

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) 非常重大收購事項及 關連交易 (2) 持續關連交易 及 (3) 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

於二零二零年十二月十日(星期四)上午十時正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。

二零二零年十一月二十五日

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 — 目標集團之會計師報告	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 — 本集團之管理層論述及分析	IV-1
附錄五 — 目標集團之管理層論述及分析	V-1
附錄六 — 估值報告	VI-1
附錄七 — 一般資料	VII-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：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議收購目標公司全部股權
「章程細則」	指	本公司的組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其普通股在聯交所主板上市(股份代號：337)
「交割」	指	收購事項之交割(即完成向相關地方當局辦理目標公司股權持有人變更登記及向買方交付目標集團的賬簿及記錄之日)
「交割賬目」	指	獨立核數師根據國際財務報告準則編製的目標集團於交割日期之經審核綜合財務報表
「交割日期」	指	收購事項之交割日期
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「代價」	指	收購事項之股權代價約人民幣36.4億元(可予調整)，連同金額相等於淨債項的款項
「建築協議」	指	目標集團若干成員公司與綠地集團若干成員公司就目標集團所持有若干項目的建築工程訂立的建築協議

釋 義

「持續交易」	指	具「董事會函件」內「現行持續交易」一段所賦予涵義
「控股股東」	指	格隆希瑪國際有限公司，於香港註冊成立的公 司，於最後實際可行日期，直接持有本公司已發 行普通股股本總額約59.11%
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	經股權轉讓協議項下擬進行的交易擴大的本集團
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年十二月十日(星期四)上午 十時正舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准 (其中包括)收購事項及其項下擬進行之交易
「股權代價」	指	具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項訂立之日期為 二零二零年十月十二日之股權轉讓協議
「末期款項」	指	具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「第一期款項」	指	具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「第四期款項」	指	具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「綠地集團」	指	綠地控股及其子公司(本集團及目標集團除外)

釋 義

「綠地控股集團」	指	綠地控股集團有限公司，一家於中國成立的公司，並為綠地控股的全資子公司
「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
「綠地地產」	指	綠地地產集團有限公司，一家於中國成立的公司，並為綠地控股的全資子公司
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「保留金」	指	具「董事會函件」內「彌償」一段所賦予涵義
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士)組成的董事會委員會
「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，乃獲委任就收購事項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	除根據上市規則須在將予召開的股東特別大會上就批准收購事項放棄表決的股東以外的股東

釋 義

「園林協議」	指	目標集團若干成員公司與綠地集團若干成員公司就目標集團所持有若干項目的園林綠化工程訂立的協議
「園林綠化工程」	指	根據園林協議予以提供的園林建築及綠化工程
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十一月二十日，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
「標準守則」	指	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
「淨債項」	指	經抵銷綠地集團結欠目標集團的貸款後，於交割日期目標集團結欠綠地集團的貸款款項及應付股息
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「採購協議」	指	目標集團若干成員公司與泉景就向目標集團所持有若干項目供應窗戶、窗簾及天台地磚訂立的協議
「買方」	指	上海東方康橋房地產發展有限公司，根據中國法律成立之有限公司，乃本公司的全資子公司
「泉景」	指	山東綠地泉景門窗有限公司，一家於中國成立的有限公司，為綠地控股的子公司

釋 義

「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「第二期款項」	指 具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「證券及期貨條例」	指 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「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
「股東批准」	指 就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易，在股東特別大會上獲取股東批准
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「子公司」	指 具上市規則所賦予涵義
「主要股東」	指 具上市規則所賦予涵義
「目標公司」	指 廣州綠地房地產開發有限公司，在中國成立的公司，為賣方之全資子公司
「目標集團」	指 目標公司、其子公司、共同控制實體及分支機構
「第三期款項」	指 具「董事會函件」內「付款條款」一段所賦予涵義
「美元」	指 美國法定貨幣美元
「賣方」	指 綠地控股集團及綠地地產
「%」	指 百分比

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) 非常重大收購事項及
關連交易**

**(2) 持續關連交易
及**

(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二零年十月十二日之公告，內容有關股權轉讓協議。本通函旨在向閣下提供(其中包括)下列詳情：

- (i) 有關股權轉讓協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；

董事會函件

- (ii) 獨立財務顧問就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見；
- (iii) 獨立董事委員會就股權轉讓協議及其項下擬進行交易致獨立股東的推薦建議；
- (iv) 目標集團的會計師報告；
- (v) 本集團的未經審核備考財務資料；
- (vi) 目標集團於二零二零年九月三十日持有的物業的估值報告；
- (vii) 股東特別大會通告，以讓閣下就投票贊成或反對將於股東特別大會上提呈的決議案作出知情決定；及
- (viii) 上市規則所規定的與股權轉讓協議相關的其他資料。

於二零二零年十月十二日，買方、賣方與目標公司簽訂了股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。代價包括(i)約人民幣36.4億元的股權代價(可予調整)；及(ii)金額相等於交割時目標集團結欠綠地集團淨債項的款項。截至二零二零年六月三十日的淨債項約為人民幣36.2億元，供參考之用。因此，按照截至二零二零年六月三十日的淨債項，總代價約為人民幣72.6億元。

股權轉讓協議詳情如下：

股權轉讓協議

日期

二零二零年十月十二日

訂約方

- (i) 上海東方康橋房地產發展有限公司作為買方；
- (ii) 綠地控股集團有限公司作為其中一位賣方；

(iii) 綠地地產集團有限公司作為其中一位賣方；及

(iv) 廣州綠地房地產開發有限公司作為目標公司。

標的事宜

根據股權轉讓協議的條款，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買目標公司的全部股權，不附帶任何產權負擔，連同在交割時附帶的權利。買方亦應償還淨債項。

代價

代價包括：(i)約人民幣36.4億元的股權代價(可予調整)（「股權代價」）；及(ii)金額相等於淨債項的款項。截至二零二零年六月三十日，根據目標集團按照國際財務報告準則編製的綜合管理賬目的淨債項約為人民幣36.2億元。因此，按照截至二零二零年六月三十日的淨債項，代價約為人民幣72.6億元。

初步股權代價乃由賣方及買方經公平原則磋商後，經考慮(其中包括)以下各項後釐定：(a)目標集團在發展中的大灣區戰略性增加的大幅土地儲備；(b)從長遠來看，大灣區房地產的亮麗前景；及(c)於二零二零年六月三十日，賣方應佔之目標集團經調整資產淨值約人民幣36.4億元。有關大灣區房地產的亮麗前景，詳情載於本通函「進行收購事項之原因及好處」一節。

賣方應佔之目標集團經調整資產淨值乃按照以下各項釐定：(i)根據於二零二零年六月三十日按國際財務報告準則所編製之目標集團綜合管理賬目計算的賣方應佔之目標集團資產淨值約人民幣22.3億元¹(包括已經計入目標集團土地儲備惟待發出土地使用證的土地的預付款項約人民幣5.1億元)；(ii)根據獨立估值師編製

1. 根據於二零二零年六月三十日之目標集團管理賬目計算的賣方應佔之目標集團資產淨值約為人民幣22.3億元，而誠如本通函附錄二所載，根據於二零二零年六月三十日之目標集團經審核財務資料計算的賣方應佔之目標集團資產淨值約為人民幣22.0億元。人民幣0.3億元的差異指撥回已確認的遞延稅項資產，原因為其並不符合相關會計準則項下的確認標準。

董事會函件

於二零二零年六月三十日賣方應佔之目標集團物業的估值函件計算的重估盈餘約人民幣38.4億元²(已扣除未付土地出讓金人民幣13.6億元)(董事相信有關估值屬公平合理)，扣減估計遞延稅項(土地增值稅和企業所得稅)約人民幣24.3億元。

遞延稅項包括(a)土地增值稅及(b)企業所得稅。按重估盈餘計算，潛在的土地增值稅(「**土地增值稅**」)計算為土地增值稅，乃根據於二零二零年六月三十日的特定房地產項目的資產淨值(根據經審核賬目)及特定房地產項目的重估盈餘(根據估值結果)的總和，減去根據於二零二零年六月三十日的特定房地產項目的資產淨值(根據經審核賬目)的應計土地增值稅，採用30%至60%不等的法定土地增值稅稅率，視乎特定房地產項目的增值率而定。潛在企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃應用法定企業所得稅率25%，根據重估盈餘(根據估值結果)(如有)減去估算的土地增值稅及其他相關費用而計算得出。

自二零二零年六月三十日起及於最後實際可行日期，目標集團持有位於廣東省的該35項物業之中的一項物業已經完成施工、銷售並交付予獨立物業買方。該物業竣工、銷售並交付不會導致於二零二零年六月三十日的目標集團經調整資產淨值出現任何重大變動。此乃由於當目標集團交付該等物業予物業買家，資產淨值增加因重估盈餘減少所抵銷。資產淨值增加乃由於以下各項所得的溢利：(i)目標公司收取客戶的預售按金時確認收益，其大約相等於根據截至二零二零年六月三十日的估值函件的市場價值；(ii)產生的該等物業賬面值及產生的稅項相關的銷售成本。

股權代價應根據交割賬目採用釐定賣方應佔之經調整資產淨值的相同原則進行調整。目標集團於交割日期的物業估值應按照二零二零年六月三十日的估值並考慮二零二零年六月三十日至交割日期所發生的開發成本及交付的物業的影響而計算。相對於二零二零年六月三十日賣方應佔之目標集團經調整資產淨值的超出或不足額，將由買方支付給賣方或由買方從股權代價中扣除(視情況而定)。

最終的淨債項應在交割賬目中顯示。

代價將由本公司使用其內部資源支付。

2. 重估盈餘約人民幣38.4億元為於二零二零年六月三十日賣方應佔之重估盈餘，而載於本通函第I-5頁的重估盈餘則指目標集團於二零二零年九月三十日持有的物業及待發出土地使用證的土地總計的重估盈餘。

付款條款

代價將以下列方式支付：

- (i) 10%代價(即約人民幣7.3億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後於二十(20)個營業日內支付(「**第一期款項**」)；
- (ii) 20%代價(即約人民幣14.5億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後六(6)個月內支付(「**第二期款項**」)；
- (iii) 20%代價(即約人民幣14.5億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後九(9)個月內支付(「**第三期款項**」)；
- (iv) 30%代價(即約人民幣21.8億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後十一(11)個月內支付(「**第四期款項**」)；及
- (v) 代價的餘額(在預扣全部或部分保留金後，如適用)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後十二(12)個月內支付(「**末期款項**」)。

買方支付的代價金額應用於結算股權代價及／或淨債項，由買方選擇。

第二期款項至末期款項僅應由買方在交割且確認最終代價時或之後(視情況而定)支付。代價將根據交割賬目予以調整。倘於上述指定日期前尚未交割或尚未確認最終代價，則代價之付款將相應延遲。

如果最終代價的10%(根據交割賬目進行調整)與買方根據第一期款項已經支付的金額出現差異，則應在確認最終代價後的十(10)個營業日內向買方退還已付第一期款項超出最終代價的10%的金額或由買方支付已付第一期款項與最終代價的10%的不足額(視情況而定)。

地理分配

根據股權轉讓協議，賣方同意，交割後，粵港澳大灣區及廣東省其他城市的房地產項目原則上將由本集團負責投資、開發和管理。

先決條件及交割

交割須待達成或獲豁免(視乎情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 本公司已遵照上市規則於股東特別大會上就收購事項獲得獨立股東批准；
- (ii) 賣方及目標公司所作出的陳述及保證直至交割為止仍屬真實、準確且無誤導，且賣方及目標公司在交割前並未違反其根據股權轉讓協議承擔的任何責任；
- (iii) 沒有任何政府機構制定、發布、頒布、執行或採納任何法律或政府法令(無論是否臨時、初步或永久的)，以限制或禁止交割或使股權轉讓協議項下擬進行交易成為非法；
- (iv) 直至交割為止，目標集團概無面臨任何重大不利影響；及
- (v) 已就收購事項取得目標集團若干債權人之書面同意。

條件(i)及(iii)不得豁免。條件(ii)、(iv)及(v)可由買方豁免。

就條件(v)而言，目標集團的若干債權人為提供目標集團未償還貸款的商業銀行，而相關貸款協議訂明，倘目標公司的股權出現變動，則須取得有關銀行同意。

如果上述條件中的任何一項在二零二一年六月三十日或之前(或訂約方可能同意的較後日期)未達成(或未獲相關訂約方豁免)，則股權轉讓協議將會自動終止。代價須於終止股權轉讓協議起計十(10)個營業日內退回給買方。

交割應在緊隨上述條件達成或獲豁免及買方已向賣方支付第一期款項之日後的十(10)個營業日內(或訂約方可能同意的其他日期)進行。訂約方應共同向有關當局辦理股權所有權變更登記，而賣方應於交割時向買方交付目標集團的賬簿及記錄。

彌償

如果賣方或目標公司違反其於股權轉讓協議中作出的任何慣常陳述、保證及承諾或由於賣方或目標集團在交割前的任何作為或不作為(例如違反任何法律、合同或承諾或彼等任何一方持有的股權或資產中的缺陷)而導致買方蒙受損失，則賣方應就買方蒙受的損失向買方作出彌償。買方根據股權轉讓協議享有的彌償權利不受其在訂立股權轉讓協議之前實際知情或推定知情所限。

賣方的彌償責任涵蓋目標集團可能就其物業發展項目承擔的在股權轉讓協議中明確列明的若干或然負債。此等法律及財務盡職調查過程中被識別的或然負債包括可能由於未能履行合約義務、正在進行的訴訟、潛在糾紛等而引起的或與之相關的政府或行政罰款、成本及負債。此等或然負債的估計總金額約為人民幣9.5億元，包括(i)就未能履行有關物業建築及交付的合約義務可能產生約人民幣4.8億元的支出；(ii)就未達到某物業開發涉及的約定納稅額可能產生約人民幣2.5億元的支出；(iii)就未按照某項協議的約定及時支付款項可能產生約人民幣2,000萬元的支出；(iv)就若干個正在進行的訴訟可能產生約人民幣1.6億元的支出；(v)就有關與少數股東就若干項目成本存在潛在糾紛及有關建築事宜的行政罰款可能產生約人民幣4,000萬元的支出。就第(i)、(ii)及(iii)項而言，金額根據相關協議規定的損害賠償金而釐定，而就第(iv)及(v)項而言，金額根據就相關糾紛申索的金額以及買方對該申索作出的評估而釐定。

倘買方在股東特別大會後十二(12)個月內因該等事件而蒙受任何損失，則買方應自應付代價的未來分期款項中扣減相等於該等實際損失的金額。倘於股東特別大會後十二(12)個月內仍未解決任何該等事件，則買方應自未來分期款項中預扣有關未解決事件之估計賠償金額(「保留金」)。保留金應約為人民幣9.5億元。倘

若在股東特別大會12個月後，事件得以解決且並無對買方造成損失，則買方應從保留金中向賣方支付與有關事件相關的金額。倘事件沒有得到解決而買方因此蒙受損失，則應從保留金中按照買方蒙受的實際損失調整及結算與有關事件相關的金額。本公司理解，倘買方蒙受的實際損失超出保留金，則保留金不須退回賣方，而賣方須向買方支付買方蒙受且保留金並無涵蓋的損失金額。倘買方蒙受的實際損失少於保留金，則超出買方蒙受的實際損失的保留金結餘須退回賣方。此外，本公司理解倘於股東特別大會12個月後仍未解決該等事件，則買方應預扣保留金中與相關事件有關的金額，直到日後相關事件解決為止。倘保留金不足以涵蓋相關事件所產生的損失，則買方有權就該等事件向賣方申索額外賠償。

基於本公司對目標集團進行法律及財務盡職調查的過程中所識別的或然負債，本公司相信保留金合理地足以涵蓋該等負債。此外，倘保留金不足以涵蓋任何該等負債，本公司相信，賣方之控股公司兼本公司最終控股股東綠地控股將促使支付買方所蒙受而保留金並無涵蓋的損失金額。綠地控股於上海證券交易所上市，並為《財富》世界500強企業。

本公司的中國法律顧問(對目標集團進行法律盡職調查)認為，除該等或然負債約人民幣9.5億元外，概無其他相當可能發生並可能使本公司出現重大損失的不確定事件。由本公司委聘對目標集團進行財務盡職調查的中國財務盡職調查顧問認為，根據中國法律顧問就盡職調查結果及或然事項的可能性的見解以及中國財務及稅務盡職調查顧問的盡職調查結果，目標集團概無其他重大或然負債並未反映於目標集團截至二零二零年六月三十日的資產負債表。

另外，倘買方違反其於股權轉讓協議中作出的任何慣常陳述、保證及承諾，則買方須向賣方就賣方蒙受的損失作出彌償。

有關訂約方的資料

本公司

本公司在開曼群島註冊成立，股份在聯交所主板上市。本公司為一間物業控股公司，而本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資及物業管理。

買方

買方在中國註冊成立，為本公司之全資子公司。買方為一間物業投資公司。

賣方

賣方各自為綠地控股(本公司之最終控股股東)之全資子公司，故此由綠地控股最終實益擁有。賣方主要從事物業投資。

控股股東及綠地控股

控股股東乃在香港註冊成立之投資控股公司，乃香港威巴有限公司之全資子公司。香港威巴有限公司之全部已發行股本由綠地控股集團持有。綠地控股集團之全部已發行股本由本公司之最終控股股東綠地控股持有。於最後實際可行日期，控股股東直接持有本公司已發行股本總額約59.11%。

綠地控股為一間於上海證券交易所上市之公司(股份代號：600606)。根據其二零二零年中期報告，綠地控股分別由上海格林蘭投資企業(有限合夥)、上海地產(集團)有限公司及上海城投(集團)有限公司持有29.13%權益、25.82%權益及20.55%權益。綠地控股餘下十大股東合共持有綠地控股少於10%權益。

本公司理解，上海地產(集團)有限公司及上海城投(集團)有限公司乃由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。本公司進一步理解，上海格林蘭投資企業(有限合夥)由上海格林蘭壹投資管理中心(有限合夥)持有約13.80%權益，餘下的股東各自持有少於10%權益。上海格林蘭壹投資管理中心(有限合夥)由綠地控股或其子公司超過40名僱員持有超過99%權益，其中一名僱員持有超過10%權益。

目標公司

目標公司為一間於中國成立之公司，由賣方綠地控股集團有限公司及綠地地產集團有限公司分別持有95%及5%權益。目標集團主要從事物業開發。目標集團包括目標公司、46間子公司、3間共同控制實體及6個分支機構。於二零二零年六月三十日，目標集團於廣東省持有35項物業，其中29項物業位於大灣區。於最後實際可行日期，由於該35項物業之中的1項位於廣東省廣州市的物業已經完成施工、銷售並交付予獨立物業買方，因此目標集團持有的物業數量減少至34項，其中28項物業位於大灣區。

董事會函件

下表載列目標公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料概要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
除稅前純利	2,420.6	5,094.3
除稅後純利	1,098.2	2,700.0
目標公司擁有人應佔除稅後純利	403.5	1,408.9

於二零二零年六月三十日，目標公司的經審核資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣68.6億元。為釐定初步股權代價，訂約方已計及根據按國際財務報告準則編製的綜合管理賬目的目標公司於二零二零年六月三十日的資產淨值(不包括非控股權益應佔之資產淨值)約人民幣22.3億元。

於二零二零年六月三十日，目標公司的註冊資本約為人民幣19.5億元，當中約人民幣18.5億元已繳足。

目標集團持有的項目位於廣東省的城市，例如廣州、佛山、東莞、深圳、江門、湛江、汕頭、陽江、茂名、清遠及揭陽。該等項目主要為擬作商業、辦公室、住宅及停車場用途的綜合開發項目。於二零二零年六月三十日，目標集團應佔該等項目的估計合併總建築面積為712萬平方米，其中354萬平方米位於大灣區。

目標集團的項目公司主要從事(其中包括)房地產開發及管理、酒店管理、租賃等。

收購事項的財務影響

交割後，目標公司將成為本公司的全資子公司，而目標集團成員公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合入賬。

資產及負債

根據本通函附錄三所載經擴大集團財務狀況的未經審核備考財務資料，假設交割已於二零二零年六月三十日進行，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1,680.9億元及人民幣1,480.3億元。

溢利

根據本通函附錄三所載經擴大集團財務表現的未經審核備考財務資料，假設交割已於二零一九年一月一日進行，經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合除稅後溢利將約為人民幣56.9億元。截至二零一九年十二月三十一日止年度經擴大集團擁有人應佔溢利將約為人民幣38.6億元。

有關股權轉讓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。

進行收購事項之原因及好處

本公司主要從事(i)物業發展及銷售；及(ii)物業管理。誠如本公司二零一九年年報所披露，本公司的策略是於泛珠三角區域主要城市的黃金地段物色土地，支持物業發展及投資，以增加土地儲備及進一步推動本公司發展。就此而言，本公司已經透過收購及土地競投收購位於泛珠三角區域地段的地塊。截至二零二零年六月三十日，本公司在廣東省大灣區擁有兩個物業項目，本公司應佔的估計合併總建築面積約為158萬平方米。

誠如上文「有關訂約方的資料－目標公司」一節所提及，於二零二零年六月三十日，目標集團於廣東省持有35項物業，其中29項物業位於大灣區。根據中國國家統計局，二零一九年於廣東省物業發展的投資金額達人民幣15,850億元，較上年度增加約10.0%。有關投資的增加反映市場對廣東省物業市場前景的信心。

於二零一九年二月十八日，中國共產黨中央委員會及國務院發布《粵港澳大灣區發展規劃綱要》。大灣區代表著中國將香港及澳門以及珠江三角洲地區九個城市聯接起來，將該等地區打造成新的金融及商業樞紐的經濟藍圖。根據股權轉讓協議，賣方同意，交割後，粵港澳大灣區及廣東省其他城市的房地產項目原則上將由本集團負責投資、開發和管理。

董事會認為收購事項與本集團的策略相符，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。中國政府發布的「發展規劃綱要」為將港澳及廣東省九市進一步整合為人口超過7,000萬人的世界級城市群群的藍圖。大灣區內港珠澳大橋等大型城市運輸基建將促進跨區互動及連接，並改善區內的人才及資本流動。有關整合將改善城

市群日後的營商環境。董事相信，大灣區對企業家、初創企業及人才的吸引力將進一步使大灣區人口上升，從而對區內的物業帶來強大需求。董事會認為，收購事項是難得的機會，可在大灣區收購規模龐大的房地產組合資產，進入中國具有投資價值和增長潛力的一線、二線及三線城市，並鞏固本集團作為處於泛珠三角區域領先的物業開發商的地位。收購事項還將擴大本集團的收益基礎。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除了陳軍先生、吳正奎先生及侯光軍先生有利益衝突外，概無董事於股權轉讓協議中擁有重大權益。其他董事已一致批准股權轉讓協議(有利益衝突並已放棄表決的陳軍先生、吳正奎先生及侯光軍先生除外)。

現行持續交易

誠如該公告所述，目標集團及綠地集團的若干成員公司目前正根據園林協議、建築協議及採購協議進行若干持續交易。此外，於二零二零年六月三十日，綠地集團結欠目標集團貸款約人民幣60.7億元，目標集團結欠綠地集團貸款及應付股息約人民幣96.9億元。於二零二零年十月三十一日，綠地集團結欠目標集團貸款約人民幣57.8億元，目標集團結欠綠地集團貸款及應付股息約人民幣96.3億元。綠地集團亦就目標集團於二零二零年十月三十一日金額約為人民幣32.9億元的貸款提供擔保。預期綠地集團及目標集團將於交割後繼續互相結欠一定金額。以上交易統稱為「持續交易」。

(1) 園林協議

於二零二零年十月三十一日，目標集團的成員公司已與綠地集團的成員公司訂立若干園林協議，據此，綠地集團的該等成員公司進行目標集團的園林綠化工程，預期所有協議將於二零二一年十二月三十一日前完成。各園林協議的年期乃按照有關相關項目的開發進度而定。園林綠化工程涉及進行下列各項：綠化工程及硬質景觀工程(包括但不限於建池、地板及塑像等)。園林協議的總合約金額約為人民幣2.2億元。

(2) 建築協議

於二零二零年十月三十一日，目標集團的成員公司已與綠地集團的成員公司訂立若干建築協議，據此，綠地集團的有關成員公司根據相關施工圖、設計變更及指示，為目標集團進行土木工程、電力、窗戶、管道及排水安裝工程、戶外工程及室內工程。預期有關建築協議將於二零二二年三月三十一日前完成。各建築協議的年期乃按照有關相關項目的開發進度而定。建築協議的總合約金額約為人民幣29.1億元。

(3) 採購協議

於二零二零年十月三十一日，目標集團的若干成員公司已與泉景訂立若干採購協議，據此，泉景向目標集團的相關成員公司供應窗戶、窗簾及天台地磚，以安裝於相關項目之中。有關採購協議已告完成並有待全數付款。各採購協議的年期乃按照有關相關項目的開發進度而定。採購協議的總合約金額約為人民幣963萬元。

(4) 綠地集團結欠及被欠的款項

於二零二零年六月三十日，綠地集團結欠目標集團貸款約人民幣60.7億元，而目標集團結欠綠地集團貸款及應付股息約人民幣96.9億元。綠地集團亦就目標集團於二零二零年十月三十一日金額約為人民幣32.9億元的貸款提供擔保。預期交割後，綠地集團將繼續結欠目標集團及目標集團將繼續結欠綠地集團一定金額。由於交割後目標集團將合併入本集團，而綠地集團成員公司均為本公司關連人士，因此，綠地集團結欠目標集團的款項將構成本公司子公司向關連人士提供財務資助，而目標集團結欠綠地集團的款項將構成本公司子公司收取來自關連人士的財務資助，並因此構成上市規則項下本公司的關連交易。

末期款項預期將於收購事項在股東特別大會獲批准之日後12個月內支付。支付末期款項後，綠地集團結欠及被欠的款項將會完全結付。

上市規則涵義

收購事項

由於就收購事項而言上市規則項下最高適用百分比率超過100%，故收購事項構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守上市規則第14章之申報、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方均為本公司最終控股股東綠地控股之全資子公司，綠地控股持有本公司已發行普通股股本約59.11%。因此，根據上市規則，賣方乃本公司之關連人士。由於收購事項之最高適用百分比率超過5%，故收購事項構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

現行持續交易

交割後，綠地集團與目標集團之間的持續交易將成為本公司的關連交易及／或持續關連交易，並預期將按照其條款繼續進行。

根據上市規則第14A.60(1)條，由於本公司將於交割後繼續進行持續交易，因此除目標集團結欠綠地集團的貸款及應付股息，以及綠地集團就目標集團的利益提供的擔保外，本公司須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱及披露規定。

就目標集團結欠綠地集團的貸款及應付股息，以及綠地集團就目標集團的利益提供的擔保，由於其乃以一般商業條款或更佳條款進行，且不以本集團任何資產作抵押，根據上市規則第14A.90條，其豁免遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審閱及所有披露規定。

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)收購事項向獨立股東提出建議以及就如何投票(如適用)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)收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提出建議。

董事會函件

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56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，以尋求股東批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

於最後實際可行日期，控股股東對1,650,244,409股股份(即本公司全部已發行普通股股本約59.11%)有投票控制權。除控股股東外，綠地控股及其緊密聯繫人概無控制或有權行使對任何股份的投票控制權。概無訂立投票委託或其他協議或安排或諒解或責任或權利，使控股股東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)。綠地控股、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人將須就有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的股東決議案放棄表決。

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，概無其他股東於收購事項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股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案放棄表決。

於最後實際可行日期，陳軍先生、吳正奎先生及侯光軍先生並無持有本公司任何股份。

為釐定股東出席股東特別大會及於會上表決的權利，本公司將於二零二零年十二月十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二零二零年十二月九日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)(視情況而定)，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儘快，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

董事會函件

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)(視情況而定)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

董事會(包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，其意見載於本通函)認為，股權轉讓協議的條款公平合理，股權轉讓協議項下擬進行的交易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，董事會(包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事，其意見載於本通函)建議獨立股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關股權轉讓協議的決議案。

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
主席兼行政總裁
陳軍

二零二零年十一月二十五日

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) 非常重大收購事項及
關連交易**
(2) 持續關連交易
及
(3) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零二零年十一月二十五日的通函(「**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，考慮各股權轉讓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)有關股權轉讓協議的資料，以及八方金融就股權轉讓協議項下擬進行的交易所提供的意見。

經考慮股權轉讓協議項下擬進行的交易的原因及好處，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56頁「獨立財務顧問函件」)後，吾等認為股權轉讓協議的條款公平合理，股權轉讓協議項下擬進行的交易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(將於二零二零年十二月十日(星期四)舉行)通告所載的普通決議案，藉以批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
方和太平紳士

獨立非執行董事
關啟昌

獨立非執行董事
林家禮博士

謹啟

二零二零年十一月二十五日

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：

非常重大收購事項及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項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**」)日期為二零二零年十一月二十五日之通函(「**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，於二零二零年十月十二日，買方與賣方簽訂了股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部股權。代價包括(i)人民幣36.4億元的股權代價(可予調整)；及(ii)金額相等於淨債項的款項。截至二零二零年六月三十日，根據目標集團按照國際財務報告準則編製的綜合管理賬目計算的淨債項約為人民幣36.2億元。因此，按照截至二零二零年六月三十日的淨債項計算，代價約為人民幣72.6億元。

於最後實際可行日期，由於賣方均為 貴公司最終控股股東綠地控股之全資子公司，後者持有 貴公司已發行普通股股本約59.11%，因此，根據上市規則，賣方乃 貴公司之關連人士。由於收購事項之最高適用百分比率超過100%，故收購事項構成 貴公司一項非常重大收購事項及關連交易，須遵守上市規則第14章及第14A章之申報、公告及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

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)收購事項向獨立股東提出建議，並就如何投票(倘適用)向獨立股東提出建議。有關(其中包括)收購事項的獨立董事委員會建議載於其於通函的函件中。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)收購事項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)有關出售南昌申陽100%股權的主要及關連交易(詳情載於貴公司日期為二零一八年十一月三十日的通函)；(ii)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二零一九年六月四日的通函)；(iii)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)；及(iv)有關委任關連人士為建設工程承包商的關連交易(詳情載於貴公司日期為二零二零年六月十一日的通函)。

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。儘管有過往委聘，吾等認為吾等有關就股權轉讓協議條款(其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更佳條款於貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益)向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的委聘(「本次委聘」)的獨立性不受影響，原因是(i)根據過往委聘，吾等有權收取與市價相若及符合一般市場慣例的一般專業費用；(ii)過往委聘與本次委聘的交易類型不同；(iii)吾等就貴公司每次的委聘工作，一直以應有的審慎及技能履行職責，不偏不倚地執行職務；及(iv)每次委聘均作為個別項目獨立處理。因此，吾等認為根據上市規則的規定，吾等符合資格出任貴公司的獨立財務顧問。

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 貴公司管理層就收購事項(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。

收購事項

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等對股權轉讓協議之意見時，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(i)物業發展及銷售；及(ii)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%。

1.2. 貴集團的財務資料

以下概述 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年三個財政年度(「財政年度」)各年及截至二零二零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 貴公司二零一七年財政年度年報(「二零一七年年報」)、二零一八年財政年度年報(「二零一八年年報」)、二零一九年財政年度年報(「二零一九年年報」)、二零一九年上半年中期報告(「二零一九年中報」)及二零二零年上半年中期報告(「二零二零年中報」)：

	二零一七年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	14,101,515	14,831,329	16,994,592	5,457,194	6,128,877
—物業租賃	36,321	51,453	76,337	34,516	48,504
—酒店及配套服務	137,361	134,541	133,941	73,673	33,904
—物業管理及 其他服務	343,675	426,923	457,266	236,206	189,014
總收益	14,618,872	15,444,246	17,662,136	5,801,589	6,400,299
銷售成本	(11,027,571)	(11,306,122)	(12,207,094)	(3,739,046)	(4,309,236)
毛利	3,591,301	4,138,124	5,455,042	2,062,543	2,091,063
毛利率	24.6%	26.8%	30.9%	35.6%	32.7%
年/期內溢利	1,835,618	1,980,940	3,041,137	879,807	697,486

二零一八年財政年度對比二零一七年財政年度

貴集團的總收益由二零一七年財政年度的約人民幣14,618.9百萬元增加約人民幣825.4百萬元或5.6%至二零一八年財政年度的約人民幣15,444.2百萬元。誠如二零一八年年報所披露，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729.8百萬元，佔 貴集團二零一八年財政年度總收益約96.0%。誠如二零一七年年報及二零一八年年報進一步披露，二零一八年財政年度售出及交付的物業平均售價約為每平方米人民幣14,025元，較二零一七年財政年度增加約27.1%，惟部分被二零一八年財政年度售出及交付物業建築面積較二零一七年財政年度減少約219,535平方米或17.6%所抵銷。

貴集團的毛利由二零一七年財政年度的約人民幣3,591.3百萬元增加至二零一八年財政年度的約人民幣4,138.1百萬元，而其毛利率則由二零一七年財政年度的約24.6%增加至二零一八年財政年度的約26.8%，主要歸因上述平均售價增加。

由於前述原因，年內溢利由二零一七年財政年度的約人民幣1,835.6百萬元增加至二零一八年財政年度的約人民幣1,980.9百萬元，較二零一七年財政年度增加約人民幣145.3百萬元或7.9%。

二零一九年財政年度對比二零一八年財政年度

貴集團的總收益由二零一八年財政年度的約人民幣15,444.2百萬元增加約人民幣2,217.9百萬元或14.4%至二零一九年財政年度的約人民幣17,662.1百萬元。誠如二零一九年年報所披露，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2,163.3百萬元，佔貴集團二零一九年財政年度總收益的約96.2%。誠如二零一八年年報及二零一九年年報進一步披露，二零一九年財政年度售出及交付物業建築面積約為1,306,112平方米，較二零一八年財政年度增加約278,145平方米，惟部分被平均售價較二零一八年財政年度下跌每平方米約人民幣1,286元或約9.2%所抵銷。

貴集團的毛利由二零一八年財政年度的約人民幣4,138.1百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣5,455.0百萬元，而其毛利率則由二零一八年財政年度的約26.8%增加至二零一九年財政年度的約30.9%，乃主要歸因對貴集團成本控制的有效管理。

由於前述原因，年內溢利由二零一八年財政年度的約人民幣1,980.9百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣3,041.1百萬元，較二零一八年財政年度增加約人民幣1,060.2百萬元或53.5%。

二零一九年上半年對比二零二零年上半年

貴集團的總收益由二零一九年上半年的約人民幣5,801.6百萬元增加約人民幣598.7百萬元或10.3%至二零二零年上半年的約人民幣6,400.3百萬元。誠如二零二零年中報所披露，該增加主要歸因物業銷售及建築管理服務增加約人民幣671.7百萬元，佔貴集團二零二零年上半年總收益的約95.8%。誠如二零二零年中報進一步披露，二零二零年上半年售出及交付物業的平均售價約為每平方米人民幣13,212元，較二零一九年上半年增加約14.1%，惟部分被二零二零年上半年售出及交付物業建築面積較二零一九年上半年減少約4,912平方米或1.1%所抵銷。

獨立財務顧問函件

貴集團的毛利由二零一九年上半年的約人民幣2,062.5百萬元增加至二零二零年上半年的約人民幣2,091.1百萬元，而其毛利率則由二零一九年上半年的約35.6%減至二零二零年上半年的約32.7%。

由於前述原因，期內溢利由二零一九年上半年的約人民幣879.8百萬元減少至二零二零年上半年的約人民幣697.5百萬元，較二零一九年上半年減少約人民幣182.3百萬元或20.7%，此乃由於來自投資物業公允價值變動的淨收益減少所致。

以下概述 貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的經審核綜合財務狀況表，此乃摘錄自二零一七年年報、二零一八年年報、二零一九年年報及二零二零年中報：

	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	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)
非流動資產	26,996,757	29,320,858	11,042,196	14,077,221
流動資產	41,753,039	60,909,342	88,227,726	94,497,561
資產總額	68,749,796	90,230,200	99,269,922	108,574,782
非流動負債	12,958,482	12,665,261	9,965,682	12,664,878
流動負債	44,206,424	63,620,201	72,712,802	79,047,436
負債總額	57,164,906	76,285,462	82,678,484	91,712,314
流動(負債)/資產淨額	(2,453,385)	(2,710,859)	15,514,924	15,450,125
資產淨額	11,584,890	13,944,738	16,591,438	16,862,468
貴公司擁有人應佔權益	9,859,129	10,462,395	12,458,513	12,471,171
現金及現金等價物 (包括受限制現金)	7,856,722	6,277,208	10,321,280	10,332,955
借款總額 ^{附註1}	17,590,470	18,502,628	13,389,068	16,749,729
負債比率 ^{附註2}	84.0%	87.7%	18.5%	38.7%

附註：

1. 借款總額指計息貸款及債券
2. 負債比率指借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額(即資產淨額)

