

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部綠地香港控股有限公司股份，請立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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的任何損失承擔任何責任。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

- (1) 主要及關連交易
成立合營企業
- (2) 持續關連交易
財務資助
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問

 金融有限公司
OCTAL Capital Limited

除文義另有所指外，本通函「釋義」一節所界定詞彙與本封面頁所用者具有相同涵義。

於二零二一年十一月十六日(星期二)上午九時正透過電子會議系統舉行股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1及EGM-2頁。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可透過電子會議系統出席股東特別大會並於會上表決。

二零二一年十月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
股東特別大會之特別安排	6
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	23
獨立財務顧問函件	25
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標公司之會計師報告	II-1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 合營企業及項目公司之管理層論述及分析	IV-1
附錄五 — 估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

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：

「適用百分比率」、 「聯繫人」、「緊密聯 繫人」、「關連人士」 及「子公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)；
「董事會」	指	董事會；
「回購代價」	指	廣東盛高置地向廣東綠地收購其於合營企業全部71.42%權益及綠地貸款(定義見本通函「董事會函件」中「合營企業收購事項資金」一段)的代價，相等於代價另加二零二一年三月十九日(即廣東綠地向廣東盛高置地支付代價)開始至支付回購代價當日結束期間的利息，利率相等於中國人民銀行就該期間所報的貸款利率；
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：337)；
「條件」	指	完成合營企業收購事項前須達成的先決條件，詳情載於本通函「董事會函件」內「條件」一段；
「代價」	指	廣東綠地根據合營協議收購項目公司約35%應佔權益應付的現金代價人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)；

釋 義

「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年十一月十六日(星期二)上午九時正透過電子會議系統舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)合營協議、補充協議及其項下擬進行之交易；
「經擴大集團」	指	經合營企業擴大的本集團；
「綠地集團」	指	綠地控股及其子公司(就本通函而言，不包括本集團及合營集團)；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，根據中國法律成立之公司，在上海證券交易所上市(股份代號：600606)，並為本公司之最終控股股東；
「本集團」	指	本公司及其子公司(就本通函而言，不包括合營企業)；
「廣東綠地」	指	廣東綠地投資有限公司，一間於中國成立的有限公司兼本公司的全資子公司；
「廣東盛高置地」	指	廣東盛高置地有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「廣州綠地」	指	廣州綠地房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司兼本公司的全資子公司；
「廣州珺匯」	指	廣州市珺匯房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「廣州盛高」	指	廣州盛高投資有限公司，一間於中國成立的有限公司；

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	包括所有獨立非執行董事(方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士)的董事委員會；
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃獲委任就合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	上市規則所規定對批准合營協議及其項下擬進行交易的決議案須放棄投票的股東以外的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士的第三方；
「共同開發項目」	指	廣東盛高置地與本集團的合作，以按合營協議共同開發該土地；
「合營協議」	指	廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地訂立日期為二零二一年三月十九日的合作協議，以規管向合營企業作出股權注資、收購項目公司，及合營企業及項目公司的管理及公司事務，並經補充協議修訂；
「合營企業」	指	廣州廣雲房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任合營企業公司；

釋 義

「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的地塊，為國有土地使用權證(編號：G08-001157)的主體；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十月二十一日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「王先生」	指	王偉賢先生，執行董事兼股東；
「王女士」	指	王煦菱女士，執行董事兼股東；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「項目公司」/ 「目標公司」	指	廣州番禺永隆房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣方」	指	永隆塑料及永隆國際的統稱；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.50港元的普通股；
「股東」	指	股份的持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「補充協議」	指	廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地日期為二零二一年八月三十日的補充協議，以對合營協議作出若干修訂；
「端源信託」	指	創立人為王先生及酌情對象為王女士的家族信託；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「永隆國際」	指	永隆國際集團有限公司，一間於香港成立的有限公司；
「永隆塑料」	指	永隆(廣州番禺)塑料五金電器有限公司，一間於中國成立的有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，貨幣換算採用1港元兌人民幣0.84元的匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

股東特別大會之特別安排

所有登記股東均可透過電子會議系統參與股東特別大會。電子會議系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子會議系統，登記股東將可觀看現場直播視頻、參與投票及作出網上提問。登入的詳情及資料將會詳列於我們發送給登記股東有關電子會議系統的信函中。

現場直播可將股東特別大會擴展至由於當前二零一九冠狀病毒病疫情下而無意親身參加活動的股東，或無法親身參加活動的其他海外股東。

如何出席及投票

股東如欲出席股東特別大會及行使投票權，可按以下其中一項方式進行：

- (1) 透過電子會議系統出席股東特別大會，該系統可通過即時串流及互動平台提交問題並進行網上投票；或
- (2) 委任股東特別大會主席或其他人士為代表(透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼)以閣下名義透過電子會議系統出席及投票。

倘閣下透過電子會議系統出席股東特別大會及投票，閣下代表的授權及指示將被撤銷。

倘閣下並非登記股東，閣下可照意欲指示閣下之銀行、經紀或其他託管人委任代表以閣下名義透過電子會議系統出席股東特別大會並於會上投票。

由於香港的二零一九冠狀病毒病疫情不斷演化，本公司有可能需要進一步更改股東特別大會的安排，並且只能於短時間內作出通知。建議股東瀏覽本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，以查閱有關股東特別大會的最新公告及資訊。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

執行董事：

陳軍先生(主席兼行政總裁)

王偉賢先生(名譽主席)

侯光軍先生(首席營運官)

吳正奎先生

王煦菱女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

方和先生太平紳士

關啟昌先生

林家禮博士

總辦事處：

中國上海

長寧區

協和路193號

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

**(1) 主要及關連交易
成立合營企業
(2) 持續關連交易
財務資助
及
(3) 股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月二十一日之公告，內容有關合營協議。本通函旨在向閣下提供：(i)有關合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)的進一步資料及本集團之其他資料，以令閣下能就於股東特別大會上將予提呈的決議案投贊成或反對票作出知情決定；及(ii)股東特別大會通告。

董事會函件

於二零二一年三月十九日，廣東綠地同意與廣東盛高置地共同開發項目公司擁有的該土地，並以代價人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)收購項目公司約35%權益，而廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地已經訂立合營協議。根據合營協議並待達成條件後：

- (i) 廣東綠地與廣東盛高置地已成立合營企業以收購項目公司49%權益，餘下51%權益將由廣東盛高置地擁有；
- (ii) 合營企業由廣東綠地擁有71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有28.58%股權，因此廣東綠地及廣東盛高置地分別的應佔項目公司權益將約為35%及約為65%；
- (iii) 代價及財務資助預期將不超過約人民幣2,175百萬元(約2,589.3百萬港元)；及
- (iv) 合營企業及項目公司的若干管理及公司事務將受合營協議條款的約束。

合營協議的詳情載於下文。

合營協議

日期

二零二一年三月十九日

訂約方

- (i) 廣東盛高置地(作為合營企業合夥人)；
- (ii) 廣東綠地(作為另一名合營企業合夥人)；
- (iii) 廣州盛高(作為擔保人，以擔保合營協議項下廣東盛高置地的所有義務得以妥善履行)；及
- (iv) 廣州綠地(作為擔保人，以擔保合營協議項下廣東綠地的所有義務得以妥善履行)。

成立合營企業：

廣東綠地與廣東盛高置地將於合營協議日期起計10個工作天內於中國成立合營企業，目的為收購項目公司的49%權益。合營企業於二零二一年四月六日成立，由廣東綠地擁有71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有28.58%股權。合營企業的註冊股本為人民幣10百萬元(約11.9百萬港元)，其中廣東綠地與廣東盛高置地將分別以現金出資約人民幣7.14百萬元(約8.5百萬港元)及約人民幣2.86百萬元(約3.4百萬港元)。合營企業將作為本公司的一間子公司入賬。

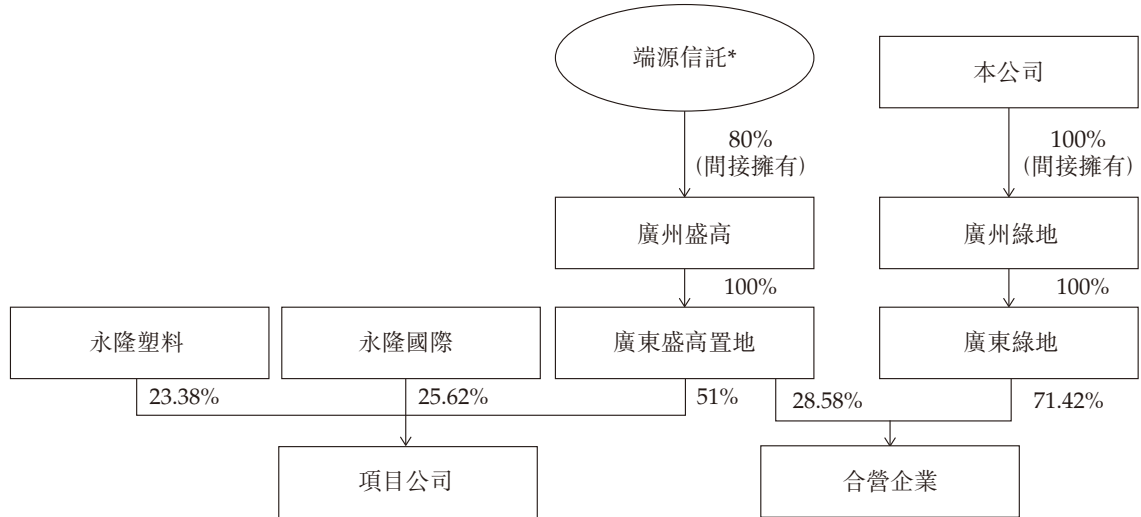
收購合營企業的權益：

於二零二零年十二月二十日，廣東盛高置地與永隆塑料(獨立第三方)及永隆國際(獨立第三方)訂立協議。據此，廣東盛高置地將收購永隆塑料及永隆國際於項目公司擁有合共的49%權益(「**盛高置地49%收購事項**」)，總代價列示為人民幣450百萬元，由項目公司向永隆塑料或其指定人移交將於該土地上開發的已建成單位及區域(「**除外物業**」)結清，總面積約為37,000平方米，以及若干相關停車位。盛高置地49%收購事項預計將於二零二一年十二月三十一日或之前完成。根據日期為二零二零年十二月二十二日的股權轉讓協議，廣東盛高置地向廣州珺匯(獨立第三方)收購項目公司51%權益(「**盛高置地51%收購事項**」)，代價約為人民幣493.6百萬元(約587.6百萬港元)。盛高置地51%收購事項已於二零二零年十二月完成。

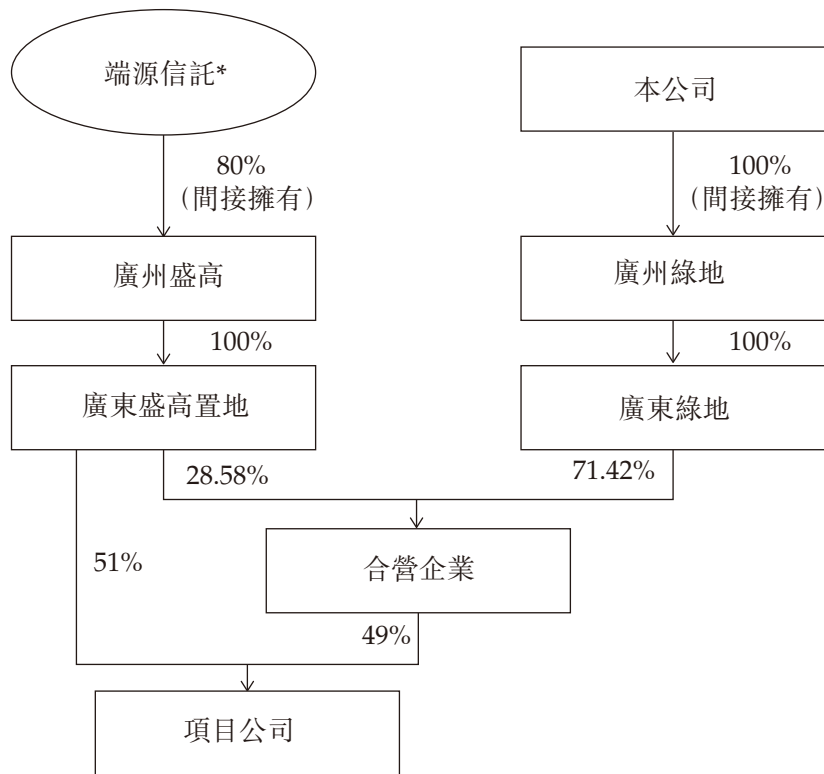
合營企業將待條件達成後以人民幣245百萬元(約291.7百萬港元)代價(「**合營企業代價**」)自廣東盛高置地收購項目公司49%權益(「**合營企業收購事項**」)。基於就盛高置地51%收購事項由廣東盛高置地支付的購買價，廣東盛高置地就其將向合營企業出售項目公司49%權益的原收購成本約為人民幣474.2百萬元(約564.5百萬港元)。因彼等上述的收購事項，廣東綠地及廣東盛高置地的應佔項目公司權益將分別約為35%及約為65%。

董事會函件

合營企業收購事項完成前的股權架構：



合營企業收購事項及盛高置地49%收購事項完成後的股權架構：



備註：

* 端源信託為一項酌情信託，其中王先生為創立人，而王女士為一名酌情對象。

合營企業收購事項資金：

基於前述情況，廣東綠地就收購應佔項目公司約35%權益的應付代價為人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)，已由本集團的內部資源出資。為撥支合營企業收購事項，應付廣東盛高置地合營企業代價人民幣245百萬元(約291.7百萬港元)，廣東綠地及廣東盛高置地將分別出資人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)及人民幣70百萬元(約83.3百萬港元)予合營企業。

上述人民幣175百萬元的出資額中，約人民幣7.14百萬元將作為對合營企業的資本出資額，約人民幣167.86百萬元將作為來自廣東綠地對合營企業的股東貸款入賬(「綠地貸款」)。廣東盛高置地將予出資的合營企業代價餘額人民幣70百萬元中，約人民幣2.86百萬元將作為對合營企業的資本出資額，約人民幣67.14百萬元將作為來自廣東盛高置地對合營企業的股東貸款入賬。完成合營企業收購事項後，項目公司將於本集團賬目內以權益法入賬。

代價及支付條款的釐定基準

代價乃基於廣東綠地與廣東盛高置地之間公平磋商釐定，並參考項目公司的財務狀況及業務前景而定。就釐定代價而言，本公司採取整體方法以個別及共同地評估所有因素。本公司於釐定代價時主要考慮的因素包括以下各項：(1)項目公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣74百萬元(約88.1百萬港元)；(2)本公司對該土地的價值進行的內部評估，估計乃按戴德梁行有限公司就其編製本通函附錄五所載估值報告而採納的相同估值假設而定，且該土地有關內部評估價值與本通函附錄五所載估值報告所示者無重大差異(即不多於5%差異)；(3)大灣區(共同開發項目的所在地)樂觀的市場前景及容積率增加至最高為9.0後，開發該土地的業務潛力，以致本公司預期該土地將發展為總面積約為139,000平方米的商業、辦公及住宅綜合體及若干個停車位(不包括除外物業)；及(4)項目公司向永隆塑料或其指定人移交除外物業的義務。例如，為評估共同開發項目的盈利能力，本公司需要評估該土地的價值及共同開發項目竣工後銷售該項目的已

董事會函件

建成單位的估計未來市場潛力。本公司備悉，共同開發項目位於廣州市番禺區，該城市為中國大灣區主要城市之一。鑑於政府對大灣區採取鼓勵政策，本公司對共同開發項目的盈利能力有信心。就完整性而言，本公司亦已考慮項目公司向永隆塑料或其指定人移交除外物業的義務的影響。誠如本「董事會函件」的「收購合營企業的權益」分段所披露，在本公司於二零二一年三月訂立合營協議前，廣東盛高置地已於二零二零年十二月與賣方協議除外物業將由項目公司轉讓予賣方。因此，本公司不可能要求取消項目公司向賣方移交除外物業的上述義務。本公司尚未評估對除外物業進行的估值以釐定代價。反而，本公司參考可售建築面積(不包括除外物業的可售建築面積)及共同開發項目的開發成本(包括除外物業的開發成本)估算共同開發項目的盈利能力，並認為共同開發項目就本公司可接受水平而言仍屬有利可圖。鑑於上文所述，本公司與廣東盛高置地已就代價金額進行磋商並達成協定。因此，本公司認為，由於經考慮無償向永隆塑料(或其指定人)移交除外物業後，共同開發項目仍屬有利可圖，故本公司承擔共同開發項目(受上述有關共同開發項目的安排所限)屬公平合理。廣東盛高置地已通知賣方，廣東綠地完全知悉移交除外物業的規定，將不會反對有關移交。為應對賣方的任何關注，廣東盛高置地已向賣方建議，廣東綠地會就確認廣東綠地不反對向賣方所述移交除外物業出具確認書，對賣方而言為可接受。本公司認為，有關確認將不會對本公司於合營企業或項目公司的權益造成任何影響，因為其為廣東盛高置地按合營協議所協定共同開發項目的條款。

於二零二一年三月十九日，廣東綠地向廣東盛高置地支付代價人民幣175百萬元，這用作其對合營企業代價出資的預付款項。由於預計合營企業將會從廣東盛高置地收購項目公司49%權益，廣東盛高置地要求廣東綠地向其直接支付代價。代價須於二零二一年三月十九日支付(「支付條款」)為王先生堅持的基本條款之一。經過多輪磋商，王先生仍然堅持己見，倘支付條款不獲接納，則會拒絕與本公司訂立合營協議。因此，本公司明白，倘其決定繼續進行共同開發項目，本公司別無選擇，只能接納支付條款。

本公司對大灣區(共同開發項目的所在地)的市場展望及共同開發項目的潛在業務前景感到樂觀。基於上述內部評估，本公司認為共同開發項目是有利可圖的商機。於董事會函件「內部控制措施」一段所述訂立合營協議前的法律及財務盡職調查完成後，本公司信納該土地、項目公司及共同開發項目的法律及財務事宜。

董事會函件

儘管完成合營協議須待獨立股東於股東特別大會上批准後方可作實，惟綠地控股已告知本公司，作為獨立股東，其將按董事會函件「內部控制措施」一段所述於股東特別大會上投票贊成共同開發項目。因此，本公司認為獨立股東不會於股東特別大會上否決共同開發項目，而合營協議實際上與實質上均與不受限於完成之任何獨立股東批准的協議相同。

為應對所有意外事件，本公司堅持，根據合營協議，廣州盛高須擔當擔保人，以擔保廣東盛高置地的所有義務得以妥善履行(包括於有需要時支付回購代價的義務)。本公司得悉，截至最後實際可行日期，廣州盛高的註冊資本為1億美元，並已出資其中88.5百萬美元。本公司得悉廣州盛高的財務狀況穩健。本公司注意到，王先生於二零零六年或前後為本公司的創辦人，並自當時起一直為本公司執行董事。基於與王先生多年來的長期關係，本公司認為王先生誠實可靠。因此，本公司認為廣東盛高置地及廣州盛高的違約機會極低。

因此，本公司認為，在可能性極低的獨立股東投票否決共同開發項目的情況下，無法收回代價的風險極微。經權衡上述風險及進行共同開發項目的好處後，本公司認為廣東綠地向廣東盛高置地支付代價屬公平合理，訂立合營協議將符合本公司及其股東的整體最佳利益，而合營協議要求於二零二一年三月十九日應悉數支付代價。

條件：

合營企業收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 本公司已根據上市規則的規定，就合營協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易獲得獨立股東的批准；
- (b) 廣東盛高置地已向賣方收購項目公司49%權益；及
- (c) 廣東盛高置地並無在任何重大方面違反合營協議項下對其施加的任何責任或其作出的任何承諾。

董事會函件

合營企業收購事項的完成應於達成條件後10個工作天內進行，預期為二零二二年一月十四日或之前。倘上述任何條件未能於二零二一年十二月三十一日或之前達成，則合營協議(經補充協議修訂)項下擬進行的交易將不會進行，而合營協議將不再具備任何效力。在此情況下，廣東盛高置地須於上述期限起計10個營業日內按回購代價向廣東綠地收購其於合營企業的全部71.42%權益及綠地貸款。

項目公司的背景：

項目公司成立於二零零二年九月三十日，註冊股本為人民幣77,000,000元(約91,700,000港元)(已獲悉數出資)。於二零二零年十二月三十一日，項目公司的經審核資產淨值約為人民幣52,000,000元(約61,900,000港元)。於二零二一年二月二十八日，項目公司的未經審核資產淨值為人民幣73,000,000元(約86,900,000港元)。項目公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核除稅前及除稅後虧損分別約為人民幣8,600,000元及人民幣8,600,000元。項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核除稅前及除稅後虧損分別約為人民幣7,100,000元及人民幣7,100,000元。除該土地的物業開發項目及暫時位於該土地的停車位租賃(有待該土地開發完成)(於二零二一年前)外，項目公司並無任何其他業務營運。

該土地：

項目公司的主要資產為位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的土地，項目公司已就該土地取得國有土地使用權證(編號：G08-001157)。根據上述證書，該土地的面積約為27,256平方米，可建設用地約為19,588平方米，土地使用權為40年(作商業及辦公用途)及70年(作住宅用途)。根據廣州市規劃和自然資源局於二零二零年三月五日就該土地的規劃條件作出的回覆(「**規劃回覆**」)，該土地已獲批准將容積率增加至最高為9.0，惟須就該等增加面積補繳土地價款。預期該土地將發展為總面積約為139,000平方米的商業、辦公及住宅綜合體及若干個停車位(不包括除外物業)。

