
此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

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



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

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

主 要 交 易

收 購 位 於 中 國 四 川 省 達 州 市 的
土 地 使 用 權

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

董事會函件載於本通函第4至13頁。

收購一期地塊及收購二期地塊各自構成上市規則項下的合資格地產收購，故獲豁免遵守股東批准規定。本通函寄發予股東僅供參考。

[#] 僅供識別

2021年5月26日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購一期地塊」	指	經拍賣的競投程序收購一期地塊的土地使用權
「收購二期地塊」	指	經拍賣的競投程序收購二期地塊的土地使用權
「收購事項」	指	收購一期地塊及收購二期地塊的統稱
「該公告」	指	本公司日期為2021年4月12日的公告，內容有關收購事項
「拍賣」	指	達州市自然資源和規劃局舉行的公開拍賣，以要約出售地塊
「投標人」	指	達州潤渝置業有限公司
「董事會」	指	董事會
「馬踏洞片區中心服務區」	指	中國四川省達州市馬踏洞片區中心服務區
「本公司」	指	渝太地產集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，股份於聯交所主板上市(股份代號：75)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「達州市自然資源和規劃局」	指	達州市自然資源和規劃局
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連的個人或公司
「地塊」	指	一期地塊及二期地塊的統稱

釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	一期土地使用權出讓合同及二期土地使用權出讓合同的統稱
「最後實際可行日期」	指	2021年5月21日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「畝」	指	《中華人民共和國法定計量單位使用方法》項下的畝
「百分比率」	指	具有上市規則賦予的涵義
「一期代價」	指	人民幣423,951,000元，即投標人就收購一期地塊遞交的投標價格
「二期代價」	指	人民幣478,656,000元，即投標人就收購二期地塊遞交的投標價格
「一期地塊」	指	本通函「董事會函件－2. 收購一期地塊」一節項下所述的三幅地塊之統稱
「二期地塊」	指	本通函「董事會函件－3. 收購二期地塊」一節項下所述的四幅地塊之統稱
「一期土地使用權出讓合同」	指	達州市自然資源和規劃局(作為轉讓方)與投標人(作為受讓方)就收購一期地塊所訂立日期為2021年4月23日的土地使用權出讓合同
「二期土地使用權出讓合同」	指	達州市自然資源和規劃局(作為轉讓方)與投標人(作為受讓方)就收購二期地塊所訂立日期為2021年4月23日的土地使用權出讓合同
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區和台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司每股0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「工作日」	指	中國法定工作日
「英國」	指	英國
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	指	百分比率

就本通函而言，人民幣金額已按人民幣1元：1.1854港元的匯率換算。概不表示任何人民幣或港元金額可以或可能已經於有關日期按該匯率或任何其他匯率兌換。



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

(在百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：75)

執行董事

張松橋

(主席兼董事總經理)

袁永誠

董慧蘭

黃云

(原英文名：Huang Yun)

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道26號

華潤大廈25樓

獨立非執行董事

吳國富

陸宇經

梁宇銘

敬啟者：

主 要 交 易

**收購位於中國四川省達州市的
土地使用權**

1. 緒言

茲提述該公告。

2021年4月12日，投標人獲達州市自然資源和規劃局告知其已透過拍賣成功競得一期地塊的土地使用權，代價為人民幣423,951,000元(相當於約502,552,000港元)。達州市自然資源和規劃局與投標人於2021年4月12日就收購一期地塊訂立投標確認函，並於2021年4月23日訂立一期土地使用權出讓合同。

[#] 僅供識別

同日，投標人獲達州市自然資源和規劃局告知其已透過拍賣成功競得二期地塊的土地使用權，代價為人民幣478,656,000元(相當於約567,399,000港元)。達州市自然資源和規劃局與投標人於2021年4月12日就收購二期地塊訂立投標確認函，並於2021年4月23日訂立二期土地使用權出讓合同。

本通函旨在向閣下提供其中包括收購事項的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

2. 收購一期地塊

收購一期地塊的主要條款及條件概述如下：

- 獲通知中標日期：2021年4月12日
- 訂約方：(i) 達州市自然資源和規劃局(作為轉讓方)
- (ii) 投標人，本公司間接全資附屬公司(作為成功投標方)
- 一期地塊的位置：一期地塊由位於馬踏洞片區中心服務區的兩幅編號分別為08-02b及08-04a並作住宅及商業用途的地塊以及一幅編號為13-01b並作商業用途的地塊組成。
- 總用地面積：97,465平方米(約146.19畝)
- 土地使用權期限：70年住宅用途及40年商業用途
- 代價及付款條款：人民幣423,951,000元(相當於約502,552,000港元)以現金支付，乃投標人就拍賣遞交的一期地塊投標價格。

