

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何內容或所應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之珠光控股集團有限公司(「本公司」)股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函交送予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交予買主或承讓人。

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



**珠光控股**  
ZHUGUANG HOLDINGS

**ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**珠光控股集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

- (1) 非常重大出售事項：**  
**出售一間附屬公司100%股權及應付一間附屬公司貸款；**  
**及**  
**(2) 股東特別大會通告**

---

本公司謹訂於二零二零年七月十七日(星期五)下午二時十五分(香港時間)假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓1號會議室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。有關代表委任表格亦刊登於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥及簽署該表格，並於二零二零年七月十五日(星期三)下午二時十五分(香港時間)前或無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依意願親自出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零二零年六月二十四日

---

## 目錄

---

|                             | 頁次    |
|-----------------------------|-------|
| 釋義.....                     | 1     |
| 董事會函件.....                  | 7     |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....        | I-1   |
| 附錄二 — 目標公司之未經審核財務資料 .....   | II-1  |
| 附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料 ..... | III-1 |
| 附錄四 — 物業估值報告 .....          | IV-1  |
| 附錄五 — 業務估值報告 .....          | V-1   |
| 附錄六 — 一般資料 .....            | VI-1  |
| 股東特別大會通告.....               | SGM-1 |

---

## 釋義

---

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「十五個經濟合作社」 | 指 | 該項目涉及之十五個農村經濟合作社，由該土地之原居民透過火村經濟聯合社擁有  |
| 「應佔融資區」    | 指 | 買方於完成後將有權透過目標公司及項目公司享有之融資區區域844,195平方米，其中包括(i)面積760,420平方米之住宅區；(ii)面積41,804平方米之教育機構；(iii)面積20,000平方米之公共服務區；及(iv)面積21,971平方米之公用設施區 |
| 「董事會」      | 指 | 董事會   |
| 「營業日」      | 指 | 中國之銀行開門營業之日(不包括周六、周日及公眾假期)及買方開戶所在地之銀行開門營業之日(不包括周六、周日及公眾假期)  |
| 「業務估值報告」   | 指 | 漢華就有關目標公司於二零二零年二月二十九日之市值所刊發之業務估值報告，其載於本通函附錄五  |
| 「英屬處女群島」   | 指 | 英屬處女群島  |
| 「合作開發協議」   | 指 | 由賣方、本公司、天騰、目標公司及買方就出售事項訂立日期為二零二零年四月二十二日之合作開發協議  |
| 「本公司」      | 指 | 珠光控股集團有限公司*(股份代號：1176)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市  |
| 「完成」       | 指 | 完成將待售股權由賣方轉讓至買方及將待售貸款由賣方轉予買方  |
| 「先決條件」     | 指 | 載於本通函董事會函件中「先決條件」一段之完成先決條件  |
| 「關連人士」     | 指 | 具上市規則賦予之涵義  |

\* 僅供識別

---

## 釋義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「發展協議」    | 指 | 由本公司、火村經濟聯合社與東進公司就發展該項目訂立之發展協議  |
| 「東進溢利分佔權」 | 指 | 具有本通函董事會函件中「待售資產」一段賦予之涵義  |
| 「東進服務費」   | 指 | 東進公司(或其指示之任何實體)就東進公司向本公司轉讓東進溢利分佔權而須收取之款項，其亦視作就東進公司於二零一八年至二零二零年止期間就該項目提供服務(包括取得融資區之城市重建方案及土地使用權之批准，以及提供清拆與搬遷管理與協調)而應向其支付之前期服務費，並包括二零一八年及二零一九年各自之服務費人民幣300,000,000元 |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事   |
| 「出售事項」    | 指 | 賣方根據合作開發協議向買方出售待售股權及待售貸款  |
| 「東進公司」    | 指 | 廣州東進新區開發有限公司，一間於中國成立之公司並為獨立第三方，其控股公司及最終實益擁有人分別為科學城及國務院國有資產監督管理委員會   |
| 「教育機構」    | 指 | 一間包括72班之學校及兩間各包括18班之幼稚園，合共佔應佔融資區41,804平方米   |
| 「融資區」     | 指 | 該土地之一部分，地盤面積約為354,213平方米，當中可建築面積約為289,122平方米，包括約864,527平方米之住宅區；約95,843平方米之商業物業及辦公室；教育機構；公共服務區；約33,465平方米之公共設施及約25,917平方米之舊村搬遷之物業；共劃分為六個區域並分六個階段發展                 |

---

## 釋義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「建築面積」    | 指 | 建築面積   |
| 「漢華」      | 指 | 漢華評估有限公司，獨立專業估值師   |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「廣州融晟」    | 指 | 廣州融晟投資發展有限公司，一間於中國成立之公司並為目標公司之主要股東(定義見上市規則)。廣州融晟之最終實益擁有人為黃開興。        |
| 「港元」      | 指 | 香港之法定貨幣港元  |
| 「火村經濟聯合社」 | 指 | 廣州市黃埔區東區街火村社區經濟聯合社(現稱為廣州市黃埔區雲埔街火村社區經濟聯合社)，一間於中國成立之農村經濟合作社並由該土地之原居民擁有 |
| 「獨立第三方」   | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之第三方   |
| 「該土地」     | 指 | 位於中國廣東省廣州市黃埔區火村之土地，地盤面積約為615,086平方米，劃分為融資區及重建區                       |
| 「最後可行日期」  | 指 | 二零二零年六月十九日，即本通函付印前以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  |
| 「截止日期」    | 指 | 自合作開發協議日期起計十二個月(或賣方、本公司、天騰及買方可能書面同意之較後日期)                            |
| 「非應佔融資區」  | 指 | 除應佔融資區以外之融資區   |

---

## 釋義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「未償資金佔用費」 | 指 | 記錄為項目公司應付本公司之其他應收款項之資金佔用費，即誠如本通函董事會函件中「就該項目訂立之主要協議」一段所披露，項目公司根據二零一八年成立項目公司協議於直至完成時應付本公司之總資金佔用費，其將根據適用會計準則於完成時終止確認 |
| 「未償發展成本」  | 指 | 於完成日期尚未產生及支付之該項目發展成本，須由買方於完成時以本公司為受益方承擔   |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「該項目」     | 指 | 有關該土地之城市更新項目，目的為將該土地及其上之樓宇重新發展成住宅區、商業區及辦公室  |
| 「項目公司」    | 指 | 廣州宏祥房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司，正承擔該項目   |
| 「物業估值報告」  | 指 | 漢華就有關應佔融資區於二零二零年三月三十一日之市值所刊發之物業估值報告，其載於本通函附錄四   |
| 「公共服務區」   | 指 | 佔應佔融資區20,000平方米之公共服務區   |
| 「買方」      | 指 | 廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)，一間於中國成立之有限合夥公司，其最終實益擁有人為溫天納及張懿   |

---

## 釋義

---

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「重建區」     | 指 | 該土地之一部分，地盤面積約為260,873平方米，當中可建築面積約為231,378平方米，包括約764,300平方米之住宅區、約84,020平方米之公用設施、約26,460平方米之商業物業及辦公室；共劃分為五個區域並分五個階段發展，有待政府最終批准        |
| 「餘下集團」    | 指 | 緊隨完成後之本公司及其附屬公司   |
| 「人民幣」     | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「融德」      | 指 | 融德投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東(定義見上市規則)  |
| 「待售股權」    | 指 | 於目標公司中之100%股權   |
| 「待售貸款」    | 指 | 於完成時，賣方及/或本公司附屬公司以貸款方式墊付目標公司、項目公司及御祥投資而目標公司、項目公司及御祥投資應付及結欠賣方及/或本公司附屬公司之所有金錢款項，於二零一九年十二月三十一日達約人民幣1,831,000,000元(相當於約2,033,000,000港元) |
| 「科學城」     | 指 | 科學城(廣州)投資集團有限公司，一間於中國成立之公司並為獨立第三方。其為東進公司之控股公司，已獲東進公司指派代其收費。科學城之最終實益擁有人為國務院國有資產監督管理委員會。  |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例(香港法例第571章)  |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將於二零二零年七月十七日(星期五)下午二時十五分假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓1號會議室舉行之股東特別大會(或其任何續會)，進一步詳情載於本通函第SGM-1至SGM-3頁                            |

---

## 釋義

---

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 「股份」   | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股  |
| 「股東」   | 指 | 本公司股本中之股份持有人  |
| 「銀建」   | 指 | 銀建國際控股集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：171)，當中681,240,022股股份(佔其已發行股本約29.56%)於最後可行日期由本公司持有 |
| 「天騰」   | 指 | 天騰投資有限公司，本公司全資附屬公司並為賣方唯一股東  |
| 「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 | 廣州御宏投資有限公司，一間於中國成立之有限公司並為本公司非全資附屬公司   |
| 「總代價」  | 指 | 出售事項之總代價  |
| 「美元」   | 指 | 美利堅合眾國之法定貨幣美元   |
| 「賣方」   | 指 | 裕德投資有限公司，本公司全資附屬公司  |
| 「賣方集團」 | 指 | 本公司、賣方及天騰   |
| 「御祥投資」 | 指 | 廣州御祥投資有限公司，一間於中國成立之公司並由十五個經濟合作社全資擁有。其為項目公司唯一股東。   |
| 「%」    | 指 | 百分比   |

於本通函內，除非另有指明，否則以人民幣報價之金額已按人民幣1元兌1.1102港元之匯率換算為港元，僅供說明用途。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明用途，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換或能夠兌換。

本通函提及之時間及日期均為香港時間及日期。

## 董事會函件



**珠光控股**  
ZHUGUANG HOLDINGS

**ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**珠光控股集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)

(主席)

劉捷先生(行政總裁)

廖騰佳先生(副主席)

黃佳爵先生(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

敬啟者：

### (1) 非常重大出售事項：

出售一間附屬公司100%股權及應付一間附屬公司貸款；

及

### (2) 股東特別大會通告

#### 緒言

茲提述(i)本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告，據此，本公司宣佈，於二零二零年四月二十二日(交易時段後)，賣方(本公司全資附屬公司)、本公司、天騰、目標公司與買方訂立合作開發協議，據此，根據及視乎合作開發協議之條款及條件，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意按代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)購買待售股權及按待售貸款於完成時之面值購買待售貸款(於二零一九年十二月三十一日約為人民幣

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

1,831,000,000 元 (相當於約 2,033,000,000 港元))；及 (ii) 本公司日期為二零二零年六月十九日之公告，內容有關賣方向廣州融晟收購目標公司之 10% 股權。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i) 合作開發協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii) 物業估值報告；(iii) 業務估值報告；(iv) 根據上市規則規定須予披露之其他資料；及 (v) 召開股東特別大會之通告。

合作開發協議之主要條款如下：

### 合作開發協議

#### 日期

二零二零年四月二十二日

#### 訂約方

- (a) 賣方：裕德投資有限公司，本公司之全資附屬公司
- (b) 目標公司：廣州御宏投資有限公司，本公司之非全資附屬公司
- (c) 本公司：珠光控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司
- (d) 天騰：天騰投資有限公司，本公司之全資附屬公司
- (e) 買方：廣州博浩企業管理合伙企業 (有限合伙)

買方為一間於中國成立之有限合夥公司。就董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方主要從事企業管理諮詢服務、企業管理服務、投資顧問服務、企業擁有之基金投資及項目投資，而買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

#### 待售資產

根據合作開發協議，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買待售股權及待售貸款。

---

## 董事會函件

---

### 待售股權

於最後可行日期，待售股權（其於最後可行日期尚未繳足）相當於目標公司所有股權，由賣方持有90%及由廣州融晟持有10%（「融晟待售股權」），而目標公司之溢利則由賣方分佔73.8%、由東進公司分佔18%（「東進溢利分佔權」）及由廣州融晟分佔8.2%。

作為先決條件，賣方須於截止日期或之前完成向廣州融晟收購融晟待售股權（「融晟待售股權收購事項」）以讓賣方向買方出售所有待售股權（即目標公司之100%股權及目標公司之82%溢利分佔權）。賣方於二零一九年一月向廣州融晟無償轉讓目標公司之10%股權（即融晟待售股權）。於二零一九年一月，廣州融晟向目標公司墊款一筆股東貸款人民幣600,000,000元，其按每年10%計息。於最後可行日期，該筆股東貸款及其應計利息已由本集團內部資源悉數償還。誠如本公司日期為二零二零年六月十九日之公告所載述，賣方與廣州融晟已訂立協議，據此融晟待售股權將無償轉讓予賣方。

根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載之二零一四年合作協議之第二補充協議及二零一四年合作協議之第三補充協議，東進公司須於東進公司及科學城（在東進公司指示下）從項目公司收到東進服務費後向本公司轉讓東進溢利分佔權。於最後可行日期，項目公司尚未全額結清東進服務費。根據合作開發協議之條款，買方須為及代表項目公司向東進公司及科學城就結清東進服務費餘款（構成未償發展成本之一部分）撥付資金。緊隨融晟待售股權收購事項完成後及待東進公司完成向本公司轉讓東進溢利分佔權後，於目標公司100%股權及溢利分佔權均可於完成時轉讓予買方。

### 待售貸款

待售貸款指於完成時，賣方及／或本公司附屬公司以貸款方式墊付目標公司、項目公司及御祥投資而目標公司、項目公司及御祥投資應付及結欠賣方及／或本公司附屬公司之所有金錢款項，並構成於完成時已由本公司或本集團透過目標公司撥付該項目所產生之發展成本之一部分。於二零一九年十二月三十一日，待售貸款約為人民幣1,831,000,000元（相當於約2,033,000,000港元）。

---

## 董事會函件

---

### 代價

#### 現金代價

待售股權之代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)，而待售貸款之代價則為待售貸款於完成時之面值。總代價須按以下方式結清：

- (a) 自合作開發協議日期起計五個營業日內，買方須向賣方或賣方指定之任何一方分期支付人民幣1,405,000,000元(相當於約1,560,000,000港元)作為按金(「該按金」)；及
- (b) 於完成時，買方須向賣方或賣方指定之任何一方支付總代價之餘款。

#### 買方承擔之負債

此外，根據合作開發協議，買方須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本。

根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載有關該項目之協議，本公司須負責為該項目之全部開支提供資金(即本公司須負責該項目之全部發展成本)。鑒於待售股權之代價乃經參考業務估值(定義見下文)後釐定，而估值基礎為該項目之總發展成本(「總發展成本」)將由買方擁將有之項目公司於完成後透過目標公司及項目公司承擔，訂約方已於合作開發協議內協定，未償發展成本(原先由本公司負責撥付並構成業務估值所述將由項目公司承擔之該項目之發展成本)須由買方於完成時承擔，以使於完成後，買方須撥付未償發展成本，而本公司則毋須撥付未償發展成本。

由於本公司將悉數撥付該項目之發展成本，該項目之相關協議並未訂明該項目之發展成本之確實金額。目前本公司估計總發展成本將約為人民幣19,013,000,000元(相當於約21,108,000,000港元)。於二零一九年十二月三十一日，項目公司分別就重建區及應佔融資區已產生並支付約人民幣3,471,000,000元(相當於約3,853,000,000港元)及約人民幣43,000,000元(相當於約48,000,000港元)之發展成本，當中部分由本公司或本集團透過目標公司撥付(即反映於待售貸款中之借出款項)。截至二零一九年十二月三十一日止項目公司已產生並支付之發展成本總額人民幣3,514,000,000元(相當於約3,901,000,000港元)當中，約人民幣1,979,000,000元(相當於約2,197,000,000港元)及約人民幣1,535,000,000元(相當於約1,704,000,000港元)分別由本集團及項目公司撥付。

## 董事會函件

於二零一九年十二月三十一日之未償發展成本之詳情載列如下：

| 地區         | 估計總發展成本  | 截至二零一九年<br>十二月三十一日<br>止已產生並支付<br>之總發展成本                      | 於二零一九年<br>十二月三十一日<br>之未償發展成本                                   |
|------------|--|--|--|
| 重建區        | 人民幣11,461,000,000元<br>(相當於約<br>12,724,000,000港元)               | 人民幣3,471,000,000元<br>(相當於約<br>3,853,000,000港元)               | 人民幣7,990,000,000元<br>(相當於約<br>8,871,000,000港元)                 |
| 應佔融資區      | 人民幣5,895,000,000元<br>(相當於約<br>6,545,000,000港元)                 | 人民幣43,000,000元<br>(相當於約<br>48,000,000港元)                     | 人民幣5,852,000,000元<br>(相當於約<br>6,497,000,000港元)                 |
| 非應佔融資區     | 人民幣1,657,000,000元<br>(相當於約<br>1,839,000,000港元)                 | —  | 人民幣1,657,000,000元<br>(相當於約<br>1,839,000,000港元)                 |
| <b>總額：</b> | <b>人民幣19,013,000,000元</b><br>(相當於約<br><b>21,108,000,000港元)</b> | <b>人民幣3,514,000,000元</b><br>(相當於約<br><b>3,901,000,000港元)</b> | <b>人民幣15,499,000,000元</b><br>(相當於約<br><b>17,207,000,000港元)</b> |

本集團目前估算之總開發成本人民幣19,013,000,000元之基礎載列如下：

|                | 重建區<br>人民幣百萬元 | 應佔融資區<br>人民幣百萬元 | 非應佔融資區<br>人民幣百萬元 | (附註7)<br>總額<br>人民幣百萬元 |
|----------------|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| 土地成本(附註1)      | 6,401         | 431             | 121              | 6,953                 |
| 前期工程費用(附註2)    | 192           | 202             | 57               | 451                   |
| 建築及安裝工程費用(附註3) | 4,084         | 4,772           | 1,342            | 10,198                |
| 市政及環境工程費用(附註4) | 364           | 374             | 105              | 843                   |
| 公共配套費用(附註5)    | 372           | 69              | 19               | 460                   |
| 開發間接費用(附註6)    | 48            | 47              | 13               | 108                   |
|                | 11,461        | 5,895           | 1,657            | 19,013                |

附註：

1. 土地成本包括土地出讓金及稅費、土地補償費及大市政配套費。

---

## 董事會函件

---

2. 前期工程費用包括勘測費、規劃費、設計費、三通一平、報建費及臨時設施建造費。
3. 建築及安裝工程費用包括有關住宅主體、住宅設備供貨安裝、住宅裝修、商業主體、商業外立面、商業設備供貨安裝及商業裝修的各式建設及安裝費。
4. 市政及環境工程費用包括供電工程、排水系統、道路、供氣工程、園建綠化、智慧化系統、室外泛光照明及室內外零星設施。
5. 公共配套費用包括中學、幼稚園及運動及遊樂設施之建築成本。
6. 開發間接費用包括監理費及檢測費。
7. 估計總發展成本約人民幣19,013,000,000元乃按本集團編製之預算計算，並已參考各別地區之建築面積及本集團可取得之建築成本數據或指數。

## 董事會函件

### 代價基準

待售貸款之代價乃由賣方與買方參考待售貸款於完成時之面值經公平磋商釐定，而待售股權之代價乃由賣方與買方參考下列各項後經公平磋商釐定：

- (i) 獨立專業估值師使用比較法對應佔融資區(即買方於完成後有權透過目標公司及項目公司分佔該土地之區域)於二零二零年二月二十九日進行之初步估值為人民幣14,700,000,000元(相當於約16,320,000,000港元)(「**初步土地估值**」)；
- (ii) 獨立專業估值師使用資產法對目標公司進行之初步估值為人民幣1,467,000,000元(相當於約1,629,000,000港元)(假設(a)項目公司僅為完成該項目而成立，而初步土地估值之結果反映出項目公司之市值；及(b)項目公司之100%股權乃由目標公司擁有，以及按項目公司須承擔該項目所有發展成本之基準，已計及初步土地估值以及目標公司於二零二零年二月二十九日之未經審核負債淨額)(「**初步業務估值**」)；及
- (iii) 目標公司於二零二零年二月二十九日之未經審核負債淨額約為人民幣115,000,000元(相當於約128,000,000港元)。

上文所述之初步業務估值人民幣1,467,000,000元(相當於約1,629,000,000港元)乃按以下程式達致：

|                       | 人民幣<br>(百萬元) |
|-----------------------|--------------|
| 初步土地估值 (附註)           | 14,700       |
| 減：非應佔融資區之估值發展成本       | (1,657)      |
| 重建區之估值發展成本            | (11,461)     |
| 目標公司於二零二零年二月二十九日之負債淨額 | (115)        |
|                       | <hr/>        |
| <b>初步業務估值</b>         | <b>1,467</b> |
|                       | <hr/> <hr/>  |

附註： 初步土地估值已計及應佔融資區之發展成本，因此，該等發展成本並無於初步業務估值中扣除以避免雙重扣減。

---

## 董事會函件

---

應佔融資區於二零二零年三月三十一日之估值載列於本通函附錄四，而目標公司於二零二零年二月二十九日之市值之估值載列於本通函附錄五。

### 先決條件

完成須待下列各項獲達成後，方始落實：

- (a) 完成融晟待售股權收購事項；
- (b) 賣方及本公司已促使發展協議之訂約方訂立補充協議，以使(i)目標公司成為本公司及東進公司於發展協議中之指定訂約方；(ii)倘轉讓條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)已獲達成，則項目公司之股權須分期轉讓予目標公司；
- (c) 合作開發協議之訂約方須訂立協議，以使目標公司委任本公司就該項目代其簽署所有重置及賠償協議，而本公司於該協議項下之所有權利及責任將屬於目標公司及由目標公司承接；
- (d) 賣方集團及項目公司於該項目項下進行之程序及活動並無違反任何適用法律、法規及政策；
- (e) 已就該項目取得一切批准、同意及註冊且仍具十足效力及作用，且其訂約方在履行合作開發協議及其項下擬進行之交易方面並無重大障礙或重大不利變動；
- (f) 賣方集團及本公司承接該項目之安排仍然有效，且並無導致出現障礙或重大不利影響之情況；
- (g) 賣方集團已就合作開發協議及據此擬進行之交易取得一切所需確認、同意及批准，而有關確認、同意及批准於完成日期仍具十足效力及作用；
- (h) 買方所提供之資料、作出之陳述及承諾均屬準確、真實及完整；及
- (i) 賣方集團所提供之資料、作出之陳述及承諾均屬準確、真實及完整。

---

## 董事會函件

---

除條件(h)可由賣方集團豁免及條件(i)可由買方豁免，上文所載條件概不得豁免。倘上文所載任何條件於截止日期前未獲達成，則合作開發協議須自動失效，而除(1)賣方集團須向買方退回該按金(不計利息)；及(2)訂約方須為先前所違反之事項負上責任外，合作開發協議之訂約方毋須對合作開發協議之其他訂約方承擔任何責任。於最後可行日期，條件(b)已達成。

### 合作開發協議訂約方之其他主要責任

根據合作開發協議，

- (a) 買方須(i)承擔重建區及融資區之所有建築成本(及相關稅項)；及(ii)負責建設融資區；及
- (b) 賣方集團須負責重建區之建設，前提是重建區及融資區之建築成本須由買方撥付。

儘管賣方集團負責重建區之建設，重建區之建設將由項目公司所委聘之承建商承接，而買方將就重建區之建設撥付資金。此外，賣方集團根據合作開發協議有關重建區建設之責任主要為協調及監督工作，即(i)甄選及監督由項目公司所委聘之建築承建商進行重建區之建設工程；(ii)協助項目公司組織及執行重建區項下已發展物業之分配、業權確認、檢驗及交付工作；及(iii)與火村經濟聯合社、東進公司及所涉政府部門進行協調，確保該項目之建設順利進行。此外，訂約方亦已於合作開發協議中協定，賣方集團須完成該土地之餘下拆除工程(於訂立合作開發協議當日正在進行中)。鑒於該土地拆除工程之完成將影響該項目之開發進度，故認為為符合合作開發協議訂約方之利益，賣方集團須完成以上工程以確保順利有效完成。

---

## 董事會函件

---

經計及根據下文「就該項目訂立之主要協議」一段所載之二零一八年成立項目公司協議，當該項目之土地符合轉讓項目公司股權之條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)時，項目公司將無償轉讓予東進公司、本公司或彼等所擁有之公司，而重建區建設之完成對於完成後買方(透過項目公司)之權益至為重要，因此買方要求賣方集團負責重建區之建設，以使賣方集團須確保重建區建設順利完成，而此乃完成重建區項下已發展物業之初步註冊之條件(即轉讓項目公司股權之條件，其將影響買方於完成後之權益)，故董事認為賣方集團負責重建區之建設乃屬公平合理，而前提是重建區建設之成本須由買方撥付。

### 終止合作開發協議

根據合作開發協議，倘發生下列事宜，則並無違約方可選擇終止合作開發協議：

- (a) 合作開發協議之其他訂約方未能遵守合作開發協議之條款；及
- (b) 合作開發協議之其他訂約方所提供之任何資料或作出之陳述屬不確、錯誤或不完整。

倘合作開發協議之違約方未能於合作開發協議之守約方就違約方不合規情況發出通知當日起15日內(「寬限期」)糾正有關合作開發協議條款之不合規情況，則守約方可(i)要求違約方自寬限期屆滿起就該方之應付金額(即該按金金額或應付賣方總代價之結餘)支付違約利息，按每日利率0.05%計算；及(ii)於寬限期屆滿後45日選擇終止合作開發協議。倘違約方為賣方，於寬限期屆滿後買方亦可要求賣方自按金支付當日起支付該按金金額之利息，按年利率18%計算。合作開發協議亦進一步訂定，倘任何一方選擇終止合作開發，則待售股權應其後按代價人民幣1,500,000,000元退還予賣方集團及待售貸款應按待售貸款之當時面值退還予賣方集團。

---

## 董事會函件

---

由於待售股權之代價乃(i)基於在完成後，項目公司將由目標公司擁有，而買方將透過目標公司及項目公司於重建區項下已發展物業之初步註冊完成後有權享有應佔融資區；並(ii)經參考上文「代價基準」一段所述之項目公司價值而釐定，因此合作開發協議之條款訂明，於完成後及於需交付予該土地之原居民及火村經濟聯合社之所有重建區項下已發展物業之初步註冊完成後六個月內，賣方集團須確保項目公司轉讓予目標公司，而倘項目公司並未如上文所述根據合作開發協議轉讓予目標公司，則買方可根據以上條文行使其針對賣方集團之權利。

### 完成

完成須於所有先決條件獲達成或豁免後六個月內落實。所有先決條件獲達成或豁免後，賣方與買方須開始轉讓待售股權以及完成有關該轉讓之工商登記，包括簽署有關該轉讓之工商登記變動規定之一切所需文件。

緊隨完成後，本公司於目標公司不再擁有任何權益。

### 有關目標公司及該項目之資料

#### 目標公司

目標公司為在中國成立之合資合作公司，主要從事商務服務業。於最後可行日期，於目標公司之股權由賣方擁有90%及由廣州融晟擁有10%，而目標公司之溢利分佔權則由賣方分佔73.8%、由東進公司分佔18%及由廣州融晟分佔8.2%。誠如上文「待售資產」一段所載，待完成廣州融晟待售股權收購事項及東進公司完成向本公司轉讓東進溢利分佔權後，目標公司之100%股權及溢利分佔權均可於完成後轉讓予買方。

於最後可行日期，目標公司之註冊資本為人民幣20,000,000元，須於二零二三年八月十五日前由賣方支付當中人民幣18,000,000元及由廣州融晟支付當中人民幣2,000,000元，而目前有關註冊資本概未支付。融晟待售協議完成後，賣方應負責於二零二三年八月十五日前支付目標公司之全部註冊資本人民幣20,000,000元。

