
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已出售或轉讓名下所有大悅城地產有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

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，概不對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。



主要交易 收購目標公司的全部股權

除文義另有所指外，本封頁所用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4至10頁。

本公司已根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行之交易向持有已發行股份總數(賦予權利出席股東大會並於會上投票)50%以上的相關股東取得書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

本通函寄發予股東僅作參考。

二零二三年九月二十五日

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 — 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 — 目標公司之管理層討論與分析	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 物業估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向賣方收購目標公司的全部股權及股東貸款
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年九月五日之公告，內容有關收購事項
「網上公開掛牌」	指	上海聯合產權交易所舉行的網上公開掛牌，賣方通過網上公開掛牌提呈出售目標公司的全部股權及股東貸款
「董事會」	指	董事會
「買方」	指	大悅城(上海)置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，一家於一九五二年九月於中國註冊成立受國務院國有資產監督管理委員會管轄之國有企業，為大悅城控股集團之控股公司，因此為本公司的間接控股股東
「本公司」	指	大悅城地產有限公司，一家根據百慕達法律註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：207)
「完成」	指	完成收購事項
「代價」	指	收購目標公司全部股權的代價，即人民幣1,196,000,000元

釋 義

「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之不可贖回可轉換優先股
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大後之本集團
「大悅城控股集團」	指	大悅城控股集團股份有限公司，於中國成立的公司，其A股於深圳證券交易所上市（股份代號：031.SZ），為本公司的控股股東及中糧集團的附屬公司
「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
「虹口區規劃和自然資源局」	指	上海市虹口區規劃和自然資源局
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，根據上市規則並非本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	二零二三年九月二十一日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「該地塊」	指	本通函所載董事會函件中「有關目標公司之資料」一節所述的地塊，總地盤面積約為23,849平方米，由目標公司持有
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	買方與賣方就收購事項訂立的日期為二零二三年九月五日的買賣協議

釋 義

「賣方」	指	上海中虹(集團)有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方
「上海產權交易所」	指	上海聯合產權交易所，為獨立第三方
「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	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「股東貸款」	指	於該公告日期目標公司結欠賣方的款項總額人民幣4,000,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海耀耀祿建設發展有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，於該公告日期由賣方直接全資擁有，而隨著收購事項完成，於最後實際可行日期目標公司由買方直接全資擁有
「書面批准」	指	大悅城控股集團根據上市規則第14.44條就買賣協議及其項下擬進行的交易作出的書面批准
「%」	指	百分比

除另有說明外，本通函中披露之股東各自所持本公司之股權指該股東於本公司已發行股本中之股權百分比，並無計及本公司已發行之不可贖回可轉換優先股或於轉換不可贖回可轉換優先股後對股權之潛在影響。

於本通函內，除文義另有所指外，「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)賦予該等詞彙的涵義。

大悦城控股
GRANDJOY



JOY CITY PROPERTY LIMITED
大悦城地產有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：207)

執行董事：
曹榮根先生

非執行董事：
陳朗先生(董事長)
馬德偉先生
劉雲先生
朱來賓先生

獨立非執行董事：
劉漢銓先生金紫荊星章、太平紳士
林建明先生
陳帆城先生

敬啟者：

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

香港主要營業地點：
香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓

主要交易
收購目標公司的全部股權

I. 緒言

茲提述有關收購事項的該公告。買方(本公司的間接全資附屬公司)已於上海產權交易所舉行的網上公開掛牌上參加競買目標公司的全部股權及股東貸款並中標，且於二零二三年九月五日(交易時段後)，買方與賣方就收購事項訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買目標公司的全部股權(代價為人民幣1,196,000,000元)及合共人民幣4,000,000元的股東貸款。買方已支付人民幣360,000,000元作為網上公開掛牌的競買保證金。目標公司主要從事該地塊(位於中國上海虹口區)的持有及開發。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)收購事項及其項下擬進行交易之進一步詳情以及上市規則規定之其他資料。

II. 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

日期

二零二三年九月五日

訂約方

- (a) 買方；及
- (b) 賣方。

標的事項

根據買賣協議，賣方已同意出售而買方已同意購買目標公司的全部股權及目標公司結欠賣方的股東貸款合共人民幣4,000,000元。目標公司主要從事該地塊(位於中國上海虹口區)的持有及開發。有關目標公司的進一步詳情，請參閱下文「有關目標公司之資料」一節。截至最後實際可行日期，買方無意於收購事項完成後出售目標公司的股權，然而，倘買方其後進行出售，則須取得虹口區規劃和自然資源局的同意。

於該公告日期，目標公司的全部股權由賣方持有。於最後實際可行日期，收購事項已完成，目標公司由買方全資擁有，因此為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績於本集團的財務報表內綜合入賬。

代價

目標公司全部股權的代價為人民幣1,196,000,000元，將以買方已向上海產權交易所支付的網上公開掛牌的競買保證金人民幣360,000,000元加另付現金人民幣836,000,000元結付，現金付款連同合計人民幣4,000,000元的股東貸款已由買方於二零二三年九月六日支付予上海產權交易所。由於代價及股東貸款已根據買賣協議悉數支付，上海產權交易所已於二零二三年九月六日向買方及賣方出具產權交易憑證，並已將代價及股東貸款款項支付予賣方。支付代價及股東貸款所需款項已由本集團以內部資源撥付。

完成

完成將於買賣協議日期起計30個營業日內落實。買方及賣方應配合目標公司，於產權交易憑證出具日期起計30個營業日內完成股權登記變更的相關手續。完成已於最後實際可行日期作實。

III. 代價之基準

代價為目標公司全部股權於網上公開掛牌的最高競買價，而買方提出該競買價時已慮及(a)目標公司於二零二三年六月三十日的資產淨值約人民幣1,160,000,000元(基於目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目)；(b)中國的獨立估值師編製的目標公司股東權益於二零二二年十二月三十一日之估值約人民幣1,165,963,981元；及(c)該地塊附近區域的當前市況及該地塊周邊地區的當前土地價格；及(d)該地塊位於中國上海虹口區北外灘片區核心地段，位置優越，且周邊的低密度住宅項目稀缺。

IV. 有關目標公司之資料

目標公司為一家於二零二零年七月在中國註冊成立的有限責任公司，主要從事該地塊的持有及開發。該地塊位於中國上海市虹口區北外灘街道，總地盤面積約為23,849平方米，規劃建築面積約為46,506平方米。該地塊的土地使用權期限為70年，擬定用途為開發住宅物業，其中大部分將為低層住宅物業，其餘為高層住宅物業。截至最後實際可行日期，該地塊上現有41幢樓宇，包括一幢建築面積約840平方米的區級文物建築及兩幢總建築面積約706平方米的歷史建築。根據該地塊的發展規劃，區級文物建築將予保留，而兩幢歷史建築將予以拆除並在同一地點重建，而餘下38幢現有建築將被拆除並開發成新住宅物業。於收購事項完成後，目標公司將向虹口區規劃和自然資源局提交其拆除該地塊上現有樓宇的計劃以供審查，而拆除工程將於拆除計劃取得批准後開始，目前估計為二零二四年第一季度。有關拆除工程的估計總成本約為人民幣22,000,000元，將於收購事項完成後由目標公司承擔。截至最後實際可行日期，該地塊尚未開始建設，擬於該地塊上開發的物業尚未開始銷售。如上所述，拆除工程及該地塊的建設開發預期將於二零二四年第一季度開始，而該地塊上擬開發的物業預期將於二零二四年下半年開始銷售。

董事會函件

根據目標公司與虹口區規劃和自然資源局訂立的該地塊的土地使用權出讓合同(「**土地使用權出讓合同**」)，目標公司須於該地塊交付予目標公司後12個月內開始該地塊的建設，且須於該地塊交付予目標公司後36個月內完成該地塊的建設。該地塊已於二零二三年二月中旬交付予目標公司，因此，該地塊的建設應於二零二四年二月中旬或之前開始，並於二零二六年二月中旬或之前完成。

此外，根據土地使用權出讓合同，倘動工延遲(目標公司可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年)超過一年但少於兩年，則目標公司須向虹口區規劃和自然資源局支付相當於地價(即人民幣4,391,840,000元)20%的土地閒置費，還須支付每天相當於地價(即人民幣4,391,840,000元)1%的罰款。倘動工逾期超過兩年，則虹口區規劃和自然資源局可酌情無償收回該地塊。上述土地閒置費及相關部門收回該地塊的權利乃基於中國法律及法規，即《中華人民共和國城市房地產管理法》及《閒置土地處置辦法》，而上述每日罰款由虹口區規劃和自然資源局參考上海相關部門發佈的土地使用權出讓合同的標準處罰條款釐定。無論如何，預期目標公司將於二零二四年第一季度取得施工許可證並開始施工，且將於必要時申請延期開工。

此外，根據土地使用權出讓合同，倘建設竣工出現延誤(目標公司可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年)，則目標公司須向虹口區規劃和自然資源局支付每天相當於地價(即人民幣4,391,840,000元)1%的罰款。上述每天的罰款由虹口區規劃和自然資源局參考上海有關部門頒佈的土地使用權出讓合同的標準處罰條款釐定。

倘該地塊任何部分的建設未能於土地使用權出讓合同規定的最後期限前完成，目標公司可根據土地使用權出讓合同的條款申請延期最長一年，而倘延期後該地塊的任何部分仍未能完工，本公司相信，土地使用權出讓合同的訂約方會就解決該情況的實際可行方案進行磋商。然而，考慮到(i)本集團過往在規劃及實施涉及類似規模、複雜程度及物業類型的發展項目方面的經驗；(ii)本集團在建設規劃及管理方面的內部監控政策；(iii)可能會亦可能不會發生的合理可預見事件導致的潛在延誤的額外時間；及(iv)目標公司於需要時申請延期最長一年的可能性，本集團預計該地塊的開發建設可於二零二五年最後一個季度完成，並認為項目可於土地使用權出讓合同規定的期限(必要時可延長)前開工及竣工，且根據合理可預見的情況，該地塊任何部分的建設未能於規定期限前完工的可能性甚微。

董事會函件

根據目標公司按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度，目標公司的收入、稅前溢利及稅後溢利均為零。

於二零二三年六月三十日，根據按中國公認會計原則編製的未經審核管理賬目，目標公司的資產淨值約為人民幣1,160,000,000元。

有關目標公司財務資料的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載目標公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料及本通函附錄三所載目標公司的管理層討論與分析。