本公司自其中國法律顧問獲悉，規劃回覆構成該土地容積率增至9.0的政府規劃批准。本公司了解尚未支付的土地出讓金將按因容積率增至9.0而該土地的建築面積增加的市值而定，估計約為人民幣11億元(按於二零二零年六月十五日的市值而定)，預期將於二零二二年支付。除廣州市人民政府(「**廣州政府**」)批准及與相關政府部門就土地出讓金金額達成協定外，據本公司瞭解，就該土地簽訂補充土地使用權出讓合同(「**補充合同**」)並無法律障礙。根據本公司過往經驗，政府一般

董事會函件

會於取得規劃批准後批准簽訂相關土地出讓合同。本公司瞭解，廣東盛高置地正與廣州政府商議有關批准，預期將於六個月內取得有關批准。因此，本公司認為不能夠訂立補充合同的風險甚低。根據補充協議，廣東盛高置地已向廣東綠地承諾，倘項目公司未能於二零二二年二月二十八日或之前簽訂補充合同，廣東盛高置地須於上述期限起計10個營業日內按回購代價向廣東綠地收購其於合營企業的全部71.42%權益及綠地貸款。根據本通函附錄五所載估值報告，該等物業於二零二一年三月三十一日現況下的總市值估值約為人民幣27億元，基準為假設該物業於估值日期為空置土地並準備根據規劃回覆發展為總規劃建築面積為176,292平方米的綜合開發項目，有效的補充土地使用權出讓合同獲簽署，且全部土地出讓金悉數結清。因此，董事認為，完成合營企業收購事項毋須繳納土地出讓金並取得若干監管批准的安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

該土地的開發目前處於設計及測量階段。預期將於二零二一年第三季度或前後開始大規模施工，開發項目將於二零二四年上半年完工。共同開發項目預期開發成為作商業用途、辦公用途、住宅用途，佔共同開發項目總建築面積(不包括除外物業的建築面積)分別約6%、59%及35%，總開發成本約人民幣26億元(約31億港元)。

財務資助：

項目公司旨在於不依賴其股東(及／或其各自所有者)任何財務資助的情況下為該土地開發提供資金。可能出現貸款方要求項目公司股東(及／或其各自所有者)為其給予項目公司的貸款提供擔保的情況(「財務資助」)。財務資助可能按廣東綠地及廣東盛高置地在項目公司中應佔權益的比例而提供。倘本集團須按超過其應佔項目公司的權益的比例擔保項目公司的任何貸款，則項目公司應向廣東綠地支付擔保費，金額按以下方式釐定：

$$\text{擔保費} = \text{擔保金額} \times \text{貸款期} \times \text{擔保百分比}$$

附註：

- (i) 擔保金額指由本集團擔保且放款的貸款金額。

董事會函件

- (ii) 貸款期是指未償還貸款的期間。
- (iii) 擔保百分比指特別就貸款考慮到當時市場環境，在給予任何擔保時或之前，廣東綠地與廣東盛高置地協定的百分比，而該百分比不得低於2%且不超過3%。

緊隨合營企業收購事項完成後，本集團及廣東盛高置地於項目公司的應佔權益將分別約為35%及65%。財務資助的期限不應超過三年。廣東盛高置地將就所述非按比例擔保提供以本集團為受益人的反向彌償保證。

本公司估計財務資助的最高金額將不超過人民幣20億元(約2,381百萬港元)，乃參考該土地的未支付出讓金金額及共同開發項目的總開發成本約人民幣26億元及自共同開發項目項下物業預售所收取銷售所得款項的預計金額而定。財務資助乃訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及(其中包括)有關該土地之發展的資金需要、擔保費的金額，以及有關該土地的發展業務潛力。

為保障本公司於財務資助下的利益，本公司規定合營協議項下廣東盛高置地的所有義務的妥善履行應由廣州盛高擔保。另外，本公司將透過其提名的項目公司董事以及彼等對項目公司的管理及營運的參與，密切注視項目公司的履約情況，以及共同開發項目的進度，以確保項目公司能償還本集團擔保的所有債務。

合營企業的企業管治：

合營企業只有一名董事及一名監事。廣東綠地有權提名唯一董事及唯一監事。合營企業的董事應擔任合營企業的法定代表人。於合營企業股東大會上須根據出席股東大會的股東以簡單大多數票取得批准。倘合營企業的任何股東擬將其股權轉讓予任何第三方，則應事先獲得合營企業的其他股東同意。倘合營企業擬增加其註冊資本，則合營企業股東有權按其各自的出資比例優先認購合營企業的新增註冊資本。項目公司的損益將由其股東按其各自於項目公司的股權比例分佔或分擔。根據中國律師的意見，項目公司已取得營運所需的牌照。

項目公司的企業管治：

項目公司為共同開發項目的一間合營企業。項目公司董事會將由五名董事組成。廣東盛高置地有權提名三名董事(其中一名為董事長)。所述董事長應擔任項目公司的法定代表人。廣東綠地有權提名兩名董事(其中一名為副董事長)。項目公司董事會會議的法定人數為四人。項目公司董事會會議的批准需要出席該董事會會議的所有董事的一致批准。項目公司應有兩名監事，而廣東綠地及廣東盛高置地各自均有權提名一名監事。廣東盛高置地亦有權提名項目公司的總經理。項目公司股東大會的批准需要項目公司股東的一致批准。

倘項目公司的任何股東擬將其股權轉讓予任何第三方，則應事先獲得項目公司的其他股東同意。倘項目公司擬增加其註冊資本，則項目公司股東有權按其各自的出資比例優先認購項目公司的新增註冊資本。

優先合作權

有關大灣區(即廣州、深圳、珠海、佛山、惠州、東莞、中山及江門)的「三舊」改造項目，廣東盛高置地及聯屬人士在與其他人士合作之前，應先諮詢廣東綠地。「三舊」改造項目為中國廣東省人民政府頒佈關於舊城區、舊村落及舊廠區土地再開發的城市重建項目。本集團認為，三舊改造項目可能具備有利可圖的商機。除參與共同開發項目具吸引力的商機外，本集團旨在透過訂立合營協議與廣東盛高置地發展穩固的業務關係，以打入廣東盛高置地可能物色到的三舊改造項目。因此，合營協議規定，在同等條款下，廣東盛高置地應就此類項目優先與廣東綠地合作。

訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資及物業管理。

廣東綠地為本公司全資子公司，主要從事物業投資。

廣州綠地為本公司全資子公司，主要從事物業投資及開發。

廣東盛高置地由端源信託最終擁有80%權益，並主要從事物業開發。

廣州盛高由端源信託最終擁有80%權益，並主要從事物業投資。

收購事項的財務影響

合營企業為本公司的子公司，而合營企業的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。完成後，項目公司將由合營企業擁有49%，及將於本集團賬目內以權益法入賬。

資產及負債

根據本通函附錄三所載本集團財務狀況的未經審核備考財務資料，假設合營企業收購事項已於二零二一年六月三十日完成，經擴大集團的未經審核備考綜合總資產及總負債將分別約為人民幣1,738億元及人民幣1,510億元。有關合營協議的財務影響的進一步詳情，請參閱本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料。

盈利

項目公司除該土地的物業開發項目及暫時位於該土地的停車位租賃(有待該土地開發完成)(於二零二一年前)外，並無任何業務運營。該土地仍在開發當中。因此，合營企業收購事項的完成將不會對本集團的綜合盈利產生即時重大影響。

內部控制措施

於本公司決定評估其應否訂立共同開發項目後，本公司已根據合營協議，對兩名執行董事(即王先生及王女士)的利益衝突採取以下內部控制措施，以保障本公司的利益：

- (a) 有關合營協議的條款乃由其餘執行董事(即陳軍、吳正奎及侯光軍先生，統稱為「無權益董事」，或各為一名「無權益董事」)進行評估及磋商，彼等過往並無且目前並無於共同開發項目中擁有任何個人權益。本公司的投資發展部(其由無權益董事監督)參與評估共同開發項目的盈利能力以及合營協議的條款(包括上文界定的支付條款)。憑藉一間中國律

師事務所及一間中國會計師事務所的協助，本公司的法務風控部及財務管理部(其由無權益董事監督)亦參與就該土地、項目公司及共同開發項目的法律及財務事宜進行法律及財務盡職調查。王先生及王女士概無代表本公司參與共同開發項目及合營協議條款的評估、上述盡職調查及合營協議條款的磋商，亦無任何機會對之施加任何影響。就共同開發項目及合營協議條款的評估、上述盡職調查及合營協議條款的磋商將王先生及王女士從本公司的責任及權力中分離，此乃就保護本公司利益而採取的重要保障。

- (b) 根據上市規則附錄十四所載列企業管治守則守則條文第A.1.7條的規定，於訂立合營協議前已現場舉行董事會會議，以尋求所有無權益董事及獨立非執行董事(「獨董」)的批准及意見。所有獨董均有出席上述董事會會議。為便利無權益董事及獨董評估合營協議的主要條款(包括支付條款)，董事會文件(包括一份有關共同開發項目背景的計劃書(包括王先生及王女士的權益及共同開發項目的條款(包括支付條款))及一份合營協議的最新草擬本)連同上述董事會會議的通告已傳遞至所有董事。於共同開發項目的條款在上述董事會會議經徹底討論後：(i)所有無權益董事批准共同開發項目；及(ii)所有獨董並無對共同開發項目提出任何意見，並指出根據關連交易須委任獨立財務顧問的慣例，獨董的批准須待取得將予委任為共同開發項目的獨立財務顧問的意見後方可落實。
- (c) 由於本公司為綠地控股的主要子公司之一，共同開發項目(作為本公司的重大關連交易)須經綠地控股審核及批准。除作為股東的權益(如同其他獨立股東的情況)外，綠地控股於共同開發項目不曾及不會有任何權益。因此，綠地控股審核共同開發項目及合營協議的條款(包括支付條款)乃對本公司權益的額外保障。經審閱本公司投資發展部及無權益董事的推薦建議後，綠地控股已批准共同開發項目及合營協議的條款，並已告知無權益董事，其將會以獨立股東身份於股東特別大會投票贊成共同開發項目。

董事會函件

董事認為，上文(a)至(c)分段所採取的措施乃有效的內部控制措施，就共同開發項目針對其關連人士王先生及王女士以保障本公司的利益。

誠如上文所載列，無權益董事已就共同開發項目盡職進行評估及磋商(包括接納支付條款)，並已遵照以上內部控制措施行動，針對其關連人士以保障本公司的利益。彼等有關共同開發項目的推薦建議(包括接納支付條款)已由獨董及綠地控股審議及批准。因此，無權益董事及獨董已根據上市規則第3.08及3.09條履行彼等的受信責任。

訂立合營協議的理由及好處

董事認為該土地具有可觀的發展潛力。董事會(不包括因利益衝突而放棄於董事會會議上投票的王先生及王煦菱女士(為王先生的胞姐)，但包括獨立非執行董事(其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」))認為合營協議乃在本集團的日常及一般業務過程中訂立，而據此擬進行交易(包括財務資助)均在本集團日常及一般業務中進行，且合營協議之條款(包括財務資助)已按公平原則磋商，且為公平合理之一般商業條款，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

由於有關合營協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於25%但低於100%，故訂立合營協議構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

廣東盛高置地由端源信託最終擁有80%權益，該信託的創立人為王先生及酌情對象為王女士。王先生及王女士均為董事。因此，廣東盛高置地為本公司的關連人士。由於項目公司由廣東盛高置地擁有51%。項目公司為本公司的關連人士。由於合營協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，因此，訂立合營協議構成本公司關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。由於財務資助的最高適用百分比超過5%，合營協議項下擬進行的財務資助構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易，故此須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)就(其中包括)合營協議條款的公平性及合理性向獨立股東提出建議以及就如何投票向獨立股東提出建議(經考慮獨立財務顧問推薦建議後)。

本公司已委聘八方金融有限公司為獨立財務顧問就(其中包括)合營協議條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

獨立董事委員會函件全文載於本通函第23至24頁，獨立財務顧問函件全文載於本通函第25至58頁。

股東特別大會

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以尋求獨立股東批准合營協議、補充協議以及其項下擬進行的交易(包括財務資助)。

於最後實際可行日期以及除端源信託間接持有的367,254,133股股份(即本公司普通股股本約13.2%權益)外，王先生及其緊密聯繫人對38,804,571股股份(即本公司普通股股本約1.4%權益)有投票控制權。王先生、王女士及彼等各自的緊密聯繫人將須就有關合營協議、補充協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄表決。王先生或王女士概無訂立投票委託或其他協議或安排或諒解，王先生或王女士亦無責任或權利，使王先生或王女士已或可暫時或永久將其股份的行使投票控制權轉交第三方(不論為全面或逐次基準)。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於合營協議中擁有任何重大權益，故此概無其他股東須在股東特別大會上就批准合營協議、補充協議及其項下擬進行的交易(包括財務資助)的決議案放棄表決。

董事會函件

為釐定股東出席股東特別大會及於會上表決的權利，本公司將自二零二一年十一月十一日(星期四)至二零二一年十一月十六日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會及於會上表決，所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零二一年十一月十日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

用於委任代表的代表委任表格隨本通函一併寄發，並刊載於披露易網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.greenlandhk.com>)。無論閣下是否有意透過電子會議系統出席股東特別大會(或其任何續會)，務請按代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於切實可行之情況下盡快，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願透過電子會議系統出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上表決，而在該情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮八方金融意見後認為，合營協議的條款公平合理，合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關合營協議的決議案。

附加資料

敬請閣下參閱本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

二零二一年十月二十六日

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED
綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

敬啟者：

(1) 主要及關連交易
成立合營企業
(2) 持續關連交易
財務資助

吾等提述本公司日期為二零二一年十月二十六日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，藉以在考慮獲委任向吾等提供意見的獨立財務顧問出具的推薦建議後，考慮合營協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。

八方金融已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向吾等及獨立股東提供意見。吾等謹請閣下垂注通函內的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載有(其中包括)有關合營協議的資料，以及八方金融就合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)所提供的意見。

經考慮合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)的原因及好處，以及八方金融在達致其對該等交易的意見時所考慮的主要因素及理由(載於通函第25至58頁「獨立財務顧問函件」)後，吾等認為合營協議的條款公平合理，合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)按一般商業條款或更佳條款於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東表決贊成股東特別大會(將於二零二一年十一月十六日(星期二)舉行)通告所載的普通決議案，藉以批准合營協議項下擬進行的交易(包括財務資助)。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
方和先生太平紳士

獨立非執行董事
關啟昌先生
謹啟

獨立非執行董事
林家禮博士

二零二一年十月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為八方金融致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為收錄於本通函而編製。



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

敬啟者：

主要及關連交易 成立合營企業 及 持續關連交易 財務資助

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就合營協議條款及其項下擬進行的交易(包括財務資助)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司(連同其子公司，統稱為「貴集團」)日期為二零二一年十月二十六日之通函(「通函」)中的董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函定義所賦予的相同涵義。

誠如董事會函件所載列，於二零二一年三月十九日，廣東綠地同意與廣東盛高置地共同開發項目公司擁有的該土地，並以代價人民幣175百萬元(約208.3百萬元)收購項目公司約35%權益，而廣東盛高置地、廣東綠地、廣州盛高及廣州綠地已經訂立合營協議。根據合營協議並待達成條件後：

- (i) 廣東綠地與廣東盛高置地已成立合營企業以收購項目公司49%權益，餘下51%權益將由廣東盛高置地擁有；
- (ii) 合營企業由廣東綠地擁有約71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有約28.58%股權，因此廣東綠地及廣東盛高置地的應佔項目公司權益將分別約為35%及約為65%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 代價及財務資助預期將不超過約人民幣2,175百萬元(約2,589.3百萬元)；及
- (iv) 合營企業及項目公司的若干管理及公司事務將受合營協議條款的約束。

由於有關合營協議項下擬進行交易的最高適用百分比率高於25%但低於100%，故訂立合營協議構成 貴公司於上市規則第14章項下的主要交易，因此須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，廣東盛高置地由端源信託最終擁有80%權益，該信託的創立人為王先生及酌情對象為王女士。王先生及王女士均為董事。因此，廣東盛高置地為 貴公司的關連人士。由於項目公司由廣東盛高置地擁有51%，項目公司為 貴公司的關連人士。由於合營協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率超過5%，因此，訂立合營協議構成 貴公司關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。由於財務資助的最高適用百分比超過5%，合營協議項下擬進行的財務資助構成上市規則第14A章 貴公司的持續關連交易，故此須遵守上市規則第14A章的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就(其中包括)合營協議條款是否公平合理向獨立股東提出建議，並就如何投票向獨立股東提出建議。

吾等(八方金融)已就此獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)合營協議條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或綠地控股或彼等各自的任何子公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年內，吾等就下列事宜獲委聘為 貴公司的獨立財務顧問(「過往委聘」)：(i)有關委任關連人士為建設工程的總承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月七日的通函)；(ii)有關委任關連人士為建設工程的總承包商的關連交易(詳情載於 貴

獨立財務顧問函件

公司日期為二零二零年六月十一日的通函)；(iii)非常重大的收購事項及關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二零年十一月二十五日的通函)；及(iv)有關委任關連人士為建設工程的承包商的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零二一年六月三十日的通函)。

根據過往委聘，吾等須就相關交易向由全體獨立非執行董事組成的董事會獨立委員會以及獨立股東發表意見並提出推薦建議。除就本次委聘而應付吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有任何安排而向 貴集團或 貴公司或其子公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益。

在達致吾等的意見時，吾等乃依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設通函內所載或提述由 貴公司管理層提供的所有資料及陳述在編製時乃屬真實，並於通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就合營協議(包括通函內載列的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設 貴公司管理層於通函內表述的所有信念、意見及意向乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為已審閱足夠的資料，使吾等能夠作出知情見解，並令吾等能夠依賴通函內所載資料的準確性，為吾等的意見提供合理的基準。吾等並沒有理由懷疑通函內包含的資料或表達的意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦並沒有理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對 貴集團、綠地控股及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行深入的獨立調查，亦無對提供給吾等的資料進行任何獨立查證。

(I) 有關成立合營企業的關連交易

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對合營協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

1.1. 貴集團的業務

貴公司乃投資控股公司，於開曼群島註冊成立，股份於聯交所主板上市。貴集團主要從事物業開發、物業及酒店投資以及物業管理。於最後實際可行日期，綠地控股間接持有貴公司全部已發行股本約59.11%。

經參照貴公司日期為二零二零年十二月三十一日之公告，貴集團於二零二零年完成對廣州綠地之全部股權的非常重大收購（「廣州綠地收購事項」），從而於廣東省（包括大灣區）戰略性增加大幅土地儲備，進一步平衡貴集團於長三角及泛珠三角的土地儲備，為貴集團擁抱中國政府的大灣區政策提供機遇。廣州綠地收購事項涉及廣東省內35個項目，其中29個項目位於粵港澳大灣區，分別位於深圳、廣州、佛山、東莞、江門、汕頭、揭陽、湛江等11個城市，增加了約8.3百萬平方米的土地儲備，用作住宅、商業及辦公等用途。

根據貴公司管理層提供的資料，於貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報（「二零二零年年報」）日期，貴集團土地儲備總量約為27百萬平方米，其中約8.9百萬平方米的建築面積策略性地分佈於廣東省，與二零二零年三月三十日的約2.1百萬平方米相比，增加了約6.8百萬平方米或3.2倍。預期上述土地儲

獨立財務顧問函件

備的增加將足夠支持 貴集團在未來二至三年的物業發展。 貴集團將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

1.2. 貴集團的財務資料

以下概述 貴集團於二零一九年及二零二零年兩個財政年度（「財政年度」）各年以及截至二零二零年及二零二一年六月三十日止六個月（「上半年」）的綜合財務資料，此乃摘錄自 貴公司二零一九年財政年度報告（「二零一九年年報」）、二零二零年年報及 貴公司二零二一年上半年的中期報告（「二零二一年中期報告」）：

	二零一九年 財政年度 人民幣千元 (經審核) (經重述) ^{附註}	二零二零年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 上半年 人民幣千元 (未經審核) (經重述)	二零二一年 上半年 人民幣千元 (未經審核)
可申報分部收益				
—物業銷售及建築管理 服務	35,873,779	32,833,210	9,804,123	13,061,471
—物業租賃	139,022	212,397	89,740	93,136
—酒店及配套服務	133,941	106,472	33,904	48,691
—物業管理及其他服務	495,813	582,344	214,259	245,555
總收益	36,642,555	33,734,423	10,142,026	13,448,853
銷售成本	(25,844,404)	(25,485,041)	(6,746,755)	(9,320,755)
毛利	10,798,151	8,249,382	3,395,271	4,128,098
毛利率	29.5%	24.5%	33.5%	30.7%
年內溢利	5,711,095	3,459,394	1,197,208	1,434,065

附註：基於 貴公司日期為二零二零年十月十二日的公告、日期為二零二零年十一月二十五日的通函及日期為二零二零年十二月三十一日的公告所述的廣州綠地收購事項完成後， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績須作重述，猶如廣州綠地收購事項已於二零一九年一月一日完成，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，採用合併會計法原則入賬。

二零二零年財政年度對比二零一九年財政年度

貴集團的總收益由二零一九年財政年度的約人民幣36,642.6百萬元減少約人民幣2,908.1百萬元或7.9%至二零二零年財政年度的約人民幣33,734.4百萬元。誠如二零二零年年報所披露，該減少主要歸因物業銷售及建築管理服務收益減少約人民幣3,040.6百萬元，佔 貴集團二零二零年財政年度總收益約97.3%。

貴集團的毛利由二零一九年財政年度的約人民幣10,798.2百萬元減少至二零二零年財政年度的約人民幣8,249.4百萬元，而其毛利率則由二零一九年財政年度的約29.5%減少至二零二零年財政年度的約24.5%，主要歸因於二零二零年財政年度交付的物業的毛利率低於二零一九年財政年度交付的物業的毛利率。

