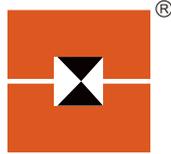


此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的佳兆業集團控股有限公司*股份全部售出或轉讓，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，或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1638)

主要交易及關連交易—
收購銷售權益及銷售貸款；
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，否則本通函所用之詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至24頁。獨立董事委員會函件(當中載有其推薦建議)載於本通函第25至26頁。獨立財務顧問函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之推薦建議)載於本通函第27至50頁。本公司謹訂於二零二一年七月二日(星期五)上午十一時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

本通函隨附於股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓且無論如何均須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫及健康申報
- 建議每位出席者佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫之人士可能不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委託大會主席作為代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義.....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	25
獨立財務顧問函件.....	27
附錄一 — 本集團的財務資料.....	I-1
附錄二(A) — 目標公司A的會計師報告.....	II(A)-1
附錄二(B) — 目標公司B及其附屬公司的會計師報告.....	II(B)-1
附錄三 — 目標集團的管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團的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
股東特別大會通告.....	EGM-1

股東特別大會的預防措施

保障我們的股東、員工及其他持份者的健康對我們至為重要。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於每個大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。
- (ii) 本公司鼓勵每位出席者於整個大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 每位出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫之人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。

此外，本公司提醒所有股東無需親身出席大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回本通函隨附之代表委任表格委任大會主席代表股東於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

倘股東就大會有任何疑問，請聯絡本公司之股份過戶及登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17M樓
網址：www.computershare.com/hk/contact
電話：2862 8555
傳真：2865 0990

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議的條款及條件，(i)由本集團向賣方A收購銷售權益A及銷售貸款A；(ii)由本集團向賣方B收購銷售權益B及銷售貸款B；及(iii)由本集團向賣方C收購銷售貸款C
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其由目標公司A及目標公司B合共全資擁有，並於買賣協議日期及完成時直接持有目標公司C的96.8%股權
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	所有先決條件獲達成(僅可於完成後達成的先決條件除外)或獲豁免(如適用)後的第30個營業日(或賣方及本公司可能同意的其他日期)，即完成落實當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年七月二日(星期五)上午十一時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I召開及舉行股東特別大會以批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易
「經擴大集團」	指	於完成後本集團經目標集團擴大。為免生疑，經擴大集團應包括佳兆業健康、佳兆業美好及彼等各自之附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	郭英成先生(董事會主席兼執行董事及主要股東)
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，為就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東(即除了郭英成先生、生命人壽及彼等各自的聯繫人以外的股東)
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方

釋 義

「佳兆業健康」	指	佳兆業健康集團控股有限公司(前稱美加醫學科技有限公司)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：876)，且為本公司之附屬公司
「佳兆業美好」	指	佳兆業美好集團有限公司(前稱佳兆業物業集團有限公司)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2168)，且為本公司之附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月二十五日，即本通函付印前就確定以供載入本通函的若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零二一年七月三十一日(或賣方及本公司可能以書面同意的較後日期)
「標準守則」	指	上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則
「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)
「該等物業」	指	房地產項目(即耀輝國際城項目)已興建的不動產(不包括保留部分及南區郵政局)，其位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角，並於最後實際可行日期及完成時，由目標公司C全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「保留部分」	指	保留部分A及保留部分B的統稱，其不構成該等物業的一部分，且不屬於收購事項
「保留部分A」	指	保留部分的一部分，包括總建築面積約23,366平方米的公寓、辦公及商業以及51個停車位
「保留部分B」	指	保留部分的一部分，包括總建築面積約7,704平方米的公寓，於最後實際可行日期受由目標公司C及其他第三方訂立商品房預售協議或根據法院裁判文書由目標公司C轉讓所有權所規限
「銷售權益A」	指	本集團根據買賣協議所收購目標公司A於買賣協議日期及完成時的100%股權
「銷售權益B」	指	本集團根據買賣協議所收購目標公司B於買賣協議日期及完成時的100%股權
「銷售權益」	指	銷售權益A及銷售權益B的統稱
「銷售貸款A」	指	目標公司A於完成時結欠賣方A的款項。於最後實際可行日期，銷售貸款A的未經審核金額為706,378,481港元，免息，僅供參考之用
「銷售貸款B」	指	目標公司B於完成時結欠賣方B的款項。於最後實際可行日期，銷售貸款B的未經審核金額為14,478,671港元，免息，僅供參考之用
「銷售貸款C」	指	目標公司C於完成時結欠賣方C的款項。於最後實際可行日期，銷售貸款C的未經審核金額為人民幣4,615,769,571元(相當於約5,510,709,000港元)，免息，僅供參考之用

釋 義

「銷售貸款」	指	銷售貸款A、銷售貸款B及銷售貸款C的統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「生命人壽」	指	富德生命人壽保險股份有限公司，為主要股東，透過其本身及其聯繫人持有1,537,696,106股股份，於最後實際可行日期，佔本公司已發行股本總數約21.92%
「買賣協議」	指	賣方、本公司及擔保人就收購事項訂立的日期二零二一年三月二十五日的有條件買賣協議
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	泓達投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標公司B」	指	Logic Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標公司C」	指	北京耀輝置業有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司A、目標公司B、目標公司C及世紀協潤的統稱
「總代價」	指	人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，即本集團根據買賣協議的條款及條件，為收購事項向賣方支付的總代價

釋 義

「賣方A」	指	高捷投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人最終實益擁有100%
「賣方B」	指	昇晴投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人最終實益擁有100%
「賣方C」	指	北京誠義豪泰投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其由擔保人實際控制
「賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C的統稱
「%」	指	百分比

就本通函而言，除另有指明外，所有以人民幣呈列的金額已根據人民幣0.8376元兌1.00港元的匯率折算為港元，並不代表任何人民幣或港元金額可以或已經按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

本通函所載若干數字已作湊整。因此，以貨幣兌換或百分比等額顯示之數字不一定為該等數字之算術總和。任何列表內之總數及本通函列出之金額總和之任何差異乃因計及湊整後之影響。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

執行董事：

郭英成先生
孫越南先生
麥帆先生
李海鳴先生
郭曉群先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

非執行董事：

陳少環女士

香港主要營業地點：

香港
中環

獨立非執行董事：

饒永先生
張儀昭先生
劉雪生先生

皇后大道中99號
中環中心
30樓

敬啟者：

主要交易及關連交易－ 收購銷售權益及銷售貸款

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月二十五日之公告，內容有關(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就上述擬進行的交易向獨立股東提出

* 僅供識別

董事會函件

的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東有關上述擬進行的交易的意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年三月二十五日

訂約方

- 賣方：
- (a) 賣方A：高捷投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股；
 - (b) 賣方B：昇晴投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終及實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股；及
 - (c) 賣方C：北京誠義豪泰投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事投資管理及諮詢。擔保人為賣方C的實際控制人。

買方： 本公司

擔保人： 郭英成先生(董事會主席兼執行董事，並為主要股東)。
彼為一名商人。

擔保人作為買賣協議的訂約方之一，與賣方共同及個別就收購銷售權益及銷售貸款以及目標集團，於買賣協議作出保證、聲明及承諾。

將予收購的資產

根據買賣協議的條款及條件，

- (a) 賣方A有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益A，即於買賣協議日期及於完成時目標公司A的100%股權；及(ii)銷售貸款A；
- (b) 賣方B有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益B，即於買賣協議日期及於完成時目標公司B的100%股權；及(ii)銷售貸款B；及
- (c) 賣方C有條件同意出售，而本公司有條件同意收購銷售貸款C，

上述各項概不附帶一切產權負擔、第三方權利，及連同其於完成時所附帶的所有權利及利益。據董事所深知、盡悉及確信，隨後根據買賣協議出售銷售權益概無任何限制。

根據買賣協議，本公司可指定其他人士於完成時承接銷售權益A、銷售權益B、銷售貸款A及銷售貸款B。本公司亦可根據買賣協議的條款及條件，指定合資格人士，即其任何中國全資附屬公司，承接銷售貸款C。

本公司擬於完成時提名一間於英屬處女群島註冊成立的附屬公司承接銷售權益A、銷售權益B、銷售貸款A及銷售貸款B，以及一間於中國成立的附屬公司承接銷售貸款C。

買賣協議的條款列明，除非同時完成收購所有銷售權益及所有銷售貸款，否則本公司並無責任繼續進行至完成。

代價

收購事項的總代價為人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，其中包括：

- (a) 銷售權益A及銷售貸款A的總購買價：人民幣4,461,866,775元(相當於約5,326,966,000港元)(「代價A」)(附註a及d)；
- (b) 銷售權益B及銷售貸款B的總購買價：人民幣4,969,261,475元(相當於約5,932,738,000港元)(「代價B」)(附註b及d)；及
- (c) 銷售貸款C的購買價：人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)(「代價C」)(附註c)。

董事會函件

附註：

- a. 在下文所述的規限下，銷售貸款A的購買價為於完成日期銷售貸款A的面值之人民幣等值，而銷售權益A的購買價為代價A減去銷售貸款A的購買價。
- b. 在下文所述的規限下，銷售貸款B的購買價為於完成日期銷售貸款B的面值之人民幣等值，而銷售權益B的購買價為代價B減去銷售貸款B的購買價。
- c. 買賣協議的條款列明，銷售貸款C的金額於待完成期間不應被減少。於最後實際可行日期，銷售貸款C的未經審核金額為人民幣4,615,769,571元(相當於約5,510,709,000港元)，免息，僅供參考之用。
- d. 為計算銷售貸款A及銷售貸款B面值的人民幣代價，銷售貸款A及銷售貸款B的港幣兌人民幣匯率將根據緊接完成日期前的工作日中國人民銀行公佈的匯率中間價而定。

在遵守適用法律及法規前提下，買賣協議的訂約方同意，倘該等任何銷售貸款A或銷售貸款B的金額(即於完成日期各自的面值)分別超出代價A或代價B(視情況而定)，(i)銷售權益A或銷售權益B的購買價(視情況而定)將被視為零；(ii)銷售貸款A或銷售貸款B的購買價(視情況而定)將分別被視為代價A或代價B(視情況而定)；及(iii)概不得對總代價作出調整。為免存疑，倘銷售貸款C的金額(即其於完成日期的面值)超出代價C，則不會對總代價作出調整。

在符合適用法律及法規的情況下，本集團須按下列方式以現金支付總代價予賣方(或其指定人士)：

- (a) 代價A：
 - (i) 金額人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)(「按金A」)須於買賣協議日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為可退還按金；
 - (ii) 金額人民幣3,515,666,775元(相當於約4,197,310,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為第一期付款；及

董事會函件

- (iii) 代價A的結餘人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為最後一期付款；
- (b) 代價B：
- (i) 金額人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)(「按金B」，連同按金A統稱「按金」)須於買賣協議日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為可退還按金；
- (ii) 金額人民幣3,915,461,475元(相當於約4,674,620,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為第一期付款；及
- (iii) 代價B的結餘人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為最後一期付款；及
- (c) 代價C： 人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間由本公司指定的合資格人士悉數支付予賣方C(或其指定的人士)。

支付總代價的人民幣與外幣的匯率將根據緊接付款日期前的營業日中國人民銀行公佈的即日人民幣與外幣的匯率中間價而定。

總代價將由(i)本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程所披露之本公司供股的全部所得款項淨額約2,552百萬港元；(ii)財務機構將授予的貸款約90億港元；及(iii)本集團的內部資源撥付。

董事會函件

總代價乃由賣方及本集團經公平磋商後按正常商業條款釐定，並計及(其中包括)(i)由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「獨立估值師」)根據收益資本化及直接比較法對該等物業於二零二零年十二月三十一日的初步估值約人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)；(ii)目標集團及目標集團所從事的行業的未來業務前景；及(iii)下文「進行收購事項的原因及裨益」一節所述收購事項的其他理由及裨益。

獨立估值師按收益資本化及直接比較法對該等物業所進行於二零二零年十二月三十一日的初步估值約為人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)。

於達致人民幣130億元的收購事項的總代價時，本公司曾考慮(其中包括)(i)於二零二零年十二月三十一日，目標公司A的資產淨值及目標公司B及其附屬公司的綜合資產淨值(不包括保留部分的資產淨值)的總和；(ii)該等物業於完成時重估的估計公平值盈餘；及(iii)本集團於完成時將予收購的銷售貸款。於二零二零年十二月三十一日，剔除保留部分的資產淨值，目標公司A的經審核資產淨值約為人民幣5億元，而目標公司B及其附屬公司的經審核綜合資產淨值約為人民幣26億元。根據獨立估值師對該等物業的初步估值，預計於完成後可確認公平值盈餘約人民幣98億元。由於本集團將於完成時收購銷售貸款，經參考上述及銷售貸款的估計總額，我們認為人民幣130億元的收購事項的總代價可以反映完成時所收購的目標集團及本集團所收購的銷售貸款的估計公平值。

基於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，總代價乃屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

擔保人及／或其控制的公司產生於目標集團的投資成本約為人民幣6,766,150,000元(相當於約8,078,020,000港元)。

據董事所深知、盡悉及確信，部分總代價將由擔保人(即賣方的最終實益擁有人或實際控制人)用作向生命人壽(為主要股東)及／或由其控制的公司償還其本身及／或其所控制公司結欠的貸款。

先決條件

完成須待下列先決條件獲達成或(倘適用)豁免後，方告完成：

- (1) 賣方各自已分別就買賣銷售權益A及銷售權益B及／或銷售貸款A、銷售貸款B或銷售貸款C(視情況而定)取得所有必要同意、批准、豁免及授權，並訂立及簽立買賣協議，且有關同意、批准、豁免及授權於完成時或於完成前並無被撤回；
- (2) 就買賣協議及其項下擬進行交易而言，本公司已遵守上市規則所載的所有規定，包括(但不限於)股東(根據上市規則或其他適用規則毋須就此放棄投票的股東)於本公司股東大會上通過有關決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行交易；
- (3) 本公司已完成對目標集團及其業務、資產、負債、活動、經營、前景及本公司、其代理人或專業顧問認為屬必要及適宜的其他方面進行盡職調查，包括但不限於法律、會計、財務、業務、經營及本公司可能認為必要的其他方面；
- (4) 目標集團概無出現任何重大不利影響(或變動)；
- (5) 自買賣協議日期起直至完成日期，賣方及擔保人各自已遵守買賣協議項下須於完成日期或之前履行的所有承諾及義務，且賣方及擔保人作出的保證、聲明及承諾須於所有方面仍為正確、準確及並無誤導成份；概無任何情況構成或可能構成違反該等保證、聲明及承諾，亦無任何有關賣方及擔保人以及目標集團的情況、事實或狀況構成或可能構成違反該等保證、聲明及承諾；及
- (6) 針對目標公司A、目標公司B及世紀協潤全部股權，以及世紀協潤直接持有的目標公司C的96.8%股權及目標集團的資產的抵押(如有)於完成前已經完全解除。

賣方及擔保人須作出最大努力，促使達成所有先決條件(惟上文第(2)段所述的先決條件除外)。

董事會函件

本公司有權隨時以書面形式通知賣方豁免任何上述條件(惟上文第(1)、(2)及(6)段所載的先決條件除外，其不得獲豁免)，且有關豁免可能須受本公司施加的任何條款所規限。倘任何先決條件於截止日期下午四時正或之前未能獲達成或(倘適用)豁免，則買賣協議須予終止，惟有關保密性、成本開支及雜項事宜的若干條文除外，該等條文仍具十足效力及作用，且買賣協議的任何訂約方概不得對其他訂約方作出申索，惟有關對先前違反者作出的申索(如有)則除外。倘協議終止，賣方應在買賣協議終止日期起30個營業日內向本集團悉數退還按金。

於最後實際可行日期，買賣協議項下的先決條件概未獲達成或豁免。

買賣協議亦載有有關聲明、保證及承諾的其他條文，其就此類性質的交易而言乃屬正常及慣常。

完成

待上文所載的所有先決條件獲達成或豁免(倘適用)後，完成將於完成日期落實。待完成後，本集團將促使賣方及擔保人共同及個別承諾將促使目標公司C在符合適用法律法規前提下按相等於由賣方共同認可的代價轉讓或以其他方式處置保留部分A。就目標公司C實際收到的轉讓及/或以其他方式處置保留部分的所得款項(「保留部分代價」)，本集團應向賣方支付等額於保留部分代價減去目標公司C產生的相關稅項(包括但不限於轉讓保留部分所產生的稅項及因出售保留部分而產生的企業所得稅項)及其他相關費用所得差額的款項。

於完成時，賣方及擔保人將訂立稅項彌償契據，據此，賣方及擔保人將承諾就(其中包括)(i)目標集團於完成日期或之前所賺取的收入或溢利而產生之任何稅項負債；(ii)目標集團於完成日期或之前未有遵守法律或規則而產生的任何虧損；及(iii)目標集團在完成日期或之前出售或租賃物業及/或目標集團出售或租賃保留部分而產生的任何虧損向本集團作出彌償。此外，擔保人亦將訂立財務彌償契據，就(其中包括)目標集團在完成日期或之前因任何未記錄負債及/或未記錄應付賬款而產生的任何財務負債向本集團作出彌償。

董事會函件

保留部分

於最後實際可行日期，保留部分A及保留部分B的總建築面積明細如下：

	保留部分A	保留部分B
公寓	13,869.30平方米	7,703.55平方米
辦公室	5,804.31平方米	-
零售	3,692.82平方米	-
地庫停車場	3,314.69平方米	-
	(51個停車位)	
總建築面積	26,681.12平方米	7,703.55平方米
佔耀輝國際城項目總建築面積的百分比	11.21%	3.24%
佔該等物業總建築面積的百分比 (不包括保留部分及南區郵政局)	13.23%	3.82%

就保留部分A而言，當擔保人於二零一三年透過賣方從北京王府世紀發展有限公司(「原擁有人」)收購耀輝國際城項目時，訂約方協定，保留部分A將於耀輝國際城項目竣工後以預定價格出售予原擁有人或原擁有人指定的任何一方。

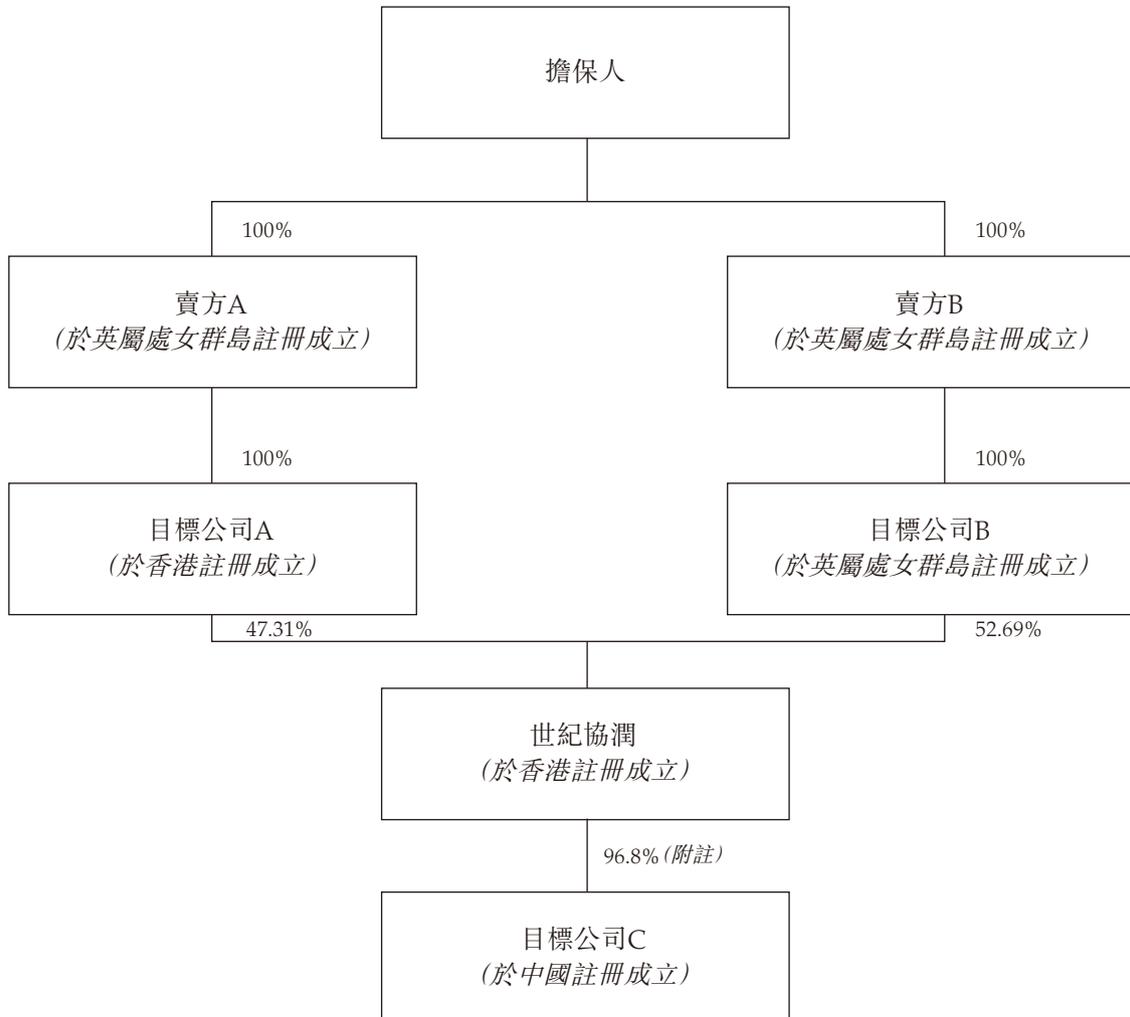
就保留部分B而言，在擔保人於二零一三年透過賣方從原擁有人收購耀輝國際城項目前，保留部分B(僅包括公寓)受由原擁有人於二零一零年或前後訂立預售協議或由目標公司C根據裁判文書以預定價格轉讓所有權所規限。保留部分B的買家或受讓人均為自然人，彼等為獨立第三方。

鑑於上述，保留部分A及保留部分B均受制於將予轉讓予原擁有人或其他買家或受讓人的相關原有協議，因此應從收購事項中排除。此外，於完成時，賣方及擔保人將承諾就目標集團出售或租賃保留部分而產生的任何虧損向本集團作出彌償，董事認為將保留部分從收購事項中排除乃符合股東的整體利益。

董事會函件

緊接完成前目標集團的股權架構

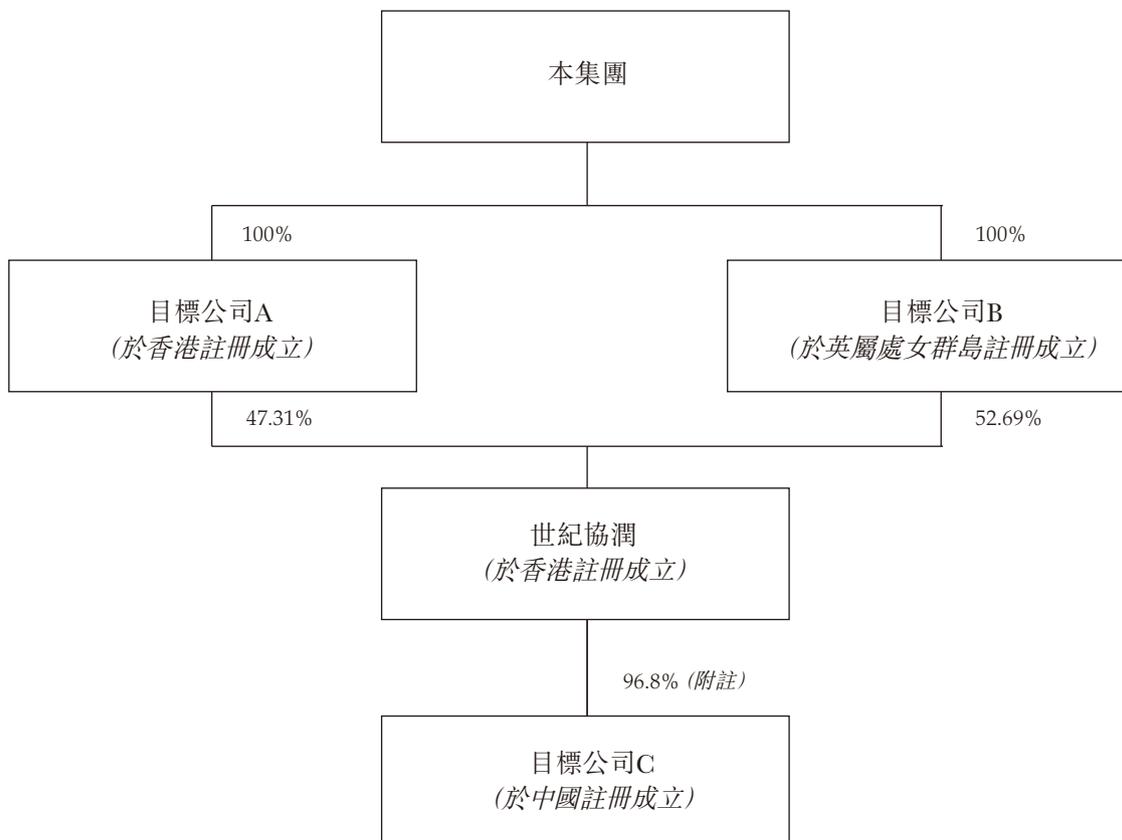
於完成前目標集團實益擁有權的股權架構如下：



附註：緊接完成前於目標公司C的餘下3.2%股權乃由擔保人透過賣方C最終及實益擁有。

緊隨完成後目標集團的股權架構

於完成後目標集團實益擁有權的股權架構如下：



附註：緊隨完成後於目標公司C的餘下3.2%股權將繼續由擔保人透過賣方C最終及實益擁有。

完成時，目標集團各成員公司(目標公司C以外)將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司C將成為本公司的非全資附屬公司。因此，目標集團的財務業績將於完成時併入本集團的業績。