V. 進行收購事項之理由及裨益

目標公司主要持有位於中國上海市虹口區北外灘街道的該地塊。該地塊地處上海市中心的黃金地段，毗鄰上海的辦公、商業區及老城區，位於上海充滿活力的經濟活動中心，地鐵4號線四通八達，距離最近的大連路站僅250米。該地塊周圍亦擁有完善的教育及醫療設施，土地供應及庫存水平相對有限。因此，預期該地塊具有強大的開發潛力。本集團計劃在該地塊上開發聯排別墅及高層公寓。鑒於市場供求情況及該地塊的位置、周邊基礎設施及規劃用途，預期於開發完成後將實現投資增值，從而為本集團帶來現金流以及穩定可觀的收益及溢利。此外，於收購事項完成後將由目標公司承擔的有關該地塊上現有樓宇拆除工程的估計總成本乃由本集團根據獨立承包商提供的拆除工程的報價並與向上海從事一級土地開發實體的詢價進行比較後行估計得出。本集團認為，向中國有關部門收購地塊後進行一級土地開發及拆除工程符合市場慣例。

董事認為，收購事項符合本集團的業務發展策略及規劃。董事認為，收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，而買賣協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。

VI. 收購事項的財務影響

根據本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，進行收購事項後，本集團總資產預計將增加約人民幣3,922,577,000元，本集團總負債預計將增加約人民幣3,923,247,000元。因此，本集團的資產淨值不會因收購事項而出現任何重大變動。此外，鑒於該地塊尚待開發，擬於該地塊上建造的物業尚未開始銷售，預期收購事項將不會對本集團的盈利造成任何重大影響。

VII. 有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國從事多用途綜合體及商用物業的開發、運營、銷售、租賃及管理。本集團於中國及香港開發、持有、經營多個物業項目。

買方

買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事物業開發及投資。

賣方

賣方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為國有企業上海北外灘(集團)有限公司的間接全資附屬公司。其主要於中國從事房地產開發及經營、物業管理及重建項目等各類工程建設相關業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

VIII. 上市規則的涵義

由於有關收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的主要交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之通知、公告及股東批准規定。

董事會函件

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東大會，沒有股東須放棄投票；及(b)已從合共持有本公司已發行股本(賦予權利出席股東大會並於會上就批准買賣協議及其項下擬進行交易投票)50%以上的一名股東或一組緊密聯繫的股東取得書面批准，則可透過取得股東書面批准代替召開股東大會。

於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行的交易，概無股東須放棄投票。

於最後實際可行日期，大悅城控股集團持有9,133,667,644股股份(佔已發行股份約64.18%)。由於本公司已取得大悅城控股集團的書面批准，根據上市規則第14.44條可替代於本公司股東大會上通過決議案。因此，本公司將不會就批准買賣協議及其項下擬進行的交易召開股東特別大會。

IX. 推薦建議

基於上文「V. 進行收購事項之理由及裨益」一節所載之理由，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，且其項下擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。倘召開股東大會以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，董事會將建議股東於有關股東大會上投票贊成批准買賣協議及其項下擬進行交易之決議案。

X. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東及列位可轉換優先股持有人 參照

承董事會命
大悅城地產有限公司
董事長
陳朗
謹啟

二零二三年九月二十五日

1. 綜合財務報表

本集團截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月的財務資料詳情於下列文件內披露，該等文件已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)上刊載：

- 於二零二三年九月十五日刊發之本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告(第50至91頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0915/2023091500422_c.pdf)；
- 本公司於二零二三年四月二十七日刊發之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報(第87至219頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042705163_c.pdf)；
- 本公司於二零二二年四月二十八日刊發之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報(第76至211頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800943_c.pdf)；及
- 本公司於二零二一年四月二十二日刊發之本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報(第113至247頁)(見：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0422/2021042200786_c.pdf)。

2. 債務聲明

借款

本集團於二零二三年七月三十一日(即本通函付印前就釐定本集團債務而言之最後實際可行日期)的債務情況概述如下：

(i) 銀行借款

	人民幣千元
—短期銀行貸款，有抵押及有擔保	29,870
—短期銀行貸款，有抵押但無擔保	827,091
—短期銀行貸款，無抵押但有擔保	87,033
—短期銀行貸款，無抵押及無擔保	975,000
—長期銀行貸款，有抵押及有擔保	2,887,414
—長期銀行貸款，有抵押但無擔保	7,147,872
—長期銀行貸款，無抵押但有擔保	7,871,353
—長期銀行貸款，無抵押及無擔保	5,184,575
	25,010,208

(ii) 同系附屬公司給予的貸款

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的同系附屬公司給予的無抵押貸款約為人民幣595百萬元，為無抵押及無擔保。

(iii) 非控股股東給予的貸款

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的一間附屬公司非控股股東給予的貸款約為人民幣597百萬元，為無抵押及無擔保。

(iv) 第三方給予的貸款

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的第三方給予的貸款約為人民幣7,913百萬元，其中約人民幣6,150百萬元為無抵押但有擔保，約人民幣1,763百萬元為有抵押及有擔保。

(v) 合營企業給予的貸款

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的合營企業給予的貸款約為人民幣5,825百萬元，為無抵押及無擔保。

(vi) 聯營公司給予的貸款

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的聯營公司給予的貸款約為人民幣490百萬元，為無抵押及無擔保。

(vii) 債券應付款項

於二零二三年七月三十一日，本集團尚未償還的債券應付款項合共為人民幣4,026百萬元，為無抵押及無擔保。於二零二三年七月三十一日，本集團已授權但未發行的債券總額為人民幣3,000百萬元。

押記

於二零二三年七月三十一日，本集團的有抵押銀行借款及第三方給予的貸款由本集團賬面值約人民幣29,813百萬元之若干投資物業、賬面值約人民幣2,076百萬元之物業、廠房及設備、賬面值約人民幣15,330百萬元之待售在建物業、賬面值約人民幣710百萬元之待售物業、賬面值約人民幣1,245百萬元之使用權資產(租賃土地)及賬面值約人民幣28百萬元之應收賬款作抵押。

租賃負債

於二零二三年七月三十一日，本集團（作為承租人）有賬面值為人民幣151百萬元之租賃負債，為無抵押及無擔保。

或然負債或擔保

本集團有若干與未能遵守朝陽大悅城及瀋陽大悅城項目相關建設工程規劃許可證之若干條款及條件有關的不合規事件。本集團或會就不合規建築或僭建部分（視情況而定）被處不超過建築成本10%的罰款、拆除相關物業及遭沒收任何不法收益。

朝陽大悅城的建築成本為人民幣3,377百萬元，包括不合規建築成本人民幣42百萬元。不合規建築用作辦公室且未產生任何收益，因此，董事認為不會有被沒收的非法收入。朝陽大悅城自二零一零年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於不合規建築的任何通知。朝陽大悅城商場自開始產生收益起至二零二三年七月三十一日的總收益為人民幣7,030百萬元。

瀋陽大悅城的建築成本為人民幣1,943百萬元，包括僭建部分的估計成本人民幣81百萬元。僭建部分已被用作商業用途的通道，僅為瀋陽大悅城的總收益貢獻一小部分。瀋陽大悅城自二零零九年起產生收益，自開業以來尚未收到有關機構關於僭建部分的任何通知，因此，董事認為沒收任何非法收入的可能性很小，而有關機構採取的任何措施對瀋陽大悅城的收入和業績影響均將很小。瀋陽大悅城自開始產生收益起至二零二三年七月三十一日的總收益為人民幣3,266百萬元。

基於該等不合規事項的原因及情況以及中國法律意見，本集團管理層認為上述損失的風險微乎其微，因此並無計提撥備。此外，本公司最終控股公司中糧集團已向本公司承諾，將彌償本公司與上述不合規事項有關的所有罰款、虧損及開支。

於二零二三年七月三十一日，本集團已就為本集團所開發物業的若干買家安排的按揭融資向若干銀行提供擔保，該等擔保項下的尚未償還按揭貸款為人民幣5,060百萬元。於二零二三年七月三十一日，本集團已為聯營公司提供有關銀行貸款的擔保，擔保金額為人民幣696百萬元。

一般資料

除上述者及集團內公司間負債外，於二零二三年七月三十一日，本集團並無任何已發行而尚未償還及已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、任何其他尚未償還的貸款資本、任何其他借款或屬借款性質的債務（包括銀行透支及承兌負債）（一般貿易票據除外）或類似債務、債權證、按揭、押記、貸款、承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經審慎周詳考慮並計及本集團現時可用之內部財務資源、現時可用銀行融資及收購事項之影響，董事信納，在無不可預見的情況下，本集團將具備足夠營運資金以應付本集團自本通函日期起計至少十二個月之現時需要。

4. 估值對賬表

本公司已委聘獨立專業估值師戴德梁行有限公司對該地塊進行估值，並編製物業估值報告，其全文載於本通函附錄五。

下表載列本通函附錄二所載目標公司待售在建物業於二零二三年六月三十日之賬面值與本通函附錄五估值報告所載目標公司所持該地塊於二零二三年七月三十一日之市值之對賬。

人民幣千元

本通函附錄二所載目標公司待售在建物業 於二零二三年六月三十日之賬面值	5,084,242
估值盈餘	<u>15,758</u>
本通函附錄五估值報告所載目標公司所持該地塊 於二零二三年七月三十一日之市值	<u><u>5,100,000</u></u>

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況並無重大不利變動。

6. 財務及貿易前景

誠如本公司日期為二零二三年九月十五日之中期報告所披露，本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的總收益約為人民幣3,812,356,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月約人民幣9,134,276,000元下降約58.3%。截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利及淨溢利分別約為人民幣2,127,499,000元及約人民幣1,251,898,000元，較截至二零二二年六月三十日止六個月的約人民幣4,091,924,000元及約人民幣1,556,803,000元，分別減少約48.01%及約19.59%。進一步詳情，請參閱本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告。

展望2023年下半年，地方政府或將圍繞「消費提振年」出台更多促消費政策，重點城市亦將有更多優質商業項目開業，為居民帶來優質消費內容，激發消費潛力，促進消費需求釋放。同時，部分城市出台培育建設國際消費中心城市、優化營商環境、鼓勵首店經濟、支持商業外擺等方面政策，提升租戶市場信心，促進商鋪租賃需求釋放，重點城市商鋪租賃市場有望繼續恢復。未來，本集團將繼續踐行「城市運營與美好生活服務商」的定位，依靠專業運營能力提升項目盈利表現，促進商業地產項目資產增值，實現業績增長的同時助力城市消費市場發展。