由於前述原因，年內溢利由二零一九年財政年度的約人民幣5,711.1百萬元減少至二零二零年財政年度的約人民幣3,459.4百萬元，較二零一九年財政年度減少約人民幣2,251.7百萬元或39.4%。

二零二一年上半年對比二零二零年上半年

貴集團的總收益由二零二零年上半年的約人民幣10,142.0百萬元增加約人民幣3,306.8百萬元或32.6%至二零二一年上半年的約人民幣13,448.9百萬元。誠如二零二一年中期報告所披露，該增加主要歸因物業銷售及建築管理服務收益增加約人民幣3,257.3百萬元，佔 貴集團二零二一年上半年總收益約97.1%。

貴集團的毛利由二零二零年上半年的約人民幣3,395.3百萬元增加至二零二一年上半年的約人民幣4,128.1百萬元，而其毛利率則由二零二零年上半年的約33.5%減少至二零二一年上半年的約30.7%，主要歸因於二零二一年上半年交付的物業的毛利率低於二零二零年上半年交付的物業的毛利率。

由於前述原因，年內溢利由二零二零年上半年的約人民幣1,197.2百萬元增加至二零二一年上半年的約人民幣1,434.1百萬元，較二零二零年上半年增加約人民幣236.9百萬元或19.8%。

獨立財務顧問函件

以下概述 貴集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及於二零二一年六月三十日的綜合財務狀況表，此乃摘錄自二零一九年年報、二零二零年年報及二零二一年中期報告：

	於十二月三十一日		於二零二一年
	二零一九年 人民幣千元 (經審核) (經重述) ^{附註1}	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	14,591,665	19,546,562	19,416,337
流動資產	145,444,480	145,442,006	154,328,213
資產總額	160,036,145	164,988,568	173,744,550
非流動負債	13,459,098	15,697,332	16,467,033
流動負債	123,627,664	127,149,404	134,494,799
負債總額	137,086,762	142,846,736	150,961,832
流動資產淨值	21,816,816	18,292,602	19,833,414
資產淨值	22,949,383	22,141,832	22,782,718
貴公司擁有人 應佔權益	14,326,516	12,643,252	13,382,737
現金及現金等價物 (包括受限制銀行 存款)	15,582,026	13,853,394	13,190,521
借款總額 ^{附註2}	20,925,698	24,688,575	25,054,096
負債比率 ^{附註3}	23.3%	48.9%	52.1%

附註：

1. 基於 貴公司日期為二零二零年十月十二日的公告、日期為二零二零年十一月二十五日的通函及日期為二零二零年十二月三十一日的公告所述的廣州綠地收購事項完成後，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績須作重述，猶如廣州綠地收購事項已於二零一九年一月一日完成，並根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」，採用合併會計法原則入賬
2. 借款總額指計息貸款及債券
3. 負債比率指借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制銀行存款)除以權益總額(即資產淨值)

於二零二零年十二月三十一日，貴集團的資產總額約為人民幣164,988.6百萬元，其中包括非流動資產約人民幣19,546.6百萬

元及流動資產約人民幣145,442.0百萬元。貴集團於二零二零年十二月三十一日的資產總額較二零一九年十二月三十一日增加約3.1%，乃主要歸因於在建物業及投資物業有所增加。貴集團的負債總額由二零一九年十二月三十一日的約人民幣137,086.8百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣142,846.7百萬元，乃主要歸因計息貸款及合約負債增加，部分被應付賬款及其他應付款項減少所抵銷。

於二零二一年六月三十日，貴集團的資產總額約為人民幣173,744.6百萬元，其中包括非流動資產約人民幣19,416.3百萬元及流動資產約人民幣154,328.2百萬元。貴集團於二零二一年六月三十日的資產總額較二零二零年十二月三十一日增加約5.3%，乃主要歸因於(i)已建成待售物業增加約人民幣3,539.8百萬元；及(ii)應收賬款及其他應收款項、按金及預付款項增加約人民幣6,782.2百萬元。貴集團的負債總額由二零二零年十二月三十一日的約人民幣142,846.7百萬元增加至二零二一年六月三十日的約人民幣150,961.8百萬元，主要由於合約負債增加約人民幣8,782.5百萬元所致。

貴集團於二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日的負債比率分別約為23.3%、48.9%及52.1%。於二零二零年十二月三十一日，負債比率增加乃主要歸因銀行借款及現金所得款項增加，已應用於二零二零年財政年度之業務營運及投資發展項目。於二零二一年六月三十日，貴集團的負債比率較二零二零年十二月三十一日整體維持穩定。

2. 項目公司的資料

2.1. 項目公司的業務

於最後實際可行日期，項目公司為共同開發項目的一間合營企業並於二零零二年九月三十日於中國成立，註冊資本為人民幣77百萬元(約91.7百萬港元)(已獲悉數出資)。誠如貴公司所告知，除項目公司上述49%權益的投資控股外，合營企業不擬進行任何業務。項目公司主要於中國從事物業開發，於二零二一年前的過去三年，收益來自位於該土地的停車位短暫租賃(有待該土地開

發完成)所得租金收入。項目公司的未來主要業務將會專注於與該土地有關的物業開發項目。項目公司的主要資產為位於中國廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村的該土地。

該土地的面積約為27,256平方米，可建設用地約為19,588平方米，土地使用權為40年(作商業及辦公用途)及70年(作住宅用途)。根據廣州市規劃和自然資源局於二零二零年三月五日就該土地的規劃條件作出的回覆(「**規劃回覆**」)，該土地已獲批准將容積率增加至最高為9.0，惟須就該等增加面積補繳土地出讓金(「**土地出讓金**」)。預期該土地將發展為總面積約為139,000平方米的商業、辦公及住宅綜合體及若干個停車位(「**該等物業**」)(不包括除外物業)。

就增加該土地的容積率而言，經 貴公司所告知，除廣州政府批准及與相關政府部門就土地出讓金金額達成協定外，據 貴公司瞭解，就該土地簽訂補充土地使用權出讓合同(「**補充合同**」)並無法律障礙。根據 貴公司過往經驗，政府一般會於取得規劃批准後批准簽訂相關土地出讓合同。 貴公司瞭解，廣東盛高置地正與廣州政府商議有關批准，預期將於六個月內取得有關批准。吾等已取得及審閱中國法律顧問發出的法律意見，並獲悉於訂立補充合同及全數支付土地出讓金後以確認該土地的容積率後，該土地將會預備開發為全面的發展項目，該土地可建設用地的容積率為9.0。按照董事會函件，根據補充協議，廣東盛高置地已向廣東綠地承諾，倘項目公司未能於二零二二年二月二十八日或之前簽訂補充合同，廣東盛高置地須於上述期限起計10個營業日內按回購代價向廣東綠地收購其於合營企業的全部71.42%權益以及廣東綠地對合營企業的股東貸款約人民幣167.86百萬元(「**綠地貸款**」)。鑑於 貴集團能夠在未能達成補充合同以致該土地的容積率不能增至9.0的情況下要求廣東盛高置地按原代價回購合營企業的全部股權及綠地貸款並就所產生的相關利息作出賠償，吾等認為上述

條款為 貴集團提供足夠保障。而且，根據 貴集團的估算，土地出讓金約為人民幣11億元，預期將於二零二二年支付，並由銀行貸款及 貴集團提供的財務資助(「財務資助」)撥付。 貴集團及項目公司已與若干銀行進行商討以取得有關銀行貸款，並預期憑藉將由 貴集團提供的財務資助，項目公司將會取得有關銀行貸款以撥付土地出讓金。有關財務資助的詳情，請參閱本函件「(II)財務資助及持續關連交易」一節。基於以上所述，吾等認為 貴集團已採取足夠的措施，以確保項目公司將會有財務資源就增加該土地的容積率支付土地出讓金。

2.2. 項目公司的財務資料

下表概述項目公司於二零一八年財政年度、二零一九年財政年度、二零二零年財政年度及截至二零二一年五月三十一日止五個月(「五個月」)的財務業績，此乃摘錄自通函附錄二所載的財務資料。項目公司之管理層論述及分析的詳情載於通函附錄四。

	二零一八年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 五個月 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 五個月 人民幣千元 (經審核)
收益	1,079	1,009	347	156	-
年/期內					
虧損	(4,267)	(8,584)	(7,080)	(3,853)	(9,690)

二零一九年財政年度對比二零一八年財政年度

項目公司的收益由二零一八年財政年度的約人民幣1,079,000元減少約人民幣70,000元或6.5%至二零一九年財政年度的約人民幣1,009,000元。有關減少主要歸因於停車位租賃所得租金收入減少。

就年內虧損而言，項目公司於二零一九年財政年度出現年內虧損約人民幣8,584,000元，較二零一八年財政年度增加約人民幣4,317,000元或101.2%。年內虧損淨額增加乃主要歸因於(i)行政費用由二零一八年財政年度約人民幣2,763,000元增加至二零一九年財政年度約人民幣6,811,000元；及(ii)融

獨立財務顧問函件

資成本由二零一八年財政年度約人民幣1,159,000元增加至二零一九年財政年度約人民幣1,975,000元。

二零二零年財政年度對比二零一九年財政年度

項目公司的收益由二零一九年財政年度的約人民幣1,009,000元減少約人民幣662,000元或65.6%至二零二零年財政年度的約人民幣347,000元。有關減少主要歸因於大部分停車位租賃於二零二零年六月終止所致。

就年內虧損而言，項目公司於二零二零年財政年度出現年內虧損約人民幣7,080,000元，較二零一九年財政年度減少約人民幣1,504,000元或17.5%。年內虧損淨額減少乃主要由於(i)其他經營費用由二零一九年財政年度約人民幣340,000元減少至二零二零年財政年度約人民幣240,000元；及(ii)其他收益及虧損由二零一九年財政年度的其他虧損約人民幣472,000元轉為二零二零年財政年度的其他收益約人民幣2,162,000元。該其他收益確認乃主要由於二零二零年財政年度人民幣兌美元升值，項目公司的美元借款導致錄得匯兌收益淨額約人民幣2.0百萬元所致。

二零二一年五個月對比二零二零年五個月

項目公司的收益由二零二零年五個月的約人民幣156,000元減少約人民幣156,000元或100.0%至二零二一年五個月的零。有關減少主要歸因於停車位租賃自二零二零年六月起停止所致。

就期內虧損而言，項目公司於二零二一年五個月出現期內虧損約人民幣9,690,000元，較二零二零年五個月增加約人民幣5,837,000元或151.5%。期內虧損淨額增加乃主要歸因於(i)停車位租賃自二零二零年六月起停止；及(ii)行政費用於二零二一年五個月增加約人民幣7,126,000元。行政費用的有關增加乃源於該土地的員工成本及前期開發的費用增加。

獨立財務顧問函件

下表概述項目公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日的財務狀況，此乃摘錄自通函附錄二所載項目公司的財務資料。

	於十二月三十一日			於
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	五月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	108,595	107,681	105,393	106,976
流動資產	1,332	1,403	3,111	1,680
資產總額	109,927	109,084	108,504	108,656
非流動負債	40,082	39,630	35,955	36,094
流動負債	4,426	12,619	20,961	30,664
負債總額	44,508	52,249	56,916	66,758
流動負債淨額	(3,094)	(11,216)	(17,850)	(28,984)
資產淨值	65,419	56,835	51,588	41,898

於二零一九年十二月三十一日，項目公司的資產總額約為人民幣109.1百萬元，包括非流動資產約人民幣107.7百萬元及流動資產約人民幣1.4百萬元。項目公司於二零一九年十二月三十一日的資產總額較二零一八年十二月三十一日減少約人民幣0.8百萬元或0.8%，主要歸因於使用權資產減少。項目公司的負債總額於二零一九年十二月三十一日約為人民幣52.2百萬元，其中包括非流動負債約人民幣39.6百萬元及流動負債約人民幣12.6百萬元。項目公司於二零一九年十二月三十一日的負債總額較二零一八年十二月三十一日增加約人民幣7.7百萬元或17.4%，乃主要歸因於應付賬款及其他應付款項的流動部分的增加約人民幣6.7百萬元。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司的資產總額約為人民幣108.5百萬元，包括非流動資產約人民幣105.4百萬元及流動資產約人民幣3.1百萬元。項目公司於二零二零

年十二月三十一日的資產總額較二零一九年十二月三十一日減少約人民幣0.6百萬元或0.5%，主要歸因於使用權資產減少。項目公司於二零二零年十二月三十一日的負債總額約為人民幣56.9百萬元，包括非流動負債約人民幣36.0百萬元及流動負債約人民幣21.0百萬元。項目公司於二零二零年十二月三十一日的負債總額較二零一九年十二月三十一日增加約人民幣4.7百萬元或8.9%，乃主要歸因於應付賬款及其他應付款項的流動部分增加約人民幣9.6百萬元，部分被租賃負債的流動及非流動部分減少合共約人民幣2.3百萬元所抵銷。

於二零二一年五月三十一日，項目公司的資產總額約為人民幣108.7百萬元，包括非流動資產約人民幣107.0百萬元及流動資產約人民幣1.7百萬元。項目公司於二零二一年五月三十一日的資產總額較二零二零年十二月三十一日增加約人民幣0.2百萬元或0.1%，主要歸因於使用權資產及其他應收款項增加，部分被銀行結餘及現金減少所抵銷。項目公司於二零二一年五月三十一日的負債總額約為人民幣66.8百萬元，包括非流動負債約人民幣36.1百萬元及流動負債約人民幣30.7百萬元。項目公司於二零二一年五月三十一日的負債總額較二零二零年十二月三十一日增加約人民幣9.8百萬元或17.3%，乃主要歸因應付賬款及其他應付款項的流動部分增加約人民幣8.8百萬元。

3. 訂立合營協議的原因

誠如董事會函件所載列，董事認為該土地具有可觀的發展潛力。董事會(不包括因利益衝突而放棄於董事會會議上投票的王先生及王煦菱女士(為王先生的胞姐)、獨立非執行董事(將於考慮獨立財務顧問推薦建議後於通函「獨立董事委員會函件」內發表意見))認為合營協議乃在 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，而據此擬進行交易(包括財務資助)均在 貴集團日常及一般業務中進行，且合營協議之條款(包括財務資助)已按公平原則磋商，且為公平合理之一般商業條款，符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等自 貴公司獲悉，董事會認為成立合營企業與 貴集團的策略相符，即：(i)擁抱中國政府的大灣區政策，並堅定致力成為中國的高增長物業開發商；(ii)專注於具有投資價值和增長潛力的泛珠三角區域主要城市，並定位於中高端產品範圍；及(iii)建立並維持優質的土地儲備。誠如本函件「1.1 貴集團的業務」分節所述，於二零二零年年報日期，位於廣東省的土地儲備為約890萬平方米，佔 貴集團所持有土地儲備的約32.8%，與於二零一九年年報日期的廣東省土地儲備相較，按年增長約3.3倍。就 貴集團近年的業務重點而言， 貴集團已嘗試平衡其於長三角及泛珠三角的物業投資組合。通過廣州綠地收購事項， 貴集團於廣東省的土地儲備已增加約830萬平方米，其中廣東省被視為泛珠三角主要省份，包括了大灣區所有關鍵城市(香港和澳門除外)。 貴集團預計，大灣區(作為由九個泛珠三角城市以及香港和澳門組成的城市群)將在國家戰略發展計劃中佔據有利位置，並成為新的金融和商業樞紐，從而刺激商業和房地產物業需求。此外，參照本函件「1.2 貴集團的財務資料」， 貴公司錄得來自物業銷售及建築管理服務的分部收益約人民幣328億元，佔二零二零年財政年度總收益約97.3%及為 貴集團的核心收益。預期合營企業收購事項將於合營企業收購事項完成時增加 貴集團的土地儲備及 貴集團於不久的將來的核心收益。此外， 貴公司於二零二零年十二月三十一日的 貴公司擁有人應佔權益及現金及現金等價物分別約為人民幣126億元及人民幣139億元，令 貴集團可用以撥付代價，而不會對 貴集團的營運及財務構成重大負擔。吾等認為，合營企業收購事項乃 貴集團擴展其大灣區土地儲備的良機，而 貴集團有足夠資源撥付代價。

該土地所處優勢位置展現其發展潛力。基於吾等透過百度地圖(中國領先智能定位服務平台)的查究，吾等盡最大努力觀察到該土地鄰近番禺區中心以及廣州地鐵3號線終點站番禺廣場站。該土地鄰近S111線高速公路，該高速公路連接番禺區與廣州市。考慮到其地理位置，預期該土地可得益於廣州市房地產市場走勢而具有龐大潛力。

根據中指研究院(其為中國房地產專業研究機構，於一九九四年成立，擁有逾500個分析師)於二零二一年一月十八日發布的公開資料，廣州市住宅用途土地的平均交易價格從二零一八年的每平方米人民幣11,547元增加至二零一九年的每平方米人民幣12,642元，並於二零二零年進一步增至每平方米人民幣13,315元，期內複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.4%。廣州住宅用途土地的交易總面積亦呈增長趨勢，從二零一八年的約10.0百萬平方米增至二零一九年的約10.8百萬平方米，並於二零二零年達到約15.4百萬平方米，複合年增長率約為24.2%。此外，在住宅單位和出售交易面積方面，進行比較時存在類似現象。經參考中指研究院於二零二一年一月十八日發布的公開資料，二零二零年廣州市共售出109,239套新住宅單位，交易面積約11.7百萬平方米，較二零一九年增加約19.4%。

根據中國國家統計局數據，廣東省二零二零年的本地生產總值按年增長約為2.3%，而廣州市和番禺區則分別增長約2.7%和4.1%，超過廣東省的本地生產總值增長。廣州市為中國大灣區主要城市之一，將繼續受益於大灣區經濟增長，因此，預計未來大灣區的整體房地產投資將繼續穩定增長。番禺區位於廣州市中南部，為大灣區地理中心，總面積約530平方公里，以其美麗的自然生態和交錯河網聞名，對商務和居住尤為適合。經參考中國國務院於二零一九年發布的《粵港澳大灣區規劃綱要》，番禺區基礎設施建設投資承擔總額約為人民幣800億元，將用於大力促進區內公司總部(包括萬博商務區)的建設，從而使該區有望成為廣州市另一個中心商務區。

鑒於以上所述，尤其是(i)成立合營企業以及參與項目公司與貴集團長期戰略一致；(ii)該土地發展潛力；(iii)番禺區房地產市場前景樂觀；及(iv)大灣區的有利政策，吾等認同董事的觀點，即訂立合營協議屬公平合理且符合貴公司及股東的整體利益。

4. 合營協議的主要條款

4.1 條件

合營企業收購事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 貴公司已根據上市規則的規定，就合營協議項下擬進行的交易(經補充協議修訂)於股東特別大會獲得獨立股東的批准；及
- (b) 廣東盛高置地已向賣方收購項目公司49%權益；
- (c) 廣東盛高置地並無在任何重大方面違反合營協議項下對其施加的任何責任或其作出的任何承諾。

合營企業收購事項的完成應於達成全部條件後10個工作天內進行，預期為二零二二年一月十四日或之前。倘上述任何條件未能於二零二一年十二月三十一日或之前達成，則合營協議項下擬進行的交易(經補充協議修訂)將不會進行，而合營協議將不再具備任何效力。在此情況下，廣東盛高置地須於上述期限起計10個營業日內按回購代價向廣東綠地收購其於合營企業的全部71.42%權益及綠地貸款。

4.2 成立合營企業

合營企業將由廣東綠地擁有71.42%權益，及由廣東盛高置地擁有28.58%權益。合營企業將收購項目公司49%權益，而廣東盛高置地將收購項目公司51%權益。誠如 貴公司所告知，除項目公司上述49%權益的投資控股外，合營企業不擬進行任何業務。因此，廣東綠地及廣東盛高置地將分別擁有應佔項目公司權益約35%及65%。廣東綠地就收購應佔項目公司權益約35%的應付代價為人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)。

獨立財務顧問函件

根據董事會函件，經考慮上述合營企業收購事項相關情況，廣東綠地就收購應佔項目公司約35%權益的應付代價為人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)，已由 貴集團的內部資源出資。為撥支合營企業收購事項，應付廣東盛高置地的合營企業代價人民幣245百萬元(約291.7百萬港元)，廣東綠地及廣東盛高置地將分別出資人民幣175百萬元(約208.3百萬港元)及人民幣70百萬元(約83.3百萬港元)予合營企業。於二零二一年三月十九日，廣東綠地向廣東盛高置地支付代價人民幣175百萬元，已用作其對合營企業代價出資的預付款項。上述人民幣175百萬元的出資額中，約人民幣7.14百萬元將作為對合資企業的資本出資額，約人民幣167.86百萬元綠地貸款入賬。廣東盛高置地將予出資的合營企業代價餘額人民幣70百萬元中，約人民幣2.86百萬元將作為對合營企業的資本出資額，約人民幣67.14百萬元將作為來自廣東盛高置地對合營企業的股東貸款入賬。完成合營企業收購事項後，項目公司將就 貴集團以權益法入賬。由於廣東盛高置地為項目公司49%權益的賣方及合營企業的另一名股東(作為買方)，預期廣東盛高置地不會就合營企業收購事項以現金出資額向合營企業作出任何實際現金付款(廣東盛高置地最終將會收到有關出資額)。相反，廣東盛高置地將於完成合營企業收購事項的日期向合營企業轉讓項目公司49%權益，而相關金額將分別入賬為對合營企業的資本出資額以及來自廣東綠地及廣東盛高置地對合營企業的股東貸款。根據上文所述，吾等認為，廣東盛高置地對合營企業的出資額的安排屬公平合理。

此外，吾等得悉 貴公司不時與其他實體訂立其他成立合營企業協議。根據 貴公司日期為二零二零年二月二十四日、二零二零年四月二十四日及二零二零年七月二日的公告，於二零二零年財政年度， 貴公司與三個不同實體訂立合營企業協議(「可資比較合營安排」)。由於可資比較合營安排指 貴集團自二零二零年財政