於二零一八年十二月三十一日，貴集團的資產總額約為人民幣90,230.2百萬元，其中包括非流動資產約人民幣29,320.9百萬元及流動資產約人民幣60,909.3百萬元。貴集團於二零一八年十二月三十一日的資產總額較二零一七年十二月三十一日增加約31.2%，乃主要歸因發展中物業主要因項目數目增加而有所增加。貴集團的負債總額由二零一七年十二月三十一日的約人民幣57,164.9百萬元增加至二零一八年十二月三十一日的約人民幣76,285.5百萬元，乃主要歸因二零一八年財政年度的合約銷售增加導致合約負債有所增加。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產總額約為人民幣99,269.9百萬元，其中包括非流動資產約人民幣11,042.2百萬元及流動資產約人民幣88,227.7百萬元。貴集團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增加約10.0%，乃主要歸因發展中物業主要因項目數目增加而有所增加。貴集團的負債總額由二零一八年十二月三十一日的約人民幣76,285.5百萬元增加至二零一九年十二月三十一日的約人民幣82,678.5百萬元，乃主要歸因二零一八年財政年度的合約銷售增加導致合約負債有所增加。

於二零二零年六月三十日，貴集團的資產總額約為人民幣108,574.8百萬元，其中包括非流動資產約人民幣14,077.2百萬元及流動資產約人民幣94,497.6百萬元。貴集團於二零二零年六月三十日的資產總額較二零一九年十二月三十一日增加約9.4%，乃主要歸因投資物業增加。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82,678.5百萬元增加至二零二零年六月三十日的約人民幣91,712.3百萬元，乃主要歸因於計息貸款增加。

貴集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的負債比率分別約為84.0%、87.7%、18.5%及38.1%。於二零二零年六月三十日，負債比率增加乃主要歸因二零二零年上半年借款增加。

2. 目標集團的資料

2.1. 目標集團的業務

目標公司為一間於中國成立之公司，由賣方綠地控股集團有限公司及綠地地產集團有限公司分別持有95%及5%權益。目標集團主要從事物業開發。目標集團包括目標公司、46間子公司、3間共同控制實體及6個分支機構。於二零二零年六月三十日，目標集團於廣東省持有35項物業，其中29項物業位於大灣區。於最後實際可行日期，由於位於廣東省廣州市的該35項物業之中的1項物業已經完成施工、銷售並交付予獨立物業買家，因此目標集團持有的物業數量減少至34項，其中28項物業位於大灣區。

目標集團持有的項目主要為擬作商業、辦公室、住宅及停車場用途的綜合開發項目。截至二零二零年六月三十日，目標集團應佔該等項目的估計合併總建築面積約為7.12百萬平方米，其中約3.54百萬平方米位於大灣區。

2.2. 目標集團的財務資料

下表載列目標公司的節選財務資料，其乃根據截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的綜合財務報表編製。

	二零一七年 財政年度 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 上半年 人民幣千元 (經審核)
貨品或服務類型					
–物業銷售	10,234,404	11,050,039	18,879,187	5,382,362	3,675,246
–租賃–租金收入	18,837	57,859	62,685	26,867	41,236
–其他	19,529	5,725	38,547	34,233	25,245
總收益	10,272,770	11,113,623	18,980,419	5,443,462	3,741,727
銷售成本	(7,865,316)	(7,863,865)	(13,637,310)	(3,924,233)	(2,437,519)
毛利	2,407,454	3,249,758	5,343,109	1,519,229	1,304,208
毛利率	23.4%	29.2%	28.2%	27.9%	34.9%
年內溢利及全面收入					
總額	276,933	1,098,222	2,669,958	991,479	499,722

二零一八年財政年度對比二零一七年財政年度

目標集團的總收益由二零一七年財政年度的約人民幣10,272.8百萬元增加約人民幣840.9百萬元或8.2%至二零一八年財政年度的約人民幣11,113.6百萬元。有關增加主要歸因物業銷售增加。

目標集團的毛利由二零一七年財政年度的約人民幣2,407.5百萬元增加至二零一八年財政年度的約人民幣3,249.8百萬元，而其毛利率則由二零一七年財政年度的約23.4%增加至二零一八年財政年度的約29.2%，主要歸因蓬勃發展的市場帶動售價上升。

年內溢利及全面收入總額由二零一七年財政年度的約人民幣276.9百萬元增加至二零一八年財政年度的約人民幣1,098.2百萬元，較二零一七年財政年度增加約人民幣821.3百萬元或296.6%。有關增加主要歸因(i)上述毛利增加；及(ii)結付貸款導致融資成本減少。

二零一九年財政年度對比二零一八年財政年度

目標集團的總收益由二零一八年財政年度的約人民幣11,113.6百萬元增加約人民幣7,866.8百萬元或70.8%至二零一九年財政年度的約人民幣18,980.4百萬元。有關增加主要歸因目標集團的規模擴張及物業銷售大幅增加。

目標集團的毛利由二零一八年財政年度的約人民幣3,249.8百萬元增加至二零一九年財政年度的約人民幣5,343.1百萬元，而其毛利率則由二零一八年財政年度的約29.2%減少至二零一九年財政年度的約28.2%，主要歸因政府實施若干樓市降溫措施導致期內售價下跌。

年內溢利及全面收入總額由二零一八年財政年度約人民幣1,098.2百萬元增加至二零一九年財政年度約人民幣2,670.0百萬元，較二零一八年財政年度增加約人民幣1,571.8百萬元或143.1%。有關增加主要歸因(i)目標集團的規模擴張及銷售大幅增加；(ii)銷售及市場推廣成本減少；及(iii)結付貸款導致融資成本減少。

二零二零年上半年對比二零一九年上半年

目標集團的總收益由二零一九年上半年的約人民幣5,443.5百萬元減少約人民幣1,701.7百萬元或31.3%至二零二零年上半年的約人民幣3,741.7百萬元。有關減少主要歸因二零一九冠狀病毒病疫情對經濟及春節後復工造成的巨大影響，導致項目工程進度延後以及近期銷售增幅下跌。

目標集團的毛利由二零一九年上半年的約人民幣1,519.2百萬元減少至二零二零年上半年的約人民幣1,304.2百萬元，而其毛利率則由二零

獨立財務顧問函件

一九年上半年的約27.9%增加至二零二零年上半年的約34.9%，主要歸因位於廣州的项目所得的銷售額，該项目的利潤率較高，佔目標集團於二零二零年上半年的總收益逾30%。

年內溢利及全面收入總額由二零一九年上半年約人民幣991.5百萬元減少至二零二零年上半年約人民幣499.7百萬元，較二零一九年上半年減少約人民幣491.8百萬元或49.6%。有關減少主要歸因二零一九冠狀病毒病疫情導致近期銷售增幅下跌、土地價格上漲，且僱員數目增加導致成本增加，繼而令產品溢利下降。

以下概述目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的經審核綜合財務狀況表：

	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	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)	(經審核)
非流動資產	865,730	1,827,957	3,549,469	3,677,091
流動資產	53,928,503	54,362,169	57,606,754	56,327,719
資產總額	54,794,233	56,190,126	61,156,223	60,004,810
非流動負債	6,975,871	7,664,775	3,493,416	3,714,245
流動負債	43,379,878	44,595,732	51,304,862	49,432,898
負債總額	50,355,749	52,260,507	54,798,278	53,147,143
流動資產淨額	10,548,625	9,766,437	6,301,892	6,894,821
資產淨額	4,438,484	3,929,619	6,357,945	6,857,667
貴公司擁有人應佔權益	1,794,483	809,101	1,868,003	2,197,549
現金及現金等價物				
(包括受限制現金)	7,147,701	6,988,761	5,260,746	4,017,749
借款總額 ^{附註1}	14,717,640	11,298,040	7,536,630	7,275,390
負債比率 ^{附註2}	170.6%	109.7%	35.8%	47.5%

附註：

1. 借款總額指計息貸款
2. 負債比率指借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額(即資產淨額)

於二零一八年十二月三十一日，目標集團的資產總額約為人民幣56,190.1百萬元，其中包括非流動資產約人民幣1,828.0百萬元及流動資產約人民幣54,362.2百萬元。目標集團於二零一八年十二月三十一日的資產總額較二零一七年十二月三十一日增加約2.5%，主要歸因發展中物業及已建成待售物業增加，惟部分被應收賬款及其他應收款項及預付按金減少所抵銷。目標集團的負債總額於二零一八年十二月三十一日約為人民幣52,260.5百萬元，其中包括非流動負債約人民幣7,664.8百萬元及流動負債約人民幣44,595.7百萬元。目標集團於二零一八年十二月三十一日的負債總額較二零一七年十二月三十一日增加約3.8%，乃主要歸因合約負債增加，惟部分被計息貸款減少所抵銷。

於二零一九年十二月三十一日，目標集團的資產總額約為人民幣61,156.2百萬元，其中包括非流動資產約人民幣3,549.5百萬元及流動資產約人民幣57,606.8百萬元。目標集團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增加約8.8%，主要歸因發展中物業增加以及應收賬款及其他應收款項及預付按金增加，惟部分被銀行結餘及現金減少所抵銷。目標集團的負債總額於二零一九年十二月三十一日約為人民幣54,798.3百萬元，其中包括非流動負債約人民幣3,493.4百萬元及流動負債約人民幣51,304.9百萬元。目標集團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4.9%，乃主要歸因應付賬款及其他應付款項增加，惟部分被合約負債及計息貸款減少所抵銷。

於二零二零年六月三十日，目標集團的資產總額約為人民幣60,004.8百萬元，其中包括非流動資產約人民幣3,677.1百萬元及流動資產約人民幣56,327.7百萬元。目標集團於二零二零年六月三十日的資產總額較二零一九年十二月三十一日減少約1.9%，主要歸因已建成待售物業以及銀行結餘及現金減少，惟部分被發展中物業以及應收賬款及其他應收款項及預付按金增加所抵銷。目標集團的負債總額於二零二零年六月三十日約為人民幣53,147.1百萬元，其中包括非流動負債約人民幣3,714.2百萬元及流動負債約人民幣49,432.9百萬元。目標集團於二零二零年六月三十日的負債總額較二零一九年十二月三十一日減少約3.0%，乃主要歸因應付賬款及其他應付款項減少，惟部分被合約負債增加所抵銷。

目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的負債比率分別約為170.6%、109.7%、35.8%及47.5%。有關負債比率於二零一七年十二月三十一日至二零二零年六月三十日的持續下降趨勢乃主要由於期內借款總額減少及權益增加。

3. 進行收購事項的原因

誠如董事會函件所述，董事會認為收購事項與 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。根據股權轉讓協議，賣方同意，交割後，大灣區及廣東省其他城市的房地產項目原則上將由 貴集團負責投資、開發和管理。董事會認為，收購事項是難得的機會，可在大灣區收購規模龐大的房地產組合資產，進入中國具有投資價值和增長潛力的一線、二線城市及泛珠三角區域，並鞏固 貴集團作為處於中國泛珠三角區域領先的物業開發商的地位。收購事項還將擴大 貴集團的收益基礎。

截至 貴公司日期為二零二零年八月二十七日的二零二零年中期業績公告的日期， 貴集團土地儲備總量約為22,000,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長三角區域及泛珠三角區域的主要城市的核心地段。誠如二零二零年中報所披露， 貴集團未來將不斷尋找更多具龐大發展潛力的優質土地項目。交割後，目標公司將成為 貴公司的全資子公司，目標公司的財務業績及資產及負債將於 貴公司的綜合財務報表內綜合入賬。就位於具高度發展潛力的城市的優質土地資源而言，預期 貴集團將深耕其於中國泛珠三角區域的土地組合。 貴公司將擁有目標集團的土地資源，因此， 貴集團土地儲備的總規劃建築面積預期於交割後整體增加約8,300,000平方米。

貴公司致力提升其市場競爭力，促進優質企業發展。其將繼續開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角區域及泛珠三角區域的核心城市，尤其是大灣區的佈局。過去數年， 貴集團已策略性地選購土地作日後開發以維持持續增長。 貴公司通常透過公開投標或拍賣收購大多數土地，此牽涉複雜冗長的過程，並須就每幅土地進行許多前期籌備工作，包括編製投標文件並進行相

關的成本及建築工程分析。鑒於目標集團持有的物業組合資產(包括地塊、發展中物業及已建成待售物業)，與傳統的拍賣或投標過程相比，收購事項將讓 貴集團更早取得目標集團持有的該等土地資源及項目，從而於相對短時間內為 貴集團貢獻收益及溢利。

目標集團持有的土地資源及項目主要位於大灣區。根據香港貿易發展局發布的數據，大灣區的總面積及人口分別為約56,000平方公里及約71,200,000人。大灣區備有完善的交通運輸系統，包括高速城際鐵路、高速客輪、高速公路及機場。隨著港珠澳大橋於二零一八年十月開通，珠海、香港及澳門周邊已形成環形公路。大灣區計劃進一步開發其基建，新建市內鐵路接駁、城際連接及航空設施，藉此得以於大灣區內實現一小時生活圈，從而吸引更多人流及推動大灣區內的住房需求。根據國家發展和改革委員會於二零二零年八月十七日頒布的《已批覆粵港澳大灣區城際鐵路建設規劃》，城際鐵路建設規劃已獲批准，其將包含大灣區的高速鐵路、普速鐵路及郊區鐵路的多層次鐵路網。估計於不久將來將推行13項城際鐵路及5項交通樞紐項目。

誠如通函附錄六載列的估值報告(「估值報告」)內的物業(「物業」)清單所述，位於中國廣東省的物業(其中大部分物業位於廣州及佛山)的估值分別佔物業估值約39.3%及19.7%。根據中國國家統計局，廣東省於二零一九年的本地生產總值增長約為6.2%，而廣州及佛山則分別約為6.8%及6.9%，超出廣東省的本地生產總值。大灣區的主要城市廣州及佛山將繼續受惠於大灣區經濟增長，大灣區的整體房地產投資預期於未來繼續快速增長。於二零一九年二月，中國政府發布了《發展規劃綱要》，據此大灣區的經濟規模預期進一步擴大並開發優質生活圈，包括推廣教育合作及發展以及人才庫，吸引人才及專業人士從香港及澳門到大灣區工作，從而將增加區內對中高端住宅房屋的需求。而且，根據於二零一九年三月於中國政府官方網站(<http://www.gov.cn>)刊發的《兩會工作報告》(「工作報告」)，中國政府將加快大灣區的建設規劃，推動規則銜接並促進區內城市間之人員交流。

中國房地產市場受制於政府監管。過去數年，為避免中國房地產市場過熱，中國政府已頒布多項限制性措施以穩定樓價，包括增加按揭貸款的最低首期付款，並收緊住宅物業轉售的購房限制及資本利得稅。以穩地價、穩房價、穩預期為目標，中國政府政策繼續引導房地產行業穩定發展，具體而言，中國政府於二零一九年在數個主要城市（包括廣州、北京、佛山及富陽）落實市場降溫措施，放寬購房價格限制以加強需求。根據工作報告，中國政府計劃進一步推動城鎮化並維持持續及穩定的房地產市場監管政策。而且，中國國家發展和改革委員會於二零一九年四月發布《二零一九年新型城鎮化建設重點任務》後，常住人口在1,000,000至3,000,000之間的城市的「落戶」限制將被取消，而常住人口在3,000,000至5,000,000之間的城市的同樣限制將會放寬。多年來，房地產調控政策已變得日益有效，並專為不同城市的當地具體情況而設。考慮到中美貿易戰及二零一九冠狀病毒病疫情帶來的經濟不明朗因素，預期中國的房地產調控政策將會穩定下來，而具體城市的針對性政策將仍然是房地產監管的基礎。

鑒於以上所述，尤其是(i)目標集團的土地資源增長潛力；(ii)與傳統的拍賣或投標過程相比，於相對短時間內為 貴集團貢獻收益及溢利；(iii)大灣區的發展潛力；及(iv)預期穩定的房地產調控政策，故董事認為收購事項在商業上屬合理及適當，而吾等認同董事的觀點，即有關方法屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 股權轉讓協議的主要條款

4.1 代價

代價包括：(i)人民幣36.4億元的股權代價(可予調整)；及(ii)金額相等於淨債項的款項。截至二零二零年六月三十日，根據目標集團按照國際財務報告準則編製的綜合管理賬目計算的淨債項約為人民幣36.2億元。因此，按照截至二零二零年六月三十日的淨債項計算，代價約為人民幣72.6億元。

初步股權代價乃由賣方及買方經公平磋商後，經考慮(其中包括)以下各項後釐定：(a)目標集團在發展中的大灣區戰略性增加的大幅土地儲備；(b)從長遠來看，大灣區房地產的亮麗前景；及(c)於二零二零年六月三十日，賣方應佔之目標集團經調整資產淨值人民幣36.4億元。賣方應佔之目標集團經

調整資產淨值乃按照以下各項釐定：(i)根據按國際財務報告準則所編製目標集團於二零二零年六月三十日的綜合管理賬目計算的賣方應佔之目標集團資產淨值約人民幣22.3億元(包括已經計入目標集團土地儲備惟待發出土地使用證的土地的預付款項約人民幣5.1億元)；(ii)根據獨立估值師編製物業的估值(董事相信有關估值屬公平合理)函件計算的重估盈餘約人民幣38.4億元(已扣除未付土地出讓金人民幣13.6億元)，扣減估計遞延稅項(土地增值稅和企業所得稅)約人民幣24.3億元。

股權代價應根據交割賬目採用釐定賣方應佔之經調整資產淨值的相同原則進行調整。目標集團於交割日期的物業估值應按照二零二零年六月三十日的估值(「估值」)並考慮二零二零年六月三十日至交割日期所發生的開發成本及交付的物業的影響而計算。相對於二零二零年六月三十日賣方應佔之目標集團經調整資產淨值的超出或不足額，將由買方支付給賣方或由買方從股權代價中扣除(視情況而定)。

最終的淨債項應在交割賬目中顯示。

代價將由 貴公司使用其內部資源結付。

吾等備悉，於達致代價時，貴公司及賣方已考慮涉及目標集團持有的物業根據估值計算的重估盈餘、若干遞延稅項、土地增值稅及企業所得稅以及已經計入目標集團土地儲備惟待發出土地使用證的土地的預付款項及未付土地出讓金(「代價調整」)。

就重估盈餘而言，吾等備悉其乃按照物業的估值與賬面值之間的差額釐定。鑒於重估盈餘旨在反映物業的公允價值，吾等與董事一致認為，加入重估盈餘以達致代價實屬合理。

就若干遞延稅項、土地增值稅及企業所得稅而言，吾等備悉該等稅項均由 貴公司編製並經申報會計師審閱。吾等備悉，倘達致估值，該等稅項將須於出售目標集團的該等物業資產時支付，此乃根據中國現行適用稅率釐定。鑒於物業按相等於估值的價格出售時應付之有關估計稅項金額，吾等與董事一致認為，扣減有關估計稅項金額以達致代價誠屬審慎之舉。

就土地預付款項及未付土地出讓金而言，吾等備悉預付款項乃由賣方作出以收購相關土地，但並無相關土地證書，而未付土地出讓金乃須就收購相關土地應付相關政府部門的款項。鑒於土地預付款項及未付土地出讓金均為資產負債表外的項目，其並未反映於賣方應佔目標公司的資產淨值，吾等與董事一致認為，調整該等金額以達致代價實屬合理。

基於上文所述，吾等認為，經參照賣方應佔目標公司的資產淨值、重估盈餘及代價調整釐定的股權代價屬公平合理。

淨債項指目標集團結欠賣方的股東貸款。根據股權轉讓協議的條款，於交割後，淨債項將由賣方轉讓至買方。鑑於淨債項乃經參考經抵銷綠地集團結欠目標集團的貸款後，於交割日期目標集團結欠綠地集團的貸款款項及應付股息後釐定(其乃以面值按等額基準考慮)，吾等認為淨債項的基準為公平合理。

就進一步評估代價是否公平合理而言，吾等已考慮以下分析：

(i) 目標集團持有之物業之估值

於評估代價是否公平合理時，吾等已考慮並審閱(其中包括)通函附錄六所載估值報告詳述物業之估值並與估值師討論估值所採納之方法以及主要依據及假設。

作為盡職調查之一部分，吾等已評估估值師之估值董事曾俊叡先生(彼於中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾27年經驗，並為估值師就其獲委聘為目標集團持有之物業之獨立專業估值師之負責人)之資質及經驗。根據估值師提供之背景資料，吾等備悉曾俊叡先生為香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量組)，並參與香港及中國多個大型上市投資組合資產的估值工作。因此，吾等認為估值師及曾俊叡先生具備勝任估值工作之充足經驗。

估值師亦確認，其獨立於 貴公司及 貴公司提供之所有有關重要資料已載入估值報告，且概無其他由 貴公司向估值師提供或作出有關物業之重要相關資料或陳述並未納入估值中。吾等亦自估值師得知，其已就估值進行實地視察並作出相關查詢及查冊，並於估值過程中並無發現任何欠妥之處。此外，吾等審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍對須給予之意見乃屬適當，且吾等並不知悉有關工作範圍之任何限制或會對估值報告作出之保證程度構成不利影響。

根據估值報告，吾等備悉市場比較法為就持作出售或發展的物業普遍採用的方法，有相關可資比較銷售憑證作參考，用以釐定市值。市場比較法取決於作為可推算至類似物業的最佳指標的市場憑證是否獲廣泛接受，並會受可變因素影響。另一方面，投資法就具租賃條款及條件的物業估值而言乃屬適當。投資法按市場基準估計物業的價值，方式是將各項物業內所有可出租單位的現有租金於各自合約租約尚餘年期內予以資本化，及假設空置單位按各自於估值日期的市值租金出租。吾等備悉，估值師為目標集團的物業進行估值時主要採用市場比較法及投資法，而並無採用諸如貼現現金流量法等其他方法。誠如估值師所告知，進行物業估值時所採用市場比較法及投資法與為中國物業進行估值時所採用相關估值及市場準則完全相符，而貼現現金流量法需要採用多項僅在特定及少數情況下方為有效的假設，惟有關情況就物業的性質而言並不適用。吾等與估值師一致認為使用市場比較法及投資法符合市場慣例。估值師已根據物業的不同性質採納市場比較法或投資法。

對目標集團持作銷售的物業權益而言，吾等注意到該等物業權益採用市場比較法，假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易後，進行估值。鑒於可資比較物業與物業之間在位置、是否容易到達、規模及其他相關因素方面不同，會考慮作出適當調整及分析。

對目標集團持作投資的物業權益而言，吾等注意到該等物業權益採用投資法，計及該等物業權益源自其現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的潛在復歸收入作適當撥備的租金收入淨額(其後已撥充資本以按某一適當資本化比率釐定其公允價值)後，進行估值。在適當情況下，亦使用市場比較法參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

對正在發展中及作發展用途的物業權益而言，吾等注意到估值師已假設該等物業權益會根據目標集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。於就估值達致意見時，估值師已採用市場比較法參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據，亦已計及與截至估值日期的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。

吾等注意到估值時乃假設(i)擁有人擁有物業之可強制執行產權，並有權自由及不受干擾地於整段授出而未屆滿之年期內使用、佔用或轉讓物業；(ii)估值並無就物業所欠負之任何抵押、質押或款項或出售時可能產生之任何費用或稅項作出撥備；及(iii)物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等備悉，估值師已於編製估值報告時考慮有關目標集團應佔物業之法律意見。根據法律意見，吾等備悉目標集團按照應佔物業權益擁有物業之可強制執行產權。

此外，吾等已審閱估值師就各物業所識別的可資比較項目清單。吾等與估值師討論並注意到可資比較項目的挑選準則包括但不限於地點、可達度、規模及其他相關因素。吾等進一步注意到(i)可資比較項目與相關物業位於同一地區；(ii)可資比較項目於二零二零年進行；及(iii)可資比較項目的資料來自其內部數據庫。吾等亦從估值師備悉曾作出某些相關調整，包括規模、地點、以及可資比較項目交易日期與估值日期之間的時間差異，以計算物業及可資比較項目之間的差異。

經考慮估值師對物業估值採納之上述估值方法及假設之理由後，吾等認為所採用之估值方法以及基準及假設在確定目標集團持有之物業之市值時屬合理及可接受。因此，吾等並無採用其他方法交叉核對物業估值。儘管如此，吾等已進一步根據估值使用可資比較交易及行業可資比較公司評估代價是否公平合理，藉以從不同角度證明代價實屬合理。有關上述進一步分析的詳情，請參閱本函件「(ii)可資比較交易之分析」及「(iii)行業可資比較公司之分析」各段。

吾等備悉，估值師並無賦予目標集團所持有因尚未取得物業的土地使用證或適用批文而待發出產權證書的物業任何商業價值。反而，估值師已採用市場比較法提供假設價值以作參考，假設目標集團已取得國有土地使用證或適用批文，並有權轉讓物業，而所有土地出讓金或其他繁重付款已向政府悉數結付。基於與 貴集團管理層的討論，吾等備悉代價已計及沒有土地使用證的物業，原因為(i) 貴集團已就沒有土地使用證的該等物業進行調查，並認為向政府償還未付土地出讓金後，目標集團將取得相關物業的土地使用證；(ii)代價已按未付土地出讓金下調；及(iii)股權轉讓協議條款規定賣方須保證在目標集團無法取得相關土地的所有權證並對買方造成損失的情況下，賣方應採取補救措施並向買方賠償相關損失。基於吾等與 貴公司管理層及中國法律顧問的討論，吾等備悉賣方將致力協助買方獲取該等所有權證。倘若無法取得相關所有權證，賣方將於買方提供相關書面證明時補償買方蒙受的實際損失。此外，於最後實際可行日期，賣方均為綠地控股(貴公司之最終控股股東並在上海證券交易所上市，市值為約人民幣761億元)的全資子公司。考慮到(i)上述補償機制；(ii)綠地控股與 貴集團的股權關係；及(iii)綠地控股的規模，吾等與董事一致認為賣方將會履行其責任，亦認為上述股權轉讓協議條款(包括補償機制)可保障 貴集團於相關土地業權事宜的權利及權益。

(ii) 可資比較交易之分析

由於目標集團主要從事物業開發，因此以收購或出售以資產為基礎公司的相關代價評估目標集團的經調整資產淨值實屬慣常。鑑於收購事項構成 貴公司一項非常重大收購事項，因此吾等嘗試通過比較在聯交所上市的公司進行的其他具類似性質的類似非常重大收購而進行有關分析。吾等的挑選準則為有關收購(i)涉及收購位於中國的物業項目；(ii)代價乃參考目標公司或目標集團計及相關重估盈餘後的經調整資產淨值而達致；及(iii)總代價為人民幣1,000百萬元以上。根據吾等在聯交所網站上的研究，吾等發現過去十二個月及直至最後交易日的30份有關非常重大收購的通函，惟有關交易並不符合上述挑選準則。為獲得足夠樣本進行比較，吾等已將選擇期擴展至最後交易日前的36個月，即從二零一七年十月一日直至最後交易日，即約36個月，而且吾等已經從合共122宗非常重大收購中識別四宗非常重大收購（「可資比較交易」），供吾等比較。考慮到收購事項為構成 貴公司一項非常重大收購事項以及代價超過人民幣1,000百萬元的交易類型，吾等認為上述挑選準則屬公平合理，因此就考慮代價與可資比較交易相比是否屬公平合理而言，可資比較交易之分析乃屬適當，原因是其令股東可按相對基準評估代價相對於可資比較交易而言是否屬合理折讓。

為使收購事項與可資比較交易之間達致有意義之比較，吾等認為，目標集團於二零二零年六月三十日的經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）應基於(i)於二零二零年六月三十日目標集團的賣方應佔經審核綜合資產淨值（「未經調整資產淨值」）；(ii)經扣除於二零二零年六月三十日目標集團的賣方應佔未付土地出讓金，並參考按國際財務報告準則所編製的管理賬目所示於二零二零年六月三十日目標集團的賣方應佔

獨立財務顧問函件

物業市值超出於二零二零年六月三十日目標集團的賣方應佔有關物業賬面值的部分後計算的目標集團的重估盈餘(「重估盈餘」)。下文載列經調整資產淨值的計算：

	人民幣十億元	十億港元 附註
未經調整資產淨值	2.20	2.44
加：重估盈餘	3.84	4.27
經調整資產淨值	6.04	6.71

附註：

就以上計算而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.90元的匯率(倘適用)。此匯率僅供參考，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以該匯率兌換。

據吾等所深知，下列可資比較交易指所有符合吾等於上文所述挑選準則之涉及收購物業項目之可資比較非常重大收購。吾等於下表概列可資比較交易之詳情：

通函日期	公司名稱 (股份代號)	物業項目地點	代價 人民幣 (百萬)元	資產淨值 人民幣 (百萬)元	經調整 資產淨值 的折讓 (%)
二零一八年 十二月二十六日	中國三迪控股有限公司 (股份代號：910.hk)	中國上海、福建省、 陝西省及吉林省	1,500	1,524 ^{附註1}	1.6
二零一八年 七月二十日	國銳地產有限公司 (股份代號：108.hk)	中國北京	1,387	1,387 ^{附註2}	0.0
二零一八年 一月二十九日	凱富能源集團有限公司 (股份代號：7.hk)	中國廣東省	1,100	1,100 ^{附註3}	0.0
二零一七年 十二月八日	億達中國控股有限公司 (股份代號：3639.hk)	中國遼寧省	4,945 ^{附註4}	6,691 ^{附註5}	26.1
				最高	26.1
				最低	0.0
				平均值	6.9
				中位數	0.8
	目標公司	中國廣東省	3,640 ^{附註6}	6,040 ^{附註7}	39.7
	目標公司	中國廣東省	7,260 ^{附註8}	9,660 ^{附註9}	24.8

資料來源：聯交所

附註：

1. 中國三迪控股有限公司交易之經調整資產淨值指重組後標的目標集團之資產淨值
2. 國銳地產有限公司交易之經調整資產淨值指標的物業的初步估值
3. 凱富能源集團有限公司交易的經調整資產淨值指目標集團資產淨值及銷售貸款的初步估值
4. 億達中國控股有限公司交易之代價指現金代價、承兌票據、計入其他應付款項之應付代價、重新分類於聯營公司之原有投資及重新計量於聯營公司現有權益為收購日期公允價值而產生之收益之總和
5. 億達中國控股有限公司交易的經調整資產淨值指目標集團可識別淨資產的備考假定公允價值與所購股東貸款的公允價值之總和
6. 目標公司代價約人民幣3,640百萬元指股權代價
7. 目標公司之經調整資產淨值約人民幣6,040百萬元指經調整資產淨值
8. 目標公司代價約人民幣7,260百萬元指代價，包括股權代價以及根據目標集團於二零二零年六月三十日的經調整綜合管理賬目計算的淨債項
9. 目標公司之經調整資產淨值約人民幣9,660百萬元指經調整資產淨值及根據目標集團於二零二零年六月三十日的經調整綜合管理賬目計算的淨債項之總和
10. 就上表而言，與可資比較公司及目標集團各自以人民幣計值(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0.9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

根據上表所載有關可資比較交易之分析，吾等注意到所有可資比較交易之代價較彼等各自目標公司之經調整資產淨值之折讓介乎約0%至26.1%，平均值約為6.9%及中位數約為0.8%。

根據股權代價，股權代價較經調整資產淨值的隱含折讓約為39.7%，低於可資比較交易的折讓範圍。另一方面，根據代價(包括股權代價及根據目標集團於二零二零年六月三十日的經調整綜合管理賬目計算的淨債項)，代價較經調整資產淨值及於二零二零年六月三十日的淨債項之總和的隱含折讓約為24.8%，於可資比較交易折讓範圍內，折讓大於可資比較交易平均值及中位數的折讓。

於根據與可資比較交易的比較評估代價較經調整資產淨值與淨債項之總和的隱含折讓是否合理時，吾等已考慮二零一九冠狀病毒病的爆發會否影響吾等的分析。根據中國國家統計局於二零二零年十月十九日公佈的最新數據(即二零二零年首九個月全國房地產開發和銷售情況)，於二零二零年第三季度，中國數個主要經濟指標(包括房地產開發投資、房地產開發企業的資金來源及所出售商業樓宇的樓層空間和銷售)由負轉正，特別是房地產開發的投資錄得約6.3%季度增長。統計局亦預計中國經濟於二零二零年第四季度會因二零一九冠狀病毒病得到有效防控而繼續增長。吾等認為有關經濟指標的正面增長顯示復甦的跡象，且二零一九冠狀病毒病新確診個案隨時間持續減少將進一步反映經濟增長復甦的樂觀勢頭。此外，吾等備悉可資比較交易的日期均於二零一九冠狀病毒病爆發之前，其中相關代價乃主要根據有關交易的目標公司於接近其交易日期時的經調整資產淨值而釐定。考慮到中國經濟以及房地產業正在復甦當中，吾等認為二零一九冠狀病毒病的爆發不會改變吾等對可資比較交易的分析結果。

(iii) 行業可資比較公司之分析

延續上文吾等對可資比較交易的分析，吾等還針對中國物業開發和投資領域的相同行業可資比較公司進行另一項分析。鑒於物業發展公司之盈利很可能視乎物業發展項目之落成及銷售時間而大幅波動，從而可能導致市盈率分析結果失實，吾等認為市賬率(「市賬率」)分析乃評估物業公司價值之更為恰當之方法。經計及目標集團之主要業務及物業地點及代價，吾等的挑選準則專注於(i)聯交所主板上市公司；(ii)市值介乎50億港元至150億港元而代價約人民幣72.6億元(相等於80.7億港元)大約為中位數的公司；及(iii)主要從事中國物業開發的公司(逾50%收益來自中國物業開發)。根據上述挑選準則，吾等已識別合共28間可資比較公司(「行業可資比較公司」)，以作比較。吾等於下表概列行業可

獨立財務顧問函件

資比較公司之詳情：

公司名稱(股份代號)	截至 最後實際 可行日期 之市值 港元(百萬)	最近刊發之 貴公司 擁有人應佔 資產淨值 港元(百萬)	市賬率 ^{附註1}
天安中國投資有限公司(股份代號：28.HK)	6,678	23,671	0.3
天譽置業(控股)有限公司(股份代號：59.HK)	7,779	4,064	1.9
綠景(中國)地產投資有限公司 (股份代號：95.HK)	12,383	14,002	0.9
保利置業集團有限公司(股份代號：119.HK)	8,971	32,316	0.3
Cosmopolitan International Holdings Ltd. (四海國際集團有限公司) (股份代號：120.HK)	8,191	1,675	4.9
瑞安房地產有限公司(股份代號：272.HK)	8,707	41,811	0.2
貴公司(股份代號：337.HK)	6,728	13,857	0.5
建業地產股份有限公司(股份代號：832.HK)	12,016	10,666	1.1
明發集團(國際)有限公司(股份代號：846.HK)	11,517	17,412	0.7
招商局置地有限公司(股份代號：978.HK)	5,788	9,973	0.6
路勁基建有限公司(股份代號：1098.HK)	7,508	18,325	0.4
中渝置地控股有限公司(股份代號：1224.HK)	7,221	16,935	0.4
力高地產集團有限公司(股份代號：1622.HK)	11,685	5,979	2.0
華南城控股有限公司(股份代號：1668.HK)	6,393	34,833	0.2
花樣年控股集團有限公司(股份代號：1777.HK)	8,771	15,051	0.6
中駿集團控股有限公司(股份代號：1966.HK)	14,440	20,621	0.7
弘陽地產集團有限公司(股份代號：1996.HK)	9,368	15,785	0.6
德信中國控股有限公司(股份代號：2019.HK)	7,834	6,058	1.3
新力控股(集團)有限公司(股份代號：2103.HK)	14,673	9,412	1.6
景業名邦集團控股有限公司 (股份代號：2231.HK)	5,021	3,065	1.6
佳源國際控股有限公司(股份代號：2768.HK)	12,289	12,405	1.0
融信中國控股有限公司(股份代號：3301.HK)	9,687	18,088	0.5
遠洋集團控股有限公司(股份代號：3377.HK)	12,186	56,013	0.2
億達中國控股有限公司(股份代號：3639.HK)	5,530	13,505	0.4
大发地产集团有限公司(股份代號：6111.HK)	5,779	3,881	1.5
中國宏泰產業市鎮發展有限公司 (股份代號：6166.HK)	5,201	6,618	0.8
港龍中國地產集團有限公司 (股份代號：6968.HK)	7,452	1,906	3.9
滙景控股有限公司(股份代號：9968.HK)	10,718	3,380	3.2
		最高	4.9
		最低	0.2
		平均值	1.1
		中位數	0.7
目標公司	7,260 ^{附註2}	5,818 ^{附註3}	1.2
目標公司	7,260 ^{附註2}	2,198 ^{附註4}	3.3

資料來源：聯交所

附註：

1. 市賬率乃將市值除以 貴公司擁有人應佔資產淨值計算得出
2. 目標公司的隱含市值指代價
3. 目標公司之資產淨值約人民幣5,818百萬元指未經調整資產淨值及於二零二零年六月三十日的淨債項(「合併資產淨值」)
4. 目標公司之資產淨值指未經調整資產淨值
5. 就上表而言，與可資比較公司及目標集團各自以人民幣計值(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0.9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