---

## 董事會函件

---

### 目標公司

於最後可行日期，項目公司由御祥投資全資擁有，御祥投資則由十五個經濟合作社擁有，而該等經濟合作社之重組乃由火村經濟聯合社進行。於最後可行日期，目標公司並無持有項目公司之任何股權。然而，根據載於下文「就該項目訂立之主要協議」一段由火村經濟聯合社與本公司訂立之協議及上文「先決條件」一段條件(2)所述將由所涉各方訂立之補充協議，訂約方已同意待重建區項下發展之物業完成初步註冊後，項目公司之股權將分批轉讓予目標公司。合作開發協議之條款亦訂明，於完成後及於需交付予該土地之原居民及火村經濟聯合社之所有重建區項下已發展物業之初步註冊完成後六個月內，項目公司須由目標公司全資擁有。

### 就該項目訂立之主要協議

於二零一一年一月，火村經濟聯合社與東進公司之母公司訂立合作協議（「二零一一年合作協議」），據此雙方同意合作承接該項目，而前提為火村經濟聯合社將提供發展所需土地而東進公司之母公司將為該項目提供資金。

於二零一四年九月，東進公司與火村經濟聯合社訂立二零一一年合作協議之補充協議，據此（其中包括）(1)東進公司將承接其母公司於二零一一年合作協議項下之權利及責任；(2)東進公司須負責為該項目引入策略夥伴，而策略夥伴須負責為該項目提供資金；(3)火村經濟聯合社須按協定價格提供發展所需土地；及(4)火村經濟聯合社須就土地重新發展取得該項目所在土地90%以上原居民之同意並促成彼等訂立相關補償協議。

於二零一四年九月，東進公司與本公司訂立框架協議（「二零一四年框架協議」），據此(1)本公司及東進公司將成立合營企業，而預期合營企業之溢利將由本公司分佔82%及由東進公司分佔18%；及(2)東進公司將選擇不就其於合營企業之權益出資，而本公司將負責為合營企業之營運提供資金。

---

## 董事會函件

---

於二零一四年十一月，東進公司與本公司(經參考二零一四年框架協議)訂立項目更新合作協議(「二零一四年合作協議」)，據此(其中包括)(1)本公司與東進公司將成立公司(其後成為目標公司)，而本公司須為該公司全部註冊資本出資，且該公司將由東進公司擁有18%及本公司擁有82%；(2)東進公司將有權收取重新發展前費用及服務費合共人民幣120,000,000元以及該項目淨溢利之18%；及(3)東進公司須就該項目提供服務，包括取得融資區之城市重建方案及土地使用權之批准以及提供清拆與搬遷之管理與協調。

於二零一五年九月，東進公司、本公司與火村經濟聯合社訂立日期為二零一五年九月十四日之協議，據此，有關之訂約方同意(其中包括)本公司將為東進公司有關於該項目之唯一策略夥伴，而本公司將須負責為該項目之所有開支提供資金。

於二零一八年四月，東進公司、本公司與火村經濟聯合社訂立日期為二零一八年四月十八日之項目公司合作協議(「二零一八年成立項目公司協議」)，據此，已同意(其中包括)(1)十五個經濟合作社將成立御祥投資(其將為項目公司之100%控股公司)而御祥投資則將成立項目公司以持有融資區，而本公司須負責為項目公司之所有營運成本提供資金；(2)融資區將轉讓予項目公司，而本公司須負責為項目公司將產生之轉讓成本提供資金；(3)就為重建區及融資區之發展成本提供資金而言，項目公司可透過質押融資區而籌措資金；(4)該項目所處之土地符合轉讓項目公司股權之條件(即完成重建區項下已發展物業之初步註冊)時，火村經濟聯合社將安排向東進公司、本公司或彼等所擁有之公司無償轉讓項目公司之股權；及(5)倘東進公司與本公司最終未能取得項目公司之股權，則火村經濟聯合社須安排本公司就已注資金額及相關資金佔用費(「資金佔用費」)獲得賠償(按年利率24%計算)。因此，根據該協議，完成發展該項目後，本公司透過項目公司將有權分佔融資區(不包括須轉讓予該土地之原居民、火村經濟聯合社及東進公司之區域)。由於該協議，倘本公司最終未能透過目標公司取得項目公司之股權，則火村經濟聯合社須根據二零一八年成立項目公司協議安排本公司就已注入該項目之資金及資金佔用費獲得賠償。

---

## 董事會函件

---

於二零一八年八月，東進公司與本公司訂立有關二零一四年合作協議之補充協議（「**第一補充合作協議**」），據此（其中包括）(i) 東進公司與賣方（本公司之附屬公司）須成立目標公司，其隨後須取得項目公司之100%股權及融資區之權益；及(ii) 該項目項下60,000平方米之物業將按合理成本轉讓予東進公司，以供東進公司變現其於目標公司之權益。根據東進公司、本公司與項目公司於二零一八年十二月二十四日訂立之物業銷售協議，項目公司將按協定成本每平方米人民幣12,000元將非應佔融資區之60,000平方米物業（不包括公共設施）售予科學城（東進公司之控股公司）。

於二零一八年十二月及二零一九年十一月，東進公司、本公司、目標公司、項目公司與科學城分別訂立有關二零一四年合作協議之第二補充協議及有關二零一四年合作協議之第三補充協議，據此（其中包括）東進公司須於東進公司及科學城（在東進公司指示下）從項目公司收到東進服務費後向本公司轉讓東進溢利分佔權。

於完成後，本公司根據發展協議（包括上文「就該項目訂立之主要協議」一段所述之協議）之唯一未履行責任將為就項目公司所有營運成本（即未償發展成本）提供資金之責任。鑒於買方已根據合作開發協議向本公司承諾，其須於完成時以本公司為受益方承擔未償發展成本，因此買方將於完成後為本公司履行本公司根據發展協議之未履行責任。根據合作開發協議，倘買方於完成後未能履行此責任，則賣方有權要求買方按代價人民幣1,500,000,000元退還待售股權及按待售貸款當時之面值退還待售貸款並且就所有損失向賣方集團作出彌償。此外，根據合作開發協議，買方須於完成開發該項目後促使在融資區發展之物業之38,179平方米無償轉讓予本集團。

### 該項目

該項目為該土地一項城市更新項目。於最後可行日期，該項目以項目公司名義承接。該項目分為兩區，分別為重建區及融資區。

該土地之拆除工程擬於二零二零年十二月前竣工，而根據以下指示性時間表，若干發展經已展開，但估計直至二零二三年方會完成：

## 董事會函件

### 重建區一發展時間表

|      | 重建區階段1A     | 重建區階段1B      | 重建區階段2       | 重建區階段3      | 重建區階段4       | 重建區階段5       |
|------|-------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 工程施工 | 已展開         | 已展開          | 已展開          | 已展開         | 已展開          | 已展開          |
| 封頂   | 二零二零年<br>七月 | 二零二一年<br>二月  | 二零二一年<br>六月  | 二零二零年<br>十月 | 二零二一年<br>八月  | 二零二零年<br>十二月 |
| 工程竣工 | 二零二一年<br>十月 | 二零二二年<br>六月  | 二零二二年<br>九月  | 二零二一年<br>六月 | 二零二二年<br>十一月 | 二零二二年<br>一月  |
| 竣工備案 | 二零二二年<br>四月 | 二零二二年<br>十月  | 二零二二年<br>十二月 | 二零二一年<br>九月 | 二零二三年<br>二月  | 二零二二年<br>四月  |
| 交樓   | 二零二二年<br>五月 | 二零二二年<br>十一月 | 二零二三年<br>一月  | 二零二一年<br>十月 | 二零二三年<br>四月  | 二零二二年<br>五月  |
| 大確權  | 二零二二年<br>九月 | 二零二三年<br>四月  | 二零二三年<br>五月  | 二零二二年<br>一月 | 二零二三年<br>七月  | 二零二二年<br>九月  |

重建區將會分五個階段發展。由於重建區之發展僅涵蓋住宅物業、公用設施、商用物業及辦公室之建設工程，並將無償轉讓予該土地之原居民及火村經濟聯合社作為賠償，因此預期交付重建區將不會產生收益。

### 融資區一發展時間表

|      | 融資區階段1      | 融資區階段2       | 融資區階段3       | 融資區階段4       | 融資區階段5       | 融資區階段6       |
|------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 工程施工 | 已展開         | 已展開          | 已展開          | 已展開          | 已展開          | 已展開          |
| 開始預售 | 已展開         | 二零二零年<br>十一月 | 二零二一年<br>一月  | 二零二一年<br>一月  | 二零二一年<br>一月  | 二零二一年<br>一月  |
| 封頂   | 二零二零年<br>九月 | 二零二一年<br>一月  | 二零二一年<br>五月  | 二零二一年<br>五月  | 二零二一年<br>五月  | 二零二一年<br>五月  |
| 工程竣工 | 二零二二年<br>六月 | 二零二二年<br>六月  | 二零二二年<br>八月  | 二零二二年<br>八月  | 二零二二年<br>八月  | 二零二二年<br>八月  |
| 竣工備案 | 二零二二年<br>九月 | 二零二二年<br>九月  | 二零二二年<br>十月  | 二零二二年<br>十月  | 二零二二年<br>十月  | 二零二二年<br>十月  |
| 交樓   | 二零二二年<br>十月 | 二零二二年<br>十月  | 二零二二年<br>十一月 | 二零二二年<br>十一月 | 二零二二年<br>十一月 | 二零二二年<br>十一月 |
| 大確權  | 二零二三年<br>二月 | 二零二三年<br>二月  | 二零二三年<br>四月  | 二零二三年<br>四月  | 二零二三年<br>四月  | 二零二三年<br>四月  |

## 董事會函件

融資區將會分六個階段發展。融資區之發展涵蓋住宅物業、商用物業及辦公室、教育機構、公共服務區、公共設施及舊村搬遷之物業之建設工程。

在重建區發展之物業將轉讓予該土地之原居民及火村經濟聯合社，而在融資區發展之物業將由項目公司持有、由本集團保留或轉讓至下列該土地之原居民、火村經濟聯合社及東進公司：

|          | 融資區                   |                        |                       |                               |                        |
|----------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------|
|          | 應佔<br>融資區             |                        | 非應佔融資區                |                               |                        |
|          | 重建區<br>(附註1)<br>(平方米) | 項目公司<br>(附註2)<br>(平方米) | 本集團<br>(附註3)<br>(平方米) | 該土地<br>之原居民<br>(附註4)<br>(平方米) | 東進公司<br>(附註5)<br>(平方米) |
| 住宅物業     | 764,300               | 760,420                | 23,579                | 75,528                        | 5,000                  |
| 公用設施     | 84,020                | —                      | —                     | —                             | —                      |
| 商業物業及辦公室 | 26,460                | —                      | 12,006                | 28,837                        | 55,000                 |
| 教育機構     | —                     | 41,804                 | —                     | —                             | —                      |
| 公共服務區    | —                     | 20,000                 | —                     | —                             | —                      |
| 公共設施     | —                     | 21,971                 | 2,594                 | 8,300                         | 600                    |
| 舊村搬遷     | —                     | —                      | —                     | 25,917                        | —                      |
| 總計       | <b>874,780</b>        | <b>844,195</b>         | <b>38,179</b>         | <b>138,582</b>                | <b>60,600</b>          |

附註：

- 根據由(其中包括)該土地之原居民各自與本公司訂立之各別賠償協議(「賠償協議」)，該等物業將無償轉讓予該土地之原居民作為賠償。若干物業(例如公共服務區及公共設施)將轉讓予火村經濟聯合社。
- 該等物業將屬於項目公司。訂立合作開發協議前，項目公司將於完成發展該項目(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後轉讓至目標公司(其為本公司附屬公司)。根據合作開發協議，買方將於完成後透過目標公司全資擁有項目公司。因此，於完成後，買方有權於完成發展該項目(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後透過於項目公司之100%間接權益分佔該等物業。

## 董事會函件

- 該等物業已保留作本集團內部之用。本集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售其予可能對該等物業感興趣之本集團客戶，而本集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由本集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予本集團。
- 鑒於該土地之原居民根據賠償協議有權於該項目竣工後獲賠償合共1,013,302平方米物業，而僅874,780平方米物業將發展成重建區，根據賠償協議，非應佔融資區之138,582平方米物業將無償轉讓予該土地之原居民作為賠償，以補足差額，而部分有關物業(例如公共設施)將轉讓予火村經濟聯合社。
- 根據第一補充合作協議及東進公司、本公司與項目公司於二零一八年十二月二十四日訂立之物業銷售協議，非應佔融資區之60,000平方米物業(不包括公共設施)將按協定成本每平方米人民幣12,000元售予科學城(東進公司之控股公司)。

以下為目標公司於自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間、截至二零一九年十二月三十一日止年度及二零二零年一月一日至二零二零年三月三十一日止期間之若干未經審核財務資料：

|         | 截至<br>二零二零年<br>三月三十一日<br>止期間<br>概約<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>概約<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註1) | 截至<br>二零一八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>概約<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(附註2) |
|---------|---|---|---|
| 除稅前虧損淨額 | 15,003<br>(相當於約<br>16,656,000<br>港元)                  | 94,418<br>(相當於約<br>107,342,000<br>港元)                           | 11,225<br>(相當於約<br>13,283,000<br>港元)                            |
| 除稅後虧損淨額 | 15,003<br>(相當於約<br>16,656,000<br>港元)                  | 94,418<br>(相當於約<br>107,342,000<br>港元)                           | 11,225<br>(相當於約<br>13,283,000<br>港元)                            |

附註：

- 以人民幣為單位之除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額已使用截至二零一九年十二月三十一日止年度之平均匯率兌換成港元。
- 以人民幣為單位之除稅前虧損淨額及除稅後虧損淨額已使用截至二零一八年十二月三十一日止期間之平均匯率兌換成港元。

## 董事會函件

於二零二零年三月三十一日，(i)目標公司之未經審核總資產約為人民幣3,142,500,000元(相當於約3,488,800,000港元)；(ii)目標公司之未經審核總負債(包括待售貸款)約為人民幣3,263,200,000元(相當於約3,622,800,000港元)；及(iii)目標公司之未經審核負債淨額約為人民幣121,000,000元(相當於約134,000,000港元)。

### 進行出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他物業發展相關服務。

本集團預期就出售事項確認未經審核收益約人民幣1,763,000,000元(相當於約1,957,000,000港元)，該金額按以下方式計算：

|                                   | 人民幣<br>(百萬元) |
|-----------------------------------|--------------|
| 總代價                               | 3,331        |
| 減：於完成時之未償資金佔用費(附註1)               | (303)        |
| 加：本集團於完成時之賬目所記錄之目標公司<br>負債淨值(附註2) | 121          |
| 減：待售貸款於完成時之面值(附註3)                | (1,831)      |
| 加：本集團有權分佔之將於非應佔融資區上發展之物業之公平值(附註4) | 665          |
| 減：估計開支(如會計、法律及其他專業費用)             | (4)          |
| 除稅前出售收益                           | 1,979        |
| 減：稅項                              | (216)        |
| <b>來自出售事項之收益</b>                  | <b>1,763</b> |

附註：

1. 未償資金佔用費經參考自墊付款項之各自日期起至二零一九年十二月三十一日止期間待售貸款之未償餘款釐定，及按年利率24%計算。
2. 目標公司於二零二零年三月三十一日之未經審核負債淨額約人民幣121,000,000元(相當於約134,000,000港元)乃用於此計算中。
3. 待售貸款於二零一九年十二月三十一日之面值約人民幣1,831,000,000元(相當於約2,033,000,000港元)乃用於此計算中。

---

## 董事會函件

---

4. 該金額指總建築面積約38,179平方米將於非應佔融資區上發展之物業(保留作本集團內部之用)於二零二零年三月三十一日之公平值。本集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售其予可能對該等物業感興趣之本集團客戶，而本集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由本集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予本集團。
5. 本集團已考慮向廣州融晟收購目標公司10%股權，由於不會影響來自出售事項之收益，因此並無於上表顯示。

本集團將錄得之出售事項實際收益或虧損將須待本公司核數師進行審閱及最終審核。

董事預期出售事項之所得款項淨額經扣除直接應佔之開支後將約為人民幣3,111,000,000元(相當於約3,454,000,000港元)，將用作(i)償還本集團之銀行及其他借款人民幣1,000,000,000元(相當於約1,110,000,000港元)；及(ii)為本集團其他物業發展項目提供資金人民幣2,111,000,000元(相當於約2,344,000,000港元)。考慮到(a)中美兩國之貿易爭端以及2019新型冠狀病毒(「COVID-19」)之爆發導致本集團於中國之當前經營狀況，在不久將來對經濟帶來不明朗因素；及(b)出售事項可令本集團免除為未償發展成本提供資金，而本集團仍可如上文所述因出售事項從該項目實現收益，董事認為出售事項可讓本集團於適當時候變現其於該項目之投資。此外，董事認為按待售貸款於完成時之面值向買方轉讓待售貸款屬公平合理。

董事認為合作開發協議之條款為一般商業條款，屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項適用百分比率(定義見上市規則)高於75%，故根據上市規則，出售事項構成本公司一項非常重大出售事項，須遵守上市規則第14章之通知、公告、通函及股東批准之規定。

股東特別大會將會舉行，藉以(其中包括)考慮及酌情批准合作開發協議及其項下擬進行之交易。

---

## 董事會函件

---

據董事所深知、所悉及所信，於作出一切合理查詢後，概無股東於合作開發協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就有關合作開發協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年七月十七日(星期五)下午二時十五分假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓1號會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司股東務請細閱該通告，並依照本通函所隨附股東特別大會適用之代表委任表格上印列之指示將之填妥及交回。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，有關代表委任表格亦刊登於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 及本公司網站 ([www.zhuguang.com.hk](http://www.zhuguang.com.hk))。務請將隨附之代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並於二零二零年七月十五日(星期三)下午二時十五分或無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。閣下填妥及交回代表委任表格後，其後仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上須以投票方式表決，而本公司其後將按上市規則第13.39(5)條所規定之形式公佈投票表決之結果。

確定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二零年七月十三日(星期一)。為符合資格有權出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年七月十三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

### 推薦意見

董事認為合作開發協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益，以及推薦股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

二零二零年六月二十四日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年十二月三十一日(「二零一七財政年度」)、二零一八年十二月三十一日(「二零一八財政年度」)及二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九財政年度」)之財務資料(連同其附註)已在本公司二零一七財政年度之年度報告(「二零一七年年報」)(第72至167頁)、二零一八財政年度之年度報告(「二零一八年年報」)(第111至218頁)及二零一九財政年度之年度報告(「二零一九年年報」)(第121至223頁)刊發,並已載入本通函內以供參考。上述本公司年報於本公司網站(<http://www.zhuguang.com.hk>)及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱。

## 2. 債務聲明

於二零二零年四月三十日(即本通函付印前為確認本集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團擁有下列未償債務:

### 有抵押銀行貸款

於二零二零年四月三十日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約4,558,375,000港元,由下列各項抵押作擔保:(i)本集團投資物業;(ii)本集團發展中物業;(iii)本集團完成待售物業;(iv)本集團定期存款;及(v)本公司之附屬公司,即廣州珠光城市更新集團有限公司(「**城市更新集團**」)、香河縣逸景房地產開發有限公司(「**香河逸景**」)及梅州御景房地產有限公司(「**梅州御景**」)之全部股本權益。

### 無抵押及有擔保銀行貸款

於二零二零年四月三十日,本集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約472,239,000港元,由下列各項作擔保:(i)本公司、廣東珠光集團有限公司(「**廣東珠光集團**」)及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保;及(ii)由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。

### 二零一九年有抵押優先擔保票據

於二零二零年四月三十日，本集團擁有於二零一九年發行之尚未償還有抵押優先擔保票據，本金總額為410,000,000美元（相當於約3,198,000,000港元），由下列各項作抵押及擔保：(i) 融德擁有之3,361,112,000股股份；(ii) 本公司附屬公司，即靄德投資有限公司（「靄德」）、通興投資有限公司（「通興」）、嘉鋒投資有限公司（「嘉鋒」）、誠昌控股有限公司（「誠昌」）、達東投資有限公司（「達東」）、冠恒興業有限公司（「冠恒」）、豐順國際有限公司（「豐順國際」）、惠豐投資有限公司（「惠豐」）、保鋒投資有限公司（「保鋒」）、寶豪國際有限公司（「寶豪國際」）、盈信國際控股有限公司（「盈信國際」）、智博控股有限公司（「智博」）、通利發展有限公司（「通利」）、泰恒發展有限公司（「泰恒」）、雅豪投資有限公司（「雅豪投資」）及華聲投資有限公司（「華聲」）之100%股本權益；(iii) 由融德、珠光集團有限公司（「珠光集團」）、南興控股有限公司（「南興」）、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資及華聲簽立之企業擔保；及(iv) 由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

### 有抵押其他借款

於二零二零年四月三十日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約9,120,507,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i) 本集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii) 本集團分類為物業及設備之在建資產及分類為無形資產之土地使用權；(iii) 本集團之投資物業；(iv) 本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司（「潤啟房地產」）、廣東海聯大廈有限公司（「廣東海聯」）、廣州東港合眾房地產有限公司（「東港」）及廣州珠光實業集團有限公司（「珠光實業」）之全部股本權益；(v) 目標公司之若干股本權益；(vi) 由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii) 由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii) 融德擁有之425,000,000股股份；及(ix) 本公司擁有之681,240,000股銀建股份。

**無抵押及有擔保其他借款**

於二零二零年四月三十日，本集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款約225,000,000港元，由執行董事朱慶崧先生提供個人擔保。

**租賃負債**

於二零二零年四月三十日，本集團擁有未償租賃負債約18,176,000港元。

**永續資本證券**

於二零二零年四月三十日，本集團擁有總本金額800,000,000港元之未償永續資本證券。

**應付最終控股公司款項**

於二零二零年四月三十日，本集團擁有尚未償還應付其最終控股公司款項約351,550,000港元。

**或然負債**

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立之按揭貸款所授出之按揭融資提供擔保。於二零二零年四月三十日，買家已動用之未償按揭貸款結餘約人民幣3,167,951,000元（相當於約3,479,139,000港元）。根據擔保條款，倘若該等買家未能支付按揭款項，本集團將負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團將有權保留有關物業之法定業權並接管有關物業。有關擔保亦將於以下較早發生時解除：(i)發出有關住宅物業單位之房產證時，一般於擔保登記完成後平均兩至三年內；或(ii)物業買家全數償還按揭貸款時。

除上述或本文另行披露者以及集團內公司間負債及其一般業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，截至二零二零年四月三十日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之任何其他借貸資本、或任何未償還銀行透支、貸款、已發行及未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔（無論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或未償還其他重大或然負債。

債務聲明而言，外幣已按二零二零年四月三十日營業時間結束時之匯率兌換成港元（惟美元計值之金額除外，其已按1美元等於7.80港元之匯率兌換成港元）。

### 3. 營運資金聲明

董事經審慎細心考慮及計及本集團現時可取得之財務資源及出售事項之所得款項淨額後認為，本集團將具備足夠營運資金以應付其於本通函日期起計至少十二個月之當前所需。

### 4. 重大不利變動

除日期為二零二零年五月八日有關二零一九財政年度之年度業績公告所披露者外，於最後可行日期，董事確認本集團之財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

### 5. 財務及貿易前景

#### 業務回顧

二零一九年末，中國中央經濟工作會議上，中央政府強調房地產市場以「平穩健康發展」為目標。此外，進一步明確了「房子是用來住的、不是用來炒的」定位。本次中央經濟工作會議還提到，要加大城市低收入群眾住房保障工作，加強城市更新和存量住房改造提升，做好城鎮老舊社區改造，大力發展租賃住房。這與本公司的全資子公司城市更新集團的理念不謀而合。

二零一九財政年度，是本集團重要改革的落地之年，本公司圍繞本公司董事會的改革思路和方向，繼續獨立運作兩大工作組：(1)城市更新組；及(2)地產業務組，務求發揮各自的優勢和長處，推動業務發展的雙輪驅動。

本公司城市更新組作為一級土地整理服務商，要充分發揮獨特的口碑優勢，以「城市更新專家」的專業態度做好各城市更新項目工作，確保本集團未來三年最重要的土地供應來源，這也是本集團未來發展特色和優勢所在。於二零一九財政年度，該項目（本集團城市更新項目其中之一）取得顯著發展。該項目整體規劃已完成，並取得相關土地使用權證。於二零二零年四月二十二日，賣方（本公司全資附屬公司）、本公司、天騰（本

公司全資附屬公司)、目標公司(本公司之非全資附屬公司)與買方訂立合作開發協議。本集團相信,通過積極引入優秀戰略投資者和合作夥伴,如該項目所引入者,強強聯手,穩步推進重點項目開發與資源重組,促使其各項項目不斷取得突破,努力實現企業的可持續發展。

而且,本公司地產業務組作為二級土地開發服務商,更要秉承匠人精神,專注於提升產品品質,從細節出發,為本集團建造出有高附加值、高利潤且具有特色的高品質精品,並為買家提供優質投資價值。

### 土地收購

本集團努力維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局,為其未來發展奠定了堅實的基礎。於二零一九財政年度,本公司之全資附屬公司南興與賣方及擔保人就收購(「**通興收購事項**」)通興已發行股本之100%訂立協議(「**買賣協議**」),其間接擁有廣州發展汽車城有限公司(「**廣州項目公司**」)之51%權益。廣州項目公司擁有一個位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東的三舊改造項目(即涉及舊城鎮、舊廠房、舊村莊改造的一項城市更新項目),名為「珠光金融城壹號」之物業發展項目(「**AEC項目**」)。通興收購事項已於二零二零年三月完成,其後,通興成為本公司之間接全資附屬公司,而廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至本集團,而是以權益法作為一間合營企業入賬。完成通興收購事項後,本公司繼而將可獲得AEC項目之第一手資料並就廣州項目公司之前景作進一步評估。本集團將考慮於日後收購廣州項目公司之額外股權以取得AEC項目更大控制權。

本集團借助以往三舊改造項目之成功經驗以及本集團於廣州之廣泛業務佈局,在行業內繼續保持「城市更新專家」的美譽。於二零一九年十二月三十一日,本集團的土地儲備有約29,239平方米,連同現有發展中項目足夠支撐本集團未來三年所需。於二零一九財政年度,本集團的合同銷售貢獻乃來自於本集團在國內一線城市及二線城市的項目。這種多元化的市場組合能確保不同市場分部的適應能力及為本集團更有效地對抗充滿挑戰的經濟及國內房地產市場調控政策所帶來的市場波動。同時,本集團將採取審慎積極的策略,伺機取得優質土地,適當增加優質土儲。

### 融資成本及渠道

於二零一九年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為65%（二零一八年十二月三十一日：64%）。資產負債比率增加主要由於本公司於二零一九年發行有抵押優先擔保票據（「二零一九年優先票據」）為本公司於二零一六年發行的有抵押優先擔保票據（「二零一六年優先票據」）再融資及本集團產生新增銀行及其他借款，以及預付潛在收購事項之按金增加，導致手頭現金減少。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金約為3,890,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：6,993,000,000港元），本集團的計息債務結餘約為18,206,000,000港元（二零一八年十二月三十一日：19,145,000,000港元）。二零一九財政年度本集團的加權平均資金成本為8.33%（二零一八財政年度：8.13%）。

於二零一九財政年度，本公司一直致力加強與其股東的溝通和投資者關係工作。通過舉行投資者訪談、投資推介會、項目考察等多種渠道，有效保持了股東與投資者之間溝通順暢，同時保證投資者深入理解本公司的發展戰略與經營理念。本公司順應時勢抓住業務發展機遇，充分利用及發揮上市公司的融資功能，成功發行本金額共計410,000,000美元的二零一九年優先票據及延長本公司於二零一七年發行的有抵押優先擔保票據（「二零一七年優先票據」）之未償還金額42,000,000美元之到期日至二零二零年十二月十二日。於最後可行日期，本金額為42,000,000美元之所有未行使二零一七年優先票據已獲贖回。