目標集團資料

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司。目標公司B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司A及目標公司B主要從事投資控股。於最後實際可行日期及於完成時，目標公司A及目標公司B透過世紀協潤合共間接持有目標公司C的96.8%股權。世紀協潤為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方C擁有目標公司C的餘下3.2%股權的權益。

董事會函件

目標公司C為於中國成立的有限公司，主要從事開發、持有以及銷售及出租物業業務。於最後實際可行日期，目標公司C正於中國北京運作一項房地產項目(耀輝國際城項目)。該項目已興建的該等物業位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。耀輝國際城項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、公寓、零售、酒店、公共設施及停車位等。

耀輝國際城項目乃由擔保人於二零一三年透過賣方從原擁有人所收購。當時，僅完成了建築物的混凝土結構建設工程。擔保人透過賣方收購耀輝國際城項目後，該等物業的建設工程(包括建築物的外牆、花園以及室內隔斷及裝修)均已施工。耀輝國際城項目已於二零一八年竣工。

以下載列摘錄自截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度目標公司A的經審核財務報表及(視情況而定)目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)的經審核綜合財務報表的目標公司A及目標公司B收益、除稅前及除稅後溢利：

目標公司A

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零二零年
	約	約
收益	-	-
除稅前溢利	人民幣71,637,000元 (相當於約 85,527,000港元)	人民幣19,687,000元 (相當於約 23,504,000港元)
除稅後溢利	人民幣71,637,000元 (相當於約 85,527,000港元)	人民幣19,687,000元 (相當於約 23,504,000港元)

目標公司A於二零二零年十二月三十一日的經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,109,246,000元(相當於約1,324,315,000港元)及約為人民幣514,758,000元(相當於約614,563,000港元)。

董事會函件

目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 約	二零二零年 約
收益	人民幣156,995,000元 (相當於約 187,434,000港元)	人民幣176,069,000元 (相當於約 210,207,000港元)
除稅前溢利	人民幣170,980,000元 (相當於約 204,131,000港元)	人民幣66,230,000元 (相當於約 79,071,000港元)
除稅後溢利	人民幣132,980,000元 (相當於約 158,763,000港元)	人民幣19,544,000元 (相當於約 23,333,000港元)

目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣8,918,876,000元(相當於約10,648,133,000港元)及約為人民幣2,584,148,000元(相當於約3,085,181,000港元)。

進行收購事項的原因及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事中國物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務及水路客貨運業務以及健康業務。

本集團一直密切留意粵港澳大灣區、長江三角洲地區、京津冀地區、華中地區及華西地區的發展機遇。本集團一直於上海及北京等一線城市以及主要二線城市及其周邊區域探索業務發展機遇。該等物業位於北京中央商務區，地理位置優越，擁有周邊頂級設施及豪華景觀花園。此外，本公司認為，收購事項對本集團在北京的擴充具有重大戰略意義，與其近期在上海、廣州及深圳等一線城市的發展一致，符合其整體業務策略。隨著該等可售資源及北京優質投資物業的加入，促進了本集團的「深圳—北京雙總部」戰略，故收購事項亦具有重大戰略意義。該等物業位於北京核心中央商務區區域的黃金地段及優質物業將進一步提升本集

董事會函件

團的品牌形象及聲譽。因此，經考慮近期中國物業市場及該等物業位置後，本公司認為，收購事項對本集團而言具備投資潛力，可為股東帶來龐大回報，鞏固本集團於中國一線城市的市場地位。

本公司管理層認為，收購事項將為股東創造財務及策略價值。收購事項為本集團於一線城市補充即時可售資源提供了絕佳機會及時機，而我們亦不會面臨漫長的開發週期及重大風險。因此，本集團預期將於短期內確認耀輝國際城項目的收益及溢利。同時，該項目將為本集團帶來優質的經常性收入來源，並進一步豐富收入來源以支持本集團的長遠發展。

預期收購事項可即時及長期地透過溢利確認提高本集團的資產淨值。鑒於該等物業的質量及地點，董事會認為增長前景良好，以期透過充分釋出該等物業的價值，為股東帶來更多投資回報。

基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易的條款乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生(即擔保人)為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。因此，郭英成先生被視為於收購事項中擁有重大權益。此外，郭曉群先生(郭英成先生之子)為郭英成先生的聯繫人。陳少環女士為生命人壽向董事會提名的董事。郭英成先生、郭曉群先生及陳少環女士已於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

物業估值對賬

為遵守上市規則第5.07條，獨立估值師已更新該等物業於二零二一年三月三十一日之市值估值(「經更新估值」)。根據該等物業的經更新估值，該等物業於二零二一年三月三十一日之市值為人民幣186億元(相當於約222億港元)。請參閱本通函附錄五所載經更新估值。

董事會函件

以下報表列示該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面淨值與經更新估值中該等物業於二零二一年三月三十一日之市值對賬。

	概約 人民幣千元
該等物業於二零二零年十二月三十一日的賬面淨值	8,785,809
減：截至二零二一年三月三十一日止三個月之折舊	(19,854)
加：估值盈餘(附註)	<u>9,834,045</u>
該等物業於二零二一年三月三十一日之估值	<u><u>18,600,000</u></u>

附註： 估值盈餘乃根據該等物業於二零二一年三月三十一日的賬面淨值與經更新估值中該等物業於二零二一年三月三十一日之市值之差額得出。

收購事項對本集團的財務影響

資產及負債

基於本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，由於收購事項，經擴大集團於二零二零年十二月三十一日的總資產將由約人民幣3,099億元增加至約人民幣3,156億元，而其於二零二零年十二月三十一日的負債總額由約人民幣2,312億元增加至約人民幣2,349億元。

收益

完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的附屬公司，而目標集團的綜合財務業績將併入本公司的綜合財務業績。預期本集團將自目標集團錄得額外收入來源及盈利。根據本通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，預期經擴大集團將因收購事項而將於收益表中確認識價購買。

上市規則的涵義

主要交易

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

關連交易

於最後實際可行日期，董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。根據上市規則第14A章，賣方A、賣方B及賣方C(為郭英成先生的聯繫人)各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。

故此，收購事項須遵守上市規則第14A章及(如適用)第14章規定的公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，(i)大昌投資有限公司(「大昌」)持有809,181,003股股份，佔本公司已發行股本總數約11.54%；(ii)大豐投資有限公司(「大豐」)持有964,388,735股股份，佔本公司已發行股本總數約13.75%；(iii)大正投資有限公司(「大正」)持有963,503,287股股份，佔本公司已發行股本總數約13.74%；(iv)生命人壽持有649,700,957股股份，佔本公司已發行股本總數約9.26%；及(v)富德資源投資控股集團有限公司(「富德資源」)持有887,995,149股股份，佔本公司已發行股本總數約12.66%。大昌由郭英成先生(即擔保人)全資擁有，而大正由郭英智先生(郭英成先生的兄弟)全資擁有。大豐由擔保人為其家屬利益而設立的家族信託實益擁有100%。因此，大昌、大豐及大正各自為郭英成先生的聯繫人。富德資源由生命人壽全資擁有，因此為生命人壽的聯繫人。

誠如上文所述，郭英成先生因與賣方有關係及為買賣協議的訂約方之一，被視為於收購事項中擁有重大權益。部分總代價將由郭英成先生、賣方的最終實益擁有人或實際控制人動用作償還其及/或其所控制的公司應付生命人壽及/或其所控制公司的貸款。因此，郭英成先生、生命人壽及彼等聯繫人須就批准收購

董事會函件

事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二一年七月二日(星期五)上午十一時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I召開股東特別大會以供獨立股東考慮及批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

股東特別大會通告載列於本通函第EGM-1頁至EGM-2頁。將於股東特別大會上提呈的決議案投票將根據上市規則第13.39(4)條以投票表決方式進行。

本公司將就提呈決議案是否獲獨立股東通過刊登股東特別大會結果公告。

本通函隨附於股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓且無論如何均須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

為確定本公司股東出席將於二零二一年七月二日舉行的股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二一年六月二十八日(星期一)至二零二一年七月二日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件須於二零二一年六月二十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

推薦建議

謹請閣下垂注本通函第25頁至第26頁所載的獨立董事委員會函件及本通函第27至第50頁所載的獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，內容有關收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易(經訂約各方經公平磋商後達成)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理以及上述擬進行交易符合本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈的決議案，以批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

董事會(包括獨立非執行董事)認為收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易(經訂約各方經公平磋商後達成)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理以及上述擬進行交易符合本公司及股東整體利益。因此，董事會(包括獨立非執行董事)建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關的決議案，以批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

一般事項

收購事項的完成須待(其中包括)完全解除目標集團的全部相關股權權益及資產的抵押(如有)後，方可作實。因此，於完成後，本集團須收購銷售權益及銷售貸款，且不附帶任何產權負擔及第三方權利，並連同於完成時所附帶之一切權利及利益。收購事項的完成須待買賣協議載列的先決條件獲達成(或獲豁免)後，方可作實，因此未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

更多資料

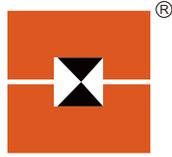
謹請閣下垂注本通函附錄所載資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

二零二一年五月二十八日



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.
佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1638)

敬啟者：

主要交易及關連交易－
收購銷售權益及銷售貸款

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年五月二十八日的通函(「通函」)，而本函件組成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理、上述擬進行的交易是否按一般商業條款及於本集團日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及獨立股東的整體利益向獨立股東提供意見，並向獨立股東提議如何投票。紅日資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注(i)通函第7至24頁所載的董事會函件；(ii)通函第27至50頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就收購事項、買賣協議及其項下擬進行交易的條款致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議時的主要考慮因素及原因；及(iii)通函附錄所載的其他資料。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮獨立財務顧問所考慮的因素及原因以及其結論與意見後，吾等認同其觀點，認為收購事項、買賣協議及其項下擬進行交易的條款對獨立股東而言屬公平合理，且買賣協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准上述擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會
獨立非執行董事

饒永

張儀昭

劉雪生

二零二一年五月二十八日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件的全文，其中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
干諾道中168-200號
信德中心西座
33樓3303室

敬啟者：

主要交易及關連交易－ 收購銷售權益及銷售貸款

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年五月二十八日致股東之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二一年三月二十五日（交易時段後）， 貴公司（作為買方）、高捷投資有限公司（作為賣方A）、昇晴投資有限公司（作為賣方B）、北京誠義豪泰投資管理有限公司（作為賣方C）及擔保人訂立買賣協議，內容有關收購事項。

於最後實際可行日期，董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。根據上市規則第14A章，賣方A、賣方B及賣方C（為郭英成先生的聯繫人）各自為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易。故此，收購事項須遵守上市規則第14A章及（如適用）第14章規定的公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

由於收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成 貴公司的主要交易。

獨立財務顧問函件

貴公司將予召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於最後實際可行日期，(i)大昌投資有限公司(「大昌」)持有809,181,003股股份，佔貴公司已發行股本總數約11.54%；(ii)大豐投資有限公司(「大豐」)持有964,388,735股股份，佔貴公司已發行股本總數約13.75%；(iii)大正投資有限公司(「大正」)持有963,503,287股股份，佔貴公司已發行股本總數約13.74%；(iv)生命人壽持有649,700,957股股份，佔貴公司已發行股本總數約9.26%；及(v)富德資源投資控股集團有限公司(「富德資源」)持有887,995,149股股份，佔貴公司已發行股本總數約12.66%。大昌由郭英成先生(即擔保人)全資擁有，而大正由郭英智先生(郭英成先生的兄弟)全資擁有。大豐由擔保人為其家屬利益而設立的家族信託實益擁有100%。因此，大昌、大豐及大正各自為郭英成先生的聯繫人。富德資源由生命人壽全資擁有，因此為生命人壽的聯繫人。

郭英成先生因與賣方有關係及為買賣協議的訂約方之一，被視為於收購事項中擁有重大權益。部分總代價將由郭英成先生、賣方的最終實益擁有人或實際控制人動用作償還其及／其所控制的公司應付生命人壽及／或其所控制公司的貸款。因此，郭英成先生、生命人壽及彼等聯繫人須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立一個由獨立非執行董事饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生組成之獨立董事委員會，負責就收購事項、買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等(紅日資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司或其他可合理視為與吾等獨立性有關之各方且與彼等概無關連，而因此合資格向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，根據上市規則，吾等於過去兩年並無擔任 貴公司的獨立財務顧問。

除就吾等獲委任為獨立財務顧問而應付予吾等之一般顧問費用外，概無吾等可據之而將向 貴公司或其他任何可能合理地視為與吾等獨立方面有關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

吾等意見之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾僅依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設由 貴公司、董事及管理層所提供於通函內所載或提述之所有資料、聲明及意見（彼等須負上全責）於作出之時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。

董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所載明之意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，且概無遺漏其他重要事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，可為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或知悉任何事實或情況將導致吾等所獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或具誤導成份。吾等認為吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情觀點，及為吾等信賴所獲提供之資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基礎。

然而，吾等並無獨立核實 貴公司、董事及管理層提供之資料，亦無獨立調查 貴集團及有關收購事項的各方之業務及事務狀況。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮收購事項時作參考之用而刊發，除供收錄於通函供公眾查閱外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團資料

誠如董事會函件所述，貴公司為投資控股公司，而貴集團主要從事中國物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務。

貴集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度的關鍵財務資料概要(摘錄自貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)及貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」))載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益			
-物業銷售	36,080,552	43,848,644	51,194,413
-租金收入	278,592	455,728	543,704
-物業管理服務	516,221	912,299	1,349,154
-酒店及餐飲業務	249,932	276,862	263,415
-戲院、百貨店及文化中心業務	491,099	664,433	158,185
-水路客貨運業務	810,634	869,842	424,371
-健康業務	-	223,532	490,999
-其他	277,937	770,345	1,345,940
	38,704,967	48,021,685	55,770,181
毛利	11,128,758	13,830,063	15,907,468
貴公司股權持有人應佔年度溢利	2,750,206	4,594,265	5,447,125

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日		
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	65,915,004	80,314,972	81,791,864
流動資產	<u>163,113,036</u>	<u>190,587,390</u>	<u>228,106,695</u>
資產總值	<u><u>229,028,040</u></u>	<u><u>270,902,362</u></u>	<u><u>309,898,559</u></u>
非流動負債	96,278,821	91,427,400	103,398,130
流動負債	<u>96,409,907</u>	<u>123,768,389</u>	<u>127,781,055</u>
負債總值	<u><u>192,688,728</u></u>	<u><u>215,195,789</u></u>	<u><u>231,179,185</u></u>
貴公司擁有人應佔權益	21,640,110	25,716,347	32,333,739
非控股權益	<u>14,699,202</u>	<u>29,990,226</u>	<u>46,385,635</u>
權益總值	<u><u>36,339,312</u></u>	<u><u>55,706,573</u></u>	<u><u>78,719,374</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

根據二零一九年年報，貴集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣38,705.0百萬元增加約人民幣9,316.7百萬元或24.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣48,021.7百萬元。有關增加主要由於(i)來自銷售物業的收益增幅約為人民幣7,768.1百萬元或21.5%，乃主要由於交付總建築面積(「建築面積」)自截至二零一八年十二月三十一日止年度的約2.1百萬平方米增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度約2.5百萬平方米所致；(ii)租金收入增幅約為人民幣177.1百萬元或63.6%，乃主要由於出租建築面積增加所致；(iii)來自物業管理服務的收益增幅約為人民幣396.1百萬元或76.7%，乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致；(iv) 貴集團來自酒店及餐飲業務的收益增幅約為人民幣27.0百萬元或10.8%，乃主要由於此分部業務擴展所致；(v)來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益增加約人民幣173.3百萬元或35.3%，乃主要由於該分部的業務擴張所致；及(vi)水路客貨運業務的收益增加約人民幣59.2百萬元或7.3%，乃主要由於該分部的業務擴張所致。

獨立財務顧問函件

貴公司權益股東應佔年內溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣2,750.2百萬元增加約67.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣4,594.3百萬元。有關增加主要由於貴集團錄得融資成本淨額減少約人民幣1,135.8百萬元，乃主要由於匯兌虧損淨額減少約人民幣707.8百萬元或46.4%。有關匯兌虧損淨額減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度人民幣兌美元貶值幅度較截至二零一八年十二月三十一日止年度有所減少而導致的以美元計值的境外融資。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團分別擁有約人民幣270,902.4百萬元、人民幣215,195.8百萬元及人民幣55,706.6百萬元的資產總值、負債總額及資產淨值。

截至二零二零年十二月三十一日止年度

根據二零二零年年報，貴集團的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣48,021.7百萬元增加約人民幣7,748.5百萬元或16.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣55,770.2百萬元。有關增加主要為以下的合併影響：(i)來自銷售物業的收益增加約人民幣7,345.8百萬元或16.7%，乃主要由於交付總建築面積自截至二零一九年十二月三十一日止年度約2.5百萬平方米增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度約3.2百萬平方米所致；(ii)租金收入增加約人民幣88.0百萬元或19.3%，乃主要由於截至二零二零年十二月三十一日止年度若干物業開始出租所致；(iii)來自物業管理服務的收益增加約人民幣436.9百萬元或47.9%，乃主要由於物業管理項下的建築面積增加所致；(iv)來自酒店及餐飲業務的收益下降約人民幣13.5百萬元或4.9%，乃主要由於爆發新冠肺炎疫情所致；(v)來自戲院、百貨店及文化中心業務的收益減少約人民幣506.2百萬元或76.2%，乃主要由於二零二零年初因新冠肺炎疫情爆發，導致戲院及文化中心關閉所致；(vi)水路客貨運業務的收益減少約人民幣445.5百萬元或51.2%，乃主要由於新冠肺炎疫情爆發，導致旅客量大幅下降所致；及(vii)來自健康業務的收益增加約人民幣267.5百萬元或119.7%，乃主要由於在二零一九年收購一間製藥公司。

貴公司權益股東應佔年內溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣4,594.3百萬元增加約人民幣852.8百萬元或18.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣5,447.1百萬元。有關增加主要由於(i)毛利增加人民幣2,077.4百萬元所致；(ii)其他收益及虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣1,494.3百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益約人民幣334.7百萬元所致；(iii)出售附屬公司的收益淨額增加約人民幣528.5百萬元所致；(iv)應佔合營企業業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣197.7百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度溢利約人民幣37.6百萬元所致；及(v)金融衍生工具公平值由截至二零一九年十二月三十一日止年度的虧損約人民幣82.2百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度收益約人民幣52.8百萬元所致，並由以下部分抵銷：(i)視作出售附屬公司的收益淨額減少約人民幣1,644.1百萬元；(ii)應佔聯營公司業績由截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益約人民幣92.6百萬元減少至截至二零二零年十二月三十一日止年度虧損約人民幣44.8百萬元；及(iii)融資成本增加約人民幣1,485.8百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，貴集團分別擁有約人民幣309,898.6百萬元、人民幣231,179.2百萬元及人民幣78,719.4百萬元的資產總值、負債總額及資產淨值。

2. 有關賣方A、賣方B及賣方C的資料

賣方A(高捷投資有限公司)，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股。

賣方B(昇晴投資有限公司)，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終及實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股。

賣方C(北京誠義豪泰投資管理有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事投資管理及諮詢。擔保人為賣方C的實際控制人。

3. 目標集團資料

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司。目標公司B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司A及目標公司B主要從事投資控股。於最後實際可行日期及於完成時，目標公司A及目標公司B透過世紀協潤合共間接持有目標公司C的96.8%股權。世紀協潤為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方C擁有目標公司C的餘下3.2%股權的權益。

獨立財務顧問函件

目標公司C為於中國成立的有限公司，主要從事開發、持有以及銷售及出租物業業務。於最後實際可行日期，目標公司C正於中國北京運作一項房地產項目(耀輝國際城項目)。該項目已興建的該等物業位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。耀輝國際城項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、公寓、零售、酒店、公共設施及停車位等。

耀輝國際城項目乃由擔保人於二零一三年透過賣方從原擁有人所收購。當時，僅完成了建築物的混凝土結構建設工程。擔保人透過賣方收購耀輝國際城項目後，該等物業的建設工程(包括建築物的外牆、花園以及室內隔斷及裝修)均已施工。耀輝國際城項目已於二零一八年竣工。

目標公司A、目標公司B及世紀協潤主要從事投資控股。以下載列摘錄自截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度目標公司A的經審核財務資料及(視情況而定)目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)的經審核綜合財務報表的目標公司A及目標公司B收益、除稅前及除稅後溢利：

目標公司A

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 約	二零二零年 約
收益	-	-
除稅前溢利	人民幣71,637,000元 (相當於約85,527,000港元)	人民幣19,687,000元 (相當於約23,504,000港元)
除稅後溢利	人民幣71,637,000元 (相當於約85,527,000港元)	人民幣19,687,000元 (相當於約23,504,000港元)

目標公司A於二零二零年十二月三十一日的經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,109,246,000元(相當於約1,324,315,000港元)及約為人民幣514,758,000元(相當於約614,563,000港元)。

獨立財務顧問函件

目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 約	二零二零年 約
收益	人民幣156,995,000元 (相當於約187,434,000港元)	人民幣176,069,000元 (相當於約210,207,000港元)
除稅前溢利	人民幣170,980,000元 (相當於約204,131,000港元)	人民幣66,230,000元 (相當於約79,071,000港元)
除稅後溢利	人民幣132,980,000元 (相當於約158,763,000港元)	人民幣19,544,000元 (相當於約23,333,000港元)

目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣8,918,876,000元(相當於約10,648,133,000港元)及約為人民幣2,584,148,000元(相當於約3,085,181,000港元)。

4. 進行收購事項的原因及裨益

貴公司為投資控股公司，而 貴集團主要從事中國物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務及健康業務。

誠如董事會函件所載， 貴集團一直密切留意粵港澳大灣區、長江三角洲地區、京津冀地區、華中地區及華西地區的發展機遇。 貴集團一直於上海及北京等一線城市以及主要二線城市及其周邊區域探索業務發展機遇。該等物業位於北京中央商務區，地理位置優越，擁有周邊頂級設施及豪華景觀花園。此外， 貴公司認為，收購事項對 貴集團在北京的擴充具有重大戰略意義，與其近期在上海、廣州及深圳等一線城市的發展一致，符合其整體業務策略。隨著該等可售資源及北京優質投資物業的加入，促進了 貴集團的「深圳—北京雙總部」戰略，故收購事項亦具有重大戰略意義。位於北京核心中央商務區區域的黃金地段及優

