
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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。

閣下如已將名下的中渝置地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行經理、持牌證券交易商或其他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，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



C C Land Holdings Limited **中渝置地控股有限公司**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

主要交易
收購目標公司全部已發行股本的10%

2022年11月24日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	AI-1
附錄二 — 目標集團的財務資料	AII-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	AIII-1
附錄四 — 物業估值報告	AIV-1
附錄五 — 一般資料	AV-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議收購銷售股份及轉讓銷售貸款
「該公告」	指	本公司日期為2022年9月16日之公告，內容有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「銀行擔保」	指	於董事會函件內題為「4.銀行擔保」一段所述的擔保
「董事會」	指	董事會
「承諾貸款」	指	明發香港擬向目標公司提供本金6百萬港元且按年利率2.2%計息的貸款
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1224)
「同步出售」	指	於董事會函件內題為「8.目標集團的資料」一段所述的同步出售
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義
「代價」	指	買賣協議項下銷售股份及銷售貸款的代價325百萬港元
「CSI」	指	CSI Properties Limited (資本策略地產有限公司)，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：497)
「信守契據」	指	就現有目標股東協議由Easycrest、明發、Optimistic Horizon、英皇、合資公司、CSI、本公司、Modern Hero及目標公司於買賣協議成交時訂立的信守契據
「轉讓契據」	指	就轉讓銷售貸款由明發香港(作為轉讓人)、悅威(作為受讓人)及目標公司於買賣協議成交時訂立的銷售貸款轉讓契據
「債務承擔契據」	指	就承擔承諾貸款由明發香港、悅威及目標公司於買賣協議成交時訂立的債務承擔契據
「董事」	指	本公司不時之董事
「Easycrest」	指	Easycrest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為明發的全資附屬公司

釋 義

「英皇」	指	英皇國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「現有目標股東協議」	指	由英皇、Smart Launch Limited、明發、許榮茂先生及目標公司於2014年6月9日就目標公司的成立、管理及營運訂立的股東協議，並(a)經上述訂約方於2014年12月1日訂立的補充協議變更及修改以及由Optimistic Horizon及Easycrest分別作為英皇及明發的代理人確認，及(b)由上述訂約方及合資公司、本公司及CSI於2022年1月28日訂立的信守契據變更及修改以及由Optimistic Horizon及Easycrest分別作為英皇及明發的代理人確認
「成立合資公司」	指	按本公司日期為2022年1月28日的公告所披露的合資公司的成立
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（按《上市規則》定義）以及獨立於及與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方
「悅威」	指	悅威企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「合資公司」	指	LAND MAGIC INVESTMENTS LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間獨立專業估值公司
「地塊」	指	於土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第1198號之所有該等土地或地塊
「最後實際可行日期」	指	2022年11月18日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「大多數股東」	指	Fame Seeker Holdings Limited（由董事會主席張松橋先生間接全資擁有），於最後實際可行日期持有2,871,231,906股股份，佔已發行股份約73.96%

釋 義

「明發」	指	明發集團(國際)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：846)
「明發香港」	指	明發集團(香港)有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由明發全資擁有
「Modern Hero」	指	MODERN HERO GLOBAL LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有
「無投票權合資股份」	指	合資公司的無投票權股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內
「Optimistic Horizon」	指	Optimistic Horizon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為英皇間接全資附屬公司
「普通合資股份」	指	合資公司的普通股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內
「該物業」	指	建於地塊上的壽臣山15號
「物業擁有人」	指	傑懋有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，直接持有該物業及由目標公司全資擁有
「銷售貸款」	指	於買賣協議成交時由目標公司結欠明發香港的所有貸款、利息、債務及款項的50%
「銷售股份」	指	由Easycrest出售予Modern Hero的一(1)股目標公司普通股股份，於買賣協議日期及緊隨買賣協議成交前佔目標公司全部已發行股本的10%以及Easycrest所擁有目標公司已發行股本的50%
「《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0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	由Modern Hero(作為買方)、Easycrest(作為賣方)及明發(作為賣方擔保人)就收購事項於2022年9月16日訂立的買賣協議
「買賣協議成交」	指	買賣協議項下收購事項的成交
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有《上市規則》所賦予之涵義

釋 義

「目標公司」	指	SUPERB LAND LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業擁有人的直接控股公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司(即物業擁有人)
「交易」	指	買賣協議及銀行擔保項下擬進行的交易
「%」	指	百分比



C C Land Holdings Limited 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

執行董事：

張松橋先生 (主席)

林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)

黃志強先生 (副主席)

梁振昌先生

梁偉輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

林健鋒先生

梁宇銘先生

黃龍德博士

香港總辦事處及主要營業地點：

香港灣仔

港灣道26號

華潤大廈25樓

敬啟者：

主要交易

收購目標公司全部已發行股本的10%

1. 緒言

茲提述該公告。於2022年9月16日，本公司全資附屬公司Modern Hero (作為買方)與Easycrest (作為賣方)及明發 (作為賣方擔保人)就收購銷售股份及轉讓銷售貸款訂立買賣協議，總代價為325百萬港元。

本通函旨在向閣下提供 (其中包括) (i)買賣協議之進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)物業估值報告；及(vi)《上市規則》規定的其他資料。

2. 買賣協議及收購事項

於2022年9月16日，Modern Hero（作為買方）與Easycrest（作為賣方）及明發（作為賣方擔保人）就收購銷售股份及轉讓銷售貸款訂立買賣協議，總代價為325百萬港元。

買賣協議的主要條款概述如下：

- | | | |
|-----|---------|--|
| 2.1 | 日期 | 2022年9月16日 |
| 2.2 | 訂約方 | (1) Modern Hero（作為買方）
(2) Easycrest（作為賣方）
(3) 明發（作為賣方擔保人） |
| 2.3 | 將予收購的資產 | (a) 銷售股份，相當於目標公司於買賣協議日期及緊隨買賣協議成交前全部已發行股本的10%及Easycrest所持目標公司已發行股本的50%；及
(b) 銷售貸款，相當於目標公司於買賣協議成交時結欠明發香港的所有貸款、利息、債項及款項的50%。於2022年6月30日，銷售貸款為約252.4百萬港元。 |
| 2.4 | 代價及付款條款 | 代價金額為325百萬港元且經買賣協議各訂約方公平磋商，並參考（其中包括）目標集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核管理賬目所披露的目標集團於2022年6月30日的資產及負債、銷售貸款金額，且經考慮該物業近期的銷售表現而釐定。 |

代價325百萬港元包括(i)銷售股份的代價約72.6百萬港元及(ii)銷售貸款的代價約252.4百萬港元，較目標集團於2022年6月30日的淨負債(137百萬港元)之10%溢價約86.3百萬港元。目標集團的淨負債主要來自於完成該物業發展後產生的利息開支及與推出該物業以作銷售有關的市場推廣開支。較目標集團於2022年6月30日的淨負債(137百萬港元)之10%溢價約86.3百萬港元實質上為就以每平方呎約59,000港元的收購成本收購該物業(即目標集團的主要資產，於2022年6月30日約佔其總資產之98%)而支付的溢價，其計算方法如下：

董事會函件

百萬港元

銷售股份的代價	72.6
目標集團於2022年6月30日的淨負債的10%	13.7
	<hr/>
溢價	86.3
	<hr/>
猶如目標集團100%權益的溢價	863
該物業於2022年6月30日的賬面值	4,859
	<hr/>
該物業100%權益的收購成本	5,722
	<hr/>
該物業的總實用面積(平方呎)	97,067
	<hr/>
該物業每平方呎的收購成本(港元)	59,000
	<hr/> <hr/>

於協定代價時，董事已考慮近期於2022年7月及2022年8月分別按約870百萬港元及435百萬港元(相當於每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元)的售價成功售出的該物業的兩幢別墅，原因是與該物業相比，該兩幢別墅在樓齡、質量、位置及銷售交易日期方面為最合適的市場可比對象。因此，董事認為，每平方呎約59,000港元的收購成本較該物業的兩幢別墅的近期售價折讓45%及36%，且交易為本集團提供機會，進一步加快其於處於待售狀態的該物業的投資回報，並認為代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

代價應於買賣協議成交時以現金透過銀行本票或以Easycrest及Modern Hero可能以書面形式另行協定的其他方式支付。本公司已通過其內部資源為代價提供資金。代價已於買賣協議成交(於2022年10月27日發生)時支付。

2.5 債務承擔契據

於買賣協議成交時，悅威將與明發香港及目標公司訂立債務承擔契據，以承擔明發香港(作為Easycrest的指定融資人)提供承諾貸款的責任，代價為向悅威支付一筆相等於6百萬港元的款項，並將透過從代價中抵銷同等金額進行結算。經抵銷後，Modern Hero及悅威於買賣協議成交時應付代價淨額將減至319百萬港元。

於最後實際可行日期，相關訂約方已訂立債務承擔契據。

2.6 先決條件

買賣協議成交須待以下所有先決條件於買賣協議日期起計9個月屆滿前獲達成(或由Modern Hero豁免)後,方可作實:

- (i) Easycrest已就銷售股份獲得任何優先購買權的豁免;
- (ii) Easycrest已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得物業擁有人現有貸款銀行的書面同意,並向Modern Hero遞交所有表示授出有關同意及現有貸款銀行解除其任何責任的相關文件憑證;
- (iii) 在適用的情況下,明發已就批准買賣協議及其項下擬進行的交易獲得所有必要的公司批准;
- (iv) Easycrest已經能夠促使明發香港簽署轉讓契據及債務承擔契據;
- (v) Easycrest及明發根據買賣協議作出的所有保證於買賣協議成交時仍屬真實、準確及並無誤導成分,且概無發生任何事件致使Easycrest違反該等保證或買賣協議的規定;
- (vi) Modern Hero已就買賣協議及其項下擬進行的交易自其董事會及董事會獲得所有相關內部批准;及
- (vii) (倘《上市規則》或聯交所所有規定)本公司已獲得其股東的所有必要批准,批准買賣協議及其項下擬進行的交易,

否則,Modern Hero或Easycrest可通過向另一方發出至少5個營業日(按買賣協議定義)的事先書面通知終止買賣協議,且於所述通知期屆滿後,買賣協議將不再具有任何效力並將作廢及無效(除買賣協議訂明的持續規定外)。

Modern Hero可於任何時候全權酌情決定以書面形式豁免任何上述先決條件或其中任何部分,惟不可豁免上文第(vi)及(vii)段所載先決條件。

於最後實際可行日期,上文所載所有先決條件均已根據買賣協議獲達成。

2.7 買賣協議成交

買賣協議成交將於2022年11月15日或買賣協議所載的先決條件獲達成(或由Modern Hero豁免)後3個營業日(按買賣協議定義)內或Easycrest與Modern Hero書面協定的其他日期完成。

買賣協議成交後，目標公司將作為本集團於合資企業之投資入賬，且不會為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表內。

根據買賣協議，買賣協議成交已按Easycrest與Modern Hero的書面協定於2022年10月27日發生。

2.8 賣方擔保

明發向Modern Hero擔保(其中包括)Easycrest悉數按時履行其所有責任，並按要求支付Easycrest未能根據買賣協議支付的任何款項。

3. 信守契據

於買賣協議成交時，本公司、Modern Hero及有關人士須訂立信守契據，據此(其中包括)Modern Hero將承諾於信守契據日期生效起遵守、履行現有目標股東協議中所有條款並受其約束，並承擔Easycrest於現有目標股東協議項下有關銷售股份的若干相關權利及責任，猶如其作為協議訂約方一樣(但任何只規範Easycrest的個人責任及由其提供的承諾，及Easycrest於信守契據日期之前任何已違反或不遵守現有目標股東協議事項除外)。於最後實際可行日期，相關訂約方已訂立信守契據。

