集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日開始至向買家出具房地產所有權證當日為止。

目標公司董事認為，初步確認的擔保公平值及相關期間結束的預期信貸虧損撥備並不重大。

27. 資本承擔

目標集團於相關期間末的資本承擔如下：

	於 2019 年 12 月 31 日 千港元
已訂約但未計提撥備：	
發展中物業建設的資本開支	799,088
收購土地使用權	438,296
	<u>1,237,384</u>

28. 關連人士交易

(a) 與關連人士的未償還餘額

目標集團於相關期間結束時與其關連人士的結餘詳情於歷史財務資料附註 15 中披露。

(b) 目標集團主要管理層人員之酬金

目標集團之主要管理層人員為目標公司及其附屬公司之董事，而該等董事於相關期間並無自目標集團收取任何酬金。

29. 按類別劃分的金融工具

目標集團於相關期間結束時的所有金融資產及負債為按攤銷成本計量的金融資產及金融負債。

30. 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括其他應收款項及按金、受限制銀行結存、現金及等同現金項目、應付貿易賬項、其他應付款及計息其他借款。主要金融工具及目標集團相關會計政策的詳情於歷史財務資料附註3.2中披露。此等金融工具的主要目的是為目標集團的營運籌集資金。

管理層定期召開會議以分析及制定措施，務求管理目標集團面臨的財務風險，當中主要包括信貸風險及流動資金風險。目標集團並無面臨重大外匯風險及股價風險。一般而言，目標集團就其風險管理採取保守策略。

信貸風險

目標集團之信貸風險主要歸因於其他應收款項、應收最終控股公司款項、受限制銀行結存及現金及等同現金項目。目標集團金融資產之信貸風險來自對手方違約，最大風險敞口等於該等工具的賬面值。

根據目標集團的政策，所有客戶都必須在購買物業時預付按金。此外，由於向任何個別客戶授出的信貸並不重大，目標集團並無任何重大信貸風險。目標集團對每筆信貸銷售交易進行適當及充足信貸核實程序以盡可能減少信貸風險。目標集團內部並無重大信貸集中風險。

目標集團已為物業單位的若干買方安排銀行融資及提供擔保以確保該等買方履行還款義務。該等擔保詳細披露於歷史財務資料附註26。

就計入包括其他應收款項及預付款項、應收最終控股公司款項、受限制銀行結存及現金及等同現金項目等的金融資產(「其他金融資產」)而言，目標集團應用一般法及按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量其他金融資產的耗蝕撥備，因為信貸風險自初步確認起概無大幅增加。於

2019年12月31日，概無其他金融資產逾期及所有結存均歸類於第1階段以計量預期信貸虧損。倘適合，會於各報告日期透過考慮違約可能性及未來現金流量的時間及金額進行減值分析。鑒於目標集團過往尚未經歷任何重大信貸虧損，目標公司董事認為其他金融資產預期信貸虧損的準備微乎其微，因此於2019年12月31日概無作出減值撥備。

於2019年12月31日的最高風險及年末階段

下表載列目標集團於2019年12月31日的信貸政策(主要基於過往到期資料，除非其他資料在毋須付出過多成本或努力下即可獲得則當別論)的信貸質素及最高信貸風險以及年終階段分類。所呈列金額為金融資產的賬面總額。

	12個月 預期 信貸虧損				
	全期預期信貸虧損				總計
	第1階段 千港元	第2階段 千港元	第3階段 千港元	簡化方法 千港元	
計入其他應收款項及預付款項的 金融資產					
— 正常*	979	—	—	—	979
應收最終控股公司款項					
— 正常*	392	—	—	—	392
受限制銀行結存	137,352	—	—	—	137,352
現金及等同現金項目	115,565	—	—	—	115,565
	<u>254,288</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>254,288</u>

* 計入其他應收款項及預付款項以及應收最終控股公司款項的金融資產如並無逾期，且並無任何資料表明該等金融資產自初步確認以來的信貸風險顯著增加，則其信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「可疑」。

流動資金風險

目標集團使用循環流動資金計劃工具監控其資金短缺風險。該工具考慮其金融工具及金融資產的到期情況以及經營活動所產生的預計現金流量。

目標集團的目標為透過使用計息其他借款及貿易及其他應付款項在資金持續性及靈活性之間保持平衡。

目標集團根據合約及未貼現付款於有關時間末的金融負債的到期情況如下：

於2019年12月31日

	即期 千港元	一年內 千港元	一至兩年 千港元	總計 千港元
應付貿易賬項	—	64,563	—	64,563
應付利息	—	78,595	—	78,595
其他應付款項	—	56,263	—	56,263
計息其他借款	—	—	804,886	804,886
	—	199,421	804,886	1,004,307