年度開始及直至合營協議日期止訂立及公佈的就共同投資物業開發項目而達成的所有近期成立合營企業安排，吾等認為可資比較合營安排的挑選屬公平及具代表性。為評估根據合營協議成立合營企業的公平性和合理性，吾等已審閱成立可資比較合營安排的主要條款，包括但不限於董事會組成、承擔性質及利潤分配。吾等獲悉董事會組成和所賦投票權與於合營企業和項目公司股東各自的持股比例相符，且各合營企業合夥人和 貴公司對合營企業作出的出資總額乃經公平磋商後決定，而出資總額的性質乃根據各自持股比例分為資本承擔及股東貸款。此外，就共同開發物業項目而言，利潤乃按合營企業股權分配的比例進行分配。上文可資比較合營安排的上述條款大致與合營協議條款一致(財務資助條文除外)。於達致財務資助條文的合理性時，吾等認為，認為 貴公司就撥付該土地的物業發展項目而向合營企業提供財務資助，對項目公司撥付該土地的發展及支持項目公司的一般業務而言屬至關重要，且符合 貴公司及股東的整體利益。有關評估提供財務資助的合理性的進一步詳情，請參閱「(II)財務資助及持續關連交易-1.財務資助評估」分節。基於上述因素，特別是 貴集團就共同投資物業開發項目而與獨立合營夥伴訂立合營安排的往績以及合營協議的主要條款與可資比較合營安排的主要條款相若，吾等認為成立合營企業乃在 貴公司的日常及一般業務過程中進行。

4.3 代價評估

誠如董事會函件所披露，代價乃基於廣東綠地與廣東盛高置地之間公平磋商釐定，並參考項目公司的財務狀況及業務前景而定。就釐定代價而言， 貴公司採取整體方法以個別及共同地評估所有因素。 貴公司於釐定代價時主要考慮的因素包括以下各項：(1)項目公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產淨值約人民幣74百萬元(約88.1百萬港元)；(2) 貴公司對該土地的價值進

行的內部評估，其乃根據戴德梁行就其編製本通函附錄五所載的估值報告(「估值報告」)採納的相同估值假設作出估算，而該土地的有關內部評估價值與估值報告列示者並無重大差異(即不多於5%差異)；(3)大灣區(共同開發項目的所在地)樂觀的市場前景及容積率增加至為9.0後，開發該土地的業務潛力，以致 貴公司預期該土地將發展為總面積約為139,000平方米的商業、辦公及住宅綜合體及若干個停車位(不包括除外物業)；及(4)項目公司向永隆塑料或其指定人移交除外物業的義務。舉例而言，為評估共同開發項目的盈利能力， 貴公司需要評估該土地的價值及共同開發項目竣工後銷售該項目的已建成單位的估計未來市場潛力。吾等亦已向 貴公司確認，為達致代價， 貴公司已在共同開發項目位於廣州市(該城市為大灣區主要城市之一，而政府對大灣區採取鼓勵政策)番禺區的基礎上計及共同開發項目的盈利能力，因此， 貴公司對共同開發項目的盈利能力有信心。就完整性而言， 貴公司亦已考慮項目公司向永隆塑料或其指定人移交除外物業的義務的影響。誠如董事會函件所披露，在 貴公司於二零二一年三月訂立合營協議前，廣東盛高置地已於二零二零年十二月與賣方協議除外物業將由項目公司移交予賣方。因此， 貴公司不可能要求取消項目公司向賣方移交除外物業的上述義務。 貴公司尚未評估對除外物業的價值以釐定代價。 貴公司反而參考共同開發項目的可售建築面積(不包括除外物業的可售建築面積)及開發成本(包括除外物業的開發成本)估算共同開發項目的盈利能力，並認為共同開發項目就 貴公司可接受水平而言仍屬有利可圖。鑑於上文所述， 貴公司與廣東盛高置地已就代價金額進行磋商並達成協定。

根據董事會函件，共同開發項目的總開發成本(「總開發成本」)將由項目公司承擔，主要包括未支付的土地出讓金約人民幣11億元，以及該等物業及除外物業的預期開發成本約人民幣26億元。總開發成本計劃由財務資助的銀行貸款及該等物業預售的預

獨立財務顧問函件

期所得款項撥付。根據 貴集團編製的共同開發項目的詳細發展計劃(「**詳細發展計劃**」)以及吾等與 貴集團管理層的進一步討論，吾等發現共同開發項目的預期毛利率(已計及預期總開發成本)高於 貴集團現有物業開發項目的平均毛利率。鑒於上述情況，吾等認為，訂立合營協議及合營企業收購事項，尤其是考慮到將除外物業由項目公司移交予永隆塑料或其代名人的責任的影響，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

為評估代價，吾等將代價與合營企業收購事項完成後 貴集團於二零二一年五月三十一日應佔項目公司的內在價值(「**內在價值**」)進行比較，當中考慮(i)項目公司的經審核資產淨值；及(ii)項目公司的重估盈餘，並參考估值報告所披露該等物業的評估價值(「**評估價值**」)超出抵銷土地出讓金後賬面值的金額。下表載列內在價值的計算方法：

		人民幣 百萬元
項目公司於二零二一年		
五月三十一日的經審核資產淨值	A	41.9
評估價值	B	2,440.0
減：該等物業於二零二一年		
五月三十一日的賬面值	C	(105.3)
減：土地出讓金	D	(1,100.0)
重估盈餘	E=B-C-D	1,234.7
合營企業收購事項完成後 貴集團		
應佔項目公司股權	F	35%
內在價值	G=(A+E)*F	446.8

誠如本函件「2.1. 項目公司的業務」分節所述，根據中國法律顧問，根據廣州市規劃和自然資源局的規劃回覆，於支付土地出讓金約人民幣11億元後，就獲取規劃批准以將容積率增加至9.0而言概無法律障礙。鑑於規劃批准須待結付土地出讓金(將於成立合營企

獨立財務顧問函件

業後由財務資助的銀行借款撥付)後方會批出，吾等認為應用評估價值以計算得出內在價值屬公平合理。代價較內在價值折讓約60.8%。

為進一步評估代價較內在價值的折讓是否公平合理，吾等已盡力採用以下挑選準則就其他上市發行人於物業交易中支付的代價編製一份可資比較表格：(i)自二零二零年三月一日至該公告日期的過去十二個月內，構成關連及主要交易的聯交所上市公司在中國收購地塊或正進行物業開發項目的公司收購事項；及(ii)獨立估值師對該等物業的評估價值，作為釐定通函所載代價的基準。考慮到回顧期覆蓋該公告日期前過往十二個月，能夠覆蓋反映出類似及近期市況及情緒以供吾等分析的足夠交易樣本，吾等認為十二個月的回顧期屬合理且具代表性。吾等已識別並參考11項符合上述準則的可資比較交易(「可資比較物業交易」)，且該等可資比較物業交易屬公平及具代表性。儘管可資比較物業交易的標的物業位置與該土地不同，但鑑於可資比較物業交易及該等物業在中國面臨類似的市場條件，吾等認為，可資比較物業交易可為聯交所上市公司在中國收購土地地塊或物業開發項目提供一般參考。以下載列有關可資比較物業交易的相關資料簡要概述：

編號	公司 (股份代號)	公告日期	交易	目標公司		目標公司 經調整資產 淨值折讓
				代價	經調整資產 淨值 ^(附註1)	
				人民幣百萬元	人民幣百萬元	
1	佳源國際控股有限公司 (2768)	二零二一年 一月十三日	收購於中國山東省持有五 個物業開發項目的房地 產公司全部股權	6,142	7,189	(14.6)%

獨立財務顧問函件

編號	公司 (股份代號)	公告日期	交易	目標公司		目標公司 經調整資產 淨值折讓
				代價	經調整資產 淨值(附註1)	
				人民幣百萬元	人民幣百萬元	
2	粵海置地控股有限公司 (124)	二零二零年 十月二十九日	收購於中國廣東省持有三幅地塊的房地產公司51%股權	648	653	(0.8)%
3	粵海置地控股有限公司 (124)	二零二零年 十月二十九日	收購於中國廣東省持有一幅地塊的房地產公司全部股權	274	453	(39.6)%
4	五礦地產有限公司 (230) ^(附註2)	二零二零年 十月二十八日	收購於中國廣東省持有一幅地塊的房地產公司90%股權	2,382	4,474	(46.8)%
5	建發國際投資集團有限公司 (1908) ^(附註3)	二零二零年 九月二十八日	收購於中國四川省持有一幅地塊的房地產公司全部股權	1,009	1,018	(0.9)%
6	建發國際投資集團有限公司 (1908) ^(附註3)	二零二零年 九月二十八日	收購於中國上海持有一幅地塊的房地產公司全部股權	2,588	2,610	(0.8)%
7	建發國際投資集團有限公司 (1908) ^(附註3)	二零二零年 九月二十八日	收購於中國上海持有一個物業開發項目的房地產公司全部股權	1,150	1,163	(1.1)%
8	越秀地產股份有限公司 (123)	二零二零年 九月一日	收購於中國廣東省持有一個物業開發項目的房地產公司51%全部股權	33	33	0%
9	越秀地產股份有限公司 (123)	二零二零年 九月一日	收購於中國廣東省持有一個物業開發項目的房地產公司51%全部股權	35	35	0%

獨立財務顧問函件

編號	公司 (股份代號)	公告日期	交易	目標公司		目標公司 經調整資產 淨值折讓
				代價	經調整資產 淨值 ^(附註1)	
				人民幣百萬元	人民幣百萬元	
10	五礦地產 有限公司 (230)	二零二零年 六月十八日	收購於中國天津持有一個 物業開發項目的房地產 公司49%全部股權	1,475	1,527	(3.4)%
11	正商實業 有限公司 (185)	二零二零年 三月三十一日	收購於中國河南省有四個 物業開發項目的房地產 公司的所有股權	2,368	2,368	0.0%
					最高	0.0%
					最低	(46.8)%
					中位數	(0.9)%
					平均值	(9.8)%
	貴公司(337)	二零二一年 三月二十一日	收購於中國廣東省持有一 個物業開發項目的房地 產公司全部股權	175.0	446.8 ^(附註4)	(60.8)%

附註：

1. 經調整資產淨值為目標公司就任何估值盈餘及未支付土地出讓金而經調整的資產淨值。
2. 五礦地產有限公司交易(可資比較物業交易#4)的經調整資產淨值指相關目標公司的負債淨額、結欠賣方的股東貸款、估值盈餘及未支付土地出讓金的總和。
3. 建發國際投資集團有限公司(可資比較物業交易#5、#6及#7)的經調整資產淨值指相關目標公司的資產淨值、結欠賣方的股東貸款及估值盈餘的總和。
4. 項目公司的經調整資產淨值指內在價值。
5. 就上表而言，各自以港元計值(如適用及如有)的財務數據有關的人民幣兌換港元的換算乃按照1港元兌人民幣0.83元的概約匯率計算。此匯率僅用於說明目的，並不表示任何金額已經、可能已經或可以此匯率或任何其他匯率兌換。

獨立財務顧問函件

如上表所示，可資比較物業交易的代價較各自目標公司的經調整資產淨值折讓介乎零至約46.8%，代價折讓中位數約為0.9%及代價折讓平均值約為9.8%。吾等備悉，代價較內在價值的折讓高於可資比較物業交易的最高代價折讓，並高於可資比較物業交易代價折讓的中位數及平均值。

考慮到代價較內在價值折讓約60.8%乃高於可資比較物業交易代價折讓的最高值、中位數及平均值，吾等認為代價對 貴公司及獨立股東而言有利並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

就進一步評估代價(尤其是估值報告)是否公平合理而言，吾等已審閱及查詢負責編製估值報告的估值師(「估值師」)的資格及經驗，方式為：(i)審閱彼等的委聘書(包括其工作範圍)；(ii)審視及以電話查詢估值師的資格，包括其過往進行物業估值的經驗；及(iii)查詢估值師、 貴公司、廣東盛高置地及彼等各自的關連人士之間的現時或過往工作關係。吾等了解到估值師是國際知名的估值師行，在進行業務估值方面具有豐富經驗。估值師曾參與香港及中國上市公司的其他估值項目。吾等亦確認估值師為 貴公司或綠地控股或彼等各自的任何子公司的董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人的獨立第三方。此外，吾等亦已審閱委聘書條款並獲悉該委聘書目的為(i)對該土地進行實地視察；(ii)編製估值報告；及(iii)為 貴公司提供有關評估價值的意見。委聘書亦載有就獨立估值師進行的物業估值而言屬典型的標準估值範圍。因此，吾等並不知悉有關工作範圍之任何限制或會對估值師於估值報告作出之保證程度構成不利影響。此外，該土地的估值事項由林淑敏領導，其為不同測量師協會的合資格成員，在估值行業擁有逾25年經驗。該團隊成員亦為合資格估值師，並擁有為物業進行估值的相關經驗。吾等獲悉團隊成員之一已於二零二一年四月對該土地進行實地視察，並已假設在估值過程中取得之數

據連同 貴集團及項目公司提供之意見及聲明乃按合理審慎基準編製，並屬準確及完備，並為估值師所依賴。基於上述而言，吾等信納估值報告的估值師負責人具備進行評估的相關資格及充足經驗。

此外，基於吾等與估值師的討論，吾等獲告知其已考慮兩種公認的土地估價方法，即市場法和剩餘法。在釐定評估價值時，估值師認為市場法最為合適。尤其是估值師認為該等物業為尚未開始建設的未開發土地，因此並未採用剩餘法。因此，市場法基於以下基準獲採用：(i)對於與該等物業性質相似的未開發土地而言，市場法通常被接受作土地估價；(ii)可資比較交易方法合併市場價值並反映了當前市場狀況；及(iii)有足夠的可資比較交易記錄以進行市場比較。

估值師在進行該等物業估值時，除假設評估價值因未付土地出让金(詳情載於上段)而不賦予商業價值外，估值師已作出下列主要假設：(i)估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格；(ii) 貴集團擁有物業的強制執行業權，且於整段相關未屆滿之獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業，且任何應付地價亦已悉數支付；(iii)已就發展項目取得相關政府機關的所有同意、批文及執照，且並無繁苛之條件或延誤；(iv)物業的設計及建設符合當地規劃規定並已獲相關機構的批准；及(v)物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。據此，吾等瞭解估值師已依據法律顧問的意見，以確認該等物業的法定業權。根據上述，吾等並無識別任何導致吾等懷疑估值報告所用假設的公平性及合理性的任何主要事宜。因此，吾等認為估值報告所用假設為公平合理。

獨立財務顧問函件

於達致評估價值時，估值師已識別及分析了當地多項與該等物業具相似特點(例如物業性質、用途、規模、佈局及便利性)的相關銷售證據。以下載列可資比較項目的概要：

	可資比較項目#1	可資比較項目#2	可資比較項目#3
交易日期	二零二零年 十二月二十八日	二零二零年 九月二十八日	二零一九年 四月一日
地點	番禺區亞運大道	番禺區新造鎮	番禺區禺山大道
代價	約人民幣 5,811百萬元	約人民幣 6,778百萬元	約人民幣 2,347百萬元
土地佔地面積(平方米)	77,370	101,371	38,118
土地用途	混合	混合	混合

如上表所示，所有可資比較項目均為位於該等物業附近的項目開發地盤，具有與該等物業類似的開發前景。與該等物業相似，可資比較項目亦合資格發展為商業、辦公及住宅綜合體。儘管吾等並無就是否存在任何其他可資比較項目對上述可資比較項目進行任何獨立核實或評估，基於吾等與估值師的討論以及自估值師取得的可資比較項目詳情，吾等認為吾等已審閱足夠資料以評估可資比較項目。考慮到以上所述，吾等認為所選定的可資比較項目與該等物業相似，上述可資比較交易屬公平並具代表性。

此外，就可資比較土地和該等物業在位置、面積和其他特點方面的差異，已計及適當的調整和分析，以達致評估價值。對物理特徵(如面積和佈局等)以及位置(如便利性)進行調整的一般基準是，倘可資比較土地較該物業為好，則進行向下調整。反之，倘可資比較土地遜於該物業或不及該物業理想，則進行向上調整。在時間調整方面，已計及交易日期的市場狀況。

鑑於(i)代價較內在價值折讓約60.8%(即高於可資比較物業交易代價折讓的中位數及平均值)；(ii)估值師具進行評估的相關資格及充足經驗；及(iii)如上所述，估值師採用的估值方法及假設屬公平合理，吾等認為就獨立股東而言代價屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

4.4 付款條款評估

根據合營協議，廣東綠地於二零二一年三月十九日以一次性付款的形式以現金向廣東盛高置地支付代價約人民幣175百萬元，用作其對合營企業代價出資的預付款項。上述人民幣175百萬元的出資額中，約人民幣7.14百萬元將作為對合資企業的資本出資額，約人民幣167.86百萬元綠地貸款入賬。

根據吾等與 貴公司的討論，吾等了解到代價乃於二零二一年三月十九日簽訂合營協議後支付予廣東盛高置地，有關代價已用作其對合營企業代價出資的預付款項。吾等了解到代價於二零二一年三月十九日支付，為於取得獨立股東批准前。

誠如董事會函件所述，支付條款（「支付條款」）為王先生堅持的基本條款之一。經過 貴集團及王先生多輪磋商，王先生仍然堅持己見，倘支付條款不獲接納，則會拒絕與 貴公司訂立合營協議。因此， 貴公司明白，倘其決定繼續進行共同開發項目， 貴公司別無選擇，只能接納支付條款。根據吾等與 貴公司的討論，吾等了解到， 貴公司於訂立合營協議前已透過 貴集團的物業交易資料庫對該土地進行內部評估，並根據估值師編製的評估價值進一步證明該評估。於比較後， 貴公司進行的內部評估與估值報告所示的評估價值之間並無重大差異。此外，透過根據其現行市價或利率估計售價、建設成本及財務成本， 貴集團採取普遍審慎策略以評估開發該等物業的盈利能力。 貴集團滿意項目公司的預期回報，並認為參與物業開發可於廣東綠地收購事項後進一步擴大其於大灣區的市場份額及曝光率。此外， 貴公司對以下各項持樂觀態度：(i)大灣區的市場前景，此乃基於來自 貴集團於大灣區的物業開發業務的合約銷售持續上升；及(ii)共同開發項目的潛在業務前景。就盡職調查而言，吾等了解到 貴集團的高級管理層已對該土地進行實地考察並已與廣東盛高置地評估開發計劃。 貴集團亦已委聘中國法律顧問對該土地進行法律盡職調查

獨立財務顧問函件

(包括增加容積率的規劃批准)以及已委聘財務專家對項目公司進行財務盡職調查。於上述訂立合營協議前的法律及財務盡職調查完成後，貴公司信納該土地、項目公司及共同開發項目的法律及財務事宜。儘管於獲取獨立股東批准前支付代價並非按一般商業條款進行，吾等認為有關付款安排公平合理，乃鑑於(i) 貴集團已完成對項目公司的財務及法律方面進行盡職審查，有關審查結果獲 貴集團信納；(ii) 貴集團對該等物業未來發展的盈利能力的評估，而 貴集團滿意項目公司的預期回報；(iii)代價較該土地的內在價值和發展潛力而言有大幅折讓；及(iv)代價較內在價值(即計及評估價值後項目公司的資產淨值)的隱含折讓高於可資比較物業交易代價折讓的中位數及平均值。

此外，根據合營協議，倘條件於二零二一年十二月三十一日或之前未獲達成，廣東盛高置地有義務於收到通知後10個工作日內退還回購代價予廣東綠地。根據合營協議，廣州盛高為擔保人，以擔保廣東盛高置地的所有義務(包括支付上述回購代價的義務)得以妥善履行。 貴公司了解到於最後實際可行日期，廣州盛高的註冊資本為100百萬美元，其中已出資88.5百萬美元。王先生於二零零六年創立 貴公司，自此一直擔任 貴公司的執行董事。為評估廣東盛高置地的違約風險，吾等已取得並審閱廣東盛高置地及廣州盛高截至二零二零年十二月三十一日的經審核財務報表。吾等備悉廣東盛高置地及廣州盛高於二零二零年十二月三十一日的總資產淨值遠高於代價人民幣175百萬元。此外，於最後實際可行日期，廣東盛高置地的間接母公司Reach Top Holding Limited間接持有 貴公司已發行股份總數的13.15%，比例市值約為624.3百萬港元(乃基於Reach Top Holding Limited間接所持367,254,133股已發行股份數目及 貴公司於最後實際可行日期的股價1.70港元)。鑑於廣州盛高須擔當擔保人以擔保廣東盛高置地的所有義務得以妥善履行(包括於有需要時支付回購代價的義務)以及廣州盛高及其母公司的財務背景雄厚，吾等認同 貴公司的意見，廣東盛高置地及廣州盛高違約的機會很小。

5. 合營協議的財務影響

完成後，項目公司將成為 貴公司全資子公司，項目公司成員公司的財務業績將於 貴集團的財務報表綜合入賬。

盈利

完成後， 貴公司將擁有合營企業71.42%股權。因此，合營企業將成為 貴公司的間接子公司，而合營企業的賬目將於 貴集團的財務報表綜合入賬。由於合營企業將收購項目公司的49%權益，故此 貴公司將間接持有項目公司的35%權益。基於上文所述該土地的樂觀前景，預期訂立合營協議未來將對經擴大集團的盈利帶來正面影響。

資產淨值

誠如通函附錄三之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，假設成立合營企業收購事項已於二零二一年六月三十日完成，經擴大集團的資產淨值因訂立合營協議而由約人民幣22,782.7百萬元增加至約人民幣22,785.6百萬元。

現金流量

代價將由 貴公司以其內部資源撥付。基於吾等對 貴集團所提供有關經擴大集團自通函日期起不少於十二個月之營運資金需要的資料(包括經擴大集團的現金水平及未動用銀行融資)的審閱，吾等備悉於支付代價後，經擴大集團預計將有足夠資金以滿足截至二零二一年十二月三十一日止年度的日常營運需要和開發支出。

