

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有當代置業(中國)有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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，概不對因本通函全部或任何部分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。



**MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED**

**當代置業(中國)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

有關收購一家持有重慶市地塊  
之中國公司49%股權  
之主要交易

董事會函件載於本通函第5至13頁。

2021年3月31日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	14
附錄二A — 目標集團一之財務資料.....	18
附錄二B — 目標集團二之財務資料.....	35
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	51
附錄四 — 目標集團一及目標集團二之管理層討論及分析 .....	58
附錄五 — 物業估值報告 .....	63
附錄六 — 一般資料.....	73

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司二49%股權
「該公告」	指	本公司日期為2020年11月24日之公告，內容有關(其中包括)收購事項
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	當代置業(中國)有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「代價」	指	當代節能就收購事項應付代價人民幣274,647,450元
「12月股權轉讓協議」	指	本公司間接全資附屬公司重慶綻藍置業有限公司(作為買方)與康佳就按代價人民幣256,652,550元收購目標公司二之18%股權所訂立日期為2020年12月24日之股權轉讓協議，有關詳情於本公司日期為2020年12月24日之公告披露
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經目標集團一及目標集團二合併後擴大之本集團
「股權轉讓協議」	指	本公司之間接全資附屬公司當代節能(作為買方)與賣方二就收購事項所訂立日期為2020年11月24日之股權轉讓協議
「進一步收購事項」	指	根據12月股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司二之18%股權
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及並非本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方

## 釋 義

「康佳」	指	康佳集團股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「地塊一」	指	位於中國重慶市璧山區黛山大道與聚金大道交叉口東南側，總佔地面積約為133,334.8平方米之地塊(地塊編號BS19-1J-341)
「地塊二」	指	位於中國重慶市璧山區黛山大道與聚金大道交叉口東南側，總佔地面積約為198,120.78平方米之地塊(地塊編號BS20-1J-352)
「該等地塊」	指	地塊一及地塊二之統稱
「最後實際可行日期」	指	2021年3月30日，即本通函付印前確定當中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
「當代節能」	指	當代節能置業股份有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司之間接全資附屬公司
「11月股權轉讓協議」	指	本公司之間接非全資附屬公司當代綠色置業(西安)有限公司(作為買方)與康佳就以代價人民幣129,780,000元收購目標公司一18%股權所訂立日期為2020年11月24日之股權轉讓協議，有關詳情於本公司日期為2020年11月24日之公告內披露
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司一」	指	重慶康佳福澤置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「項目公司二」	指	重慶朗恒置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

## 釋 義

「9月股權轉讓協議」	指	當代節能(作為買方)與賣方一就以代價人民幣352,310,000元收購目標公司一49%股權所訂立日期為2020年9月15日之股權轉讓協議，有關詳情於本公司日期分別為2020年9月15日及2020年9月30日之公告內披露
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「極地控股」	指	極地控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為控股股東
「目標公司一」	指	重慶康佳置業發展有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「目標公司一收購事項」	指	根據9月股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司一49%股權及根據11月股權轉讓協議之條款及條件收購目標公司一18%股權之統稱
「目標公司二」	指	重慶程達置業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「目標集團一」	指	目標公司一及其附屬公司
「目標集團二」	指	目標公司二及其附屬公司
「賣方一」	指	深圳市人間花海生態科技旅遊開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司
「賣方二」	指	江西君健實業有限公司，一家於中國成立之有限責任公司

## 釋 義

「%」 指 百份比



**MODERN LAND (CHINA) CO., LIMITED**

**當代置業(中國)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1107)

執行董事：

張雷先生(主席)

張鵬先生(總裁)

陳音先生

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

范慶國先生

陳志偉先生

曾強先生

香港主要營業地點：

香港

中環

花園道3號

冠君大廈

805-6室

獨立非執行董事：

崔健先生

許俊浩先生

高志凱先生

敬啟者：

**有關收購一家持有重慶市地塊  
之中國公司49%股權  
之主要交易**

**緒言**

本公司謹此提述該公告。於2020年11月24日，本公司之間接全資附屬公司當代節能(作為買方)與賣方二訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向賣方二收購目標公司二49%股權，代價為人民幣274,647,450元。目標公司二間接持有項目公司二全部股權，而項目公司二目前持有位於中國重慶市璧山區之地塊

## 董事會函件

二之土地使用權，有關地塊全部均作住宅用途，總佔地面積約為198,120.78平方米。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)(i)股權轉讓協議之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)目標集團一及目標集團二之財務資料；及(iv)該等地塊之估值報告。

### 股權轉讓協議

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

#### 日期

2020年11月24日

#### 訂約方

- (1) 本公司之間接全資附屬公司當代節能；及
- (2) 賣方二

#### 將予收購之標的資產

於股權轉讓協議日期，目標公司二之註冊資本為人民幣50,000,000元(已悉數繳足)。目標公司二分別由康佳及賣方二持有51%及49%股權。根據股權轉讓協議之條款，當代節能同意向賣方二收購目標公司二49%股權，代價為人民幣274,647,450元。目標公司二間接持有項目公司二全部股權，而項目公司二目前持有位於中國重慶市璧山區之地塊二之土地使用權，總佔地面積約為198,120.78平方米，規劃作住宅用途。

#### 代價

當代節能就收購事項應付之總代價為人民幣274,647,450元，其由三個部分組成，即(i)向賣方二支付人民幣24,500,000元(即目標公司二註冊資本的49%)；(ii)代表項目公司二向賣方二償還人民幣244,601,000元(即項目公司二結欠賣方二的股東貸款)；及(iii)向賣方二支付股權轉讓溢價人民幣5,546,450元。上述各項由股權轉讓協議訂約各方經公平協商後按一般商業條款釐定。



## 董事會函件

目標公司二及項目公司二均於2020年9月新設立，其時除註冊資本人民幣50,000,000元外概無其他資產及負債。於2020年11月6日(訂立股權轉讓協議前)，目標集團訂立關於地塊二的土地收購合約，據此，目標集團二同意以土地收購價格人民幣1,040,000,000元收購地塊二的土地使用權，其中人民幣520,000,000元已由目標集團二於2020年11月結清，餘額人民幣520,000,000元將於2021年11月到期。為使目標集團二能夠結清土地收購價格首期，項目公司二當時的股權持有人(即賣方二及康佳)按其於目標公司二的股權比例向項目公司二提供股東貸款。於2020年12月31日，該等股東貸款(連同應計利息)分別為人民幣244,601,000元及人民幣259,009,000元。本集團與賣方二協商收購事項之條款時，訂約各方同意本集團將支付實繳註冊資本之49%(人民幣50,000,000元×49%)以及股權轉讓溢價人民幣5,546,450元，並代項目公司二向賣方二償還項目公司二欠賣方二的股東貸款人民幣244,601,000元。

雖然代價大幅高於2020年12月31日目標集團49%股權的應佔資產淨值約人民幣24,500,000元(人民幣50,000,000元×49%)，惟新收購的物業發展項目的資產淨值(包括地塊二)未必反映收購事項代價的公平值。待項目全面發展並開始透過銷售物業產生收入以結清目標集團二的負債時，資產淨值將有所增加。

本公司目標為按總代價約人民幣1,078,500,000元(除稅前)分階段收購目標公司之100%股權。於2020年11月24日及2020年12月24日，本公司宣佈分別按代價人民幣274,647,450元及人民幣256,652,550元收購目標公司二之49%及18%股權，並計劃於本年度內收購目標公司二其餘33%股權。

收購目標公司二之100%股權之建議總代價約人民幣1,078,500,000元(除稅前)乃按地塊二之估計總建築面積396,241.56平方米乘每平方米人民幣2,722元而釐定。每平方米人民幣2,722元乃基於中國重慶市璧山區之土地現行市價而釐定。經參考於2020年重慶市璧山區之三宗土地交易，上述土地交易之建築面積每平方米價格介乎每平方米約人民幣3,000元及人民幣3,800元。由於可資比較地塊之位置、獲准用途及面積均與地塊二相若，將有關地塊與地塊二進行比較乃屬公平。

收購事項代價人民幣274,647,450元為就收購目標公司二100%股權的建議總代價約人民幣1,078,500,000元(除稅前)的49%其中約一半。本公司亦參考項目公司二的資產總值。於2020年10月31日，項目公司二錄得資產總值約人民幣

## 董事會函件

522,004,998元，主要包括收購地塊二的土地使用權的已付按金人民幣520,000,000元，即地塊二土地使用權總成本的50%。

考慮到(i)代價乃股權轉讓協議訂約方經考慮重慶市目前賣地市場情況而磋商所得；(ii)地塊二之每平方米價格較2020年重慶市璧山區之三宗近期土地交易之平均價格約人民幣3,310元折讓約18%；及(iii)地塊二土地收購價格僅有一半已於訂立股權轉讓協議時支付，而上述土地收購價格結餘將由本集團支付，董事會認為，代價屬公平合理。

當代節能須按如下方式以現金支付代價：

- (i) 於2020年9月28日，當代節能已向當代節能與賣方二共同設立之銀行賬戶(「共管賬戶」)支付人民幣40,000,000元作為保證金(「保證金」)，有關保證金已於簽立股權轉讓協議時轉換為部分代價；
- (ii) 於賣方二就向工商管理部門登記轉讓49%股權簽立所有必要文件及提交網上登記後三(3)個工作日內，當代節能須於扣除保證金後向共管賬戶支付代價餘額人民幣234,647,450元；
- (iii) 於當代節能向共管賬戶悉數支付代價後十(10)個工作日內，賣方二須向工商管理部門完成辦理轉讓目標公司二49%股權之登記手續；及
- (iv) 於向工商管理部門完成辦理轉讓目標公司二49%股權之登記手續當日，將由共管賬戶發放全數代價予賣方二。

代價已悉數償付，當中部分以本集團內部資源撥付，而部分以向銀行及／或金融機構融資撥付。

完成

收購事項將於向相關工商管理部門完成辦理轉讓目標公司二49%股權之登記後，方告完成。收購事項於2021年1月19日完成。

## 董事會函件

於2020年12月22日，本集團透過上海聯合產權交易所舉行之掛牌公開出讓程序競買目標公司二之18%股權。於2020年12月24日，本集團與康佳就以代價人民幣256,652,550元轉讓目標公司二之18%股權訂立12月股權轉讓協議。進一步收購事項於最後實際可行日期前完成，目標公司二由本集團及康佳分別持有67%及33%，而目標集團二之財務業績將於本集團財務報表綜合入賬。

### 有關股權轉讓協議訂約方之資料

#### 本公司及當代節能

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市。本集團為專注於在中國開發綠色環保節能住宅的房地產開發商。

當代節能為於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司，截至最後實際可行日期主要於中國從事房地產開發業務。

#### 賣方二

賣方二為於中國成立之有限責任公司，主要從事農業發展、生態農業旅遊、文化旅遊項目建設及營運、園林綠化、花卉及苗木種植及批發。根據公開資料，截至最後實際可行日期，賣方二由江西三陸康集團有限公司持有100%股權，而江西三陸康集團有限公司由兩名中國商人陳軍耀及陳祥林各自持有50%股權。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方二及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 有關目標公司二、項目公司二及地塊二之資料

#### 目標公司二

目標公司二為於中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣50,000,000元(已悉數繳足)，其主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。

目標公司二於2020年9月成立，自其成立以來尚未產生任何收益或溢利。根據目標公司二之未經審核管理賬目，目標公司二於2020年10月31日之資產總值及資產淨值分別為人民幣50,000,000元及人民幣50,000,000元。

## 項目公司二

項目公司二全部股權由目標公司二間接持有。項目公司二為於中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣50,000,000元(已悉數繳足)，主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。

項目公司二於2020年9月成立，自其成立以來尚未產生任何收益。根據項目公司二之未經審核管理賬目，項目公司二於2020年10月31日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣522,004,998元及人民幣47,906,399元。項目公司二於2020年10月31日的資產總值約人民幣522,004,998元，主要包括收購地塊二的土地使用權的已付按金約人民幣520,000,000元，即地塊二土地使用權總成本的50%。