資本管理

目標集團資本管理的主要目標為保障目標集團持續經營能力，以及保持穩健的資本比率，以支持其業務及最大的股東價值。

目標集團使用資本負債率監控資本，該比率乃按淨債務除以資產總值計算得出。淨債務包括計息其他借款減銀行結存。資產總值包括資產的所有組成部分。目標集團的政策旨在維持穩定的資本負債率。於相關期間末的資本負債率如下：

	於2019年 12月31日 千港元
計息其他借款	804,886
減：現金及等同現金項目	(115,565)
減：受限制銀行結存	(137,352)
淨債務	551,969
資產總值	1,390,857
資本負債率	40%

31. 報告期後事項

自2020年1月在全國範圍爆發新型冠狀病毒以來，中國全國已採取並繼續採取一系列預防及控制措施，包括延長農曆新年假期、旅行及工作限制。然而，目標集團已於2020年2月下旬恢復工作。目標集團已評估及初步得出結論，新型冠狀病毒的爆發將對目標集團的運營及物業開發項目的進度產生若干暫時的輕微影響。於本報告日期，目標集團概不知悉由於新型冠狀病毒的爆發而對歷史財務資料造成任何重大不利影響。

III. 期後財務報表

目標公司、目標集團或其附屬公司概無就2019年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

下文載列管理層對目標集團財務表現及運營之論述及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

目標集團之業務及財務業績

一般資料

目標集團主要於中國從事物業發展。目標公司間接持有項目公司全部股權之80%，而項目公司持有該等地塊及其發展權利。該等地塊包括六塊土地，總地塊面積約為290,896.91平方米。於最後實際可行日期，一幅地塊（即31號地塊）已開始施工及其若干單位已開始預售。

期內收入及虧損

下文載列摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告的若干財務資料，以說明目標集團於相關報告期間（「**相關期間**」）會計師報告之綜合財務業績。

	2019年 5月10日 至2019年 12月31日 期間 千港元
收入	—
毛利	—
除稅前虧損	(86,740)
期內虧損	(77,364)

儘管目標集團已就31號地塊之若干單位推出預售（「**預售物業**」），但該等單位於2019年12月31日仍在建設中。鑒於來自出售預售物業之收入僅在目標集團履行相關績效責任（即已竣工單位的實際擁有權或法定業權交付予買家）時確認，故目標集團於相關期間並無錄得任何收入。

目標集團於相關期間錄得虧損淨額約77,400,000港元，主要由於(i)主要就開發該等地塊之計息借款產生之融資成本約60,000,000港元；(ii)行政費用約11,300,000港元，其主要包括與開發該等地塊有關的顧問及管理費用；及(iii)銷售及分銷費用約9,300,000港元，其主要包括有關物業預售的推廣及營銷費用及管理費用。

分部資料

於相關期間，目標集團僅有一個運營部分，即中國物業發展業務。因此，並無呈報分部資料。

目標集團之財務狀況及其他資料

流動資金及財務資源

目標集團於2019年12月31日之財務狀況概要載列如下：

	於2019年 12月31日 千港元
非流動資產	354,094
流動資產	1,036,763
資產總值	1,390,857
非流動負債	804,886
流動負債	662,463
負債總值	1,467,349
流動資產淨值	374,300
負債淨值	(76,492)

於2019年12月31日，目標集團錄得資產總值約1,390,900,000港元，其主要包括發展中物業約441,700,000港元及負債總值約1,467,300,000港元(其主要包括其他借款約804,900,000港元及就預售物業向買家收取的預付款項約444,200,000港元)。於2019年12月31日，目標集團之流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為1.57。

於相關期間，目標集團主要以人民幣持有其現金及等同現金項目。於2019年12月31日，目標集團的現金及等同現金項目約為115,600,000港元。目標集團亦有受限制銀行結存約137,400,000港元，其指(i)作為建設相關物業保證金的預售物業銷售所得款項的若干金額；及(ii)於該等物業的房產證移交予銀行之前，就向預售物業買家授出的按揭融資存入銀行的保證金的若干金額。詳情請參閱本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註16。

資本結構及資本與負債比率

於相關期間，目標集團一般透過借款撥付其營運，於2019年12月31日，借款的未償還金額約為804,900,000港元。借款乃以人民幣計值，實際利率為每年16.5%。有關目標集團借款及其到期情況的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註20。