除於最後實際可行日期前已於本公司公告及通函中披露之交易及本集團於最後實際可行日期於其日常業務過程中並未落實及／或構成本公司須予披露內幕資料或根據上市規則須予披露資料之收購、出售事項及對合營企業之投資外，本公司並無(i)收購任何新業務；(ii)其現有業務及／或主要營運資產之任何出售、縮減及／或終止；及(iii)向本集團注入任何新業務之任何意向、磋商、協議、安排及諒解(不論是否已達成)。

就歷史財務資料致大悅城地產有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-26頁所載上海耀耀祿建設發展有限公司(「**目標公司**」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標公司於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的財務狀況表、目標公司截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二三年六月三十日止六個月(「**有關期間**」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-4至II-26頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，本報告乃為載入貴公司就收購目標公司全部股權而刊發的日期為二零二三年九月二十五日的通函(「**通函**」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而公允的歷史財務資料，並落實其認為對編製相關財務報表所必要的內部控制，以使相關財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

貴公司董事對通函的內容負責，當中載有根據與 貴公司會計政策大致相符的會計政策編製的目標公司歷史財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。吾等根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史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，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執行情序以獲取與歷史財務資料所載金額及披露事項有關的證據。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的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，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分且適當，為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準，真實而公允地反映目標公司於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日的財務狀況，以及其於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二二年六月三十日止六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（「**追加期間的比較財務資料**」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。

吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

審閱工作包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱工作的範圍遠小於根據香港審核準則進行審核的範圍，故吾等不能保證吾等能夠發現在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註1所載的編製及呈列基準編製。

根據聯交所主板證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對相關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註9，當中載述目標公司並無就有關期間派付股息。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

二零二三年九月二十五日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載歷史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的相關財務報表（歷史財務資料以此為依據編製）（「**相關財務報表**」）已由信永中和（香港）會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則審核。

歷史財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

損益及其他全面收益表

	附註	二零二零年 七月一日 (註冊成立日期)		截至		截至	
		至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二二年 截至六月三十日止六個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元	
其他收入		10	12	5	4	14	
行政開支		(350)	(153)	(2,258)	-	(1)	
融資成本	6	-	-	-	-	-	
除稅前(虧損)溢利		(340)	(141)	(2,253)	4	13	
所得稅抵免(開支)	7	85	35	563	(1)	(3)	
年/期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額	8	(255)	(106)	(1,690)	3	10	

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	六月三十日 二零二三年 人民幣千元
非流動資產					
遞延所得稅資產	16	85	120	683	680
流動資產					
待售在建物業	10	3,315,942	3,941,947	5,009,247	5,084,242
按金、預付款項及 其他應收款項	11	5	52	4,172,326	78
銀行結餘及現金	12	913	592	6,931	206
		<u>3,316,860</u>	<u>3,942,591</u>	<u>9,188,504</u>	<u>5,084,526</u>
流動負債					
貿易應付款項	13	—	—	3,481,773	100,056
應計費用及其他應付 款項	14	3,790	3,992	7,175	4,191
應付直接控股公司款項	15	1,000	2,000	799,000	4,000
		<u>4,790</u>	<u>5,992</u>	<u>4,287,948</u>	<u>108,247</u>
流動資產淨值		<u>3,312,070</u>	<u>3,936,599</u>	<u>4,900,556</u>	<u>4,976,279</u>
總資產減流動負債		<u>3,312,155</u>	<u>3,936,719</u>	<u>4,901,239</u>	<u>4,976,959</u>
非流動負債					
銀行借款	17	2,612,410	3,017,080	3,743,290	3,819,000
資產淨值		<u>699,745</u>	<u>919,639</u>	<u>1,157,949</u>	<u>1,157,959</u>
資本及儲備					
實收資本	18	700,000	920,000	1,160,000	1,160,000
儲備		<u>(255)</u>	<u>(361)</u>	<u>(2,051)</u>	<u>(2,041)</u>
		<u>699,745</u>	<u>919,639</u>	<u>1,157,949</u>	<u>1,157,959</u>

權益變動表

	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二零二零年七月一日(註冊成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	—	(255)	(255)
認購資本	700,000	—	700,000
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	700,000	(255)	699,745
年內虧損及全面開支總額	—	(106)	(106)
注資	220,000	—	220,000
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	920,000	(361)	919,639
年內虧損及全面開支總額	—	(1,690)	(1,690)
注資	240,000	—	240,000
於二零二二年十二月三十一日及 二零二三年一月一日	1,160,000	(2,051)	1,157,949
期內溢利及全面收入總額	—	10	10
於二零二三年六月三十日	<u>1,160,000</u>	<u>(2,041)</u>	<u>1,157,959</u>
於二零二二年一月一日	920,000	(361)	919,639
期內溢利及全面收入總額	—	3	3
於二零二二年六月三十日(未經審核)	<u>920,000</u>	<u>(358)</u>	<u>919,642</u>

現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前(虧損)溢利	(340)	(141)	(2,253)	4	13
經調整：					
銀行利息收入	(10)	(12)	(5)	(4)	(14)
營運資金變動前之經營現金流量	(350)	(153)	(2,258)	-	(1)
待售在建物業增加	(3,300,086)	(500,778)	(920,080)	(450,000)	-
按金、預付款項及其他應收款項 (增加)減少	(5)	(47)	(4,172,274)	-	4,172,248
貿易應付款項增加(減少)	-	-	3,481,773	-	(3,381,717)
應計費用及其他應付款項增加(減少)	350	(324)	2,227	(25)	(2,251)
已收利息	10	12	5	4	14
經營活動所用現金淨額	(3,300,081)	(501,290)	(1,610,607)	(450,021)	788,293
融資活動					
已付利息	(12,416)	(124,701)	(146,264)	(67,480)	(75,728)
銀行借款所得款項	2,612,410	404,670	726,210	517,440	75,710
注資所得款項	700,000	220,000	240,000	-	-
直接控股公司墊款(向直接控股 公司還款)	1,000	1,000	797,000	-	(795,000)
融資活動所得(所用)現金淨額	3,300,994	500,969	1,616,946	449,960	(795,018)
現金及現金等價物增加(減少)淨額	913	(321)	6,339	(61)	(6,725)
年/期初現金及現金等價物	-	913	592	592	6,931
年/期末現金及現金等價物	913	592	6,931	531	206

歷史財務資料附註

1. 公司資料

上海耀耀祿建設發展有限公司(「**目標公司**」)於二零二零年七月一日在中華人民共和國(「**中國**」)註冊成立為獲豁免有限公司。其註冊辦事處位於中國上海市虹口區東大名路391-393號4樓。

目標公司由上海中虹(集團)有限公司直接全資擁有，後者為於中國註冊成立的有限責任公司。

於有關期間，目標公司主要從事持有及發展該地塊。

歷史財務資料以人民幣呈列，人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

2. 編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據所有適用的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製。香港財務報告準則為統稱詞，包括香港會計師公會頒佈的所有適用的各項香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。所採納的主要會計政策的進一步詳情載於附註4。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言，目標公司已貫徹採納於有關期間生效的所有適用新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於有關期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋除外。於有關期間已頒佈但尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註3。

歷史財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。追加期間的比較財務資料乃根據歷史財務資料所採納的相同編製及呈列基準編製。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列歷史財務資料而言，目標公司於有關期間貫徹應用符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括各項香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）以及修訂及詮釋）的會計政策，該等準則於目標公司自二零二三年一月一日開始的會計期間生效。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則已頒佈但尚未生效。目標公司並無提早應用此等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則第16號（修訂本）	售後租回中的租賃負債 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ²
香港會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號（二零二零年）的 相關修訂「財務報告的呈列－借款人對包含按要求償還條款的 定期貸款的分類」 ¹
香港會計準則第1號（修訂本）	附帶契諾的非流動負債 ¹

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則不會對目標公司的財務表現及財務狀況造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據下文所載符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製。此外，歷史財務資料包括聯交所主板證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

歷史財務資料乃按歷史成本編製，惟按公允價值計量的若干金融工具除外（詳情於下文所載會計政策闡述）。歷史成本一般是基於為換取貨物及服務而支付之代價的公允價值。

公允價值為在當前市況下，市場參與者於計量日期在主要（或最有利）市場進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格（即平倉價），而不論該價格是否可直接觀察或使用其他估值方法估計得出。公允價值計量的詳情於下文所載的會計政策內闡述。

編製歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。

借貸成本

因收購、建設或生產符合資本化條件的資產（即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產）而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期應付稅項按年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益及其他全面收益表中所報除稅前溢利不同，乃由於前者不包括其他年度應課稅或可扣稅收支項目以及毋須課稅或不可扣稅項目。目標公司的即期稅項負債乃按報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時性差異確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時性差異確認。倘可能有足夠應課稅溢利可動用可抵扣暫時性差異，則一般會就所有可抵扣暫時性差異確認遞延稅項資產。倘暫時性差異產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易首次確認資產及負債，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時性差異利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與投資有關的可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時予以調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標公司預計於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式將會引致的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認。

現金及現金等價物

於財務狀況表內，現金及銀行結餘包括現金（即手頭現金及活期存款）及現金等價物。現金等價物是指持有期限短（通常原始期限為三個月或更短）、流動性強、易於轉換為已知金額現金且價值變動風險很小的投資。持有現金等價物的目的為滿足短期現金需要，而非投資或其他目的。

金融工具

倘目標公司成為金融工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有從一般渠道買賣之金融資產按交易日基準確認及終止確認。從一般渠道買賣為須按市場規則或慣例規定的時限內交付資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量，惟因與客戶之合約而產生的應收賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益按公允價值列賬之金融資產及金融負債除外）而直接產生的交易成本於初始確認時計入或扣除自金融資產或金融負債（如適用）的公允價值。收購透過損益按公允價值列賬之金融資產或金融負債而直接產生的交易成本即時於損益確認。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃按金融資產或金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入及付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)至於初始確認時的賬面淨值的利率。

目標公司日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他收入。

在建物業

完成開發後擬作出售的在建物業以及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分按照使用權資產之會計政策以成本模式計量外，在建物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成銷售之估計成本及作出銷售之必要成本。