根據上表，行業可資比較公司之市賬率介乎約0.2倍至約4.9倍，平均值約為1.1倍及中位數約為0.7倍。

根據代價除以合併資產淨值計算的目標公司隱含市賬率約為1.2倍。經比較後，吾等備悉，目標公司的隱含市賬率(i)於行業可資比較公司市賬率的範圍內；及(ii)與行業可資比較公司市賬率之平均值相若但高於其中位數。

另外，吾等亦根據代價除以未經調整資產淨值計算得出目標公司的另一個隱含市賬率約為3.3倍。經比較後，目標公司的隱含市賬率(i)於行業可資比較公司市賬率的範圍內；及(ii)高於行業可資比較公司市賬率之平均值及中位數。

鑑於代價乃基於股權代價以及於交割時的淨債項而釐定，吾等認為使用合併資產淨值所計算得出的市賬率作比較實屬合理。

然而，獨立股東亦應注意，目標公司並非上市公司，行業可資比較公司各自的市值不一定與目標公司完全可比，其或會如比較結果的範圍差異所示影響一間公司的估值。因此，吾等認為行業可資比較公司之分析結果僅供說明。

鑒於(i)誠如上文所討論，估值師採納之估值方法及假設屬公平合理；(ii)代價較經調整資產淨值與根據目標集團於二零二零年六月三十日的經調整綜合管理賬目計算的淨債項之總和折讓約24.8%，折讓大於可資比較交易代價折讓之平均值及中位數；(iii)基於合併資產淨值計算的目標公司隱含市賬率約1.2倍與行業可資比較公司市賬率之平均值相若；及(iv)淨債項指於交割時結欠賣方的股東貸款之面值，吾等認為，代價對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

4.2. 付款條件

根據股權轉讓協議，代價約人民幣72.6億元將由 貴公司以下列方式以現金支付予賣方：

- (i) 10%代價(即人民幣7.3億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後二十(20)個營業日內支付(「**第一期款項**」)；
- (ii) 20%代價(即人民幣14.5億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後六(6)個月內支付(「**第二期款項**」)；
- (iii) 20%代價(即人民幣14.5億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後九(9)個月內支付(「**第三期款項**」)；
- (iv) 30%代價(即人民幣21.8億元，可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後十一(11)個月內支付(「**第四期款項**」)；及
- (v) 代價的餘額(在預扣全部或部分保留金後，如適用)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後十二(12)個月內支付(「**末期款項**」)。

在一般情況下，通常會要求在交割時支付或結清代價的全部金額。就吾等的個案而言，僅代價的10%須在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後二十(20)個營業日內支付。此外，代價於整段12個月期間內分五期支付，為 貴公司以其內部資源撥付收購事項提供靈活性。作為盡職調查之一部分，吾等已比較股權轉讓協議與可資比較交易的付款條件。基於吾等的研究，吾等注意到四項可資比較交易中有三項涉及現金代價，分別為中國三迪控股有限公司、凱富能源集團有限公司及億達中國控股有限公司，且其現金部分分別(i)於交割日期時全數結付；(ii)於收購協議日期起十日內全數結付；及(iii)於收購事項交割後十二個月內分六期全數結付。於可資比較交易的付款條件中，吾等注意到賣方向 貴公司提供的付款條件並不遜於可資比較交易的付款條件。

吾等已審閱 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，於此吾等注意到，預計 貴集團將有足夠資金以(i)透過假設交割將於二零二零年十二月三十一日前發生而在指定時間結清每筆分期付款項，及(ii)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(包括 貴集團和目標集團的開發項目)。因此，吾等已審閱經擴大集團與銀行之間的主要現有銀行融資函件及相關未動用銀行融資，並了解到可用融資可使經擴大集團維持流動資金以為其營運及履行其責任提供資金，並留有足夠的緩衝額以應對營商環境的任何意外變動。根據吾等與 貴集團的進一步討論，吾等了解到 貴集團將繼續積極、定期檢討及監察其現金流量，並維持穩健流動資金狀況。

基於上述，吾等認為付款條件對 貴集團有利，因為股權轉讓協議使 貴集團能夠在交割後的合理時限內分期結付代價，因此可靈活地滿足 貴集團的資金需要。因此，吾等認為上述付款條件屬公平合理，符合股東的整體利益。

4.3. 先決條件及交割

交割須待達成或獲豁免(視乎情況而定)下列條件後，方可作實：

- (i) 貴公司已遵照上市規則於股東特別大會上就收購事項獲得獨立股東批准；

- (ii) 賣方及目標公司所作出的陳述及保證直至交割為止仍屬真實、準確且無誤導，且賣方及目標公司在交割前並未違反其根據股權轉讓協議承擔的任何責任；
- (iii) 沒有任何政府機構制定、發布、頒布、執行或採納任何法律或政府法令（無論是否臨時、初步或永久的），以限制或禁止交割或使股權轉讓協議項下擬進行交易成為非法；
- (iv) 直至交割為止，目標集團概無面臨任何重大不利影響；及
- (v) 已就收購事項取得目標集團若干債權人之書面同意。

條件(i)及(iii)不得豁免。條件(ii)、(iv)及(v)可由買方豁免。

就條件(v)而言，目標集團的若干債權人為曾向目標集團借出但未獲償還貸款的商業銀行，而相關貸款協議訂明，目標公司必須取得有關銀行同意方可變更股權。

有關先決條件的更多詳情，請參閱董事會函件。吾等認為股權轉讓協議的先決條件在所有重大方面並非不尋常。

4.4. 彌償

參照股權轉讓協議項下的彌償條款（詳情載於董事會函件），賣方承諾向買方彌償其因股權轉讓協議所載有關目標集團物業發展項目的或然負債而產生的損失。在進行法律及財務盡職調查的過程中識別的此等或然負債包括可能由於未能履行合約義務、正在進行的訴訟、潛在糾紛等而引起的或與之相關的政府或行政罰款、成本及負債，所涉及或然負債的估計總金額約為人民幣9.5億元。有關或然負債的詳情，請參閱通函董事會函件「彌償」一段。基於 貴公司對目標集團進行法律及財務盡職調查的過程中所識別的或然負債， 貴公司相信保留金合理地足以涵蓋該等負債。此外，倘保留金不足以涵蓋任何該等負債， 貴公司相信，賣方之控股公司兼 貴公司最終控股股東綠

地控股將促使支付買方所蒙受而保留金並無涵蓋的損失金額。綠地控股於上海證券交易所上市，並為《財富》世界500強企業。

吾等已取得獨立中國法律顧問及財務盡職調查顧問(由 貴公司委聘就上述或然負債對目標集團進行全面法律及財務盡職調查)編製的盡職調查報告，並備悉該等或然負債約人民幣9.5億元乃根據法律盡職調查報告及財務盡職調查報告所述的結果而釐定。就有關或然負債而言，吾等備悉，主要組成部分為未能履行物業的興建及交付、稅務繳款及及時付款的合約義務、若干正在進行的訴訟及與少數股東的潛在糾紛，詳情載列於董事會函件。誠如中國法律顧問及財務盡職調查顧問所告知，有關或然負債被視為重大，且乃根據事實、相關合約的條款以及相關中國法律及規例釐定。吾等已與目標集團的申報會計師進一步討論有關對目標集團財務狀況的財務影響。吾等備悉，截至二零二零年六月三十日，該等事件並未了結或判決，故並無於目標集團的財務報表作出任何與該等事件相關的撥備，惟有需要作出或然負債以反映該等事件的當前進展。此外，中國法律顧問認為，除該等或然負債約人民幣9.5億元外，概無其他相當可能發生並可能使 貴公司出現重大損失的不確定事件。根據中國法律顧問就盡職調查結果及或然事項的可能性的見解以及中國財務及稅務盡職調查顧問的盡職調查結果，中國財務盡職調查顧問認為，目標集團概無其他重大或然負債並未反映於根據目標集團應用的公認會計原則編製的目標集團截至二零二零年六月三十日的資產負債表。基於上文所述，吾等與目標集團的中國法律顧問、財務盡職調查顧問及申報會計師一致認為，或然負債的基準及或然負債的會計處理方法實屬合理。

根據股權轉讓協議，吾等備悉，現時設有機制讓買方自應付代價的分期付款項中預扣保留金。保留金旨在為買方提供保障，作為日後產生任何實際虧損的賠償。一般而言，僅在引致或然負債的事件獲解決時且並無令買方受損的情況下，保留金方會全數歸還予賣方。倘事件仍未解決，買方有權預扣與尚未解決的相關事件有關的保留金。此外，倘注意到實際損失高於保留金，則保留金不得退回賣方，而賣方須向買方支付買方蒙受且保留金並無涵蓋的

損失金額。除有關保留金的事件外，倘買方違反其於股權轉讓協議中作出的任何慣常陳述、保證及承諾，則買方須向賣方就賣方蒙受的損失作出彌償。

考慮到(i)根據對目標集團進行全面盡職調查後的估計或然負債所釐定的保留金約為人民幣9.5億元；(ii)可讓買方在有關事件仍未解決的任何情況下自應付代價分期款項中預扣保留金的機制；及(iii)倘買方違反其於股權轉讓協議中作出的任何慣常陳述、保證及承諾，則買方須向賣方就賣方蒙受的損失作出彌償，吾等認為股權轉讓協議項下的彌償條款誠屬公平合理，符合貴集團及股東的整體利益。

5. 收購事項的財務影響

交割後，目標公司將成為貴公司的全資子公司，目標集團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

交割後，目標集團將成為貴公司的全資子公司，目標集團的財務業績將於經擴大集團的賬目綜合入賬。根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考綜合損益表，猶如收購事項已於二零一九年一月一日完成，經擴大集團的收益預期從約人民幣177億元大幅增加至約人民幣366億元，而經擴大集團的擁有人應佔溢利預期從約人民幣25億元增加至約人民幣39億元。

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，假設收購事項已於二零二零年六月三十日發生，預期經擴大集團擁有人應佔資產淨值將從約人民幣125億元減少至約人民幣110億元，主要歸因股權代價與未經調整資產淨值之間的差額。然而，備考綜合財務狀況表並未反映重估盈餘及代價調整。在此基礎上，經計及重估盈餘及代價調整後，經擴大集團的綜合資產淨值被認為將不會於交割後轉差。

負債比率

截至二零二零年六月三十日，貴集團之負債比率(按借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額計算)約為38.1%。根據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，經擴大集團的資產負債狀況將增加至約48.3%，主要由於截至二零二零年六月三十日目標集團應佔借款總額約為人民幣73億元，其將計入經擴大集團內，以作說明用途。然而，考慮到物業開發完成及銷售，經擴大集團將從物業銷售收取現金所得款項並確認溢利，有關現金所得款項可用於償還借款，而已確認溢利可提高經擴大集團的資產淨值。在此基礎上，經擴大集團的資產負債狀況將得到改善。

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(包括貴集團的現金水平及未動用銀行融資)的審閱，吾等備悉貴集團預計將有足夠資金以(i)透過假設交割將於二零二零年十二月三十一日前發生而在指定時間結清每筆分期付款項，及(ii)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(包括貴集團和目標集團的開發項目)。因此，吾等與董事一致認為，自通函日期起未來12個月，貴集團擁有足夠財務資源以滿足現金付款，並有足夠營運資金以滿足目前需要。

根據上述，吾等認為收購事項之財務影響對貴集團有利，故吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮以上主要因素，吾等認為，股權轉讓協議及其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，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)投票贊成擬於股東特別大會上提呈之有關股權轉讓協議的決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

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

二零二零年十一月二十五日

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二十四年經驗，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。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度以及截至二零二零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(<http://www.hkexnews.hk/>)及本公司網站(<http://www.greenlandhk.com/>)刊發：

- 於二零二零年九月二十八日刊發的本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(第30頁至62頁)；
- 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)；
- 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)；及
- 於二零一八年四月十九日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第132頁至284頁)。

上述本公司之中期報告及年報可於以下網站參閱：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0928/2020092800787.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042802272.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291300.pdf>

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0419/ltn201804191249.pdf>

2. 債 務 報 表

借 貸

於二零二零年九月三十日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有尚未償還人民幣借貸約人民幣230.4億元及債券20.4億元，包括下列各項：

於二零二零年
九月三十日
人民幣千元

短期計息貸款(無抵押及無擔保)	87,872
有抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	1,977,110
有抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	4,362,280
無抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	513,900
無抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	568,000

7,509,162

長期計息貸款

有抵押及有擔保銀行貸款	5,739,050
有抵押及無擔保銀行貸款	11,996,070
無抵押及有擔保銀行貸款	2,852,000
無抵押及無擔保銀行貸款	2,362,374
減：有抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	(1,977,110)
有抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	(4,362,280)
無抵押及有擔保銀行長期貸款的即期部分	(513,900)
無抵押及無擔保銀行長期貸款的即期部分	(568,000)

15,528,204

二零二零年債券(無抵押及無擔保)

2,040,431

25,077,797

於二零二零年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團的有抵押銀行貸款約為人民幣177.4億元，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。

於二零二零年九月三十日，經擴大集團計息貸款及債券總額須於以下期間償還：

	於二零二零年 九月三十日 人民幣千元
一年內或按要求	9,549,593
超過一年但少於兩年	7,615,264
超過兩年但少於五年	7,728,940
超過五年	184,000
	<u>25,077,797</u>

應付關聯方及非控股股東款項

於二零二零年九月三十日，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，賬面值為人民幣14,480,042,000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，賬面值為人民幣1,920,322,000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，賬面值為人民幣30,827,000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，賬面值為人民幣6,326,567,000元，其為無抵押及無擔保

租賃負債

於二零二零年九月三十日，經擴大集團作為承租人，就相關租期餘下期間的未付合約租賃付款合共為人民幣720,804,000元(不包括或有租務安排)，其中人民幣855,000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，而餘下人民幣719,949,000元為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零二零年九月三十日營業時間結束時，已授出的擔保約為人民幣252.8億元。

免責聲明

除上文所述者及除集團內部負債及一般應付賬款外，於二零二零年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、有擔保或無擔保債務或其他類似債務、承兌負債(除一般貿易票據及應付款項外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，經擴大集團之債務及或然負債自二零二零年九月三十日以來並無重大變動。

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二零一九年十二月三十一日(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

經考慮經擴大集團的業務前景、經擴大集團可用的財務資源(包括內部產生的資金)、收購事項完成後的可持續獲得融資以及並無不可預見之情況後，董事認為經擴大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. 經擴大集團之財務及經營前景

本集團主要從事物業發展及銷售。二零二零年上半年，本集團抓住機遇深耕土地儲備，於位於長三角及雲南省核心城市區域的7個城市收購13幅總建築面積約2,530,000平方米地塊。直至二零二零年中期業績公告日期，本集團擁有土地儲備約22,000,000平方米，主要策略性地分布在長三角及泛珠三角的核心城市的黃金地段。

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收益分別約為人民幣15,440,000,000元、人民幣17,660,000,000元、人民幣5,800,000,000元及人民幣6,400,000,000元，主要來自房地產開發業務所得收益。本集團的收益增加主要由於二零一九年及截至二零二零年六月三十日止六個月售出及交付物業面積有所增加。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團的純利分別約為人民幣1,980,000,000元、人民幣3,040,000,000元、人民幣880,000,000元及人民幣700,000,000元。本集團的純利由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣880,000,000元減少至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣700,000,000元，主要由於投資物業公允價值變動收益減少約人民幣330,000,000元所致。

於二零一九年二月，中國共產黨中央委員會及國務院發布《粵港澳大灣區發展規劃綱要》，指明中央政府計劃發揮大灣區輻射引領作用，統籌珠三角九市與粵東西北地區生產力佈局，帶動周邊地區加快發展。

於進行收購事項前，本集團於泛珠三角區域的足跡主要集中於廣西及雲南，只有兩個項目位於廣東。目標集團於廣東省持有35項物業，其中29項物業位於大灣區。因此，建議收購事項為本集團加快於大灣區的房地產開發業務以及發揮其於項目規劃、建築及資源整合的經驗及優勢邁出重要的一步。根據股權轉讓協議，大灣區及廣東省其他城市的房地產項目原則上將由本集團負責投資、開發和管理。經擴大集團將繼續專注於長三角及泛珠三角的物業發展及銷售。於進行收購事項後，大灣區的物業開發規模將會顯著擴大。預期收購事項將會加強經擴大集團的整體競爭力，並可能提升經擴大集團的增長潛力及盈利能力。

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目標集團於二零二零年九月三十日的該等物業。估值報告全文載於本通函附錄六。

目標集團持有的該等物業及待發出土地使用證的土地於二零二零年六月三十日的賬面值與該等物業及待發出土地使用證的土地於二零二零年九月三十日的估值對賬如下：

人民幣千元

目標集團持有的該等物業及待發出土地使用證的土地	
於二零二零年六月三十日的賬面值	40,295,357
於二零二零年六月三十日	
至二零二零年九月三十日期間的變動淨值 ^(附註)	1,569,919
估值盈餘	2,997,724
目標集團持有的該等物業	
於二零二零年九月三十日的總市值	<u><u>44,863,000</u></u>

附註：目標集團自二零二零年六月三十日至二零二零年九月三十日持有的物業價值淨變動乃主要由於按照項目進度的建築成本增加、支付土地出讓金及交付予物業買家的物業賬面值減少。

以下第II-1至II-83頁所載為目標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。

就廣州綠地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-5至II-83頁所載廣州綠地房地產開發有限公司(「目標公司」)及其子公司(統稱為「目標集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之綜合財務狀況表、目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之財務狀況表及目標集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月(「往績記錄期」)之綜合損益及其他全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-5至II-83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」)日期為二零二零年十一月二十五日的通函(「通函」)而編製，內容有關 貴公司建議收購目標集團。

董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司唯一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，並落實目標公司唯一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集團歷史財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致之會計政策所編製。

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。

吾等之工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選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集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之財務狀況，目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之財務狀況及目標集團於往績記錄期之財務表現及現金流量。

審閱末段期間之比較財務資料

吾等已審閱目標集團末段期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一九年六月三十日止六個月之綜合損益及其他全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「末段期間之比較財務資料」）。目標公司唯一董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製末段期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對末段期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之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及會計事務之人員作出

查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，末段期間之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所載之編製基準編製。

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15，當中載有目標公司就往績記錄期宣派及派付股息的資料。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年十一月二十五日

目 標 集 團 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。

目標集團於往績記錄期之綜合財務報表(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」)。

綜合損益及其他全面利潤表

	附註	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
		止年度			止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
收益	6	10,272,770	11,113,623	18,980,419	5,443,462	3,741,727
銷售成本		<u>(7,865,316)</u>	<u>(7,863,865)</u>	<u>(13,637,310)</u>	<u>(3,924,233)</u>	<u>(2,437,519)</u>
毛利		2,407,454	3,249,758	5,343,109	1,519,229	1,304,208
其他收入	8	9,444	1,195	12,648	909	1,711
銷售及市場推廣成本		(323,288)	(491,142)	(375,911)	(172,489)	(110,969)
行政費用		(120,990)	(147,785)	(219,702)	(89,454)	(132,555)
其他經營開支	9	(26,222)	(12,649)	(173,911)	(9,437)	(20,901)
應收賬款及其他 應收款項減值虧損		(16,382)	-	-	-	-
預期信貸虧損(「預期 信貸虧損」)模式項下 應收賬款及其他 應收款項減值虧損		-	(1,577)	(63,090)	(45,867)	(20,298)
投資物業公允價值 變動(虧損)收益	19	(41,000)	33,316	23,299	(122,724)	(30,661)
融資收入		27,038	58,630	46,322	10,031	5,780
融資成本	10	(450,816)	(249,363)	(126,330)	(70,836)	(43,598)
應佔合營企業溢利(虧損)		<u>34,637</u>	<u>(19,815)</u>	<u>627,902</u>	<u>477,140</u>	<u>45,116</u>
除稅前溢利		1,499,875	2,420,568	5,094,336	1,496,502	997,833
所得稅開支	11	<u>(1,222,942)</u>	<u>(1,322,346)</u>	<u>(2,424,378)</u>	<u>(505,023)</u>	<u>(498,111)</u>
年／期內溢利 及其他全面收入	12	<u>276,933</u>	<u>1,098,222</u>	<u>2,669,958</u>	<u>991,479</u>	<u>499,722</u>
以下人士應佔年／期內 (虧損)溢利及全面 (開支)收入總額：						
目標公司擁有人 非控股權益		(241,535)	403,452	1,408,902	690,461	329,546
		<u>518,468</u>	<u>694,770</u>	<u>1,261,056</u>	<u>301,018</u>	<u>170,176</u>
		<u>276,933</u>	<u>1,098,222</u>	<u>2,669,958</u>	<u>991,479</u>	<u>499,722</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	6,934	6,424	101,852	98,758
使用權資產	18	2,838	3,487	1,323	6,453
投資物業	19	131,000	298,000	1,039,000	1,022,000
合營企業權益	20	427,034	1,195,417	1,823,319	1,868,435
遞延稅項資產	21(i)	297,924	324,629	583,975	681,445
非流動資產總額		<u>865,730</u>	<u>1,827,957</u>	<u>3,549,469</u>	<u>3,677,091</u>
流動資產					
發展中物業	22	24,533,353	26,329,418	28,889,492	29,235,178
已建成待售物業	22	5,158,749	11,513,664	9,065,661	7,389,393
應收賬款及其他 應收款項及 預付按金	23	15,179,572	8,014,891	13,588,880	14,539,451
可收回稅項	24	657,652	845,419	715,968	1,027,709
合同成本	25	98,171	92,365	86,007	118,239
其他金融資產	26	1,153,305	577,651	—	—
受限制銀行存款	27	1,241,767	588,447	542,602	935,313
銀行結餘和現金	28	5,905,934	6,400,314	4,718,144	3,082,436
流動資產總額		<u>53,928,503</u>	<u>54,362,169</u>	<u>57,606,754</u>	<u>56,327,719</u>
流動負債					
應付賬款及 其他應付款項	29	19,328,348	20,203,533	29,935,552	28,077,085
合同負債	30	15,139,281	19,498,093	14,565,285	15,280,990
應付稅項		710,834	836,876	2,131,350	1,911,345
計息貸款	31(i)	8,145,920	3,997,510	4,590,700	4,077,360
租賃負債	32	55,495	59,720	81,975	86,118
流動負債總額		<u>43,379,878</u>	<u>44,595,732</u>	<u>51,304,862</u>	<u>49,432,898</u>
流動資產淨額		<u>10,548,625</u>	<u>9,766,437</u>	<u>6,301,892</u>	<u>6,894,821</u>

		於十二月三十一日			於
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
資本及儲備					
已發行資本	33	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000
儲備	34	<u>(55,517)</u>	<u>(1,040,899)</u>	<u>18,003</u>	<u>347,549</u>
以下人士應佔權益：					
目標公司擁有人		1,794,483	809,101	1,868,003	2,197,549
非控股權益		<u>2,644,001</u>	<u>3,120,518</u>	<u>4,489,942</u>	<u>4,660,118</u>
權益總額		<u>4,438,484</u>	<u>3,929,619</u>	<u>6,357,945</u>	<u>6,857,667</u>
非流動負債					
計息貸款	31(i)	6,571,720	7,300,530	2,945,930	3,198,030
租賃負債	32	379,608	328,374	489,996	455,417
遞延稅項負債	21(i)	<u>24,543</u>	<u>35,871</u>	<u>57,490</u>	<u>60,798</u>
非流動負債總額		<u>6,975,871</u>	<u>7,664,775</u>	<u>3,493,416</u>	<u>3,714,245</u>
資產總額		<u>54,794,233</u>	<u>56,190,126</u>	<u>61,156,223</u>	<u>60,004,810</u>
負債總額		<u>50,355,749</u>	<u>52,260,507</u>	<u>54,798,278</u>	<u>53,147,143</u>

目標公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	17	4,388	3,394	2,233	1,915
子公司權益	42	7,631,237	9,052,205	10,369,554	10,369,554
合營企業權益	20	427,034	1,195,417	1,823,319	1,868,435
非流動資產總額		<u>8,062,659</u>	<u>10,251,016</u>	<u>12,195,106</u>	<u>12,239,904</u>
流動資產					
發展中物業	22	2,484,935	2,705,964	618,526	612,049
已建成待售物業	22	225,921	225,855	1,142,514	1,148,664
應收賬款及其他應收款項及預付按金	23	8,002,512	6,746,096	8,953,693	9,248,571
可收回稅項		109,883	115,563	90,510	120,285
受限制銀行存款		–	–	24,859	90,261
銀行結餘及現金	28	546,232	185,571	160,915	16,778
流動資產總額		<u>11,369,483</u>	<u>9,979,049</u>	<u>10,991,017</u>	<u>11,236,608</u>
流動負債					
應付賬款及其他應付款項	29	9,132,969	14,775,171	19,468,182	20,276,490
合同負債	30	927,018	1,252,445	536,716	773,893
應付稅項		2,225	1,034	20,229	22,400
計息貸款	31(ii)	5,640,000	1,910,000	929,500	250,000
流動負債總額		<u>15,702,212</u>	<u>17,938,650</u>	<u>20,954,627</u>	<u>21,322,783</u>
流動負債淨額		<u>(4,332,729)</u>	<u>(7,959,601)</u>	<u>(9,963,610)</u>	<u>(10,086,175)</u>
資本及儲備					
已發行資本	33	1,850,000	1,850,000	1,850,000	1,850,000
儲備	34	(618,700)	(967,215)	(97,634)	(75,201)
權益總額		<u>1,231,300</u>	<u>882,785</u>	<u>1,752,366</u>	<u>1,774,799</u>
非流動負債					
計息貸款	31(ii)	2,498,630	1,408,630	479,130	378,930
非流動負債總額		<u>2,498,630</u>	<u>1,408,630</u>	<u>479,130</u>	<u>378,930</u>
資產總額		<u>19,432,142</u>	<u>20,230,065</u>	<u>23,186,123</u>	<u>23,476,512</u>
負債總額		<u>18,200,842</u>	<u>19,347,280</u>	<u>21,433,757</u>	<u>21,701,713</u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔				非控股 權益應佔	合計
	已發行資本	中國 法定儲備	保留盈利 (累計虧損)	小計		
	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	人民幣千元
於二零一七年一月一日	1,850,000	71,535	114,483	2,036,018	2,382,624	4,418,642
年內(虧損)溢利	-	-	(241,535)	(241,535)	518,468	276,933
子公司非控股股東出資	-	-	-	-	102,909	102,909
確認為分派的股息	-	-	-	-	(360,000)	(360,000)
於二零一七年十二月三十一日	1,850,000	71,535	(127,052)	1,794,483	2,644,001	4,438,484
調整(附註3)	-	-	(90,384)	(90,384)	(18,827)	(109,211)
於二零一八年一月一日(經重列)	1,850,000	71,535	(217,436)	1,704,099	2,625,174	4,329,273
年內溢利	-	-	403,452	403,452	694,770	1,098,222
子公司非控股股東出資	-	-	-	-	117,000	117,000
確認為分派的股息	-	-	(953,520)	(953,520)	(354,347)	(1,307,867)
收購非控股權益	-	-	(344,930)	(344,930)	37,921	(307,009)
於二零一八年十二月三十一日	1,850,000	71,535	(1,112,434)	809,101	3,120,518	3,929,619
年內溢利	-	-	1,408,902	1,408,902	1,261,056	2,669,958
子公司非控股股東出資	-	-	-	-	566,579	566,579
確認為分派的股息	-	-	(350,000)	(350,000)	(458,211)	(808,211)
於二零一九年十二月三十一日	1,850,000	71,535	(53,532)	1,868,003	4,489,942	6,357,945
期內溢利	-	-	329,546	329,546	170,176	499,722
於二零二零年六月三十日	1,850,000	71,535	276,014	2,197,549	4,660,118	6,857,667
於二零一九年一月一日	1,850,000	71,535	(1,112,434)	809,101	3,120,518	3,929,619
期內溢利	-	-	690,461	690,461	301,018	991,479
子公司非控股股東出資	-	-	-	-	4,000	4,000
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	1,850,000	71,535	(421,973)	1,499,562	3,425,536	4,925,098

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
經營活動					
除稅前溢利	1,499,875	2,420,568	5,094,336	1,496,502	997,833
調整項目：					
物業、廠房及設備折舊	1,566	1,990	4,258	564	3,250
使用權資產攤銷	1,058	1,948	2,164	1,082	1,690
投資物業公允價值變動虧損(收益)	41,000	(33,316)	(23,299)	122,724	30,661
發展中物業及已建成待售物業撇減	651,431	487,010	1,221,256	75,398	165,782
應收賬款及其他應收款項減值虧損	16,382	-	-	-	-
預期信貸虧損模式項下應收賬款 及其他應收款項減值虧損	-	1,577	63,090	45,867	20,298
融資收入	(27,038)	(58,630)	(46,322)	(10,031)	(5,780)
融資成本	450,816	249,363	126,330	70,836	43,598
應佔合營企業(溢利)虧損	(34,637)	19,815	(627,902)	(477,140)	(45,116)
營運資金變動前的經營現金流量	2,600,453	3,090,325	5,813,911	1,325,802	1,212,216
發展中物業及已建成待售物業 (增加)減少	(4,179,811)	(6,539,165)	(1,356,375)	(691,699)	1,687,970
應收賬款及其他應收款項及 預付按金減少(增加)	851,830	148,098	(1,326,899)	(2,277,441)	(706,553)
合同成本(增加)減少	(53,874)	5,806	6,358	(41,249)	(32,232)
應付賬款及其他應付款項增加 (減少)	3,878,775	3,839,467	1,886,524	1,093,688	(1,333,938)
合同負債增加(減少)	3,880,493	3,966,191	(5,008,630)	269,127	406,823
營運所得(所用)現金淨額	6,977,866	4,510,722	14,889	(321,772)	1,234,286
已付所得稅	(1,452,693)	(1,363,045)	(1,238,180)	(910,504)	(1,124,019)
經營活動所得(所用)現金淨額	5,525,173	3,147,677	(1,223,291)	(1,232,276)	110,267

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
投資活動					
預付非控股股東款項	(1,558,437)	(1,254,728)	(978,345)	(604,685)	(60,020)
收購其他金融資產	(1,153,305)	(577,651)	-	-	-
存放受限制銀行存款	(1,445,495)	(328,397)	(202,457)	(193,502)	(509,922)
預付關聯方款項	(516,794)	(916,011)	(5,180,133)	(3,435,297)	(306,153)
收購物業、廠房及設備	(3,252)	(1,480)	(1,065)	(616)	(156)
收購子公司	-	(1,245,589)	-	-	-
提取受限制銀行存款	628,978	981,717	248,302	377,805	117,211
已收利息	27,038	58,630	46,322	10,031	5,780
關聯方還款	11,644	8,927,489	988,011	11	30,207
非控股股東還款	-	135,944	860,287	550,490	71,650
注資至合營企業	-	(811,500)	-	-	-
出售其他金融資產	250,000	1,153,305	577,651	550,000	-
投資活動(所用)所得現金淨額	<u>(3,759,623)</u>	<u>6,121,729</u>	<u>(3,641,427)</u>	<u>(2,745,763)</u>	<u>(651,403)</u>
融資活動					
所籌得計息貸款	6,294,130	6,515,000	1,812,000	730,000	1,468,000
來自關聯方預付款	3,316,541	938,852	6,176,338	3,735,166	185,967
非控股股東出資	102,909	117,000	566,579	4,000	-
來自非控股股東預付款	430	2,000	1,982,594	1,276,898	26,173
償還計息貸款	(7,390,090)	(9,934,600)	(5,573,410)	(2,481,600)	(1,729,240)
已付利息	(1,305,989)	(858,302)	(476,402)	(318,073)	(264,230)
向關聯方還款	(671,479)	(3,261,306)	(750,855)	-	(405,121)
向非控股股東還款	(426,537)	(399,413)	-	(219,000)	(323,475)
向非控股股東派付股息	(360,000)	(354,347)	(458,211)	-	-
償還租賃負債	(77,758)	(79,381)	(96,085)	(35,503)	(52,646)
已付股息	-	(1,153,520)	-	-	-
收購子公司非控股權益	-	(307,009)	-	-	-
融資活動(所用)所得現金淨額	<u>(517,843)</u>	<u>(8,775,026)</u>	<u>3,182,548</u>	<u>2,691,888</u>	<u>(1,094,572)</u>
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,247,707	494,380	(1,682,170)	(1,286,151)	(1,635,708)
於一月一日的現金及現金等價物	<u>4,658,227</u>	<u>5,905,934</u>	<u>6,400,314</u>	<u>6,400,314</u>	<u>4,718,144</u>
於十二月三十一日/六月三十日 的現金及現金等價物由 銀行結餘及現金列示	<u>5,905,934</u>	<u>6,400,314</u>	<u>4,718,144</u>	<u>5,114,163</u>	<u>3,082,436</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

目標公司於二零一一年一月十一日於中華人民共和國(「中國」)成立。目標公司的註冊辦事處地址及主要註冊成立地點為廣東省廣州市白雲區雲城西路882號。綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)為目標集團的最終控股股東。

綠地控股集團股份有限公司(「綠地控股」)為目標公司的母公司。

目標公司為一間投資控股公司，主要於中國從事物業開發。目標集團的主要活動為於中國開發銷售物業及相關服務。

目標公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的法定財務報表根據適用中華人民共和國(「中國」)企業的相關會計原則及財務法規所編製，就截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及就截至二零一九年十二月三十一日止年度分別由中國註冊執業會計師瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)及大信會計師事務所(特殊普通合夥)所審核。

歷史財務資料以目標公司功能貨幣人民幣呈列。

2. 歷史財務資料之編製基準

於往績記錄期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。

3. 採納新訂及經修訂國際財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間的歷史財務資料而言，目標集團已於整個往績記錄期間貫徹應用與於二零二零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15號來自客戶合約的收益及國際財務報告準則第16號租賃，惟目標集團已自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號金融工具以及於二零一八年一月一日前採納國際會計準則(「國際會計準則」)第39號金融工具：確認及計量。

國際財務報告準則第9號金融工具

國際財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類和計量；2)金融資產及其他項目的預期信貸虧損(例如：財務擔保合同)；及3)一般對沖會計引入新規定。

- 屬於國際財務報告準則第9號範圍內的所有已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公允價值計量。具體而言，以收取合約現金流為目標的業務模式持有的債務投資，且合約現金流僅為支付本金及尚未償還本金利息，則一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按其公允價值計量。此外，根據國際財務報告準則第9號，實體可不可撤回的選擇於其他全面收益內呈列股本投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，而股息收入則一般僅於損益內確認。
- 關於金融資產減值，國際財務報告準則第9號規定按一項預期信貸虧損模式，而非根據國際會計準則第39號按一項已發生的信貸虧損模式。該預期信貸虧損模式規定一個實體須就其預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動在每個報告日期入賬，以反映自初始確認時信貸風險之變動。換句話說，現已不再需要對之前發生的信貸事件確認信貸虧損。

目標集團已根據國際財務報告準則第9號所載的過渡條文採用國際財務報告準則第9號，即將分類及計量規定(包括預期信貸虧損模式項下減值)追溯應用在二零一八年一月一日(初次採用日期)尚未取消確認的工具，且並無將該等規定應用於在二零一八年一月一日已取消確認的工具。二零一七年十二月三十一日之賬面值與二零一八年一月一日之賬面值間的差額於期初保留盈利確認，並無重列比較資料。

由於若干比較資料乃根據國際會計準則第39號金融工具：確認及計量編製，因此，若干比較資料可能無法用作比較。

應用國際財務報告準則第9號導致的會計政策於附註4披露。

初次應用國際財務報告準則第9號之影響概述

下表說明於首次應用日期二零一八年一月一日根據國際財務報告準則第9號及國際會計準則第39號受預期信貸虧損規限的金融資產及金融負債及其他項目的分類及計量。

	應收賬款及 其他應收款項 人民幣千元	遞延稅項資產 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的 期末結餘—國際會計準則 第39號	13,859,579	297,924	(127,052)	2,644,001
重新計量 預期信貸虧損模式項下的減值	(145,615)	36,404	(90,384)	(18,827)
於二零一八年一月一日的 期初結餘	13,713,964	334,328	(217,436)	2,625,174

預期信貸虧損模式項下的減值：

目標集團採用國際財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，而預期信貸虧損對所有應收賬款使用存續期預期信貸虧損。除根據國際會計準則第39號確定為減值信貸的項目外，應收賬款已對有重大結餘的債務進行個別評估，而餘下結餘按債務賬齡而分類。

按攤銷成本計量的其他項目預期信貸虧損(包括銀行結餘、受限制銀行存款、其他金融資產及其他應收款項)按12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)評估，自初始確認後信貸風險並無顯著增加，惟金額為人民幣13,581,000元的其他應收款項按存續期預期信貸虧損評估及計量，乃由於自初始確認後信貸風險顯著增加。