項目公司二目前持有位於中國重慶市璧山區之地塊二之土地使用權，總佔地面積約為198,120.78平方米，規劃作住宅用途。

有關該等地塊之物業估值報告，請參閱本通函附錄五。

## 康佳

康佳為於中國成立之有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市(股票代碼：000016/200016)。康佳主要從事製造及銷售彩色電視、手機及消費者電器，以及環保及供應鏈貿易業務。根據公開資料，康佳之控股股東為華僑城集團有限公司(「華僑城」)，截至2020年10月31日持有康佳已發行股本約29.99%。華僑城則由中國國務院國有資產監督管理委員會控制。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，康佳及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 訂立股權轉讓協議之理由及裨益

本集團為專注於在中國開發綠色環保節能住宅之房地產開發商。

為實現2021年戰略業務目標，本公司所採取措施之一乃堅持「5+15+M」的投資戰略，通過加強在京津冀地區、長江三角洲地區、粵港澳大灣區、長江中游及成渝經濟圈五大城市群之佈局，積極關注重慶、成都、西安、鄭州等發達的一二線城市。於目標公司一收購事項完成後，本集團持有目標公司一67%股權，

## 董事會函件

其透過項目公司一持有地塊一之土地使用權。於收購事項及進一步收購事項完成後，本集團持有目標集團二之67%股權，其透過項目公司二持有地塊二之土地使用權。本公司計劃進一步收購目標公司一及目標公司二各自之餘下33%股權，而康佳將不再持有有關公司任何股權並將不會涉及發展該等地塊。地塊一及地塊二彼此相連。本集團計劃透過項目公司一及項目公司二將該等地塊發展為整體項目。璧山區位於成渝經濟圈的重要地段，緊鄰重慶中心城市的城市拓展區，面積較大，基礎條件較好。再加上現有學校、醫院、生態公園、火車站以及未來將要興建的科技創新中心、國家高新區、國際機場等，璧山迎來快速發展的機遇。該等地塊總佔地面積約331,455.58平方米，將發展為住宅用途，連同配套設施和佈局。地塊一計劃已於2020年10月開始施工並預計於2022年11月竣工，而地塊二預期將於2021年3月開始施工並於2023年10月竣工。總開發成本約為人民幣1,180.19百萬元，將透過本集團內部資源及從銀行和／或金融機構獲得的貸款撥付。鑑於該等地塊之位置及指定用途，董事會認為，收購事項及進一步收購事項(連同目標公司一收購事項)為本集團提供良機，增加於中國重慶市物業市場之組合，符合本公司業務目標，為股東帶來更多投資回報。

董事會認為，股權轉讓協議之條款乃由訂約方經公平磋商後按一般商業條款釐定，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 收購事項之財務影響

於最後實際可行日期，收購事項及進一步收購事項已完成。目標公司二已成為本公司擁有67%股權之附屬公司。

#### 1. 資產及負債

誠如本通函附錄三經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表所詳述，假設目標公司一收購事項、收購事項已及進一步收購事項於2020年12月31日完成，收購事項將使經擴大集團之未經審核備考綜合資產由約人民幣81,912百萬元增至人民幣82,468百萬元、經擴大集團之未經審核備考綜合

## 董事會函件

負債由約人民幣70,934百萬元增至人民幣71,461百萬元，而資產淨值將由約人民幣10,978萬元增至人民幣11,007百萬元。

### 2. 盈利

組成目標集團一之公司已自2020年11月24日起成為本公司之附屬公司，自此，目標集團一之財務業績已與本集團之綜合財務報表綜合入賬。同時，組成目標集團二之公司於最後實際可行日期成為本公司之附屬公司，自此，目標集團二之財務業績亦已與本集團之綜合財務報表綜合入賬。儘管並無對本集團之盈利造成即時重大影響，董事相信，收購事項將可提升本集團之業務發展。

### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條計算有關股權轉讓協議項下收購事項之一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故訂立股權轉讓協議構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下申報及公告規定。

茲提述本公司日期為2020年9月15日、2020年9月30日及2020年11月24日之公告，內容有關目標公司一收購事項。賣方一及賣方二由同一最終實益擁有人持有。由於股權轉讓協議項下擬進行交易及目標公司一收購事項於12個月期間內進行，有關交易將根據上市規則第14章合併計算。由於根據上市規則第14.07條按合併基準計算有關股權轉讓協議項下收購事項及目標公司一收購事項之一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故訂立股權轉讓協議及目標公司一收購事項合併構成本公司之一項主要交易，收購事項須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，極地控股持有已發行股份總數之65.38%權益。於2020年11月24日，本公司接獲極地控股書面同意進行收購事項及訂立股權轉讓協議。由於(i)在本公司召開股東大會以批准收購事項之情況下，概無股東將須放棄投票；及(ii)極地控股持有可在該股東大會上行使之投票權之50%以上，因此，根據上市規則第14.44條，極地控股之書面同意可獲接納代替本公司舉行股東大會以批准收購事項。

## 董事會函件

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。因此，倘於本公司的股東大會上提呈決議案以供股東考慮上述事項，董事建議股東投票贊成有關決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函各附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
當代置業(中國)有限公司  
總裁兼執行董事  
張鵬  
謹啟

2021年3月31日

## I. 本集團截至2020年12月31日止三個財政年度之財務資料

本集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度之財務資料分別於本公司截至2018年12月31日止年度之年報第89至220頁及本公司截至2019年12月31日止年度之年報第89至200頁披露，而本集團截至2020年12月31日止年度之財務資料於本公司截至2020年12月31日止年度之全年業績公告披露，所有該等財務資料已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.modernland.hk登載。本公司年報及全年業績公告之快速連結載列如下：

本公司截至2018年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/lt20190404536\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/lt20190404536_c.pdf)

本公司截至2019年12月31日止年度之年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0511/2020051100569\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0511/2020051100569_c.pdf)

本公司截至2020年12月31日止年度之全年業績公告：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0317/2021031701253\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0317/2021031701253_c.pdf)

## II. 債務

### 1. 借貸

於2021年1月31日(即本通函付印前此債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之未償還借貸為約人民幣28,936,842元，有關詳情載列如下：

	人民幣千元
優先票據，有抵押及有擔保	9,508,368
公司債券，無抵押及無擔保	998,238
銀行貸款，有抵押	5,323,841
其他借貸，有抵押	11,045,926
其他借貸，無抵押	36,500
應付非控股權益款項，無抵押及無擔保	<u>2,023,969</u>
總計	<u><u>28,936,842</u></u>



## 2. 或然負債及其他擔保

於2021年1月31日營業時間結束時，經擴大集團的財務擔保及或然負債如下：

經擴大集團就銀行就購買經擴大集團所開發物業向客戶提供之按揭貸款向銀行提供人民幣15,208百萬元的擔保。該等由經擴大集團為客戶向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交各項物業之房屋所有權證作為批出按揭貸款的抵押時即會解除。

## III. 營運資金

經計及經擴大集團之現有資源，包括內部產生之資金、外部借貸及目前可動用銀行融資額度，且在並無不可預見之情況下，董事認為經擴大集團將有充足營運資金以應付自本通函日期起未來十二個月之目前需要。

## IV. 重大不利變動

董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自2020年12月31日(即本公司最近期經審核綜合財務報表的刊發日期)以來有任何重大不利變動。

## V. 展望及前景

於收購事項完成後，經擴大集團將繼續主要於中國及美國從事物業發展、物業投資、酒店經營、房地產代理服務及其他服務，而目標集團一將繼續從事發展地塊一(其位於中國重慶市璧山區，總佔地面積約為133,334.8平方米，規劃作住宅用途)，目標集團二將繼續從事發展地塊二(其位於中國重慶市璧山區，總佔地面積約為198,120.78平方米，規劃作住宅用途)。

經擴大集團之未經審核備考財務資料載於本通函附錄三，旨在說明目標公司一收購事項、收購事項及進一步收購事項對本集團資產及負債之財務影響。經擴大集團之未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃根據董事之判斷及假設而編製，其假設性質使其未必可真實反映經擴大集團於目標公司一收購事項及收購事項完成日期或任何未來日期之財務狀況。

於2020年初，新冠肺炎疫情(COVID-19)爆發為2020年的經濟增添一絲陰霾。作為資金密集型的房地產行業受停工、停售的影響明顯，生產供給側、市場需求側、企業經營側等受到劇烈衝擊及抑制。中央政府及多個市政府已經出台一系列支持房地產業的政策，提振購房者置業信心，有利於穩定房地產市場的發展。

COVID-19疫情爆發後，人居舒適、安全健康、衛生防疫、品質物業將成為客戶的剛性需求，綠色健康在建築及社區方面成為新的發展趨勢。本公司將謀定戰略規劃，以客為本，於研發、設計、建造及運營等方面提升綠色健康產品的競爭力，此為房地產行業新的生存及增長之道。同時，本集團將堅持綠色健康戰略的核心競爭力，不斷完善產品，擴大業績規模，並通過多元化的投融資策略及風險控制措施實現精準投資。同時，本集團將鞏固全生命週期產業化社區的運營，不斷提升品牌價值，力爭成為中國領先的綠色科技城市運營商。本集團將繼續發揮核心競爭力，確保實現戰略業務目標。

## VI. 其他資料

### (a) 流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團之現金、受限制現金及銀行結餘為約人民幣14,092,700,000元。

於2020年12月31日，本集團之借貸總額為約人民幣24,593,000,000元。

### (b) 資本負債比率

於2020年12月31日，本集團之淨負債比率(按借貸淨額除以總權益計算)為約95.7%。

### (c) 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有2,387名僱員。本集團根據個人優勢及發展潛力聘用及晉升有關人士。本集團參照個人表現及現行市場薪金水平，釐定全體僱員(包括董事)的薪酬待遇。

**(d) 本集團之重大收購**

本集團於2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)後並無訂立任何重大收購事項。

以下為目標公司一之申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出載於第18至34頁之報告全文，以供載入本通函。



致當代置業(中國)有限公司董事  
重慶康佳置業發展有限公司歷史財務資料之  
會計師報告

緒言

我們就第20至34頁所載重慶康佳置業發展有限公司(「目標公司一」)及其附屬公司(「目標集團一」)之歷史財務資料發表報告，該等資料包括目標集團一於2019年及2020年12月31日之綜合財務狀況報表、於2019年11月7日(成立日)至2019年12月31日止期間及截至2020年12月31日止年度(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第20至34頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，該等資料已予編製以供載入當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)日期為2021年3月31日有關 貴公司收購重慶程達置業有限公司(「目標公司二」)49%股權(「收購事項」)之通函(「通函」)內。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料。

目標集團一之相關財務報表(定義見第20頁)(作為歷史財務資料的基準)乃由目標公司一董事編製。目標公司一董事負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則編製真實而公平之相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

申報會計師之責任我們的責任

為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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」執行工作。該準則規定我們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存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，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一所載編製基準及呈列方式真實公平反映目標集團一於2019年及2020年12月31日的財務狀況以及目標集團一於有關期間的財務表現及現金流量。

## 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第20頁所界定之相關財務報表作出調整。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年3月29日

## 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部份。

目標集團一於有關期間的綜合財務報表(作為歷史財務資料的基準)(「**相關財務報表**」)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則進行審核。

## 綜合損益及其他全面收益報表

(以人民幣列示)

		於 <b>2019</b> 年 <b>11月7日</b> (成立日)至 <b>2019</b> 年 <b>12月31日</b> 止期間
	附註	2020年 人民幣千元
		人民幣千元
收益		—
銷售成本		—
<b>毛利</b>		—
其他收入、盈利及虧損		10
銷售及分銷開支		(255)
行政開支		(17)
融資成本	3	—
<b>稅前虧損</b>		(262)
所得稅		65
<b>年／期內虧損及全面收益總額</b>		<b>(197)</b>
		<b>(1,635)</b>

綜合財務狀況報表  
(以人民幣列示)

		於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
遞延稅項資產		610	545
		<u>610</u>	<u>545</u>
<b>流動資產</b>			
發展中待售物業	4	717,104	620,341
其他應收款		1,635	17
銀行結餘		4,154	334
		<u>722,893</u>	<u>620,692</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款	5	675,335	572,872
		<u>675,335</u>	<u>572,872</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>47,558</u>	<u>47,820</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>48,168</u>	<u>48,365</u>
<b>股本及儲備</b>	6		
實繳股本		50,000	50,000
累計虧損		(1,832)	(1,635)
<b>權益總額</b>		<u>48,168</u>	<u>48,365</u>