### 展望

展望二零二零年，由於全球經濟環境仍然起伏不定，加上中美貿易談判進展變幻無常，以及在中國爆發COVID-19對經濟造成不利影響，使中國經濟及融資活動放緩，中國房地產行業競爭也會更加激烈。本集團於二零二零年將進入發展的關鍵階段，機遇與挑戰並存，未來要繼續把握國內一線城市和粵港澳大灣區的業務並拓展國內一線城市衛星城及重點二線城市的業務。二零二零年，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年本集團將繼續加大廣州市從化片區的推售力度。於最後可行日期，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化仍將為本集團二零二零年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。

國內一線城市及二線核心城市新增土地資源供應接近臨界點，在當前充滿挑戰的時期，本集團將繼續密切監視局勢，並繼續關注城市更新項目以支撐其中長期發展，同時依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求。在本集團的戰略發展方向上，由於日後本集團將主要透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本公司於城市更新方面之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團將保持適當發展規模，重點打造高品質項目，做出品牌及口碑。

完成後，本集團將繼續主要於中國從事物業開發、物業投資、項目管理及其他物業開發相關服務。

## 6. 出售事項之影響

完成後，目標公司將不再為本公司附屬公司，而本公司於目標公司將不再擁有任何權益。因此，目標公司之損益及資產及負債將不再綜合入賬至本集團賬目內。

出售事項之實際財務影響將入賬至本公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表，其將按(其中包括)本公司綜合財務報表所錄得目標公司之財務資料以及本公司於完成後已收取及應收之總代價公平值計算。

### 資產及負債

根據本通函附錄三所載餘下集團之未經審核備考財務資料(其編製時猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成)，於完成後，本集團之未經審核備考綜合總資產將增加約1,502,000,000港元，而本集團之未經審核備考綜合總負債將由於出售事項減少約431,000,000港元。

## 盈利

本集團於完成後之盈利將減少至某個程度，以致目標集團之收益及待售貸款所產生之資金佔用費將不再入賬至本集團。僅供說明用途，本集團預期自出售事項確認未經審核收益約人民幣1,763,000,000元(相當於約1,957,000,000港元)，其計算如下：

|                                   | 人民幣<br>(百萬元) |
|-----------------------------------|--------------|
| 總代價                               | 3,331        |
| 減：於完成時之未償資金佔用費(附註1)               | (303)        |
| 加：本集團於完成時之賬目所記錄之目標公司<br>負債淨值(附註2) | 121          |
| 減：待售貸款於完成時之面值(附註3)                | (1,831)      |
| 加：本集團有權分佔之將於非應佔融資區上發展之物業之公平值(附註4) | 665          |
| 減：估計開支(如會計、法律及其他專業費用)             | (4)          |
| 除稅前出售收益                           | 1,979        |
| 減：稅項                              | (216)        |
| 來自出售事項之收益                         | <u>1,763</u> |

附註：

1. 未償資金佔用費經參考自墊付款項之各自日期起至二零一九年十二月三十一日止期間待售貸款之未償餘款釐定，及按年利率24%計算。
2. 計算時已使用目標公司於二零二零年三月三十一日之未經審核負債淨額約人民幣121,000,000元(相當於約134,000,000港元)。
3. 計算時已使用待售貸款於二零一九年十二月三十一日之面值約人民幣1,831,000,000元(相當於約2,033,000,000港元)。
4. 該金額指總建築面積約38,179平方米將於非應佔融資區上發展之物業(保留作本集團內部之用)於二零二零年三月三十一日之公平值。本集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售其予可能對該等物業感興趣之本集團客戶，而本集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由本集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予本集團。

本集團因出售事項將錄得之餘下集團綜合資產及負債以及收益或虧損實際金額有待本公司核數師審閱及進行最終審核。

## 7. 餘下集團之管理層討論及分析

出售事項後，餘下集團將繼續進行其現有業務。為免生疑問，餘下集團將包括本公司及其附屬公司，但不包括目標公司。餘下集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度之管理層討論及分析如下：

### 二零一九財政年度

#### 財務回顧

##### 收入

於二零一九財政年度，餘下集團的按經營分部收入包括來自物業發展、物業投資及項目管理服務收入。餘下集團於二零一九財政年度的總收入約3,749,380,000港元(二零一八財政年度：2,704,796,000港元)，與二零一八財政年度相比增長約38.6%。

於二零一九財政年度之物業發展收入約2,540,074,000港元(二零一八財政年度：2,527,991,000港元)。該上升主要由於與二零一八財政年度已交付物業相比，二零一九財政年度已交付物業的平均售價增加所致。

餘下集團於二零一九財政年度租賃收入較二零一八財政年度錄得0.3%的輕微下跌。租金收入由二零一八財政年度約164,690,000港元減少至二零一九財政年度約164,248,000港元，主要是由於餘下集團於二零一九財政年度已出租的投資物業建築面積輕微減少所致。

於二零一九財政年度，項目管理服務分部為餘下集團總收入貢獻收入約1,045,058,000港元(二零一八財政年度：12,115,000港元)。該顯著增加主要由於餘下集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目的數量增加。

### 毛利及毛利率

於二零一九財政年度，餘下集團錄得毛利約1,761,827,000港元(二零一八財政年度：1,087,787,000港元)。增加乃主要由於餘下集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目的數量增加。

### 投資物業之公平值收益淨額

於二零一九財政年度，餘下集團錄得投資物業之公平值收益淨額約384,868,000港元(二零一八財政年度：279,009,000港元)，較二零一八財政年度增加約37.9%。於二零一九年十二月三十一日，投資物業之公平值收益淨額增加主要來自稱為「花城御景花園」(前稱「珠江新城御景」)之發展項目(「花城御景花園」)之商業綜合大樓及位於梅州的酒店之資本增值。

### 其他收入及收益

餘下集團之其他收入及收益由於二零一九財政年度減少至約435,977,000港元(二零一八財政年度：468,528,000港元)。該減少乃主要由於二零一九財政年度賺取的利息收入較二零一八財政年度減少所致。

### 行政費用及銷售及營銷成本

餘下集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一八財政年度約338,113,000港元增加至二零一九財政年度約391,063,000港元。該增加主要是由於(i)二零一九財政年度為推動合約銷售所產生之銷售及營銷成本有所增加；及(ii)二零一九財政年度僱員人數增加導致員工成本增加所致。

### 其他開支

餘下集團之其他開支由二零一八財政年度約158,807,000港元增加至二零一九財政年度約412,560,000港元。其他開支主要包括(i)匯兌虧損約249,603,000港元(二零一八財政年度：60,376,000港元)；(ii)於進行預期信貸虧損評估後金融資產減值虧損約144,677,000港元(二零一八財政年度：32,698,000港元)；及(iii)行政罰金之撥備約14,573,000港元(二零一八財政年度：58,513,000港元)。該增加主要是由於二零一九財政年度，人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損較二零一八財政年度增加以及於進行預期信貸虧損評估後金融資產出現減值虧損所致。

### 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

餘下集團之按公平值計入損益之金融資產之公平值變動由二零一八財政年度約459,600,000港元增加至二零一九財政年度約662,507,000港元。該增加主要是由於二零一九年十二月三十一日之若干項目管理服務協議(據此餘下集團同意就物業發展項目提供資金及管理服務)公平值增加所致。

### 應佔一間聯營公司溢利

於二零一九財政年度，應佔一間聯營公司溢利約為144,797,000港元(二零一八財政年度：應佔虧損12,760,000港元)，指餘下集團應佔其聯營公司銀建(其股份於聯交所主板上市，股份代號：0171)的溢利。於二零一九年十二月三十一日，銀建及其附屬公司(統稱為「銀建集團」)主要從事物業租賃及投資。餘下集團於二零一八年十月三十一日完成了收購銀建已發行股本中約29.56%權益項目，自此銀建成為本公司之聯營公司。

### 融資成本

於二零一九財政年度，融資成本約1,442,549,000港元(二零一八財政年度：1,248,810,000港元)，為二零一九財政年度發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本增加主要由於餘下集團二零一九財政年度的借款成本增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅(「企業所得稅」)、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項。於二零一九財政年度，企業所得稅約201,676,000港元(二零一八財政年度：214,696,000港元)、土地增值稅約153,149,000港元(二零一八財政年度：105,680,000港元)及遞延稅項約250,622,000港元(二零一八財政年度：128,242,000港元)入賬列作餘下集團之所得稅開支總額為約605,447,000港元(二零一八財政年度：448,618,000港元)。於二零一九財政年度之所得稅開支總額增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(i)與二零一八財政年度相比，於二零一九財政年度產生之可扣稅開支減少；(ii)與二零一八財政年度相比，於二零一九財政年度計提之遞延稅項撥備增加；及(iii)與二零一八財政年度所產生者相比，於二零一九財政年度產生之毋須繳納所得稅之收入減少所致。

*本年度溢利*

餘下集團於二零一九財政年度之溢利約為538,357,000港元(二零一八財政年度：87,816,000港元)，與二零一八財政年度相比顯著增加約513.1%。溢利增加乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)於二零一九財政年度收入增加至約3,749,380,000港元(二零一八財政年度：2,704,796,000港元)；及(ii)於二零一九財政年度，錄得按公平值計入損益之金融資產之公平值變動增至約662,507,000港元(二零一八財政年度：459,600,000港元)，其部分被(a)於二零一九財政年度錄得其他開支增加至約412,560,000港元(二零一八財政年度：158,807,000港元)；(b)於二零一九財政年度由於餘下集團產生之融資成本增加至約1,442,549,000港元(二零一八財政年度：1,248,810,000港元)；及(c)餘下集團於二零一九財政年度產生之所得稅開支增加至約605,447,000港元(二零一八財政年度：448,618,000港元)所抵銷。

*庫務及資金政策*

餘下集團對其庫務及資金政策取態審慎。於二零一九財政年度，餘下集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與餘下集團業務直接相關的風險管理及交易。

*現金水平*

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約3,889,795,000港元(二零一八年十二月三十一日：6,993,073,000港元)。餘下集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元及港元計值。

*借款、集團資產抵押及資產負債比率*

餘下集團的銀行及其他借款包括以下各項：

|                | 二零一九年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|----------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 — 有抵押     | 4,659,742               | 5,661,378               |
| 銀行貸款 — 無抵押及有擔保 | 478,264                 | —                       |
| 優先票據 — 有抵押     | 3,381,035               | 3,551,193               |
| 其他借款 — 有抵押     | 8,771,545               | 9,712,584               |
| 其他借款 — 無抵押及有擔保 | 220,000                 | 220,000                 |
| 租賃負債           | 20,242                  | —                       |
|                | <u>17,530,828</u>       | <u>19,145,155</u>       |

- (a) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；(iii)其他借款(包括信託貸款、一項孖展貸款及一項定期貸款融資)；及(iv)租賃負債。在該等借款中，約1,270,973,000港元(二零一八年十二月三十一日：1,569,398,000港元)、約12,792,764,000港元(二零一八年十二月三十一日：13,773,675,000港元)及約3,467,091,000港元(二零一八年十二月三十一日：3,802,082,000港元)分別以港元、人民幣及美元計值。優先票據及其他借款乃按介乎3.00%至12%(二零一八年十二月三十一日：7.51%至12%)之固定利率計息，以及約97.4%(二零一八年十二月三十一日：89.6%)的銀行貸款乃按介乎2.97%至14.25%(二零一八年十二月三十一日：5.27%至11.0%)之固定利率計息，而餘下2.6%(二零一八年十二月三十一日：10.4%)的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 餘下集團資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)除以餘下集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團資產負債比率為65%(二零一八年十二月三十一日：64%)
- (c) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還有抵押銀行貸款約4,659,700,000港元，由下列各項抵押作擔保：(i)餘下集團投資物業；(ii)餘下集團發展中物業；(iii)餘下集團完成待售物業；(iv)餘下集團定期存款；及(v)本公司之附屬公司，即城市更新集團、香河逸景及梅州御景之全部股本權益。有抵押銀行貸款包括(1)於二零二零年八月最後到期之本金額為49,480,000港元之循環銀行貸款；(2)須於三年內分期償還之本金額為人民幣120,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(3)須三年內分期償還之本金額為人民幣127,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年十二月到期)；(4)於二零二零年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(5)於二零二一年八月到期之本金額為人民幣5,000,000元之銀行貸款；(6)於二零二一年八月到期之本金額為人民幣2,500,000,000元之銀行貸款；(7)於二零二二年十一月到期之本金額為人民幣1,000,000元之銀行貸款；(8)於二零二零年十一月到期之本金額為11,050,000美元之銀行貸款；(9)於二零二零年六月到期之本金額為人民幣50,000,000元之循環銀行貸款；(10)須於三年內分期償還之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)；(11)於二零二一年九月到期之本金額為198,560,000港元之銀行貸款；及(12)於二零二一年十月到期之本金額為349,000,000港元之銀行貸款。

- (d) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還無抵押及有擔保銀行貸款約478,300,000港元，由下列各項作擔保：(i)本公司、廣東珠光集團及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保；及(ii)由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。無抵押及有擔保銀行貸款包括須於四年內分期償還之本金額為人民幣600,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十月到期)。
- (e) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有尚未償還之二零一九年優先票據，本金總額為410,000,000美元(相當於約3,060,100,000港元)於二零二二年九月二十一日到期，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之3,361,112,000股股份；(ii)本公司附屬公司，即靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資及華聲之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團、南興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資、豐順國際及華聲簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。
- (f) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有尚未償還之二零一七年優先票據之本金額為42,000,000美元(相當於約320,900,000港元)，二零一七年優先票據之到期日已經將有關各方訂立的日期為二零二零年一月二十二日的同意書延長至二零二零年十二月十二日。第一批二零一七年優先票據尚未償還本金額42,000,000美元由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之100,000,000股股份；(ii)本公司附屬公司，即榮浩投資有限公司(「榮浩」)、創豪國際投資有限公司(「創豪」)及愉興有限公司(「愉興」)之100%股本權益；(iii)由融德、南興、榮浩及創豪簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。於二零一九年十二月三十一日及截至二零一九年報日期，第二批二零一七年優先票據尚未發行。

- (g) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還有抵押其他借款約8,771,500,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)餘下集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii)餘下集團分類為物業及設備之在建資產及分類為無形資產之土地使用權；(iii)餘下集團之投資物業；(iv)本公司之附屬公司，即潤啟房地產、廣東海聯、東港及珠光實業之全部股本權益；(v)目標公司之若干股本權益；(vi)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii)融德擁有之425,000,000股股份；及(ix)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1)於二零二二年十二月到期之本金額為人民幣2,550,000,000元之貸款；(2)須於八年內分期償還之本金額為人民幣551,000,000元之貸款(最後一期於二零二四年十一月到期)；(3)於二零二六年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款；(4)須於三年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(5)須於三年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款(最後一期於二零二零年一月到期)；(6)於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(7)須於三年內分期償還之本金額為人民幣450,000,000元之貸款(最後一期於二零二一年一月到期)；(8)於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(9)於二零二零年十月到期之本金額為430,000,000港元之貸款；(10)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣165,500,000元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)；及(11)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣58,500,000元之貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)。
- (h) 於二零一九年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還無抵押及有擔保其他借款220,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生提供個人擔保。無抵押及有擔保其他借款包括：(1)於二零二零年三月到期之本金額為20,000,000港元之貸款；及(2)於二零二零年六月到期之本金額為200,000,000港元之貸款。

### 發行認購股份

於二零一八年十一月二十六日，本公司與融德（本公司之控股股東）訂立認購協議，據此，本公司有條件同意配發及發行，而融德有條件同意認購 770,000,000 股新股份（「該等認購股份」，各自為「認購股份」），價格（「認購價」）為每股認購股份 1.30 港元（「認購事項」）。認購價較：(i) 股份於二零一八年十一月二十三日（「最後交易日」）於聯交所所報收市價每股 1.39 港元折讓約 6.5%；(ii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後五個連續交易日之平均收市價每股 1.41 港元折讓約 7.8%；(iii) 股份於緊接最後交易日（包括該日）前最後 10 個連續交易日之平均收市價每股 1.43 港元折讓約 9.1%；及 (iv) 於二零一七年十二月三十一日本公司經審核每股資產淨值約 0.81 港元溢價約 60.5%。於二零一八年十一月二十六日（即認購事項之條款釐定日期），股份之收市價為每股股份 1.42 港元。認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時總面值 77,000,000 港元之 770,000,000 股股份已由融德按每股認購股份 1.30 港元之認購價成功認購。本公司自認購事項收取之所得款項總淨額約 1,000,500,000 港元，已由本集團按計劃悉數用於償還其銀行及其他借款。

### 財務擔保合約

餘下集團為餘下集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

|               | 二零一九年<br>十二月三十一日 | 二零一八年<br>十二月三十一日 |
|---------------|------------------|------------------|
|               | 千港元              | 千港元              |
| 就授予餘下集團物業買方之  |                  |                  |
| 按揭融資額度向銀行提供擔保 | 3,671,035        | 3,313,578        |

餘下集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保將於下列較早時間解除：(i) 簽發房地產所有權證（通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得）；或 (ii) 物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，餘下集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

除上文披露之該等財務擔保合約外，餘下集團於二零一九年十二月三十一日並無重大或然負債(二零一八年十二月三十一日：無)。

### 匯率

於二零一九財政年度，除部份交易以港元及美元進行外，餘下集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於二零一九財政年度，餘下集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，餘下集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，預期餘下集團於二零二零年之資本開支將透過其內部資源以現金結清。有關餘下集團於二零一九年十二月三十一日之資本及其他承擔之詳情，請參閱二零一九年年報所載之本公司二零一九財政年度綜合財務報表附註41。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團共僱用476名員工於香港及中國工作(二零一八年十二月三十一日：332名)。於二零一九財政年度，餘下集團的整體員工成本約為154,600,000港元(二零一八財政年度：103,900,000港元)。餘下集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

餘下集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零一九財政年度，餘下集團已為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零一九財政年度，餘下集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。於二零一九財政年度，餘下集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為餘下集團工作多年。

### 業務回顧

於二零一九財政年度，面對不斷增長的經濟下行壓力，中國中央人民政府承諾維持對民營企業的支持性政策，減稅以減輕民營企業的稅負，推動創新和激發經濟活力的措施以增強信心及穩定中國經濟。於二零一九財政年度，餘下集團根據市場變化情況及時調整銷售政策，靈活運用多種銷售策略，大力拓展大宗銷售，加大其發展中項目之銷售力度，因而實現了合約銷售的穩定銷售額。同時，加快資金回籠速度，以降低貸款成本和負債率，提高資金周轉效率，並為新項目提供資金保障。

餘下集團已從不同渠道積極拓展土地儲備，包括參與公開拍賣、城市舊改項目、一級開發、與房地產項目公司合作及收購房地產項目公司。

於二零一九財政年度，本公司之全資附屬公司南興已就收購通興（其間接擁有廣州項目公司之51%權益）之100%已發行股本訂立買賣協議。廣州項目公司擁有一個用作發展之總建築面積為約360,655平方米，位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，鄰近廣州地鐵5號線之三溪站，且位於中國廣東省廣州市天河區之已規劃之廣州國際金融城範圍內，名為「珠光金融城壹號」之AEC項目之權益。有關收購事項已於二零二零年三月完成（「AEC完成事項」），其後，通興成為本公司之間接全資附屬公司。AEC完成事項後，廣州項目公司之財務業績按應用之會計準則並無綜合入賬至餘下集團，而是以權益法作為一間合營企業入賬。

### 物業發展及銷售

於二零一九財政年度，餘下集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線及主要二線城市。餘下集團於二零一九財政年度完成合約銷售額約2,559,945,000港元及已售合約建築面積約183,879平方米，較二零一八財政年度分別增長約0.88%及下跌約9.36%。

### 土地儲備

餘下集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐餘下集團於未來至少三至五年之自身發展需求。餘下集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業發展項目。餘下集團將繼續探索於餘下集團已投資中國城市之新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

### 物業投資

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團擁有(1)位於中國廣州市天河區天河路518號地中海國際酒店(「地中海酒店」)之建築面積約18,184平方米(二零一八年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)位於中國廣州市天河區珠江新城A2-1地塊(為廣州大道與黃埔大道交匯處)之建築面積約43,918平方米(二零一八年十二月三十一日：43,918平方米)之一幢35層高商業綜合大樓，包括6層商場、29層甲級寫字樓及3層地下停車場(「珠控國際中心」)；(3)位於花城御景花園之商業綜合大樓建築面積約32,051平方米(二零一八年十二月三十一日：30,604平方米)之若干樓層；(4)一間位於中國梅州市梅縣區城東鎮潮塘村建築面積約7,389平方米(二零一八年十二月三十一日：無)之酒店；及(5)建築面積約18,459平方米(二零一八年十二月三十一日：14,310平方米)的若干位於中國廣東省之商業物業作為投資物業。於二零一九財政年度，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為164,248,000港元，與二零一八財政年度約164,690,000港元相比輕微下跌約0.3%。餘下集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。餘下集團將繼續尋求具有增值潛力的高質素物業，以供投資，構建日後將為餘下集團產生穩定現金流量之投資組合。

### 項目管理服務

於二零一九財政年度，餘下集團就物業發展項目及城區改建項目向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，餘下集團有權獲取項目管理服務收入，該收入使餘下集團增加了收入來源。於二零一九財政年度，餘下集團錄得項目管理服務分部業績約1,345,935,000港元，而二零一八財政年度則錄得約471,715,000港元。該經營分部產生之收入增加主要歸因於餘下集團於二零一九財政年度訂立之物業發展項目及城區改建項目數目增加所致。餘下集團將繼續憑藉其於項目管理方面的專業知識，維持未來穩定的收入來源。

### 重大投資

於二零一九年十二月三十一日，餘下集團於一間聯營公司銀建（其股份於聯交所主板上市，股份代號：0171）之投資乃唯一佔餘下集團資產總值5%或以上之餘下集團所持重大投資。於二零一九年十二月三十一日，餘下集團持有銀建681,240,022股普通股，佔銀建股權之29.56%，乃由餘下集團於二零一八財政年度以現金代價合共約2,058,415,000港元購入。於二零一九年十二月三十一日，銀建集團主要從事物業租賃及投資。有關投資之賬面值為2,182,785,000港元，佔餘下集團於二零一九年十二月三十一日之資產總值約6.09%。於二零一九財政年度，餘下集團並無從有關投資收取股息收入並錄得應佔該投資溢利約144,797,000港元（二零一八年：應佔虧損約12,760,000港元）。誠如銀建日期為二零二零年五月八日之二零一九財政年度初步經審核年度業績公告所披露，(i) COVID-19爆發對銀建集團之日常經營帶來嚴重影響；(ii) 中國之商業銀行不良貸款存量持續增加，銀建集團將順應宏觀經濟發展規律，深入研究監管政策與司法政策之變化，把握政策支持之業務方向，實現不良資產項目之快速收購與處置，同時，積極參與具有運營價值之困境企業重組項目，或會為銀建集團帶來高回報；及(iii) 銀建一間合營企業將大力發展高端潤滑油產品、做大做強潤滑油產業，同時向化工轉型、建設高端聚烯烴產業，屆時，企業噸油利潤將大幅提升，將為銀建股東創造更大之回報。餘下集團將繼續持有該投資作為長期投資。

## 重大收購及出售事項

於二零一九財政年度，餘下集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年六月二十三日，南興(作為買方)、荃興控股有限公司(「荃興」，作為賣方)與張芳榮(「張先生」，作為擔保人)訂立買賣協議(「通興買賣協議」)(該協議經南興、荃興及張先生所訂立日期為二零一八年三月二十八日、二零一八年八月二日及二零一八年十二月二十八日之補充協議修訂及補充)，內容有關以代價人民幣3,500,000,000元(相當於約3,950,000,000港元)(待作出調整)收購通興之全部已發行股本(「第一次通興收購事項」)。由於第一次通興收購事項之完成須待若干先決條件(除非已另行獲豁免)於二零一九年六月三十日或之前(或南興與荃興可能書面協定之較後日期)獲達成後，方可作實，及該等先決條件未能於二零一九年六月三十日前獲達成，通興買賣協議已於二零一九年六月三十日失效。

第一次通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告。

- (b) 於二零一九年十二月十八日，南興(作為買方)、荃興(作為賣方)與張先生(作為擔保人)，就通興收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，南興已有條件同意收購及荃興已有條件同意出售通興全部已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)。

通興持有保鋒之100%股本權益，而保鋒持有廣州項目公司之51%股本權益，而廣州項目公司持有一個位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，名為「珠光金融城壹號」之AEC項目之權益。

AEC項目包括發展三塊土地，總地盤面積約63,637平方米，並將發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇。AEC項目用作銷售及發展之總建築面積分別約352,496平方米及360,655平方米，而AEC項目分為五期進行發展。於二零一九年年報日期，第一期涵蓋四座公寓大樓(包括部分零售)，而佔可供出售總建築面積約33,081平方米正進行施工，並預期於二零二零年十一月竣工。第二期至第五期用作銷售之總建築面積約319,415平方米，預期於二零二四年三月竣工。

通興收購事項已於二零二零年三月完成，其後，通興及保鋒成為本公司之間接全資附屬公司。於AEC完成事項後，通興及保鋒之財務業績已併入餘下集團之財務報表，然而廣州項目公司之財務業績根據適用會計準則並無綜合入賬至餘下集團而是以權益法作為一間合營企業入賬。

通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告。

## 二零一八財政年度

### 財務回顧

#### 收入

於二零一八財政年度，餘下集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。餘下集團於二零一八財政年度的總收入約2,704,796,000港元(二零一七財政年度：2,766,510,000港元)，與二零一七財政年度相比輕微減少約2.2%。

於二零一八財政年度之物業銷售收入約2,527,991,000港元(二零一七財政年度：2,262,085,000港元)。該增加主要由於與二零一七財政年度已交付物業相比，二零一八財政年度已交付物業的平均售價增加所致。

餘下集團於二零一八財政年度租賃收入較二零一七財政年度錄得17.6%的增長。租金收入由二零一七財政年度約139,992,000港元增加至二零一八財政年度約164,690,000港元，主要是由於餘下集團於二零一八財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。

於二零一八財政年度，項目管理服務為餘下集團總收入貢獻約12,115,000港元(二零一七財政年度：364,433,000港元)。於二零一八財政年度，由於會計政策之變動及採納香港財務報告準則第9號(「香港財務報告準則第9號」)，與若干項目管理服務協議相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產。於二零一八財政年度，相關項目管理服務協議之收入列賬作按公平值計入損益之金融資產之公平值變動。

### 毛利及毛利率

於二零一八財政年度，餘下集團錄得毛利約1,087,787,000港元(二零一七財政年度：1,018,289,000港元)。餘下集團物業開發分部毛利約910,982,000港元(二零一七財政年度：515,100,000港元)，較二零一七財政年度增加76.9%。增長乃主要由於二零一八財政年度交付之物業之建築面積及平均售價較於二零一七財政年度交付之物業為高所致。

### 投資物業之公平值收益淨額

於二零一八財政年度，餘下集團錄得投資物業之公平值收益淨額約279,009,000港元(二零一七財政年度：43,100,000港元)，較二零一七財政年度增加547.4%。投資物業於二零一八財政年度之公平值收益淨額主要由於餘下集團於地中海酒店、珠控國際中心及位於花城御景花園之商業綜合大樓投資物業之市值持續上升所致。

### 其他收入及收益

餘下集團之其他收入及收益由二零一七財政年度約397,544,000港元增加至二零一八財政年度約468,528,000港元。該增加乃主要由於於二零一八財政年度賺取的利息收入較二零一七財政年度增加所致。

### 行政費用及銷售及營銷成本

餘下集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一七財政年度約218,620,000港元增加至二零一八財政年度約338,113,000港元。該增加主要是由於二零一八財政年度行政費用的整體增加，包括(i)僱員人數增加導致員工成本增加；及(ii)潛在項目盡職調查之應付專業費用以及再融資安排及結算費用增加所致。

### 其他開支

餘下集團之其他開支由二零一七財政年度約32,690,000港元增加至二零一八財政年度約158,807,000港元。該增加主要是由於二零一八財政年度，人民幣兌港元貶值導致的匯兌虧損及其他應收款項與按金的減值虧損所致。

