
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或所應採取之行動**如有任何疑問**，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之珠光控股集團有限公司(「本公司」)股份全部**出售或轉讓**，應立即將本通函交送予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交予買主或承讓人。

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。



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

主要交易：

出售全資附屬公司之100%股權及應收賬款

本封面所使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至11頁。

根據上市規則，作為本通函主體事項之交易已透過股東書面批准之方式獲批准，而向股東寄發本通函乃僅供參考。

二零二零年十二月三日

* 僅供識別

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 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「押記」	指	以買方為受益人對附屬樓宇設置並由目標公司簽立之按揭，作為新貸款之抵押品
「本公司」	指	珠光控股集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成出售事項，即(i)待售股權已由有關中國當局以買方名義合法及實益登記；及(ii)應收賬款已合法及實益轉讓予買方
「完成日期」	指	完成出售事項當日
「先決條件」	指	載於本通函董事會函件中「先決條件」一段之完成先決條件
「關連人士」	指	具上市規則賦予之涵義
「發展項目」	指	名為「花城御景花園」之物業發展項目，位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據轉讓協議由該等賣方向買方出售待售股權及應收賬款
「建築面積」	指	建築面積
「漢華」	指	漢華評值有限公司，獨立專業估值師
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方
「最後可行日期」	指	二零二零年十一月二十七日，即本通函付印前以確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新貸款」	指	本金額合共為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之貸款，由買方向該等賣方提供並以押記項下之附屬樓宇作抵押
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業估值報告」	指	漢華就附屬物業於二零二零年九月三十日之市值所出具之物業估值報告，載於本通函附錄二
「買方」	指	廣州市城興貿易有限公司，一間於中國成立之有限公司，並由中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「融德」	指	融德投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東(定義見上市規則)
「待售股權」	指	目標公司之100%股權
「應收賬款」	指	一筆金額約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)由目標公司結欠賣方B之貸款

釋義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「銀建」	指	銀建國際控股集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：171)，當中681,240,022股股份(佔其已發行股本約29.56%)於最後可行日期由本公司持有
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬樓宇」	指	一棟位於發展項目之辦公及商業大廈，總建築面積約為48,528平方米
「目標公司」	指	廣州御嘉投資有限公司，一間於中國成立之有限公司，於最後可行日期由賣方A全資擁有
「附屬物業」	指	位於發展項目之附屬樓宇及其上之285個泊車位
「總代價」	指	人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)，即出售事項之總代價
「轉讓協議」	指	由該等賣方、買方及目標公司就出售事項訂立日期為二零二零年十一月十二日之轉讓協議
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「賣方A」	指	偉澤投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司

釋義

「賣方B」	指	廣州舜吉實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司
「該等賣方」	指	賣方A及賣方B
「%」	指	百分比

於本通函內，除非另有指明，以人民幣報價之金額已按1港元兌人民幣0.87872元之匯率換算為港元，僅供說明用途。在適用情況下已使用有關匯率，僅供說明用途，並不表示任何金額已按或可能已按有關匯率或任何其他匯率兌換或能夠兌換。

董事會函件



珠光控股
ZHUGUANG HOLDINGS

ZHUGUANG HOLDINGS GROUP COMPANY LIMITED

珠光控股集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1176)

執行董事：

朱慶淞先生(又名朱慶伊先生)

(主席)

劉捷先生(行政總裁)

廖騰佳先生(副主席)

黃佳爵先生(副主席)

朱沐之先生(又名朱拉伊先生)

葉麗霞女士

獨立非執行董事：

梁和平先生太平紳士

黃之強先生

馮科博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港中環

金融街8號

國際金融中心第二期

57樓5702-5703室

主要交易：

出售全資附屬公司之100%股權及應收賬款

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十一月十二日之公告，據此，本公司宣佈，於二零二零年十一月十二日(交易時段後)，該等賣方(各為本公司全資附屬公司)、買方及目標公司訂立轉讓協議，據此，根據及受限於轉讓協議之條款及條件，(i)賣方A已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權；及(ii)賣方B已有條件同意出售而買方已有條件同意購買應收賬款，總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)轉讓協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)物業估值報告；及(iii)根據上市規則規定須予披露之其他資料。

轉讓協議之主要條款載列如下：

轉讓協議

日期

二零二零年十一月十二日

訂約方

- (a) 賣方 A： 偉澤投資有限公司，為本公司全資附屬公司；
- (b) 賣方 B： 廣州舜吉實業有限公司，為本公司全資附屬公司；
- (c) 買方： 廣州市城興貿易有限公司，為獨立第三方；及
- (d) 目標公司： 廣州御嘉投資有限公司，其全部股權於轉讓協議日期均由賣方 A 擁有。

買方為一間於中國成立之有限公司，主要從事貿易。據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人(即中國廣州市人民政府國有資產監督管理委員會)均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據轉讓協議，(i)賣方 A 已有條件同意出售而買方已有條件同意購買待售股權；及(ii)賣方 B 已有條件同意出售而買方已有條件同意購買應收賬款。

董事會函件

代價

待售股權及應收賬款之總代價為人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)，當中待售股權之代價(「待售股權代價」)約為人民幣1,129,000,000元(相當於約1,285,000,000港元)，而應收賬款之代價(「應收賬款代價」)約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)。於轉讓協議日期，應收賬款之金額約為人民幣1,854,000,000元(相當於約2,110,000,000港元)。

於二零二零年九月十六日，買方向該等賣方提供本金額合共為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之新貸款。新貸款之目的是協助本集團解除對附屬樓宇設置之押記(「銀行押記」)，此前為取得由廣州農村商業銀行華夏支行(「該銀行」)向本集團提供本金額合共人民幣1,700,000,000元(相當於約1,935,000,000港元)之貸款(「銀行貸款」)，附屬樓宇作為抵押品質押予該銀行。在本集團償還銀行貸款及銀行押記獲該銀行解除後，附屬樓宇已於二零二零年九月作為抵押品質押予買方以取得新貸款。

鑒於該等賣方結欠買方本金額合共為人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)之新貸款於轉讓協議日期尚未償還，轉讓協議之訂約方協定，總代價人民幣2,983,000,000元(相當於約3,395,000,000港元)當中之人民幣2,500,000,000元(相當於約2,845,000,000港元)將用作為該等賣方向買方償還新貸款。因此，在向中國相關政府機構支付賣方A就其出售待售股權而須承擔之預扣稅後十個工作天內，買方須向該等賣方(或由該等賣方書面指定之其他人士)支付約人民幣483,000,000元(相當於約550,000,000港元)與該等預扣稅之結餘淨額，以悉數結清待售股權代價及應收賬款代價，而買方及賣方A授權之人士應於完成日期後七個工作天內處理預扣稅償付。