於2019年12月31日，目標集團的資本與負債比率(按目標集團的淨債務除以資產總值計算)約為0.4。

或然負債

於2019年12月31日，目標集團的或然負債約為169,300,000港元，其與目標集團就向預售物業買家授出的按揭融資而向銀行提供的財務擔保有關。詳情請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註26。

除上文所披露者外，目標集團於2019年12月31日概無任何其他重大或然負債。

資產抵押

於2019年12月31日，目標集團已抵押其於項目公司的80%股權，以擔保開發該等地塊的借款。

資本承擔

於2019年12月31日，目標集團有資本承擔約1,237,400,000港元，其指目標集團就建設發展中物業及收購該等地塊若干土地的土地使用權已訂約但未撥備的資本承擔。

外匯風險

於相關期間，目標集團並無面對任何貨幣風險，原因是所有業務交易乃以人民幣進行及目標集團並無任何以人民幣以外貨幣計值的貨幣金融資產及負債。因此，目標集團並無任何對沖政策，亦無任何金融工具作對沖之用。

重大投資

於相關期間，除其於該等地塊的權益外，目標集團並無持有任何重大投資。

重大收購及出售事項

除於本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註1所披露的公司重組外，目標公司於相關期間並無進行任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司的事項。

僱員薪酬及政策

於相關期間，目標集團已透過目標集團委聘的獨立承建商開發該等地塊，而根據相關中國勞動法律及法規，該承建商並不被視為僱員。因此，目標集團並無支付任何僱員薪酬及採納任何僱員薪酬政策。

重大投資及資本資產的未來計劃

除於該等地塊開發及建設物業外，目標集團並無其他重大投資或資本資產的計劃。

業務展望及未來前景

目標集團主要於中國從事物業投資及發展。於最後實際可行日期，目標集團持有組成位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮的該等地塊的六幅土地相關的發展權利。

於最後實際可行日期，31號地塊上的若干單位的預售已開始。於2020年2月29日，31號地塊上約68,400平方米的物業已預售。目標集團會繼續將該等地塊開發為一個具備配套商業設施和停車場的混合住宅區。鑒於該等地塊的地段及開發，本公司認為，交易事項為本集團進軍中國房地產開發業務提供良機，從而為股東帶來長期穩定回報。

儘管目標集團擁有或然負債169,300,000港元及資本承擔1,237,400,000港元且已抵押其於項目公司的80%股權，董事認為，考慮到經擴大集團的現有現金及銀行結存、可供動用貸款融資、內部產生資金及經營業務產生之現金流量，在無不可預見情況下，經擴大集團將擁有充足營運資金，可滿足其現時需求及自本通函刊發日期起至少12個月（「該期間」）需求。於該期間後，董事預期經擴大集團將繼續擁有充足資源完成該等地塊的開發及以其當時資源維持其整體運營，包括當時可用的經擴大集團的現金及銀行結存、該等地塊物業單位的持續預售所得款項、經擴大集團其他業務產生的資金及可用第三方融資。

本附錄載列之資料僅供參考，並不構成本通函附錄二「有關目標集團財務資料之會計師報告」所載由本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)編製之會計師報告的一部分。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(1) 緒言

以下乃由擬議收購 Prime Circle Global Limited (「目標公司」，連同其附屬公司，統稱「目標集團」)之全部股權(「擬議收購事項」)擴大之渝太地產集團有限公司(「本公司」，及連同其附屬公司，統稱「本集團」)之說明性未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)。於擬議收購事項完成後，本集團(經擬議收購事項擴大)以下統稱為「經擴大集團」。未經審核備考財務資料已由本公司董事(「董事」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29條的規定及基於下文所載附註編製，以說明擬議收購事項之影響，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。本未經審核備考財務資料的編製方式與本集團於截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表內所採納的格式及會計政策相符。

未經審核備考財務資料已由董事基於其判斷、估計及假設編製，惟僅供說明，且由於其假設性質，其未必能真實反映倘擬議收購事項已於2019年12月31日或任何未來日期已完成經擴大集團的財務狀況。

未經審核備考財務資料已根據本集團於2019年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司已刊發的2019年年報)以及目標集團於2019年12月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告)編製，並經作出隨附附註所述之未經審核備考調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