質物業將進一步提升 貴集團的品牌形象及聲譽。因此，經考慮近期中國物業市場及該等物業位置後，貴公司認為，收購事項對 貴集團而言具備投資潛力，可為股東帶來龐大回報，鞏固 貴集團於中國一線城市的市場地位。

管理層認為，收購事項將為股東創造財務及策略價值。收購事項為 貴集團於一線城市補充即時可售資源提供了絕佳機會及時機，而 貴集團亦不會面臨漫長的開發週期及重大風險。因此，貴集團預期將於短期內確認耀輝國際城項目的收益及溢利。同時，該項目將為 貴集團帶來優質的經常性收入來源，並進一步豐富收入來源以支持 貴集團的長遠發展。

於考慮收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益時，吾等已考慮以下因素：

(i) 北京的經濟概覽

根據中國國家統計局，就國內生產總值而言，北京於二零二零年在中國所有城市中排名第二。根據北京市統計局，北京的國內生產總值由二零一五年約人民幣24,779億元增至二零二零年約人民幣36,103億元，複合年增長率約7.81%。

根據北京市統計局於二零二一年三月發佈的「北京市二零二零年國民經濟和社會發展統計公報」，二零二零年北京居民人均可支配收入達到人民幣69,434元，較去年增長約2.5%。二零二零年低收入農戶人均可支配收入約為人民幣17,588元，較去年增長約16.8%，整體而言增長率高於北京居民人均可支配收入約14.3個百分點。

(ii) 北京房地產業的市場概覽

目標公司C為於中國成立的有限公司，主要從事開發、持有以及銷售及出租物業業務。誠如管理層所告知，吾等了解到該項目已興建的該等物業位於中國北京朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。該項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、公寓、零售、酒店、公共設施及停車位等。

根據中國國家統計局發佈的新建公寓價格指數，二零二一年二月北京的新建公寓大樓售價指數維持穩定，較二零二零年二月輕微上升約3.4%及較二零二一年一月輕微上升約0.7%。

根據北京市統計局，商住房的銷售就平方米而言於二零一九年及二零二零年維持穩定，分別約為9.4百萬平方米及9.7百萬平方米，當中(i)公寓銷售由二零一九年約7.9百萬平方米輕微下降約7.6%至二零二零年約7.3百萬平方米；(ii)辦公室銷售由二零一九年約0.5百萬平方米增加約40.0%至二零二零年約0.7百萬平方米；及(iii)商品房銷售由二零一九年約0.3百萬平方米增加約66.7%至二零二零年約0.5百萬平方米。

因此，吾等認為售價指數及銷售面積的增長反映北京房地產市場的前景樂觀。

(iii) 貴集團對於一線及主要二線城市物業發展的焦點

根據董事會函件，貴集團一直密切留意粵港澳大灣區、長江三角洲地區、京津冀地區、華中地區及華西地區的發展機遇。貴集團一直於上海及北京等一線城市以及主要二線城市及其周邊區域探索業務發展機遇。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團合約銷售權益金額首次突破千億大關，達歷史新高之人民幣106,896百萬元，同比增長21.3%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴公司逾20個項目獲得了設計類、省級、市級質量及安全類等30多個國內外獎項，產品的口碑及品牌議價能力不斷提升，包括深圳佳兆業雲峰匯、廣州佳兆業悅江府、惠州佳兆業時光道、上海佳兆業城市廣場、南京佳兆業燕然居等項目開盤即受到市場熱烈追捧。

經考慮(i)北京經濟以及房地產市場的樂觀前景；(ii)該等物業的發展計劃及其完成後將予產生的預期穩定收入；(iii)收購事項與貴集團聚焦於一線及主要二線城市物業發展機遇的業務策略一致後，吾等認同董事的意見，認為訂立收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

5. 買賣協議的主要條款

買賣協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年三月二十五日

訂約方

賣方： 賣方A： 高捷投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股；

賣方B： 昇晴投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其(i)由擔保人最終及實益擁有100%；及(ii)主要從事投資控股；及

賣方C： 北京誠義豪泰投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事投資管理及諮詢。擔保人為賣方C的實際控制人。

買方： 貴公司

擔保人： 郭英成先生(董事會主席兼執行董事，並為主要股東)。

將予收購的資產

根據買賣協議的條款及條件，

(a) 賣方A有條件同意出售，而 貴公司有條件同意收購(i)銷售權益A，即於買賣協議日期及於完成時目標公司A的100%股權；及(ii)銷售貸款A；

(b) 賣方B有條件同意出售，而 貴公司有條件同意收購(i)銷售權益B，即於買賣協議日期及於完成時目標公司B的100%股權；及(ii)銷售貸款B；及

獨立財務顧問函件

(c) 賣方C有條件同意出售，而 貴公司有條件同意收購銷售貸款C，

上述各項概不附帶一切產權負擔、第三方權利，及連同其於完成時所附帶的所有權利及利益。據董事所深知、盡悉及確信，隨後根據買賣協議出售銷售權益概無任何限制。

代價

收購事項的總代價為人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，其中包括：

- (a) 銷售權益A及銷售貸款A的總購買價：人民幣4,461,866,775元(相當於約5,326,966,000港元)(「代價A」)(附註a及d)；
- (b) 銷售權益B及銷售貸款B的總購買價：人民幣4,969,261,475元(相當於約5,932,738,000港元)(「代價B」)(附註b及d)；及
- (c) 銷售貸款C的購買價：人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)(「代價C」)(附註c)。

附註：

- a：在下文所述的規限下，銷售貸款A的購買價為於完成日期銷售貸款A的面值之人民幣等值，而銷售權益A的購買價為代價A減去銷售貸款A的購買價。
- b：在下文所述的規限下，銷售貸款B的購買價為於完成日期銷售貸款B的面值之人民幣等值，而銷售權益B的購買價為代價B減去銷售貸款B的購買價。
- c：買賣協議的條款列明，銷售貸款C的金額於待完成期間不應被減少。於最後實際可行日期，銷售貸款C的未經審核金額為人民幣4,615,769,571元(相當於約5,510,709,000港元)，免息，僅供參考之用。
- d：為計算銷售貸款A及銷售貸款B面值的人民幣代價，銷售貸款A及銷售貸款B的港幣兌人民幣匯率將根據緊接完成日期前的工作日中國人民銀行公佈的匯率中間價而定。

獨立財務顧問函件

在符合適用法律及法規的情況下，貴集團須按下列方式以現金支付總代價予賣方(或其指定人士)：

- (a) 代價A
- (i) 金額人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)(「按金A」)須於買賣協議日期後10個營業日內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為可退還按金；
 - (ii) 金額人民幣3,515,666,775元(相當於約4,197,310,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為第一期付款；及
 - (iii) 代價A的結餘人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為最後一期付款；
- (b) 代價B
- (i) 金額人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)(「按金B」，連同按金A統稱「按金」)須於買賣協議日期後10個營業日內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為可退還按金；
 - (ii) 金額人民幣3,915,461,475元(相當於約4,674,620,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為第一期付款；及

(iii) 代價B的結餘人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由 貴集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為最後一期付款；及

(c)代價C 人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)須於完成日期後10個營業日內由 貴集團釐定的任何時間由 貴公司指定的合資格人士悉數支付予賣方C(或其指定的人士)。

支付總代價的人民幣與外幣的匯率將根據緊接付款日期前的營業日中國人民銀行公佈的即日人民幣與外幣的匯率中間價而定。

有關買賣協議的主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件「買賣協議」一段。

總代價的評估

誠如董事會函件所述，收購事項的總代價人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)乃由賣方及 貴集團經公平磋商後按正常商業條款釐定，並計及(其中包括)(i)由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「獨立估值師」)根據收益資本化及直接比較法對該等物業於二零二零年十二月三十一日的初步估值約人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)；(ii)目標集團及目標集團所從事的行業的未來業務前景；及(iii)董事會函件「進行收購事項的原因及裨益」一節所述收購事項的其他理由及裨益。

該等物業的價值評估

獨立估值師所編製該等物業於二零二一年三月三十一日(「估值日期」)的估值(「估值」)約為人民幣18,600,000,000元(相等於約22,200,000,000港元)，乃按照收益資本化及直接比較法進行。估值詳情載於通函附錄五估值報告(「估值報告」)。估值乃根據香港測量師學會(「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)(包含國際估值準則(「國際估值準則」))以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。獨立估值師亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定。

吾等了解到進行估值時，除另有指明外，獨立估值師已假設該等物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。獨立估值師亦已假設該等物業擁有人對該等物業擁有完好合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該等物業擁有自由及不受干擾佔用、使用、轉讓或租賃的權利。估值並無考慮該等物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，獨立估值師假設該等物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等亦備悉獨立估值師已於二零二零年十月十一日進行實地視察，並無發現任何嚴重缺陷。獨立估值師在達致彼等的估值意見時採用直接比較法，(i)經參考可比較物業的銷售，並計及將予花費以將該等物業的有關部分修復至其指定用途的成本，對該等物業的商務公寓及酒店部分；及(ii)經參考市場上可取得之可比較物業的銷售，對該等物業的公寓及停車位進行估值。除該等物業上述部分外，獨立估值師已採納收益資本化法，經計及將予花費以將該等物業的有關部分復歸之收入潛力，對該等物業的零售部分進行估值。

吾等已審閱獨立估值師編製的估值報告。吾等亦已與獨立估值師就該等物業估值的估值方法及所採納的主要基準及假設進行討論。吾等了解到該等物業停車位部分、零售部分及商務公寓、酒店及公寓乃單獨進行估值。因此，吾等認為採納該三個部分的經評估價值總和作為該等物業的價值誠屬適當。

吾等亦了解到常見估值方法為直接比較法、收益資本化法及成本法。直接比較法乃主要基於可比較資料的比率分析，於估值報告採用作為(a)商務公寓、酒店及公寓；及(b)停車位的估值，此乃由於(i)收益資本化法並不適合，商務公寓、酒店及公寓物業以及停車位乃假設持作出售，直接比較法更能準確地反映其市值，財務預測亦涉及高度不確定性；及(ii)成本法因未

能掌握盈利潛力，因此亦不適合。該等物業零售部分所用收益資本化法乃主要基於資本化租金收入，於估值報告中採用作為量化租金收入，此乃由於(i)近期並無多項涉及同類租賃結構的大型物業的交易，因此直接比較並不適合；及(ii)成本法因未能反映收入潛力，因此亦不適合。

在達致該等物業零售部分的估值時，獨立估值師參考與該等物業具有類似特色的其他開發項目的租賃。據獨立估值師告知，可比較開發項目(定義見下文)之選擇準則為(i)叫價/交易日期為估值日期起計兩年內；及(ii)目標的物業位於朝陽區，倘朝陽區之市場證據並不充足，海淀區、西城區及東城區亦將予以考慮。在達致主要假設時，已作出適當調整以反映該等物業與可比較物業之間的因素差異，如時間、位置、面積、樓層及質量。吾等已審閱並與獨立估值師就選擇市場比較項目及所作相關調整進行討論。吾等備悉五個市場比較項目的零售單位(「可比較開發項目」)單位月租介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,200元，而估值所採納的平均單位費率約為每平方米人民幣1,000元，與可比較開發項目一致。

在達致該等物業商務公寓及公寓的估值時，獨立估值師參考與該等物業具有類似特色的各種市場可比較項目。可比較商務公寓及可比較公寓(定義見下文)之選擇準則為(i)叫價/交易日期為估值日期起計兩年內；(ii)目標的物業位於朝陽區，倘朝陽區之市場證據並不充足，海淀區、西城區及東城區亦將予以考慮；及(iii)樓齡低於20年。在達致主要假設時，已作出適當調整以反映因素差異，例如時間、位置、規模及樓層。吾等已審閱並與獨立估值師就選擇市場比較項目及所作相關調整進行討論。吾等備悉(i)四個市場比較項目的商務公寓(「可比較商務公寓」)單價介乎每平方米人民幣90,000元至人民幣96,000元；及(ii)五個市場比較項目的公寓(「可比較公寓」)單價介乎每平方米人民幣140,000元至人民幣178,000元，而估值所採納的平均單位費率約為商務公寓每平方米人民幣90,000元及公寓每平方米人民幣169,000元，與相關比較項目一致。

獨立財務顧問函件

在達致該等物業酒店部分的估值時，獨立估值師參考與該等物業具有類似特色的各種市場可比較項目。由於市場上的酒店交易數量有限，可比較酒店(定義見下文)之選擇準則僅為目標的物業位於朝陽區，倘朝陽區之市場證據並不充足，海淀區、西城區及東城區亦將予以考慮。在達致主要假設時，已作出適當調整以反映因素差異，例如時間、位置、規模及樓層。吾等已審閱並與獨立估值師就選擇市場比較項目及所作相關調整進行討論。吾等備悉三個市場比較項目的酒店(「可比較酒店」)單價介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣39,000元，而估值所採納的平均單位費率為每平方米人民幣39,000元，與可比較酒店一致，且吾等經考慮該等物業的優越位置(即北京中央商務區)及可比較酒店的樓齡超過10年後認為乃屬適當合理。

在達致該等物業停車位部分的估值時，獨立估值師參考與該等物業具有類似特色的多個停車位的銷售。可比較停車位(定義見下文)之選擇準則為(i)叫價/交易日期為估值日期起計兩年內；及(ii)目標的物業位於朝陽區，倘朝陽區之市場證據並不充足，海淀區、西城區及東城區亦將予以考慮。在達致主要假設時，已作出適當調整以反映因素差異，例如時間及位置。吾等已審閱並與獨立估值師就選擇市場比較項目及所作相關調整進行討論。吾等備悉六個市場比較項目的單價介乎每個停車位(「可比較停車位」)人民幣500,000元至人民幣700,000元，而估值所採納的平均單位費率約為每個停車位人民幣600,000元，與可比較停車位一致。

獨立財務顧問函件

獨立估值師已確認，其所篩選估值報告中的可比公司為根據其所知及可得資料的詳盡清單。誠如獨立估值師所告知，估值中採用的市場比較項目詳情載列如下：

名稱	地理位置	參考建築	
		面積 (平方米) 約	參考月租 (人民幣/ 平方米) 約
可比較開發項目			
三里屯SOHO的零售店	朝陽區	20.00	900
國貿煙酒城的零售店	朝陽區	40.00	1,140
家樂福(雙井店)的零售店	朝陽區	15.00	1,200
合生匯的零售店	朝陽區	168.00	1,050
建外SOHO的零售店	朝陽區	22.00	1,100

名稱	地理位置	參考建築	
		面積 (平方米) 約	參考費率 (人民幣/ 平方米) 約
可比較商務公寓			
藍堡國際公寓	朝陽區	54.00	95,000
華彩國際公寓	朝陽區	53.00	96,000
棕櫚泉國際公寓	朝陽區	136.00	92,000
華貿中心公寓	朝陽區	77.00	90,000

名稱	地理位置	參考建築	
		面積 (平方米) 約	參考費率 (人民幣/ 平方米) 約
可比較酒店			
北京翠宮飯店	海淀區	68,629.00	39,000
北京船舶重工酒店	朝陽區	21,906.00	33,000
北京諾富特三元酒店及 宜必思北京三元酒店	朝陽區	32,586.00	36,000

獨立財務顧問函件

名稱	地理位置	參考建築	參考費率
		面積 (平方米) 約	(人民幣/ 平方米) 約
可比較公寓			
萬柳書院	海淀區	263.66	178,000
太陽公元	朝陽區	92.00	144,000
北京壹號院	朝陽區	306.00	150,000
北京使館一號院	東城區	236.27	150,000
梵悅108	朝陽區	257.12	140,000

名稱	地理位置	參考建築	參考費率
		面積 (平方米) 約	(人民幣) 約
可比較停車位			
棕櫚泉國際公寓的停車位	朝陽區	不適用	700,000
三里屯SOHO的停車位	朝陽區	不適用	500,000
陶然北岸的停車位	西城區	不適用	600,000
北京首創•愛這城的停車位	朝陽區	不適用	550,000
嘉銘桐城的停車位	朝陽區	不適用	500,000
信和嘉園的停車位	西城區	不適用	600,000

經考慮上文所述，吾等認為選擇市場比較項目(包括市場比較項目的相似性)的基準及就所選擇比較項目與該等物業之間的差異作出的調整，包括所考慮的各項因素，誠屬適當、合理及就確立該等物業的評估價值而言屬相關。

吾等了解到獨立估值師能識別充足的類似發展項目的可資比較市場比較項目，因此結合直接比較法及收益資本化法被視為該等物業估值的適合方法。

經計及上述，吾等認為上述估值方法連同獨立估值師所採納的基準及假設誠屬合理，與市場慣例一致。

另一方面，誠如估值報告所述，於二零二零年三月十一日被世界衛生組織宣佈為「全球大流行」的新型冠狀病毒爆發已對日常生活及全球經濟多個方面構成影響，部分房地產市場之交易活動及流動性水平顯著較低。預計物業價值將對這場病毒大流行的發展和其對經濟的影響非常敏感。對市場上不同行業的影響程度均有所不同，就物業進行市場推廣及談判銷售之時間將較正常情況長。估值僅於二零二一年三月三十一日有效。然而，無法確定估值可維持的時間且物業價格可能於短期內迅速大幅波動。於估值日期後之任何市況變動及對物業價值之影響均不可計算在內。

根據吾等與獨立估值師的討論，獨立估值師維持其意見，認為估值報告以及相關基準、方法及假設誠屬適當，且估值報告為釐定該等物業價值的適當參考，獨立估值師並無發現相關假設及因素於最後實際可行日期有任何變動。

此外，吾等已獲提供對該等物業進行估值的獨立估值師的資格及經驗，並注意到，獨立估值師具備物業估值。估值報告負責人為獨立估值師的董事，其為香港測量師學會會員，於中國物業估值超過28年經驗，對相關市場擁有充份認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。根據吾等對估值報告的審閱及與獨立估值師就不同方面，包括但不限於編製估值報告採納的估值方法及假設以及所涉及主要人員的討論，吾等並無注意到任何事項，令吾等懷疑編製估值報告的公平性及合理性。吾等亦已審閱 貴公司委聘獨立估值師的條款(包括其工作範圍)，吾等根據與獨立估值師的討論及審閱其工作，未注意到任何不規範行為。有鑒於此，吾等認為，獨立估值師進行估值的程序以及估值報告所採納的基準、假設及方法屬適當。獨立估值師亦已確認其獨立於 貴公司及其關連人士。估值報告所載該等物業的估值因此被視為對釐定該等物業的代價有參考價值。因而，吾等認為估值乃吾等評估代價的公平參考。

總代價的公平合理性

在釐定總代價是否合理時，吾等已將其與銷售股份總額的公平交易值進行比較。就此而言，按此計算的收購事項公平值約為人民幣148億元（「交易值」）較：

- (a) 於二零二零年十二月三十一日，目標集團資產淨值約為人民幣97億元，乃由於(i)目標公司A資產淨值總額約人民幣5億元及目標公司B綜合資產淨值總額約人民幣26億元(不包括保留部分的資產淨值)；(ii)計入該等物業重新計值公平值收益約人民幣98億元(即於二零二一年三月三十一日賣方應佔該等物業市值超出於二零二零年十二月三十一日賣方應佔該等物業賬面值的部分)及與收購事項有關的物業、廠房及設備項下酒店部分及持作銷售的已落成物業稅基與賬面值之間差額產生的遞延所得稅負債約人民幣25億元；及(iii)對銷公司間投資成本約人民幣7億元；
- (b) 加回於二零二零年十二月三十一日的銷售貸款約人民幣52億元；及
- (c) 減去非控股權益應佔議價購買收益約人民幣1億元，詳情載於通函附錄四。

此外，誠如通函附錄五所載估值報告所述，該等物業的商務公寓及酒店部分現時出租作辦公室用途。誠如董事所確認，該等物業的有關部分將翻新及復修至其指定用途。估值乃基於 貴公司的翻新計劃。誠如董事所告知，根據該計劃，翻新期將自二零二一年六月一日起為期六個月，且總翻新成本約為人民幣184,000,000元。

鑒於上述，(i)總代價人民幣130億元；及(ii)根據翻新計劃的總翻新成本約人民幣184,000,000元的價值總額，即約人民幣132億元低於交易值。

基於上述因素，吾等認同董事的意見，認為收購事項的總代價就獨立股東而言誠屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

總代價將由(i) 貴公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程所披露之 貴公司供股的全部所得款項淨額約2,552百萬港元；(ii)一家財務機構將授予的貸款約90億港元；及(iii) 貴集團的內部資源撥付。鑒於(i)根據二零二零年年報，於二零二零年十二月三十一日的現金及銀行結餘約為人民幣361億元；及(ii)供股，吾等認為 貴集團有充足內部資源撥付總代價。

6. 收購事項的可能財務影響

對盈利的影響

誠如二零二零年年報所摘錄，年內收益及 貴公司擁有人應佔年度溢利分別約為人民幣55,770.2百萬元及人民幣5,447.1百萬元。鑒於目標集團的潛在未來前景，董事認為收購事項很可能對經擴大集團的未來盈利有正面影響。

對資產淨值的影響

根據二零二零年年報，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團資產淨值約為人民幣78,719.4百萬元。通函附錄四所載經擴大集團未經審核備考財務資料乃按照 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況編製，並經考慮收購事項調整。基於上文所述，於完成後，經擴大集團未經審核備考淨資產將較收購事項前 貴集團的淨資產有所增加至約為人民幣80,741.6百萬元。

對營運資金及資產負債的影響

根據二零二零年年報，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團營運資金(按流動資產減流動負債計算)約為人民幣100,325.6百萬元。按照備考基準，收購事項導致該等物業公平值收益，部分經收購事項代價付款抵銷，於完成收購事項時，營運資金將輕微增加至約人民幣105,766.4百萬元。

獨立財務顧問函件

於二零二零年十二月三十一日，貴集團淨資產負債比率(即借款總額以及永續資本證券減現金及現金等價物，再除以權益總額(剔除永續資本證券))約為97.9%。根據備考資料，貴集團淨資產負債比率增加至約111.7%，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日完成，主要是由於現金及現金等價物因收購事項而下跌，部分經擴大集團權益總額增加抵銷。

鑒於前述收購事項對貴集團的財務影響，董事認為而吾等亦認同，收購事項很可能對經擴大集團未來盈利產生正面影響，並對經擴大集團財務業績有正面影響。因此，吾等認為收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不表示完成後貴集團的財務狀況將會如上。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)收購事項乃於貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)收購事項符合貴公司及股東的整體利益；及(iii)買賣協議及收購事項的條款乃正常商業條款，對獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等提議獨立董事委員會建議而吾等亦建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。

此 致

佳兆業集團控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
蕭永禧
謹啟

二零二一年五月二十八日

附註：蕭永禧先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，其於企業融資行業擁有逾22年經驗。

1. 本集團的財務資料

本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經審核綜合財務資料的詳情已分別於下列本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報中披露，該等報告已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(http://www.kaisagroup.com)並可供查閱：

- 於二零一九年四月二十九日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第87至253頁)，可於：http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904293245_c.pdf查閱；
- 於二零二零年四月二十九日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第131至304頁)，可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0429/2020042901979_c.pdf查閱；及
- 於二零二一年四月二十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第106至280頁)，可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901892_c.pdf查閱。

2. 本公司的財務資料概要

以下為本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自本集團於相關年度的已刊發年度財務報表。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元
收益	38,704,967	48,021,685	55,770,181
除所得稅前溢利	7,771,885	9,467,603	10,502,356
所得稅開支	(4,477,629)	(5,303,595)	(5,223,975)
以下人士應佔年度 溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	2,750,206	4,594,265	5,447,125
非控股權益	544,050	(430,257)	(168,744)
	<u>3,294,256</u>	<u>4,164,008</u>	<u>5,278,381</u>
	於十二月三十一日		
	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元
資產總值	229,028,040	270,902,362	309,898,559
負債總值	192,688,728	215,195,789	231,179,185

3. 經擴大集團的債務聲明

於二零二一年四月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)，經擴大集團有以下債務：

借款及債務

於二零二一年四月三十日(即本通函付印前就編製本債務聲明之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借款約為人民幣123,684百萬元，詳情如下：

	人民幣千元
銀行及其他借款	
有抵押	32,562,755
無抵押	19,417,441
優先票據	70,938,209
可換股債券	657,130
來自一間關連公司的貸款	108,781