代價基準

出售事項之總代價乃由該等賣方與買方在參考(i)附屬物業於二零二零年九月三十日由獨立專業估值師漢華作出之初步估值(「估值」)人民幣2,985,000,000元(相當於約3,397,000,000港元)；(ii)目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產淨值約人民幣1,217,000,000元(相當於約1,385,000,000港元)(已參考估值予以調整)；及(iii)應收賬款之金額後，經公平磋商釐定。

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (a) 本公司已根據上市規則就轉讓協議及其項下擬進行之交易取得股東批准；
- (b) 本公司已就轉讓協議及其項下擬進行之交易取得所有必要之確認、同意及批准(包括但不限於所有法律、法規及上市規則訂明之規定)，而於完成日期有關確認、同意及批准仍具有十足效力及作用；及
- (c) 買方已遵守相關機構(包括買方之監管部門)之披露要求，並就轉讓協議及其項下擬進行之交易獲得相關機構之批准。

上文所載先決條件一概不得豁免。倘上文所載之任何先決條件於二零二一年十二月三十一日(或轉讓協議之訂約方可能書面協定之任何較後日期)或之前尚未達成，則轉讓協議將終止及停止(惟若干雜項條款除外)，而轉讓協議之任何訂約方對其他訂約方不再負有任何義務及責任，惟先前已違反之轉讓協議條款除外。於最後可行日期，先決條件(a)已獲達成。

完成

在達成所有先決條件後五個工作天內，賣方A及買方須開始轉讓待售股權，並完成有關轉讓之工商登記變更，包括簽署有關轉讓之工商登記變更所需之所有必要文件。

緊隨完成後，目標公司將不再為本公司全資附屬公司，而本公司將不再擁有目標公司任何權益。此後，目標公司之財務業績將不再綜合入賬至本集團業績內。

董事會函件

有關目標公司及附屬物業之資料

目標公司為一間於中國成立之有限公司，主要從事投資控股，而其主要資產為附屬物業，即附屬樓宇（為一棟位於發展項目總建築面積約為48,528平方米之辦公及商業大廈）以及其上之285個泊車位。名為「花城御景花園」之發展項目位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城，是由13棟商住樓宇組成之綜合物業發展項目（住宅／商業），連同附屬設施及停車場。於最後可行日期，(i)附屬樓宇受限於押記，而押記以買方為受益人由目標公司簽立，作為新貸款之抵押品；及(ii)目標公司由賣方A全資擁有，其註冊股本為人民幣10,000,000元（相當於約11,000,000港元），於轉讓協議日期均為未繳足。根據轉讓協議，買方須於二零二零年十二月三十一日（即根據目標公司組織章程細則須繳足目標公司註冊股本之最後日期）前繳足目標公司之註冊股本。

目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核資產總值及未經審核負債淨額分別約為人民幣1,854,000,000元（相當於約2,110,000,000港元）及約人民幣829元（相當於約943港元）。目標公司於二零二零年九月三十日之主要資產負債表項目如下：

於二零二零年九月三十日
約人民幣百萬元
(未經審核)

落成待售物業(即附屬物業)及預付中國稅項	1,854
應計費用及其他應付款項(應收賬款)	1,854

由於目標公司於二零一九年十一月十三日成立，因此於最後可行日期可得之與目標公司淨虧損相關之財務資料如下，涵蓋二零一九年十一月十三日至二零一九年十二月三十一日止期間：

二零一九年
十一月十三日至
二零一九年
十二月三十一日止期間
(未經審核)

稅前淨虧損	人民幣1,000元
稅後淨虧損	人民幣1,000元

董事會函件

總代價超出(i)於完成時在本集團未經審核財務報表所記錄之目標公司估計未經審核負債淨額；與(ii)應收賬款之總和約1,286,000,000港元。

出售事項之理由及裨益

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、項目管理及其他物業發展相關服務。

本集團預期將從出售事項中確認未經審核收益約262,000,000港元，有關收益乃經參考(i)總代價與(ii)(aa)於完成時在本集團未經審核財務報表所記錄之目標公司估計未經審核負債淨額約人民幣829元(相當於約943港元)(有關款項經參考目標公司於二零二零年九月三十日之未經審核負債淨額估計得出)；(bb)應收賬款；與(cc)就出售事項已於最後可行日期產生之成本(主要產生自解除先前在合併層面上確認之附屬物業之公平值收益)約人民幣337,000,000元(相當於約383,000,000港元)、將予產生之估計開支(有關款項按相關費用報價估計得出)約人民幣1,300,000元(相當於約1,500,000港元)及稅項撥備(當中包括按現時適用稅率計算得出之中國企業所得稅及中國土地增值稅)約人民幣561,000,000元(相當於約638,000,000港元)之和之間之差額後計算得出。本集團因出售事項而將實際錄得之收益或虧損金額須待本公司核數師進行審核後，方可作實。

董事預期，出售事項所得款項淨額(經扣除出售事項直接應佔之開支及稅項並抵銷新貸款後)將約為人民幣369,000,000元(相當於約420,000,000港元)，將用作本集團之一般營運資金。發展項目是本集團擁有之物業發展項目之一，而本集團一直將附屬物業持作出售及投資用途。董事認為，由於經與買方磋商後達成之出售事項涉及本集團以出售賣方A於目標公司持有之待售股權之方式銷售附屬物業，因此能令本集團以符合成本效益之有效方式出售附屬物業，原因為出售事項有助本集團同一時間出售整項附屬物業而非獨立出售附屬物業中的各個辦公單位、商業單位及停車位。

董事認為，轉讓協議之條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事會函件

上市規則之涵義

由於有關出售事項之適用百分比率(定義見上市規則)其中一項超過25%但低於75%，因此根據上市規則，出售事項構成本公司一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准之規定。

根據上市規則第14.44條，在下列情況下，可接受股東給予書面批准以代替召開股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(2)有關股東書面批准須由在批准出售事項之股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之一名股東或一批密切聯繫股東所給予。

據本公司在作出一切合理查詢後所知，由於並無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東(包括融德)須放棄投票。本公司已取得融德之書面批准，而該公司持有4,825,791,289股股份，相當於本公司於轉讓協議日期及最後可行日期已發行股份總數約67.08%，根據上市規則第14.44條，有關書面批准可代替在本公司股東大會上取得股東批准。

推薦意見

董事認為轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須召開股東大會以批准出售事項，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成批准出售事項之決議案。

其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
珠光控股集團有限公司
主席
朱慶淞

二零二零年十二月三日

1. 債務聲明

於二零二零年十月三十一日(即本通函付印前就確認本集團債務而言之最後可行日期)營業時間結束時,本集團之未償債務如下:

有抵押銀行貸款

於二零二零年十月三十一日,本集團有尚未償還有抵押銀行貸款約5,628,110,000港元,由下列各項作抵押:(i)本集團投資物業;(ii)本集團發展中物業及落成待售物業;(iii)本集團定期存款;(iv)本公司之附屬公司,即廣州珠光城市更新集團有限公司、香河縣逸景房地產開發有限公司、梅州御景房地產有限公司、廣東海聯大廈有限公司及廣州佳譽投資有限公司之全部股本權益;(v)廣東珠光集團有限公司(「廣東珠光集團」)其中一間附屬公司之全部股本權益;(vi)本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保;及(vii)由執行董事朱慶淞先生及廖騰佳先生簽立之個人擔保。

無抵押有擔保銀行貸款

於二零二零年十月三十一日,本集團有尚未償還無抵押有擔保銀行貸款約288,278,000港元,由下列各項作擔保:(i)本公司、廣東珠光集團及廣東珠光集團其中一間附屬公司簽立之企業擔保;及(ii)由執行董事朱慶淞先生簽立之個人擔保。

二零一九年有抵押有擔保優先票據

於二零二零年十月三十一日，本集團有於二零一九年發行之尚未償還有抵押有擔保優先票據，本金總額為328,000,000美元(相當於約2,558,400,000港元)，由下列各項作抵押及擔保：(i)融德擁有之3,361,112,000股股份；(ii)本公司附屬公司，即靄德投資有限公司(「靄德」)、通興投資有限公司(「通興」)、嘉鋒投資有限公司(「嘉鋒」)、誠昌控股有限公司(「誠昌」)、達東投資有限公司(「達東」)、冠恒興業有限公司(「冠恒」)、豐順國際有限公司(「豐順國際」)、惠豐投資有限公司(「惠豐」)、保鋒投資有限公司(「保鋒」)、寶豪國際有限公司(「寶豪國際」)、盈信國際控股有限公司(「盈信國際」)、智博控股有限公司(「智博」)、通利發展有限公司(「通利」)、泰恒發展有限公司(「泰恒」)、雅豪投資有限公司(「雅豪投資」)及華聲投資有限公司(「華聲」)之100%股本權益；(iii)由融德、珠光集團有限公司(「珠光集團」)、南興控股有限公司(「南興」)、靄德、通興、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、智博、通利、泰恒、雅豪投資、豐順國際及華聲簽立之企業擔保；及(iv)由執行董事廖騰佳先生、朱慶崧先生及朱沐之先生簽立之個人擔保。

其他借款 — 有抵押

於二零二零年十月三十一日，本集團有尚未償還有抵押其他借款約8,540,315,000港元，由下列各項作抵押及擔保：(i)本集團發展中物業及落成待售物業；(ii)本集團分類為物業及設備之在建資產；(iii)本集團之投資物業；(iv)廣州珠光集團提供之抵押；(v)本公司之附屬公司，即廣州市潤啟房地產有限公司、廣州東港合眾房地產有限公司及廣州珠光實業集團有限公司之全部股本權益；(vi)由本公司及廣東珠光集團簽立之企業擔保；(vii)由執行董事朱慶崧先生、廖騰佳先生及朱沐之先生簽立之個人擔保；(viii)融德擁有之425,000,000股股份；及(ix)本公司擁有之681,240,000股銀建股份。

其他借款 — 無抵押有擔保

於二零二零年十月三十一日，本集團有尚未償還無抵押有擔保其他借款約100,000,000港元，由執行董事朱慶崧先生簽立之個人擔保作擔保。

租賃負債

於二零二零年十月三十一日，本集團有未償租賃負債約14,956,000港元。

永續資本證券

於二零二零年十月三十一日，本集團有本金總額為800,000,000港元之未償永續資本證券。

應付最終控股公司款項

於二零二零年十月三十一日，本集團有尚未償還應付其最終控股公司款項約344,288,000港元。

或然負債

本集團為若干銀行就本集團物業買家訂立之按揭貸款所授出之按揭融資提供擔保。於二零二零年十月三十一日，該等買家已動用之未償按揭貸款結餘約為人民幣3,192,167,000元（相當於約3,680,920,000港元）。根據擔保條款，倘該等買家未能支付按揭款項，則本集團將負責向銀行償還違約買家尚未償還之按揭本金連同任何應計利息及罰款，而本集團將有權保留有關物業之法定業權並接管有關物業。有關擔保亦將於以下情況解除（以較早發生者為準）：(i) 發出房地產所有權證時，一般於擔保登記完成後平均兩至三年內取得；或(ii) 物業買家全數償還按揭貸款時。

除上述或本文另行披露者以及集團內公司間負債及其一般業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之其他借貸資本，或任何尚未償還銀行透支、貸款、已發行而未償還及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券及定期貸款或其他借款、屬借款性質之債務、承兌負債（正常貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔（不論屬有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）、擔保或尚未償還其他重大或然負債。

就債務聲明而言，外幣已按二零二零年十月三十一日營業時間結束時之匯率兌換成港元（惟美元計值之金額除外，其已按1美元等於7.80港元之匯率兌換成港元）。

2. 營運資金聲明

董事經過深思熟慮，再計及本集團現時可動用之財務資源，以及出售事項之所得款項淨額（經扣除出售事項直接應佔之開支及稅項並抵銷新貸款後），認為本集團將具備足夠營運資金以應付其自本通函日期起計最少十二個月所需。

3. 財務及經營前景

業務回顧

繼二零一九年受中美貿易談判影響後，二零二零年一月上旬再爆發2019冠狀病毒病（「COVID-19」），令全球經濟雪上加霜。全球大部分國家均實施加強出入境管制、保持社交距離、家居隔離等COVID-19防控措施，迫使全球經濟活動陷入停頓。投資者在購買中國物業時卻步，觀望疫情變化。於二零二零年上半年，在投資市場高度不穩定的情況下，本集團業務在合約銷售及已交付物業數目方面亦無可避免地錄得倒退。

土地儲備

本集團之策略為維持充足的土地儲備和設計準確的城市佈局，以確保足以支撐本集團於未來至少三至五年之自身發展需求。本集團已從多個渠道積極拓展土地儲備，包括參與政府公開掛牌、城區改建項目及收購其他物業發展項目。截至二零二零年六月三十日止六個月，除卻仍在磋商的若干潛在項目外，本集團並無收購任何其他土地。於二零二零年六月三十日，本集團及其合營企業於中國的土地儲備合共約為1,173,653平方米，包括可供出售總建築面積、已預售但未交付之總建築面積以及可供出租總建築面積。本集團將繼續探索於本集團已投資中國城市之土地新機遇，並物色中國具備增長潛力及最佳投資價值的新城市。