除上文所載Modern Hero所作的契諾外，於緊隨買賣協議成交後經信守契據變更及/或補充的現有目標股東協議的主要條款詳情概述如下：

目標公司的目的及業務：

目標公司的唯一業務為持有物業擁有人的全部已發行股本，而目標集團的唯一業務為持有並發展地塊成為該物業以供銷售或租賃。

目標公司及物業擁有人的融資：

目標公司的股東同意自銀行及/或金融機構取得貸款以為收購地塊的土地收購成本及項目成本(包括發展地塊上的建築的成本)提供資金，以及按彼等各自於目標公司的股權比例以該等銀行及/或金融機構為受益人提供個別擔保。倘該等借貸不足以支付所有有關成本，目標公司股東將按照現有目標股東協議的條款及條件並按彼等各自於目標公司的股權比例提供股東貸款。

- 現有目標股東協議擔保：** 本公司承諾就Modern Hero及合資公司(作為目標公司的股東)因現有目標股東協議而產生的全部責任及義務的合共42%提供擔保，條款與其他擔保人(即目標公司股東的控股公司)根據現有目標股東協議就相關股東向目標公司提供的擔保條款相類似。
- 轉讓股份及股東貸款的限制：** 除非得到其他股東事先書面同意且符合現有目標股東協議的條款及條件，否則目標公司股東不得出售、轉讓、或以其他方式處置目標公司的股份或向目標公司提供的股東貸款或就有關股份或貸款設置任何質押或留置權。
- 股息及分派政策：** 目標公司須及須促使物業擁有人於(i)就發展該物業簽發轉讓同意書或入夥紙及(ii)就有關地塊及該物業簽發合格證明書(以較早者為準)後六(6)個月內及其後每六(6)個月，按現有目標股東協議的條款及條件向目標公司的股東支付或分派所有利潤。

4. 銀行擔保

於買賣協議成交時及為收購事項目的，本公司(作為Modern Hero的擔保人)將以物業擁有人現有貸款銀行為受益人簽署一份擔保契據，為物業擁有人就授予物業擁有人的若干定期貸款融資(於買賣協議日期，未償還貸款結餘約為2,243百萬港元)到期及應付的責任提供最多額外10%的擔保。本公司於銀行擔保項下的擔保責任乃參照本集團於Modern Hero根據買賣協議將予收購的物業擁有人的額外間接權益10%釐定。於最後實際可行日期，本公司已簽署銀行擔保。

當將銀行擔保與本公司(作為合資公司擔保人之一)之前向物業擁有人現有貸款銀行提供的銀行擔保合併計算時，本公司將提供的合計銀行擔保最高達物業擁有人於該等定期貸款融資項下到期及應付責任的42%，與本集團於緊隨買賣協議成交後於物業擁有人中的合計間接權益42%相互一致。

5. 交易的理由及裨益

發展及投資物業為本集團主要業務的一部分。買賣協議成交後，本集團於目標公司的合計間接權益由32%增至42%。該物業位於香港最高級的黃金地段之一，並於2022年5月下旬推出市場，並成功簽約售出兩幢別墅，售價分別約為870百萬港元及435百萬港元，相當於每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元，兩幢別墅中的一幢已於2022年10月24日完成出售。董事認為，由於該物業近期售價遠高於其收購成本每平方呎約59,000港元(由本集團根據收購事項支付)，其近期的銷售表現令人滿意，故交易為本集團提供機會，透過增加本集團於目標公司的合計間接權益，及使本集團按照其業務發展策略進一步參與香港的物業發展及投資進一步加快其於處於待售狀態的該物業的投資回報。買賣協議的條款乃經各訂約方公平磋商。董事認為，買賣協議的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

6. MODERN HERO、悅威及本集團的資料

Modern Hero是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司。Modern Hero主要從事投資控股。悅威是一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司。悅威主要從事財務管理。本公司是一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事發展及投資物業以及財務投資。

7. 其他訂約方的資料

收購事項其他訂約方

Easycrest為明發的全資附屬公司，主要從事物業開發。明發香港為明發的全資附屬公司，主要從事投資控股。明發為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業開發、物業投資及酒店營運。

信守契據其他訂約方

Optimistic Horizon是英皇的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。英皇為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

合資公司是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於成立合資公司後及於最後實際可行日期，本公司間接持有6股無投票權合資股份及2股普通合資股份，而CSI間接持有2股普通合資股份。CSI是一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業發展及投資以及證券投資。

董事會函件

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，以下各方均為獨立第三方：

- (a) Easycrest、明發香港、明發及其控股股東；
- (b) Optimistic Horizon、英皇及其控股股東；及
- (c) CSI及其控股股東。

8. 目標集團的資料

目標公司的唯一業務為持有物業擁有人的全部已發行股本，而物業擁有人的唯一業務為持有並發展地塊成為該物業以供銷售或租賃。

該物業為標誌性豪華住宅項目，總建築面積約為87,200平方呎，已由物業擁有人開發為15幢低密度豪華別墅，配套設施完善。該物業已於2022年5月底推出市場。

根據香港財務報告準則編製的目標集團的財務概要及營運業績如下：

	截至 2020年12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2021年12月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2022年6月30日 止六個月 (經審核) 千港元
除稅前虧損	171	72,343	63,398
除稅後虧損	171	72,343	63,398

目標集團於2022年6月30日的綜合淨負債約為137百萬港元。

於買賣協議日期，目標公司由Optimistic Horizon持有40%，由合資公司持有40%及由Easycrest持有20%。與買賣協議同時，Easycrest（作為賣方）已就出售Easycrest持有目標公司全部已發行股本餘下的10%及轉讓目標公司結欠明發香港的所有貸款、利息、債務及款項餘下的50%與Optimistic Horizon（作為買方）訂立買賣協議（「同步出售」）。同步出售亦於2022年10月27日完成。

緊隨同步出售完成及買賣協議成交完成後及於最後實際可行日期，目標公司由Optimistic Horizon持有50%，由合資公司持有40%及由Modern Hero持有10%。因此，本集團透過合資公司及Modern Hero持有目標公司及物業擁有人的合計間接權益已由32%增加至42%。

9. 交易對本集團的財務影響

買賣協議成交後，目標公司將由本集團以權益入賬法入賬為對合營企業的投資，不會成為本公司附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表。

董事會函件

由於本集團以其內部資源為代價提供資金，現金及等同現金減少325百萬港元，於合資企業的投資則相應增加。本集團確認約140百萬港元的議價收購收益為本集團應佔目標集團可識別資產及負債公平值淨額超出代價的部分，於合資企業的投資則相應增加。

有關交易於買賣協議成交後對本集團資產及負債的財務影響的進一步詳情，請參閱本通函附錄三。

10. 物業估值

該物業於2022年6月30日之賬面值（乃摘錄自目標集團未按市值計價估值的財務報表）與該物業於2022年9月16日之市值對賬如下：

	百萬港元
該物業於2022年6月30日及於2022年9月16日之賬面值	4,859
該物業之市值調整	<u>2,641</u>
該物業於2022年9月16日之市值	<u><u>7,500</u></u>

11. 一般事項

茲提述本公司日期為2022年1月28日內容有關成立合資公司的公告。於2022年1月28日，迅喜有限公司（本公司間接全資附屬公司）與Ultimate Solution Holdings Limited（CSI的間接全資附屬公司）及合資公司就成立、管理及營運合資公司訂立股東協議。合資公司並非本公司附屬公司，其財務業績將不會併入本集團的財務報表中。於同日，合資公司（作為買方）、本公司及CSI（作為買方擔保人）、Smart Launch Limited（作為賣方）及許榮茂先生（作為賣方擔保人）就收購(i)目標公司全部已發行股本的40%及(ii)目標公司結欠Shimao HK Management Company Limited的股東貸款訂立買賣協議。上述收購於簽署上述買賣協議時同時完成。就上述收購而言，本公司亦於同日以物業擁有人的一間現有貸款銀行為受益人提供銀行擔保，就物業擁有人的若干有期貨貸融資項下到期及應付債務提供最多32%的擔保。緊隨上述收購完成後及於買賣協議成交前，本公司透過合資公司間接擁有物業擁有人32%的權益。緊隨買賣協議成交後及於最後實際可行日期，本公司透過合資公司及Modern Hero間接擁有物業擁有人42%的權益。

有關交易的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）按單獨基準超過5%但低於25%。然而，由於成立合資公司已於自買賣協議日期起前12個月期間內完成，並涉及收購目標公司的權益，故根據《上市規則》第14.22條，交易須與成立合資公司合併計算，以對交易進行分類。

當與成立合資公司合併計算時，有關交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》第十四章須符合有關申報、公告及股東批准的規定。

董事會函件

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，概無股東於買賣協議當日於交易中擁有與其他股東存有重大差異的權益。因此，倘本公司就批准交易召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

由於本公司就訂立交易已取得大多數股東的書面批准，並已符合《上市規則》第14.44條項下的所有條件，該書面批准已獲本公司接納以代替召開股東特別大會以批准訂立交易。

12. 聯交所授出的豁免

本公司已向聯交所申請並獲批准豁免嚴格遵守《上市規則》第14.41(a)條的規定，以及寄發通函的限期獲延長至2022年11月25日或之前。

13. 推薦意見

董事認為，買賣協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立且買賣協議的條款乃經公平磋商，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘本公司需就批准買賣協議及其項下擬進行的交易而召開股東特別大會，董事會將推薦股東投票贊成買賣協議及其項下擬進行的交易。

14. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中渝置地控股有限公司
副主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

2022年11月24日

1. 本集團的財務資料

本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度各年及截至2022年6月30日止六個月的財務資料載於本公司於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.ccland.com.hk)上傳之有關年報及中期報告。

亦請參閱以下有關年報及中期報告的快速鏈接：

- 本公司於2022年9月2日刊發的截至2022年6月30日止六個月的中期報告(第15至32頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0902/2022090201586_c.pdf

- 本公司於2022年4月12日刊發的截至2021年12月31日止年度的年報(第41至121頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0412/2022041200768_c.pdf

- 本公司於2021年4月13日刊發的截至2020年12月31日止年度的年報(第39至121頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0413/2021041300671_c.pdf

- 本公司於2020年4月8日刊發的截至2019年12月31日止年度的年報(第39至129頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800693_c.pdf

2. 本集團的債務聲明

於2022年9月30日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團擁有的銀行及其他借貸總額約為8,245,032,000港元,包括有抵押銀行借貸及無抵押銀行及其他借貸分別約為6,469,544,000港元及1,775,488,000港元、無抵押應付票據2,311,905,000港元及租賃負債42,993,000港元。有抵押銀行借貸以本集團賬面總值約12,669,244,000港元的投資物業作為抵押。

於2022年9月30日,本集團有以下或然負債/財務擔保:

1. 就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出43,763,000港元的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高2,803,914,000港元的擔保,而相關銀行貸款額度已動用2,553,464,000港元。
3. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,826,500,000港元的擔保,於2022年9月30日,相關貸款額度已悉數動用。
4. 就合資企業的項目開發成本向若干金融機構作出最高722,081,000港元的成本超支擔保。

除上述或本通函其他章節所披露以及集團內負債外，於2022年9月30日營業時間結束時，本集團概無已發行及未償還或同意將予發行的任何債務證券、有期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（除正常貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、金融租賃或租購承擔（無論屬有擔保、無擔保、有抵押及無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團的營運資金聲明

經作出合理及仔細查詢後，董事認為，經考慮交易之影響及本集團現時可用財務資源，包括從其業務營運產生的內部資金及可用財務融資，在並無不可預見的情況下本集團將擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少12個月的業務運營。

本公司已獲得《上市規則》第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團的主要業務為物業發展及投資以及財務投資。自2017年初，本集團已開始建立其全球物業組合，現於英國、香港及中國內地均有投資及發展項目。本集團將繼續透過收購及專注於中國一線城市、香港及其他主要國際門戶城市（如倫敦及墨爾本）以發展或投資為目的開展選擇性投資（可能以股權合作、合資公司或其他形式進行），推進其資產基礎的多元化。本集團將繼續維持審慎的策略，同時實現擴大其投資組合的目標。

本集團的物業組合幾近全部按長期租約出租予優質租客；而其資金均以合理的貸款價值比例及成本以及來自廣泛來源的長期融資撥付。藉由合理的資產負債比率，本集團已為精選具有高回報潛能的項目做好充分準備。當物業開發項目於未來兩年分階段竣工交付予買家時，隨著收入入賬，標誌著本集團蓄勢進入其收成期。

展望未來，本集團相信倫敦將成為全球最主要的金融中心之一，由於租戶尋求搬遷或擴張，以及投資者於市場上尋找具有租金增長潛力的機會，對高級寫字樓的需求於2022年上半年激增。香港經濟預計將從過去兩年因疫情而放緩的狀態中復甦。本集團將繼續尋求其他項目的機會，以建立穩定的經常性租金收入及物業銷售收入的均衡物業組合，為我們的股東帶來滿意的回報。

就財務投資業務而言，本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券及非上市投資基金組成的多元化組合。本集團將繼續採取審慎的投資策略並評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以保持流動資金、維持穩健的資產負債表，同時將風險降至最低，實現有競爭力的回報。

1. 會計師報告

以下第AII-4至AII-34頁所載為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所發出的報告全文，以供載入本通函。

Deloitte.

