
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢 閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之信德集團有限公司股份全部**售出或轉讓**，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣之銀行、註冊證券商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購信德集團有限公司證券的邀請或要約。

信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

信德集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

**關於收購兩項目公司
各50%股權的主要交易**

除另有指明外，本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至13頁。

股權收購交易已根據上市規則第14.44條經一批合共持有本公司已發行股本超過50%的有密切聯繫的股東書面批准(代替召開本公司股東大會)。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二零年三月二十六日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料.....	I-1
附錄二 — 有關上海華合歷史財務資料的會計師報告.....	II-1
附錄三 — 有關上海華筵歷史財務資料的會計師報告.....	III-1
附錄四 — 兩項目公司之管理層討論及分析.....	IV-1
附錄五 — 擴大後集團之未經審計備考財務資料.....	V-1
附錄六 — 物業估值報告.....	VI-1
附錄七 — 一般資料.....	VII-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「股權收購交易」	指	華合股權收購交易和華筵股權收購交易
「該等協議」	指	華合協議及華筵協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一九年十二月四日有關(其中包括)股權收購交易的公告
「交易保證金」	指	上海潼信和上海蘇鑽之前分別根據公開掛牌條款支付作為初步保證金的人民幣187,000,000元和人民幣211,000,000元款額
「董事會」	指	董事會
「北交所」	指	北京產權交易所，由北京市人民政府批准設立並可在中國進行國企股權交易的實體
「本公司」	指	信德集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)
「成交」	指	華合股權收購交易和華筵股權收購交易各自成交
「華潤置地」	指	華潤置地(上海)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由聯交所上市公司華潤置地有限公司(股份代號：1109)全資擁有，屬於獨立第三方
「華潤置地棄權確認」	指	華潤置地給予的確認，表示同意放棄本身在待售股權所享有的優先購買權
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「擴大後集團」	指	經股權收購交易成交擴大的本集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「華合股權收購交易」	指	上海潼信根據相關的公開掛牌條款向賣方收購華合待售股權

釋義

「華合協議」	指	上海潼信與賣方就華合股權收購交易訂立的日期為二零一九年十二月十八日的協議
「華合股權對價」	指	華合待售股權的應付對價人民幣2,228,000,000元，即相關公開掛牌的最後競價
「華合待售股權」	指	華合股權收購交易成交前賣方所持的上海華合50%股權
「華合地塊」	指	上海華合所持一塊位於中國上海市靜安區蘇河灣的地塊(33-02街坊地塊)
「華筵股權收購交易」	指	上海蘇鑽根據相關的公開掛牌條款向賣方收購華筵待售股權
「華筵協議」	指	上海蘇鑽與賣方就華筵股權收購交易訂立的日期為二零一九年十二月十八日的協議
「華筵股權對價」	指	華筵待售股權的應付對價人民幣2,484,250,000元，即相關公開掛牌的最後競價
「華筵待售股權」	指	華筵股權收購交易成交前賣方所持的上海華筵50%股權
「華筵地塊」	指	上海華筵所持三塊位於中國上海市靜安區蘇河灣的地塊(44-01、46-01和46-02街坊地塊)
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(定義見上市規則)無關連的獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月二十四日，即本通函付印前就確定其所載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
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告而言，不包括香港、澳門和台灣
「兩項目公司」	指	上海華合和上海華筵
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣

釋義

「待售股權」	指	華合待售股權和華筵待售股權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「上海華合」	指	上海華合房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，於華合股權收購交易成交前，賣方和華潤置地各擁有 50%
「上海華筵」	指	上海華筵房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，於華筵股權收購交易成交前，賣方和華潤置地各擁有 50%
「上海蘇鑽」	指	上海蘇鑽投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，本集團擁有 80%，上海中鴻擁有 20%
「上海潼信」	指	上海潼信投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，本集團擁有 80%，上海中鴻擁有 20%
「上海中鴻」	指	上海中鴻置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，是上海證券交易所上市公司中華企業股份有限公司(股份代號：600675)全資擁有，屬於獨立第三方
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳華僑城」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由深圳證券交易所上市公司深圳華僑城股份有限公司(股份代號：000069)全資擁有，屬於獨立第三方
「該等地塊」	指	華合地塊和華筵地塊
「平方米」	指	平方米

釋義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「公開掛牌」	指	華合待售股權及／或華筵待售股權在北交所公開掛牌出售
「賣方」	指	深圳華橋城
「書面批准」	指	本公司根據上市規則第14.44條的規定，為股權收購交易取得的股東書面批准
「%」	指	百分比

* 僅供識別之用

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有聯交所不時修訂之上市規則所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整調整。



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

信德集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

董事：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)

何厚鏘先生*

何柱國先生*

吳志文先生*

葉家祺先生*

何超鳳女士(副董事總經理)

何超蕙女士

岑康權先生

尹顯璠先生

註冊辦事處：

香港

干諾道中200號

信德中心西座

39頂樓

* 獨立非執行董事

敬啟者：

關於收購兩項目公司各50%股權的主要交易

引言

茲提述內容有關股權收購交易的該公告。上海潼信和上海蘇鑽(各為本公司持有80%的合資公司)於二零一九年十二月四日對華合待售股權和華筵待售股權的公開掛牌提出最後競價。在公開掛牌中標和取得華潤置地棄權確認後，上海潼信和上海蘇鑽於二零一九年十二月十八日分別訂立華合股權收購交易和華筵股權收購交易，據此，(i)上海潼信將收購、而賣方將出售華合待售股權，佔上海華合股權的50%；和(ii)上海蘇鑽將收購、而賣方將出售華筵待售股權，佔上海華筵股權的50%，代價分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元。於股權收購交易成交前，上海華合和上海華筵均由賣方和華潤置地各持50%，主要從

董事會函件

事該等地塊的開發業務。於最後實際可行日期，華合股權收購交易和華筵股權收購交易已成交，上海華合由上海潼信和華潤置地各持50%，而上海華筵由上海蘇鑽和華潤置地各持50%。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關股權收購交易及上市規則規定之其他資料。

股權收購交易

股權收購交易的主要條款如下：

該等協議

華合協議

日期：二零一九年十二月十八日

訂約方：(1) 上海潼信(本公司持有80%的合資公司)作為買方；
(2) 深圳華僑城作為賣方

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，賣方和其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於最後實際可行日期，上海華合由上海潼信和華潤置地各持50%。

標的事項：上海潼信將收購、而深圳華僑城將出售華合待售股權，佔上海華合股權的50%。華合地塊是上海華合擁有的主要資產。

華筵協議

日期：二零一九年十二月十八日

訂約方：(1) 上海蘇鑽(本公司持有80%的合資公司)作為買方；
(2) 深圳華僑城作為賣方

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，賣方和其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。於最後實際可行日期，上海華筵由上海蘇鑽和華潤置地各持50%。

標的事項：上海蘇鑽將收購、而深圳華僑城將出售華筵待售股權，佔上海華筵股權的50%。華筵地塊是上海華筵擁有的主要資產。

董事會函件

有關上海華合和上海華筵的背景資料，請參閱下文「兩項目公司和該等地塊的資料」一段。

對價和付款條款

華合股權收購交易和華筵股權收購交易的對價分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元，各為華合待售股權和華筵待售股權公開掛牌的最後競價。根據公開掛牌的條款，華合股權對價和華筵股權對價在扣除上海潼信和上海蘇鑽之前分別支付的交易保證金後，餘額應在各自協議訂立後五(5)個工作日內向北交所支付。本集團應佔的華合股權對價和華筵股權對價合共人民幣3,769,800,000元，本集團以內部資源撥付。

董事會考慮到該等地塊的所在位置和發展潛力，以及獨立估值師根據市場上可為比較物業對兩項目公司所持物業權益的初步估值後，認為華合股權對價和華筵股權對價是公平合理。

根據附錄六所載物業估值報告，於二零一九年十二月三十一日，華合地塊和華筵地塊的市值分別為人民幣5,096,000,000元及人民幣5,649,000,000元。經考慮兩項目公司所持該等地塊於二零一九年十二月三十一日的市值，以及兩項目公司於二零一九年十二月三十一日各自未經審計管理賬目所載的其他資產及負債(不包括該等地塊)的市值，上海華合及上海華筵於二零一九年十二月三十一日的經調整資產淨值分別為人民幣4,621,500,000元及人民幣4,892,500,000元。因此於二零一九年十二月三十一日，上海華合及上海華筵的50%權益應佔經調整資產淨值分別約為人民幣2,310,800,000元及人民幣2,446,300,000元。

本集團應佔的華合股權對價和華筵股權對價合共人民幣3,769,800,000元，反映了本集團目前對該等地塊的股權投資。由於項目公司於股權收購交易成交前已獲得項目融資以支付場地的未償開發成本，因此預計本集團將不需要進一步的注資或投資。

成交

於最後實際可行日期，在下列各項(其中包括)獲履行後告成交(i)支付華合股權對價和華筵股權對價；及(ii)根據相關買賣交易協議完成先決條件。

此外，上海潼信、上海蘇鑽、華潤置地和兩項目公司簽訂股東協議(「**股東協議**」)，規管(其中包括)兩項目公司的事務、業務和管理工作，以及兩項目公司各股東之間的關係、權利和義務。

董事會函件

股東協議的主要條款如下：

董事會組成

項目公司各董事會應由六名董事組成。上海潼信及上海蘇鑽(如適用)以及華潤置地各自有權於各自項目公司的股東大會上提名三名董事進行選舉。

項目公司董事會會議的法定人數應由四名董事組成，其中包括由上海潼信及上海蘇鑽(如適用)以及華潤置地各自任命的一名董事。

股權收購交易完成後，項目公司須任命華潤置地擔任地塊開發總體管理項目經理，華潤置地及上海潼信以及上海蘇鑽(如適用)須各自指定其代表作為高級管理層共同管理項目公司。

股東保留事項

以下為需要項目公司股東一致同意之事項，包括但不限於：(a)商業目的或投資計劃之變更；(b)釐定董事、監事的選舉或變更或其報酬；(c)利潤分配；(d)章程或股本變更；(e)批准向各自項目公司或其他關聯方或第三方的股東提供的任何融資或擔保；及(f)批准年度運營計劃及年度預算。

轉移限制

根據股東協議的相關條款，除非另有協議，否則項目公司之股東不得於雙方確定的鎖定期內處置或佔用項目公司之任何股權的產權負擔。於上述鎖定期屆滿後，各項目公司之股東於擬出售其在項目公司持有的股權時，應遵守股東協議規定的慣常轉讓限制(包括優先購買權及隨售權)。

利潤分配

項目公司之稅後淨利潤可按照其在項目公司中的股權比例分配予其各自的股東。

董事會函件

兩項目公司和該等地塊的資料

兩項目公司

上海華合和上海華筵都是根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。上海華合和上海華筵分別擁有華合地塊和華筵地塊的土地使用權。該等地塊均位於中國上海市靜安區蘇河灣，是兩個目前正在開發的相鄰工地；落成後，總建築面積約達329,000平方米，包括辦公室、商業和住宅物業。華合地塊和華筵地塊的開發項目預計分別於二零二二年第一季度及二零二二年第三季度完成。華合地塊的開發項目目前預計將於當前市場條件下於二零二零年末至二零二一年開始預售。有關該等地塊的進一步詳情，請參閱下文「該等地塊」一段。

兩項目公司的財務資料

兩項目公司截至二零一七及二零一八年十二月三十一日止兩個年度按照中國一般公認會計原則編備的財務資料摘錄如下。

上海華合

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審計)	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審計)
稅前淨虧損	387.1	5,744.5
稅後淨虧損	387.1	5,744.5

上海華筵

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審計)	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審計)
稅前淨虧損	37,379.3	2,669.3
稅後淨虧損	28,441.9	2,011.9

截至二零一八年十二月三十一日，上海華合和上海華筵的經審計資產淨值分別約人民幣1,493,900,000元和人民幣1,967,600,000元。

董事會函件

該等地塊

該等地塊的詳細內容如下：

	華合地塊		華筵地塊	
地塊編號	33-02 街坊地塊	44-01 街坊地塊	46-01 街坊地塊	46-02 街坊地塊
編號：	滬(2018)靜字不 動產權 第019845號	滬(2019)靜字不 動產權 第010629號	滬(2019)靜字不 動產權 第010630號	滬(2018)靜字不 動產權 第015145號
位置：	北站街道6街坊 5/1丘	北站街道3街坊 1/920丘	北站街道4街坊 1/918丘	北站街道4街坊 17/1丘
土地面積 ^{附註1} (概約平方米)：	14,845 平方米	26,443 平方米(地 下)	14,336 平方米(地 下)	10,068 平方米
建築面積 ^{附註1} (概約平方米)：	82,950 平方米(地 面)	不適用	不適用	103,620 平方米 ^{附註2} (地面)
	29,000 平方米(地 下)	54,781 平方米(地 下)	30,776 平方米(地 下)	27,856 平方米(地 下)
土地用途：	住宅、辦公 和商業	商業和街巷	商業和街巷	商業和辦公
開發項目落成後的 擬定用途：	出售住宅、 辦公和 商業物業			出租辦公和商業物業

附註：

1. 按照建設工程規劃許可證等相關文件所示的建築面積。
2. 按照更新後的建設工程規劃許可證所示的建築面積。

股權收購交易的財務影響

於股權收購交易完成後，本公司透過上海潼信和上海蘇鑽(各為本公司持有80%的合資公司)持有兩項目公司的50%股權，而本公司在上海華合和上海華筵的權益將以權益會計法，在本集團的綜合財務報表內入賬。有關擴大後集團之未經審計備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄五。

董事會函件

資產和負債

根據本通函附錄五所載未經審計備考財務資料，假設成交於二零一九年六月三十日發生，本集團總資產按備考基準將由約66,307,500,000港元下降至約66,294,000,000港元，而本集團總負債按備考基準將維持不變。

盈利

誠如本通函附錄二有關上海華合歷史財務資料的會計師報告(按照香港財務報告準則編製)所載，於截止二零一八年十二月三十一日止年度，上海華合的收入和稅後淨虧損分別為零和人民幣100,000元；於截止二零一九年十月三十一日止十個月，上海華合的收入和稅後淨溢利分別為零和人民幣2,500,000元。

誠如本通函附錄三有關上海華筵歷史財務資料的會計師報告(按照香港財務報告準則編製)所載，於截止二零一八年十二月三十一日止年度，上海華筵的收入和稅後淨虧損分別為零和人民幣27,400,000元；於截止二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵的收入和稅後淨溢利分別為零和人民幣29,300,000元。

經考慮本集團於上海華合及上海華筵各佔50%股權，本公司認為緊隨股權收購交易成交後，擴大後集團的損益不會受到重大影響。

股權收購交易的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。至於物業發展和投資業務方面，本集團一直於大中華多個地區物色及尋求投資機遇，冀能締造收入，為股東爭取更佳回報。股權收購交易正好為本集團帶來極寶貴的投資良機，有助提升本集團在上海及大中華地區的地位。

兩項目公司主要從事的業務是開發中國上海市靜安區蘇河灣的該等地塊。該等地塊位於上海市核心商業區，毗鄰成熟的核心商圈，如南京西路及陸家嘴，短短路程即可到達外灘及人民廣場等主要觀光景點。目前預計該等地塊將主要包括辦公室、商業和住宅部份，直接接駁天潼路地鐵站。按照在該等地塊落成的物業的擬定用途，銷售華合地塊的物業短期可為本集團帶來銷售收入，而出租華筵地塊的物業則會長期為本集團帶來經常性租金收入。

董事會函件

此外，兩項目公司的另一名股東華潤置地是專注中國市場的領先物業發展商之一。本公司相信與華潤置地合作將可帶來協同效應，讓本公司保持競爭力，同時提高兩項目公司的財務回報；因此，董事相信股權收購交易是本集團的良機，可配合本集團的業務增長及策略。

董事(包括獨立非執行董事)考慮本公司進行股權收購交易的理由及對本公司的裨益後，認為股權收購交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於華合股權收購交易及華筵股權收購交易合併計算時，有一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，因此股權收購交易合共構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、刊發公告、刊發通函及取得股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，如下述條件完全符合，可接受股東給予書面批准代替召開股東大會：(a)若本公司召開股東大會批准股權收購交易，沒有股東需要放棄表決權利；及(b)有關的股東書面批准，須由合共持有本公司賦予權利出席批准股權收購交易的股東大會並投票的已發行股本超過50%的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

於最後實際可行日期，董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，概無股東於股權收購交易中擁有任何重大權益，因此，如果本公司為批准股權收購交易而召開股東大會，亦沒有股東須放棄表決。

本公司已取得下表所示的一批有密切聯繫且合共持有1,632,901,912股股份(相當於本公司於最後實際可行日期已發行股份總數約54.0%)的股東給予的書面批准：

股東姓名／名稱	於最後實際可行日期 所持股份數目	持股概約百分比
何超瓊女士	534,664,564	17.7%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」) ⁽¹⁾	396,522,735	13.1%
信德船務有限公司(「信德船務」) 及其附屬公司 ⁽²⁾	373,578,668	12.4%
何超鳳女士	223,999,816	7.4%
Renita Investments Limited (「Renita」) ⁽¹⁾	104,136,129	3.4%
總計	1,632,901,912	54.0%

董事會函件

附註：

- (1) Oakmount為Renita全資擁有的公司。何超瓊女士及何超鳳女士均為本公司董事，同時身兼Renita及Oakmount的董事，二人均持有Renita及Oakmount的實益權益。
- (2) 何超瓊女士及何超鳳女士均為信德船務的董事，二人均持有信德船務及其附屬公司的實益權益。

本集團、上海潼信及上海蘇鑽的一般資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

上海潼信為一間在中國成立的有限公司，由本公司一間全資附屬公司擁有80%，上海中鴻擁有20%，純粹為參與華合待售股權之公開掛牌而成立，歸類為本公司的合資公司。

上海蘇鑽為一間在中國成立的有限公司，由本公司一間全資附屬公司擁有80%，上海中鴻擁有20%，純粹為參與華筵待售股權之公開掛牌而成立，歸類為本公司的合資公司。

賣方的資料

深圳華僑城為一間在中國成立的有限公司，由深圳證券交易所上市公司深圳華僑城股份有限公司(股份代號：000069)全資擁有。深圳華僑城主要從事中國房地產開發業務。

推薦建議

董事認為股權收購交易的條款按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准股權收購交易，董事會將推薦其股東於該等股東大會投票贊成批准股權收購交易的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
信德集團有限公司
集團行政主席兼董事總經理
何超瓊
謹啟

