
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)

主要交易：
收購目標公司49%股本權益

本封面所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

二零二零年十二月二十四日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 物業估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-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：

「收購事項」	指	買方根據買賣協議收購銷售權益
「通興」	指	通興投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開放營業之日(星期六、星期日及公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	向中國相關部門以買方之名義依法及實益登記銷售權益當日後之營業日，或買方與賣方可能協定之有關較後日期
「條件」	指	本通函董事會函件「買賣協議」一節「完成之先決條件」各段所載之完成之先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議就收購事項應付予賣方之代價人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大之本集團

釋義

「漢華」	指	漢華評值有限公司，獨立專業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州土地」	指	土地A、土地B及土地C之統稱，全部由目標公司擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士及彼等各自之聯繫人士之第三方
「該土地」	指	總土地面積約為107,400平方米之土地，位於中國廣東省廣州市天河區黃埔大道東，其中包括廣州土地
「土地A」	指	該土地之部分，其總土地面積約為37,591平方米，由目標公司擁有
「土地B」	指	該土地之部分，其總土地面積約為15,235平方米，由目標公司擁有
「土地C」	指	該土地之部分，其總土地面積約為10,811平方米，由目標公司擁有
「最後可行日期」	指	二零二零年十二月十八日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二一年三月三十一日（或買方與賣方可能書面協定之有關較後日期）
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋義

「先前收購事項」	指	根據由南興、荃興控股有限公司及張芳榮先生訂立日期為二零一九年十二月十八日之協議，收購通興股本中每股面值1.00美元之1,000股股份，佔通興已發行股本之100%，有關詳情載列於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告
「項目」	指	將於廣州土地上發展之物業發展項目，而目標公司於其中持有權益
「物業估值報告」	指	漢華就廣州土地於二零二零年九月三十日之市值所出具之物業估值報告，載於本通函附錄四
「買方」	指	保鋒投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「荃興」	指	荃興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「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，即本公司之控股股東（定義見上市規則）
「銷售權益」	指	目標公司之49%股本權益
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	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

釋義

「買賣協議」	指	買方與賣方及就收購事項所訂立日期為二零二零年十二月七日之協議
「南興」	指	南興控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「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	廣州發展汽車城有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由本集團及賣方分別擁有51%及49%
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	廣東珠光集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，其最終實益擁有人為謝炳釗先生及朱各亮先生
「%」	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1.15311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。



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：

主要交易：

收購目標公司49%股本權益

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十二月七日之公告，當中本公司宣佈，於二零二零年十二月七日(交易時段後)，買方(本公司全資附屬公司)與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意購買而賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司之49%股本權益)，代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)物業估值報告；及(iii)根據上市規則規定須予披露之其他資料。

* 僅供識別

董事會函件

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：

二零二零年十二月七日

訂約方：

(i) 賣方(作為賣方)；及

(ii) 買方(作為買方)。

賣方為於中國成立之有限公司，主要從事項目投資、貿易、貨物進出口、市場營銷策劃與諮詢、室內設計及裝飾以及商務信息諮詢。基於廖騰佳先生(融德(本公司之控股股東(定義見上市規則))之股東(擁有其36%權益)、董事會副主席以及執行董事)一直擔任賣方顧問以及曾參與賣方財務及營運方面之管理層討論，彼被認為對賣方具有重大影響力；因此，根據本公司於編製其財務報表時所採納之香港財務報告準則，賣方被視為本公司之關聯方。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

買方已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售銷售權益(相當於目標公司之49%股本權益)。有關目標公司之資料載列於下文「有關目標公司之資料」一節。

代價

代價為人民幣900,000,000元(相當於約1,038,000,000港元)並須自完成日期起計10個營業日內由買方以現金支付予賣方。

董事會函件

代價基準

代價乃賣方與買方經計及(i)一名獨立合資格估值師以比較法對廣州土地於二零二零年九月三十日進行評估之初步估值約人民幣6,400,000,000元(相當於約7,380,000,000港元)(「估值」)；及(ii)目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值(參考估值後作出調整)約人民幣1,985,000,000元(相當於約2,289,000,000港元)之49%，為約人民幣973,000,000元(相當於約1,122,000,000港元)後按一般商業條款及經公平磋商釐定。

完成之先決條件

完成須待以下條件達成(並受其所規限)後，方可作實：

- (i) 根據將銷售權益由賣方轉讓至買方完成工商登記變更手續(該條件僅於其他條件均獲達成後方始達成)；
- (ii) 賣方根據買賣協議作出之聲明及保證(「賣方保證」)在各方面均屬真實、準確及並無誤導成分以及並無重大遺漏，且於完成日期並無發生任何事件可能導致任何違反有關賣方保證或買賣協議之任何條款；
- (iii) 買賣協議項下擬進行之交易無須受任何適用法例、司法權區、仲裁機構或任何政府機構之任何行政決策或命令之任何限制或禁止；及
- (iv) 賣方與買方及/或本公司已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得一切所需之認可、同意及批准，而該等認可、同意及批准於完成日期仍具有十足效力及作用。

買方可於最後截止日期前隨時書面豁免條件(ii)，惟須受買方可能施加之任何額外條件所規限。除條件(ii)外，買方或賣方均不可豁免任何條件。

倘上述條件未於最後截止日期下午五時正之前獲達成，則買賣協議即告失效(惟買賣協議所訂明之若干條款仍將具有十足效力及作用則除外)，且除買賣協議之訂約各方於終止前之任何應計權利及責任外，彼等在買賣協議項下概無任何權利及責任。此外，賣方須即時向買方退還已收取之任何代價。於最後可行日期，上述條件均未達成。

董 事 會 函 件

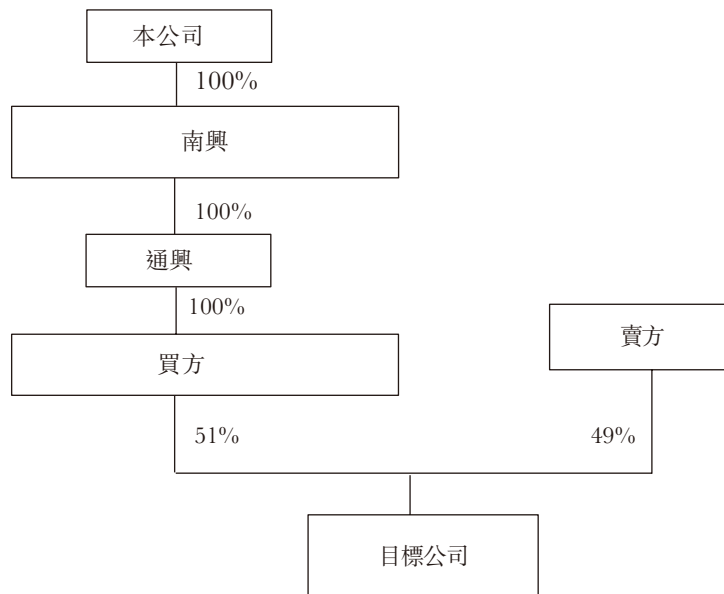
完成

待條件獲達成或豁免(視情況而定)後，完成將於完成日期落實。

於最後可行日期，本集團擁有目標公司之51%股本權益。緊隨完成後，本集團將擁有目標公司之100%股本權益，而目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。

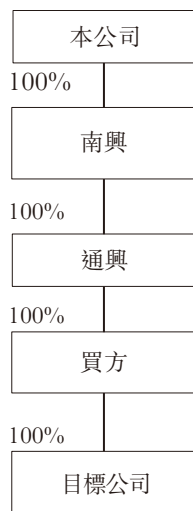
有關目標公司之資料

據董事所知、所悉及所信，下表列出目標公司於最後可行日期之股權架構：



董事會函件

完成後，目標公司之股權架構如下：



目標公司

目標公司為一間於中國成立之有限公司，其主要業務活動為物業發展。於最後可行日期，本集團及賣方分別擁有目標公司之51%及49%股本權益。廣州土地乃目標公司之主要資產，而該土地可作商業、旅遊業及娛樂用途，為期40年並於二零五八年二月二十日屆滿，而作綜合及其他用途者則為期50年並於二零六八年二月二十日屆滿。廣州土地計劃發展為集(但不限於)購物中心、辦公室物業及高端公寓樓宇為一體之商業綜合大樓。

於本通函日期，目標公司持有項目之權益。項目包括發展廣州土地，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。項目用作銷售及發展之總建築面積(「**建築面積**」)分別約352,158平方米及360,655平方米，而項目分為四期進行發展。第一期至第三期項目於最後可行日期正進行施工。第一期項目涵蓋四座公寓大樓(包括部分零售)，佔可供出售總建築面積約33,095平方米，其於二零二零年七月開始預售，並預期於二零二二年四月竣工，而項目之餘下期數用作銷售之總建築面積約319,063平方米，預期於二零二五年五月前竣工。廣州土地(其中包括土地A、土地B及土地C)及該土地(其中包括廣州土地以及作道路用途面積及綠地面積)之詳情如下：

董 事 會 函 件

	土地面積 (平方米)	根據 項目用作發展 之建築面積 (平方米)	用途	根據 項目用作銷售 之建築面積 (平方米)
土地 A	37,591	206,117	辦公室	67,191
			公寓	112,405
			商業	13,762
土地 B	15,235	116,698	辦公室	73,350
			公寓	36,770
			商業	15,585
土地 C	10,811	37,840	公寓	30,996
			商業	2,099
小計	63,637	360,655		352,158
作道路用途面積	30,798	不適用		不適用
綠地面積	12,965	不適用		不適用
總計	107,400	360,655		352,158

董事會函件

下文載列截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度根據香港公認會計原則編製之目標公司之若干未經審核財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (概約)
除稅前虧損淨額	人民幣204,951,000元 (相當於約 236,331,000港元)	人民幣136,249,000元 (相當於約 157,110,000港元)
除稅後虧損淨額	人民幣204,951,000元 (相當於約 236,331,000港元)	人民幣136,249,000元 (相當於約 157,110,000港元)

目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值及總資產分別約人民幣903,000,000元(相當於約1,041,000,000港元)及約人民幣4,839,000,000元(相當於約5,580,000,000港元)。

於最後可行日期，本集團對目標公司及／或項目並無任何資本承擔。

收購事項對本集團之財務影響

於最後可行日期，本集團持有目標公司之51%股本權益，而目標公司之財務業績會以權益法作為一間合營企業計入本集團之綜合財務報表。於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，而其財務業績將會綜合入賬至本集團。

董事會函件

訂立買賣協議之理由及裨益

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。

董事會對中國一線城市及粵港澳大灣區之物業發展業務前景抱持樂觀態度。由於位於中國廣州市之廣州土地由目標公司擁有，並計劃透過項目發展成辦公室、公寓、商業、旅遊及娛樂用途，憑藉收購目標公司之49%餘下股本權益，本集團將得以全權控制項目及完全擁有廣州土地。此外，廣州土地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廣州國際金融城範圍內，故其發展潛力龐大。鑒於廣州土地之發展潛力且其地理位置優越兼交通便利，董事會認為，收購事項誠屬本集團於中國廣州市進一步發展及擴張其物業發展業務之策略性良機。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議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。

上市規則之涵義

由於有關收購事項之相關百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，收購事項單獨構成本公司之須予披露交易。