德勤

致中渝置地控股有限公司董事
就SUPERB LAND LIMITED及其附屬公司的歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

吾等就第AII-4至AII-34頁所載的Superb Land Limited(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的綜合財務狀況表，以及目標集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年及截至2022年6月30日止六個月(「有關期間」)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，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第AII-4至AII-34頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃供載入中渝置地控股有限公司(「貴公司」)日期為2022年11月24日的有關 貴公司建議收購目標公司10%股權的通函(「通函」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

目標公司的董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料，並對目標公司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需的內部控制負責。

貴公司董事須負責通函所載有關目標集團歷史財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」執行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選擇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導致歷史財務資料出現重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮與實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈報方式。

吾等相信，吾等所獲取的憑證屬充分適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實而中肯地反映目標集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

吾等已審閱目標集團的追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至2021年6月30日止六個月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，以及其他解釋資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製追加期間比較財務資料。吾等負責根據吾等的審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱聘用準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》及《公司（清盤及雜項條文）條例》須呈報的事項

調整

在編製歷史財務資料時，並未對相關財務報表（定義見第AII-4頁）作出任何調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註11，當中列明目標集團概無就有關期間宣派或派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2022年11月24日

目標集團的歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標集團於有關期間的綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據符合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」)的會計政策編製,且已經吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列,除另有指明者外,所有數值均已約整至最接近的千位數(千港元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元
利息收入		10	2	2	1	1
銷售及市場推廣開支		-	-	(24,398)	-	(9,695)
行政費用		(187)	(173)	(318)	(95)	(4,405)
融資成本	7	-	-	(47,629)	-	(49,299)
本年度／期間虧損及全面開支總額	8	<u>(177)</u>	<u>(171)</u>	<u>(72,343)</u>	<u>(94)</u>	<u>(63,398)</u>

綜合財務狀況表

	附註	2019年 千港元	於12月31日 2020年 千港元	2021年 千港元	於2022年 6月30日 千港元
流動資產					
持作出售物業	13	–	–	4,858,849	4,858,849
開發中待售物業	13	3,899,249	4,402,831	–	–
預付款項、按金及其他應收款項	14	4,573	28,205	1,984	45,339
銀行結餘	15	17,400	159,214	82,336	64,548
		<u>3,921,222</u>	<u>4,590,250</u>	<u>4,943,169</u>	<u>4,968,736</u>
流動負債					
其他應付款項及預提負債	16	5,158	3,194	221,241	208,053
應付股東款項	17	1,953,961	2,258,270	2,465,485	2,524,126
合約負債	18	–	–	–	43,512
銀行借貸	19	1,963,146	2,330,000	2,330,000	2,330,000
		<u>3,922,265</u>	<u>4,591,464</u>	<u>5,016,726</u>	<u>5,105,691</u>
流動負債淨額		<u>(1,043)</u>	<u>(1,214)</u>	<u>(73,557)</u>	<u>(136,955)</u>
資本及儲備					
股本	20	–*	–*	–*	–*
累計虧損		<u>(1,043)</u>	<u>(1,214)</u>	<u>(73,557)</u>	<u>(136,955)</u>
虧絀總額		<u>(1,043)</u>	<u>(1,214)</u>	<u>(73,557)</u>	<u>(136,955)</u>

* 少於1,000港元

綜合權益變動表

	股本 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2019年1月1日	—*	(866)	(866)
本年度虧損及全面開支總額	—	(177)	(177)
於2019年12月31日	—*	(1,043)	(1,043)
本年度虧損及全面開支總額	—	(171)	(171)
於2020年12月31日	—*	(1,214)	(1,214)
本年度虧損及全面開支總額	—	(72,343)	(72,343)
於2021年12月31日	—*	(73,557)	(73,557)
本期間虧損及全面開支總額	—	(63,398)	(63,398)
於2022年6月30日	—*	(136,955)	(136,955)

* 少於1,000港元

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元
經營業務					
除稅前虧損	(177)	(171)	(72,343)	(94)	(63,398)
就下列各項作出調整：					
利息收入	(10)	(2)	(2)	(1)	(1)
利息開支	—	—	47,629	—	49,299
營運資金變動前的經營現金流量	(187)	(173)	(24,716)	(95)	(14,100)
開發中待售物業增加	(471,164)	(397,542)	(409,156)	(83,923)	—
預付款項、按金及					
其他應收款項(增加)減少	(4,565)	(23,632)	26,221	(13,067)	157
其他應付款項及預提負債(減少)增加	(54,147)	(1,093)	219,035	(619)	(13,270)
經營業務所用現金淨額	<u>(530,063)</u>	<u>(422,440)</u>	<u>(188,616)</u>	<u>(97,704)</u>	<u>(27,213)</u>
投資活動所得現金					
已收利息	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
融資活動					
新籌集銀行借貸	483,146	366,854	—	—	—
已付利息	(66,609)	(64,602)	(48,864)	(24,998)	(24,976)
股東墊款	<u>114,000</u>	<u>262,000</u>	<u>160,600</u>	<u>109,000</u>	<u>34,400</u>
融資活動所得現金淨額	<u>530,537</u>	<u>564,252</u>	<u>111,736</u>	<u>84,002</u>	<u>9,424</u>
現金及等同現金增加(減少)淨額	484	141,814	(76,878)	(13,701)	(17,788)
年/期初之現金及等同現金	<u>16,916</u>	<u>17,400</u>	<u>159,214</u>	<u>159,214</u>	<u>82,336</u>
年/期終之現金及等同現金，指銀行結餘	<u><u>17,400</u></u>	<u><u>159,214</u></u>	<u><u>82,336</u></u>	<u><u>145,513</u></u>	<u><u>64,548</u></u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

目標公司為一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的私人有限公司。

於2022年1月28日前，目標公司分別由Smart Launch Limited（「Smart Launch」，一間於英屬處女群島註冊成立的公司）、Optimistic Horizon Limited（「Optimistic Horizon」，為英皇國際集團有限公司（「英皇」，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）的間接全資附屬公司）及Easycrest Limited（「Easycrest」，為明發集團（國際）有限公司（一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市）的間接全資附屬公司）實益擁有40%、40%及20%。

於2022年1月28日，Land Magic Investments Limited（一間由中渝置地控股有限公司（「中渝置地」）及CSI Properties Limited（資本策略地產有限公司）（「CSI」）共同擁有的公司，該等公司為於百慕達註冊成立的有限公司，彼等的股份於聯交所上市）訂立買賣協議，以自Smart Launch收購目標公司40%權益。

於2022年9月16日，中渝置地的間接全資附屬公司Modern Hero Global Limited與Optimistic Horizon各自訂立一份買賣協議，以分別自Easycrest收購目標公司10%及10%權益（「買賣協議」）。

於買賣協議完成後，目標公司由中渝置地、英皇及CSI共同控制，該等公司分別於目標公司實際持有42%、50%及8%權益。

目標公司的註冊辦事處地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Towns, Tortola, BVI，其主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心28樓。

歷史財務資料以目標公司的功能貨幣港元呈列。

目標公司為投資控股公司，其附屬公司及其主要業務的詳情載於附註27。

2. 編製歷史財務資料之基準

歷史財務資料乃根據附註4所載符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要使用者作出的決定，則有關資料被視為重大。此外，歷史財務資料載有聯交所證券《上市規則》及香港公司條例所規定的適用披露。

歷史財務資料乃編製以供載入中渝置地日期為2022年11月24日有關收購目標公司10%股權之通函。

目標公司截至2019年及2020年12月31日止年度各年之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，且已經吾等審核。目標公司截至2021年12月31日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，且已經香港註冊之執業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司審核。

鑒於目標集團截至2022年6月30日的流動負債超出其流動資產136,955,000港元，目標公司董事已審慎考慮目標集團的持續經營情況。

歷史財務資料乃按持續經營基準編製，原因是中渝置地、英皇及CSI已同意為目標集團提供充足資金，以使目標集團能夠悉數履行於可預見未來到期的財務責任。此外，於2022年7月，目標集團根據新融資協議提取及動用2,330百萬港元的定期貸款，以悉數償還於2022年6月30日的銀行借貸2,330百萬港元。銀行借貸2,283百萬港元將於2023年7月至2025年1月期間償還。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

歷史成本一般根據換取貨品及服務所提供代價的公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付之價格，無論該價格是直接觀察到的結果還是採用其他估值技術作出的估計。在對資產或負債的公平值作出估計時，目標集團會考慮市場參與者在計量日為該資產或負債進行定價時會考慮的該資產或負債的特徵。在歷史財務資料中用於計量及／或披露的公平值均按此基準釐定，但與公平值類似但並非公平值（例如香港會計準則第2號「存貨」的可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值）的計量除外。

3. 應用香港財務報告準則

為編製有關期間的歷史財務資料，目標集團於整個有關期間一直採納符合於2022年1月1日開始之會計期間生效的香港財務報告準則以及相關修訂的會計政策。

已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂

目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。

香港財務報告準則第17號(包括2020年10月及2022年2月之香港財務報告準則第17號修訂)	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或注資 ²
香港財務報告準則第16號修訂	售後租回交易中的租賃負債 ³
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動及非流動及香港詮釋第5號相關修訂(2020年) ¹
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號修訂	會計估計定義 ¹
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於有待釐定日期或之後開始之年度期間生效

³ 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文所述之香港財務報告準則之修訂外，目標公司董事預期應用其他新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂於可預見未來不會對目標集團綜合財務報表造成重大影響。

香港會計準則第1號修訂「負債分類為流動及非流動及香港詮釋第5號相關修訂(2020年)」

該等修訂為評估將結算期限延遲至報告日期後最少12個月的權利提供澄清及額外指引，以將負債分類為流動或非流動，當中：

- 訂明負債應基於報告期末存在的權利而分類為流動或非流動。具體而言，該等修訂澄清：
 - (i) 該分類不受管理層於12個月內結算負債的意圖或預期所影響；及
 - (ii) 倘若該權利以遵守契諾為條件，即使貸款人在較後日期才測試是否符合條件，則該權利會在報告期末符合條件的情況下存在；及
- 澄清倘若負債具有條款，可由對手方選擇透過轉讓實體本身的股本工具進行結算，則僅當實體應用香港會計準則第32號「金融工具：呈列」將選擇權單獨確認為股本工具時，該等條款方不會對其分類為流動或非流動造成影響。

此外，由於香港會計準則第1號之修訂，香港詮釋第5號已進行修訂，以使相應的措詞保持一致且結論不變。

根據目標集團於2022年6月30日之未償還負債以及目標集團與相關貸款人所訂協議載列的相關條款及條件，應用該等修訂不會導致目標集團之負債重新分類。

香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號修訂「會計政策的披露」

香港會計準則第1號乃經修訂，以「重大會計政策資料」取代所有「主要會計政策」。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表作出之決定，則該等資料屬重大。