#### 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動

於二零一八財政年度，由於會計政策之變動及餘下集團採納香港財務報告準則第9號，與若干項目管理服務協議（據此餘下集團同意就物業項目發展提供資金及管理服務）相關之貿易及其他應收款項被重新分類為按公平值計入損益之金融資產，導致於二零一八財政年度相關項目管理服務協議之收入約459,600,000港元獲確認為按公平值計入損益之金融資產之公平值變動（二零一七財政年度：無）。

#### 應佔一間聯營公司虧損

於二零一八財政年度，應佔一間聯營公司虧損約為12,760,000港元（二零一七財政年度：無），指餘下集團自二零一八年十月三十一日（即銀建成為本公司之聯營公司當日）起至二零一八年十二月三十一日期間應佔其聯營公司銀建的虧損。

#### 融資成本

於二零一八財政年度，融資成本約1,248,810,000港元（二零一七財政年度：939,346,000港元），為二零一八財政年度發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本增加主要由於本公司於二零一七財政年度最後一個季度發行本金總額50,000,000美元的優先有抵押有擔保票據及餘下集團於二零一八財政年度之銀行及其他借款增加所致。

#### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項。於二零一八財政年度，企業所得稅約214,696,000港元（二零一七財政年度：222,155,000港元）、土地增值稅約105,680,000港元（二零一七財政年度：60,961,000港元）及遞延稅項約128,242,000港元（二零一七財政年度：遞延稅項抵免45,403,000港元）入賬列作餘下集團之所得稅開支總額為約448,618,000港元（二零一七財政年度：237,713,000港元）。於二零一八財政年度之所得稅開支總額增加乃主要由於下列各項之淨影響所致：(i)與二零一七財政年度所產生者相比，於二零一八財政年度產生之可扣稅開支增加；(ii)與二零一七財政年度相比，於二零一八財政年度計提之遞延稅項撥備增加；及(iii)與二零一七財政年度所產生者相比，於二零一八財政年度產生之母須繳納所得稅之收入減少。

*本年度溢利*

餘下集團於二零一八財政年度的年度溢利約為87,816,000港元(二零一七財政年度：145,438,000港元)，與二零一七財政年度相比減少約39.6%。溢利減少乃主要由於下列各項之綜合影響所致：(i)二零一八財政年度確認之分佔一間聯營公司之虧損約12,760,000港元(二零一七財政年度：無)；(ii)二零一八財政年度確認之其他開支增加至約158,807,000港元(二零一七財政年度：32,690,000港元)；(iii)餘下集團於二零一八財政年度所產生之融資成本增加至約1,248,810,000港元(二零一七財政年度：939,346,000港元)；及(iv)餘下集團於二零一八財政年度產生之所得稅開支增加至約448,618,000港元(二零一七財政年度：237,713,000港元)，惟部分被下列兩項所抵銷：(1)二零一八財政年度確認之投資物業之公平值收益淨額增加至約279,009,000港元(二零一七財政年度：43,100,000港元)；及(2)二零一八財政年度確認按公平值計入損益之金融資產之公平值變動約459,600,000港元(二零一七財政年度：無)。

*庫務及資金政策*

餘下集團對其庫務及資金政策取態審慎。於二零一八財政年度，餘下集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與餘下集團業務直接相關的風險管理及交易。

*現金水平*

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約6,993,073,000港元(二零一七年十二月三十一日：4,575,317,000港元)。餘下集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元及港元計值。

*借款、集團資產抵押及資產負債比率*

餘下集團的銀行及其他借款包括以下各項：

|            | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 — 有抵押 | 5,661,378               | 1,261,612               |
| 優先票據 — 有抵押 | 3,551,193               | 3,477,499               |
| 其他借款 — 有抵押 | 9,712,584               | 6,423,192               |
| 其他借款 — 無抵押 | 220,000                 | —                       |
|            | <u>19,145,155</u>       | <u>11,162,303</u>       |

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；及(iii)其他借款(包括信託貸款、孖展貸款及一項定期貸款融資)。優先票據及其他借款乃按介乎7.51%至12.4%(二零一七年十二月三十一日：8%至11%)之固定利率計息，以及約89.6%的銀行貸款乃按介乎5.27%至11.0%(二零一七年十二月三十一日：6.18%至9.5%)之固定利率計息，而餘下10.4%的銀行貸款則按浮動利率計息。
- (b) 餘下集團資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)除以餘下集團資本總值(權益總值加債務淨額)計算。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團資產負債比率為64%(二零一七年十二月三十一日：56%)。
- (c) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還有抵押銀行貸款約5,661,400,000港元，由下列各項抵押作擔保：(i)餘下集團投資物業；及(ii)餘下集團發展中物業及完成待售物業。有抵押銀行貸款包括(1)於二零一九年一月到期之本金額為33,000,000美元之銀行貸款；(2)於二零一九年十二月最後到期之本金額為336,500,000港元之循環銀行貸款；(3)須於三年內分期償還之本金額為人民幣120,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(4)須於四年內分期償還之本金額為人民幣127,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十二月到期)；(5)於二零二零年七月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(6)於二零一九年八月到期之本金額為人民幣833,500,000元之銀行貸款；(7)於二零一九年九月到期之本金額為人民幣750,000,000元之銀行貸款；(8)須於25個月內分期償還之本金額為人民幣340,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零一九年九月到期)；(9)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣800,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二零年三月到期)；(10)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣500,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十月到期)；及(11)須於三年內分期償還之本金額為人民幣300,000,000元之銀行貸款(最後一期於二零二一年十一月到期)。
- (d) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有尚未償還於二零一六年發行的有抵押優先擔保票據(「二零一六年優先票據」)之本金總額為410,000,000美元(相當於約3,171,000,000港元)(其中包括本金額為190,000,000美元(相當於約1,482,000,000港元)及本金額為220,000,000美元(相當於約1,716,000,000港元)分別於二零一九年八月三日及二零一九年九月二十二日到期)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之3,021,112,000股股份；(ii)本公司附屬公司，即靄德、嘉鋒、誠昌、毅

冠有限公司(「毅冠」)、達東、冠恒、惠豐、利博控股有限公司(「利博」)、寶豪國際、盈信國際、速溢有限公司(「速溢」)、智博、通利、泰恒及雅豪投資之100%股本權益；(iii)由融德、南興、珠光集團、靄德、嘉鋒、誠昌、毅冠、達東、冠恒、惠豐、利博、寶豪國際、盈信國際、速溢、智博、通利、泰恒及雅豪投資簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

- (e) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有尚未償還之二零一七年優先票據之本金額為50,000,000美元(相當於約380,200,000港元)(於二零一九年十二月十二日到期)。第一批二零一七年優先票據本金額50,000,000美元由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之100,000,000股股份；(ii)本公司附屬公司，即榮浩、創豪及愉興之100%股本權益；(iii)由融德、南興、榮浩及創豪簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶淞先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。於二零一八年十二月三十一日及截至二零一八年年報日期，第二批二零一七年優先票據尚未發行。
- (f) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還有抵押其他借款約9,712,600,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)餘下集團發展中待售物業及完成待售物業；(ii)餘下集團分類為預付土地租賃款項之土地使用權；(iii)餘下集團之投資物業；(iv)本公司之附屬公司東港、潤啟房地產及御盈之全部股本權益；(v)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vi)由執行董事朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之擔保；(vii)融德擁有之320,000,000股股份；及(viii)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。有抵押其他借款包括：(1)須於五年內分期償還之本金額為人民幣2,550,000,000元之貸款(最後一期於二零二二年十二月到期)；(2)於二零一九年十一月到期之本金額為人民幣551,000,000元之貸款；(3)於二零一九年四月到期之本金額為人民幣636,000,000元之貸款；(4)須於三年內分期償還之本金額為人民幣1,104,300,000元之貸款(最後一期於二零二零年七月到期)；(5)須於兩年內分期償還之本金額為人民幣629,600,000元之貸款(最後一期於二零二零年一月到期)；(6)於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；(7)須於三年內分期償還之本金額為人民幣280,000,000元之貸款(最後一期於二零二一年一月到期)；(8)於二零二一年七月到期之本金額為人民幣1,200,000,000元之貸款；及(9)於二零一九年十月到期之本金額分別為550,000,000港元及500,000,000港元之貸款。

- (g) 於二零一八年十二月三十一日，餘下集團有尚未償還無抵押其他借款220,000,000港元。無抵押其他借款包括：(1)於二零一九年三月到期之本金額為20,000,000港元之貸款；及(2)於二零一九年十一月到期之本金額為200,000,000港元之貸款。

#### 發行永續資本證券

於二零一八年十月二十九日，本公司向融德(本公司之控股股東)按分派年利率6%發行本金總額為800,000,000港元之永續資本證券(「**永續證券**」)。永續證券無固定贖回日期，本公司可選擇於其發行後任何時間隨時及不時贖回全部或部分永續證券。儘管本公司須每六個月作出分派付款，但本公司可自行決定選擇延期全部或部分任何分派(包括任何逾期分派)至下一個分派付款日期。發行永續證券之所得款項用於為餘下集團的企業資金需求提供融資。

#### 發行認購股份

於二零一八年十一月二十六日，本公司與融德(本公司之控股股東)訂立認購協議(「**認購協議**」)，據此，本公司有條件同意配發及發行，而融德有條件同意認購770,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份1.30港元。認購價較(i)股份於最後交易日於聯交所報收市價每股1.39港元折讓約6.5%；(ii)股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日之平均收市價每股1.41港元折讓約7.8%；(iii)股份於緊接最後交易日(包括該日)前最後10個連續交易日之平均收市價每股1.43港元折讓約9.1%；及(iv)於二零一七年十二月三十一日本公司經審核每股資產淨值約0.81港元溢價約60.5%

認購事項之完成須待以下先決條件獲達成後，方告作實：

- (i) 獨立股東於本公司股東特別大會上通過決議案，以批准認購協議及據此擬進行之交易，包括向董事授出特別授權以配發及發行該等認購股份；
- (ii) 二零一六年優先票據及二零一七年優先票據之持有人已發出有關認購協議之書面同意；
- (iii) 聯交所上市委員會批准所有該等認購股份上市及買賣；及

- (iv) 除上文條件(ii)及(iii)外，本公司亦已就認購協議及／或其項下擬進行之交易取得一切必要同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免(包括但不限於香港證券及期貨事務監察委員會、聯交所或任何其他第三方(如適用)所規定者)，且有關同意、許可、批准、登記、備案、通告、確認、授權或豁免並無撤回或撤銷。

認購事項為餘下集團集資之良機，可藉此加強資本基礎，改善財務狀況，以支持其發展現有物業開發業務，其為資本密集業務。

待上文所載先決條件均獲達成後，認購事項於二零一九年一月二日落實完成，屆時770,000,000股股份已由融德按每股認購股份1.30港元之認購價成功認購。本公司自認購事項收取之所得款項總淨額約1,000,500,000港元，由本集團擬用於償還其銀行及其他借款。

### 財務擔保合約

餘下集團為餘下集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

|                               | 二零一八年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 就授予餘下集團物業買方之按揭融資額度<br>向銀行提供擔保 | 3,313,578               | 2,682,760               |

餘下集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得)；或(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，餘下集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。

## 匯率

於二零一八財政年度，除部份交易以港元及美元計算外，餘下集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟狀況改變等因素之影響。於二零一八財政年度，餘下集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，餘下集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，預期餘下集團於二零一九財政年度之資本開支將透過其內部資源以現金結清。有關餘下集團於二零一八年十二月三十一日之資本及其他承擔之詳情，請參閱二零一八年年報所載本公司於二零一八財政年度之綜合財務報表附註附註41。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團共僱用332名員工於香港及中國工作(二零一七年十二月三十一日：248名)。於二零一八財政年度，餘下集團的整體員工成本約為103,900,000港元(二零一七財政年度：67,600,000港元)。餘下集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

餘下集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零一八財政年度，餘下集團為合資格僱員提供內部培訓，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零一八財政年度，餘下集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。於二零一八財政年度，餘下集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為餘下集團工作多年。

## 業務回顧

於二零一八財政年度，中國的國家政策環境及執行力度對於各線城市的房地產行業影響越來越趨同。於二零一八財政年度，房貸及限購政策繼續嚴格執行，且限制條件愈發複雜。各有關部門聯合檢查頻密，特別重點對限價、購房資格等的檢查，影響各線城市的物業發展商現場銷售管理及簽約，亦引發中國房地產市場的普遍觀望。此外，中國資金市場銀根緊缺，各物業發展商的快周轉、快回籠動作極快，並不惜以直接降價進行銷售。

餘下集團已從不同渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開拍賣、城市舊改項目、一級開發、與房地產項目公司合作及收購房地產項目公司。於二零一八財政年度，餘下集團已訂立一份協議，以收購廣州珠光置業有限公司（「廣州珠光置業」）之100%股本權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約830,000,000港元）（待作出調整）。廣州珠光置業持有花城御景花園，為一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城名為「花城御景花園」（前稱「珠江新城御景」）之發展項目，建築面積為約109,113平方米。有關收購事項已於二零一八年七月完成，其後，廣州珠光置業成為本公司之間接全資附屬公司。

於二零一八財政年度，餘下集團完成收購銀建（一間股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：0171），已發行股本中約29.56%之權益，總代價為約2,058,415,000港元，其後銀建成為本公司之聯營公司。

## 物業發展及銷售

於二零一八財政年度，餘下集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線城市及主要二線城市，完成合約銷售額約2,537,703,000港元及已售合約建築面積約202,874平方米，較二零一七財政年度分別減少約10.7%及28.5%。

### 土地儲備

餘下集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐餘下集團於未來至少三至五年之自身發展需求。餘下集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於二零一八財政年度，餘下集團完成收購廣州珠光置業之100%股本權益，從而間接擁有了花城御景花園（一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目，屬於餘下集團之可供發展建築面積約109,113平方米）之權益。該收購事項之進一步詳情載於本附錄一「7. 餘下集團之管理層討論及分析—二零一八財政年度」一節所載「重大收購及出售事項」分節(c)段。

### 物業投資

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團擁有(1)位於中國廣州市天河區天河路518號地中海酒店之建築面積約18,184平方米(二零一七年十二月三十一日：18,184平方米)之若干樓層；(2)建築面積約43,918平方米(二零一七年十二月三十一日：43,918平方米)之珠控國際中心；(3)位於花城御景花園之商業綜合大樓建築面積約30,604平方米(二零一七年十二月三十一日：無)之若干樓層；及(4)建築面積約14,310平方米(二零一七年十二月三十一日：6,029平方米)的若干商業物業作為投資物業。於二零一八財政年度，地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，租金收入總額約為164,690,000港元，與二零一七財政年度約139,992,000港元相比增長約17.6%。餘下集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。

### 項目管理服務

於二零一八財政年度，餘下集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，餘下集團有權獲取項目管理服務收入，該收入使餘下集團增加了收入來源。於二零一八財政年度，餘下集團錄得項目管理服務分部業績約471,715,000港元，而二零一七財政年度則錄得約364,433,000港元。

### 重大投資

於二零一八年十二月三十一日，餘下集團於一間聯營公司銀建(其股份於聯交所主板上市，股份代號：00171)之投資乃唯一佔餘下集團資產總值5%或以上之餘下集團所持重大投資。於二零一八年十二月三十一日，餘下集團持有銀建681,240,022股普通股，佔銀建股權之29.56%，乃由餘下集團於二零一八財政年度以現金代價合共約2,058,415,000港元購入。銀建集團於二零一八財政年度主要從事物業投資及買賣石油化工產品及提供分包服務。於二零一八年十二月三十一日，有關投資之賬面值為2,080,210,000港元，佔餘下集團於二零一八年十二月三十一日之資產總值約5.81%。於二零一八財政年度，餘下集團並無從有關投資收取股息收入並錄得應佔投資溢利約12,760,000港元。根據銀建之二零一八財政年度年報，為擴大其於石油化工產品生產方面之現有投資規模，銀建集團於二零一八年第四季已開始在中國泰州併購及重組其兩間營運實體。估計有關併購及重組完成後將可提升銀城集團之石油化工產品之生產效益及效率。餘下集團將繼續持有該投資作長期投資。

### 重大收購及出售事項

於二零一八財政年度，餘下集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河逸景(作為買方，「**香河買方**」)、佟德新及佟德珉(作為賣方，統稱「**香河賣方**」)與香河金港房地產開發有限公司(作為目標公司，「**香河目標**」)訂立股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)，內容有關以總代價人民幣1,700,000,000元(相當於約2,105,960,000港元)買賣香河目標之全部股權(「**香河收購事項**」)。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河豪捷貿易有限公司(「**廊坊香河**」)、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議(統稱「**進一步補充協議**」)修訂及補充。

於二零一八年六月二十九日，香河買方、廊坊香河、香河賣方、香河目標、廣東珠光集團及香河潤發房地產開發有限公司（「**香河潤發**」）訂立一份轉讓協議，據此，訂約各方同意（其中包括）(i) 香河買方及廊坊香河須將彼等於股權轉讓協議及進一步補充協議（統稱「**原有協議**」）項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元（即相當於香河買方根據股權轉讓協議向香河賣方支付之按金金額）（「**香河轉讓事項**」）；及(ii) 於香河轉讓事項後，香河買方及廊坊香河將不再享有原有協議項下之任何權利及不再履行彼等於原有協議項下之所有責任及負債。

香河收購事項及香河轉讓事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月十二日及二零一八年六月二十九日之公告。

- (b) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興（作為買方）、荃興（作為賣方）與張先生（作為擔保人，「**通興擔保人**」）訂立通興買賣協議（該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日、二零一八年八月二日及二零一八年十二月二十八日之補充協議（統稱「**通興補充協議**」）修訂及補充），內容有關第一次通興收購事項。本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准通興買賣協議（經通興補充協議修訂及補充）及其項下擬進行之交易。倘完成第一次通興收購事項（須待先決條件（包括取得股東批准）獲達成），通興將成為本公司之間接全資附屬公司。

第一次通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日及二零一八年十二月二十八日之公告。

- (c) 於二零一八年六月二十四日，本公司之全資附屬公司廣州御德投資有限公司（「**廣州御德**」，作為買方）與廣東珠光集團（作為賣方）就收購廣州珠光置業之100%股本權益（「**廣東銷售權益**」）（「**廣東珠光收購事項**」）訂立協議（「**廣東珠光買賣協議**」）。根據廣東珠光買賣協議，廣州御德已有條件同意收購及廣東珠光集團已有條件同意出售廣東銷售權益，代價為人民幣700,000,000元（相當於約830,000,000港元）（待作出調整）。

廣州珠光置業持有廣州舜吉實業有限公司(「廣州舜吉」)之100%股本權益，而廣州舜吉持有「花城御景花園」，一個位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城之發展項目(「發展項目」)之權益。

發展項目預期於二零二零年十二月前後完成，包括由13棟住宅及商業大樓組成之商住綜合發展項目，以及建於其上之配套設施及停車場。發展項目建於或擬建於總佔地面積約60,237平方米及建築面積約為433,015平方米之三幅土地上。發展項目約109,113平方米將於廣東珠光收購事項完成後屬於廣州舜吉之建築面積中，約48,044平方米之建築面積屬於在發展項目三幅土地其中一幅上開發之包括停車場、住宅大樓、購物中心及辦公室物業在內之商住綜合大樓，及約61,069平方米之建築面積屬於將在發展項目另一幅土地上開發之包括購物中心及辦公室物業在內之商業綜合大樓。

廣東珠光收購事項已於二零一八年七月完成。之後，廣州珠光置業已成為本公司之間接全資附屬公司。有關廣東珠光收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年六月二十四日的公告。

- (d) 於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與中廣核國際有限公司(作為賣方)(「賣方A」)訂立買賣協議(「買賣協議A」)(經本公司及賣方A訂立的日期為二零一八年九月二十六日的補充協議修訂及補充)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方A有條件同意出售銀建已發行股本中364,140,000股普通股(「銀建股份」)之合法及實益權益，佔二零一八年六月二十九日銀建已發行股本總額之約15.80%，代價為1,121,551,200港元(「銀建收購事項A」)。

於二零一八年六月二十九日，本公司(作為買方)與銀建集團有限公司(作為賣方)(「賣方B」)及高建民(作為賣方B的擔保人(「賣方B擔保人」))訂立買賣協議(「買賣協議B」)經本公司、賣方B及賣方B擔保人訂立的日期為二零一八年九月二十六日的補充協議修訂及補充)，據此，本公司(或其任何附屬公司)有條件同意收購及賣方B有條件同意出售291,220,022股銀建股份之合法及實益權益，佔二零一八年六月二十九日銀建已發行股本總額之約12.64%，代價為896,957,668港元(「銀建收購事項B」)，連同銀建收購事項A統稱為「銀建收購事項」。

銀建為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：0171）。於二零一八年六月二十九日，銀建及其附屬公司主要從事投資控股、物業租賃以及石油化工產品生產及銷售和提供加工服務。

銀建收購事項已於二零一八年十月三十一日完成。於銀建收購事項完成後以及本公司於訂立買賣協議A及買賣協議B後收購25,880,000股銀建股份完成後，本公司成為銀建之單一最大股東，持有681,240,022股銀建股份之權益（佔銀建已發行股本總額之約29.56%）。銀建收購事項之詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日、二零一八年十月三十一日之公告及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函。

- (e) 於二零一八年十二月二十五日，本公司之一間全資附屬公司廣州珠光置業（作為買方）與廣州秀苑房地產有限公司（「秀苑」，作為賣方）就廣州御盈房地產有限公司（「御盈」）之註冊資本人民幣48,000,000元（「御盈銷售權益」）收購事項（「御盈收購事項」）訂立買賣協議（「御盈買賣協議」）。根據御盈買賣協議，廣州珠光置業同意購買及秀苑同意出售御盈銷售權益（即御盈之30%股本權益），代價為人民幣240,000,000元（相當於約270,000,000港元）。

緊接御盈收購事項完成前，御盈為本公司之一間非全資附屬公司，其中其70%股本權益由餘下集團擁有，而餘下30%股本權益則由秀苑擁有。御盈收購事項已於二零一八年十二月二十六日完成。之後，御盈已成為本公司之間接全資附屬公司。有關御盈收購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十二月二十七日的公告。

## 二零一七財政年度

### 財務回顧

#### 收入

於二零一七財政年度，餘下集團的收入包括物業銷售收入、租賃收入及項目管理服務收入。餘下集團二零一七財政年度的總收入約2,766,510,000港元(二零一六年：1,908,153,000港元)，較截至二零一六年十二月三十一日止財政年度(「二零一六財政年度」)增加45%。二零一七財政年度之物業銷售收入約2,262,085,000港元(二零一六年：1,401,812,000港元)，較二零一六財政年度增加61%。餘下集團於二零一七財政年度租賃收入較二零一六財政年度錄得38%增長。租金收入由二零一六財政年度約101,720,000港元增加至二零一七財政年度約139,992,000港元，主要是由於餘下集團於二零一七財政年度已出租的投資物業建築面積增加所致。餘下集團於二零一七財政年度已出租的總建築面積約61,530平方米(二零一六年：58,139平方米)，較二零一六財政年度增加6%。於二零一七財政年度，項目管理服務為餘下集團總收入貢獻約364,433,000港元(二零一六年：383,203,000港元)，為餘下集團自二零一四年以來開發的新收入來源。

#### 毛利及毛利率

於二零一七財政年度，餘下集團錄得毛利約1,018,289,000港元(二零一六年：669,658,000港元)。餘下集團物業開發分部毛利約515,100,000港元(二零一六年：182,878,000港元)，較二零一六財政年度增加182%。增長乃主要由於二零一七財政年度交付之物業之建築面積及平均售價較於二零一六財政年度交付之物業為高所致。

#### 投資及其他收入

於二零一七財政年度，餘下集團之投資及其他收入減少至約111,616,000港元(二零一六年：155,539,000港元)，主要由於餘下集團持有之金融產品及餘下集團其他應收款項所得利息收入較二零一六財政年度減少所致。

### 投資物業之公平值收益淨額

於二零一七財政年度，餘下集團錄得投資物業之公平值收益淨額約43,100,000港元(二零一六年：309,337,000港元)，較二零一六財政年度減少86%。由於二零一七財政年度中國房地產市場更加穩健，餘下集團持有之投資物業於二零一七財政年度錄得增幅不大的資本增值。

### 其他收益淨額

其他收益淨額由二零一六財政年度之收益約125,989,000港元增加至二零一七財政年度之收益約253,238,000港元，主要由於人民幣於二零一七財政年度升值導致匯兌收益大幅增加所致。

### 行政費用及銷售及營銷成本

餘下集團的行政費用及銷售及營銷成本由二零一六財政年度約214,963,000港元增加至二零一七財政年度約218,620,000港元。這主要是由於餘下集團促銷之營銷成本增加，有關增加被餘下集團於二零一七財政年度執行之成本控制措施所抵銷。

### 融資成本淨額

於二零一七財政年度，融資成本淨額約939,346,000港元(二零一六年：798,796,000港元)，為二零一七財政年度發生的利息開支減去資本化至開發成本的利息開支。融資成本淨額增加主要由於(i)撥作資本之利息因若干項目竣工而由二零一六財政年度之約281,913,000港元減少至二零一七財政年度之約97,498,000港元；及(ii)餘下集團於二零一七財政年度之借貸增加所致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅和土地增值稅。於二零一七財政年度，企業所得稅約169,854,000港元(二零一六年：273,092,000港元)及土地增值稅約67,859,000港元(二零一六年：153,104,000港元)令餘下集團所得稅總額為約237,713,000港元(二零一六年：426,196,000港元)。於二零一七財政年度所得稅開支總額減少乃主要由於投資物業之公平值收益低於二零一六財政年度，導致二零一七財政年度作出之企業所得稅及土地增值稅撥備之遞延所得稅相應減少。

*庫務及資金政策*

餘下集團對其庫務及資金政策取態審慎。於二零一七財政年度，餘下集團須對融資及籌資業務進行有效地集中管理及監督，致力於與餘下集團業務直接相關的風險管理及交易。

*現金水平*

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團之銀行及現金結餘(包括受限制現金及初始期限超過三個月之定期存款)約4,575,317,000港元(二零一六年十二月三十一日：4,999,639,000港元)。餘下集團之現金及現金等值項目主要以人民幣、美元及港元計值。

*借款、集團資產抵押及資產負債比率*

餘下集團的銀行及其他借款包括以下各項：

|            | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| 銀行貸款 — 有抵押 | 1,261,612               | 317,231                 |
| 優先票據 — 有抵押 | 3,477,499               | 3,013,591               |
| 其他借款 — 有抵押 | 6,423,192               | 4,453,564               |
|            | 11,162,303              | 7,784,386               |

(a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行及其他借款乃由以下各項擔保：(i) 投資物業之抵押；(ii) 土地使用權之抵押；(iii) 發展中物業之抵押；(iv) 完成待售物業之抵押；(v) 餘下集團若干附屬公司之全部已發行股本之抵押；(vi) 本公司、若干附屬公司、關聯方及本公司控股股東作出之企業擔保；(vii) 董事廖騰佳先生、朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)及朱沐之先生(又名朱拉伊先生)簽立之擔保；(viii) 本公司控股股東實益擁有之本公司普通股3,121,112,000股之抵押；及(ix) 由香河珠光房地產開發有限公司提供之資產之抵押。

(b) 餘下集團資產負債比例按債務淨額(計息借款總額扣除現金及現金等值項目、初始期限超過三個月之定期存款以及受限制現金)除以餘下集團資本總值計算。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團資產負債比率為56%(二零一六年：37%)。

- (c) 於二零一七年十二月三十一日，借款總額之融資來源包括(i)銀行貸款；(ii)優先票據；及(iii)其他借款(包括信託貸款)。優先票據及其他借款乃按固定利率計息，以及銀行貸款乃按固定利率及浮動利率計息。於二零一七年十二月三十一日，餘下集團的銀行信貸融資額度已悉數動用。倘餘下集團取得新項目及若干條件獲達成，銀行及其他財務機構將向餘下集團提供無承諾信貸融資。