經擴大集團的有抵押銀行及其他借款由土地及樓宇、土地使用權、投資物業、發展中物業、持作銷售的已落成物業、短期銀行存款及受限制現金作抵押。

財務擔保及或然負債

於二零二一年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團財務擔保及或然負債如下：

	人民幣千元
就若干物業買家提供按揭信貸	27,655,249

附註：就若干銀行授出之按揭信貸之擔保乃與為經擴大集團物業若干買家安排之按揭貸款有關。根據擔保之條款，倘該等買家未能支付按揭款項，經擴大集團須負責償還違約買家欠付銀行之未償還按揭本金連同累計利息及罰款，而經擴大集團則有權接管相關物業之法定業權，並管有相關物業。有關擔保將於(i)獲出具物業所有權證(一般於買家接管相關物業後六個月至一年內提供)；及(ii)物業買家取得按揭貸款(以較早者為準)時逾期或終止。

租賃負債

經擴大集團於二零一九年一月一日以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第16號租賃。經擴大集團對於過往根據香港會計準則第17號租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，並對於租賃期限在首次應用日期起計12個月內屆滿的短期租賃及租賃合約使用該準則所允許的豁免。經擴大集團按剩餘租賃付款的現值計量租賃負債，使用經擴大集團的增量借貸利率進行貼現，並以相等於租賃負債的金額計量使用權資產，以及就任何預付或應計租賃付款進行調整。於二零二一年四月三十日，經擴大集團有流動及非流動租賃負債分別為人民幣74百萬元及人民幣451百萬元。

承擔

於二零二一年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團就收購土地使用權及物業發展活動、收購附屬公司及收購一間聯營公司及一間合營企業的已訂約但未撥備資本承擔分別為約人民幣23,438百萬元、約人民幣54百萬元及人民幣360百萬元。

除上文所披露者外，經擴大集團於二零二一年四月三十日概無任何尚未償還的債務或任何已發行及未償還或已同意發行的貸款股本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌負債、承兌信貸、債券、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他或有負債。

4. 經擴大集團的營運資金聲明

董事認為，經審慎周詳查詢並計及收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易以及經擴大集團可用的財務資源(包括內部產生的資金、可動用銀行融資及本公司於二零二一年三月進行的供股的所得款項淨額)，在並無不可預見的情況下，經擴大集團將有充足的營運資金，以應付自本通函日期起計未來至少12個月的需求。

5. 重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日)以來概無重大不利變動。

6. 經擴大集團的財務及貿易前景

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務，水路客貨運業務及健康業務等。

本集團收益主要來自下列業務分部：(i)物業發展；(ii)物業投資；(iii)物業管理；(iv)酒店及餐飲業務；(v)戲院、百貨店及文化中心業務；(vi)水路客貨運業務；(vii)健康業務；及(viii)其他。

物業發展

二零二零年來自銷售物業的收益的約為人民幣51,194.4百萬元。於二零二零年十二月三十一日，本集團發展中項目共有105個，建築面積（「建築面積」）合共約為16.44百萬平方米。

物業投資

二零二零年的租金收入約為人民幣543.7百萬元。本集團發展辦公樓、零售店舖及停車場等商用物業作租賃用途。在管理投資物業組合方面，本集團會考慮長遠增長潛力、整體市況及其現金流量及財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本集團持有19個投資物業項目，總建築面積為1.33百萬平方米，其中有總建築面積為0.54百萬平方米的完工投資物業用作租賃用途。

物業管理

二零二零年來自物業管理服務的收益約為人民幣1,349.2百萬元。本集團管理總建築面積約57.5百萬平方米。本集團的物業管理團隊致力為廣大客戶提供卓越及專業的服務，以提升品牌及企業形象。於二零二零年十二月三十一日，本集團之物業服務已進駐全國51個城市，服務業態涵蓋公寓、商業、寫字樓、旅遊、大型場館等。

酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務

本集團二零二零年來自酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務的收益分別約為人民幣263.4百萬元、人民幣158.2百萬元及人民幣424.4百萬元。由於爆發新冠肺炎疫情，該等業務分部的表現受到負面影響。

預計新冠疫情將逐步得到控制。然而世界經濟的恢復程度和增速反彈力度仍將受制於新冠疫情的發展趨勢、全球價值鏈的調整、美國政府的對外經濟政策、各國財政貨幣政策的力度和效果、以及全球金融市場的穩定性等一系列因素的綜合作用。

健康業務

本集團在二零一九年收購一間製藥公司，而健康業務對本集團而言乃屬重大。二零二零年來自健康業務的收益約為人民幣491.0百萬元，預期於二零二一年將繼續上升。

佳兆業於二零二零年在資本市場表現備受肯定。繼獲納入恒生綜合行業指數、恒生綜合大中型股指數、恒生滬深港通大灣區指數系列後，本公司分別於二零二零年五月及十月獲納入恒生大中型股價值偏向指數及恒生大中型股(可投資)指數，成為更多指數基金的配置目標。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司股票升幅全年大幅跑贏恒生指數及恒生地產分類指數。

本公司將在投資端實施審慎的拿地策略，通過合作開發，實現優勢互補，降低投資風險，減少土地支出，確保現金流充裕。同時本集團亦將加快城市更新項目的轉化，為公司發展貢獻優質高利潤的項目。在銷售端，本集團將繼續加強銷售回款，通過線上線下聯動銷售，加速去化。在運營端，公司將通過不斷提升的產品研發能力、成本控制能力等，加速項目的施工、展示、交付與服務，提升產品溢價能力，進而實現利潤的提升。而在融資端，公司將持續積極擴展融資渠道，優化債務結構及降低融資成本。中國房地產城鎮化的紅利依然存在，國家賦予大灣區及深圳先行示範區的政策紅利仍在釋放，作為時代大潮中的一份子，本公司將繼續積極尋求中國大中城市群發展帶來的投資機遇，把握區域經濟發展、產業發展及人口政策的紅利，做到規模與利潤發展兼顧，穩步前進。

以下第II(A)-1至II(A)-17頁所載乃申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所出具的目標公司A報告全文，以供載入本通函。



就泓達歷史財務資料致佳兆業集團控股有限公司列位董事的會計師報告

緒言

我們就第II(A)-3至II(A)-17頁所載泓達投資有限公司(「泓達」)的歷史財務資料出具報告，此等歷史財務資料包括泓達於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況表、以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年(「有關期間」)泓達的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II(A)-3至II(A)-17頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)於二零二一年五月二十八日就Logic Capital Limited(「Logic Capital」)及泓達全部已發行股本的關連交易及收購事項而刊發的通函(「通函」)。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

泓達的董事(「泓達董事」)須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務資料，並對泓達董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部監控負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇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，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製真實而公平的歷史財務

資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價泓達董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

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2.1所載的編製及呈列基準，真實而公平地反映泓達於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況及泓達於有關期間的財務表現及現金流量。

須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則報告的事項

調整

編製歷史財務資料時，概無對第II(A) -3頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註6，當中指明泓達概無於有關期間派付任何股息。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年五月二十八日

趙永寧

執業證書編號：P04920

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

泓達投資有限公司(「泓達」)於有關期間的財務報表(作為編製歷史財務資料的依據)已由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

泓達的損益及其他全面收益表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	4	-	-	-
行政開支		(1)	-	-
應佔聯營公司業績	8	560,456	71,637	19,687
除所得稅前溢利		560,455	71,637	19,687
所得稅開支	5	-	-	-
年度溢利及 全面收益總額		<u>560,455</u>	<u>71,637</u>	<u>19,687</u>

相關附註構成歷史財務資料的一部分。

泓達的財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產				
於聯營公司之權益	8	<u>1,017,922</u>	<u>1,089,559</u>	<u>1,109,246</u>
流動負債				
應付控股公司款項	9	<u>(594,488)</u>	<u>(594,488)</u>	<u>(594,488)</u>
流動負債淨額		<u>(594,488)</u>	<u>(594,488)</u>	<u>(594,488)</u>
資產淨值		<u>423,434</u>	<u>495,071</u>	<u>514,758</u>
權益				
股本	10	8	8	8
儲備		<u>423,426</u>	<u>495,063</u>	<u>514,750</u>
權益總額		<u>423,434</u>	<u>495,071</u>	<u>514,758</u>

相關附註構成歷史財務資料的一部分。

泓達的權益變動表

	股本	其他儲備	(累計 虧損)/ 保留盈利	小計	(資金 短缺)/ 權益總值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	8	(4)	(137,025)	(137,029)	(137,021)
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>560,455</u>	<u>560,455</u>	<u>560,455</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	8	(4)	423,430	423,426	423,434
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>71,637</u>	<u>71,637</u>	<u>71,637</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	8	(4)	495,067	495,063	495,071
年度溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,687</u>	<u>19,687</u>	<u>19,687</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>8</u></u>	<u><u>(4)</u></u>	<u><u>514,754</u></u>	<u><u>514,750</u></u>	<u><u>514,758</u></u>

相關附註構成歷史財務資料的一部分。

泓達的現金流量表

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利	560,455	71,637	19,687
就以下的調整：			
應佔聯營公司業績	<u>(560,456)</u>	<u>(71,637)</u>	<u>(19,687)</u>
經營所用現金	(1)	-	-
已收利息	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
經營活動所得現金淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值項目增加淨額	-	-	-
年初的現金及現金等值項目	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
年終的現金及現金等值項目， 指銀行結餘	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

相關附註構成歷史財務資料的一部分。

II. 歷史財務資料附註

1. 一般資料

泓達於二零零六年十月十四日於香港成立為有限公司。其註冊辦事處的地址位於香港中環金融街8號國際金融中心二期4102-4105室。

泓達的主要活動為投資控股。

泓達董事認為，泓達的直接及最終控股公司為於英屬處女群島註冊成立公司高捷投資有限公司。泓達的控股股東為郭英成先生(「郭先生」)。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

本報告所載歷史財務資料已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(統稱包括所有適用個別香港財務報告準則)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公認會計原則編製。歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

於編製歷史財務資料時，有鑒於其於二零二零年十二月三十一日的流動負債淨額為人民幣594,488,000元，泓達的董事已考慮泓達未來的流動資金。儘管存在於二零二零年十二月三十一日當時的流動負債淨額狀況，惟基於泓達的最終實益擁有人已同意向泓達提供持續財務支持以令泓達於其責任及義務到期時能履行有關責任及義務，並可持續經營，直至擁有權將轉讓至另一方為止，故編製泓達歷史財務資料時仍假設泓達將能夠持續經營。此外，佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)已承諾，自貴公司成為泓達控股股東之日起，持續向泓達提供財務支持以令泓達於其責任及義務到期時能履行有關責任及義務，並可持續經營，有效期為自貴公司建議收購完成起。因此，泓達的董事認為，泓達採納持續經營基準編製歷史財務資料屬恰當。

編製歷史財務資料時使用的重大會計政策於有關期間貫徹應用。採納新訂或經修訂已頒布惟未生效的香港財務報告準則及對歷史財務資料的影響(如有)於附註3披露。

歷史財務資料已按照歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數(千元)，亦為泓達的功能貨幣。

2.2 聯營公司

聯營公司為泓達對其具有重大影響力的實體，而重大影響力即參與被投資公司財務及經營政策決定但不控制或共同控制該等政策的權力，通常附帶有20%至50%投票權之股權。於聯營公司之投資以權益會計法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值則予以增加或減少，以確認投資者在收購日期後佔被投資方損益之比例。

倘對聯營公司的擁有權權益減少但仍保留重大影響力，則僅將先前於其他全面收益確認的按比例分佔的金額於適當情況下重新分類至損益。

泓達應佔收購後損益會於損益賬內確認，而其應佔收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益確認，並對投資的賬面價值作出相應調整。當泓達應佔聯營公司的虧損等於或大於其在聯營公司的權益(包括任何其他無抵押的應收款)時，泓達不再確認進一步的虧損，除非其已代該聯營公司產生法定或推定義務或支付款項。

於各報告期末，泓達釐定是否存在任何客觀證據證明於聯營公司之投資出現減值。倘出現此情況，泓達根據聯營公司的可收回金額與其賬面價值之間的差額計算減值額，並會確認計入損益「應佔聯營公司業績」內的金額。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公平值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不超過本應釐定的賬面值(倘尚未確認減值虧損，則扣除折舊或攤銷)。

貴集團與其聯營公司之間進行的上下游交易所產生的損益，僅會以無關聯投資者於聯營公司之權益為限，且於泓達的財務報表確認。未實現虧損予以抵銷，除非交易證明所轉讓的資產出現減值。聯營公司的會計政策已在必要情況下作出修訂，確保與泓達所採納的政策一致。

於聯營公司之權益攤薄的收益或虧損於損益確認。

2.3 金融工具

金融資產及金融負債於泓達成為工具合約條文之訂約方時於財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或屆滿時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初步計量

所有金融資產初步按公平值另加(倘為並非按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」的金融資產)直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量。

金融資產按攤銷成本計量分類。

分類乃按以下兩項釐定：

- 實體管理金融資產之業務模式；及
- 金融資產之合約現金流量特性。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資成本或融資收入內呈列，惟金融資產之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)會於行政開支內呈列。

債務投資

金融資產的後續計量

按攤銷成本計量的金融資產：

倘金融資產符合以下條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 有關資產為以持有金融資產及收取其合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 金融資產的合約條款產生的現金流量僅為支付本金及未償本金的利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入於損益計入其他收入。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。泓達的應收聯營公司款項均屬於此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

泓達的金融負債包括應付控股公司款項。

金融負債初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整。

其後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。所有利息相關費用均計入融資成本內。

應付控股公司款項

該等款項初步按其公平值確認，而其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

2.4 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定使用前瞻性資料確認預期信貸虧損-「預期信貸虧損模型」。

泓達的應收聯營公司款項屬於預期信貸虧損模式的範疇。

泓達於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮多種資料，包括影響工具未來現金流量預期可收回性的過往事件、現時狀況、合理及具支持性預測。

採用本前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「**第一階段**」)及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「**第二階段**」)。

「**第三階段**」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月的預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

按攤銷成本計量的其他金融資產

泓達按十二個月的預期信貸虧損計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來有大幅上升，則泓達確認整個存續期的預期信貸虧損。評估是否應確認整個存續期的預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅上升。

當確定金融資產的信貸風險是否自初始確認後大幅增加，並且在估計預期信貸虧損時，泓達考慮到相關及毋須付出過多成本或精力後即可獲得的合理及可靠資料。這包括根據泓達的歷史經驗和已知信貸評估的資料得出定量和定性資料以及分析，包括前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 業務、財務或經濟環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 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的重大不利變化。

儘管如此，倘債務工具於各報告期末被釐定為具有低信貸風險，則泓達假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

就內部信貸風險管理而言，當內部編製的資料或從外部來源獲得的資料表明債務人不可能向其債權人(包括泓達)悉數還款(並無計及泓達持有的任何抵押品)時，泓達認為此等情況構成違約事件。

有關按攤銷成本計量的其他金融資產預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註 11.2。

2.5 股本

普通股分類為權益。發行新股或購股權直接應佔的增量成本在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.6 撥備與或然負債

倘泓達須就過去事件承擔現時義務(不論法定或推定)，而履行該義務預期會導致經濟效益外流，且義務限度可作出可靠之估計，則確認撥備。倘有重大貨幣時間價值，則按預期履行義務所需支出之現值呈列撥備。

所有撥備於各報告日期進行審閱並經調整以反映現時最佳估計。

倘可能毋須經濟效益外流，或無法可靠估計有關數額，則有關義務乃披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。須視乎一項或多項泓達不可完全控制的未來不確定事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

2.7 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括本報告期間或過往報告期間(且於各報告日期尚未支付)向財政當局繳納稅款的責任或來自有關財政當局催繳稅款的索償。所得稅乃按有關期間應課稅溢利，根據有關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為所得稅開支的一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期於財務報表資產與負債賬面值與其相應稅基的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅務抵免的情況為限。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已頒佈或實際上頒佈的稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

當不同稅率適用於不同水平的應課稅收入時，遞延所得稅資產及負債按預期適用於預計暫時差額撥回期間的應課稅收入之平均稅率計量。

釐定平均稅率需要估計(i)現有暫時差額將撥回時間；及(ii)該等年度的未來應課稅收入金額。未來應課稅溢利的估計包括：

- 扣除暫時差額撥回的收入或虧損；及
- 現有暫時差額撥回。

2.8 關連人士

就歷史財務資料而言，符合以下條件的人士被視為與泓達有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對泓達有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對泓達有重大影響；或
 - (iii) 為泓達或泓達母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及泓達為同一集團的成員公司。
 - (ii) 一個實體為其他實體(或為該其他實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
 - (iii) 該等實體及泓達為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為某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) 該實體屬泓達或與泓達有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與泓達有關連。
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向泓達或泓達母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家族成員。

3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

泓達尚未提早採納以下已於有關期間頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ⁶
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利息基準改革—第2期 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ³
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併賬目之合併會計處理 ⁶

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期有待釐定

⁶ 就收購日期為二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併事項生效。

董事預計，所有修訂將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始之首個期間之泓達會計政策中獲採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料構成重大影響。

4. 收益

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，泓達並無錄得任何收益。

5. 所得稅開支

由於泓達於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故概無計提香港利得稅撥備。

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	560,455	71,637	19,687
按香港利得稅稅率16.5%計算之稅項	92,475	11,820	3,248
免課稅收入的稅務影響	(92,475)	(11,820)	(3,248)
所得稅開支	-	-	-

6. 股息

於有關期間概無派付、宣派或擬派股息，於二零二零年十二月三十一日後亦無建議派付任何股息。

7. 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付泓達董事的酬金。

於有關期間，泓達並無向董事支付或應付任何金額作為加盟泓達或加盟泓達時的獎勵，或作為離職補償。於有關期間，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間，概無已付或應付泓達五名最高薪人士的酬金。

8. 於聯營公司之權益

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
投資成本(非上市)	597,997	597,997	597,997
加：應佔收購後業績及其他全面收益/ (虧損)(扣除所收股息)	<u>(37,541)</u>	<u>34,096</u>	<u>53,783</u>
	560,456	632,093	651,780
應收聯營公司款項	<u>457,466</u>	<u>457,466</u>	<u>457,466</u>
	<u>1,017,922</u>	<u>1,089,559</u>	<u>1,109,246</u>

下文載列泓達於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的聯營公司(非上市實體)的詳情。

名稱	業務 架構形式	註冊 成立及 業務地點	已發行 及繳足 股本/ 註冊股本 的詳情	泓達 應佔 之股權	主要業務
由泓達直接持有					
世紀協潤投資有限公司 (「世紀協潤」)	有限公司	香港	10,000股	47.31%	投資控股

下表載列世紀協潤及其附屬公司北京耀輝置業有限公司(統稱「世紀協潤集團」)的財務資料概要，乃使用權益法入賬：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動資產	2,735,896	2,307,945	2,328,598
非流動資產	4,714,407	5,218,491	5,184,247
流動負債	(4,296,498)	(4,282,604)	(4,220,524)
非流動負債	(1,026,720)	(960,320)	(965,820)
資產淨值	<u>2,127,085</u>	<u>2,283,512</u>	<u>2,326,501</u>
與泓達於聯營公司之權益的對賬：			
泓達擁有權比例	45.796%	45.796%	45.796%
於聯營公司之權益	974,120	1,045,757	1,065,444
減：累計應佔虧損	<u>(413,664)</u>	<u>(413,664)</u>	<u>(413,664)</u>
泓達投資賬面值	560,456	632,093	651,780
收益	407,545	156,995	176,069
投資物業公平值收益	3,210,667	152,000	22,000
利息開支	(15,516)	(5,991)	-
所得稅開支	(861,410)	(38,000)	(46,686)
年度溢利及年度全面溢利總額	<u>2,457,359</u>	<u>156,427</u>	<u>42,989</u>

泓達並無就其於聯營公司之投資產生任何或然負債或其他承擔。該聯營公司為一間私營公司，其股份並無市場報價。

應收聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，泓達的控股股東郭先生已承諾就未能追回應收聯營公司款項所致之任何虧損向泓達作出彌償。

9. 應付控股公司款項

該等款項並無抵押、免息及須按要求償還，並預期將於各有關期間末起計十二個月內結付，因此分類為流動負債。

10. 股本

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已發行及已繳足： 於年初及年末發行10,000股 面值10,000港元之普通股	8	8	8

11. 財務風險管理及公平值計量

泓達因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及利率風險。泓達的整體風險管理策略旨在將對泓達財務表現的潛在不利影響降至最低。風險管理乃由泓達董事會執行。

11.1 金融資產及金融負債的類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產：			
— 應收聯營公司款項	457,466	457,466	457,466
按攤銷成本計量的金融負債：			
— 應付控股公司款項	594,488	594,488	594,488

11.2 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致泓達錄得財務虧損的風險。於各報告日期，泓達就金融資產而面臨之最大信貸風險限於附註11.1所披露之賬面值。

按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產包括應收聯營公司款項。為盡量降低應收聯營公司款項之信貸風險，管理層將根據過往的結算記錄及過往經驗以及抵押品及現有外部資料，定期對應收聯營公司款項的可收回程度作共同及個別評估。同時設有其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，管理層認為，該等金融資產自初步確認以來信貸風險並未大幅增加，由於經考慮附註2.3所載因素後，違約風險較低，因此，所確認的預期信貸虧損乃基於十二個月的預期信貸虧損，且預期信貸虧損對歷史財務資料的影響不屬重大。

11.3 流動資金風險

流動風險乃與泓達無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。泓達因附註11.1概述的已確認金融負債的結算及現金流量管理面臨流動資金風險。泓達的目標乃維持適當水平的流動資產及承諾資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

倘債權人有權選擇償還負債的時間，負債將於泓達被要求償還的最早日期入賬。倘負債須分期償還，每筆還款將於泓達承諾償還的最早期間入賬。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，泓達的金融負債的合約到期日為須按要求償還。其金融負債的賬面值與合約未貼現現金流量相若。

12. 資本管理

泓達的資本管理目標為保障泓達的持續經營能力，藉以為股東提供充足回報及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本結構以提升股東長遠價值。

泓達積極定期檢討資本結構，並應因經濟狀況變動進行調整。作為檢討的一環，泓達董事考慮資金成本及與已發行股本相關的風險。泓達可能調整向股東派付的股息金額、發行新股、向股東償還資本、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

III. 期後財務報表

於二零二零年十二月三十一日之後及截至本報告日期止的任何期間，泓達概無編製經審核財務報表。

以下第II(B)-1至II(B)-39頁所載乃申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所出具的目標公司B及其附屬公司報告全文，以供載入本通函。



就LOGIC CAPITAL集團的歷史財務資料致佳兆業集團控股有限公司列位董事的會計師報告

緒言

我們就第II(B)-4至II(B)-39頁所載Logic Capital Limited(「**Logic Capital**」)及其附屬公司(以下統稱為「**Logic Capital集團**」)的歷史財務資料出具報告，此等歷史財務資料包括於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日Logic Capital集團的綜合財務狀況表、於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日Logic Capital的財務狀況表，以及截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度各年(「**有關期間**」)Logic Capital集團的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II(B)-4至II(B)-39頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其編製以供載入佳兆業集團控股有限公司(「**貴公司**」)於二零二一年五月二十八日就Logic Capital及泓達投資有限公司(「**泓達**」)全部已發行股本的關連交易及收購事項而刊發的通函(「**通函**」)。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

Logic Capital的董事(「**Logic Capital董事**」)須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料，並對Logic Capital董事認為為使歷史財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部監控負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述取得合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇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，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製真實而公平的歷史財務資料相關的內部監控，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部監控的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價Logic Capital董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的憑證能充足及適當地為我們的審核意見提供基礎。

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2.1所載的編製基準，真實而公平地反映Logic Capital於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況及Logic Capital集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況以及Logic Capital集團於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

須根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則報告的事項

調整

編製歷史財務資料時，概無對第II(B)-4頁所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註12，當中指明Logic Capital集團概無於有關期間派付任何股息。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年五月二十八日

趙永寧

執業證書編號：P04920

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列構成本會計師報告組成部分的歷史財務資料。

Logic Capital Limited (「Logic Capital」) 及其附屬公司(以下統稱為「Logic Capital集團」)於有關期間的綜合財務報表(作為編製歷史財務資料的依據)已由致同(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計準則(「香港審計準則」)進行審計(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有說明，所有金額均湊整至最接近的千位數(人民幣千元)。