該等修訂亦闡明，儘管該等款項並不重大，但由於相關交易、其他事項或情況之性質，會計政策資料可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事項或情況有關之會計政策資料本身屬重大。倘一間實體選擇披露非重大會計政策資料，則有關資料不得掩蓋重大會計政策資料。

香港財務報告準則實務報告第2號「作出有關重要性之判斷」（「實務報告」）亦已修訂，以說明一間實體如何將其「四步法評估重要性流程」應用於會計政策披露及如何判斷有關一項會計政策的資料對其財務報表是否屬重大。實務報告已增加指導意見及實例。

應用該等修訂預期不會對目標集團的財務狀況或表現產生重大影響，惟可能影響目標集團主要會計政策之披露。有關應用之影響（如有）將於目標集團未來之綜合財務報表內予以披露。

4. 主要會計政策

綜合基準

歷史財務資料包括目標公司以及目標公司及其附屬公司所控制實體的財務報表。在下列情況下，目標公司取得控制權：

- 對投資對象擁有權力；
- 因參與投資對象業務而對可變回報承擔風險或享有權利；及
- 能夠運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中，有一項或以上出現變動，目標集團會重新評估其是否控制投資對象。

目標集團於獲得對附屬公司的控制權時開始將附屬公司合併入賬，並於失去對附屬公司的控制權時終止入賬。具體而言，於年度內購入或出售一間附屬公司之收入及開支會於目標集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團對該附屬公司之控制權終止當日為止。

倘有需要，附屬公司之財務報表會作出調整，使其會計政策與目標集團之會計政策一致。

所有有關目標集團成員間交易之集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合列賬時予以全數對銷。

來自客戶合約的收入

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或代價金額逾期)而須向客戶轉讓貨品或服務之責任。

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售之資產)直接應佔借貸成本加至該等資產之成本，直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售為止。就隨時間流逝確認收益的開發中物業而言，一旦物業可供目標集團擬定出售，目標集團即停止資本化借貸成本。

任何於相關資產已達致擬定用途或出售後仍屬未償還的特定借貸均計入一般借貸組合，以計算一般借貸的資本化率。以有待用於合資格資產開支的特定借貸作暫時投資所賺取之投資收入乃從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益內確認。

開發中待售物業／持作出售物業

擬於開發完成後出售的開發中待售物業及持作出售物業分類為流動資產。除根據使用權資產會計政策按成本模式計算的租賃土地部分外，開發中待售物業／持作出售物業以成本與可變現淨值兩者間的較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發開支及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成之估計成本及必要銷售成本。必要銷售成本包括銷售直接應佔之增量成本及目標集團進行銷售所必須產生之非增量成本。

開發中待售物業於完成後轉撥至持作出售物業。

撥備

倘因為過去事件導致目標集團目前存在責任(法律或推斷責任)，目標集團日後很可能須解除有關責任，且對有關責任涉及之金額可以作出可靠之估計，則確認撥備。

確認作撥備之金額為於報告期末時履行現時責任所需代價的最佳估計，當中已考慮與責任有關的風險及不確定因素。倘撥備以估計履行現時責任的現金流量計量時，則其賬面值為該等現金流量的現值(倘金錢時間價值的影響屬重大)。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據年／期內應課稅盈利計算。應課稅盈利與稅前虧損有異，原因為應課稅盈利並無計入於其他年度應課稅或可扣減之收支，亦無計入永遠毋須課稅或不可扣減之項目。目標集團之即期稅項負債乃按於各報告期末已執行或實質上已執行之稅率計算。

遞延稅項乃就歷史財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅盈利所用相應稅基間之暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認入賬。遞延稅項資產一般於可能出現應課稅盈利以抵銷可扣減暫時差額之情況下，就所有可扣減暫時差額確認。倘暫時差額源自初始確認一項不會影響應課稅盈利或會計溢利之交易之資產及負債，則該等遞延稅項資產及負債將不予確認。

與附屬公司投資相關之應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟倘目標集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可預見未來可能不會撥回之情況則除外。與該等投資相關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅盈利可以使用暫時差額之利益抵銷且預計於可見未來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於不再可能獲得足夠應課稅盈利以收回全部或部分資產時作撇減。

遞延稅項資產及負債按預期適用於償還負債或變現資產之期間的稅率（根據於報告期末已執行或實際上已執行之稅率（及稅法）而釐定）計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映目標集團於報告期末所預期收回或償還其資產及負債的賬面值之方式所產生之稅務結果。

倘有可依法強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且有關權利與同一稅務機關向同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，遞延稅項資產與負債可互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會確認金融資產及金融負債。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及終止確認。正規途徑購買或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產購買或銷售。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接產生的交易成本乃於初始確認時加入金融資產或金融負債之公平值或自金融資產或金融負債之公平值扣除(視適用情況而定)。

實際利率法是一種在有關期間內用於計算金融資產或金融負債之攤銷成本以及分配利息收入及利息開支之方法。實際利率乃可將金融資產或金融負債預計年期或(如適用)較短期間之估計未來現金收款及付款(包括屬於實際利率整體部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)精確貼現至初始確認的賬面淨值之利率。

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合下列條件之金融資產其後按攤銷成本計量：

- 金融資產乃按目標為收取合約現金流量的業務模式持有；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量之金融資產以實際利率法確認。利息收入乃透過對金融資產賬面總值應用實際利率而計算，惟其後出現信貸減值之金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值之金融資產而言，利息收入自下個報告期起透過對金融資產攤銷成本應用實際利率而確認。如信貸減值金融工具之信貸風險降低以使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自確定資產不再出現信貸減值後之報告期初起透過對金融資產之賬面總值應用實際利率而確認。

根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)進行減值評估之金融資產減值

目標集團根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式就根據香港財務報告準則第9號須減值之金融資產(包括按金及其他應收款項以及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損之金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來之變化。

全期預期信貸虧損指於相關工具之預期使用期內所有可能發生之違約事件所產生之預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預期於報告日期後12個月內可能發生之違約事件所產生之部分全期預期信貸虧損。有關評估乃根據目標集團之過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定之因素、整體經濟狀況以及於報告日期之當前狀況評估及未來狀況預測而作出調整。

目標集團按等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，目標集團會確認全期預期信貸虧損。是否確認全期預期信貸虧損的評估乃取決自初始確認以來發生違約之可能性或違約風險是否顯著增加。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，目標集團將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初始確認日期發生違約之風險進行比較。在進行該評估時，目標集團考慮合理及有理據之定量及定性資料，包括毋須花費不必要成本或精力即可獲得之過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 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；
- 信貸風險的外界市場指標的顯著惡化，例如債務人之信貸息差、信貸違約掉期價格大幅上升；
- 商業、金融或經濟環境於現時或預測會出現不利變化，其預期可導致債務人償還其債務之能力大幅下降；
- 債務人經營業績實際上或預期會顯著惡化；
- 債務人所在之監管、經濟或技術環境實際上或預期會出現重大不利變化，其可導致債務人償還其債務之能力大幅下降。

不論上述評估之結果如何，當合約款項逾期超過30日，目標集團將假定信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非目標集團有合理及有理據之資料證明事實並非如此。

目標集團定期監察其確定信貸風險是否顯著增加時所用標準之效用，並因應適當情況修訂有關標準，以確保能夠於款項逾期前確定信貸風險顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，目標集團認為，違約事件是在內部所形成或外部所得資料顯示，債務人不大可能向債權人(包括目標集團)償還全數款項(不考慮目標集團所持任何抵押品)時發生。

不管上文所述為何，目標集團認為，當金融資產逾期超過90日，即代表已發生違約，除非目標集團有合理及有理據之資料顯示使用更寬鬆之違約標準更為恰當。

(iii) 信貸減值金融資產

在一項或以上事件發生，而有關事件對金融資產之估計未來現金流量構成負面影響時，即代表該金融資產已信貸減值。金融資產已信貸減值之證據包括與下列事件有關之可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人之貸款人出於借款人面臨財務困難所涉及之經濟或合約理由，而向借款人給予其在其他情況下不會考慮之寬限；或
- (d) 借款人有可能面臨破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難且無實際收回可能時，例如當對手方被清盤或已進入破產程序時，目標集團會撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，遭撤銷的金融資產可能仍須按目標集團收回程序進行強制執行活動。撤銷構成終止確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 計量及確認預期信貸虧損

計量預期信貸虧損乃違約概率、違約損失程度(即倘發生違約之損失程度)及違約風險之函數。對違約概率及違約損失程度之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料作出。估計預期信貸虧損反映無偏概率加權金額，該金額乃以發生違約的相關風險為權重釐定。

一般而言，預期信貸虧損為按照合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之現金流量兩者之差額，並按初始確認時釐定之實際利率貼現。

利息收入乃基於金融資產之賬面總值計算，惟倘金融資產已出現信貸減值，則利息收入會按金融資產之攤銷成本計算。

目標集團透過調整賬面值就所有金融工具於損益確認減值收益或虧損。

終止確認金融資產

僅當自資產收取現金流量的合約權利屆滿或其將金融資產以及絕大部分資產風險及所有權回報轉讓予另一實體時，目標集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額的差額會於損益確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及股本工具乃根據合約安排之性質以及金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或權益。

股本工具

股本工具乃為可證明實體於扣減所有負債後之資產中擁有剩餘權益之任何合約。目標公司發行之股本工具乃按已收取所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本列賬之金融負債

金融負債(包括其他應付款項、應付股東款項及銀行借貸)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當目標集團之責任獲解除、取消或到期時，目標集團方會終止確認金融負債。被終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額會於損益內確認。

釐定因利率基準改革造成合約現金流量之基準變動

就釐定因利率基準改革而對應用攤銷成本計量之金融資產或金融負債之合約現金流量之基準變動，目標集團應用可行權宜方法透過更新實際利率將該等變動入賬，而實際利率之有關變動在正常情況下不會對相關金融資產或金融負債的賬面值產生重大影響。

當且僅當符合下述兩項條件時，釐定合約現金流量的基準須因應利率基準改革而變動：

- 有關變動作為利率基準改革的直接結果實屬必要；及
- 釐定合約現金流量之新基準在經濟角度上等同先前之基準(即緊接有關變動前之基準)。

5. 估計不確定性的主要來源

目標公司董事於應用附註4所述目標集團的會計政策時，須就未能即時明顯從其他來源得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃根據以往經驗及被視為有關的其他因素作出。實際結果可能有別於此等估計。

有關估計及相關假設將持續進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂將於該期間確認，或倘修訂同時影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，其可能構成重大風險，導致下一個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整。

持作出售物業的估計可變現淨值

於釐定目標集團分別於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的持作出售物業零港元、零港元、4,858,849,000港元及4,858,849,000港元是否需要撇減時，目標集團考慮當前市場環境及估計市值(即估計售價減估計銷售開支成本)，亦考慮估計完成成本及估計需支付以完成銷售持作出售物業之成本。若估計市值減物業完成之估計成本及必要銷售成本低於賬面值，則作出撇減。若出售物業的實際可變現淨值因市況變動及／或預期開發成本出現重大變動導致低於預期值，則可能作出重大撇減。

6. 分類資料

目標集團以目標集團管理層(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))審閱以用作策略決定之報告為基準釐定其經營分類。就資源分配及評估而向主要經營決策者報告之資料整體以收入分析為重點。除目標集團之業績及財務狀況外，並無提供其他不相關之財務資料。由於有關期間並無產生收入及並無非流動資產，故並無呈列分類資料及實體範圍之披露。

7. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元
利息：					
—銀行借貸	66,322	63,731	47,876	24,016	25,058
—應付股東款項	37,805	42,309	46,615	22,846	24,241
	<u>104,127</u>	<u>106,040</u>	<u>94,491</u>	<u>46,862</u>	<u>49,299</u>
減：開發中待售物業資本化	<u>(104,127)</u>	<u>(106,040)</u>	<u>(46,862)</u>	<u>(46,862)</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>47,629</u>	<u>—</u>	<u>49,299</u>