就未償還財務擔保而言，目標集團認為自初始確認後信貸風險並無顯著增加，因此虧損撥備按12個月預期信貸虧損評估。

於二零一八年一月一日，額外信貸虧損撥備人民幣145,615,000元及相關遞延稅項資產人民幣36,404,000元就累計虧損人民幣90,384,000元確認，乃於扣除予非控股權益人民幣18,827,000元的影響後而定。

於二零一七年十二月三十一日之所有虧損撥備(包括應收賬款和其他應收款項)與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備的對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	其他應收款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 —國際會計準則第39號	209	19,480	19,689
透過期初累計虧損而重新計量的金額	(36)	145,651	145,615
於二零一八年一月一日	173	165,131	165,304

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及其修訂：

目標集團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	保險合同及相關修訂 ¹
國際財務報告準則第16號的修訂	二零一九冠狀病毒病相關租金減讓 ²
國際財務報告準則第3號的修訂	參照概念框架 ³
國際財務報告準則第9號、	利率指標變革—第2期 ⁴
國際會計準則第39號、	
國際財務報告準則第7號、	
國際財務報告準則第4號及	
國際財務報告準則第16號的修訂	
國際財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的
國際會計準則第28號的修訂	資產出售或出繳 ⁵
國際會計準則第1號的修訂	負債分類為流動或非流動 ¹
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 ³
國際會計準則第37號的修訂	虧損性合約—履行合約的成本 ³
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 ³

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

目標公司的唯一董事預計，在可預見的將來，應用上述所有新訂國際財務報告準則及其修訂將不會對目標集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 重大會計政策

歷史財務資料乃根據符合國際財務報告準則的會計政策編製而成。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，惟投資物業乃按下文所載會計政策所闡釋以公允價值計量。

歷史成本一般根據就交換貨品及服務而付出的代價公允價值計算。

公允價值為於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格，而不論該價格是直接觀察所得亦或運用另一估值技術估計得出。在估計資產或負債的公允價值時，目標集團會考慮市場參與者於計量日期為該資產或負債進行定價時將會考慮的該等特徵。在該等綜合財務報表中計量及／或披露的公允價值均在此基礎上予以釐定，但根據國際財務報告準則第16號入賬處理的租賃交易以及與公允價值有若干類似之處但並非公允價值的計量(例如國際會計準則第2號存貨中的可變現淨值或國際會計準則第36號資產減值中的使用價值)除外。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者以最高及最佳效用使用該資產而獲得經濟利益或將該資產售予另一名會以最高及最佳效用使用該資產的市場參與者而獲得經濟利益的能力。

就按公允價值進行交易的投資物業以及將於隨後期間使用不可觀察輸入數據計量公允價值的估值技術而言，有關估值技術將予以調整，以使於首次確認時的估值技術結果相等於交易價。

此外，就財務報告而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察性及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一層次、第二層次或第三層次，詳情如下：

- 第一層次輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層次輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據(第一層次內包括的報價除外)；及
- 第三層次輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

下文載列主要會計政策。

合併基準

綜合財務報表合併目標公司以及受目標公司及其子公司控制實體的財務報表。目標公司獲得控制權，倘其：

- 可對投資對象行使權力；
- 參與投資對象業務所得可變回報涉及風險或權利；及
- 能運用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上文所列三項控制權要素其中一項或以上出現變動，目標集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘目標集團於投資對象的表決權未能佔大多數，而表決權足以賦予實際能力以單方面指揮投資對象的相關活動，即可對投資對象行使權力。目標集團於評估目標集團於投資對象的表決權是否足以賦予其權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- 相對其他表決權持有人所持表決權的數量及分散情況，目標集團持有表決權的數量；
- 目標集團、其他表決權持有人或其他人士持有的潛在表決權；
- 其他合約安排產生的權利；及
- 顯示目標集團目前能夠或不能在需要作出決定時指揮相關活動的任何其他事實及情況(包括於過往股東大會的表決模式)。

子公司綜合入賬乃於目標集團取得有關子公司的控制權時開始，並於目標集團喪失有關子公司的控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售的子公司的收入及開支乃自目標集團取得控制權當日起計入綜合損益及其他全面利潤表，直至目標集團不再控制有關子公司當日為止。

損益及其他全面收入的每個項目乃歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。子公司的全面收入總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，將對子公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與目標集團的會計政策貫徹一致。

有關目標集團成員公司間交易的所有集團內部資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

於子公司的非控股權益與目標集團的權益分開列示，其屬現時擁有權權益，賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關子公司的淨資產。

目標集團於現有子公司的權益變動

目標集團於子公司的權益變動但並無導致目標集團喪失該等子公司的控制權，則入賬列作權益交易。目標集團的相關權益部分與非控股權益的賬面值均會作出調整，以反映彼等於子公司的相對權益變動，包括按照目標集團與非控股權益的權益比例，將目標集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

經非控股權益調整的金額與所付或所收代價的公允價值之間的任何差額，均直接於權益確認並歸屬於目標公司擁有人。

倘目標集團喪失子公司的控制權，則取消確認該子公司的資產及負債以及非控股權益(如有)。收益或虧損於損益確認，並按(i)所收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總額及(ii)資產(包括商譽)的賬面值，與目標公司擁有人應佔子公司負債之間的差額計算得出。所有先前就該子公司於其他全面收入確認的金額應予入賬，猶如目標集團已直接出售該子公司的相關資產或負債(即按適用國際財務報告準則所訂明規定重新分類至損益或直接轉撥至另一權益類別)。於喪失控制權當日在前子公司保留的任何投資的公允價值，將根據國際財務報告準則第9號／國際會計準則第39號被視為其後入賬首次確認的公允價值，或(如適用)首次確認於合營企業或聯營公司投資的成本。

收購不構成業務的子公司

倘目標集團收購一組不構成業務的資產或負債，目標集團識別及確認個別可識別的所收購資產及所承擔負債，將購買價首先按公允價值分配至投資物業(隨後按公允價值模式計量)及金融資產／金融負債，購買價的餘額按於購買日期的相對公允價值分配至其他可識別資產及負債。該項交易並不導致商譽或議價購買收益。

於合營企業投資

合營企業指一項合營安排，據此，對該安排擁有共同控制權的訂約人士擁有對該合營安排的淨資產的權利。共同控制權指按照合約協定對某項安排所共有的控制權，共同控制權僅在相關活動的決定需要共同享有控制權的各方一致同意時方始存在。

合營企業的業績及資產與負債以權益會計法計入該等綜合財務報表。用作權益會計目的的合營企業的財務報表，乃使用與目標集團在類似情況下就類似交易及事件所採用的一致會計政策編製。根據權益法，合營企業投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整以確認目標集團應佔合營企業的損益及其他全面收入。損益及其他全面收入以外之合營企業的淨資產變動不會入賬，除非該等變動導致目標集

團持有的所有權權益出現變動。倘目標集團應佔合營企業的虧損超出目標集團於該合營企業的權益(包括實質上構成目標集團於合營企業淨投資一部分的任何長期權益)，目標集團會取消確認其應佔的進一步虧損。僅於目標集團已產生法律或推定責任或已代表合營企業支付款項的情況下，方會確認額外虧損。

於合營企業投資乃自被投資公司成為合營企業當日起按權益法入賬。收購合營企業投資時，投資成本超出目標集團應佔被投資公司的可識別資產及負債的公允價值淨額的任何金額會確認為商譽，並計入該投資的賬面值內。目標集團應佔可識別資產及負債的公允價值淨額超出投資成本之任何金額，於重新評估後會即時在收購該投資的期間內於損益確認。

目標集團評估於一家合營企業的投資是否可能出現客觀減值跡象。如出現任何客觀證據，則根據國際會計準則第36號將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產，透過比較其可收回金額(使用價值及公允價值減銷售成本兩者中的較高者)與其賬面值進行減值測試。任何已確認的減值虧損不分配至任何資產(包括商譽)而構成投資賬面值的一部分。倘其後投資的可收回金額增加，則根據國際會計準則第36號確認該減值虧損撥回。

當目標集團不再對合營企業具有共同控制權，其會入賬為出售於被投資方的全部權益，所產生收益或虧損於損益確認。倘目標集團保留於前合營企業的權益且該保留權益為國際會計準則第39號／國際財務報告準則第9號範圍內的金融資產，目標集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為於首次確認時的公允價值。合營企業的賬面值與出售合營企業相關權益的任何保留權益及任何所得款項公允價值之間的差額，會於釐定出售合營企業的收益或虧損時包括在內。此外，目標集團會將先前在其他全面收入就該合營企業確認的所有金額入賬，基準與該合營企業直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，該合營企業先前已於其他全面收入確認的收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。目標集團會於出售／部分出售相關合營企業時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

倘目標集團削減其於合營企業的擁有權權益而目標集團繼續使用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則目標集團會將先前已於其他全面收入確認與削減擁有權權益有關的收益或虧損比例重新分類至損益。

倘集團實體與目標集團的合營企業進行交易，與有關合營企業進行交易產生的溢利及虧損會在目標集團綜合財務報表確認，惟僅以與目標集團並無關聯的合營企業權益為限。

來自客戶合約的收益

目標集團於履行履約責任時(或就此)確認收益，即與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

履約責任指一項或一組特定的貨品或服務或基本相同的一系列特定貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，控制權隨時間轉讓，而收益參照相關履約責任的完成進度隨時間確認：

- 在目標集團履約時客戶同時收取及耗用由目標集團履約所帶來的利益；

- 目標集團履約創設或提升於目標集團履約時由客戶控制的資產；或
- 目標集團履約並無產生對目標集團有替代用途的資產，且目標集團有強制執行權，以支付至今已履約部分的款項。

否則，收益於客戶獲得特定貨品或服務的控制權時確認。

合同負債指目標集團向客戶轉讓目標集團已收取客戶代價(或代價到期應付)的貨品或服務的責任。

按時間確認收益：計量履約責任的完成進度

輸出法

履約責任的完成進度乃根據輸出法計量，即透過直接計量迄今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對合約下承諾提供的餘下貨品或服務的價值確認收益，有關方法最能反映目標集團於轉讓貨品或服務控制權方面的履約情況。

存在重大融資部分

於釐定交易價時，倘向客戶轉讓貨品或服務時(不論以明示或暗示方式)協定的付款時間為客戶或目標集團帶來重大融資利益，則目標集團就貨幣時間值的影響而調整已承諾的代價金額。於該等情況下，合約含有重大融資部分。不論於合約中以明示呈列或合約訂約方協定的支付條款暗示融資承諾，合約中均可能存在重大融資部分。

就付款與轉讓相關貨品或服務相隔期間不足一年的合約而言，目標集團應用可行權宜方法，不就任何重大融資部分調整交易價格。

就於轉讓相關貨品或服務前向客戶收取的預付款項而言，目標集團對重大融資部分就承諾代價金額作出調整，目標集團採用目標集團與客戶之間於合約開始時的單獨融資交易中反映的貼現率。於收取預付款項及轉讓相關貨品及服務的期間內，相關利息費用按其他借貸成本的相同基準入賬。

取得合約的增量成本

取得合約的增量成本乃目標集團為取得客戶合約而產生的該等成本，倘並無取得合約則不會產生該等成本。

倘目標集團預期可收回該等成本，則目標集團將銷售佣金確認為資產。其後該資產按系統化基準攤銷至損益，該基準與向客戶轉讓該資產相關的貨品或服務一致。

倘該等成本將於一年內悉數攤銷至損益，目標集團則應用可行權宜方法，支銷取得合約的所有增量成本。

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或由業務合併產生的合約而言，目標集團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。

目標集團作為承租人

分配代價至合約的組成部分

就包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，目標集團將合約代價按租賃組成部分的相關獨立價格及非租賃組成部分的獨立價格總額分配予各自租賃組成部分。

非租賃組成部分按其相關獨立價格與租賃組成部分分開。

短期租賃及低價值資產租賃

目標集團對租期自開始日期起計12個月或更短者且並無包含購買權之辦公設備租賃應用短期租賃及低價值資產租賃確認豁免。其亦應用低價值資產租賃的確認豁免。短期租賃資產的租賃付款於租期內按直線法或另一系統性基準確認為開支。

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；
- 目標集團產生的任何初始直接成本；及
- 目標集團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。

除分類為投資物業及按公允價值模式計量者外，使用權資產按成本減去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。

目標集團合理確定於租期完結時可獲得相關租賃資產擁有權之使用權資產，從開始日期至可使用年期完結計算折舊。否則，使用權資產按其估計可使用年期及租期(以較短者為準)，以直線法計算折舊。

目標集團在綜合財務狀況表中將不符合發展中物業、已建成待售物業及投資物業定義的使用權資產列為單獨的項目。符合發展中物業、已建成待售物業及投資物業定義的使用權資產在「發展中物業」、「已建成待售物業」及「投資物業」項下列示。

可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據國際會計準則第39號／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，目標集團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，目標集團重新計量租賃負債，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；或
- 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。

目標集團在綜合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，目標集團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，目標集團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。

目標集團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，目標集團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。

目標集團作為承租人

租賃分類及計量

目標集團作為承租人的租賃歸類為融資或經營租賃。當租賃條款將絕大部分有關資產擁有權附帶的風險及回報轉移至承租人，該合同歸類為融資租賃。所有其他租賃均歸類為經營租賃。

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，而除按公允價值模式計量之投資物業外，該等成本於租賃期內按直線法確認為開支。

源自目標集團日常業務過程中的租金收入成列為收入。

可退回租金按金

已收的可退回租賃按金根據國際會計準則第39號／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額外租賃付款。

轉租賃

倘目標集團作為中間出租人，則將原租賃及轉租賃作為兩個合約單獨核算。基於原租賃形成的使用權資產(而非標的資產)將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。

租賃修訂

目標集團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。

售後租回交易

目標集團將按國際財務報告準則第15號的規定評估售後租回交易是否構成出售目標集團銷售。

目標集團作為賣方承租人

對於符合出售要求的轉讓，目標集團作為賣方承租人，根據回租產生的使用權資產按資產先前賬面值的比例計量，並確認與該資產就轉讓其權利給買方出租人的任何相關利益或損失。

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。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按各財政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。目標集團的即期稅項負債乃按各報告期末已執行或實際已執行的稅率計算。

遞延稅項就綜合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，商譽或首次確認(業務合併除外)其他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，有關資產及負債則不予確認。此外，倘初始確認商譽產生暫時差額，則不予確認遞延稅項負債。

由子公司投資以及合營企業權益相關的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘目標集團能夠控制暫時差額的撥回及暫時差額很大機會於可見將來不會撥回則除外。與該等投資有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產只有在有足夠應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期於可見將來撥回的情況下方始確認。

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(以各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集團預期於各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。

為計量按公允價值模型計量的投資物業的遞延稅項負債或遞延稅項資產，除非假設被推翻，否則有關物業的賬面值乃假設為可通過出售全數收回。當投資物業可予折舊，並於旨在隨著時間的推移而非通過出售消耗絕大部分包括在投資物業內的經濟利益的業務模式內持有時，有關假設會被推翻。

就計量目標集團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，目標集團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，目標集團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和租賃期內均未確認。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對同一應課稅實體徵收的所得稅有關時，則遞延稅項資產及負債可互相對銷。

即期及遞延稅項會在損益中確認，除非其與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關(在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認)。倘即期稅項或遞延稅項源自業務合併的首次入賬，有關稅務影響則計入業務合併入賬。

政府補助

只有在合理確定目標集團將會遵守其附帶條件時及將可收取補助時，方會確認政府補助。

就已經產生的開支或虧損收取作為補償的政府補助，或為向目標集團提供即時財務支持而收取的政府補助，而無未來相關成本者，乃於可收取時在當期損益內確認。

僱員福利

退休福利/成本及離職福利

目標集團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，目標集團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)確認負債。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作生產或供應貨品或服務用途，或作行政用途的物業(在建工程除外)，乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

為生產、供應或行政目的而在建的物業按成本減去任何已確認的減值虧損列賬。成本包括直接歸因於將資產移至使其能夠以管理層預期的方式運作所必需的地點和條件的任何成本，以及對於符合條件的資產而言，根據目標集團會計政策，借貸成本資本化。當這些資產準備就緒可用於其預定用途時，便開始以與其他物業資產按相同基礎進行折舊。

折舊按撤銷物業、廠房及設備(在建工程除外)項目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。

投資物業

投資物業為持有目的在於賺取租金收入及／或資本增值的物業。

投資物業亦包括於應用國際財務報告準則第16號後確認使用權資產並由目標集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本(包括任何直接應佔支出)計量。初始確認後，投資物業按其公允價值計量，經調整至排除任何預付或應計經營租賃收入。

投資物業公允價值變動所產生的收益或虧損會在產生期間計入損益。

投資物業於出售後或於永久不再使用及預期不會因其出售產生日後經濟利益時取消確認。因取消確認物業所產生的任何收益或虧損(按資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算)在物業取消確認的期間內計入損益。

物業、廠房及設備、使用權資產以及合同成本減值

於各報告期末，目標集團審閱其物業、廠房及設備以及合同成本的賬面值，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個別評估。如不可能個別估計可收回金額，目標集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

此外，目標集團會評估是否有跡象表明企業資產已出現減值。倘存在有關跡象，而倘能識別合理一致的分配基準，企業資產亦會獲分配至個別現金產生單位，否則會按可識別合理一致的分配基準分配至最小的現金產生單位組別。

倘賬面值超過目標集團預期就交換相關貨品或服務收取的代價減直接與提供該等貨品或服務相關而並無確認為開支的成本得出的餘額，則確認資本化為合同成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合同成本的資產其後計入其所屬現金產生單位的賬面值，以評估有關現金產生單位減值。

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(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)的賬面值調減至其可收回金額。就未能按合理一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或一部分企業資產而言，目標集團會將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或一部分企業資產的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額作比較。於分配減值虧損時，減值虧損將首先分配以調低任何商譽的賬面值(如適用)，其後根據該單位或現金產生單位組別內各資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會調低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。在其他情況下會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釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益確認。

發展中物業

發展中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，發展中物業以成本與可變現淨值(較低者)列賬。成本包括使用權資產成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展支出。成本根據特定的識別基準釐定，包括已產生相關發展支出及(如適用)資本化借貸成本的分配。可變現淨值指物業在日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及估計出售所需的成本。發展中的待售物業於發展完成時轉移至已建成待售物業。

已建成待售物業

已建成待售物業按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括使用權資產成本、建築成本、資本化借貸成本及其他直接發展支出。可變現淨值指在日常業務過程中的估計售價減估計出售所需的成本。

倘將物業用途由在日常業務過程中出售改為持有物業以賺取租金收入或／及資本增值(證據為出租予另一方的經營租賃開始)，則目標集團將該物業由已建成待售物業轉撥至投資物業。物業於轉撥當日的公允價值與其先前的賬面值之間的差額會在損益中確認。

撥備

當目標集團因過往事件而有現時責任，且目標集團有可能日後須履行該項責任，而且該項責任的金額可以可靠地估計，則會確認撥備。

確認為撥備的金額乃根據於各報告期末須履行該項現時責任所需代價的最佳估計，當中考慮圍繞該項責任的風險及不確定因素。倘採用履行該項現時責任所需估計現金流量計量撥備，則其賬面值乃該等現金流量的現值(倘貨幣時間價值的影響為重大)。

繁重合約項下所產生現時責任確認及計量為撥備。當目標集團為達致其所擁有合約項下責任而不可避免地產生的費用超出預期自該合約收取的經濟利益時，則被視為存在繁重合約。

金融工具

當集團實體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，惟與客戶合約產生的應收賬款初始根據國際財務報告準則第15號計量除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值列賬於損益的金融資產或金融負債除外)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)。收購按公允價值列賬於損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

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(根據附註3所述過渡情況應用國際財務報告準則第9號後)

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。

符合下列條件的金融資產其後按公允價值列賬於其他全面收入(「按公允價值列賬於其他全面收入」)計量：

- 以目的為同時收取合同現金流量及出售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。

所有其他金融資產其後按公允價值列賬於損益計量，惟於首次應用國際財務報告準則第9號／初始確認金融資產當日，倘股權投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號業務合併所適用的業務合併中確認的或然代價，則目標集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列該股權投資公允價值的其後變動。

倘符合下列條件，金融資產持作買賣：

- 其獲收購乃主要為於短期內出售；或
- 於初始確認時，其為目標集團共同管理的已識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 為未被指定及有效作為對沖工具的衍生工具。

此外，倘將須按攤銷成本或按公允價值列賬於其他全面收入計量的金融資產指定為按公允價值列賬於損益計量可消除或大幅減少會計錯配，則目標集團可不可撤銷地如此行事。

(i) 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。利息收入乃按金融資產賬面總值應用實際利率計算，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，利息收入乃按自下個報告期起計的金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘出現信貸減值的金融工具的信貸風險降低令金融資產不再出現信貸減值，則利息收入按自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期開始起計的金融資產賬面總值應用實際利率確認。

(ii) 按公允價值列賬於損益的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公允價值列賬於其他全面收入或指定為按公允價值列賬於其他全面收入標準的金融資產按公允價值列賬於損益計量。

按公允價值列賬於損益的金融資產按各報告期末的公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取的任何股息或利息，並計入「其他收益及虧損」一欄。

須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估的金融資產及其他項目減值(根據附註3所述過渡情況應用國際財務報告準則第9號後)

目標集團根據預期信貸虧損(「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(包括應收賬款(包括租賃應收款項)、其他應收款項、銀行結餘及現金以及其他金融資產)及財務擔保合約進行減值評估。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。評估乃根據目標集團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。

目標集團一直就應收賬款確認存續期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有巨額結餘的債務人個別及／或使用具有合適分組的撥備矩陣集體予以評估。

就所有其他工具而言，目標集團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，目標集團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，目標集團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，目標集團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，目標集團假定信貸風險自初始確認以來大幅增加，除非目標集團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，目標集團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。當債務工具的內部或外部信貸評級為「投資級別」(按照全球理解的釋義)，則目標集團會視該債務工具的信貸風險為偏低。

就財務擔保合約而言，目標集團成為不可撤銷承擔一方的日期被視為就評估減值而言的初始確認日期。於評估信貸風險自財務擔保合約初始確認以來有否顯著增加時，目標集團會考慮特定債務人違約風險的變動。

目標集團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，目標集團認為，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(包括目標集團)還款(未計目標集團所持任何抵押品)時發生。

不論上述情形如何，目標集團認為，當金融資產逾期超過90日，則發生違約，除非目標集團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

金融資產在一宗或以上違約事件(對該金融資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- (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)，則目標集團撤銷金融資產。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集團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進行，並就前瞻性資料作出調整。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集團根據合約應收的所有合約現金流量與目標集團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。

就財務擔保合約而言，由於根據擔保工具條款，目標集團僅須於債務人違約時作出付款。因此，預期虧損為預期就償還持有人所產生信貸虧損而向其支付的款項的現值減目標集團預期自持有人、債務人或任何其他方收取的任何金額。

就無法確定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，目標集團將採用能反映當前市場對貨幣時間價值及現金流量特定風險所作評估的貼現率，惟僅於並受限於透過調整貼現率而非調整貼現現金差額而考慮風險的情況。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為處理個別層面工具的證據可能尚未能獲得的情況，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如可得)。

分組工作由管理層定期檢討，以確保各組別成分繼續具備類似信貸風險特徵。

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。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據國際財務報告準則第9號釐定的虧損撥備金額；與初始確認的金額減(如適用)擔保期內已確認收入累計金額的較高者確認。

目標集團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，而應收賬款和其他非貿易應收款項則除外，其相應的調整通過虧損撥備賬予以確認。

金融資產的分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號前)

金融資產分類為以下特定類別：按公允價值列賬於損益(「按公允價值列賬於損益」)的金融資產、持至到期投資、可供出售金融資產以及貸款及應收款項。分類視乎金融資產的性質及用途而定及於初始確認時釐定。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。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款及並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、其他金融資產、受限制銀行存款、銀行結餘及現金)使用實際利率法按攤銷成本計量(扣除任何減值)。

利息收入應用實際利率確認，惟所確認利息甚少的短期應收款項除外。

金融資產減值(於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號前)

並非按公允價值列賬於損益的金融資產會於各報告期末評估是否有減值跡象。當有客觀證據證明金融資產因於初始確認後發生的一宗或多宗事件導致金融資產的估計未來現金流量受到影響，則有關金融資產被視為出現減值。

就所有其他金融資產而言，客觀減值證據可包括：

- 發行人或對手方的重大財務困難；或
- 違反合約(如違約或拖欠利息或本金付款)；或
- 借款人將可能陷入破產或財務重組。

就若干類別金融資產(例如應收賬款及其他應收款項)而言，按個別基準評估為並無減值的資產亦會按集體基準評估減值。應收款項組合的客觀減值證據可包括目標集團過往收回付款的經驗、該組合內延期款項的數目增加、與拖欠應收款項相關的國際或本地經濟狀況出現明顯變動。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，確認的減值虧損金額為資產賬面值與按該金融資產原訂實際利率貼現的估計未來現金流量現值的差額。

所有金融資產的賬面值會直接扣減金融資產的減值虧損，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值會通過使用撥備賬作出扣減。撥備賬的賬面值變動會於損益中確認。倘應收賬款或其他應收款項被視為無法收回，則撇銷撥備賬。先前已撇銷的款項如其後獲收回，則於損益入賬。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損於損益撥回，惟該資產於撥回減值當日的賬面值不得超過並無確認減值時原應存在的攤銷成本。

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，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，目標集團方會取消確認金融資產。倘目標集團並無轉讓亦無保留所有權的絕大部分風險及回報且繼續控制所轉讓的資產，則目標集團確認其於資產的保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘目標集團保留所轉讓的金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則目標集團繼續確認金融資產及就已收所得款項確認抵押借貸。

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

集團實體發行的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集團所有負債後在目標集團的資產中擁有剩餘權益的任何合約。目標集團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。

購回目標公司自有股權工具乃直接於權益確認及扣減。概不就買賣、發行或註銷目標公司自有股權工具而於損益確認收益或虧損。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法按攤銷成本或按公允價值列賬於損益計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括計息貸款以及應付賬款及其他應付款項，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約

財務擔保合約乃要求發行人就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。財務擔保合同負債初始按其公允價值計量，其後乃按以下兩者中的較高者計量：

- 根據國際財務報告準則第9號(自二零一八年一月一日起)／國際會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產(於二零一八年一月一日應用國際財務報告準則第9號前)釐定的虧損撥備金額；及
- 初始確認金額減(如適用)於擔保期間確認的累計攤銷。

抵銷金融資產與金融負債

當且僅當目標集團目前擁有在法律上可強制執行的權利將已確認金額抵銷，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產與金融負債方會予以抵銷，而其淨額會於綜合財務狀況表內呈列。

取消確認金融負債

當且僅當目標集團的責任獲解除、取消或屆滿時，目標集團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. 重大會計判斷及估計不確定因素的主要來源

在應用附註4所述目標集團的會計政策時，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。

應用會計政策的重大判斷

以下為目標公司董事於應用目標集團會計政策過程中所作出對於歷史財務資料內確認的金額造成最重大影響的重大判斷(下文所載該等相關估計除外)。

投資物業的遞延稅項

假設未來稅務結果乃由於將投資物業作租賃用途而非出售而引致，目標集團按董事的最佳估計確認該等物業公允價值變動的遞延稅項。倘投資物業隨後由目標集團出售而非以租賃方式隨時間消耗投資物業的絕大部分經濟利益，則最終稅務結果將有別於歷史財務資料所確認的遞延稅項負債。倘投資物業被出售，鑑於土地增值稅的影響，目標集團於出售時可能須繳納較高稅項。

估計不確定因素的主要來源

下文為於各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。

中國土地增值稅

目標集團須支付中國的土地增值稅(「土地增值稅」)。有關稅項的執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，其乃根據土地價值增幅釐定。土地價值增幅乃經參考物業所得款項減去估計可扣稅開支(包括使用權資產成本及所有物業發展支出)而釐定。目標集團按其對相關中國稅務法律及規例的理解估計可扣稅開支。最終稅務結果可能與初始記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

發展中物業及已建成待售物業的撇減

管理層對發展中物業及已建成待售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，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定發展中物業及已建成待售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。

就發展中物業而言，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。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日止年度，發展中物業及已建成待售物業的減值虧損金額分別為人民幣651,431,000元、人民幣948,860,000元及人民幣2,170,116,000元以及人民幣2,317,356,000元。

金融資產的預期信貸虧損撥備

目標集團就須根據國際財務報告準則第9號進行減值的金融資產(包括應收賬款及其他應收款項以及其他項目，例如財務擔保)的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期予以更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。於釐定減值評估時須作出重大判斷及估計，包括對撥備矩陣及個別評估按集體基準作出判斷及對計算預期信貸虧損撥備使用的預期虧損率作出估計。於各報告日期，過往觀察所得違約率會予以重估，而前瞻資料的變動會加以考慮。預期信貸虧損撥備容易受估計變動影響。有關預期信貸虧損及目標集團金融資產及其他項目的資料於附註35(b)披露。

6. 收益

(i) 來自客戶合約的收益分類

截至二零一七年十二月三十一日止年度 (經審核)			
貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	10,234,404	–	10,234,404
其他	–	19,529	19,529
來自客戶合約的收益	10,234,404	19,529	10,253,933
租賃—租金收入	–	18,837	18,837
總收益	<u>10,234,404</u>	<u>38,366</u>	<u>10,272,770</u>
截至二零一八年十二月三十一日止年度 (經審核)			
貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	11,050,039	–	11,050,039
其他	–	5,725	5,725
來自客戶合約的收益	11,050,039	5,725	11,055,764
租賃—租金收入	–	57,859	57,859
總收益	<u>11,050,039</u>	<u>63,584</u>	<u>11,113,623</u>
截至二零一九年十二月三十一日止年度 (經審核)			
貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	18,879,187	–	18,879,187
其他	–	38,547	38,547
來自客戶合約的收益	18,879,187	38,547	18,917,734
租賃—租金收入	–	62,685	62,685
總收益	<u>18,879,187</u>	<u>101,232</u>	<u>18,980,419</u>

截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)			
貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	5,382,362	–	5,382,362
其他	–	34,233	34,233
來自客戶合約的收益	5,382,362	34,233	5,416,595
租賃—租金收入	–	26,867	26,867
總收益	<u>5,382,362</u>	<u>61,100</u>	<u>5,443,462</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月 (經審核)			
貨品或服務類型	在某時點 確認的收益 人民幣千元	隨時間 確認的收益 人民幣千元	合計 人民幣千元
物業銷售	3,675,246	–	3,675,246
其他	–	25,245	25,245
來自客戶合約的收益	3,675,246	25,245	3,700,491
租賃—租金收入	–	41,236	41,236
總收益	<u>3,675,246</u>	<u>66,481</u>	<u>3,741,727</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

物業銷售

就銷售物業與客戶訂立的合約而言，該等合約所指明的相關物業乃基於客戶的規定而並無作其他用途。經計及相關合約條款、法律環境及相關判例後，目標集團得出結論為目標集團於向客戶轉讓相關物業前並無擁有可強制執行權利收取款項。因此，物業銷售的收益於向客戶轉讓已建成物業的時間點確認，即於客戶取得該已建成物業的控制權，且目標集團擁有即時權利收取付款及可能收取代價時確認。

目標集團於簽訂買賣協議時向客戶收取合約價值30%至70%作為訂金。有關預付款項計劃導致合同負債於整個物業興建期間確認。

目標集團認為預付款項計劃包括重大融資成分，因此在考慮目標集團的信貸特徵後，就貨幣時間價值的影響對代價的金額進行調整。由於該應計費用將增加興建期間的合同負債金額，其導致已建成物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額有所增加。

(iii) 分配至客戶合約剩餘履約責任的交易價格

分配至剩餘履約責任(尚未履行或部分未履行)的交易價格及預計確認收益的期限如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售				
一年內	11,962,070	14,461,010	10,655,184	11,070,872
超過一年但兩年內	10,426,242	7,746,480	9,369,437	6,409,785
超過兩年	6,498,864	7,976,018	2,092,749	670,590
	<u>28,887,176</u>	<u>30,183,508</u>	<u>22,117,370</u>	<u>18,151,247</u>

分組至「其他」的其他服務的年期為一年或以下。按國際財務報告準則第15號所允許，並無披露獲分配至該等未履行合約的交易價格。

(iv) 租賃

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
就經營租賃：					
租賃付款	<u>18,837</u>	<u>57,859</u>	<u>62,685</u>	<u>26,867</u>	<u>41,236</u>

7. 分部報告

報告予目標集團高級行政管理層(即主要經營決策者)以作資源分配及評估的資料著眼於按產品和服務進行劃分的收益分析。除目標集團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，僅呈報實體披露事項及主要客戶及地域資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年六月三十日止六個月，概無單一客戶貢獻目標集團總銷售的10%或以上。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，除一名客戶就物業銷售向目標集團貢獻收益約人民幣1,964,648,000元外，概無單一客戶貢獻目標集團總銷售的10%或以上。

截至二零二零年六月三十日止六個月，除一名客戶就物業銷售向目標集團貢獻收益約人民幣783,662,000元外，概無單一客戶貢獻目標集團總銷售的10%或以上。

8. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
政府補助(附註)	7,578	-	508	-	223
其他	1,866	1,195	12,140	909	1,488
	<u>9,444</u>	<u>1,195</u>	<u>12,648</u>	<u>909</u>	<u>1,711</u>

附註：目標集團收取的政府補助為無條件，並作為環境保護的激勵入賬，既無預期產生的未來相關成本，亦與資產無關。

9. 其他經營開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
罰款(附註)	4,342	2,277	106,499	94	499
捐獻	200	17	-	-	104
補償	18,239	8,001	59,590	8,844	15,239
其他	3,441	2,354	7,822	499	5,059
	<u>26,222</u>	<u>12,649</u>	<u>173,911</u>	<u>9,437</u>	<u>20,901</u>

附註：目標集團的一家子公司於二零一九年因違法建築而被罰款人民幣102,277,000元。

10. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
計息貸款利息費用	1,307,634	813,887	563,820	278,878	256,157
租賃負債利息費用	18,759	22,971	26,674	10,259	15,390
合同負債利息費用	77,131	392,621	329,110	131,644	308,882
	<u>1,403,524</u>	<u>1,229,479</u>	<u>919,604</u>	<u>420,781</u>	<u>580,429</u>
減：資本化的計息貸款利息	(875,577)	(587,495)	(464,164)	(218,301)	(227,949)
資本化的合同負債利息	(77,131)	(392,621)	(329,110)	(131,644)	(308,882)
	<u>(952,238)</u>	<u>(980,116)</u>	<u>(793,274)</u>	<u>(349,945)</u>	<u>(536,831)</u>
利息費用淨額	<u>450,816</u>	<u>249,363</u>	<u>126,330</u>	<u>70,836</u>	<u>43,598</u>

於往績記錄期，資本化的利息費用產生自一般借款池及通過對符合條件的資產支出應用資本化率每年6.05%、5.48%、5.68%、5.45%及5.62%計算得出。

11. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項					
—中國企業所得稅 (「企業所得稅」)	821,506	732,845	1,564,967	408,009	350,614
—中國土地增值稅	476,060	526,303	1,116,804	229,103	298,222
	1,297,566	1,259,148	2,681,771	637,112	648,836
過往年度撥備不足(超額撥備)					
—中國企業所得稅	—	42,171	(19,666)	(19,666)	(56,563)
遞延稅項(附註21(i))	(74,624)	21,027	(237,727)	(112,423)	(94,162)
	1,222,942	1,322,346	2,424,378	505,023	498,111

由於目標集團於往績記錄期概無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

企業所得稅

根據中國企業所得稅法，於往績記錄期，目標集團的主要營運中公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

土地增值稅

根據於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及於一九九五年一月二十七日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的要求，出售或轉讓於中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施的所有收入須就增值額按介乎30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，惟倘普通住宅房的物業出售的增值額不超過可扣稅項目總額的總和20%，則可獲豁免。

根據綜合損益及其他全面利潤表，往績記錄期內所得稅開支可與除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
除稅前溢利	1,499,875	2,420,568	5,094,336	1,496,502	997,833
按中國適用企業所得稅率25% 計算的稅項	374,969	605,142	1,273,584	374,126	249,458
應佔合營企業業績的稅務影響	(8,659)	4,954	(156,976)	(119,285)	(11,279)
不可抵扣的稅項費用的 稅務影響	16,608	72,359	49,306	21,755	9,915
過往年度撥備不足(超額撥備)	-	42,171	(19,666)	(19,666)	(56,563)
未確認稅務虧損的稅務影響	486,911	202,994	458,043	76,266	83,494
利用過往未確認的稅務虧損	(3,932)	(1)	(17,516)	-	(580)
年內中國土地增值稅撥備	476,060	526,303	1,116,804	229,103	298,222
可抵扣中國企業所得稅的 中國土地增值稅的稅務影響	(119,015)	(131,576)	(279,201)	(57,276)	(74,556)
年/期內所得稅開支	<u>1,222,942</u>	<u>1,322,346</u>	<u>2,424,378</u>	<u>505,023</u>	<u>498,111</u>