二零二零年三月二十六日

1. 本集團之財務資料

本集團(i)截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情於本公司截至二零一八年十二月三十一日三個年度各年之年報中披露；而(ii)截至二零一九年六月三十日止六個月之財務資料詳情於本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告中披露。該等資料連同相關附註於以下已刊發並登載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.shuntakgroup.com>)之文件中披露：

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之經審計綜合財務報表載於本公司二零一七年四月二十六日刊發的二零一六年年報第89至183頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0426/ltn20170426360_C.pdf)。

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審計綜合財務報表載於本公司二零一八年四月二十五日刊發的二零一七年年報第88至185頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425298_C.pdf)。

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審計綜合財務報表載於本公司二零一九年四月二十五日刊發的二零一八年年報第100至197頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0425/ltn20190425534_C.pdf)。

本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審計綜合中期財務報表載於本公司二零一九年九月十二日刊發的二零一九年中期報告第23至71頁(可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0912/ltn20190912132_C.pdf)。

2. 本集團債務

於二零二零年一月三十一日(即本通函付印前債務聲明之資料的最後實際可行日期)，本集團的未償還(i)中期票據約為3,177.9百萬港元；(ii)銀行借貸約為14,663.4百萬港元，包括有抵押銀行貸款約9,128.4百萬港元及無抵押銀行貸款約5,535.0百萬港元；及(iii)來自非控股權益之貸款約為898.4百萬港元，包括來自非控股權益之有抵押貸款約391.8百萬港元及來自非控股權益之無抵押貸款約506.6百萬港元。有抵押銀行貸款及來自非控股權益之有抵押貸款由本集團若干資產及本集團若干附屬公司股份擔保。本集團未就來自非控股權益之無抵押貸款提供任何擔保。

於二零二零年一月三十一日，本集團之租賃負債約為115.9百萬港元，其中約46.6百萬港元於一年內到期，約69.3百萬港元則於一年後到期。

本集團已就許可協議項下合營企業欠第三方之款項向第三方提供擔保。於二零二零年一月三十一日，本集團分佔或然負債約為2.7百萬港元。

除上述及集團內負債外，本集團於二零二零年一月三十一日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行及發行在外或已同意發行或以其他方式增設但尚未發行之任何借貸資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債(一般商業票據(如有)除外)或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 本集團營運資金

經考慮股權收購交易之影響、內部財務資源及本集團現時備用銀行融資後，董事認為，在未發生不可預見事件之情況下，本集團擁有充裕之營運資金應付其現時及自本通函刊發之日起計至少十二個月內之需求。

4. 本集團之財務及營業前景

本集團主要從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店、運輸及投資。就物業發展及投資業務而言，本集團一直物色及探索不同地區的投资機會，以產生收益及為股東帶來更好的回報。除香港及澳門外，本集團於過去數年亦擴大其於中國及新加坡之物業發展及投資業務。股權收購交易符合本集團的業務策略，為本集團提升於中國房地產投資組合的一次有吸引力的投資機會。本集團亦預期股權收購交易將為中國物業發展業務提供更多增長機會及協同效應。

本集團透過有效的資本及資產配置，致力把握業務增長機會，從而為股東創造價值。董事認為，本集團財務狀況良好，能隨時把握未來可能出現具長期價值潛力之潛在機會。同時，本集團將繼續優化現有業務組合，通過資產收購及變現實現價值，同時提升公司價值。

二零一九年，由於大中華區各種社會狀況，本集團面臨多重挑戰，如二零一九年六月以來香港發生的政治動盪，以及二零一九年年底前源自中國的新型冠狀病毒疫情，截至本通函發佈日期繼續影響全球。由於新型冠狀病毒疫情，自二零二零年二月起至本通函發佈日期，香港政府宣佈暫時關閉包括港澳客運碼頭在內的入境檢查站後，香港與澳門之間的渡輪服務暫時暫停。由於本集團大部分業務均位於大中華區及亞洲，我們的業務經營可能受到該等不利社會將況之影響。

儘管面臨艱難的社會環境，本集團保持警惕，在核心業務上採取務實態度，同時執行新項目，為未來的增長注入新動力。本集團對其經營業績仍持謹慎樂觀的態度，將繼續致力發掘具有長期價值潛力的機會，為股東創造最佳回報。

於二零二零年三月六日，本公司與香港中旅國際投資有限公司（「**中旅國際**」）各透過旗下附屬公司訂立了三份協議，冀將信德中旅船務投資有限公司轉型成為全新的運輸平台，結合本公司和香港中旅各自現有的渡輪和客運巴士業務，在大珠三角地區（包括大灣區）提供跨境運輸服務（「**重組建議**」），有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告。就重組建議產生對本集團的預期財務影響，本集團預計錄得本集團應佔收益約為190百萬港元（有待審核），按照本集團按比例收到的代價（未經調整）及保留權益的公允值減去已出售淨資產的賬面值及考慮按比例持有的非控股權益及專業費用來計算。

預計重組建議將可締造協同效應，進一步增強本集團在大珠三角地區提供跨境運輸服務的發展，實現中國中央政府二零一九年二月頒佈的《粵港澳大灣區發展規劃綱要》的策略目標。

以下第II-1至II-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致信德集團有限公司列位董事就上海華合的歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就上海華合房地產開發有限公司(「上海華合」)的上海華合的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-27頁)，此等上海華合的歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的資產負債表、自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月(「業績紀錄期」)的全面收益表、權益變動表以及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「上海華合的歷史財務資料」)。第II-4至II-27頁所載的上海華合的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於信德集團有限公司(「貴公司」)於二零二零年三月二十六日就 貴公司透過持有80%的合資公司收購上海華合50%股權而刊發的通函(「通函」)內。

董事就上海華合的歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據上海華合的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的上海華合的歷史財務資料，並對其認為為使上海華合的歷史財務資料的擬備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控制負責。

作為上海華合的歷史財務資料基礎的上海華合業績紀錄期的財務報表(「上海華合的相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據上海華合有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。上海華合董事須負責根據中國財政部頒佈的《中華人民共和國企業會計準則》編製及中肯地列報過往已刊發之上海華合的財務報表及管理賬目，並對其認為為使上海華合財務報表的擬備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控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對上海華合的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上海華合的歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關上海華合的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上海華合的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上海華合的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的上海華合的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價上海華合的歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等上海華合的歷史財務資料已根據上海華合的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映上海華合於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的財務狀況以及於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

審閱上海華合的追加期間的比較財務資料

我們已審閱上海華合追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年十月三十一日止十個月的全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「**上海華合的追加期間的比較財務資料**」）。貴公司董事須負責根據上海華合的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備上海華合的追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對上海華合的追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，上海華合的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據上海華合的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告**調整**

在擬備上海華合的歷史財務資料時，未對上海華合的相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年三月二十六日

I 上海華合之歷史財務資料

編製上海華合的歷史財務資料

下文所載上海華合的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

上海華合的相關財務報表是上海華合的歷史財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

除另有說明外，上海華合的歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

全面收益表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	附註	自 二零一六年 七月 二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 的期間 人民幣千元	截至十二月三十一日 止年度		截至十月三十一日 止十個月	
			二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
利息收入		5	107	1,002	685	130
行政及其他開支		(2,429)	(4,116)	(1,116)	(957)	2,388
經營(虧損)/溢利	4	(2,424)	(4,009)	(114)	(272)	2,518
融資成本	5	—	—	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利		(2,424)	(4,009)	(114)	(272)	2,518
稅項	6	—	—	—	—	—
本期間/年度(虧損)/溢利及 全面(虧損)/溢利總額		(2,424)	(4,009)	(114)	(272)	2,518

資產負債表

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	7	—	—	23	255
流動資產					
發展中物業	8	—	3,321,604	3,861,360	4,069,557
其他應收賬款及預付款	9	3,357	266	5,625	25,003
現金及現金等同	10	28,030	24,227	17,227	12,177
		31,387	3,346,097	3,884,212	4,106,737
流動負債					
貿易及其他應付賬款	11	71	98,306	446,558	35,513
應付股東款項	12	10,000	3,225,000	967,500	—
應付關聯方款項	12	10,000	10,000	967,500	—
應付同系附屬公司款項	12	3,740	9,224	9,224	—
		23,811	3,342,530	2,390,782	35,513
流動資產淨值		<u>7,576</u>	<u>3,567</u>	<u>1,493,430</u>	<u>4,071,224</u>
資產總值減流動負債		<u>7,576</u>	<u>3,567</u>	<u>1,493,453</u>	<u>4,071,479</u>
非流動負債					
銀行借貸	13	—	—	—	150,000
資產淨值		<u>7,576</u>	<u>3,567</u>	<u>1,493,453</u>	<u>3,921,479</u>
權益					
股本	14	10,000	10,000	1,500,000	3,925,508
累積虧損		(2,424)	(6,433)	(6,547)	(4,029)
權益總值		<u>7,576</u>	<u>3,567</u>	<u>1,493,453</u>	<u>3,921,479</u>

權益變動表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)	—	—	—
權益注資(附註14)	10,000	—	10,000
本期虧損及全面虧損總額	—	(2,424)	(2,424)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	10,000	(2,424)	7,576
本年虧損及全面虧損總額	—	(4,009)	(4,009)
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	10,000	(6,433)	3,567
權益注資(附註14)	1,490,000	—	1,490,000
本年虧損及全面虧損總額	—	(114)	(114)
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	1,500,000	(6,547)	1,493,453
權益注資(附註14)	2,425,508	—	2,425,508
本期溢利及全面溢利總額	—	2,518	2,518
於二零一九年十月三十一日	<u>3,925,508</u>	<u>(4,029)</u>	<u>3,921,479</u>
於二零一八年一月一日	10,000	(6,433)	3,567
權益注資(未經審計)(附註14)	1,490,000	—	1,490,000
本期虧損及全面虧損總額(未經審計)	—	(272)	(272)
於二零一八年十月三十一日(未經審計)	<u>1,500,000</u>	<u>(6,705)</u>	<u>1,493,295</u>

現金流量表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	自 二零一六年 七月 二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 二零一八年 人民幣千元 人民幣千元		截至十月三十一日止十個月 二零一八年 二零一九年 人民幣千元 人民幣千元 (未經審計)	
經營業務						
除稅前(虧損)/溢利	(2,424)	(4,009)	(114)	(272)	2,518	
調整：						
折舊	—	—	26	1	110	
利息收入	(5)	(107)	(1,002)	(685)	(130)	
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(2,429)	(4,116)	(1,090)	(956)	2,498	
發展中物業增加	—	(2,616)	(122,495)	(67,027)	(125,729)	
其他應收賬款及預付款增加	(3,251)	(1,876)	(5,359)	(4,171)	(19,378)	
貿易及其他應付賬款增加/(減少)	5	—	(64,703)	(54,503)	—	
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	3,740	5,484	—	—	(9,224)	
經營業務所用現金淨額	(1,935)	(3,124)	(193,647)	(126,657)	(151,833)	
投資活動						
購買物業、機器及設備	—	—	(49)	(25)	(342)	
已收利息	5	107	1,002	685	130	
投資活動所得/(所用)現金淨額	5	107	953	660	(212)	
融資業務						
權益注資	10,000	—	1,490,000	1,490,000	—	
應付股東款項增加/(減少)	10,000	—	(1,300,000)	(1,300,000)	—	
應付同系附屬公司款項增加	10,000	—	—	—	—	
提取銀行借貸	—	—	—	—	160,000	
銀行借貸還款	—	—	—	—	(10,000)	
已付融資成本	(40)	(786)	(4,306)	(4,155)	(3,005)	
融資活動所得/(所用)現金淨額	29,960	(786)	185,694	185,845	146,995	

	自 二零一六年 七月 二十六日 (註冊成立 日期)至 二零一六年 十二月 三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等同增加/(減少)淨值 於期/年初現金及現金等同	28,030 —	(3,803) 28,030	(7,000) 24,227	59,848 24,227	(5,050) 17,227
於期/年末現金及現金等同	<u>28,030</u>	<u>24,227</u>	<u>17,227</u>	<u>84,075</u>	<u>12,177</u>

II 上海華合的歷史財務資料附註

1 一般資料

上海華合房地產開發有限公司(「上海華合」)於二零一六年七月二十六日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其註冊辦事處的地址是中國上海市共和路169號2樓117室。

上海華合主要於中國從事房地產開發。於註冊成立日，上海華合由深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城」或「賣家」)及華潤置地(上海)有限公司(「華潤置地」)共同持有。

直接控股公司為一家在中國註冊成立的公司華僑城。最終控股公司為一家在中國註冊成立的公司華僑城集團有限公司。

2 重大會計政策概要

編製上海華合的歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列期間及年度內貫徹採納。

(a) 編製基準

本上海華合的歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱亦包括所有適用之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)、香港一般認可的會計原則規定編製而成。《香港財務報告準則》第9號、第15號及第16號於整個業績記錄期間始終實行。上海華合的歷史財務資料是根據歷史成本慣例編製的。

編製符合《香港財務報告準則》的上海華合的歷史財務資料須使用若干重大會計估計。管理層於應用 貴公司之會計政策中亦須運用其判斷。該等範疇涉及較高程度判斷或複雜性，或其假設及估計對上海華合的歷史財務資料屬重要的方面已於附註3披露。

尚未採納的新訂準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈與上海華合的運營有關的新訂準則、準則修訂及詮釋，惟其對於上海華合於自二零一九年一月一日開始之財政期間尚未生效及尚未提前採納：

香港財務報告準則第3號之修訂 ⁽¹⁾	業務定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 ⁽¹⁾	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂 ⁽¹⁾	利率基準改革
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本 ⁽²⁾	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或投入

⁽¹⁾ 於二零二零年一月一日開始的年度期間生效

⁽²⁾ 生效日期待定

上海華合已開始評估此等新訂準則、準則修訂及詮釋的影響。預計此等不會對上海華合產生重大影響。

(b) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損入賬。歷史成本包括收購有關項目直接產生之開支。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入上海華合，而該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部分之賬面值會解除確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政年度內於全面收益表中支銷。

所有物業、機器及設備之折舊均於計入其估計剩餘價值後，按以下年率在其估計可使用年期以直線法攤銷其成本：

電腦設備 20% — 100%

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日進行審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售物業、機器及設備之收益或虧損按比較所得款項與賬面值之差額釐定，並於全面收益表內確認。

(c) 非財務資產減值

無限定可使用年期的資產(例如商譽或無法立即使用之無形資產)毋須攤銷，並須每年進行減值測試。須予攤銷之資產於出現事件或情況變化顯示賬面值可能不能收回時，須作出減值檢討。資產的賬面值超出其可收回金額的部份乃確認為減值虧損。可收回金額為資產公平價值扣除出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時，資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已計提減值的非財務資產應於各結算日檢討減值撥回的可能性。

(d) 財務資產

(i) 分類

上海華合將其財務資產分類為按攤銷成本計量。債務財務資產分類取決於上海華合的業務模式以及該資產的合約現金流量特徵。上海華合僅於在管理債務投資的業務模式變更時將該等重新分類。

(ii) 計量

於初步確認時，上海華合以公平價值加上直接歸屬於購買該財務資產的交易成本計量財務資產。

債務工具的後續計量視乎上海華合用於管理資產的業務模式和資產的現金流量特徵。為收取合約現金流量而持有的資產(此等現金流量僅代表本金和利息的支付)以攤餘成本計量。此等財務資產的利息收入採用實際利率法計入損益。取消確認產生的任何收益或虧損直接在損益中確認，並與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損在全面收益表中作為單獨的項目顯示。

(iii) 減值

上海華合以前瞻性方式評估與以攤餘成本計量的財務資產相關的預期信用虧損。所採用的減值方法取決於自初步確認以來信用風險是否顯著增加。

(iv) 抵銷融資工具

當具有法律上可強制執行的權利以抵消已確認的金額且有意以淨額結算或變現資產並同時結算負債時，財務資產和負債會被抵消，並在資產負債表中以淨額呈報。具有法律效力的權利不得以未來事件為準，並且必須在正常業務過程中以及公司或交易對手方的違約、無法償債或破產的情況下可以執行。

(e) 發展中物業

發展中物業分類為流動資產，並以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。成本包括土地購置成本、開發總成本、其他直接費用以及借貸費用(如適用)。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及估計銷售費用後的所得數額。

(f) 現金及現金等同

現金及現金等同包括銀行現金和手頭現金、在銀行和其他金融機構的活期存款以及初步期限為三個月或更短時間的高流動性投資。

(g) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款是在日常業務過程中從供應商處購買的商品或服務而應支付之負債。如貿易應付賬款在一年或更短的時間內到期(或者倘在更長的時間內在企業的正常運營週期內)，則被分類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易應付賬款初步按公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(h) 借貸

借貸初步按公平價值扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤餘成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，均採用實際利率法在借貸期內的損益中確認。

設立授信時支付之費用在很可能提取部分或全部貸款時確認為貸款交易成本。於這種情況下，費用會遞延至提款發生為止。於沒有證據表明有可能提取部分或全部貸款的情況下，該費用被資本化為流動性服務的預付款，並在與之有關的授信期內攤銷。

當合約中規定的義務解除、取消或到期時，借貸從資產負債表中取消確認。已消失或轉移給另一方的金融負債的賬面價值與支付的對價之間的差額，包括所轉移的任何非現金資產或承擔的負債，在損益中確認為其他收益或融資成本。

除非上海華合有權無條件將負債的結算推遲至結算日後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

(i) 借貸成本

與購置、建造或生產符合條件的資產直接產生的一般及特定借貸成本在完成和準備資產以作其預期使用或出售所需的期間內予以資本化。合格資產是指必須花費大量時間才能準備好用於其預期用途或出售的資產。