展望

由於全球經濟仍然起伏不定及COVID-19大流行依然持續，預期對本集團業務構成不利影響。為應對不明朗因素，本集團將謹慎檢討並不時調整業務策略。房地產行業作為中國經濟的重要支柱之一，預期中國政府將繼續穩定實施房地產市場調控政策，並將建立房地產行業的長遠運行機制。

鑒於上述影響房地產行業之外部因素，本集團將繼續積極參與中國一線城市和粵港澳大灣區的城市更新及建設項目。直至二零二零年底，本集團之待售貨量仍集中在廣州地區之準現房項目，下半年本集團將繼續加大廣州市從化片區的推售力度。於最後可行日期，本集團從化片區的可售貨量相對充足。因此，從化仍將為本集團二零二零年整年的重點銷售區域，本集團須緊盯在售市場的銷售節奏。

就獲取土地而言，本集團將繼續落實其重點關注城市更新項目以支撐其中長期發展，同時依賴其他輕資產項目，以滿足其短期需求的策略。由於日後本集團將主要透過城市更新項目取得土地資源，故其將發揮本公司之競爭優勢及強項，提振其城市更新業務。此外，本集團將保持適當發展規模，重點打造高品質項目，做出品牌及口碑。

4. 出售事項對本集團盈利以及資產及負債之影響

於完成後，目標公司將不再為本公司全資附屬公司，而本公司於目標公司將不再擁有任何權益。因此，目標公司之損益以及資產及負債將不再綜合入賬至本集團財務報表內。

資產及負債

於完成後，由於出售事項，本集團之未經審核綜合總資產將增加約495,000,000港元，而本集團之未經審核綜合總負債將增加約234,000,000港元。

盈利

本集團預期將從出售事項中確認未經審核收益約262,000,000港元，有關收益乃經參考(i)總代價與(ii)(aa)於完成時在本集團未經審核財務報表所記錄之目標公司估計未經審核負債淨額；(bb)應收賬款；與(cc)就出售事項產生之成本、將予產生之估計開支及稅項撥備之和之間之差額後計算得出。

由於目標公司自二零一九年十一月十三日成立以來尚未產生任何收益(除上文所披露者外)，故出售事項將不會對本集團盈利產生任何其他影響。

本集團於完成時之綜合資產及負債以及本集團因出售事項而將錄得之收益或虧損之實際金額須待本公司核數師進行審核後，方可作實。

以下為獨立估值師漢華評值有限公司就其對附屬物業於二零二零年九月三十日之市值之意見而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。

GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED
漢華評值有限公司

香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心
27樓2709室

敬啟者：

關於： 對位於中華人民共和國(「中國」)廣東省廣州市天河區珠江新城花城大道767號之商業大廈之252個辦公單位、39個零售單位及285個停車位所作之估值

茲遵照珠光控股集團有限公司(「貴公司」)之指示對位於中國之上述房地產物業權益進行估值(詳情載於隨附之估值證書內)，吾等確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得吾等認為必需之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關房地產物業權益於二零二零年九月三十日(「估值日」)之市值之意見。

本函件為吾等之估值報告之一部份，闡釋估值之基準及方法，並澄清吾等所作之假設、房地產物業之業權調查及限制條件。

I. 估值基準

該房地產物業權益之估值乃吾等對市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「一項資產或負債於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫之情況下進行交易之估計金額」。

市值被理解為所估計之資產或負債並無考慮買賣（或交易）成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

II. 估值方法

吾等採用比較法對該房地產物業權益進行估值，而比較法乃將可資比較物業之已變現價格或市價用作比較。吾等對大小、特徵及地點相若之可資比較物業進行分析，並將其與該房地產物業權益之所有各別優點及缺點進行比較。可資比較物業之價格已就該等物業與該房地產物業權益於相關因素之間之已識別差異作出調整。

III. 假設

吾等進行估值時，乃假設業主按房地產物業之現況於公開市場出售其房地產物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加該房地產物業權益之價值。

由於該房地產物業按長期土地使用權持有，吾等假設該房地產物業之業主可於整個相關土地使用權有效期內自由及不受干擾地使用、轉讓或出租有關房地產物業。於吾等進行估值時，吾等假設該房地產物業可於公開市場自由出售、轉讓及出租予第三方，而毋須向相關政府部門支付任何額外款項。

除估值報告所聲明、界定及考慮屬不符規定之情況外，所有適用之區域劃分及使用規例與限制已獲遵守。

吾等並無作出環境影響研究。除報告所聲明、界定及考慮屬之其他情況外，吾等假設適用之國家、省級及地方環境法規及法律已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋之任何用途而言，吾等亦假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私營公司或團體獲得或重續一切必要之執照、同意書或其他法律或行政授權。

有關估值之其他特定假設（如有）已載列於估值證書之附註部份。

IV. 業權調查

吾等已獲提供該房地產物業之法定文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就該房地產物業附帶之法定業權或任何責任作出調查。

吾等進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問 — 廣東金橋百信律師事務所就該房地產物業之法定業權提供之法律意見。本報告所披露之所有法律文件(如有)僅供參考，吾等對於本報告所載有關該房地產物業之法定業權之任何法律事宜概不負責。

V. 限制條件

吾等曾視察該房地產物業。然而，吾等並無進行任何結構測量，因此，吾等未能匯報該房地產物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何設施。

吾等並無進行詳細之實地測量，以核實相關房地產物業之面積是否準確，惟已假設吾等所獲提供之相關文件所示面積屬準確。基於吾等對類似房地產物業估值之經驗，吾等認為所作假設均屬合理。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。

經查察所有相關文件後，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，亦接納 貴公司向吾等提供有關圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、樓面面積以及該房地產物業之鑒定等事宜之意見。吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料並非真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重大因素。吾等認為吾等已獲提供充足資料以令吾等達致知情意見，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮所估值房地產物業之任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該房地產物業權益並無附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該房地產物業位於中國，其物業市場相對地較為不發達，該等假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出之假設，房地產物業可能被賦予不同範圍之價值。雖然吾等在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露之有關假設之性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將新冠病毒 (COVID-19) 定性為「全球大流行」，而疫情已影響全球金融市場。各國實施不同程度的旅遊限制，多個行業的市場活動均受到影響。於估值日，吾等認為在進行比較以就價值達致意見時，吾等可減少側重於過往市場憑證。事實上，對COVID-19的當前應對工作顯示吾等正面臨前所未有須作出判斷的情況，故吾等之估值乃根據「重大估值不確定性」作出報告。因此，與一般情況相比，吾等之估值確定性較低，而使用時須更為審慎。

為免生疑，重大估值不確定性條款並非表示估值不可靠，而是為了清楚表明在當前特殊情況下，與一般情況相比，估值之確定性較低。鑒於COVID-19對房地產市場產生之未來影響仍屬未知之數，吾等建議應經常審閱房地產之估值。