根據上述，吾等認為合營協議之財務影響對 貴集團有利，故吾等認為合營協議符合 貴公司及股東之整體利益。

(II) 財務資助及持續關連交易

1. 財務資助

誠如董事會函件所載，項目公司旨在於不依賴其股東(及/或其各自所有者)任何財務資助的情況下為該土地開發提供資金。可能出現貸款方要求項目公司股東(及/或其各自所有者)為其給予項目公司的貸款提供擔保的情況。財務資助可能按廣東綠地及廣東盛高置地在項目公司中分別應佔約35%及約65%權益的比例而提供。倘 貴集團須按超過其應佔項目公司的權益的比例擔保項目公司的任何貸款，則項目公司應向廣東綠地支付擔保費，金額按以下方式釐定：

$$\text{擔保費} = \text{貸款金額} \times \text{貸款期} \times \text{擔保百分比}$$

附註：

- (i) 擔保金額指由 貴集團擔保且放款的貸款金額。
- (ii) 貸款期是指未償還貸款的期間。
- (iii) 擔保百分比指特別就貸款考慮到當時市場環境，在給予任何擔保時或之前，廣東綠地與廣東盛高置地協定的百分比，而該百分比不得低於2%且不超過3%。

緊隨合營企業收購事項完成後，貴集團及廣東盛高置地應佔項目公司權益將分別約為35%及65%。財務資助的期限不應超過三年。廣州盛高將就所述非按比例擔保提供以 貴集團為受益人的反向彌償保證。貴公司估計財務資助的最高金額將不超過人民幣2,000百萬元(約2,381百萬港元)，乃參考共同開發項目的總開發成本約人民幣26億元及自共同開發項目項下物業預售所收取不少於人民幣6億元銷售所得款項的預計金額而定。財務資助乃訂約各方經公平磋商後釐定，並已計及(其中包括)該土地發展的資金需要、擔保費的金額，以及有關該土地之物業發展項目的業務潛力。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，為保障 貴公司於財務資助項下的利益， 貴公司規定合營協議項下廣東盛高置地的所有義務的妥善履行應由廣州盛高擔保。另外， 貴公司將透過其提名的項目公司董事以及彼等對項目公司的管理及營運的參與，密切注視項目公司的履約情況，以及共同開發項目的進度，以確保項目公司能償還 貴集團擔保的所有債務。

在達致吾等對財務資助的意見時，吾等獲 貴公司管理層所告知，項目公司已與若干銀行接觸及進行討論，以探討有關該土地開發貸款融資的選擇。銀行的一致反饋意見是，就取得銀行貸款而言，須由財務背景雄厚的上市公司提供擔保。根據上述反饋，銀行可能會要求 貴集團作為唯一擔保人，以於貸款協議期限內擔保並承擔項目公司的任何義務和負債。誠如 貴集團管理層所告知，吾等獲悉 貴集團已為其子公司擔任擔保人，以使彼等取得銀行融資作開發之用。根據 貴集團提供的資料，吾等獲悉 貴集團共有15間子公司已由 貴集團提供擔保而取得銀行的貸款融資。

此外，於評估 貴集團就財務資助承擔的風險時，吾等了解到 貴集團已編製詳細發展計劃。根據吾等對詳細發展計劃的觀察，吾等獲悉(i)項目公司的預期總回報足夠支付所需開發成本總額；(ii)經扣除相關建設成本及費用後，預期項目公司可以實現純利；及(iii)來自客戶的預期現金流入可以對應向相關貸款方及供應商的預期現金流出，並假設政治、法律、財政、技術、市場及經濟狀況並無出現將會對樓價、建設成本及相關費用造成重大影響並導致建設的施工及竣工造成延遲的重大變動，吾等認同 貴集團的意見，認為項目公司的違約風險屬可控。

吾等已特別研究廣東盛高置地就上述非按比例擔保所提供以 貴集團為受益人的反向彌償保證，即倘項目公司被視為違約，廣東盛高置地須就 貴集團有關財務資助應付的所有義務及負債作出彌償。此外，吾等獲悉 貴集團已評估廣州盛高及王先生的財務能力，並認為廣州盛高的違約風險微乎其微。誠如「4.4付款條款評估」一段所述，合營企業合夥人母公司廣州盛高的註冊資本為100百萬美元，其中88.5百萬美元已出資，且於最後實際可行日期的財務狀況良好。王先生於二零零六年創立廣州盛高，自此一直擔任 貴公司的執行董事。

獨立財務顧問函件

此外，貴集團將會收取擔保費，從而透過向項目公司提供財務資助產生額外收益。為了評估擔保費是否公平合理，吾等已取得並審閱項目公司財務部門提供的從專門提供財務擔保服務的四間獨立第三方金融機構取得的提供擔保的報價。鑑於(i)擔保費報價使貴集團得以比較向項目公司收取的擔保費；(ii)金融機構提供的擔保費報價乃基於彼等對項目公司可收回性的評估；及(iii)擔保費報價乃貴集團盡力所得的所有可選費用報價，吾等認為四個擔保費報價足以提供合理及具代表性的樣本作為現行市場氣氛的參考。根據從四家金融機構獲得的擔保費報價，吾等得悉四間金融機構中的三間建議收取介乎2.5%至3%的擔保費，另一間金融機構建議收取2.5%的擔保費。經過比較，吾等獲悉廣東綠地收取的擔保費不超過3%，並不遜於獨立第三方金融機構就類似擔保提供服務所報的最高費率。參考合營協議，廣東綠地收取的擔保費將因應市場環境而有所調整。貴公司將會繼續透過每季向獨立金融機構取得報價監察市場環境。倘所報費用高於廣東綠地收取的擔保費，則廣東綠地收取的擔保費將會向上調整，以確保廣東綠地收取的擔保費將不遜於獨立第三方提出的擔保費。鑑於(i)擔保費報價屬公平及具代表性；(ii)廣東綠地收取不超過3%的擔保費並不遜於獨立第三方金融機構就類似擔保提供服務所報的最高費率；及(iii)貴公司將透過每季向獨立金融機構取得報價以繼續監察市場環境，吾等認為擔保費屬公平合理。

基於(i)貴集團已向其子公司提供性質與財務資助相若的擔保服務；(ii)項目公司的違約風險屬可控制；(iii)廣東盛高置地根據反向彌償保證條文提供的保障，而其違約風險較低；及(iv)提供財務資助將為貴集團帶來額外收益，而擔保費屬公平合理，吾等認為財務資助的條款乃按一般商業條款進行，且符合貴公司及股東的整體利益。

2. 持續關連交易

財務資助最高金額為在 貴集團需要為項目公司任何貸款作出擔保的情況下，由 貴集團提供的最高擔保額。 貴公司估計，財務資助最高金額將不超過人民幣20億元（約23.81億港元）。財務資助的期限不得超過三年。

誠如「(I)有關成立合營企業的關連交易—4.合營協議的主要條款」一段所述，獨立第三方銀行提供的外部貸款融資乃用於在不依賴來自股東的任何財務資助的情況下撥付該土地的發展。預期貸款款項將用作建設成本（包括前期項目成本、安裝成本、基礎設施成本及公共設施成本），徵地補償費用及項目間接成本。吾等已經取得及審閱資本分配明細及相關的支持文件，資本分配的金額與根據項目公司財務部門所作假設對資本使用的預測大致一致。此外，根據詳細發展計劃，項目公司將於與其客戶訂立銷售合同時收取預售所得款項。於二零二二年八月收取預期第一筆預售所得款項後，繼續開發該土地所需的營運資金將部分由外部貸款融資及部分由預售所得款項產生的現金流入撥付，直至二零二四年一月為止，此後資金將僅由物業銷售產生的自營收益撥付。吾等同意 貴公司的意見，即外部貸款融資就撥付該土地的發展及支持項目公司早期至中期（從該土地開始發展起計約三年）的一般業務而言對項目公司屬重要。

就吾等進行的工作而言，基於吾等對詳細發展計劃的審閱，吾等獲悉已確定的財務資助期限為三年，與有關該土地的建設和發展工作時間表大致一致，足以為根據上述時間表進行的工作提供支持，並符合項目公司的現金流量時間表。吾等從 貴公司的管理層了解到，儘管尚未獲取有關貸款融資的書面證明，但財務部門已經與獨立第三方銀行聯絡並確認，取得提供貸款融資的口頭批准，由 貴公司提供擔保協助及雙方共同同意，將在正式要求下提供外部貸款融資，而財務資助最高金額將不超過人民幣20億元。

獨立財務顧問函件

經考慮上述理由以及吾等對來自 貴公司的外部貸款融資基礎的審閱，吾等認同 貴公司管理層的看法，即財務資助最高金額屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為，經合營企業進行的合營企業收購事項乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，合營協議條款屬公平合理，且合營協議項下擬進行的交易及財務資助就獨立股東而言按一般商業條款或更佳條款於日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東(而吾等亦建議獨立股東)於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關合營協議及其項下擬進行交易(包括財務資助)的決議案。

此 致

代表

八方金融有限公司

董事總經理 董事

馮智明 陳和莊

謹啟

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

二零二一年十月二十六日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十八年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾二十年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易所的多項顧問交易。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度及截至二零二一年六月三十日止六個月的綜合財務報表已於下列文件披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)刊發：

- 於二零一九年四月二十九日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第140頁至328頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291301_c.pdf)；
- 於二零二零年四月二十八日刊發的本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第165頁至338頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042802273_c.pdf)；
- 於二零二一年四月二十九日刊發的本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(第177頁至374頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902220_c.pdf)；及
- 於二零二一年九月二十九日刊發的本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(第30頁至66頁)(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0929/2021092900625_c.pdf)。

2. 債務報表

借貸

於二零二一年八月三十一日(即就編製本債務報表而言之最後實際可行日期)，經擴大集團有尚未償還人民幣借貸約人民幣210.8億元及債券約人民幣9.6億元，包括下列各項：

	於二零二一年 八月三十一日 人民幣千元
短期計息貸款	
短期有抵押及無擔保銀行貸款	407,292
短期無抵押及無擔保銀行貸款	83,070
有抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	2,700,533
有抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	3,000,357
無抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	652,587
無抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	258,901
	<hr/>
	7,102,740
	<hr/> <hr/>

於二零二一年
八月三十一日
人民幣千元

長期計息貸款

有抵押及有擔保銀行貸款	9,049,572
有抵押及無擔保銀行貸款	7,573,145
無抵押及有擔保銀行貸款	2,668,200
無抵押及無擔保銀行貸款	1,294,505
減：有抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	(2,700,533)
有抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	(3,000,357)
無抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	(652,587)
無抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	(258,901)
	<u>13,973,044</u>
二零二一年債券(無抵押及無擔保)	<u>963,790</u>
	<u>22,039,574</u>

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團的有抵押銀行貸款約為人民幣170.3億元，乃以經擴大集團之物業、使用權資產、受限制銀行存款及若干子公司的股本權益押記作為抵押。

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團計息貸款及債券總額須於以下期間償還：

於二零二一年
八月三十一日
人民幣千元

一年內或按要求	8,066,531
超過一年但少於兩年	10,874,052
超過兩年但少於五年	3,070,992
超過五年	27,999
	<u>22,039,574</u>

應付關聯方及非控股股東款項

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團有應付關聯方及非控股股東款項結餘，詳情如下：

- (1) 經擴大集團應付綠地集團的款項，賬面值約為人民幣52.2億元，其為無抵押及無擔保
- (2) 經擴大集團應付合營企業的款項，賬面值約為人民幣36.3億元，其為無抵押及無擔保
- (3) 經擴大集團應付聯營公司的款項，賬面值約為人民幣1.9億元，其為無抵押及無擔保
- (4) 經擴大集團應付非控股股東的款項，賬面值約為人民幣55.2億元，其為無抵押及無擔保

租賃負債

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團作為承租人有未付的合約租賃付款。就相關租期餘下期間的未付合約租賃付款合共約為人民幣5.9億元（不包括或有租務安排），其中約人民幣11.27百萬元以租賃按金及／或出租人的租賃資產押記作抵押，乃無擔保，而餘下約人民幣5.8億元為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零二一年八月三十一日，經擴大集團已授出的擔保約為人民幣309.3億元。

3. 概無重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團的財務或經營狀況自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無出現任何重大不利變動。

4. 營運資金報表

經考慮本集團的業務前景、本集團可用的財務資源(包括內部產生的資金)及合營企業收購事項完成後的可持續獲得融資後，董事認為本集團有充裕的營運資金滿足其自本通函日期起計未來至少12個月的當前需求。

5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事物業發展、物業和酒店投資及物業管理。本集團大部分收益源自物業銷售。誠如本公司於二零二一年十月十一日所公告，於二零二一年首九個月，本公司、其子公司及聯屬公司的合約銷售約為人民幣27,056百萬元，合約銷售總建築面積約為2,229,585平方米。相應平均售價約為每平方米人民幣12,135元。

展望二零二一年，中國國內經濟從二零一九冠狀病毒病的影響中穩步復蘇，為房地產行業注入活力。以「房住不炒」及「穩地價、穩房價、穩預期」為基調，二零二一年的市場供應及需求步伐將漸趨穩定，需求亦將更加理性。為促進房地產市場平穩健康發展，中央按政策提出的遠景目標，預計未來五年，中國房地產市場調控政策整體仍將保持連續性和穩定性。

二零二一年，本集團貫徹始終，抓緊拓展機遇，以進一步開發及儲備優質地塊，深耕長三角及泛珠三角地區等核心城市。本集團將深化推進「房地產+」戰略，積極部署與「醫康養、文商旅、科技創新」優勢產業結合的房地產項目。以優化制度流程建設為抓手，持續提升產品力，堅持通過建設數字化平台建設以輔助管理決策與評價機制，從而達到降本增效。以「創造美好生活方式」為主要方向，本集團將調整產品系列，以滿足房地產市場多層級的消費需要及建立自有商業產業品牌，提升本集團整體競爭力、市場影響力及品牌形象。

6. 物業估值報告

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已評估於二零二一年八月三十一日的該土地。估值報告全文載於本通函附錄五。

項目公司持有的該物業於二零二一年八月三十一日的賬面值與該物業於二零二一年八月三十一日的估值對賬如下：

	人民幣百萬元
項目公司持有的該物業於二零二一年八月三十一日的賬面值	115
加：將予產生的估計土地出讓金	1,100
加：估值盈餘	<u>1,225</u>
項目公司持有的該物業於二零二一年八月三十一日的 市值 ^(附註2)	<u><u>2,440</u></u>

附註1：該物業的賬面值包括發展中物業的賬面價值及收購作開發用土地地塊的預付按金。

附註2：該物業已經以假設該物業於估值日期為空置土地並準備根據廣州市規劃和自然資源局發出的規劃條件覆函(2020) 2194號發展為總規劃建築面積為176,292平方米的綜合開發項目為基礎作出估值。倘有效的補充土地使用權出讓合同獲簽署，且全部土地出讓金悉數結清，該物業於二零二一年八月三十一日的市值為人民幣2,440,000,000元(扣除除外物業)。

以下第II-1至II-34頁所載為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出之報告全文，以供載入本通函。

就廣州番禺永隆房地產開發有限公司之歷史財務資料致綠地香港控股有限公司董事之會計師報告

緒言

吾等就第II-4至II-34頁所載廣州番禺永隆房地產開發有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日之綜合財務狀況表、目標公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二一年五月三十一日止五個月(「相關期間」)之損益及其他全面利潤表、權益變動表及現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-34頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入綠地香港控股有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年十月二十六日的通函(「通函」)而編製，內容有關 貴公司建議收購目標公司49%股權。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實中肯反映的歷史財務資料，並落實目標公司董事認為必要的相關內部監控，以確保編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)。

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

申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報吾等之意見。吾等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聘用準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等之工作涉及執行情序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料存在重大錯誤陳述(不論是否由欺詐或錯誤所致)的風險。在作出該等風險評估時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實中肯反映的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適用於該等情況的程序，而並非就該實體內部控制的有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作會計估計的合理性，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲取之證據屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準真實中肯地反映目標公司於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日之財務狀況及目標公司於相關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標公司追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零二零年五月三十一日止五個月的損益及其他全面利潤表、權益變動表及現金流量表，以及其他解釋資料(「追加期間的比較財務資料」)。目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的擬備基準，擬備追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據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，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的擬備基準擬備。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須予呈報之事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無就第II-4頁所界定之相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述歷史財務資料附註14，當中載述目標公司概無就相關期間宣派及派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
二零二一年十月二十六日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於相關期間之財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃根據符合國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)之會計政策編製並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

損益及其他全面利潤表

	附註	截至五月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止五個月	
		二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
租金收入		1,079	1,009	347	156	-
其他經營開支		(100)	(340)	(240)	-	-
其他收益及虧損	7	(1,328)	(472)	2,162	(671)	698
行政費用		(2,763)	(6,811)	(7,338)	(2,510)	(9,636)
融資收入	8	4	5	34	1	1
融資成本	9	(1,159)	(1,975)	(2,045)	(829)	(753)
年度/期間虧損及 全面開支總額	10	<u>(4,267)</u>	<u>(8,584)</u>	<u>(7,080)</u>	<u>(3,853)</u>	<u>(9,690)</u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二一年
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	15	514	307	138	346
使用權資產	16	2,826	2,119	-	1,375
發展中物業	17	45,124	45,124	45,124	45,124
收購一幅作開發 用土地地塊的 預付款項	18	60,131	60,131	60,131	60,131
		<u>108,595</u>	<u>107,681</u>	<u>105,393</u>	<u>106,976</u>
流動資產					
其他應收款項	19	732	590	847	1,437
銀行結餘和現金	20	600	813	2,264	243
		<u>1,332</u>	<u>1,403</u>	<u>3,111</u>	<u>1,680</u>
流動負債					
應付賬款及其他 應付款項	21	3,297	10,042	19,653	28,410
來自一名關聯方的貸款	23	510	1,866	1,308	1,757
租賃負債	22	619	711	-	497
		<u>4,426</u>	<u>12,619</u>	<u>20,961</u>	<u>30,664</u>
流動負債淨額		<u>(3,094)</u>	<u>(11,216)</u>	<u>(17,850)</u>	<u>(28,984)</u>
資產總額減流動負債		<u>105,501</u>	<u>96,465</u>	<u>87,543</u>	<u>77,992</u>

附註	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
資本及儲備				
股本	24	77,000	77,000	77,000
儲備		(11,581)	(25,412)	(35,102)
權益總額		65,419	56,835	41,898
非流動負債				
應付賬款及				
其他應付款項	21	10,320	10,128	9,737
來自一名關聯方的貸款	23	27,453	27,904	25,473
租賃負債	22	2,309	1,598	884
		40,082	39,630	36,094
		105,501	96,465	77,992

權益變動表

	股本 人民幣千元	資本出資 儲備 人民幣千元	視作分派 儲備 (附註) 人民幣千元	保留盈利 (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	77,000	41	(10,678)	3,323	69,686
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,267)</u>	<u>(4,267)</u>
於二零一八年十二月 三十一日	77,000	41	(10,678)	(944)	65,419
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,584)</u>	<u>(8,584)</u>
於二零一九年十二月 三十一日	<u>77,000</u>	<u>41</u>	<u>(10,678)</u>	<u>(9,528)</u>	<u>56,835</u>
年度虧損及全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7,080)</u>	<u>(7,080)</u>
一名股東出資	<u>-</u>	<u>1,833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,833</u>
於二零二零年十二月 三十一日	77,000	1,874	(10,678)	(16,608)	51,588
期內虧損及 全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(9,690)</u>	<u>(9,690)</u>
於二零二一年 五月三十一日	<u>77,000</u>	<u>1,874</u>	<u>(10,678)</u>	<u>(26,298)</u>	<u>41,898</u>
於二零二零年一月一日	77,000	41	(10,678)	(9,528)	56,835
期內虧損及 全面開支總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,853)</u>	<u>(3,853)</u>
一名股東出資	<u>-</u>	<u>1,833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,833</u>
於二零二零年 五月三十一日(未經審核)	<u><u>77,000</u></u>	<u><u>1,874</u></u>	<u><u>(10,678)</u></u>	<u><u>(13,381)</u></u>	<u><u>54,815</u></u>

附註：於二零一七年十月，目標公司與貴公司股東永隆(廣州番禺)塑料五金電器有限公司(「永隆塑料」)訂立一項協議，目標公司將承擔永隆塑料應付的管理費(詳情請見附註21(ii))。目標公司將不再向永隆塑料要求償付，而該金額相應被確認為視作分派及自權益扣除。

現金流量表

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
經營活動					
年/期內虧損	(4,267)	(8,584)	(7,080)	(3,853)	(9,690)
調整項目：					
融資收入	(4)	(5)	(34)	(1)	(1)
融資成本	1,159	1,975	2,045	829	753
匯兌虧損(收益)淨額	1,328	472	(1,976)	671	(708)
物業、廠房及設備折舊	259	207	169	79	34
使用權資產折舊	707	707	707	294	172
提前終止租賃收益	-	-	(186)	-	-
出售物業、廠房及設備的淨虧損	-	-	-	-	10
營運資金變動前的經營現金流量	(818)	(5,228)	(6,355)	(1,981)	(9,430)
其他應收款項(增加)減少	(715)	142	(257)	(60)	(590)
應付賬款及其他應付款項(減少)增加	(25,226)	2,036	(4,512)	8,564	(17)
經營活動(所用)所得現金淨額	(26,759)	(3,050)	(11,124)	6,523	(10,037)
投資活動					
已收利息	4	5	34	1	1
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	-	-	-	83
購買物業、廠房及設備	-	-	-	-	(335)