12. 年／期內溢利及全面收入總額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	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)
年／期內溢利乃經扣除(計入)					
以下各項後達致：					
已出售物業成本	6,936,099	7,008,552	12,289,644	3,725,947	2,364,443
員工成本(包括附註13披露的董事酬金)	274,815	422,196	445,119	257,206	205,442
減：發展中物業的資本化	(140,413)	(185,413)	(183,364)	(119,912)	(54,476)
	134,402	236,783	261,755	137,294	150,966
物業、廠房及設備折舊	1,566	1,990	4,258	564	3,250
使用權資產攤銷	1,058	1,948	2,164	1,082	1,690
合同成本攤銷	30,879	119,936	119,268	33,221	25,849
折舊及攤銷總額	33,503	123,874	125,690	34,867	30,789
發展中物業及已建成待售物業的撇減(包括於銷售成本內)	651,431	487,010	1,221,256	75,398	165,782
來自投資物業的租金總收入	18,837	57,859	62,685	26,867	41,236
減：於年／期內產生租金收入的直接經營開支	(16,764)	(27,185)	(10,026)	(9,106)	(4,073)
於年／期內並無產生租金收入的直接經營開支	(3,385)	(5,489)	(2,024)	(1,839)	(822)
	(1,312)	25,185	50,635	15,922	36,341
銀行存款利息收入	(27,038)	(58,630)	(46,322)	(10,031)	(5,780)

13. 唯一董事酬金

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
陳志華先生					
基本薪金、津貼及其他福利	3,580	4,146	3,196	1,613	851
花紅	1,621	541	457	-	-
合計	<u>5,201</u>	<u>4,687</u>	<u>3,653</u>	<u>1,613</u>	<u>851</u>

唯一董事的花紅按董事及目標集團的表現而釐定。

上文所示董事酬金主要就其提供目標集團事務管理服務而支付。

董事陳志華先生於二零二零年二月辭任董事，並於二零二零年五月辭任總經理。

14. 僱員酬金

目標集團於往績記錄期的五名最高薪酬人士包括目標公司一名董事，其酬金已於附註13披露。向目標集團其餘四名最高薪酬人士支付的酬金詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
基本薪金、津貼及其他福利	5,083	4,759	6,886	3,146	2,991
花紅	4,067	805	1,134	-	-
合計	<u>9,150</u>	<u>5,564</u>	<u>8,020</u>	<u>3,146</u>	<u>2,991</u>

四名最高薪僱員按以下薪酬範圍的人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 僱員人數 (經審核)	二零一八年 僱員人數 (經審核)	二零一九年 僱員人數 (經審核)	二零一九年 僱員人數 (未經審核)	二零二零年 僱員人數 (經審核)
500,001港元至1,000,000港元	-	2	-	4	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	-	-	-	-
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1	1	-	-
2,000,001港元至2,500,000港元	2	1	3	-	-
3,000,001港元至3,500,000港元	1	-	-	-	-
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

15. 股息

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
於年／期內確認為分派的目標 公司股權持有人股息	-	953,520	350,000	-	-

附註：往績記錄期股息乃根據中國法定經審核財務報表宣派。

16. 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。

17. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
目標集團					
成本					
於二零一七年一月一日	-	-	2,721	6,663	9,384
添置	-	2,026	183	1,043	3,252
於二零一七年十二月三十一日	-	2,026	2,904	7,706	12,636
添置	-	-	965	515	1,480
於二零一八年十二月三十一日	-	2,026	3,869	8,221	14,116
轉撥自己建成待售物業	98,621	-	-	-	98,621
添置	-	-	424	641	1,065
於二零一九年十二月三十一日	98,621	2,026	4,293	8,862	113,802
添置	-	-	-	156	156
於二零二零年六月三十日	98,621	2,026	4,293	9,018	113,958
折舊					
於二零一七年一月一日	-	-	1,827	2,309	4,136
年內折舊	-	128	376	1,062	1,566
於二零一七年十二月三十一日	-	128	2,203	3,371	5,702
年內折舊	-	675	198	1,117	1,990
於二零一八年十二月三十一日	-	803	2,401	4,488	7,692
年內折舊	1,952	675	326	1,305	4,258
於二零一九年十二月三十一日	1,952	1,478	2,727	5,793	11,950
期內折舊	2,342	334	154	420	3,250
於二零二零年六月三十日	4,294	1,812	2,881	6,213	15,200
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	-	1,898	701	4,335	6,934
於二零一八年十二月三十一日	-	1,223	1,468	3,733	6,424
於二零一九年十二月三十一日	96,669	548	1,566	3,069	101,852
於二零二零年六月三十日	94,327	214	1,412	2,805	98,758

	汽車 人民幣千元	裝置、傢俱 及設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
目標公司			
成本			
於二零一七年一月一日	1,366	5,347	6,713
添置	—	1,042	1,042
於二零一七年十二月三十一日	1,366	6,389	7,755
添置	—	12	12
於二零一八年及二零一九年 十二月三十一日及 二零二零年六月三十日	1,366	6,401	7,767
折舊			
於二零一七年一月一日	739	1,657	2,396
年內折舊	139	832	971
於二零一七年十二月三十一日	878	2,489	3,367
年內折舊	103	903	1,006
於二零一八年十二月三十一日	981	3,392	4,373
年內折舊	103	1,058	1,161
於二零一九年十二月三十一日	1,084	4,450	5,534
期內折舊	51	267	318
於二零二零年六月三十日	1,135	4,717	5,852
賬面值			
於二零一七年十二月三十一日	488	3,900	4,388
於二零一八年十二月三十一日	385	3,009	3,394
於二零一九年十二月三十一日	282	1,951	2,233
於二零二零年六月三十日	231	1,684	1,915

上述物業、廠房及設備項目在計及剩餘價值後以直線法按以下年利率折舊：

樓宇	4.75%
租賃物業裝修	33.3%
汽車	9.5%-31.7%
裝置、傢俱及設備	19%-31.7%

於二零一九年十二月三十一日，上述數據包括已抵押以獲取貸款的樓宇人民幣96,669,000元。

18. 使用權資產

租賃物業
人民幣千元

目標集團

成本

於二零一七年一月一日

—

添置

3,896

於二零一七年十二月三十一日

3,896

添置

2,597

於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日

6,493

添置

6,820

於二零二零年六月三十日

13,313

攤銷

於二零一七年一月一日

—

年內折舊

1,058

於二零一七年十二月三十一日

1,058

年內折舊

1,948

於二零一八年十二月三十一日

3,006

年內折舊

2,164

於二零一九年十二月三十一日

5,170

期內折舊

1,690

於二零二零年六月三十日

6,860

賬面值

於二零一七年十二月三十一日

2,838

於二零一八年十二月三十一日

3,487

於二零一九年十二月三十一日

1,323

於二零二零年六月三十日

6,453

截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，目標集團租賃多間辦公室以進行運營。簽訂租賃合同的固定期限為2至3年，無延長及終止選擇權。租賃條款乃按個別基準磋商，並載有多種不同條款及條件。目標集團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。

目標集團定期訂立辦公設備短期租賃。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年六月三十日，短期租賃組合均為相似。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
與短期租賃有關的開支	36	97	182	91	153
就租賃現金流出總額	<u>1,174</u>	<u>2,204</u>	<u>2,525</u>	<u>1,262</u>	<u>1,994</u>

目標集團定期訂立辦公設備短期租賃。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，短期租賃組合與於附註19披露短期租賃支出的短期租賃組合近似。

租賃的限制或契約

此外，於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別確認人民幣2,865,000元、人民幣3,580,000元、人民幣1,386,000元及人民幣6,575,000元的租賃負債與相關使用權資產人民幣2,838,000元、人民幣3,487,000元、人民幣1,323,000元及人民幣6,453,000元。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。

19. 投資物業

	投資物業 人民幣千元
目標集團 公允價值	
於二零一七年一月一日	172,000
在損益確認的公允價值減少淨額	<u>(41,000)</u>
於二零一七年十二月三十一日	131,000
轉撥自己建成待售物業	126,880
添置	6,804
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>33,316</u>
於二零一八年十二月三十一日	298,000
轉撥自己建成待售物業	523,654
添置	194,047
在損益確認的公允價值增加淨額	<u>23,299</u>
於二零一九年十二月三十一日	1,039,000
轉撥自己建成待售物業	13,661
在損益確認的公允價值減少淨額	<u>(30,661)</u>
於二零二零年六月三十日	<u><u>1,022,000</u></u>

於截至二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日止年度／期間，賬面值為人民幣126,880,000元、人民幣523,654,000元及人民幣13,661,000元的若干已建成待售物業於該等物業的用途出現變更後被分別轉撥至已建成投資物業，跡象為就該等物業開展租賃協議以產生租金收入。於轉撥日期，該等物業由戴德梁行（「戴德梁行」）經參照收入資本化法評估公允價值。由已建成待售物業轉撥至投資物業的重估物業收益人民幣51,120,000元於截至二零一八年十二月三十一日止年度的損益中確認，而重估虧損人民幣91,274,000元及人民幣8,661,000元則分別於截至二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日止年度／期間的損益中確認。

目標集團根據經營租賃出租不同辦公室及零售商舖，租金須每月支付。該等租賃初始租期通常為7至20年。年度租賃付款屬固定。

目標集團並無因租賃安排面對外幣風險，原因是所有租賃均以集團實體各自的功能貨幣計值。租賃合同並不包含剩餘價值擔保或承租人於租期結束時購買該物業的選擇權。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，分租項下就租賃現金流出總額分別為人民幣76,620,000元、人民幣77,274,000元、人民幣93,742,000元、人民幣34,332,000元及人民幣50,805,000元。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。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標集團與第三方就若干物業訂立售後租回交易，且該交易符合作為銷售的要求。目標集團確認此項交易收益為人民幣378,355,000元。目標集團回租該等物業十年（就開發租賃業務），並確認租賃負債人民幣253,288,000元及投資物業人民幣338,000,000元。

目標集團所有持有以賺取租金或資本增值（包括根據經營租賃持有）的物業權益按公允價值模式計量，並分類及入賬為投資物業。

目標集團投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的公允價值乃根據合資格獨立估值師戴德梁行（其與目標集團並無關連）於相關日期進行的估值而達致。

目標公司的管理層與合資格外部估值師緊密合作，以建立合適估值技術及輸入數據對公允價值進行計量。

公允價值乃根據收入法釐定，於往績記錄期估值技術概無變更。

就評估投資物業公允價值而言，投資物業現有用途即其最大及最佳用途。

下表呈列目標集團於各報告期末按經常性基準計量的投資物業公允價值，有關公允價值分類為國際財務報告準則第13號所界定的公允價值第三層次架構。公允價值計量所歸入的層次乃經參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性而釐定：

主要輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據 對公允價值的關係
資本化率	3.0%-5.5%	附註(i)
平均單位市場租金	每月每平方米 人民幣35元至人民幣155元	附註(ii)

附註：

- (i) 所用資本化率的輕微增加，會導致公允價值大幅減少，反之亦然。
- (ii) 所用市值租金的大幅增加，會導致公允價值大幅增加，反之亦然。

20. 合營企業權益

目標集團及目標公司

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
合營企業非上市投資成本	280,000	1,091,500	1,091,500	1,091,500
應佔收購後溢利，扣除已收股息	147,034	103,917	731,819	776,935
	<u>427,034</u>	<u>1,195,417</u>	<u>1,823,319</u>	<u>1,868,435</u>

合營企業按權益法於該等歷史財務資料入賬。

於各報告期末，目標集團各合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	註冊成立及 主要經營地點	目標集團的擁有權權益及所持表決權比例				主營業務
		於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日	
		二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日	
廣州市暉邦置業有限公司 (「廣州暉邦」)	中國廣州	50%	50%	50%	50%	物業開發
廣州綠地白雲置業有限公司	中國廣州	50%	50%	50%	50%	物業開發
廣州越鴻房地產開發有限公司	中國廣州	50%	50%	50%	50%	物業開發

重大合營企業財務資料概要

下文載列對目標集團而言屬重大的合營企業的財務資料概要。下文所載財務資料概要為合營企業根據目標集團會計政策編製的財務報表所示金額。

廣州暉邦

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產	<u>84,565</u>	<u>139,994</u>	<u>55,593</u>	<u>-</u>
流動資產	<u>4,307,604</u>	<u>6,785,694</u>	<u>4,090,172</u>	<u>3,739,015</u>
非流動負債	<u>300,000</u>	<u>370,000</u>	<u>48,000</u>	<u>58,760</u>
流動負債	<u>4,138,774</u>	<u>5,029,564</u>	<u>1,325,627</u>	<u>817,505</u>

上述資產及負債金額包括：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
銀行結餘及現金	<u>682,181</u>	<u>676,940</u>	<u>319,422</u>	<u>247,338</u>
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他 應付款項及撥備)	<u>300,000</u>	<u>370,000</u>	<u>48,000</u>	<u>58,760</u>

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,751,894</u>	<u>5,331,144</u>	<u>294,915</u>
年/期內(虧損)溢利及全面 (開支)收入總額	<u>(23,373)</u>	<u>(50,272)</u>	<u>1,246,014</u>	<u>954,648</u>	<u>90,613</u>
於年/期內收取的股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

上述年/期內(虧損)溢利包括：

融資收入	3,614	2,060	1,996	1,038	344
所得稅(抵免)開支	<u>(8,247)</u>	<u>(17,254)</u>	<u>793,354</u>	<u>638,601</u>	<u>46,204</u>

以上財務資料概要與於歷史財務資料確認的合營企業權益賬面值的對賬：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
廣州暉邦淨(負債)資產	(46,605)	1,526,124	2,772,138	2,862,750
目標集團於廣州暉邦的擁有權權益比例	50%	50%	50%	50%
目標集團於廣州暉邦權益的賬面值	<u>—</u>	<u>763,062</u>	<u>1,386,069</u>	<u>1,431,375</u>

並非個別重大合營企業的匯總資料：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
目標集團應佔年/期內溢利(虧損)	<u>46,323</u>	<u>5,321</u>	<u>4,895</u>	<u>(190)</u>
目標集團於合營企業的權益賬面總值	<u>427,034</u>	<u>432,355</u>	<u>437,250</u>	<u>437,060</u>

目標集團已終止確認其應佔合營企業虧損，原因為其應佔該合營企業虧損相等於或超逾其於合營企業的權益。未確認應佔合營企業虧損的金額及累計金額如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
年/期內未確認應佔合營企業虧損	<u>11,686</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
累計未確認應佔合營企業虧損	<u>23,302</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

21. 遞延稅項

(i) 目標集團

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產(負債)部分及於往績記錄期的變動如下：

	土地增值稅及 其他應計項目 的暫時差異 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	合同成本 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	420	129,032	827	79,552	(11,074)	198,757
計入(扣除自)損益	69,087	5,177	3,579	10,250	(13,469)	74,624
於二零一七年十二月三十一日	69,507	134,209	4,406	89,802	(24,543)	273,381
國際財務報告準則第9號 調整(附註3)	-	-	36,404	-	-	36,404
於二零一八年一月一日 (經重列)	69,507	134,209	40,810	89,802	(24,543)	309,785
計入(扣除自)損益	67,904	(65,395)	(16,659)	(8,329)	1,452	(21,027)
於二零一八年十二月三十一日	137,411	68,814	24,151	81,473	(23,091)	288,758
計入(扣除自)損益	198,852	28,315	14,795	(5,824)	1,589	237,727
於二零一九年十二月三十一日	336,263	97,129	38,946	75,649	(21,502)	526,485
計入(扣除自)損益	66,289	23,431	4,835	7,665	(8,058)	94,162
於二零二零年六月三十日	402,552	120,560	43,781	83,314	(29,560)	620,647

就於綜合財務狀況表呈列而言，若干遞延稅項(負債)已抵銷。就財務報告而言，遞延稅項結餘的分析如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
遞延稅項資產	297,924	324,629	583,975	681,445
遞延稅項負債	(24,543)	(35,871)	(57,490)	(60,798)
	273,381	288,758	526,485	620,647

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團可用來抵銷未來溢利的未動用稅務虧損分別為人民幣3,104,779,000元、人民幣3,644,546,000元、人民幣5,517,619,000元及人民幣5,896,390,000元。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，就稅務虧損人民幣536,836,000元、人民幣275,256,000元、人民幣388,516,000元及人民幣482,240,000元而言，遞延稅項資產已按各子公司之適用所得稅率分別作出確認。由於管理層認為有關個別子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，因此並未就其餘稅務虧損人民幣2,567,943,000元、人民幣3,369,290,000元、人民幣5,129,103,000元及人民幣5,414,150,000元確認遞延稅項資產。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的未確認稅務虧損將於截至以下日期止年度屆滿。

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
二零一八年	10,624	-	-	-
二零一九年	2,296	2,296	-	-
二零二零年	46,612	46,612	46,612	-
二零二一年	560,766	560,766	560,766	560,766
二零二二年	1,947,645	1,947,640	1,947,640	1,947,640
二零二三年	-	811,976	741,913	741,913
二零二四年	-	-	1,832,172	1,829,854
二零二五年	-	-	-	333,977
	<u>2,567,943</u>	<u>3,369,290</u>	<u>5,129,103</u>	<u>5,414,150</u>

(ii) 目標公司

已在綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產部分及於往績記錄期的變動如下：

	稅務虧損 人民幣千元	預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	55,786	130	55,916
扣除自損益	<u>(55,786)</u>	<u>(130)</u>	<u>(55,916)</u>
於二零一七年、二零一八年、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年六月三十日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標公司可用來抵銷未來溢利的未動用稅務虧損分別為人民幣982,294,000元、人民幣1,077,877,000元、人民幣1,150,583,000元及人民幣1,150,004,000元。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，因此並未按目標公司適用所得稅率分別確認於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日遞延稅項資產。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的未確認稅務虧損將於截至以下日期止年度屆滿。

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
二零二一年	199,001	199,001	199,001	199,001
二零二二年	783,293	783,293	783,293	783,293
二零二三年	-	95,583	95,583	95,583
二零二四年	-	-	72,706	72,127
	<u>982,294</u>	<u>1,077,877</u>	<u>1,150,583</u>	<u>1,150,004</u>

22. 發展中物業／已建成待售物業

	目標集團			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業				
於一月一日的結餘	19,625,307	24,533,353	26,329,418	28,889,492
成本資本化	12,047,225	15,700,204	13,431,727	1,082,814
轉撥至已建成待售物業	(7,139,179)	(13,904,139)	(10,871,653)	(737,128)
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>24,533,353</u>	<u>26,329,418</u>	<u>28,889,492</u>	<u>29,235,178</u>
已建成待售物業	<u>5,158,749</u>	<u>11,513,664</u>	<u>9,065,661</u>	<u>7,389,393</u>
發展中物業及已建成待售物業撇減：				
於一月一日的結餘	-	651,431	948,860	2,170,116
添置	651,431	487,010	1,221,256	165,782
轉撥至銷售成本	-	(189,581)	-	(18,542)
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>651,431</u>	<u>948,860</u>	<u>2,170,116</u>	<u>2,317,356</u>
預期可收回發展中物業：				
一年內	9,111,592	10,325,936	4,678,304	5,694,941
一年後	15,421,761	16,003,482	24,211,188	23,540,237
	<u>24,533,353</u>	<u>26,329,418</u>	<u>28,889,492</u>	<u>29,235,178</u>

	目標公司			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業				
於一月一日的結餘	2,708,272	2,484,935	2,705,964	618,526
成本資本化	-	221,314	241,122	23,501
轉撥至已建成待售物業	(223,337)	(285)	(2,328,560)	(29,978)
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>2,484,935</u>	<u>2,705,964</u>	<u>618,526</u>	<u>612,049</u>
已建成待售物業	<u>225,921</u>	<u>225,855</u>	<u>1,142,514</u>	<u>1,148,664</u>
已建成待售物業撤減：				
於一月一日的結餘	-	-	-	50,741
添置(撥回)	-	-	50,741	(3,755)
於十二月三十一日／六月三十日的結餘	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50,741</u>	<u>46,986</u>
預期可收回發展中物業：				
一年內	-	2,302,345	26,498	-
一年後	2,484,935	403,619	592,028	612,049
	<u>2,484,935</u>	<u>2,705,964</u>	<u>618,526</u>	<u>612,049</u>

所有發展中物業及已建成待售物業均位於中國。

計劃發展或出售，及預期可於目標集團正常營運週期內變現的發展中物業及已建成待售物業分類為流動。

租賃土地分析：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
目標集團				
賬面值	<u>17,778,318</u>	<u>18,998,854</u>	<u>21,667,699</u>	<u>18,117,984</u>
目標公司				
賬面值	<u>1,653,169</u>	<u>1,653,169</u>	<u>1,071,757</u>	<u>1,018,169</u>
	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
目標集團				
現金流出總額	2,478,403	4,537,470	7,066,400	738,352
添置	<u>2,146,403</u>	<u>4,005,072</u>	<u>6,445,885</u>	<u>117,837</u>

租賃土地的賬面值根據國際財務報告準則第16號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。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，概無租賃土地折舊支出計及估計剩餘價值。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，上述數據包括已抵押以獲取貸款的目標集團發展中物業分別人民幣7,135,398,000元、人民幣7,727,966,000元、人民幣10,590,440,000元及人民幣8,916,774,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，概無抵押已建成待售物業以獲取貸款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，上述數據包括已抵押以獲取貸款的目標公司發展中物業分別人民幣953,088,000元、人民幣660,667,000元、人民幣322,250,000元及人民幣322,250,000元。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，概無抵押已建成待售物業以獲取貸款。

23. 應收賬款及其他應收款項及預付按金

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
應收非關聯方(與客戶合約有關)應收賬款	21,005	108,623	1,355,818	1,130,025
減：呆賬／信貸虧損撥備	(209)	(2,816)	(30,563)	(25,148)
應收賬款，扣除撥備	20,796	105,807	1,325,255	1,104,877
其他應收款項				
－應收關聯方(附註i)	9,682,783	1,671,305	5,863,427	6,139,373
－應收非控股股東	2,962,664	4,081,448	4,199,506	4,187,876
－應收獨立第三方	1,212,816	615,490	663,188	1,417,161
	13,858,263	6,368,243	10,726,121	11,744,410
減：呆賬／信貸虧損撥備	(19,480)	(164,064)	(199,407)	(225,120)
其他應收款項，扣除撥備	13,838,783	6,204,179	10,526,714	11,519,290
預付承包商款項	369,412	236,811	276,546	461,814
預付關聯方款項	824	91,230	10,916	20,382
收購土地使用權的已付按金	332,000	532,398	620,515	620,515
其他預繳稅款(附註ii)	617,757	844,466	828,934	812,573
總計	15,179,572	8,014,891	13,588,880	14,539,451

目標公司

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
其他應收款項				
—應收關聯方	6,745,340	6,638,535	8,755,581	9,028,692
—應收非控股股東	—	—	30,000	75,501
—應收非關聯方	780,692	140,096	99,312	145,944
	<u>7,526,032</u>	<u>6,778,631</u>	<u>8,884,893</u>	<u>9,250,137</u>
減：呆賬／信貸虧損撥備	(5)	(70,069)	(72,388)	(72,404)
其他應收款項，扣除撥備	7,526,027	6,708,562	8,812,505	9,177,733
預付承包商款項	181,485	31,480	133,137	62,787
預付關聯方款項	—	6,054	8,051	8,051
待售使用權資產的已付按金	295,000	—	—	—
	<u>8,002,512</u>	<u>6,746,096</u>	<u>8,953,693</u>	<u>9,248,571</u>
總計	<u>8,002,512</u>	<u>6,746,096</u>	<u>8,953,693</u>	<u>9,248,571</u>

附註：

- (i) 其他應收關聯方款項為無抵押及須於要求時償還。
- (ii) 其他預繳稅款主要指因預售物業項目而預繳的增值稅及附加稅。

目標集團一般不會向客戶提供信貸期，但目標集團經特別批准向其主要客戶提供信貸期。於二零一八年、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標集團的應收賬款結餘包括賬面總值分別為人民幣105,807,000元、人民幣184,469,000元及人民幣151,812,000元於報告日期已逾期的應收賬款。於該等逾期結餘中，人民幣3,319,000元、人民幣109,262,000元及人民幣139,998,000元已逾期90日或以上且並無被視為違約，原因是目標集團董事認為有關結餘按各客戶的財務狀況及當前信譽可以收回。

以下為根據發票日期呈列的應收賬款(扣除信貸虧損撥備)賬齡分析：

	目標集團			於
	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-90日	5,158	102,488	1,215,993	11,814
91-180日	144	1,390	1,069	1,989
181-365日	15,494	1,929	6,044	1,050,940
超過365日	—	—	102,149	40,134
	<u>20,796</u>	<u>105,807</u>	<u>1,325,255</u>	<u>1,104,877</u>

應收賬款及其他應收款項的減值評估詳情載於附註35(b)。

目標集團呆賬撥備變動：

	應收賬款 人民幣千元	目標集團 其他 應收款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	97	3,210	3,307
已確認減值虧損	137	17,337	17,474
已撥回減值虧損	(25)	(1,067)	(1,092)
於二零一七年十二月三十一日	<u>209</u>	<u>19,480</u>	<u>19,689</u>

目標公司呆賬撥備變動：

	應收賬款 人民幣千元	目標公司 其他 應收款項 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	439	83	522
已撥回減值虧損	(439)	(78)	(517)
於二零一七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

24. 可收回稅項

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
中國企業所得稅	265,445	314,699	212,643	351,249
中國土地增值稅	392,207	530,720	503,325	676,460
	<u>657,652</u>	<u>845,419</u>	<u>715,968</u>	<u>1,027,709</u>

25. 合同成本

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
取得物業銷售合同的增量成本	<u>98,171</u>	<u>92,365</u>	<u>86,007</u>	<u>118,239</u>

管理層預計可收回因取得物業銷售合同而出現增量成本(主要為已付／應付銷售佣金)。目標集團已資本化有關金額，並於確認相關收益時進行攤銷。

於往績記錄期，於損益中確認的合同成本金額分別為人民幣30,879,000元、人民幣119,936,000元、人民幣119,268,000元及人民幣25,849,000元。

26. 其他金融資產

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
定期存款	<u>1,153,305</u>	<u>577,651</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於往績記錄期，其他金融資產按市場利率4%計息。

27. 受限制銀行存款

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
建築及發展物業按金	382,912	140,026	79,438	394,772
按揭貸款按金	845,103	367,392	358,826	477,947
就計息貸款而抵押的按金	-	1,880	11,675	11,673
其他	<u>13,752</u>	<u>79,149</u>	<u>92,663</u>	<u>50,921</u>
	<u>1,241,767</u>	<u>588,447</u>	<u>542,602</u>	<u>935,313</u>

於往績記錄期，受限制銀行存款按固定利率介乎0.3%至1.5%計息。

受限制銀行存款的減值評估詳情載於附註35(b)。

28. 銀行結餘及現金

於往績記錄期，銀行結餘按市場利率介乎0.3%至1.5%計息。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，計入銀行結餘及現金的受監管預收客戶款項賬面值分別為人民幣1,224,831,000元、人民幣1,099,868,000元、人民幣819,863,000元及人民幣696,752,000元。

29. 應付賬款及其他應付款項

	目標集團			於
	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
— 貿易相關	55,088	43,690	551,739	508,084
— 非貿易相關	8,918,156	6,595,702	12,021,185	11,802,031
	<u>8,973,244</u>	<u>6,639,392</u>	<u>12,572,924</u>	<u>12,310,115</u>
應付獨立第三方賬款	5,419,666	8,453,566	10,499,977	8,974,204
其他應付稅項	185,540	159,379	537,911	450,286
應付利息	142,029	97,614	185,032	176,959
應付股息	200,000	—	350,000	350,000
已收客戶按金	2,429,386	1,990,796	1,839,541	2,045,956
應付非控股股東款項	717,983	320,569	2,303,163	2,005,861
其他應付款項和預提費用	1,260,500	2,542,217	1,647,004	1,763,704
	<u>10,355,104</u>	<u>13,564,141</u>	<u>17,362,628</u>	<u>15,766,970</u>
	<u>19,328,348</u>	<u>20,203,533</u>	<u>29,935,552</u>	<u>28,077,085</u>
目標公司				
	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯方款項				
— 貿易相關	—	—	7,723	7,784
— 非貿易相關	8,041,639	13,902,706	18,027,742	19,121,378
	<u>8,041,639</u>	<u>13,902,706</u>	<u>18,035,465</u>	<u>19,129,162</u>
應付獨立第三方賬款	333,869	167,921	445,211	355,231
應付利息	125,458	83,022	86,315	61,239
應付股息	200,000	—	350,000	350,000
已收客戶按金	317,006	519,292	514,652	309,828
其他應付款項和預提費用	114,997	102,230	36,539	71,030
	<u>1,091,330</u>	<u>872,465</u>	<u>1,432,717</u>	<u>1,147,328</u>
	<u>9,132,969</u>	<u>14,775,171</u>	<u>19,468,182</u>	<u>20,276,490</u>

以下為根據發票日期呈列的應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	目標集團			於
	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-90日	5,147,781	7,966,757	9,134,025	6,631,457
91-180日	189,656	237,906	739,244	224,456
181-365日	94,828	118,953	533,971	1,849,239
超過365日	42,489	173,640	644,476	777,136
	<u>5,474,754</u>	<u>8,497,256</u>	<u>11,051,716</u>	<u>9,482,288</u>

以下為根據發票日期呈列的應付關聯方及第三方的應付賬款賬齡分析：

	目標公司			於
	於十二月三十一日			六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0-90日	332,105	166,056	451,646	86,439
91-180日	1,176	875	1,288	-
181-365日	588	438	-	116,042
超過365日	-	552	-	160,534
	<u>333,869</u>	<u>167,921</u>	<u>452,934</u>	<u>363,015</u>

30. 合同負債

	目標集團			於
	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<u>15,139,281</u>	<u>19,498,093</u>	<u>14,565,285</u>	<u>15,280,990</u>

	目標公司			於
	於十二月三十一日			二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售	<u>927,018</u>	<u>1,252,445</u>	<u>536,716</u>	<u>773,893</u>

於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止期間，已確認收益人民幣8,699,243,000元、人民幣9,392,533,000元、人民幣16,262,603,000元、人民幣4,575,008,000元及人民幣3,123,959,000元分別計入年／期初的合同負債。

基於目標集團向客戶轉讓物業的最早義務，預期將於目標集團之正常經營週期內結算的合同負債分類為流動。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，預期合同負債人民幣2,270,892,000元、人民幣2,924,714,000元、人民幣2,184,793,000元及人民幣2,292,149,000元將於自各報告期結束起計超過十二個月後予以確認。

目標集團於簽訂物業銷售的買賣協議時向客戶收取合同價值的30%至70%作為訂金。有關預付款項計劃導致合同負債於整個物業興建期間確認。

此外，目標集團認為預付款項計劃包括重大融資成分，因此在考慮相關集團實體的信貸特徵後，就貨幣的時間價值對代價的金額進行調整。由於該應計費用將增加興建期間的合同負債金額，其導致已建成物業的控制權轉讓予客戶時確認的收益金額有所增加。

31. 計息貸款

(i) 目標集團

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
有抵押及有擔保銀行貸款	1,090,000	1,160,000	-	1,578,390
有抵押及無擔保銀行貸款	4,751,640	7,040,540	5,380,130	2,783,000
無抵押及有擔保銀行貸款	8,277,000	2,285,500	1,439,500	1,956,000
無抵押及無擔保銀行貸款	599,000	812,000	717,000	958,000
	<u>14,717,640</u>	<u>11,298,040</u>	<u>7,536,630</u>	<u>7,275,390</u>
減：計息銀行長期貸款的即期部分	<u>(8,145,920)</u>	<u>(3,997,510)</u>	<u>(4,590,700)</u>	<u>(4,077,360)</u>
列為非流動負債之款項	<u>6,571,720</u>	<u>7,300,530</u>	<u>2,945,930</u>	<u>3,198,030</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標集團分別為人民幣9,367,000,000元、人民幣3,445,500,000元、人民幣1,439,500,000元及人民幣3,534,390,000元的借貸由綠地控股擔保。

目標集團的借貸以目標公司若干子公司的股本權益及目標集團的資產作抵押而相關資產賬面值如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
物業、廠房及設備	-	-	96,669	-
發展中物業	7,135,398	7,727,966	10,590,440	8,916,774
	<u>7,135,398</u>	<u>7,727,966</u>	<u>10,687,109</u>	<u>8,916,774</u>

目標集團的貸款須按相關貸款協議所載的下列還款期限償還：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
一年內	8,145,920	3,997,510	4,590,700	4,077,360
超過一年但不超過兩年	3,297,090	5,742,400	1,859,700	1,988,300
超過兩年但不超過五年	3,274,630	1,379,000	1,086,230	1,209,730
超過五年	-	179,130	-	-
	<u>14,717,640</u>	<u>11,298,040</u>	<u>7,536,630</u>	<u>7,275,390</u>

所有可變計息貸款實際利率(相等於合約利率)的範圍如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
實際利率				
可變利率借貸	<u>4.75%-14.00%</u>	<u>4.75%-6.20%</u>	<u>4.75%-5.94%</u>	<u>4.75%-7.80%</u>

(ii) 目標公司

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
有抵押及有擔保銀行貸款	1,090,000	570,000	-	628,930
有抵押及無擔保銀行貸款	579,130	819,130	679,130	-
無抵押及有擔保銀行貸款	6,469,500	1,929,500	729,500	-
	<u>8,138,630</u>	<u>3,318,630</u>	<u>1,408,630</u>	<u>628,930</u>
減：計息銀行長期貸款的即期部分	<u>(5,640,000)</u>	<u>(1,910,000)</u>	<u>(929,500)</u>	<u>(250,000)</u>
列為非流動負債之款項	<u>2,498,630</u>	<u>1,408,630</u>	<u>479,130</u>	<u>378,930</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標公司分別為人民幣7,559,500,000元、人民幣2,499,500,000元、人民幣729,500,000元及人民幣628,930,000元的借貸由綠地控股擔保。

目標公司的借貸以目標公司的資產作抵押而相關資產賬面值如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
發展中物業	953,088	660,667	322,250	322,250
目標公司若干子公司的股本權益	<u>563,952</u>	<u>610,752</u>	<u>610,752</u>	<u>610,752</u>
	<u>1,517,040</u>	<u>1,271,419</u>	<u>933,002</u>	<u>933,002</u>

目標公司的貸款須按相關貸款協議所載的下列還款期限償還：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
一年內	5,640,000	1,910,000	929,500	250,000
超過一年但不超過兩年	1,290,000	929,500	300,000	200,000
超過兩年但不超過五年	1,208,630	300,000	179,130	178,930
超過五年	<u>-</u>	<u>179,130</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>8,138,630</u>	<u>3,318,630</u>	<u>1,408,630</u>	<u>628,930</u>

所有可變計息貸款實際利率(相等於合約利率)的範圍如下：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	
實際利率 可變利率借貸	5.23%-6.20%	4.75%-6.20%	4.75%-5.46%	4.75%-5.23%

32. 租賃負債

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 六月三十日 人民幣千元
應付租賃負債：				
一年內	55,495	59,720	81,975	86,118
超過一年但不超過兩年	58,547	61,796	85,583	101,379
超過兩年但不超過五年	191,398	203,067	216,493	191,650
超過五年	129,663	63,511	187,920	162,388
	435,103	388,094	571,971	541,535
減：於12個月內到期列為 流動負債之償還款項	(55,495)	(59,720)	(81,975)	(86,118)
12個月後到期列為非流動 負債之償還款項	379,608	328,374	489,996	455,417

33. 已發行資本

	於二零一七年一月一日、 二零一七年十二月三十一日、 二零一八年十二月三十一日、 二零一九年十二月三十一日 及二零二零年六月三十日 人民幣千元
目標公司 已發行資本	1,850,000

34. 儲備

中國法定儲備

由保留溢利轉撥至中國法定儲備乃根據有關中國規則及規例與目標公司在中國註冊成立之子公司的組織章程細則進行，並獲各自董事會批准。法定儲備包括：

(i) 法定盈餘公積金

由保留溢利轉撥至法定盈餘公積金乃根據目標公司子公司的組織章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，法定盈餘公積金可用作彌補上年度虧損(如有)，亦可按股權持有人現時的持股比例兌換為股本，惟兌換後結餘不得少於註冊資本的25%。

(ii) 企業發展基金

由保留溢利轉撥至企業發展基金乃根據目標公司子公司的組織章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，企業發展基金可用作業務發展。除清盤外，該基金不可分派。須將保留溢利轉撥至該基金後方可向股權持有人分派股息。

35. 金融工具

(a) 金融工具類別

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日 人民幣千元
目標集團				
金融資產				
攤銷成本	<u>22,160,585</u>	<u>13,876,398</u>	<u>17,112,715</u>	<u>16,641,916</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>32,867,177</u>	<u>29,218,253</u>	<u>35,175,309</u>	<u>33,070,428</u>
目標公司				
金融資產				
攤銷成本	<u>8,072,259</u>	<u>6,894,133</u>	<u>8,998,279</u>	<u>9,284,772</u>
金融負債				
攤銷成本	<u>17,071,599</u>	<u>18,093,801</u>	<u>20,526,812</u>	<u>20,555,420</u>