由於有關收購事項之相關百分比率（定義見上市規則）與先前收購事項合併計算後超過25%但低於75%，因此根據上市規則第14章，收購事項與先前收購事項合併計算構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，股東可以股東書面批准方式代替召開股東大會批准收購事項：(1)倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項，概無股東須放棄投票；及(2)已自合共持有本公司已發行股本50%以上且有權出席股東大會並於會上投票批准收購事項之一名股東或一組密切聯繫股東取得有關股東書面批准。

董事會函件

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於並無股東於收購事項擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准有關收購事項，概無股東（包括融德）須放棄投票。持有4,825,791,289股股份（相當於約本公司於最後可行日期已發行股本67.08%）之融德已就收購事項提供股東書面批准。因此，根據上市規則第14.44條，毋須召開股東大會以批准收購事項。

推薦意見

董事認為買賣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。倘須召開股東大會以批准收購事項，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成批准收購事項之決議案。

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

二零二零年十二月二十四日

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、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料(連同其附註)已在本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(第72至167頁)、截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(第111至218頁)及截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度報告(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)可供查閱。

2. 債務聲明

於二零二零年十月三十一日(即本通函付印前就確認經擴大集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時,經擴大集團之未償債務如下:

有抵押銀行貸款

於二零二零年十月三十一日,經擴大集團有尚未償還有抵押銀行貸款約9,061,276,000港元,由下列各項作抵押:(i)本集團投資物業;(ii)本集團發展中物業及落成待售物業;(iii)目標公司之發展中物業;(iv)本集團定期存款;(v)本公司之附屬公司,即廣州珠光城市更新集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州佳譽投資有限公司之全部股本權益;(vi)目標公司之全部股本權益;(vii)廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)其中一間附屬公司之全部股本權益;(viii)本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保;及(ix)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。

無抵押有擔保銀行貸款

於二零二零年十月三十一日,經擴大集團有尚未償還無抵押有擔保銀行貸款約288,278,000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。

二零一九年有抵押有擔保優先票據

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有於二零一九年發行之尚未償還有抵押有擔保優先票據，本金總額約為328,000,000美元（相當於約2,558,400,000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、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、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、保鋒、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。

其他借款 — 有抵押

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有尚未償還有抵押其他借款約8,540,315,000港元，由下列各項作抵押：(i)本集團發展中物業及落成待售物業；(ii)本集團計入物業及設備之在建資產；(iii)本集團之投資物業；(iv)廣州珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司之全部股本權益；(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。

其他借款 — 無抵押有擔保

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有尚未償還無抵押有擔保其他借款約100,000,000港元，由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保作擔保。

租賃負債

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有未償租賃負債約14,956,000港元。

永續資本證券

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有本金總額為800,000,000港元之未償永續資本證券。

應付最終控股公司款項

於二零二零年十月三十一日，經擴大集團有尚未償還應付其最終控股公司款項約344,288,000港元。

或然負債

經擴大集團為若干銀行就經擴大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。於二零二零年十月三十一日，該等買家已動用之未償按揭貸款結餘約為人民幣3,192,167,000元（相當於約3,682,920,000港元）。根據擔保條款，倘該等買家未能支付按揭款項，則經擴大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，而經擴大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情況解除（以較早發生者為準）：(i)發出房地產所有權證時，一般於擔保登記完成後平均兩至三年內取得；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，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無任何已發行或同意將予發行之其他借貸資本，或任何尚未償還銀行透支、貸款、已發行而未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券及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（不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或尚未償還其他重大或然負債。

就債務聲明而言，外幣已按二零二零年十月三十一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

董事經過深思熟慮，再計及經擴大集團現時可動用之財務資源，認為經擴大集團將具備足夠營運資金以應付其自本通函日期起計最少十二個月所需。

4. 重大不利變動

誠如日期為二零二零年五月八日本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度業績公告及日期為二零二零年八月二十八日本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所載，繼二零一九年受中美貿易談判影響後，二零二零年一月上旬再爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」），令全球經濟雪上加霜。全球大部分國家均實施加強出入境管制、保持社交距離、家居隔離等COVID-19防控措施，迫使全球經濟活動陷入停頓。中國當局已就COVID-19採取全國預防及控制措施以制止疫情。COVID-19疫情對中國若干地域及行業之業務營運及整體經濟造成一定影響。疫情爆發在一定程度上可能會影響中國之物業開發及物業投資行業，而影響程度取決於疫情之持續時間及監管政策與相關防護措施之執行。投資者在購買中國物業時卻步，觀望疫情所帶來的影響。於二零二零年上半年，在投資市場高度不穩定的情況下，本集團業務在合約銷售及已交付物業數目方面亦無可避免地錄得倒退。誠如日期為二零二零年八月二十八日本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告所載，截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團完成合約銷售額約520,126,000港元及合約建築面積約48,721平方米，較二零一九年同期分別減少約65.8%及51.6%。因此，(i)截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之總收入減少約39.2%，由二零一九年同期約2,202,698,000港元減少至約1,339,415,000港元；及(ii)截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團之溢利減少約66.3%，由二零一九年同期約347,802,000港元減少至約117,357,000港元。本集團截至二零二零年六月三十日止六個月財務表現之進一步詳情載於日期為二零二零年八月二十八日本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期業績公告。

除上文所披露者外，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財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

5. 財務及經營前景

業務回顧

誠如上文所述，爆發COVID-19對本集團於二零二零年上半年之表現造成一定負面影響。由於COVID-19疫情持續，本集團若干主要業務（即於中國進行之物業開發及物業投資業務）可能繼續受到不利影響。本集團將對COVID-19之發展保持警惕，並持續評估對本集團財務狀況及經營業績之影響。

土地儲備

本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，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本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。截至二零二零年六月三十日止六個月，除卻仍在磋商的若干潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。於二零二零年六月三十日，本集團於中國的土地儲備合共約為1,173,653平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之土地新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

展望

由於全球經濟仍然起伏不定及COVID-19疫情依然持續，預期對本集團業務構成不利影響。為應對不明朗因素，本集團將謹慎檢討並不時調整業務策略。房地產行業作為中國經濟的重要支柱之一，預期中國政府將繼續穩定實施房地產市場調控政策，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

鑒於上述影響房地產行業之外部因素，本集團將繼續積極參與中國一線城市和粵港澳大灣區的城市更新及建設項目。直至二零二零年底，本集團之待售貨量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整年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。

就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點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，以滿足其短期需求的策略。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，做出品牌口碑。

於完成後，本集團於目標公司之股本權益將由51%增至100%，因而令本集團擁有一位處廣州市天河區優越地段之廣州土地（目標公司擁有之土地）之全部擁有權。因此，收購事項將擴充經擴大集團於廣州市之物業發展業務，而廣州市乃粵港澳大灣區之主要城市，並且為經擴大集團於未來數年之重點市場。

6. 收購事項對本集團盈利以及資產及負債之影響

緊隨完成後，本公司將持有目標公司之100%股本權益。於完成後，目標公司之損益以及資產及負債將綜合入賬至本集團。

資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團未經審核綜合總資產及總負債分別約為39,284,235,000港元及31,690,359,000港元。根據本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零二零年六月三十日落實，於完成後，經擴大集團之未經審核備考綜合總資產將增加約4,868,752,000港元至約44,152,987,000港元，而經擴大集團之未經審核備考綜合總負債將增加約5,224,143,000港元至約36,914,502,000港元。

盈利

鑒於目標公司之財務業績於完成後將綜合入賬至本集團，未來本集團之盈利將受目標公司之表現影響。

收購事項對本集團所造成財務影響之進一步詳情，以及編製經擴大集團未經審核備考財務資料時所採用之基準，載於本通函附錄三。

7. 於二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)後之收購事項或建議收購事項

(a) 通興收購事項

於二零一九年九月十八日，南興(作為買方)、荃興(作為賣方)及張芳榮先生(作為擔保人)就收購通興之100%已發行股本訂立買賣協議，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)(「**通興收購事項**」)，以現金結清。通興為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，主要從事投資控股。通興持有買方之100%股本權益，而買方則持有目標公司之51%股本權益。通興收購事項已於二零二零年三月完成，於完成後通興及買方已成為本公司之間接全資附屬公司。於通興收購事項完成後，通興及買方之財務業績已綜合入賬至本集團之財務報表，然而目標公司之財務業績根據適用會計準則並未綜合入賬至本集團，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。

應付收購公司董事之薪酬與該等董事應收之實物利益總值不會因通興收購事項而有所變動。

(b) 融晟收購事項

於二零二零年六月十九日，廣州融晟投資發展有限公司（「廣州融晟」，作為賣方）與本公司全資附屬公司裕德投資有限公司（「裕德」，作為買方）訂立協議，據此，廣州融晟已同意出售而裕德已同意收購廣州御宏投資有限公司（「廣州御宏」）10%股權，代價為零（「融晟收購事項」）。融晟收購事項已於二零二零年七月九日完成（「融晟完成」）。緊接融晟完成前，廣州御宏分別由裕德及廣州融晟擁有90%及10%股權。緊隨融晟完成後，裕德持有廣州御宏全部股權。廣州御宏為一間於中國成立之合資合作公司，主要從事商務服務業。融晟收購事項之進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年六月十九日之公告及二零二零年六月二十四日之通函。

應付收購公司董事之薪酬與該等董事應收之實物利益總值不會因融晟收購事項而有所變動。

(A) 目標公司之會計師報告

以下為自目標公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)收到之報告全文，
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：

吾等就第II-4至II-34頁所載之廣州發展汽車城有限公司(「**目標公司**」)之過往財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年八月三十一日止八個月(「**有關期間**」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日目標公司之財務狀況表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**過往財務資料**」)。第II-4至II-34頁所載之過往財務資料構成本報告之一部分，乃就收購目標公司49%股權(「**收購事項**」)而編製，以供載入珠光控股集團有限公司(「**貴公司**」)日期為二零二零年十二月二十四日之通函(「**通函**」)內。

董事對過往財務資料之責任

目標公司之董事(「**目標公司董事**」)須負責根據過往財務資料附註2.1及2.2所載之呈列基準及編製基準分別編製真實而公允之過往財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需之有關內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在不論是否由於欺詐或錯誤導致之重大錯誤陳述。

申報會計師之責任

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

吾等之工作涉及實程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料不論是否由於欺詐或錯誤導致出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準分別編製真實而中肯的過往財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之憑證可足夠及恰當地為吾等意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1及2.2所載呈列基準及編製基準真實及公允反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日之財務狀況，以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱目標公司之中期比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年八月三十一日止八個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料（「**中期比較財務資料**」）。目標公司董事負責根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準分別編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對中期比較財務資料得出結論。吾等已根據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**」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信，就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準分別編製。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例項下之事宜作出之報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註10，當中陳述目標公司並無就有關期間派付股息。

此致

珠光控股集團有限公司

董事 台照

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年十二月二十四日

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列之過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間之財務報表(「**相關財務報表**」)(過往財務資料以此為基準)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