在特定借貸用於符合條件的資產的支出之前，將其暫時投資所賺取的投資收入從符合資本化條件的借貸費用中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

(j) 股本

普通股被列為權益。發行新股或購股權直接產生的增量成本在權益中顯示為所得款項減少(已扣稅)。

(k) 稅項

期內的所得稅費用或抵免額是根據各司法管轄區的適用所得稅率計算的應付稅項，並按暫時差異和未使用稅項虧損引起的遞延所得稅資產和負債的變化而調整。

當期所得稅費用是根據上海華合產生應納稅所得額的國家於結算日已頒布或實質上已頒布的稅法計算的。管理層會就適用稅法有待解釋的情況定期評估相關稅務影響，並在適當的基礎上根據預期應支付給稅務機關的金額制定撥備。

資產和負債之稅基與資產及負債在財務報表中的賬面價值之間產生的暫時差異，採用負債法全額計提遞延所得稅。但是，如果遞延稅項負債是由於初步確認商譽而產生的，則不予確認。如果遞延所得稅是由於初步確認一筆交易中的資產或負債而產生的，則該筆交易除業務合併外不影響會計或應稅損益，也不能算作遞延所得稅。遞延所得稅乃使用於報告期末已頒布或實質上已頒布且預期在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅在日後很可能獲得用作抵銷暫時性差異的應課稅溢利時予以確認。

當具有法律上可強制執行的權利抵銷當期稅項資產和負債，且當遞延稅項餘額與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產和負債將被抵銷。當具有法律上可強制執行的抵銷權並打算以淨額結算，或變現資產並同時清償負債時，當期稅項資產和稅項負債會被抵銷。

當期和遞延稅項在損益中確認，除非與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關。於這種情況下，稅款亦分別在其他綜合收益中或直接在權益中確認。

(I) 外幣換算

(i) 功能和呈列貨幣

上海華合的歷史財務資料中包含的項目使用上海華合經營所在的主要經濟環境的貨幣(「**功能貨幣**」)計量。上海華合的歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列，此屬上海華合的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易項目使用重新計量的交易日或估值日的匯率轉換為功能貨幣。結算此類交易以及以期末／年末匯率換算以外幣計價的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益及虧損於全面收益表中確認。

3 重大會計估計及判斷

上海華合於編製上海華合的歷史財務資料時會作適當估計，假設及判斷。此等估計基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的期望，此等期望於這種情況下被認為是合理的，並且根據定義，很少等於相關的實際結果。以下討論對資產和負債的賬面價值有重大影響的估計和假設：

發展中物業的估計可變現淨值

上海華合的發展中物業以成本與可變現淨值兩者中較低者列示。於確定是否應計提撥備時，上海華合考慮當前的市場環境和估計的市場價值(即估計的銷售價格)減估計竣工成本。倘可收回金額小於賬面金額，則計提減值撥備。

4 經營(虧損)/溢利

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 二零一八年 人民幣千元		截至十月三十一日止十個月 二零一八年 二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	
	已扣除/(已計入)：					
利息收入	(5)	(107)	(1,002)	(685)	(130)	
核數師酬金						
— 審計費用	—	—	19	16	17	
折舊(附註7)	—	—	26	1	110	
由同系附屬公司收取的員工成本	3,740	5,484	—	—	—	
減：資本化為預付款項/ 發展中物業的款項	(1,317)	(1,610)	—	—	—	
沖銷同系附屬公司收取的員工成本 (附註)	—	—	—	—	(6,297)	
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	

附註：

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間以及截至二零一七年十二月三十一日止年度，由同系附屬公司收取的員工成本分別為人民幣3,740,000元及人民幣5,484,000元(包括分別資本化為預付款項及發展中物業中的人民幣1,317,000元及人民幣1,610,000元)。

於二零一九年，根據上海華合同系附屬公司簽署的豁免備忘錄，自上海華合成立以來，被同系附屬公司收取的用於項目開發和管理目的的所有員工成本均獲豁免。因此，截至二零一九年十月三十一日止十個月的全面收益表中沖銷同系附屬公司收取的員工成本人民幣6,297,000元，並於二零一九年十月三十一日從發展中物業調整人民幣2,927,000元。

5 融資成本

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應付股東及關聯方款項的利息開支	106	964	417,261	397,589	78,368
銀行借貸利息開支	—	—	—	—	2,803
減：資本化為預付款／發展中物業 的款項附註：	(106)	(964)	(417,261)	(397,589)	(81,171)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

6 稅項

由於上海華合於業績記錄期間並無估計應課稅溢利，故於上海華合的歷史財務資料內並無就中國企業所得稅作出撥備。

稅項與適用稅率的會計(虧損)／溢利之間的對賬：

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前(虧損)／溢利	(2,424)	(4,009)	(114)	(272)	2,518
按適用稅率25%計稅	(606)	(1,002)	(29)	(68)	630
使用稅項虧損	—	—	—	—	(630)
未確認的稅項虧損	606	1,002	29	68	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

未確認的遞延所得稅資產：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
稅項虧損	2,424	6,433	6,547	4,029

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日上海華合的未確認稅項虧損將分別在五年、四至五年、三至五年及二至四年的各個日期屆滿。遞延所得稅資產在很可能通過未來應納稅所得額實現相關稅收利益的範圍內確認為稅項虧損結轉。

7 物業、機器及設備

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
於期／年初	—	—	—	23
添置	—	—	49	342
折舊 (附註 4)	—	—	(26)	(110)
於期／年末	—	—	23	255
成本	—	—	49	391
累計折舊	—	—	(26)	(136)
賬面淨值	—	—	23	255

8 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
發展中物業	—	3,321,604	3,861,360	4,069,557

附註：

- (i) 於二零一七年，上海華合的股東通過應付股東款項將賬面值為人民幣3,215,000,000元的土地轉讓給上海華合。
- (ii) 發展中物業於中國以中期租賃持有。

- (iii) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，預期將在一年以上收回的發展中物業分別為零、人民幣3,321,604,000元、人民幣3,861,360,000元及人民幣4,069,557,000元。
- (iv) 於二零一九年十月三十一日，人民幣4,069,557,000元的發展中物業已抵押予銀行，作為授予上海華合的銀行借貸的抵押品(附註13)。

9 其他應收賬款及預付款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
應收增值稅項	—	266	5,479	18,237
其他應收賬款及預付款	3,357	—	146	6,766
	<u>3,357</u>	<u>266</u>	<u>5,625</u>	<u>25,003</u>

10 現金及現金等同

餘額以人民幣計值。現金及現金等同的賬面價值因其短期或短期到期而近似於其公平價值。

11 貿易及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
貿易應付賬款	—	—	32,091	18,511
其他應付賬款和應計賬款	5	98,062	1,268	16,145
應付股東及關聯方款項的 利息開支	66	244	413,199	—
應付銀行借貸的利息開支	—	—	—	857
	<u>71</u>	<u>98,306</u>	<u>446,558</u>	<u>35,513</u>

按發票日期計算之貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
零至三十日	—	—	—	18,511
三十一至六十日	—	—	32,091	—
六十一至九十日	—	—	—	—
超過九十日	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32,091</u>	<u>18,511</u>

12 應付股東／關聯方／同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
應付股東款項	10,000	3,225,000	967,500	—
應付關聯方款項	10,000	10,000	967,500	—
應付同系附屬公司款項	<u>3,740</u>	<u>9,224</u>	<u>9,224</u>	<u>—</u>
	<u>23,740</u>	<u>3,244,224</u>	<u>1,944,224</u>	<u>—</u>

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應付股東款項中人民幣10,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣967,500,000元及應付關聯方款項中人民幣10,000,000元、人民幣10,000,000元及人民幣967,500,000元，分別為無抵押和應要求償還。於二零一六年及二零一七年十二月三十一日的此等餘額按人民幣基準貸款利率計息，於二零一八年十二月三十一日的餘額按固定利率6.00%計息。其餘應付股東和同系附屬公司款項為無抵押、不計息並應要求償還。賬面價值接近其公平價值，並以人民幣計值。

於二零一八年三月十二日，應付股東款項人民幣957,500,000元已通過應付關聯方款項結清。

13 銀行借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
須償還的銀行借貸如下：				
— 超過兩年，但不超過五年 (附註)	—	—	—	150,000

附註：

於二零一九年十月三十一日，銀行借貸由發展中物業(附註8)擔保，應於二零二四年四月一日償還，並按人民幣基準貸款利率計息。借貸的賬面價值接近其公平價值，並以人民幣計值。

14 股本

	人民幣千元
於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)	—
權益注資	<u>10,000</u>
於二零一六年十二月三十一日、二零一七年一月一日及二零一七年十二月三十一日	10,000
權益注資(附註(i))	<u>1,490,000</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	1,500,000
權益注資(附註(ii))	<u>2,425,508</u>
於二零一九年十月三十一日	<u>3,925,508</u>

附註：

- (i) 於二零一八年三月十二日，上海華合的股東以股本人民幣1,490,000,000元注入股本，股本總額已按現有股東之間的等額增加至人民幣1,500,000,000元。
- (ii) 於二零一九年八月三十一日，應付股東款項為人民幣967,500,000元，應付關聯方款項為人民幣967,500,000元以及應付股東及關聯方款項的應付利息人民幣490,508,000元已資本化為股本人民幣2,425,508,000元，股本總數已增加至人民幣3,925,508,000元，而現有股東之間的比例相等。

15 融資活動產生的負債對賬

	應付股東 款項 人民幣千元	應付關聯方 款項 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
融資現金流					
應付股東/關聯方款項增加	10,000	10,000	—	—	20,000
已付融資成本	—	—	—	(40)	(40)
融資成本(附註5)	—	—	—	106	106
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	10,000	10,000	—	66	20,066
融資現金流					
已付融資成本	—	—	—	(786)	(786)
融資成本(附註5)	—	—	—	964	964
其他非現金項目(附註(i))	3,215,000	—	—	—	3,215,000
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	3,225,000	10,000	—	244	3,235,244
融資現金流					
應付股東款項減少	(1,300,000)	—	—	—	(1,300,000)
已付融資成本	—	—	—	(4,306)	(4,306)
融資成本(附註5)	—	—	—	417,261	417,261
其他非現金項目(附註(ii))	(957,500)	957,500	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日 及二零一九年一月一日	967,500	967,500	—	413,199	2,348,199
融資現金流					
提取銀行借貸	—	—	160,000	—	160,000
銀行借貸還款	—	—	(10,000)	—	(10,000)
已付融資成本	—	—	—	(3,005)	(3,005)
融資成本(附註5)	—	—	—	81,171	81,171
其他非現金項目(附註(iii))	(967,500)	(967,500)	—	(490,508)	(2,425,508)
於二零一九年十月三十一日	—	—	150,000	857	150,857
於二零一八年一月一日	3,225,000	10,000	—	244	3,235,244
融資現金流					
應付股東款項減少	(1,300,000)	—	—	—	(1,300,000)
已付融資成本	—	—	—	(4,155)	(4,155)
融資成本(附註5)	—	—	—	397,589	397,589
其他非現金項目(附註(ii))	(957,500)	957,500	—	—	—
於二零一八年十月三十一日 (未經審計)	967,500	967,500	—	393,678	2,328,678

附註：

- (i) 該款項為上海華合股東的土地出讓金，以應付股東款項結算。詳情於附註8中披露。
- (ii) 該款項是指通過應付關聯方款項來償還應付給股東的款項。詳情於附註12中披露。
- (iii) 該款項為通過資本化應付股東及關聯方款項而注資的金額。詳情於附註14中披露。

16 重大關聯交易

除上海華合的歷史財務資料中其他部分所披露的事項外，上海華合在正常業務期間／年度內進行的重大關聯方交易如下：

	附註	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
股東						
利息開支	(i)	53	482	369,906	360,070	39,184
關聯方						
利息開支	(i)	53	482	47,355	37,519	39,184
同系附屬公司						
管理費	(ii)	—	—	47,520	39,210	6,425

於結算日，上海華合與關聯方的餘額為：

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
股東					
應付股東款項	(iii)	10,000	3,215,000	967,500	—
應付利息		53	243	368,019	—
關聯方					
應付關聯方款項	(iii)	10,000	10,000	967,500	—
應付利息		13	—	45,179	—
同系附屬公司					
應付同系附屬公司款項	(iii)	<u>3,740</u>	<u>9,224</u>	<u>9,224</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 利息開支由股東及關聯方收取。雙方同意當中條款。
- (ii) 提供予同系附屬公司的管理費由上海華合與同系附屬公司確定並商定。
- (iii) 應付股東、關聯方及同系附屬公司款項的詳情於上海華合的歷史財務資料的附註12中披露。

17 資本承擔

上海華合對發展中物業的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
已簽約，惟未撥備	<u>1,017</u>	<u>6,008</u>	<u>630,568</u>	<u>726,194</u>

18 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，概無或然負債。

19 分部報告

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月概無分類信息表示為上海華合期內／年的收入和經營成果完全來自其在中國的房地產開發業務。

20 董事利益及權益**董事薪酬**

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，概無董事就上海華合的服務獲支付或應收其董事酬金。

(i) 董事退休福利

董事概無就其作為上海華合董事的服務或其他與上海華合事業的管理有關的服務而獲支付或應收的退休利益。

(ii) 董事離職福利

於本期／年內，概無直接或間接向董事支付任何終止董事服務的報酬或利益；亦無任何應付款項。

(iii) 提供予第三方以提供董事服務的對價

於本期／年內，概無向第三方就提供董事服務提供或應付任何第三方的對價。

(iv) 有關以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料

於本期／年內，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

(v) 董事於交易、安排或合約的重大利益

於期末，與上海華合為訂約方的上海華合業務並無重大交易、安排和合約，而不論直接或間接，上海華合的董事於本期／年內的任何時間直接或間接擁有重大利益。

21 財務風險管理**(a) 財務風險因素**

上海華合業務承擔各種財務風險：信貸風險、流動性風險及市場風險(包括外幣匯率風險、利率風險及價格風險)。上海華合整個財務風險管理計劃注重金融市場之不可預測性並試圖減低對上海華合表現之潛在不利影響。

風險管理由高級管理層執行。管理層管理並監管該等風險承擔以確保及時而有效地實行合適措施。

(i) 信貸風險

上海華合承擔財務資產信貸風險，如交易對手未能履行其責任可能會導致虧損。此等財務資產主要包括現金及現金等同。

信用風險來自現金及現金等同。對於銀行和金融機構，僅接受具有良好信用評級的獨立評級方。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，信貸風險之最高承擔為各財務資產之賬面值。

上海華合的董事考慮資產初步確認時出現違約的可能性，以及年內持續存在的信用風險是否顯著增加。為了評估信用風險是否顯著增加，上海華合將結算日資產違約的風險與初步確認日的違約風險進行比較。特別是結合以下指標：

- 業務、財務經濟狀況的實際或預期的重大不利變化，預計將導致公司履行義務的能力發生重大變化；
- 公司經營業績的實際或預期重大變化；
- 公司預期績效和行為的重大變化，包括第三方付款狀態的變化。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，管理層認為現金及現金等同的信用風險低，因為交易對手具有在短期內履行合約現金流量義務的強大能力。上海華合評估認為，根據十二個月預期損失法，這些應收款的預期信用虧損不重要。因此，年內為這些餘額確認的損失撥備接近於零。

(ii) 流動資金風險

由於上海華合業務的資本密集型性質，上海華合確保其維持足夠的現金和信貸額度以滿足其流動性要求。上海華合的金融負債主要包括應付貿易賬款和其他應付款、應付股東、關聯方及同系附屬公司的款項以及銀行借貸。

下表根據結算日至合約到期日的剩餘期間，將上海華合的金融負債分析為相關的到期類別。下表中披露的金額為合約未折現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	遲於一年且 不遲於五年 人民幣千元	未折現現金 流量合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
其他應付賬款及應計賬款	5	—	5	5
應付股東及關聯方款項的				
應付利息	66	—	66	66
應付股東款項	10,000	—	10,000	10,000
應付關聯方款項	10,000	—	10,000	10,000
應付同系附屬公司款項	3,740	—	3,740	3,740
	<u>23,811</u>	<u>—</u>	<u>23,811</u>	<u>23,811</u>
於二零一七年十二月三十一日				
其他應付賬款和應計賬款	98,062	—	98,062	98,062
應付股東及關聯方款項的				
應付利息	244	—	244	244
應付股東款項	3,225,000	—	3,225,000	3,225,000
應付關聯方款項	10,000	—	10,000	10,000
應付同系附屬公司款項	9,224	—	9,224	9,224
	<u>3,342,530</u>	<u>—</u>	<u>3,342,530</u>	<u>3,342,530</u>
於二零一八年十二月三十一日				
貿易應付賬款	32,091	—	32,091	32,091
其他應付賬款及應計賬款	1,268	—	1,268	1,268
應付股東及關聯方款項的				
應付利息	413,199	—	413,199	413,199
應付股東款項	967,500	—	967,500	967,500
應付關聯方款項	967,500	—	967,500	967,500
應付同系附屬公司款項	9,224	—	9,224	9,224
	<u>2,390,782</u>	<u>—</u>	<u>2,390,782</u>	<u>2,390,782</u>
於二零一九年十月三十一日				
貿易應付賬款	18,511	—	18,511	18,511
其他應付賬款及應計賬款	16,145	—	16,145	16,145
銀行借貸的應付利息	857	—	857	857
銀行借貸	7,244	174,700	181,944	150,000
	<u>42,757</u>	<u>174,700</u>	<u>217,457</u>	<u>185,513</u>

(iii) 利率風險

上海華合通過利率變動對計息財務資產和負債的影響而承受利率風險。上海華合的政策是，通過維持固定利率和浮動利率財務資產與負債之間適當和舒適的混合水平，以及償還和／或出售相關的固定和可變利率財務資產，來定期監控和管理其利率風險敞口。在市場利率大幅波動的情況下對財務資產和負債進行評級。