### 財務擔保合約

餘下集團為餘下集團物業之買方安排按揭貸款而獲若干銀行授予的按揭融資額度提供以下擔保：

|                               | 二零一七年<br>十二月三十一日<br>千港元 | 二零一六年<br>十二月三十一日<br>千港元 |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 就授予餘下集團物業買方之按揭融資額度<br>向銀行提供擔保 | 2,682,760               | 1,760,359               |

餘下集團已為其物業單位的若干買方安排銀行融資，並擔保該等買方履行償還責任。該等擔保於下列較早時間解除：(i)簽發房地產所有權證(通常在擔保登記完成後平均兩至三年期間內可取得)；或(ii)物業買方全數清償按揭貸款。

根據擔保之條款，倘該等買方拖欠支付按揭，餘下集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款，且餘下集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。餘下集團的擔保期自授出按揭當日開始。董事認為財務擔保之公平值並不重大。

## 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，預期餘下集團於二零一八財政年度之資本開支將透過其內部資源以現金結清。有關餘下集團於二零一七年十二月三十一日之資本及其他承擔之詳情，請參閱二零一七年年報所載本公司於二零一七財政年度之綜合財務報表附註附註35。

## 匯率

於二零一七財政年度，除部份交易以港元及美元計算外，餘下集團絕大部份業務均以人民幣計算。人民幣兌換港元、美元或其他外幣乃按中國人民銀行所定之匯率進行。人民幣兌港元、美元及其他外幣之價值或會波動，並受中國政治及經濟條件改變等因素之影響。於二零一七財政年度，餘下集團並無採納任何金融工具作為對沖用途。然而，餘下集團將會不斷評估其面對之外匯風險，從而決定應對可能產生之外匯風險之對沖政策。

## 僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，餘下集團共僱用248名員工於香港及中國工作(二零一六年十二月三十一日：176名)。餘下集團僱員之薪酬乃按照其各自工作性質、市況、個人表現及資歷而釐定。其他員工福利包括年終花紅及退休福利。董事之薪酬乃根據其資歷、經驗、職務、職責、本公司薪酬政策及現行市況釐定。

餘下集團鼓勵僱員透過指導及進修持續學習。於二零一七財政年度，餘下集團為合資格僱員提供內部培訓，包括「開發特色小鎮業務模式」培訓、會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

於二零一七財政年度，餘下集團並無經歷任何與僱員有關之重大問題，亦無因員工紀律問題而使營運中斷，亦無經歷任何招聘及挽留資深僱員之困難。於二零一七財政年度，餘下集團與其僱員維持良好關係。大部份高級管理層已為餘下集團工作多年。

## 業務回顧

於二零一七財政年度，中國經濟總體穩中有進、穩中向好。經濟活力、動力和潛力不斷釋放，穩定性、協調性和可持續性明顯增強。於二零一七財政年度，中國GDP同比上升6.9%，實現中高速增长。

中國房地產行業亦逐步進入穩步發展的新階段。為不斷規範和積極引導中國房地產行業發展，政府深化調控政策，增加房地產供應，供應結構優化，採取因城施策去庫存政策以加強房地產市場的調控，防止房地產市場因過度投機需求而明顯波動。同時，中國政府已實施緊密銜接的房地產市場短期調控及長效機制。政府已建立穩定的長效機制，以推動房地產行業的發展，以促進房地產市場的持續穩定健康發展。

根據國家統計局數據顯示，二零一七財政年度中國商品房銷售面積和金額持續增長。於二零一七財政年度，全國商品房銷售面積為169,408萬平方米，同比增長7.7%，全國商品房銷售額為人民幣133,701億元，同比增長13.7%。同時，商品房待售面積繼續減少。於二零一七財政年度年底，全國商品房待售面積為58,923萬平方米，同比下降15.3%，體現了中國房地產行業更趨穩健，去庫存政策成效明顯。

## 物業發展及銷售

於二零一七財政年度，餘下集團繼續著眼於住房需求可能增長的中國一線城市及主要二線城市，完成合約銷售額約2,915,212,000港元及已售合約建築面積約284,965平方米，較二零一六財政年度分別增長約16%及14%。

### 土地儲備

餘下集團之策略為維持充足之土地儲備組合，以確保足以支撐餘下集團於未來至少三至五年之自身發展需求。餘下集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業開發項目。於二零一七財政年度，餘下集團已完成收購從化一幅土地（可供發展建築面積約73,942平方米），及進行兩項於二零一七年十二月三十一日尚未完成之收購事項（其進一步詳情載於本附錄「7. 餘下集團之管理層討論及分析—二零一七財政年度」一節所載「重大收購及出售事項」分節(b)及(c)段），該兩項收購事項涉及之土地分別位於廣州及河北香河縣，佔地面積分別約為107,400平方米及89,878平方米。於二零一七年年報日期，餘下集團已訂立若干不具法律約束力之諒解備忘錄，以收購位於廣州市、深圳市及若干中國二線城市之土地。

### 物業投資

於二零一七年年報日期，餘下集團擁有位於中國廣州市天河區天河路518號地中海酒店之建築面積約18,184平方米之若干樓層、建築面積約43,918平方米之珠控國際中心及建築面積約6,029平方米的若干商業物業作為投資物業。地中海酒店、珠控國際中心及商業物業已部分租出，於二零一七財政年度，租金收入總額約為139,992,000港元（二零一六年：101,720,000港元），較二零一六財政年度增加38%。餘下集團現有投資物業擬持作中長期投資用途。

### 項目管理服務

於二零一七財政年度，餘下集團向客戶提供撥資及項目管理服務。根據與該等客戶訂立的委託建設及項目管理服務協議之條款，餘下集團有權獲取項目管理服務收入，使餘下集團增加了收入來源。於二零一七財政年度，餘下集團確認項目管理服務收入約364,433,000港元（二零一六年：約383,203,000港元）。

### 重大收購及出售事項

於二零一七財政年度，餘下集團已訂立下列合約：

- (a) 於二零一七年一月三日，本公司間接全資附屬公司榮浩與兩名獨立第三方訂立股權轉讓協議，據此，榮浩已同意收購廣州振超房地產開發有限公司（「廣州振超」）之100%股權（「廣州振超收購事項」），總代價為人民幣55,000,000元（相當於約66,472,000港元）。廣州振超收購事項已於二零一七年一月十八日完成，完成後廣州振超成為本公司之全資附屬公司。廣州振超主要於中國從事物業發展。
- (b) 於二零一七年三月二十九日，本公司間接全資附屬公司香河買方（作為買方）、佟德新及佟德珉（作為賣方，統稱「香河賣方」）與香河目標（作為目標公司）訂立股權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣1,700,000,000元（相當於約2,105,960,000港元）買賣香河目標之全部股權（「香河收購事項」）。該協議經(i)香河買方、香河賣方及香河目標所訂立日期為二零一七年十二月二十九日之補充協議；及(ii)香河買方、本公司間接全資附屬公司廊坊香河、香河賣方、香河目標及廣東珠光集團所訂立日期為二零一八年三月九日之進一步補充協議修訂及補充。倘完成香河收購事項（須待先決條件（包括取得股東批准）獲達成），香河目標將成為本公司之間接全資附屬公司。香河收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日及二零一八年三月十二日之公告。

- (c) 於二零一七年六月二十三日，本公司全資附屬公司南興（作為買方）、荃興（作為賣方）與張先生（作為擔保人，「通興擔保人」）訂立買賣協議（「通興買賣協議」），內容有關第一次通興收購事項。該協議經南興、荃興及通興擔保人所訂立日期為二零一八年三月二十八日之補充協議修訂及補充。倘完成第一次通興收購事項（須待先決條件（包括取得股東批准）獲達成），通興將成為本公司之間接全資附屬公司。第一次通興收購事項之進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日及二零一八年三月二十八日之公告。

### 目標公司之未經審核財務資料

下文載列目標公司於二零一八年及二零一九年十二月三十一日之未經審核財務狀況表，以及目標公司自二零一八年八月十六日（註冊成立日期）至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核損益表、未經審核全面收益表、未經審核權益變動表及未經審核現金流量表以及解釋附註（「**未經審核財務資料**」）。

未經審核財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段以及載於未經審核財務資料附註2之編製基準編製，並由董事就出售事項僅為載入此通函而編製。

本公司核數師安永會計師事務所（執業會計師）已獲委聘，根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈之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之出售事項審閱財務資料」審閱載於本通函第II-2至II-7頁之未經審核財務資料。審閱所涉範圍遠小於根據香港審計準則進行審核之範圍，故此核數師未能保證可察覺可能在審核中識別之所有重大事宜。因此，核數師不發表審核意見。

根據有關審閱，核數師並無發現任何事宜，致令核數師相信未經審核財務資料並未在所有重大方面按照載於未經審核財務資料附註2之編製基準編製。

## 未經審核損益表

自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度

|          | 未經審核  |                                 |
|----------|---|---------------------------------|
|          | 自二零一八年<br>八月十六日<br>截至(註冊成立日期)<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>千港元 |
| 其他收入及收益  | 2   | —                               |
| 行政費用     | (11)  | (3)                             |
| 其他開支     | (45,958)  | (13,280)                        |
| 經營虧損     | (45,967)  | (13,283)                        |
| 融資成本     | (61,375)  | —                               |
| 本年度/期間虧損 | <u>(107,342)</u>  | <u>(13,283)</u>                 |

## 未經審核全面收益表

自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                         | 未經審核  |                                 |
|-------------------------|---|---------------------------------|
|                         | 自二零一八年<br>八月十六日<br>截至(註冊成立日期)<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | 至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>千港元 |
| 本年度／期間虧損                | (107,342)   | (13,283)                        |
| 本年度／期間其他全面收益            |   |                                 |
| 將不會於往後期間重新分類至損益的其他全面收益： |   |                                 |
| 換算呈列貨幣所產生的匯兌差額          | 2,218   | 472                             |
| 本年度／期間全面虧損總額            | <u>(105,124)</u>  | <u>(12,811)</u>                 |

## 未經審核財務狀況表

二零一八年及二零一九年十二月三十一日

|                    | 未經審核             |                 |
|--------------------|------------------|-----------------|
|                    | 二零一九年<br>千港元     | 二零一八年<br>千港元    |
| <b>流動資產</b>        |                  |                 |
| 應收同系附屬公司款項         | 669,832          | —               |
| 其他應收款項             | 2,766,616        | 511,840         |
| 現金及現金等值項目          | 20               | 12              |
| 流動資產總額             | <u>3,436,468</u> | <u>511,852</u>  |
| <b>流動負債</b>        |                  |                 |
| 應付同系附屬公司款項         | 2,879,214        | 524,663         |
| 計息其他借款             | 2,457            | —               |
| 流動負債總額             | <u>2,881,671</u> | <u>524,663</u>  |
| <b>流動資產／(負債)淨值</b> | <u>554,797</u>   | <u>(12,811)</u> |
| <b>非流動負債</b>       |                  |                 |
| 計息其他借款             | 672,732          | —               |
| 負債淨值               | <u>(117,935)</u> | <u>(12,811)</u> |
| <b>資產虧絀</b>        |                  |                 |
| 股本                 | —                | —               |
| 儲備                 | (117,935)        | (12,811)        |
| 資產虧絀總值             | <u>(117,935)</u> | <u>(12,811)</u> |

## 未經審核權益變動表

自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                             | 股本<br>千港元 | 匯兌波動儲備<br>千港元 | 累計虧損<br>千港元 | 資產虧絀總值<br>千港元 |
|-----------------------------|-----------|---------------|-------------|---------------|
| (未經審核)                      |           |               |             |               |
| 於二零一八年八月十六日(註冊成立日期)         | —         | —             | —           | —             |
| 本期間虧損                       | —         | —             | (13,283)    | (13,283)      |
| 本期間其他全面收益：                  |           |               |             |               |
| 換算呈列貨幣所產生的匯兌差額              | —         | 472           | —           | 472           |
| 本期間全面收益／(虧損)總額              | —         | 472           | (13,283)    | (12,811)      |
| 於二零一八年十二月三十一日及<br>二零一九年一月一日 | —         | 472           | (13,283)    | (12,811)      |
| 本年度虧損                       | —         | —             | (107,342)   | (107,342)     |
| 本年度其他全面收益：                  |           |               |             |               |
| 換算呈列貨幣所產生的匯兌差額              | —         | 2,218         | —           | 2,218         |
| 本年度全面收益／(虧損)總額              | —         | 2,218         | (107,342)   | (105,124)     |
| 於二零一九年十二月三十一日               | —         | 2,690         | (120,625)   | (117,935)     |

## 未經審核現金流量表

自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                      | 未經審核  |   |
|----------------------|---|---|
|                      | 自二零一八年<br>八月十六日<br>截至<br>二零一九年<br>十二月三十一日<br>止年度<br>千港元 | (註冊成立日期)<br>至二零一八年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>千港元 |
| <b>來自經營活動之現金流量</b>   |   |   |
| 除稅前虧損                | (107,342)   | (13,283)                                    |
| 就下列各項作出的調整：          |   |   |
| 融資成本                 | 61,375  | —   |
| 利息收入                 | (2)   | —   |
| 金融資產減值               | 45,958  | 13,280                                      |
|                      | <u>          </u>                                       | <u>          </u>                           |
| 經營業務所用之現金            | (11)  | (3)   |
| 已付利息                 | (55,897)  | —   |
|                      | <u>          </u>                                       | <u>          </u>                           |
| 經營活動所用現金流量淨額         | (55,908)  | (3)   |
| <b>來自投資活動之現金流量</b>   |   |   |
| 其他應收款項增加             | (2,353,590)   | (543,973)                                   |
| 向同系附屬公司墊款            | (682,151)   | —   |
| 已收利息                 | 2   | —   |
|                      | <u>          </u>                                       | <u>          </u>                           |
| 投資活動所用現金流量淨額         | (3,035,739)   | (543,973)                                   |
| <b>來自融資活動之現金流量</b>   |   |   |
| 其他借款所得款項             | 676,650   | —   |
| 來自同系附屬公司墊款           | 2,409,528   | 524,664                                     |
|                      | <u>          </u>                                       | <u>          </u>                           |
| 融資活動所得之現金流量淨額        | 3,086,178   | 524,664                                     |
| <b>現金及現金等值項目減少淨額</b> | (5,469)   | (19,312)                                    |
| 年／期初之現金及現金等值項目       | 12  | —   |
| 匯率變動影響淨額             | 5,477   | 19,324                                      |
|                      | <u>          </u>                                       | <u>          </u>                           |
| 年／期末之現金及現金等值項目       | <u>          20</u>                                     | <u>          12</u>                         |
| <b>現金及現金等值項目結餘分析</b> |   |   |
| 現金及銀行結餘              | <u>          20</u>                                     | <u>          12</u>                         |

**未經審核財務資料附註**

自二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度

**1. 一般資料**

目標公司為一間於中國註冊成立之有限公司，主要在中國從事提供業務服務。

**2. 未經審核財務資料之編製及呈報基準**

目標公司於二零一八年八月十六日(註冊成立日期)至二零一八年十二月三十一日止期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料已根據上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，僅為載入本公司就出售事項將予刊發之通函。

目標公司之未經審核財務資料所載金額已根據編製本公司及其附屬公司相關年度之綜合財務報表時採用之本公司相關會計政策確認及計量，有關政策符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港公認會計原則。目標公司之未經審核財務資料已根據歷史成本法編製，並以港元呈列。除另有註明外，所有價值均調整至最接近之千港元(千港元)。

目標公司之未經審核財務資料並不包含構成香港會計師公會頒佈之香港會計準則第1號財務報表之呈報所界定之完整財務報表或香港會計準則第34號中期財務報告所界定之簡明財務報表之足夠資料，且其應連同本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發年度綜合財務報表一併閱讀。

**持續經營**

於二零一九年十二月三十一日，目標公司之負債淨值約為117,935,000港元。本公司已承諾提供持續財務支持及買方將於出售事項完成後提供財務支持以保持目標公司持續經營。因此，目標公司之未經審核財務資料已根據持續經營基準編製。

**(A) 餘下集團之未經審核備考資料**

以下概述作說明用途之本集團（於完成出售事項後不包括目標公司，以下簡稱為「餘下集團」）於二零一九年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表（「未經審核備考財務資料」），其乃按照下文附註所載之基準編製，以說明出售事項對(i)未經審核備考綜合財務狀況表（猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成）之影響；及(ii)對截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表（猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成）之影響。

餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據摘錄自己刊發之二零一九年年報之本集團於二零一九年十二月三十一日經審核綜合財務狀況表所編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

餘下集團之未經審核備考綜合損益表以及未經審核備考綜合現金流量表乃根據摘錄自己刊發之二零一九年年報之本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合損益表以及經審核綜合現金流量表所編製，並已就出售事項作出備考調整，而其有事實依據並如下文所載與出售事項直接有關。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據上市規則第4.29段並基於彼等之判斷、估計及假設編製，僅供說明用途，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期之財務狀況，或餘下集團截至二零一九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之財務表現及現金流量。

未經審核備考財務資料應與已刊發之二零一九年年報所載之本集團歷史財務資料及於本通函其他部份所載之其他財務資料一併閱讀。

## 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

|                | 於二零一九年<br>十二月三十一日   |                      |                      |                      |                      |                      | 出售完成後<br>未經審核備考<br>餘下集團 |
|----------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------------|
|                | 本集團<br>(附註1)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註2)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註3)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註4)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註5)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註6)<br>千港元 | 千港元                     |
| <b>非流動資產</b>   |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                         |
| 物業及設備          | 348,513             | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 348,513                 |
| 投資物業           | 4,709,808           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 4,709,808               |
| 無形資產           | 11,583              | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 11,583                  |
| 商譽             | 207,571             | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 207,571                 |
| 於一間合營企業之投資     | 2,739               | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 2,739                   |
| 於一間聯營公司之投資     | 2,182,785           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 2,182,785               |
| 預付款項、按金及其他資產   | 7,884,171           | —                    | —                    | —                    | 738,075              | —                    | 8,622,246               |
| 按公平值計入損益之金融資產  | 1,654,097           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 1,654,097               |
| 遞延稅項資產         | 82,736              | —                    | —                    | —                    | —                    | (15,363)             | 67,373                  |
| <b>非流動資產總額</b> | <b>17,084,003</b>   | <b>—</b>             | <b>—</b>             | <b>—</b>             | <b>738,075</b>       | <b>(15,363)</b>      | <b>17,806,715</b>       |
| <b>流動資產</b>    |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                         |
| 發展中物業          | 1,704,873           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 1,704,873               |
| 完成待售物業         | 5,011,693           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 5,011,693               |
| 貿易及其他應收款項      | 1,581,007           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 1,581,007               |
| 預付款項、按金及其他資產   | 4,086,657           | (2,032,601)          | (557,234)            | (338,730)            | —                    | 9,486                | 1,167,578               |
| 預付所得稅          | 200,644             | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 200,644                 |
| 按公平值計入損益之金融資產  | 2,284,993           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 2,284,993               |
| 受限制現金          | 994,217             | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 994,217                 |
| 初始期限超過三個月之定期存款 | 2,541,890           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 2,541,890               |
| 現金及現金等值項目      | 353,708             | 2,032,601            | (20)                 | —                    | 1,665,300            | —                    | 4,051,589               |
| <b>流動資產總額</b>  | <b>18,759,682</b>   | <b>—</b>             | <b>(557,254)</b>     | <b>(338,730)</b>     | <b>1,665,300</b>     | <b>9,486</b>         | <b>19,538,484</b>       |
| <b>流動負債</b>    |                     |                      |                      |                      |                      |                      |                         |
| 合約負債           | 2,573,047           | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 2,573,047               |
| 貿易及其他應付款項      | 3,392,904           | —                    | —                    | —                    | 4,000                | —                    | 3,396,904               |
| 計息銀行及其他借款      | 4,037,192           | —                    | (2,457)              | —                    | —                    | —                    | 4,034,735               |
| 應付最終控股公司款項     | 351,550             | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 351,550                 |
| 即期所得稅應付款       | 2,125,764           | —                    | —                    | —                    | 240,338              | —                    | 2,366,102               |
| 衍生金融工具         | 40,134              | —                    | —                    | —                    | —                    | —                    | 40,134                  |
| <b>流動負債總額</b>  | <b>12,520,591</b>   | <b>—</b>             | <b>(2,457)</b>       | <b>—</b>             | <b>244,338</b>       | <b>—</b>             | <b>12,762,472</b>       |
| <b>流動資產淨值</b>  | <b>6,239,091</b>    | <b>—</b>             | <b>(554,797)</b>     | <b>(338,730)</b>     | <b>1,420,962</b>     | <b>9,486</b>         | <b>6,776,012</b>        |

### 附錄三

### 餘下集團之未經審核備考財務資料

|              | 於二零一九年<br>十二月三十一日 |               |               |               |               | 出售完成後<br>未經審核備考<br>餘下集團 |            |
|--------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------|------------|
|              | 本集團<br>(附註1)      | 備考調整<br>(附註2) | 備考調整<br>(附註3) | 備考調整<br>(附註4) | 備考調整<br>(附註5) | 備考調整<br>(附註6)           | 千港元        |
|              | 千港元               | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元           | 千港元                     | 千港元        |
| 資產總值減流動負債    | 23,323,094        | —             | (554,797)     | (338,730)     | 2,159,037     | (5,877)                 | 24,582,727 |
| <b>非流動負債</b> |                   |               |               |               |               |                         |            |
| 其他應付款項       | 33,239            | —             | —             | —             | —             | —                       | 33,239     |
| 計息銀行及其他借款    | 14,168,825        | —             | (672,732)     | —             | —             | —                       | 13,496,093 |
| 遞延稅項負債       | 1,556,936         | —             | —             | —             | —             | —                       | 1,556,936  |
| 非流動負債總值      | 15,759,000        | —             | (672,732)     | —             | —             | —                       | 15,086,268 |
| 資產淨值         | 7,564,094         | —             | 117,935       | (338,730)     | 2,159,037     | (5,877)                 | 9,496,459  |
| <b>權益</b>    |                   |               |               |               |               |                         |            |
| 母公司權益持有人應佔權益 |                   |               |               |               |               |                         |            |
| 股本           | 719,442           | —             | —             | —             | —             | —                       | 719,442    |
| 永續資本證券       | 856,416           | —             | —             | —             | —             | —                       | 856,416    |
| 儲備           | 5,889,716         | —             | 115,702       | (338,730)     | 2,159,037     | (5,877)                 | 7,819,848  |
|              | 7,465,574         | —             | 115,702       | (338,730)     | 2,159,037     | (5,877)                 | 9,395,706  |
| 非控股權益        | 98,520            | —             | 2,233         | —             | —             | —                       | 100,753    |
| 權益總值         | 7,564,094         | —             | 117,935       | (338,730)     | 2,159,037     | (5,877)                 | 9,496,459  |

餘下集團之未經審核備考綜合損益表  
截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                         | 本集團<br>(附註7)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註8)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註9)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註10)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註11)<br>千港元 | 於出售完成<br>後未經審核<br>備考<br>餘下集團<br>千港元 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 收入                      | 4,074,814           | —                    | (325,434)            | —                     | —                     | 3,749,380                           |
| 銷售成本                    | (1,987,553)         | —                    | —                    | —                     | —                     | (1,987,553)                         |
| 毛利                      | 2,087,261           | —                    | (325,434)            | —                     | —                     | 1,761,827                           |
| 投資物業之公平值收益淨額            | 384,868             | —                    | —                    | —                     | —                     | 384,868                             |
| 其他收入及收益                 | 435,979             | (2)                  | —                    | —                     | —                     | 435,977                             |
| 銷售及營銷開支                 | (90,882)            | —                    | —                    | —                     | —                     | (90,882)                            |
| 行政費用                    | (302,536)           | 11                   | 2,343                | —                     | —                     | (300,182)                           |
| 其他開支                    | (473,273)           | 45,958               | 14,755               | —                     | —                     | (412,560)                           |
| 按公平值計入損益之金融資產<br>之公平值變動 | 662,507             | —                    | —                    | —                     | —                     | 662,507                             |
| 應佔一間聯營公司溢利              | 144,797             | —                    | —                    | —                     | —                     | 144,797                             |
| 出售收益                    | —                   | —                    | —                    | 2,412,186             | —                     | 2,412,186                           |
| 經營溢利                    | 2,848,721           | 45,967               | (308,336)            | 2,412,186             | —                     | 4,998,538                           |
| 融資成本                    | (1,503,924)         | 61,375               | —                    | —                     | —                     | (1,442,549)                         |
| 除稅前溢利                   | 1,344,797           | 107,342              | (308,336)            | 2,412,186             | —                     | 3,555,989                           |
| 所得稅開支                   | (625,300)           | —                    | 31,343               | (240,338)             | (14,414)              | (848,709)                           |
| 本年度溢利                   | 719,497             | 107,342              | (276,993)            | 2,171,848             | (14,414)              | 2,707,280                           |