除非另有訂明外，否則過往財務資料均以人民幣(「**人民幣**」)呈列，且所有數值已四捨五入至最接近之千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至八月三十一日止				
		截至十二月三十一日止年度			八個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
					(未經審核)	
其他收入	6	2,644	15	5	2	235
行政開支		(3,260)	(34,507)	(66,732)	(48,224)	(34,164)
銷售及分銷開支		—	(2)	(2,669)	(472)	(5,399)
其他開支淨額		(15,322)	20,670	(34,364)	(56,843)	27,046
融資成本	7	(247,332)	(191,127)	(32,489)	(17,571)	—
除稅前虧損	8	(263,270)	(204,951)	(136,249)	(123,108)	(12,282)
所得稅	9	—	—	—	—	—
年內／期內虧損及 全面虧損總額		(263,270)	(204,951)	(136,249)	(123,108)	(12,282)

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日		於二零二零年	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	11	—	—	179	375
流動資產					
發展中物業	12	30,450	1,771,905	4,205,504	4,523,675
預付款項及其他應收款項	13	1,277,779	1,161	2,001,046	234,155
現金及現金等值項目	14	392	689	452	39,287
預付稅款		—	—	4,637	5,074
流動資產總額		1,308,621	1,773,755	6,211,639	4,802,191
流動負債					
貿易及其他應付款項	15	9,774	684,177	1,284,966	846,468
合約負債		—	—	—	38,266
計息銀行及其他借款	16	4,318	2,502,898	1,999,817	154,608
流動資產總額		14,092	3,187,075	3,284,783	1,039,342
流動資產／(負債)淨值		1,294,529	(1,413,320)	2,926,856	3,762,849
總資產減流動負債		1,294,529	(1,413,320)	2,927,035	3,763,224
非流動負債					
計息銀行及其他借款	16	2,502,898	—	2,001,604	2,850,075
(負債)／資產淨值		<u>(1,208,369)</u>	<u>(1,413,320)</u>	<u>925,431</u>	<u>913,149</u>
權益／(資產虧絀)					
繳足股本	17	460,000	460,000	901,961	901,961
儲備		(1,668,369)	(1,873,320)	23,470	11,188
(資產虧絀)／權益總額		<u>(1,208,369)</u>	<u>(1,413,320)</u>	<u>925,431</u>	<u>913,149</u>

權益變動表

	目標公司擁有人應佔			權益總額／ (資產虧絀) 人民幣千元
	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	
於二零一七年一月一日	460,000	(1,405,099)	—	(945,099)
年內虧損及全面虧損總額	—	(263,270)	—	(263,270)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	460,000	(1,668,369)*	—*	(1,208,369)
年內虧損及全面虧損總額	—	(204,951)	—	(204,951)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	460,000	(1,873,320)*	—*	(1,413,320)
來自權益持有人之注資	441,961	—	2,033,039	2,475,000
年內虧損及全面虧損總額	—	(136,249)	—	(136,249)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	901,961	(2,009,569)*	2,033,039*	925,431
期內虧損及全面虧損總額	—	(12,282)	—	(12,282)
於二零二零年八月三十一日	901,961	(2,021,851)*	2,033,039*	913,149
截至二零一九年八月三十一日止八個月				
(未經審核)				
於二零一九年一月一日	460,000	(1,873,320)	—	(1,413,320)
來自權益持有人之注資	441,961	—	2,033,039	2,475,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(123,108)	—	(123,108)
於二零一九年八月三十一日	901,961	(1,996,428)	2,033,039	938,572

* 該等儲備賬目分別包括於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日財務狀況表內之負儲備人民幣1,668,369,000元、負儲備人民幣1,873,320,000元、儲備人民幣23,470,000元及儲備人民幣11,188,000元。

現金流量表

		截至八月三十一日止				
		截至十二月三十一日止年度			八個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
附註		(未經審核)				
經營活動所得現金流量						
除稅前虧損		(263,270)	(204,951)	(136,249)	(123,108)	(12,282)
經調整：						
利息收入	6	(2)	(11)	(5)	(2)	(55)
融資成本	7	247,332	191,127	32,489	17,571	—
折舊	8	—	—	20	17	27
其他應收款項之 減值／(減值撥回)	8	15,163	(20,677)	33,611	56,424	(27,046)
		(777)	(34,512)	(70,134)	(49,098)	(39,356)
發展中物業增加		(7,094)	(1,686,900)	(1,991,505)	(1,810,321)	(100,537)
預付款項及其他應收款項增加		(313)	(177)	(10,797)	(930)	(9,179)
貿易及其他應付款項增加／(減少)		1,133	420,519	360,803	181,569	(38,498)
合約負債增加		—	—	—	—	38,266
經營活動所用現金		(7,051)	(1,301,070)	(1,711,633)	(1,678,780)	(149,304)
已付利息		(218,555)	(245,682)	(474,583)	(285,937)	(217,634)
已付稅項		—	—	(4,637)	—	(437)
經營活動所用現金流量淨額		(225,606)	(1,546,752)	(2,190,853)	(1,964,717)	(367,375)
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備		—	—	(199)	(190)	(223)
關聯方之還款		—	—	—	—	1,803,116
第三方之還款／(向第三方墊款)		219,055	1,297,472	(2,022,699)	(2,284,781)	—
已收利息		2	11	5	2	55
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		219,057	1,297,483	(2,022,893)	(2,284,969)	1,802,948

現金流量表(續)

		截至八月三十一日止				
		截至十二月三十一日止年度			八個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
附註		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)				
融資活動所得現金流量						
銀行及其他借款所得款項		—	—	1,999,817	2,034,378	3,004,683
銀行及其他借款還款		(116)	(4,318)	(501,294)	—	(4,001,421)
第三方墊款／(償還予第三方)，淨額		6,130	253,884	239,986	(260,014)	(400,000)
權益持有人注資		—	—	2,475,000	2,475,000	—
		<u>6,014</u>	<u>249,566</u>	<u>4,213,509</u>	<u>4,249,364</u>	<u>(1,396,738)</u>
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		<u>6,014</u>	<u>249,566</u>	<u>4,213,509</u>	<u>4,249,364</u>	<u>(1,396,738)</u>
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(535)	297	(237)	(322)	38,835
年／期初之現金及現金等值項目		<u>927</u>	<u>392</u>	<u>689</u>	<u>689</u>	<u>452</u>
年／期末之現金及現金等值項目	14	<u>392</u>	<u>689</u>	<u>452</u>	<u>367</u>	<u>39,287</u>

II. 過往財務資料附註

1. 公司資料

目標公司於一九六七年四月二十一日在中華人民共和國（「中國」或「中國內地」）成立。目標公司之註冊地址為廣州市天河區黃埔大道東路東圃石溪村。目標公司主要於中國從事物業發展。

於二零二零年八月三十一日，目標公司分別由 貴公司之全資附屬公司保鋒投資有限公司及廣東珠光集團有限公司（「廣東珠光」，一間於中國成立之有限責任公司）擁有51%及49%權益。

2.1 呈列基準

目標公司透過其權益持有人撥資以及從第三方獲得借款撥付營運資金。過往財務資料已按持續經營基準編製，原因為目標公司董事認為目標公司將能夠從其經營活動中獲得充足現金資源，應付其到期負債。 貴公司亦同意為目標公司提供持續財務支援以應付目標公司之到期負債。

2.2 編製基準

過往財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計準則。目標公司已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋之期間提早採納所有香港財務報告準則（自二零二零年一月一日開始之會計期間生效）連同所有相關過渡條文，以編製過往財務資料。

過往財務資料乃根據過往成本基準編製。

3.1 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

目標公司尚未於過往財務資料應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ³
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第2階段 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本(二零一一年)	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號修訂本	Covid-19 相關租金寬減 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ⁴
香港財務報告準則第4號修訂本	延長暫時豁免應用香港財務報告準則第9號 ⁴
香港詮釋第5號(二零二零年)	財務報表之呈列 — 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款進行分類 ⁴
香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：於作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號修訂本	有償合約 — 履行合約之成本 ³
二零一八年至二零二零年香港財務報告準則之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港會計準則第41號修訂本及香港財務報告準則第16號隨付之範例 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 無已釐定之強制生效日期惟可提前採納

於首次應用後，目標公司正就該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響進行評估。迄今為止，目標公司認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則不太可能對目標公司之經營業績及財務狀況產生重大影響。

3.2 主要會計政策概要

公平值計量

公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場之情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為目標公司可進入之市場。資產或負債之公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

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

目標公司採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公平值之資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公平值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大之可觀察(直接或間接)最低層輸入數據之估值方法
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，目標公司透過於每個報告期間末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

倘一項資產(發展中物業、遞延稅項資產及金融資產除外)存在減值跡象，或須進行年度減值測試，則會估計資產之可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產生單位之使用價值及其公平值減出售成本兩者中之較高金額計算，並按個別資產釐定，除非該資產所產生之現金流入基本上不能獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下可收回金額將按該資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按稅前貼現率貼現至其現值。稅前貼現率反映當時市場對貨幣時間值之評估及該資產之特有風險。減值虧損於其產生期間之損益賬內在與減值資產之功能一致之相關開支類別中扣除。

於各報告期間末，會評估是否有跡象顯示先前確認之減值虧損不再存在或可能已減少。倘有該等跡象存在，便會估計可收回金額。先前就資產（商譽除外）確認之減值虧損，僅於用以釐定該資產之可收回金額之估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。撥回之減值虧損於其產生期間計入損益賬。

關聯方

以下人士於下列情況將被視為與目標公司有關連：

(a) 倘該方屬以下人士或該人士之近親，並且該人士

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司有重大影響力；及
- (iii) 擔任目標公司或目標公司母公司之主要管理層成員；

或

(b) 倘該方為符合下列任何條件之實體：

- (i) 該實體與目標公司屬同一集團成員；
- (ii) 一個實體為另一個實體之聯營公司或合營企業（或為另一個實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司）；
- (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體之合營企業，而另一個實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 該實體是以目標公司或目標公司關連實體之僱員為受益人之離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所識別人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體母公司）之主要管理層成員；及
- (viii) 該實體或其任何集團成員公司提供主要管理人員服務予目標公司或目標公司之母公司。

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠商及設備乃以成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備成本包括其購買價及將資產運抵指定地點並使其達到預定可使用狀態之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備投入運作後產生之支出，如維修保養等，一般於其產生期間於損益中扣除。於符合確認條件之情況下，主要檢查開支作為重置成本、資本化為資產賬面值。當物業、廠房及設備之重大部分於期間需要替換，目標公司確認該部分為有明確可使用年期之個別資產，並作出相應折舊。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將物業、廠房及設備各項目之成本撇銷至其剩餘價值。就此所使用之主要年率如下：

傢具及裝置	20%
汽車	20%

倘物業、廠房及設備項目之不同部分之可使用年期有別，該項目之成本乃按合理基準分配至不同部分且分別進行折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少須於各財政年度末進行審查及調整(如適用)。

一項物業、廠房及設備項目(包括已作初步確認之任何重要部分)於出售或估計其使用或出售日後不會產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認之年度因出售或報廢而於損益內確認之任何收益或虧損，乃有關資產之出售所得款項淨額及賬面值之間的差額。

發展中物業

待售發展中物業按成本與可變現淨值之較低者列賬，包括發展期間產生之土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及其他直接歸屬於該等物業之成本。

發展中物業分類為流動資產，除非有關物業發展項目之建設期預計超過正常營運週期竣工。完成後，物業轉撥至待售竣工物業。

金融資產**初步確認及計量**

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量及按公平值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產之合約現金流量特點及目標公司管理該等金融資產之業務模式。除並無重大融資成分或目標公司已應用並無調整重大融資成分之影響之可行權宜方法之貿易應收款項外，目標公司初步按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或目標公司已應用可行權宜方法之貿易應收款項按香港財務報告準則第15號釐定之交易價格計量價格載於下文「收益確認」。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生就未償還本金之「純粹本息付款(SPPI)」之現金流量。非SPPI之金融資產會連同現金流量按公平值計入損益分類及計量（不論其業務模式如何）。