(2) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2019年 12月31日 千港元 附註1	目標集團 於2019年 12月31日 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 之未經 審核備考	
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
非流動資產						
物業、機器及設備	2,838	17,226				20,064
投資物業	1,299,417	—				1,299,417
作物業發展的						
土地使用權的權益	—	327,520	77,714			405,234
商譽	—	—	82,094			82,094
無形資產	8,560	—				8,560
指定為按公平值計入						
其他全面收益的						
股權投資	2,320	—				2,320
按攤銷成本計量的						
債務投資	13,744	—				13,744
按金	279	—				279
遞延稅項資產	—	9,348				9,348
非流動資產總值	1,327,158	354,094				1,841,060
流動資產						
發展中物業	—	441,742	234,763			676,505
作物業發展的						
土地使用權的權益	—	240,808	335,226			576,034
其他應收款項、按金						
及預付款項	1,481	99,699		392		101,572
應收最終控股公司款項	—	392		(392)		—
可收回稅項	—	1,205				1,205
受限制銀行結存	—	137,352				137,352
現金及等同現金項目	451,571	115,565	(350,000)		(4,100)	213,036
流動資產總值	453,052	1,036,763				1,705,704

	本集團 於2019年 12月31日 千港元 附註1	目標集團 於2019年 12月31日 千港元 附註2	備考調整		經擴大集團 之未經 審核備考	
			千港元 附註3	千港元 附註4	千港元 附註5	千港元
流動負債						
應付貿易賬項	—	64,563				64,563
其他應付款項及 應計費用	20,747	153,696				174,443
合約負債	—	444,204				444,204
應付稅項	2,440	—				2,440
流動負債總值	23,187	662,463				685,650
流動資產淨值	429,865	374,300				1,020,054
總資產減流動負債	1,757,023	728,394				2,861,114
非流動負債						
遞延稅項負債	10,892	—	229,082			239,974
其他應付款項	6,831	—				6,831
計息其他借款	—	804,886				804,886
非流動負債總值	17,723	804,886				1,051,691
資產／(負債)淨額	1,739,300	(76,492)				1,809,423
股本權益						
母公司擁有人應佔股本權益						
股本	79,956	392	(392)	—		79,956
儲備金	1,659,344	(67,382)	67,382	—	(4,100)	1,655,244
	1,739,300	(66,990)				1,735,200
非控股權益	—	(9,502)	83,725			74,223
股本權益總值	1,739,300	(76,492)				1,809,423

(3) 經擴大集團之未經審核備考財務資料附註

1. 結存乃摘錄自本公司截至2019年12月31日止年度已刊發的2019年年報所載本集團於2019年12月31日的經審核綜合財務狀況表。
2. 結存乃摘錄自本通函附錄二目標集團之會計師報告所載目標集團的經審核綜合財務狀況表。
3. 於擬議收購事項完成後，目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。因此，目標集團的可識別資產及負債將根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第3號業務合併(「香港財務報告準則第3號」)採用收購法按公平值於經擴大集團的綜合財務報表入賬。

就未經審核備考財務資料而言，除發展中物業及目標集團持有的作物業發展的土地使用權權益外，已假設目標集團於完成後的可識別資產及負債的公平值與彼等於2019年12月31日的賬面值相若。發展中物業的公平值及作物業發展的土地使用權權益乃基於萊坊測量師行有限公司編製的截至2019年12月31日之估值並已考慮目標集團於2019年12月31日尚未支付之土地價款。因此，擬議收購事項產生之商譽計算如下：

	千港元
目標集團於2019年12月31日之負債淨額	(76,492)
公平值調整：	
發展中物業及作物業發展的土地使用權的權益	647,703
遞延稅項影響	(229,082)
目標集團之經調整資產淨值	342,129
減：非控股權益佔之經調整資產淨值	(74,223)
本集團應佔之可識別資產及負債之公平值	267,906
擬議收購事項產生之商譽	82,094
現金代價	<u>350,000</u>

根據上文所述，已作出有關下列各項之調整：(i) 根據日期為2020年3月26日的買賣協議就擬議收購事項支付的現金代價350,000,000港元；(ii) 撤銷目標集團的繳足股本392,000港元及收購前負儲備金67,382,000港元；(iii) 目標集團持有的發展中物業及物業發展項目的土地使用權權益的公平值較賬面值超出647,703,000港元；(iv) 就於上文(iii)確認的公平值的企業所得稅及土地增值稅撥備的229,082,000港元的遞延稅項負債；(v) 佔上文(iii)及(iv)的公平值調整及相關遞延稅項負債屬非控股權益為83,725,000港元；及(vi) 根據香港財務報告準則第3號分配代價較目標集團於2019年12月31日的可識別資產淨值的公平值的超出部分為商譽。