## 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

|                         | 本集團<br>(附註7)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註8)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註9)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註10)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註12)<br>千港元 | 於出售完成<br>後未經審核<br>備考<br>餘下集團<br>千港元 |
|-------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>來自經營活動之現金流量</b>      |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 除稅前溢利                   | 1,344,797           | 107,342              | (308,336)            | 2,412,186             | —                     | 3,555,989                           |
| 就下列各項作出的調整：             |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 融資成本                    | 1,503,924           | (61,375)             | —                    | —                     | —                     | 1,442,549                           |
| 利息收入                    | (351,264)           | 2                    | —                    | —                     | —                     | (351,262)                           |
| 物業及設備折舊                 | 2,569               | —                    | —                    | —                     | —                     | 2,569                               |
| 使用權資產折舊                 | 2,069               | —                    | —                    | —                     | —                     | 2,069                               |
| 攤銷                      | 1,629               | —                    | —                    | —                     | —                     | 1,629                               |
| 衍生金融工具之公平值收益淨額          | (29,137)            | —                    | —                    | —                     | —                     | (29,137)                            |
| 金融資產減值                  | 200,296             | (45,958)             | 14,755               | —                     | —                     | 169,093                             |
| 應佔一間聯營公司溢利              | (144,797)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (144,797)                           |
| 投資物業之公平值收益淨額            | (384,868)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (384,868)                           |
| 按公平值計入損益之金融資產<br>之公平值變動 | (662,507)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (662,507)                           |
| 出售收益                    | —                   | —                    | —                    | (2,412,186)           | —                     | (2,412,186)                         |
|                         | 1,482,711           | 11                   | (293,581)            | —                     | —                     | 1,189,141                           |
| 發展中物業及完成待售物業減少          | 505,005             | —                    | —                    | —                     | —                     | 505,005                             |
| 貿易及其他應收款項(增加)/減少        | (1,397,961)         | —                    | —                    | —                     | —                     | (1,397,961)                         |
| 預付款項及其他資產(增加)/減少        | (25,073)            | —                    | 314,489              | —                     | —                     | 289,416                             |
| 合約負債減少                  | (205,051)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (205,051)                           |
| 貿易及其他應付款項增加/(減少)        | 527                 | —                    | (21,474)             | 4,000                 | —                     | (16,947)                            |
| 受限制現金增加                 | (22,865)            | —                    | —                    | —                     | —                     | (22,865)                            |
| 經營業務所得之現金               | 337,293             | 11                   | (566)                | 4,000                 | —                     | 340,738                             |
| 已付利息                    | (1,494,970)         | 55,897               | —                    | —                     | —                     | (1,439,073)                         |
| 已付企業所得稅                 | (138,522)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (138,522)                           |
| 經營活動(所用)/所得現金流量淨額       | (1,296,199)         | 55,908               | (566)                | 4,000                 | —                     | (1,236,857)                         |

|                           | 本集團<br>(附註7)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註8)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註9)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註10)<br>千港元 | 備考調整<br>(附註12)<br>千港元 | 於出售完成<br>後未經審核<br>備考<br>餘下集團<br>千港元 |
|---------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>來自投資活動之現金流量</b>        |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 已付收購物業發展項目之               |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 股本權益之按金                   | (5,079,048)         | 2,353,590            | —                    | —                     | (272,665)             | (2,998,123)                         |
| 收購物業發展項目之                 |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 股本權益之按金退款                 | 2,510,838           | —                    | —                    | —                     | —                     | 2,510,838                           |
| 關聯方之還款                    | 160,781             | —                    | —                    | —                     | —                     | 160,781                             |
| (給予目標公司之墊款)／              |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 目標公司之還款                   | —                   | (2,409,528)          | —                    | —                     | 2,409,528             | —                                   |
| 已收利息                      | 407,281             | (2)                  | —                    | —                     | —                     | 407,279                             |
| 購買物業及設備項目                 | (58,346)            | —                    | —                    | —                     | —                     | (58,346)                            |
| 添置無形資產                    | (11,722)            | —                    | —                    | —                     | —                     | (11,722)                            |
| 添置投資物業                    | (244,287)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (244,287)                           |
| 按公平值計入損益之金融資產減少           | 966,374             | —                    | —                    | —                     | —                     | 966,374                             |
| 初始期限超過三個月之定期存款減少          | 2,982,127           | —                    | —                    | —                     | —                     | 2,982,127                           |
| 受限制現金增加                   | (148,746)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (148,746)                           |
| 出售一間附屬公司所得款項淨額            | —                   | —                    | —                    | 1,661,300             | 626,736               | 2,288,036                           |
| 投資活動所得現金流量淨額              | 1,485,252           | (55,940)             | —                    | 1,661,300             | 2,763,599             | 5,854,211                           |
| <b>來自融資活動之現金流量</b>        |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 銀行及其他借款所得款項               | 4,456,370           | (676,650)            | —                    | —                     | —                     | 3,779,720                           |
| 償還銀行及其他借款                 | (4,967,699)         | —                    | —                    | —                     | —                     | (4,967,699)                         |
| 租賃付款／償還融資租賃應付款            |                     |                      |                      |                       |                       |                                     |
| 之本金部分                     | (772)               | —                    | —                    | —                     | —                     | (772)                               |
| 償還予關聯方                    | (177,448)           | —                    | —                    | —                     | —                     | (177,448)                           |
| 目標公司之墊款／(償還予目標公司)         | —                   | 682,151              | —                    | —                     | (682,151)             | —                                   |
| 應付最終控股公司款項增加              | 327,520             | —                    | —                    | —                     | —                     | 327,520                             |
| 融資活動所用之現金流量淨額             | (362,029)           | 5,501                | —                    | —                     | (682,151)             | (1,038,679)                         |
| <b>現金及現金等值項目(減少)／增加淨額</b> | <b>(172,976)</b>    | <b>5,469</b>         | <b>(566)</b>         | <b>1,665,300</b>      | <b>2,081,448</b>      | <b>3,578,675</b>                    |
| 年初之現金及現金等值項目              | 544,610             | (12)                 | —                    | —                     | —                     | 544,598                             |
| 匯率變動影響淨額                  | (17,926)            | (5,477)              | 566                  | —                     | (48,847)              | (71,684)                            |
| 年末之現金及現金等值項目              | 353,708             | (20)                 | —                    | 1,665,300             | 2,032,601             | 4,051,589                           |

## 餘下集團之未經審核備考財務資料附註：

- (1) 該等金額乃摘錄自本集團二零一九年年報所載之本集團綜合財務狀況表。
- (2) 於二零二零年四月二十二日，(i) 本公司之全資附屬公司裕德投資有限公司作為賣方；(ii) 本公司之非全資附屬公司廣州御宏投資有限公司作為目標公司；(iii) 本公司；(iv) 本公司之全資附屬公司天騰投資有限公司；及(v) 本公司之獨立第三方廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)作為買方訂立共同開發協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司之全部股權，代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)以及由賣方及/或本公司附屬公司以貸款方式墊付予(其中包括)目標公司、項目公司及御祥投資之淨款項於二零一九年十二月三十一日約人民幣1,831,000,000元(相當於約2,033,000,000港元)。
- (3) 該調整指目標公司於二零一九年十二月三十一日之資產及負債不再綜合入賬(猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成)。該等結餘摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核財務資料。
- (4) 該調整指取消確認於二零一九年十二月三十一日入賬為項目公司應付本公司之其他應收款項之資金佔用費(猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成)。
- (5) 該調整指出售事項之備考收益(猶如出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成)，詳情如下：

|                                     | 千港元              |
|-------------------------------------|------------------|
| 現金代價(附註i)                           | 1,665,300        |
| 加：目標公司之淨負債(附註ii)                    | 117,935          |
| 減：於完成時之未償資金佔用費(附註iii)               | (338,730)        |
| 減：會計、法律及其他專業費用估計金額(附註iv)            | (4,000)          |
| 加：本集團有權分佔之將於非應佔融資區上發展之物業之公平值(附註v)   | 738,075          |
|                                     | <hr/>            |
| 除稅前出售事項之估計收益                        | 2,178,580        |
| 與按適用稅率10%計算之出售事項估計收益相關之估計應付稅項(附註vi) | (240,338)        |
|                                     | <hr/>            |
| 除稅後出售事項之估計收益                        | <u>1,938,242</u> |

附註：

- (i) 該金額指有關出售目標公司全部股權之現金代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)。
  - (ii) 目標公司於二零一九年十二月三十一日之淨負債乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零一九年十二月三十一日之未經審核財務資料。
  - (iii) 該金額指記錄為項目公司應付本公司之其他應收款項之未償資金佔用費(即直至完成時項目公司應付本公司之未償資金佔用費，其將根據適用會計準則於完成時取消確認)人民幣303,000,000元(相當於約338,700,000港元)。
  - (iv) 該金額指本公司應付估計交易成本約4,000,000港元，包括就出售事項所提供之會計、法律、估值及其他專業服務費用。
  - (v) 該金額指總建築面積約38,179平方米將於非應佔融資區上發展之物業(保留作餘下集團內部之用)於二零二零年三月三十一日之公平值。餘下集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售其予可能對該等物業感興趣之餘下集團客戶，而餘下集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由餘下集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予餘下集團。
  - (vi) 估計稅項開支乃根據中國企業所得稅法計算；即代價減按適用稅率10%注資予目標公司之投資成本。
- (6) 該調整指就餘下集團於二零一九年十二月三十一日備考財務狀況表而言於出售事項完成時取消確認預期信貸虧損及就預期信貸虧損確認之遞延稅項資產。
  - (7) 該等金額乃摘錄自二零一九年年報所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及經審核綜合現金流量表。
  - (8) 該調整指截至二零一九年十二月三十一日止年度目標公司之財務表現及現金流量不再綜合入賬(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。該等金額摘錄自本通函附錄二所載目標公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核財務資料。
  - (9) 該調整指取消確認本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度入賬之未償資金佔用費及相應所得稅開支及預期信貸虧損(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。

- (10) 該調整指出售事項之備考收益(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)，詳情如下：

|                                    | 千港元              |
|------------------------------------|------------------|
| 現金代價(附註i)                          | 1,665,300        |
| 加：目標公司之淨負債(附註ii)                   | 12,811           |
| 減：會計、法律及其他專業估計費用(附註iii)            | (4,000)          |
| 加：本集團有權分佔之將於非應佔融資區上發展之物業之公平值(附註iv) | 738,075          |
|                                    | <hr/>            |
| 除稅前出售事項之估計收益                       | 2,412,186        |
|                                    | <hr/>            |
| 與按適用稅率10%計算之出售事項估計收益相關之估計應付稅項(附註v) | (240,338)        |
|                                    | <hr/>            |
| 除稅後出售事項之估計收益                       | <u>2,171,848</u> |

附註：

- (i) 該金額指有關出售目標公司全部股權之現金代價人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)。
- (ii) 目標公司於二零一九年一月一日之淨負債乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司於二零一八年十二月三十一日之未經審核財務資料。
- (iii) 該金額指本公司應付估計交易成本約4,000,000港元，包括就出售事項所提供之會計、法律、估值及其他專業服務費用。
- (iv) 該金額指總建築面積約38,179平方米將於非應佔融資區上發展之物業(保留作餘下集團內部之用)於二零二零年三月三十一日之公平值。餘下集團可持有該等物業為持作長期投資之投資物業或售其予可能對該等物業感興趣之餘下集團客戶，而餘下集團可因而從該等物業產生收益。合作開發協議之訂約方同意(i)該等物業將於該項目發展完成(包括完成重建區項下已發展物業之初步註冊)後由餘下集團保留以供支付；及(ii)買方須促使項目公司將該等物業無償轉讓予餘下集團。
- (v) 估計稅項開支乃根據中國企業所得稅法計算；即代價減按適用稅率10%注資予目標公司之投資成本。
- (11) 該調整指就餘下集團截至二零一九年十二月三十一日止年度備考損益表而言於出售事項完成時取消確認就預期信貸虧損確認之遞延稅項資產。
- (12) 該調整指出售待售貸款所得之現金流量(猶如出售事項已於二零一九年一月一日完成)。

**(B) 有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告**

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告全文，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

敬啟者：

吾等已完成有關珠光控股集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)就 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)編製未經審核備考財務資料僅供說明用途之核證工作報告。未經審核備考財務資料包括 貴集團於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，其載於 貴公司發出日期為二零二零年六月二十四日之通函(「該通函」)第III-2至III-9頁，內容有關擬出售於廣州御宏投資有限公司(「目標公司」)之股權及相關貸款(「出售事項」)。有關董事編製未經審核備考財務資料之基準所適用之準則於該通函第III-1頁載述。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明出售事項對 貴集團於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表(猶如出售事項於二零一九年十二月三十一日已經完成)以及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量(猶如出售事項於二零一九年一月一日已經完成)之影響。作為本程序一部分，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃董事摘錄自己刊發審核報告中 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之財務報表。

#### 董事對未經審核備考財務資料之責任

董事負責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段並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出之會計指引(「會計指引」)第7號(編製備考財務資料以供載入投資通函)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發出之專業會計師職業道德守則有關獨立性及其他道德操守的規定，有關規定乃建基於誠信、客觀、專業勝任能力及適當審慎、保密及專業行為之基本原則。

本行採用香港質量控制標準第1號(有關對執行審核及審閱財務報表以及受聘進行其他核證及相關服務之公司之質量控制)，因此維持質量控制之全面系統，包括有關遵守道德規定、專業標準及適用法律及監管規定之政策及程序文件。

#### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料，如屬吾等過往所發表任何報告中所載者，吾等概不會對該等報告於刊發日期之負責對象以外之任何人士承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會發出之香港核證工作準則第3420號(有關編製備考財務資料以供載入招股章程之核證工作報告)執行吾等受聘的工作。該項準則規定申報會計師應計劃及履程序以取得關於董事是否已遵守上市規則第4.29段並參考香港會計師公會發出之會計指引第7號以編製未經審核備考財務資料之合理證明。

就此項受聘工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所用之任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且在此項工作過程中，並無對編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料進行審核或審閱。

編製未經審核備考財務資料以供載入通函之目的，單純為說明出售事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如出售事項已於就說明目的所選定之較早日期已完成。因此，吾等不會提供任何保證，出售事項之實際結果將與呈列結果一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則適當編製之合理核證工作，涉及履程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所用之適用準則，是否提供合理基準以呈列由出售事項直接產生之重大影響，並取得充足適當證據以證明：

- 相關備考調整是否促使該等準則產生適當效果；及
- 未經審核備考財務資料是否反映適當應用該等調整至未經調整財務資料。

選定程序取決於申報會計師之判斷，並計及申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料之出售事項及其他相關工作情況之了解。

此項受聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈報狀況。

吾等相信已取得充分及適當證據，作為提出意見之基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照上述基準適當編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4.29(1)段就披露未經審核備考財務資料目的而言，調整屬適當。

此致

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心第二期  
57樓5702-5703室  
珠光控股集團有限公司  
董事會 台照

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零二零年六月二十四日

以下為獨立物業估值師漢華就其對應估融資區於二零二零年三月三十一日之市值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
27樓2709室

敬啟者：

**關於： 位於中華人民共和國（「中國」）廣東省廣州市黃埔區火村開源大道以東及瑞和路以西之城市更新項目之一部分之估值**

---

茲遵照珠光控股集團有限公司（「貴公司」）之指示對位於中國之上述房地產物業權益進行估值（其詳情載於隨附之估值證書內），吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零二零年三月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

## I. 估值基準

該房地產物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

## II. 估值方法

吾等採用比較法對該房地產物業權益進行估值，而比較法乃將可資比較物業之已變現價格或市價用作比較。吾等對大小、特徵及地點相若之可資比較物業進行分析，並將其與該房地產物業權益之所有各別優點及缺點進行比較。可資比較物業之價格已就該等物業與該房地產物業權益於相關因素之間之已識別差異作出調整。

## III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該房地產物業權益之價值。

由於該房地產物業按長期土地使用權持有，吾等假設該房地產物業之業主可於整個相關土地使用權有效期內自由及不受干擾地使用、轉讓或出租有關房地產物業。於吾等進行估值時，吾等假設該房地產物業可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定之情況外，所有適用之區域劃分及使用規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所聲明、界定及考慮屬之其他情況外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關估值之其他特定假設（如有）已載列於估值證書之附註部份。

#### IV. 業權調查

吾等已獲提供該房地產物業之法定文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就該房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問廣悅律師事務所就該房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關該房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

#### V. 限制條件

吾等曾視察該房地產物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實相關房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

吾等並無進行土質調查，以釐定任何房地產物業發展之地面狀況或設施是否合適。吾等估值乃以該等方面均符合要求及於建設期間不會產生任何不可預計費用或延誤為基準。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、發展計劃、建築成本、地盤與樓面面積以及該房地產物業之鑑定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該房地產物業位於中國，其物業市場相對地較為不發達，該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出之假設，房地產物業可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

## VI. 估值意見

吾等對該房地產物業之市值意見載於隨附之估值證書。

## VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)之規定。

劉樹浩先生(管理學士)於二零二零年三月對該房地產物業進行實地視察。部分房地產物業正進行若干地基工程，而餘下部分為空置土地，且正在清拆舊樓宇及架構物部分。

除另有所指外，本文所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港  
中環金融街8號  
國際金融中心第二期  
57樓5702-5703室  
珠光控股集團有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司

助理董事  
廖偉斌先生  
MRICS, MHKIS  
謹啟

二零二零年六月二十四日

廖偉斌先生為特許測量師，在香港擁有逾23年房地產物業估值經驗，並在中國、澳門及亞太地區等其他地區擁有豐富估值經驗。

## 估值證書

## 於中國持作發展之房地產物業權益

| 房地產物業   | 概況及年期  | 估用詳情  | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>現況下之市值  |
|---|--|---|---|
| 位於中國<br>廣東省<br>廣州市黃埔區<br>火村開源大道<br>以東及<br>瑞和路以西之<br>城市更新項目<br>之一部分<br>(第<br>440112012005<br>GB00160、<br>440112012005<br>GB00178 至<br>440112012005<br>GB00183地段) | <p>該房地產物業包括一個城市更新項目之一部分，若干幅土地將重新發展成住宅、商業及辦公室用途。該等土地(「該土地」)之地盤總面積約為615,086平方米，劃分為兩部分，即融資區及重建區。</p> <p>融資區之地盤面積約為354,213平方米，其中約289,122平方米可用作建築。根據吾等所獲提供之資料，建議發展項目之可計算總建築面積約為1,081,556平方米，包括約864,527平方米之住宅區、約95,269平方米之公共設施及約121,760平方米之商業區及辦公室，共劃分為六個區域。</p> <p>重建區之地盤面積約為260,873平方米，其中約231,378平方米可用作建築。根據吾等所獲提供之資料，建議發展項目之可計算總建築面積約為874,780平方米，包括約764,300平方米之住宅區、約84,020平方米之公共設施及約26,460平方米之商業區及辦公室，共劃分為五個區域。</p> | <p>於吾等進行實地視察時，該房地產物業融資區之一號區正進行地基工程，而融資區餘下部分為空置土地，有若干舊建築物及構築物正被清拆。</p> | <p>人民幣<br/>           14,700,000,000 元<br/>           (僅人民幣<br/>           一百四十七億元)</p> |

| 房地產物業 | 概況及年期 | 估用詳情 | 於二零二零年<br>三月三十一日<br>現況下之市值 |
|-------|-------|------|----------------------------|
|-------|-------|------|----------------------------|

該房地產物業包括融資區內建議發展項目之一部分，竣工後總建築面積將約為844,195平方米，細分如下：

| 用途         | 建築面積<br>(平方米)         |
|------------|-----------------------|
| 住宅         | 760,420               |
| 商業         | 20,000                |
| 教育機構及公共設施  | 63,775                |
| <b>合計：</b> | <b><u>844,195</u></b> |

該房地產物業計劃於二零二二年十月竣工。誠如 貴公司所告知，於估值日期建成該房地產物業之估計成本約為人民幣4,930,000,000元。

該房地產物業之土地使用權乃根據七份不動產權證書持有，住宅用途之年期為直至二零八九年四月二十五日及二零八九年十一月二十四日之70年，商業用途之年期為直至二零五九年十一月二十四日之40年，商業服務及其他用途之年期則為直至二零六九年十一月二十四日之50年。

附註：

- (i) 根據廣州市蘿崗區人民政府發出日期為二零一三年十一月二十七日《關於對我區東區街火村社區「三舊」改造方案的批覆》(「批覆」)(穗蘿府(2013)33號)，已批准總地盤面積約為615,100平方米用作商住綜合發展之有關改造項目。批覆載有(其中包括)以下主要條件：

|         |   |  |
|---------|---|--|
| 土地性質    | : | 商業／住宅用途  |
| 建築土地面積  | : | 615,100平方米   |
| 可計算建築面積 | : | 1,925,200平方米   |
| 地積比率    | : | 3.13   |
| 建築承諾    | : | <ul style="list-style-type: none"> <li>在每一期改造中，應優先推進建設住宅重建區、統籌安置區，以及改造並建設公共設施；及</li> <li>除非舊村清拆工程已完成且安置房已建成，否則不得開工建設(惟公共設施及消防工程除外)。</li> </ul> |

- (ii) 根據廣州開發區規劃和自然資源局發出日期為二零一七年十二月十八日《關於申請核發火村舊村改造項目規劃條件的覆函》(「覆函」)(穗開國規設(2017)58號)，有關改造項目之規劃條件如下：

|          |   |                                 |
|----------|---|---------------------------------|
| 總土地面積    | : | 615,086平方米                      |
| 公共道路土地面積 | : | 54,077平方米                       |
| 綠地面積     | : | 37,505平方米                       |
| 建築土地面積   | : | 523,504平方米                      |
| 可計算建築面積  | : | 1,956,336平方米                    |
| 建築承諾     | : | 在改造完成後將公共道路土地範圍及綠地範圍免費交付予相關政府部門 |

- (iii) 根據六份由廣州市規劃和自然資源局與廣州宏祥房地產有限公司(「廣州宏祥」)訂立日期分別為二零一九年四月二十六日及二零一九年十一月二十五日之國有建設用地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)，融資區六幅總地盤面積約為354,213平方米之土地已訂約出讓予廣州宏祥，住宅用途之年期為70年，商業用途之年期為40年，商業服務用途之年期則為50年，總代價為人民幣1,396,920,000元。

- (iv) 根據七份不動產權證書(稱為「粵(2019)廣州市不動產權第06860003號、06860132號、06860569號、06860571號至06860574號，日期分別為二零一九年五月十六日、二零一九年十二月二十六日、二零一九年十二月三十日及二零二零年一月九日)，融資區總地盤面積約為293,313平方米(當中4,191平方米之部分用作城市道路)之土地使用權已出讓予廣州宏祥，住宅用途之年期為自二零一九年四月二十五日及二零一九年十一月二十四日起計70年，商業用途之年期為自二零一九年十一月二十四日起計40年，商業服務及其他用途之年期則為自二零一九年十一月二十四日起計50年。

- (v) 根據廣州市規劃和自然資源局發出日期為二零一九年四月二十九日之建設用地批准書(穗規劃資源地證(2019)175號),融資區第一期之用地(地盤面積約為25,894平方米)已獲批准。
- (vi) 根據廣州市國土資源和規劃委員會發出日期為二零一九年五月二十八日之建設工程規劃許可證(穗規劃資源地證(2019)2124號),總建築面積約為96,242.8平方米之建設工程已符合規劃規定。
- (vii) 根據廣州市黃埔區住房和城鄉建設局發出日期為二零一九年六月十二日之建設工程施工許可證(編號440112201906120101),總建築面積約為96,242.8平方米之建設工程已獲批准施工。
- (viii) 根據吾等所獲提供之資料,該房地產物業截至估值日已產生之建築成本約為人民幣45,000,000元。
- (ix) 房地產物業倘已根據上述發展建議竣工,其資本價值將約為人民幣28,800,000,000元。
- (x) 吾等收到 貴公司之中國法律顧問就該房地產物業權益發出之法律意見,有關意見概述如下:
- 廣州宏祥已結清融資區之地價及稅項,惟地下空間之地價除外;
  - 本項目所需之融資區及重建區之不動產權證書已經獲得,而該項目之土地使用權清晰明確;
  - 融資區及重建區一部分之建設工程施工許可證已經獲得,而有關發展項目之建設工程已獲批准。待獲得融資區及重建區餘下部分之建設工程依法所需之許可證後,相應土地之建設工程即可展開;
  - 廣州宏祥為附註(iii)所述土地之土地使用權之唯一法定擁有人;
  - 廣州宏祥有權合法佔用、使用、租賃及按揭該等土地之土地使用權而毋須取得進一步批准或獲任何中國政府當局審批;及
  - 地盤面值約25,894平方米之融資區部分土地使用權於估值日期已訂立多項按揭。然而,該等按揭已分別於二零二零年五月二十六日及二零二零年五月二十八日解除。
- (xi) 在吾等之估值,吾等已假設房地產物業權益可於公開市場向第三方自由出售及轉讓,而毋須向有關政府機關支付任何地價、就拆遷作出賠償或支付繁雜款項。

下文為獨立估值師漢華所提供為載入本通函而編製之函件全文及估值證書，內容有關其對目標公司於二零二零年二月二十九日之市值意見。

二零二零年六月二十四日

敬啟者：

### 廣州御宏投資有限公司之估值

根據珠光控股集團有限公司（「貴公司」）之指示，吾等獲委聘進行：

- 廣州御宏投資有限公司（「目標公司」）之100%股權（「股權」）於二零二零年二月二十九日（「評估基準日」）之市場價值之估值分析。

據了解，吾等之分析將由 貴公司管理層僅作內部參考之用。吾等之分析僅為上述目的而進行及本報告在未經吾等書面同意前不應用作其他目的。吾等執行工作時受限於本報告所述之限制條件及一般服務條件。估值以市價為標準；估值之前提為持續經營。

吾等工作時使用之方式及方法不包括根據公認會計原則進行審查，其目的在於表達有關根據公認會計原則呈報之財務報表或其他財務資料（無論過往或未來）是否公允呈列之意見。

就財務資料或他人向吾等提供之其他數據之準確性及完整性，吾等概不表達意見，亦不承擔責任。吾等假設所獲提供之財務及其他資料屬準確及完整，以及吾等依賴該等資料進行估值。

## I. 委聘目的

據了解，吾等之分析將由 貴公司管理層僅作內部參考之用。

## II. 服務範圍

吾等獲 貴公司管理層委聘以評估股權於評估基準日之市場價值。

## III. 估值基準

吾等按市場價值基準對股權進行估值，而市場價值之定義則指「一項資產或負債應於估值日交換，由自願買方及自願賣方於適當營銷後在知情、審慎及非強迫情況下按公平原則進行交易」。

吾等之估值按國際估值準則委員會刊發有關商業估值之《國際估值準則(二零一七年版本)》編製。該準則載有關於商業估值所採用基準及估值方法之指引。

## IV. 估值前提

價值前提乃關於採用將對目標公司擁有人產生最大回報之方式來衡量標的物價值之概念，考慮客觀條件可能性、財務可行性及法律容許性。估值前提包括以下各項：

1. **持續經營**：在業務預期將持續經營及於可見未來並無清盤意向或威脅時適用；
2. **有序清盤**：在業務明顯將於短期內中止經營並容許足夠時間在公開市場上出售其資產時適用；
3. **強制清盤**：在時間或其他限制不容許有序清盤時適用；及
4. **資產重組**：在業務的全部資產於市場上以零散形式出售而非出售整個業務時適用。

本估值乃按持續經營基準編製。

## V. 價值級別

估值屬範圍概念及現有估值理論建議適用於業務或業務權益的價值可分為三個基本「級別」。該等價值水平分別為：

1. **控制權益**：控制權益的價值，經常以企業整體進行評估；
2. **猶如可自由交易的少數股東權益**：少數股東權益的價值，缺乏控制權，但享有市場流動性的優勢；及
3. **不可出售少數股東權益**：少數股東權益的價值，缺乏控制權及市場流動性。

本估值乃主要以控制權益為基準編製。

## VI. 資料來源

吾等之分析及結論乃基於吾等與 貴公司管理層的討論，以及審閱關鍵文件及記錄，包括但不限於：

1. 於估值日期之目標公司之管理賬目；
2. 來自廣悅律師事務所有關廣州市黃埔區東區街火村社區舊村改造項目股權轉讓事宜之草擬法律意見（「**法律意見**」）；及
3. 本公司之集團架構圖。

吾等亦依賴來自資本市場之公開可得資料（包括行業報告），以及上市公司之各種數據庫及有關新聞。

## VII. 經濟概覽

在編製此估值的同時，吾等已回顧及分析目標公司取得溢利的來源地中國目前的經濟狀況，以及股權的估值如何可能受影響。

### 1. 中國的名義國內生產總值增長

於「十二五」規劃期間(二零一一年至二零一五年)，經濟發展情況已從高速增長改為中高速增長。在目前「十三五」規劃(二零一六年至二零二零年)下，經濟增長預期轉向較低速率，國內追求以消費為本、較為可持續及均衡的經濟擴張，同時力求實現中等富裕的小康社會。雖然政府當局不大可能推出大規模的刺激增長措施，供給側改革應可逐步釋放市場活力。尤其一帶一路、互聯網+及中國製造2025等多項倡議，應可促使經濟提升及增加全球整合。因此，刺激消費的力度很可能擴大消費產品的需求，而行業升級預計將會刺激資本貨品的需求。

自中國國家主席習近平及新一屆政府官員於二零一三年上任以來，核心經濟政策已從集中短期刺激措施改為沒有刺激措施、去槓桿化及國民經濟結構性改革等。可觀察到實際國內生產總值(「國內生產總值」)的年度增長率於最近五年已穩定下來，仍保持在約7%的水平，通脹率於二零一八年則處於約2%的溫和水平。經濟擴張情況舒緩下來並非經濟轉勢下行的訊號，事實上卻符合中國政府的期望。

表8-1 中國的實際國內生產總值年度增長率及通脹率

|          | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 實際國內生產總值 |       |       |       |       |       |
| 年度增長率(%) | 7.30  | 6.90  | 6.73  | 6.76  | 6.57  |
| 通脹率(%)   | 1.99  | 1.44  | 2.00  | 1.56  | 2.10  |

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年十月)，國際貨幣基金組織

根據國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於二零一九年十月公佈的預測，於二零一八年的整體實際國內生產總值增長率為6.57%，而預測推算於未來五年的實際國內生產總值增長將從二零一九年的6.14%穩步回落至二零二四年的5.50%。