目標公司管理金融資產之業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量之金融資產於持有金融資產以收取合約現金流量為目的之業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收益進行分類及計量之金融資產則於為收取合約現金流量及出售為目的之業務模式內持有。並無於上述業務模式內持有之金融資產則按公平值計入損益進行分類及計量。

所有以常規方式購入及售出之金融資產均於交易日期（即目標公司承諾購入或售出貨產的日期）確認。以常規方式購買及出售指購入或售出金融資產須於一般由市場規例或慣例指定之期間內交付資產之交易。

後續計量

金融資產於其後作出之計量視乎其類別如下：

按攤銷成本計量之金融資產（債務工具）

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

在以下情況下，金融資產（或在適用情況下，金融資產之部分或一組類似金融資產之部分）主要會被終止確認（即自目標公司之綜合財務狀況表中剔除）：

- 收取該資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 目標公司已轉讓其收取該資產所得現金流量之權利，或已根據「轉手」安排在未有對第三方造成重大延誤之情況下承擔全額支付所有現金流量之責任；以及(a)目標公司已轉讓該項資產之絕大部分風險及回報；或(b)目標公司並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

倘目標公司已轉讓其收取資產所得現金流量之權利，或已訂立轉手安排，其將評估其是否保留該資產之所有權之風險及回報以及保留之程度。倘並無轉讓或保留該資產之絕大部分風險及回報，亦無轉讓有關資產之控制權，而目標公司將以目標公司持續參與該項已轉讓資產之程度繼續確認該項資產。在此情況下，目標公司亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債均按可反映目標公司所保留之權利及責任之基準計量。

若以目標公司就已轉讓資產作出保證之形式繼續參與，則已轉讓資產乃以該項資產之原賬面值及目標公司或須償還之代價數額上限（以較低者為準）計算。

金融資產減值

目標公司就並非按公平值計入損益持有之所有債務工具確認預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期之合約現金流量與目標公司預期收取並按原始實際利率之概約利率折現之所有現金流量之間之差額釐定。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含之其他信貸提升措施所得之現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初步確認以來信貸風險並無顯著增加之信貸風險而言，會為未來12個月（12個月預期信貸虧損）可能發生之違約事件所產生之信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初步確認以來信貸風險顯著增加之信貸風險而言，須就預期於風險之餘下年期產生之信貸虧損計提虧損撥備，不論違約之時間（整個期間預期信貸虧損）。

於各報告日期，目標公司評估自初步確認以來金融工具之信貸風險有否顯著增加。進行評估時，目標公司將於報告日期金融工具發生違約之風險與初步確認日期金融工具發生違約之風險進行比較，並考慮毋須付出不必要之成本或努力即可獲得之合理且有理據之資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90日，目標公司則認為金融資產屬違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示目標公司於考慮目標公司持有之任何信貸提升措施前不可能全數收取未償還合約金額，目標公司亦會認為金融資產屬違約。如並無合理預期收回合約現金流量，則會撇銷金融資產。

按攤銷成本列賬之金融資產須按一般方法減值，並於以下計量預期信貸虧損之階段分類，惟適用簡化方法之貿易應收款項及合約資產除外(如下文詳述)。

第一階段 — 自初步確認以來信貸風險未顯著增加之金融工具，其虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損之金額計量

第二階段 — 自初步確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，其虧損撥備按相等於整個期間預期信貸虧損之金額計量

第三階段 — 於報告日期屬信貸減值之金融資產(但並非購買或原始信貸減值)，其虧損撥備按相等於整個期間預期信貸虧損之金額計量

按攤銷成本計量之金融負債

初步確認及計量

於初步確認時，金融負債乃視情況分類為貸款及借款或應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

目標公司之金融負債包括貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債於其後作出之計量視乎其類別如下：

按攤銷成本計量之金融負債(貸款及借款)

於初步確認後，計息貸款及借款其後以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘折現的影響並不重大，則於此情況下，按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時於損益內確認，以及在實際利率法攤銷過程中確認。

攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價及屬於實際利率之組成部分之各項費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益內之融資成本。

終止確認金融負債

倘負債責任已解除或取消或屆滿，則終止確認金融負債。

倘現有金融負債由同一債權人以條款大為相異之金融負債所取代，或現有負債之條款作出重大修訂，此類交換或修訂將以終止確認原負債並確認新負債處理，有關各賬面值之差額於損益內確認。

抵銷金融工具

倘現行可予執行之法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債，淨額於財務狀況表內呈報。

現金及現金等值項目

就現金流量表而言，現金及現金等值項目包括庫存現金、活期存款，以及可即時兌換為已知金額現金、所涉價值變動風險不高且一般自取得起計九個月內到期之短期高流動性投資，減須按要求償還之銀行透支並構成目標公司現金管理之組成部分。

財務狀況表的現金及現金等值項目包括所持不限用途之現金及銀行現金（包括定期存款及等同現金資產）。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益以外確認項目之所得稅在損益以外確認，計入其他全面收益或直接計入權益內。

即期稅項資產及負債按預期可獲稅務機關退回或付予稅務機關之金額，根據報告期末已實施或已大致實施之稅率（及稅法）計算，而計算時亦考慮到目標公司經營所在國家現行之詮釋及慣例。

遞延稅項乃採用負債法，對於報告期末之資產及負債之稅基及該等項目作財務報告之賬面值之所有暫時性差額作出撥備。於報告期末已實施或大致實施之稅率乃用以釐定遞延稅項。

遞延稅項負責乃作出全數撥備，而遞延稅項資產則於暫時性差額可用作抵銷未來可能獲得之應課稅溢利之情況下予以確認。

收益確認**其他收入**

利息收入透過應用將金融工具預計年內之估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值之利率，使用實際利率法按應計基準確認。

其他僱員福利

於中國內地營運之目標公司之僱員必須參加由當地市政府運作之統一退休金計劃（「**退休金計劃**」）。目標公司須按其涉及工資成本若干百分比向退休金計劃作出供款。目標公司就退休金計劃須承擔之唯一義務為根據退休金計劃持續作出供款。供款於根據退休金計劃之規則應付時自損益表扣除。

合約負債

合約負債於客戶於目標公司將相關貨物或服務轉讓前收取付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於目標公司履行合約（即將相關貨物或服務的控制權轉讓至客戶）時確認為收益。

借款成本

購買、建造或生產合資格資產（即須一段頗長時間達至其擬定用途或銷售用途之資產）之直接借款成本乃撥作該等資產之部分成本。當資產大致上可以投入擬定用途或出售後，該等借款成本便不再撥作資本。在特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須自可予資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於產生時列作支出。借款成本包括利息及實體產生之與資金借款有關之其他成本。

股息

由於目標公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，故相關股息可同時建議派付及宣派。因此，中期股息會於建議派付及宣派時即時確認為負債。

倘獲股東批准，則末期股息確認為一項負債。建議末期股息於財務報表附註披露。

4. 重要會計判斷及估計

於編製過往財務資料時，管理層須作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會對收益、開支、資產及負債之申報金額及其隨附披露，以及或然負債之披露造成影響。該等假設及估計之不確定性可能引致須對在未來遭受影響之資產或負債之賬面值進行重大調整。

估計之不確定性

下文載列於報告期末有關未來之主要假設以及估計不確定性之其他主要來源，該等因素具有對下一財政年度資產及負債賬面值造成重大調整之重大風險。

其他應收款項之預期信貸虧損撥備

目標公司使用違約率法計算其他應收款項之預期信貸虧損。其他應收款項之減值虧損乃按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。倘應收款項之信貸風險自初步確認以來顯著增加，則減值將計量為全期預期信貸虧損。

違約率法乃於一段既定時間段內對違約可能性的評估，其乃界定為對手方於一年期間或到期之剩餘時間（取決於12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損）之違約率。違約率初步按外部評級機構提供之借款人之信貸評級進行估計。在並無確定具有信貸評級之同類公司之情況下，預期信貸虧損乃透過應用虧損率法並參考對手方之過往虧損記錄進行估計。目標公司將調整有關經濟調整的歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟條件於隨後年度預期轉差，可能導致房地產行業違約增加，則會調整歷史違約率。於每個報告日期更新歷史觀察違約率，並分析前瞻性資料的變動。

發展中物業之減值評估

發展中物業乃按成本及可變現淨值兩者中較低者入賬。各單位於各發展階段之成本使用加權平均法釐定。估計可變現淨值乃根據所得最佳資料估算之估計售價減銷售開支及估計竣工成本（如有）。

倘若竣工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就發展中物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。倘預期與原有估計有差異，將於該估計有改變之期間對發展中物業之賬面值及撥備作出相應調整。

5. 分部資料

目標公司主要在中國從事物業發展。就資源分配及表現評估而言，目標公司董事被確認為主要經營決策者，並將物業發展業務視為單一經營分部。因此，概無呈報分部資料。於有關期間，目標公司之所有非流動資產均位於中國。

6. 其他收入

其他收入之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
				(未經審核)	
銀行利息收入	2	11	5	2	55
其他	2,642	4	—	—	180
	<u>2,644</u>	<u>15</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>235</u>

7. 融資成本

融資成本之分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
				(未經審核)	
借款利息	250,153	245,682	474,583	285,937	217,634
減：資本化之利息	(2,821)	(54,555)	(442,094)	(268,366)	(217,634)
	<u>247,332</u>	<u>191,127</u>	<u>32,489</u>	<u>17,571</u>	<u>—</u>

8. 除稅前虧損

目標公司之除稅前虧損乃經扣除／(計入)：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
				(未經審核)	
折舊 (附註 11)	—	—	20	17	27
核數師酬金	38	38	71	28	—
董事酬金	—	—	—	—	399
其他應收款項減值／ (減值撥回) * (附註 13)	15,163	(20,677)	33,611	56,424	(27,046)
僱員福利開支 (包括董事酬金)：					
薪酬及其他員工成本	2,218	27,377	32,370	27,947	20,433
退休計劃供款	262	2,909	3,039	2,285	1,247
	<u>2,480</u>	<u>30,286</u>	<u>35,409</u>	<u>30,232</u>	<u>21,680</u>

* 計入損益及其他全面收益表「其他開支淨額」內。

9. 所得稅

由於目標公司於有關期間在香港並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。於中國內地之應課稅溢利之稅項乃按目標公司業務所在城市之稅率計算。

目標公司於司法權區的法定稅率計算的除稅前虧損的適用稅項，與按實際稅率計算的稅項的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日 止八個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)				
除稅前虧損	(263,270)	(204,951)	(136,249)	(123,108)	(12,282)
按不同司法權區之					
法定稅率計算之稅項	(65,818)	(51,238)	(34,062)	(30,777)	(3,071)
毋須課稅收入	—	(5,169)	—	—	(6,762)
不可扣稅開支	3,791	—	8,403	14,106	—
未確認之稅項虧損	62,027	56,407	25,659	16,671	9,833
按目標公司實際稅率					
計算之稅項	—	—	—	—	—