VI. 估值意見

吾等對該房地產物業之市值意見載於隨附之估值證書。

VII. 備註

吾等根據普遍採納之估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項之規定。

吾等對房地產物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一七年版本)之規定。

唐文灝先生(皇家特許測量師學會)於二零二零年十月對該房地產物業進行實地視察。該房地產物業維持在與其樓齡及用途相符之合理狀況，並配置一般樓宇服務設施。

除另有所指外，本文所有貨幣金額以人民幣(「人民幣」)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告乃根據吾等之一般服務條件發出。

此致

香港
中環金融街8號
國際金融中心第二期
57樓5702-5703室
珠光控股集團有限公司
董事會 台照

代表
漢華評值有限公司

助理董事
廖偉斌先生
MRICS, MHKIS
謹啟

二零二零年十二月三日

廖偉斌先生為特許測量師，在香港擁有逾23年房地產物業估值經驗，並在中國、澳門及亞太地區等其他地區擁有豐富估值經驗。

估值證書

於中國持作出售及投資用途之房地產物業權益

房地產物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下之市值
位於 中國廣東省 廣州市天河區 珠江新城 花城大道767號 之商業大廈之 252個辦公單 位、39個零售 單位及285個 停車位	該房地產物業包括位於花城大道 及潭村路交界之一幢26層高(不包 括4層地庫)商業大廈，該幢大廈 由第4、6至15及17至26層之252 個辦公單位、第1至3層之39個零 售單位及地庫第2至4層之285個 停車位組成。該幢大廈已於二零 一九年竣工。 該房地產物業之總建築面積約為 52,201平方米，有關詳情如下：	於吾等進行實地 視察時，該房地 產物業為空置。	人民幣 2,985,000,000元 (人民幣 二十九億八千五 百萬元正)
	用途	建築面積 (平方米)	
	辦公	45,451.19	
	零售	3,076.39	
	停車位	3,673.43	
	合計：	52,201.01	
	該房地產物業之土地使用權已 獲授作以下用途：辦公及停車 場用途，年期自二零一七年八 月二十三日起為期50年；商業 用途，年期自二零一七年八月 二十三日起為期40年。		

附註：

- (i) 根據 貴公司全資附屬公司廣州舜吉實業有限公司與 貴公司間接全資附屬公司廣州御嘉投資有限公司(「廣州御嘉」)訂立日期為二零二零年一月三日之購買協議，已訂約向廣州御嘉轉讓一幢稱為「E01」之樓宇中建築面積約48,424.3283平方米之辦公及零售部分以及285個停車位，總代價為人民幣1,801,386,810元。

- (ii) 根據日期為二零二零年九月十二日的252份不動產權證書(稱為粵(2020)廣州市不動產權第02016701號、第02016702號、第02016711號、第02016713號、第02016715號、第02016719號、第02016720號、第02016726號至第02016731號、第02016736號、第02016739號、第02016741號、第02016742號、第02016744號、第02016745號、第02016747號、第02016749號、第02016751號至第02016754號、第02016756號、第02016758號至第02016763號、第02016766號至第02016771號、第02016773號至第02016778號、第02016780號至第02016797號、第02016799號至第02016803號、第02016805號至第02016808號、第02016810號至第02016819號、第02016821號至第02016856號、第02016858號、第02016859號、第02016861號至第02016993號),位於該房地產物業4樓、6樓至15樓及17至26樓總建築面積為45,451.1909平方米的252個辦公單位乃由廣州御嘉持有作辦公用途,年期自二零一七年八月二十三日起為期50年。

根據日期均為二零二零年九月十二日的39份不動產權證書(稱為粵(2020)廣州市不動產權第02016699號、第02016700號、第02016703號至第02016710號、第02016712號、第02016714號、第02016716號至第02016718號、第02016721號至第02016725號、第02016732號至第02016735號、第02016737號、第02016738號、第02016740號、第02016743號、第02016746號、第02016748號、第02016750號、第02016755號、第02016757號、第02016764號、第02016765號、第02016772號、第02016779號、第02016857號及第02016860號),位於該房地產物業1樓至3樓總建築面積為3,076.3889平方米的39個零售單位乃由廣州御嘉持有作商業用途,年期自二零一七年八月二十三日起為期40年。

根據日期均為二零二零年九月二十九日的285份不動產權證書(稱為粵(2020)廣州市不動產權第02018560號、第02018561號、第02018563號至第02018568號、第02018570號至第02018614號、第02018616號、第02018617號、第02018619號、第02018620號、第02018624號至第02018647號、第02018649號至第02018653號、第02018655號、第02018656號、第02018660號至第02018663號、第02018665號至第02018667號、第02018670號、第02018673號、第02018674號、第02018677號至第02018679號、第02018681號、第02018682號、第02018684號、第02018687號、第02018689號至第02018691號、第02018693號至第02018733號、第02019737號至第02018770號、第02018774號、第02018780號、第02018789號、第02018797號、第02018799號至第02018802號、第02018807號、第02018824號、第02018828號、第02018830號、第02018832號、第02018834號、第02018836號、第02018841號至第02018846號、第02018862號、第02018876號至第02018926號、第02018934號至第02018941號、第02018946號至第02018963號、第02018970號至第02018973號、第02018992號至第02018998號及第02019000號),位於該房地產物業地庫B2層至B4層總建築面積為3,673.43平方米的285個停車位乃由廣州御嘉持有作停車場用途,年期自二零一七年八月二十三日起為期50年。

- (iii) 吾等收到 貴公司之中國法律顧問就該房地產物業權益發出之法律意見,有關意見概述如下:

- 廣州御嘉為該房地產物業之法定擁有人。廣州御嘉毋須獲得許可或同意,即有權於該房地產物業土地使用權之相關年期屆滿前合法佔用、使用、饋贈、轉讓、租賃及按揭該房地產物業;
- 該房地產物業未有受查封;
- 該房地產物業之252個辦公單位及39個零售單位以廣州市城興貿易有限公司為受益人作按揭,而廣州御嘉須取得承按人之批准,以轉讓或饋贈該房地產物業之辦公及零售單位;及
- 根據不動產權證書,倘該房地產物業之252個辦公單位及39個零售單位須作轉讓,該等單位須轉讓予法律實體。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各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要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦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股份、相關股份及債券之權益及淡倉

- (a) 於最後可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之登記冊之權益及淡倉；或(iii)須根據上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事／ 本公司最高行政人員姓名	權益性質	股份數目	佔本公司已發行 股本總數之概約 百分比 (附註2)
朱慶淞(又名朱慶伊)	受控制法團之權益(附註1)	4,825,791,289	67.08%
廖騰佳	受控制法團之權益(附註1)	4,825,791,289	67.08%
黃佳爵	實益擁有人	13,330,000	0.19%