金額為一期代價之50%的第一筆款項須自一期土地使用權出讓合同日期起計1個月內支付。於最後實際可行日期，投標人已支付人民幣211,975,500元。

餘下一期代價之50%(不計息)須自一期土地使用權出讓合同日期起計7個月內支付。

董 事 會 函 件

倘投標人未能按時支付一期代價，每延遲一天，投標人將有責任支付逾期部分的0.1%作違約賠償金。

一期代價是投標人在拍賣中成功競得一期地塊的價格，而該拍賣乃根據中國相關法律及法規進行。一期代價經計及(其中包括)(i)參考達州市自然資源和規劃局設定的單位底價每畝人民幣2,850,000元計算而得出的底價約人民幣416,642,000元；(ii)馬踏洞片區中心服務區附近的當前物業市場狀況；及(iii)地塊整體的位置及發展潛力而釐定。並無進行獨立估值作為設定投標價格的參考。

一期代價將全部由本集團內部資源提供資金。

交易服務費 : 投標人須於投標人簽署投標確認函日期起8個工作日內向達州市公共資源交易服務中心支付交易服務費約人民幣3,000,000元。上述交易服務費已於2021年4月19日支付。

規劃條件 : 投標人須：

- (a) 於13-01b號地塊上建造建築面積不少於43,000平方米的單幢建築物(其中不少於40,000平方米應用作會議及展覽用途)，並對於其上建造的會展中心在自其竣工及投入運營日期起計10年期間內維持100%擁有權；
- (b) 於08-02b號地塊上建造地積比率不超過10%及建築面積不少於10,000平方米的商業服務房屋；
- (c) 於08-04a號地塊上建造地積比率不高於10%及建築面積不少於8,500平方米的商業服務房屋；及

- (d) 於08-02b及08-04a號地塊上按住宅建築面積比率0.3%無償建造的一個或多個社區綜合服務中心。社區綜合服務中心的樓宇面積不會計入項目的地積比率，相關的擁有權及使用權屬於當地政府。

倘投標人未能符合一期土地使用權出讓合同項下的規劃指標(例如，地積比率、訂明的建築面積、建築密度及綠化比率)，投標人將有責任支付按如下方式計算的違約賠償金：

$$\frac{(A - B)}{A} \times C_1$$

A = 投標人未能符合的一期土地使用權出讓合同項下訂明的規劃指標

B = 已竣工樓宇建築物的實際指標

(A — B) = 投標人未能符合的一期土地使用權出讓合同項下訂明的規劃指標與已竣工樓宇建築物的實際指標之間的差額

C₁ = 一期代價

交付一期地塊 : 一期地塊將於投標人結算一期代價日期起30天內根據存續的土地使用條件淨地交付。根據一期土地使用權出讓合同，達州市自然資源和規劃局將於2021年11月22日前將一期地塊交付予投標人。

建設工程之動工及竣工 : 一期地塊之建設工程將於2021年11月22日前動工及於2024年11月22日前竣工。

會展中心將於其建設工程動工日期起計24個月內竣工，並於隨後6個月內投入運營。

3. 收購二期地塊

收購二期地塊的主要條款及條件概述如下：

- 獲通知中標日期：2021年4月12日
- 訂約方：(i) 達州市自然資源和規劃局(作為轉讓方)
- (ii) 投標人，本公司間接全資附屬公司(作為成功投標方)
- 二期地塊的位置：二期地塊由位於馬踏洞片區中心服務區的兩幅編號分別為08-01b及08-03b並用作住宅及商業用途的地塊以及兩幅編號分別為11-03b及12-04a並用作商業用途的地塊組成。
- 總用地面積：132,963平方米(約199.44畝)
- 土地使用權期限：70年住宅用途及40年商業用途
- 代價及付款條款：人民幣478,656,000元(相當於約567,399,000港元)以現金支付，乃投標人就拍賣遞交的二期地塊投標價格。

金額為二期代價之50%的第一筆款項須自二期土地使用權出讓合同日期起計1個月內支付。於最後實際可行日期，投標人已支付人民幣239,328,000元。

餘下二期代價之50%(不計息)須自二期土地使用權出讓合同日期起計7個月內支付。

倘投標人未能按時支付二期代價，每延遲一天，投標人將有責任支付逾期部份的0.1%作違約賠償金。

二期代價是指投標人在拍賣中成功競得二期地塊的價格，而該拍賣乃根據中國相關法律及法規進行。二期代價經計及(其中包括)(i)參考達州市自然資源和規劃局設定的單位底價每畝人民幣2,350,000元計算而得出的底價約人民幣468,684,000元；(ii)馬踏洞片區中心服務區附近的當前物業市場狀況；及(iii)地塊整體的位置及發展潛力而釐定。並無進行獨立估值作為設定投標價格的參考。