10. 股息

目標公司於有關期間概無支付或宣派任何股息。

11. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一七年、二零一八年及 二零一九年十二月三十一日			
於二零一七年、二零一八年及 二零一九年一月一日：			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
於二零一七年、二零一八年及 二零一九年一月一日，扣除累計折舊	—	—	—
添置	162	37	199
折舊	—	(20)	(20)
於二零一九年十二月三十一日， 扣除累計折舊	162	17	179
於二零一九年十二月三十一日：			
成本	162	37	199
累計折舊	—	(20)	(20)
賬面淨值	162	17	179
二零二零年八月三十一日			
於二零二零年一月一日：			
成本	162	37	199
累計折舊	—	(20)	(20)
賬面淨值	162	17	179
於二零二零年一月一日，扣除累計折舊	162	17	179
添置	143	80	223
折舊	(10)	(17)	(27)
於二零二零年八月三十一日， 扣除累計折舊	295	80	375
於二零二零年八月三十一日：			
成本	305	117	422
累計折舊	(10)	(37)	(47)
賬面淨值	295	80	375

12. 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期於正常營運週期內 將完成並分類為流動 資產之發展中物業預期 於一年後收回	30,450	1,771,905	4,205,504	4,523,675

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標公司之發展中物業(包括有關土地使用權)之總賬面值分別約為人民幣30,450,000元、人民幣1,771,905,000元、人民幣4,205,504,000元以及人民幣4,523,675,000元已質押作為目標公司獲授若干借款之抵押(附註16)。

13. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付第三方款項	231	694	8,906	17,084
其他應收關聯方款項	—	—	—	219,595
其他應收第三方款項	1,298,225	467	2,025,751	4,041
	1,298,456	1,161	2,034,657	240,720
減值撥備	(20,677)	—	(33,611)	(6,565)
	1,277,779	1,161	2,001,046	234,155

其他應收款項之減值虧損撥備之變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
於年初／期初	5,514	20,677	—	33,611
其他應收款項之減值／ (減值撥回)(附註8)：				
新增應收款項	—	—	33,611	—
年內／期內結算之應收款項	—	(20,677)	—	(27,046)
風險參數之變動	15,163	—	—	—
於年末／期末	<u>20,677</u>	<u>—</u>	<u>33,611</u>	<u>6,565</u>

目標公司經考慮違約率以及未來現金流量之時間及金額，於各報告日期進行減值分析(倘適用)。於二零一七年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，所使用之違約率分別為2.79%、4.32%及4.32%，而違約損失率估計分別為62.38%、61.87%及61.87%。

14. 現金及現金等值項目

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目以人民幣計值。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地之外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，目標公司獲准透過授權銀行將人民幣兌換為其他貨幣以進行外匯業務。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。所有銀行結餘於近期無違約歷史且信譽良好之銀行儲存。

15. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
應付關聯方款項	(a)	—	—	—	2,204
應付第三方款項	(a)	1,001	5,127	119,873	101,490
其他應付第三方款項	(b)	8,773	679,050	1,165,093	742,774
		<u>9,774</u>	<u>684,177</u>	<u>1,284,966</u>	<u>846,468</u>

附註：

- (a) 於有關報告期末，貿易應付款項按發票日期所作之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	八月三十一日 人民幣千元
一年內	<u>1,001</u>	<u>5,127</u>	<u>119,873</u>	<u>103,694</u>

貿易應付款項為不計息且無抵押。

- (b) 其他應付第三方款項屬非交易性質，且為無抵押、免息及須按要求償還。

[illegible]

目標公司之若干銀行及其他借款以下列各項作抵押或擔保：

- (i) 目標公司之100%股本已作抵押；
- (ii) 目標公司於各有關期末之發展中物業(附註12)已作抵押；及
- (iii) 廣東珠光及 貴公司一名董事已簽立擔保。

17. 繳足股本

	於十二月三十一日			於二零二零年 八月三十一日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
註冊資本：	460,000	460,000	901,961	901,961
繳足股本：	460,000	460,000	901,961	901,961

目標公司之繳足股本變動概要如下：

	繳足股本 人民幣千元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、 二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	460,000
來自權益持有人之注資	441,961
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日	901,961

18. 現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	計息銀行及 其他借款 人民幣千元	其他應付 第三方款項 人民幣千元
於二零一七年一月一日	2,507,332	1,440
經營現金流量產生之變動	—	1,203
融資現金流量產生之變動	(116)	6,130
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	2,507,216	8,773
經營現金流量產生之變動	—	416,393
融資現金流量產生之變動	(4,318)	253,884
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,502,898	679,050
經營現金流量產生之變動	—	246,057
融資現金流量產生之變動	1,498,523	239,986
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	4,001,421	1,165,093
經營現金流量產生之變動	—	(22,319)
融資現金流量產生之變動	(996,738)	(400,000)
於二零二零年八月三十一日	3,004,683	742,774

19. 承擔

目標公司於各有關期末擁有以下承擔：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
發展中物業	—	1,446,894	185,284	155,809

20. 關聯方交易

(a) 除過往財務資料其他部份所詳述之交易及結餘外，於有關期間內，目標公司與關聯方有以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止八個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付 貴公司				
附屬公司之				
服務費 (附註)	—	—	—	3,333

附註：上述交易乃根據相關協議條款進行。

(b) 目標公司主要管理人員酬金

目標公司董事認為，目標公司董事代表了目標公司之主要管理人員，而主要管理人員酬金之詳情載於過往財務資料附註8。

21. 按類別劃分之金融工具

目標公司於各有關期末之所有金融資產及負債均為按攤銷成本計量之金融資產及金融負債。

22. 金融工具之公平值及公平值等級

管理層已評估，現金及現金等值項目、其他應收款項、計息銀行及其他借款之流動部份、貿易應付款項以及已計入其他應付款項之金融負債之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具乃於短期內到期。

銀行及其他借款之非流動部份的賬面值與其公平值相若。銀行及其他借款之非流動部份之公平值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得的利率折現預期未來現金流量的方式計算。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日，已評估公平值變動導致目標公司就銀行及其他借款的不履約風險屬微不足道。

23. 財務風險管理目標及政策

目標公司之主要金融工具包括其他應收款項、現金及現金等值項目、貿易及其他應付款項以及計息銀行及其他借款。該等金融工具之主要目的是協助目標公司籌集經營資金。目標公司擁有各種其他金融負債，如從經營中直接產生之貿易應付款項。

目標公司之金融工具所引致之主要風險為信貸風險及流動資金風險。目標公司董事會審閱並同意有關管理各項該等風險之政策，茲概述如下。

信貸風險

下表載列基於目標公司信貸政策列示之信貸質素及最大信貸風險，其乃主要基於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年八月三十一日的逾期資料(除非存在無須付出不必要成本或努力即可獲得的其他資料)及年末階段分類。所呈列金額為金融資產賬面總值。

於二零一七年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
其他應收款項*	1,298,225	—	—	—	1,298,225	
現金及現金等值項目	392	—	—	—	392	
	<u>1,298,617</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,298,617</u>	

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	存續期預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
其他應收款項*	467	—	—	—	467	
現金及現金等值項目	689	—	—	—	689	
	1,156	—	—	—	1,156	

於二零一九年十二月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	存續期預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
其他應收款項*	2,025,751	—	—	—	2,025,751	
現金及現金等值項目	452	—	—	—	452	
	2,026,203	—	—	—	2,026,203	

於二零二零年八月三十一日

	12個月預期 信貸虧損	存續期預期信貸虧損				總計 人民幣千元
	第1階段	第2階段	第3階段	簡化方法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
其他應收款項*	223,636	—	—	—	223,636	
現金及現金等值項目	39,287	—	—	—	39,287	
	262,923	—	—	—	262,923	

* 計入其他應收款項之金融資產之信貸質素如無逾期，且並無資料顯示該等金融資產之信貸風險自初步確認以來大幅增加，便會獲視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會獲視為「存疑」。

流動資金風險

目標公司運用經常性流動資金規劃工具監察其資金短缺之風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產之到期日以及預測經營業務之現金流量。

目標公司之目標為透過使用計息銀行及其他借款維持撥資之持續性與靈活性間之平衡。

於有關期末，目標公司金融負債之到期日（以合約訂明之未貼現付款為基準）如下：

於二零一七年十二月三十一日

	一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三至 第五年(包括 首尾兩年) 人民幣千元	總額 人民幣千元
貿易及其他應付款項	9,774	—	—	9,774
計息銀行及其他借款	250,000	2,706,944	—	2,956,944
	<u>259,774</u>	<u>2,706,944</u>	<u>—</u>	<u>2,966,718</u>

於二零一八年十二月三十一日

	一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三至 第五年(包括 首尾兩年) 人民幣千元	總額 人民幣千元
貿易及其他應付款項	684,177	—	—	684,177
計息銀行及其他借款	2,706,944	—	—	2,706,944
	<u>3,391,121</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,391,121</u>

於二零一九年十二月三十一日

	一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三至第五年 (包括首尾 兩年) 人民幣千元	總額 人民幣千元
貿易及其他應付款項	1,284,966	—	—	1,284,966
計息銀行及其他借款	2,389,833	2,046,222	—	4,436,055
	<u>3,674,799</u>	<u>2,046,222</u>	<u>—</u>	<u>5,721,021</u>

於二零二零年八月三十一日

	一年內 人民幣千元	第二年 人民幣千元	第三至第五年 (包括首尾 兩年) 人民幣千元	總額 人民幣千元
貿易及其他應付款項	846,468	—	—	846,468
計息銀行及其他借款	326,386	460,977	2,768,280	3,555,643
	<u>1,172,854</u>	<u>460,977</u>	<u>2,768,280</u>	<u>4,402,111</u>

資本管理

目標公司資本管理之主要目標是保障目標公司持續經營及維持穩健資本比率之能力，以支持其業務及為股東創造最大價值。

目標公司使用資產負債比率監察資本，該比率按債務淨額除以資本總額計算。債務淨額包括計息銀行及其他借款減現金及現金等值項目。資本總額包括權益總額／(資產虧絀)加債務淨額。目標公司之政策旨在保持穩健的資產負債比率。各有關期末之資產負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	2,507,216	2,502,898	4,001,421	3,004,683
減：現金及現金等值項目	(392)	(689)	(452)	(39,287)
債務淨額	2,506,824	2,502,209	4,000,969	2,965,396
(資產虧絀)／權益總額	(1,208,369)	(1,413,320)	925,431	913,149
資本總額	1,298,455	1,088,889	4,926,400	3,878,545
資產負債比率	193%	230%	81%	76%

III. 期後財務報表

目標公司並無就二零二零年八月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。

(B) 於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零二零年八月三十一日止八個月目標公司之管理層討論及分析

目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度(「二零一七年度」)、截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年度」)、截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年度」)及截至二零二零年八月三十一日止八個月(「二零二零年期間」)之管理層討論及分析載列如下：

業務回顧

目標公司為一間根據中國法律成立之有限公司，其主要業務活動為物業發展。目標公司之主要資產為廣州土地，總地盤面積約為63,637平方米，並將透過項目發展為辦公室、公寓及商業用途之樓宇，用作銷售及發展之總建築面積分別約為352,158平方米及360,655平方米。項目分為四期進行發展。第一期項目於二零一九年度上半年動工，而第一期項目之物業於二零二零年七月開始預售。於二零二零年八月三十一日，第一期至第三期項目正進行施工。