綜合權益變動表  
(以人民幣列示)

	繳足股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年11月7日(成立日)之結餘	—	—	—
股本注資	50,000	—	50,000
期內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(1,635)</u>	<u>(1,635)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日之 結餘	<u>50,000</u>	<u>(1,635)</u>	<u>48,365</u>
年內虧損及全面收益總額	<u>—</u>	<u>(197)</u>	<u>(197)</u>
於2020年12月31日之結餘	<u>50,000</u>	<u>(1,832)</u>	<u>48,168</u>



綜合現金流量報表  
(以人民幣列示)

		於2019年 11月7日 (成立日)至 2019年 12月31日 止期間
	附註	2020年 人民幣千元
		人民幣千元
經營活動		
稅前虧損		(262) (2,180)
調整：		
融資成本	3	— 1,871
營運資金變動前的經營現金流量		(262) (309)
營運資金變動：		
發展中待售物業增加	4	(96,763) (620,341)
其他應收款增加		(1,618) (17)
其他應付款增加		30,104 —
應付關聯方款項增加		2,315 —
經營活動所用現金淨額		(66,224) (620,667)
投資活動		
投資活動所得現金淨額		— —
融資活動		
來自關聯方墊款淨額		70,044 571,001
注資		— 50,000
融資活動所得現金淨額		70,044 621,001
現金增加淨額		3,820 334
年／期初之現金		334 —
於12月31日之現金		4,154 334

## 歷史財務資料附註

(以人民幣列示)

### 1 歷史財務資料的編製基準及呈列方式

重慶康佳置業發展有限公司(「目標公司一」)於2019年11月7日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國重慶成立為有限公司。

目標公司一及其附屬公司(統稱「目標集團一」)主要從事物業發展業務。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,即包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋的統稱)編製。有關所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言,目標集團一已對有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則,惟於截至2020年12月31日止年度尚未生效的任何新準則及詮釋則除外。已頒佈但於截至2020年12月31日止年度尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註12。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策已貫徹應用至歷史財務資料中呈列的所有期間。

於本報告日期,目標公司一於下列附屬公司(均為私人公司)中有直接或間接權益:

公司名稱	成立地點及日期	繳足資本詳情	所有權權益比例		主要業務
			目標公司一 所持	附屬公司 所持	
重慶康佳興毅置業 有限公司(附註)	中國2019年11月18日	註冊及繳足: 人民幣50,000,000元	100%	不適用	投資控股
重慶康佳福澤置業 有限公司(附註)	中國2019年11月21日	註冊及繳足: 人民幣50,000,000元	不適用	100%	物業發展

附註: 並無編製經審核法定財務報表。

目標集團一旗下所有公司已採納12月31日為其財政年度結算日。

## 2 重大會計政策

### (a) 持續經營

於2020年12月31日，目標集團一並無產生收益，並依賴財務支援以持續經營業務。歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因為當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)已承諾向目標集團一提供必要的財務支援。因此，目標集團一於可見將來將可履行其財務責任。

### (b) 計量基準

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最接近千位。編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

### (c) 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要管理層作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，有關結果為判斷不能輕易明確自其他來源取得的資產及負債賬面值提供基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續經營基準審閱。對會計估計的修訂於修訂估計的期間(如修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間(如修訂影響目前及未來期間)確認。

管理層在應用國際財務報告準則時作出的對綜合財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要來源在附註9討論。

### (d) 綜合基準

綜合財務報表包括目標公司一及其附屬公司的財務報表。倘目標公司一符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，目標集團一會重新評估其是否控制被投資方。

倘目標集團一持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。目標集團一在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 目標集團一所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 目標集團一、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；
- 其他合約安排產生的權利；及

- 足以反映目標集團一於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當目標集團一取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當目標公司一失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於目標集團一取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益報表，直至目標集團一對該附屬公司的控制權終止當日為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與目標集團一的會計政策一致。

目標集團一成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

#### (e) 發展中待售物業

發展中待售物業如擬於發展落成後在日常業務過程中出售，則分類為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括相關土地成本、已產生之發展開支及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業將產生的成本。

發展中待售物業於落成後轉至持作出售物業。

#### (f) 其他應收款項

目標集團一擁有無條件權利收取代價時，則確認應收款項。倘在代價僅需待時間過去即到期支付，收取代價的權利即為無條件。

應收款項使用實際利率法按攤銷成本列賬，並扣除按下文釐訂的信貸虧損撥備：

虧損撥備按等同全期預期信貸虧損(即預期於應收款項估計使用年內產生的該等虧損)的金額計量。虧損撥備使用撥備矩陣估計，乃基於目標集團一的過往信貸虧損經驗，並按債務人獨有的因素及於報告日期的當前及預測整體經濟狀況評估予以調整。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量，任何變動於損益確認為減值收益或虧損。目標集團一確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其他應收款項的賬面值作出相應調整。

倘實際上並無收回的可能，其他應收款項的賬面總值會被撇銷(部分或全部)。該情況通常出現在目標集團一確定債務人沒有資產或收入來源可產生足夠現金流量以償還應撇銷的金額。

#### (g) 銀行結餘

銀行結餘指於銀行的現金。

**(h) 貿易及其他應付款**

其他應付款初步按公允價值確認。初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於該情況下，則按成本列賬。

**(i) 借貸成本**

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

**(j) 所得稅**

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項指採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率就年內應課稅收入預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差異，即就財務報告目的而言資產及負債賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦來自未動用的稅項虧損及未動用的稅項抵免。除於初步確認資產及負債時產生之差異外，只要可能有未來應課稅溢利可用作抵銷資產，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予以確認。

已確認之遞延稅項金額乃根據資產及負債賬面值之預期變現或結算方式，採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計量。遞延稅項資產及負債不作折現。

**(k) 撥備及或然負債**

當公司因過往事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額可予可靠估計時，會確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

## (I) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團一有關聯：
- (i) 擁有目標集團一的控制權或共同控制權；
  - (ii) 對目標集團一有重大影響；或
  - (iii) 為目標集團一或目標集團一母公司的關鍵管理人員。
- (b) 倘符合下列任何條件，則一實體與目標集團一有關連：
- (i) 該實體與目標集團一屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
  - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
  - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體是為目標集團一或為與目標集團一有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員。
  - (viii) 該實體或任何集團成員公司向目標集團一或目標集團一母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

## 3 融資成本

	2020年 人民幣千元	於2019年 11月7日 (成立日)至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元
應付前控股公司款項及應付前少數股東款項之利息	39,045	1,871
減：發展中待售物業之資本化金額	39,045	—
	<u>—</u>	<u>1,871</u>

借貸成本已按年利率8%撥充資本。

## 4 發展中待售物業

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
於年／期初	620,341	—
添置	<u>96,763</u>	<u>620,341</u>
於年／期末	<u>717,104</u>	<u>620,341</u>

(a) 發展中待售物業中包括的土地使用權位於中國，年期為50年。發展中待售物業中包括的土地使用權的賬面值為人民幣620,520,000元。

(b) 於2020年12月31日，發展中待售物業之全部結餘預期於報告期末起計十二個月後收回。

## 5 貿易及其他應付款

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款		30,104	—
應付關聯方款項	(a)	<u>645,231</u>	<u>572,872</u>
		<u>675,335</u>	<u>572,855</u>

## (a) 應付關聯方款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付前直接控股公司款項	204,258	292,188
應付前少數股東款項	—	280,684
應付前直接控股公司之母公司款項	326,912	—
應付直接控股公司款項	111,746	—
應付最終控股公司之附屬公司款項	<u>2,315</u>	<u>—</u>
	<u>645,231</u>	<u>572,872</u>

於2019年及2020年12月31日，應付關聯方款項指自關聯方收到的無抵押、免息及無固定還款期的墊款，不包括應付前直接控股公司款項及應付前少數股東款項，有關款項乃按年利率8%計息，分別於2020年11月24日及2021年11月24日到期。

## 6 資本

### (a) 權益部分之變動

目標集團一之綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動報表。有關目標公司一於有關期間期初至期末之個別股本部分之變動詳情載列如下：

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年11月7日(成立日)之結餘	—	—	—
注資	50,000	—	50,000
於2019年12月31日及2020年1月1日之結餘	50,000	—	50,000
年內虧損及全面收益總額	—	(7)	(7)
於2020年12月31日之結餘	50,000	(7)	49,993

### (b) 實繳資本

於2019年及2020年12月31日，目標公司一的註冊資本及實繳資本為人民幣50,000,000元。

### (c) 資本管理

目標集團一股東積極及定期檢討及管理其資本回報及安全。作為檢討一部分，目標集團一股東考慮目標集團一是否有能力於其債務到期時償還債務，並於有需要時向目標集團一提供財務支援。

## 7 金融風險管理及公允價值

所承擔流動資金風險主要於應付款到期時產生。目標集團一並無承擔重大利率風險及貨幣風險，原因為其將進行物業發展活動過程中之所有借貸成本撥充資本，且並無以外幣計值的交易及結餘。目標集團一所承擔流動資金風險以及目標集團一為管理有關風險採用的金融風險管理政策及常規說明如下。

### (a) 流動資金風險

目標集團一負責本身的現金管理，包括向關聯方籌措貸款以應付預期現金需求。

目標集團一政策為定期監察其流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備應付其短期流動資金需求。





## 8 重大關聯方交易

(a) 於有關期間進行的重大關聯方交易如下：

	於2019年 11月7日 (成立日)至 2019年 12月31日 止期間 2020年 人民幣千元	於2019年 11月7日 (成立日)至 2019年 12月31日 止期間 人民幣千元
來自關聯方的墊款	70,047	572,872
獲提供服務	2,312	—
	<u>72,359</u>	<u>572,872</u>

(b) 於各報告期末與關聯方的結餘如下：

	於12月31日 2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付前直接控股公司款項	204,258	292,188
應付前少數股東款項	—	280,684
應付直接控股公司之母公司款項	326,912	—
應付直接控股公司款項	111,746	—
非貿易結餘總額	<u>642,916</u>	<u>572,872</u>
應付最終控股公司之附屬公司款項	2,315	—
貿易結餘總額	<u>2,315</u>	—
應付關聯方款項	<u>645,231</u>	<u>572,872</u>

## 9 應用目標集團一之會計政策之主要會計判斷

(a) 發展中待售物業撥備

如附註2(e)所述，目標集團一之發展中待售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。目標集團一根據最新市場資料，按現行市況估計土地市價。

倘落成成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致須為發展中待售物業作出撥備。有關撥備須作出判斷及估計。當預期與原有估計不同時，該等估計變動期間的發展中待售物業賬面值及撥備將作相應調整。

此外，鑒於中國物業市場波動及個別物業的獨特性質，成本及收益的實際結果可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將影響未來年度的損益。

## (b) 所得稅開支

遞延稅項資產約人民幣610,000元(2019年：人民幣545,000元)主要與於2020年12月31日已確認稅務虧損有關。遞延稅項資產的變現能力主要取決於是否有足夠未來溢利或未來應課稅暫時差額。目標公司一的董事根據已頒布或大致上已頒布的稅率及目標集團一未來年度的利潤預測的最佳知識確定遞延稅項資產，並預期將使用遞延稅項資產。目標公司一的董事已於報告期末審閱於有關假設和利潤預測。倘未來產生之實際溢利高於或低於預期，則可能會產生額外確認或撥回遞延稅項資產，而該等確認或撥回將於確認或撥回期間於廿損益中確認。

## 10 公司層面的財務狀況表

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
投資於附屬公司	50,000	50,000
	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
<b>流動資產</b>		
其他應收款	31,000	—
銀行結餘	44	—
	<u>31,044</u>	<u>—</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款	31,051	—
	<u>31,051</u>	<u>—</u>
<b>流動負債淨額</b>	(7)	—
<b>總資產減流動負債</b>	<u>49,993</u>	<u>50,000</u>
<b>股本及儲備</b>		
實繳股本	50,000	50,000
累計虧損	(7)	—
<b>權益總額</b>	<u>49,993</u>	<u>50,000</u>