LOGIC CAPITAL集團綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	5	407,545	156,995	176,069
銷售成本		(317,679)	(106,165)	(108,527)
毛利		89,866	50,830	67,542
其他(虧損)及收益淨額	7	(2,327)	286	(4,123)
銷售及市場推廣成本		(19,383)	(5,832)	(2,801)
行政開支		(18,248)	(20,340)	(16,453)
投資物業公平值收益	14	3,108,874	152,000	22,000
經營溢利		3,158,782	176,944	66,165
融資收入		40	28	65
融資成本		(15,516)	(5,992)	-
融資(成本)/收入淨額	8	(15,476)	(5,964)	65
除所得稅前溢利		3,143,306	170,980	66,230
所得稅開支	9	(861,410)	(38,000)	(46,686)
年度溢利及全面收益 總額		<u>2,281,896</u>	<u>132,980</u>	<u>19,544</u>
以下人士應佔溢利及 全面收益總額：				
Logic Capital擁有人		1,163,856	67,825	9,968
非控股權益		<u>1,118,040</u>	<u>65,155</u>	<u>9,576</u>
		<u>2,281,896</u>	<u>132,980</u>	<u>19,544</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

LOGIC CAPITAL集團綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	13	1,008,269	1,509,959	1,430,269
投資物業	14	<u>4,002,000</u>	<u>4,154,000</u>	<u>4,176,000</u>
		<u>5,010,269</u>	<u>5,663,959</u>	<u>5,606,269</u>
流動資產				
持作銷售的已落成物業	15	3,762,029	3,180,404	3,180,404
應收賬款、按金及 其他應收款項	16	128,502	104,973	125,558
現金及銀行結餘	18	<u>2,427</u>	<u>6,579</u>	<u>6,645</u>
		<u>3,892,958</u>	<u>3,291,956</u>	<u>3,312,607</u>
流動負債				
應計建築成本		24,984	28,794	7,728
應付控股公司款項	17	4,642,349	4,748,747	4,627,956
應付關連公司款項	17	457,466	457,466	457,466
應付所得稅		59,185	58,440	104,977
銀行借款	19	84,800	–	–
其他應付款項	20	<u>176,099</u>	<u>137,544</u>	<u>170,781</u>
		<u>5,444,883</u>	<u>5,430,991</u>	<u>5,368,908</u>
流動負債淨值		<u>(1,551,925)</u>	<u>(2,139,035)</u>	<u>(2,056,301)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,458,344</u>	<u>3,524,924</u>	<u>3,549,968</u>
非流動負債				
銀行借款	19	104,400	–	–
遞延稅項負債	21	<u>922,320</u>	<u>960,320</u>	<u>965,820</u>
		<u>1,026,720</u>	<u>960,320</u>	<u>965,820</u>
資產淨值		<u><u>2,431,624</u></u>	<u><u>2,564,604</u></u>	<u><u>2,584,148</u></u>

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
權益				
股本	22	—*	—*	—*
保留盈利		<u>981,908</u>	<u>1,049,733</u>	<u>1,059,701</u>
Logic Capital擁有人				
應佔權益		981,908	1,049,733	1,059,701
非控股權益		<u>1,449,716</u>	<u>1,514,871</u>	<u>1,524,447</u>
權益總值		<u><u>2,431,624</u></u>	<u><u>2,564,604</u></u>	<u><u>2,584,148</u></u>

* 金額不足人民幣1,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

LOGIC CAPITAL財務狀況表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
非流動資產				
於附屬公司之投資	27	<u>1,575,969</u>	<u>1,575,969</u>	<u>1,575,969</u>
		<u>1,575,969</u>	<u>1,575,969</u>	<u>1,575,969</u>
流動資產				
應收附屬公司款項	17	<u>993,206</u>	<u>993,206</u>	<u>993,206</u>
		<u>993,206</u>	<u>993,206</u>	<u>993,206</u>
流動負債				
應付控股公司款項	17	<u>2,569,175</u>	<u>2,569,175</u>	<u>2,569,175</u>
其他應付款項	27	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>27</u>
		<u>2,569,202</u>	<u>2,569,202</u>	<u>2,569,202</u>
流動負債淨值		<u>(1,575,996)</u>	<u>(1,575,996)</u>	<u>(1,575,996)</u>
負債淨值		<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
權益				
股本		—*	—*	—*
累計虧損		<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>
資本虧絀		<u>(27)</u>	<u>(27)</u>	<u>(27)</u>

* 金額不足人民幣1,000元。

LOGIC CAPITAL集團綜合權益變動表

	Logic Capital擁有人應佔				
	(累計 虧損)/			非控股	
	股本	保留盈利	總計	權益	權益總值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年一月一日	-*	(181,948)	(181,948)	331,676	149,728
年度溢利及全面收益總額	-	1,163,856	1,163,856	1,118,040	2,281,896
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	-*	981,908	981,908	1,449,716	2,431,624
年度溢利及全面收益總額	-	67,825	67,825	65,155	132,980
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-*	1,049,733	1,049,733	1,514,871	2,564,604
年度溢利及全面收益總額	-	9,968	9,968	9,576	19,544
於二零二零年十二月三十一日	-*	1,059,701	1,059,701	1,524,447	2,584,148

* 金額不足人民幣1,000元。

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

LOGIC CAPITAL集團綜合現金流量表

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
經營活動所得現金流量				
除所得稅前溢利		3,143,306	170,980	66,230
已就下列項目調整：				
出售物業、廠房及				
設備虧損	7	2	-	1
物業、廠房及設備折舊	6	50,911	79,969	79,820
投資物業公平值收益	14	(3,108,874)	(152,000)	(22,000)
利息收入	8	(40)	(28)	(65)
利息開支	8	15,516	5,992	-
營運資金變動				
持作銷售的已落成物業		323,407	-	-
應收賬款、按金及其他				
應收款項		(122,528)	23,529	(20,585)
應計建築成本		9,509	3,810	5,934
其他應付款項		131,896	(20,003)	6,237
經營所得現金		443,105	112,249	115,572
(已付)／退回所得稅		(4,961)	(745)	5,351
已付利息		-	(24,544)	-
經營活動所得現金淨額		438,144	86,960	120,923
投資活動所得現金流量				
添置物業、廠房及設備		(212)	(34)	(131)
添置投資物業		-	-	-
出售物業、廠房及設備				
所得款項		1	-	-
已收利息		40	28	65
投資活動所用現金淨額		(171)	(6)	(66)

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動所得現金流量				
銀行借款所得款項	23	104,400	-	-
償還銀行借款	23	-	(189,200)	-
應付控股公司款項 (減少)/增加	23	(565,224)	106,398	(120,791)
應付關連公司款項 增加	23	22,873	-	-
		<u>(437,951)</u>	<u>(82,802)</u>	<u>(120,791)</u>
融資活動所用現金淨額				
現金及現金等值項目				
增加淨額		22	4,152	66
年初的現金及現金等值 項目		2,405	2,427	6,579
		<u>2,405</u>	<u>2,427</u>	<u>6,579</u>
年終的現金及現金等值 項目，指銀行結餘				
	18	<u>2,427</u>	<u>6,579</u>	<u>6,645</u>

隨附附註構成歷史財務資料的一部分。

II. LOGIC CAPITAL集團歷史財務資料附註

1. 一般資料

Logic Capital Limited (「**Logic Capital**」) 於二零一三年七月二十六日在英屬處女群島成立為有限公司。其註冊辦事處地址為Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, VG1110, British Virgin Islands (「**英屬處女群島**」)。

Logic Capital為投資控股公司，而其附屬公司(統稱「**Logic Capital集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)從事物業控股、物業發展、物業銷售及租賃業務。

Logic Capital集團董事認為，於二零二零年十二月三十一日，Logic Capital集團的直接及最終控股公司為昇晴投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司。郭英成先生(「**郭先生**」)自二零一二年起為Logic Capital集團的最終控制方。

於本報告日期，Logic Capital於其附屬公司(所有均為私營有限公司)擁有權益，其資料載列如下：

實體名稱	成立地點及日期以及經營地點	已發行及繳足股份/註冊股本的資料	貴公司所持有		主要活動
			已發行股本百分比	直接 間接	
世紀協潤投資有限公司(附註)	香港， 二零零六年 十月十四日	10,000股	52.69%	-	投資控股
北京耀輝置業有限公司(附註)	中國， 二零零一年 三月二十九日	人民幣600,000,000元	-	51%	物業控股、 物業開發、 物業銷售及租賃

附註：截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無出具法定經審核財務報表。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本報告所載歷史財務資料已按照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(統稱包括所有適用個別香港財務報告準則)、香港會計準則、修訂本及詮釋以及香港公認會計原則編製。歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定。

歷史財務資料乃根據由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則而編製。於編製整個有關期間的歷史財務資料時，Logic Capital集團已提早採納所有於二零二零年一月一日開始的會計期間生效的香港財務報告準則以及相關過渡條文。

於編製歷史財務資料時，有鑒於其於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的流動負債淨額分別為人民幣1,551,925,000元、人民幣2,139,035,000元及人民幣2,056,301,000元，Logic Capital集團的董事已考慮Logic Capital集團未來的流動資金。儘管存在於二零二零年十二月三十一日當時的流動負債淨額狀況，惟基於Logic Capital的最終實益擁有人已同意向Logic Capital集團提供持續財務支持以令Logic Capital集團於其責任及義務到期時能履行有關責任及義務，並可持續經營，直至擁有權將轉讓至另一方為止，故編製Logic Capital集團歷史財務資料時仍假設Logic Capital集團將能夠持續經營。此外，佳兆業集團控股有限公司（「貴公司」）已承諾，自貴公司成為Logic Capital集團控股股東之日起，持續向Logic Capital集團提供財務支持以令Logic Capital集團於其責任及義務到期時能履行有關責任及義務，並可持續經營，有效期為自貴公司建議收購完成起。因此，Logic Capital集團的董事認為，Logic Capital集團採納持續經營基準編製歷史財務資料屬恰當。

歷史財務資料乃按照歷史成本法編製，惟投資物業以公平值列示。計量基準於下文會計政策內詳述。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對歷史財務資料作重大假設和估計的範疇於下文附註4中披露。

編製歷史財務資料時使用的重大會計政策於有關期間貫徹應用。採納新訂或經修訂已頒布惟未生效的香港財務報告準則及對歷史財務資料的影響（如有）於附註3披露。

歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，其亦為Logic Capital集團的功能貨幣，除非另有說明，否則所有價值均湊整至最接近的千元（「人民幣千元」）。

2.2 綜合基準

綜合財務報表包含Logic Capital及其附屬公司截至各年度十二月三十一日止的財務報表。

附屬公司為Logic Capital集團擁有控制權的實體。當Logic Capital集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對指示該實體之活動的權力影響該等回報時，則Logic Capital集團控制該實體。在評估Logic Capital集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的（由Logic Capital集團及其他方持有的）實際性權利。

Logic Capital集團於取得控制權當日起計直至Logic Capital集團終止對該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入歷史財務資料。

編製歷史財務資料時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現盈虧乃予撇銷。當出售集團內公司間資產的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦從Logic Capital集團角度進行減值測試。附屬公司財務報表所報金額已按需要作出調整，以確保與Logic Capital集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控股權益是指非由Logic Capital（無論是直接或透過附屬公司間接）擁有的歸屬於附屬公司的權益部分，而Logic Capital集團未與該權益持有者達成任何附加協議，致令Logic Capital集團整體上對該等權益產生符合財務負債定義的合約義務。Logic Capital集團對各項業務合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公平價值或以其應佔份額的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益列示，但與Logic Capital擁有人應佔權益分開。在Logic Capital集團業績內的非控股權益佔年度溢利或虧損總額及全面收益總額在綜合損益及其他全面收益表賬面以分配為非控股權益及Logic Capital集團擁有人應佔形式呈報。

在Logic Capital財務狀況表中，附屬公司以成本減去任何減值虧損(見附註2.14)列賬，除非該附屬公司被列入為持有作出售或包括在出售集團中。

2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本值減折舊及任何減值虧損(見附註2.14)後列賬。歷史成本包括收購該等項目直接產生的開支。

當後續成本可能於未來為Logic Capital集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續成本方會計入資產的賬面值或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益中確認。

物業、廠房及設備的折舊以直線法計算於估計可使用年期按下述分配其成本至餘值(如有)：

酒店	20-22年
傢俬及固定裝置	5-6年
汽車	5-6年

資產餘值及可使用年期於各報告日期檢討及調整(如適當)。

倘資產的賬面值超過其估計可收回金額，則資產的賬面值將即時撇減至其可收回金額(附註2.14)。

出售盈虧乃比較所得款項與賬面值釐定，並於損益中「其他收益及(虧損)淨額」確認。

2.4 投資物業

為取得長期租金回報或資本升值或同時取得兩者而持有且並非由Logic Capital集團佔用的物業分類為投資物業。擬於日後作為投資物業使用的在建或發展中物業及土地使用權分類為投資物業。

投資物業初步按其成本計量，並包括收購投資物業直接應佔的相關成本。

初步確認後，除非當時無法可靠確定公平值，否則投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要將按個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，Logic Capital集團則以其他估值方法，例如比較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。

當後續支出可能於未來為Logic Capital集團帶來與該項目相關的經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，有關後續支出方會從資產的金額扣除。所有其他維修及保養成本於產生時的財政期間於損益支銷。

投資物業公平值變動或出售於產生期間在損益內確認。

2.5 金融工具

金融資產及金融負債於Logic Capital集團成為工具合約條文訂約方時於綜合財務狀況表確認。

金融資產

金融資產的分類及初步計量

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產初步按公平值另加(倘為並非按公平值經損益入賬(「按公平值經損益入賬」的金融資產)直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量。

金融資產按攤銷成本計量分類。

分類乃按以下兩項釐定：

- 實體管理金融資產之業務模式；及
- 金融資產之合約現金流量特性。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資成本或融資收入或其他財務項目內呈列，惟應收貿易賬款及其他應收款項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)會於行政開支內呈列。

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產：

倘金融資產符合以下條件(且並非指定為按公平值經損益入賬)，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 有關資產為以持有金融資產及收取其合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 金融資產的合約條款產生的現金流量僅為支付本金及未償本金的利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入於損益計入其他收益及虧損。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。Logic Capital集團的應收賬款、按金及其他應收款項、現金及銀行結餘及Logic Capital應收附屬公司款項均屬於此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及計量

Logic Capital集團的金融負債主要包括其他應付款項、應計建築成本、銀行借款、應付控股公司款項、應付關連公司的款項及Logic Capital應付控股公司款項。

金融負債初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整。

其後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量。所有利息相關費用均計入融資成本內。

其他應付款項、應計建築成本、應付控股公司款項、應付關連公司的款項及 Logic Capital 應付控股公司款項

該等款項初步按其公平值確認，而其後則使用實際利率法按攤銷成本計量。

借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本確認。借款隨後按攤銷成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回值之間的差額於借款期間以實際利率法在損益確認。

借款分類為流動負債，除非 Logic Capital 集團有無條件權利將負債結算延遲至各報告日期後最少12個月，則屬例外。

2.6 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定使用前瞻性資料確認預期信貸虧損—「**預期信貸虧損模型**」。

Logic Capital 集團的應收賬款、按金及其他應收款項及現金及銀行結餘屬於預期信貸虧損模式的範疇。

Logic Capital 集團於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮多種資料，包括影響工具未來現金流量預期可收回性的過往事件、現時狀況、合理及具支持性預測。

採用本前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險之金融工具(「**第一階段**」)及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融工具(「**第二階段**」)。

「**第三階段**」覆蓋於各報告日期出現減值的客觀證據之金融資產。

「十二個月的預期信貸損失」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

應收貿易賬款

就應收貿易賬款而言，Logic Capital 集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並於各有關期間末根據存續期預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產有效期內任何時候違約的可能性，這些是合同現金流量的預期缺口。在計算預期信貸虧損時，Logic Capital 集團已建立一個基於其歷史信貸虧損經驗和外部指標的撥備矩陣，並根據應收貿易賬款和經濟環境特定的前瞻性因素進行調整。

為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已根據攤估信用風險特點及逾期日數分組。

按攤銷成本計量的其他金融資產

Logic Capital集團按十二個月的預期信貸虧損計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來有大幅上升，則Logic Capital集團確認整個存續期的預期信貸虧損。評估是否應確認整個存續期的預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅上升。

於評估信貸風險是否自初步確認以來顯著增加時，Logic Capital集團比較金融資產於各報告日期出現違約的風險與該金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，Logic Capital集團會考慮合理有據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須付出過多成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險有否大幅上升時會考慮以下資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 監管業務、財務或經濟環境或技術環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；或
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

儘管如此，倘債務工具於各有關期間被釐定為具有低信貸風險，則Logic Capital集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

就內部信貸風險管理而言，當內部編製的資料或從外部來源獲得的資料表明債務人不可能向其債權人(包括Logic Capital集團)悉數還款(並無計及Logic Capital集團持有的任何抵押品)時，Logic Capital集團認為此等情況構成違約事件。

有關按攤銷成本計量的應收貿易賬款及其他金融資產預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註28.3。

2.7 持作銷售的已落成物業

於各有關期間末仍然未售出的已落成物業按成本或可變現淨值(以較低者為準)列賬。

成本包括未售出物業應佔的發展成本。

可變現淨值參照於日常業務過程中的預計售價，減去適用的預計銷售開支而釐定。

持作銷售的已落成物業的撇減至可變現價值的金額於撇減或虧損發生期間的開支內確認。撥回持作銷售的已落成物業的撇減的金額卻認為撥回發生期間確認為開支的持作銷售的已落成物業的金額扣減。

2.8 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

2.9 股本

股本使用已發行股份面值釐定。發行新股或購股權直接應佔的增量成本在權益內列為除稅後所得款項的扣減。

2.10 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或出售的資產)的一般及特定借款成本加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或出售為止。就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。其他借款成本在產生期內確認為開支。

2.11 收益確認

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益有可能流入有關實體，而且已符合Logic Capital集團每項活動具體條件時(如下文所述)，Logic Capital集團即確認收益。Logic Capital集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

Logic Capital集團分五個步驟釐定是否確認收益：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當(或隨著)履約責任履行時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格按照其個別售價分配至不同履約責任。倘個別售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。合約的交易價格不包括任何代表第三方收取的金額。

當(或隨著)Logic Capital集團通過將承諾商品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收益以某一時點確認或某一時段確認。

Logic Capital集團收益及其他收入之確認政策的詳情載列如下：

(i) 物業銷售

收益於資產控制權轉移予客戶時確認。資產控制權是在一段時間內或某一時間點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘Logic Capital集團在履約過程中符合下列條件，資產控制權乃在一段時間內轉移：

- 提供全部利益，而客戶亦同步收到並消耗有關利益；
- Logic Capital集團履約時創建及優化由客戶控制的資產；或
- 並無產生對Logic Capital集團有替代用途的資產，且Logic Capital集團可強制執行其權利以收取累計至今已完履約部分的款項。

倘資產控制權在一段時間內轉移，則收益乃於整個合約期間經參考完成履行履約責任的進度確認。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時間點確認。

(ii) 租金收入

來自根據經營租賃出租的物業租金收入於租賃期間以直線法確認。

(iii) 酒店業務收入

酒店業務收入於提供服務的會計期間確認。

(iv) 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。以攤銷成本計量的金融資產不發生信貸減值，則將實際利率應用於該資產的賬面總額。對於信貸減值的金融資產，實際利率適用於資產的攤銷成本(即賬面總額減去預期信貸虧損撥備)。

2.12 政府補助金

倘有合理保證可收到政府補助金且Logic Capital集團亦將會遵行所有附帶條件，政府補助金方會按公平值確認。政府補助金會於符合擬彌償成本所需的期間遞延並在損益確認。與購買資產有關的政府補助金於綜合財務狀況表列作其他應付款項作為遞延政府補助金，並在相關資產的預計年內以直線法在損益確認。

與收入有關的政府補助金合計列示於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益／虧損淨額」。

2.13 撥備與或然負債

倘Logic Capital集團須就過去事件承擔現時義務(不論法定或推定)，而履行該義務預期會導致經濟效益外流，且義務限度可作出可靠之估計，則確認撥備。倘有重大貨幣時間價值，則按預期履行義務所需支出之現值呈列撥備。

所有撥備於各報告日期進行審閱並經調整以反映現時最佳估計。

倘可能毋須經濟效益外流，或無法可靠估計有關數額，則有關義務乃披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。須視乎一項或多項Logic Capital集團不可完全控制的未來不確定事件是否發生才能確定存在與否之潛在義務，亦披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

2.14 非金融資產減值

物業、廠房及設備及Logic Capital於附屬公司之投資須接受減值測試。當有跡象表明資產賬面值可能無法收回，則會進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的差額，即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公平值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前貼現率貼現至其現值，以反映現時市場對金錢時間值及有關資產特有風險的評估。

為評估減值，倘資產並無產生大致上獨立於其他資產的現金流入，可收回金額則按可獨立產生現金流入的最小資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試，另有部分按現金產生單位測試。

已確認的減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會減至低於其個別公平值減出售成本或使用價值(如可予釐定)。

倘用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟以資產賬面值不得高於並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)為限。

2.15 僱員福利

退休福利

根據中國規則及法規，Logic Capital集團的中國僱員須參加有關中國省市政府籌辦的多項界定供款退休福利計劃，據此，Logic Capital集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃供款。

省市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來退休的中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，Logic Capital集團毋須就其僱員承擔其他退休金

付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由中國政府獨立管理的基金保管，並與Logic Capital集團資產分開持有。

應享花紅

花紅付款預期成本於Logic Capital集團因僱員提供服務及責任能夠可靠地估計而擁有現行法律或推定責任時確認為負債。花紅計劃負債預期將於十二個月內清償，並按預期於清償時支付的金額計量。

離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前離職或當僱員自願離職以換取該等福利時支付。Logic Capital集團會就以下其會明確承擔的情況確認離職福利：根據詳盡的正式計劃終止僱用現任僱員，且該終止聘用無可能撤回；或因提出鼓勵自願離職要約而提供離職福利。於各有關期間末後超過12個月到期的福利乃貼現至現值。

2.16 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括本報告期間或過往報告期間(且於各有關期間末尚未支付)向財政當局繳納稅款的責任或來自有關財政當局催繳稅款的索償。所得稅乃按期內應課稅溢利，根據有關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘一宗交易中初次確認資產及負債而產生的暫時差額並不影響應課稅損益或會計損益，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

為計量以公平值模型計量之投資物業所產生之遞延稅項負債或遞延稅項資產，除非假設被推翻，否則有關物業之賬面值乃假設為可通過出售全數收回。倘投資物業可予折舊，並於旨在隨時間推移(而非透過出售)消耗投資物業絕大部分經濟利益之業務模式內持有，有關假設則會被推翻。倘有關假設被推翻，則上述投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產根據上述香港會計準則第12號所載的一般原則(即根據將如何收回有關物業的預期方式)計量。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期須為已頒佈或實際上頒佈的稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅於以下情況以淨額呈列：

- (a) Logic Capital集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

Logic Capital集團僅於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) Logic Capital集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.17 關連人士

就歷史財務資料而言，符合以下條件的人士被視為與Logic Capital集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或其緊密家族成員：
 - (i) 對Logic Capital集團有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對Logic Capital集團有重大影響；或
 - (iii) 為Logic Capital集團或Logic Capital集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
 - (i) 該實體及Logic Capital集團為同一集團的成員公司。
 - (ii) 一個實體為其他實體(或為該其他實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
 - (iii) 該等實體及Logic Capital集團為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為某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) 該實體屬Logic Capital集團或與Logic Capital集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃且贊助僱主亦與Logic Capital集團有關連。
 - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)指明的對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體或所屬集團旗下任何成員公司向Logic Capital集團或Logic Capital集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家族成員。

3. 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

Logic Capital集團尚未提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合同及相關修訂 ⁴
香港財務報告準則第3號(修訂本)	引用概念框架 ⁶
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	利息基準改革—第2期 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	新冠肺炎疫情相關之租金寬減 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—達至擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約—履約成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ³
會計指引第5號(經修訂)	共同控制合併賬目之合併會計處理 ⁶