財務回顧

收益

由於第一期項目於二零二零年七月方開始預售，因此目標公司於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間均無錄得任何收益。

行政開支

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司之行政開支(主要包括僱員福利開支及專業費用)分別約為人民幣3,260,000元、人民幣34,507,000元、人民幣66,732,000元及人民幣34,164,000元。行政開支於二零一九年度達到峰值，主要由於所聘用之僱員數目增加以及目標公司在籌備於二零一九年度上半年動工之項目發展時所產生的大筆專業費用所致。

其他開支淨額

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司之其他開支淨額分別約為人民幣15,322,000元、人民幣20,670,000元(計入)、人民幣34,364,000元及人民幣27,046,000元(計入)。目標公司於二零一八年度及二零二零年期間錄得可計入之金額，主要由於目標公司撥回於二零一八年度及二零二零年期間確認之其他應收款項(包括其他應收關聯方款項及其他應收第三方款項)減值，而目標公司於二零一七年度及二零一九年度則錄得其他應收款項(包括其他應收關聯方款項及其他應收第三方款項)減值。

融資成本

於二零一七年度、二零一八年度及二零一九年度，目標公司分別錄得融資成本約人民幣247,332,000元、人民幣191,127,000元及人民幣32,489,000元，而於二零二零年期間並無錄得任何融資成本。由於目標公司於二零一九年上半年第一期項目動工後，開始將借款產生之部分利息開支資本化至其開發成本，因此與二零一八年度相比，融資成本(包括銀行及其他借款產生之利息開支)於二零一九年度大幅下跌。所有於二零二零年期間產生之融資成本已資本化至項目開發成本。

年／期內虧損

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司分別錄得淨虧損約人民幣263,270,000元、人民幣204,951,000元、人民幣136,249,000元及人民幣12,282,000元。

庫務及資金政策

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司資本管理之首要目標，乃確保目標公司具備持續經營之能力，並維持穩健資本比率以支持其業務運作，爭取其權益持有人價值最大化。目標公司對其庫務及資金政策取態審慎，有效管理並監督其融資及籌資活動，尤其致力於風險管理。

流動資金、財務資源及資本負債比率

二零一七年度

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目約為人民幣392,000元，均以人民幣計值。現金及現金等值項目以銀行存款及現金之方式持有。

於二零一七年度，目標公司主要以其他借款(須計息)撥付營運所需。一般而言，目標公司之借款需求並無季節性。於二零一七年十二月三十一日，目標公司之借款包括(i)其他借款約人民幣4,318,000,000元(於二零一八年到期)；及(ii)其他借款約人民幣2,502,898,000元(於二零一九年到期)，均以人民幣計值。為取得若干上述其他借款，目標公司之全部股權及目標公司發展中物業(包括相關土地使用權)已予抵押。於二零一七年十二月三十一日，全部尚未償還其他借款均以固定年利率10%計息。

目標公司使用資本負債比率監控其資本，而資本負債比率乃以總債務(即計息銀行及其他借款減現金及現金等值項目)除以總資本(即資產之總權益或虧絀加債務淨額)計算得出。於二零一七年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率為193%。

二零一八年度

於二零一八年十二月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目約為人民幣689,000元，均以人民幣計值。現金及現金等值項目以銀行存款及現金之方式持有。

於二零一八年度，目標公司主要以其他借款(須計息)撥付營運所需。一般而言，目標公司之借款需求並無季節性。於二零一八年十二月三十一日，目標公司之借款僅包括其他借款約人民幣2,502,898,000元(於二零一九年到期)，均以人民幣計值。為取得若干上述其他借款，目標公司之全部股權及目標公司發展中物業(包括相關土地使用權)已予抵押。於二零一八年十二月三十一日，全部尚未償還其他借款均以固定年利率10%計息。

目標公司使用資本負債比率監控其資本，而資本負債比率乃以總債務(即計息銀行及其他借款減現金及現金等值項目)除以總資本(即資產之總權益或虧絀加債務淨額)計算得出。於二零一八年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率為230%。

二零一九年度

於二零一九年十二月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目約為人民幣452,000元，均以人民幣計值。現金及現金等值項目以銀行存款及現金之方式持有。

於二零一九年度，目標公司主要以其他借款（須計息）撥付營運所需。一般而言，目標公司之借款需求並無季節性。於二零一九年十二月三十一日，目標公司之借款包括(i)其他借款約人民幣1,999,817,000元（於二零二零年到期）；及(ii)其他借款約人民幣2,001,604,000元（於二零二一年到期），均以人民幣計值。為取得若干上述其他借款，目標公司之全部股權及目標公司發展中物業（包括相關土地使用權）已予抵押。於二零一九年十二月三十一日，全部尚未償還其他借款均以介乎13%至15%之固定年利率計息。

目標公司使用資本負債比率監控其資本，而資本負債比率乃以總債務（即計息銀行及其他借款減現金及現金等值項目）除以總資本（即資產之總權益或虧絀加債務淨額）計算得出。於二零一九年十二月三十一日，目標公司之資本負債比率為81%。

二零二零年期間

於二零二零年八月三十一日，目標公司之現金及現金等值項目約為人民幣39,287,000元，均以人民幣計值。現金及現金等值項目以銀行存款及現金之方式持有。

於二零二零年期間，目標公司主要以銀行借款（須計息）撥付營運所需。一般而言，目標公司之借款需求並無季節性。於二零二零年八月三十一日，目標公司之借款包括(i)銀行借款約人民幣154,608,000元（於二零二一年到期）；及(ii)銀行借款約人民幣2,850,075,000元（於二零二四年到期），均以人民幣計值。為取得若干上述銀行借款及其他借款，目標公司之全部股權及目標公司發展中物業（包括相關土地使用權）已予抵押。於二零二零年八月三十一日，全部尚未償還銀行借款均以5.79%之固定年利率計息。

目標公司使用資本負債比率監控其資本，而資本負債比率乃以總債務（即計息銀行及其他借款減現金及現金等值項目）除以總資本（即資產之總權益或虧絀加債務淨額）計算得出。於二零二零年八月三十一日，目標公司之資本負債比率為76%。

資本結構

二零一七年度

於二零一七年十二月三十一日，目標公司之註冊資本人民幣460,000,000元已全數繳付。

二零一八年度

於二零一八年十二月三十一日，目標公司之註冊資本人民幣460,000,000元已全數繳付。

二零一九年度

於二零一九年度，目標公司獲該公司一名權益持有人注資約人民幣441,961,000元。於二零一九年十二月三十一日，目標公司之註冊資本約人民幣901,961,000元已全數繳付。

二零二零年期間

於二零二零年八月三十一日，目標公司之註冊資本約人民幣901,961,000元已全數繳付。

外匯風險

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司僅以其功能貨幣人民幣開展業務。此外，目標公司之資產及負債均以人民幣計值。因此，目標公司於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間並無面對任何外匯風險，亦未使用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔**二零一七年度**

於二零一七年十二月三十一日，目標公司概無已訂約但尚未撥備之資本承擔。

二零一八年度

於二零一八年十二月三十一日，目標公司擁有與發展中物業有關之已訂約但尚未撥備之資本承擔約人民幣1,446,894,000元。

二零一九年度

於二零一九年十二月三十一日，目標公司擁有與發展中物業有關之已訂約但尚未撥備之資本承擔約人民幣185,284,000元。

二零二零年期間

於二零二零年八月三十一日，目標公司擁有與發展中物業有關之已訂約但尚未撥備之資本承擔約人民幣155,809,000元。

資產抵押**二零一七年度**

除已質押賬面總值約為人民幣30,450,000元之發展中物業(包括相關土地使用權)以作為目標公司之若干銀行及其他借款之抵押外，目標公司於二零一七年十二月三十一日並無其他資產予以抵押。

二零一八年度

除已質押賬面總值約為人民幣1,771,905,000元之發展中物業(包括相關土地使用權)以作為目標公司之若干銀行及其他借款之抵押外，目標公司於二零一八年十二月三十一日並無其他資產予以抵押。

二零一九年度

除已質押賬面總值約為人民幣4,205,504,000元之發展中物業(包括相關土地使用權)以作為目標公司之若干銀行及其他借款之抵押外，目標公司於二零一九年十二月三十一日並無其他資產予以抵押。

二零二零年期間

除已質押賬面總值約為人民幣4,523,675,000元之發展中物業(包括相關土地使用權)以作為目標公司之若干銀行及其他借款之抵押外，目標公司於二零二零年八月三十一日並無其他資產予以抵押。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，目標公司概無重大或然負債。

重大投資

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司並無持有任何重大投資。

重大收購及出售事項

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司並未收購或出售任何附屬公司、聯營公司或合營企業。

業務前景

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，由於目標公司集中開發廣州土地，因此尚未推出或宣佈任何新產品或服務。

分部資料

於二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間，目標公司僅經營一個可呈報經營分部，即物業發展。因此，並無就二零一七年度、二零一八年度、二零一九年度及二零二零年期間編製分部資料。

重大投資或資本資產之未來計劃**二零一七年度**

於二零一七年十二月三十一日，目標公司並無任何重大投資或資本資產計劃。

二零一八年度

於二零一八年十二月三十一日，目標公司並無任何重大投資或資本資產計劃。

二零一九年度

於二零一九年十二月三十一日，目標公司並無任何重大投資或資本資產計劃。

二零二零年期間

於二零二零年八月三十一日，目標公司並無任何重大投資或資本資產計劃。

僱員及薪酬政策

二零一七年度

於二零一七年十二月三十一日，目標公司僱用 62 名員工。於二零一七年度，目標公司之僱員福利開支總額約為人民幣 2,480,000 元。目標公司僱員之薪酬待遇（包括薪金、津貼及酌情花紅）符合業內市場薪酬水平。目標公司亦於二零一七年度為其僱員提供培訓計劃，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

二零一八年度

於二零一八年十二月三十一日，目標公司僱用 77 名員工。於二零一八年度，目標公司之僱員福利開支總額約為人民幣 30,286,000 元。目標公司僱員之薪酬待遇（包括薪金、津貼及酌情花紅）符合業內市場薪酬水平。目標公司亦於二零一八年度為其僱員提供培訓計劃，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

二零一九年度

於二零一九年十二月三十一日，目標公司僱用 91 名員工。於二零一九年度，目標公司之僱員福利開支總額約為人民幣 35,409,000 元。目標公司僱員之薪酬待遇（包括薪金、津貼及酌情花紅）符合業內市場薪酬水平。目標公司亦於二零一九年度為其僱員提供培訓計劃，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

二零二零年期間

於二零二零年八月三十一日，目標公司僱用 67 名員工。於二零二零年期間，目標公司之僱員福利開支總額約為人民幣 21,680,000 元。目標公司僱員之薪酬待遇（包括薪金、津貼及酌情花紅）符合業內市場薪酬水平。目標公司亦於二零二零年期間為其僱員提供培訓計劃，包括會計準則更新培訓以及市場發展培訓。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團於收購事項完成後作說明用途之未經審核備考綜合財務狀況表（「**未經審核備考財務資料**」），乃按下文附註所載之基準編製，旨在說明收購事項之影響，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃按本集團於二零二零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月中期報告）以及目標公司於二零二零年八月三十一日之經審核財務狀況表（載於本通函附錄二之目標公司之會計師報告內）為基準編製，並已就收購事項作出備考調整，有關調整均有事實依據並如下文所載與收購事項直接相關。