8. 本年度／期間虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元
本年度／期間虧損乃扣除下列 各項後達致：					
董事薪酬(附註9)	—	—	—	—	—
核數師酬金	<u>95</u>	<u>85</u>	<u>85</u>	<u>48</u>	<u>48</u>

9. 董事酬金

董事酬金

目標公司董事姓名	任期
黃志輝先生	自2014年5月9日起
范敏嫦女士	自2014年5月9日起
伍文峯先生	自2020年10月31日起
簡士民先生	自2022年1月28日起
黃志強先生	自2022年1月28日起
許榮茂先生	2014年5月9日至2022年1月28日
許薇薇女士	2014年5月9日至2022年1月28日
Huang Fahui先生	2014年5月9日至2020年10月31日

於有關期間，目標集團概無向目標公司董事確認或支付酬金作為離職補償及加入目標公司之獎勵。於有關期間，目標公司董事並無放棄任何酬金。

五名最高薪酬人士

由於有關期間內並無員工成本，故並無呈列五名最高薪酬僱員之薪酬。

10. 稅項

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月之歷史財務資料內並無計提香港利得稅撥備，乃因為有關期間內並無估計應課稅盈利。

本年度／期間稅項可與綜合損益及其他全面收益表所載之本年度／期間虧損對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元
除稅前虧損	<u>(177)</u>	<u>(171)</u>	<u>(72,343)</u>	<u>(94)</u>	<u>(63,398)</u>
按香港利得稅16.5%計算之					
稅項抵免	29	28	11,937	16	10,461
就稅務而言毋須課稅收入之					
稅務影響	1	-	-	-	-
未確認稅項虧損之稅務影響	<u>(30)</u>	<u>(28)</u>	<u>(11,937)</u>	<u>(16)</u>	<u>(10,461)</u>
本年度／期間稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，目標集團有未動用稅項虧損分別約1,055,000港元、1,228,000港元、73,573,000港元及136,972,000港元可供予抵銷未來盈利。基於未來盈利來源之不可預測性，並無就該等虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損可無限期結轉。

11. 股息

目標公司並無就有關期間宣派或派付任何股息。

12. 每股盈利

並無呈列每股盈利之資料，因為就本報告而言載入有關資料並無意義。

13. 持作出售物業／開發中待售物業

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
持作出售物業	–	–	4,858,849	4,858,849
開發中待售物業	3,899,249	4,402,831	–	–
	<u>3,899,249</u>	<u>4,402,831</u>	<u>4,858,849</u>	<u>4,858,849</u>

該等金額指位於香港的持作出售物業／開發中待售物業項目。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，開發中待售物業的資本化利息分別約為104,127,000港元、106,040,000港元、46,862,000港元及零港元。

14. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
其他應收款項	–	–	–	43,512
預付款項及按金	4,573	28,205	1,984	1,827
	<u>4,573</u>	<u>28,205</u>	<u>1,984</u>	<u>45,339</u>

於2022年6月30日，其他應收款項為就銷售目標集團之物業收取之按金43,512,000港元，其由獨立律師代表目標集團保管。

預付款項及按金主要指與沒有違約紀錄之對手方之建築成本、水電費及樓宇管理按金之預付款項。

按金及其他應收款項之減值評估詳情載於附註23(b)。

15. 銀行結餘

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，儲蓄戶口之銀行結餘按現時市場年利率0.01%計息。

16. 其他應付款項及預提負債

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
應計建築成本	-	-	212,173	201,809
其他應付款項及預提負債	5,158	3,194	9,068	6,244
	<u>5,158</u>	<u>3,194</u>	<u>221,241</u>	<u>208,053</u>

應計建築成本與持作出售物業／開發中待售物業的建築工程有關，將在與分包商訂立之協議所規定之付款里程碑獲達成後轉為貿易應付款項。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，應付一間關聯公司的款項3,070,000港元、1,976,000港元、1,427,000港元及1,468,000港元已分別計入其他應付款項及預提負債。該關聯公司由目標公司股東之一的最終控股公司間接控制，該等款項為無抵押、免息及按要求償還。

17. 應付股東款項

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，應付股東款項1,770,000,000港元、2,032,000,000港元、2,192,600,000港元及2,227,000,000港元均為無抵押及按要求償還，並按年利率2.2%計息。

餘下款項為無抵押、免息及按要求償還。

18. 合約負債

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
銷售物業收取之所得款項	-	-	-	43,512

於2019年1月1日，並無確認合約負債。

於有關期間內，並無合約負債結餘於年初確認為收入。

當客戶簽署買賣協議時，目標集團自客戶收取合約價值的5%作為按金。按金及提前付款計劃會導致於整個物業施工期確認合約負債，直至客戶取得已竣工物業的控制權。

19. 銀行借貸

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，銀行借貸按香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.95%之年利率計息。

於2019年、2020年及2021年12月31日，銀行借貸以目標集團之持作出售物業／開發中待售物業，連同來自股東最終／中間控股公司之企業擔保、前任股東之企業擔保、前任董事之個人擔保為抵押。

於2022年6月30日，銀行借貸以目標集團之持作出售物業，連同來自股東最終／中間控股公司之企業擔保及轉讓有關轉讓或出售該等物業的銷售所得款項為抵押。銀行借貸之還款日期如下：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
一年內	1,963,146	2,330,000	2,330,000	2,330,000
減：於流動負債項下列示一年 內到期之款項	<u>(1,963,146)</u>	<u>(2,330,000)</u>	<u>(2,330,000)</u>	<u>(2,330,000)</u>
於非流動負債項下列示一年後 到期之款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，除銀行借貸分別100,000,000港元、100,000,000港元、100,000,000港元及100,000,000港元（為循環貸款性質）外，餘下銀行借貸已透過與銀行訂立協議書而於各到期日延期。

20. 股本

	股份數目	金額 美元
每股1美元之普通股		
法定：		
於2019年1月1日、2019年12月31日、2020年12月31日、 2021年12月31日及2022年6月30日	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
於2019年1月1日、2019年12月31日、2020年12月31日、 2021年12月31日及2022年6月30日	<u>10</u>	<u>10</u>
於歷史財務資料內列示為		<u>—*</u>

* 少於1,000港元

21. 主要非現金交易

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，利息開支37,805,000港元、42,309,000港元、46,615,000港元、22,846,000港元（未經審核）及24,241,000港元乃透過流動賬戶向股東結付。

22. 資本風險管理

目標集團管理其資本，以確保目標集團的實體能夠持續經營，同時透過優化債務及股權平衡最大限度地提高股東回報。目標集團於有關期間的整體策略保持不變。

目標集團之資本架構包括應付股東款項及銀行借貸（分別於附註17及19披露），扣除現金及現金等價物及目標公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及累計虧損）。

目標集團管理層定期檢討資本架構。作為檢討之一部分，目標集團管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據目標集團管理層的建議，目標集團將透過發行新債務或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

23. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於12月31日		於2022年	
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
攤銷成本：				
按金及其他應收款項	746	744	1,984	44,267
銀行結餘	17,400	159,214	82,336	64,548
	<u>18,146</u>	<u>159,958</u>	<u>84,320</u>	<u>108,815</u>
金融負債				
攤銷成本：				
其他應付款項	3,070	1,976	5,431	1,486
應付股東款項	1,953,961	2,258,270	2,465,485	2,524,126
銀行借貸	1,963,146	2,330,000	2,330,000	2,330,000
	<u>3,920,177</u>	<u>4,590,246</u>	<u>4,800,916</u>	<u>4,855,612</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團的金融工具包括按金及其他應收款項、銀行結餘、其他應付款項、應付股東款項及銀行借貸。金融工具的詳情於相關附註內披露。與該等金融工具相關的風險包括市場風險(利率風險)、信貸風險及流動資金風險。如何減輕該等風險的政策載於下文。目標集團之管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

市場風險

利率風險

目標集團的公平值利率風險主要與應付股東的固定利率款項有關。目標集團的現金流量利率風險主要與浮動利率銀行結餘及銀行借貸有關。目標集團目前並無有關利率風險的現金流量對沖政策。然而，目標集團之管理層監察利率風險，並將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

目標集團面臨的現金流量利率風險乃根據於報告期末浮動利率銀行結餘及銀行借貸的利率風險以及於報告期初發生並於整個年度／期間保持不變的利率的合理可能變動釐定。

主要利率基準已於全球範圍內進行根本性改革，以近乎無風險利率替代若干銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）。利率基準改革對目標公司風險管理策略的影響以及替代基準利率的實施進展詳情，載於本附註「利率基準改革」。

利率敏感度分析

銀行結餘不包括於敏感度分析中，乃由於管理層認為浮動利率銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大。

倘利率提高100個基點，則截至2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月的年度／期間的稅後虧損將增加19,456,000港元及7,748,000港元。倘利率以相反幅度降低，則會對結果造成相等且相反的潛在影響。

由於與銀行借貸有關的所有融資成本已於開發中待售物業資本化，故於截至2019年及2020年12月31日止年度，目標集團之虧損並無銀行借貸利率風險。

信貸風險管理及減值評估

目標集團因對手方未能履行義務而將導致目標集團產生財務損失的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所列各項已確認金融資產的賬面值。

其他應收款項

並無就其他應收款項計提減值撥備，乃由於目標集團之管理層於評估對手方的財務背景及信貸能力後，認為違約之可能性極低。

銀行結餘

由於對手方為一間獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。目標集團並無其他重大集中信貸風險。

按攤銷成本計量之金融資產須按一般方法作出減值，並於以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，詳情如下。

第一階段：信貸風險自初始確認以來並未出現顯著增加之金融工具，虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量

第二階段：信貸風險自初始確認以來出現顯著增加但並非信貸減值金融資產之金融工具，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段：於報告日期已信貸減值（並非購買或原信貸減值）之金融資產，虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，所有金融資產均處於第一階段。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團監察及維持現金及等同現金處於目標集團之管理層認為充足之水平，以撥付目標集團之經營所需資金及減輕現金流量波動之影響。

於2022年6月30日，目標集團之流動負債超出其流動資產136,955,000港元。因此，目標集團面對流動資金風險，原因為其依賴中渝置地、英皇及CSI之財務支持，而彼等同意向目標集團提供足夠資金，以供其履行於可見未來到期之財務義務。此外，於2022年7月，目標集團根據新融資協議提取及動用2,330百萬港元的定期貸款，以悉數償還於2022年6月30日的銀行借貸2,330百萬港元。銀行借貸2,283百萬港元將於2023年7月至2025年1月期間償還。

目標集團亦依賴銀行借貸及股東資金作為流動資金的重要來源。管理層監察銀行借貸之動用情況，以確保遵守貸款契諾。

下表載列目標集團就其非衍生金融負債之餘下約定到期日詳情。該表乃根據金融負債之未折現現金流量及目標集團可能被要求作出付款之最早日期而編製。其他非衍生金融負債之到期日乃根據協定還款日期得出。