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括銀行結餘和現金、受限制銀行存款、其他金融資產、應收賬款及其他應收款項、計息貸款及應付賬款及其他應付款項。金融工具的詳情披露於相應附註。

目標集團面對以下與該等金融工具有關的風險：

- 市場風險(包括利率風險)
- 信貸風險
- 流動性風險

本附註呈列有關目標集團涉及上述各項風險、目標集團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集團的風險管理架構。管理層建立政策是為了辨明和分析目標集團面臨的風險，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集團經營活動的變化。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

利率風險

目標集團面對有關固定利率其他金融資產、銀行存款、銀行結餘和現金及租賃負債(詳情見附註26、27、28及32)的公允價值利率風險。

目標集團亦面對有關可變利率計息貸款(詳情見附註31(i))的現金流量利率風險。

目標集團通過維持充足的信貸額度以使借貸成本處於可接受水平及通過持續監控該等風險來管理利率淨風險。在適當時及倘利率不明朗或波動，可以使用利率掉期協助目標集團管理利率風險。

利率情況

(i) 目標集團

下表詳述於各報告期末目標集團的計息借貸利率情況。

	二零一七年		於十二月三十一日 二零一八年		二零一九年		於二零二零年 六月三十日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
固定利率借貸								
租賃負債	5.49%-5.67%	435,103	5.49%-5.67%	388,094	5.49%-5.67%	571,971	5.49%-5.67%	541,535
		435,103		388,094		571,971		541,535
可變利率借貸								
有抵押計息貸款	6.08%	5,841,640	5.41%	8,200,540	5.50%	5,380,130	5.45%	5,311,390
有擔保計息貸款	6.05%	8,277,000	5.68%	2,285,500	6.09%	1,439,500	6.30%	1,006,000
無抵押計息貸款	4.86%	599,000	5.82%	812,000	5.84%	717,000	5.77%	958,000
		14,717,640		11,298,040		7,536,630		7,275,390
借貸總額		15,152,743		11,686,134		8,108,601		7,816,925
固定利率借貸佔借貸總額百分比		3%		3%		7%		7%

	二零一七年		於十二月三十一日 二零一八年		二零一九年		於二零二零年 六月三十日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
銀行結餘	0.3%-1.5%	<u>7,147,701</u>	0.3%-1.5%	<u>6,988,761</u>	0.3%-1.5%	<u>5,260,746</u>	0.3%-1.5%	<u>4,017,749</u>
其他金融資產	4%	<u>1,153,305</u>	4%	<u>577,651</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>

(ii) 目標公司

下表詳述於各報告期末目標公司的計息借貸利率情況。

	二零一七年		於十二月三十一日 二零一八年		二零一九年		於二零二零年 六月三十日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
可變利率借貸								
有抵押計息貸款	5.22%	1,669,130	5.35%	1,389,130	4.89%	679,130	4.86%	628,930
有擔保計息貸款	6.21%	<u>6,469,500</u>	5.75%	<u>1,929,500</u>	5.43%	<u>729,500</u>	-	<u>-</u>
借貸總額		<u>8,138,630</u>		<u>3,318,630</u>		<u>1,408,630</u>		<u>628,930</u>

	二零一七年		於十二月三十一日 二零一八年		二零一九年		於二零二零年 六月三十日	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
銀行結餘	1.2%	<u>546,232</u>	1.2%	<u>185,571</u>	1.2%	<u>185,774</u>	1.2%	<u>107,039</u>

敏感度分析

下述敏感度分析乃根據各報告期末計息貸款利率風險而釐定。就可變利率負債而言，編製該分析時乃假設於各報告期末未償還負債金額在全年均為未償還。內部向主要管理人員匯報利率風險採用100個基點增幅或減幅，乃管理層對合理可能的利率變動的評估。

倘市場借貸利率增加／減少100個基點，且所有其他可變值維持不變，目標集團截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的除稅後溢利將會分別減少／增加人民幣110,382,000元、人民幣84,735,000元、人民幣56,525,000元及人民幣54,565,000元，主要由於目標集團面對可變利率計息貸款的利率風險，而目標公司截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的除稅後溢利將會分別減少／增加人民幣61,040,000元、人民幣24,890,000元、人民幣10,565,000元及人民幣4,717,000元，主要由於目標集團面對可變利率計息貸款的利率風險。

信貸風險及減值評估

於二零一八年、二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，由於對手方未能履行責任及目標集團提供的財務擔保導致目標集團財務虧損而使目標集團承受的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況表所述的各類經確認的金融資產的賬面值及附註37披露的有關目標集團作出財務擔保的或然負債金額。

目標集團的信貸風險主要來自應收賬款(包括租賃應收款項)、其他應收款項、銀行結餘及有關目標集團提供財務擔保的或然負債金額。

來自客戶合約的應收賬款

為盡量降低信貸風險，目標集團已制定政策，確保銷售乃以適當財務優勢及／或首期付款的適當百分比向客戶作出。目標集團亦有其他監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，目標集團於二零一七年根據國際會計準則第39號的已發生損失模型及於二零一八年、二零一九年以及二零二零年六月三十日應用國際財務報告準則第9號後根據預期信貸虧損模型就貿易結餘進行單獨或根據撥備矩陣進行減值評估。就此而言，目標公司董事認為，目標集團的信貸風險已大幅降低。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標集團就物業銷售分部分別應收目標集團最大客戶及五大客戶的賬款總額的信貸風險集中度分別為19%、84%、84%及84%以及30%、98%、98%及95%。

其他應收款項

就其他應收款項而言，目標公司董事根據過往償付記錄、過往經驗以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料，對其他應收款項的可收回性進行定期個別評估。目標集團亦積極監控各債務人尚未償還的金額，並使用內部信貸評級評估信貸風險自初始確認以來是否出現大幅增加。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標集團應收綠地控股款項人民幣9,190,589,000元、人民幣662,294,000元、人民幣5,699,719,000元及人民幣5,814,714,000元有信貸風險集中情況。

銀行結餘及現金、受限制銀行存款及其他金融資產

銀行結餘及現金、受限制銀行存款及其他金融資產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)，因此目標集團流動資金之信貸風險有限。

有關財務擔保的或然負債

就仍在建物業而言，目標集團一般就客戶借款以撥支購買物業的按揭貸款向銀行提供擔保。倘客戶於擔保期內未能償還其按揭，持有按揭的銀行可能要求目標集團償還貸款項下的未償還金額及任何就此應計利息。於該情況下，目標集團能夠保留客戶按金並銷售有關物業，以收回目標集團向銀行支付的任何金額。除非售價大幅降低(可能性甚微)外，目標集團將不會因銷售該等物業而處於虧損狀況。就此而言，目標公司董事認為，目標集團有關就按揭貸款提供財務擔保的信貸風險已大幅減少。

目標集團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	應收賬款	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	存續期預期信貸 虧損—並無信貸 減值	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	存續期預期信貸 虧損—並無信貸 減值	12個月預期 信貸虧損
呆賬	根據內部或外部資源 所得出資料，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	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	存續期預期 信貸虧損— 信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人 有嚴重財政困難， 而目標集團預期 不大可能收回	撇銷有關金額	撇銷有關金額

下表詳述須進行預期信貸虧損評估的目標集團金融資產及財務擔保合約所面臨的信貸風險：

	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
					二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日
					賬面總值 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產							
應收賬款(附註iii)	23	不適用	附註iii	存續期預期信貸虧損 (撥備矩陣)	17,107	41,113	62,740
			低風險	存續期預期信貸虧損	91,516	1,314,705	1,067,285
					<u>108,623</u>	<u>1,355,818</u>	<u>1,130,025</u>
其他應收款項(附註i)	23	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	6,073,303	10,302,322	10,644,286
			關注名單	12個月預期信貸虧損	150,103	278,988	914,454
			呆賬	存續期預期信貸虧損— 並無信貸減值	8,683	8,657	48,650
			虧損	存續期預期信貸虧損— 信貸減值	136,154	136,154	137,020
					<u>6,368,243</u>	<u>10,726,121</u>	<u>11,744,410</u>
銀行結餘及現金	28	A3- Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損	6,400,314	4,718,144	3,082,436
受限制銀行存款	27	A3- Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損	588,447	542,602	935,313
其他金融資產	26	A3- Aaa	不適用	12個月預期信貸虧損	577,651	-	-
其他項目							
財務擔保合約(附註ii)	37	不適用	不適用	12個月預期信貸虧損	<u>9,038,889</u>	<u>11,168,986</u>	<u>10,739,844</u>

附註：

- (i) 作為目標集團信貸風險管理的一部分，其他應收款項的預期信貸虧損作單獨評估。

內部信貸評級	於十二月三十一日		於二零一九年		於二零二零年 六月三十日	
	二零一八年 平均 虧損率	其他 應收款項 人民幣千元	二零一九年 平均 虧損率	其他 應收款項 人民幣千元	平均 虧損率	其他 應收款項 人民幣千元
低風險	0.31%-0.53%	6,073,303	0.35%-0.63%	10,302,322	0.34%-0.60%	10,644,286
關注名單	3.21%	150,103	3.75%	278,988	3.57%	914,454
呆賬	6.28%	8,683	7.37%	8,657	7.23%	48,650
虧損	100%	136,154	100%	136,154	100%	137,020
		<u>6,368,243</u>		<u>10,726,121</u>		<u>11,744,410</u>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團根據內部信貸評級就其他應收款項分別撥回及計提減值撥備人民幣1,067,000元、人民幣35,343,000元及人民幣25,713,000元。

- (ii) 就財務擔保合約而言，賬面總值指目標集團根據相關合約提供擔保的最高金額。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團根據相關合約提供擔保的最高金額為人民幣9,038,889,000元、人民幣11,168,986,000元及人民幣10,739,844,000元。於各報告期末，目標公司董事已進行減值評估，並認為有關財務擔保合約的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加。因此，目標集團作出財務擔保合約的虧損撥備乃按相當於12個月預期信貸虧損的金額計量。目標公司董事認為，截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，12個月預期信貸虧損撥備並不重大。
- (iii) 就應收賬款(包括租賃應收款項)而言，目標集團已採用國際財務報告準則第9號的簡化法計量存續期預期信貸虧損的虧損撥備。除具有重大未償還結餘或出現信貸減值的應收賬款外，目標集團採用撥備矩陣釐定該等項目的預期信貸虧損，並按逾期狀況分組。

作為目標集團信貸風險管理的一部分，就物業銷售及其他服務而言，目標集團使用應收賬款的賬齡評估客戶的減值，原因為該等客戶由大量具有代表彼等根據合約條款支付所有到期款項的能力的共同風險特徵的小型客戶組成。下表提供有關應收賬款面臨的信貸風險資料，其於二零一九年十二月三十一日乃根據屬於存續期預期信貸虧損(並無信貸減值)的撥備矩陣進行評估。於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，已對具有重大未償還結餘賬面總值分別為人民幣91,516,000元、人民幣1,314,705,000元及人民幣1,067,285,000元的應收賬款進行單獨評估。

	於十二月三十一日		於二零二零年		於二零二零年	
	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二零年
	平均虧損率	應收賬款	平均虧損率	應收賬款	平均虧損率	應收賬款
		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元
賬面總值						
90日內	6.08%	13,569	3.95%	20,223	2.71%	12,143
91-180日	6.15%	1,482	3.97%	1,113	2.72%	2,044
181-365日	6.15%	2,056	3.97%	6,294	2.76%	40,686
超過365日	8.72%	-	4.92%	13,483	3.28%	7,867
		<u>17,107</u>		<u>41,113</u>		<u>62,740</u>

估計虧損率乃於應收賬款的預期年內按過往觀察違約率進行估計，並就毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料進行調整。

於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團根據撥備矩陣就應收賬款計提人民幣870,000元、人民幣715,000元及人民幣6,000元減值撥備，並根據單獨評估就應收賬款計提人民幣1,773,000元及人民幣27,032,000元並撥回人民幣5,421,000元減值撥備。

下表載列根據簡化法就應收賬款確認的存續期預期信貸虧損的變動。

	應收賬款 存續期預期 信貸虧損 (並無信貸減值) 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日根據國際會計準則第39號 採納國際財務報告準則第9號後之調整	209 (36)
於二零一八年一月一日—經重列	173
已確認減值虧損	1,109
源自或購買的新金融資產	1,534
於二零一八年十二月三十一日	2,816
已確認減值虧損	173
源自或購買的新金融資產	27,574
於二零一九年十二月三十一日	30,563
已撥回減值虧損	(28,667)
源自或購買的新金融資產	23,252
於二零二零年六月三十日	25,148

下表呈列就其他應收款項的已確認虧損撥備的對賬。

	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (並無信貸 減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日 根據國際會計準則第39號 採納國際財務報告準則 第9號後之調整	5,899	—	13,581	19,480
	93,078	—	52,573	145,651
於二零一八年一月一日—經重列 (已撥回)已確認減值虧損	98,977 (75,119)	— 38	66,154 —	165,131 (75,081)
源自或購買的新金融資產	4,014	—	70,000	74,014
轉撥至存續期預期信貸虧損	(507)	507	—	—
於二零一八年十二月三十一日	27,365	545	136,154	164,064
已確認減值虧損	4,073	13	—	4,086
源自或購買的新金融資產	31,257	—	—	31,257
轉撥至存續期預期信貸虧損	(80)	80	—	—
於二零一九年十二月三十一日	62,615	638	136,154	199,407
已確認(撥回)減值虧損	280	(12)	—	268
源自或購買的新金融資產	25,445	—	—	25,445
已轉撥	(2,892)	2,892	—	—
於二零二零年六月三十日	85,448	3,518	136,154	225,120

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，已對目標公司賬面總值分別為人民幣6,638,535,000元、人民幣8,755,581,000元及人民幣9,028,692,000元的應收子公司款項的重大未償還結餘進行單獨評估，於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，對其他應收款項分別為人民幣140,096,000元、人民幣129,312,000元及人民幣221,445,000元進行單獨評估。

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，目標公司對應收子公司款項及其他應收款項計提累計預期信貸虧損減值虧損人民幣70,069,000元、人民幣72,388,000元及人民幣72,404,000元。

流動性風險

流動性風險為目標集團在到期日無法履行其財務義務的風險。目標集團的政策為定期監控其流動資金需要及遵守借款契約的情況，確保維持充足的現金儲備及從銀行獲得足夠的已訂約融資額度，以應付目標集團短期及較長期的流動資金需求。

流動性風險管理的最終責任在於董事會，其已設立合適的流動性風險管理框架，以管理目標集團的短、中、長期資金及流動性管理需要。目標集團通過維持足夠儲備及銀行融資，以及持續監控預測及實際現金流量，加上將金融資產及負債的到期情況進行匹配，以管理流動性風險。

下表詳述目標集團具協定還款期間的非衍生金融負債項下合約承擔的其餘到期情況。下表乃按目標集團可能需要付款的最早日期為基準，根據金融負債的未貼現現金流量釐定。

	加權平均 實際利率 %	一年內 或按要求 人民幣千元	兩年內 但一年以上 人民幣千元	五年內 但兩年以上 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
目標集團							
二零一七年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	-	18,149,537	-	-	-	18,149,537	18,149,537
可變利率貸款	6.01	8,669,052	3,570,898	3,340,551	-	15,580,501	14,717,640
租賃負債	5.49-5.67	78,021	78,021	230,126	150,686	536,854	435,103
已出具的財務擔保：							
最高擔保額	-	8,340,531	-	-	-	8,340,531	-
		<u>35,237,141</u>	<u>3,648,919</u>	<u>3,570,677</u>	<u>150,686</u>	<u>42,607,423</u>	<u>33,302,280</u>
二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	-	17,920,213	-	-	-	17,920,213	17,920,213
可變利率貸款	5.49	4,074,664	6,219,128	1,658,542	210,721	12,163,055	11,298,040
租賃負債	5.49-5.67	79,615	78,478	232,053	79,927	470,073	388,094
已出具的財務擔保：							
最高擔保額	-	9,038,889	-	-	-	9,038,889	-
		<u>31,113,381</u>	<u>6,297,606</u>	<u>1,890,595</u>	<u>290,648</u>	<u>39,592,230</u>	<u>29,606,347</u>
二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項	-	27,638,679	-	-	-	27,638,679	27,638,679
可變利率貸款	5.64	4,844,211	2,022,193	1,332,440	-	8,198,844	7,536,630
租賃負債	5.49-5.67	111,418	110,448	263,275	218,248	703,389	571,971
已出具的財務擔保：							
最高擔保額	-	11,168,986	-	-	-	11,168,986	-
		<u>43,763,294</u>	<u>2,132,641</u>	<u>1,595,715</u>	<u>218,248</u>	<u>47,709,898</u>	<u>35,747,280</u>
二零二零年六月三十日							
應付賬款及其他應付款項	-	25,795,038	-	-	-	25,795,038	25,795,038
可變利率貸款	5.61	4,320,983	2,128,780	1,472,983	-	7,922,746	7,275,390
租賃負債	5.49-5.67	111,051	110,213	246,434	201,127	668,825	541,535
已出具的財務擔保：							
最高擔保額	-	10,739,844	-	-	-	10,739,844	-
		<u>40,966,916</u>	<u>2,238,993</u>	<u>1,719,417</u>	<u>201,127</u>	<u>45,126,453</u>	<u>33,611,963</u>

	加權平均 實際利率 %	一年內 或按要求 人民幣千元	兩年內 但一年以上 人民幣千元	五年內 但兩年以上 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
目標公司							
二零一七年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項		8,932,969	-	-	-	8,932,969	8,932,969
可變利率貸款	6.01%	5,977,791	1,405,593	877,950	-	8,261,334	8,138,630
已出具的財務擔保：							
最高擔保額		<u>1,057,710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,057,710</u>	<u>-</u>
		<u>15,968,470</u>	<u>1,405,593</u>	<u>877,950</u>	<u>-</u>	<u>18,203,222</u>	<u>17,071,599</u>
二零一八年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項		14,775,171	-	-	-	14,775,171	14,775,171
可變利率貸款	5.58%	1,875,496	789,771	-	210,721	2,875,988	3,318,630
已出具的財務擔保：							
最高擔保額		<u>1,057,710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,057,710</u>	<u>-</u>
		<u>17,708,377</u>	<u>789,771</u>	<u>-</u>	<u>210,721</u>	<u>18,708,869</u>	<u>18,093,801</u>
二零一九年十二月三十一日							
應付賬款及其他應付款項		19,118,182	-	-	-	19,118,182	19,118,182
可變利率貸款	5.17%	979,122	322,357	210,721	-	1,512,200	1,408,630
已出具的財務擔保：							
最高擔保額		<u>1,057,710</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,057,710</u>	<u>-</u>
		<u>21,155,014</u>	<u>322,357</u>	<u>210,721</u>	<u>-</u>	<u>21,688,092</u>	<u>20,526,812</u>
二零二零年六月三十日							
應付賬款及其他應付款項		19,926,490	-	-	-	19,926,490	19,926,490
可變利率貸款	4.86%	262,588	209,500	210,486	-	682,574	628,930
已出具的財務擔保：							
最高擔保額		<u>21,405</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,405</u>	<u>-</u>
		<u>20,210,483</u>	<u>209,500</u>	<u>210,486</u>	<u>-</u>	<u>20,630,469</u>	<u>20,555,420</u>

上述財務擔保合約金額乃在擔保對手單位作出申索時，目標集團及目標公司根據有關安排被迫全數結付擔保的最高金額。根據於各報告期末的預期，目標集團認為在有關安排下有關金額應當不需支付。然而，此項估計乃受對手單位就擔保事項作出申索的或然率而變動，而該或然率乃取決於受擔保的由對手單位持有的金融應收款項蒙受信貸虧損的可能性。

36. 資本風險管理

目標集團管理資本以確保目標集團系內公司能夠繼續根據持續經營基準經營，同時透過取得最佳股債平衡，為股東創造最大回報。目標集團整體策略與往績期間保持不變。

根據行業慣例，目標集團以負債比率淨額(計息貸款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)作為監控資本架構的基準。因此，目標集團界定債項為計息貸款。

目標集團的風險管理委員會每半年對目標集團的資本架構進行審視。委員會審視過程中，會考慮資金成本及各類別資金相關的風險。

各報告期末的負債比率如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
				人民幣千元
債項	14,717,640	11,298,040	7,536,630	7,275,390
受限制銀行存款及銀行結餘及現金	(7,147,701)	(6,988,761)	(5,260,746)	(4,017,749)
淨債項	<u>7,569,939</u>	<u>4,309,279</u>	<u>2,275,884</u>	<u>3,257,641</u>
權益	<u>4,438,484</u>	<u>3,929,619</u>	<u>6,357,945</u>	<u>6,857,667</u>
淨債項佔權益比率	<u>171%</u>	<u>110%</u>	<u>36%</u>	<u>48%</u>

37. 或然負債

於各報告期末，目標集團已發出以下擔保：

目標集團已為部分物業單位的買方提供按揭貸款，並對該等買方的還款責任提供財務擔保。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，已授出的擔保為人民幣8,340,531,000元、人民幣9,038,889,000元、人民幣11,168,986,000元及人民幣10,739,844,000元。目標公司對該等買方的還款責任提供財務擔保。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日，已授出的擔保為人民幣1,057,710,000元、人民幣1,057,710,000元、人民幣1,057,710,000元及人民幣21,405,000元。

該等擔保於以下較早期間終止：(i)發出房地產所有權證(一般在買方擁有有關物業後六個月內發出)時；及(ii)物業買方償還按揭貸款時。

目標公司董事認為，目標集團財務擔保合約於首次確認時的公允價值很低，而董事認為有關訂約方違約的機會極微。因此，並無於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日的財務狀況表中確認任何價值。

38. 經營租賃

目標集團作為出租人

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
物業租金收益，扣除於年內的經營租賃的小額開支	18,837	57,859	62,685	26,867	41,236

於各報告期末，目標集團與租戶訂立下列未來最低租賃付款：

	於十二月三十一日			於 二零二零年 六月三十日
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	人民幣千元
一年內	17,960	30,444	77,821	79,330
兩年後但五年內	40,414	84,786	283,097	264,679
超過五年	12,111	28,089	512,570	490,660
合計	70,485	143,319	873,488	834,669

物業租金收益指目標集團應收租金。經磋商後之租賃期介乎一至二十年之間，為固定租金。

於各報告期末，目標公司概無經營租賃安排。

39. 關聯方披露

(i) 於年內，目標集團與關聯方訂立以下交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
應收一家合營企業的服務收入	-	23,491	33,853	-	-
綠地控股子公司提供的建築服務	547,583	878,718	869,816	319,243	380,919

(ii) 於各報告期末，目標集團與關聯方的結餘均為無抵押，其載列如下：

於二零一七年十二月三十一日			
	項目相關	非項目相關	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收下列各項的款項			
綠地控股	—	9,190,589	9,190,589
綠地控股子公司(除目標集團外)	824	110,950	111,774
合營企業	—	381,244	381,244
	<u>824</u>	<u>9,682,783</u>	<u>9,683,607</u>
應付下列各項的款項			
綠地控股	—	7,446,912	7,446,912
綠地控股子公司(除目標集團外)	55,088	792,711	847,799
合營企業	—	678,533	678,533
	<u>55,088</u>	<u>8,918,156</u>	<u>8,973,244</u>
於二零一八年十二月三十一日			
	項目相關	非項目相關	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收下列各項的款項			
綠地控股	—	662,294	662,294
綠地控股子公司(除目標集團外)	91,230	1,009,011	1,100,241
	<u>91,230</u>	<u>1,671,305</u>	<u>1,762,535</u>
應付下列各項的款項			
綠地控股	—	4,202,102	4,202,102
綠地控股子公司(除目標集團外)	43,690	806,459	850,149
合營企業	—	1,587,141	1,587,141
	<u>43,690</u>	<u>6,595,702</u>	<u>6,639,392</u>

於二零一九年十二月三十一日			
	項目相關	非項目相關	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收下列各項的款項			
綠地控股	–	5,699,719	5,699,719
綠地控股子公司(除目標集團外)	10,916	163,708	174,624
	<u>10,916</u>	<u>5,863,427</u>	<u>5,874,343</u>

應付下列各項的款項			
綠地控股	–	9,617,851	9,617,851
綠地控股子公司(除目標集團外)	551,739	454,964	1,006,703
合營企業	–	1,948,370	1,948,370
	<u>551,739</u>	<u>12,021,185</u>	<u>12,572,924</u>

於二零二零年六月三十日			
	項目相關	非項目相關	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收下列各項的款項			
綠地控股	–	5,814,714	5,814,714
綠地控股子公司(除目標集團外)	20,382	324,659	345,041
	<u>20,382</u>	<u>6,139,373</u>	<u>6,159,755</u>

應付下列各項的款項			
綠地控股	–	9,246,465	9,246,465
綠地控股子公司(除目標集團外)	508,084	640,930	1,149,014
合營企業	–	1,914,636	1,914,636
	<u>508,084</u>	<u>11,802,031</u>	<u>12,310,115</u>

與關聯方的非項目相關結餘主要為無抵押墊款及無固定支付條款。

(iii) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員薪酬載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	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)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)
工資及花紅	<u>14,351</u>	<u>10,251</u>	<u>11,673</u>	<u>4,759</u>	<u>3,842</u>

40. 來自融資活動產生的負債的對賬

下表詳述目標集團融資活動所產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動所產生的負債已經或將會於目標集團綜合現金流量表內分類為融資活動現金流量：

	計息貸款 人民幣千元	應付 關聯方款項 人民幣千元	應付非控股 股東款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	應付利息 人民幣千元
於二零一七年一月一日	15,813,600	6,273,094	1,144,089	490,206	140,384
新增租賃	-	-	-	3,896	-
融資現金流量	(1,095,960)	2,645,062	(426,107)	(77,758)	(1,305,989)
利息費用	-	-	-	18,759	1,307,634
於二零一七年十二月三十一日	14,717,640	8,918,156	717,982	435,103	142,029
融資現金流量	(3,419,600)	(2,322,454)	(397,413)	(79,381)	(858,302)
新增租賃	-	-	-	9,401	-
利息費用	-	-	-	22,971	813,887
於二零一八年十二月三十一日	11,298,040	6,595,702	320,569	388,094	97,614
融資現金流量	(3,761,410)	5,425,483	1,982,594	(96,085)	(476,402)
新增租賃	-	-	-	253,288	-
利息費用	-	-	-	26,674	563,820
於二零一九年十二月三十一日	7,536,630	12,021,185	2,303,163	571,971	185,032
融資現金流量	(261,240)	(219,154)	(297,302)	(52,646)	(264,230)
新增租賃	-	-	-	6,820	-
利息費用	-	-	-	15,390	256,157
於二零二零年六月三十日	<u>7,275,390</u>	<u>11,802,031</u>	<u>2,005,861</u>	<u>541,535</u>	<u>176,959</u>
於二零一九年一月一日	11,298,040	6,595,702	320,569	388,094	97,614
融資現金流量	(1,751,600)	3,735,166	1,057,898	(35,503)	(318,073)
新增租賃	-	-	-	-	-
利息費用	-	-	-	10,259	278,878
於二零一九年六月三十日 (未經審核)	<u>9,546,440</u>	<u>10,330,868</u>	<u>1,378,467</u>	<u>362,850</u>	<u>58,419</u>

41. 目標公司權益變動表

	中國法定儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	71,535	(139,838)	(68,303)
年度虧損及全面開支總額	—	(550,397)	(550,397)
於二零一七年十二月三十一日	71,535	(690,235)	(618,700)
年度溢利及全面收入總額	—	605,005	605,005
確認為分派的股息	—	(953,520)	(953,520)
於二零一八年十二月三十一日	71,535	(1,038,750)	(967,215)
年度溢利及全面收入總額	—	1,219,581	1,219,581
確認為分派的股息	—	(350,000)	(350,000)
於二零一九年十二月三十一日	71,535	(169,169)	(97,634)
期內溢利及全面收入總額	—	22,433	22,433
於二零二零年六月三十日	71,535	(146,736)	(75,201)
於二零一九年一月一日	71,535	(1,038,750)	(967,215)
期內溢利及全面收入總額	—	587,835	587,835
於二零一九年六月三十日(未經審核)	71,535	(450,915)	(379,380)

42. 子公司權益

目標公司的所有子公司均於中國註冊成立及經營。目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年六月三十日之子公司詳情如下：

子公司名稱	主要業務	繳足股本	註冊 成立日期	目標公司於十二月三十一日、六月三十日 及報告日期的擁有權權益及所持表決權比例					報告日期
				於				二零二零年 六月三十日	
				二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年 六月三十日		
廣州綠地房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,850,000,000元	二零一一年 一月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州領越市場 管理有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣325,000,000元	二零一一年 十一月十六日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州海珠綠地房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣227,000,000元	二零一二年 二月二十九日	100%	100%	100%	100%	100%	
綠地集團佛山禪城 置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,155,000,000元	二零一二年 九月十日	100%	100%	100%	100%	100%	
綠地集團佛山順德 置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣483,000,000元	二零一二年 十一月十五日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州傑瑞置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,023,380,000元	二零一三年 四月二十五日	70%	70%	70%	70%	70%	
廣州綠地花都 置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣570,000,000元	二零一三年 十月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市浩信房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,000,000元	二零一三年 十月二十一日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市南瑞置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,000,000元	二零一三年 十月二十一日	100%	100%	100%	100%	100%	
佛山嘉逸置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣10,000,000元	二零一四年 一月三日	70%	70%	70%	70%	70%	
佛山鉅晟置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣510,000,000元	二零一四年 一月十四日	65%	100%	100%	100%	100%	

(附註ii)

子公司名稱	主要業務	繳足股本	註冊 成立日期	目標公司於十二月三十一日、六月三十日 及報告日期的擁有權權益及所持表決權比例					報告日期
				於十二月三十一日			二零二零年		
				二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日		
綠地集團佛山順德 綠安置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣550,000,000元	二零一四年 一月二十六日	100%	100%	100%	100%	100%	
東莞弘景置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣10,000,000元	二零一四年 五月二十八日	60%	60%	60%	60%	60%	
佛山市南海區萬瑞 投資有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,092,960,000元	二零一三年 十月三十一日	50% (附註iii)	50% (附註iii)	50% (附註iii)	50% (附註iii)	50% (附註iii)	
廣東綠地投資 有限公司	業務投資、 管理服務	人民幣500,000,000元	二零一三年 四月十一日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市滿庭芳房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣682,332,442元	二零一四年 三月十四日	60%	60%	60%	60%	60%	
廣州市翡冷翠房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣444,835,665元	二零一四年 三月十四日	60%	60%	60%	60%	60%	
廣州綠地商業資產 管理有限公司	業務投資、 管理服務	—(附註i)	二零一五年 三月十七日	100%	100%	100%	100%	100%	
深圳市鉅錫龍 投資有限公司	信息傳輸、 軟件和信息 技術服務	人民幣700,000,000元	二零一零年 一月十八日	67%	67%	67%	67%	67%	
佛山綠恒置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣402,990,000元	二零一六年 三月二日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州綠港房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣400,000,000元	二零一六年 四月十一日	70%	70%	70%	70%	70%	
佛山市麗雅翠湖 尚築房地產開發 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣200,000,000元	二零一四年 一月十六日	70%	70%	70%	70%	70%	
廣州市增軒房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,760,930,000元	二零一六年 十一月二十五 日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市泰偉房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣1,561,800,000元	二零一六年 十二月五日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市綠悅房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 四月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市綠輝房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 四月二十八日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市綠巍房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 四月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	
江門綠驍房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣563,952,000元	二零一七年 六月二十八日	100%	100%	100%	100%	100%	
佛山市申騰裝飾 設計工程有限公司	建築裝修服務	—(附註i)	二零一七年 十月十二日	70%	70%	70%	70%	70%	
廣州市新羽工程 管理有限公司	科學研究及 技術服務	人民幣5,000,000元	二零一七年 十月二十三日	60%	60%	60%	60%	60%	
湛江市領航房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣52,000,000元	一九九三年 六月十九日	90%	90%	90%	90%	90%	
汕頭綠地投資 置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 十一月二十日	100%	100%	100%	100%	100%	
深汕特別合作區 綠晟房地產開發 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一八年 一月十日	不適用	100%	100%	100%	100%	
東莞新綠置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 九月七日	—	100%	100%	100%	100%	
陽江市綠灣房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣360,000,000元	二零一八年 二月七日	不適用	100%	100%	100%	100%	
廣州市綠捷房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 四月二十七日	100%	100%	100%	100%	100%	
廣州市綠銳房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一七年 四月二十日	100%	100%	100%	100%	100%	

子公司名稱	主要業務	繳足股本	註冊 成立日期	目標公司於十二月三十一日、六月三十日 及報告日期的擁有權權益及所持表決權比例				報告日期
				於十二月三十一日			二零二零年 六月三十日	
				二零一七年	二零一八年	二零一九年		
陽江市綠浩房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣387,500,000元	二零一八年 二月七日	不適用	100%	100%	100%	100%
陽江市綠畔房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣602,000,000元	二零一八年 二月七日	不適用	100%	100%	100%	100%
江門綠睿房地產 開發有限公司 (江門綠睿)	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣867,319,458元	二零一八年 一月二十八日	-	100%	100%	100%	100%
茂名市綠茗房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣710,340,000元	二零一八年 十月九日	不適用	100%	100%	100%	100%
廣州綠龍房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣10,000,000元	二零一九年 一月十六日	不適用	不適用	60%	60%	60%
廣州綠地商業資產 管理有限公司 白雲綠地中心 第二分公司	租賃及商務 服務	—(附註i)	二零一五年 九月三十日	-	-	100%	100%	100%
廣州綠地商業資產 管理有限公司 白雲綠地中心店	租賃及商務 服務	—(附註i)	二零一五年 四月二十日	-	-	100%	100%	100%
清遠市廣清房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣300,000,000元	二零一九年 四月九日	不適用	不適用	60%	60%	60%
廣州綠控置業 有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	人民幣500,000,000元	二零一九年 六月十二日	不適用	不適用	51%	51%	51%
廣州市粵新商業 管理有限公司	租賃及商務 服務	—(附註i)	二零一九年 七月五日	不適用	不適用	60%	60%	60%
揭陽綠吳房地產 開發有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一九年 六月二十日	不適用	不適用	100%	100%	100%
佛山市高明綠瑞 置業有限公司	房地產開發、 銷售及租賃	—(附註i)	二零一九年 七月十七日	不適用	不適用	70%	70%	70%

附註：

- (i) 截至二零二零年六月三十日，該等子公司的已發行資本尚未繳付。
- (ii) 目標公司以現金總代價人民幣307,009,000元收購佛山鉅晟置業有限公司35%的股權。
- (iii) 目標集團有權委任董事會的過半數董事。因此，目標集團對該實體擁有權力，並有能力運用其權力影響其回報。有鑑於此，該實體入賬作為目標公司的子公司。
- (iv) 於二零一八年，目標集團完成向獨立方收購江門綠睿100%股權。江門綠睿主要從事房地產開發業務，獲收購作目標集團物業管理業務繼續擴張之用。目標集團已將江門綠睿100%已發行股本收購事項入賬為資產收購。

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司及其子公司的法定財務報表乃根據適用於中國企業的相關會計原則及財務規例編製而成，並分別由中國註冊執業會計師審核(截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，由瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)審核；截至二零一九年十二月三十一日止年度，由大信會計師事務所(特殊普通合夥)審核)。

43. 後續財務報表

目標集團、目標公司或任何其子公司並無就二零二零年六月三十日後的任何期間編製經審核財務報表。

A 經擴大集團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(a)本公司及其子公司(以下統稱「本集團」)(包括廣州綠地房地產開發有限公司(「目標公司」)及其子公司(以下統稱「目標集團」)(以下連同本集團統稱「經擴大集團」))的財務狀況，猶如建議收購目標集團(「建議收購事項」)已於二零二零年六月三十日完成；及(b)經擴大集團的財務表現及現金流量，猶如建議收購事項已於二零一九年一月一日完成。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，並僅作說明目標集團的財務狀況(並無就此刊發審閱報告)，猶如建議收購事項已於二零二零年六月三十日完成；以及經擴大集團的財務表現及現金流量，猶如建議收購事項已於二零一九年一月一日完成。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃按下列所編製：(i)摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告的本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報的目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度經審核綜合損益及其他全面利潤表及綜合現金流量表；及(ii)摘錄自本通函附錄二所載會計師報告的目標集團於二零二零年六月三十日的經審核綜合財務狀況表以及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益及其他全面利潤表及綜合現金流量表，並且按備考基準作出調整以反映建議收購事項的影響。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，經擴大集團未經審核備考財務資料未必如實反映待建議收購事項完成後經擴大集團於二零二零年六月三十日或未來任何日期的財務狀況，其亦未必如實反映待建議收購事項完成後經擴大集團於二零一九年一月一日或未來任何期間(倘適用)的財務表現或現金流量。

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集團的綜合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。