金融資產

金融資產之分類及後續計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收入按公允價值列賬的方式計量：

- 以出售和收取合約現金流量為目的的經營模式下持有的金融資產；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後透過損益按公允價值列賬的方式計量，惟於應用香港財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，倘股本投資並非持作買賣，亦非收購方於香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標公司可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列股本投資公允價值的其後變動。

倘屬以下情況，則金融資產分類為持作買賣：

- 其主要為於不久將來出售而購買；或
- 於初始確認時，其為目標公司集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期實際存在短期獲利模式；或
- 其為並非指定及有效作對沖工具的衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，則目標公司可不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬的方式計量的金融資產以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

就其後按攤銷成本計量的金融資產而言，利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃通過對金融資產的賬面值總額應用實際利率計算得出，惟其後發生信貸減值的金融資產除外（見下文）。就其後發生信貸減值的金融資產而言，利息收入乃通過對金融資產於下個報告期的攤銷成本應用實際利率而確認。倘已發生信貸減值的金融工具的信貸風險改善，使有關金融資產不再出現信貸減值，則利息收入乃通過對金融資產於確認不再發生信貸減值後的報告期開始起的賬面值總額應用實際利率而確認。

(ii) 透過損益按公允價值列賬之金融資產

金融資產如不符合以攤銷成本或透過其他全面收入按公允價值列賬或指定為透過其他全面收入按公允價值列賬的條件，則以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

於各報告期末，透過損益按公允價值列賬的金融資產按公允價值計量，而任何公允價值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

金融資產減值及須根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的其他項目

目標公司對根據香港財務報告準則第9號須進行減值評估的金融資產（包括應收賬款（不包括租賃應收款項）、給予最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司的貸款及應收最終控股公司、同系附屬公司、非控股權益、合營企業及聯營公司款項、按金以及其他應收款項、受限制銀行存款、已抵押存款、現金及銀行結存）及其他項目（租賃應收款項（計入應收賬款）及財務擔保合約）按預期信貸虧損模式進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期可使用年內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據目標公司過往信貸虧損經驗進行評估，並根據債務人特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

目標公司始終就應收賬款及租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損是針對擁有大量餘額的債務人進行單獨評估，或使用帶有適當分組的撥備矩陣進行集體評估。

就所有其他工具而言，目標公司計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，惟倘信貸風險自首次確認以來出現顯著上升，在此情況下目標公司確認其全期預期信貸虧損。應否確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自首次確認以來發生違約的機率或風險的顯著上升作出。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，目標公司比較金融工具於報告日期發生違約的風險與該金融工具於初始確認日期發生違約的風險。在進行該評估時，目標公司會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信用違約掉期價格大幅增加；
- 預計會導致債務人償還債務能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 導致債務人償還債務能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

不論上述評估的結果如何，目標公司認為，倘合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非目標公司有合理且有理據的資料表明情況並非如此。

就財務擔保合約而言，目標公司成為不可撤銷承諾之訂約方之日被視作評估合約是否出現減值的初始確認日期。於評估財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，目標公司考慮特定債務人違約風險是否出現任何變動。

儘管如此，倘債務工具於報告日期被釐定為具有較低信貸風險，則目標公司假設債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。在下列情況下，金融工具會被判定為具有較低信貸風險：(i)金融工具的違約風險較低；(ii)借款人有較強的能力履行其近期合約現金流量責任；及(iii)經濟及營商環境的長期不利變動有可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力。目標公司認為，倘資產的外部信貸評級為「投資級」(符合全球公認定義)，或倘並無外部評級，資產的內部評級為「良好」，則債務工具的信貸風險較低。「良好」指對手方的財務狀況穩健且並無逾期欠款。

目標公司定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並於適當時候作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，當內部產生或從外部獲取的資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括目標公司)還款(未計及目標公司所持任何抵押品)時，即發生違約。

不論上述情況如何，目標公司認為，當金融資產逾期超過90天，即屬發生違約，除非目標公司有合理可靠的資料以證明更滯後的違約標準更為合適。

(iii) 信貸減值之金融資產

如發生一項或以上對金融資產估計未來現金流量構成不利影響之違約事件，則該金融資產發生信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難有關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；
- (d) 借款人很可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財政困難且無實際收回可能(如當對手方已被清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，當款項逾期三年以上(以較早者為準))時，則目標公司撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，已撤銷的金融資產可能仍須按目標公司收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回之金額在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量取決於違約概率、違約損失率(即發生違約時的損失程度)及違約風險敞口。違約概率及違約損失率的評估根據歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計乃無偏概率加權平均金額，以發生違約的風險為權重確定。就金融資產而言，違約風險敞口指資產於報告日期的賬面總值；就財務擔保合約而言，風險敞口包括截至報告日期已提取的金額，連同任何預期於未來違約日期前提取的額外金額(根據過往趨勢、目標公司對債務人特定未來融資需求的理解以及其他相關前瞻性資料釐定)。

一般而言，預期信貸虧損估計為根據合約應付目標公司的所有合約現金流量與目標公司預期將收取的所有現金流量間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與按照香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項時使用的現金流量一致。

就財務擔保合約而言，根據擔保工具條款，目標公司僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期信貸虧損為補償持有人所產生信貸虧損的預期付款現值減目標公司預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何款項。

就財務擔保合約的預期信貸虧損而言，目標公司將採用反映現時市場對貨幣時間價值之評估及該等現金流量之特定風險的貼現率，惟僅限於通過調整貼現率而非調整所貼現的現金缺口考慮有關風險。

目標公司已按個別工具層級對給予關聯方和非控股權益的貸款／應收關聯方和非控股權益款項以及信用減值金融資產計量預期信貸虧損。為進行集體評估，按集體基準計量預期信貸虧損，或對可能尚無法獲得個別工具層級證據之情況進行評估，而目標公司在制訂分組時會考慮以下特徵：

- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級（倘有）。

管理層定期審查分組情況，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特徵。

利息收入乃根據金融資產的賬面總額計算，除非金融資產發生信用減值，在此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按以下兩者中的較高者確認：按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及首次確認的金額減（倘適用）於擔保期間確認的累計收入金額。

除財務擔保合約外，目標公司透過調整賬面值於損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟應收款項及其他應收款項除外，其相關調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

終止確認金融資產

當自資產收取現金流量之合約權利屆滿，或轉讓金融資產及將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移至另一實體，則目標公司可終止確認金融資產。倘目標公司既無轉讓亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制所轉讓的資產，則目標公司確認其於該資產之保留權益，以及須支付與之相關負債金額。倘目標公司保留所轉讓金融資產所有權之絕大部分風險及回報，則目標公司繼續確認該項金融資產，並同時就已收所得款項確認有抵押借款。

於終止確認以攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價之和之間的差額於損益確認。

金融負債及股本*分類為債務或股本*

債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明於目標公司扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。目標公司發行的股本工具按所得款項減直接發行成本入賬。

永久性工具被分類為股本工具，包括目標公司不承擔交付現金或其他金融資產的合約義務，或目標公司擁有全權酌情決定權無限期延遲支付分配和贖回本金。

購回目標公司自身股本工具直接於權益確認及扣除。購買、出售、發行或註銷目標公司自身股本工具的任何收益或虧損不會於損益確認。

金融負債

所有金融負債其後使用實際利率法按攤銷成本或以透過損益按公允價值列賬的方式計量。

透過損益按公允價值列賬之金融負債

當金融負債於為(i)收購方於應用香港財務報告準則第3號之業務合併中的或然代價、(ii)持作買賣或(iii)被指定為透過損益按公允價值列賬時，金融負債被分類為透過損益按公允價值列賬。

倘屬以下情況，金融負債被分類為持作買賣：

- 其主要為近期回購而購買；或
- 於初始確認時，其為目標公司集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期實際存在短期獲利模式；或
- 其為衍生工具，但屬於財務擔保合約或被指定為有效對沖工具的衍生工具除外。

金融負債(除持作買賣之金融負債或收購方於企業合併中的或然代價外)可在下列情況下於初始確認時被指定為透過損益按公允價值列賬：

- 有關指定消除或大幅減低在計量或確認方面可能出現的不一致情況；或
- 金融負債組成一個金融資產或金融負債組別或兩者的一部分，並根據目標公司的既定風險管理或投資策略，按公允價值基準管理及評估表現，而分類資料按該基準於內部提供；或
- 其組成包含一種或以上嵌入式衍生工具的合約的一部分，而香港財務報告準則第9號允許將整份合併合約指定透過損益按公允價值列賬。

就指定為透過損益按公允價值列賬之金融負債而言，因金融負債之信貸風險變動而引起的負債公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非於其他全面收入確認負債信貸風險變動之影響將導致或擴大損益的會計錯配則作別論。其他情況引致的負債公允價值變動金額於損益確認。計入其他全面收入的歸因於金融負債之信貸風險的公允價值變動其後不會重新分類至損益，而會於金融負債終止確認後轉撥至保留溢利。

按攤銷成本計量的金融負債

目標公司的金融負債(包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方款項，控股公司、同系附屬公司、聯營公司、合營企業、非控股權益及第三方給予的貸款以及銀行借款及應付債券，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。財務擔保合約負債初步以公允價值計量，其後按以下兩項的較高者計量：

- 根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認的金額減去(如適當)於擔保期間內所確認累計攤銷的金額。

終止確認金融負債

目標公司於且僅於目標公司的責任解除、撤銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當目標公司現時有可抵銷已確認金額之可依法強制執行權利，並擬以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，方對金融資產與金融負債進行抵銷，並於財務狀況表內呈列淨額。

公允價值計量

於計量公允價值時，除就減值評估而言的在建物業可變現淨值外，倘市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標公司亦會考慮該等特點。

目標公司採用適用於有關情況且有足夠數據以供計量公允價值的估值方法，盡可能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。具體而言，目標公司根據輸入數據的特點將公允價值計量分為以下三個層級：

- 第一級 — 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)。
- 第二級 — 估值方法所採用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察到的數據。
- 第三級 — 估值方法所採用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察。

於各報告期末，目標公司檢討經常性以公允價值計量的各項資產及負債的公允價值計量，藉以釐定有關資產及負債的公允價值層級之間是否出現轉移。

5. 重大會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述目標公司的會計政策時，目標公司董事須就歷史財務資料所呈報的資產、負債、收入及開支金額以及所作出的披露作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果或會與該等估計不同。

估計及相關假設會持續予以檢討。倘會計估計的修訂僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂僅於該期間確認；倘會計估計的修訂對現時及未來年度／期間均產生影響，則會於作出該修訂期間及未來年度／期間確認。