二期代價將全部由本集團內部資源提供資金。

交易服務費 : 投標人須於投標人簽署投標確認函日期起8個工作日內向達州市公共資源交易服務中心支付交易服務費約人民幣3,273,000元。上述交易服務費已於2021年4月19日支付。

規劃條件 :

- (a) 於11-03b號地塊上建造建築面積約30,000平方米的單幢用作商場的建築物(能用作商業綜合體及相關功能)；
- (b) 於08-01b號地塊上建造地積比率不超過10%及建築面積不少於10,000平方米的商業服務房屋；
- (c) 於08-03b號地塊上建造地積比率不超過10%及建築面積不少於7,500平方米的商業服務房屋；
- (d) 於12-04a號地塊上建造建築面積不少於40,000平方米及提供不少於300間客房的五星級酒店(配備會議設施)；及

- (e) 於 08-01b 及 08-03b 號地塊上按住宅建築面積比率為 0.3% 無償建造的一個或多個社區綜合服務中心。社區綜合服務中心的樓宇面積不會計入項目的地積比率，相關的擁有權及使用權屬於當地政府。

於自竣工及投入運營日期起計 10 年期間內，投標人須對於 12-04a 號地塊上建造的酒店維持 100% 擁有權，對於 11-03b 號地塊上建造的商業大樓維持至少 30% 擁有權，並須繼續擁有二期地塊之總商用建築面積的至少 50%。就有關投標人於商業大樓及商業建築面積中必須持有的最低擁有權權益的限制而言，此乃達州市自然資源和規劃局根據二期土地使用權出讓合同制定的規劃條件。該等限制並不會限制投標人對相關商業大樓及商業建築面積享有的業權，亦不意味著對所述建築物的任何部份擁有權安排。

本公司目前的意向是投標人將對二期地塊上興建的商業大樓及商業建築面積均維持 100% 的擁有權。

倘投標人未能符合二期土地使用權出讓合同項下的任何規劃指標(例如，地積比率、訂明的建築面積、建築密度及綠化比率)，投標人將有責任支付按如下方式計算的違約賠償金：

$$\frac{(A - B)}{A} \times C_2$$

A = 投標人未能符合的二期土地使用權出讓合同項下訂明的規劃指標

B = 已竣工樓宇建築物的實際指標

(A — B) = 投標人未能符合的二期土地使用權出讓合同項下訂明的規劃指標與已竣工樓宇建築物的實際指標之間的差額

C_2 = 二期代價

交付二期地塊 : 二期地塊將於投標人結算二期代價日期起30天內根據存續的土地使用條件淨地交付。根據二期土地使用權出讓合同，達州市自然資源和規劃局將於2021年11月22日前將二期地塊交付予投標人。

建設工程之動工及竣工 : 二期地塊的建設工程將於2022年4月22日前動工及於2025年4月22日前竣工。

4. 本集團及投標人的主要業務

本集團主要從事物業業務，包括物業投資及物業開發，並在物業市場上具有豐富的經驗。

投標人為一間於中國註冊成立的公司(本公司間接全資附屬公司)，主要從事物業開發。

5. 達州市自然資源和規劃局之資料

達州市自然資源和規劃局乃達州市地方政府轄下部門及上市規則第19A.04條所定義的中國政府機構。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，達州市自然資源和規劃局及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。

6. 收購事項的理由及裨益

收購事項為本集團提供進一步擴大其中國物業開發業務及獲取中國物業市場利益的機會。地塊位於達州市具有策略意義的優質地段，距離達州火車站僅800米及距離達州河市機場僅6.5公里。此狀況為將地塊開發為整合會議及展覽中心、五星級酒店、寫字樓及商業及住宅物業的綜合體提供了有利條件。綜合體的總建築面積目前預期為566,500平方米，其中建築面積約111,800平方米將開發為會展中心及酒店(附帶配套設施)，而餘下面積將開發為以供出售物業。於最後實

際可行日期，將在地塊上進行的建設項目的估計開發成本為人民幣2,403百萬元，而目前資本承擔為人民幣451.3百萬元(由一期代價尚未支付的部份人民幣211,975,500元及二期代價尚未支付的部份人民幣239,328,000元組成)。成本及承擔(惟收購事項的應付代價除外)預期由本集團內部資源及外部融資(如需要)撥付。土地使用權出讓合同當中並無條文說明可就開發地塊獲得政府資助。本公司目前亦無預期會就開發地塊獲得政府資助、代價或獲任何第三方報銷。