## 11 直接及最終控股公司

於2019年12月31日，董事認為目標集團一之直接控股公司為康佳集團股份有限公司，而目標公司一之最終控股公司為華僑城集團有限公司。該等實體均於中國成立。康佳集團股份有限公司於深圳證券交易所主板上市，其財務報表可供公眾人士取閱。

於2020年12月31日，董事認為目標集團一之直接控股公司為當代綠色置業(西安)有限公司，該公司在中國成立，其並無編製可供公眾人士取閱的財務報表，而其最終控股公司為 貴公司，為一間香港聯合交易所有限公司主板上市公司，其財務報表可供公眾人士取閱。

## 12 已頒佈但於截至2020年12月31日止會計期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂及一項準則國際財務報告準則第17號保險合約，有關修訂及新準則於截至2020年12月31日止年度尚未生效，且並無於該等財務報表採納。有關發展包括下列各項，可能與集團有關。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)，對概念框架之引述	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，虧損合約—履約成本	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期年度改進	2022年1月1日

目標集團一正在評估該等發展預期對首次應用期間的影響。截至目前為止，其結論為應用有關發展不大可能對歷史財務資料構成重大影響。

## 報告期間後財務報表

目標公司一及其附屬公司並無就2020年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

以下為目標公司二之申報會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所發出載於第35至50頁之報告全文，以供載入本通函。



**致當代置業(中國)有限公司董事  
重慶程達置業有限公司歷史財務資料之會計師報告**

**緒言**

我們就第37至50頁所載重慶程達置業有限公司(「目標公司二」)及其附屬公司(「目標集團二」)之歷史財務資料發表報告，該等資料包括目標集團二於2020年12月31日之綜合財務狀況報表、於2020年9月14日(成立日)至2020年12月31日止期間(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。載於第37至50頁之歷史財務資料為本報告的組成部分，該等資料已予編製以供載入當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)日期為2021年3月31日有關貴公司收購目標公司二49%股權(「收購事項」)之通函(「通函」)內。

**董事就歷史財務資料須承擔之責任**

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而公平之歷史財務資料。

目標集團二之相關財務報表(定義見第37頁)(作為歷史財務資料的基準)乃由目標公司二董事編製。目標公司二董事負責根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之國際財務報告準則編製真實而公平之相關財務報表，並對其認為為使相關財務報表之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

**申報會計師之責任我們的責任**

為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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」執行工作。該準則規定我們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存在重大錯誤陳述作出合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇之程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註1所載編製及呈列基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關內部監控，以設計適當程序，但目的並非對實體內部控制是否有效發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及作出會計估計是否合理，以及評價歷史財務資料之整體列報方式。

我們相信，我們所取得的憑證可充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 意見

我們認為，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一所載編製基準及呈列方式真實公平反映目標集團二於2020年12月31日的財務狀況以及目標集團二於有關期間的財務表現及現金流量。

## 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第37頁所界定之相關財務報表作出調整。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

2021年3月29日

## 歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部份。

目標集團二於有關期間的綜合財務報表(作為歷史財務資料的基準)(「**相關財務報表**」)乃由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)根據香港會計師公會所頒佈的香港審計準則進行審核。

**綜合損益及其他全面收益報表**  
(以人民幣列示)

		於 <b>2020</b> 年 <b>9月14</b> 日 (成立日)至 <b>2020</b> 年 <b>12月31</b> 日 止期間
	附註	人民幣千元
收益		—
銷售成本		—
毛利		—
其他收入、盈利及虧損		10
融資成本	3	—
稅前虧損		10
所得稅		—
期內溢利及全面收益總額		10

綜合財務狀況報表  
(以人民幣列示)

		於2020年 12月31日 附註 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
發展中待售物業	4	1,076,643
銀行結餘		<u>138</u>
		1,076,781
		-----
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款	5	<u>1,026,771</u>
		1,026,771
		-----
<b>流動資產淨值</b>		<u>50,010</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>50,010</u>
		=====
<b>股本及儲備</b>	6	
實繳股本		50,000
累計虧損		<u>10</u>
<b>權益總額</b>		<u>50,010</u>
		=====



## 綜合權益變動表

(以人民幣列示)

	繳足股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年9月14日(成立日)之結餘	—	—	—
股本注資	50,000	—	50,000
期內溢利及全面收益總額	—	10	10
於2020年12月31日之結餘	<u>50,000</u>	<u>10</u>	<u>50,010</u>

## 綜合現金流量報表

(以人民幣列示)

		於2020年 9月14日 (成立日)至 2020年 12月31日 止期間
	附註	人民幣千元
經營活動		
稅前虧損		10
營運資金變動：		
發展中待售物業增加	4	(1,076,643)
貿易應付款增加		<u>523,161</u>
經營活動所用現金淨額		<u>(553,472)</u>
投資活動：		
投資活動所得現金淨額		—
融資活動：		
來自股東墊款		259,009
所籌得其他借款		244,601
注資		<u>50,000</u>
融資活動所得現金淨額		<u>553,610</u>
現金增加淨額		138
期初之現金		<u>—</u>
期末之現金		<u><u>138</u></u>

## 歷史財務資料附註

(以人民幣列示)

### 1 歷史財務資料的編製基準及呈列方式

重慶程達置業有限公司(「目標公司二」)於2020年9月14日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國重慶成立為有限公司。

目標公司二及其附屬公司(統稱「目標集團二」)主要從事物業發展業務。

歷史財務資料已根據所有適用國際財務報告準則(「國際財務報告準則」,即包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋的統稱)編製。有關所採納重大會計政策的進一步詳情載於附註2。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本歷史財務資料而言,目標集團二已對有關期間採納所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則,惟於截至2020年12月31日止會計期間尚未生效的任何新準則及詮釋則除外。已頒佈但於截至2020年12月31日止會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註12。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載會計政策已貫徹應用至歷史財務資料中呈列的所有期間。

於本報告日期,目標公司二於下列附屬公司(均為私人公司)中有直接或間接權益:

公司名稱	成立地點及日期	繳足資本詳情	所有權權益比例		主要業務
			目標公司二所持	附屬公司所持	
重慶春福置業有限公司(附註)	中國2020年9月21日	註冊及繳足: 人民幣50,000,000元	100%	不適用	投資控股
重慶朗恒置業有限公司(附註)	中國2020年9月23日	註冊及繳足: 人民幣50,000,000元	不適用	100%	物業發展

附註: 並無編製經審核法定財務報表。

目標集團二旗下所有公司已採納12月31日為其財政年度結算日。

## 2 重大會計政策

### (a) 持續經營

於2020年12月31日，目標集團二並無產生收益，並依賴財務支援以持續經營業務。誠如附註13所披露，於2021年1月後，目標公司二已成為貴公司之非全資附屬公司。歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因為貴公司已承諾向目標集團二提供必要的財務支援。因此，目標集團二於可見將來將可履行其財務責任。

### (b) 計量基準

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，湊整至最接近千位。編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準。

### (c) 使用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務報表需要管理層作出影響政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，有關結果為判斷不能輕易明確自其他來源取得的資產及負債賬面值提供基礎。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設按持續經營基準審閱。對會計估計的修訂於修訂估計的期間(如修訂僅影響該期間)或於修訂期間及未來期間(如修訂影響目前及未來期間)確認。

管理層在應用國際財務報告準則時作出的對綜合財務報表有重大影響的判斷及估計不確定性的主要來源在附註9討論。

### (d) 綜合基準

綜合財務報表包括目標公司二及其附屬公司的財務報表。倘目標公司二符合以下情況，即取得控制權：

- 有權控制被投資方；
- 因其參與被投資方業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力以其權利影響其回報。

倘有事實及情況顯示上列三項控制權條件的其中一項或多項有變，目標集團二會重新評估其是否控制被投資方。

倘目標集團二持有的被投資方投票權不足以構成多數投票權，其僅在投票權足以讓其單方面實際掌控該被投資方的相關活動時擁有該被投資方的控制權。目標集團二在評估其持有的被投資方投票權是否足以讓其擁有控制權時考慮一切相關事實及情況，包括：

- 目標集團二所持投票權的比例與其他投票權持有人的投票權比例及分散程度；
- 目標集團二、其他投票權持有人或其他人士持有的潛在投票權；

- 其他合約安排產生的權利；及
- 足以反映目標集團二於作出決策時能否掌控相關活動的任何其他事實及情況，包括過往股東大會的投票意向。

當目標集團二取得附屬公司的控制權，便將該附屬公司綜合入賬；當目標公司二失去附屬公司的控制權，便停止將該附屬公司綜合入賬。具體而言，年內收購或出售的附屬公司的收入及支出會於目標集團二取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益報表，直至目標集團二對該附屬公司的控制權終止當日為止。

如有需要，會對附屬公司的財務報表作出調整，致令其會計政策與目標集團二的會計政策一致。

目標集團二成員公司間交易有關之所有集團內公司間資產及負債、股權、收入、開支及現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

#### (e) 發展中待售物業

發展中待售物業如擬於發展落成後在日常業務過程中出售，則分類為流動資產，並按成本與可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括相關土地成本、已產生之發展開支及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業將產生的成本。

發展中待售物業於落成後轉至持作出售物業。

#### (f) 銀行結餘

銀行結餘指於銀行的現金。

#### (g) 貿易及其他應付款

其他應付款初步按公允價值確認。初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，除非折現影響並不重大，於該情況下，則按成本列賬。

#### (h) 借貸成本

收購、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方能用作擬定用途或出售之資產)直接應佔的借貸成本將加至該等資產的成本，直至該等資產差不多已準備就緒以供擬定用途或銷售為止。若未用作合資格資產開支之特定借貸暫時用於投資，所賺取之投資收入自合資格可撥充資本之借貸成本扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

#### (i) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動於損益中確認，惟與於其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項指採用報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率就年內應課稅收入預期應付稅項，以及就過往年度應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別來自可扣減及應課稅暫時差異，即就財務報告目的而言資產及負債賬面值與其稅基之間的差異。遞延稅項資產亦來自未動用的稅項虧損及未動用的稅項抵免。除於初步確認資產及負債時產生之差異外，只要可能有未來應課稅溢利可用作抵銷資產，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均予以確認。

已確認之遞延稅項金額乃根據資產及負債賬面值之預期變現或結算方式，採用於報告期末已頒佈或實質頒佈之稅率計量。遞延稅項資產及負債不作折現。

#### (j) 撥備及或然負債

當目標集團二因過往事件須負上法定或推定責任，並須作出經濟利益流出以履行責任及流出額予可靠估計時，會確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，撥備將按履行責任的預計開支的現值列賬。

倘毋須作出經濟利益流出或該數額未能可靠估計，則該責任將披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。僅以發生或無發生一件或多件日後事件確定是否存在的可能責任，亦會披露為或然負債，除非作出經濟利益流出的機會極微。

#### (k) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該人士或該人士之近親與目標集團二有關聯：

- (i) 擁有目標集團二的控制權或共同控制權；
- (ii) 對目標集團二有重大影響；或
- (iii) 為目標集團二或目標集團二母公司的關鍵管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則一實體與目標集團二有關連：

- (i) 該實體與目標集團二屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一實體為集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業而另一實體為集團成員公司)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是為目標集團二或為與目標集團二有關連的實體的僱員而設的退休福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)關鍵管理人員。

(viii) 該實體或任何集團成員公司向目標集團二或目標集團二母公司提供關鍵管理人員服務。

該人士的家庭近親成員是指在與實體往來的過程中，預期可影響該人士或受其影響的家庭成員。

### 3 融資成本

	於2020年 9月14日 (成立日)至 2020年 12月31日 止期間 人民幣千元
應付股東款項及應付賬款之利息	(11,266)
減：發展中待售物業之資本化金額	11,266
	<u>—</u>

借貸成本已按年利率8%撥充資本。

### 4 發展中待售物業

	於2020年 12月31日 人民幣千元
於期初	—
添置	1,076,643
於期末	<u>1,076,643</u>

發展中待售物業中包括的土地使用權位於中國，年期為50年。

於2020年12月31日，發展中待售物業之全部結餘預期於報告期末起計十二個月後收回。

誠如附註5(a)所披露，於2020年12月31日，目標集團二尚未結清收購土地使用權之總代價，而土地使用權證將於結清總代價後取得。

## 5 貿易及其他應付款

	附註	於2020年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款	(a)	523,161
其他應付款	(b)	244,601
應付股東款項	(c)	259,009
		<u>1,026,771</u>