土地增值稅

目標公司須繳納中國內地的土地增值稅。釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。目標公司按管理層的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而相關差額將影響地方稅務部門確定稅項年度／期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

待售在建物業減值

待售在建物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時可獲得的最可靠證據及物業的預期變現金額。該等估計考慮報告期末後發生對報告期末之情況有影響的事件直接造成的價格或成本波動。估計過程中需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動年度／期間待售在建物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回金額。

於二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日以及二零二三年六月三十日，待售在建物業的賬面總值分別為人民幣3,315,942,000元、人民幣3,941,947,000元、人民幣5,009,247,000元及人民幣5,084,242,000元。

6. 融資成本

	二零二零年 七月一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	
				二零二二年	二零二三年
				人民幣千元	人民幣千元
利息：					
銀行借款	15,856	125,227	147,220	67,738	74,995
減：資本化利息：					
待售在建物業	(15,856)	(125,227)	(147,220)	(67,738)	(74,995)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 所得稅抵免(開支)

	二零二零年 七月一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	
				二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
當期所得稅：					
— 企業所得稅	-	-	-	-	-
遞延稅項	85	35	563	(1)	(3)
	<u>85</u>	<u>35</u>	<u>563</u>	<u>(1)</u>	<u>(3)</u>

附註：根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，企業所得稅率為25%。

自二零二零年七月一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日及二零二三年六月三十日止六個月的所得稅(抵免)開支與損益及其他全面收益表內的除稅前(虧損)溢利對賬如下：

	二零二零年 七月一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至六月三十日止六個月 二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	
				二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利	(340)	(141)	(2,253)	4	13
按適用國內所得稅稅率計算的 稅項	(85)	(35)	(563)	1	3
年內所得稅(抵免)開支	<u>(85)</u>	<u>(35)</u>	<u>(563)</u>	<u>1</u>	<u>3</u>

8. 年／期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額

年／期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元
核數師酬金	-	-	-	-	-
董事酬金	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

9. 股息

於各報告期內或各報告期末後，概無向目標公司普通股股東派付或宣派股息。

10. 待售在建物業

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
按成本：				
於註冊成立日期／一月一日	-	3,315,942	3,941,947	5,009,247
添置	3,300,086	500,778	920,080	-
年／期內資本化利息	15,856	125,227	147,220	74,995
	<u>3,315,942</u>	<u>3,941,947</u>	<u>5,009,247</u>	<u>5,084,242</u>
於十二月三十一日／六月三十日	<u>3,315,942</u>	<u>3,941,947</u>	<u>5,009,247</u>	<u>5,084,242</u>

11. 按金、預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收拆遷補償款	-	-	4,172,248	-
預付土地增值稅及其他稅項	5	52	78	78
	<u>5</u>	<u>52</u>	<u>4,172,326</u>	<u>78</u>

12. 銀行結餘及現金

現金及銀行結餘包括活期存款及短期銀行存款，持有之目的為滿足目標公司的短期現金需要。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率計息。銀行結餘存放於信譽良好且近期並無違約記錄的銀行。

13. 貿易應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項	—	—	3,481,773	100,056

貿易應付款項主要包括與待售在建物業有關的建築成本、土地成本及其他項目相關開支，乃根據目標公司計量的項目進度支付。貿易應付款項的信貸期一般為60至90日。於各報告期末，所有貿易應付款項於發票日期起計一年內到期：

購買貨品的平均信貸期最長為90日。目標公司已制定金融風險管理政策，確保所有應付款項均於信貸期內支付。

14. 應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他應付稅項	350	26	2,253	2
應付利息	3,440	3,966	4,922	4,189
	<u>3,790</u>	<u>3,992</u>	<u>7,175</u>	<u>4,191</u>

15. 應付直接控股公司款項

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

16. 遞延稅項

以下為就財務報告而言的遞延稅項資產分析：

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
遞延所得稅資產	85	120	683	680

以下為於有關期間確認的主要遞延稅項資產及其變動情況：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零二零年七月一日(註冊成立日期)	—
於損益扣除	85
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	85
於損益扣除	35
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	120
於損益扣除	563
於二零二二年十二月三十一日及二零二三年一月一日	683
計入損益	(3)
於二零二三年六月三十日	680

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司可用於抵扣未來溢利的估計未動用稅項虧損分別約為人民幣340,000元、人民幣480,000元、人民幣2,732,000元及人民幣2,720,000元，其中人民幣340,000元、人民幣480,000元、人民幣2,732,000元及人民幣2,720,000元的未動用稅項虧損確認為遞延稅項資產。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司於中國產生的稅項虧損人民幣340,000元、人民幣480,000元、人民幣2,732,000元及人民幣2,720,000元將於未來五年內到期。

17. 銀行借款

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行貸款：				
有擔保	2,612,410	3,017,080	3,743,290	3,819,000

上述銀行貸款的到期情況如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
須於下列期間償還的銀行貸款賬面值*：				
一年內	-	-	-	-
第二年	-	-	-	-
第三至五年(包括首尾兩年)	-	50,000	350,000	650,000
五年後	2,612,410	2,967,080	3,393,290	3,169,000
銀行借款總額	2,612,410	3,017,080	3,743,290	3,819,000
減：流動負債項下所列於十二個月內 到期的金額	-	-	-	-
非流動負債項下所列金額	2,612,410	3,017,080	3,743,290	3,819,000

* 到期金額乃根據貸款協議所載計劃還款日期計算。

上述銀行借款由目標公司的控股公司上海北外灘(集團)有限公司擔保。

目標公司借款的實際利率(亦相等於合約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二零年 %	二零二一年 %	二零二二年 %	二零二三年 %
實際年利率	4.31%	4.31%	4.31%	3.96%

18. 實收資本

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
註冊及繳足普通股股本				
於年/期初	-	700,000	920,000	1,160,000
添置	700,000	220,000	240,000	-
於年/期末	700,000	920,000	1,160,000	1,160,000

19. 金融風險管理目標及政策

目標公司的金融工具包括按金、預付款項及其他應收款項、銀行結餘及現金、貿易應付款項、應計費用及其他應付款項、應付直接控股公司款項及銀行借款。該等金融工具的詳情於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩釋政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產 (包括現金及現金等價物)	913	592	4,179,179	206
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	2,617,200	3,023,072	8,031,238	3,927,247

市場風險

目標公司的業務主要面對利率變動的財務風險。

利率風險管理

目標公司面臨與銀行結餘有關的現金流量利率風險(詳情見附註12)。管理層監控利率風險，並將於預期出現重大利率風險時考慮採取其他必要行動。

目標公司就金融負債面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。管理層認為，目標公司的銀行結餘面臨的現金流量利率風險並不重大，原因是管理層預期銀行結餘均於短期內到期，利率不會出現重大波動。

敏感性分析

管理層認為目標公司並無重大利率風險，因此並無呈列敏感性分析。

信貸風險

目標公司於有關期間並無面臨任何重大信貸風險。

流動資金風險

在管理流動資金風險時，目標公司監察及維持管理層認為適當的現金及現金等價物水平，以為目標公司的營運提供資金及減低現金流量波動的影響。管理層監控銀行借款動用情況及確保遵守貸款契約。

下表詳列目標公司非衍生金融負債及衍生工具的合約到期情況，乃根據目標公司可能須付款的最早日期的非衍生金融負債及租賃負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

此外，下表詳列目標公司衍生金融工具的流動性分析，乃基於衍生工具以淨額結算的未貼現合約現金（流入）及流出淨額編製。目標公司衍生金融工具的流動性分析乃根據合約結算日期編製，原因為目標公司管理層認為結算日期對了解衍生工具現金流量的時間至關重要。

	加權 平均利率 %	須按要求或 於1年內償還 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值合計 人民幣千元
於二零二零年 十二月三十一日							
貿易應付款項		-	-	-	-	-	-
應計費用及其他應付款項		3,790	-	-	-	3,790	3,790
銀行借款	4.31%	112,595	112,595	112,595	2,715,622	3,053,407	2,612,410
應付直接控股公司款項		1,000	-	-	-	1,000	1,000
		<u>117,385</u>	<u>112,595</u>	<u>112,595</u>	<u>2,715,622</u>	<u>3,058,197</u>	<u>2,617,200</u>
於二零二一年 十二月三十一日							
貿易應付款項		-	-	-	-	-	-
應計費用及其他應付款項		3,992	-	-	-	3,992	3,992
銀行借款	4.31%	130,036	130,036	180,036	3,084,304	3,524,412	3,017,080
應付直接控股公司款項		2,000	-	-	-	2,000	2,000
		<u>136,028</u>	<u>130,036</u>	<u>180,036</u>	<u>3,084,304</u>	<u>3,530,404</u>	<u>3,023,072</u>
於二零二二年 十二月三十一日							
貿易應付款項		3,481,773	-	-	-	3,481,773	3,481,773
應計費用及其他應付款項		7,175	-	-	-	7,175	7,175
銀行借款	4.31%	161,336	161,336	511,336	3,527,353	4,361,361	3,743,290
應付直接控股公司款項		799,000	-	-	-	799,000	799,000
		<u>4,449,284</u>	<u>161,336</u>	<u>511,336</u>	<u>3,527,353</u>	<u>8,649,309</u>	<u>8,031,238</u>
於二零二三年六月三十日							
貿易應付款項		100,056	-	-	-	100,056	100,056
應計費用及其他應付款項		4,191	-	-	-	4,191	4,191
銀行借款	3.96%	151,232	151,232	801,232	3,284,035	4,387,731	3,819,000
應付直接控股公司款項		4,000	-	-	-	4,000	4,000
		<u>259,479</u>	<u>151,232</u>	<u>801,232</u>	<u>3,284,035</u>	<u>4,495,978</u>	<u>3,927,247</u>

20. 融資活動產生的負債對賬

下表詳列目標公司融資活動所產生負債的主要變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債為其現金流量或未來現金流量於目標公司現金流量表分類為融資活動所產生現金流量的負債。