附註：

- 融德持有4,825,791,289股股份，而融德分別由朱慶淞先生及廖騰佳先生擁有34.06%及36.00%權益。根據證券及期貨條例，朱慶淞先生及廖騰佳先生均被視為於融德持有之股份中擁有權益。據董事所知，於上述4,825,791,289股股份中，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券有限公司（「建銀國際證券」）、The Bank of New York Mellon 香港分行（「BNY HK」）及中國華融資產管理股份有限公司廣東分行（「CHAMCLGDBR」）。廖騰佳先生為融德之董事。
- 於最後可行日期之已發行股份總數（即7,194,417,247股股份）被用於計算於本公司之持股概約百分比。

於本公司相聯法團股份之權益

董事／本公司 最高行政人員姓名	相聯法團名稱	權益性質	普通股總數	概約權益百分比
朱慶淞（又名朱慶伊）	融德	實益擁有人	68,120	34.06%
朱沐之（又名朱拉伊）	融德	實益擁有人	59,888	29.94%
廖騰佳	融德	實益擁有人	71,992	36.00%
黃佳爵	銀建	實益擁有人	5,690,000	0.25%

- (b) 除本附錄所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指之本公司存置之登記冊之任何權益及淡倉；或(iii)須根據守則知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

3. 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

- (a) 據董事或本公司最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）於股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部有關條文向本公司披露或記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉：

主要股東之權益

股東名稱	身份/權益性質	股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
融德(附註1)	實益擁有人	4,825,791,289 (L)	67.08%	—	—

其他人士之權益

股東姓名/名稱	身份/權益性質	股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
建銀國際證券(附註1)	抵押權益	425,000,000 (L)	5.91%	—	—
中央滙金投資有限責任公司(「中央滙金」) (附註2及3)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中國農業銀行股份有限公司 (「中國農業銀行」) (附註2)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中華人民共和國財政部 (「財政部」)(附註2)	受控制法團之權益	—	—	50,718,355 (L)	0.70%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—

股東姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)	相關股份數目	估本公司已發行股本總數之概約百分比 (附註9)
中國建設銀行股份有限公司 (「中國建設銀行」) (附註3)	受控制法團之權益	—	—	19,608,938 (L)	0.27%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
The Bank of New York Mellon Corporation (「BNY」)(附註4)	受控制法團之權益	3,361,788,000 (L)	46.73%	—	—
中國東方資產管理股份有限公司 (「東方資產」) (附註5)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	144,909,586 (S)	2.01%
張芳榮(附註6)	受控制法團之權益	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
荃興控股有限公司 (「荃興」)(附註6)	實益擁有人	418,500,000 (L)	5.82%	1,449,095 (L)	0.02%
	抵押權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	—	—
中國華融資產管理股份有限公司(「中國華融」) (附註7)	受控制法團之權益	220,216,000 (L)	3.06%	—	—
	抵押權益	1,586,000,000 (L)	22.04%	—	—
中國信達資產管理股份有限公司 (「中國信達資產管理」) (附註8)	受控制法團之權益	3,361,112,000 (L)	46.72%	86,221,203 (L)	1.20%

(L) 好倉

(S) 淡倉

附註：

1. 股份包括上文「2. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉 — 於股份之好倉」所述由融德實益擁有之4,825,791,289股股份。據董事所知，上述4,825,791,289股股份當中，425,000,000股股份、3,361,112,000股股份及200,000,000股股份已分別由融德質押予建銀國際證券、BNY HK及CHAMCLGDBR。
2. 根據中國農業銀行及Heroic Day Limited（「**Heroic Day**」）於二零一九年十月十五日提交之權益披露通知，Heroic Day持有3,361,112,000股股份及50,718,355股相關股份之直接權益。Heroic Day為農銀國際投資管理有限公司（「**農銀國際投資管理**」）之全資附屬公司。農銀國際投資管理為農銀國際控股有限公司（「**農銀國際**」）之全資附屬公司。農銀國際為中國農業銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一九年十月十六日及財政部於二零一九年十月十五日提交之權益披露通知，中央滙金及財政部分別擁有中國農業銀行之40.03%及35.29%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，農銀國際投資管理、農銀國際、中國農業銀行、中央滙金及財政部被視為於Heroic Day持有之股份及相關股份中擁有權益。
3. 根據中國建設銀行於二零一九年九月二十七日提交之權益披露通知，建銀國際海外有限公司（「**建銀國際海外**」）持有3,361,112,000股股份及19,608,938股相關股份之直接權益，並為建銀國際（控股）有限公司（「**建銀國際**」）之全資附屬公司。建銀國際為建行金融控股有限公司（「**建行金融控股**」）之全資附屬公司。建行金融控股為建行國際集團控股有限公司（「**建行國際集團**」）之全資附屬公司。建行國際集團為中國建設銀行之全資附屬公司。根據中央滙金於二零一九年十月十六日提交之權益披露通知，中央滙金擁有中國建設銀行之57.11%權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，建銀國際、建行金融控股、建行國際集團、中國建設銀行及中央滙金被視為於建銀國際海外持有之股份及相關股份中擁有權益。
4. 根據BNY於二零一九年九月二十四日提交之權益披露通知，The Bank of New York Mellon持有3,361,788,000股股份之直接權益及包括588,000股股份之可供借出股份，並由BNY全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，BNY被視為於The Bank of New York Mellon持有之股份中擁有權益。
5. 根據東方資產於二零一九年十一月二十八日提交之權益披露通知，Blooming Rose Enterprises Corp.（「**Blooming Rose**」）持有3,361,112,000股股份之直接權益及144,909,586股相關股份之淡倉，並為中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「**東方資產國際**」）之全資附屬公司。Wise Leader Assets Ltd（「**Wise Leader**」）及東銀發展（控股）有限公司（「**東銀**」）各自持有東方資產國際50%權益。東銀持有Wise Leader 100%權益，而東銀為東方資產之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，東方資產國際、Wise Leader、東銀及東方資產被視為於Blooming Rose持有之股份及相關股份中擁有權益。
6. 根據荃興於二零二零年七月六日提交之權益披露通知，荃興（其由張芳榮先生全資擁有）持有3,779,612,000股股份及1,449,095股相關股份之直接權益。因此，根據證券及期貨條例之條文，張芳榮先生被視為於荃興持有之股份及相關股份中擁有權益。