2a 經擴大集團於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 (未經審核) 人民幣千元 附註1	目標集團 (經審核) 人民幣千元 附註2	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3	#2 人民幣千元 附註4	#3 人民幣千元 附註5	
資產						
非流動資產						
投資物業	10,595,000	1,022,000				11,617,000
物業、廠房及設備	1,129,754	98,758				1,228,512
無形資產	1,184	–				1,184
使用權資產	71,534	6,453				77,987
按公允價值列賬						
於其他全面收入的股權工具	313,602	–				313,602
聯營公司權益	189,275	–				189,275
合營企業權益	624,988	1,868,435				2,493,423
遞延稅項資產	753,484	681,445				1,434,929
受限制銀行存款	398,400	–				398,400
非流動資產總額	14,077,221	3,677,091				17,754,312
流動資產						
發展中物業	49,044,145	29,235,178				78,279,323
已建成待售物業	8,807,105	7,389,393				16,196,498
應收賬款及其他應收款項及						
預付按金	24,258,895	14,539,451	3,620,000	(4,089,708)		38,328,638
可收回稅項	1,458,364	1,027,709				2,486,073
合同資產	825,119	–				825,119
合同成本	169,378	118,239				287,617
受限制銀行存款	3,888,932	935,313				4,824,245
銀行結餘及現金	6,045,623	3,082,436			(21,984)	9,106,075
流動資產總額	94,497,561	56,327,719				150,333,588
資產總額	108,574,782	60,004,810				168,087,900

	本集團 (未經審核)	目標集團 (經審核)	未經審核備考調整			經擴大集團 (未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	#1 人民幣千元	#2 人民幣千元	#3 人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註3	附註4	附註5	
權益及負債						
權益						
股本	1,132,097	1,850,000	(1,850,000)			1,132,097
儲備	11,339,074	347,549	(1,790,000)		(21,984)	9,874,639
本公司擁有人應佔權益	12,471,171	2,197,549				11,006,736
永久證券	788,660	–				788,660
非控股權益	3,602,637	4,660,118				8,262,755
權益總額	16,862,468	6,857,667				20,058,151
負債						
非流動負債						
租賃負債	748	455,417				456,165
計息貸款	9,083,151	3,198,030				12,281,181
債券	2,120,317	–				2,120,317
遞延稅項負債	1,460,662	60,798				1,521,460
非流動負債總額	12,664,878	3,714,245				16,379,123
流動負債						
應付賬款及其他應付款項	33,859,900	28,077,085	7,260,000	(4,089,708)		65,107,277
合同負債	37,114,772	15,280,990				52,395,762
計息貸款	5,546,261	4,077,360				9,623,621
應付稅項	2,523,255	1,911,345				4,434,600
租賃負債	3,248	86,118				89,366
流動負債總額	79,047,436	49,432,898				131,650,626
負債總額	91,712,314	53,147,143				148,029,749
流動資產淨額	15,450,125	6,894,821				18,682,962
權益及負債總額	108,574,782	60,004,810				168,087,900

2b 經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面利潤表

	未經審核備考調整			
	本集團	目標集團		經擴大集團
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註5	
收益	17,662,136	18,980,419		36,642,555
銷售成本	<u>(12,207,094)</u>	<u>(13,637,310)</u>		<u>(25,884,404)</u>
毛利	5,455,042	5,343,109		10,798,151
其他收入	31,137	12,648		43,785
其他收益及虧損	(211,094)	–		(211,094)
銷售及市場推動成本	(774,076)	(375,911)		(1,149,987)
行政費用	(702,752)	(219,702)	(21,984)	(944,438)
其他經營開支	(61,643)	(173,911)		(235,554)
預期信貸虧損模式項下 減值虧損	(67,497)	(63,090)		(130,587)
出售子公司的收益	1,185,595	–		1,185,595
融資收入	71,655	46,322		117,977
融資成本	(264,227)	(126,330)		(390,557)
應佔聯營公司虧損	(24,049)	–		(24,049)
應佔合營企業溢利	14,743	627,902		642,645
投資物業公允價值 變動收益(虧損)	<u>945,466</u>	<u>23,299</u>		<u>968,765</u>
除所得稅前溢利	5,598,300	5,094,336		10,670,652
所得稅開支	<u>(2,557,163)</u>	<u>(2,424,378)</u>		<u>(4,981,541)</u>
年內溢利	<u>3,041,137</u>	<u>2,669,958</u>		<u>5,689,111</u>
以下人士應佔年內 溢利(虧損)：				
本公司擁有人	2,473,818	1,408,902	(21,984)	3,860,736
非控股權益	520,754	1,261,056		1,781,810
永久證券擁有人	<u>46,565</u>	<u>–</u>		<u>46,565</u>
年內溢利	<u>3,041,137</u>	<u>2,669,958</u>		<u>5,689,111</u>

	未經審核備考調整		
	本集團	目標集團	經擴大集團
	(經審核) 人民幣千元 附註1	(經審核) 人民幣千元 附註2	(未經審核) 人民幣千元 附註5
其他全面收入			
將不會重新分類至			
損益的項目：			
按公允價值列賬於其他			
全面收入的股權工具			
投資的公允價值收益	17,975	—	17,975
年內其他全面收入，			
扣除所得稅	13,482	—	13,482
年內全面收入總額	<u>3,054,619</u>	<u>2,669,958</u>	<u>5,702,593</u>
以下人士應佔			
全面收入(開支)總額：			
本公司擁有人	2,487,300	1,408,902	(21,984) 3,874,218
非控股權益	520,754	1,261,056	1,781,810
永久證券擁有人	46,565	—	46,565
年內全面收入總額	<u>3,054,619</u>	<u>2,669,958</u>	<u>5,702,593</u>

2c 經擴大集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	未經審核備考調整			
	本集團	目標集團		
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註1	附註2	附註4	附註5
經營活動所得(所用)				
現金淨額	8,000,667	(1,223,291)	(21,984)	6,755,392
投資活動				
已收利息	85,743	46,322		132,065
出售子公司權益所得款項	622,075	–		622,075
出售投資物業以及物業、 廠房及設備所得款項	334,079	–		334,079
結付外幣遠期合約淨額	924	–		924
提取受限制銀行存款	433,412	248,302		681,714
存放受限制銀行存款	(968,920)	(202,457)		(1,171,377)
預付關聯方款項	(2,462,429)	(5,180,133)	350,000	(7,292,562)
預付非控股股東款項	(652,354)	(978,345)		(1,630,699)
關聯方還款	1,999,320	988,011		2,987,331
非控股股東還款	465,867	860,287		1,326,154
已收上年度出售子公司的 代價	616,800	–		616,800
收購聯營公司	(29,400)	–		(29,400)
收購子公司	(24,559)	–		(24,559)
出售金融資產所得款項	–	577,651		577,651
收購投資物業	(646,923)	–		(646,923)
收購物業、廠房及設備	(32,222)	(1,065)		(33,287)
投資活動所用現金淨額	(258,587)	(3,641,427)		(3,550,014)

	未經審核備考調整				
	本集團	目標集團		經擴大集團	
	(經審核)	(經審核)		(未經審核)	
	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元
融資活動					
所籌得計息貸款	7,070,413	1,812,000			8,882,413
發行債券所得款項	2,071,211	-			2,071,211
償還租賃負債	(14,264)	(96,085)			(110,349)
已付發行債券交易成本	(6,401)	-			(6,401)
非控股股東出資	283,332	566,579			849,911
一家子公司清盤	(3,500)	-			(3,500)
來自關聯方預付款	196,150	6,176,338	(350,000)		6,022,488
來自非控股股東預付款	775,375	1,982,594			2,757,969
向關聯方還款	(1,807,733)	(750,855)			(2,558,588)
向非控股股東還款	(113,220)	-			(113,220)
償還債券	(4,474,800)	-			(4,474,800)
償還計息貸款	(6,560,826)	(5,573,410)			(12,134,236)
已付股息	(491,182)	-			(491,182)
已付永久證券的股息	(46,180)	-			(46,180)
向非控股股東派付股息	(156,689)	(458,211)			(614,900)
已付利息	(1,001,333)	(476,402)			(1,477,735)
融資活動(所用)					
所得現金淨額	(4,279,647)	3,182,548			(1,447,099)
現金及現金等價物					
增加(減少)淨額	3,462,433	(1,682,170)		(21,984)	1,758,279
於二零一九年一月一日的					
現金及現金等價物	4,059,778	6,400,314			10,460,092
匯率變動的影響	46,131	-			46,131
於二零一九年					
十二月三十一日的					
現金及現金等價物					
由銀行結餘及現金列示	7,568,342	4,718,144		(21,984)	12,264,502

經擴大集團的未經審核備考財務資料附註

1. 該等金額乃摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告(且並無就此刊發審閱報告)所載本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表及本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報所載本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面利潤表以及綜合現金流量表。
2. 該等金額乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團於二零二零年六月三十日的經審核綜合財務狀況表,以及目標集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合全面利潤表及綜合現金流量表。
3. 根據日期為二零二零年十月十二日的股權協議,本集團將按總代價人民幣72.6億元收購目標公司全部權益,包括人民幣36.4億元的股權代價(可根據交割賬目進行調整)以及人民幣36.2億元的債項代價。代價將以下列方式支付:
 - (a) 10%代價(即約人民幣7.3億元,可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會(「股東特別大會」)獲批准之日後二十個營業日內支付;
 - (b) 20%代價(即約人民幣14.5億元,可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後六個月內支付;
 - (c) 20%代價(即約人民幣14.5億元,可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後九個月內支付;
 - (d) 30%代價(即約人民幣21.8億元,可根據交割賬目進行調整)應在緊隨收購事項在股東特別大會獲批准之日後十一個月內支付;及
 - (e) 代價的餘額(在預扣全部保留金人民幣9.5億元後)應在緊隨建議收購事項在股東特別大會獲批准之日後十二個月內支付。

由於本集團及目標集團於建議收購事項之前及之後由綠地控股集團股份有限公司共同控制,因此建議收購事項被視為共同控制下的業務合併。因此,建議收購事項根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計法入賬。代價與目標集團股本的差額將於權益的合併儲備中扣除。

4. 該調整指本集團與目標集團之間集團內結餘約人民幣41.0億元的對銷,包括附註3所披露的債項代價約人民幣36.2億元以及應付本集團附屬公司款項約人民幣4.8億元及現金流量人民幣3.5億元。
5. 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21,984,000元,其可能發生變動及假設將於交割後到期。本備考調整預計不會對未經審核備考綜合損益及其他全面利潤表以及未經審核備考綜合現金流量表產生持續影響。
6. 概無於未經審核備考綜合財務狀況表作出任何調整以反映於二零二零年六月三十日後的任何貿易結果或本集團或目標集團訂立的其他交易,亦概無於未經審核備考綜合損益及其他全面利潤表以及未經審核備考綜合現金流量表作出任何調整以反映於二零一九年十二月三十一日後的任何貿易結果或本集團或目標集團訂立的其他交易。

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」)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二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面利潤表、截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表及相關附註(載於 貴公司所刊發日期為二零二零年十一月二十五日的通函(「通函」)第III-1至III-8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A節內。

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綠地房地產開發有限公司100%股權(「建議收購事項」)對 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如建議收購事項已分別於二零二零年六月三十日及二零一九年一月一日發生。作為此程序之一部份，有關 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況已由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告，且並無就此刊發審閱報告。有關 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，並已就此刊發核數師報告。

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执行程序，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二零二零年六月三十日或二零一九年一月一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，二零二零年十一月二十五日

下文載列的本集團管理層論述及分析摘錄自本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年的年報及本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(「**管理層論述及分析**」)。下文所用詞彙與管理層論述及分析內界定者具相同涵義。

本集團之管理層論述及分析

截至二零一七年十二月三十一日止年度

業務回顧

業績

二零一七年，中國經濟已由高速增長階段轉向高質量發展階段，正處於轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻堅期，經濟呈現活力和韌性，穩中有進。二零一七年，房地產市場的供給側改革在租賃市場、土地供應、金融管控等多個領域深入推進。本集團整體表現超出預期，二零一七年的合約銷售總額約為人民幣30,111,000,000元，按年增長約65%。而已售合約總建築面積(「**建築面積**」)則約為2,271,386平方米，按年增長約為55%。

於二零一七年，本集團錄得總收益人民幣14,619,000,000元，較二零一六年減少約14%，而來自持續經營的年內溢利約為人民幣1,836,000,000元，按年增長約73%，主要原因是毛利率明顯增長至25%所致。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.46元，二零一六年為人民幣0.39元。

於二零一七年，已售出及交付項目的總建築面積為1,247,502平方米，與二零一六年的1,233,561平方米維持相對穩定。平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣11,037元。物業銷售收益約為人民幣14,102,000,000元，較二零一六年約人民幣16,431,000,000元按年減少約14%。於二零一七年竣工及交付的物業詳情如下：

項目	城市	二零一七年		
		售出及	二零一七年	平均售價
		交付概約	確認概約	
		建築面積	銷售額	
		平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米
物業				
綠地南寧中央廣場	南寧	126,766	1,532,928	12,093
綠地城	海口	190,592	1,518,245	7,966
綠地海珀蘭庭	昆明	97,884	1,484,136	15,162
綠地江南華府	蘇州	96,104	1,352,889	14,077
綠地旭輝城	杭州	48,676	1,313,515	26,985
綠地中央文化城	海口	134,404	1,139,553	8,479
綠地國際花都	南寧	110,684	953,030	8,610
綠地海長流	海口	79,533	647,494	8,141
綠地香樹花城	昆明	89,246	586,248	6,569
華潤綠地凱旋門	徐州	48,556	498,843	10,274
綠地湖語墅	徐州	47,098	404,709	8,593
康橋半島	上海	18,884	380,953	20,173
綠地黃浦濱江	上海	2,703	333,493	123,379
黃山太平湖度假區	黃山	45,516	328,386	7,215
綠地碧湖國際	寧波	20,467	304,408	14,873
盛高大城	昆明	24,087	251,681	10,449
綠地西水東	無錫	17,012	248,330	14,597
綠地雲都會廣場	昆明	21,850	143,897	6,586
綠地山鼎莊園	太原	12,037	140,636	11,684
環球188	蘇州	3,873	76,714	19,807
綠地翡翠灣	常熟	6,264	71,899	11,478
五象綠地中心	南寧	4,769	49,413	10,361
綠地榮域	海口	402	6,173	15,356
綠地怡景灣	常熟	95	1,090	11,474
小計		1,247,502	13,768,663	11,037

		二零一七年
		確認的
項 目	城 市	概約銷售額
		人民幣千元
停車位		
綠地旭輝城	杭州	140,042
綠地國際花都	南寧	88,849
華潤綠地凱旋門	徐州	44,345
綠地江南華府	蘇州	30,588
香逸灣	上海	10,435
綠地雲都會廣場	昆明	8,887
康橋半島	上海	3,857
綠地海長流	海口	3,638
五象綠地中心	南寧	1,504
綠地榮域	海口	707
小計		332,852
合計		14,101,515

合約銷售

憑藉母公司綠地控股的規模優勢及品牌影響力，本集團準確把握項目定位及定價策略，積極推動更高品質項目。二零一七年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣30,111,000,000元，按年增加約65%，而已售合約總建築面積則約為2,271,386平方米，按年增加約55%。二零一七年的平均售價為每平方米人民幣13,257元。

於二零一七年，泛長三角地區繼續為本集團合約銷售額的主要來源。來自泛長三角地區項目的合約銷售額當中，江蘇、浙江及上海項目分別貢獻了25%、5%及10%的合約銷售額。其他核心項目主要包括海南項目22%，廣西項目17%和江西項目13%。

戰略合作

於二零一七年六月，本集團就昆明綠地春城·滇池國際示範城項目簽訂戰略合作。該項目涉及國際體檢、醫療醫美、養生度假酒店及健康研發創投基地，涵蓋了促進雲南當前大健康產業發展的多個重要領域，既符合昆明打造中國健康之城的需要，也符合綠地控股「特色小鎮」戰略全國佈局、堅持創新轉型發展的需要，更符合中央和上海、雲南兩地「穩增長、促投資」的需要，相信將成為地方與企業合作共贏的又一範例。

二零一八年三月，本集團正式發佈醫康養產業發展戰略，聚焦醫康養產業，利用強大的品牌優勢，調配國內外尖端醫康養資源，打造一流生命健康服務平台。並與澳大利亞久負盛名的養老機構莫朗國際健康集團、國內頂尖醫療機構上海國際醫學中心共同投資，落地上海首家阿爾茲海默症專業照護機構。本集團的健康投資公司在發佈會上正式揭牌，作為本公司傾力打造的生命健康服務平台。

金融業務

二零一七年，本公司全資子公司上海綠地金融信息服務有限公司（「**綠地金服**」）繼續圍繞「綫上財富管理、資產管理、科技信息數據服務」三大核心戰略，保持穩健發展。截至二零一七年，綠地金服自成立起第二個連續年度實現溢利。

資產管理方面，綠地金服旗下道堃資產管理（「**道堃**」）發展勢頭迅猛，積極拓展與百強房企的合作，不斷深化戰略布局，擴大主動管理資產的總量。截至二零一七年年底，道堃資產管理的資產規模已逾人民幣100億元，並先後獲得「清科集團2017年中國房地產基金10強」、「博鰲房地產論壇中國地產風尚大獎之一2017中國年度影響力基金」、「2017年度中國最具實力地產基金TOP 20」等多項榮譽，躋身中國房地產基金第一陣營。

平台建設方面，承擔綫上財富管理業務板塊的「**綠地廣財**」（「**綠地廣財**」）平台穩中求進，綠地廣財於二零一七年發行及推介發行理財產品規模共計人民幣103.72億元，平台註冊用戶逾百萬。綠地廣財始終擁抱監管，推進合規性建設，於二零一七年四月正式成為中國互聯網金融協會會員單位；二零一七年六月與中信銀行正式簽定銀行存管協議。綠地廣財得益於其嚴格的風險控制，自二零一五年八月上線至今，所有資產保持零逾期，零壞賬。

二零一八年，綠地金服將持續優化綫上財富管理平台，保持平台競爭力；深入優化戰略布局，做大做強地產基金；充分發揮行業領先的技術優勢，拓展數據信息服務業務圍繞本公司整體發展戰略，穩中求進，開拓創新，推進公司旗下產業之間的協同發展。

土地儲備

自二零一七年初起至二零一八年四月三十日，本集團收購了12幅位於泛長江三角洲與泛珠三角地區的土地，總建築面積約為7,240,000平方米。

於二零一七年一月十二日，本集團與無錫地鐵集團有限公司（「無錫地鐵」）簽訂股權轉讓協議，透過以總代價約人民幣2,340,000,000元通過收購無錫廣城地鐵上蓋置業有限公司（「無錫廣城」）90%股權，無錫廣城擁有一幅位於中國江蘇省無錫市的土地。於二零一七年十二月三十一日，該地塊將用於建造住宅、商業和辦公單位，預計總建築面積約329,000平方米。此次收購進一步提升了本集團在泛長三角的地位，並豐富本集團的物業組合。

於二零一七年一月二十四日，本集團攜手廣西寶塔工業園區開發投資有限公司、海峽匯富產業投資基金管理有限公司以總代價約人民幣535,000,000元成功競得建築面積約296,200平方米位於中國廣西南寧的地塊。該地塊位於中國南寧市相思湖片區，位於中國南寧市的西部、邕江上游，是南寧市文教科研集中發展中心。

於二零一七年五月十八日，本集團簽訂股權轉讓協議以總代價約人民幣601,000,000元收購吳江神鷹房地產開發有限公司99%股權。此項目建築面積約204,060平方米，將進一步提升本公司在中國蘇州吳江的市場份額和品牌影響力。

於二零一七年六月，本集團成功投得一幅位於中國廣西南寧江南區的土地，總代價約為人民幣904,000,000元。該項目土地總建築面積約258,260平方米乃用作住宅用途。收購該土地不僅證明了本公司高度重視中國廣西獨特的地區優勢，同時亦進一步推動本公司在核心城市黃金地段的長遠發展。

於二零一七年八月，本集團成功以約人民幣1,180,000,000元的總代價獲得位於中國廣東省佛山的項目。項目包括位於中國佛山市高明區更合鎮佔地約40萬平方米住宅商服用地和38萬平方米農業旅遊用地，總建築面積約479,398平方米。本集團旨在將該地塊打造成具有特色的高端文旅小鎮，結合周圍豐富生態資源進行旅遊地產開發。

於二零一七年八月三十日，本集團以總代價人民幣673,000,000元贏得收購總建築面積約為341,707平方米，位於中國浙江省嘉興市桐鄉經濟開發區的三幅土地的投標。此為本公司首次進軍嘉興市場。此項目將發展為住宅、商業及辦公室的混合用途發展項目。

於二零一七年十二月，本公司為位於中國昆明大餘區的綠地春城•滇池國際健康示範城的大型重建項目舉行奠基儀式。綠地春城•滇池國際健康示範城將分三期發展。於二零一七年十二月八日，本公司成功收購首幅總建築面積約為980,000平方米的土地，當中520,000平方米用作住宅用途，而460,000平方米用作商業用途。

於二零一七年十二月，本集團為綠地南寧中央廣場收購一幅總建築面積約為225,958平方米的地塊。項目將作為住宅、商業及辦公室綜合發展。同月，本集團為位於中國南寧興寧區三塘鎮，名為南寧綠地城的新項目額外收購一塊土地，總建築面積約為663,059平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。

於二零一八年一月，本集團為位於中國南寧東盟經濟開發區的項目投得多幅土地，總建築面積約為872,891平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。同月，本集團進一步收購一幅位於中國廣西省玉林市的土地，總建築面積約為999,414平方米，用作住宅及商業用途。

於二零一八年一月二十三日，本集團簽訂了股權轉讓協議，以總代價人民幣1,855,000,000元收購肇慶亨昌實業投資有限公司的70%股權，該公司持有位於中國廣東省肇慶市總建築面積約為1,585,000平方米，用作住宅、商業及酒店用途的物業項目。

於二零一八年四月十九日，本集團擁有土地儲備約19,000,000平方米，策略性地分佈在中國泛長江三角洲及泛珠江三角洲的黃金地段。

境外融資

於二零一七年七月，本集團發行二零一八年到期之本金總額400,000,000美元4.5%債券。此次債券發行所得作為集團境外債務進行再融資用途。

於二零一七年下半年，本集團亦成功取得總金額相等於約250,000,000美元，年利率為倫敦銀行同業拆息加2.8厘的三年期境外銀團貸款作為再融資用途。

展望

二零一八年中央經濟工作會議強調，穩中求進工作總基調是治國理政的重要原則，要長期堅持。展望未來，在強勁內需和寬鬆的宏觀政策帶動下，預計中國經濟增長速度將保持穩定，長期來看，追求高質量，推動高質量發展是今後一段時期中國經濟發展的根本要求。房地產市場方面，中央經濟工作會議提出將加快建立多主體供應、多渠道保障、租購並舉的住房制度。完善促進房地產市場平穩健康發展的長效機制或將出台，保持房地產市場調控政策連續性和穩定性，分清中央和地方事權，實行差別化調控。本集團將針對消費升級的市場狀況，在關注市場潛力以及泛長三角、泛珠三角地區核心城市投資機會的同時，讓產品更加符合房地產市場多層級的消費需要。集團將靈活運用差異化策略，憑藉豐富的房地產運營經驗，選擇能夠增加公司品牌影響力的合作項目，並利用集團在產品、開發、銷售上的專業優勢，與土地方、資本方建立合作機制，擴大開發規模和市場影響力，提升集團整體競爭力。

財務表現

收益

本集團的總收益約為人民幣14,619,000,000元，較二零一六年的約人民幣16,919,000,000元減少約14%，主要由於物業銷售收益減少。

物業銷售為本集團的核心業務活動，二零一七年的物業銷售產生收益約人民幣14,102,000,000元(二零一六年：約人民幣16,431,000,000元)，佔總收益約96%，較二零一六年減少約14%，主要由於二零一七年已交付物業在地區及類型方面有所不同。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他相關服務以及租賃物業的租金收入。

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售	14,101,515	16,430,695	(2,329,180)
物業管理及其他服務	343,675	269,784	73,891
酒店運營收入	137,361	177,100	(39,739)
租金收入	36,321	41,609	(5,288)
總計	<u>14,618,872</u>	<u>16,919,188</u>	<u>(2,300,316)</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣11,028,000,000元，二零一六年則為約人民幣14,091,000,000元，減少約22%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零一六年約人民幣2,828,000,000元，增加至約人民幣3,591,000,000元；同時，毛利率則由於二零一六年的17%升至二零一七年的25%。

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零一六年的虧損約人民幣641,000,000元增加至二零一七年收益約人民幣285,000,000元，主要由於二零一七年人民幣升值導致匯兌收益所致。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，銷售及市場推廣成本由二零一六年的約人民幣416,000,000元增加至二零一七年約人民幣587,000,000元；而行政開支由二零一六年約人民幣500,000,000元減少至二零一七年約人民幣438,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一六年約人民幣65,000,000元升至約人民幣129,000,000元。

投資物業重估收益

年內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣329,000,000元，而二零一六年則為收益約人民幣688,000,000元，公允價值收益主要由於中國上海及嘉興的投資物業收益所致。

所得稅

所得稅由二零一六年約人民幣1,025,000,000元升至二零一七年約人民幣1,420,000,000元，主要由於較高利潤物業交付的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

年度溢利及全面收入總額

本集團二零一七年溢利及全面收入總額約為人民幣1,836,000,000元，較二零一六年約人民幣1,241,000,000元增加約48%。

財務狀況

於二零一七年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣11,585,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣9,724,000,000元)。總資產約為人民幣68,750,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣54,105,000,000元)，而總負債約為人民幣57,165,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣44,381,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、所籌得的所得款項及銀行借款為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一七年十二月三十一日，負債比率淨額(計息貸款及債券總額減去現金及現金等價物(包括受限制銀行存款)後除以權益總額)跌至約84%的水平(二零一六年十二月三十一日約為121%)。現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣7,857,000,000元，借款總額約為人民幣17,590,000,000元，權益基礎約為人民幣11,585,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣86億元的物業及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣58億元。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>9,922,333</u>	<u>7,274,193</u>

資本承擔

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的 開發中物業及開發中投資物業	<u>11,138,547</u>	<u>6,751,193</u>

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團總共僱用3,153名僱員(二零一六年十二月三十一日：2,678名僱員)。為激勵員工，本集團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，並採納股份獎勵計劃以吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績及業務前景可能受到與本集團業務相關的許多風險及不明朗因素的影響。以下為本集團知悉的主要風險及不明朗因素。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況及開發項目或投資項目所在地區物業場的表現，即使審慎的投資策略及嚴格控制程序，亦未必能減輕該等影響。

政府政策及法規的影響

本集團的業務營運亦須遵守政府政府、監管機構制訂的相關法規及指引。倘本集團未能遵守該等規則及法規，則可能引致監管機構懲處、修訂或暫停營業。本集團密切留意政府政策、法規及市場的變動以及就評估該等變動的影響進行研究。

外匯風險

有關本集團面臨的外匯風險的詳情，請參閱本「管理層論述及分析」中「財務表現－庫務政策」一段。

第三方風險

本集團依賴第三方服務供應商提供若干部分的業務。得益於外聘服務供應商之同時，管理層清楚營運方面有所依賴或會令本集團在服務突然轉差或出現真空期時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方供應商，並會密切監察其表現。

遵守法律及法規

於截至二零一七年十二月三十一日止年度內，就董事會所知悉，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團的業務及營運造成重大影響。

與持份者的關係

本集團確認，僱員為其寶貴資產。因此，本集團通過提供全面的福利待遇、職業發展機遇及切合個人所需的內部培訓認可其僱員的成就。本集團定期檢討僱員的薪酬待遇，作出必要的調整以符合市場水平。此外，本集團為全體僱員提供健康、安全的工作場所。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，概無任何因工作場所意外事故而造成罷工或死亡個案。

本集團亦深明與業務夥伴及銀行企業維持良好關係以達致長遠目標的重要性。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團與其業務夥伴或銀行企業概無重大爭議。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

業務回顧

業績

二零一八年，國家統計局公佈國內生產總值(「GDP」)按年增長6.6%，儘管實現了中國政府的預期發展目標，但卻是中國28年來的最低經濟增長率，加上國際形勢複雜多變，中美貿易摩擦、美聯儲加息等「黑天鵝」事件接踵而至，中國經濟持續面臨下行壓力。全年房地產市場可以用「冰火兩重天」來形容，上半年雖然調控政策層面依舊「高壓」，但銷售慣性維持，投資開發額、新開工面積、土地購置面積增速等指標依舊保持著快速增長。步入下半年來，房地產市場出現周期性回落，核心一二綫城市的去化率均有了不同程度的回調，土地購置面積增速放緩，投資開發增速雖維持高位但上漲動力不足，反映樓市迎來了自身的調整期。面對以上種種挑戰，本集團整體表現符合預期，截至二零一八年十二月三十一日止年度的合約銷售總額約為人民幣37,925,000,000元，按年增長約26%。已售合約總建築面積約為3,275,175平方米，按年增長則約為44%。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總收益約人民幣15,444,000,000元，較二零一七年增加約6%。本公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣1,736,000,000元，按年增加約32%。本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利為人民幣0.61元，二零一七年為每股人民幣0.46元。

於二零一八年，已售出及交付總建築面積為1,027,967平方米。平均售價(「平均售價」)約為每平方米人民幣14,025元。物業銷售及建築管理服務收益約為人民幣14,831,000,000元，較二零一七年約人民幣14,102,000,000元按年增加約5%。於二零一八年竣工及交付的物業詳情如下：

項目	城市	二零一八年		
		售出及 交付概約 建築面積	二零一八年 確認概約 銷售額	平均售價
		平方米	人民幣千元	人民幣元／ 平方米
物業				
綠地中央文化城	海口	205,466	2,588,931	12,600
綠地江南華府	蘇州	173,005	2,317,166	13,394
綠地南寧中央廣場	南寧	134,447	2,096,805	15,596
綠地黃浦濱江	上海	28,046	2,005,303	71,500
海口綠地城	海口	121,763	1,060,419	8,709
綠地海長流	海口	106,341	1,060,034	9,968
綠地海珀瀾庭	昆明	46,799	753,664	16,104
綠地蘇州ONE	蘇州	45,694	680,716	14,897
綠地雲都會廣場	昆明	26,433	217,740	8,237
綠地海岸城	上海	10,463	214,068	20,460
綠地林肯公館	蘇州	18,483	199,989	10,820
綠地太平湖度假區	黃山	21,978	180,624	8,218
綠地樾湖國際生態城 (宋隆小鎮)	肇慶	16,474	161,706	9,816
綠地山鼎莊園	太原	15,585	158,963	10,200
綠地旭輝城	杭州	4,635	125,013	26,972
盛高大城	昆明	9,106	113,629	12,478
南寧綠地中心	南寧	9,612	112,216	11,675
綠地湖語墅	徐州	11,458	108,460	9,466
綠地國際花都	南寧	10,598	90,789	8,567
綠地翡翠灣	常熟	2,483	38,349	15,445
綠地碧湖國際	寧波	2,013	34,998	17,386
綠地榮域	海口	4,310	31,219	7,243
綠地西水東	無錫	889	30,065	33,819
環球188	蘇州	1,223	29,773	24,344
華潤綠地凱旋門	徐州	279	3,644	13,061
綠地香樹花城	昆明	384	2,707	7,049
小計		<u>1,027,967</u>	<u>14,416,990</u>	<u>14,025</u>

		二零一八年 確認的 概約銷售額 人民幣千元
項目	城市	
停車位		
綠地南寧中央廣場	南寧	203,682
綠地海珀瀾庭	昆明	50,076
海口綠地城	海口	26,871
綠地江南華府	蘇州	23,959
香逸灣(康橋水都)	上海	23,933
華潤綠地凱旋門	徐州	19,360
五象綠地中心	南寧	17,333
盛高大城	昆明	15,787
綠地香樹花城	昆明	15,231
綠地西水東	無錫	14,500
綠地雲都會廣場	昆明	2,010
綠地榮域	海口	1,277
東方庭院(康橋水鄉)	上海	130
綠地碧湖國際	寧波	104
康橋半島	上海	86
小計		414,339
物業銷售合計		14,831,329

合約銷售

依托母公司綠地控股的規模優勢及品牌影響力，本集團一如既往地專注房地產業務，進一步開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，追求極致的產品品質。二零一八年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣37,925,000,000元，按年增加約26%，而已售合約建築面積則約為3,275,175平方米，按年增加約44%。二零一八年的平均售價為每平方米人民幣11,580元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團合約銷售額的主要來源分佈於泛長三角及泛珠三角的項目。當中，江蘇、廣西、雲南及海南項目分別貢獻了約32%、24%、14%及13%的合約銷售額。其他合約銷售額的核心項目主要包括浙江項目和廣東項目。

戰略合作

於二零一八年三月，本集團正式發佈醫康養產業發展戰略，聚焦醫康養產業，利用強大的品牌優勢，調配國內外尖端醫康養資源，打造一流生命健康服務平台。同時，與澳大利亞久負盛名的養老機構莫朗國際健康集團、國內頂尖醫療機構上海國際醫學中心共同投資，落地上海首家阿爾茲海默症專業照護機構，共同打造高端養老康復護理品牌。於二零一九年一月，專業護理機構－莫朗福克斯公館（「莫朗福克斯公館」）正式啟動，將為認知症老人提供專業化、個性化、全方位的國際護理服務。上海莫朗福克斯公館是本公司發展醫康養產業的重要實踐。隨著對個體需求瞭解的逐漸深入，本公司將來在房地產開發中會有更多人性化的反饋。

於二零一八年六月，本集團與江蘇省無錫市梁溪區人民政府就夾城裏等五個棚戶區綜合改造項目簽訂框架合作協議。夾城裏地塊位於無錫市梁溪區清揚路與振新路交叉口西南側，佔地221,300平方米，本集團將根據梁溪區的產業規劃和發展方向，發揮自身在房地產開發、城市規劃、產業資源等方面的優勢，助力無錫實現產業轉型與升級。同時，本集團還與梁溪區人民政府就振達鋼管廠地塊、二毛紡西側地塊、毛巷地塊、振新路地塊累計佔地300畝的舊城改造項目簽訂了框架合作協議，為這些地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。

於二零一九年二月，本集團與江蘇省鎮江丹徒區政府就都市更新建設項目、城際空間站項目和國學特色小鎮項目簽訂合作框架協議，為此地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。此次合作將充分發揮本公司自身在城市規劃設計、城際空間站打造、教育康養產業等方面的優勢，為丹徒新城搭載全新發展引擎，助力鎮江實現都市能級飛躍，為實現本公司「香滿江蘇」目標邁出重要的一步，也是在南京都市圈的又一重大戰略佈局。

土地儲備

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，本集團有策略、有計劃地在核心城市區域增加土地儲備。

於二零一八年一月，本集團為位於中國南寧東盟經濟開發區的項目投得多幅土地，總建築面積約為872,891平方米，用作住宅、商業及辦公室用途。同月，本集團進一步成功收購一幅位於中國廣西省玉林市的土地，總建築面積約為999,414平方米，用作住宅及商業用途。

於二零一八年一月二十三日，本集團簽訂了股權轉讓協議，以總代價人民幣1,855,000,000元收購肇慶亨昌實業投資有限公司的70%股權，該公司持有位於中國廣東省肇慶市總建築面積約為1,585,000平方米的物業項目。宋隆小鎮項目地處肇慶市高要區回龍鎮，用作住宅、商業及酒店用途。此項目有助本集團聚焦大灣區的發展優勢，進一步鞏固本集團位於珠三角的地位。

於二零一八年四月十八日，本集團公佈以約人民幣3,426,000,000元總代價成功競得位於昆明市官渡區巫家壩片區的五幅地塊。該項目佔地約141,280平方米，總計容建築面積約863,186平方米。該項目將計劃打造成住宅、商業、辦公及酒店的綜合體，其中，包括458米超高層建築，打造雲南、昆明城市新地標。

於二零一八年五月，本集團以總代價約人民幣135,000,000元競得蘇州吳江區地塊。該地塊毗鄰本集團位於綠地江南華府項目，總計容建築面積約為22,000平方米，用作住宅及商業用途，將作為綠地江南華府三期配套開發。

於二零一八年六月十三日，本集團以總代價約人民幣1,343,000,000元成功摘得無錫市梁溪區小天鵝地塊，項目計容建築面積約191,000平方米。該地塊位於無錫市核心商圈，靠近鳳翔路高架，將全面打造為城市核心區域優質精品項目。

於二零一八年六月十五日，本集團再次發力，以總代價人民幣973,000,000元成功取得無錫梁溪區的健康家園地塊，項目佔地58,927平方米，計容建築面積約155,000平方米。該項目位於無錫梁溪區市中心，臨近本公司綠地西水東項目。周邊具備了完善的交通、商業、教育、醫療、景觀資源，獨特的區位優勢和豐富的配套賦予了其極高的開發價值。