該表包括現金流量之利息及本金。在利息流量為浮動利率之前提下，未折現數額乃根據於報告期末之利率曲線得出。

流動資金風險表

	加權平均 實際利率 %	少於一年 或按要求 償還 千港元	未折現 現金流量 總額 千港元	賬面總值 千港元
於2019年12月31日				
其他應付款項	–	3,070	3,070	3,070
應付股東款項				
— 計息部分	2.20	1,770,000	1,770,000	1,770,000
應付股東款項	–	183,961	183,961	183,961
銀行借貸	4.64	2,054,236	2,054,236	1,963,146
		<u>4,011,267</u>	<u>4,011,267</u>	<u>3,920,177</u>
於2020年12月31日				
其他應付款項	–	1,976	1,976	1,976
應付股東款項				
— 計息部分	2.20	2,032,000	2,032,000	2,032,000
應付股東款項	–	226,270	226,270	226,270
銀行借貸	2.20	2,381,260	2,381,260	2,330,000
		<u>4,641,506</u>	<u>4,641,506</u>	<u>4,590,246</u>
於2021年12月31日				
其他應付款項	–	5,431	5,431	5,431
應付股東款項				
— 計息部分	2.20	2,192,600	2,192,600	2,192,600
應付股東款項	–	272,885	272,885	272,885
銀行借貸	2.11	2,379,163	2,379,163	2,330,000
		<u>4,850,079</u>	<u>4,850,079</u>	<u>4,800,916</u>
於2022年6月30日				
其他應付款項	–	1,486	1,486	1,486
應付股東款項				
— 計息部分	2.20	2,227,000	2,227,000	2,227,000
應付股東款項	–	297,126	297,126	297,126
銀行借貸	2.17	2,330,000	2,330,000	2,330,000
		<u>4,855,612</u>	<u>4,855,612</u>	<u>4,855,612</u>

利率基準改革

誠如附註19所披露，目標集團之香港銀行同業拆息銀行借貸可能面對利率基準改革。目標集團正密切監察市場及管理過渡至新基準利率之情況，包括相關銀行同業拆息監管機構刊發之公告。

儘管港元隔夜平均指數（「港元隔夜平均指數」）被識別為香港銀行同業拆息之替代方案，惟並無終止香港銀行同業拆息之計劃。香港已採納多利率方針，據此，香港銀行同業拆息及港元隔夜平均指數將共同存在。

實行替代基準利率之進展

作為目標集團過渡風險管理之一環，目標集團已於可行情況下訂立與有關替代基準利率或毋須改革之利率掛鉤之新合約。否則，目標集團確保有關合約載列詳盡之退場條款，明確參考替代基準利率及啟動該條款的具體觸發事件。

下表顯示於2022年6月30日未償還合約總額及完成過渡至替代基準利率之進展。金融負債金額以其賬面值列示。

過渡前之金融工具	於以下年度到期	千港元	金融工具之過渡進展
非衍生金融負債			
與香港銀行同業拆息掛鉤之 銀行借貸	2022年	2,330,000	將繼續使用香港銀行同業拆息，直至到期

(c) 公平值計量

目標集團之管理層認為，於各報告期末，按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

24. 融資活動所產生之負債對賬

下表詳列目標集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債乃指其現金流量或未來現金流量曾或將於目標集團的綜合現金流量表中分類為融資活動所產生的負債。

	應付利息 千港元	銀行借貸 千港元 (附註19)	應付股東款項 千港元 (附註17)	合計 千港元
於2019年1月1日	2,281	1,480,000	1,802,156	3,284,437
融資現金流量淨額	(66,609)	483,146	114,000	530,537
開發中物業資本化之利息	66,322	–	37,805	104,127
於2019年12月31日	1,994	1,963,146	1,953,961	3,919,101
融資現金流量淨額	(64,602)	366,854	262,000	564,252
開發中物業資本化之利息	63,731	–	42,309	106,040
於2020年12月31日	1,123	2,330,000	2,258,270	4,589,393
融資現金流量淨額	(48,864)	–	160,600	111,736
開發中物業資本化之利息	24,016	–	22,846	46,862
利息開支	23,860	–	23,769	47,629
於2021年12月31日	135	2,330,000	2,465,485	4,795,620
融資現金流量淨額	(24,976)	–	34,400	9,424
利息開支	25,058	–	24,241	49,299
於2022年6月30日	<u>217</u>	<u>2,330,000</u>	<u>2,524,126</u>	<u>4,854,343</u>
於2020年12月31日	1,123	2,330,000	2,258,270	4,589,393
融資現金流量淨額(未經審核)	(24,998)	–	109,000	84,002
開發中物業資本化之 利息(未經審核)	24,016	–	22,846	46,862
於2021年6月30日(未經審核)	<u>141</u>	<u>2,330,000</u>	<u>2,390,116</u>	<u>4,720,257</u>

26. 目標公司之財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，目標公司之財務資料如下：

	於12月31日		於2022年	
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產				
投資一間附屬公司	<u>—*</u>	<u>—*</u>	<u>—*</u>	<u>—*</u>
流動資產				
應收一間附屬公司款項	<u>1,953,858</u>	<u>2,258,149</u>	<u>2,465,346</u>	<u>2,523,982</u>
流動負債				
其他應付款項及預提負債	—	—	—	5
應付股東款項	<u>1,953,961</u>	<u>2,258,270</u>	<u>2,465,485</u>	<u>2,524,126</u>
	<u>1,953,961</u>	<u>2,258,270</u>	<u>2,465,485</u>	<u>2,524,131</u>
流動負債淨額	<u>(103)</u>	<u>(121)</u>	<u>(139)</u>	<u>(149)</u>
總資產減流動負債	<u>(103)</u>	<u>(121)</u>	<u>(139)</u>	<u>(149)</u>
資本及儲備				
股本	—*	—*	—*	—*
累計虧損	<u>(103)</u>	<u>(121)</u>	<u>(139)</u>	<u>(149)</u>
虧絀總額	<u>(103)</u>	<u>(121)</u>	<u>(139)</u>	<u>(149)</u>

* 少於1,000港元

目標公司儲備之變動

	累計虧損 千港元
於2019年1月1日	(87)
本年度虧損及全面開支總額	<u>(16)</u>
於2019年12月31日	(103)
本年度虧損及全面開支總額	<u>(18)</u>
於2020年12月31日	(121)
本年度虧損及全面開支總額	<u>(18)</u>
於2021年12月31日	(139)
本期間虧損及全面開支總額	<u>(10)</u>
於2022年6月30日	<u><u>(149)</u></u>

27. 附屬公司詳情

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，目標集團附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	營運/註冊 成立地點	所持股份類別	已發行及 繳足股本	目標公司應佔股權			於2022年 6月30日	於本報告 日期	主要業務
				於12月31日		2021年			
				2019年	2020年				
				%	%	%	%	%	
傑懋有限公司	香港	普通股	1港元	100	100	100	100	100	物業開發

該附屬公司已採納12月31日作為其財務年度的結束日期。

附屬公司於截至2019年及2020年12月31日止各年度的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由吾等進行審計。附屬公司於截至2021年12月31日止年度的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並由於香港註冊的職業會計師鄭鄭會計師事務所有限公司進行審計。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，該附屬公司概無發行任何債務證券。

28. 期後事項

於2022年6月，目標集團與一間銀行就2,330百萬港元的定期貸款訂立一份新融資協議。於2022年7月，目標集團根據新融資協議提取並動用2,330百萬港元的定期貸款，以悉數償還於2022年6月30日未償還的銀行借貸2,330百萬港元。

29. 期後財務報表

目標集團、目標公司或其附屬公司概無就2022年6月30日後之任何期間編製經審核財務報表。

2 目標集團的管理層討論及分析

下列目標集團的管理層討論及分析並不構成本通函附錄二第一節所載會計師報告的一部分，應與目標集團截至2019年12月31日、2020年12月31日及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月的會計師報告一併閱讀。

目標公司是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業擁有人的直接控股公司。目標公司及物業擁有人的主要業務分別為投資控股及物業開發。

業務回顧

該物業為目標集團的主要資產，包括合共15幢豪華別墅，總實用面積約為97,000平方呎。所有別墅均設有內置升降機、花園、可用天台及停車位。其中13幢別墅亦內置私人游泳池。該物業的建築工程已於2021年完成並於2022年開始銷售，兩幢別墅分別以約870百萬港元及435百萬港元的價格成功售出，相當於每平方呎108,000港元及每平方呎92,000港元。

除持有該物業外，目標集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度及截至2022年6月30日止六個月並無重大投資。

目標集團於來年度並無新業務、新產品及新服務的未來計劃，亦無重大投資或資本資產的未來計劃。

財務回顧

收入

由於該物業僅於2022年5月進入市場銷售，故於回顧期內概無確認收入。兩幢別墅已簽約售出，其中一幢別墅已於2022年10月完成交易及確認收入，另一幢別墅銷售將於2023年交易完成後予以確認。

融資成本

目標集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月的融資成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2021年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元
銀行借貸之利息	66,322	63,731	47,876	24,016	25,058
應付股東款項之利息	37,805	42,309	46,615	22,846	24,241
	104,127	106,040	94,491	46,862	49,299
減：開發中待售物業資本化	(104,127)	(106,040)	(46,862)	(46,862)	-
計入損益之融資成本	-	-	47,629	-	49,299

流動資金及財務資源

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，以港元計值、無抵押及按要求償還的應付股東款項分別為1,953,961,000港元、2,258,270,000港元、2,465,485,000港元及2,524,126,000港元，其中1,770,000,000港元、2,032,000,000港元、2,192,600,000港元及2,227,000,000港元分別以固定年利率2.2%計息，餘下結餘不計利息。

於2019年12月31日，以港元計值的銀行借貸為1,963,146,000港元，於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，以港元計值的銀行借貸為2,330,000,000港元，加權平均實際年利率分別為4.64%、2.20%、2.11%及2.17%。所有銀行借貸均為一年內到期。目標集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的資產負債比率（按銀行借貸總額除以總資產計算）分別為50.1%、50.8%、47.1%及46.9%。

目標集團股東已同意向目標集團提供充足資金，以悉數履行其於可預見未來到期的財務責任。

或然負債

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，目標集團並無任何重大或然負債。

資產抵押

銀行借貸以於2019年及2020年12月31日金額分別為3,899,249,000港元及4,402,831,000港元的開發中待售物業、於2021年12月31日及2022年6月30日金額為4,858,849,000港元的持作出售物業、目標集團股東的企業擔保、一名董事的個人擔保以及轉讓有關轉讓或出售該物業的銷售所得款項作抵押。

外幣風險

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，目標集團並無任何重大外幣風險。

重大收購及出售

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，目標集團並無任何重大收購及出售（包括附屬公司及聯營公司）。

僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，目標集團並無僱用任何僱員。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料**緒言**

以下為中渝置地控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**本集團**」）作說明用途的未經審核備考綜合財務狀況表（「**未經審核備考財務資料**」），說明在緊隨建議收購Superb Land Limited（「**目標公司**」）已發行股本的10%（即明發集團（國際）有限公司（「**明發**」）的全資附屬公司Easycrest Limited（「**Easycrest**」）持有的目標公司已發行股本的50%）及目標公司結欠明發的全資附屬公司明發集團（香港）有限公司（「**明發香港**」）的所有貸款、利息、債務及款項的50%（統稱「**收購事項**」）後的情況（目標公司及其附屬公司（「**目標集團**」）及本集團在下文統稱「**經擴大集團**」）。未經審核備考財務資料包括經擴大集團於2022年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表，乃由本公司董事（「**董事**」）按下文所載附註基準並根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第4.29條編製，以說明收購事項對本集團的影響，以供載入本通函。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃根據本集團於2022年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表（摘錄自本公司截至2022年6月30日止六個月的已刊發中期報告）及目標集團於2022年6月30日的綜合財務狀況表（摘錄自本通函附錄二）編製，並根據其附註所述備考調整作出調整，猶如收購事項已於2022年6月30日完成。