7. 根據中國華融於二零二零年五月十三日提交之權益披露通知(「**中國華融通知**」)，Linewear Assets Limited(「**Linewear**」)之全資附屬公司堅越有限公司(「**堅越**」)持有220,216,000股股份之直接權益。Linewear為華融國際金融控股有限公司(「**華融國際金融**」)之全資附屬公司。華融國際金融由Camellia Pacific Investment Holding Limited(「**Camellia Pacific**」)持有51%權益，而Camellia Pacific則為中國華融國際控股有限公司(「**華融國際**」)之全資附屬公司。華融國際由華融致遠投資管理有限責任公司(「**華融致遠**」)、華融置業有限責任公司(「**華融置業**」)及中國華融分別持有1.8%、13.36%及84.84%權益。華融致遠及華融置業各自為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，Linewear、華融國際金融、Camellia Pacific、華融國際、華融置業、華融致遠及中國華融被視為於堅越持有之股份中擁有權益。根據中國華融通知，CHAMCLGDBR持有1,586,000,000股股份之直接權益，並為中國華融之全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國華融被視為於CHAMCLGDBR持有之股份中擁有權益。
 8. 根據中國信達資產管理於二零一九年十一月二十九日提交之權益披露通知，中國信達(香港)資產管理有限公司(「**信達**」)持有3,361,112,000股股份及86,221,203股相關股份之直接權益，並為中國信達(香港)控股有限公司(「**中國信達香港**」)之全資附屬公司，而中國信達香港則由中國信達資產管理全資擁有。因此，根據證券及期貨條例之條文，中國信達香港及中國信達資產管理被視為於信達持有之股份及相關股份中擁有權益。
 9. 於最後可行日期之已發行股份總數(即7,194,417,247股股份)被用於計算於本公司之持股概約百分比。
- (b) 除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司行政總裁並不知悉有任何其他人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或記入本公司須根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之權益或淡倉。

4. 董事於資產、合約或安排中之權益

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於當中擁有重大權益且對本集團整體業務而言屬重大而仍然存續之合約或安排。

(a) 購買位於廣州之物業

於二零一四年十二月十七日，廣州愉捷貿易有限公司(本公司之一間全資附屬公司，作為買方)與廣州黃沙鐵路房地產開發有限公司(一名獨立第三方，作為賣方(「廣州黃沙」))就收購位於中國廣州且由本集團之關聯方廣州珠光投資有限公司(「廣州珠光投資」)及一名獨立第三方共同開發的50套物業(「被收購物業」)有條件地訂立50份認購書(「黃沙認購書」)，代價為人民幣1,106,820,000元(相當於約1,403,881,000港元)，將以現金結算(「黃沙項目」)。廣州珠光投資有權享有黃沙項目之75%可分派權益(「該權利」)及其產生之收入。於二零一四年十一月，朱慶淞先生(董事會主席兼執行董事)已以代價人民幣760,000,000元(相當於約963,978,000港元)向廣州珠光投資收購部份該權利(「被收購權利」)，據此，彼有權要求廣州黃沙向其轉讓黃沙項目第一期下之三棟樓宇(「第一期樓宇」)，或倘其要求廣州黃沙為其出售第一期樓宇，其有權獲得第一期樓宇之出售所得款項。被收購物業為被收購權利相關權益之一部份。黃沙認購書於最後可行日期仍然有效。有關黃沙認購書之詳情，請參閱本公司日期為二零一五年三月五日之通函。

(b) 二零一九年優先票據

根據(i)(a)本公司(作為發行人)；(b)融德(作為控股股東(定義見上市規則))；(c) Blooming Rose、Heroic Day、建銀國際海外及信達((統稱為「二零一九年投資者」)，作為投資者)；及(d)朱慶淞先生、廖騰佳先生及朱沐之先生((統稱為「最終股東」)，作為個人擔保人)，就發行及認購於二零二二年到期之本金總額為410,000,000美元之本公司有抵押有擔保優先票據(「二零一九年優先票據」)訂立之日期為二零一九年九月二十二日之有條件票據購買協議(「二零一九年票據購買協議」(經荃興於二零二零年六月三十日簽立之守約契據修訂及補充)；及(ii)二零一九年優先票據之條款及條件(經(aa)(1)本公司；(2)二零一九年投資者；(3)荃興；(4)融德；(5)最終股東；及(6)本公司之若干附屬公司(即通興、靄德、嘉鋒、誠昌、達東、冠恒、豐順國際、惠豐、保鋒、寶豪國際、盈信國際、南興、智博、通利、泰恒、雅豪投資、華聲及珠光集團)於二零二零年八月二十四日訂立之修訂契據；及(bb)本公司於二零二零年十月三十日簽立之第二份修訂契據修訂及補充)，本公司應有條件地(其中包括)向二零一九年投資者發行二零一九年優先票據，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年九月二十二日之公告以及本公司日期為二零一九年十一月五日之通函。

根據二零一九年票據購買協議(經不時修訂及補充)，融德須就其於本公司所持有之3,361,712,000股普通股以BNY HK為受益人設立押記(「二零一九年股份押記」)，而最終股東已各自就二零一九年優先票據訂立以BNY HK為受益人之個人擔保(統稱「二零一九年擔保」)。二零一九年股份押記及二零一九年擔保於最後可行日期仍然存續。

(c) 建銀國際證券孖展貸款

於二零一八年十月二十五日，本公司之全資附屬公司熙達有限公司（「熙達」）（作為借款人）與建銀國際證券（作為貸款人）訂立孖展貸款確認書（「建銀國際證券孖展貸款確認書」），據此，建銀國際證券同意向熙達提供不超過十二個月之期限（「年期」）之孖展貸款，其本金額最高為750,000,000港元（年期內首五個營業日）及550,000,000港元（自及包括年期內第六個營業日起及其後），按年利率7.75%計息（「建銀國際證券孖展貸款」），並按每季度支付利息，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十月二十五日之公告。於二零一九年十一月一日，熙達與建銀國際證券訂立契據（「二零一九年修訂契據」），以修訂及補充建銀國際證券孖展貸款確認書（經不時修訂及補充）項下之若干條款（包括建銀國際證券孖展貸款年期、本金額及利率），自二零一九年十月三十日起生效。根據二零一九年修訂契據，（其中包括）年期已作出修訂，以使建銀國際證券孖展貸款應於二零二零年十月三十日到期。於二零二零年十月三十日，熙達與建銀國際證券訂立契據（「二零二零年修訂契據」）以修訂及補充建銀國際證券孖展貸款確認書（經不時修訂及補充）項下之若干條款（包括建銀國際證券孖展貸款之條款、本金額及利率），自二零二零年十月三十日起生效。根據二零二零年修訂契據，（其中包括）年期已作出修訂，以使建銀國際證券孖展貸款應於二零二一年十月三十日到期。二零一九年修訂契據及二零二零年修訂契據之進一步詳情載於本公司日期分別為二零一九年十一月一日及二零二零年十月三十日之公告。