所收購資產淨值的公平值於完成擬議收購事項後可能會有變動，因為根據香港財務報告準則第3號，目標集團所有可識別資產及負債的公平值應於完成日期評估。因此，收購時的商譽可能與上述計算結果有重大差異。

4. 調整代表重新分類於2019年12月31日應收目標公司最終控股公司款項至其他應收款項，因為目標集團將於完成擬議收購事項後成為本集團的附屬公司。
5. 就未經審核備考財務資料而言，與收購事項直接應佔的交易開支如專業服務費等估計為4,100,000港元及於完成擬議收購事項時自損益扣除。
6. 概無對未經審核備考財務資料作出其他調整以反映於2019年12月31日其後本集團及目標集團之任何交易結果或訂立的其他交易。

B. 獨立申報會計師有關編纂未經審核備考財務資料的核證報告

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)就本附錄所載的經擴大集團的未經審核備考財務資料發出的報告全文，乃為載入本通函而編製：



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

2020年5月15日

敬啟者：

吾等已完成對渝太地產集團有限公司(「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作出報告的核證委聘工作，僅供說明用途。備考財務資料包括 貴集團於2019年12月31日的未經審核備考綜合財務狀況表及 貴公司刊發日期為2020年5月15日之通函(「通函」)第IV-2至IV-5頁所載之相關附註(「未經審核備考財務資料」)，內容有關建議收購Prime Circle Global Limited及其附屬公司(統稱「目標集團」)100%股權(「建議收購事項」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-1頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購事項對 貴集團於2019年12月31日的財務狀況所造成的影響，猶如建議收購事項已於2019年12月31日進行。作為此流程的其中一環，有關 貴集團及目標集團財務狀況之資料乃由董事分別摘錄自 貴集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(年報已發佈)及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告。

董事就未經審核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段的規定，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號編製備考財務資料以供載入投資通函(「會計指引」)編製未經審核備考財務資料。

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)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編纂未經審核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備考財務資料作出報告的核證委聘進行吾等獲委聘的工作。此準則規定，申報會計師規劃及執执行程序以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編纂未經審核備考財務資料。

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未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明建議收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議收購事項已於就說明目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證建議收購事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核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，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否為呈列建議收購事項直接產生的重大影響提供合理基準，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
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料作出的該等調整的恰當應用。

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、編製未經審核備考財務資料所涉建議收購事項以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核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) 未經審核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)段所披露的未經審核備考財務資料而言乃屬恰當。

此致

渝太地產集團有限公司

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈25樓

列位董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就彼等對該物業之估值意見發出之函件全文及估值報告，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司

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

敬啟者：

位於中華人民共和國四川省仁壽縣視高鎮的六幅土地(「該物業」)的估值

根據渝太地產集團有限公司及其附屬公司(「貴集團」)的指示，吾等對於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該物業於2020年2月29日(「估值日期」—對該物業進行估值之生效日期)於其現況下的市值的意見。

估值基準

吾等的估值為吾等對該物業市值的意見，吾等將市值定義為「經適當推銷後，自願買方與自願賣方於公平交易中，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

市值被理解為資產或負債在不考慮出售或購買交易成本及不扣除任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2017年版)》及香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章的條文及第12項應用指引所載規定。

估值方法

吾等對該物業進行估值時，乃按該物業將按照該物業業主提供予吾等之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設將取得有關計劃的批文，而並無繁苛條件。於達致吾等的估值意見時，吾等已透過參考當地可資比較交易採納市場法，並亦考慮完成發展項目將花費的建設成本以反映已落成發展項目的質量。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關該物業業權的文件摘錄本。然而，吾等並無檢查文件正本以確定可能未載於交予吾等的副本的任何修訂。吾等已獲該物業業主及 貴集團的中國法律顧問通商律師事務所提供有關該物業業權的資料。

吾等的報告並無就任何物業的任何抵押、按揭或所結欠的款項，或在出售時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該物業概無可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等相當依賴該物業業主所提供的資料及 貴集團中國法律顧問的法律意見。吾等並無理由懷疑該物業業主提供的重要估值資料之真實性及準確性。吾等已接納該物業業主就有關規劃審批或法定通告、租期、發展計劃及發展成本、建築及地盤面積等事項及所有其他相關事項提供的意見。隨附估值報告所載尺寸、大小及面積乃基於提供予吾等的資料，因此僅為約數。吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤面積，吾等假設交予吾等的文件上所顯示的面積屬正確。吾等亦獲該物業業主告知，所提供的資料並無遺漏重大事實。