下圖列示由二零一八年至二零二四年的實際國內生產總值年度增長率。

圖 8-1 中國的實際國內生產總值年度增長率預測



資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年十月)，國際貨幣基金組織

根據國際貨幣基金組織的「世界經濟展望數據庫(二零一九年十月)」，中國經濟體以二零一八年的規模計算排名第二，在世界六大經濟體之中增長前景最高。中國經濟體預測將由二零一八年的134,070億美元按複合年增長率(「複合年增長率」)7.74%增長至二零二四年的209,790億美元。值得注意的是美國與中國之間的距離預測將隨時間而收窄。

表 8-2 全球國內生產總值

| 國家 | 國內生產總值 - 十億美元 |             |             |             |             |             |             |
|----|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|    | 二零一八年<br>實際   | 二零一九年<br>預測 | 二零二零年<br>預測 | 二零二一年<br>預測 | 二零二二年<br>預測 | 二零二三年<br>預測 | 二零二四年<br>預測 |
| 美國 | 20,494        | 21,439      | 22,322      | 23,180      | 24,014      | 24,881      | 25,793      |
| 中國 | 13,407        | 14,140      | 15,270      | 16,579      | 17,952      | 19,408      | 20,979      |
| 日本 | 4,972         | 5,154       | 5,413       | 5,592       | 5,796       | 6,019       | 6,260       |
| 德國 | 4,000         | 3,863       | 3,982       | 4,159       | 4,323       | 4,491       | 4,675       |
| 英國 | 2,829         | 2,744       | 2,717       | 2,806       | 2,911       | 3,025       | 3,150       |
| 印度 | 2,717         | 2,936       | 3,202       | 3,510       | 3,848       | 4,224       | 4,632       |

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年十月)，國際貨幣基金組織

在近期展望中，中國經濟受若干挑戰影響。中國與美國之間的貿易糾紛對中國經濟將有若干負面影響及拖慢中國經濟增長。對中國而言，新建議的關稅較早前針對鋼鋁的措施在經濟方面將有較大影響。國家統計局的統計數據顯示，中國於二零一八年出口至美國的產品價值接近4,600億美元，佔出口總值19%。根據中國人民銀行發佈的研究報告顯示，與基線情景比較，500億美元的貿易戰爭將使中國的國內生產總值增長率減慢0.2%。此外，信貸融資的快速增長已產生所謂「影子銀行系統」，引起有關投資質量的憂慮，尤其在資金透過金融系統監管較不嚴格的部分流動的時候。由於中國於二零一四年三月首次受到公司債務違約的衝擊，現時市場的債券投資者在查核借款人信用及市場穩定程度方面變得更為審慎。二零二零年年初冠狀病毒爆發勢必阻礙中國經濟發展，原因為工廠被迫暫時關閉、旅遊設限以及對疫情蔓延的擔憂。摩根士丹利 (Morgan Stanley) 估計，中國於二零二零年之經濟增長將放緩至5.6%至5.9%。

此外，中國的經濟增長在過去高度倚賴基礎設施項目的持續投資。冗贅及重複的發展項目導致資源錯配及浪費。收回該等重大投資(主要以借款融資)難度較大。中國習主席就職後，中國政府嘗試收緊資金渠道，資本市場立刻出現震盪。倘若問題處理不當，不單國內生產總值的增長會受影響，甚至中國整個資本市場系統的穩定程度也可能受到影響。

另外，習主席打擊貪污及反奢侈消費的運動一方面可改善政府形象及提高營運效率，但另一方面，會影響客戶消費行業，特別是奢侈品、高級餐廳及商務差旅等過去曾被視為政府官員的非正式福利。

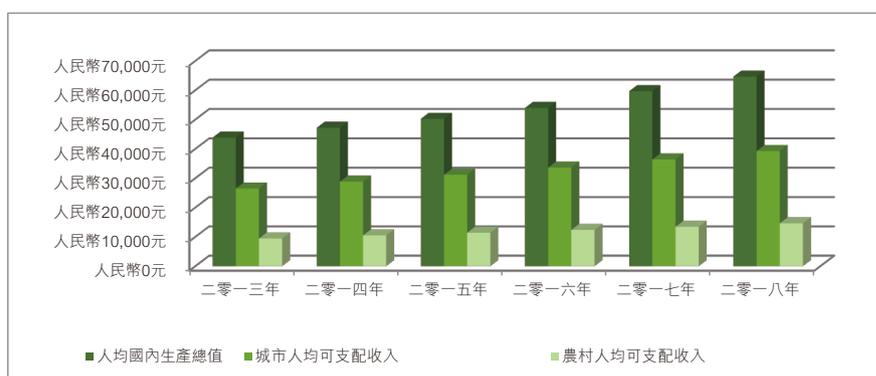
中國市場攤位的國內生產總值呈現增長，其他市場亦同時開始復蘇。世界銀行表示，復蘇的主要障礙(包括歐元區崩潰)已經解決。中國決策者必須箝制借貸以防止出現資產泡沫。除非中國經濟頻臨崩潰風險，否則「暫時性硬著陸」不會阻礙中國的長遠增長前景。

## 2. 中國的人均國內生產總值

改善生活水平是「十二五」規劃在社會事務方面的主要課題。可支配收入水平(為良好的計量準則)在過去數年已大幅增長。根據中國國家統計局的數據，中國城市住戶的年度人均可支配收入由二零一二年的人民幣24,565元增加至二零一八年的人民幣39,251元，即複合年增長率約為9.8%。農民住戶的年度人均可支配收入由二零一二年的人民幣7,920元增加至二零一八年的人民幣14,617元，複合年增長率約為13.0%。與通脹數字比較，年度通脹率於二零一二年至二零一八年由1.44%增至2.65%。因此，中國人民的整體生活水平於二零一二年至二零一八年期間有所改善。

下圖列示由二零一三年至二零一八年的人均國內生產總值、城市及農村的年度人均可支配收入。

圖8-2 中國的人均國內生產總值



資料來源：中國國家統計局

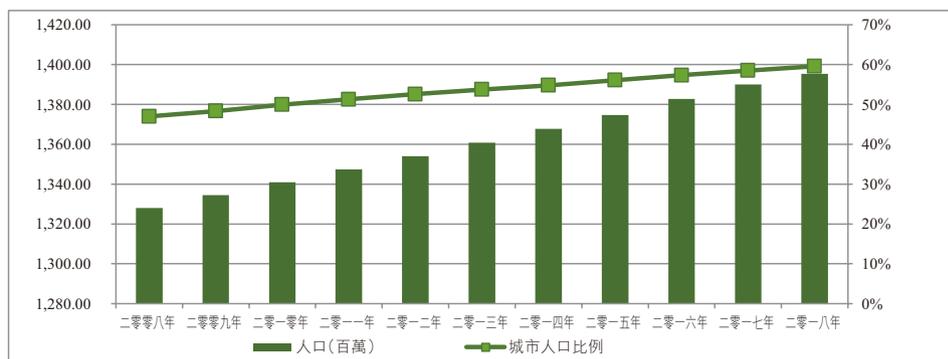
## 3. 人口增長

中國的人口佔全球人口接近五分之一。根據世界銀行的資料，人口從二零零八年的13.2億人增至二零一八年的13.9億人，複合年增長率約為0.49%。

根據中國國家統計局的數據，中國城市人口的比例由二零零八年的46.99%增至二零一八年的59.58%，複合年增長率約為2.40%。

下圖列示二零零七年至二零一八年的中國人口增長及相應的城市人口增長情況。

圖8-3 中國的人口及城市人口比例



資料來源：中國國家統計局

人口增長預計於最近十年的後期時間將趨於穩定。人口增長加上持續城市化及中產階層的擴張，對支持可負擔奢侈品（如汽車、名貴手錶等）本地需求的未來增長尤其重要。穩定的人口增長及持續改善的生活水平支持強勁的住房及交通需求。另一方面，失業率於過去數年錄得約3.9%，估計由二零一九年至二零二四年的失業率仍會處於3.8%的略低水平。

表8-3 中國人口預測

|        | 二零一八年<br>實際 | 二零一九年<br>預測 | 二零二零年<br>預測 | 二零二一年<br>預測 | 二零二二年<br>預測 | 二零二三年<br>預測 |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人口(百萬) | 1,395.38    | 1,400.17    | 1,404.46    | 1,408.22    | 1,411.46    | 1,414.18    |
| 失業率(%) | 3.8         | 3.8         | 3.8         | 3.8         | 3.8         | 3.8         |

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年十月)，國際貨幣基金組織

雖然一孩政策已限制了中國生育率的增長，但中國最近數十年的人口上升趨勢仍未出現放緩。同時，該政策的副作用於當前十年期間已開始產生影響；老齡人口的數目不斷上升，並預測此年齡群組於未來數十年將繼續增長。然而，政府確認此趨勢並推行二孩政策，自二零一五年十月起在全國生效實施。此政策可望於未來數十年抵銷老化人口的結構。

表 8-4 中國人口於二零零八年至二零一七年的年齡分佈及複合年增長率

| 年齡分佈       | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一二年 | 二零一三年 | 二零一四年 | 二零一五年 | 二零一六年 | 二零一七年 | 二零一八年 | 複合年<br>增長率 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 0-14 (百萬)  | 247   | 223   | 222   | 223   | 223   | 226   | 227   | 230   | 233   | 235   | -0.52%     |
| 15-64 (百萬) | 975   | 999   | 1,003 | 1,004 | 1,006 | 1,005 | 1,004 | 1,003 | 998   | 994   | 0.21%      |
| >=65 (百萬)  | 113   | 119   | 123   | 127   | 132   | 138   | 144   | 150   | 158   | 167   | 4.40%      |

資料來源：中國國家統計局

#### 4. 通脹

中國政府於當前十年期間的關鍵任務之一是管理通脹風險。中國國家統計局發佈的最近期經濟數據顯示，按年同比基準計算，於二零一八年十一月的通脹率為 2.20%，糧食價格上升 2.50% 及非糧食價格上升 2.10%。中國預計將繼續奉行審慎的貨幣政策，將國家導向投資的債務融資比率降低至合理水平，並於未來優化融資及信貸結構。

與環球新興及發展中經濟體的通脹率比較，中國的通脹前景遠遠滯後。人民幣持續升值及出口在中國經濟的主導作用為主要原因。一方面，美國聯邦儲備局於二零一八年上調利率，新興國家預期將出現新一輪的貨幣貶值；而另一方面，中國的進口貿易總量則持續上升。由於這兩個因素，預計人民幣的貶值將較為強勁，而此情況於二零一八年一直持續。

表 8-5 中國的年度通脹預測

|               | 通脹、平均消費物價的變動(%) |             |             |             |             |             |             |
|---------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 二零一八年<br>實際     | 二零一九年<br>預測 | 二零二零年<br>預測 | 二零二一年<br>預測 | 二零二二年<br>預測 | 二零二三年<br>預測 | 二零二四年<br>預測 |
| 全球            | 3.615           | 3.41        | 3.557       | 3.481       | 3.453       | 3.429       | 3.415       |
| 新興及發展中<br>經濟體 | 4.781           | 4.737       | 4.76        | 4.545       | 4.404       | 4.317       | 4.256       |
| 中國            | 2.100           | 2.305       | 2.432       | 2.800       | 2.900       | 3.000       | 3.000       |

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一八年十月)，國際貨幣基金組織

由於美國的貿易戰爭若再增添貨幣戰爭，會進一步觸動市場恐慌及可能產生資金外逃，中國人民銀行很可能在貨幣過於疲弱之前限制貨幣活動。

圖 8-4 二零一四年至二零一八年的人民幣兌美元匯率



資料來源：彭博

## 5. 政府政策

中國政府的「十三五」規劃(二零一六年至二零二零年)以供給側改革為主要重點。計劃之目的在於1) 按均衡、包容及可持續基準維持溫和經濟增長，於二零二零年實現國內生產總值和城市及農村居民人均收入較二零一零年增加一倍之目標；2) 行業升級至高端水平及提高消費對經濟增長的貢獻所佔比例，並改善城市化率達到更高水平；3) 提升農業現代化、改善人民生活水平及質量，並幫助農村貧窮人口脫貧；4) 大幅改善社會主義核心價值觀、生態環境質量及社會文明；5) 實施更成熟而刻板的政治制度，並在國家治理體制及治理能力現代化方面取得重大進展。

中國共產黨第十九次全國代表大會於二零一七年十月八日開幕，由國家主席習近平發表重要主題報告。全國代表大會是中國最重要的政治事項，回顧過去五年的進展，並為下一個五年期的社會及經濟發展定下方針。習主席向大會發表的報告包括堅持深化供給側結構性改革；鼓勵創新；降低金融風險；改革國有企業；及放寬外資公司進入市場。

於二零一九年底在北京舉行的中央經濟工作會議，中共最高領導層強調二零二零年的主要任務如下：

- 呼籲各級政府採取全面，整體的方法堅定不移地實踐創新、協調、綠色、開放和包容性發展的新概念，以促進高質量的發展；
- 堅決防範和化解金融風險、有針對性的扶貧和污染控制「三大攻堅戰」；
- 改善人民的福祉、確保穩定的勞動力並提高就業模式和質量；
- 實施積極的財政政策和審慎的貨幣政策。財政政策應側重於提高質量和效率，同時加大結構調整的力度，而貨幣政策應靈活適度，以將市場流動性維持在合理的充裕水平，從而減少社會融資的成本；
- 通過創新和改革開放，促進高質量發展，提高整體經濟競爭力；
- 深化經濟體制改革。國有資產和企業改革有待加快。將促進和更好地保護外國投資。

整體而言，通脹溫和及經濟可能於短期內放緩。目前，政策機關具備充分靈活性以制定任何其認為有需要的刺激經濟政策。

## VIII. 產業概覽

### 1. 中國房地產開發產業

房地產開發於中國經濟活動中佔了相當大的份額，並在近期記錄內為整體增長作出了重大貢獻。然而，在過去數年，主要城市呈報創紀錄高價，而較小的城市則致力減少存量，中國房地產市場日趨多元化。結構分拆意味著政府必須在遏制大城市資產泡沫與增加小城市銷售之間取得平衡。中國政府一直試圖使經濟擺脫房地產開發的影響，以使其更具可持續性。二零一六年末舉行的中央經濟工作會議為近年房地產市場定下了穩定及健康發展的基調，並於會議後刊發的報告中闡明「房子是用來住的、不是用來炒的」的原則。政府的目標是建立一個以市場為導向的長期機制，以遏制房地產泡沫並避免不穩定波動，以及將利用土地、投資、監管、財政政策及金融工具達成目標。

根據國家統計局數據顯示，由於房價飛漲，投資者持續啟動新項目，二零一九年中國房地產開發投資蒸蒸日上。於二零一九年，房地產開發投資同比增長9.9%，較去年增長0.4%。

就住宅物業而言，資本投資同比升幅6.4%，新住宅建築的樓面空間同比擴充13.9%，而房屋銷售保持穩定。就建築面積而言，物業銷售面積自去年起下降0.1%，而就價值而言，銷售下降了8.7%。截至二零一九年十二月末，中國仍有498.2百萬平方米的未售房屋，同比下降4.9%。

同時，受中美貿易戰所影響，商業物業交易量一直在減少。儘管短期內冠狀病毒的爆發為辦公室租賃市場帶來了新的下行風險，但世邦魏理仕研究預計，對TMT、金融及專業服務等主要需求驅動因素的影響將大大減輕。疫情爆發甚至可能刺激某些TMT子產業的額外辦公室租賃需求，例如線上遊戲、教育及企業線上工作服務。

圖 8-1 中國商業物業投資，二零零六年至二零一六年



資料來源：國家統計局

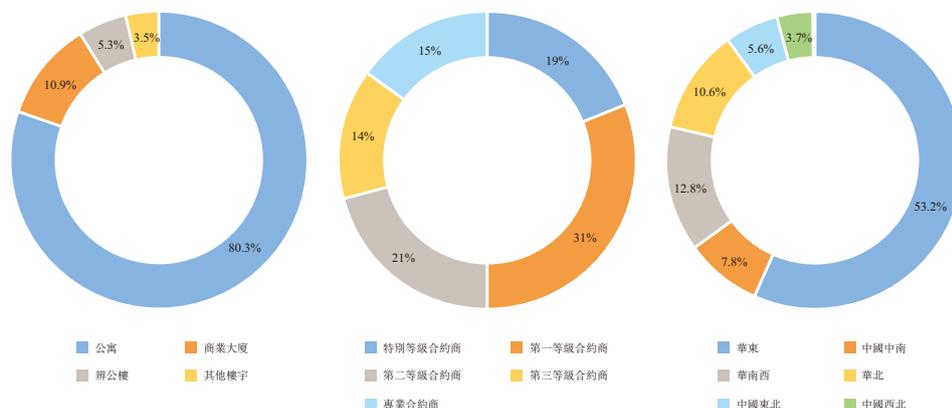
冠狀病毒的爆發將影響辦公室於二零二零年的供求。由於娛樂、餐飲及時裝零售商已在全國暫時關閉大量店舖，其將在二零二零年第一季度受到最大影響。約有13%的預定管道庫存很大可能將被延遲。隨著幾個季度將出現的穩定期及恢復期，世邦魏理仕預計，於二零二零年第一季度，全國辦公室的需求將大幅下降。因此，預測全年辦公室淨吸納量將達致3.5百萬平方米，與二零一九年持平。

## 2. 中國樓宇及建築業

樓宇建築分部對中國持續經濟發展而言至關重要，並為中國的支柱產業之一。於二零一七年，建築業輸出值佔中國GDP的25.9%，高於二零一六年的10.5%。根據ACMR-IBISWorld的預測，儘管增速相較之前五年期間為慢，但由於中國住房需求增長以致產業收入增長穩定。於二零二一年起未來五年，產業總收入預計將以2.6%的年增長率增長，達到2.4萬億美元。

樓宇建築市場為不平衡市場。以下數字呈列三個不同層面的分部，包括客戶、合約商及業務位置。

圖 8 - 5 樓宇客戶、合約商及業務位置分佈



資料來源：ACMR-IBISWorld

樓宇建築行業亦屬高度分散的行業。於二零一八年，頭四名市場參與者僅佔市場份額之11.3%，而參與競爭的公司超過5,000間。僅有少數公司以國家級規模營運並形成可觀的規模經濟。大部分建築企業均屬於小規模，業務與地區範圍有限。較大型的行業參與者通常擁有豐富資源及政府背景，得以透過成立上游的建築材料製造設施及下游的房地產公司，發展全面整合的價值鏈。行業領導者藉此達致規模經濟，大大改善收益及成本狀況。此外，具有政府背景的企業亦受惠於更多的政府扶持政策及自由度。

有別於其他行業，建築項目需要較大的初始投資及較長的投資期。由於這些特性，建築企業總是與低毛利率、高債務比率及經營緊張扯上關係。對建築企業來說，最大的難題是資金。要建築企業僅靠內部融資來撥付該等長期兼鉅額的資金，在財務上往往不可行。在這種情況下，外部融資變得極度重要。外部融資不只是企業可持續發展的關鍵因素，亦是企業所承受的行業風險水平的關鍵因素。

傳統的融資渠道包括債務融資、股本融資及私人配售。在過去數年，債務融資（或者說銀行貸款）是中國建築業界最常見的融資方式。這個情況持續至二零一四年。自二零一四年起，債務比率飆升導致信貸及政府政策收緊，從而令股本融資大行其道而債務融資乏人問津。

樓宇建築行業主要由宏觀政府政策推動。鑒於近年樓價急升，國務院及若干地區政府推出一系列限制措施遏抑樓價，在一二線城市尤其如是。這些政策及規定落實後，由於單純作投資及炒賣用途的第二、第三或額外物業成交量大幅減少，住房的銷量及平均售價大致受控。需求減少，令新房地產投資疲弱放緩，同時降低了新屋開工率。

## IX. 公司簡介

### 9.1. 珠光控股集團有限公司(「本公司」)

本公司為香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：1176)。本公司及其附屬公司主要於中國從事物業開發、物業投資及物業租賃業務。

### 9.2. 廣州御宏投資有限公司(「目標公司」)

目標公司乃於二零一八年八月十六日在中國註冊成立之私人有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。截至估值日期，於目標公司之由本公司全資附屬公司擁有90%，而於目標公司之股權則由廣州融晟投資發展有限公司擁有10%。

### 9.3. 廣州宏祥房地產有限公司(「項目公司」)

項目公司乃一間於中國成立之有限公司，其從事有關土地之城市更新項目，目的為將該土地及其上之樓宇重新發展成住宅區、商業區及辦公室(「該項目」)。項目公司由廣州御祥投資有限公司(「御祥投資」)全資擁有。

### 9.4. 廣州御祥投資有限公司(「御祥投資」)

廣州御祥投資有限公司乃一間於中國成立之公司並由廣州市黃埔區東區街火村社區經濟聯合社(「火村社區經濟聯合社」)全資擁有，其為項目公司唯一股東。

## X. 目標公司及相關項目

該項目為位於中國廣東省廣州市黃埔區火村一幅土地之城市更新項目，地盤面積約為615,086平方米。於估值日期，該項目以項目公司名義進行。該項目分為兩個區域，即重建區（「重建區」）及融資區（「融資區」）。在重建區發展之物業將轉讓回其原居民，而在融資區發展之物業將由項目公司持有。

根據法律意見，本公司與廣州東進新區開發有限公司（「東進公司」）及火村經濟聯合社於二零一九年四月十八日訂立項目公司合作協議（「項目公司合作協議」）。根據項目公司合作協議，已協定下列事宜：

1. 十五(15)家經濟聯合社將成立御祥投資，而御祥投資將成立項目公司以持有融資區，而本公司須負責項目公司之一切營運成本；
2. 融資區將轉讓予項目公司；及
3. 該項目之土地符合項目公司股權轉讓條件時，火村經濟聯合社須安排項目公司之股權無償轉讓予東進公司、本公司或其擁有之公司。

## XI. 估值方法

任何資產的估值，大致可分類為三種方法（即市場法、收益法及資產法）的其中一種。在任何估值分析中，必須考慮全部三種方法，而被認為最適合的一種或多種方法將獲選用對有關資產作出公平值分析。

### 11.1. 市場法

此乃採用與已出售類似業務、業務所有權權益、證券或無形資產作比較的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產公平值的一般方法。

價值乃基於競爭原則而確立。簡單而言，倘一件東西與另一件類似且能取而代之，則兩者必定相等。此外，兩者價格相似，類似東西的價值應大致相若。

吾等經考慮後拒絕就是項估值使用市場法，原因為有關交易之公眾資料經常涉及特定相關方根據其獨特情況而支付溢價／折讓。難以作出調整以反映目標公司之獨特情況及相關項目。

### 11.2. 收益法

此乃以預計利益折算為現值金額的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產市場價值的一般方法。

在收益法中，所分析資產的經濟利益源流通常選用歷史及／或預測現金流量。重點是釐定可合理反映該資產最有可能獲得的未來利益源流。然後，該選定利益流量以適當的風險調整貼現率折算為現值。貼現率因素通常包括於評估基準日的一般市場回報率、公司營運所在行業涉及的業務風險，以及估值資產的其他特定風險。

吾等經考慮後拒絕採用收入法評估股權公平值。由於目標公司自身僅提供資金以資助該項目，因此，該項目之經濟利益流尚未形成。項目公司執行之該項目於估值日期仍處於發展階段，該項目之現金流時間預測受限於不確定性因素，而其可影響盈利能力。

### 11.3. 資產法

此乃以資產扣除負債後價值為本的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產公平值的一般方法。

價值乃基於複製或重置資產的成本，扣除因實體退化、功能老舊及經濟性報廢而有及可計量)後而確立。

吾等考慮並接受資產法估計股權公平值。根據《國際評估準則(二零一七年版)》，資產法可用於早期業務或創業期，前提是溢利及／或現金流量無法可靠確定及實體資產可用市場資料充足。本估值中，目標公司之核心資產包括預付款項、按金及其他應收款項。這符合《國際評估準則(二零一七年版)》應用資產法之規定，以及不考慮長期經營預測，扣除其負債後，資產之公平值總額將公平地呈現股權公平值。

## XII. 一般估值假設

若干一般估值假設必須確立以充分支持吾等的結論。本估值採納的一般假設包括：

1. 目標公司經營所在國家目前的政治、法律、財政、外貿及經濟狀況不會出現重大變動；
2. 行業趨勢及市場狀況不會重大偏離目前的市場預期；
3. 中國及可資比較公司原產國的目前稅務法律不會出現主要變動；
4. 利率及外幣匯率不會出現偏離現行水平的重大變動；
5. 一般經營過程所需的所有相關法律批文、商業證書或牌照已正式領取且信譽良好，在申請過程中無需支付額外成本或費用以獲得該等文件；及
6. 目標公司將保留具勝任能力的管理層、關鍵人員及技術人員以支持其業務持續經營。

## XIII. 資產法

資產法以替代性經濟原則為準，實際計量估值日期之資產淨值及重置該等資產所需成本。重置價值、清盤值及經調整資產淨值其中一項用以估計業務或其資產當前之公平市價。

目標公司於估值日期之財務狀況表詳情如下：

表 13-1 目標公司於估值日期之資產及負債概要

| 於二零二零年二月二十九日         | 附註 | 市場價值<br>人民幣          |
|----------------------|----|----------------------|
| <b>流動資產</b>          |    |                      |
| 應收關聯方款項(適用於香港公認會計原則) | 2  | 600,020,000          |
| 預付款項、按金及其他應收款項       | 1  | 2,524,518,971        |
| 銀行及現金結餘              | 2  | 17,704               |
| <b>流動資產總額</b>        |    | <b>3,124,556,675</b> |
| <b>流動負債</b>          |    |                      |
| 應付關聯方款項(適用於香港公認會計原則) | 2  | 2,625,382,341        |
| 一年內到期之銀行及其他借款        | 2  | 12,513,494           |
| <b>流動負債總額</b>        |    | <b>2,637,895,835</b> |
| <b>非流動負債</b>         |    |                      |
| 一年後到期之銀行及其他借款        |    | 602,154,880          |
|                      |    | 602,154,880          |
| <b>目標公司之負債淨值</b>     |    | <b>115,494,040</b>   |
| <b>100% 股權之公平值</b>   |    | <b>0</b>             |

\*因約整關係，個別數目之總和未必等於總數。

附註 1：該金額乃扣除預期信貸虧損。假設該等資產之賬面值可以反映市場價值。

附註 2：假設具流動性質之資產及負債及一年後到期之銀行及其他借款之賬面值可以反映市場價值。

根據法律意見，於項目公司之權益須基於土地收回進度以零代價轉讓予目標公司，其中包括於項目公司之100%股權及其所有土地(融資土地部分)之權益。然而，於估值日期，目標公司持有項目公司0%股權。

根據 貴公司管理層的指示，吾等進一步按照以下特殊假設對股權進行估值分析，以供參考：

- 項目公司已完成土地收回；
- 於項目公司之100%股權已轉讓予目標公司；及
- 土地價值反映項目公司之市場價值，原因為項目公司僅為完成項目而成立。

該土地之市場價值乃基於合資格測量師之經認可意見而得出。

表 13-2 特殊假設項下之股權參考價值

|                      | 人民幣                  |
|----------------------|----------------------|
| 目標公司之負債淨值(約整)        | (115,000,000)        |
| 於項目公司之土地價值           | 14,700,000,000       |
| 減：項目開發成本             | (13,118,000,000)     |
|                      | <hr/>                |
| <b>特殊假設項下之股權參考價值</b> | <b>1,467,000,000</b> |
|                      | <hr/> <hr/>          |

#### XIV. 限制條件

對於 貴公司及目標公司的所有權或任何負債，吾等並無作出調查，亦不會承擔責任。此外，吾等尚未評估該交易附帶之任何潛在稅務意義，貴公司應諮詢稅務顧問意見。

本報告所表達的意見乃根據 貴公司及彼等員工向吾等提供的資料，以及來自不同機構及政府部門的資料，該等資料均未作核實。與本估值有關的所有資料及意見均由 貴公司管理層提供。本報告之讀者可自行進行盡職審查。吾等在審閱所獲提供的資料時已採取所有審慎措施。雖然吾等已將主要的獲提供數據與預期價值作出比較，結果的準確性及審閱結論須視乎所提供數據的準確性而定。吾等以該等資料為依據，且並無理由認為任何重大事實被隱瞞、或較詳盡分析可能會揭露進一步資料。吾等對所提供資料的任何錯漏概不負責，亦不會對由此產生之商業決定或行動所引致之任何負債承擔任何責任。