敏感性分析

如果利率在其他所有變量均保持不變的情況下增加／減少50個基點，則上海華合自二零一六年七月二十六日（註冊成立日期）至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度的除稅後虧損以及截至二零一九年十月三十一日止十個月的除稅後溢利，在考慮利息資本化的影響前，將分別減少人民幣30,100元、人民幣15,900元、人民幣65,000元及人民幣516,800元／增加人民幣30,100元、人民幣15,900元、人民幣65,000元及人民幣516,800元，主要是由於浮動利率財務資產／負債的利息收入／開支變動所致。

敏感性分析是在假設利率變動結算日發生且已應用於該日期存在的相關金融工具的利率風險敞口的前提下進行的。利率變動代表管理層對當日直到下一個年度結算日期間的合理可能變動的評估。

(b) 資本管理

上海華合管理資本之目標乃保障上海華合能夠繼續根據持續經營基準經營，繼續為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

上海華合積極及定期對資本架構進行檢討及管理。上海華合管理其資本架構並因應現時及預期債務及證券資本市場條件、上海華合投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支，及基本市場條件對其資本架構作出調整。為了維持或調整資本架構，上海華合可能會調整借貸水平。

上海華合根據淨債務與調整後資本比率監控其資本結構。淨債務／現金按債務總額計算，其中包括流動和非流動借貸，減去現金和銀行結餘。調整後資本包括歸屬於上海華合所有者權益的所有組成部分。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
應付股東款項 (附註 12)	10,000	3,225,000	967,500	—
應付關聯方款項 (附註 12)	10,000	10,000	967,500	—
銀行借貸 (附註 13)	—	—	—	150,000
減：現金及現金等同 (附註 10)	(28,030)	(24,227)	(17,227)	(12,177)
淨債務	<u>(8,030)</u>	<u>3,210,773</u>	<u>1,917,773</u>	<u>137,823</u>
權益總值	<u>7,576</u>	<u>3,567</u>	<u>1,493,453</u>	<u>3,921,479</u>
淨債務與調整後 資本比率	<u>不適用</u>	<u>90,013.3%</u>	<u>128.4%</u>	<u>3.5%</u>

附註：

債務淨額於二零一九年十月三十一日減少的主要原因是股權注資。詳情於附註 14 披露。

(c) 公平價值估算

財務負債公平價值之估計，乃按未來合約現金流量以上海華合可得之相類財務工具現行市場利率以現值計算。

由於其他應付賬款、現金及現金等同、貿易及其他應付賬款、應付股東、關聯方及同系附屬公司款項的資產及負債將於短期內到期，因此該等資產及負債之賬面值與其公平價值相若。

22 報告期後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情於二零二零年年初在全國爆發，相關防控工作在全國範圍內持續進行。上海華合將密切關注此次疫情發展情況，評估其對上海華合財務狀況、經營成果等方面的影響。

III 期後財務報表

上海華合並無就二零一九年十月三十一日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審計財務報表。上海華合並未在二零一九年十月三十一日後的任何期間宣派或支付其他股息或分派。

以下第 III-1 至 III-3 頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

致信德集團有限公司列位董事就上海華筵的歷史財務資料出具的會計師報告

序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就上海華筵房地產開發有限公司(「上海華筵」)的歷史財務資料作出報告(載於第 III-4 至 III-34 頁)，此等上海華筵的歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的資產負債表、自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月(「業績紀錄期」)全面收益表、權益變動表以及現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「上海華筵的歷史財務資料」)。第 III-4 至 III-34 頁所載的上海華筵的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於信德集團有限公司(「貴公司」)於二零二零年三月二十六日就 貴公司透過持有 80% 的合資公司收購上海華筵 50% 股權而刊發的通函(「通函」)內。

董事就上海華筵的歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據上海華筵的歷史財務資料附註 2(a) 所載的擬備基準擬備真實而中肯的上海華筵的歷史財務資料，並對其認為為使上海華筵的歷史財務資料的擬備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控制負責。

作為上海華筵的歷史財務資料基礎的上海華筵業績紀錄期的財務報表(「上海華筵的相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據上海華筵有關業績紀錄期的以前已發佈財務報表及管理賬目擬備。上海華筵董事須負責根據中國財政部頒佈的《中華人民共和國企業會計準則》編製及中肯地列報過往已刊發之上海華筵的財務報表及管理賬目，並對其認為為使上海華筵財務報表的擬備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控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對上海華筵的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上海華筵的歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執行情序以獲取有關上海華筵的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上海華筵的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上海華筵的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的上海華筵的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價上海華筵的歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等上海華筵的歷史財務資料已根據上海華筵的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映上海華筵於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的財務狀況以及於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

審閱上海華筵的追加期間的比較財務資料

我們已審閱上海華筵追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年十月三十一日止十個月的全面收益表、權益變動表和現金流量表，以及其他解釋資料（「**上海華筵的追加期間的比較財務資料**」）。貴公司董事須負責根據上海華筵的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備上海華筵的追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對上海華筵的追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第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。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本會計師報告而言，上海華筵的追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據上海華筵的歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）下事項出具的報告**調整**

在擬備上海華筵的歷史財務資料時，未對上海華筵的相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

二零二零年三月二十六日

I 上海華筵之歷史財務資料

編製上海華筵的歷史財務資料

下文所載上海華筵的歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

上海華筵的相關財務報表是上海華筵的歷史財務資料的基礎，由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審計。

除另有說明外，上海華筵的歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，所有數值均約整至最接近千位(人民幣千元)。

全面收益表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	附註	自 二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
			二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
利息及其他收入		36	175	959	917	42
投資物業的公平價值變動		—	—	754	2,526	47,596
行政及其他開支		(1,960)	(2,859)	(37,869)	(31,299)	(6,884)
經營(虧損)/溢利	4	(1,924)	(2,684)	(36,156)	(27,856)	40,754
融資成本	5	—	—	—	—	—
除稅前(虧損)/溢利		(1,924)	(2,684)	(36,156)	(27,856)	40,754
稅項	6	—	657	8,750	6,885	(11,413)
本期間/年度(虧損)/溢利及 全面(虧損)/溢利總額		(1,924)	(2,027)	(27,406)	(20,971)	29,341

資產負債表

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日

	附註	於十二月三十一日			於十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產					
物業、機器及設備	7	28	23	40	62
投資物業	8	—	—	847,000	1,031,000
遞延所得稅資產	12	—	657	9,407	—
		<u>28</u>	<u>680</u>	<u>856,447</u>	<u>1,031,062</u>
流動資產					
發展中物業	9	—	3,918,167	3,755,847	4,138,493
其他應收賬款及 預付款	11	30,045	2,491	23,168	60,125
現金及現金等同	10	17,461	8,304	4,731	32,120
		<u>47,506</u>	<u>3,928,962</u>	<u>3,783,746</u>	<u>4,230,738</u>
流動負債					
貿易及其他應付賬款	13	1,837	119,592	519,560	348,711
應付股東款項	14	10,006	3,727,006	1,058,500	—
應付同系附屬 公司款項	14	27,615	46,995	493,490	10,995
		<u>39,458</u>	<u>3,893,593</u>	<u>2,071,550</u>	<u>359,706</u>
流動資產淨值		<u>8,048</u>	<u>35,369</u>	<u>1,712,196</u>	<u>3,871,032</u>
資產總值減流動負債		<u>8,076</u>	<u>36,049</u>	<u>2,568,643</u>	<u>4,902,094</u>

	附註	於十二月三十一日			於十月
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	三十一日 二零一九年 人民幣千元
非流動負債					
應付同系附屬					
公司款項	14	—	—	600,000	—
銀行借貸	15	—	—	—	328,243
遞延所得稅負債	12	—	—	—	2,006
		—	—	600,000	330,249
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
資產淨值		8,076	36,049	1,968,643	4,571,845
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益					
股本	16	10,000	40,000	2,000,000	4,573,861
累計虧損		(1,924)	(3,951)	(31,357)	(2,016)
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
權益總值		8,076	36,049	1,968,643	4,571,845
		<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

權益變動表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日 (註冊成立日期)	—	—	—
權益注資(附註16)	10,000	—	10,000
本期虧損及全面虧損總額	—	(1,924)	(1,924)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	10,000	(1,924)	8,076
權益注資(附註16)	30,000	—	30,000
本年虧損及全面虧損總額	—	(2,027)	(2,027)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	40,000	(3,951)	36,049
權益注資(附註16)	1,960,000	—	1,960,000
本年虧損及全面虧損總額	—	(27,406)	(27,406)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	2,000,000	(31,357)	1,968,643
權益注資(附註16)	2,573,861	—	2,573,861
本期溢利及全面溢利總額	—	29,341	29,341
於二零一九年十月三十一日	<u>4,573,861</u>	<u>(2,016)</u>	<u>4,571,845</u>
於二零一八年一月一日	40,000	(3,951)	36,049
權益注資(未經審計)(附註16)	1,960,000	—	1,960,000
本期虧損及全面虧損總額(未經審計)	—	(20,971)	(20,971)
於二零一八年十月三十一日(未經審計)	<u>2,000,000</u>	<u>(24,922)</u>	<u>1,975,078</u>

現金流量表

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日的期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
經營業務					
除稅前(虧損)/溢利	(1,924)	(2,684)	(36,156)	(27,856)	40,754
調整：					
折舊	2	10	28	13	10
投資物業的公平價值變動	—	—	(754)	(2,526)	(47,596)
利息收入	(36)	(175)	(942)	(900)	(18)
營運資金變動前之經營溢利	(1,958)	(2,849)	(37,824)	(31,269)	(6,850)
發展中物業增加	—	(56,763)	(188,590)	(78,433)	(311,087)
其他應收賬款及預付款增加	(29,853)	(2,491)	(20,677)	(8,875)	(36,957)
貿易及其他應付賬款增加/(減少)	1,645	4,069	29,346	(51,283)	198,517
應付同系附屬公司款項增加/(減少)	17,615	19,380	(2,005)	(36,995)	(23,995)
應付股東款項增加/(減少)	6	—	(6)	(6)	—
經營業務所用現金淨額	(12,545)	(38,654)	(219,756)	(206,861)	(180,372)
投資活動					
已收利息	36	175	942	900	18
購買物業、機器及設備	(30)	(5)	(45)	(25)	(32)
投資物業添置	—	—	(20,562)	(3,791)	(116,110)
投資活動所得/(所用)現金淨額	6	170	(19,665)	(2,916)	(116,124)
融資活動					
權益注資	10,000	30,000	1,960,000	1,960,000	—
應付股東款項增加/(減少)	10,000	—	(2,220,000)	(2,220,000)	—
應付同系附屬公司款項增加	10,000	—	600,000	580,000	—
提取銀行借貸	—	—	—	—	328,243
已付融資成本	—	(673)	(104,152)	(104,152)	(4,358)
融資活動所得現金淨額	30,000	29,327	235,848	215,848	323,885

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審計)	二零一九年 人民幣千元
現金及現金等同增加/(減少)淨值	17,461	(9,157)	(3,573)	6,071	27,389
於期/年初現金及現金等同	—	17,461	8,304	8,304	4,731
於期/年末現金及現金等同	<u>17,461</u>	<u>8,304</u>	<u>4,731</u>	<u>14,375</u>	<u>32,120</u>

II 上海華筵的歷史財務資料附註

1 一般資料

上海華筵房地產開發有限公司(「上海華筵」)於二零一六年七月二十六日於中華人民共和國(「中國」)註冊成立。其註冊辦事處的地址是中國上海市共和路169號2樓118室。

上海華筵主要於中國從事房地產開發。於註冊成立日期，上海華筵由深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城」或「賣家」)及華潤置地(上海)有限公司(「華潤置地」)共同持有。

直接控股公司為一家在中國註冊成立的公司華潤置地。最終控股公司為一家在中國註冊成立的公司中國華潤總公司。

2 重大會計政策概要

編製上海華筵的歷史財務資料所採用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策於所有呈列期間及年度內貫徹採納。

(a) 編製基準

本上海華筵的歷史財務資料乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(此統稱亦包括所有適用之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)、香港一般認可的會計原則規定編製而成。《香港財務報告準則》第9號、第15號及第16號於整個業績記錄期間始終實行。上海華筵的歷史財務資料是根據經投資物業重估修改的歷史成本慣例編製的。

編製符合《香港財務報告準則》的上海華筵的歷史財務資料須使用若干重大會計估計。管理層亦須於應用 貴公司會計政策中亦須運用其判斷。涉及較高程度判斷或複雜性，或其假設及估計對上海華筵的歷史財務資料屬重要的方面已於附註3披露。

尚未採納的新訂準則、準則修訂及詮釋

香港會計師公會已頒佈與上海華筵的運營有關的*新訂準則、準則修訂及詮釋*，惟其對於上海華筵於二零一九年一月一日開始之財政期間尚未生效及尚未提前採納：

香港財務報告準則第3號之修訂 ⁽¹⁾	業務定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂 ⁽¹⁾	重大的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂 ⁽¹⁾	利率基準改革
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 ⁽²⁾	投資者與其聯營公司或合營企業的資產出售或投入

⁽¹⁾ 於二零二零年一月一日開始的年度期間生效

⁽²⁾ 生效日期待定

上海華筵已開始評估此等新訂準則、準則修訂及詮釋的影響。預計此等不會對上海華筵產生重大影響。

(b) 物業、機器及設備

物業、機器及設備按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損入賬。歷史成本包括收購有關項目直接產生之開支。

其後成本僅於與該項目有關之未來經濟利益很有可能流入上海華筵，而該項目之成本能可靠計量時，方可計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。重置部分之賬面值會解除確認。所有其他維修及保養成本於產生之財政年度內於全面收益表中支銷。

所有物業、機器及設備之折舊均於計入其估計剩餘價值後，按以下年率在其估計可使用年期以直線法攤銷其成本：

辦公室設備 20% — 33.3%

資產之剩餘價值及可使用年期於各結算日進行審閱及調整(如適用)。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則資產賬面值即時撇減至其可收回金額。

出售物業、機器及設備之收益或虧損按比較所得款項與賬面值之差額釐定，並於全面收益表內確認。

(c) 投資物業

持有的投資性物業主要包括租賃土地和建築物，目的是為了長期租金收益或資本增值或兩者兼而有之，並且不被上海華筵佔用或在日常業務過程中出售。投資物業亦包括正在建造或開發以供將來用作投資物業的物業。當符合投資物業的其他定義時，根據經營租賃持有的土地被視為投資物業。在這種情況下，有關的經營租賃就像是融資租賃一樣進行會計處理。

投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。初步確認後，投資物業以公平價值列示，代表由外部估值師在每個結算日確定的公開市場價值。公平價值基於活躍市場價格，並在必要時針對特定資產的性質，位置或狀況的任何差異進行了調整。如果無法獲得該信息，上海華筵使用其他估值方法，例如不太活躍的市場上的近期價格或現金流量預測折現。公平價值變動在全面收益表中確認。

(d) 非財務資產減值

無限定可使用年期的資產(例如商譽或無法立即使用之無形資產)毋須攤銷,並須每年進行減值測試。須予攤銷之資產於出現事件或情況變化顯示賬面值可能不能收回時,須作出減值檢討。資產的賬面值超出其可收回金額的部份乃確認為減值虧損。可收回金額為資產公平價值扣除出售成本及使用價值兩者中較高者。於評估減值時,資產按可獨立識別現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外,已計提減值的非財務資產應於結算日檢討減值撥回的可能性。

(e) 財務資產

(i) 分類

上海華筵將其財務資產分類為按攤銷成本計量。債務財務資產分類取決於上海華筵業務模式以及該資產的合約現金流量特徵。上海華筵僅於在管理債務投資的業務模式變更時將該等重新分類。

(ii) 計量

於初步確認時,上海華筵以公平價值加上直接歸屬於購買該財務資產的交易成本計量財務資產。

債務工具的後續計量視乎上海華筵用於管理資產的業務模式和資產的現金流量特徵。為收取合約現金流量而持有的資產(此等現金流量僅代表本金和利息的支付)以攤餘成本計量。此等財務資產的利息收入採用實際利率法計入損益。取消確認產生的任何收益或虧損直接在損益中確認,並與匯兌收益及虧損一併列示。減值虧損在全面收益表中作為單獨的項目顯示。

(iii) 減值

上海華筵以前瞻性方式評估與以攤餘成本計量的財務資產相關的預期信用虧損。所採用的減值方法取決於自初步確認以來信用風險是否顯著增加。

(iv) 抵銷融資工具

當具有法律上可強制執行的權利以抵消已確認的金額且有意以淨額結算或變現資產並同時結算負債時,財務資產和負債會被抵消,並在資產負債表中以淨額呈報。具有法律效力的權利不得以未來事件為準,並且必須在正常業務過程中以及公司或交易對手方的違約、無法償債或破產的情況下可以執行。

(f) 發展中物業

發展中物業分類為流動資產，並以成本與可變現淨值兩者中的較低者列示。成本包括土地購置成本、開發總成本、其他直接費用以及借貸費用(如適用)。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及估計銷售費用後的所得數額。

(g) 現金及現金等同

現金及現金等同包括銀行現金和手頭現金、在銀行和其他金融機構的活期存款以及初步期限為三個月或更短時間的高流動性投資。

(h) 貿易及其他應付賬款

貿易應付賬款是在日常業務過程中從供應商處購買的商品或服務而應支付之負債。如貿易應付賬款在一年或更短的時間內到期(或者倘在更長的時間內在企業的正常運營週期內)，則被分類為流動負債；否則，是列為非流動負債。

貿易及其他應付賬款初步按公平價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(i) 借貸

借貸初步按公平價值扣除產生的交易成本確認。借貸其後按攤餘成本列賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額，均採用實際利率法在借貸期內的損益中確認。

設立授信時支付之費用在很可能提取部分式全部貸款時確認為貸款交易成本。於這種情況下，費用會遞延至提款發生為止。於沒有證據表明有可能提取部分或全部貸款的情況下，該費用被資本化為流動性服務的預付款，並在與之有關的授信期內攤銷。

當合約中規定的義務解除、取消或到期時，借貸從資產負債表中取消確認。已消失或轉移給另一方的金融負債的賬面價值與支付的對價之間的差額，包括所轉移的任何非現金資產或承擔的負債，在損益中確認為其他收益或融資成本。