	應付直接 控股公司 款項 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年七月一日(註冊成立日期)	—	—	—	—
融資現金流量	1,000	(12,416)	2,612,410	2,600,994
利息開支	—	15,856	—	15,856
	<u>1,000</u>	<u>3,440</u>	<u>2,612,410</u>	<u>2,616,850</u>
於二零二零年十二月三十一日	1,000	3,440	2,612,410	2,616,850
	<u>1,000</u>	<u>3,440</u>	<u>2,612,410</u>	<u>2,616,850</u>
於二零二一年一月一日	1,000	3,440	2,612,410	2,616,850
融資現金流量	1,000	(124,701)	404,670	280,969
利息開支	—	125,227	—	125,227
	<u>2,000</u>	<u>3,966</u>	<u>3,017,080</u>	<u>3,023,046</u>
於二零二一年十二月三十一日	2,000	3,966	3,017,080	3,023,046
	<u>2,000</u>	<u>3,966</u>	<u>3,017,080</u>	<u>3,023,046</u>
於二零二二年一月一日	2,000	3,966	3,017,080	3,023,046
融資現金流量	797,000	(146,264)	726,210	1,376,946
利息開支	—	147,220	—	147,220
	<u>799,000</u>	<u>4,922</u>	<u>3,743,290</u>	<u>4,547,212</u>
於二零二二年十二月三十一日	799,000	4,922	3,743,290	4,547,212
	<u>799,000</u>	<u>4,922</u>	<u>3,743,290</u>	<u>4,547,212</u>
於二零二三年一月一日	799,000	4,922	3,743,290	4,547,212
融資現金流量	(795,000)	(75,728)	75,710	(795,018)
利息開支	—	74,995	—	74,995
	<u>4,000</u>	<u>4,189</u>	<u>3,819,000</u>	<u>3,827,189</u>
於二零二三年六月三十日	4,000	4,189	3,819,000	3,827,189
	<u>4,000</u>	<u>4,189</u>	<u>3,819,000</u>	<u>3,827,189</u>

21. 關聯方交易

與關聯方的交易

除財務報告其他部分所披露者外，目標公司與關聯方並無進行其他重大交易。

與關聯方的結餘

於本年度及過往年度，目標公司概無已付或應付董事及主要管理人員酬金。

主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬指目標公司董事於各報告期間的薪酬，於附註8披露。

以下載列目標公司於二零二零年七月一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月的管理層討論與分析，乃根據本通函附錄二所載目標公司之財務資料編製。

業務概覽

目標公司為於中國註冊成立的有限責任公司。其持有該地塊的全部權益。

緊接完成前，目標公司由賣方持有100%權益。於完成後，本公司將持有目標公司全部已發行股本之權益。目標公司目前持有位於中國上海市虹口區北外灘街道的該地塊，總地盤面積約為23,849平方米，規劃建築面積約為46,506平方米。該地塊的土地使用權年期為70年，擬定用途為開發住宅物業，其中大部分將為低層住宅物業，其餘為高層住宅物業。截至最後實際可行日期，該地塊尚未開始建設，擬於該地塊上開發的物業尚未開始銷售。該地塊的建設開發及物業銷售預期將於二零二四年開始。

有關該地塊的進一步詳情，請參閱本通函附錄五所載該地塊的物業估值報告。

財務回顧

目標公司之財務資料

下文載列目標公司的財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告：

	二零二零年 七月一日 (註冊成立日期) 至二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣元	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣元
收益	-	-	-	-
稅前(虧損)/溢利	(340,000)	(141,000)	(2,253,000)	13,000
稅後(虧損)/溢利	(255,000)	(106,000)	(1,690,000)	10,000

於二零二三年六月三十日，目標公司的經審核資產淨值約為人民幣1,157,959,000元。

有關目標公司的其他財務資料，請參閱本通函附錄二所載目標公司之會計師報告。

收益

由於截至最後實際可行日期目標公司持有的該地塊尚未開始建設，擬於該地塊上開發的物業亦尚未開始銷售，目標公司於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間均無錄得任何收益。

其他收入

目標公司於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間的其他收入分別約為人民幣10,000元、人民幣12,000元、人民幣5,000元及人民幣14,000元。目標公司的其他收入主要指目標公司的銀行存款利息收入。

行政開支

目標公司於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間的行政開支分別約為人民幣350,000元、人民幣153,000元、人民幣2,258,000元及人民幣1,000元。於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間及截至二零二一年十二月三十一日止年度的行政開支主要指銀行借款及建築合約的印花稅，而於截至二零二二年十二月三十一日止年度的行政開支主要指與收購該地塊有關的印花稅，其金額相對較大。

所得稅抵免／（開支）

目標公司於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間的所得稅抵免／（開支）分別約為人民幣85,000元、人民幣35,000元、人民幣563,000元及人民幣(3,000)元。目標公司的所得稅抵免／（開支）主要指應計或已動用（視情況而定）的遞延稅項。

期／年內稅後(虧損)／溢利

目標公司於二零二零年七月一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間分別錄得稅後(虧損)／溢利約人民幣(255,000)元、人民幣(106,000)元、人民幣(1,690,000)元及人民幣10,000元。自二零二零年七月一日(註冊成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年十二月三十一日止年度錄得虧損主要由於相關期間／年度的行政開支金額超出相關期間／年度的其他收入與所得稅抵免的合計金額。截至二零二三年六月三十日止六個月期間錄得溢利主要由於期內其他收入高於期內行政開支與所得稅開支的合計金額。

目標公司擬於完成後繼續持有及開發該地塊以產生銷售收入。

資本結構、流動資金及財務資源

目標公司主要以融資所得現金流量為其營運提供資金。於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司的銀行結餘及現金分別約為人民幣913,000元、人民幣592,000元、人民幣6,931,000元及人民幣206,000元。此外，目標公司的銀行借款分別約為人民幣2,612,410,000元、人民幣3,017,080,000元、人民幣3,743,290,000元及人民幣3,819,000,000元，相關利息按浮動利率計算。銀行借款以人民幣計值，並由目標公司的控股公司上海北外灘(集團)有限公司擔保。

有關目標公司銀行借款的進一步詳情，請參閱本通函附錄二所載目標公司之會計師報告附註17。

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司的資產淨值分別約為人民幣699,745,000元、人民幣919,639,000元、人民幣1,157,949,000元及人民幣1,157,959,000元。

資金及庫務政策

目標公司的營運資金主要來自銀行借款及股東貸款。目標公司對整體業務營運採取審慎的資金及庫務政策，旨在透過確保充足的流動資金及在可接受的融資成本範圍內滿足資金需求，將財務風險降至最低。截至最後實際可行日期，目標公司並無使用金融工具作對沖用途。

外幣管理

目標公司於中國境內營運，其所有交易均以人民幣計值。

目標公司目前並無就外幣資產及負債制定外幣對沖政策。目標公司將密切監察其外幣風險，並於必要時考慮對沖外幣風險。

員工及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司並無任何僱員。目標公司將制定政策以確保僱員招聘、僱用、晉升及薪酬以僱員個人的資歷、經驗、技能、表現及貢獻為依據。薪酬釐定亦會參考市場趨勢等因素。目標公司亦會實施多項員工培訓及發展計劃。

持有的重大投資

於二零二零年七月一日（註冊成立日期）至二零二零年十二月三十一日期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度、截至二零二二年十二月三十一日止年度以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間，目標公司並無任何重大投資，亦無進行任何收購或出售附屬公司及聯屬公司的重大事項。

資產抵押

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司並無任何資產抵押。

資本負債比率

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司的資本負債比率（按銀行借款佔權益總額的百分比計算）分別約為373.34%、328.07%、323.27%及329.80%。

或然負債

於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日、二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，目標公司並無任何或然負債。

未來計劃及前景

目標公司預期持有該地塊並開發物業以作出售。截至最後實際可行日期，目標公司並無計劃開展新業務，亦任何有關重大投資或資本資產的計劃。

以下為信永中和(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料出具的報告全文，以供載入本通函。

經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準

以下經擴大集團之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃根據下文所載附註及上市規則第4.29段編製，旨在說明對經擴大集團綜合資產負債表的影響，猶如交易事項已於二零二三年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃基於以下各項：(i)經擴大集團所採用的會計政策與本集團所採納者(如已發佈的本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載)一致；(ii)本集團於二零二三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表(如已發佈的本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載)；(iii)目標公司於二零二三年六月三十日的財務狀況表；及(iv)為反映交易事項的影響而編製的備考調整(如下文所載附註所闡述)，此等影響直接歸因於交易事項，與未來事件或決定無關，並有事實證明。

未經審核備考財務資料應與本通函所載其他財務資料一併閱讀。

未經審核備考財務資料由本公司董事編製，僅供說明用途，並以多項假設、估計及現時可得資料為基礎。由於其假設性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘交易事項已於二零二三年六月三十日或任何未來日期完成之情況下經擴大集團的財務狀況。

經擴大集團於二零二三年六月三十日之未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團於
	二零二三年 六月三十日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣千元 附註1	二零二三年 六月三十日 的綜合 資產負債表 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	二零二三年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
資產					
非流動資產					
投資物業	64,021,883	—	—	—	64,021,883
物業、廠房及設備	2,991,560	—	—	—	2,991,560
使用權資產	1,498,736	—	—	—	1,498,736
無形資產	105,875	—	—	—	105,875
所持聯營公司權益	736,985	—	—	—	736,985
所持合營企業權益	6,949,029	—	—	—	6,949,029
給予聯營公司的貸款	754,877	—	—	—	754,877
給予非控股權益的貸款	751,740	—	—	—	751,740
透過損益按公允價值計量					
列賬之金融資產	510	—	—	—	510
商譽	184,297	—	—	—	184,297
按金	158,421	—	—	—	158,421
遞延所得稅資產	368,993	680	—	—	369,673
應收非控股權益款項	294	—	—	—	294
對沖工具	221,840	—	—	—	221,840
	<u>78,745,040</u>	<u>680</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>78,745,720</u>

	本集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團於
	二零二三年 六月三十日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣千元 附註1	二零二三年 六月三十日 的綜合 資產負債表 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	二零二三年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
流動資產					
存貨	38,636	—	—	—	38,636
待售物業	4,690,339	—	—	—	4,690,339
待售在建物業	36,471,443	5,084,242	38,041	—	41,593,726
應收賬款	115,266	—	—	—	115,266
合約成本	186,209	—	—	—	186,209
按金、預付款項及 其他應收款項	3,885,996	78	—	—	3,886,074
應收同系附屬公司款項	27,652	—	—	—	27,652
應收非控股權益款項	26,363	—	—	—	26,363
應收合營企業款項	49,713	—	—	—	49,713
應收聯營公司款項	902,563	—	—	—	902,563
給予聯營公司的貸款	2,622,823	—	—	—	2,622,823
給予非控股權益的貸款	66,000	—	—	—	66,000
可收回稅項	648,476	—	—	—	648,476
對沖工具	322,180	—	—	—	322,180
受限制銀行存款	33,069	—	—	—	33,069
已抵押存款	5,359	—	—	—	5,359
現金及銀行結餘	16,577,179	206	(1,200,000)	(670)	15,376,715
	<u>66,669,266</u>	<u>5,084,526</u>	<u>(1,161,959)</u>	<u>(670)</u>	<u>70,591,163</u>
資產總額	<u>145,414,306</u>	<u>5,085,206</u>	<u>(1,161,959)</u>	<u>(670)</u>	<u>149,336,883</u>