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期有待釐定

⁶ 就收購日期為二零二二年一月一日當日或之後開始的首個年度期間開始或之後的業務合併事項生效

董事預計，所有修訂將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始之首個期間之Logic Capital集團會計政策中獲採納。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料構成重大影響。

4. 重大會計估計及假設

編製歷史財務資料時使用的估計及判斷按過往經驗及其他因素(包括於有關情況下相信為合理之未來事件之預測)評估及得出。Logic Capital集團對未來作出估計及假設。按此界定，由此產生的會計估計很少會與其相關的實際結果相同。可能導致下個財政年度的資產及負債的賬面值有重大影響的估計及假設討論如下。

不確定性的主要估計

(i) 持作銷售的已落成物業之撥備

Logic Capital集團根據持作銷售的已落成物業之可收回金額(根據該等物業之可變現性釐定)對該等物業之賬面值進行評估，並經參考根據已承諾合約及現行市況之估計銷售淨值。撥備乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能未能變現時計提。評估需要運用判斷及估計。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，持作銷售的已落成物業的賬面值分別為人民幣3,762,029,000元、人民幣3,180,404,000元及人民幣3,180,404,000元。

(ii) 物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示賬面值可能無法收回，對物業、廠房及設備作出減值檢討。物業、廠房及設備之可收回金額乃按公平值減出售成本與使用價值之間之較高者釐定。就酒店建築物而言，公平值乃根據現行市場價格評估，並計及最新市場資料及過往經驗。該等計算及估值須採用判斷及估計。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣1,008,269,000元、人民幣1,509,959,000元及人民幣1,430,269,000元。

(iii) 投資物業估值

投資物業(包括辦公室及購物商場)乃由獨立專業合資格估值師於各有關期間末按市值、現有用途基準重估。有關估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能與實際結果有重大差異。於作出估計時，將考慮類似物業於活躍市場現時價格的資料，主要根據於各有關期間末的現行市況的假設。

(iv) 投資物業遞延稅項

為計量使用公平值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產，董事釐定於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日Logic Capital集團的若干投資物業分別為人民幣4,002,000,000元、人民幣4,154,000,000元及人民幣4,176,000,000元，位於中國並以一種商業模式持有，其目標是隨著時間而非通過出售來消耗投資物業所體現的幾乎所有經濟利益。Logic Capital集團位於中國的若干投資物業的賬面值全部通過銷售收回的假設已被駁回，並根據相關稅法確認有關這些投資物業公平值變動的遞延稅項。

5. 收益及分部資料

Logic Capital集團主要於中國從事物業控股、物業發展、物業銷售及租賃業務，而管理層以此業務為向主要營運決策人呈報之唯一主要可呈報經營分部。因此，並無呈列有關期間的分部收益、分部業績、分部資產及分部負債之分析。

Logic Capital集團的營運位於中國。於有關期間，Logic Capital集團的所有收益均來自其中國客戶。此外，於各有關期間末，Logic Capital集團的所有特定非流動資產均位於中國。

Logic Capital集團於有關期間內確認的收益指就物業銷售所收取代價之公平值。於有關期間，概無客戶個別佔Logic Capital集團的總收益超過10%。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度收益包括以下各項：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自客戶合約的收益：某一時間點 銷售已落成物業 並非香港財務報告準則第15號 範圍內的收益：			
租金收入	272,556	-	-
	134,989	156,995	176,069
	<u>407,545</u>	<u>156,995</u>	<u>176,069</u>

6. 按性質分類的開支

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支之開支分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
核數師酬金	39	39	-
廣告及其他宣傳成本	18,456	5,119	2,801
銀行費用	14	9	12
營業稅及其他徵費	11,851	26,754	29,116
已售物業成本	255,498	-	-
物業、廠房及設備折舊(附註13)	50,911	79,969	79,820
酬酢	1,107	717	58
法律及專業費用	638	5,055	1,504
辦公室開支	428	1,583	8,972
其他	1,363	376	458
員工成本—包括董事酬金(附註10)	14,298	12,434	5,040
差旅	707	282	-
銷售成本、銷售及市場推廣成本和 行政開支總額	<u>355,310</u>	<u>132,337</u>	<u>127,781</u>

7. 其他(虧損)及收益淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
政府補貼收入	8	-	-
出售物業、廠房及設備虧損	(2)	-	(1)
違約賠償	(2,276)	-	-
其他	(57)	286	(4,122)
	<u>(2,327)</u>	<u>286</u>	<u>(4,123)</u>

8. 融資(成本)/收入淨額

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資收入			
銀行存款利息收入	40	28	65
融資成本			
銀行借款利息開支	(15,516)	(5,992)	-
融資(成本)/收入淨額	<u>(15,476)</u>	<u>(5,964)</u>	<u>65</u>

9. 所得稅開支

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅			
- 企業所得稅	-	-	41,186
- 中國土地增值稅	58,743	-	-
遞延所得稅(附註21)	802,667	38,000	5,500
	<u>861,410</u>	<u>38,000</u>	<u>46,686</u>

會計溢利與按適用稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>3,143,306</u>	<u>170,980</u>	<u>66,230</u>
按中國企業所得稅稅率25%計算	785,827	42,745	16,558
不可扣稅開支	29,180	5,862	8,136
動用過往未動用稅項虧損	(12,340)	(10,607)	(7,074)
其他	-	-	29,066
中國企業所得稅	802,667	38,000	46,686
中國土地增值稅	58,743	-	-
所得稅開支	<u>861,410</u>	<u>38,000</u>	<u>46,686</u>

附註：

(a) 中國企業所得稅

於有關期間，估計應課稅溢利按25%的稅率作出中國企業所得稅撥備。

(b) 中國土地增值稅

中國土地增值稅以土地增值(即銷售物業所得款項減可扣除開支(包括土地使用權成本及所有物業開發開支))按30%至60%之累進稅率徵收。

(c) 英屬處女群島利得稅

根據英屬處女群島規則及法規，Logic Capital集團於有關期間毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

由於未來溢利來源的不可預測性，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，Logic Capital集團分別有未動用稅項虧損約人民幣70,723,000元、人民幣28,297,000元及零。根據中國相關法律法規，各有關期間期末的未動用稅項虧損將於下列年度到期：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
二零一九年	12,848	-	-
二零二零年	37,461	17,883	-
二零二一年	9,294	9,294	-
二零二二年	11,120	11,120	-
總計	<u>70,723</u>	<u>28,297</u>	<u>-</u>

10. 員工成本—包括董事酬金

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
工資及薪金	10,947	8,075	3,635
酌情性花紅	282	1,805	771
遣散費	-	239	-
退休金計劃供款	2,080	1,833	587
其他津貼及福利	989	482	47
	<u>14,298</u>	<u>12,434</u>	<u>5,040</u>

退休金計劃供款

Logic Capital集團的僱員須參加一項由地方市政府管理及營運的界定供款退休計劃。Logic Capital集團按地方市政府同意的平均僱員薪金若干百分比計算向計劃作出供款，以撥支僱員退休福利。

11. 董事酬金及最高薪的五名人士

(a) 董事酬金

於有關期間，概無已付或應付Logic Capital集團董事的酬金。

於有關期間，Logic Capital集團並無向董事支付或應付任何金額作為加盟Logic Capital集團或加盟Logic Capital集團時的獎勵，或作為離職補償。於有關期間，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪的人士

於有關期間，Logic Capital集團的五名最高薪人士並無包括任何董事。於有關期間五名最高薪人士的酬金載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	3,609	2,447	1,621
退休金計劃供款	317	314	232
	<u>3,926</u>	<u>2,761</u>	<u>1,853</u>

於有關期間，五名人士的酬金總額介乎以下範圍：

	個別人士數目		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
零港元至500,000港元	1	2	4
500,001港元至1,000,000港元	3	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	-	-	-
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-	-

12. 股息

於有關期間，Logic Capital集團概無派付或宣派任何股息。

13. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	酒店 人民幣千元 (附註)	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日				
成本	3,031	625	1,107,262	1,110,918
累計折舊	(1,352)	(265)	(50,330)	(51,947)
賬面淨值	<u>1,679</u>	<u>360</u>	<u>1,056,932</u>	<u>1,058,971</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,679	360	1,056,932	1,058,971
添置	-	212	-	212
出售	-	(3)	-	(3)
折舊(附註6)	(456)	(125)	(50,330)	(50,911)
年末賬面淨值	<u>1,223</u>	<u>444</u>	<u>1,006,602</u>	<u>1,008,269</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日				
成本	3,031	801	1,107,262	1,111,094
累計折舊	(1,808)	(357)	(100,660)	(102,825)
賬面淨值	<u>1,223</u>	<u>444</u>	<u>1,006,602</u>	<u>1,008,269</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	1,223	444	1,006,602	1,008,269
添置	-	34	-	34
轉撥自持作銷售的已落成物業	-	-	581,625	581,625
折舊(附註6)	(440)	(118)	(79,411)	(79,969)
年末賬面淨值	<u>783</u>	<u>360</u>	<u>1,508,816</u>	<u>1,509,959</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日				
成本	3,031	835	1,688,887	1,692,753
累計折舊	(2,248)	(475)	(180,071)	(182,794)
賬面淨值	<u>783</u>	<u>360</u>	<u>1,508,816</u>	<u>1,509,959</u>
於二零二零年十二月三十一日				
年初賬面淨值	783	360	1,508,816	1,509,959
添置	-	131	-	131
出售	-	(1)	-	(1)
折舊(附註6)	(281)	(128)	(79,411)	(79,820)
年末賬面淨值	<u>502</u>	<u>362</u>	<u>1,429,405</u>	<u>1,430,269</u>
於二零二零年十二月三十一日				
成本	3,031	949	1,688,887	1,692,867
累計折舊	(2,529)	(587)	(259,482)	(262,598)
賬面淨值	<u>502</u>	<u>362</u>	<u>1,429,405</u>	<u>1,430,269</u>

附註：若干酒店物業部分於有關期間並未收取房地產所有權證。根據中國法律意見，於已經支付土地出讓金後，取得房地產所有權證概無法律障礙。

折舊開支按以下類別於綜合損益及其他全面收益表中列支：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銷售成本	50,418	79,485	79,481
行政開支	493	484	339
	<u>50,911</u>	<u>79,969</u>	<u>79,820</u>

於有關期間，概無計提減值虧損。

14. 投資物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日的年初餘額	551,000	4,002,000	4,154,000
轉撥自持作銷售的已落成物業	342,126	-	-
公平值增加	3,108,874	152,000	22,000
於十二月三十一日的年末餘額	<u>4,002,000</u>	<u>4,154,000</u>	<u>4,176,000</u>

下列金額已就投資物業於綜合損益及其他全面收益表內確認：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
租金收入	134,989	156,995	176,069
可帶來租金收入之投資物業 所產生的直接經營開支	<u>(14,439)</u>	<u>(19,354)</u>	<u>(20,016)</u>
	<u>120,550</u>	<u>137,641</u>	<u>156,053</u>

Logic Capital集團的估值過程

投資物業由獨立專業合資格估值師於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日進行重估。財務部設有一個小組，專責就財務報告而言對獨立估值師的估值進行審閱，並直接向Logic Capital集團高級管理層匯報。管理層與估值師會就歷史財務資料的評估程序及結果進行討論，以核實獨立估值報告的重大輸入數據。財務部亦會就物業估值於有關期間的變動進行評估。

投資物業按經營租約租予第三方，其進一步詳情載於歷史財務資料附註24。

估值技術

採用重大不可觀察輸入數據計量公平值

已落成商業物業的公平值一般產生自收益資本化法。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將物業收入淨額及復歸收入潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師估計當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的當時市值租金乃根據目標物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

釐定公平值所用的重大輸入數據

	二零一八年 商業	二零一九年 商業	二零二零年 商業
資本化率	4.5%	4.5%	4.5%
預期空置率	0%	0%	0%
平均每月租金	人民幣966元 每平方米	人民幣1,091元 每平方米	人民幣1,002元 每平方米

資本化率乃估值師按所估值的物業的風險水平而估計。比率愈高，公平值愈低。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，Logic Capital集團的投資物業的公平值計量分類至第3層。於有關期間，概無轉入第3層或自第3層轉出。

Logic Capital集團的投資物業位於中國，並持有超過50年的租賃。

15. 持作銷售的已落成物業

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
持作銷售的已落成物業	3,762,029	3,180,404	3,180,404
減：就持作銷售的已落成物業計提撥備	—	—	—
年末賬面淨值	<u>3,762,029</u>	<u>3,180,404</u>	<u>3,180,404</u>

中期及長期租賃下持作銷售的已落成物業位於中國。預期將於報告日期後超過十二個月收回的持作銷售的已落成物業分類為流動資產，此乃由於預期將於Logic Capital集團正常營運週期變現。

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，賬面值總額約為人民幣342,126,000元、人民幣581,625,000元及零元之Logic Capital集團持作銷售的已落成物業的若干項目已分別轉撥至物業、廠房及設備(附註13)及投資物業(附註14)。

16. 應收賬款、按金及其他應收款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註a)	64,152	39,334	53,050
按金	197	197	197
其他應收款項	44,320	44,060	44,060
預付款項	1,224	1,315	1,224
其他預繳稅項	18,609	20,067	27,027
	<u>128,502</u>	<u>104,973</u>	<u>125,558</u>
應收貿易賬款、按金及其他 應收款項淨額			

董事認為，由於應收賬款、按金及其他應收款項於產生時到期期限較短，故其公平值與其賬面值並無重大差異。

- (a) 應收貿易賬款主要來自租金收入。於各報告日期按照合約條款的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
少於90日	<u>64,152</u>	<u>39,334</u>	<u>53,050</u>

Logic Capital集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化模式計算預期信貸虧損。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，預期信貸虧損金額不屬重大，概無就應收貿易賬款總額計提撥備。

Logic Capital集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品作為抵押或其他提升信貸措施。

- (b) 按金、其他應收款項及預付款項主要指公用事務按金及維護按金。計入上述結餘之金融資產並無逾期，並分類為計量預期信貸虧損之第一階段。倘適合，會於各有關期間末透過考慮違約可能性及未來現金流量的時間及金額進行減值分析。鑒於Logic Capital集團過往尚未經歷任何重大信貸虧損，有關按金及應收款項的預期信貸虧損的準備並不重大。

上述資產均無逾期亦無減值。上述餘額中包含的金融資產是指近期沒有違約記錄的應收款項。

17. (應收)／應付控股公司／關連公司／LOGIC CAPITAL附屬公司款項

該等款項並無抵押、免息及按要求償還，且預期將於各有關期間末起計12個月內結付並因此分類為流動部分。

18. 現金及銀行結餘

將人民幣計值之結餘換算為外幣及自中國匯出該等外幣計值之銀行結餘及現金，須遵守中國政府頒佈之相關外匯管制規則及法規。

19. 銀行借款

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
流動負債：			
銀行借款－無抵押	84,800	—	—
非流動負債：			
銀行借款－無抵押	104,400	—	—
借款總額	<u>189,200</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於報告日期，銀行借款的實際利率為每年10%。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日的銀行借款由一名股東的一間關連公司擔保。

20. 其他應付款項

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付款項及應計款項	3,772	3,915	3,976
應計利息	18,552	—	—
應付賠償	52,564	52,564	52,564
契稅及其他應付稅項	13,242	19,051	28,151
已收墊款	4,079	2,221	20,058
已收按金	83,890	59,793	66,032
	<u>176,099</u>	<u>137,544</u>	<u>170,781</u>

所有款項均為短期，因此其他應付款項的賬面值被視為其公平值的合理概約數字。

21. 遞延稅項

遞延稅項負債的變動淨額如下：

	投資 物業重估 人民幣千元
於二零一八年一月一日	119,653
計入損益中	<u>802,667</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	922,320
計入損益中	<u>38,000</u>
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	960,320
計入損益中	<u>5,500</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>965,820</u></u>

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，未確認之遞延稅項負債分別為人民幣236,385,000元、人民幣252,027,000元及人民幣256,326,000元，乃與將會就中國附屬公司未分派溢利應付之預扣稅有關，且尚未確認，原因是董事認為撥回相關暫時性差額之時間可被控制及有關暫時性差額於可見將來不會被撥回。該中國附屬公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日之未分派溢利總額分別達到人民幣2,363,848,000元、人民幣2,520,273,000元及人民幣2,563,263,000元。

22. 股本

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
法定：			
每股1美元的50,000股普通股份	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
已發行及繳足：			
1美元的1股普通股份	<u>-*</u>	<u>-*</u>	<u>-*</u>

* 金額少於人民幣1,000元

23. 融資活動產生的負債對賬

Logic Capital集團融資活動產生的負債變動分類如下：

	銀行借款 人民幣千元	應付一名 股東款項 人民幣千元	應付一間 關連公司 款項 人民幣千元
於二零一八年一月一日	84,800	5,207,573	434,593
融資現金流量變動：			
應付控股公司款項減少	-	(565,224)	-
應付關連公司款項增加	-	-	22,873
銀行借款所得款項	104,400	-	-
融資現金流量變動總額	104,400	(565,224)	22,873
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	189,200	4,642,349	457,466
融資現金流量變動：			
應付控股公司款項增加	-	106,398	-
銀行借款還款	(189,200)	-	-
融資現金流量變動總額	(189,200)	106,398	-
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	-	4,748,747	457,466
融資現金流量變動：			
應付控股公司款項減少	-	(120,791)	-
融資現金流量變動總額	-	(120,791)	-
於二零二零年十二月三十一日	-	4,627,956	457,466

24. 承擔

Logic Capital集團作為出租人

應收經營租賃租金

根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇應收之未來最低租金總額如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
不超過一年	128,751	208,526	125,439
超過一年但不超過五年	523,734	650,592	523,513
超過五年	1,313,270	1,155,385	986,791
	1,965,755	2,014,503	1,635,743

Logic Capital集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註14)，初步年期為1至20年，可於屆滿日或Logic Capital集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及重新磋商年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

25. 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

關連公司泓達投資有限公司，為Logic Capital實益股東控制的公司。

(b) 主要管理人員酬金

Logic Capital集團的董事及高級管理層被視為Logic Capital集團的主要管理人員，而於有關期間，並無已付或應付Logic Capital集團董事及高級管理層酬金。

(c) 交易

除歷史財務資料另有披露者外，Logic Capital集團於有關期間訂立以下關連人士交易：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自關連公司的租金收入	—	—	461

26. 儲備

Logic Capital的儲備變動如下：

	累計虧損 人民幣千元
於二零一八年一月一日	(25)
年內虧損及全面開支總額	(2)
於二零一八年十二月三十一日、二零一九年一月一日、 二零一九年十二月三十一日、二零二零年一月一日及 二零二零年十二月三十一日	(27)

27. 於附屬公司之投資

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊成立 及經營 地點/國家	法律實體類別	已發行及已繳足 股份/註冊 股本的詳情	貴公司所持有 已發行資本百分比		主要業務
				直接	間接	
世紀協潤投資有限公司	香港	有限責任公司	10,000股	52.69%	-	投資控股
北京耀輝置業有限公司	中國	有限責任公司	人民幣 600,000,000元	-	51%	物業控股、物業開發、 物業銷售及租賃

28. 金融工具的財務風險管理及公平值計量

Logic Capital集團因在日常營運過程中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理於Logic Capital集團總部在董事會緊密合作下協調。管理財務風險的整體目標專注於透過盡量減低金融市場風險以維持Logic Capital集團短至中期的現金流量。

28.1 金融資產及金融負債類別

綜合財務狀況表所列賬面值與下列金融資產與金融負債分類有關：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
金融資產			
按攤銷成本計量：			
—應收賬款、按金及其他應收款項	108,669	83,591	97,307
—現金及銀行結餘	2,427	6,579	6,645
	<u>111,096</u>	<u>90,170</u>	<u>103,952</u>
金融負債			
按攤銷成本計量：			
—應計建築成本	24,984	28,794	7,728
—應付控股公司款項	4,642,349	4,748,747	4,627,956
—應付關連公司款項	457,466	457,466	457,466
—其他應付款項	172,020	135,323	150,723
—銀行借款	189,200	-	-
	<u>5,486,019</u>	<u>5,370,330</u>	<u>5,243,873</u>

28.2 利率風險

利率風險涉及金融工具的公平值或現金流量將因市場利率變動而波動之風險。Logic Capital集團的利率風險主要來自借款。Logic Capital集團因按浮動利率計息的借款而須面對現金流量利率風險。Logic Capital集團的政策是為其借款取得最優惠的利率。管理層監控利率風險並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，估計利率整體下降／上升50個基點(而所有其他變量保持不變)將使Logic Capital集團的除所得稅後溢利及保留溢利分別減少／增加約人民幣710,000元、零及零。

28.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致Logic Capital集團錄得財務虧損的風險。Logic Capital集團面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。Logic Capital集團就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各有關期間末的賬面值。

(i) 應收貿易賬款

Logic Capital集團的政策為僅與信用良好的對手方交易。授予新客戶的信貸期經信用評估後授出。於適當情況下，客戶或會被要求提供其財務狀況的證明文件。在合理成本下，客戶的外部信貸評級及／或報告將予取用。被認為信用不佳的客戶須預付款項或於交付服務時付款。客戶的付款記錄獲密切監控。Logic Capital集團的政策不要求客戶提供抵押品。

此外，如附註2.6所載，Logic Capital集團根據香港財務報告準則第9號基於撥備矩陣對應收貿易賬款評估預期信貸虧損，預期虧損率乃基於銷售付款情況以及於該期間的相應歷史信貸虧損。歷史比率已予調整以反映影響客戶結付未償還款項能力之當前及前瞻性宏觀經濟因素。於各有關期間末，歷史違約率已予更新及前瞻性估計的變動已獲分析。然而，鑑於面臨信貸風險的期限較短，報告期內該等宏觀經濟因素的影響被認為並不重大。

倘概無收回之合理預期時，則撤銷應收貿易賬款(即終止確認)。自發票日期起360天內未作出付款、未能與Logic Capital集團訂立其他付款安排等情況，被視為合理預計不能收回之指標。

於有關期間，應收貿易賬款的已評估存續期預期信貸虧損率接近零，因近期並無拖欠記錄。基於Logic Capital集團的歷史及前瞻性元素，Logic Capital集團認為無需就該等結餘作出虧損撥備，因客戶信貸質素並無重大變動。

Logic Capital集團具有一定程度之集中信貸風險。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款總額中分別有87%、98%及100%來自Logic Capital集團的最大客戶。

(ii) 按攤銷成本列賬的其他金融資產

管理層定期根據歷史還款記錄及過往經驗就按金及其他應收款項以及應收直接控股公司款項的可收回程度作出集體及個別評估。Logic Capital集團認為與該等金融資產相關的信貸風險較低。Logic Capital董事相信，Logic Capital集團的該等金融資產的未償還結餘並無潛在重大信貸風險。

28.4 流動資金風險

管理層致力維持足夠現金及銀行結餘或透過備有充足的可供動用融資金額(包括短期及長期銀行及其他借款)備有足夠資金以履行其建築承諾。由於相關業務的波動性質，Logic Capital集團透過維持充足的現金及銀行結餘以維持資金方面的靈活性以及透過備有可供動用的融資來源維持資金方面的靈活性。

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。Logic Capital集團旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

以下分析Logic Capital集團非衍生及衍生金融負債於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的餘下合約到期情況。當債權人有權決定何時償付負債時，負債乃按Logic Capital集團被要求付款的最早日期為基準入賬。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至Logic Capital集團承諾付款的最早期間。

下表為就Logic Capital集團金融負債按相關到期組別根據於各有關期間末至合約到期日之餘下期間進行之分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量。

	按要求 或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
按攤銷成本列賬的項目：				
應計建築成本	24,984	-	24,984	24,984
應付控股公司款項	4,642,349	-	4,642,349	4,642,349
應付關連公司款項	457,466	-	457,466	457,466
其他應付款項	172,020	-	172,020	172,020
銀行借款	93,280	126,324	219,604	189,200
	<u>5,390,099</u>	<u>126,324</u>	<u>5,516,423</u>	<u>5,486,019</u>
於二零一九年十二月三十一日				
按攤銷成本列賬的項目：				
應計建築成本	28,794	-	28,794	28,794
應付控股公司款項	4,748,747	-	4,748,747	4,748,747
應付關連公司款項	457,466	-	457,466	457,466
其他應付款項	135,323	-	135,323	135,323
	<u>5,370,330</u>	<u>-</u>	<u>5,370,330</u>	<u>5,370,330</u>