除非上海華筵有權無條件將負債的結算推遲至結算日後至少十二個月，否則借貸分類為流動負債。

(j) 借貸成本

與購置、建造或生產符合條件的資產直接產生的一般及特定借貸成本在完成和準備資產以作其預期使用或出售所需的期間內予以資本化。合格資產是指必須花費大量時間才能準備好用於其預期用途或出售的資產。

在特定借貸用於符合條件的資產的支出之前，將其暫時投資所賺取的投資收入從符合資本化條件的借貸費用中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益中確認。

(k) 股本

普通股被列為權益。發行新股或購股權直接產生的增量成本在權益中顯示為所得款項減少(已扣稅)。

(l) 稅項

期內的所得稅費用或抵免額是根據各司法管轄區的適用所得稅率計算的應付稅項，並按因暫時差異和未使用稅項虧損引起的遞延所得稅資產和負債的變化而調整。

當期所得稅費用是根據上海華筵產生應納稅所得額的國家於報告期末已頒布或實質上已頒布的稅法計算的。管理層會就適用稅法有待解釋的情況定期評估相關稅務影響，並在適當的基礎上根據預期應支付給稅務機關的金額制定撥備。

資產和負債之稅基與資產及負債在財務報表中的賬面價值之間產生的暫時差異，採用負債法全額計提遞延所得稅。但是，如果遞延稅項負債是由於初步確認商譽而產生的，則不予確認。如果遞延所得稅是由於初步確認一筆交易中的資產或負債而產生的，則該筆交易除業務合併外不影響會計或應稅損益，也不能算作遞延所得稅。遞延所得稅乃使用於報告期末已頒布或實質上已頒布且預期在相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用的稅率(及稅法)釐定。

遞延稅項資產僅在很可能獲得用作抵銷暫時差異的應課稅溢利予以確認。

當具有法律上可強制執行的權利抵銷當期稅項資產和負債，且當遞延稅項餘額與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，遞延稅項資產和負債將被抵銷。當具有法律上可強制執行的抵銷權並打算以淨額結算，或變現資產並同時清償負債時，當期稅項資產和稅項負債會被抵銷。

當期和遞延稅項在損益中確認，除非與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目有關。於這種情況下，稅款亦分別在其他綜合收益中或直接在權益中確認。

(m) 外幣換算

(i) 功能和呈列貨幣

上海華筵的歷史財務資料中包含的項目使用上海華筵經營所在的主要經濟環境的貨幣（「**功能貨幣**」）計量。上海華筵的歷史財務資料以人民幣（「**人民幣**」）呈列，此屬上海華筵的功能及呈列貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易項目使用重新計量的交易日或估值日的匯率轉換為功能貨幣。結算此類交易以及以年末匯率換算以外幣計價的貨幣資產和負債所產生的匯兌收益及虧損於全面收益表中確認。

3 關鍵會計估計及判斷

上海華筵於編製上海華筵的歷史財務資料時會作適當估計，假設及判斷。此等估計基於歷史經驗和其他因素，包括對未來事件的期望，此等期望於這種情況下被認為是合理的，並且根據定義，很少等於相關的實際結果。以下討論對資產和負債的賬面價值有重大影響的估計和假設：

(a) 投資物業估值

投資物業的公平價值由獨立專業估值師在每個結算日根據市場價值評估單獨確定。公平價值的最佳證據是類似物業在活躍市場中的當前價格。在沒有此類資料的情況下，該金額將在合理的公平價值估計範圍內確定。估值師已採用收益法對發展中投資物業進行估值，方法是於估值日期參考相關市場上可獲得的可比租金證據，並考慮成本問題，亦考慮施工階段的應計建築成本及專業費用。有關判斷及假設於附註8作進一步披露。

(b) 發展中物業的估計可變現淨值

上海華筵的發展中物業以成本與可變現淨值兩者中較低者列示。於確定是否應計提撥備時，上海華筵考慮當前的市場環境和估計的市場價值（即估計的銷售價格）減估計竣工成本。倘可收回金額小於賬面金額，則計提減值撥備。

(c) 當期所得稅及遞延所得稅

上海華筵在中國須繳納所得稅。在確定撥備和相關所得稅的支付時間時需要作出重大判斷。在日常業務過程中，有許多交易和計算的最終稅務決定均不明確。如此等事項的最終稅務結果與最初記錄的金額不同，此等差異將影響決定當期所得稅和遞延稅項撥備。

與若干暫時差異和稅項虧損有關的遞延所得稅資產確認視乎管理層認為將來有可能獲得應課稅利潤以抵銷暫時性差異或稅項虧損的預期。倘預期與原始估計不同，則此等差異將影響在估計改變期間的遞延所得稅資產和當期所得稅的確認。

4 經營(虧損)/溢利

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已扣除/(已計入)：					
利息收入	(36)	(175)	(942)	(900)	(18)
核數師酬金					
— 審計費用	10	40	22	—	—
折舊(附註7)	2	10	28	13	10
管理費	—	—	34,990	29,158	—
由同系附屬公司收取的員工成本	17,615	19,387	5,493	3,223	23,132
減：資本化為預付款項/發展中物業 /投資物業的款項	(15,673)	(17,255)	(4,806)	(3,223)	(17,960)

5 融資成本

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 二零一八年 人民幣千元		截至十月三十一日止十個月 二零一八年 二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	
應付股東及同系附屬公司款項的利息開支	192	990	474,774	443,083	85,904	
銀行借貸利息開支	—	—	—	—	5,949	
減：資本化為預付款／ 發展中物業的款項	(192)	(990)	(460,646)	(435,956)	(71,559)	
減：資本化為投資物業的款項	—	—	(14,128)	(7,127)	(20,294)	
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

6 稅項

全面收益表中的稅項指：

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 二零一八年 人民幣千元		截至十月三十一日止十個月 二零一八年 二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	
遞延所得稅扣除／(開支) (附註12)	—	657	8,750	6,885	(11,413)	
	<u>—</u>	<u>657</u>	<u>8,750</u>	<u>6,885</u>	<u>(11,413)</u>	

由於上海華筵於業績記錄期間並無估計應課稅溢利，故於上海華筵的歷史財務資料內並無就中國企業所得稅作出撥備。

稅項(抵免)／開支與適用稅率的會計(虧損)／溢利之間的對賬：

	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間 人民幣千元		截至十二月三十一日止年度 二零一七年 二零一八年 人民幣千元		截至十月三十一日止十個月 二零一八年 二零一九年 人民幣千元 (未經審計)	
除稅前(虧損)／溢利	(1,924)	(2,684)	(36,156)	(27,856)	40,754	
按適用稅率25%計稅	(481)	(671)	(9,039)	(6,964)	10,189	
不可扣稅的開支	—	14	289	79	1,224	
未確認的稅項虧損	481	—	—	—	—	
	<u>—</u>	<u>(657)</u>	<u>(8,750)</u>	<u>(6,885)</u>	<u>11,413</u>	

上海華筵於截至二零一六年十二月三十一日止期間的未確認稅項虧損為人民幣1,924,000元並將於二零一六年十二月三十一日的五年的多個日期屆滿。遞延所得稅資產在很可能通過未來應納稅所得額實現相關稅收利益的範圍內確認為稅項虧損結轉。

7 物業、機器及設備

	於十二月三十一日			於 十月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於期／年初	—	28	23	40
添置	30	5	45	32
折舊(附註4)	<u>(2)</u>	<u>(10)</u>	<u>(28)</u>	<u>(10)</u>
於期／年末	<u>28</u>	<u>23</u>	<u>40</u>	<u>62</u>
成本	30	35	80	112
累計折舊	<u>(2)</u>	<u>(12)</u>	<u>(40)</u>	<u>(50)</u>
賬面淨值	<u>28</u>	<u>23</u>	<u>40</u>	<u>62</u>

8 投資物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
中國發展中投資物業				
於期／年初	—	—	—	847,000
添置的開發成本	—	—	20,562	116,110
資本化的利息支出	—	—	14,128	20,294
從發展中物業轉移 (附註9)	—	—	811,556	—
公平價值變動	—	—	754	47,596
於期／年末	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>847,000</u>	<u>1,031,000</u>

所有發展中投資物業都是為了賺取租金收入而持有。

公平價值為人民幣1,031,000,000元的投資性房地產作為向上海華筵(附註15)提供銀行借貸的抵押品。

上海華筵以公平價值計量其投資物業。估值師仲量聯行企業評估和諮詢有限公司(「仲量聯行」)對上海華筵物業的投資物業進行獨立評估，彼等擁有公認的相關專業資格，並且在被評估的投資物業所在地擁有最新經驗，確定投資物業在二零一八年十月三十一日，二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的公平價值。

上海華筵的投資物業於二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日分別以公平價值人民幣825,000,000元，人民幣847,000,000元及人民幣1,031,000,000元進行賬面價值評估。使用重大不可觀察的輸入參數(第3級)進行估值。

使用重大不可觀察的輸入參數進行公平價值計量

發展中投資物業的公平價值是採用收入法得出的，方法是於估值日期參考相關市場上可獲得的可比租金證據，並考慮成本問題，並考慮到該階段的應計建築成本和專業費用。

上海華筵的政策是，在導致公平價值層級轉移之事件或情況變化發生之日，確認公平價值層級中的轉入和轉出。於期／年內，第一、二及三級之間並無轉移。

有關使用重大不可觀察輸入參數的公平價值計量的假設

二零一八年十月三十一日

描述	於二零一八年 十月三十一日 之公平價值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入範圍	
			當前 市場月租金 (每平方米)	資本化率
位於上海市靜安區 蘇河灣的地下商業部份	825,000	收入法	人民幣456元至 人民幣608元	4.5%

二零一八年十二月三十一日

描述	於二零一八年 十二月三十一日 之公平價值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入範圍	
			當前 市場月租金 (每平方米)	資本化率
位於上海市靜安區 蘇河灣的地下商業部份	847,000	收入法	人民幣456元至 人民幣608元	4.5%

二零一九年十月三十一日

描述	於二零一九年 十月三十一日 之公平價值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入範圍	
			當前 市場月租金 (每平方米)	資本化率
位於上海市靜安區 蘇河灣的地下商業部份	1,031,000	收入法	人民幣456元至 人民幣608元	4.5%

現行市場租金是根據估值師對可比較物業近期租務情況之觀察估計得出。租金越低，公平價值越低。

資本化率由估值師根據被估物業的風險狀況估算。資本化率越高，公平價值越低。

9 發展中物業

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
發展中物業	—	3,918,167	3,755,847	4,138,493

附註：

- (i) 於二零一七年，上海華筵的股東通過應付股東款項將賬面值為人民幣3,717,000,000元的土地轉讓給上海華筵。
- (ii) 發展中物業於中國以中期租賃持有。
- (iii) 於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，預期將在一年以上收回的發展中物業分別為零、人民幣3,918,167,000元、人民幣3,755,847,000元及人民幣4,138,493,000元。
- (iv) 於二零一九年十月三十一日，人民幣4,138,493,000元的發展中物業已抵押予銀行，作為授予上海華筵的銀行借貸的抵押品(附註15)。

10 現金及現金等同

餘額以人民幣計值。現金及現金等同的賬面價值因其短期或短期到期而近似於其公平價值。

11 其他應收賬款及預付款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	十月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應收增值稅項	767	2,453	21,374	56,225
其他應收賬款及預付款	29,278	38	1,794	3,900
	<u>30,045</u>	<u>2,491</u>	<u>23,168</u>	<u>60,125</u>

12 遞延所得稅

遞延所得稅是按照負債法，根據於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的25%稅率，按暫時性差異全額計算的。

遞延所得稅資產及負債的變動情況如下：

遞延所得稅資產

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)、 二零一六年十二月三十一日以及二零一七年一月一日 計入全面收益(附註6)	— <u>657</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日 計入全面收益(附註6)	657 <u>8,938</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 計入全面收益(附註6)	9,595 <u>486</u>
於二零一九年十月三十一日	<u><u>10,081</u></u>

遞延所得稅負債

	重估投資物業 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)、二零一六年及 二零一七年十二月三十一日以及二零一八年一月一日 於全面收益扣除(附註6)	— <u>(188)</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日 於全面收益扣除(附註6)	(188) <u>(11,899)</u>
於二零一九年十月三十一日	<u><u>(12,087)</u></u>

當與同一稅務機關有關的稅項可以在法律上強制執行抵銷時，遞延稅項資產和負債可以抵銷。在適當抵銷後確定的以下金額在資產負債表上單獨顯示。

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
遞延所得稅資產	—	657	9,595	10,081
遞延所得稅負債	—	—	(188)	(12,087)
	—	657	9,407	(2,006)

13 貿易及其他應付賬款

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
貿易應付賬款	1,490	2,187	29,927	82,767
其他應付賬款及應計費用	155	116,896	118,502	264,179
應付股東及同系附屬公司 款項的利息	192	509	371,131	85
應付銀行借貸的利息	—	—	—	1,680
	1,837	119,592	519,560	348,711

按發票日期計算之應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
零至三十日	1,490	—	26,723	59,216
三十一至六十日	—	—	3,204	23,551
六十一至九十日	—	—	—	—
超過九十日	—	2,187	—	—
	1,490	2,187	29,927	82,767

14 應付股東／同系附屬公司款項

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
應付股東款項	10,006	3,727,006	1,058,500	—
應付同系附屬公司款項	27,615	46,995	1,093,490	10,995
減：流動部分	(37,621)	(3,774,001)	(1,551,990)	(10,995)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
非流動部分	—	—	600,000	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，應付股東款項中人民幣10,000,000元及人民幣10,000,000元及應付同系附屬公司款項中人民幣10,000,000元及人民幣10,000,000元，分別為無抵押和應要求償還，並按人民幣基準貸款利率計息。

於二零一八年十二月三十一日，應付股東款項人民幣1,058,500,000元及應付同系附屬公司款項人民幣1,058,000,000元，為無抵押並按固定利率6.00%計息。除應於二零二三年十月三十日償還的應付同系附屬公司款項人民幣600,000,000元外，其餘於二零一八年十二月三十一日的餘額為應要求償還。

其餘於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日的應付股東和同系附屬公司款項為無抵押，不計息並應要求償還。賬面價值接近其公平價值，並以人民幣計值。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，應付股東款項人民幣448,500,000元已通過應付同系附屬公司款項結清。

15 銀行借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
須償還的銀行借貸：				
— 超過兩年，但不超過五年	—	—	—	65,000
— 超過五年	—	—	—	263,243
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	—	—	—	328,243
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零一九年十月三十一日，銀行借貸由人民幣1,031,000,000元的投資物業(附註8)及人民幣4,138,493,000元的發展中物業(附註9)擔保，應於一年後償還，並按人民幣基準貸款利率的95%計息。借貸的賬面價值接近其公平價值，並以人民幣計值。

16 股本

	股本 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)	—
權益注資	<u>10,000</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	10,000
權益注資(附註(i))	<u>30,000</u>
於二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日	40,000
權益注資(附註(ii))	<u>1,960,000</u>
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	2,000,000
權益注資(附註(iii))	<u>2,573,861</u>
於二零一九年十月三十一日	<u><u>4,573,861</u></u>

附註：

- (i) 於二零一七年五月三十一日，上海華筵的股東以股本人民幣30,000,000元注入股本，股本總額已按現有股東之間的等額增加至人民幣40,000,000元。
- (ii) 於二零一八年一月三十一日及二零一八年二月二十日，上海華筵的股東以股本人民幣60,000,000元及人民幣1,900,000,000元注入股本，股本總額已按現有股東之間的等額增加至人民幣2,000,000,000元。
- (iii) 於二零一九年八月三十一日，應付股東款項人民幣1,058,500,000元以及應付同系附屬公司款項人民幣1,058,500,000元以及應付股東及同系附屬公司款項的應付利息人民幣456,861,000元已資本化為股本人民幣2,573,861,000元，股本總數已增加至人民幣4,573,861,000元，而現有股東之間的比例相等。

17 融資活動產生的負債對賬

	應付 股東款項 人民幣千元	應付 同系附屬 公司款項 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年七月二十六日 (註冊成立日期)	—	—	—	—	—
融資現金流					
應付股東及同系附屬公司 款項增加	10,000	10,000	—	—	20,000
融資成本(附註5)	—	—	—	192	192
營運現金流	6	17,615	—	—	17,621
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	10,006	27,615	—	192	37,813
融資現金流					
已付融資成本	—	—	—	(673)	(673)
融資成本(附註5)	—	—	—	990	990
營運現金流	—	19,380	—	—	19,380
其他非現金項目(附註(i))	3,717,000	—	—	—	3,717,000
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,727,006	46,995	—	509	3,774,510
融資現金流					
應付股東/同系附屬公司款項 (減少)/增加	(2,220,000)	600,000	—	—	(1,620,000)
已付融資成本	—	—	—	(104,152)	(104,152)
融資成本(附註5)	—	—	—	474,774	474,774
營運現金流	(6)	(2,005)	—	—	(2,011)
其他非現金項目(附註(ii))	(448,500)	448,500	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	1,058,500	1,093,490	—	371,131	2,523,121
融資現金流					
提取銀行借貸	—	—	328,243	—	328,243
已付融資成本	—	—	—	(4,358)	(4,358)
融資成本(附註5)	—	—	—	91,853	91,853
營運現金流	—	(23,995)	—	—	(23,995)
其他非現金項目(附註(iii))	(1,058,500)	(1,058,500)	—	(456,861)	(2,573,861)
於二零一九年十月三十一日	—	10,995	328,243	1,765	341,003

	應付 股東款項 人民幣千元	應付 同系附屬 公司款項 人民幣千元	銀行借貸 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	3,727,006	46,995	—	509	3,774,510
融資現金流					
應付股東 / 同系附屬公司款項 (減少) / 增加	(2,220,000)	580,000	—	—	(1,640,000)
已付融資成本	—	—	—	(104,152)	(104,152)
融資成本(附註5)	—	—	—	443,083	443,083
營運現金流	(6)	(36,995)	—	—	(37,001)
其他非現金項目(附註(ii))	(448,500)	448,500	—	—	—
於二零一八年十月三十一日 (未經審計)	<u>1,058,500</u>	<u>1,038,500</u>	<u>—</u>	<u>339,440</u>	<u>2,436,440</u>