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>34</u>	<u>1</u>	<u>(251)</u>
融資活動					
來自一名關聯方的貸款	26,138	-	-	-	-
償還來自一名關聯方的貸款	-	-	(1,833)	(289)	-
來自關聯方預付款	1,716	4,007	13,350	13,350	8,450
償還租賃負債	(749)	(749)	(809)	(337)	(183)
一名股東出資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,833</u>	<u>1,833</u>	<u>-</u>
融資活動所得現金淨額	<u>27,105</u>	<u>3,258</u>	<u>12,541</u>	<u>14,557</u>	<u>8,267</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	350	213	1,451	21,081	(2,021)
年/期初的現金及現金等價物	<u>250</u>	<u>600</u>	<u>813</u>	<u>813</u>	<u>2,264</u>
年/期末的現金及現金等價物	<u><u>600</u></u>	<u><u>813</u></u>	<u><u>2,264</u></u>	<u><u>21,894</u></u>	<u><u>243</u></u>

歷史財務資料附註

1. 一般資料

目標公司為一間於二零零二年九月三十日於中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。目標公司的註冊辦事處地址及主要經營地點為廣東省廣州市番禺區石基鎮羅家村永隆產業園區。

廣東盛高置地有限公司(「廣東盛高置地」)為目標公司的直接控股公司，而SERENITY ICON (HK) LIMITED為目標公司的最終控股公司。

目標公司的主要活動為於中國開發及銷售物業。

歷史財務資料以目標公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 歷史財務資料之編製基準

於相關期間的歷史財務資料根據與國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則一致的附註4所載的會計政策編製。

目標公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據適用中國企業的相關會計原則及財務法規所編製，就截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度由中國註冊執業會計師廣東宏建會計師事務所有限公司審核，而就截至二零二零年十二月三十一日止年度則由中國註冊執業會計師致同會計師事務所(特殊普通合夥)廣州分所所審核。

於二零二一年五月三十一日，目標公司的流動負債淨額為人民幣28,984,000元，而累計虧損為人民幣26,298,000元。由於廣東盛高置地及其母公司廣州盛高投資有限公司同意向目標公司提供一切必要的財務支持，因此財務報表按目標公司在未來十二個月內持續經營基礎的基準上編製。

3. 採納新訂國際財務報告準則及其修訂

就編製相關期間的歷史財務資料而言，目標公司已於整個相關期間貫徹應用與於二零二一年一月一日開始的會計期間生效的國際財務報告準則一致的會計政策，包括國際財務報告準則第16號租賃及提述國際財務報告準則概念框架的修訂。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂

目標公司並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

國際財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ³
國際財務報告準則第3號的修訂	參照概念框架 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或 注入資產 ⁴
國際財務報告準則第16號的修訂	二零二一年六月三十日後的二零一九冠狀病 毒病相關租金減讓 ¹
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則作業準則第2號的修訂	會計政策的披露 ³
國際會計準則第8號的修訂	會計估計的定義 ³
國際會計準則第12號的修訂	單一交易產生的資產及負債的相關遞延 稅項 ³
國際會計準則第16號的修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約－履行合約的成本 ²
國際財務報告準則的修訂	二零一八年至二零二零年國際財務報告準則 的年度改進 ²

1 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

2 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

3 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

目標公司的董事預計，應用上述新訂國際財務報告準則及其修訂將不會對可預見將來的財務報表造成任何重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則編製而成。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料合理預期會影響主要用戶作出之決定，則有關資料被視為重大。此外，歷史財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定的適用披露資料。

歷史財務資料乃根據歷史成本基準編製而成。

歷史成本一般按交換貨品及服務所涉及代價的公允價值釐定。

主要會計政策載列如下。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂的或由業務合併產生的合約而言，目標公司於開始日期或修訂日期或收購日期(按合適)按照國際財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件隨後變更，否則有關合約將不予重新評估。

目標公司作為承租人

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 目標公司產生的任何初始直接成本；及
- 目標公司涉及拆卸及遷移相關資產，恢復相關資產所在地點或恢復相關資產至租賃條款及條件要求之狀況之估計成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產於其估計可使用年期與租期兩者中的較短者以直線法計提折舊。

目標公司於財務狀況表內將不符合存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。符合存貨定義的使用權資產於「在建物業」內呈列。

可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據國際財務報告準則第9號入賬，並按公允價值初始計量。於初始確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

租賃負債

於租賃開始日期，目標公司按於該日尚未支付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款的現值時，倘租賃的隱含利率無法釐定，則於租賃開始日期使用增量借貸利率計算。

租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠。

於開始日期後，租賃負債就利息增量及租賃付款作出調整。

於出現下列情況時，目標公司重新計量租賃負債，並對相關使用權資產作出相應調整：

- 租期有所變動或行使購買權的評估出現變更，於該情況下，相關租賃負債於重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。
- 租賃款項因審閱市場租金後市場租金率有所變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃款項而重新計量。

目標公司在財務狀況表中將租賃負債作為單獨項目列示。

租賃修訂

倘出現下列情況，目標公司將租賃修訂作為一項單獨租賃予以入賬：

- 該項修訂通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 調增租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的情況對單獨價格進行的任何適當調整。

就並無作為一項單獨租賃入賬的租賃修訂而言，目標公司基於透過使用修訂生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃款項的經修訂租期重新計量租賃負債，減任何應收租賃優惠。

目標公司通過對相關使用權資產進行相應調整以對租賃負債進行重新計量。當修改後的合同包含租賃組成部分和一個或多個其他租賃或非租賃組成部分時，目標公司會根據租賃部分的相對獨立價格和非租賃組成部分的獨立價格總額將修改後的合同中的對價分配給每個租賃組成部分。

目標公司作為出租人

租賃分類及計量

目標公司為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。只要租賃條款將與相關資產所有權有關的幾乎所有風險和報酬轉移給承租人，合同就被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入按相關租賃年期以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生的初始直接成本會加入租賃資產的賬面值，該等成本於租賃期內按直線法確認為開支。

來自目標公司日常業務過程中的租金收入呈列為收益。

可退回租金按金

已收的可退回租金按金根據國際財務報告準則第9號入賬，並按公允價值初始計量。於初始確認時對公允價值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

並非原本條款及條件一部分的租賃合約的代價變動作為租賃修訂入賬，包括通過寬免或寬減租金提供的租賃優惠。

目標公司將經營租賃修訂入賬為自修訂生效日期起計的新租賃，並考慮與原租賃相關的任何預付或應計租賃款項，作為新租賃的部分租賃款項。

外幣

於編製目標公司的財務報表時，以目標公司功能貨幣以外的貨幣(外幣)進行的交易按交易日期的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目則不會重新換算。

結付貨幣項目產生的以及換算貨幣項目時的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間方可達到可使用狀態或出售的資產而直接產生的借貸成本，將加入至該等資產的成本，直至有關資產大致達到可使用狀態或可供出售時為止。

在相關資產準備用於其預期用途或出售後仍未償還的任何特定借款，均計入一般借款池，以計算一般借款的資本化率。在特定借款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成本中扣除。

所有其他借貸成本均於產生的年度於損益確認。

僱員福利

退休福利成本

目標公司參加由國家管理的退休福利計劃，該等計劃為界定供款計劃，據此，目標公司按合資格員工的工資的固定百分比向該等計劃供款。向該等退休福利計劃支付的款項在僱員已提供可享有該等供款的服務時作為開支扣除。

短期僱員福利

短期僱員福利按僱員提供服務時預期應予支付的未折現福利金額確認。除非另一項國際財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

扣除已支付的任何款項後，應為僱員產生的福利(例如工資和薪金及年假)確認負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於除稅前溢利(虧損)，原因為於其他年度的應課稅或可扣稅的收入或開支項目，及毋須課稅或可扣稅的項目。目標公司的即期稅項負債乃按報告期末已執行或實際已執行的稅率計算。

遞延稅項就財務報表內資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用的相應稅基之間的暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般在可能會有應課稅溢利以供扣減該等可扣稅暫時差額時確認所有可供扣減暫時差額。倘在某項交易中，首次確認資產及負債所產生的暫時差額不會影響應課稅溢利或會計溢利，有關遞延稅項資產及負債則不予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審閱，倘不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產，則削減遞延稅項資產的賬面值。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於清償負債或變現資產期間的稅率(以報告期末已執行或實際已執行的稅率(及稅法)為基準)計量。

遞延稅項負債及資產計量反映目標公司預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務結果。

就計量目標公司確認當中使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，目標公司首先確定減稅額應歸屬於使用權資產或租賃負債。

對於扣除稅項歸因於租賃負債的租賃交易，目標公司分別對使用權資產和租賃負債應用國際會計準則第12號*所得稅*要求。由於使用了初始確認豁免，與使用權資產和租賃負債相關的暫時性差異在初始確認時均未確認。因重新計量租賃負債和租賃修訂而對使用權資產和租賃負債的賬面金額進行後續修訂而產生的暫時性差異，在不進行初始確認的豁免情況下在重新計量或修訂之日予以確認。

當有可強制執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收的所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作行政用途之無形資產。物業、廠房及設備乃按其成本減去其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在財務狀況表列賬。

折舊按撇銷資產成本減估計可使用年期的剩餘價值，以直線法確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末審閱，而任何估計變動的影響則按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期不會因繼續使用該資產產生日後經濟利益時取消確認。因出售或淘汰物業、廠房及設備項目所產生的任何收益或虧損按銷售所得款項與該資產的賬面值之間的差額釐定，並在損益中確認。

物業、廠房及設備以及使用權資產減值

於報告期末，目標公司審閱其物業、廠房及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定該等資產是否有任何減值虧損跡象。如有任何有關跡象，則估計相關資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額乃單獨評估。如不可能個別估計可收回金額，目標公司估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用可反映當時市場對貨幣時間價值及資產(或現金產生單位)(其未來現金流量估計乃未經調整)特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則將該資產(或現金產生單位)賬面值撇減至其可收回金額。資產的賬面值不會扣減至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中的最高者。將另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘於其後撥回減值虧損，則將該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)的賬面值調增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過該資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)於過往年度未曾確認減值虧損而應有的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益確認。

在建物業

在建物業，指擬於發展完成時出售的位於中國發展中的租賃土地及建築物，以及待售物業分類為流動資產。除根據使用權資產的會計政策以成本模型計量的租賃土地部分外，在建物業／已完工待售物業以成本與可變現淨值(較低者)列賬。成本包括土地使用權成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展支出。成本根據特定的確定基礎釐定，包括分配已發生的相關發展支出以及在適當情況下資本化的借貸成本。可變現淨值指物業中的估計售價減去估計完工成本及進行銷售所需的成本。發展中的待售物業於發展完成後轉移至已完工待售物業。

金融工具

當目標公司成為工具合約條文的訂約方，則確認金融資產及金融負債。所有以常規方式買賣的金融資產於交易日確認及取消確認。以常規方式買賣指須根據市場規例或慣例訂立的時間內交收資產的金融資產買賣。

金融資產及金融負債初始按公允價值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本均於初始確認時加入至或扣除自金融資產或金融負債的公允價值(如適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債攤銷成本及於相關期間分配利息收入及利息費用的方法。實際利率為於初始確認時將金融資產或金融負債預期年期內或(倘適當)較短期間的估計未來現金收入及付款(包括組成實際利率一部分的所有已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以目的為收取合同現金流量的經營模式持有的金融資產；及
- 合同條款於指定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

攤銷成本及利息收入

利息收入就其後按攤銷成本計量的金融資產採用實際利率法確認。利息收入透過將實際利率用於金融資產賬面總值來計算，惟其後已變為信貸減值的金融資產(見下文)除外。就其後已變為信貸減值的金融資產而言，利息收入透過將實際利率用於自下個報告期起計的金融資產攤銷成本確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險降低令

金融資產不再出現信貸減值，則利息收入在釐定資產不再出現信貸減值後，透過將實際利率用於自報告期開始起計的金融資產賬面總值來確認。

金融資產減值

目標公司根據預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式對須根據國際財務報告準則第9號進行減值的金融資產(包括其他應收款項以及銀行結餘)進行減值評估。在各報告日期更新預期信貸虧損金額，以反映自初始確認以來信貸風險的變動。

存續期預期信貸虧損指相關工具於其預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的存續期預期信貸虧損部分。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期的當時狀況及未來狀況預測的評估予以調整。

目標公司計量的虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來大幅增加時，目標公司確認存續期預期信貸虧損。應否確認存續期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

(i) 信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，目標公司比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險。於作出此評估時，目標公司會考慮合理及有據可依的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，於評估信貸風險是否已大幅增加時已考慮下列資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期嚴重轉差；
- 信貸風險的外部市場指標嚴重轉差(如債務人的信貸息差及信貸違約掉期價格大幅增加)；
- 預期導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人所在的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，目標公司假定信貸風險自初始確認以來大幅增加，除非目標公司具有合理及有據可依的資料展示相反情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期釐定為具有低信貸風險，目標公司假定債務工具的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。倘i) 其違約風險偏低，ii) 借款人有強大能力於短期履行其合約現金流量責任，及iii) 較長期的經濟及業務狀況的不利變動可能但不一定削弱借款人履行其合約現金流量責任

的能力，則債務工具的信貸風險會釐定為偏低。目標公司認為銀行結餘的信貸風險低，因交易方為由國際信貸評級機構指定為信貸評級良好或聲譽良好的銀行。

目標公司定期監控用以識別信貸風險有否大幅增加的標準的有效性，並修訂有關標準(如適當)以確保有關標準能在金額逾期前識別信貸風險大幅增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，違約事件在內部制訂或自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能悉數向其債權人(包括目標公司)還款(未計目標公司所持任何抵押品)時發生。

不論上述情形如何，目標公司認為，當金融資產逾期超過90日，則發生違約，除非目標公司具有合理及有據可依的資料展示更滯後的違約標準屬更合適。

(iii) 信貸減值金融資產

當發生對金融資產之估計未來現金流量產生不利影響的一項或多項事件時，該金融資產出現信貸減值。金融資產發生信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人的重大財務困難；
- (b) 違反合約(如違約或逾期事件)；
- (c) 借款人的貸款人因有關借款人財務困難的經濟或合約理由而向借款人授出貸款人不會另行考慮的優惠；或
- (d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方處於嚴重財務困難及無實際收回可能(例如，當對手方已被清盤或已進入破產程序)，則目標公司撤銷金融資產。經考慮法律意見後(倘合適)，被撤銷的金融資產可能仍須按目標公司收回程序進行強制執行活動。撤銷構成取消確認事件。任何其後收回均在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約虧損率(即出現違約時的虧損幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估乃按照歷史數據及前瞻性資料進行。預期信貸虧損的估計反映以發生違約的相關風險為權重確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為目標公司根據合約應收的所有合約現金流量與目標公司預計收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非金融資產出現信貸減值則除外，而在該情況下，利息收入乃按金融資產的攤銷成本計算。

目標公司通過調整所有金融工具的賬面值在損益中確認減值收益或虧損，而其他應收款項則除外，其相應的調整通過虧損撥備賬予以確認。

取消確認金融資產

僅在獲取資產所產生現金流量的合約權利到期或轉移金融資產及其所有權的絕大部分風險及回報予其他實體的情況下，目標公司方會取消確認金融資產。

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

金融負債及股本

分類為債務或股本

債務及股權工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股權工具的定義分類為金融負債或股本。

股權工具

股權工具是能證明在扣除目標公司所有負債後在目標公司的資產中擁有剩餘權益的任何合約。目標公司發行的股權工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括應付賬款及其他應付款項以及來自一名關聯方的貸款，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

取消確認金融負債

當且僅當目標公司的責任獲解除、取消或屆滿時，目標公司方會取消確認金融負債。所取消確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益中確認。

5. 估計不確定因素的主要來源

在應用附註4所述目標公司的會計政策時，要求目標公司的董事對於無法隨時從其他來源得知的資產和負債的賬面值作出判斷、估計和假設。估計和相關假設以歷史經驗和其他被視為相關的因素為基礎。實際結果可能與該等估計不同。

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

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他估計不確定因素的主要來源，涉及可能導致下一個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

在建物業的撇減

管理層對在建物業的賬面值進行定期審閱。根據管理層的審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對在建物業作出撇減。

於釐定在建物業的可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。可變現淨值為已建成單位的估計售價(根據當前適用市況計算)減估計銷售費用及估計建成所需成本。此等估計需要透過參考附近地點的最近銷售交易、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及估計建成物業所需成本、法律及監管框架以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。於相關期間，概無為在建物業作出撇減。

6. 分部資料

報告予目標公司高級行政管理層(即主要經營決策者)以作資源分配及評估的資料專注於按物業銷售的地理位置進行劃分的收益分析。除目標公司的業績及整體財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料，因此，並無呈示進一步分析。

目標公司於相關期間並無錄得任何收益，且目標公司的非流動資產均位於中國，並無呈列地域資料分析。

7. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
外匯(虧損)收益淨額	(1,328)	(472)	1,976	(671)	708
出售物業、廠房及設備的 淨虧損	-	-	-	-	(10)
提早終止租賃的收益	-	-	186	-	-
	<u>(1,328)</u>	<u>(472)</u>	<u>2,162</u>	<u>(671)</u>	<u>698</u>

8. 融資收入

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
銀行存款利息收入	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>34</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
來自一名關聯方的貸款利息	497	1,335	1,447	574	530
租賃負債利息	144	130	98	45	17
其他應付款項利息	518	510	500	210	206
	<u>1,159</u>	<u>1,975</u>	<u>2,045</u>	<u>829</u>	<u>753</u>

10. 年／期內虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
年／期內虧損乃經扣除 以下各項後達致：					
員工成本	<u>603</u>	<u>1,136</u>	<u>1,439</u>	<u>564</u>	<u>58</u>
核數師酬金					
— 審核服務	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
物業、廠房及設備折舊	259	207	169	79	34
使用權資產折舊	<u>707</u>	<u>707</u>	<u>707</u>	<u>294</u>	<u>172</u>
	<u>966</u>	<u>914</u>	<u>876</u>	<u>373</u>	<u>206</u>

11. 董事薪酬

於二零一八年，目標公司的執行董事為謝智銘先生、謝國慶先生、李偉紅先生、陳元興先生及何自洪先生。

耿樹森先生及鮑禮耀先生獲委任為目標公司的執行董事，自二零二零年十二月二十二日起生效。

由於股東變動，謝智銘先生及李偉紅先生辭去目標公司執行董事職務，自二零二零年十二月二十二日起生效。

董事酬金由目標公司股東承擔。

12. 稅項

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，目標公司的企業所得稅率為25%。

根據損益及其他全面利潤表，年/期內稅項可與除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	(4,267)	(8,584)	(7,080)	(3,853)	(9,690)
按中國適用企業所得稅率 25%計算的稅項	(1,067)	(2,146)	(1,770)	(963)	(2,423)
不可抵扣的稅項費用的 稅務影響	197	275	294	197	4
未確認稅務虧損的稅務影響	870	1,871	1,476	766	2,419
年/期內稅項	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

由於管理層認為目標公司不大可能可產生溢利以於稅務虧損到期前動用稅務虧損，因此並未就於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日分別為人民幣5,080,000元、人民幣12,564,000元、人民幣18,468,000元及人民幣28,142,000元的稅務虧損確認遞延稅項資產。於二零一八年、二零一九年、二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日的未確認稅務虧損將於以下截至十二月三十一日止年度屆滿。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二二年	1,601	1,601	1,601	1,601
二零二三年	3,479	3,479	3,479	3,479
二零二四年	-	7,484	7,484	7,484
二零二五年	-	-	5,904	5,904
二零二六年	-	-	-	9,674
	<u>5,080</u>	<u>12,564</u>	<u>18,468</u>	<u>28,142</u>

13. 每股盈利

就本報告而言，由於載入每股盈利的資料被視為意義不大，故並無呈列每股盈利資料。

14. 股息

目標公司於相關期間並無派付或宣派股息。

15. 物業、廠房及設備

	汽車 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一八年一月一日、二零一八年、 二零一九年及二零二零年十二月三十一日	1,089	-	1,089
添置	-	335	335
出售	(802)	-	(802)
	<u>287</u>	<u>335</u>	<u>622</u>
於二零二一年五月三十一日	<u>287</u>	<u>335</u>	<u>622</u>
折舊			
於二零一八年一月一日	316	-	316
年內撥備	259	-	259
	<u>575</u>	<u>-</u>	<u>575</u>
於二零一八年十二月三十一日	575	-	575
年內撥備	207	-	207
	<u>782</u>	<u>-</u>	<u>782</u>
於二零一九年十二月三十一日	782	-	782
年內撥備	169	-	169
	<u>951</u>	<u>-</u>	<u>951</u>
於二零二零年十二月三十一日	951	-	951
期內撥備	21	13	34
出售	(709)	-	(709)
	<u>263</u>	<u>13</u>	<u>276</u>
於二零二一年五月三十一日	<u>263</u>	<u>13</u>	<u>276</u>
賬面值			
於二零一八年十二月三十一日	<u>514</u>	<u>-</u>	<u>514</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>307</u>	<u>-</u>	<u>307</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u>138</u>	<u>-</u>	<u>138</u>
於二零二一年五月三十一日	<u>24</u>	<u>322</u>	<u>346</u>

上述物業、廠房及設備的項目經考慮剩餘價值後，每年按下列費率以直線基準折舊：

汽車	23.75%
租賃物業裝修	33%

16. 使用權資產

	辦公室物業 人民幣千元
於二零二一年五月三十一日 賬面值	1,375
於二零二零年十二月三十一日 賬面值	-
於二零一九年十二月三十一日 賬面值	2,119
於二零一八年十二月三十一日 賬面值	2,826
截至二零二一年五月三十一日止五個月 折舊費用	(172)
截至二零二零年十二月三十一日止年度 折舊費用	(707)
截至二零一九年十二月三十一日止年度 折舊費用	(707)
截至二零一八年十二月三十一日止年度 折舊費用	(707)

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日 止五個月	
	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
就租賃現金流出總額	749	749	809	337	183
使用權資產添置	-	-	-	-	1,547