附註：

- (a) 根據日期為2020年11月6日的土地收購合約，收購土地使用權的總代價為人民幣1,040,000,000元，其中人民幣520,000,000元已由目標集團二於2020年結清，而餘額人民幣520,000,000元於2021年11月6日到期並按年利率4.35%計息。
- (b) 於2020年12月31日，其他應付款結餘指 貴公司按相關股權轉讓協議條款就收購目標公司二股權之按金，以結清應付目標公司二股東款項。
- (c) 於2020年12月31日，應付股東款項為無抵押、按年利率8%計息並於2021年10月9日到期。

## 6 資本

## (a) 權益部分之變動

目標集團二之綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動報表。有關目標公司二於有關期間期初至期末之個別權益部分之變動詳情載列如下：

	實繳股本 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年9月14日(成立日)之結餘	—	—	—
注資	50,000	—	50,000
於2020年12月31日之結餘	<u>50,000</u>	<u>10</u>	<u>50,010</u>

## (b) 實繳資本

於2020年12月31日，目標公司二的註冊資本及實繳資本為人民幣50,000,000元。

## (c) 資本管理

目標集團二股東積極及定期檢討及管理其資本回報及安全。作為檢討一部分，目標集團二股東考慮目標集團二是否有能力於其債務到期時償還債務，並於有需要時向目標集團二提供財務支援。



## 7 金融風險管理及公允價值

所承擔流動資金風險主要於應付款到期時產生。目標集團二並無承擔重大利率風險及貨幣風險，原因為其將進行物業發展活動過程中之所有借貸成本撥充資本，且並無以外幣計值的交易及結餘。目標集團二所承擔流動資金風險以及目標集團二為管理有關風險採用的金融風險管理政策及常規說明如下。

### (a) 流動資金風險

目標集團二負責本身的現金管理，包括向關聯方籌措貸款以應付預期現金需求。

目標集團二政策為定期監察其流動資金需求，以確保其維持足夠現金儲備應付其短期流動資金需求。

下表列示目標集團二金融負債於報告期末的餘下合約到期情況，乃基於合約未折現現金流量(包括使用合約利率計算的利息付款)及目標集團二可被要求付款的最早日期：

	固定利率	合約未折現現金流出			於2020年 12月31日 的賬面值 人民幣千元
		一年內或 按要 求 人民幣千元	超過一年 但少於兩年 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款	4.35%	542,639	—	542,639	523,161
應付股東款項	8%	275,373	—	275,373	259,009
其他應付款	—	244,601	—	244,601	244,601
總計		<u>1,062,613</u>	<u>—</u>	<u>1,062,613</u>	<u>1,026,771</u>

### (b) 公允價值

目標集團二董事認為，於綜合入財務狀況表按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債賬面值與各報告期末其各自的公允價值相若。

**8 重大關聯方交易**

(a) 於有關期間進行的重大關聯方交易如下：

	於2020年 9月14日 (成立日)至 2020年 12月31日 止期間 人民幣千元
來自股東的墊款	<u>259,009</u>

(b) 於各報告期末與關聯方的結餘如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元
應付股東款項	<u>259,009</u>

**9 應用目標集團二之會計政策之主要會計判斷****發展中待售物業撥備**

如附註2(e)所述，目標集團二之發展中待售物業乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。目標集團二根據最新市場資料，按現行市況估計土地市價。

倘落成成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致須為發展中待售物業作出撥備。有關撥備須作出判斷及估計。當預期與原有估計不同時，該等估計變動期間的發展中待售物業賬面值及撥備將作相應調整。

此外，鑒於中國物業市場波動及個別物業的獨特性質，成本及收益的實際結果可能高於或低於報告期末的估計。撥備的任何增加或減少將影響未來年度的損益。

## 10 公司層面的財務狀況表

	2020年 人民幣千元
非流動資產	
投資於附屬公司	50,000
非流動資產總值	50,000
流動資產淨值	—
總資產減流動負債	50,000
股本及儲備	
實繳股本	50,000
權益總額	50,000

## 11 直接及最終控股公司

於2020年12月31日，董事認為目標公司二之直接控股公司為康佳集團股份有限公司，而目標公司二之最終控股公司為華僑城集團有限公司。該等實體均於中國成立。康佳集團股份有限公司於深圳證券交易所主板上市，其財務報表可供公眾人士取閱。

## 12 已頒佈但於截至2020年12月31日止會計期間尚未生效的修訂、新準則及詮釋的可能影響

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項修訂及一項準則國際財務報告準則第17號保險合約，有關修訂及新準則於截至2020年12月31日止會計期間尚未生效，且並無於該等財務報表採納。有關發展包括下列各項，可能與集團有關。

	於以下日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第3號(修訂本)，對概念框架之引述	2022年1月1日
國際會計準則第16號(修訂本)，物業、廠房及設備： 作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號(修訂本)，虧損合約—履約成本	2022年1月1日
國際財務報告準則2018年至2020年週期年度改進	2022年1月1日

目標集團二正在評估該等發展預期對首次應用期間的影響。截至目前為止，其結論為應用有關發展不大可能對歷史財務資料構成重大影響。

## 13 報告期間後事項

於2021年1月，收購事項已完成，此後目標集團二成為 貴公司之非全資附屬公司。

報告期間後財務報表

目標公司二及其附屬公司並無就2020年12月31日後任何期間編製經審核財務報表。

**(A) 申報會計師之報告**

以下為香港執業會計師畢馬威會計師事務所就本集團備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師關於編製備考財務資料之核證報告****致當代置業(中國)有限公司董事**

吾等已完成核證工作，以就當代置業(中國)有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)之備考財務資料作出報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於2020年12月31日之未經審核備考綜合資產及負債表及 貴公司於2021年3月31日所刊發通函(「**通函**」)附錄三B部所載相關附註。董事編製備考財務資料所依據適用準則於通函附錄三B部載述。

備考財務資料由董事編製，以說明收購重慶程達置業有限公司(「**目標公司二**」)49%股權(「**收購事項**」)及收購目標公司二之18%股權(「**進一步收購事項**」)對 貴集團於2020年12月31日之財務狀況之影響，猶如收購事項及進一步收購事項已於2020年12月31日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團於2020年12月31日財務狀況之資料已由董事摘錄自 貴集團截至2020年12月31日止年度之已刊發全年業務公告。

**董事對備考財務資料之責任**

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段並參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈之會計指引第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**」)編製備考財務資料。

### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會發佈之「專業會計師道德守則」所規定獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務之公司之質量控制」，並相應設有一套全面之質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律法規之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等過往就編製備考財務資料所採用任何財務資料而發出之任何報告，除於該等報告刊發當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此項準則要求申報會計師計劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料所用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦並無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於就說明而選定之較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該等事件或交易於2020年12月31日之實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而作出報告之合理核證委聘涉及進行若干程序，以評估董事於編製備考財務資料所用之適用準則有否為呈

列該事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充分恰當憑據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 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。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信吾等所取得之憑據屬充分恰當，可為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已妥為按所述基準編製；
- (b) 有關基準與貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露之備考財務資料而言，有關調整屬適當。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2021年3月29日

**(B) 未經審核備考財務資料****(1) 未經審核備考財務資料之緒言**

以下為經擴大集團(即本集團連同目標公司二)之未經審核備考財務資料，就未經審核備考綜合資產及負債表而言乃假設收購事項及進一步收購事項已於2020年12月31日完成。收購事項及進一步收購事項之詳情載於本通函「董事會函件」一節。

於2020年12月31日，本公司已預付與進一步收購事項有關之代價。經擴大集團之未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據上市規則第4.29段編製，旨在說明根據本公司之間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司就收購目標公司二之49%股權所簽署股權轉讓協議(「**股權轉讓協議**」)之條款進行收購事項連同完成進一步收購事項之影響，其後目標公司二成為本公司之非全資附屬公司。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收購事項於特定日期或任何未來日期完成時經擴大集團之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據本集團於2020年12月31日之綜合財務狀況報表而編製，乃摘錄自本集團截至2020年12月31日止年度之已刊發全年業務公告，並按備考基準作出調整以反映建議收購事項及進一步收購事項之影響。該等備考調整(i)與收購事項及進一步收購事項直接相關，而與其他未來事件及決定無關；及(ii)根據該等股權轉讓協議條款有事實支持。

經擴大集團之未經審核備考財務資料應與本集團截至2020年12月31日止年度之已刊發全年業務公告所載本集團之過往財務資料及本通函其他部分所載其他財務資料一併閱讀。



## (2) 未經審核備考綜合資產及負債表

	於2020年 12月31日之 本集團 人民幣千元 (附註3a)	備考調整			經擴大集團 人民幣千元
		於2020年 12月31日之 目標公司二 人民幣千元 (附註3b)	公允價值 調整 人民幣千元 (附註3c(i))	對銷 人民幣千元 (附註3c(ii))	
<b>非流動資產</b>					
投資物業	3,072,670	—	—	—	3,072,670
物業、廠房及設備	437,928	—	—	—	437,928
無形資產	16,967	—	—	—	16,967
持作日後發展之永久業權土地	29,689	—	—	—	29,689
於聯營公司之權益	837,760	—	—	—	837,760
於合營企業之權益	2,390,610	—	—	—	2,390,610
向合營企業作出貸款	5,768,264	—	—	—	5,768,264
按公允價值計入其他全面收益 之股本投資	45,740	—	—	—	45,740
遞延稅項資產	1,166,406	—	—	—	1,166,406
<b>非流動資產總值</b>	<b>13,766,034</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>13,766,034</b>
<b>流動資產</b>					
發展中待售物業	38,111,796	1,076,643	38,490	—	39,226,929
持作銷售竣工物業	4,683,754	—	—	—	4,683,754
其他存貨及合約成本	514,861	—	—	—	514,861
貿易及其他應收款、押金及 預付款	10,163,680	—	(55,930)	(244,601)	9,863,149
應收關聯方款項	579,017	—	—	—	579,017
受限制現金	3,270,356	—	—	—	3,270,356
銀行結餘及現金	10,822,373	138	—	—	10,563,502
<b>流動資產總值</b>	<b>68,145,837</b>	<b>1,076,781</b>	<b>(17,440)</b>	<b>(244,601)</b>	<b>68,701,568</b>
<b>流動負債</b>					
貿易及其他應付款、 已收押金及應計費用	16,443,583	1,026,771	3,365	(244,601)	16,970,109
合約負債	20,934,767	—	—	—	20,934,767
應付關聯方款項	4,374,384	—	—	—	4,374,384
應付稅項	3,824,512	—	—	—	3,824,512
銀行及其他借貸— 於一年內到期	6,285,741	—	—	—	6,285,741
公司債券—於一年內到期	128,016	—	—	—	128,016
優先票據—於一年內到期	3,395,691	—	—	—	3,395,691
<b>流動負債總額</b>	<b>55,386,694</b>	<b>1,026,771</b>	<b>3,365</b>	<b>(244,601)</b>	<b>55,913,220</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>12,759,143</b>	<b>50,010</b>	<b>(20,805)</b>	<b>—</b>	<b>12,788,348</b>
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>26,525,177</b>	<b>50,010</b>	<b>(20,805)</b>	<b>—</b>	<b>26,554,382</b>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借貸— 於一年後到期	9,424,908	—	—	—	9,424,908
優先票據—於一年後到期	4,456,189	—	—	—	4,456,189
公司債券—於一年後到期	902,468	—	—	—	902,468
遞延稅項負債	763,945	—	—	—	763,945
<b>非流動負債總額</b>	<b>15,547,510</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>15,547,510</b>
<b>資產淨值</b>	<b>10,977,667</b>	<b>50,010</b>	<b>(20,805)</b>	<b>—</b>	<b>11,006,872</b>