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，未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司已刊發之截至二零二零年六月三十日止六個月中期報告所載之本集團過往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。

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	於二零二零年 六月三十日 本集團 (附註1) 千港元	於二零二零年 八月三十一日 目標公司 (附註2) 千港元	備考調整 (附註3) 千港元	備考調整 (附註4) 千港元	備考調整 (附註5) 千港元	收購事項完成後 未經審核備考 經擴大集團 千港元
非流動資產						
物業及設備	338,764	424				339,188
投資物業	4,569,419					4,569,419
無形資產	10,150					10,150
商譽	203,548					203,548
於合營企業之投資	1,684,066		(1,681,439)			2,627
於一間聯營公司之投資	2,110,201					2,110,201
預付款項、按金及其他資產	11,801,308					11,801,308
按公平值計入損益之						
金融資產	2,946,497					2,946,497
遞延稅項資產	97,458					97,458
非流動資產總額	23,761,411	424	(1,681,439)	—	—	22,080,396
流動資產						
發展中物業	1,920,373	5,110,350		2,162,579		9,193,302
完成待售物業	4,792,732					4,792,732
貿易及其他應收款項	652,127	245,223				897,350
預付款項、按金及						
其他資產	1,759,103	19,300				1,778,403
預付所得稅	206,836	5,732				212,568
按公平值計入損益之						
金融資產	795,442					795,442
受限制現金	1,106,584					1,106,584
初始期限超過三個月之						
定期存款	1,360,339			(1,037,799)		322,540
現金及現金等值項目	158,406	44,382				202,788
分類為待售之	12,751,942	5,424,987	—	1,124,780	—	19,301,709
出售組合資產	2,770,882					2,770,882
流動資產總額	15,522,824	5,424,987	—	1,124,780	—	22,072,591

附錄三

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	於二零二零年 六月三十日	於二零二零年 八月三十一日			收購事項完成後 未經審核備考 經擴大集團
	本集團 (附註1)	目標公司 (附註2)	備考調整 (附註3)	備考調整 (附註4)	備考調整 (附註5)
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
流動負債					
合約負債	2,983,162	43,229			3,026,391
貿易及其他應付款項	5,351,627	956,246			2,690
計息銀行及其他借款	4,005,301	174,659			4,179,960
應付最終控股公司款項	344,288				344,288
即期所得稅應付款	2,189,956				2,189,956
衍生金融工具	30,962				30,962
流動負債總額	14,905,296	1,174,134	—	—	2,690
流動資產淨值	617,528	4,250,853	—	1,124,780	(2,690)
資產總值減流動負債	24,378,939	4,251,277	(1,681,439)	1,124,780	(2,690)
非流動負債					
其他應付款項	24,290				24,290
計息銀行及其他借款	15,263,158	3,219,701			18,482,859
遞延稅項負債	1,497,615			827,618	2,325,233
非流動負債總值	16,785,063	3,219,701	—	827,618	—
資產淨值	7,593,876	1,031,576	(1,681,439)	297,162	(2,690)

經擴大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公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告所載之未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 該調整指將目標公司之資產及負債綜合入賬至本集團之未經審核簡明財務狀況表，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。誠如本通函附錄二有關目標公司之過往財務資料之會計師報告所載，結餘乃摘錄自目標公司於二零二零年八月三十一日之經審核財務狀況表，且已使用於二零二零年八月三十一日之匯率人民幣1元兌1.12969港元由人民幣換算為港元。
3. 該調整指取消確認於二零二零年六月三十日入賬為於合營企業之投資之目標公司51%股本權益之賬面值，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成。
4. 收購事項被視為一項業務合併並根據香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）第3號（經修訂）「業務合併」使用收購法入賬，原因為本公司董事認為根據香港財務報告準則第3號所收購之目標公司構成一項業務。

於收購事項完成後，本集團將持有目標公司之100%股本權益並取得對目標公司之控制權。因此，目標公司將成為本公司之附屬公司。

就編製未經審核備考財務資料而言，本公司董事已假設除發展中物業外（詳情載列於下文），目標公司可識別資產及負債之備考公平值與彼等於二零二零年八月三十一日各自之賬面值相同。

本集團已根據香港財務報告準則第3號應用收購法對收購事項進行入賬，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日完成，且備考議價購買收益按以下方式計算：

	千港元
於二零二零年六月三十日入賬為合營企業之	
投資之目標公司51%股本權益之賬面值	1,681,439
目標公司51%股本權益於終止確認時之重新計量虧損	(474,505)
目標公司既有51%股本權益於終止確認時之估計公平值	1,206,934
收購事項之代價	1,037,799
總代價	2,244,733
減：目標公司於二零二零年八月三十一日之資產淨值	1,031,576
與發展中物業有關之備考公平值調整 (附註i)	2,162,579
遞延稅項負債 (附註ii)	(827,618)
目標公司之可識別資產淨值之公平值	2,366,537
議價購買收益	(121,804)

附註i：發展中物業之備考公平值乃按獨立合資格估值師於二零二零年八月三十一日就廣州土地進行之估值而釐定。

附註ii：與發展中物業之備考公平值調整有關之遞延稅項負債乃根據中國企業所得稅法項下之稅率（25%）及土地增值稅之適用稅率計算。

5. 該調整指本公司應付估計交易成本約2,690,000港元，包括提供有關收購事項的會計、法律、估值及其他專業服務。該等費用直接自損益表扣除。

(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)就經擴大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

二零二零年十二月二十四日

珠光控股集團有限公司
董事會
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：

吾等已對珠光控股集團有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)對 貴公司及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)編製之未經審核備考財務資料完成核證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購廣州發展汽車城有限公司(「目標公司」)之49%股本權益(「收購事項」)而刊發日期為二零二零年十二月二十四日之通函(「該通函」)第III-2頁至第III-5頁所載有關 貴集團於二零二零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事用於編製未經審核備考財務資料之適用標準載於該通函第III-1頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明收購事項對 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況之影響，猶如收購事項已於二零二零年六月三十日進行。作為這過程之一部分，有關 貴集團之財務狀況資料由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，而有關目標公司之財務狀況資料則由董事摘錄自該通函附錄二所載目標公司之會計師報告。

董事對未經審核備考財務資料之責任

董事須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段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引（「會計指引」）第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」，編撰未經審核備考財務資料。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之《專業會計師道德守則》之獨立性及其他操守規定，該等規定建基於正直、客觀、專業能力、盡職審查、保密性及專業行為等基本原則。

本所採用香港質量控制準則第1號「進行財務報表審核及審閱，及其他核證及相關服務委聘工作之公司之質量控制」，據此維持全面之質量控制系統，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已備案政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。於編撰未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料，對於由吾等過往就該等資料發出之任何報告，吾等除對該等報告出具日期之報告收件人負責外，吾等概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就編製章程內備考財務資料作出報告之核證工作」執行吾等之工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本核證工作而言，吾等並無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用之任何過往財務資料之報告或意見，且在本核證工作過程中，吾等並無就編製未經審核備考財務資料時所使用之財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料載入該通函中，目的僅為說明收購事項對 貴集團未經調整財務資料之影響，猶如收購事項已在為說明為目的而選擇之較早日期進行。因此，吾等並不對收購事項之實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而作出報告之合理保證委託，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料之適用標準是否提供合理基準，以呈列收購事項直接造成之重大影響，並須就以下事項獲取充分適當之證據：

- 相關備考調整是否恰當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定之程序取決於申報會計師之判斷，並已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關之收購事項及其他相關業務情況之了解。

核證工作亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲提供之證據屬充足並可妥為就吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整屬恰當。

代表
安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其對廣州土地於二零二零年九月三十日之估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」）廣東省廣州市天河區黃埔大道東路之一個建於一地塊（「人民制革廠地塊」）上之發展項目之估值

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九月三十日（「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之土地進行估值，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之土地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之土地於相關因素之間之已識別差異作出調整。我們就市場價值作出意見時，已考慮到截至估值日期之建築進度相關發展成本。

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東君信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。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新冠病毒 (COVID-19) 定性為「全球大流行」，而疫情已影響全球金融市場。各國實施不同程度之旅遊限制，多個行業之市場活動均受到影響。於估值日，吾等認為在進行比較以就價值達致意見時，吾等可減少側重於過往市場憑證。事實上，對 COVID-19 之當前應對工作顯示吾等正面臨前所未有須作出判斷之情況，故吾等之估值乃根據「重大估值不確定性」作出報告。因此，與一般情況相比，吾等之估值確定性較低，而使用時須更為審慎。

為免生疑，重大估值不確定性條款並非表示估值不可靠，而是為了清楚表明在當前特殊情況下，與一般情況相比，估值之確定性較低。鑒於 COVID-19 對房地產市場產生之未來影響仍屬未知之數，吾等建議應經常審閱房地產之估值。

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。

唐文灝先生 (皇家特許測量師學會會員) 於二零二零年十月對該房地產物業進行實地視察。部分房地產物業為在建中，而餘下部分為有待發展之空置土地。

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

董事

陳雲玉女士

註冊專業測量師(產業測量組)

FRICS, MHKIS, AAPI

謹啟

助理董事

廖偉斌先生

MRICS, MHKIS

謹啟

二零二零年十二月二十四日

附註：陳雲玉女士為特許測量師，在香港、中國、澳門、新加坡、越南、菲律賓及亞太地區等不同地區擁有逾10年估值經驗。

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

			於二零二零年 九月三十日 現況下之市值								
房地產物業	概況及年期	佔用詳情									
位於中國廣東省 廣州市天河區 黃埔大道東路之一 個建於一地塊 (「人民制革廠地 塊」)上之發展項目 (地塊編號 AT 101816、 AT 101821、 AT 101822)	該房地產物業包括一幅地盤面積約為63,637.7平方米之地塊以及在該地塊部分地區上興建之若干在建中物業。 根據獲提供之資料，於該房地產物業上之建議發展項目之計容總建築面積約為360,655平方米，而規劃用作銷售總建築面積於落成後則將約為352,158平方米(不包括地下停車場)。規劃用作銷售建築面積之細分詳情如下：	根據吾等進行之實地視察，該房地產物業部分屬在建中，而該房地產物業之餘下部分為空置。	人民幣6,400,000,000元 (僅人民幣六十四億元) (見附註(vii)、(x)及 (xii))								
	<table><tr><th>用途</th><th>用作銷售建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>公寓</td><td>180,171.20</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>140,541.00</td></tr><tr><td>零售</td><td><u>31,446.00</u></td></tr></table>	用途	用作銷售建築面積 (平方米)	公寓	180,171.20	辦公室	140,541.00	零售	<u>31,446.00</u>		
用途	用作銷售建築面積 (平方米)										
公寓	180,171.20										
辦公室	140,541.00										
零售	<u>31,446.00</u>										
	合計：	<u>352,158.20</u>									

誠如 貴公司所告知，於估值日，整個發展項目之估計完工成本為約人民幣3,470,000,000元。整個發展項目預計將於二零二五年五月落成。

該房地產物業之土地使用權乃根據不動產權證書持有，商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年，於二零五八年二月二十日屆滿；綜合或其他用途之年期為50年，於二零六八年二月二十日屆滿。