	本集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團於
	二零二三年 六月三十日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣千元 附註1	二零二三年 六月三十日 的綜合 資產負債表 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	二零二三年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
流動負債					
應付賬款	5,369,442	100,056	-	-	5,469,498
其他應付款項及應計費用	6,740,028	4,191	-	-	6,744,219
合約負債	19,484,815	-	-	-	19,484,815
租賃負債	69,382	-	-	-	69,382
應付最終控股公司款項	4	-	-	-	4
應付中間控股公司款項	16,806	-	-	-	16,806
應付直接控股公司款項	99,488	4,000	(4,000)	-	99,488
應付非控股權益款項	223,480	-	-	-	223,480
應付聯營公司款項	885,694	-	-	-	885,694
應付合營企業款項	168,652	-	-	-	168,652
應付同系附屬公司款項	208,584	-	-	-	208,584
同系附屬公司給予的貸款	225,548	-	-	-	225,548
非控股權益給予的貸款	618,618	-	-	-	618,618
第三方給予的貸款	29,340	-	-	-	29,340
銀行借款	2,275,038	-	-	-	2,275,038
應付所得稅及土地增值稅	782,037	-	-	-	782,037
遞延收入	1,471	-	-	-	1,471
應付債券	837,356	-	-	-	837,356
	<u>38,035,783</u>	<u>108,247</u>	<u>(4,000)</u>	<u>-</u>	<u>38,140,030</u>
流動資產淨值	<u>28,633,483</u>	<u>4,976,279</u>	<u>(1,157,959)</u>	<u>(670)</u>	<u>32,451,133</u>
總資產減流動負債	<u><u>107,378,523</u></u>	<u><u>4,976,959</u></u>	<u><u>(1,157,,959)</u></u>	<u><u>(670)</u></u>	<u><u>111,196,853</u></u>

	本集團於	目標集團於	備考調整		經擴大集團於
	二零二三年 六月三十日 的未經審核 簡明綜合 資產負債表 人民幣千元 附註1	二零二三年 六月三十日 的綜合 資產負債表 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	二零二三年 六月三十日 的未經審核 備考綜合 資產負債表 人民幣千元
非流動負債					
其他應付款項及應計費用	635,388	—	—	—	635,388
租賃負債	97,709	—	—	—	97,709
同系附屬公司給予的貸款	371,000	—	—	—	371,000
第三方給予的貸款	7,883,320	—	—	—	7,883,320
合營企業給予的貸款	5,824,800	—	—	—	5,824,800
非控股權益給予的貸款	246,856	—	—	—	246,856
銀行借款	22,624,413	3,819,000	—	—	26,443,413
遞延稅項負債	8,253,828	—	—	—	8,253,828
應付債券	3,176,931	—	—	—	3,176,931
聯營公司給予的貸款	343,000	—	—	—	343,000
應付合營企業款項	539,000	—	—	—	539,000
	<u>49,996,245</u>	<u>3,819,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,815,245</u>
資產淨值	<u>57,382,278</u>	<u>1,157,959</u>	<u>(1,157,959)</u>	<u>(670)</u>	<u>57,381,608</u>

附註：

1. 該等結餘乃摘錄自本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團於二零二三年六月三十日的簡明綜合財務狀況表。
2. 該等結餘乃摘錄自目標公司於二零二三年六月三十日的未經審核財務狀況表，而該負債表由目標公司根據本通函附錄二所載符合香港財務報告準則的本集團會計政策編製。
3. 備考調整指備考調整指本集團以備考購買代價人民幣1,196,000,000元收購目標公司及股東貸款合共人民幣4,000,000元的影響，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日進行。買方已支付人民幣360,000,000元作為網上公開掛牌的競買保證金。

待售在建物業的公允價值調整乃源自以下各項：

	人民幣千元
總代價	1,200,000
減：目標公司於二零二三年六月三十日之賬面淨值	(1,157,959)
減：股東貸款	(4,000)
	<hr/>
待售在建物業於收購日期之公允價值調整	38,041
	<hr/> <hr/>

4. 備考調整指就交易事項估計將產生的專業費用及其他開支約人民幣670,000元。
5. 除上述者外，概無作出調整以反映經擴大集團於二零二三年六月三十日後的任何經營業績或訂立的其他交易。

獨立申報會計師就未經審核備考財務資料之編製出具的鑒證報告**致大悅城地產有限公司列位董事**

吾等已完成對大悅城地產有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）的未經審核備考財務資料（由 貴公司董事編製，並僅供說明用途）的鑒證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二三年九月二十五日的通函（「**通函**」）第IV-1至IV-6頁所載於二零二三年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。 貴公司董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用標準載於通函附錄四。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明收購事項（定義見通函）對 貴集團於二零二三年六月三十日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二三年六月三十日進行。作為此流程的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由 貴公司董事摘錄自 貴集團截至二零二三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表（相關審閱報告已發佈）。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

貴公司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章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「**會計指引第7號**」）編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》中的獨立性要求及其他道德要求，該守則乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為等基本原則而制定。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運行質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管規定的政策或程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4章第29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於吾等先前就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料出具的任何報告，除對該等報告出具之日的報告收件人負責外，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的香港鑒證工作準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的鑒證工作」開展工作。該準則要求申報會計師計劃及實施程序，以合理確定貴公司董事是否根據上市規則第4章第29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本項工作而言，吾等並無責任更新或重新出具就編製未經審核備考財務資料所使用的過往財務資料曾發出的任何報告或意見，且在本項工作過程中，吾等亦無對編製未經審核備考財務資料所使用的財務資料進行審核或審閱。

載入投資通函的未經審核備考財務資料，僅旨在說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已於為進行說明而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證收購事項如於二零二三年六月三十日進行，其實際結果將與所呈列者相同。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理保證工作，涉及執程序以評估董事編製未經審核備考財務資料所用的適用準則是否為列報直接歸因於相關事項或交易的重大影響提供了合理依據，並獲取充分的適當憑證以確定：

- 相關未經審核備考調整是否適當體現該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中慮及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的事項或交易以及其他工作相關情況的了解。

是項工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分且適當，為吾等發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4章第29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

黃銓輝

執業證書編號：P05589

香港

二零二三年九月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本公司擬收購的物業權益於二零二三年七月三十一日的估值意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：中國上海市虹口區北外灘街道116街坊開發用地之估值

指示、目的及估值日期

吾等遵照大悅城地產有限公司（「貴公司」）的指示，對 貴公司或其附屬公司（以下統稱「貴集團」）擬收購的中華人民共和國（「中國」）境內的該物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於二零二三年七月三十一日（「估值日期」）的市值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值的定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期達成公平交易的估計金額」。

吾等確認，估值乃根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引所載的規定。

估值假設

吾等對物業的估值並無考慮特殊條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或買方可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

於估值過程中，吾等倚賴 貴公司中國法律顧問通商律師事務所就中國境內該物業的業權及 貴公司於該物業的權益所提供的資料及意見。除法律意見書另有指明者外，對該物業進行估值時，吾等假設業主擁有該物業的可強制執行業權，並有權於獲批尚未屆滿的土地使用年期整段期間內自由及不受干預地使用、佔用或轉讓該物業，且已悉數支付任何應付地價。

就位於中國的該物業而言，根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要證書、批文及許可的批授情況載於估值報告附註。吾等假設已向相關政府部門取得開發建設所需的所有同意、批文及許可，且並無附帶任何繁苛條件或出現延誤。吾等亦假設該物業的設計及建設符合當地規劃法規，並已獲有關政府部門批准。

吾等的估值並無考慮該物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該物業不存在可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

對該物業進行估值時，吾等採用市場法，假設該物業按其現況出售，當中已參考相關市場上可獲得的可比銷售交易案例，並就位置、交通便利程度、規模及其他相關因素等作出適當調整。此方法符合市場慣例。

由於標的物業於估值日期為待開發地盤，且當地市場有現成的土地銷售交易案例，故在此情況下，市場法屬適當。吾等已研究近期的土地交易，對最近交易的標的物業附近地區的類似地塊進行調查。與標的物業具有類似特徵的物業最廣泛使用、以市場為基礎的比較單位為土地可發展樓面面積的每平方米單位價格。所有可比交易的分析均根據當地市場常用的相同基準進行。

於估值過程中，吾等已考慮標的物業與可比物業在各種因素方面的差異，並相應作出適當調整，包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及通達性、土地用途、面積、容積率、建築規劃限制等。倘可比物業與標的物業相若，則不需作出調整。然而，倘可比物業優於標的物業，則會作出下調以得出標的物業的較低單價。同樣地，倘可比物業遜於標的物業，則會作出上調。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、法令、地役權、年期、租賃、牌照、佔用詳情、土地及樓宇標識、地盤及樓面圖則、地盤及樓面面積及所有其他相關事項的意見。

估值報告所列尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等的文件副本或其他資料為依據，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的與估值有重大關係之資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國境內該物業業權的文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實是否有任何修訂並未載於吾等所獲提供的副本內。吾等亦無法核實該物業的業權，因此，吾等倚賴 貴公司或 貴公司法律顧問就中國境內該物業的權益及業權所提供的意見。

實地視察

吾等上海辦事處的估值師陶怡(高級經理，擁有13年經驗)於二零二三年八月三十日視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何調查以確定土壤狀況及設施等是否適合進行發展。吾等在編製估值時，假設該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生意外開支或出現延誤。吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等所獲提供的文件副本所示面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，本估值報告所列的貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣（「人民幣」）列值。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及本報告的簽署人並無任何金錢利益或其他利益，可能與對該物業進行適當估值有衝突或可能合理被視為影響吾等提供公正意見的能力。吾等確認，吾等屬香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告，敬請 閣下垂注。