	按要求 或一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日				
按攤銷成本列賬的項目：				
應計建築成本	7,728	-	7,728	7,728
應付控股公司款項	4,627,956	-	4,627,956	4,627,956
應付關連公司款項	457,466	-	457,466	457,466
其他應付款項	150,723	-	150,723	150,723
	<u>5,243,873</u>	<u>-</u>	<u>5,243,873</u>	<u>5,243,873</u>

28.5 公平值估計

Logic Capital集團金融資產及負債的賬面值與其於二零一八年、二零一九年以及二零二零年十二月三十一日的公平值並無重大差異。

29. 資本管理

Logic Capital集團管理資本乃為保障Logic Capital集團能夠以持續經營方式營運，為股東爭取回報及為其他持份者爭取利益，維持最佳資本結構以降低資金成本。

Logic Capital集團之資本結構包括債務，其包括借款減現金及銀行結餘以及Logic Capital擁有人應佔權益(包括實繳股本和儲備)。

Logic Capital集團的董事定期資本結構。作為此項檢討之一部分，Logic Capital集團董事評估由庫務部編製之年度預算，而庫務部則審閱由工程部建議之計劃建築項目，並經考慮所獲得之資金而編製年度預算。Logic Capital集團董事根據建議之年度預算，考慮資金成本及與各類別資本有關之風險。Logic Capital董事亦藉支付股息、發行新股、發行新債或贖回現有債務，平衡整體之資本架構。

與其他同業機構相同，Logic Capital集團以資產負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以權益總值計算。債務淨額為借款總額(包括綜合財務狀況表所列的流動及非流動借款)減去現金及銀行結餘。總資本為權益(如綜合財務狀況表所列)加債務淨額。

Logic Capital集團於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的資產負債比率如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
借款總額	189,200	-	-
減：現金及銀行結餘	<u>(2,427)</u>	<u>(6,579)</u>	<u>(6,645)</u>
債務淨額	186,773	(6,579)	(6,645)
權益總值	<u>2,431,624</u>	<u>2,564,604</u>	<u>2,584,148</u>
資產負債比率	<u>8%</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

III. 期後財務報表

Logic Capital集團並無就二零二零年十二月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

目標集團之財務狀況及經營業績乃依據本通函附錄二(A)及附錄二(B)分別所載目標公司A以及目標公司B及其附屬公司之會計師報告進行討論，故應與該等會計師報告一併閱讀。

1. 業務概覽

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司。目標公司B為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司A以及目標公司B主要從事投資控股。於最後實際可行日期及於完成時，目標公司A及目標公司B透過世紀協潤合共間接持有目標公司C的96.8%股權。世紀協潤為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

目標公司C為於中國成立的有限公司。其主要於中國從事開發、持有以及銷售及出租物業業務。於最後實際可行日期，目標公司C正於中國北京運作一項房地產項目(耀輝國際城項目)。該項目已興建的該等物業位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。耀輝國際城項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、公寓、零售、酒店、公共設施及停車位等。

2. 財務回顧

(a) 目標公司A

下文載列截至二零二零年十二月三十一日止三個年度(「二零一八財政年度」)、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」，統稱「有關期間」)目標公司A的管理層討論與分析，乃根據本通函附錄二(A)所載目標公司A的財務資料編製。

收益

目標公司A之主要業務為投資控股，且於有關期間期並無錄得任何收益。

應佔聯營公司業績

於最後實際可行日期，目標公司A持有世紀協潤約47.31%股權，而後者則持有目標公司C的96.8%股權。鑑於目標公司A對世紀協潤有重大影響力，世紀協潤採用權益法作為目標公司A的聯營公司入賬。於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，應佔聯營公司業績分別約為人民幣560.5百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣19.7百萬元。

有關期間之溢利及全面收益總額

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司A的純利分別約為人民幣560.5百萬元、人民幣71.6百萬元及人民幣19.7百萬元。

流動資金及財務資源

目標公司A的唯一資產為於聯營公司(即世紀協潤)之權益，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別約為人民幣1,017.9百萬元、人民幣1,089.6百萬元及人民幣1,109.2百萬元。於聯營公司之權益中，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，應收聯營公司款項約為人民幣457.5百萬元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。郭英成先生已向目標公司A承諾就因無法收回應收聯營公司款項而可能產生的任何虧損作出彌償。

目標公司A的唯一負債為應付最終控股公司款項，該款項為無抵押、免息及按要求償還，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日約為人民幣594.5百萬元。因此，目標公司A於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的流動負債淨額約為人民幣594.5百萬元。應付最終控股公司款項將於完成後轉讓予本集團。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A並無任何資產抵押。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A的資產負債比率(即債務淨額除以權益總額)分別約為140.4%、120.1%及115.5%。債務淨額為應付最終控股公司款項減去現金及銀行結餘。

資本結構

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A的已發行及已繳足股本為人民幣8,000元。

外幣風險

作為一家投資控股公司，目標公司A認為，其並無面臨任何重大匯率波動。於有關期間，目標公司A並無訂立任何外匯遠期合約。

僱員及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A並無任何僱員。

持有之重大投資

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司A持有之重大投資乃為其於聯營公司(即世紀協潤)之權益，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別約為人民幣1,017.9百萬元、人民幣1,089.6百萬元及人民幣1,109.2百萬元。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於有關期間，目標公司A並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，目標公司A並無未來重大投資或資本資產計劃。

合約責任

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A分別並無資本及經營租賃承擔。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司A分別並無重大或然負債。

(b) 目標公司B及其附屬公司

下文載列於有關期間目標公司B及其附屬公司(包括世紀協潤及目標公司C)的管理層討論與分析，乃根據本通函附錄二(B)所載目標公司B及其附屬公司的財務資料編製。

收益

目標公司B及其附屬公司的收益乃為於中國銷售已落成物業及租賃物業的租金收入。

目標公司B及其附屬公司的收益由二零一八財政年度的約人民幣407.5百萬元減少約61.5%至二零一九財政年度的約人民幣157.0百萬元，乃主要由於已落成物業的銷售減少約人民幣272.6百萬元。

二零一九財政年度及二零二零財政年度概無銷售已落成物業，因此，並無產生已落成物業的銷售收益。目標公司B及其附屬公司的收益由二零一九財政年

度的約人民幣157.0百萬元增加約12.1%至二零二零財政年度的約人民幣176.1百萬元，乃主要由於出租率上升導致耀輝國際城項目的租金收入增加所致。

自二零一九財政年度以來，賣方一直在考慮出售該等物業，並物色合適的投資者。因此，於二零一九財政年度及二零二零財政年度期間，並無任何已落成物業開放銷售。由於並無銷售收益與市場需求或已建成物業之任何不利條件無關，因此並不影響董事對總代價的公平性及合理性的評估。

毛利及毛利率

於二零一九財政年度，目標公司B及其附屬公司的毛利由二零一八財政年度的約人民幣89.9百萬元減少約43.4%至約人民幣50.8百萬元，乃主要由於已落成物業的銷售收益減少。於二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司的毛利由二零一九財政年度的約人民幣50.8百萬元增加約32.9%至約人民幣67.5百萬元。

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司的毛利率分別約為22.1%、32.4%及38.4%。毛利率由二零一八財政年度的約22.1%增加至二零一九財政年度的約32.4%，乃主要由於租金收入於總收益中的比例由二零一八財政年度的約33.1%增加至二零一九財政年度的100%。一般而言，物業租賃所帶來的毛利率高於已落成物業的銷售。由於租金收入的增長高於產生租金收入的投資物業的直接經營開支的增長，目標公司B及其附屬公司的毛利率於二零二零財政年度進一步增加至約38.4%。

銷售及市場推廣成本

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司分別錄得約人民幣19.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣2.8百萬元的銷售及市場推廣成本。該下降趨勢乃主要由於二零一九財政年度已落成物業的銷售減少，以及自二零二零年初以來爆發的新型冠狀病毒疫情，導致廣告及市場推廣活動減少。

行政開支

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司的行政開支保持相對穩定，分別約為人民幣18.2百萬元、人民幣20.3百萬元及人民幣16.5百萬元。

投資物業之公平值收益

耀輝國際城項目已於二零一八年竣工。於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，投資物業之公平值收益分別約為人民幣3,108.9百萬元、人民幣152.0百萬元及人民幣22.0百萬元。

融資(成本)／收入淨額

融資(成本)／收入淨額乃為銀行存款利息收入及銀行借款利息開支的淨額，於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，分別為成本約人民幣15.5百萬元、人民幣6.0百萬元及收入人民幣65,000元。

目標公司B及其附屬公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司總溢利及全面收益總額分別約為人民幣2,281.9百萬元、人民幣133.0百萬元及人民幣19.5百萬元。

於二零一九財政年度，目標公司B及其附屬公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由二零一八財政年度的約人民幣1,163.9百萬元減少至約人民幣67.8百萬元。有關減少乃主要由於(i)毛利由二零一八財政年度的約人民幣89.9百萬元減少至二零一九財政年度的約人民幣50.8百萬元；及(ii)投資物業之公平值收益由二零一八財政年度的約人民幣3,108.9百萬元減少至二零一九財政年度的約人民幣152.0百萬元。

於二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司擁有人應佔溢利及全面收益總額由二零一九財政年度的約人民幣67.8百萬元進一步減少至約人民幣10.0百萬元。有關減少乃主要由於投資物業之公平值收益由二零一九財政年度的約人民幣152.0百萬元減少至二零二零財政年度的約人民幣22.0百萬元。

流動資金及財務資源

於有關期間，目標公司B及其附屬公司主要透過經營產生的現金流量及應付股東及關連公司款項為其經營提供資金。

於有關期間，目標公司B及其附屬公司的資產主要包括(其中包括)(i)物業、廠房及設備(即汽車、傢俬及固定裝置以及酒店)；(ii)投資物業；及(iii)持作銷售的已落成物業，於二零二零年十二月三十一日分別約為人民幣1,430.3百萬元、人民幣4,176.0百萬元及人民幣3,180.4百萬元。

於有關期間，目標公司B及其附屬公司的負債主要包括(其中包括)(i)應付股東及關連公司款項，該等款項為無抵押、免息及按要求償還；(ii)由股東的一間關連公司作擔保的銀行借款，實際年利率為10%；及(iii)遞延稅項負債，於二零二零年十二月三十一日分別約為人民幣5,175.4百萬元、零及人民幣965.8百萬元。應付股東款項將於完成後轉讓予本集團。

流動負債淨額

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司的流動負債淨額分別約為人民幣1,551.9百萬元、人民幣2,139.0百萬元及人民幣2,056.3百萬元。

儘管目標公司B及其附屬公司的流動負債淨額狀況，惟目標公司B及其附屬公司的最終實益擁有人已同意提供持續財務支持，以使目標公司B及其附屬公司能夠履行其到期的負債及責任，並繼續經營，直至所有權轉予其他方之日。此外，本公司已承諾，自本公司成為目標公司B及其附屬公司的控股股東日期起，將提供持續財務支持，以使目標公司B及其附屬公司能夠履行其到期的負債及責任，並繼續經營，自完成日期起生效。

借款及資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司的銀行借款約為人民幣189.2百萬元，由股東的一間關連公司作擔保，實際年利率為10%。於二零一九年償還所有借款後，於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司並無借款。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司並無任何資產抵押。

資產負債比率

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司的資產負債比率(即債務淨額除以權益總值)分別約為217.4%、202.7%及196.5%。債務淨額為銀行借款總額以及應付股東及關連公司款項減去現金及銀行結餘。

資本結構

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司的註冊及已繳足股本分別為人民幣600百萬元。

外幣風險

目標公司B及其附屬公司的經營地點位於中國，其主要資產及負債均以人民幣計值。因此，目標公司B及其附屬公司認為，彼等並無面臨任何重大匯率波動。於有關期間，目標公司B及其附屬公司並無訂立任何外匯遠期合約。

僱員及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司分別有66、35及17名僱員。於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，目標公司B及其附屬公司的總員工成本(包括董事酬金)分別約為人民幣14.3百萬元、人民幣12.4百萬元及人民幣5.0百萬元。

目標公司B及其附屬公司的僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。將會定期檢視薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。僱員將獲提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及使現有僱員提升或改進彼等的技術。

持有之重大投資

於有關期間，目標公司B及其附屬公司持有之重大投資乃為於世紀協潤的權益，而後者則持有目標公司C的96.8%股權。於二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司於附屬公司之投資約為人民幣1,576.0百萬元。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於有關期間，目標公司B及其附屬公司並無重大收購及出售附屬公司及聯營公司。

未來重大投資或資本資產計劃

於最後實際可行日期，目標公司B及其附屬公司並無未來重大投資或資本資產計劃。

合約責任

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司並無資本及經營租賃承擔。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日，目標公司B及其附屬公司並無重大或然負債。

以下為本公司申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料所編製的鑑證報告全文，以供載入本通函。



獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致佳兆業集團控股有限公司列位董事

吾等已對佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)、泓達投資有限公司(「泓達」)及Logic Capital Limited(「Logic Capital」)及其附屬公司(以下統稱「Logic Capital集團」)(統稱「經擴大集團」)董事(「董事」)編製的未經審核備考財務資料完成鑑證工作並作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二一年五月二十八日的通函(「通函」)附錄四A部分中所載的二零二零年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表及有關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載述於通函附錄四A部分。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明以轉讓股權予 貴集團之方式收購泓達100%股權及Logic Capital集團100%股權(「收購事項」)對 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二零年十二月三十一日進行。作為此過程之一部分，有關 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年十二月三十一日(已於該日刊發審核報告)止年度的綜合財務報表。

董事於未經審核備考財務資料之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條之規定，並參考香港會計師公會(「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內」(「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控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密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「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面之質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律監管規定之存檔政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告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。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港保證委聘準則（「香港保證委聘準則」）第3420號「就章程所載備考財務資料之編製作報告之保證委聘」進行保證委聘。該準則要求申報會計師須規劃及實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是次委聘而言，吾等並無負責就編製未經審核備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且在是次委聘過程中，吾等亦無就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。

通函所載之未經審核備考財務資料，僅旨在說明該等收購事項對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如於經選定較早日期該交易已進行，以作說明用途。故此，吾等概不該交易於二零二零年十二月三十一日止年度之實際結果會否如所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理保證委聘涉及進行程序評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用準則，

有否提供合理基準，以顯示直接歸屬於交易之重大影響，以及就下列各項提供充份而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料之調整之適當應用。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與未經審核備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關委聘狀況。

此委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所獲取的證據屬充分及恰當，為吾等發表意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所述基準妥善編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策貫徹一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二一年五月二十八日

趙永寧

執業證書號碼：P04920

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**(i) 未經審核備考財務資料之緒言**

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，經擴大集團即佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱「本集團」)，連同其於泓達投資有限公司(「泓達」)及Logic Capital Limited(「Logic Capital」)及其附屬公司(以下統稱「Logic Capital集團」)(統稱「經擴大集團」)中的權益，由本公司董事編製，以說明收購泓達100%股權及Logic Capital集團100%股權(「收購事項」)對經擴大集團綜合財務狀況表的財務影響，猶如收購事項於二零二零年十二月三十一日完成。

收購事項完成後，本集團將擁有泓達及Logic Capital集團100%股權。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製，旨在說明收購事項對經擴大集團綜合資產及負債的影響，以供載入本通函(「通函」)。

編製經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表時乃基於(i)本集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度已刊發年度報告)；(ii)就下文附註所闡述收購事項作出備考調整後於二零二零年十二月三十一日的經審核財務狀況表以及Logic Capital集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本通函附錄二(A)及二(B)所載會計師報告)，而該等調整(i)與收購事項直接相關且與未來事件或決策無關；及(ii)有事實依據，猶如收購事項於二零二零年十二月三十一日完成。泓達及Logic Capital集團的會計政策載於本通函附錄二(A)及二(B)的會計師報告，有關政策與本集團的會計政策一致。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，且因其假設性質使然，可能未必實反映經擴大集團於收購事項於二零二零年十二月三十一日或任何未來日期完成時的財務狀況或業績。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本集團的歷史財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

(ii) 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表

	Logic Capital			小計	備考調整				經擴大集團
	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註1	泓達於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註2	集團於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 附註2		人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	
非流動資產									
物業、廠房及設備	5,311,916	-	1,430,269	6,742,185	(1,429,405)	-	-	-	5,312,780
使用權資產	536,993	-	-	536,993	-	-	-	-	536,993
投資物業	34,524,400	-	4,176,000	38,700,400	(4,176,000)	-	-	-	34,524,400
土地使用權	720,913	-	-	720,913	-	-	-	-	720,913
於聯營公司之權益	13,817,340	1,109,246	-	14,926,586	-	(651,780)	(457,466)	-	13,817,340
於合營企業之權益	18,386,366	-	-	18,386,366	-	-	-	-	18,386,366
按公平值經損益入賬的 金融資產	5,369,151	-	-	5,369,151	-	-	-	-	5,369,151
應收賬款、按金及 其他應收款項	20,000	-	-	20,000	-	-	-	-	20,000
商譽及無形資產	1,276,405	-	-	1,276,405	-	-	-	-	1,276,405
長期銀行存款	1,200,000	-	-	1,200,000	-	-	-	-	1,200,000
遞延稅項資產	628,380	-	-	628,380	-	-	-	-	628,380
	<u>81,791,864</u>	<u>1,109,246</u>	<u>5,606,269</u>	<u>88,507,379</u>					<u>81,792,728</u>
流動資產									
發展中物業	71,367,943	-	-	71,367,943	-	-	-	-	71,367,943
持作銷售的已落成物業	13,036,568	-	3,180,404	16,216,972	15,419,596	-	-	-	31,636,568
存貨	416,781	-	-	416,781	-	-	-	-	416,781
收購土地按金	18,204,746	-	-	18,204,746	-	-	-	-	18,204,746
擬發展項目預付款項	25,004,121	-	-	25,004,121	-	-	-	-	25,004,121
應收賬款、按金及 其他應收款項	48,468,486	-	125,558	48,594,044	-	-	-	-	48,594,044
預繳稅項	356,481	-	-	356,481	-	-	-	-	356,481
受限制現金	6,248,888	-	-	6,248,888	-	-	-	-	6,248,888
按公平值經損益入賬的 金融資產	5,338,349	-	-	5,338,349	-	-	-	-	5,338,349
短期銀行存款	3,585,570	-	-	3,585,570	-	-	-	-	3,585,570
銀行及手頭現金	36,078,762	-	6,645	36,085,407	(13,000,000)	-	-	(8,000)	23,077,407
	<u>228,106,695</u>	<u>-</u>	<u>3,312,607</u>	<u>231,419,302</u>					<u>233,830,898</u>

	Logic Capital			小計	備考調整				經擴大集團
	本集團於 二零二零年 十二月 三十一日	泓達於 二零二零年 十二月 三十一日	集團於 二零二零年 十二月 三十一日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註1	附註2	附註2	附註3	附註4	附註5	附註6		
流動負債									
合同負債	49,706,027	-	-	49,706,027	-	-	-	49,706,027	
應計建築成本	18,593,833	-	7,728	18,601,561	-	-	-	18,601,561	
應付關連公司款項	-	-	457,466	457,466	-	-	(457,466)	-	
應付控股公司款項	-	594,488	4,627,956	5,222,444	(5,222,444)	-	-	-	
應付所得稅	12,020,469	-	104,977	12,125,446	-	-	-	12,125,446	
租賃負債	103,208	-	-	103,208	-	-	-	103,208	
借款	23,069,223	-	-	23,069,223	-	-	-	23,069,223	
其他應付款項	24,260,845	-	170,781	24,431,626	-	-	-	24,431,626	
金融衍生工具	27,450	-	-	27,450	-	-	-	27,450	
	<u>127,781,055</u>	<u>594,488</u>	<u>5,368,908</u>	<u>133,744,451</u>				<u>128,064,541</u>	
流動資產/(負債)淨值	<u>100,325,640</u>	<u>(594,488)</u>	<u>(2,056,301)</u>	<u>97,674,851</u>				<u>105,766,357</u>	
資產總值減流動負債	<u>182,117,504</u>	<u>514,758</u>	<u>3,549,968</u>	<u>186,182,230</u>				<u>187,559,085</u>	
非流動負債									
租賃負債	453,240	-	-	453,240	-	-	-	453,240	
借款	98,401,736	-	-	98,401,736	-	-	-	98,401,736	
其他應付款項	19,768	-	-	19,768	-	-	-	19,768	
遞延稅項負債	4,523,386	-	965,820	5,489,206	2,453,548	-	-	7,942,754	
	<u>103,398,130</u>	<u>-</u>	<u>965,820</u>	<u>104,363,950</u>				<u>106,817,498</u>	
資產淨值	<u><u>78,719,374</u></u>	<u><u>51,758</u></u>	<u><u>2,584,148</u></u>	<u><u>81,818,280</u></u>				<u><u>80,741,587</u></u>	

附註：

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 有關結餘摘錄自本通函附錄二(A)至二(B)的會計師報告所載泓達於二零二零年十二月三十一日的經審核資產及負債表及Logic Capital集團於二零二零年十二月三十一日的經審核綜合資產及負債表。
- (3) 收購事項涉及本集團根據該協議條款以總代價人民幣13,000,000,000元收購Logic Capital集團擁有的該等物業「該資產」。假設完成已於二零二零年十二月三十一日發生，現金代價假設為本集團就收購(i)泓達100%股權及Logic Capital集團100%股權；及(ii)接納銷售貸款的轉讓而支付的現金。根據該協議，收購泓達及Logic Capital集團100%股權的總代價為人民幣13,000,000,000元，包括來自控股公司貸款人民幣5,222,444,000元。就未經審核備考財務資料而言，董事假設代價將由內部資源(如現金及銀行結餘)支付。

有關調整指確認因收購泓達及Logic Capital集團(「收購事項」)而產生的議價購買收益。收購事項完成後，泓達及Logic Capital集團的可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」的收購會計法規定，按其公平值於經擴大集團的綜合財務報表入賬。該資產的可識別資產及負債以董事參考獨立專業合資格估值師於二零二一年五月二十八日出具的針對該資產於二零二一年三月三十一日的估值報告(「估值報告」)中的購買價分配評估結果，在經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表中以公平值入賬。

董事認為，我們擬收購的物業將用於貿易用途，因此，Logic Capital集團的物業、廠房及設備中包含的投資物業及酒店於收購事項完成後被重新分類為持作銷售的已落成物業，並應按當時物業的公平值計量。

由於Logic Capital集團可資識別資產及負債於完成日期之公平價值與賬面值可能與編製經擴大集團的未經審核備考資料時所用之價值有重大差異，故於完成後在經擴大集團綜合財務狀況表記錄之資產及負債之實際金額可能與本附錄所示之估計金額有重大差異。

該資產可識別資產淨值與代價之間的公平值產額確認為議價購買收益。假設收購於二零二零年十二月三十一日完成，則收購該資產而產生的議價購買收益按如下計算：

	附註	人民幣千元	人民幣千元
轉讓代價			13,000,000
減：			
Logic Capital集團及泓達的資產淨值 (扣除泓達財務報表中的於聯營公司 的權益)	a	2,447,126	
持作銷售的已落成物業的公平值盈餘	a	9,814,191	
持作銷售的已落成物業的公平值盈餘 對遞延稅項負債及資產之影響淨額	b	<u>(2,453,548)</u>	
可識別的購入資產及承擔負債之 公平值總額			(9,807,769)
泓達財務報表中應付控股公司款項		594,488	
Logic Capital集團綜合財務報表中 應付控股公司款項		4,627,956	
應付控股公司款項總額			<u>(5,222,444)</u>
議價購買收益			<u>(2,030,213)</u>
			人民幣千元
以下人士應佔議價購買收益：			
本公司擁有人			1,965,246
非控股權益			<u>64,967</u>
			<u>2,030,213</u>