由交易直接引起及有事實支持的收購事項備考調整的敘述性說明於隨附附註中概述。

未經審核備考財務資料乃根據若干假設、估計、不明朗因素及現時可取得的資料編製，僅供說明之用。由於其假設性質使然，其可能無法說明倘收購事項已於2022年6月30日或任何未來日期完成的情況下經擴大集團的財務狀況。再者，未經審核備考財務資料不擬預測經擴大集團的未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至2022年6月30日止六個月的已刊發中期報告、本公司日期為2022年9月16日的公告及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及經擴大集團旗下公司各自之財務報表日期後的任何買賣或其他交易。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2022年 6月30日的 未經審核 綜合財務狀況表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	千港元 附註3	經擴大集團 未經審核備考 綜合財務狀況表 千港元
非流動資產				
物業及設備	194,099			194,099
投資物業	13,776,581			13,776,581
高爾夫球會所會籍	10,540			10,540
於合資企業之投資	7,871,849	465,241		8,337,090
於聯營公司之投資	1,461,359			1,461,359
預付款項、按金及其他應收款項	4,573			4,573
衍生金融工具	53,879			53,879
遞延稅項資產	13,345			13,345
非流動資產總值	23,386,225	465,241		23,851,466
流動資產				
應收賬款	15,633			15,633
預付款項、按金及其他應收款項	1,306,193			1,306,193
按公平值計入損益之金融資產	1,236,188			1,236,188
衍生金融工具	2,119			2,119
預付所得稅	2,117			2,117
已抵押存款	323,813			323,813
有限制銀行結餘	90,397			90,397
現金及等同現金	2,729,534	(325,000)	(3,300)	2,401,234
流動資產總值	5,705,994	(325,000)	(3,300)	5,377,694
流動負債				
其他應付款項及預提負債	316,677			316,677
計息銀行及其他借貸	2,136,252			2,136,252
應付稅項	84,551			84,551
流動負債總額	2,537,480			2,537,480
流動資產淨值	3,168,514	(325,000)	(3,300)	2,840,214
總資產減流動負債	26,554,739	140,241	(3,300)	26,691,680

	本集團 於2022年 6月30日的 未經審核 綜合財務狀況表 千港元 附註1	備考調整 千港元 附註2	千港元 附註3	經擴大集團 未經審核備考 綜合財務狀況表 千港元
非流動負債				
計息銀行借貸	7,004,766			7,004,766
應付票據	2,310,795			2,310,795
其他應付款項	34,434			34,434
非流動負債總額	<u>9,349,995</u>			<u>9,349,995</u>
資產淨值	<u>17,204,744</u>	140,241	(3,300)	<u>17,341,685</u>
權益				
已發行股本	388,233			388,233
儲備	<u>16,816,511</u>	140,241	(3,300)	<u>16,953,452</u>
權益總額	<u>17,204,744</u>	140,241	(3,300)	<u>17,341,685</u>

經擴大集團未經審核備考財務資料附註

- (1) 有關金額乃摘錄自本集團於2022年6月30日的未經審核綜合財務狀況表(載於本集團截至2022年6月30日止六個月的已刊發中期報告)。
- (2) 有關金額指建議以現金代價淨額319,000,000港元收購目標公司10%股權及目標公司結欠明發香港的股東貸款約252,400,000港元的50%及根據明發香港及目標公司訂立的債務承擔契據,預付予目標公司的股東貸款本金6,000,000港元,有關事項載於本通函董事會函件一節。

由於相關活動的所有決策須獲目標公司全體股東的一致同意,故目標集團將根據香港會計準則第28號於聯營公司及合資企業之投資採用權益會計法於本集團綜合財務報表中入賬為合營企業。根據香港會計準則第28號,於收購合營企業投資時,總代價與本集團應佔目標集團可識別資產及負債公平值淨額的任何差額按以下方式入賬(a)與合營企業有關的商譽計入目標集團投資的賬面值;或(b)本集團應佔目標集團可識別資產及負債公平值淨額超過總代價的部分,計入未經審核備考財務資料中釐定本集團應佔目標集團於收購投資期間損益中的收入,如下所示:

	附註	千港元 (未經審核)
持作出售物業	(a)	7,500,000
預付款項、按金及其他應收款項		45,339
銀行結餘		64,548
其他應付款項及預提負債		(208,053)
合約負債		(43,512)
銀行借貸		(2,330,000)
遞延稅項負債	(b)	(435,790)
應付股東款項		<u>(2,524,126)</u>
目標集團已識別資產及負債的公平值淨額	(c)	<u>2,068,406</u>
本集團應佔目標集團已識別資產及負債公平值淨額的10%		206,841
加:收購的股東貸款		<u>258,400</u>
本集團於合資企業之投資的賬面值		465,241
減:已付現金代價總額	(d)	<u>(325,000)</u>
本集團應佔目標集團可識別資產及負債公平值淨額 超過總代價的部分		<u>140,241</u>

附註：

- (a) 董事認為，目標集團持作出售物業的公平值為7,500,000,000港元，乃摘錄自本公司聘請的獨立專業合資格估值公司萊坊測量師行有限公司編製的日期為2022年11月24日的估值報告。
 - (b) 來自就持作出售物業公平值調整的遞延稅項負債，乃根據公平值7,500,000,000港元及賬面值4,858,849,000港元之間的差額並按現行稅率16.5%計算。
 - (c) 除目標集團持作出售物業及遞延稅項負債外，目標集團於2022年6月30日的餘下資產及負債之賬面值乃摘錄自目標集團於2022年6月30日的綜合財務狀況表（載於本通函附錄二）。董事認為，餘下可識別資產及負債之賬面值與其公平值相若。
 - (d) 於收購事項成交時，本公司全資附屬公司悅威企業有限公司將與明發香港及目標公司訂立債務承擔契據，以承擔明發香港（作為Easycrest的指定融資人）向目標公司提供本金為6,000,000港元而年利率為2.2%的貸款的責任，代價為向本集團支付一筆相等於6,000,000港元的款項，並將透過從代價325,000,000港元中抵銷同等金額進行結算。抵銷後，本集團於收購事項成交時應付予Easycrest及明發香港的總代價淨額將減至319,000,000港元及本集團應付的總現金代價將為325,000,000港元。
- (3) 此調整指與收購事項有關的估計直接法律及專業成本約為3,300,000港元。

B. 獨立申報會計師就編製經擴大集團的未經審核備考財務資料的鑑證報告

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)的報告全文，編製以供載入本通函，內容有關經擴大集團的未經審核備考財務資料。



香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

敬啟者：

吾等已完成中渝置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)就編製未經審核備考綜合財務狀況表的鑑證工作並作出報告，該財務狀況表闡釋緊隨建議收購Superb Land Limited(「目標公司」)已發行股本的10%(即明發集團(國際)有限公司(「明發」)的全資附屬公司Easycrest Limited持有的目標公司已發行股本的50%)及目標公司結欠明發的全資附屬公司明發集團(香港)有限公司(「明發香港」)的所有貸款、利息、債務及款項的50%(統稱「收購事項」)後的情況(貴集團及目標公司在下文統稱「經擴大集團」)，連同貴公司就收購事項於2022年11月24日刊發的通函(「通函」)附錄三第A節所載的相關附註(「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依據的適用準則載於通函附錄三第A節。

未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，以說明收購事項對貴集團於2022年6月30日的財務狀況的影響，猶如收購事項已於2022年6月30日發生。在此過程中，董事從貴公司截至2022年6月30日止六個月的已刊發未經審核中期報告中摘錄有關貴集團財務狀況的資料。

董事就未經審核備考財務資料的責任

董事的責任為根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第4.29段的規定，並參考由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性和品質控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制訂。

本所應用香港質量控制準則第1號*企業進行財務報表之審核及審閱之質量控制及其他核證及相關服務工作*，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見及向閣下呈報吾等的意見。對吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料所發出的任何報告，除對於該等報告發出當日的報告收件人外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據由香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘履行吾等獲委聘的工作。此準則規定申報會計師規劃及執行程序以合理確定董事是否已根據《上市規則》第4.29段，以及參考香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等於進行獲委聘工作過程中亦並無對編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料進行審核或審閱。

於通函載入未經審核備考財務資料純粹為說明收購事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如收購事項已在為說明為目的而選擇的較早日期進行。因此，吾等概不保證收購事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘工作涉及若干程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時使用的適用標準有否提供合理基準，以呈列收購事項直接產生的重大影響，以及取得有關下列各項的足夠適當憑證：

- 相關備考調整是否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料所反映對未經調整財務資料作出的調整是否恰當應用。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中涉及申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉該交易以及其他與委聘相關的情況。

委聘工作亦涉及對未經審核備考財務資料的整體呈列進行評估。

吾等相信已取得足夠適當憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 所作調整就根據《上市規則》第4.29段的規定所披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

此 致

中渝置地控股有限公司
董事會 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2022年11月24日

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就本集團所持物業權益於2022年9月16日之估值發出之估值報告全文，以供載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關香港壽臣山道西15號壽臣山15號（「該物業」）之估值

吾等遵照中渝置地控股有限公司（以下稱為「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之指示對該物業進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢、進行查冊並取得吾等認為必要之其他資料，以向閣下提供吾等對該物業於2022年9月16日（「估值日期」）在現況下之市值之意見，以作公開披露用途。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行。吾等之估值以公正專業之方式編製。吾等已確認，吾等獨立於貴集團或有關該出售的其他人士。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（2020年版）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值亦被認為是資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方因交易的直接原因應付的任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

吾等之估值符合香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2020年版)》及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值—全球準則》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)第五章所載規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益為基準。

估值方法

吾等之估值乃採用適當之估價方法及吾等之專業判斷進行。於達致該物業的市值時，由於公開市場上可取得標的地區之相關銷售交易，故吾等已考慮市場法。吾等採用之市場法是基於整理及分析合適可資比較交易連同該物業週邊之需求。

為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該物業與經選定可資比較物業之間之差異。已考慮調整包括成交時間、位置、景觀、大小及其他重大因素。

吾等之估值乃基於該物業可於市場上以即時空置佔有基礎及以現有實物狀態出售編製。吾等亦假設其業權於估值日期不存在所有重大產權負擔及損毀。

專長

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為葉穎思女士(MRICS RICS註冊估值師)，彼擁有逾15年估值經驗。吾等確認該估值師符合《香港測量師學會估值準則》及《皇家特許測量師學會估值—全球準則》的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已於土地註冊處進行相關土地查冊。惟吾等未檢查原始文件以驗證所有權或確定是否存在未出現於遞交予吾等的副本上的任何修改。吾等估值時已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。貴公司認為該等假設有效。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，並接納所獲提供關於建築面積等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、 閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何表面)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。

視察

吾等已於2022年9月15日視察該物業的樣本單位。視察該物業由Caroline Chung女士(擁有兩年香港物業估值經驗)在合資格估值師葉穎思女士(MRICS RICS註冊估值師)的監督下進行。儘管如此,除非另有指明,否則吾等已於估值時假設該物業於估值日期之狀況良好,並無任何未獲授權擴建或結構改動或非法用途。

識別將估值之該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保由閣下指示中的該物業地址所識別之該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘該物業地址或將估值之物業範圍存在分歧,則閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度,以證實該物業之地盤及建築面積乃屬正確,惟假設呈交予吾等之文件及建築平面圖所示之地盤及建築面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出,故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅曾進行視察,並無進行任何結構調查或樓宇測量。於有限之視察中,吾等並無視察任何不可通達區域。吾等未能確認該物業是否並無即時或重大損壞或失修項目或於興建該物業時曾使用任何有害物料。因此,吾等之估值乃假設該物業之狀況令人滿意,不含有害物料,狀況良好,且並無結構性裂縫、腐朽、蟲蛀或其他損毀而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況,且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇;且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此,吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家,故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查,以確立是否存在任何或任何形式之環境污染,吾等亦無研究公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查,且並無明顯理由懷疑出現潛在污染,故吾等在編製估值時乃假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染,但仍未進行充分調查及知會吾等前,該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

除非另有指明，否則吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除非另有指明，否則吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

備註

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本報告及估值為僅供收件方使用，概不就其全部或任何部分內容向任何第三方負責。吾等概不就本報告所導致之任何直接或間接相應損失或溢利損失向任何第三方負責。

於吾等之估值中，吾等已根據吾等於估值日期可得之資料及數據編製估值。必須了解政策方針、按揭規定、社會及國際緊張局勢之變化均可能隨時出現，對房地產市場產生一般市場轉變以外之大範圍影響。因此，務請注意於估值日期後之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他意外事件均可能影響該物業之價值。