此 致

香港
銅鑼灣
告士打道262號
中糧大廈33樓
大悅城地產有限公司
董事會 台照

代表
戴德梁行有限公司
大中華地區
估價及顧問服務部
高級總監
林淑敏
MRICS、MHKIS、RPS (GP)
謹啟

二零二三年九月二十五日

附註：林淑敏女士為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾30年經驗。林女士對國內市場有充分的認識，並具備勝任估值工作的技能及理解力

估值報告

貴集團擬收購日後於中國進行開發的物業

物業	概況及年期	估用詳情	二零二三年
			七月三十一日 現況下市值
中國上海市 虹口區北外灘街道 116街坊之土地	<p>該物業包括一幅面積為23,849.20平方米的土地。</p> <p>該物業位於虹口區核心地段。附近發展項目主要為辦公樓、商業及住宅樓宇。該物業有多條公共巴士路線經過，且鄰近地鐵4號線及12號線站點。</p> <p>該物業的許可總建築面積為46,505.94平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為自二零二三年二月十七日起計70年，為住宅用地。</p>	於估值日期，該物業為一幅空置土地，其上有待拆卸重建的破舊空置樓房。	<p>人民幣 5,100,000,000元</p> <p>(人民幣伍拾 壹億元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零二二年十二月二十七日的國有土地使用權出讓合同(「出讓合同」)，該物業的土地使用權已訂約出讓予上海耀耀祿建設發展有限公司，詳情如下：

合同編號	:	202201208000498
土地用途	:	住宅
土地使用年期	:	自二零二三年二月十七日起計70年
地盤面積	:	23,849.20平方米
許可總建築面積	:	46,505.94平方米
土地出讓金	:	人民幣4,391,840,000元
建設契諾	:	於二零二三年二月十七日後12個月內開工建設及36個月內竣工
文化遺產保護	:	<ol style="list-style-type: none"> 該地塊內有一個文化遺產保護點，即源福裡猶太人聚居點遺址，根據相關法律規定受到保護 該地塊內歷史建築物的總計保存規模不得少於18,900平方米。歷史建築物保護及修繕規模不得少於28,000平方米。

- (2) 根據上海市虹口區規劃和自然資源局發出的國有建設用地使用權出讓交地確認書，土地使用權的年期自二零二三年二月十七日起計。
- (3) 吾等已獲 貴公司中國法律顧問提供有關該物業業權的法律意見書，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 上海耀耀祿建設發展有限公司已全數支付地價，依法持有土地使用權，但仍需繳納契稅及申請土地使用權登記。
- (b) 於取得土地使用權證及符合按揭條件後，上海耀耀祿建設發展有限公司將根據貸款合同(編號216200086)就土地使用權及在建工程辦理按揭，作為履行上述貸款合同項下債務之擔保。
- (c) 除日後可能設置的按揭外，上海耀耀祿建設發展有限公司有權根據出讓合同佔用、使用標的土地，從標的土地獲取利益及出售標的土地。
- (4) 根據 貴公司提供的資料，業權狀況及主要批文及許可的批授情況如下：

國有土地使用權出讓合同	是
國有建設用地使用權出讓交地確認書	是
營業執照	是

- (5) 吾等採用市場法對該物業的市值進行估值。吾等參考基於以下標準選定的可比土地銷售案例：
- (a) 時間—過去30個月內買賣的可比地塊；
- (b) 位置—位於該物業半徑5公里範圍內且交通便利程度與該物業相近的可比地塊；
- (c) 面積—可比地塊的地盤面積介乎15,000至24,000平方米；
- (d) 容積率—可比地塊的容積率介乎1.4至2.7；
- (e) 地塊用途—可比地塊為住宅用途；及
- (f) 剩餘土地使用年期—可比地塊的剩餘土地使用年期為70年。

吾等已選擇兩宗相關可比案例。所選可比地塊的單位價值介乎約人民幣92,648元/平方米至人民幣99,868元/平方米。吾等評定該物業之單位價值約為每平方米人民幣109,660元。所考慮之可比地塊詳情載列如下：

序號	可比地塊	位置	交易時間	地盤面積 (平方米)	容積率	土地用途	剩餘土地 使用期限	成交單位 價值 (人民幣/ 平方米)
1	HK341-06	虹口區嘉興路	二零二一年二月	23,078	2.65	住宅	70年	92,648
2	03B3-01	楊浦區平涼社區	二零二二年十二月	16,994	1.40	住宅	70年	99,868

為達致吾等之估值而作出的主要調整(包括但不限於)概述如下：

調整	幅度
商業繁榮程度	0至+9%
交通便利程度	0至+3%
文化環境	0至+4%
公共基礎設施充足程度	+4%
容積率	-10%至+5%
土地開發水平	-3%至0%

調整的一般基準為倘該物業優於可比地塊，則會作出上調。倘該物業遜於可比地塊或不如可比地塊理想，則會作出下調。

所選定的可比地塊乃基於上述甄選標準選出的所有可比地塊。調整詳情如下：

就商業繁榮程度及交通便利程度而言，該物業鄰近社區中心及公共巴士站，優於可比地塊1及2。因此已作出上調。

在文化環境方面，該物業優於可比地塊2，可比地塊2所在社區周邊諸多待拆除房屋圍繞，文化氣氛較弱。因此已作出上調。

就公共基礎設施充足程度而言，該物業屬於市中心的核⼼區域，學校、醫院、銀行及超市等設施齊全。所有可比地塊的位置相對較差，各種設施的配置有待完善。因此，可比地塊已作出上調。

該物業的容積率為1.95。已作出調整以反映不同的建築密度。該物業的容積率低於可比地塊1，密度較低，因此已作出上調。相反，該物業的密度高於可比地塊，因此已作出下調。

就土地開發水平而言，可比地塊1的地盤狀況優於該物業且更有利於開發，因此已作出下調。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在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大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函有所誤導。

2. 董事權益披露

A. 董事權益

於最後實際可行日期，董事及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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之好倉

董事／ 最高行政人員姓名	本公司／ 相聯法團名稱 身份		持有已	
			發行普通股 數目 ^(附註1)	佔已發行股本 概約百分比
曹榮根先生	本公司	實益擁有人	3,451,663	0.02% ^(附註2)
林建明先生	本公司	實益擁有人	6,000	0.00% ^(附註2)
陳帆城先生	本公司	實益擁有人	136,758	0.00% ^(附註2)

附註：

- 於本公司或其相聯法團股份（不包括購股權、認股權證或可換股債券等股權衍生工具）之好倉。
- 該百分比（約整至小數點後兩位）乃根據本公司於最後實際可行日期已發行股份總數（即14,231,124,858股）計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或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、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，(i)陳朗先生為中糧集團副總經理及大悅城控股集團董事兼董事長；(ii)曹榮根先生為大悅城控股集團董事兼總經理；(iii)馬德偉先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；(iv)劉雲先生為中糧集團僱員及大悅城控股集團董事；及(v)朱來賓先生為中糧集團僱員以及大悅城控股集團董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

B. 主要股東權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非董事或本公司最高行政人員）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及聯交所披露的權益或淡倉：

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	估本公司 已發行股本的 概約百分比 ^(附註1)
中糧集團	股份	9,501,359,644 (L) ^(附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) ^(附註3)	100%
中糧集團(香港)有限公司 (「中糧香港」)	股份	9,501,359,644 (L) ^(附註2)	66.76%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) ^(附註3)	100%
明毅有限公司(「明毅」)	股份	9,133,667,644 (L) ^(附註2)	64.18%
大悅城控股集團	股份	9,133,667,644 (L) ^(附註2)	64.18%
得茂有限公司(「得茂」)	股份	367,692,000 (L) ^(附註2)	2.58%
	可轉換優先股	1,095,300,778 (L) ^(附註3)	100%

主要股東名稱	股份類別	所持股份數目	估本公司
			已發行股本的 概約百分比 ^(附註1)
Citigroup Inc.	股份	996,152,757 ^(L)	6.99%
		32,000 ^(S)	0.00%
		996,119,312 ^(P)	6.99%
GIC Private Limited	股份	843,020,000 (L) ^(附註4)	5.92%

附註：

1. 股份百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即14,231,124,858股)，並假設1,095,300,778股可轉換優先股並無悉數轉換為1,095,300,778股股份進行計算。可轉換優先股百分比乃根據於最後實際可行日期已發行1,095,300,778股可轉換優先股進行計算。
 2. 於最後實際可行日期，明毅被視為透過其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,133,667,644股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，中糧香港被視為分別透過其全資附屬公司得茂及明毅及其非全資附屬公司大悅城控股集團於9,501,359,644股股份中擁有權益。於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於9,501,359,644股股份中擁有權益。
 3. 於最後實際可行日期，中糧香港被視為透過其全資附屬公司得茂於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。於最後實際可行日期，中糧集團被視為透過其全資附屬公司中糧香港於1,095,300,778股可轉換優先股中擁有權益。
 4. 於最後實際可行日期，GIC Private Limited作為投資管理人持有843,020,000股股份。
- L. 表示好倉。
S. 表示淡倉。
P. 表示可供借出的股份。

除上文所披露者外，董事並不知悉，於最後實際可行日期，任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)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及聯交所披露之權益(或股份或相關股份之淡倉)。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司之間存在現有或擬議服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（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

於最後實際可行日期，概無董事於由本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關係之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 重大合約

本集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

6. 訴訟及申索

於最後實際可行日期，本集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團亦概無任何尚未了結或擬提出或面臨之重大訴訟或申索。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自之緊密聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 專家及同意書

以下為本通函收錄其意見或建議之專業顧問之資格。

名稱	資格
信永中和(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
戴德梁行有限公司	獨立估值師

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司並無持有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，信永中和(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司並無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

信永中和(香港)會計師事務所有限公司及戴德梁行有限公司各自己就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 一般事項

本公司之公司秘書為侯瑋文女士(英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員)。

本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，香港總辦事處位於香港銅鑼灣告士打道262號中糧大廈33樓。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳廣進有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

10. 備覽文件

下列文件之副本由本通函日期起計14日期間內，將刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.joy-cityproperty.com)以供閱覽：

- (a) 董事會函件，其全文載於本通函；
- (b) 本公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年報以及本公司截至二零二三年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司就目標公司截至二零二二年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月期間之財務資料出具之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 信永中和(香港)會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料出具之報告，其全文載於本通函附錄四；
- (e) 戴德梁行有限公司發出之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「8.專家及同意書」一節所述之同意書；及
- (g) 買賣協議。

11. 其他事項

本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。