附註：

- (i) 人民幣3,717,000,000元的款項為上海華筵股東的土地出讓金，以應付股東款項結清。詳情於附註9披露。
- (ii) 人民幣448,500,000元的款項為以應付同系附屬公司款項結清的應付股東款項。詳情於附註14披露。
- (iii) 該款項為通過資本化應付股東及同系附屬公司款項而注資的款項。詳情於附註16披露。

18 重大關聯交易

除上海華筵的歷史財務資料中其他部分所披露的事項外，上海華筵在正常業務期間／年度內進行的重大關聯方交易如下：

	附註	自二零一六年 七月二十六日 (註冊成立日期) 至二零一六年 十二月 三十一日期間	截至十二月三十一日止年度		截至十月三十一日止十個月	
		人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審計)
同系附屬公司						
利息開支	(i)	96	495	50,848	35,633	42,952
管理費	(ii)	—	203	34,990	29,158	10,995
股東						
利息開支	(i)	<u>96</u>	<u>495</u>	<u>423,926</u>	<u>407,450</u>	<u>42,952</u>

於結算日，上海華筵與關聯方的餘額為：

	附註	於十二月三十一日			於 十月三十一日
		二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司					
應付同系附屬公司款項	(iii)	27,615	46,995	1,093,490	10,995
應付利息		96	255	49,027	—
股東					
應付股東款項	(iii)	10,006	3,727,006	1,058,500	—
應付利息		<u>96</u>	<u>254</u>	<u>322,104</u>	<u>85</u>

附註：

- (i) 利息開支由股東及同系附屬公司收取。雙方同意當中條款。
- (ii) 提供予同系附屬公司的管理費由上海華筵與同系附屬公司確定並商定。
- (iii) 應付同系附屬公司款項及應付股東款項的詳情於上海華筵的歷史財務資料附註14披露。

19 資本承擔

上海華筵對發展中物業及投資物業的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 十月三十一日 人民幣千元
已簽約，惟未撥備	1,806	1,664	1,309,186	1,972,496

20 或然負債

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，概無或然負債。

21 分部報告

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一八年十月三十一日及二零一九年十月三十一日止十個月概無分類信息表示為上海華筵年/期內的收入和經營成果完全來自其在中國的房地產開發業務。

22 董事利益及權益

董事薪酬

自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一八年及二零一九年十月三十一日止十個月，概無董事就上海華筵的服務獲支付或應收其董事酬金。

(i) 董事退休福利

董事概無就其作為上海華筵董事的服務或其他與上海華筵事業的管理有關的服務而獲支付或應收的退休利益。

(ii) 董事離職福利

於本期/年內，概無直接或間接向董事支付任何終止董事服務的報酬或利益；亦無任何應付款項。

(iii) 提供予第三方以提供董事服務的對價

於本期/年內，概無向第三方就提供董事服務提供或應付任何第三方的對價。

(iv) 有關以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易的資料

於本期/年內，概無以董事、董事的受控制法人團體及關連實體為受益人的貸款、准貸款及其他交易。

(v) 董事於交易、安排或合約的重大利益

於期末，與上海華筵為訂約方的上海華筵業務並無重大交易、安排和合約，而不論直接或間接，上海華筵的董事於本期／年末或於本期／年內的任何時間直接或間接擁有重大利益。

23 財務風險管理

(a) 財務風險因素

上海華筵業務承擔各種財務風險：信貸風險、流動風險及利率風險。上海華筵整個財務風險管理計劃注重金融市場之不可預測性並試圖減低對上海華筵表現之潛在不利影響。

風險管理由高級管理層執行。管理層管理並監管該等風險承擔以確保及時而有效地實行合適措施。

(i) 信貸風險

上海華筵承擔財務資產信貸風險，如交易對手未能履行其責任可能會導致虧損。此等財務資產主要包括其他應收賬款以及現金及現金等同。

信用風險來自現金和現金等同。對於銀行和金融機構，僅接受具有良好信用評級的獨立評級方。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，信貸風險之最高承擔為各財務資產之賬面值。

上海華筵的董事考慮資產初步確認時出現違約的可能性，以及年內持續存在的信用風險是否顯著增加。為了評估信用風險是否顯著增加，上海華筵將結算日資產違約的風險與初步確認日的違約風險進行比較。特別是結合以下指標：

- 業務、財務經濟狀況的實際或預期的重大不利變化，預計將導致公司履行義務的能力發生重大變化；
- 公司經營業績的實際或預期重大變化；
- 公司預期績效和行為的重大變化，包括第三方付款狀態的變化。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，管理層認為現金及現金等同的信用風險低，因為交易對手具有在短期內履行合約現金流量義務的強大能力。上海華筵評估認為，根據十二個月預期損失法，這些應收款的預期信用虧損不重要。因此，年內為這些餘額確認的損失撥備接近於零。

(ii) 流動資金風險

由於上海華筵業務的資本密集型性質，上海華筵確保其維持足夠的現金和信貸額度以滿足其流動性要求。上海華筵的金融負債主要包括應付貿易賬款和其他應付款、應付股東及同系附屬公司的款項以及銀行借貸。

下表根據結算日至合約到期日的剩餘期間，將上海華筵的金融負債分析為相關的到期類別。下表中披露的金額為合約未折現現金流量。

	少於一年 人民幣千元	遲於一年 且不遲於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未折現 現金流量合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日					
貿易應付賬款	1,490	—	—	1,490	1,490
其他應付賬款和應計賬款	155	—	—	155	155
應付股東及同系附屬公司 款項的應付利息	192	—	—	192	192
應付股東款項	10,006	—	—	10,006	10,006
應付同系附屬公司款項	27,615	—	—	27,615	27,615
	<u>39,458</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>39,458</u>	<u>39,458</u>
於二零一七年十二月三十一日					
貿易應付賬款	2,187	—	—	2,187	2,187
其他應付賬款和應計賬款	116,896	—	—	116,896	116,896
應付股東及同系附屬公司 款項的應付利息	509	—	—	509	509
應付股東款項	3,727,006	—	—	3,727,006	3,727,006
應付同系附屬公司款項	46,995	—	—	46,995	46,995
	<u>3,893,593</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,893,593</u>	<u>3,893,593</u>

	少於一年 人民幣千元	遲於一年 且不遲於五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未折現 現金流量合計 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					
貿易應付賬款	29,927	—	—	29,927	29,927
其他應付賬款和應計賬款	118,502	—	—	118,502	118,502
應付股東及同系附屬公司 款項的應付利息	371,131	—	—	371,131	371,131
應付股東款項	1,058,500	—	—	1,058,500	1,058,500
應付同系附屬公司款項	529,490	708,000	—	1,237,490	1,093,490
	<u>2,071,550</u>	<u>708,000</u>	<u>—</u>	<u>2,815,550</u>	<u>2,671,550</u>
於二零一九年十月三十一日					
貿易應付賬款	82,767	—	—	82,767	82,767
其他應付賬款和應計賬款	264,179	—	—	264,179	264,179
應付股東及同系附屬公司 款項的應付利息	85	—	—	85	85
應付銀行借貸的應付利息	1,680	—	—	1,680	1,680
應付一間同系附屬公司款項	10,995	—	—	10,995	10,995
銀行借貸	15,296	122,847	273,928	412,071	328,243
	<u>375,002</u>	<u>122,847</u>	<u>273,928</u>	<u>771,777</u>	<u>687,949</u>

(iii) 利率風險

上海華筵通過利率變動對計息財務資產和負債的影響而承受利率風險。上海華筵的政策是，通過維持固定利率和浮動利率財務資產與負債之間適當和舒適的混合水平，以及償還和／或出售相關的固定和可變利率財務資產和負債，來定期監控和管理其利率風險敞口。在市場利率大幅波動的情況下對財務資產和負債進行評級。

敏感性分析

如果利率在其他所有變量均保持不變的情況下增加／減少50個基點，則上海華筵自二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止各年度的除稅後虧損以及截至二零一九年十月三十一日止十個月的除稅後溢利，在考慮利息資本化的影響前，將分別增加人民幣9,500元及人民幣43,900元、減少人民幣18,000元及人民幣1,110,500元／減少人民幣9,500元及人民幣43,900元、增加人民幣18,000元及人民幣1,110,500元，主要是由於浮動利率財務資產／負債的利息收入／成本變動所致。

敏感性分析是在假設利率變動於結算日發生且已應用於該日期存在的相關金融工具的利率風險敞口的前提下進行的。利率變動代表管理層對當日直到下一個年度結算日期間的合理可能變動的評估。

(b) 資本管理

上海華筵管理資本之目標乃保障上海華筵能夠繼續根據持續經營基準經營，繼續為股東提供回報及為其他權益持有人帶來利益，並維持最佳之資本結構以減低資金成本。

上海華筵積極及定期對資本架構進行檢討及管理。上海華筵管理其資本架構並因應現時及預期債務及證券資本市場條件、上海華筵投資策略及機會、預計經營現金流量及資本開支，及基本市場條件對其資本架構作出調整。為了維持或調整資本架構，上海華筵可能會調整借貸水平。

上海華筵根據淨債務與調整後資本比率監控其資本結構。淨債務／現金按債務總額計算，其中包括流動和非流動借款，減去現金和銀行結餘。調整後資本包括歸屬於上海華筵所有者權益的所有組成部分。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	十月三十一日 二零一九年 人民幣千元
應付股東款項 (附註 14)	10,006	3,727,006	1,058,500	—
應付同系附屬公司 款項(附註 14)	27,615	46,995	1,093,490	10,995
銀行借貸 (附註 15)	—	—	—	328,243
減：現金及現金等同 (附註 10)	(17,461)	(8,304)	(4,731)	(32,120)
淨債務	<u>20,160</u>	<u>3,765,697</u>	<u>2,147,259</u>	<u>307,118</u>
權益總值	<u>8,076</u>	<u>36,049</u>	<u>1,968,643</u>	<u>4,571,845</u>
淨債務與調整後 資本比率	<u>249.6%</u>	<u>10,446.1%</u>	<u>109.1%</u>	<u>6.7%</u>

附註：

債務淨額於二零一九年十月三十一日減少的主要原因是股權注資。詳情於附註 16 披露。

(c) 公平價值估算

財務負債公平價值之估計，乃按未來合約現金流量以上海華筵可得之相類財務工具現行市場利率以現值計算。

由於其他應付賬款、現金及現金等同、貿易及其他應付賬款、應付股東及同系附屬公司款項的資產及負債將於短期內到期，因此該等資產及負債之賬面值與其公平價值相若。

24 報告期後事項

新型冠狀病毒肺炎疫情於二零二零年初在全國爆發，相關防控工作在全國範圍內持續進行。上海華筵將密切關注此次疫情發展情況，評估其對上海華筵財務狀況、經營成果等方面的影響。

III 期後財務報表

上海華筵並無就二零一九年十月三十一日之後及直至本報告日期止的任何期間編製經審計財務報表。上海華筵並未在二零一九年十月三十一日後的任何期間宣派或支付其他股息或分派。

下文載列基於本通函附錄二及附錄三分別所載的上海華合及上海華筵各會計師報告中的由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止的兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月的財務資料之管理層討論及分析。

業務回顧

上海華合及上海華筵均於二零一六年七月成立，以收購及開發該等地塊為目的，其主要從事物業開發及運營該等地塊。華合地塊及華筵地塊分別於二零一七年七月二十一日給上海華合及上海華筵收購，該地塊位於上海市核心商業區，毗鄰成熟的核心商圈，如南京西路及陸家嘴。短短路程即可到達外灘及人民廣場等主要觀光景點。華筵計劃用於開發地上的商業物業、辦公室、購物中心及其他設施，以及地下停車場及商業物業，而地塊則計劃用於住宅物業、辦公室、以及地下停車場等發展用途。

財務回顧

上海華合

(a) 財務表現

由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華合僅有一項可報告業務分部，即於中國的房地產開發。由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華合並未錄得任何收入，因為上海華合尚未開始銷售物業，其於最後實際可行日期僅開始開發華合地塊。

上海華合於由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月錄得利息收入分別約為人民幣5,000元、人民幣0.1百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣0.1百萬元，其來自銀行存款。由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度，上海華合的行政及其他開支約為人民幣2.4百萬元、人民幣4.1百萬元及人民幣1.1百萬元。截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華合的行政及其他開支約為抵免人民幣2.4百萬元。行政及其他開支主要包括被同系附屬公司收取之員工成本、服務費、印花稅及營銷開支。截至二零一九年十月三十一日止十個月，根據上海華合的同系附屬公司簽署的豁免備忘錄，自上海華合成立以來，被同系附屬公司收取的用於項目開發和管理目的的所有員工成本均獲豁免。因此，截至二零一九年十月三十一日止十個月的同系附屬公司收取的員工成本人民幣6.3百萬元已於全面收益表中沖銷。

根據上述分析，上海華合由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度的淨虧損分別錄得約人民幣2.4百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣0.1百萬元，而截至二零一九年十月三十一日止十個月錄得淨溢利約人民幣2.5百萬元。

(b) 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十月三十一日，上海華合的流動資產淨值分別約為人民幣7.6百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣1,493.4百萬元及人民幣4,071.2百萬元。由於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月的資本注入、來自股東及關聯方的融資以及現金流出淨額分別約人民幣3.8百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣5.1百萬元(主要來自二零一七年及二零一八年以及截至二零一九年十月三十一日止十個月經營活動所用現金流量淨額)，上海華合於由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間錄得現金流入淨額約人民幣28.0百萬元。

於二零一九年十月三十一日，上海華合的長期借貸為人民幣150百萬元。於二零一九年十月三十一日的長期借貸是由上海華合持有的物業作抵押的借貸。除上文所披露者外，上海華合於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日分別概無任何其他抵押和費用。於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華合的權益總值分別為人民幣7.6百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣1,493.5百萬元及人民幣3,921.5百萬元。

(c) 資產負債率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華合的資產負債率等於總負債與總資產的比率，分別約為75.9%、99.9%、61.6%及4.5%。

(d) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華合概無任何其他或然負債。

(e) 財務風險管理

由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華合主要承受正常業務過程下產生的信貸、流動性及利率風險。有關此類風險的承擔以及上海華合採取的相關風險管理政策及措施的詳情，請參閱載於本通函附錄二《上海華合會計師報告》附註21。

由於上海華合的營運於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月主要位於中國業務，上海華合的主要資產及負債以人民幣計值，因此上海華合認為其並無重大匯率波動風險，故未採取對沖措施。

(f) 重大投資

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，除華合地塊外，上海華合概無任何重大投資。預計來年華合地塊的開發將由外部貸款及上海華合的借貸提供資金。

上海華筵

(a) 財務表現

由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵僅有一項需報告業務分部，即於中國的物業開發。由於上海華筵於最後實際可行日期尚未開始銷售或租賃物業而僅開始開發華筵地塊，上海華筵於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月並無錄得任何收入。

由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵投資物業的公平價值變動分別約為零、零、人民幣0.8百萬及人民幣47.6百萬元。由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度、截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵的行政及其他開支分別約為人民幣2.0百萬元、人民幣2.9百萬元、人民幣37.9百萬元及人民幣6.9百萬元。行政及其他開支主要包括員工成本、服務費、印花稅及營銷開支。

根據上述分析，上海華筵於由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度錄得淨虧損分別約人民幣1.9百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣27.4百萬元，而於截至二零一九年十月三十一日止十個月則錄得淨溢利約人民幣29.3百萬元。

(b) 流動資金及財務資源

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華筵的流動資產淨值分別約為人民幣8.0百萬元、人民幣35.4百萬元、人民幣1,712.2百萬元及人民幣3,871.0百萬元。由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵現金流入/(流出)淨額分別約為人民幣17.5百萬元、人民幣(9.2百萬元)、人民幣(3.6百萬元)及人民幣27.4百萬元。二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間的現金流入淨額主要來自籌資活動產生的現金流量淨額；二零一七年及二零一八年的現金流出淨額主要來自二零一七年及二零一八年經營活動所用現金流量淨額；截至二零一九年十月三十一日止十個月的現金流入淨額主要來自提取銀行借貸人民幣328.2百萬元。

於二零一九年十月三十一日，上海華筵的長期借貸為人民幣328.2百萬元。該借貸以上海華筵持有的物業作抵押。除上文所披露者外，上海華筵於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日分別概無任何其他抵押及費用。上海華筵於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日的權益總額分別為人民幣8.1百萬元、人民幣36.0百萬元、人民幣1,968.6元及人民幣4,571.8百萬元。

(c) 資產負債率

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華筵的資產負債率等於負債總額對資產總額的比率為分別約為83.0%、99.1%、57.6%及13.1%。

(d) 或然負債

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，上海華筵概無任何其他或然負債。

(e) 財務風險管理

由二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月，上海華筵主要承受正常業務過程下產生的市場(利率)及流動性風險。有關此類風險的承擔以及上海華筵採取的相關風險管理政策及措施的詳情，請參閱載於本通函附錄三《上海華筵會計師報告》附註23。

由於上海華筵的營運於二零一六年七月二十六日(註冊成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年十月三十一日止十個月主要位於中國業務，上海華筵的主要資產及負債以人民幣計值，因此上海華筵認為其並無重大匯率波動風險，故未採取對沖措施。

(f) 重大投資

於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十月三十一日，除華筵地塊外，上海華筵概無任何重大投資。預計來年華筵地塊的開發將由外部貸款及上海華筵的借貸提供資金。

A. 擴大後集團未經審計備考綜合資產及負債表

本附錄所載資料並不形成本通函附錄二及三所載的 貴公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所出具的會計師報告的一部分，其包括在內僅作說明之用。

以下為擴大後集團之未經審計備考資產負債表(「**未經審計備考財務資料**」)，以供說明用途。未經審計備考財務資料乃按下文載述附註基準予以編製，以供根據上市規則第4.29(1)段說明股權收購交易對 貴集團之影響，供納入本通函。