視察

吾等已視察所估值的該物業的外部及在可能的情況下視察其內部，有關視察由蔣璐(為大學畢業生及在中國擁有約1.5年助理估值師經驗)於2020年1月進行。吾等並無進行實地調查，以確定土地狀況及公用設施是否適合。吾等所編製的估值乃假設該等範疇令人滿意。吾等並無對任何該等公用設施進行測試。

識別將予估值之該物業權益

吾等已採取合理審慎態度及技巧(惟無須對閣下承擔絕對義務)以確保吾等依據閣下指示中的物業地址所識別的該物業為吾等所視察及載於估值報告的該物業。倘物業地址或將予估值的該物業範圍存在分歧，則閣下應於指示或緊隨接獲吾等的報告後敦請吾等注意。

環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何其他形式的環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染的活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設該物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下建成、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之該物業任何用途取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

風險因素

現時市場受多項政策及規例、日益複雜的國際貿易緊張局勢及新型冠狀病毒爆發的近期區域健康問題所影響。吾等根據現時市場估計的市值與實際交易價格(其將受多項其他因素(如上述者)所影響)之間可能存在差異(無論是否屬重大)。

備註

於估值時，萊坊已於估值日期根據所得資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但日益複雜的國際貿易緊張局勢、新型冠狀病毒爆發的近期區域健康問題預期將導致房地產市場出現更大波動。貴公司須明白區域健康問題、政策導向、按揭要求、社會及國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響(典型市場變化除外)。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料的情況均可能對該物業的價值造成影響。

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明本估值報告僅供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。

貨幣

估值所載之全部金額均為人民幣。

隨附吾等之估值報告。

此致

香港
灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
渝太地產集團有限公司
列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
中國估價部主管
執行董事
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)

謹啟

2020年5月15日

備註：梁偉明，MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)為合資格估值師，於亞太區(包括中華人民共和國、香港、澳門、越南)、倫敦、紐約及三藩市擁有27年物業估值及諮詢服務經驗，並一直參與於中華人民共和國及香港的多個企業估值項目。

於2020年2月29日
現況下的市值

物業

位於中國四川省
仁壽縣視高鎮的
六幅土地

描述及租期

該物業包括6幅土地，即2019(TR)-25、2019(TR)-29、2019(TR)-30、2019(TR)-31、2019(TR)-32及2019(TR)-89號地塊，總地盤面積約為290,896.91平方米。

據告知，該物業計劃發展為一個住宅及商業綜合發展項目，擬訂建築面積為581,731.16平方米及計劃將於2025年5月竣工，詳情載於附註5。於竣工後，概約建築面積的詳情載列如下：

佔用詳情

該物業之2019(TR)-31號地塊現正建設中，而該物業其餘部分目前空置。

該物業的2019(TR)-31號地塊的住宅部分及商業部分(總建築面積分別為64,770.17平方米及3,627.34平方米)已預售。(詳情請參閱附註7)。

人民幣1,946,000,000元
(人民幣拾玖億肆仟陸
佰萬元整)

(請參閱附註5、6及7)

擬訂建築面積
(平方米)

2019(TR)-25

住宅	66,400.60
商業	56,270.00

122,670.60

2019(TR)-29

住宅	40,855.45
商業	57,483.34

98,338.79

2019(TR)-30

住宅	57,344.16
商業	54,601.49

111,945.65

2019(TR)-31

住宅	68,568.04
商業	65,223.20

133,791.24

2019(TR)-32

住宅	55,586.00
商業	57,367.00

112,953.00

2019(TR)-89

商業	2,031.88
----	----------

總計：581,731.16

該物業的土地使用權已授出，作住宅用途，於2089年7月18日屆滿及作商業用途分別於2059年7月18日／2060年1月10日屆滿。(詳情請參閱附註1)

附註：

1. 根據仁壽縣自然資源和規劃局發出的3份不動產權證，該物業的土地使用權已授予四川圓中潤達豐置業發展有限公司，總地盤面積為116,609.86平方米，作住宅及商業用途。不動產權證的詳情載列如下：

證書編號	用途	土地使用權 期限屆滿日期	地盤面積 (平方米)	發行日期
川(2020)仁壽縣第0004374號	商業	2060年1月10日	1,015.94	2020年3月13日
川(2020)仁壽縣第0001816號	商業	2059年7月18日	48,370.35	2020年1月16日
	住宅	2089年7月18日		
川(2019)仁壽縣第0014582號	住宅	2089年7月18日	67,223.57	2019年8月27日
	商業	2059年7月18日		