本估值反映於評估基準日之事實及狀況。並未考慮其後事項，以及吾等並無責任就該等事項及狀況更新本報告。

#### XV. 價值結論

總結而言，根據上述分析及所採用的估值方法，吾等認為廣州御宏投資有限公司的100%股權於二零二零年二月二十九日之市場價值如下：

| 於二零二零年二月二十九日      | 市場價值                    |
|-------------------|-------------------------|
| 廣州御宏投資有限公司的資產淨值   | 負債淨額<br>人民幣115,494,040元 |
| 廣州御宏投資有限公司的100%股權 | 人民幣0元                   |

價值意見乃基於公認估值程序及常規而作出，並普遍依賴多項假設之運用及考慮多項不確定因素，且並非所有該等因素能易於量化或確定。

吾等謹此證明，吾等並無於估值標的擁有任何現有或未來權益。此外，吾等對參與各方均不存在個人利益或偏見。

本估值報告之刊發，受吾等一般服務條件規限。

此致

香港中環  
國際金融中心第二期金融街8號  
57樓5702-5703室  
珠光控股集團有限公司  
董事會 台照

代表  
漢華評值有限公司

謹啟

分析及報告人員：

董事

蕭志偉，*CFA, AICPA*,

高級經理，企業評值及交易諮詢

陳頌然，*CPA (Aust.)*

## 所涉員工履歷

蕭志偉，*CFA*、*AICPA*

### 董事

蕭先生為漢華評值有限公司企業價值評估及交易諮詢部主管。彼擁有逾12年金融業經驗，尤以投資銀行界為主。加入漢華之前，蕭先生為深圳最迅速之P2P投資平臺之一Yemaigu Internet Financial Services Company創辦人兼行政總裁。此前，蕭先生為瑞銀集團及大和資本市場投資銀行團隊之董事，協助發起及執行多宗上市及私營集資交易，包括首次公開發售、併購、可換股債券等，重點專注亞太區科技、資源及可再生能源行業。蕭先生以優異成績畢業於多倫多大學，主修商務。彼亦為特許金融分析師及美國註冊會計師。

陳頌然，*CPA (Aust.)*

### 高級經理，企業價值評估及交易諮詢

陳女士於會計及金融行業擁有十年經驗。其估值專業知識涵蓋不同行業，包括自然資源、醫療業、餐飲、金融服務、基建、房地產、多媒體及資訊科技。其工作就財務申報用途、首次公開發售及併購進行。彼亦於無形資產估值擁有經驗，涉及商標、專利、分銷網絡及特許權等範疇。

## 一般服務條件

漢華評值有限公司提供之服務將根據專業評值準則進行。吾等之收費並不會視價值結論而更改。吾等假設(未經獨立核實)提供予吾等之所有數據均為準確。吾等將擔任獨立承辦商，並保留使用分包商之權利。所有吾等於委聘過程中建立之檔案、工作文件或文件將為吾等之財產。吾等將於委聘完結後保留數據最少七年。

吾等之報告僅用於本文所載之特定用途，而不適用於其他任何用途。未經吾等事前書面同意，任何第三方不得依賴本報告。閣下可向該等需要檢閱吾等之報告內所載資料之第三方展示報告全文。任何人士不應依賴吾等之報告取代其自身的盡職調查。未經吾等事前書面同意，不得於閣下編製及/或派發予第三方之任何文件中提及吾等之名稱或(全部或部份)吾等之報告。

閣下同意就吾等是次委聘所引致之任何及所有損失、索償、行動、損害、費用或負債(包括合理律師費用)，向我們作出彌償保證，以及確使我們免受上述損害。閣下毋須為吾等之疏忽承擔責任。閣下對吾等作出彌償保證及賠償之責任，須擴展至漢華評值有限公司之任何負責人，包括董事、主管、僱員、分包商、聯屬公司或代理人。倘吾等須就是次委聘承擔任何負債，則無論法例如何規定，該負債乃以吾等就是次委聘所收取之費用為限。

吾等保留將 貴公司／商戶名稱及標誌列入客戶名單之權利，但吾等將根據法律或行政過程或程序，維持所有談話及吾等獲提供之文件，以及吾等報告內容之機密性。該等條件僅可以雙方簽署之書面文件進行修訂。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致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股份、相關股份及債券的權益及淡倉

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份及債券中擁有 (i) 須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii) 須根據證券及期貨條例第 352 條記入該條所指之登記冊；或 (iii) 須根據上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

| 董事／<br>本公司最高行政人員姓名 | 權益性質          | 股份數目          | 佔本公司已發行<br>股本總數之概約<br>百分比<br>(附註2) |
|--------------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| 朱慶淞(又名朱慶伊)         | 受控制法團之權益(附註1) | 4,825,791,289 | 67.08%                             |
| 廖騰佳                | 受控制法團之權益(附註1) | 4,825,791,289 | 67.08%                             |
| 黃佳爵                | 實益擁有人         | 13,330,000    | 0.19%                              |

附註：

- 融德持有4,825,791,289股股份，而融德分別由朱慶淞先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,825,791,289股股份中，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券有限公司（「**建銀國際證券**」）、The Bank of New York Mellon 香港分行（「**BNY HK**」）及中國華融資產管理股份有限公司廣東分行（「**CHAMCLGDBR**」）。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於最後可行日期之已發行股份總數（即7,194,417,247股股份）被用於計算本公司之持股概約百分比。

#### 於本公司相聯法團股份之權益

| 董事／本公司<br>最高行政人員姓名 | 相聯法團名稱 | 權益性質  | 普通股總數     | 概約權益百分比 |
|--------------------|--------|-------|-----------|---------|
| 朱慶淞（又名朱慶伊）         | 融德     | 實益擁有人 | 68,120    | 34.06%  |
| 朱沐之（又名朱拉伊）         | 融德     | 實益擁有人 | 59,888    | 29.94%  |
| 廖騰佳                | 融德     | 實益擁有人 | 71,992    | 36.00%  |
| 黃佳爵                | 銀建     | 實益擁有人 | 4,670,000 | 0.20%   |

- (b) 除本附錄所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（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(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)須根據守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

## 3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益與淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部的規定需要向本公司披露或記入本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

| 股東姓名／名稱                                 | 身份／權益性質  | 股份數目              | 估本公司已發行股本總數之概約百分比<br>(附註10) | 相關股份數目         | 估本公司已發行股本總數之概約百分比<br>(附註10) |
|---|----------|-------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| 融德(附註1)                                 | 實益擁有人    | 4,825,791,289 (L) | 67.08%                      | —              | —                           |
| 建銀國際證券(附註1)                             | 抵押權益     | 425,000,000 (L)   | 5.91%                       | —              | —                           |
| 中國長城資產管理公司<br>(「長城資產公司」)<br>(附註2)       | 受控制法團之權益 | 1,200,000,000 (L) | 16.68%                      | —              | —                           |
| 中央滙金投資有限責任<br>公司(「中央滙金」)<br>(附註3及4)     | 受控制法團之權益 | —                 | —                           | 50,718,355 (L) | 0.70%                       |
|   | 抵押權益     | 3,361,112,000 (L) | 46.72%                      | —              | —                           |
| 中國農業銀行股份<br>有限公司<br>(「中國農業銀行」)<br>(附註3) | 受控制法團之權益 | —                 | —                           | 50,718,355 (L) | 0.70%                       |
|   | 抵押權益     | 3,361,112,000 (L) | 46.72%                      | —              | —                           |
| 中華人民共和國財政部<br>(「財政部」)(附註3)              | 受控制法團之權益 | —                 | —                           | 50,718,355 (L) | 0.70%                       |
|   | 抵押權益     | 3,361,112,000 (L) | 46.72%                      | —              | —                           |
| 中國建設銀行股份<br>有限公司<br>(「中國建設銀行」)<br>(附註4) | 受控制法團之權益 | —                 | —                           | 19,608,938 (L) | 0.27%                       |
|   | 抵押權益     | 3,361,112,000 (L) | 46.72%                      | —              | —                           |

| 股東姓名／名稱   | 身份／權益性質          | 股份數目                               | 估本公司已發行股本總數之概約百分比<br>(附註10) | 相關股份數目         | 估本公司已發行股本總數之概約百分比<br>(附註10) |
|---|------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| The Bank of New York Mellon Corporation<br>(「BNY」)(附註5) | 受控制法團之權益         | 3,361,788,000(L)                   | 46.73%                      | —              | —                           |
| 中國東方資產管理股份有限公司<br>(「東方資產」)<br>(附註6)                     | 受控制法團之權益         | 3,361,112,000(L)                   | 46.72%                      | 144,909,586(S) | 2.01%                       |
| 張芳榮(附註7)  | 受控制法團之權益         | 418,500,000(L)                     | 5.82%                       | —              | —                           |
| 荃興控股有限公司<br>(「荃興」)(附註7)                                 | 實益擁有人            | 418,500,000(L)                     | 5.82%                       | —              | —                           |
| 中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融」)<br>(附註8)                         | 受控制法團之權益<br>抵押權益 | 220,216,000(L)<br>1,586,000,000(L) | 3.06%<br>22.04%             | —              | —                           |
| 中國信達資產管理股份有限公司<br>(「中國信達資產管理」)<br>(附註9)                 | 受控制法團之權益         | 3,361,112,000(L)                   | 46.72%                      | 86,221,203(L)  | 1.20%                       |

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：

1. 股份包括於本附錄「2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉 — 於股份之好倉」一節所述之融德實益擁有之4,825,791,289股股份。據董事所知，於上述4,825,791,289股股份中，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券、BNY HK及CHAMCLGDBR。
2. 根據長城資產公司於二零一四年七月十七日提交之權益披露通知，Evergreat Prosper Limited持有股份之直接權益，並為長城環亞國際投資有限公司(「長城環亞國際」)之全資附屬公司。長城環亞國際為長城資產公司之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，長城環亞國際及長城資產公司被視為於Evergreat Prosper Limited持有之股份中擁有權益。

3. 根據中國農業銀行及 Heroic Day Limited (「**Heroic Day**」) 於二零一九年十月十五日提交之權益披露通知，Heroic Day 持有 3,361,112,000 股股份及 50,718,355 股相關股份之直接權益。Heroic Day 為農銀國際投資管理有限公司 (「**農銀國際投資管理**」) 之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司 (「**農銀國際**」) 之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金及財政部分別於二零一九年十月十六日及於二零一九年十月十五日提交之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之 40.03% 及 35.29% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於 Heroic Day 持有之股份及相關股份中擁有權益。
4. 根據中國建設銀行於二零一九年九月二十七日提交之權益披露通知，建銀國際海外有限公司 (「**建銀國際海外**」) 持有 3,361,112,000 股股份及 19,608,938 股相關股份之直接權益，並為建銀國際 (控股) 有限公司 (「**建銀國際**」) 之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司 (「**建行金融控股**」) 之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司 (「**建行國際集團**」) 之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一九年十月十六日提交之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之 57.11% 權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
5. 根據 BNY 於二零一九年九月二十四日提交之權益披露通知，the Bank of New York Mellon 持有 3,361,788,000 股股份之直接權益及包括 588,000 股股份之可供借出股份，並由 BNY 全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY 被視為於 the Bank of New York Mellon 持有之股份中擁有權益。
6. 根據東方資產於二零一九年十一月二十八日提交之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp (「**Blooming Rose**」) 持有 3,361,112,000 股股份及 144,909,586 股相關股份之淡倉之直接權益，並為中國東方資產管理 (國際) 控股有限公司 (「**東方資產國際**」) 之全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd (「**Wise Leader**」) 及東銀發展 (控股) 有限公司 (「**東銀**」) 各自持有東方資產國際 50% 權益。東銀持有 Wise Leader 100% 權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於 Blooming Rose 持有之股份及相關股份中擁有權益。
7. 根據荃興於二零一九年四月二十五日提交之權益披露通知，荃興 (其由張芳榮先生全資擁有) 為 418,500,000 股股份之實益擁有人。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份中擁有權益。

8. 根據中國華融於二零二零年五月十三日存檔之權益披露通知(「中國華融通知」)，Linewear Assets Limited(「Linewear」)之全資附屬公司堅越有限公司(「堅越」)持有220,216,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司(「華融國際金融」)之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「Camellia Pacific」)持有51%權益，而Camellia Pacific則為中國華融國際控股有限公司(「華融國際」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「華融致遠」)、華融置業有限責任公司(「華融置業」)及中國華融分別持有1.8%、13.36%及84.84%權益。華融致遠及華融置業各自為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，中國華融國際控股有限公司(「華融國際」)持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於華融國際持有之股份中擁有權益。
  9. 根據中國信達資產管理於二零一九年十一月二十九日提交之權益披露通知，中國信達(香港)資產管理有限公司(「信達」)持有3,361,112,000股股份及86,221,203股相關股份之直接權益，並為中國信達(香港)控股有限公司(「中國信達香港」)之全資附屬公司，而中國信達香港則由中國信達資產管理全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港及中國信達資產管理被視為於信達持有之股份及相關股份中擁有權益。
  10. 於最後可行日期之已發行股份總數(即7,194,417,247股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 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總裁知悉有任何其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉。

#### 4. 董事於資產、合約或安排中之權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團整體業務而言屬重大而仍然存續之合約或安排：

**(a) 購買位於廣州之物業**

於二零一四年十二月十七日，廣州愉捷貿易有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(一名獨立第三方，作為賣方(「廣州黃沙」))就收購位於中國廣州且由本集團之關聯方廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)及一名獨立第三方共同開發的50套物業(「被收購物業」)有條件地訂立50份認購書(「黃沙認購書」)，代價為人民幣1,106,820,000元(相當於約1,403,881,000港元)，將以現金結算(「黃沙項目」)。廣州珠光投資有權享有黃沙項目之75%可分派權益(「該權利」)及其產生之收入。於二零一四年十一月，朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)已以代價人民幣760,000,000元(相當於約963,978,000港元)向廣州珠光投資收購部份該權利(「被收購權利」)，據此，彼有權要求廣州黃沙向其轉讓黃沙項目第一期下之三棟樓宇(「第一期樓宇」)，或倘其要求廣州黃沙為其出售第一期樓宇，其有權獲得第一期樓宇之出售所得款項。被收購物業為被收購權利相關權益之一部份。黃沙認購書於最後可行日期仍然有效。有關黃沙認購書之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。

**(b) 二零一九年優先票據**

日期為二零一九年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零一九年票據購買協議」)(經不時修訂及補充)是由(a)本公司作為發行人；(b)融德作為本公司之控股股東；(c) Blooming Rose、Heroic Day、信達及建銀國際海外，彼等各自身份為投資者(統稱為「二零一九年投資者」)；及(d)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生(統稱為「最終股東」)作為個人擔保人所訂立，據此，本公司應有條件地(其中包括)向二零一九年投資者發行本金總額最高為410,000,000美元之優先有抵押擔保票據(「二零一九年優先票據」)。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

根據二零一九年票據購買協議(經不時修訂及補充)，融德須就其於本公司所持有之3,361,712,000股普通股以BNY HK為受益人設立押記(「二零一九年股份押記」)，及各名最終股東已就二零一九年優先票據訂立以BNY HK為受益人之個人擔保(統稱「二零一九年擔保」)。二零一九年股份押記及二零一九年擔保於最後可行日期仍然存續。

(c) **CCBIS 孖展貸款**

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司(「熙達」)(作為借款人)與CCBIS(作為貸款人)訂立孖展貸款確認書(「CCBIS 孖展貸款確認書」)，據此，CCBIS同意向熙達提供不超過十二個月之期限(「年期」)之孖展貸款，其本金額最高為750,000,000港元(年期內首五個營業日)及550,000,000港元(自及包括年期內第六個營業日起及其後)，按年利率7.75%計息(「CCBIS 孖展貸款」)，並按每季度支付利息。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告。於二零一九年十一月一日，熙達與CCBIS訂立契據(「修訂契據」)，以修訂及補充CCBIS孖展貸款確認書(經不時修訂及補充)項下之若干條款(包括CCBIS孖展貸款年期、本金額及利率)，自二零一九年十月三十日起生效。根據修訂契據，(其中包括)年期已作出修訂，以使CCBIS孖展貸款應於二零二零年十月三十日到期。修訂契據之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十一月一日之公告。

根據CCBIS孖展貸款確認書，(a)融德(本公司之控股股東)須就融德於CCBIS開立之孖展證券交易賬戶(「SL融德賬戶」)訂立日期為二零一八年十月二十五日以CCBIS為受益人之押記(「SL融德押記」)，而融德須於首次提取日期前在SL融德賬戶記存(包括其他資產)不少於融德持有之100,000,000股股份及於年期內第六十個營業日或之前在SL融德賬戶記存不少於融德持有之150,000,000股股份；及(b)本公司與最終股東須以CCBIS為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保(「CCBIS持續擔保」)，以擔保結清熙達根據CCBIS孖展貸款項下之所有負債及責任。SL融德押記及CCBIS持續擔保於最後可行日期仍然存續。

**(d) 發行永續資本證券**

於二零一八年十月二十九日，本公司向融德（本公司之控股股東）發行總本金額為800,000,000港元按分派年利率6%計息之永續資本證券（「永續證券」）。永續證券並無固定贖回日期，且本公司可選擇隨時及於其發行後不時贖回全部或部分證券。儘管本公司應於每六個月支付分派，本公司可全權酌情選擇遞延（全部或部分）任何分派（包括任何拖欠分派）至下一個分派支付日期。發行永續證券之所得款項用於為本集團之公司資金需求撥付資金。永續證券於最後可行日期仍然存續。

**(e) 物業管理合約**

於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司（「管理公司」）訂立多項交付前管理協議及交付後管理協議（統稱為「該等管理協議」），據此，管理公司已同意就若干物業項目向本集團提供多項物業管理服務。

管理公司由朱梓瑜女士擁有90%權益。朱梓瑜女士為(i)朱慶淞先生（為執行董事、董事會主席及擁有融德（本公司之控股股東（定義見上市規則））34.06%股權之股東）之女兒；及(ii)朱沐之先生（為執行董事及擁有融德（本公司之控股股東（定義見上市規則））29.94%股權之股東）之侄女。

有關該等管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之公告。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

**5. 訴訟**

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由本公司或其任何附屬公司於一年內終止而可免付賠償（法定賠償除外）之現有或建議服務合約。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函發出前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（並非於本公司日常業務過程中所訂立之合約）如下：

- (a) 本公司之全資附屬公司廣州御德投資有限公司（作為買方）與廣東珠光集團（作為賣方）訂立日期為二零一八年六月二十四日之買賣協議，有關收購廣州珠光置業之全部股權，代價為人民幣700,000,000元（相當於約847,000,000港元）（待作出調整）。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十四日之公告；
- (b) 香河買方、廊坊香河、佟德新先生、佟德珉先生、香河目標、廣東珠光集團及香河潤發訂立日期為二零一八年六月二十九日之轉讓協議，據此，各訂約方同意（其中包括）(i)香河買方及廊坊香河將彼等根據股權轉讓協議及進一步補充協議（統稱「原協議」）項下之所有權利及責任轉讓予香河潤發，代價為人民幣400,000,000元（相當於約474,440,000港元）（「該轉讓」）；及(ii)於該轉讓後，香河買方及廊坊香河將不再擁有原協議項下之任何權利，及獲解除彼等根據原協議項下之所有責任及負債。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年三月二十九日、二零一七年四月三日、二零一七年四月二十四日、二零一七年五月十一日、二零一七年六月二十六日、二零一七年八月二十九日、二零一七年十二月二十九日、二零一八年一月三十一日、二零一八年三月十二日及二零一八年六月二十九日之公告；
- (c) 本公司（作為買方）與中廣核國際有限公司（「中廣核國際」）（作為賣方）訂立日期為二零一八年六月二十九日之買賣協議，有關收購Silver Grant已發行股本中364,140,000股普通股之合法及實益權益，相當於Silver Grant於二零一八年六月二十九日之已發行股本總額約15.80%，代價為1,121,551,200港元。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日、二零一八年十月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函；

- (d) 本公司(作為買方)、銀建集團有限公司(「賣方B」)(作為賣方)及高建民(作為賣方B之擔保人)(「賣方B擔保人」)之間訂立日期為二零一八年六月二十九日之買賣協議，有關收購Silver Grant已發行股本中291,220,022股普通股之合法及實益權益，相當於Silver Grant於二零一八年六月二十九日之已發行股本總額約12.64%，代價為896,957,668港元。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日及二零一八年十月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函；
- (e) 本公司之全資附屬公司南興(作為買方)、荃興(作為賣方)及張先生(作為擔保人)之間訂立日期為二零一八年八月二日之買賣協議之第二份補充協議，據此，各訂約方已同意延長日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議之最後截止日期。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告；
- (f) 本公司與中廣核國際訂立日期為二零一八年九月二十六日之買賣協議之補充協議，以修訂日期為二零一八年六月二十九日之買賣協議之若干條款。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日及二零一八年十月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函；
- (g) 本公司、賣方B及賣方B擔保人訂立日期為二零一八年九月二十六日之買賣協議之補充協議，以修訂日期為二零一八年六月二十九日之買賣協議之若干條款。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年六月二十九日、二零一八年七月三十一日、二零一八年九月二十六日及二零一八年十月三十一日之公告以及本公司日期為二零一八年九月十九日之通函；
- (h) 本公司與融德(控股股東)訂立日期為二零一八年十一月二十六日之認購協議，據此，本公司已有條件同意配發及發行，而融德已有條件同意認購770,000,000股新股份(「認購股份」)，認購價為每股認購股份1.30港元。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十一月二十六日及二零一九年一月二日之公告以及本公司日期為二零一八年十二月十二日之通函；

- (i) 本公司全資附屬公司廣州珠光置業(作為買方)與秀苑(作為賣方)訂立日期為二零一八年十二月二十五日之買賣協議，有關按代價人民幣240,000,000元(相當於約270,000,000港元)收購御盈之註冊資本人民幣48,000,000元，相當於御盈股權之30%。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十二月二十七日之公告；
- (j) 本公司之全資附屬公司南興(作為買方)、荃興(作為賣方)及張芳榮(作為擔保人)之間訂立日期為二零一八年十二月二十八日之買賣協議之第三份補充協議，據此，訂約方已同意進一步延長日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議之最後截止日期。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告；
- (k) 賣方(作為賣方)與廣州融晟(作為買方)訂立日期為二零一九年一月二十四日之買賣協議，據此，賣方同意出售而廣州融晟同意收購目標公司之10%股權，代價為零；
- (l) 本公司之全資附屬公司南興(作為買方)、Quan Xian(作為賣方)及張先生(作為擔保人)之間訂立日期為二零一九年十二月十八日之買賣協議，據此，南興同意收購通興之100%已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)。有關進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告；
- (m) 合作開發協議；及
- (n) 廣州融晟(作為賣方)與賣方(作為買方)訂立日期為二零二零年六月十九日之買賣協議，據此，廣州融晟同意出售而賣方同意收購目標公司之10%股權，代價為零。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年六月十九日之公告。

## 8. 競爭權益

根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務（「競爭業務」）之公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務中擁有權益。然而，由於概無上述董事能夠控制董事會，而對某待處理事項有重大利益之董事將於相關董事會會議上投棄權票，因此，上述董事於競爭業務中之權益將不會影響其作為董事之身份或損害本集團及股東之利益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務（本集團業務除外）中擁有權益。

## 9. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之專家之資格：

| 名稱       | 專業資格    |
|----------|---------|
| 安永會計師事務所 | 執業會計師   |
| 漢華       | 獨立專業估值師 |

安永會計師事務所及漢華各自已就刊發本通函而發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容轉載其函件或意見或報告或引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，安永會計師事務所及漢華各自概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何權利（不論是否可依法強制執行）認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券。

於最後可行日期，安永會計師事務所及漢華各自並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃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。

**10. 一般事項**

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為陳哲明先生，彼為英格蘭及威爾士特許會計師公會之資深會員、英國特許公認會計師公會之資深會員以及香港會計師公會之註冊會計師。

**11. 備查文件**

下列文件之副本將自本通函日期起直至二零二零年七月十七日(包括該日)止於香港任何營業日之正常營業時間內可於本公司之香港主要營業地點(地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室)查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本通函附錄三所載安永會計師事務所就餘下集團之未經審核備考財務資料之報告；
- (d) 本通函附錄四所載之物業估值報告；
- (e) 本通函附錄五所載之業務估值報告；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (h) 根據自二零一九年十二月三十一日以來頒佈之上市規則第14及/或14A章所載之規定發出之本公司所有通函及包括本通函。

---

# 股東特別大會通告

---



**珠光控股**

ZHUGUANG HOLDINGS

**ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED**

**珠光控股集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

## 股東特別大會通告

茲通告珠光控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年七月十七日(星期五)下午二時十五分假座中國廣州市天河區馬場路慶億街3號珠光新城國際中心B座19樓1號會議室舉行股東特別大會(「大會」)或其任何續會，以考慮並酌情通過下列決議案(無論有否作出修訂)為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二零年四月二十二日由(i)本公司；(ii)裕德投資有限公司(本公司全資附屬公司)；(iii)廣州御宏投資有限公司(僅供識別，Guangzhou Yuhong Investment Company Limited)(本公司非全資附屬公司)；(iv)天騰投資有限公司(本公司全資附屬公司)；與(v)廣州博浩企業管理合夥企業(有限合伙)(僅供識別，Guangzhou Bohao Corporate Management Partnership (Limited Liability Partnership))訂立之協議，內容有關出售事項(定義見本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函，註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)(「合作開發協議」)(註有「B」字樣之合作開發協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及批准其項下擬進行之交易；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

- (b) 謹此授權本公司任何一名董事(「董事」)作出一切有關行動及事宜，代表本公司簽訂及簽立有關文件、協議或契據，及處理有關其他事宜並作出彼認為為使合作開發協議及其項下擬進行之交易生效或就此而言屬必要、恰當、適當或權宜之一切有關行動，以及同意該董事認為符合本公司及其股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或與此有關之事項(不包括有關文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免，彼從根本上與合作開發協議所訂明者有重大差異，且須取得本公司股東之批准)。」

代表董事會  
珠光控股集團有限公司  
主席  
朱慶淞

二零二零年六月二十四日

註冊辦事處：  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港中環  
金融街8號  
國際金融中心第二期  
57樓5702-5703室

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之本公司股東，均可委任另一名人士作為其代表代其出席大會並於會上投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上代表代其出席大會並於會上投票。代表毋須為本公司股東。
2. 按指定格式擬備之代表委任表格連同簽署人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書或授權文件副本，須於二零二零年七月十五日(星期三)下午二時十五分前或無論如何不遲於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會並於會上投票(視情況而定)。
4. 確定本公司股東出席大會並於會上投票之權利之記錄日期將為二零二零年七月十三日(星期一)。為符合資格有權出席大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年七月十三日(星期一)下午四時三十分前送交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

---

## 股東特別大會通告

---

5. 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，任何一名該等持有人均可親自或委派代表就有關本公司股份於任何大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘若超過一位該聯名持有人親自或委派代表出席任何大會，則僅就該等股份於本公司股東名冊內排名列首位之人士方有權就該等股份投票。
6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，上述決議案將以投票表決方式決定。
7. 本通告所述時間及日期均為香港時間及日期。

於本通告日期，董事會包括(i)六名執行董事，即朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)(主席)、劉捷先生(行政總裁)、廖騰佳先生(副主席)、黃佳爵先生(副主席)、朱沐之先生(又名朱拉伊先生)及葉麗霞女士；及(ii)三名獨立非執行董事，即梁和平先生太平紳士、黃之強先生及馮科博士。