未經審計備考財務資料已就說明股權收購交易於二零一九年六月三十日對 貴集團財務狀況的影響而編製，猶如股權收購交易已於二零一九年六月三十日進行。

未經審計備考財務資料之編製僅供說明用途，且由於其假設性質所限，故未能提供擴大後集團於二零一九年六月三十日或任何未來日期的股權收購交易完成後之真實財務情況。

未經審計備考財務資料應連同本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度的已刊發的年報、本公司於截至二零一九年六月三十日止期間的已刊發的中期報告以及本通函其他部分包含的其他財務資料所載的本集團歷史財務資料一併閱讀。

	本集團			擴大後 集團的 未經審計 備考資產 負債表
	於			
	二零一九年 六月三十日 之資產 負債表			
千港元 (附註1)	備考調整		千港元	
	千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	千港元	
非流動資產				
物業、機器及設備	3,801,733	—	—	3,801,733
使用權資產	858,181	—	—	858,181
投資物業	8,358,863	—	—	8,358,863
合資公司	8,573,849	4,287,205	—	12,861,054
聯營公司	3,001,178	—	—	3,001,178
無形資產	2,400	—	—	2,400
按公平價值列在其他全面 收益之財務資產	3,547,831	—	—	3,547,831
應收按揭貸款	1,653	—	—	1,653
遞延稅項資產	18,488	—	—	18,488
其他非流動資產	1,450,195	—	—	1,450,195
	<u>29,614,371</u>	<u>4,287,205</u>	<u>—</u>	<u>33,901,576</u>
流動資產				
待發展或發展中物業	6,045,705	—	—	6,045,705
存貨	12,410,710	—	—	12,410,710
貿易及其他應收賬款及 已付按金及預付款	1,074,158	—	—	1,074,158
衍生財務工具	17,895	—	—	17,895
可收回稅項	9,759	—	—	9,759
現金及銀行結餘	17,111,127	(4,287,205)	(13,483)	12,810,439
	<u>36,669,354</u>	<u>(4,287,205)</u>	<u>(13,483)</u>	<u>32,368,666</u>
持作出售資產	23,757	—	—	23,757
	<u>36,693,111</u>	<u>(4,287,205)</u>	<u>(13,483)</u>	<u>32,392,423</u>

	本集團 於 二零一九年 六月三十日 之資產 負債表 千港元 (附註1)	備考調整		擴大後 集團的 未經審計 備考資產 負債表 千港元
		千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	
流動負債				
貿易及其他應付賬款以及 已收取按金	1,963,631	—	—	1,963,631
合約負債	884,666	—	—	884,666
租賃負債	37,936	—	—	37,936
銀行借貸	6,632,141	—	—	6,632,141
中期票據	3,178,347	—	—	3,178,347
僱員福利準備	12,424	—	—	12,424
衍生財務工具	1,538	—	—	1,538
應付稅項	1,199,524	—	—	1,199,524
非控股權益貸款	873,121	—	—	873,121
	<u>14,783,328</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,783,328</u>
流動資產淨值	<u>21,909,783</u>	<u>(4,287,205)</u>	<u>(13,483)</u>	<u>17,609,095</u>
資產總值減流動負債	<u>51,524,154</u>	<u>—</u>	<u>(13,483)</u>	<u>51,510,671</u>
非流動負債				
合約負債	20,272	—	—	20,272
租賃負債	52,913	—	—	52,913
銀行借貸	8,198,151	—	—	8,198,151
遞延稅項負債	931,087	—	—	931,087
	<u>9,202,423</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,202,423</u>
資產淨值	<u>42,321,731</u>	<u>—</u>	<u>(13,483)</u>	<u>42,308,248</u>

附註：

1. 本集團截至二零一九年六月三十日的未經審計綜合資產負債表摘錄自 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(未經調整)。

2. 於二零一九年十二月十八日，上海潼信及上海蘇鑽(各自為 貴公司80%持有的合資公司)分別簽署了《華合協議》及《華筵協議》，據此，(i)上海潼信將收購而賣方將出售相當於上海華合50%股權的華合銷售權益，及(ii)上海蘇鑽將收購而賣方將出售相當於上海華筵50%股權的華筵銷售權益，代價分別為人民幣2,228百萬元及人民幣2,484.25百萬元。本集團應佔總代價為人民幣3,769.8百萬元(約4,287.2百萬港元)，其是利用貴集團的內部資源支付的。

收購完成後，貴集團將通過擁有80%的合資企業上海潼信及上海蘇鑽持有上海華合及上海華筵的50%股權。合資公司的權益將根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第28號《聯營企業和合營企業的投資》，採用權益法於擴大後集團的合併財務報表中入賬。

與股權收購交易相關的上海華合及上海華筵可識別資產及負債的備考公平價值於股權收購交易完成日完成購買價分配後可能會發生變化，其可能與用於編製未經審計的備考財務資料的估計金額有大有不同。根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第36號「資產減損」，不論有否跡象表明投資可能受損，與股權收購上海華合及上海華筵各自相關的所有投資成本，將通過比較其可收回金額與其賬面價值進行減值評估。 貴公司董事認為，由於未確定減值指標，因此對上海華合及上海華筵的投資並無減值。

3. 該調整指股權收購交易直接應佔的估計法律及專業費用及其他開支約13,483,000港元。
4. 就本未經審計備考財務資料而言，以人民幣列示的結餘按1.00港元兌人民幣0.8793元的匯率轉換為港元。概不表示人民幣金額已按、可能已按或可按該匯率換算為港元，反之亦然。
5. 概未作其他調整以反映擴大後集團於二零一九年六月三十日之後進行的任何交易結果或其他交易，包括 貴公司日期為二零二零年三月六日的公告中披露的有關跨境運輸合資公司的貴集團重大關聯交易。本集團、香港中旅國際投資有限公司(「中旅國際」)及信德中旅船務投資有限公司(「信德中旅」)於二零二零年三月六日訂立了一系列協議，其中(i)本集團有條件同意以將信德中旅的21%股權出售予中旅國際，現金代價為437百萬港元(可予調整)；(ii)中旅國際有條件同意以現金代價508百萬港元(可予調整)向信德中旅出售中國旅行社運輸發展(香港)有限公司(「中旅旅運」)及中旅旅運的股東借貸；及(iii)本集團有條件同意以現金代價55百萬港元(可予調整)將協能投資有限公司(「協能」)出售予信德中旅(統稱「信德中旅交易」)。有關信德中旅交易的更多詳情，包括信德中旅交易產生的預期財務影響，請參閱本公司日期為二零二零年三月六日的公告及本通函附錄一「本集團之財務資料 — 4. 本集團之財務及營業前景」一節。

B. 擴大後集團之未經審計備考資產負債表報告

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑑證報告

致信德集團有限公司
列位董事

本所已對信德集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)，連同上海華合房地產開發有限公司及上海華筵房地產開發有限公司(「**兩項目公司**」)(統稱「**擴大後集團**」)的未經審計備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括 貴公司就 貴公司透過兩間80%持有的合資公司收購兩項目公司50%股權(「**股權收購交易**」)而於日期為二零二零年三月二十六日的通函中第V-1至V-4頁內所載有關於二零一九年六月三十日的未經審計備考資產負債表以及相關附註(「**未經審計備考財務資料**」)。 貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於第V-1至V-4頁。

未經審計備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明股權收購交易對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的影響，猶如股權收購交易於二零一九年六月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一九年六月三十日止期間的未經審計的簡明綜合中期財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表已發佈審閱報告。

貴公司董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)，編製未經審計備考財務資料。

我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的「職業會計師道德守則」中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、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定的。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，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

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審計備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務」執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審計備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對股權收購交易於二零一九年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年三月二十六日

以下為獨立估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就上海華合房地產開發有限公司及上海華筵房地產開發有限公司所持的該等物業於二零一九年十二月三十一日的估值而編製的函件全文及兩份估值證書，以供載入本通函。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

上海潼信投資有限公司(「**上海潼信**」)和上海蘇鑽投資有限公司(「**上海蘇鑽**」)(各為貴公司持有80%的合資公司)於收到北京產權交易所通知，表示上海潼信和上海蘇鑽分別是華合待售股權和華筵待售股權公開掛牌中的唯一競價方後，於二零一九年十二月四日對華合待售股權和華筵待售股權的公開掛牌提出最後競價，分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元。在贏得公開掛牌和取得華潤置地棄權確認後，上海潼信和上海蘇鑽須分別訂立華合協議和華筵協議，據此，(i)上海潼信將收購、而深圳華僑城房地產有限公司(「**賣方**」)將出售華合待售股權，佔上海華合房地產開發有限公司(「**上海華合**」)股權50%；和(ii)上海蘇鑽將收購、而賣方將出售華筵待售股權，佔上海華筵房地產開發有限公司(「**上海華筵**」)股權的50%，兩者代價為各自的最後競價。完成上述收購前，上海華合和上海華筵均由賣方和華潤置地(上海)有限公司各持股權50%，主要從事該等物業的開發業務。

吾等遵照 貴公司所發出就上海華合和上海華筵於中華人民共和國(「**中國**」)所持物業權益進行估值的指示，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要的其他資料，以便就物業權益於二零一九年十二月三十一日(「**估值日期**」)之市值向 閣下提供意見。

吾等乃按市值基準進行估值。市值定義為「在進行適當市場推廣後，由自願買賣雙方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期達成資產或負債交易之公平交易估計金額」。

在對該等上海華合和上海華筵於估值日期所持發展中物業進行估值時，吾等假設物業將根據 貴公司向吾等提供的最新發展提案發展及完工。於達致吾等的估值意見時，吾等就1號物業採納比較法，就2號物業則採納收入法，經參考相關市場可得之可資比較銷售／租賃證據，並亦已考慮於估值日期之應計建造成本及與建造階段有關的專業費用以及完成發展預期所產生之餘下成本及費用。吾等依賴 貴公司於估值日期根據該等物業建築的不同階段提供的應計建築成本及專業費用資料，且吾等並無發現該等資料與其他類似發展項目的資料存在任何重大差異。

吾等的估值乃假設賣方於市場出售物業權益，而並無受惠於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以致影響物業權益價值。

吾等之報告並無考慮任何所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有指明者外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之皇家特許測量師學會2017全球準則、香港測量師學會出版之香港測量師學會物業估值準則及國際估值準則委員會出版之國際估值準則所載一切規定。

吾等於很大程度上倚賴 貴公司提供之資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他相關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益的國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證、房地產權證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證等文件副本以及其他官方圖則，並已進行相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱文件正本，以核實中國物業權益的現有業權以及物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司中國法律顧問金杜律師事務所就中國物業權益的有效性提供的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積之準確性，惟已假設吾等所獲提供業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

於二零二零年二月，Joan Zhu女士(為中國合資格土地估值師，於中國房地產行業擁有八年估值經驗)和Cynthia Su女士(於中國房地產行業擁有兩年估值經驗)進行實地考察。然而，吾等並無進行調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時假設該等方面均為良好，且建設期間不會出現預期以外成本及延誤。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設施。

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

我們遵照指示僅提供我們於評估基準日的估價意見。評估基準日時點的經濟、市場和其他條件，及我們所獲得的訊息的基礎上建立估值意見，我們假設沒有責任在評估基準日之後更新或修訂這些新發生的事件。特別值得注意的是，從是次評估基準日後，一種新型冠狀病毒(COVID-19)爆發疫情，給全球特別是中國的經濟活動造成了很大的干擾。這種干擾增加租金/收入假設不能兌現的風險，而我們是在假設沒有流行病的情況下估值的。疫情也可能對投資情緒產生負面影響，從而對任何形式要求的投資回報率以及資產的流動性產生負面影響。截至評估報告出具日，目前尚不確定疫情將持續多久，以及將在多大程度上影響經濟。疫情所造成的波動性和不確定性即使在短期內也可能使價值發生顯著和不能預計的變化。出售資產談判所需的時間也可能大大超出正常預期的時間，當然也取決於資產的自身情況和規模。請本報告使用人注意，我們並沒有有意向提供在本報告中評估基準日之後的價值意見。

除另有說明外，本報告所列的所有金額數字均以人民幣(人民幣)為單位。

以下隨附奉吾等的估值概要及估值證書，請 貴公司垂注。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心
西座39頂樓
信德集團有限公司
董事會 台照

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

二零二零年三月二十六日

附註：陳志康為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有27年經驗，並於亞太地區擁有相關經驗。

估值概要

上海華合和上海華筵於中國持有的物業權益

編號.物業	於二零一九年 十二月三十一日 按現狀的市值 人民幣
1. 位於中國上海市靜安區陝西北路與天潼路交界北地塊 (33-02街坊地塊)蘇河灣項目的發展中物業	5,096,000,000
2. 位於中國上海市靜安區陝西北路及浙江北路與天潼路交界南地塊 (44-01、46-01 和 46-02街坊地塊)蘇河灣項目的發展中物業	5,649,000,000
總計：	<u>10,745,000,000</u>

估值概要

上海華合於中國持有發展中並於竣工後持作出售的物業

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於二零一九年 十二月三十一日 按現狀的市值 人民幣
1.	位於中國上海市靜安區陝西北路與天潼路交界北地塊(33-02街坊地塊)蘇河灣項目的發展中物業	<p>該物業位於上海靜安區福建北路以東，陝西北路以西及天潼路以北。該物業鄰近發展完善的住宅及商業區，在主要道路天潼路設有足夠公共設施和運輸服務。</p> <p>蘇河灣項目北地塊(33-02 街坊地塊)佔用一塊地盤面積約為14,845.05平方米的地塊，將發展為多元發展項目，主要為住宅樓宇及設有商用設施的辦公大樓。</p> <p>物業竣工後將包括兩幢住宅樓宇(分別樓高33層及31層)、一幢8層高安置房、一幢23層高辦公大樓、兩幢5層高商用樓宇、一幢單層商用設施以及額外兩層地庫。該物業於估值日期正在施工中，預期於2022年1月竣工。</p>	於估值日期，物業正在施工中。	5,096,000,000

於二零一九年
十二月三十一日
按現狀的市值
人民幣

編號 物業

概述及年期

估用詳情

據 貴公司告知，於竣工後，該物業的總規劃建築面積約為111,949.77平方米，詳情載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)
住宅(包括安置房)	25,662.28
辦公室	45,700.78
商業	11,586.71
地庫(包括停車場)	29,000.00
總計：	<u>111,949.77</u>

據 貴公司告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣4,594,000,000元，包括截至估值日期已產生約人民幣3,675,000,000元的成本。

該物業獲授土地使用權年期分別於二零五六年三月三十日(商業用途)、二零六六年三月三十日(辦公室用途)及二零八六年三月三十日(作住宅用途)屆滿。

附註：

1. 根據國有土地使用權出讓合同(滬閘規土(2016)出讓合同第1號)及一份補充合同，一塊地盤面積約24,912.90平方米地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予上海華合和上海華筵，自土地交付日期起計，作商業用途的年期為40年，作辦公室、街道及小巷用途的年期為50年，以及作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣6,932,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證(滬靜地(2018)EA31010620185639)，一塊地盤面積約14,845.1平方米地塊的規劃許可已授予上海華合和上海華筵。
3. 根據房地產權證(滬(2018)靜字不動產權第019845號)，一塊地盤面積約14,845.05平方米地塊的土地使用權已訂約授予上海華合，作商業用途的年期於二零五六年三月三十日屆滿，作辦公室用途的年期於二零六六年三月三十日屆滿，而作住宅用途的年期則於二零八六年三月三十日屆滿。
4. 根據三份以上海華合和上海華筵為受益人的建設工程規劃許可證(滬靜建(2018)FA31010620188058、滬靜建(2019)FA31010620196633、滬靜建(2019)FA31010620196973)，總建築面積約111,949.77平方米的建設工程已獲批建設。
5. 根據三份以上海華合為受益人的建設工程施工許可證(第1702JA0212D01號、第1702JA0212D02號及第1702JA0212D03號)，相關地區機構已發出總建築面積約111,949.77平方米的建設工程施工許可。
6. 該物業的總發展價值(猶如於估值日期按上述發展建議竣工且可於市場自由轉讓)將為人民幣7,467,000,000元。
7. 估值乃按以下基準及分析作出：

於進行估值時，吾等已物色並分析當地與標的物業特點(例如物業性質、用途、規劃圖及可達性)相近的各項相關銷售證據。已選可資比較物業為位於標的物業鄰近地區且具有類近樓宇狀況及設施的新竣工或即將竣工樓宇內的住宅單位、辦公室、商用單位及停車位，且交易於二零一九年完成。該等可資比較物業的住宅單位單價介乎每平方米人民幣109,000元至人民幣136,000元，整個辦公室交易單價介乎每平方米人民幣66,000元至人民幣75,000元，首層基準商用單位單價介乎每平方米人民幣82,000元至人民幣100,000元，以及停車位單價介乎每個停車位人民幣400,000元至人民幣500,000元。吾等已考慮可資比較物業與標的物業在時間、位置及物理特點方面的差異而作出適當調整及分析，以得出假設單價。如果可資比較物業在規劃、位置、規模等特點優於標的物業，則會向下調整單價。相反，如果可資比較物業屬次一級或吸引力不及標的物業，則會向上調整單價。至於時間調整方面，則會考慮該等可資比較物業交易日期與估值日期之間的市況。

8. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- a. 上海潼信和上海蘇鑽(各為 貴公司持有80%的合資公司)為根據中國法律註冊成立並有效存續的有限責任公司；及
 - b. 上海潼信和上海蘇鑽獲授獨立法人地位及資格，可以從事其經營業務活動；
 - c. 於收購完成後， 貴公司將透過上海潼信和上海蘇鑽(貴公司持有80%的合資公司)分別持有上海華合和上海華筵50%股權；
 - d. 根據抵押合同，該物業的土地使用權受限於以一名第三方為受益人的抵押；
 - e. 上海華合乃合法有效擁有該物業的土地使用權。上海華合有權佔用、使用、租賃、轉讓或另行出售該物業的土地使用權，以及於承押人同意後轉讓、租賃、重新按揭或另行出售該物業已抵押部分的土地使用權；
 - f. 上海華合已取得相關政府機關就該物業建設工程發出的相關必要批文。
9. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 不適用 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 不適用 |
| h. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |
- * 該物業於估值日期正在施工中。附註9第c、g及h項所載「不適用」指在該物業目前發展階段無法提供。