2. 根據仁壽縣自然資源和規劃局(「甲方」)與四川圓中潤達豐置業發展有限公司(「乙方」)訂立的日期為2019年7月19日的土地使用權出讓合同第511201-2019-P052號，地盤面積71,551.09平方米的地塊(2019(TR)-25)的土地使用權已授予乙方。主要條件載列如下：

- i. 地盤面積：71,551.09平方米
- ii. 土地使用權出讓金：人民幣216,900,000元

3. 根據仁壽縣自然資源和規劃局(「甲方」)與四川圓中潤達豐置業發展有限公司(「乙方」)訂立的日期為2019年7月19日的土地使用權出讓合同第511201-2019-P050號，地盤面積46,015.11平方米的地塊(2019(TR)-30)的土地使用權已授予乙方。主要條件載列如下：

- i. 地盤面積：46,015.11平方米
- ii. 土地使用權出讓金：人民幣139,500,000元

4. 根據仁壽縣自然資源和規劃局(「甲方」)與四川圓中潤達豐置業發展有限公司(「乙方」)訂立的日期為2019年7月19日的土地使用權出讓合同第511201-2019-P048號，地盤面積56,720.85平方米的地塊(2019(TR)-32)的土地使用權已授予乙方。主要條件載列如下：

- i. 地盤面積：56,720.85平方米
- ii. 土地使用權出讓金：人民幣170,200,000元

5. 根據該物業業主的資料，估計完工日期及各地塊市值載列如下：

地塊	估計完工日期	市值明細* (人民幣元)
2019(TR)-25	2024年11月15日	390,000,000
2019(TR)-29	2023年7月18日	348,000,000
2019(TR)-30	2024年2月22日	333,000,000
2019(TR)-31	2022年10月30日	642,000,000
2019(TR)-32	2025年5月17日	227,000,000
2019(TR)-89	2023年7月18日	6,000,000

* 市值明細乃基於整項物業的估值，因此未必指其於市場單獨出售的市值。

6. 據該物業業主告知，於估值日期，該物業2019(TR)-31號地塊已產生建設成本及預計將產生的建設成本分別約為人民幣59,400,000元及人民幣543,600,000元。因此，吾等已於估值中計入上述成本。該物業2019(TR)-31號地塊的擬訂開發項目的開發價值總額估計約為人民幣1,655,600,000元(假設其已於估值日期完成)。
7. 據該物業業主告知，該物業的2019(TR)-31號地塊的住宅部分及商業部分(總建築面積分別為64,770.17平方米及3,627.34平方米)已預售，代價總額分別為人民幣794,880,030元及人民幣38,579,514元。根據 貴集團的指示，預售部分已計入是項估值。吾等亦已於估值過程中將其考慮在內。
8. 吾等已獲 貴集團中國法律顧問提供有關該物業的法律意見，其包括以下各項：
- (i) 仁壽縣自然資源和規劃局與四川圓中潤達豐置業發展有限公司訂立的土地使用權出讓合同屬合法有效；
 - (ii) 四川圓中潤達豐置業發展有限公司有權申請土地使用證及於根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金及稅項後依法佔用及使用土地使用權；
 - (iii) 倘四川圓中潤達豐置業發展有限公司無法根據土地使用權出讓合同規定建設，則須取得政府部門豁免或批准；
 - (iv) 四川圓中潤達豐置業發展有限公司已取得合法及有效的房地產開發商暫定資質證書以於該物業進行房地產建設及開發；及
 - (v) 四川圓中潤達豐置業發展有限公司須取得土地使用證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證由政府部門於批准四川圓中潤達豐置業發展有限公司申請的行政及實質性審查後發出。

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之資料。董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。各董事經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要方面均準確完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條內規定須記載於本公司備存之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份總數	佔股權 概約百分比
張松橋	受控制法團之權益	136,736,150	136,736,150	17.10%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	40,000	90,000	0.01%

附註：由於張松橋先生（「張先生」）間接控制First Rose Global Limited，而First Rose Global Limited擁有136,736,150股股份，因此張先生被視作擁有該等股份之權益。First Rose Global Limited為Windsor Dynasty Limited（由張先生全資擁有之公司）之全資附屬公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2019年12月31日(即編製本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)起於經擴大集團任何成員公司買賣或租賃，或於經擴大集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團的業務有重大關係並於最後實際可行日期存續之任何重大業務合約及安排中擁有重大權益。

4. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人(猶如彼等均被當作上市規則第8.10條項下之控股股東)於與本集團業務構成或可能構成競爭(無論直接或間接)之業務中擁有任何權益。

5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立未屆滿或本集團有關成員公司不得於一年內不作賠償(法定賠償除外)而終止之服務合約。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2019年12月31日(即編製本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