貨幣

除非另有指明，否則吾等之估值內所有貨幣金額均以港元計值。

面積轉換

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈25樓
中渝置地控股有限公司
董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

估價及諮詢部高級董事
葉穎思
MRICS RICS註冊估值師

高級董事、估價及諮詢部主管
方耀明
FRICS FHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師

謹啟

2022年11月24日

附註： 葉穎思女士為合資格估值師，於物業估值領域（包括在香港、亞太地區及北美的開發區、住宅、商業大樓、工業園區）擁有約15年之豐富經驗。

方耀明先生為合資格估值師，於物業估值方面擁有約15年的豐富經驗，包括就各類估值目的於香港及亞太地區的開發區、住宅、商業大樓、工業園區進行物業估值。

持作出售之物業

估值

物業權益	概況及年期	佔用詳情	於2022年 9月16日 現況下之市值
香港壽臣山道西15號 的壽臣山15號(「該物業」)	<p>該物業位於香港島壽臣山黃竹坑徑交界處壽臣山道西北側。</p> <p>該物業為低密度的豪宅開發項目，被稱為「壽臣山15號」。其共有十五幢附有停車場設施的三層樓房屋。根據佔用許可證，該物業於2019年9月竣工。</p> <p>該物業建於土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第1198號的地盤上，地盤面積約為116,897平方呎(10,860平方米)。</p> <p>根據客戶所提供的資料，該物業的總實用面積約為97,067平方呎(9,017.74平方米)。</p> <p>該物業乃根據第20223號銷售條件持有，自2014年6月13日起為期50年。該物業須繳付相當於該物業當時應課差餉值3%之年地稅。</p>	於估值日期，該物業為空置狀態。	7,500,000,000港元 (柒拾伍億港元整)

附註：

- (1) 根據從土地註冊處取得之紀錄，該物業於估值日期之登記業主為傑懋有限公司。
- (2) 於吾等近期查冊時，該物業受以下產權負擔約束：
 - (i) 致屋宇署建築事務監督日期為2014年12月11日的綠化區域承諾書(註冊摘要編號19072302080012)；
 - (ii) 致屋宇署建築事務監督日期為2015年10月19日的住宅單位陽台承諾書(註冊摘要編號19072302080028)；
 - (iii) 致屋宇署建築事務監督日期為2017年8月1日的居民康樂設施承諾書(註冊摘要編號19072302080031)；
 - (iv) 日期為2019年9月26日之佔用許可證第HK54/2019(OP)號(註冊摘要編號19102500750018)；
 - (v) 地政處／香港西及南區地政處發出日期為2020年11月16日的合規證明書(註冊摘要編號20112502200032)；
 - (vi) 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人日期為2021年12月9日的按揭(註冊摘要編號21122202320021)；
 - (vii) 日期為2022年7月4日的買賣協議連圖則(註冊摘要編號22072201890041)，代價為870,240,000港元(註：僅房屋7)；及
 - (viii) 日期為2022年8月8日的買賣協議連圖則(註冊摘要編號2080801440014)，代價為435,000,000港元(註：僅房屋11)。

- (3) 按壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖(編號S/H17/13)，該物業劃分為「住宅(丙類)3」。
- (4) 該物業的使用及開發受第20223號銷售條件約束。
- (5) 根據 貴公司所提供的建築面積，該物業之建築面積詳情如下：

房屋編號	建築面積 (平方呎)	實用面積 (平方呎)	花園 (平方呎)
房屋1	10,930.89	11,659.9	4,704
房屋2	10,908.71	12,073.2	3,841
房屋3	8,990.18	9,694.4	3,085
房屋5	5,903.33	6,694.7	2,391
房屋6	8,990.18	9,549.8	3,139
房屋7	7,540.60	8,031.6	3,427
房屋8	3,227.68	3,822.7	1,153
房屋9	3,227.68	3,727.4	1,048
房屋10	4,197.26	4,853.2	1,848
房屋11	4,197.26	4,725.7	1,857
房屋12	4,197.26	4,695.7	1,582
房屋15	4,197.26	4,831.2	1,253
房屋16	3,227.68	4,024.8	1,005
房屋17	3,227.68	3,776.5	1,040
房屋18	4,235.63	4,906.3	1,899
合計(四捨五入)	87,199	97,067	33,272

- (6) 於估值日期，該物業的兩幢總實用面積約12,757平方呎的房屋已售出但尚未交付予買方，總代價為1,305,240,000港元。於達致吾等就該物業市值意見時，吾等已考慮該物業有關部分的合約價格。
- (7) 於對該物業進行估值時，吾等已參考被視為在物業類型、位置、交易時間及面積方面與該物業相關的房屋銷售交易。吾等已全面收集及選取該地段的五棟房屋選為可資比較物業。
- (8) 五棟可資比較物業有效實用面積的單價介乎約每平方呎73,800港元至97,400港元。有關時間、位置、面積、景觀、隱私、樓齡及層高的調整已獲考慮其中，以反映可資比較物業與該物業之間的差異。有效實用面積的經調整單價介乎約每平方呎74,700港元至89,800港元，意味著按有效實用面積為基礎計算的加權平均單價為每平方呎80,500港元。

(9) 適用於可資比較物業的調整的詳情如下：

	物業1	物業2	物業3	物業4	物業5
開發項目	壽臣山15號	壽臣山15號	Shouson Peak	Shouson Peak	Shouson Peak
單位	房屋11	房屋7	19F號屋	11G號屋	11B號屋
地址	壽臣山道西15號	壽臣山道西15號	壽山村道9-19號	壽山村道9-19號	壽山村道9-19號
實用面積(平方呎)	4,726	8,032	4,237	3,603	3,601
竣工年份	2019年	2019年	2012年	2012年	2012年
交易日期	22年8月	22年7月	21年7月	21年5月	21年5月
代價(港元)	435,000,000	870,240,000	430,000,000	310,128,000	295,282,000
有效實用面積單價 (港元(每平方呎概約))	82,700	97,400	90,000	78,100	73,800
已應用調整	在面積方面下調。	在面積及隱私方面 下調。	在時間、面積、天 花板高度方面下 調，而在樓齡方面 上調。	在時間、天花板高 度方面下調，而在 樓齡方面上調。	在時間、天花板高 度方面下調，而在 樓齡方面上調。
經調整有效實用面積單價 (港元(每平方呎概約))	80,200	78,800	89,800	79,100	74,700

(10) 按有效實用面積為基礎計算的加權平均單價為每平方呎80,500港元，已應用於該物業的基準單位，然後透過計及面積、景觀、佈局、隱私及設施的差異，進一步調整並應用於該物業的其他房屋，並作出定量調整，以反映倘所有房屋均可一次性出售可能對價值產生的潛在影響，從而得出7,500,000,000港元的總估值。

(11) 於吾等估值中，吾等假設如下：

- (i) 該物業的登記擁有人為合法及實益擁有人，並有權不受任何限制地佔用、出租、按揭及重建該物業。
- (ii) 該物業於估值日期為空置狀態，並可按即時空置佔有基準及以現有實體狀態在市場上出售。
- (iii) 該物業於估值日期擁有有效及可轉讓業權，並無任何重大產權負擔及損毀。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司或相聯法團的股份、相關股份和債權證中的權益及淡倉

除以下所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條例所指的登記冊的任何權益及淡倉，或(c)根據《上市規則》《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(a) 於股份的權益 (好倉)

董事姓名	於股份的權益		根據本公司 授出購股權的 相關股份權益	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	2,871,231,906 ¹	-	2,871,231,906	73.96
林孝文	486,753	-	-	486,753	0.01
梁振昌	667,000	-	-	667,000	0.02

(b) 於本公司相聯法團的股份和債權證權益 (好倉)

(i) 股份

董事姓名	相聯法團名稱	於股份的權益		權益合計	概約百分比 ⁴
		個人權益	公司權益		
張松橋	港通控股有限公司 (股份代號：32)	-	271,616,585 ²	271,616,585	72.88
張松橋	Instant Glory International Limited	-	1 ³	1	50

(ii) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	所持權益身份	所持債權證數額	該類別的 已發行債權證 的數額
張松橋	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	100,000,000美元	300,000,000美元
林孝文	Perfect Point Ventures Limited	實益擁有人	1,000,000美元	300,000,000美元

附註：

1. 該等股份由Windsor Dynasty Limited (「**Windsor Dynasty**」) 全資擁有的Fame Seeker Holdings Limited (「**Fame Seeker**」) 直接持有，而Windsor Dynasty則由董事會主席張松橋先生 (「**張先生**」) 全資擁有。
2. 該等股份由Windsor Dynasty全資擁有的Rose Dynamics Limited (「**Rose Dynamics**」) 直接持有。
3. 該等股份由張先生全資擁有的Victory Trend Holdings Limited (「**Victory Trend**」) 直接持有。
4. 概約百分比指董事於該公司股份的權益合計佔該公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比 (取至小數點後兩個位)。

於最後實際可行日期，除張先生為Windsor Dynasty、Fame Seeker、Rose Dynamics及Victory Trend的唯一董事外，

- (a) 概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員；
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自2021年12月31日 (即本集團編製最近期刊發的經審核賬目日期) 以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接任何權益；及
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於任何有關本集團業務的重大合約或安排中擁有重大權益。

3. 專家資格及同意書

於本通函提述其名稱或提供本通函所載其意見或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師

上述各專家均已就刊發本通函發出書面同意，同意按其刊載的形式及內容轉載其意見或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家均無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利。

於最後實際可行日期，上述各專家均無於本集團任何成員公司自2021年12月31日（即本集團編製最近期刊發的經審核賬目日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

4. 競爭利益

於最後實際可行日期，張先生以其個人身份於若干從事物業投資、發展及管理服務業務的私人公司中擁有權益。因此，張先生被視為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

董事均知悉張先生對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際及潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票或計入法定人數。因此，董事認為，本公司能獨立於該等張先生被視為擁有權益並與本集團業務可能競爭的業務之外並按公平基準經營本集團的業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團有關成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

6. 重大合約

除下文所披露者外，概無本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) Perfect Point Ventures Limited（本公司間接全資附屬公司，作為發行人「發行人」、本公司（作為擔保人）、香港上海滙豐銀行有限公司、瑞士銀行香港分行、海通國際證券有限公司、瑞士信貸（香港）有限公司、東亞銀行有限公司、中信銀行（國際）有限公司（統稱「聯席牽頭經辦人」）就（其中包括）由發行人發行2025年到期300,000,000美元的5.20%有擔保票據（「票據」）及由各聯席牽頭經辦人認購有關本金額的票據而訂立日期為2021年9月14日的認購協議；
- (b) 迅喜有限公司（本公司全資附屬公司，作為股東）、Ultimate Solution Holdings Limited（作為股東）與合資公司就成立、管理及營運合資公司訂立日期為2022年1月28日的股東協議；

(c) 本公司訂立一份日期為2022年1月28日的擔保契據，向一間銀行就物業擁有人的若干有期貨融資（於買賣協議日期，未償還貸款結餘約為2,243百萬港元）項下到期及應付責任提供最多32%的擔保；及

(d) 買賣協議。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8. 重大不利變動

直至及包括最後實際可行日期，董事確認，自2021年12月31日（即本集團編製最近期刊發的經審核賬目日期）以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

9. 其他資料

(a) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

(b) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。

(c) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(d) 本公司的公司秘書為張鳳儀小姐，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會的會員。

(e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件的副本將自本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.ccland.com.hk)刊發：

(a) 買賣協議；

(b) 德勤•關黃陳方會計師行編製的目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二「1.會計師報告」一節；

(c) 安永會計師事務所編製的經擴大集團的未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；

(d) 萊坊測量師行有限公司編製的物業估值報告，其全文載於本通函附錄四；及

(e) 本附錄內題為「3.專家資格及同意書」一節所指來自德勤•關黃陳方會計師行、安永會計師事務所及萊坊測量師行有限公司各自的書面同意。