**(3) 經擴大集團未經審核備考財務資料附註**

- a. 結餘摘錄自截至2020年12月31日止年度之已刊發全年業務公告所載本集團截至2020年12月31日止年度之綜合財務報表。
- b. 該調整指目標公司二之資產及負債金額，就未經審核備考綜合資產及負債表而言乃假設收購事項及進一步收購事項已於2020年12月31日完成。結餘摘錄自通函附錄二B所載目標公司二之綜合財務狀況表。

於2020年12月31日，目標公司一成為本公司之非全資附屬公司，並由本公司綜合入賬。

- c. 收購目標公司二之49%股權之總代價為人民幣274,647,000元，包括股本代價人民幣43,365,000元及股東貸款人民幣231,282,000元。

與此同時，於2020年12月31日，本集團早已競買目標公司二之18%股權，總代價為人民幣256,653,000元，包括股本代價人民幣15,930,000元及股東貸款人民幣240,723,000元。

- (i) 於2020年12月31日，本集團向當時現有股東預付上述股本代價當中人民幣55,930,000元，剩餘人民幣3,365,000元尚未支付。

目標公司二間接持有項目公司二全部股權，而項目公司二持有地塊二。由於收購地塊二之尚未支付餘下代價於2021年11月6日應付，而目標公司二於股權轉讓協議日期尚未取得地塊二之土地使用權證，預期目標公司二於收購事項完成前無法進行經營及管理以透過股息、較低成本或其他經濟利益等方式為其股東帶來回報。因此，所收購及承擔之目標公司資產及負債並不構成國際財務報告準則第3號業務合併所界定之業務，故收購事項已作為資產收購入賬。就未經審核備考財務資料而言，收購成本按於收購日期之相關公允價值分配至目標公司二之個別可識別資產及負債。目標公司二之可識別資產及負債之公允價值可能因在收購事項及進一步收購事項完成日期目標公司二之

可識別資產及負債之公允價值估值完成有所變動。因此，於完成日期，收購成本之實際分配將可能導致有關金額與本備考財務資料所載者不同。

- (ii) 於2020年12月31日，本集團已償付上述股東貸款人民幣240,723,000元連同利息人民幣3,878,000元。本集團與目標公司二於2020年12月31日之總額人民幣244,601,000元將於經擴大集團之綜合財務狀況表內抵銷。
- (iii) 於2020年12月31日，為結清目標公司二向當時股東之借款以完成收購上述目標公司二之67%股權之尚未支付總代價為人民幣259,009,000元，包括股東貸款尚未償還本金額人民幣231,282,000元及相關利息人民幣27,727,000元。調整指有關應付尚未支付代價。
- d. 未經審核備考財務資料並無就收購相關成本(包括向法律顧問、申報會計師、印刷商支付的費用、稅項及徵費以及其他開支)作出任何調整，乃因董事認為有關成本並不重大。
- e. 除上述調整外，概無作出任何調整以反映經擴大集團於2020年12月31日後的任何營運業績或訂立的其他交易。

## 目標集團一之管理層討論及分析

本節概述目標集團一於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度之業務及財務業績、財務狀況及其他財務資料。

### 目標集團一之業務及財務業績

目標公司一為於2019年11月7日在中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣50,000,000元(已悉數繳足)。於最後實際可行日期，目標公司一分別由康佳及本集團持有33%及67%股權，主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。

目標公司一持有重慶康佳興毅置業有限公司(一家於中國成立之公司)100%股權，而該公司則持有項目公司一100%股權。項目公司一於2019年11月成立，為地塊一之註冊及實益擁有人，主要從事地塊一之物業發展。

### 收入及虧損

目標集團一於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度之若干綜合財務資料如下：

	截至 2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	—	—
毛利	—	—
除稅前虧損	(2,180)	(262)
年內虧損	<u>(1,635)</u>	<u>(197)</u>

由於地塊一處於開發初期，於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年，目標集團一並無物業銷售收入。

截至2019年12月31日止年度，目標集團一錄得除稅前虧損淨額約人民幣2,180,000元，主要由於(i)融資成本約人民幣1,871,000元，即融資利息開支；及(ii)行政開支約人民幣314,000元，及部分被其他收入約人民幣5,000元所抵銷。截至2020年12月31日止年度，目標集團一錄得除稅前虧損淨額約人民幣262,000元，

主要由於(i)銷售及分銷開支約人民幣255,000元；及(ii)行政開支約人民幣17,000元，部分被其他收入約人民幣10,000元所抵銷。

#### 目標集團一之財務狀況及其他財務資料

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	545	610
流動資產	620,692	722,893
資產總值	<u>621,237</u>	<u>723,503</u>
非流動負債	—	—
流動負債	572,872	675,335
負債總額	<u>572,872</u>	<u>675,335</u>
流動資產淨值	47,820	47,558
資產總值減流動負債	<u>48,365</u>	<u>48,168</u>

於2020年12月31日，目標集團一之資產總值約人民幣723,503,000元，主要包括待售開發中物業約人民幣717,104,000元。目標集團一於2020年12月31日之流動負債約為人民幣675,335,000元，包括貿易應付款約人民幣30,104,000元及應付關聯方款項約人民幣645,231,000元。

目標集團一一般以其股本持有人所提供財務支援為其業務提供資金。

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，目標集團一並無任何來自第三方之借貸。截至2019年及2020年12月31日止兩個年度各年應付關聯方款項之明細載於本通函附錄二A目標集團一之財務報表附註5(a)。

#### 或然負債

於2020年12月31日，目標集團一並無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於2020年12月31日，目標集團一並無任何資產抵押。

## 外幣

目標集團一目前並無採用外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 僱員薪酬及政策

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，並無向目標集團一僱員支付任何薪酬。

## 所持重大投資

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，除於地塊一之權益外，目標集團一並無持有任何重大投資。

## 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2019年及2020年12月31日止兩個年度，目標集團一並無任何重大收購或出售。

## 目標集團一之前景

目標集團一主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。除開發及建設位於地塊一之物業外，目標集團一並無其他重大投資或資本資產計劃。

## 目標集團二之管理層討論及分析

本節概述目標集團二於截至2020年12月31日止年度之業務及財務業績、財務狀況及其他財務資料。

## 目標集團二之業務及財務業績

目標公司二為於2020年9月14日在中國成立之有限責任公司。於最後實際可行日期，其註冊資本為人民幣50,000,000元(已悉數繳足)。於最後實際可行日期，目標公司二分別由康佳及本集團持有33%及67%股權，主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。

目標公司二持有重慶春福置業有限公司(一家於中國成立之公司)100%股權，而該公司則持有項目公司二100%股權。項目公司二於2020年9月成立，為地塊二之註冊及實益擁有人，主要從事地塊二之物業發展。

## 收入及虧損

目標集團二於截至2020年12月31日止年度之若干綜合財務資料如下：

	截至 2020年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	—
毛利	—
除稅前虧損	8,096
年內虧損	<u>5,963</u>

由於地塊二處於開發初期，截至2020年12月31日止年度，目標集團二並無物業銷售收入。

截至2020年12月31日止年度，目標集團二錄得除稅前虧損淨額約人民幣8,096,000元，主要由於(i)融資成本約人民幣8,105,000元，即融資利息開支；及(ii)行政開支約人民幣1,000元，部分被其他收入約人民幣10,000元所抵銷。

## 目標集團二之財務狀況及其他財務資料

	於2020年 12月31日 人民幣千元
非流動資產	2,133
流動資產	545,514
資產總值	547,647
非流動負債	—
流動負債	<u>503,610</u>
負債總額	<u>503,610</u>
流動資產淨值	41,904
資產總值減流動負債	<u>44,037</u>

於2020年12月31日，目標集團二錄得資產總值約人民幣547,647,000元，主要包括已付地塊二之土地使用權預付款約人民幣545,376,000元。目標集團二於

2020年12月31日之流動負債約為人民幣503,610,000元，包括應付目標集團二之一名少數權益股東及旗下一間附屬公司之款項分別約人民幣259,009,000元及人民幣244,601,000元。

目標集團二一般以其股本持有人所提供財務支援為其業務提供資金。

截至2020年12月31日止年度，目標集團二並無任何來自第三方之借貸。

#### 或然負債

於2020年12月31日，目標集團二並無任何重大或然負債。

#### 資產抵押

於2020年12月31日，目標集團二並無任何資產抵押。

#### 外幣

目標集團二目前並無採用外幣對沖政策，惟管理層會監察外匯風險，並將於需要時考慮對沖重大外幣風險。

#### 僱員薪酬及政策

截至2020年12月31日止年度，並無向目標集團二僱員支付任何薪酬。

#### 所持重大投資

截至2020年12月31日止年度，除於地塊二之權益外，目標集團二並無持有任何重大投資。

#### 重大收購及出售附屬公司及聯營公司

截至2020年12月31日止年度，目標集團二並無任何重大收購或出售。

#### 目標集團二之前景

目標集團二主要於中國從事房地產開發及營運以及房地產租賃業務。除開發及建設位於地塊二之物業外，目標集團二並無其他重大投資或資本資產計劃。



以下為仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就分別由項目公司一及項目公司二持有之兩項物業於2020年12月31日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港英皇道979號太古廣場一期7樓  
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001  
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

於2020年11月24日，當代置業(中國)有限公司(「貴公司」)之間接全資附屬公司當代節能置業股份有限公司(「當代節能」，作為買方)與江西君健實業有限公司(「賣方二」，於中國成立之有限公司)訂立股權轉讓協議，據此，當代節能同意向賣方二收購重慶程達置業有限公司(「目標公司二」，於中國成立之有限公司)之49%股權，代價為人民幣274,647,450元。目標公司二間接持有重慶朗恒置業有限公司(「項目公司二」，於中國成立之有限公司)全部股權，而項目公司二目前持有第二項物業之土地使用權。

茲提述本公司日期為2020年9月15日、2020年9月30日及2020年11月24日之公告，內容有關重慶康佳置業發展有限公司(「目標公司一」，於中國成立之有限公司)收購事項。深圳市人間花海生態科技旅遊開發有限公司(「賣方一」，於中國成立之有限公司)及賣方二由同一最終實益擁有人持有。由於股權轉讓協議項下擬進行交易及目標公司一收購事項於12個月期間內進行，有關交易將根據上市規則第14章合併計算。

吾等遵照閣下指示，對重慶康佳福澤置業有限公司(「項目公司一」，於中國成立之有限公司，並為目標公司一之全資附屬公司)及項目公司二於中華人民共和國(「中國」)所持兩項物業權益進行估值以供披露，吾等確認，吾等曾進

行實地視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為屬必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該等物業權益於2020年12月31日（「估值日期」）之市值之意見。

吾等之估值根據市值基準進行。市值之定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受協迫之情況下於估值日期按公平原則進行交易之估計金額」。

對第一組物業權益（於估值日期處於發展中）進行估值時，吾等已假設其將根據目標公司一及其附屬公司（「目標集團一」）以及貴公司向吾等提供之最新發展提案發展及完工。吾等亦已考慮於估值日期之應計建造成本與建造階段有關之專業費用以及完成發展預期所產生餘下成本及費用。吾等依賴目標集團一以及貴公司於估值日期根據物業建築之不同階段提供之應計建造成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目之資料存在任何重大差異。

就第二組物業權益（擬由目標公司二及其附屬公司（「目標集團二」）訂約收購）而言，目標集團二已與相關政策機關訂立協議。由於目標集團二於估值日期尚未取得國有土地使用權證／房地產權證（土地）及／或尚未悉數償付地價付款，吾等並無就物業權益賦以商業價值，惟基於若干假設，吾等評估其市值，僅供參考。

吾等之估值乃假設賣方在市場上出售物業權益，並無涉及任何可影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排之利益。

吾等之報告並無考慮估物業權益之任何質押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設有關於物業概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

在進行物業權益估值時，吾等遵照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、皇家特許測量師學會出版的《皇家特許測量師學會估值—專業準則》、香港測量師學會出版的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》之全部規定。

吾等在頗大程度上倚賴目標集團一及目標集團二(下文統稱「目標集團」)以及貴公司提供之資料，並接納吾等所獲有關規劃批文、法定通告以及其他一切有關事項之意見。

吾等已獲提供多份有關物業權益之業權文件，包括兩份國有建設用地使用權出讓合同、不動產權證書(土地)、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益之現有業權及以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司之中國法律顧問—Shandong Kesheng Law Firm就中國物業權益之有效性提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。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。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好，且建設期間不會出現預期以外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