截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止各年度及截至二零二一年五月三十一日止五個月，目標公司租賃多個辦公室以進行運營。簽訂租賃合同的固定期限為3至5年，無延長及終止選擇權。目標公司在確定租賃期限和評估不可撤銷的期限時，採用合同的定義並確定合同可強制執行的期限。截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司終止賬面值為人民幣1,412,000元的租賃合同並確認提早終止租賃收益人民幣186,000元。

租賃限制或約定

此外，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，人民幣2,928,000元、人民幣2,309,000元、人民幣零元及人民幣1,381,000元的租賃負債分別與相關使用權資產人民幣2,826,000元、人民幣2,119,000元及人民幣零元以及人民幣1,375,000元確認。除了出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契約。租賃資產不得用作借貸抵押。

17. 在建物業

所有在建物業均位於中國。

計劃發展或出售，及預期不可於目標公司正常營運週期內變現的在建物業分類為非流動。

租賃土地分析：

人民幣千元

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日
及二零二一年五月三十一日

賬面值 45,124

租賃土地的賬面值按成本扣減任何累計折舊及任何減值虧損計量。剩餘價值按租賃土地組成部分的估計出售價值釐定。於相關期間，概無租賃土地折舊支出計及各報告期末估計剩餘價值。

於二零二零年十二月二十日，股東達成協議，目標公司將在開發過程完成後以人民幣450,000,000元的價格向永隆塑料出售總面積為37,000平方米的若干物業。

18. 收購作開發用一幅土地地塊的預付款項

上一年度，目標公司已全額支付人民幣60,131,000元收購位於中國廣東省番禺區的一塊地塊。該筆款項已於二零一八年及二零一九年十二月三十一日確認為預付款項，乃由於相關土地使用權證正在申請中。截至二零二零年十二月三十一日止年度，目標公司收到當地政府部門的通知，此預付款項可用於互換目標公司所擁有的租賃土地(詳情請見附註17)的容積率增幅，因為相關土地使用權證的申請因搬遷事宜而不能完成。截至本報告日期，於二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，互換的細節正在協商中，因此該筆款項繼續確認為預付款項。

19. 其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二一年 五月三十一日
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	
其他應收款項	520	231	247	402
預付增值稅	<u>212</u>	<u>359</u>	<u>600</u>	<u>1,035</u>
	<u>732</u>	<u>590</u>	<u>847</u>	<u>1,437</u>

其他應收款項的減值評估詳情載於附註25(b)。

20. 銀行結餘及現金

於各報告期末，目標公司的銀行結餘及現金包括原到期為三個月或更短的短期銀行存款。銀行結餘按相關期間0.3%至1.5%的市場利率計息。

於各報告期末，概無抵押的存款。

銀行結餘的減值評估詳情載於附註25(b)。

21. 應付賬款及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付關聯方款項(附註i)	1,900	5,907	19,257	27,707
其他應付款項和預提費用 (附註ii)	11,717	14,263	10,251	10,440
	<u>13,617</u>	<u>20,170</u>	<u>29,508</u>	<u>38,147</u>
	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
分析為：				
流動	3,297	10,042	19,653	28,410
非流動	10,320	10,128	9,855	9,737
	<u>13,617</u>	<u>20,170</u>	<u>29,508</u>	<u>38,147</u>

附註：

- (i) 應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。
- (ii) 於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，包括於其他應付款項內的應付管理費分別為人民幣10,503,000元、人民幣10,320,000元、人民幣10,128,000元以及人民幣10,016,000元，為無抵押、免息且須於20年內分期償還，該金額已在財務狀況表中按折現率5%釐定的現值列報。

22. 租賃負債

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
應付租賃負債：				
一年內	619	711	-	497
超過一年但不超過兩年	711	747	-	522
超過兩年但不超過五年	1,598	851	-	362
	<u>2,928</u>	<u>2,309</u>	<u>-</u>	<u>1,381</u>
減：於12個月內到期償還列為 流動負債之款項	(619)	(711)	-	(497)
12個月後到期償還列為 非流動負債之款項	<u>2,309</u>	<u>1,598</u>	<u>-</u>	<u>884</u>

於相關期間，就租賃負債已採用的加權平均增量借款利率為5%。

23. 來自一名關聯方的貸款

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，來自一名關聯方的貸款為無抵押、於二零二三年十二月三十一日償還並按固定年利率5%計息。

24. 股本

人民幣千元

已發行及繳足：

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日
及二零二一年五月三十一日

77,000

25. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
金融資產				
攤銷成本	1,120	1,044	2,511	645
金融負債				
攤銷成本	41,580	49,940	56,916	65,377
租賃負債	2,928	2,309	-	1,381

(b) 財務風險管理目標及政策

目標公司的主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘和現金、應付賬款及其他應付款項、來自一名關聯方的貸款及租賃負債。金融工具的詳情披露於相應附註。

目標公司面對以下與該等金融工具有關的風險：

- 市場風險(包括外幣風險與利率風險)
- 信貸風險
- 流動性風險

本附註呈列有關目標公司涉及上述各項風險、目標公司計量管理風險的目標、政策及程序的資料。

管理層全權負責建立並監督目標公司的風險管理架構。管理層建立政策是為了辨明和分析目標公司面臨的風險，並設置適當的風險限制和控制措施以監控風險是否在限制範圍內。風險管理政策及系統須定期進行審閱以反映市場環境及目標公司經營活動的變化。管理層通過其培訓和管理標準及程序，旨在建立具紀律性及建設性的控制環境，使得身處其中的所有僱員明白自身的角色及義務。

市場風險

(i) 外幣風險

目標公司主要面對人民幣與美元(「美元」)之間匯率波動的風險。美元的風險主要來自目標公司銀行結餘及現金及來自一名關聯方的貸款。

目標公司目前並無外匯對沖政策。然而，目標公司的管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

管理層密切監控外匯風險並將於需要時考慮對沖重大外匯風險。

於報告期末，目標公司以貨幣資產及貨幣負債計值的外幣賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
以美元計價				
銀行結餘及現金	6	6	5	5
來自一名關聯方的 貸款	(27,963)	(29,770)	(27,408)	(27,230)
總風險	<u>(27,957)</u>	<u>(29,764)</u>	<u>(27,403)</u>	<u>(27,225)</u>

下表顯示，在人民幣兌美元升值及貶值5%的情況下目標公司的敏感度。5%乃管理層對合理可能的的外幣匯率變動的評估。敏感度分析僅包括現有以外幣計值之貨幣項目，並按外幣匯率出現5%變化調整其於年結日之換算數額。下列正數表示人民幣兌美元升值5%時則除稅後溢利增加。倘人民幣兌美元貶值5%，對溢利會有同等及相反的影響，下述金額會變成負數。

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	五月三十一日 人民幣千元
對稅後利潤的影響	<u>1,049</u>	<u>1,116</u>	<u>1,028</u>	<u>1,021</u>

(ii) 利率風險

目標公司面對有關固定利率銀行結餘、租賃負債及來自一名關聯方的貸款(詳情見附註20、22及23)的公允價值利率風險。目標公司亦面臨與浮息銀行結餘有關的現金流量利率風險(見附註20)。

目標公司目前並無任何有關現金流量利率風險的利率對沖政策。目標公司董事持續監察目標公司的風險，並將於有需要時考慮對沖利率風險。

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日的公允價值利率風險及現金流量利率風險並無敏感度分析，因為目標公司董事認為該等風險的影響並不重大。

信貸風險及減值評估

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日及二零二一年五月三十一日，由於對手方未能履行責任導致目標公司財務虧損而使目標公司承受的最高信貸風險乃來自財務狀況表所述的各類經確認的金融資產的賬面值。

目標公司的信貸風險主要來自其他應收賬款及銀行結餘。

其他應收款項

其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序管理。於墊款前會對各對手方的信貸質素進行調查。目標公司亦積極監察各債務人欠付的未償還金額，並及時識別任何信貸風險，以降低出現信貸相關虧損的風險。就減值評估而言，其他應收款項的金額相等於12個月預期信貸虧損。於釐定12個月預期信貸虧損時，目標公司董事使用逾期資料來評估信貸風險自初始確認後是否顯著增加，倘適用，估計於各虧損評估時間範圍內發生的違約概率，以及各情況下的違約虧損。截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年五月三十一日止五個月，目標公司評估其他應收款項的預期信貸虧損並不重大，因此概無確認虧損準備。

銀行結餘

銀行結餘主要存放於國有金融機構及信譽良好的銀行(全部為高信貸品質的金融機構)，因此目標公司流動資金的信貸風險有限。

目標公司的內部信貸風險評級評估包括以下分類：

內部信貸評級	說明	其他應收款項及其他金融資產
低風險	對手方的違約風險低，且並無任何逾期款項	12個月預期信貸虧損
關注名單	債務人經常於到期日後還款，但通常於到期日後結算	12個月預期信貸虧損
呆賬	根據內部或外部資源所得資料，信貸風險自初始確認以來已出現大幅增加	存續期預期信貸虧損— —並無信貸減值
虧損	有證據顯示資產出現信貸減值	存續期預期信貸虧損— —信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人有嚴重財政困難，而目標公司預期不大可能收回撤銷有關金額	撤銷有關金額

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的目標公司金融資產所面臨的信貸風險：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或 存續期預期 信貸虧損	於十二月三十一日			於二零二一年
					二零一八年 賬面總值 人民幣千元	二零一九年 賬面總值 人民幣千元	二零二零年 賬面總值 人民幣千元	五月三十一日 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量的 金融資產								
其他應收款項	19	不適用	低風險	12個月預期 信貸虧損	520	231	247	402
銀行結餘	20	A3- Aaa	不適用	12個月預期 信貸虧損	600	813	2,264	243

流動性風險

就流動性風險之管理而言，目標公司監督及維持被管理層視為充足之現金及現金等價物水平，以撥付目標公司之營運及減輕現金流之波動影響。

下表詳述以協定還款期為基準的目標公司非衍生工具金融負債的剩餘合約期限。該表乃根據目標公司可能被要求付款的最早日期所計算的金融負債未貼現現金流量編製。利息及主要現金流量均載於該表。

流動性及利率風險列表

	加權 平均利率	按要求或 一年以內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項							
– 非計息	0%	3,114	–	–	–	3,114	3,114
– 計息	5%	693	693	3,048	12,952	17,386	10,503
來自一名關聯方的貸款	5%	535	1,275	30,441	–	32,251	27,963
租賃負債	5%	749	809	1,682	–	3,240	2,928
		<u>5,091</u>	<u>2,777</u>	<u>35,171</u>	<u>12,952</u>	<u>55,991</u>	<u>44,508</u>
二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項							
– 非計息	0%	9,850	–	–	–	9,850	9,850
– 計息	5%	693	762	3,048	12,190	16,693	10,320
來自一名關聯方的貸款	5%	1,959	1,447	28,994	–	32,400	29,770
租賃負債	5%	809	809	873	–	2,491	2,309
		<u>13,311</u>	<u>3,018</u>	<u>32,915</u>	<u>12,190</u>	<u>61,434</u>	<u>52,249</u>
二零二零年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項							
– 非計息	0%	19,380	–	–	–	19,380	19,380
– 計息	5%	762	762	3,048	11,429	16,001	10,128
來自一名關聯方的貸款	5%	1,373	1,447	27,547	–	30,367	27,408
		<u>21,515</u>	<u>2,209</u>	<u>30,595</u>	<u>11,429</u>	<u>65,748</u>	<u>56,916</u>
二零二一年五月三十一日							
應付賬款及其他應付款項							
– 非計息	0%	28,131	–	–	–	28,131	28,131
– 計息	5%	762	762	2,286	11,873	15,683	10,016
來自一名關聯方的貸款	5%	1,845	1,337	27,407	–	30,589	27,230
租賃負債	5%	553	553	369	–	1,475	1,381
		<u>31,291</u>	<u>2,652</u>	<u>30,062</u>	<u>11,873</u>	<u>75,878</u>	<u>66,758</u>

26. 經營租賃

目標公司作為出租人

	截至十二月三十一日止年度			截至五月三十一日	
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
土地租金收益， 扣除於年內的經營 租賃的小額開支	1,089	1,011	350	157	-

於報告期末，目標公司與租戶訂立下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於二零二一年
	二零一八年	二零一九年	二零二零年	五月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	600	300	-	-
兩年後但五年內	300	-	-	-
合計	900	300	-	-

土地租金收益指目標公司應收租金。經磋商後之租賃期為五年，為固定租金。

27. 關聯方披露

(i) 於相關期間，目標公司與關聯方訂立以下交易：

交易性質	關係	截至十二月三十一日 止年度			截至五月三十一日 止五個月	
		二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
已收取利息費用	非控股股東	497	1,335	1,447	574	530
來自一名關聯方的貸款	非控股股東	26,138	-	-	-	-
來自關聯方的預付款項	非控股股東	1,716	4,007	13,350	13,350	-
	直接控股公司	-	-	-	-	8,450
		<u>1,716</u>	<u>4,007</u>	<u>13,350</u>	<u>13,350</u>	<u>8,450</u>
償還來自一名關聯方的貸款	非控股股東	-	-	1,833	289	-
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,833</u>	<u>289</u>	<u>-</u>

(ii) 於報告期末，目標公司與關聯方的結餘均為無抵押及非貿易相關，其載列如下：

結餘性質	關係	於十二月三十一日			於 二零二一年 五月 三十一日
		二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	人民幣千元
來自一名關聯方的貸款	非控股股東	<u>27,963</u>	<u>29,770</u>	<u>27,408</u>	<u>27,230</u>
應付關聯方款項	非控股股東	1,900	5,907	19,257	19,257
	直接控股公司	-	-	-	8,450
		<u>1,900</u>	<u>5,907</u>	<u>19,257</u>	<u>27,707</u>

28. 來自融資活動產生的負債的對賬

下表詳述目標公司融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債已經或將會於目標公司現金流量表內分類為融資活動現金流量。

	來自一名 關聯方 的貸款 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	-	184	3,533	3,717
融資現金流量	26,138	1,716	(749)	27,105
利息費用	497	-	144	641
外匯	1,328	-	-	1,328
於二零一八年十二月三十一日	27,963	1,900	2,928	32,791
融資現金流量	-	4,007	(749)	3,258
利息費用	1,335	-	130	1,465
外匯	472	-	-	472
於二零一九年十二月三十一日	29,770	5,907	2,309	37,986
融資現金流量	(1,833)	13,350	(809)	10,708
利息費用	1,447	-	98	1,545
外匯	(1,976)	-	-	(1,976)
終止租賃	-	-	(1,598)	(1,598)
於二零二零年十二月三十一日	27,408	19,257	-	46,665
融資現金流量	-	8,450	(183)	8,267
新訂立租賃	-	-	1,547	1,547
利息費用	530	-	17	547
外匯	(708)	-	-	(708)
於二零二一年五月三十一日	<u>27,230</u>	<u>27,707</u>	<u>1,381</u>	<u>56,318</u>
於二零一九年十二月三十一日	29,770	5,907	2,309	37,986
融資現金流量	(289)	13,350	(337)	12,724
利息費用	574	-	45	619
外匯	671	-	-	671
於二零二零年五月三十一日 (未經審核)	<u>30,726</u>	<u>19,257</u>	<u>2,017</u>	<u>52,000</u>

29. 期後財務報表

二零二零年十二月三十一日後的任何期間均未編製目標公司的經審核財務報表。

A 經擴大集團之未經審核備考財務資料

1 緒言

以下未經審核備考財務資料由綠地香港控股有限公司(「本公司」)編製，乃為說明本公司及其子公司(以下統稱「本集團」)的財務狀況，猶如建議收購廣州番禺永隆房地產開發有限公司(「目標公司」)(連同本集團以下統稱「經擴大集團」)49%權益(「建議收購事項」)已於二零二一年六月三十日完成。建議收購事項的詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃按上市規則第4.29段編製，以說明經擴大集團的財務狀況，猶如建議收購事項已於二零二一年六月三十日完成。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃按摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告的本集團於二零二一年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表所編製(並無刊發核數師報告或審閱報告)且該等備考調整為(i)直接因建議收購事項所產生；及(ii)有事實依據。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計及現有資料得出。因其假設性質使然，其未必如實反映假定建議收購事項完成，本集團於二零二一年六月三十日或未來任何日期(倘適用)的財務狀況。

經擴大集團未經審核備考財務資料應與本通函附錄一所載的「本集團之財務資料」、本通函附錄二所載的目標公司的歷史財務資料的會計師報告及本通函其他部分所載的其他資料一併閱讀。

2 經擴大集團於二零二一年六月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表

	本集團 (未經審核) 人民幣千元 附註1	未經審核備考調整			經擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
		#1 人民幣千元 附註2(a)	#2 人民幣千元 附註2(b)	#3 人民幣千元 附註3	
資產					
非流動資產					
投資物業	11,785,000				11,785,000
物業、廠房及設備	1,462,348				1,462,348
無形資產	1,139				1,139
使用權資產	74,349				74,349
按公允價值列賬於其他 全面收入的股權工具	303,509				303,509
聯營公司權益	352,780				352,780
合營企業權益	3,737,838		245,000	1,903	3,984,741
遞延稅項資產	1,699,374				1,699,374
非流動資產總額	19,416,337				19,663,240
流動資產					
發展中物業	84,837,427				84,837,427
已建成待售物業	21,356,168				21,356,168
應收賬款及其他應收 款項、按金及預付款項	31,451,155		(175,000)		31,276,155
預付稅項	2,795,810				2,795,810
合同資產	335,316				335,316
合同成本	325,966				325,966
按公允價值列賬於 損益的金融資產	35,850				35,850
受限制銀行存款	4,332,417				4,332,417
銀行結餘及現金	8,858,104	70,000	(70,000)	(1,903)	8,856,201
流動資產總額	154,328,213				154,151,310
資產總額	173,744,550				173,814,550

	本集團 (未經審核) 人民幣千元 附註1	未經審核備考調整			經擴大集團 (未經審核) 人民幣千元
		#1 人民幣千元 附註2(a)	#2 人民幣千元 附註2(b)	#3 人民幣千元 附註3	
負債					
非流動負債					
遞延稅項負債	1,648,154				1,648,154
計息貸款	14,441,427				14,441,427
租賃負債	377,452				377,452
非流動負債總額	16,467,033				16,467,033
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	56,215,164	67,140			56,282,304
應付稅項	5,591,912				5,591,912
計息貸款	7,713,522				7,713,522
債券	2,899,147				2,899,147
租賃負債	117,297				117,297
合同負債	61,957,757				61,957,757
流動負債總額	134,494,799				134,561,939
負債總額	150,961,832				151,028,972
流動資產淨額	19,833,414				19,589,371
資產總額減流動負債	39,249,751				39,252,611

3 經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表附註

1. 本集團的財務資料乃摘錄自本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零二一年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(並無刊發核數師報告或審閱報告)。

- 2(a) 於二零二一年三月十九日，本公司全資子公司廣東綠地投資有限公司(「廣東綠地」)同意與目標公司的母公司廣東盛高置地有限公司(「廣東盛高置地」)共同開發目標公司擁有的該土地。

根據該協議，廣東綠地與廣東盛高置地已成立廣州廣雲房地產開發有限公司(「廣州廣雲」)，分別由廣東綠地擁有約71.42%股權及由廣東盛高置地擁有約28.58%股權。根據合作協議，其為本公司的子公司。

廣州廣雲須待自廣東盛高置地完成收購目標公司49%股權權益方會落實，餘下51%股權權益繼續由廣東盛高置地擁有。

廣東綠地及廣東盛高置地應向廣州廣雲分別出資人民幣175百萬元(當中出資額佔約人民幣7.14百萬元，而股東貸款佔約人民幣167.86百萬元)及人民幣70百萬元(當中出資額佔約人民幣2.86百萬元，而股東貸款佔約人民幣67.14百萬元)。

該調整代表包括廣州廣雲的資產與負債。

- 2(b) 該調整指廣州廣雲以人民幣245百萬元代價向廣東盛高置地收購目標公司49%股權權益。完成建議收購事項後，本集團將以權益法將目標公司入賬。該調整並不反映將予產生的估計土地出讓金。
3. 該調整指本公司就建議收購事項應付的估計專業費用及交易成本約人民幣1.90百萬元，其可能發生變動及假設將於完成後到期。
4. 概無於未經審核備考綜合資產及負債表作出任何調整以反映本集團於二零二一年六月三十日後的任何貿易結果或訂立的其他交易。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團未經審核備考財務資料出具的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函而編製。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料作出的核證報告

致綠地香港控股有限公司董事

吾等已完成吾等的核證委聘工作以就由綠地香港控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其子公司(以下統稱為「貴集團」)(包括將予成立的子公司)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零二一年六月三十日的未經審核備考資產及負債表及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零二一年十月二十六日的通函(「通函」)第III-1至III-4頁)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於通函附錄三第A節。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購廣州番禺永隆房地產開發有限公司(連同 貴集團以下統稱為「經擴大集團」)49%股權(「建議收購事項」)對 貴集團於二零二一年六月三十日的財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零二一年六月三十日發生。作為此程序之一部份，有關 貴集團之財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年六月三十日止六個月之財務報表，就該財務報表未有刊發任何核數師報告或審閱報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立身份及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會所頒佈「專業會計師道德守則」的獨立性及其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作基本原則。

本會計師行應用香港會計師公會所頒佈香港質量控制準則第1號「審計及審閱財務報表及進行其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制」，故維持全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業準則及適用法律及監管規定的文件紀錄政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告而言，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘工作」進行委聘工作。此準則要求申報會計師計劃及執程序，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照由香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本次委聘而言，吾等並無責任更新或重新發出有關編製未經審核備考財務資料所用任何歷史財務資料的任何報告或意見，吾等亦無於本次委聘過程中就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載未經審核備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易已在為說明用途所選擇的較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或該交易於二零二一年六月三十日的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作出報告的合理核證委聘，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時採用的適用準則是否就呈列事件或交易直接造成的重大影響提供合理基準，並就下列各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當反映有關準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映就未經調整財務資料妥為應用有關調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，已考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及事件或交易，以及其他相關委聘情況。