就有關將在地塊上興建的社區綜合服務中心的擁有權及使用權的規定而言，此乃達州市自然資源和規劃局根據競投規定對就地塊提交的潛在投標制定的一般規劃條件。因此，董事認為該等規定在釐定地塊的投標價格時並不相關。

董事認為，收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且收購事項的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

7. 收購事項項下擬進行交易對本集團的財務影響

緊隨收購事項完成後，基於就收購事項支付的代價及交易服務費，預期本集團的資產將增加約1,077.4百萬港元，將被現金及銀行結餘減少約1,077.4百萬港元所抵銷。預期收購事項不會對本集團的資產總額、負債總額及盈利造成任何重大影響。

8. 交易事項於上市規則項下之涵義

由於一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

由於本集團的主要業務活動包括物業開發，故根據上市規則第14.04(10B)條本公司被視為合資格發行人。收購事項，即透過拍賣自中國政府機構(定義見上市規則)購得中國政府土地，乃是本集團透過投標人在其日常及一般業務中獨自進行，因而被視為上市規則第14.04(10C)條項下的合資格地產收購。在符合上市規則第14.33A(1)條的所有規定後，收購事項須遵守呈報及公告規定，惟根據上市規則第14.33A條獲豁免股東批准規定。

9. 其他資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
渝太地產集團有限公司
主席兼董事總經理
張松橋
謹啟

2021年5月26日

1. 本集團之經審核綜合財務資料

本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度各年之經審核綜合財務報表連同相關附註已分別於本公司截至2018年12月31日(第56至121頁)、2019年12月31日(第52至111頁)及2020年12月31日(第55至142頁)止財政年度之年報內披露，並載入本通函以供參考。

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

截至2018年12月31日止年度之年報：

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

截至2019年12月31日止年度之年報：

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

截至2020年12月31日止年度之年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0414/2021041400346_c.pdf

2. 債務聲明

於2021年3月31日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有抵押及有擔保計息銀行借款的未償還本金為約1,017.8百萬港元及未償還應付利息約2.9百萬港元。計息銀行借款乃以下列各項作抵押：(i)本集團一間全資附屬公司的所有股權；(ii)本集團的一間非全資附屬公司67%股權；及(iii)本集團開發中物業總賬面值為2,687.6百萬港元，以及由若干第三方作擔保。計息銀行借款乃按合約年利率介乎8%至9%計算固定利息。

於2021年3月31日，本集團有抵押及無擔保計息其他借款的未償還本金為約2,379.1百萬港元及未償還應付利息約61.0百萬港元。計息其他借款乃以下列各項作抵押：(i)本集團若干非全資附屬公司的80%股權及67%股權；(ii)本集團若干全資附屬公司所有股權相關的股份質押；及(iii)本集團開發中物業總賬面值1,046.8百萬港元。計息其他借款乃按合約年利率介乎12%至12.5%計算固定利息。

於2021年3月31日，本集團就相關銀行授出予有關本集團附屬公司的若干物業買方安排之抵押貸款的抵押融資向若干受益銀行作出無抵押財務擔保約1,996.9百萬港元。

於2021年3月31日，本集團之無抵押及無擔保租賃負債約2.3百萬港元為本集團一項辦公室物業及設備之租約承擔。

除上述者及集團內公司間負債以及於日常業務過程中之一般應付貿易及保固金賬項及其他應付賬項外，於2021年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及發行在外或同意發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他承兌負債或承兌信貸項下類似的債務負債、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或任何重大或然債務。

3. 營運資金

經考慮本集團之現有現金及銀行結餘、可動用的授信貸款、內部產生之資金、經營產生之現金流量及收購事項之影響後，董事認為本集團將具備充足營運資金以應付其目前以及自本通函刊發日期起計最少12個月之需要。

4. 本集團之財務及業務前景

2021年，預期全球經濟將逐步趨穩，但波動性及不確定性仍可能存在。儘管新型冠狀病毒病（「COVID-19」）疫苗面世，但依然難以預測全球經濟何時得以恢復正常步伐。中美貿易衝突將持續存在且已不可避免地對兩國及世界其他各國造成負面經濟影響。為應對COVID-19疫情及中美貿易衝突所造成的巨大經濟影響，美聯儲已將利率降至極低水平且預期將繼續提供必要的財政刺激以恢復經濟。包括中國在內的其他主要經濟體已採取非常寬鬆的貨幣政策，以提供流動性，應對經濟下滑。