附註：

- (i) 根據一份由廣州市國土資源及規劃委員會與廣州發展汽車城有限公司（「廣州汽車城」）訂立日期為二零一八年二月二十一日之國有建設用地使用權出讓合同（440106-2018-000002）（「土地出讓合同」），該地塊地盤面積約為63,637平方米之土地使用權已訂約出讓予廣州汽車城作其他商業服務、批發、零售、住宿及餐飲，及商業及財務用途，而年期自二零一八年二月二十一日起計，就商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年；就綜合或其他用途之年期為50年，代價為人民幣3,038,762,902元。該發展項目之計容建築面積約為360,655平方米。該發展項目應於二零二二年二月二十一前竣工。
- (ii) 根據一份由廣州市國土資源及規劃委員會發出日期為二零一九年三月二十二日之不動產權證書（稱為「粵（2019）廣州市不動產權第00800004號」），該房地產物業地盤面積約為63,637.693平方米之土地使用權已出讓予廣州汽車城作零售及商業／批發市場／餐飲／旅舍／商業及財務／其他商業服務用途，就商業、旅遊及娛樂用途之年期為40年，於二零五八年二月二十日屆滿；就綜合及其他用途之年期為50年，於二零六八年二月二十日屆滿。
- (iii) 根據一份由廣州市國土資源及規劃委員會發出日期為二零一九年一月三十日之建設用地批准書（穗規劃資源建用字（2019）4號），該房地產物業之用地（地盤面積約為63,637平方米）已獲批准。
- (iv) 根據十二份由廣州市規劃和自然資源局或廣州市國土資源及規劃委員會發出日期介乎二零一八年七月三十日至二零二零年三月十一日之建設工程規劃許可證（穗國土規劃建證（2018）2998號、穗規劃資源建證（2019）305、306、1347、1430、1589、4570號、穗規劃資源建證（2020）288、802、890、891及892號），總地上及地下建築面積分別約為379,946平方米及142,721平方米之建設工程已符合規劃規定。
- (v) 根據十二份由廣州市天河區住房和建設水務局或廣州市天河區住房建設和園林局發出日期介乎二零一九年三月十三日至二零二零年三月二十四日之建設工程施工許可證（編號440106201903130101、440106201903130201、440106201912130201、440106201912310101、440106201912310201、440106201912310301、440106201912310401、440106202003160301、440106202003160401、440106202003160501、440106202003160601及440106202003240101），總建築面積約為522,667平方米之建設工程已獲批准施工。
- (vi) 根據兩份商品房預售許可證（穗房預（網）字第20200565及20200566號），總建築面積約為32,158.15平方米之房地產物業已獲批准預售。
- (vii) 誠如 貴公司所告知，截至估值日已產生之建築成本及其他相關成本約為人民幣232,000,000元。
- (viii) 整個發展項目倘於估值日已根據上述發展建議竣工，其資本價值將約為人民幣15,000,000,000元。
- (ix) 誠如 貴公司所告知，總建築面積約為15,922平方米之公寓單位已訂約以總代價約人民幣605,000,000元出售。

(x) 誠如 貴公司所告知，廣州汽車城將在地庫完工後完成辦理結清地庫地價之手續。根據 貴公司所估計，地庫之地價可能處於約人民幣325,500,000元之範圍，而這須視乎相關政府機構之計算及地庫之最終面積而定。由於該發展項目之地庫面積尚未釐定且相關地價尚未確定，故有關地價尚未結清。因此，在進行估值時，吾等並未計及地庫價值，亦未有扣除地庫之任何地價。

(xi) 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：

1. 廣州汽車城已承擔根據法律辦理房地產權之登記手續，以及合法有效地取得所涉土地之土地使用權及所涉物業之擁有權。廣州汽車城為所涉土地之唯一擁有人及所涉物業之唯一擁有人，並且有權轉讓、租賃及按揭所涉物業，而該等權利受到中國法律保障。
2. 該房地產物業未有受查封。
3. 該房地產物業之328個單位以平安銀行股份有限公司廣州分行為受益人作按揭，及以中國民生信託有限公司為受益人作第二按揭。其後，該房地產物業之78個單位以平安銀行股份有限公司廣州分行為受益人作按揭，及以中國民生信託有限公司為受益人作第二按揭。

根據物權法之《城市房地產抵押管理辦法》，抵押人須在承按人同意之下方可轉讓抵押物業，而來自銷售抵押物業之收入須用於提前償還債務或獲存置。

4. 根據土地出讓合同，廣州汽車城在釐清其計劃方案前無須就地庫地價辦理申請程序。因此，廣州汽車城並無就地庫地價作出任何付款，而此並無違反土地出讓合同之條文、並無影響目標物業已取得之相關牌照（如不動產權證書、建設用地批准書、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證），以及並無影響廣州汽車城就目標物業（地庫除外）之權利及權益。
 5. 廣州汽車城已取得建設工程施工許可證，可根據許可證內容合法施工。
 6. 廣州汽車城已取得商品房預售許可證，及可根據許可證之內容合法預售該等單位。
- (xii) 在吾等之估值，吾等已假設已從有關政府機關取得有關樓宇建設之一切所需牌照、批准及同意書，且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或支付繁雜款項。

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／ 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 股本總數之概約
			百分比 (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：

1. 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股股份及3,361,112,000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」）及The Bank of New York Mellon 香港分行（「BNY HK」）。廖騰佳先生為融德之董事。
2. 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

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	5,690,000	0.25%

- (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之權益與淡倉

- (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：

一名主要股東之權益

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 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,825,791,289 (L)	67.08%	—	—

其他人士之權益

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 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	425,000,000 (L)	5.91%	—	—
中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」) (附註2及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%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」) (附註2)	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%	—	—

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之 概約百分比 (附註9)	相關股份數目	佔本公司已 發行股本總數之 概約百分比 (附註9)
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	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 有限公司 (「中國建設銀行」) (附註3)	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%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	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(「東方資產」) (附註5)	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6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	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 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融」) (附註7)	受控制法團之權益	220,216,000 (L)	3.06%		
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	22.04%		
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達資產管理」) (附註8)	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：

- 股份包括於上文「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」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股股份及3,361,112,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券及BNY HK。
- 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。
- 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。

4. 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。
5. 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之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。
6. 根據荃興於二零一九年七月六日提交之權益披露通知，荃興(其由張芳榮先生全資擁有)持有3,779,612,000股股份及1,449,095股相關股份之直接權益。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及相關股份中擁有權益。
7. 根據中國華融於二零二零年五月十三日提交之權益披露通知(「**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，中國華融資產管理股份有限公司廣東分行(「**CHAMCLGDBR**」)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CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。
8. 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。
9. 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。

- (b) 除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁並不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，概無董事於存續之對經擴大集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益，亦無任何董事於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已購買或出售或租賃或擬購買或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(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

根據(i)(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東(定義見上市規則))；(c) Blooming Rose、Heroic Day、建銀國際海外及信達((統稱為「二零一九年投資者」)，作為投資者)；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)，就發行及認購於二零二二年到期之本金總額為410,000,000美元之本公司有抵押有擔保優先票據(「二零一九年優先票據」)訂立之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」)(經荃興於二零二零年六月三十日簽立之守約契據修訂及補充)；及(ii)二零一九年優先票據之條款及條件(經(aa)(1)本公司；(2)二零一九年投資者；(3)荃興；(4)融德；(5)最終股東；及(6)本公司之若干附屬公司(即通興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、南興、智博、通利、泰恒、雅豪投資、華聲及珠光集團)於二零二零年八月二十四日訂立之修訂契據；及(bb)本公司於二零二零年十月三十日簽立之第二份修訂契據修訂及補充)，本公司應有條件地(其中包括)向二零一九年投資者發行二零一九年優先票據，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) 建銀國際證券孖展貸款

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）與建銀國際證券（作為貸款人）訂立孖展貸款確認書（「建銀國際證券孖展貸款確認書」），據此，建銀國際證券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（「建銀國際證券孖展貸款」），並按每季度支付利息，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，熙達與建銀國際證券訂立契據（「二零一九年修訂契據」），以修訂及補充建銀國際證券孖展貸款確認書（經不時修訂及補充）項下之若干條款（包括建銀國際證券孖展貸款年期、本金額及利率），自二零一九年十月三十日起生效。根據二零一九年修訂契據，（其中包括）年期已作出修訂，以使建銀國際證券孖展貸款應於二零二零年十月三十日到期。於二零二零年十月三十日，熙達與建銀國際證券訂立契據（「二零二零年修訂契據」）以修訂及補充建銀國際證券孖展貸款確認書（經不時修訂及補充）項下之若干條款（包括建銀國際證券孖展貸款之年期、本金額及利率），自二零二零年十月三十日起生效。根據二零二零年修訂契據，（其中包括）年期已作出修訂，以使建銀國際證券孖展貸款應於二零二一年十月三十日到期。二零一九年修訂契據及二零二零年修訂契據之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一九年十一月一日及二零二零年十月三十日之公告。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a)融德（控股股東（定義見上市規則））須就融德於建銀國際證券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建銀國際證券為受益人之押記（「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建銀國際證券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（「建銀國際證券持續擔保」），以擔保結清熙達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。SL融德押記及建銀國際證券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（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（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，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）以來於經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中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，經擴大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，概無董事已與經擴大集團任何成員公司訂立任何不可由僱主終止而可免付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

7. 重大合約

經擴大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(並非於經擴大集團日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) 本公司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)訂立日期為二零一八年十二月二十五日之買賣協議，內容有關按代價人民幣240,000,000元(相當於約270,000,000港元)收購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，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；
- (b) 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；
- (c) 本公司之全資附屬公司裕德(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，裕德已同意出售而廣州融晟已同意收購廣州御宏10%股權，代價為零。有關進一步詳情分別載於本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函；

- (d) 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，南興同意收購而荃興同意出售通興之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；
- (e) 裕德、本公司、本公司之全資附屬公司天騰投資有限公司、廣州御宏及廣州博浩企業管理合伙企業(有限合伙)訂立日期為二零二零年四月二十二日之合作開發協議，內容有關出售(i)廣州御宏之全部股權，代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)；及(ii)由裕德及／或本公司附屬公司於有關出售完成時以貸款方式墊付(其中包括)廣州御宏之淨款項，代價相當於有關貸款於有關出售完成時之面值。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函；
- (f) 廣州融晟(作為賣方)與裕德(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裕德同意收購廣州御宏之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四月二十二日及二零二零年六月十九日之公告以及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函。
- (g) 本公司之全資附屬公司偉澤投資有限公司(「偉澤」，作為第一賣方)、本公司之全資附屬公司廣州舜吉實業有限公司(「舜吉」，作為第二賣方)、廣州市城興貿易有限公司(「城興」，作為買方)及廣州御嘉投資有限公司(「御嘉」，作為目標公司)訂立日期為二零二零年十一月十二日之轉讓協議，據此，偉澤及舜吉已同意出售而城興已同意收購(i)御嘉之全部股權；及(ii)御嘉結欠舜吉之賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)。有關進一步詳情載於本公司日期為二零二零年十一月十二日之公告及本公司日期為二零二零年十二月三日之通函；及
- (h) 買賣協議。

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經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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蔡國強先生，彼為合資格會計師及香港會計師公會資深會員。

11. 備查文件

下列文件之副本將自本通函日期起直至二零二一年一月七日(包括該日)止於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) 目標公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 安永會計師事務所就經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 本通函附錄四所載之物業估值報告；
- (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。