根據建銀國際證券孖展貸款確認書，(a) 融德（控股股東（定義見上市規則））須就融德於建銀國際證券開立之孖展證券交易賬戶（「SL融德賬戶」）訂立日期為二零一八年十月二十五日以建銀國際證券為受益人之押記（「SL融德押記」），而融德須於首次提取日期前在SL融德賬戶記存（包括其他資產）不少於融德持有之100,000,000股股份及於年期內第六十個營業日或之前在SL融德賬戶記存不少於融德持有之150,000,000股股份；及(b) 本公司與最終股東須以建銀國際證券為受益人訂立日期為二零一八年十月二十五日之持續擔保（「建銀國際證券持續擔保」），以擔保結清熙達於建銀國際證券孖展貸款項下之所有負債及責任。SL融德押記及建銀國際證券持續擔保於最後可行日期仍然存續。

(d) 發行永續資本證券

於二零一八年十月二十九日，本公司向控股股東（定義見上市規則）融德發行本金總額為800,000,000港元按分派年利率6%計息之永續資本證券（「永續證券」）。永續證券並無固定贖回日期，且本公司可選擇隨時及於其發行後不時贖回全部或部分證券。儘管本公司應於每六個月支付分派，本公司可全權酌情選擇遞延（全部或部分）任何分派（包括任何拖欠分派）至下一個分派支付日期。發行永續證券之所得款項用於為本集團之公司資金需求撥付資金。永續證券於最後可行日期仍然存續。

(e) 物業管理合約

於二零二零年一月二十三日，本集團與廣州珠光物業管理有限公司（「管理公司」）訂立多項交付前管理協議及交付後管理協議（統稱為「該等管理協議」），據此，管理公司已同意就若干物業項目向本集團提供多項物業管理服務。

管理公司由朱梓瑜女士擁有90%權益，而朱梓瑜女士為(i)朱慶淞先生（為執行董事兼董事會主席並擁有控股股東（定義見上市規則）融德34.06%股權）之女兒；及(ii)朱沐之先生（為執行董事並擁有控股股東（定義見上市規則）融德29.94%股權）之侄女。

該等管理協議之進一步詳情載於本公司日期為二零二零年一月二十三日之公告。

於最後可行日期，概無董事於自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨之重大訴訟或申索。

6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事已與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由本公司或其任何附屬公司於一年內終止而可免付賠償(法定賠償除外)之現有或建議服務合約。

7. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函發出前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於本公司日常業務過程中所訂立之合約)如下：

- (a) 本公司之全資附屬公司廣州珠光置業有限公司(作為買方)與廣州秀苑房地產有限公司(作為賣方)訂立日期為二零一八年十二月二十五日之買賣協議，內容有關按代價人民幣240,000,000元(相當於約270,000,000港元)收購廣州御盈房地產有限公司(「御盈」)之註冊資本人民幣48,000,000元，相當於御盈股權之30%，進一步詳情載於本公司日期為二零一八年十二月二十七日之公告；
- (b) 本公司之全資附屬公司南興(作為買方)、荃興(作為賣方)及張芳榮(作為擔保人)訂立日期為二零一八年十二月二十八日之買賣協議之第三份補充協議，據此，訂約方已同意進一步延長日期為二零一七年六月二十三日之買賣協議之最後截止日期，進一步詳情載於本公司日期為二零一七年六月二十三日、二零一七年十月二十七日、二零一八年二月十四日、二零一八年三月二十八日、二零一八年六月二十九日、二零一八年八月二日、二零一八年十月三十一日、二零一八年十二月二十八日及二零一九年七月一日之公告；
- (c) 本公司之全資附屬公司裕德投資有限公司(作為賣方，「裕德」)與廣州融晟投資發展有限公司(作為買方，「廣州融晟」)訂立日期為二零一九年一月二十四日之買賣協議，據此，裕德同意出售而廣州融晟同意收購廣州御宏投資有限公司(「廣州御宏」)之10%股權，代價為零，進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函；

- (d) 本公司之全資附屬公司南興(作為買方)、荃興(作為賣方)及張芳榮(作為擔保人)訂立日期為二零一九年十二月十八日之買賣協議，據此，南興同意收購通興之100%已發行股本，代價為人民幣1,050,000,000元(相當於約1,165,700,000港元)，進一步詳情載於本公司日期為二零一九年十二月十八日之公告；
- (e) 裕德、本公司、本公司之全資附屬公司天騰投資有限公司、廣州御宏及廣州博浩企業管理合夥企業(有限合夥)訂立日期為二零二零年四月二十二日之合作開發協議，內容有關出售(i)廣州御宏之100%股權，代價為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,665,000,000港元)；及(ii)由裕德及／或本公司附屬公司於出售事項完成時以貸款方式墊付(其中包括)廣州御宏之淨款項，代價相當於有關貸款之面值，進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日之公告及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函；
- (f) 廣州融晟(作為賣方)與裕德(作為買方)訂立日期為二零二零年六月十九日之買賣協議，據此，廣州融晟同意出售而裕德同意收購廣州御宏之10%股權，代價為零，進一步詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十二日及二零二零年六月十九日之公告以及本公司日期為二零二零年六月二十四日之通函；及
- (g) 轉讓協議。

8. 競爭權益

根據上市規則第8.10條，執行董事廖騰佳先生及黃佳爵先生以董事身份於從事中國物業發展、投資及物業租賃業務(「競爭業務」)之公司中擁有權益。因此，彼等被視為於與本集團構成競爭或可能構成競爭之競爭業務中擁有權益。然而，由於上述董事不能控制董事會，而一名董事由於在某項待決議事項中擁有重大利益而將於相關董事會會議上放棄投票，因此，上述董事於競爭業務中之權益將不會影響其作為董事之身份或損害本集團及股東之利益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)中擁有權益。

9. 專家及同意書

以下為於本通函載有其聲明之專家之資格：

名稱	專業資格
漢華	獨立專業估值師

漢華已就刊發本通函而發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容轉載其函件或意見或報告或引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，漢華概無持有本集團任何成員公司之任何股權，亦無任何權利（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。

於最後可行日期，漢華並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司之公司秘書為蔡國強先生，彼為合資格會計師及香港會計師公會之資深會員。

11. 備查文件

下列文件之副本可於本通函日期起直至二零二零年十二月十七日（包括該日）止任何香港營業日之正常營業時間內於本公司之香港主要營業地點（地址為香港中環金融街8號國際金融中心第二期57樓5702-5703室）查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本通函附錄二所載之物業估值報告；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一節所述之同意書；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；及
- (f) 本公司自二零一九年十二月三十一日以來根據上市規則第14及／或14A章所載規定刊發之所有通函，包括本通函。