估值概要

上海華筵於中國持有發展中並於竣工後持作投資的物業

編號	物業	概述及年期	估用詳情	於二零一九年 十二月三十一日 按現狀的市值 人民幣
2.	位於中國上海市靜安區陝西北路及浙江北路與天潼路交界南地塊(44-01、46-01和46-02街坊地塊)蘇河灣項目的發展中物業	<p>該物業位於上海靜安區江北路及福建北路以東，陝西北路以西，天潼路以南及蘇州北路以北。該物業鄰近發展完善的住宅及商業區，在主要道路天潼路設有足夠公共設施和運輸服務。</p> <p>蘇河灣項目南地塊(44-01、46-01和46-02街坊地塊)佔用三塊總地盤面積約為50,847.27平方米的地塊，將發展為多元發展項目，主要為辦公大樓及地下商業發展項目，設有具重大歷史意義樓宇及廣闊公共綠化空間。</p>	於估值日期，物業正在施工中。	5,649,000,000
		<p>物業竣工後將包括一幢42層高辦公大樓、一幢4層高商用平台、三座地下商業空間(分別樓高4層和3層)及廣闊公共綠化空間。該物業於估值日期正在施工中，預期於2022年7月竣工。</p>		

於二零一九年
十二月三十一日
按現狀的市值
人民幣

編號 物業

概述及年期

估用詳情

據 貴公司告知，於竣工後，該物業的總規劃建築面積約為217,032.95平方米，詳情載列如下：

用途	規劃建築 面積 (平方米)
辦公室	97,259.74
地面商業空間	6,360.28
地下商業空間	46,988.55
地庫(包括停車場)	66,424.38
總計：	<u>217,032.95</u>

據 貴公司告知，該物業的開發成本(包括土地成本)估計約為人民幣6,622,000,000元，包括截至估值日期已產生約人民幣4,685,000,000元的成本。

該物業獲授土地使用權年期分別於二零六六年三月三十日(辦公室、街道及小巷用途)及二零五六年三月三十日(作商業用途)屆滿。

附註：

- 根據國有土地使用權出讓合同(滬閘規土(2016)出讓合同第1號)及一份補充合同，一塊地盤面積約24,912.90平方米地塊的土地使用權(包括物業的土地使用權)已訂約授予上海華合和上海華筵，自土地交付日期起計，作商業用途的年期為40年，作辦公室、街道及小巷用途的年期為50年，以及作住宅用途的年期為70年。土地出讓金為人民幣6,932,000,000元。

2. 根據建設用地規劃許可證(滬規地(2018)EA31000020185573)，三塊總地盤面積約50,847.3平方米地塊的規劃許可已授予上海華合和上海華筵。
3. 根據房地產權證(滬(2018)靜字不動產權第015145號)，一塊地盤面積約10,067.76平方米地塊(該物業46-02街坊地塊)的土地使用權已訂約授予上海華筵，作商業用途的年期於二零五六年三月三十日屆滿，而作辦公室用途的年期則於二零六六年三月三十日屆滿。
4. 根據房地產權證(滬(2019)靜字不動產權第010629號)，一塊地盤面積約26,443.34平方米地塊(該物業44-01街坊地塊)的土地使用權已訂約授予上海華筵，作商業用途的年期於二零五六年三月三十日屆滿，而作街道及小巷用途的年期則於二零六六年三月三十日屆滿。
5. 根據房地產權證(滬(2019)靜字不動產權第010630號)，一塊地盤面積約14,336.17平方米地塊(該物業46-01街坊地塊)的土地使用權已訂約授予上海華筵，作商業用途的年期於二零五六年三月三十日屆滿，而作街道及小巷用途的年期則於二零六六年三月三十日屆滿。
6. 根據六份以上海華合和上海華筵為受益人的建設工程規劃許可證((滬規建(2018)FA31000020187199、滬規建(2018)FA31000020187368、滬規建(2018)FA31000020187473、滬規建(2019)FA31000020196928、滬規建(2019)FA31000020196929、滬規建(2019)FA31000020197413))，總建築面積約217,032.95平方米的建設工程已獲批建設。
7. 根據六份以上海華筵為受益人的建設工程施工許可證(第1702JA0217D01號、第1702JA0217D02號、第1702JA0217D03號、第1702JA0217D04號、第1702JA0217D05號及第1702JA0217D06號)，相關地區機構已發出總建築面積約217,032.95平方米的建設工程施工許可。
8. 該物業的總發展價值(猶如於估值日期按上述發展建議竣工且可於市場自由轉讓)將為人民幣8,769,000,000元。
9. 估值乃按以下基準及分析作出：
 - a. 於進行估值時，吾等已比較位於標的物業鄰近地區的類近發展項目，以於考慮空置區域租金收入時計算市場租金；
 - b. 可比較辦公室單位的單位每日租金介乎每平方米人民幣8.80元至人民幣11.00元，而首層基準商用單位的單位每日租金介乎每平方米人民幣15.00元至人民幣20.00元；及

- c. 根據吾等對該物業鄰近地區的零售及辦公物業市場進行的研究，於估值日期，穩定零售市場收益率介乎4.0%至5.0%，而穩定辦公室市場收益率則介乎3.5%至4.5%。考慮到該物業的位置、風險及特點，吾等就商用發展項目及辦公大樓分別應用4.5%及3.75%的市場收益率作為估值的資本化比率。
10. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供法律意見，包括(其中包括)以下各項：
- a. 上海潼信和上海蘇鑽(各為 貴公司持有80%的合資公司)為根據中國法律註冊成立(並有效存續)的有限責任公司；及
- b. 上海潼信和上海蘇鑽獲授獨立法人地位及資格，可以從事其經營業務活動；
- c. 於收購完成後， 貴公司將透過上海潼信和上海蘇鑽(貴公司持有80%的合資公司)分別持有上海華合和上海華筵50%股權；
- d. 根據抵押合同，該物業的土地使用權(46-02街坊地塊)受限於以一名第三方為受益人的抵押；
- e. 上海華筵乃合法有效擁有該物業的土地使用權。上海華筵有權佔用、使用、租賃、轉讓或另行出售該物業的土地使用權，以及於承押人同意後轉讓、租賃、重新按揭或另行出售該物業已抵押部分的土地使用權；
- f. 上海華筵已取得相關政府機關就該物業建設工程發出的相關必要批文。
11. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|--------------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 房地產權證(就土地而言) | 有 |
| c. 房屋所有權證 | 不適用 |
| d. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| e. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| f. 建築工程施工許可證 | 有 |
| g. 預售許可證 | 不適用 |
| h. 建設工程竣工驗收證明書／備案表 | 不適用 |
- * 該物業於估值日期正在施工中。附註11第c、g及h項所載「不適用」指在該物業目前發展階段無法提供。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司的資料；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，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事實，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事之權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第 XV 部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部必須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第 352 條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目			估已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
		個人權益 附註	公司權益 附註		
何厚鏘先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—	0.04%
何柱國先生	於相關股份之權益	1,132,124	(ii)	—	0.04%
何超瓊女士	於已發行股份之權益	166,043,937		368,620,627	(iv) 17.70%
	於已發行股份之權益	—		65,040,000	(vi) 2.15%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iii) 4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	89,496,345		134,503,471	(v) 7.41%
	於已發行股份之權益	—		65,040,000	(vi) 2.15%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(iii) 4.93%
何超蕙女士	於已發行股份之權益	38,901,203		31,717,012	(vii) 2.34%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377		—	0.19%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,021,479,785。
- (ii) 指本公司授出之購股權涉及的相關股份權益，有關詳情於本公司日期為二零一九年八月二十六日之二零一九年中期業績報告中披露。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議(及其相關補充協議)之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議(「**西湖協議**」)將發行予Alpha Davis Investments Limited(「**ADIL**」)之代價股份之最高數目。ADIL由Megaprospers Investments Limited(「**MIL**」)擁有百分之五十三，MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之368,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited(「**BPL**」)持有之184,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited(「**CTDL**」)持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有(見上文附註(iii))。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蕙女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超蕙女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數之百分比 附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車 客運股份有限公司	1,500 股股份	15.00%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共 10,000 股股份。

上文(a)及(b)段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份之好倉權益。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 主要股東及其他人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，以下人士(並非本公司董事或最高行政人員)根據證券及期貨條例第XV部第2部和第3部以及證券及期貨條例第336條之規定，於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，或曾或預期，直接或間接擁有本公司已發行股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質 附註	身份	好倉/ 淡倉	所持股份/ 相關股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Renita Investments Limited (「Renita」)及 其附屬公司	(ii) 於已發行 股份之權益	實益擁有人 及受控 法團權益	好倉	500,658,864	16.57%

股東名稱	權益性質 附註	身份	好倉/ 淡倉	所持股份/ 相關股份 數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」)	(ii) 於已發行 股份之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.12%
信德船務有限公司 (「信德船務」)及 其附屬公司	(iii) 於已發行 股份之權益	實益擁有人 及受控 法團權益	好倉	373,578,668	12.36%
Beeston Profits Limited (「BPL」)	(iv) 於已發行 股份之權益	實益擁有人	好倉	184,396,066	6.10%
Classic Time Developments Limited (「CTDL」)	(iv) 於已發行 股份之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(v) 於已發行 股份之權益	受控法團 權益	好倉	65,040,000	2.15%
	(vi) 於未發行 股份之權益	受控法團 權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,021,479,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount(由Renita全資擁有)持有的396,522,735股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士持有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士均為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。何超蕙女士持有信德船務之實益權益。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL百分之一百權益，並為BPL及CTDL之董事。

- (v) MIL 由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有百分之五十一及百分之三十九。何超瓊女士及何超鳳女士為 MIL 之董事。該等 65,040,000 股股份由 MIL 之全資附屬公司 Business Dragon Limited 所持有。
- (vi) 該等 148,883,374 股未發行股份指根據西湖協議向 Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」) 發行之代價股份之最高數目。ADIL 由 MIL 擁有百分之五十三。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 部和第 3 部以及證券及期貨條例第 336 條之規定，於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有權益或淡倉，或曾或預期，直接或間接擁有本公司已發行股本面值 5% 或以上權益。

3. 董事於合約及安排中之權益

- (1) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生於澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）持有實益權益。何超瓊女士及岑康權先生為澳娛董事。何超鳳女士為 Lanceford Company Limited（即澳娛一企業董事）之委任代表。何超蕙女士為本公司（即澳娛一企業董事）之委任代表。於二零一九年二月二十二日，本公司與澳娛訂立續訂總產品及服務協議（「續訂總產品及服務協議」），自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止為期三年。續訂總產品及服務協議規定本集團不時按非獨家基準向澳娛集團（反之亦然）提供以下產品及服務框架。

- 本集團向澳娛集團提供之產品及服務包括以下各項：

- (i) 銷售船票；
- (ii) 銷售旅遊及運輸產品以及提供旅行社服務，包括但不限於酒店住宿、郵輪、出租車服務及票務；
- (iii) 向澳娛集團所擁有之酒店及其他酒店物業及業務，包括但不限於金麗華酒店、鷺環海天度假酒店及澳門旅遊塔會展娛樂中心提供管理及運營服務；
- (iv) 向澳娛集團所擁有之多項物業提供其他物業相關服務，包括但不限於物業管理、銷售、租賃、項目管理、清潔及其他服務；及
- (v) 提供業務支援服務，包括但不限於洗衣、公司秘書服務、推廣及廣告、辦公室行政服務及禮賓服務。

- 澳娛集團向本集團提供之產品及服務包括以下各項：
 - (vi) 向本集團所屬旅行社銷售旅遊產品，包括但不限於酒店住宿、旅遊景點門票、當地旅遊及直升機機票；及
 - (vii) 提供業務支援服務，包括但不限於拖船及相關的海上作業服務。
- (2) 新濠博亞服務有限公司(「**新濠博亞服務**」)為新濠國際發展有限公司(「**新濠國際發展**」)之附屬公司。新濠國際發展為何猷龍先生(彼為何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士(均為董事)之家庭成員)佔多數控制權之公司。

於二零一八年十二月十四日，本公司之間接非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司(「**信德中旅船務管理**」)與新濠博亞服務續訂船票銷售框架協議(「**經續訂船票協議**」)，以載列信德中旅船務管理可能不時向新濠國際發展及其附屬公司(「**新濠國際發展集團**」)出售而新濠國際發展集團可能向信德中旅船務管理購買船票的主要條款及條件，由信德中旅船務投資及其附屬公司經營往返澳門的船票服務，自二零一九年一月一日起至二零二一年十二月三十一日止，為期三年。

- (3) 於二零一九年十二月二十七日，本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司(「**美高梅**」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益)訂立一份經續訂總服務協議(「**經續訂美高梅協議**」)，由二零二零年一月一日起至二零二二年十二月三十一日止為期三年。經續訂美高梅協議制定了提供產品及服務條款，包括但不限於美高梅及／或其附屬公司與本集團間之船票、旅遊產品及酒店客房租賃。

除本節所披露之合約外，概無董事於最後實際可行日期存續而就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排有重大權益。

4. 董事於資產之權益及其他權益

自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發之經審計賬目之編製日期)起至最後實際可行日期,本集團訂立:

- (i) 與澳娛簽訂15項許可或租賃協議。本集團(作為特許權使用者或承租人)及澳娛(作為特許權許可者或出租人)訂立多項協議,以自澳娛租用澳門若干物業,為期不超過三年,基本年租金總額約為28.4百萬港元;及
- (ii) 與信德中心有限公司(「信德中心」)簽訂27份許可或租賃協議。於最後實際可行日期,何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心董事。本集團(作為特許權使用者)及信德中心(作為特許權許可者)就使用信德中心名下位於香港信德中心之若干燈箱及物業訂立多項協議,為期不超過三年,基本年租金總額約為20.4百萬港元。

除上文及本通函所披露者外,於最後實際可行日期,自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審計財務報表之編製日期)起,概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中,或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中,直接或間接擁有任何權益。

5. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁或,而據董事所知,本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或威脅採取或面臨之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團已於緊接本通函日期前兩年期間訂立以下或可能屬重大之合約(並非於日常業務中訂立者):

- (1) 悅雅有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(作為買方)、本公司(作為買方之擔保人)與方強有限公司(作為賣方)就收購100股信德中心A股訂立日期為二零一八年八月二十八日的買賣協議。100股信德中心A股股份,佔信德中心已發行A股總數之百分之十,基本代價為442百萬港元(可予調整),詳情載於本公司日期為二零一八年八月二十八日之公告;
- (2) 華合協議;
- (3) 華筵協議;

- (4) 本公司之非全資附屬公司 Interdragon Limited (作為賣方) 與 Dalmore Investments Limited (作為買方) 就收購本公司非全資附屬公司信德中旅船務投資已發行股本之百分之二十一訂立日期為二零二零年三月六日之買賣協議，代價約為 437 百萬港元(可予調整)，有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告；
- (5) 信德中旅船務投資(作為買方)與香港中旅國際投資有限公司(作為賣方)就收購(i) China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited 的全部已發行股本，及(ii) China Travel Tours Transportation Development (HK) Limited 欠其股東的股東貸款，代價約為 508 百萬港元(可予調整)，訂立日期為二零二零年三月六日之買賣協議，有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告；及
- (6) 信德中旅船務投資(作為買方)與信德旅遊投資控股有限公司(作為賣方)訂立日期為二零二零年三月六日之買賣協議，以代價約為 55 百萬港元(可予調整)收購 Jointmight Investments Limited 之全部已發行股本，有關詳情載於本公司日期為二零二零年三月六日之公告。

7. 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現時訂有或擬訂立任何服務合約(將於一年內由本公司終止而毋須賠償(法定補償除外)之合約除外)。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，以下各段所指之董事被視為擁有下列與本集團有直接或間接競爭，或可能構成競爭之業務之權益。

於最後實際可行日期，何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心之董事，信德中心亦參與物業投資業務。於最後實際可行日期，何超瓊女士及岑康權先生為澳娛之董事，澳娛亦參與物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超鳳女士為 Lanceford Company Limited (即澳娛一企業董事) 之委任代表。何超蕙女士為本公司(即澳娛一企業董事)之委任代表。

上述競爭業務由管理及行政均獨立之個別實體管理。董事認為，本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。於作出決定時，相關董事於履行其作為本公司董事之職責時，已經並將繼續為本集團的最佳利益行事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人於與本集團業務有直接或間接競爭或可能競爭，或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

9. 重大不利變動

董事認為，自本公司最近期刊發之經審計賬目之編製日期起，本集團之財務或營運狀況概無重大不利變動。

10. 專家及同意書

本通函中提述或提供本通函所載意見、函件或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
羅兵咸永道會計師事務所 (「羅兵咸永道」)	執業會計師
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，羅兵咸永道及仲量聯行各自並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或無權(不論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司之證券，及自二零一八年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審計賬目之編製日期)起，概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

羅兵咸永道及仲量聯行均已就刊發本通函各自發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發之日起14日期間(星期一至星期五上午十時正至下午一時正，以及下午二時正至下午五時三十分，公眾假期除外)，在本公司之註冊辦事處(地址為香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程細則；
- (b) 本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止財政年度之年報及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績報告；

- (c) 上海華合由二零一六年七月二十六日至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年及二零一八年止年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月之經審計財務報表；
- (d) 上海華筵由二零一六年七月二十六日至二零一六年十二月三十一日期間、截至二零一七年及二零一八年止年度及截至二零一九年十月三十一日止十個月之經審計財務報表；
- (e) 羅兵咸永道就上海華合歷史財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 羅兵咸永道就上海華筵歷史財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 羅兵咸永道就擴大後集團之未經審計備考財務資料發出之會計師報告，其全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 本通函附錄六所述之物業估值報告；
- (j) 本附錄「專家及同意書」一段所述羅兵咸永道及仲量聯行之書面同意書；
- (k) 日期為二零二零年三月二十六日有關跨境運輸合營公司的主要交易及關連交易的通函；及
- (l) 本通函。

12. 其他

- (a) 本公司秘書為曾美珠女士。彼為英國特許公司治理公會及香港特許秘書公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記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17樓1712-1716號舖。
- (d) 本通函備有英文及中文版本。如有任何歧異，本通函概以英文版本為準。