鄔文倩女士於2020年12月14日對物業進行檢查。彼於中國物業估值方面擁有逾3年經驗。

吾等並無理由懷疑目標集團以及 貴公司向吾等所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求目標集團以及 貴公司確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料遭隱瞞。

除另有說明外，本報告所列一切金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

吾等遵照指示僅提供吾等於估值日期之估值意見。吾等之估值意見乃基於估值日期存在之經濟、市場及其他情況以及截至該日吾等可得資料而提供，且吾等並無責任就自該日起期間所發生事件而更新或以其他方式修改該等材料。特別是，自2020年3月11日宣佈新型冠狀病毒疫情爆發(COVID-19)為全球大流行後，已對全球經濟活動造成極大干擾。截至本報告日期，中國經濟正在逐步

復甦，預計對業務活動之干擾將穩步減少。吾等亦注意到，該特定市場領域之市場活動及市場氣氛保持穩定。然而，由於疫情爆發期間全球經濟復甦步伐不明朗，可能會對未來房地產市場造成影響，故吾等仍持審慎態度。因此，吾等建議閣下經常複查該物業之估值。

吾等之估值概述如下，隨附吾等之估值證書。

此 致

香港  
中環花園道3號  
冠君大廈  
805-6室  
當代置業(中國)有限公司  
董事會 台照

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
高級董事  
姚贈榮  
*MRICS MHKIS RPS (GP)*  
謹啟

2021年3月31日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

## 估值概要

## 縮寫：

第一組：項目公司一於中國之發展中物業

第二組：項目公司二擬於中國訂約收購之物業

「-」或N/A：不適用或無資料

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期
		按現狀的市值 人民幣	按現狀的市值 人民幣	按現狀的 總市值 人民幣
		第一組：	第二組：	
1.	位於 中華人民共和國 重慶市 璧山區 大興鎮 新勝村及符家村 黛山大道與聚金大道 交叉口東南側的 當代城 (地塊編號BS19-1J-341)	822,000,000	—	822,000,000
2.	位於 中華人民共和國 重慶市 璧山區 大興鎮 符家村 黛山大道與聚金大道 交叉口東南側的 一幅地塊 (地塊編號BS20-1J-352)	—	無商業價值 (見附註)	無商業價值 (見附註)
	<b>總計：</b>	<u>822,000,000</u>	<u>—</u>	<u>822,000,000</u>

附註：於第二組地盤面積約為198,120.78平方米的2號物業的估值中，該物業未獲分配至項目公司二，因此，該2號物業的業權並無歸屬於項目公司二。因此，吾等認為二號物業並無商業價值。然而，僅供參考用途，假設項目公司二已取得相關業權證，項目公司二有權自由轉讓該物業，且該物業將獲批自估值日期起計50年期限，作住宅用途，吾等認為2號物業於估值日期的市值為人民幣1,122,000,000元。

## 估值證書

## 第一組：項目公司一在中國持有的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
1.	位於 中華人民共和國 重慶市 璧山區 大興鎮 符家村及新勝村 黛山大道與 聚金大道交叉 口東南側的 當代城 (地塊編號 BS19-1J-341)	當代城位於璧山區大興鎮新勝村及符家村黛山大道與聚金大道交叉口東南側。該地塊為新開發區域，市政設施、生活配套等公共設施尚在開發中。  當代城佔用地塊的地盤面積約133,334.80平方米，正開發為住宅項目。於估值日期，該項目仍在建設中，並計劃於2023年10月竣工。誠如項目公司一所示，該項目完成後，規劃總建築面積將約為372,579.84平方米。	於估值日期，該物業為在建中。	822,000,000
		於估值日期，該物業包括整個當代城項目。該物業的分類、用途及總建築面積詳情載於附註5。		
		誠如目標集團一所示，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣2,038,000,000元，其中約人民幣802,000,000元於估值日期已支付。		
		該物業已獲批土地使用權，期限於2070年1月14日屆滿，乃用作住宅用途。		

附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同—渝地[2019](璧山)第59號，已訂約將地盤面積約為133,334.80平方米的該物業的土地使用權授予重慶康佳福澤置業有限公司(「項目公司一」或「康佳福澤」，為目標公司一的全資附屬公司)，年期為50年，乃用作住宅用途。地價總額為人民幣602,000,000元。誠如目標集團一所示，於估值日期，地價已悉數支付。
2. 根據不動產權證書(土地)—渝(2020)璧山區不動產權第001042278號，地盤面積約為133,334.80平方米的一幅地塊的土地使用權已授予康佳福澤，年期至2070年1月14日止，乃用作住宅用途。
3. 根據以當代城康佳福澤為受益人的建設工程規劃許可證—建字第500120202000179號，總建築面積約372,579.84平方米的土地已獲批准建設工程。
4. 根據以康佳福澤為受益人的建設工程施工許可證—500227202012180101，有關地方當局批准當代城的一部分開工建設，總建築面積約為46,039.33平方米。
5. 根據目標集團一及 貴公司所提供資料，該物業的規劃總建築面積如下：

用途	規劃	
	總建築面積 (平方米)	停車位數目
住宅	258,049.55	
商業	2,951.58	
配套	11,412.01	
停車位	90,861.00	3,153
其他	9,305.70	
<b>總計：</b>	<b><u>372,579.84</u></b>	<b><u>3,153</u></b>

6. 根據上述發展計劃，倘物業於估值日期已竣工，則其可於市場上自由轉讓的市值為人民幣2,499,000,000元。
7. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

進行估值時，吾等識別及分析與有關物業特徵相若的多項當地相關銷售憑證。該等可資比較物業的單位價格就住宅單位介乎每平方米人民幣7,500元至人民幣9,000元，就一樓商業單位介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣22,000元以及就泊車位介乎每個人民幣90,000元至人民幣100,000元。已就可資比較物業與有關物業在位置、大小及其他特點方面的差異作合適調整及分析以達致有關物業之假設單位價格。

8. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- a. 國有建設用地使用權出讓合同的內容不違反法律及行政法規的強制性規定，並屬合法有效。訂約各方須嚴格履行合同規定的責任；
  - b. 康佳福澤作為唯一業主，已合法取得不動產權證書(土地)項下的土地使用權，有權合法佔用、使用、轉讓、出租、注資、按揭或以其他方式處置上述土地，且上述土地使用權未發現具有爭議、查封、受約束、拍賣及施加其他強制措施或任何其他產權負擔；
  - c. 康佳福澤已取得該物業的建設工程規劃許可證，並符合國有土地空間規劃及土地用途管制規定；
  - d. 康佳福澤已取得該物業的建築工程施工許可證，並符合動工條件。康佳福澤已取得實際發展進度所需的各項建設工程批文。



## 估值證書

## 第二組：項目公司二在中國已訂約收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣元
2.	位於 中華人民共和國 重慶市 璧山區 大興鎮 符家村黛山大道與 聚金大道交叉 口東南側的 一幅地塊 (地塊編號 BS20-1J-352)	該物業位於璧山區大興鎮符家村黛山大道與聚金大道交叉口東南側。當地為新開發區域，市政設施及生活配套等公共設施仍在開發中。  該物業佔用地盤面積約為198,120.78平方米的一幅地塊，將發展為住宅發展項目。誠如目標集團二所示，該項目落成後，總地積比率應佔總建築面積約為396,241.56平方米，於估值日期，該項目尚未動工。  該物業已獲授土地使用權，年期為50年，乃用作住宅用途。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值 (見附註2)

## 附註：

1. 根據國有建設用地使用權出讓合同—渝地[2020](璧山)第22號，地盤面積約為198,120.78平方米的該物業的土地使用權已訂約授予重慶朗恒置業有限公司(「項目公司二」或「重慶朗恒」，為目標公司二的全資附屬公司)，為期50年，自土地交付日期以來乃用作住宅用途。物業地積比率為2，地價總額為人民幣1,040,000,000元。

2. 於估值日期，該物業尚未指讓予重慶朗恒，故該物業的業權尚未歸屬重慶朗恒，亦未取得相關土地使用權證。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，僅作參考用途，吾等認為，假設重慶朗恒已取得相關業權證，且重慶朗恒有權自由轉讓該物業，且該物業將獲批自估值日期起為期50年的住宅用途，則該物業於估值日期的市值應為人民幣1,122,000,000元。
3. 吾等之估值乃基於下列基準及分析作出：

進行估值時，吾等已參考與有關物業特徵相若的當地土地銷售價格。該等可資比較地盤之樓面價(就住宅用途)介乎每平方米人民幣2,140元至人民幣2,320元。已就可資比較物業與有關物業在地盤面積、規劃、便捷程度及其他特點方面的差異作合適調整及分析以達致吾等之假設樓面價。
4. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供有關該物業權益的法律意見，當中載有(其中包括)以下內容：
  - a. 國有建設用地使用權出讓合同的內容無違反法律及行政法規的強制性規定，並屬合法有效。訂約各方應嚴格履行合同規定的責任。誠如目標集團二所示，預期將於2021年11月6日前取得不動產權證書(土地)。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整以及並無誤導性或欺詐成份，以及本通函並無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何內容或本通函有誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(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的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條登記於本公司須存置的登記冊內的權益及淡倉(如有)；或根據本公司所採納之上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

董事姓名	權益性質	股份數目 (附註8)	持股概約 百分比
張雷先生	全權信託財產 授予人	1,827,293,270 (L) (附註1)	65.38%
	實益擁有人	20,517,890 (L) (附註2及7)	0.73%
張鵬先生	受控制法團之權益	5,982,240 (L) (附註3)	0.21%
	實益擁有人	17,169,000 (L) (附註4及7)	0.61%
陳音先生	受控制法團之權益	6,911,520 (L) (附註5)	0.25%
范慶國先生	受控制法團之權益	5,982,240 (L) (附註6)	0.21%

附註：

1. 該等1,827,293,270股股份由極地控股以登記擁有人的身份持有。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。
2. 該等20,517,890股股份當中有11,727,890股股份由張雷先生以其個人名義實益持有，其餘8,790,000股股份乃根據本公司於2013年6月14日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)授出的購股權而持有。
3. 張鵬先生持有卓明發展有限公司100%已發行股本，而卓明發展有限公司擁有本公司已發行股本中5,982,240股股份。因此，張鵬先生被視為於本公司擁有相同權益。
4. 該等17,169,000股股份當中有8,379,000股股份由張鵬先生以其個人名義實益持有，其餘8,790,000股股份乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
5. 陳音先生持有龍昇科技有限公司100%已發行股本，而龍昇科技有限公司擁有本公司已發行股本中6,911,520股股份。因此，陳音先生被視為於本公司擁有相同權益。
6. 范慶國先生持有創作發展有限公司100%已發行股本，而創作發展有限公司擁有本公司已發行股本中5,982,240股股份。因此，范慶國先生被視為於本公司擁有相同權益。
7. 於有關股權中，張雷先生於8,790,000股股份之權益及張鵬先生於8,790,000股股份之權益，乃根據購股權計劃授出的購股權而持有。
8. 「L」指於股份之好倉。

## (b) 主要股東

於最後實際可行日期，就本公司任何董事或主要行政人員所知，以下股東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及第3分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條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	持股概約
			百分比
于金梅女士	配偶權益	1,847,811,160 (L) (附註1)	66.11%
極地控股	登記擁有人	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	持股概約百分比
Fantastic Energy Ltd.	受控制法團之權益	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%
TMF (Cayman) Limited	受託人	1,827,293,270 (L) (附註2)	65.38%
中國信達(香港)資產管理有限公司	登記擁有人	267,877,500 (L) (附註3)	9.58%
中國信達(香港)控股有限公司	受控制法團之權益	267,877,500(L) (附註3)	9.58%
中國信達資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	267,877,500 (L) (附註3)	9.58%
中國長城資產(國際)控股有限公司	登記擁有人	190,159,200 (L) (附註4)	6.80%
中國長城資產管理股份有限公司	受控制法團之權益	190,159,200 (L) (附註4)	6.80%