附註：

- (a) 就未經審核備考財務資料而言，持作銷售的已落成物業的公平值乃基於獨立估值師編製的估值報告，約為人民幣18,600,000,000元。公平值盈餘為人民幣9,814,191,000元，乃根據附註3所載物業、廠房及設備項下酒店、投資物業及持作銷售的已落成物業的賬面值與公平值之間的差額計算得出。
- (b) 此代表遞延所得稅負債人民幣2,453,548,000元，其產生自與收購事項有關的物業、廠房及設備項下酒店、投資物業及持作銷售的已落成物業之稅基與賬面值之間的差異。
- (4) 世紀協潤投資有限公司(「世紀協潤」)於泓達的財務報表中以權益法呈列為聯營公司，並呈列為Logic Capital的附屬公司，綜合入賬至Logic Capital集團的綜合財務報表。因此，於泓達的財務報表使用權益法作出調整以撥回於泓達聯營公司之投資。
- (5) 有關調整指消除應收宏達聯營公司款項及應付Logic Capital集團關連公司款項。

- (6) 有關調整指收購事項應佔估計專業費用約人民幣8,000,000元，有關金額將於損益確認。預期有關調整並不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
- (7) 概無作出調整以反映經擴大集團於二零二零年十二月三十一日後訂立的任何交易結果或其他交易。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其關於該物業於二零二一年三月三十一日之價值的意見編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

香港太古城
英皇道1111號
1208室

電話：(852) 2801 6100

傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750

savills.com

敬啟者：

關於：中華人民共和國北京市朝陽區建國路86號耀輝國際城一號及二號樓
(不包括保留及已售部分以及郵政局)(「該物業」)

緒言

吾等根據佳兆業集團控股有限公司(「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)由北京耀輝置業有限公司持有的該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為屬必要之進一步資料，以就該物業於二零二一年三月三十一日(「估值日期」)之價值向閣下提供意見，以供載入貴公司的通函。

估值基準

吾等對該物業之估值乃吾等對該物業市場價值的意見，就吾等所下定義，意指「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎和不受脅迫的情況下於估值日期就資產或負債按公平原則進行交易的估計金額」。

此外，市場價值乃理解為一項資產或負債的估計價值，而不考慮買賣(或交易)的成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等之估值乃根據香港測量師學會(「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)(包含國際估值準則(「國際估值準則」))以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文進行。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12號所載規定。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由劉振權先生(「劉先生」)負責，其為第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「第一太平戴維斯」)董事，並為一名於中國物業估值具備逾28年經驗之香港測量師學會會員，其對相關市場擁有充分認識、技能及瞭解，可勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯在過去十二個月內不曾就該物業作出估值。

吾等獨立於貴公司及北京耀輝置業有限公司。吾等並不知悉第一太平戴維斯或劉先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯及劉先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

吾等已採用收益資本化法或直接比較法對北京耀輝置業有限公司持有的該物業進行估值。

該物業的零售部分由北京耀輝置業有限公司持有作為於中國的投資，於估值日期，該物業受租賃協議所規限。吾等採用了收益資本化法對該物業的零售部分進行估值。收益資本化法計及現有租賃所得租金收入，並適當考慮該物業有關部分復歸之收入潛力。吾等參考與該物業具有類似特色的其他開發項目的租賃，並作出適當調整，以反映釐定該物業的零售部分的市值租金的不同因素。涉及相同的性質及租賃結構的同區相似規模物業的市場交易並不常見，且可比較租金較易取得。吾等認為收益資本化法(常用於投資物業的估值)為評估該物業的零售部分估值的最佳方法。於吾等的估值中，吾等對第一層的零售單位採用平均每平方米人民幣1,000元的市值租金及4.5%的資本化率。

該物業的商務公寓、酒店、公寓及停車位由北京耀輝置業有限公司於中國持有作出售。吾等採用直接比較法對該物業的該等部分進行估值，因為可比較的銷售及有關商務公寓、酒店、公寓及停車位的信息普遍可得。已作出適當調整以反映該物業的該等部分與可比較項目之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層及其他相關因素。

誠如 貴公司所告知，商務公寓及酒店部分將進行修復。吾等亦已計及將該物業的有關部分修復到其指定用途所要成本。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業之業權文件副本。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實所有權或確認並無列於提供予吾等之副本的任何修訂。吾等在估值過程中，頗大程度上就該物業於中國之業權依賴 貴公司所提供的資料及 貴公司中國法律顧問李偉斌律師行(深圳)出具的法律意見。

資料來源

吾等在估值過程中，頗大程度上倚賴來自 貴公司的資料，並接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、租賃詳情、地盤及樓面面積以及所有其他有關事宜向吾等提供的意見。載於估值報告的尺寸、量度及面積均以提供予吾等之文件內的資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料(對吾等之估值屬重大)的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供的資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供充分資料達致知情意見。

估值假設

對中國的該物業進行估值時，除另有指明外，吾等已假設該物業已按名義年度土地使用費獲批特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數繳納任何應付出讓金。除另有指明外，吾等亦已假設該物業擁有人對該物業擁有完好合法業權，並於其所獲授的整段未屆滿期限內對該物業擁有自由及不受干擾佔用、使用、轉讓或租賃的權利。

吾等之估值並無考慮該物業的任何抵押、按揭或拖欠款項以及出售時可能引致之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

實地視察

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。實地視察乃由助理經理司彩英小姐於二零二零年十月十一日進行。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等並無進行結構測量，故吾等未能呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他缺陷。並無對任何該等服務進行測試。

新型冠狀病毒下之市況

於二零二零年三月十一日被世界衛生組織宣佈為「全球大流行」的新型冠狀病毒爆發已對日常生活及全球經濟多個方面構成影響，部分房地產市場之交易活動及流動性水平顯著較低。預計物業價值將對這場病毒大流行的發展和其對經濟的影響非常敏感。對市場上不同行業的影響程度均有所不同，就物業進行市場推廣及談判銷售之時間將較正常情況長。

吾等對該物業之估值僅於估值日期有效。然而，無法確定估值可維持的時間且物業價格可能於短期內迅速大幅波動。於估值日期後之任何市況變動及對物業價值之影響均不可計算在內。倘任何訂約方於訂立任何交易時有意參考吾等之估值，彼必須留意該期間之市場波動，且物業價值自估值日期起可能會或可能不會變動。鑑於新型冠狀病毒可能對房地產市場日後構成之影響屬未知之數，且難以區分短期影響與長期結構變化，吾等建議閣下應定期審閱本報告所載估值。

貨幣

除另有說明外，所列示的所有金額均指人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

佳兆業集團控股有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心30樓
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

二零二一年五月二十八日

附註：劉振權先生是專業測量師，擁有逾28年中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 三月三十一日 現況下的市值
中華人民共和國北京市朝陽區建國路86號耀輝國際城一號及二號樓(不包括保留及已售部分以及郵政局)	耀輝國際城(「該項目」)為一個綜合開發項目，位於佔地面積約26,811.72平方米的一幅土地上。該項目包括兩幢高樓，即北座(一號樓)及南座(二號樓)。根據原設計，該項目的北座具備零售單位、酒店、商務公寓、辦公室、地下停車位及配套設施；南座具備公寓、地下停車位及配套設施。誠如 貴公司所告知，該項目已於二零一八年竣工。	於估值日期，該物業總建築面積約58,094.84平方米的部分租期不同，最遲於二零三八年三月十四日屆滿，總月租約為人民幣13,501,291元(不含稅項)。	人民幣 18,600,000,000元 (人民幣壹佰捌拾陸億元整) (見附註6)
	該項目位於朝陽區，鄰近開發項目主要為高層公寓及商業大樓。由該項目到北京國際首都機場及北京火車站分別需時約40分鐘及約25分鐘車程。	該物業的餘下部分為空置。	
	該物業包括該項目的一號及二號樓部分(不包括保留及已售部分以及郵政局(見附註7))。其包括位於一號樓的部分地庫一層及整個一至四樓的零售空間；六至二十六樓的酒店部分；二十七至三十九樓的商務公寓；地庫二至四層的264個停車位以及配套設施。誠如 貴公司所告知，一號樓的酒店及商務公寓部分已轉為辦公用途。該物業亦包括二號樓的若干公寓、275個停車位及配套設施。		

於二零二一年
三月三十一日
現況下的市值

物業 概況及年期 佔用詳情

該物業的總建築面積約為
201,600.91平方米，其明細
如下：

用途	概約 建築面積 (平方米)
商務公寓	18,358.71
酒店	34,266.26
公寓	84,554.83
零售	24,879.14
地庫停車場及 配套設施	37,383.80
其他配套設施	<u>2,158.17</u>
合計：	<u>201,600.91</u>

該物業的土地使用權獲授
予三個同時生效的年期，
作商業及地下商業用途的
年期於二零四四年八月
三十日屆滿；作辦公及地
下車庫用途的年期於二零
五四年八月三十日屆滿；
及作公寓用途的年期於二
零七四年八月三十日屆滿。

附註：

- (1) 根據日期為二零零七年七月五日的國有土地使用權證京朝國用(2007出)第0274號，該物業(佔地面積約為26,811.72平方米)的土地使用權已授予北京耀輝置業有限公司(「北京耀輝」)，分三個年期同時生效，作商業及地下商業用途的年期於二零四四年八月三十日屆滿，作辦公及地下車庫用途的年期於二零五四年八月三十日屆滿及作公寓用途的年期於二零七四年八月三十日屆滿。
- (2) 根據北京市規劃委員會發出日期為二零零六年七月十二日的建設用地規劃許可證第2006規地字0136號，佔地面積為26,814.612平方米的一幅土地符合城市規劃規定。
- (3) 根據三份北京市規劃委員會發出日期為二零零五年十二月二十八日及二零零六年九月一日的建設工程規劃許可證第2005規建字0643號及第2006規建字0400號以及北京市規劃和自然資源委員會發出日期為二零一九年三月五日及二零二零年八月四日的建字第2019規字建字0002號及建字第2020規字(朝)建字0033號，該項目的總建設規模為249,875.93平方米。
- (4) 根據兩份均由北京市朝陽區建設委員會發出日期為二零一九年九月二十九日及二零零六年九月二十七日的建設工程施工許可證第2006(建)011號及[2006]施(朝)建字0208號，該項目總建設規模為248,045.52平方米的建設工程已獲准施工。

- (5) 根據兩份竣工證明書，該項目的建設工程已經驗收，且有關驗收已予登記。上述證明書的詳情如下。

樓號	證明書編號	建築面積 (平方米)	項目	發出日期
一(北)	0458朝竣 2017(建)916	106,803.00	北座地面 及地下	二零一七年 六月三十日
二(南)	0157朝竣 2016(建)0095	137,229.80	南座地面 及地下	二零一六年 六月二十四日

- (6) 根據以下兩份不動產權證書，總建築面積為199,416.65平方米的若干房屋的房屋所有權連同相應的土地使用權歸屬於北京耀輝。上述證明書的詳情如下。

樓號	證書編號	建築面積 (平方米)	用途	土地使用年期
一	京(2018)朝 不動產權 第0076010號	73,694.77	公寓、停車場用 途／商務公寓、 社區服務中心用 途	二零零四年八月三十一 日至二零五四年八月 三十日； 二零零四年八月三十一 日至二零四四年八月 三十日； 二零零四年八月三十一 日至二零七四年八月 三十日
二	京(2018)朝 不動產權 第0076046號	125,721.88	公寓、停車場用 途／電話亭、文 化廣場用途	二零零四年八月三十一 日至二零五四年八月 三十日； 二零零四年八月三十一 日至二零七四年八月 三十日

誠如 貴公司所告知，北京耀輝於估值日期尚未就該物業一號樓(北座)的四至二十六樓取得不動產權證書。根據中國法律意見，支付土地出讓金後，北京耀輝在取得不動產權證書方面概無法律障礙。吾等於估值時已考慮該等樓層。

- (7) 誠如 貴公司所告知，保留及已售部分的建築面積明細如下：

	保留部分 (平方米)	已售部分 (平方米)
公寓	13,869.30	7,703.55
辦公室	5,804.31	
零售	3,692.82	
地庫停車場	3,314.69	
	(51個停車位)	

此外，依照 貴公司的指示，吾等的估值中並無包括建築面積約為2,063.31平方米的郵政局。

- (8) 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問發出之有關該物業業權的法律意見，其載有(其中包括)以下資料：
- (i) 北京耀輝為該物業土地的合法擁有人；
 - (ii) 北京耀輝為不動產權證書京(2018)朝不動產權第0076046號及京(2018)朝不動產權第0076010號項下單位的擁有人。除該等已售單位外，北京耀輝有權於申請竣工單位銷售登記後出售餘下單位；
 - (iii) 於支付北京耀輝所興建額外面積的土地出讓金後，北京耀輝就該項目一號樓四至二十六樓取得不動產權證書概無法律障礙。於取得有關不動產權證書後，北京耀輝有權於申請銷售登記後出售該等單位；及
 - (iv) 該物業的商務公寓及酒店部分已出租作辦公室用途。用途變更違反商品房屋租賃管理辦法的規定，且面臨須整改至其原本用途及向相關政府機關繳付罰款的風險。
- (9) 一號樓正面臨訴訟。於二零一九年九月十一日，原告人深圳前海動產財富管理有限公司(「前海動產」)就與被告人北京耀輝的物業租賃合約糾紛對法院裁決提出上訴。就上訴而言，北京市第三中級人民法院已查封一號樓的物業權益。根據由北京市安和利律師事務所提供及編製的法律意見，北京耀輝敗訴的風險很低，乃由於在第二次審判中維持原判的可能性很高。一旦原告人敗訴，法院將釋出一號樓的物業權益。因此，北京耀輝的物業權益將不受影響。基於以上所述，於估值過程中，吾等獲指示對一號樓進行估價並假設其轉讓不存在法律阻礙。
- (10) 該物業的商務公寓及酒店部分現正被佔用作辦公室用途。誠如 貴公司所告知，該物業的有關部分將翻新及復修至其指定用途。吾等的估值乃基於 貴公司的翻新計劃。根據該計劃，翻新期將自二零二一年六月一日起為期六個月，且總翻新成本約為人民幣184,000,000元。
- (11) 吾等已根據以下基準及分析編製估值：
- (i) 在對該物業的零售部分進行估值時，吾等參考與該物業具有類似特色的其他開發項目的租賃。該等可比較項目的零售單位單位月租介乎每平方米人民幣900元至人民幣1,200元。已作出適當調整以反映該物業與可比較物業之間的因素差異，例如時間、位置、面積、樓層及質量，以達致吾等的主要假設。
 - (ii) 在對該物業的商務公寓、酒店及公寓進行估值時，吾等已識別及分析各種具有類似該物業特色的銷售參考。該等可比較物業的商務公寓單價介乎每平方米人民幣90,000元至人民幣96,000元、酒店單價介乎每平方米人民幣33,000元至人民幣39,000元以及公寓單價介乎每平方米人民幣140,000元至人民幣178,000元。吾等為達致關鍵假設，已進行適當調整以反映時間、位置、規模及樓層等因素的差異；及
 - (iii) 對於該物業的停車位，吾等已識別及分析各種與該物業具有類似特色的停車位銷售參考。該等可比較物業的單價介乎每個停車位人民幣500,000元至人民幣700,000元。吾等為達致關鍵假設，已進行適當調整以反映時間及位置等因素的差異。
- (12) 於中國成立本實體名稱的英文譯本僅供參考。本實體的正式名稱為中文。

1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則而刊載,旨在提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認,就其所深知及確信,本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備,並無誤導或欺詐成分,亦無遺漏任何其他事項,足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期,本公司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)的股份、相關股份及債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作由彼等擁有的權益及淡倉);或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益及淡倉;或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下:

(i) 於股份的好倉及淡倉:

公司名稱	董事名稱	所持普通股數目				總計 (附註1)	估已發行 股份總數
		個人權益	家族權益	公司權益	其他權益		概約百分比 (附註2)
本公司	擔保人	-	-	809,181,003	964,388,735 (附註3)	1,773,569,738 (L)	25.29%
	麥帆	238,000	-	-	-	238,000 (L)	0.00%
佳兆業美好	擔保人	1,453,000	-	-	-	1,453,000 (L)	0.94%
佳兆業健康	擔保人	-	2,020,000	308,000,000	-	310,020,000 (L)	6.15%

附註：

- (1) 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- (2) 百分比乃根據相關實體於最後實際可行日期已發行股份數目計算。
- (3) 擔保人為964,388,735股股份的家族信託(全權信託)的創辦人，其可影響受託人如何行使其酌情權。

(ii) 於相關股份的好倉及淡倉

董事姓名	身份	相關 股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約股權 百分比 (附註2)
擔保人	受控法團權益	197,650,000 (L)	2.82%
孫越南	實益擁有人	39,020,000 (L)	0.56%
麥帆	實益擁有人	10,000,000 (L)	0.14%
李海鳴	實益擁有人	8,770,000 (L)	0.13%
饒永	實益擁有人	1,900,000 (L)	0.03%
張儀昭	實益擁有人	1,400,000 (L)	0.02%
劉雪生	實益擁有人	1,200,000 (L)	0.02%

附註：

- (1) 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
- (2) 根據於最後實際可行日期已發行之7,013,644,225股股份計算之百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要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)的股份、相關股份或債券中擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為由彼等擁有的權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，以下人士及公司(除董事或本公司主要行政人員外)於根據證券及期貨條例第336條規定由本公司保管的登記冊中於股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司作出披露：

主要股東 姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	佔本公司 已發行股本 概約百分比 (附註6)
大昌投資有限公司 (「大昌」)	實益擁有人	809,181,003(L) (附註2)	11.54%
大豐投資有限公司 (「大豐」)	實益擁有人	964,388,735(L) (附註3)	13.75%
東亞銀行(信託)有限 公司(「東亞銀行信託」)	受託人	964,388,735(L) (附註3)	13.75%
大正投資有限公司 (「大正」)	實益擁有人	963,503,287(L) (附註4)	13.74%
郭英智	受控法團權益	963,503,287(L) (附註4)	13.74%
富德生命人壽保險 股份有限公司	實益擁有人	649,700,957(L)	9.26%
	受控法團權益	887,995,149(L) (附註5)	12.66%
富德資源投資控股 集團有限公司	實益擁有人	887,995,149(L) (附註5)	12.66%

附註：

1. 「L」代表其股份好倉，「S」代表其股份淡倉。
2. 大昌由擔保人全資擁有。
3. 大豐由興勝亞洲有限公司全資擁有，其由宏一亞洲有限公司全資擁有。宏一亞洲有限公司由駿佳企業有限公司全資擁有，而其則由東亞銀行信託全資擁有。東亞銀行信託為由擔保人創辦的家族信託項下964,388,735股股份的受託人。
4. 大正由郭英智先生全資擁有。

5. 於最後實際可行日期，887,995,149股股份乃由富德資源投資控股集團有限公司持有，後者由富德生命人壽保險股份有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，富德生命人壽保險股份有限公司被視為擁有富德資源投資控股集團有限公司持有的股份權益。
6. 根據於最後實際可行日期已發行之7,013,644,225股股份計算之百分比。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士或公司(除董事或本公司主要行政人員外)於根據證券及期貨條例第336條規定由本公司保管的登記冊中於股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，或其須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司作出披露。

於最後實際可行日期，除身為大昌及大豐董事的擔保人外，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司作出披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事的競爭權益

於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務競爭或可能構成競爭，或構成利益衝突或可能構成利益衝突之任何業務中擁有任何直接或間接權益。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，據董事所知，除買賣協議及其項下擬進行交易外(郭英成先生因其於賣方的權益而擁有間接權益)，概無董事於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立於一年內不會屆滿或不可由經擴大集團該成員公司毋須支付賠償(法定賠償除外)而終止的任何服務合約。

6. 董事於重大合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於與經擴大集團任何成員公司訂立於最後實際可行日期存續且對經擴大集團任何成員公司業務關係重大的任何合約或安排中擁有直接或間接重大權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何屬重大之訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦概無任何待決或面臨威脅屬重大之訴訟或索償。

8. 專家及同意書

以下為本通函載有其提供的意見的專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	獨立估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自(i)並無於經擴大集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來已收購、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；以及(ii)並無於本集團任何成員公司的股本中擁有實益權益，亦無任何權利(無論能否合法強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

9. 重大合約

除下文所披露者外，經擴大集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內概無訂立重大合約（並非在經擴大集團進行的日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 由佳兆業金融集團有限公司（作為買方）、本公司及擔保人的兒子郭曉群先生以及擔保人的配偶（作為賣方）就收購目標公司91%股權及應收目標公司應付擔保人貸款訂立日期為二零一九年十一月十四日的協議。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月十四日及二零一九年十一月十八日的公告；
- (b) 買賣協議；
- (c) 賣方、本公司、擔保人、本公司全資附屬公司Bright Eagle Global Limited（「**Bright Eagle**」）及本公司全資附屬公司深圳市青鶴實業發展有限公司（「**深圳青鶴**」）訂立日期為二零二一年三月二十五日的補充買賣協議，據此，(i)本公司將提名Bright Eagle承接銷售權益A、銷售貸款A、銷售權益B及銷售貸款B；(ii)本公司將提名深圳青鶴承接收購事項下的銷售貸款C；
- (d) 本公司與海通國際證券有限公司就按現有股東每持有七股股份可獲發一股供股股份之基準進行供股訂立日期為二零二一年三月二十六日的包銷協議。詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月十五日的供股章程；及
- (e) 本集團全資附屬公司盛君集團有限公司（作為要約人）與福港投資有限公司（作為賣方）之間訂立日期為二零二一年四月二十八日的協議，內容有關買賣鵬程亞洲有限公司（「**鵬程**」）的合共324,400,000股普通股。詳情請參閱本公司及鵬程日期為二零二一年四月二十八日及二零二一年四月二十九日的聯合公告。

10. 雜項

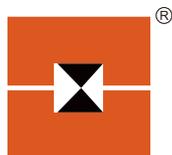
- (a) 本公司公司秘書為余國良先生。彼為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。
- (c) 本公司香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心30樓。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (e) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

11. 備查文件

下列文件之文本於本通函日期起計14日期間，於正常辦公時間上午九時正至下午六時正(星期六及公眾假期除外)，在本公司香港主要營業地點香港皇后大道中99號中環中心30樓可供查閱：

- (i) 本公司經修訂及經重列組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報；
- (iii) 本通函所載獨立董事委員會致獨立股東的意見函件；
- (iv) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函第27至50頁；
- (v) 致同(香港)會計師事務所有限公司刊發的目標公司A之會計師報告，全文載於本通函附錄二(A)；
- (vi) 致同(香港)會計師事務所有限公司刊發的目標公司B及其附屬公司之會計師報告，全文載於本通函附錄二(B)；

- (vii) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (viii) 物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (ix) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (x) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意書；及
- (xi) 本通函。



KAISA GROUP HOLDINGS LTD.

佳兆業集團控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1638)

股東特別大會通告

茲通告佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年七月二日(星期五)上午十一時正假座香港中環金融街8號香港四季酒店4樓海景宴會廳I舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)本公司下列普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認就本公司(作為買方)、高捷投資有限公司、昇晴投資有限公司及北京誠義豪泰投資管理有限公司(作為賣方)以及郭英成先生(作為擔保人)就收購(「收購事項」)銷售權益及銷售貸款(定義見本公司日期為二零二一年五月二十八日的通函(「通函」)，一份註有「A」字樣之該通函副本已呈交大會，並由大會主席簽署以資識別)按現金總代價人民幣13,000,000,000元訂立的日期為二零二一年三月二十五日的有條件買賣協議(經不時補充及修訂)(統稱為「買賣協議」，一份註有「B」字樣之買賣協議副本已由大會主席簽署以資識別)、收購事項及其項下擬進行的交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司於其可能認為就買賣協議、收購事項及其項下擬進行的交易或與之有關或使其生效而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出所有有關行動以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。

代表董事會
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

香港，二零二一年五月二十八日

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的任何本公司股東，均有權委任一名或多名代表以其名義出席大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東。
2. 本通函隨附於股東特別大會適用的代表委任表格。代表委任表格及授權簽署之授權書或其他授權文件(如有)，須於大會指定舉行時間48小時前送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
3. 填妥並交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上或就有關投票表決事宜投票。在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
4. 為釐定本公司股東出席於二零二一年七月二日舉行的股東特別大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年六月二十八日(星期一)至二零二一年七月二日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股東登記手續。為符合出席股東特別大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件須於二零二一年六月二十五日(星期五)下午四時三十分前送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室)。

於本通告日期，本公司執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；本公司非執行董事為陳少環女士；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。