委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充分合適憑證為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露未經審核備考財務資料而言屬合適。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二一年十月二十六日

合營企業及項目公司之管理層論述及分析

以下管理層論述及分析應與本通函附錄二所載項目公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二一年五月三十一日止五個月之會計師報告一併閱讀。

業務回顧

合營企業於二零二一年四月六日成立，目的為收購項目公司的49%權益，餘下51%權益將由廣東盛高置地擁有。合營企業由廣東綠地擁有71.42%股權，及由廣東盛高置地擁有28.58%股權。合營企業的註冊股本為人民幣10百萬元(約11.9百萬港元)，其中廣東綠地與廣東盛高置地將分別以現金出資約人民幣7.14百萬元(約8.5百萬港元)及約人民幣2.86百萬元(約3.4百萬港元)。根據目前意向，除項目公司上述49%權益的投資控股外，合營企業不會進行任何業務。

項目公司為於二零零二年九月三十日在中國成立的有限公司。於截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年五月三十一日止五個月(「報告期」)，項目公司除該土地的物業開發項目及暫時位於該土地的停車位租賃(有待該土地開發完成)(於二零二一年前)外，並無任何業務營運。

下文所載為項目公司於報告期之管理層論述及分析。有關「二零一八財政年度」、「二零一九財政年度」及「二零二零財政年度」之所有提述分別指截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年。下文所載財務資料乃基於本通函附錄二所載目標公司之會計師報告編製。

財務回顧

下表載列項目公司於所示年度／期間的損益及其他全面利潤表項目：

	截至五月三十一日				
	截至十二月三十一日止年度			止五個月	
	二零一八年 (經審核) 人民幣千元	二零一九年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (經審核) 人民幣千元	二零二零年 (未經審核) 人民幣千元	二零二一年 (經審核) 人民幣千元
租金收入	1,079	1,009	347	156	-
其他經營開支	(100)	(340)	(240)	-	-
其他收益及虧損	(1,328)	(472)	2,162	(671)	698
行政費用	(2,763)	(6,811)	(7,338)	(2,510)	(9,636)
融資收入	4	5	34	1	1
融資成本	(1,159)	(1,975)	(2,045)	(829)	(753)
年度／期間虧損及全面開支總額	<u>(4,267)</u>	<u>(8,584)</u>	<u>(7,080)</u>	<u>(3,853)</u>	<u>(9,690)</u>

租金收入

於二零一八財政年度、二零一九財政年度及二零二零財政年度，項目公司分別錄得租金收入約人民幣1,100,000元、人民幣1,000,000元及人民幣300,000元。截至二零二零年及二零二一年五月三十一日止五個月，項目公司分別錄得租金收入約人民幣200,000元及零。於報告期內，除該土地的物業開發項目及暫時位於該土地的停車位租賃(有待該土地開發完成)(於二零二一年前)外，項目公司並無任何其他業務營運。租金收入由上述停車位短暫租賃所產生。二零一九財政年度的租金收入與二零一八財政年度相比保持穩定。二零二零財政年度的租金收入較二零一九財政年度有所減少，乃主要由於大部分停車位租賃於二零二零年終止所致。截至二零二一年五月三十一日止五個月的租金收入為零，此乃由於項目公司終止停車位租賃以籌備共同開發項目所致。

其他收益及虧損

項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的其他收益及虧損分別約為人民幣1,300,000元(虧損)、人民幣500,000元(虧損)及人民幣2,200,000元(收益)，主要包括匯兌收益及虧損。項目公司於截至二零二零年及二零二一年五月三十一日止五個月的其他收益及虧損分別約為人民幣700,000元(虧損)及人民幣700,000元(收益)。其他收益及虧損出現波動乃主要由於人民幣及美元的匯率於報告期內出現波動所致。

行政費用

項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的行政費用分別約為人民幣2,800,000元、人民幣6,800,000元及人民幣7,300,000元，主要包括員工成本、租賃辦公室的攤銷及項目管理費用。項目公司於截至二零二零年及二零二一年五月三十一日止五個月的行政費用分別約為人民幣2,500,000元及人民幣9,600,000元。與二零一八年財政年度相比，二零一九財政年度的行政費用有所增加，乃主要由於該土地的員工成本、推廣費用及前期開發工作的費用增加所致。與二零一九財政年度相比，二零二零財政年度的行政費用有所增加，乃主要由於就進一步土地開發的員工成本增加所致。與截至二零二零年五月三十一日止五個月相比，截至二零二一年五月三十一日止五個月的行政費用有所增加，乃主要由於該土地的員工成本及前期開發的費用增加所致。

融資成本

項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的融資成本分別約為人民幣1,200,000元、人民幣2,000,000元及人民幣2,000,000元，主要包括來自一名關聯方的貸款利息費用。項目公司於截至二零二零年及二零二一年五月三十一日止五個月的融資成本分別約為人民幣800,000元及人民幣800,000元。二零一九財政年度的融資成本較二零一八財政年度有所增加，乃主要由於來自一名關聯方的美元計值貸款自二零一八年八月開始收取利息費用。融資成本的波動與人民幣及美元於二零一九財政年度及二零二零財政年度的匯率波動一致。

年內虧損及全面開支總額

項目公司於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的虧損及全面開支總額分別約為人民幣4,300,000元、人民幣8,600,000元及人民幣7,100,000元。項目公司於截至二零二零年及二零二一年五月三十一日止五個月的虧損及全面開支總額分別約為人民幣3,900,000元及人民幣9,700,000元。上述二零一九財政年度的虧損較二零一八財政年度有所增加，乃主要由於行政費用及融資成本有所增加所致。上述二零二零財政年度的虧損較二零一九財政年度有所減少，乃主要由於二零二零財政年度的其他收益有所增加所致。與截至二零二零年五月三十一日止五個月相比，上述截至二零二一年五月三十一日止五個月的虧損有所增加，乃主要由於行政費用增加所致。

資本架構、流動資金及財務資源

項目公司的業務主要透過其經營及融資活動進行融資。項目公司相信，長遠而言，其業務將繼續兼以其經營活動及融資活動所得之現金撥付。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日、以及二零二零年及二零二一年五月三十一日，項目公司的借款乃來自關聯方，其以美元或人民幣計值。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目

公司來自一名關聯方的美元計值借款分別為4,000,000美元、4,000,000美元、4,000,000美元及4,000,000美元，其按固定利率計息。於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司來自一名關聯方的人民幣計值借款分別約為人民幣1,900,000元、人民幣5,900,000元、人民幣19,300,000元及人民幣27,700,000元，其為免息。於報告期內，項目公司並無使用任何金融工具以作對沖用途。

僱員及薪酬政策

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司分別合共有5名、6名、8名及10名僱員。為激勵員工，項目公司已採用一套與表現掛鈎的獎勵制度。除基本薪金外，亦會向表現突出的員工提供年終花紅以吸引及挽留人才。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

除該土地的物業開發項目外，項目公司概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

資本承擔

除該土地的物業開發項目外，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司並無資產抵押。

或然負債

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司並無重大或然負債。

外匯風險

於報告期內，項目公司並無承擔任何重大外幣風險，原因為除來自本公司關聯方的以美元計值的借款外，其業務交易、重大資產及負債大多以人民幣計值。

負債比率

於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年五月三十一日，項目公司的負債比率分別約為40%、48%、52%及62%。負債比率的定義為負債總額除以資產總額。

重大投資、重大收購及出售

除持有該土地外，於報告期內，項目公司並無進行任何重大投資、重大收購或重大出售。

庫務政策

於報告期內，項目公司並無採納任何特定庫務政策。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對 貴集團於中國持有的物業權益於二零二一年八月三十一日的估值意見而發出的函件及估值報告全文，以供收錄於本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心
27樓

有關：位於中國廣東省廣州番禺區石基鎮羅家村的一幅地塊(地塊編號08-3551)

指示、目的及
估值日期

吾等謹此提述綠地香港控股有限公司(「貴公司」)對戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)的指示，以對 貴公司及／或其子公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的物業編製市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以便向 貴公司提供吾等對該物業於二零二一年八月三十一日(估值日期)的價值的意見。

估值基準

吾等對該物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認，估值乃按照香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零二零年版)進行。

對該物業進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引所載的規定。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

吾等對該物業的估值並不包括因特殊條款或情況(例如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士給予的特別代價或優惠，或僅對特定業主或買家給予的任何價值因素)所抬高或貶低的估計價格。

在吾等對該物業進行估值時，吾等倚賴 貴公司法律顧問錦天城律師事務所就該物業業權及 貴公司的中國物業權益所提供資料及意見。除相關法律意見另有所述者外，於對該物業進行估值時，吾等已假設 貴集團擁有該物業的強制執行業權，且於整段相關未屆滿之獲批土地使用年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業，且任何應付地價亦已悉數支付。

根據 貴公司所提供的資料，對於位於中國的該物業，其業權狀況及獲授之主要證書、批文及執照均載於相關估值報告的附註。吾等已假設，已就發展項目取得相關政府機關的所有同意、批文及執照，且並無繁苛之條件或延誤。吾等亦已假設，該物業的設計及建設符合當地規劃規定並已獲相關機構的批准。

吾等的估值並無考慮有關該物業所欠負的任何抵押、按揭或欠款，以及出售成交時可能須承擔的任何費用或稅項。除另有說明者外，吾等假設該物業概不附帶可影響其價值的產權負擔、限制或繁重支出。

估值方法	<p>對該物業進行估值時，吾等採用市場比較法，假設物業按現狀銷售，當中參照有關市場的可資比較土地銷售交易，並計及合理產生的土地改善成本。此方法是對土地物業估值而言為廣泛接受及被視為最合適的方法。吾等亦已根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃按竣工基準考慮該物業進行交叉核對，惟須視乎完成有關開發項目而將產生的估計成本而定，以反映已竣工開發項目的質量。</p>
資料來源	<p>於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問錦天城律師事務所提供有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇落成日期、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。</p> <p>尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。</p>
業權調查	<p>吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。</p> <p>於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問錦天城律師事務所提供有關中國該物業業權的資料。</p>

實地視察

吾等廣州辦公室的張枝玲女士(為中國註冊資產評估師)已於二零二一年九月九日視察該物業。然而，吾等並無進行實地調查，以確定土壤情況及設備等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外開支或延誤。

除另有說明外，吾等並無進行詳細實地量度以核實該物業的佔地面積及樓面面積，吾等已假設吾等所獲文件所示面積均屬正確。

確認獨立性

吾等謹此確認戴德梁行及簽署人並無任何金錢利益或有與該物業進行適當估值存在衝突的其他利益，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。

吾等亦確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述的獨立合資格估值師。

市場波動性

最近爆發的二零一九冠狀病毒病給全球金融市場帶來極大的波動，並給物業市場帶來不確定性。預計物業價值將對疫情發展及金融市場變動非常敏感。對市場不同領域的影響程度不同，而物業營銷及議價出售時間將較平常為長。難以確定估值會持續多長時間，物業價格或會於短時間內出現快速及重大波動。吾等對該物業的估值僅於估值日期有效，並且無法顧及估值日期後市場狀況的任何其後變動以及其對物業價值的影響。倘任何一方擬在訂立任何交易時參考吾等的估值，請謹記在此期間市場波動劇烈，並且自估值日期起物業價值可能會亦可能不會出現變動。

報告的擬定用途及使用者

出具本估值報告乃僅供 貴公司用以收錄於本通函。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值報告所示的所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

敬請垂注吾等隨附的估值報告。

此 致

中華人民共和國
上海
長寧區
協和路193號
綠地香港控股有限公司

列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
林淑敏
MRICS, MHKIS, RPS (GP)
大中華區估價及顧問服務部
董事
謹啟

二零二一年十月二十六日

附註：林淑敏為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及顧問服務方面擁有逾25年經驗。林女士擁有充足的勝任估值工作所需的現有國內市場知識、技能及理解。

估值報告

貴集團在中國擬收購作未來發展的物業

於二零二一年
八月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 八月三十一日 現況下的市值
中國廣東省廣州 番禺區石基鎮羅家 村一幅地塊(地塊編 號：08-3551)	該物業由一幅佔地面積為27,256.20 平方米的地塊組成。 該物業乃規劃作商業、辦公及住宅 用途的發展項目。根據 貴集團提 供的資料，該物業規劃建築面積之 組成如下：	於估值日期，該物業為空 地。	請參閱下文附註1

用途	概約規劃 建築面積 (平方米)
辦公	84,545.30
商業	43,146.70
住宅	48,600.00
總計：	<u>176,292.00</u>

該物業位於廣州番禺區中心。附
近發展項目主要為住宅性質。根
據 貴集團提供的資料，該物業規
劃作住宅、商業及辦公用途。

該物業獲授的土地使用權，就商
業及住宅用途於二零七三年一月
二十九日屆滿。

附註：

- (1) 誠如 貴集團所告知，該物業已獲批准將規劃建築面積增加至176,292平方米，但須支付額外土地出讓金。由於收購廣州番禺永隆房地產開發有限公司(該物業的擁有人)的物業權益正在進行中，且上述額外土地出讓金尚未結算，吾等並未按有關規劃建築面積基準對該物業賦予商業價值。

誠如 貴集團進一步告知，綜合開發項目中總規劃建築面積為37,154平方米(建築面積34,654平方米作商業用途，2,000平方米作辦公用途及500平方米作住宅用途)的部分將於發展完成後轉讓予獨立第三方。

貴集團已指示吾等，以假設該物業於估值日期為空置土地並準備根據附註4所述廣州市規劃和自然資源局發出的規劃條件覆函(2020) 2194號發展為總規劃建築面積為176,292平方米的綜合開發項目為基礎作出估值。

倘有效的補充土地使用權出讓合同獲簽署，且額外土地出讓金悉數結清，該物業於二零二一年八月三十一日的市值為人民幣2,730,000,000元(人民幣貳拾柒億叁仟萬圓正)。

該物業各部分於二零二一年八月三十一日按上述基準之組成市值列示如下：

部分	用途	概約規劃 建築面積 (平方米)	於二零二一年 八月三十一日 現況下的市值
建築面積為139,138.00平方米的 發展項目的部分	辦公	82,545.30	人民幣2,440,000,000元
	商業	8,492.70	
	住宅	48,100.00	
建築面積為37,154.00平方米的 發展項目的部分	辦公	2,000.00	人民幣290,000,000元
	商業	34,654.00	
	住宅	500.00	
總計			<u>人民幣2,730,000,000元</u>

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零三年七月十日發出的國有土地使用權證第G08-001157號，總佔地面積為27,256.20平方米的該物業土地使用權已歸屬於廣州番禺永隆房地產開發有限公司，就商業及住宅用途於二零七三年一月二十九日屆滿。
- (3) 根據日期為二零零三年一月三十日的土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約授予廣州番禺永隆房地產開發有限公司。詳情概列如下：
- (a) 佔地面積 : 27,256.00平方米
- (b) 用途 : 住宅、商業
- (c) 用地年期 : 70年
- (4) 根據廣州市規劃和自然資源局於二零二零年三月五日發出的規劃條件覆函(2020) 2194號，該物業用途為商業及住宅用途，而該物業的容積率建築面積為176,292平方米。
- (5) 誠如 貴集團所告知，廣州番禺永隆房地產開發有限公司就開發該物業而言為一家合營企業。廣州番禺永隆房地產開發有限公司的損益由其股東按各自持有的廣州番禺永隆房地產開發有限公司的股權比例分佔或分擔。根據 貴集團中國法律顧問的意見，廣州番禺永隆房地產開發有限公司已取得營運所需的牌照。
- (6) 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問編製有關該物業的法律意見，其載列(其中包括)以下資料：
- (a) 廣州番禺永隆房地產開發有限公司已取得該物業的國有土地使用權證。該物業的土地使用權已歸屬於廣州番禺永隆房地產開發有限公司；
- (b) 根據廣州市規劃和自然資源局於二零二零年三月五日發出的規劃條件覆函(2020) 2194號，該物業用途為商業及住宅用途，而該物業的容積率建築面積為176,292平方米；及
- (c) 待完成簽立項目補充土地使用權出讓合同以及額外土地出讓金付款的程序後，就實現廣州市規劃和自然資源局覆函所詳述的規劃具體要求而言概無法律障礙。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

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

除下文所披露外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部條文須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為由彼等人士擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須須記入該條所述登記冊的任何權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	於本公司 已發行股本的 持股量 概約百分比 (附註6)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	酌情信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人	3,390,000 (附註3)	0.12%
	酌情信託受益人	367,254,133 (附註2)	13.15%

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	於本公司
			已發行股本的 持股量 概約百分比 (附註6)
方和先生 太平紳士	實益擁有人	500,000	0.02%
關啟昌先生	實益擁有人	500,000	0.02%
陳軍先生	實益擁有人	3,500,000 (附註4)	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人	2,700,000 (附註5)	0.10%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的38,804,571股股份的權益。Prestige Glory Enterprises Limited之全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生及王煦菱女士均被視為合共擁有由王偉賢先生的家族信託(即端源信託)間接持有367,254,133股股份的權益。王偉賢先生為端源信託的創立人。王煦菱女士為端源信託的酌情對象。
3. 根據證券及期貨條例，王煦菱女士被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,390,000股股份。
4. 根據證券及期貨條例，陳軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,500,000股股份。
5. 根據證券及期貨條例，侯光軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有2,700,000股股份。
6. 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足股本，包括2,791,884,683股股份。

於本公司債權證的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	債權證的 貨幣	債權證的 計值或 單位規模	債權證的 數額
王偉賢先生	受控制公司權益(附註1)	美元	200,000	4,475,000

附註：

- 根據證券及期貨條例，王偉賢先生被視為於本金總額為4,475,000美元的本公司債權證中擁有權益，該等債權證由SPG Investment Holdings Ltd.持有。SPG Investment Holdings Ltd.全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。上述債權證包括本金總額為4,475,000美元的5.625厘永久證券。

於本公司相聯法團(即合營企業)股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	註冊資本金額	於合營企業 註冊資本的 持股量 概約百分比
王偉賢先生	酌情信託創立人	人民幣2,858,000元 (附註1)	28.58%
王煦菱女士	酌情信託受益人	人民幣2,858,000元 (附註1)	28.58%

附註：

- 根據證券及期貨條例，王偉賢先生及王煦菱女士均被視為各自擁有由王偉賢先生的家族信託(即端源信託)間接持有合營企業註冊資本人民幣2,858,000元權益。王偉賢先生為端源信託的創立人。王煦菱女士為端源信託的酌情對象。

(b) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或僱主不得於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

端源信託(王偉賢先生為創立人，王煦菱女士為酌情對象)間接擁有廣州盛高80%權益，其連同子公司目前主要從事大灣區城市更新項目投資，與本集團業務直接或間接存在或可能存在競爭。除上文所披露以及於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人擁有於與本集團構成或可能構成直接或間接競爭業務(本集團的業務除外)之權益。

5. 董事於對經擴大集團而言屬重大之本集團資產或合約或安排中之權益

(a) 於資產的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團的任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 於合約的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於對經擴大集團業務而言屬重大的任何有效合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，據董事所知，本公司或本集團任何其他成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

除下述者外，本集團於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由綠地控股集團有限公司及綠地地產集團有限公司(統稱為「賣方」)及本公司全資子公司上海東方康橋房地產發展有限公司(「買方」)就買方向賣方收購廣州綠地房地產開發有限公司全部股權訂立之日期為二零二零年十月十二日之股權轉讓協議；及
- (b) 由本公司、國泰君安國際、海通國際、滙豐、中銀國際、花旗、交銀國際、中達證券投資有限公司及浦銀國際於二零二一年五月二十七日就發行合共本金金額為150,000,000美元於二零二二年到期之9.625厘債券訂立之認購協議，有關詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日及二零二一年六月七日的公告。

8. 專家資格及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家(「專家」)資格：

名稱	資格
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論在法律上是否可強制執行)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已就刊發本通函發出書面同意，同意以本通函刊載的形式及涵義刊載其函件及引述其名稱及／或其意見及建議，且迄今並無撤回書面同意。

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總部位於中國上海市長寧區協和路193號；
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室；
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓；
- (e) 本公司之公司秘書為馮慧森女士(ACG ACS)，其為特許秘書、特許管治專家及香港特許秘書公會及英國特許管治協會的會員；及
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示文件

下列文件之文本於本通函日期起直至二零二一年十一月九日(包括該日)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)刊登：

- (a) 合營協議及補充協議；
- (b) 獨立財務顧問致獨立董事委員會的意見函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (c) 德勤•關黃陳方會計師行就項目公司的財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就經擴大集團的未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 本通函附錄五所載物業估值師出具的物業估值報告；及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意書。

股東特別大會通告

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

股東特別大會通告

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零二一年十一月十六日(星期二)上午九時正透過電子會議系統舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

「動議批准、確認、授權及追認合營協議及補充協議(兩者的定義見本公司日期為二零二一年十月二十六日的通函)及其項下擬進行的交易(包括財務資助(定義見上述通函))，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為使其項下擬進行的交易(包括財務資助)生效而言屬必要、權宜或有利的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、權宜或有利的有關變動。」

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席兼行政總裁
陳軍

香港

二零二一年十月二十六日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開的股東特別大會並於會上表決的任何股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可透過電子會議系統出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上表決。在此情況下，委任代表文據將視為已撤銷論。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，僅一對登入用戶名稱及密碼將提供予聯名持有人。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席或表決，猶如彼為唯一有權出席及表決者。
5. 為釐定股東透過電子會議系統出席股東特別大會及於會上表決的權利，本公司將自二零二一年十一月十一日(星期四)至二零二一年十一月十六日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上表決，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零二一年十一月十日(星期三)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 本通告的中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧義，概以英文版為準。