在中國，本集團核心物業開發業務所在地，在冠狀病毒的傳播在很大程度上得到控制及疫苗接種工作亦正在進行中，預期經濟將較2020年有所增長。然而，經濟增長的幅度亦將取決於與美國的貿易衝突的激烈程度。為了支持經濟復甦和增長，中央政府將繼續其寬鬆的貨幣政策，並在必要時提供財政刺激。從長遠來看，物業市場（特別是住宅部份）預期穩步向前。

在英國，本集團物業投資業務所在地，經濟復甦將持續受疫情及英國與歐盟之間的貿易及其他協商所產生的不確定性影響。鑑於較高的疫苗接種水平，預期英國經濟將逐步恢復。儘管不確定英國經濟何時回歸正軌，惟倫敦為歐洲的主要業務中心及國際投資者的首選投資地點，預期倫敦的物業市場較英國其他地區相對穩健。

面對充滿挑戰的經濟及市場狀況，本集團將採取審慎而積極的態度管理其核心投資，並在經濟前景向好且穩健的物業市場中尋求機會。本集團將繼續致力擴充其在中國物業市場的物業業務，以實現本集團的可持續發展及進一步增加股東長期回報。

1. 責任聲明

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

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

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

於股份之好倉

董事姓名	身份	持有股份數目	持有股份總數	於最後實際 可行日期佔 已發行股份 總數之
				概約百分比
張松橋	受控制法團之權益	136,736,150 ^(附註1)	136,736,150	17.10%
吳國富	實益擁有人	50,000		
	配偶權益	40,000	90,000	0.01%
黃云	受控制法團之權益	79,772,000 ^(附註2)	79,772,000	9.98%

附註：

1. First Rose Global Limited（「First Rose」）擁有136,736,150股股份，張松橋先生（「張先生」）因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。First Rose為Windsor Dynasty Limited（由張先生全資擁有之公司）之全資附屬公司。

2. 石化實業集團(香港)有限公司(「香港石化」)擁有79,772,000股股份，黃云先生(「黃先生」)因間接控制該公司，故被視作擁有該等股份之權益。香港石化為Ever Lead Developments Limited(「Ever Lead」)之全資附屬公司，而Ever Lead為Joybeam Global Limited(由黃先生全資擁有之公司)之全資附屬公司。

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

3. 董事於資產或合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事自2020年12月31日(即編製本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)起於本集團任何成員公司買賣或租賃，或於本集團任何成員公司擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。

於最後實際可行日期，概無董事於與本集團的業務有重大關係並於最後實際可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益。

4. 董事之競爭權益

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

5. 董事服務合約

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

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自2020年12月31日(即編製本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

7. 重大訴訟

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

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大之合約：

- (a) 亮運投資有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「亮運」，作為買方)、Brilliant Power Limited(作為賣方)與倪彪先生(作為賣方擔保人)所訂立日期為2020年3月26日的買賣協議，內容有關亮運收購Prime Circle Global Limited(由賣方直接全資擁有的公司)的全部已發行股本，而Prime Circle Global Limited間接持有總地塊面積約為290,896.91平方米、位於中國四川省眉山市仁壽縣視高鎮視高大道西側，環天府新區快速通道南側或環湖東路東側或北側的六幅地塊的80%權益，代價為350,000,000港元，應以現金支付；及
- (b) 亮運(作為買方)、Magical Round Investment Limited(作為賣方)與Lo Wan(作為賣方擔保人)所訂立日期為2020年9月4日的買賣協議，內容有關亮運收購Great Giant Investment Limited(由賣方直接全資擁有的公司)的全部已發行股本，而Great Giant Investment Limited間接持有總用地面積約為653,061.88平方米、位於中國四川省眉山市彭山區錦江鎮的十七幅地塊的67%權益，代價為30,000,000港元，應以現金支付。

除上述外，於最後實際可行日期前兩年內，本集團之任何成員公司並無訂立重大合約(即本集團成員公司進行或擬進行之日常業務過程以外訂立之合約)。

9. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起計十四日內於任何工作日(公眾假期除外)之一般營業時間內，於香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓可供股東查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個財政年度之年度報告；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 本通函；及
- (e) 土地使用權出讓合同。

鑒於香港 COVID-19 之現狀，於查閱過程中將會採取適當的防疫預防措施，包括強制篩查體溫、登記出席人員個人資訊、於整個檢查過程中強制要求出席人員使用外科口罩、保持距離及其他適當措施以確保所有出席人員的安全。受政府實施之強制隔離令規限之任何出席人員不得進入。倘檢查地點由於防疫預防措施導致 14 天檢查期內任何工作日停業，則查閱期將相應延長。

10. 一般資料

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