附註：

1. 于金梅女士為張雷先生之配偶，故被視為於張雷先生所持1,847,811,160股股份中擁有權益。
2. 該等1,827,293,270股股份由極地控股以登記擁有人的身份持有。極地控股全部已發行股本由Fantastic Energy Ltd.全資擁有，而Fantastic Energy Ltd.則由TMF (Cayman) Limited以家族信託的受託人身份全資擁有。上述家族信託為由張雷先生作為財產授予人及保護人成立的全權信託，其資本與收益受益人包括張雷先生、張雷先生的弟弟Salum Zheng Lee先生及彼等之家族成員。
3. 中國信達(香港)資產管理有限公司由中國信達(香港)控股有限公司全資擁有，而中國信達(香港)控股有限公司由中國信達資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國信達資產管理股份有限公司及中國信達(香港)控股有限公司各被視為於中國信達(香港)資產管理有限公司所持有合共267,877,500股股份中擁有權益。

4. 中國長城資產(國際)控股有限公司由中國長城資產管理股份有限公司全資擁有。因此，中國長城資產管理股份有限公司被視為於中國長城資產(國際)控股有限公司所持有合共190,159,200股股份中擁有權益。
5. 「L」指於股份之好倉。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，就本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或者被視為或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或者直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上表決的任何類別股本面值10%或以上權益或者持有該股本任何購股權。

於最後實際可行日期，概無董事擔任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及第3分部的條文須向本公司披露之權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，張雷先生及陳音先生各自與本公司訂立委任合約，據此各人同意擔任執行董事，自2019年6月14日起為期三年。張鵬先生與本公司訂立執行董事的委任合約，自2020年1月27日起為期三年。范慶國先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2020年8月26日起為期三年。陳志偉先生與本公司訂立委任合約，據此彼同意擔任非執行董事，自2019年12月30日起為期三年。曾強先生與本公司訂立委任合約及委任函，據此彼同意擔任非執行董事，自2020年9月16日起為期三年。高志凱先生與本公司訂立委任合約及委任函，據此彼同意擔任獨立非執行董事，自2020年11月24日起為期三年。崔健先生及許俊浩先生各自與本公司訂立委任合約及委任函，據此各人同意擔任獨立非執行董事，自2019年6月14日起為期三年。

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司之間概無任何現行或擬訂立的服務合約(不包括於一年內屆滿或可予終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

#### 4. 董事的競爭業務權益

為免於與本集團競爭業務，張雷先生及Salum Zheng Lee先生(其中包括)於2013年6月14日與本公司訂立不競爭契據。

遵照上述不競爭契據，張雷先生及Salum Zheng Lee先生各自作出聲明，表明已按年度基準於各重大方面全面遵守不競爭契據的所有主要條款。張雷先生及Salum Zheng Lee先生(其中包括)已於不競爭契據中確認，除當代大廈商務酒店項目外，彼等概無從事任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團除外)或於此類業務中擁有權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，就董事所知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益而須根據上市規則予以披露。

#### 5. 重大不利變動

董事概不知悉自2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來，本集團財務或交易狀況或前景有任何重大不利變動。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨任何重大訴訟或索償。

#### 7. 重大合約

經擴大集團於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立的重大的或可能屬重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)如下：

- (1) 本公司、本公司若干附屬公司、瑞士信貸(香港)有限公司(「**瑞士信貸**」)、國泰君安證券(香港)有限公司(「**國泰君安國際**」)、Morgan Stanley & Co. International plc(「**摩根士丹利**」)、香港上海滙豐銀行有限公司(「**滙豐**」)、巴克萊銀行(「**巴克萊**」)、交銀國際證券有限公司(「**交銀國際**」)、德意志銀行香港分行(「**德意志銀行**」)、海通國際證券集團有限公司(「**海通國際**」)、東方證券(香港)有限公司(「**東方證券(香港)**」)，及UBS AG香港分行(「**UBS**」)訂立日期為2019年4月17日的購買協議，內容有關本公司根

據同時發行新票據發行2021年到期的203,797,000美元計值優先票據(「新票據」)，以及根據交換要約發行96,203,000美元新票據，新票據本金總額合共為300,000,000美元；

- (2) 南昌明伯置業有限公司(「明伯置業」)(本公司擁有50%權益的合資企業)及南昌縣城市建設投資發展有限公司(「南昌縣城投」)訂立日期為2019年4月18日的合作協議，當中載列各訂約方於共同開發地塊及管理江西晟城房地產開發有限公司(「江西晟城」)的權利與義務；
- (3) 躍動智業投資(北京)有限公司(本公司的全資附屬公司)及農工商房地產(集團)有限公司訂立日期為2019年4月18日的房地產合作協議，據此，訂約方同意(其中包括)根據彼等各自於明伯置業的持股量(各為50%)就收購江西晟城的51%股權支付代價人民幣72,546,597.25元及江西晟城欠付南昌縣城投的相關債務人民幣887,544,476.83元。因此，本集團應付總代價為人民幣480,045,537.04元；
- (4) 仙桃原綠置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)及湖北交投產城控股集團有限公司(作為賣方)訂立日期為2019年6月28日的股權轉讓協議，內容有關收購湖北交投仙桃城市發展有限公司50%股權，代價為人民幣209,250,000元；
- (5) 譽戰綠色置業(北京)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)與瀚棠(天津)置業有限公司(作為賣方)訂立日期為2019年7月25日的股權轉讓協議，內容有關收購天津正德置業有限公司全部股權，代價為人民幣385,330,000元；
- (6) 綠恒摩碼置業(北京)有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(作為買方)及北京海港投資發展有限公司(作為賣方)訂立日期為2019年7月29日的股權轉讓協議，內容有關收購荷澤市海港房地產開發有限公司100%股權，代價不超過人民幣608,420,000元；
- (7) 當代節能置業及同福集團股份有限公司訂立日期為2019年10月21日的合作框架協議，經協定(其中包括)，訂約方將訂立列明共同開發地塊各



方的具體權利及責任的個別合作協議，有關地塊位於中國河北省石家莊市欒城區，總佔地面積約115.2畝（「石家莊項目地塊」）；

- (8) 遠景鴻業置業(北京)有限公司（「遠景鴻業」）（本公司的間接全資附屬公司）及河北同略企業管理諮詢有限公司（「河北同略」）訂立日期為2019年10月21日的合作協議，據此，遠景鴻業同意（其中包括）與河北同略合作進行石家莊項目地塊的房地產開發項目及注資最多人民幣165,100,000元，有關款項將用作自河北同略收購河北同福原綠房地產開發有限公司90%股權的代價；
- (9) 火箭奔跑置業(北京)有限公司（「火箭奔跑」）（本公司的間接全資附屬公司）及河北同福康科技有限公司（「河北同福康」）訂立日期為2019年10月21日的合作協議，據此，火箭奔跑同意（其中包括）與河北同福康合作進行石家莊項目地塊的房地產開發項目及注資最多人民幣371,000,000元，有關款項將用作自河北同福康收購另一間項目公司90%股權的代價；
- (10) 當代節能置業、精神智業投資(北京)有限公司、寧波信達當代共贏股權投資合夥企業(有限合夥)及北京潤錦房地產開發有限公司（「北京潤錦」）訂立日期為2019年12月5日的項目管理協議，據此，同意（其中包括）北京潤錦董事會的所有重大決定均須按上述項目管理協議的規則及程序議決。於完成後，(i)北京潤錦的股權結構將維持不變；(ii)北京潤錦將被列為本公司的非全資附屬公司入賬；及(iii)其財務業績將綜合計入本集團的財務報表；
- (11) 西安當代綠悅置業有限公司（「西安綠悅」）（本公司的間接非全資附屬公司）（作為買方）及廣州皓寧貿易有限公司（作為賣方）訂立日期為2019年12月27日的股權轉讓協議，內容有關收購西安君華置業有限公司（「西安君華」）90%股權，代價為人民幣512,750,000元；
- (12) 西安綠悅及雪松實業集團有限公司訂立日期為2019年12月27日的股權轉讓協議，內容有關收購西安君華10%股權，代價為人民幣73,250,000元；
- (13) 本公司、本公司若干附屬公司與瑞士信貸、德意志銀行、國泰君安國際、滙豐、摩根士丹利、交銀國際、中投證券國際經紀有限公司、香江證券

- 有限公司(「香江金融」)及海通國際訂立日期為2020年2月19日的購買協議，內容有關發行2022年到期的200,000,000美元11.8厘綠色優先票據；
- (14) 本公司、本公司若干附屬公司、摩根士丹利及國泰君安國際訂立日期為2020年2月26日的購買協議，內容有關發行2024年到期的150,000,000美元11.95厘綠色優先票據；
- (15) 南昌新建、江蘇珍投及連雲港天行健訂立日期為2020年6月24日的合作開發協議，據此，南昌新建同意與江蘇珍投合作共同開發位於中國江蘇省連雲港市連雲區的三塊地塊、總佔地面積約為429,087.3平方米之房地產開發項目，並向江蘇珍投收購連雲港天行健51%股權以及清償於上述合作開發協議日期之抵押債務，總代價為人民幣783,000,000元。其後，全部訂約方互相同意，上述交易已根據南昌新建、江蘇珍投及連雲港天行健於2020年9月30日訂立的終止協議予以終止；
- (16) 本公司、本公司若干附屬公司與國泰君安國際、瑞士信貸、摩根士丹利、海通國際、UBS、德意志銀行、滙豐、香江金融及Merrill Lynch (Asia Pacific) Limited(「BofA Securities」)訂立日期為2020年7月6日的購買協議，內容有關發行2022年到期的250,000,000美元11.5厘綠色優先票據；
- (17) 本公司、本公司若干附屬公司、德意志銀行、BofA Securities、滙豐、國泰君安國際及摩根士丹利訂立日期為2020年8月31日的購買協議，內容有關額外發行2022年到期的50,000,000美元11.5厘綠色優先票據及額外發行2024年到期的50,000,000美元11.95厘綠色優先票據；
- (18) 9月股權轉讓協議；
- (19) 11月股權轉讓協議；
- (20) 股權轉讓協議；
- (21) 12月股權轉讓協議；
- (22) 本公司、本公司若干附屬公司、德意志銀行、國泰君安國際、摩根士丹利、瑞士信貸、滙豐、UBS、海通國際、BofA Securities、野村國際(香港)有限公司及香江金融訂立日期為2021年1月5日的購買協議，內容有關發行2023年到期的250,000,000美元9.8厘綠色優先票據；及

(23) 本公司、本公司若干附屬公司、德意志銀行、國泰君安國際、摩根士丹利、瑞士信貸、滙豐、UBS、海通國際、香江金融、BofA Securities、交銀國際及東方證券(香港)訂立日期為2021年1月25日的購買協議，內容有關發行額外2023年到期的71,000,000美元9.8厘綠色優先票據及發行額外2024年到期的77,000,000美元11.95厘綠色優先票據。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函內引述名稱或於本通函內作出意見或載列函件的專家資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師

畢馬威會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載的形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

畢馬威會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司概無於經擴大集團任何成員公司中擁有股權，亦無擁有任何權利可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的股份。

畢馬威會計師事務所及仲量聯行企業評估及諮詢有限公司概無於經擴大集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般事項

(a) 概無董事於經擴大集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來及直至最後實際可行日期收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (b) 除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司訂立而仍然存續且對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書為鄧任雨先生。鄧先生為香港會計師公會及澳洲會計師公會會員。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港主要營業地點位於香港中環花園道三號冠君大廈805-6室。
- (f) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司。
- (g) 本公司的股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited。
- (h) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。

## 10. 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起直至2021年4月14日(包括該日)止期間的任何平日(公眾假期除外)的一般營業時間，於本公司的香港主要營業地點香港中環花園道三號冠君大廈805-6室可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年報及本公司截至2020年12月31日止年度的全年業績公告；
- (c) 目標集團一及目標集團二的會計師報告，全文載於本通函附錄二A及附錄二B；
- (d) 經擴大集團於目標公司一收購事項、收購事項及進一步收購事項完成後的未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 該等地塊的物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (f) 本附錄「重大合約」一節提述的重大合約；

- (g) 本附錄「專家及同意書」一節提述的專家同意書；
- (h) 股權轉讓協議；及
- (i) 本通函。