7. 重大訴訟

於最後實際可行日期，並無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或申索，而就董事所知，亦無任何經擴大集團成員公司有尚未了結或受威脅而面臨任何重大訴訟或申索。

8. 重大合約

除該協議外，於最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團之任何成員公司並無訂立重大合約(即經擴大集團成員公司進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約)。

9. 專家資格及同意書

下表載列曾於本通函內提供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	獨立物業估值師

上述各專家已確認，於最後實際可行日期，(i)並無在本集團任何成員公司股本中合法或實益擁有權益，亦並不具有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(無論是否可合法強制執行)；及(ii)自2019年12月31日(即編製本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司買賣或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函分別所示之形式及內容以其個別名義載入其報告、函件或聲明且迄今並無撤回有關同意書。

10. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起計十四日內於任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內，於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心5樓501室可供股東查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個財政年度之年度報告；
- (c) 安永會計師事務所就目標集團之財務資料編製之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料編製之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 萊坊測量師行有限公司就該等地塊於2020年2月29日之估值編製之有關該等地塊之估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；

(g) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書；及

(h) 本通函。

鑒於香港新型冠狀病毒感染之現狀，於查閱過程中將會採取適當的防疫預防措施，包括強制篩查體溫、登記出席人員個人資訊、於整個檢查過程中強制要求出席人員使用外科口罩、保持距離及其他適當措施以確保所有與會人員的安全。受政府實施之強制隔離令規限之任何出席人員不得進入。倘檢查地點由於防疫預防措施導致14天檢查期內任何工作日停業，則查閱期將相應延長。

11. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為Albert T. da Rosa, Jr.先生，彼是香港執業律師及張秀儀、唐滙棟、羅凱栢律師行之合夥人。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記處香港分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址是香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。

股東特別大會通告



Y. T. REALTY GROUP LIMITED[#]
渝太地產集團有限公司

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

股東特別大會通告

茲通告渝太地產集團有限公司(「本公司」)謹訂於2020年6月1日(星期一)上午9時30分假座香港灣仔港灣道1號香港君悅酒店閣樓君悅廳III及IV舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否作出修訂)為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認該協議(定義見本公司日期為2020年5月15日的通函，本通告構成其中一部分，及註有「A」字樣之該協議副本已提呈予大會並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易及配套事項。」

承董事會命

渝太地產集團有限公司

公司秘書

Albert T. Da Rosa, Jr.

香港，2020年5月15日

香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈25樓

[#] 僅供識別

股東特別大會通告

附註：

1. 股東可委任一位或以上受委代表代表其出席大會或其任何續會並於會上投票，惟受委代表須分別代表該名股東所持有在其委任代表表格上所註明之股份數目。受委代表毋須為股東。
2. 委任代表表格必須由委任人或其正式書面授權之代理人親筆簽署，或倘委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人、法定代理人或其他正式獲授權之人士親筆簽署。
3. 倘屬股份之聯名登記持有人，如超過一名該等聯名持有人出席大會或其任何續會，則只有排名優先的持有人(不論是親身或委任代表)的投票會被接納，其他聯名持有人概無權投票。就此而言，排名先後乃以本公司股東登記冊內就有關聯名持有之股份之排名次序為準。
4. 已填妥之委任代表表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或由法定代理人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，須盡快且無論如何不遲於大會或續會(視乎情況而定)之舉行時間四十八(48)小時前送達本公司於香港之股份過戶登記分處(「股份過戶登記分處」)卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓)方為有效。
5. 交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文據將被視作撤銷。
6. 為釐定股東出席大會並於會上投票的資格，任何股份過戶登記的截止日期將為2020年5月26日(星期二)。為符合資格出席大會並於會上投票，股東必須於2020年5月26日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票一併遞交股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司(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。

為針對香港新型冠狀病毒感染之現狀，股東特別大會將採取以下措施：

- a. 進入股東特別大會會場之股東或受委代表須無任何新型冠狀病毒的症狀，包括流鼻涕、頭痛、咳嗽、喉嚨痛及發燒，並已通過體溫檢測；
- b. 受政府強制隔離令規限的任何股東或受委代表不得進入；
- c. 進入股東特別大會會場的所有股東或受委代表於離開場地之前必須全程正確佩戴外科口罩；及
- d. 將不提供茶點。

為透過限制與會者人數進一步減少新型冠狀病毒於股東特別大會傳播的風險，我們強烈鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席作為彼等的受委代表，為彼等就上述決議案投票。