於二零一八年六月三十日，本集團以總代價約人民幣4,180,000,000元成功摘得義烏市向陽地塊，該項目佔地135,663平方米，計容建築面積約264,543平方米。作為進入浙江省中部的首家實體，該項目將被打造成為義烏市經濟、政治、文化、交通中心集高端商業、豪華住宅、精品酒店、餐飲娛樂、文化休閒為一體的城市綜合體，顯示本集團進一步開發浙江省的決心。

於二零一八年九月四日，本集團以總代價約人民幣504,000,000元成功摘得嵊州項目，該項目計容建築面積約232,272平方米。該項目位於浙江省紹興市嵊州浦口經濟技術開發區核心地塊，用作住宅和商業用途。

於二零一八年十二月十二日，本集團以約人民幣1,135,500,000元成功競拍獲得綠地南寧中央廣場新地塊。該地塊佔地約54,508平方米，計容建築面積約為287,935平方米，平均樓價約為人民幣3,943元／平方米。該項目將作為住宅、商業及辦公室綜合發展項目開發。

二零一九年三月七日，本集團以總代價約人民幣661,000,000元斬獲廣西南寧東盟經濟技術開發區地塊，建築面積約911,000平方米，作為綠地東盟國際城二期用地。該項目的建設將助力提升南寧東盟經濟開發區域鎮化建設、產業融合，商貿提升，為南寧市提升北部灣經濟區核心城市功能，積極融入「一帶一路」和粵港澳大灣區連通建設發揮積極作用。

於二零一九年三月二十八日，本集團擁有土地儲備約20,000,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長江三角洲及泛珠三角洲主要城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來二至三年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

本集團於二零一八年六月及十二月分別發行於二零一九年到期200,000,000美元7.875厘債券及於二零二零年到期200,000,000美元9.875厘債券。發行的所得款項淨額主要用作境外債務再融資。

展望

二零一九年中央經濟工作會議以「穩中有變、變中有憂」形容當前的中國經濟，指出中國發展仍處於並將長期處於重要戰略機遇期，且正視了中國經濟面臨的下行壓力。房地產市場方面，中央經濟工作會議提出要構建房地產市場健康發展長效機制，堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位，因城施策、分類指導，夯實城市政府主體責任，完善住房市場體系和住房保障體系。面對未來充滿變數的市場環境，本公司將秉承「創造美好生活方式」的理念，保持敏銳，篤行致遠。

本集團將憑藉豐富的房地產運營經驗，繼續深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，滿足房地產市場多層級的消費需要，同時提升「房地產+」的業務戰略，佈局文商旅、醫康養等地產項目，並積極降本增效，優化投資結構，提升本集團競爭力及市場影響力，為業務發展打下堅實基礎。二零一九年是五四運動一百周年，也是新中國成立七十周年，全面建成小康社會關鍵之年，本公司將以拼搏奮發的姿態在困境中尋找機會，以攻堅克難的行動狠抓各項管理工作，推進各項業務穩健發展，為中國經濟的穩定發展做出貢獻。

此外，本集團有以美元及港元計值的計息借款，但經營收益則主要以人民幣計值。截至二零一八年十二月三十一日止年度內，人民幣匯率貶值，對企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的財務業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至二零一九年三月二十八日本公司已簽訂本金總額為20,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本公司將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

財務表現

收益

本集團於二零一八年的總收益約為人民幣15,444,000,000元，較二零一七年的約人民幣14,619,000,000元增加約6%，主要由於來自物業銷售及建築管理服務的收益增加所致。

物業銷售為本集團的核心業務，二零一八年的物業銷售及建築管理服務產生收益約人民幣14,831,000,000元(二零一七年：約人民幣14,102,000,000元)，佔總收益約96%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他服務以及租賃物業租金收入。

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	14,831,329	14,101,515	729,814
物業管理及其他服務	426,923	343,675	83,248
酒店及配套服務	134,541	137,361	(2,820)
租金收入	51,453	36,321	15,132
總計	<u>15,444,246</u>	<u>14,618,872</u>	<u>825,374</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣11,306,000,000元，二零一七年則約為人民幣11,028,000,000元，增加約3%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零一七年約人民幣3,591,000,000元，增加約15%至約人民幣4,138,000,000元；同時毛利率則由約25%升至二零一八年的約27%。

其他收入、其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收入、收益及虧損以及其他經營開支由二零一七年的收益約人民幣285,000,000元減少至二零一八年虧損約人民幣678,000,000元，主要由於二零一八年人民幣貶值導致匯兌虧損所致。

經營開支

由於本集團業務持續發展及擴展，銷售及市場推廣成本由二零一七年的約人民幣587,000,000元增加至二零一八年的約人民幣811,000,000元；而行政開支由二零一七年的約人民幣438,000,000元增加至二零一八年的約人民幣530,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一七年的約人民幣129,000,000元下降至約人民幣114,000,000元。

投資物業公允價值變動收益

年內，本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣1,227,000,000元，而二零一七年則為收益約人民幣329,000,000元，公允價值收益主要由於中國上海、南寧及昆明投資物業收益所致。

所得稅開支

所得稅由二零一七年的約人民幣1,420,000,000元升至二零一八年的約人民幣1,750,000,000元，主要由於較高利潤物業交付的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。

本公司擁有人應佔年度溢利

本公司擁有人應佔本集團年度溢利約為人民幣1,736,000,000元，較二零一七年約人民幣1,319,000,000元增加約32%。

財務狀況

於二零一八年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣13,945,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣11,585,000,000元)。總資產約為人民幣90,230,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣68,750,000,000元)，而總負債約為人民幣76,285,000,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣57,165,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、所籌得的銀行借款及所得款項現金為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一八年十二月三十一日，負債比率淨額(計息貸款及債券總額減去現金及現金等價物(包括受限制銀行存款)後除以權益總額)升至約88%的水平(二零一七年十二月三十一日：約84%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣6,277,000,000元，借款總額約為人民幣18,503,000,000元，權益基礎約為人民幣13,945,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團抵押賬面值為約人民幣13,000,000,000元的物業及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣7,000,000,000元。

財務擔保

於二零一八年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>11,561,273</u>	<u>9,922,333</u>

資本承擔

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約但未於綜合財務報表撥備的 開發中物業及開發中投資物業	<u>13,487,602</u>	<u>11,138,547</u>

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團總共僱用3,722名僱員(二零一七年十二月三十一日：3,153名僱員)，其中約1,929名僱員從事房地產開發業務。為激勵員工，本集團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。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

主要風險及不明朗因素

本集團的財務狀況、營運業績及業務前景可能受到與本集團業務相關的許多風險及不明朗因素的影響。以下為本集團知悉的主要風險及不明朗因素。除下文所列者外，或會存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。

業務風險

本集團核心業務的表現將受到多種因素的影響，包括但不限於經濟狀況及開發項目或投資項目所在地區物業場的表現，即使審慎的投資策略及嚴格控制程序，亦未必能減輕該等影響。

政府政策及法規的影響

本集團的業務營運亦須遵守政府政府、監管機構制訂的相關法規及指引。倘本集團未能遵守該等規則及法規，則可能引致監管機構懲處、修訂或暫停營業。本集團密切留意政府政策、法規及市場的變動以及就評估該等變動的影響進行研究。

外匯風險

有關本集團面臨的外匯風險的詳情，請參閱本「管理層論述及分析」中「財務表現－庫務政策」一段。

第三方風險

本集團依賴第三方服務供應商提供若干部分的業務。得益於外聘服務供應商之同時，管理層清楚營運方面有所依賴或會令本集團在服務突然轉差或出現真空期時，容易受到不利影響，包括聲譽受損、業務中斷及金錢損失。針對有關不明朗因素，本集團僅會聘請信譽良好之第三方供應商，並會密切監察其表現。

遵守法律及法規

於截至二零一八年十二月三十一日止年度內，就董事會所知悉，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規而對本集團的業務及營運造成重大影響。

與持份者的關係

本集團確認，僱員為其寶貴資產。因此，本集團通過提供全面的福利待遇、職業發展機遇及切合個人所需的內部培訓認可其僱員的成就。本集團定期檢討僱員的薪酬待遇，作出必要的調整以符合市場水平。此外，本集團為全體僱員提供健康、安全的工作場所。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，概無任何因工作場所意外事故而造成罷工或死亡個案。

本集團亦深明與業務夥伴及銀行企業維持良好關係以達致長遠目標的重要性。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團與其業務夥伴或銀行企業概無重大爭議。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

業務回顧

業績

二零一九年，中國整體經濟增長達到預期目標，國內生產總值增長高於全球經濟增速，人均GDP首次邁上1萬美元的新台階。在經濟總量不斷擴大的同時，中國經濟發展的品質也在穩步提升。針對房地產市場，中共中央經濟工作會議重申「房住不炒」的定位，堅持全面落實因城施策，穩地價、穩房價、穩預期的長效管控機制，推動房地產市場的平穩健康發展。與此同時，棚改開工量顯著縮水，「計劃減量、實際超量」也在預期之中，貨幣化安置比例降低，多數調研城市拆遷進度顯著放緩。本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的合約銷售總額約為人民幣48,458,000,000元，按年增長約28%，已售合約總建築面積為3,272,029平方米，整體表現符合預期。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總收益約人民幣17,662,000,000元，較二零一八年增加約14%，主要原因是二零一九年售出及交付物業面積有所增加。年內溢利約為人民幣3,041,000,000元，較二零一八年增長約54%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣2,474,000,000元，按年增加約43%。本集團每股基本盈利為人民幣0.89元，二零一八年為人民幣0.61元。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，已售出及交付項目的總建築面積為1,306,112平方米，較二零一八年增加約27%。平均售價約為每平方米人民幣12,739元。物業銷售收益約為人民幣16,995,000,000元，較二零一八年約人民幣14,831,000,000元增加約15%。於二零一九年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城 市	二 零 一 九 年		
		售出及	二 零 一 九 年	平 均 售 價
		交付概約	確 認 概 約	
		建築面積	銷 售 額	
		平 方 米	人 民 幣 千 元	人 民 幣 元／ 平 方 米
物 業				
綠地中央廣場	南 寧	203,828	3,089,736	15,159
海 口 綠 地 城	海 口	211,682	2,490,945	11,767
綠地蘇州ONE	蘇 州	117,207	1,873,384	15,984
綠地滇池國際健康城	昆 明	142,887	1,488,183	10,415
綠地山鼎莊園	太 原	108,242	1,367,415	12,633
綠地江南華府	蘇 州	94,264	1,285,399	13,636
綠地西水東	無 錫	55,082	1,246,551	22,631
綠地中央廣場	嘉 興	73,446	921,915	12,552
華潤綠地凱旋門	徐 州	73,478	836,193	11,380
綠地中央文化城	海 口	57,350	419,744	7,319
綠地湖語墅	徐 州	33,089	330,013	9,973
綠地東盟國際城	南 寧	27,259	263,060	9,650
綠地新里璞悅公館	南 寧	26,662	234,886	8,810
黃山太平湖度假區	黃 山	14,015	113,942	8,130
綠地碧湖國際	寧 波	12,630	112,761	8,928
綠地海珀瀾庭	昆 明	7,091	109,648	15,463
綠地雲都會廣場	昆 明	13,349	96,370	7,219
盛高大城	昆 明	9,566	88,094	9,209
綠地海長流	海 口	5,812	78,127	13,442
五象綠地中心	南 寧	4,237	59,170	13,965
綠地林肯公館	蘇 州	4,832	45,098	9,333
綠地香樹花城	昆 明	5,053	39,459	7,809
綠地國際花都	南 寧	1,889	26,220	13,880
其他		3,162	22,782	7,205
小 計		1,306,112	16,639,095	12,739

項目	城市	二零一九年 確認的 概約銷售額 人民幣千元
停車位		
綠地中央廣場	南寧	132,918
綠地江南華府	蘇州	77,927
綠地海珀瀾庭	昆明	48,946
綠地西水東	無錫	20,337
綠地旭輝城	杭州	17,457
海口綠地城	海口	13,184
盛高大城	昆明	11,165
綠地國際花都	南寧	10,978
其他		22,585
小計		355,497
物業銷售合計		16,994,592

合約銷售

憑藉母公司綠地控股的規模優勢及品牌影響力，本集團準確把握項目定位及定價策略，搶抓銷售窗口期，積極推動高質量項目，同時，透過更多元化的產品系列，提升銷售業績。二零一九年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣48,458,000,000元，按年增加約人民幣10,533,000,000元，增幅約為28%，於年內，平均銷售價為每平方米人民幣14,810元，包括出售上海綠地黃浦濱江股權的影響。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團合約銷售額的主要來源分佈於泛長三角和泛珠三角的重點區域，當中上海、江蘇及廣西項目分別貢獻了約24%、20%及17%的合約銷售額。其他合約銷售額的核心項目主要包括雲南項目約15%和浙江項目11%。

戰略合作

二零一九年二月，本集團與江蘇省鎮江市丹徒區政府就都市更新建設專案、城際空間站項目和國學特色小鎮專案簽訂合作框架協定，為此地塊的改造升級提供方案設計服務、招商策劃及項目建設開發運營諮詢。此次合作將充分發揮本公

司自身在城市規劃設計、城際空間站打造、教育康養產業等方面的優勢，為丹徒新城搭載全新發展引擎，助力鎮江實現都市能級飛躍。

二零一九年五月六日，高爾夫美巡系列賽－中國•黃山錦標賽新聞發佈會暨本集團與盛開體育戰略合作簽約儀式在上海隆重舉行。本集團與盛開體育訂立了為期三年的戰略合作協定，開創房地產與體育行業合作新模式，將攜手共同進入生態體育旅遊新領域。雙方以此次在黃山綠地太平湖項目開展合作試點，擬在國際賽事舉辦、體育培訓中心打造、文體購物與主題餐飲、體育文化企業總部引入等各專業領域深入合作，以期互利共贏，實現資源的最優化配置。此次和盛開體育的戰略合作亦意義重大，通過在「生態體育旅遊」的細分領域上大膽、創新的嘗試，是本公司在文商旅業務方向上又一次重要的佈局和突破，為企業注入了體育產業新能量，升級本集團的「房地產+」戰略模式。

二零一九年九月十二日，2019昆明大健康產業發展大會在雲南省昆明市新區會堂隆重召開，同時，「綠地昆明H1健康城展覽館」首次全國亮相，其中，綠地昆明H1健康城作為「綠地滇池國際健康城」集中產業示範區首次面向公眾，開啟了本公司「大康養」藍圖的重要篇章。此展示館主要目的是能夠讓參會人近距離體驗由本公司為大家構建的大健康美好世界。從生活方式到醫康養保障，從健康管理、中醫養生到老年照護，均由世界頂級、高標準的合作夥伴共同打造。例如已入駐的國醫館、國際護理培訓中心、膳食營養中心、慢病管理中心、國際檢驗檢測中心、國際抗衰老中心、國際醫學美容中心、莫朗國際護理中心等，均代表了國際一流水平的健康世界典範。本公司以「全球大健康時代的中國踐行者」為使命，將以這裏作為起點，繼續探索、踐行「健康中國」戰略思想，打造世界級健康生活範本，助力雲南產業升級，助力昆明成為中國乃至世界級健康之城。

土地儲備

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本集團有策略有計劃地在泛長三角及一帶一路核心城市優勢區域增加土地儲備。

於二零一九年三月，本公司以代價約人民幣6.61億元一舉斬獲廣西南寧東盟經濟開發區地塊，規劃建築面積約911,000平方米，平均樓板價約為人民幣726元／平方米。該項目將作為綠地東盟國際城二期用地，作住宅、商業及酒店用途。

於二零一九年四月，本集團以代價約人民幣4.83億元成功摘得位於桐鄉的地塊，規劃建築面積約216,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,236元／平方米。該地塊規劃發展為桐鄉綠地中央廣場二期專案，未來將打造為桐鄉的科技新城。同月，本集團以代價約人民幣5.61億元一舉斬獲鎮江市丹徒區地塊，規劃建築面積約150,420平方米，平均樓板價約為人民幣3,732元／平方米。該地塊位於鎮江市丹徒新城板塊，距離市中心商圈7公里，緊鄰揚溧高速和滬寧高速。丹徒新城作為市政府重點打造的區域，是未來城市發展的中心。

於二零一九年五月，本集團以代價約人民幣15.32億元成功摘得綠地滇池國際健康城二期項目地塊，規劃建築面積約421,456平方米，平均樓板價約為人民幣3,635元／平方米。

於二零一九年六月，本集團以代價約人民幣6.36億元成功摘得安徽宣城廣德縣多宗地塊，規劃建築面積約829,200平方米，平均樓板價約為人民幣767元／平方米。該項目位於安徽省宣城廣德縣高鐵新城片區。該項目規劃打造成為集教育資源、酒店資源、產業辦公、特色商業、生態旅遊為一體的高鐵複合社區。

於二零一九年七月，本集團以代價約人民幣3.12億元成功摘得江蘇鎮江一宗地塊，規劃建築面積約157,735平方米，平均樓板價約為人民幣1,980元／平方米，作住宅用途。

於二零一九年八月，本集團以代價約人民幣17.28億元成功摘得蘇州吳江一宗地塊，規劃建築面積約213,690平方米，平均樓板價約為人民幣8,086元／平方米。項目地塊位於蘇州灣區域，隸屬於吳江經濟技術開發區，作住宅、商業及酒店用途。

於二零一九年九月，本集團成功摘得江蘇常州兩宗地塊，規劃建築面積約226,386平方米，平均樓板價約為人民幣4,541元／平方米。該項目位於常州新北區新龍板塊。同月，本集團還分別以代價約人民幣11.92億元和8.28億元成功拍得江蘇無錫江陰市敵山灣區相鄰的兩宗地塊，規劃建築面積合計約380,391平方米，平均樓板價約為人民幣5,311元／平方米。該項目位於敵山灣區的核心板塊，為本集團在此區域開發的第一個項目，是未來江陰城市發展的副中心，將用作住宅、商業及酒店用途開發。此外，本集團成功進一步收購南寧一宗地塊及廣西欽州首宗地塊，規劃建築面積約236,000平方米及280,900平方米，佔地面積分別約94,423平方米及73,358平方米，將作住宅及商業用途。

於二零一九年十月，本集團以代價人民幣約10.57億元成功摘得江蘇揚州一宗地塊，規劃建築面積約169,618平方米，平均樓板價約為人民幣6,232元／平方米。該項目位於揚州市廣陵區東南片區運河板塊。作為位於揚州的首個項目，本集團將與揚州政府攜手合作，著力對揚州工業遺存進行保護與開發，對區域的歷史文化風貌進行有效的保護與提升，打造具有揚州特色的工業街區。同月，本集團成功收購廣西梧州首宗地塊，規劃建築面積約228,500平方米，佔地面積約76,000平方米，將作住宅及商業用途。

於二零一九年十一月，本集團以代價約人民幣10.18億元成功摘得國家策略下長三角區域一體化的中心區域江蘇蘇州吳江區太湖新城一宗地塊，規劃建築面積約64,691平方米，平均樓板價約為人民幣15,737元／平方米。

於二零一九年十二月，本集團以代價約人民幣12.33億元成功摘得江蘇省南通市高新區核心地段一宗地塊，規劃建築面積約290,225平方米，平均樓板價約為人民幣4,249元／平方米。

於二零二零年二月，本集團以總代價分別約人民幣3.85億元及約人民幣9.50億元成功拍得昆明市呈貢區及西山區兩宗地塊，規劃建築面積分別約216,200平方米及275,000平方米，作住宅及商業用途。西山區的地塊將與雅居樂集團旗下子公司攜手發展。

於二零二零年三月，本集團以總代價約人民幣1.37億元進一步收購廣西南寧東盟經濟開發區一宗地塊，規劃建築面積約224,800平方米，作商業、辦公室及酒店用途。

截至二零二零年三月三十日，本集團擁有土地儲備約21,370,000平方米，主要策略性地分佈在中國泛長三角區域及泛珠三角區域的主要城市的核心地段。本集團的土地儲備足夠支持近幾年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

於二零一九年七月十七日，本集團成功發行二零二一年到期之3億美元6%債券，發行後在二級市場受到投資者的歡迎，價格小幅上漲。此次債券發行所得款項淨額主要用於境外債務再融資。

展望

總的來看，去年國民經濟運行在合理區間，延續了總體平穩、穩中有進的發展態勢。住房問題既關係到居民福祉，又關係到經濟增長和金融穩定。房地產調控政策隨著時間的推移，變得日益完善、成熟、有效、因地制宜。展望今年經濟下行壓力依然存在，中美貿易戰升級，加上二零一九冠狀病毒病疫情全球大流行給經濟帶來巨大不確定性，預計我國房地產調控政策將以穩為主，因城施策仍將是房地產調控的主基調。

綜合各方面情況來看，二零二零年本公司仍將面臨較為嚴峻複雜的外部環境，本集團需集智聚力，攻堅克難，拓浪前行，仍需將「狠抓成績單、狠抓增長點、努力出亮點、努力練內功」這20字的工作要求貫徹落地。不斷提升在市場競爭優勢，推動企業高質量發展。本集團將持續提升「房地產+」的業務戰略，布局文商旅、體育大生活、醫康養等地產項目，進一步開發及儲備優質地塊，深耕泛長三角及泛珠三角地區等核心城市，並積極響應國家戰略，推進一帶一路建設，重點布局大灣區，強出力區域建設；同時加快老舊城區改造、喚醒城市發展新動能。本集團將進一步加強運營及成本管控，提高效益，並精益本集團6+X的品牌系列，滿足房地產市場多層級的消費需要，提升集團整體競爭力及市場影響力，為業務持續穩定發展打下堅實基礎。

財務表現

收益

本集團於二零一九年的總收益約為人民幣17,662,000,000元，較二零一八年的約人民幣15,444,000,000元增加約14%，主要由於物業銷售額增加。

物業銷售及建築管理服務為核心業務活動，於二零一九年產生收益約人民幣16,995,000,000元(二零一八年：約人民幣14,831,000,000元)，佔總收益約96%，較去年增加約15%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他服務、酒店及相關服務營運。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	16,994,592	14,831,329	2,163,263
物業管理及其他服務	457,266	426,923	30,343
酒店及相關服務	133,941	134,541	(600)
租賃—租金收入	76,337	51,453	24,884
總計	<u>17,662,136</u>	<u>15,444,246</u>	<u>2,217,890</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣12,207,000,000元，二零一八年則約為人民幣11,306,000,000元，增加約8%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

毛利由二零一八年約人民幣4,138,000,000元增長約32%至約人民幣5,455,000,000元，同時，毛利率由27%提升至31%，主要歸因於本集團對於成本控制的有效管理。

其他收益及虧損以及其他經營開支

其他收益及虧損以及其他經營開支由二零一八年的虧損約人民幣708,000,000元減至二零一九年約人民幣273,000,000元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度內人民幣貶值導致匯兌虧損大幅減少。

經營開支

由於本集團發展及擴展業務，行政費用由二零一八年約人民幣530,000,000元增至二零一九年約人民幣703,000,000元，而銷售及市場推廣成本則因控制了推廣開支而由去年約人民幣811,000,000元下降至二零一九年約人民幣774,000,000元。

出售子公司權益的收益額

出售子公司權益的收益額乃因出售上海綠地黃浦濱江權益而產生的收益。

融資成本

融資成本由二零一八年約人民幣187,000,000元增加至二零一九年約人民幣264,000,000元。該增幅與實際利息成本變動一致。

投資物業公允價值變動收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣945,000,000元，而二零一八年則為收益約人民幣1,227,000,000元，公允價值收益主要源於中國上海的投資物業增值。

所得稅開支

所得稅開支由二零一八年約人民幣1,750,000,000元增至二零一九年約人民幣2,557,000,000元，主要由於交付利潤率較高的物業計提的企業所得稅及土地增值稅增加所致。

年內溢利及本公司擁有人應佔溢利

於二零一九年，年內溢利及本公司擁有人應佔溢利分別增長至約人民幣3,041,000,000元及約人民幣2,474,000,000元，分別按年增長約54%及43%，而二零一八年則分別為約人民幣1,981,000,000元及約人民幣1,736,000,000元，主要由於毛利率的提升及因完成上海綠地黃浦濱江股權交割而產生收益淨額。

財務狀況

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣16,591,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣13,945,000,000元)。總資產約為人民幣99,270,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣90,230,000,000元)，而總負債約為人民幣82,679,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣76,285,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零一九年十二月三十一日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)後除以權益總額)大幅下降至約18%(二零一八年十二月三十一日：約88%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣10,321,000,000元，借款總額為人民幣13,389,000,000元，權益基礎約為人民幣16,591,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團有以美元及港元計值的借款，但經營收益則主要以人民幣計值。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，人民幣匯率貶值，對本集團的企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至二零二零年三月三十日，本集團已簽訂本金總額200,000,000美元的遠期外匯合同，以對沖人民幣兌美元的匯率風險。本集團將會持續監察人民幣兌美元的匯率走勢，並會在適當的情況下採取合適的對沖外匯風險的措施。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣165億元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押貸款結餘總額約為人民幣80億元。

財務擔保

於二零一九年十二月三十一日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>13,361,488</u>	<u>11,561,273</u>

資本承擔

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
物業開發業務：		
— 已訂約但未撥備	<u>11,821,276</u>	<u>13,487,602</u>

人力資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團總共僱用4,275名僱員(二零一八年十二月三十一日：3,722名僱員)，其中約2,231名僱員效力於物業發展業務。為激勵員工，本集團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。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

截至二零二零年六月三十日止六個月

業務回顧

業績

二零二零年上半年，新冠疫情(「二零一九冠狀病毒病」)肆虐全球，導致世界經濟重啟舉步維艱。中國經濟亦不例外受到影響，上半年GDP同比下降1.6%，中國企業也因此的發展上歷經著前所未有的挑戰。中央政府多次強調要加大逆周期調節力度，保持流動性合理充裕，貨幣政策穩健偏積極，更加靈活適度為行業創造一個較為寬鬆的資金環境。房地產調控方面，中央政府仍堅持「房住不炒」定位，貫徹「三穩」預期。二零二零年上半年，得益於中央政府所實施的全國房地產調控政策以及二季度以來的中國疫情防控措施完善，上半年房地產市場整體回穩。

由於國內疫情逐漸得到有效控制，中國經濟正逐步恢復，房地產市場亦將有所受益。房企融資成本下降、居民購房成本下降等均有利於市場的恢復發展。

二零二零年上半年，在疫情影響下的波動市場，本集團果斷採取有效的措施及策略，及時把現金變成土地資源。自今年年初及直至二零二零年八月二十七日，本集團共獲取13幅地塊，主要分布於長三角及雲南省，總建築面積約2,530,000平方米，進一步為下半年的銷售資源提供了充足的支持。在疫情暫緩的時期，本集團立刻復工復建，全力以赴確保及時為銷售資源提供充足供應，得以抓住時間窗口，實現無錫、南通及揚州項目等項目的熱銷。

截至二零二零年六月三十日止六個月內本集團的合約銷售總額約為人民幣13,272,000,000元，已售合約總建築面積則為1,113,464平方米。總收益約人民幣6,400,000,000元，較去年同期增加約10%。期內核心淨溢利約為人民幣646,000,000元，按年增加約24%。現金及現金等價物餘額(包括受限制現金)穩定維持超過人民幣10,000,000,000元。董事會已決議不會就截至二零二零年六月三十日止六個月宣派任何股息。

截至二零二零年六月三十日止六個月內，已售出及交付項目的總建築面積為457,992平方米。平均售價約為每平方米人民幣13,212元。物業銷售收益約為人民幣6,129,000,000元，較去年同期約人民幣5,457,000,000元增加約12%。於二零二零年上半年竣工及交付的主要項目如下：

項目	城市	二零二零年		平均售價 人民幣元／ 平方米
		上半年售出 及交付概約 建築面積	二零二零年 上半年確認 概約銷售額	
		平方米	人民幣千元	
綠地天空樹	無錫	62,178	1,358,487	21,848
綠地江南華府	蘇州	94,201	1,214,280	12,890
綠地中央廣場	南寧	41,727	653,928	15,672
海口綠地城	海口	62,102	528,571	8,511
綠地湖語墅	徐州	47,547	446,503	9,391
綠地中央廣場	嘉興	31,585	394,370	12,486
綠地拾野川	佛山	18,258	335,185	18,358
綠地香樹花城	昆明	32,596	268,184	8,228
綠地東盟國際城	南寧	23,859	242,718	10,173
綠地中央文化城	海口	16,128	238,473	14,786
五象綠地中心	南寧	8,831	87,356	9,892
綠地西水東	無錫	2,783	81,608	29,324
綠地蘇州ONE	蘇州	4,939	79,101	16,016
綠地山鼎莊園	太原	4,169	49,169	11,794
綠地碧湖國際	寧波	1,385	17,160	12,390
綠地雲都會廣場	昆明	2,091	16,352	7,820
綠地太平湖度假區	黃山	1,996	14,786	7,408
綠地海長流	海口	766	13,480	17,598
其他		851	11,360	13,349
小計		457,992	6,051,071	13,212

項目	城市	二零二零年
		上半年 人民幣千元
綠地中央廣場	南寧	23,721
綠地國際花都	南寧	9,876
綠地香樹花城	昆明	9,239
綠地旭輝城	杭州	7,646
綠地江南華府	蘇州	7,243
綠地西水東	無錫	7,179
綠地榮域	海口	5,747
海口綠地城	海口	5,124
其他		2,031
小計		77,806
物業銷售合計		6,128,877

合約銷售

受益於強大的品牌優勢、豐富的資源、完善的體系及先進的管理經驗，本集團積極發展高質量項目，聚焦產品系列優化，實現精準的定價策略及產品定位。受宏觀經濟環境影響，二零二零年首六個月，公司合約銷售金額約人民幣13,272,000,000元，對應合約已售出建築面積為1,113,464平方米。

截至二零二零年六月三十日止六個月內，本集團合約銷售額主要來自位於長三角及泛珠三角等重點區域的項目，當中主要包括位於江蘇省、廣西壯族自治區、雲南省及浙江省的項目，分別佔合約銷售額的約51%、17%、17%及13%。本期間合約平均售價約為人民幣11,920元／平方米。

戰略合作

於二零二零年二月二十四日，本公司與雅居樂達成深度合作，將共同開發一個規劃總建築面積為275,000平方米，位於昆明市主城西山區金產片區的項目。本項目定位為高品質住宅及高端商務綜合體，雙方將發揮各自優勢，資源共享，為昆明的城市發展帶來新的動力。

於二零二零年三月十七日，本公司與昆明市晉寧區人民政府簽訂《投資開發合作協定》，對晉寧區晉城鎮地塊的開發達成合作共識，標誌著本集團在昆明實現重大投資新成果。本次簽約為雙方合作正式拉開投資開發合作序幕，意味著本公司在昆明沿滇池片區的大健康產業又邁出了跨越性的步伐，將全面加速春城昆明「健康之城」的成型。自二零一三年國家提出「一帶一路」國家發展合作戰略以來，雲南作為面向南亞、東南亞的輻射中心，省會昆明是對外開放的門戶城市，一直被寄予城市能級跨越發展的厚望。昆明現以南進為城市主要發展方向，晉寧處昆明西南邊，享環抱滇池的得天獨厚資源，有著稀缺的歷史和文化資源。本集團擬在晉寧片區打造集康養、科創、文旅為一體的大健康項目。一旦項目建成，將加快昆明市建設「健康春城」的步伐，全方位提升城市能級。

於二零二零年六月十九日，上海交通大學文創學院浦東區教育培訓基地在本集團位於上海的綠地海岸城項目的綠地國際教育園區揭牌成立。這標誌著上海交通大學文創學院與本公司正式合作，協力發展教育文創藝術產業鏈集群，助力本集團深化推進「房地產+」戰略，並著力圍繞「醫康養、文商旅、科技創新」三大板塊，打造全方位產業生態鏈。

土地儲備

二零二零年上半年，本集團抓住機遇，通過公開投標、戰略合作與併購等靈活多樣的土地收購方式，策略性地深耕長三角及雲南省核心城市區域的土地儲備。截至二零二零年八月二十七日，本集團已於7個城市收購13幅總建築面積約2,530,000平方米地塊。主要收購如下。

於二零二零年四月，本集團以約人民幣2,140,000,000元的總代價成功投得杭州市富陽區一宗地塊，該項目的規劃總建築面積約181,700平方米，平均樓板價約為人民幣11,778元/平方米。該土地擬規劃建設為集辦公樓、商業、住宅為一體的綜合體項目，日後將成為富陽城的新地標。同月，本集團訂立協議以成立合資公司以開發位於江蘇省鹽城市的地塊，該項目總建築面積約318,000平方米，平均樓板價約為人民幣2,856元/平方米，主要做住宅及商業用途。

於二零二零年五月，本集團以總代價約人民幣1,313,000,000元成功進一步摘得杭州市余杭區一宗地塊，該項目規劃總建築面積約138,000平方米，平均樓板價約為人民幣9,512元／平方米。建成後將成為集居住、商業、購物、餐飲為一體的重要城市混合發展，進一步提升崇賢新城的人居水平，助力杭州城北發展提速。

於二零二零年六月，本集團以總代價人民幣約801,000,000元成功投得昆明市大漁片區地塊，該項目規劃總建築面積約209,200平方米，平均樓板價約為人民幣3,829元／平方米。該項目位於昆明市滇池國家旅遊度假區大漁片區，周邊交通便利，臨近大漁公園等自然景觀資源，同時緊鄰大學城片區和多所醫院，生活配套十分完善。同月，本集團以總代價人民幣約1,402,000,000元成功投得蘇州市吳江區太湖新城一宗地塊，該項目規劃總建築面積約77,600平方米，平均樓板價約為人民幣18,067元／平方米。該項目位於核心位置，享有太湖新城頂尖教育、商業、娛樂休閒、醫療配套資源。未來將打造為板塊內的高端住宅項目。

二零一九年年結後本集團收購的土地儲備詳情如下：

購地時間	位置	項目類型	規劃 總建築面積 (平方米)
二零二零年二月	昆明	住宅／商業	216,200
二零二零年二月	昆明	住宅／商業	275,000
二零二零年三月	南寧	商業／辦公／酒店	224,800
二零二零年四月	杭州	住宅／商業／辦公	181,700
二零二零年四月	鹽城	住宅／商業	318,000
二零二零年五月	杭州	住宅／商業／酒店	138,000
二零二零年五月	昆明	住宅／商業	202,200
二零二零年六月	昆明	住宅／商業	209,200
二零二零年六月	蘇州	住宅／商業	72,000
二零二零年六月	蘇州	住宅	77,600
二零二零年七月	常州	住宅	138,000
二零二零年七月	蘇州	住宅	270,700
二零二零年七月	無錫	住宅	207,300
合計			<u><u>2,530,700</u></u>

直至二零二零年八月二十七日，本集團擁有土地儲備約22,000,000平方米，主要策略性地分布在長三角及泛珠三角的核心城市的黃金地段。本集團的土地儲備足夠支持未來2至3年的發展需求，未來亦將不斷尋找具發展潛力的優質土地項目。

境外融資

於二零二零年七月，本集團成功獲得一筆為期三年的美元和港元境外銀團貸款，以進行再融資，並提取了總計等值約200,000,000美元的金額。美元部分的利率為倫敦銀行同業拆息+3%，港元部分的利率為香港銀行同業拆息+3%。

展望

總體而言，由於疫情得到有效控制，中國經濟正從二零一九冠狀病毒病的影響中恢復過來。展望下半年國民經濟預期將逐季向好，房地產調控政策仍以穩為主，其中為遏制房地產金融化、泡沫化，短期金融監管或將針對性趨嚴。二零一九冠狀病毒病疊加中美貿易戰尚未平熄，整體經濟增長壓力仍較大。二零二零年下半年，本集團將一如既往地專注房地產主業，竭力實現優質發展，堅持策略性及多元化的拿地方法，以抓住購地機會，進一步開發及儲備優質地塊，深耕長三角及泛珠三角地區核心城市。同時，集團將持續精益管理水平，深入推動本集團數字科技化管理體系，打造大數據平台，提升科技化管理水平，提升本集團整體競爭力及市場影響力，為業務長期發展打下堅實的基礎。

財務表現

收益

本集團於二零二零年上半年的總收益約為人民幣6,400,000,000元，較二零一九年同期的約人民幣5,802,000,000元增加約10%，主要由於銷售物業收益增加。

作為本集團核心經營業務，二零二零年上半年的物業銷售產生收益約人民幣6,129,000,000元(二零一九年上半年：約人民幣5,457,000,000元)，佔總收益約96%，較去年同期增加約12%。本集團來自其他分部的收益包括酒店運營收入、物業管理及其他服務收入，以及租賃物業的租金收入。

	二零二零年 上半年 人民幣千元	二零一九年 上半年 人民幣千元	變動 人民幣千元
物業銷售及建築管理服務	6,128,877	5,457,194	671,683
物業管理及其他服務	189,014	236,206	(47,192)
租金收入	48,504	34,516	13,988
酒店及相關服務	33,904	73,673	(39,769)
總計	<u>6,400,299</u>	<u>5,801,589</u>	<u>598,710</u>

銷售成本

銷售成本約人民幣4,309,000,000元，二零一九年上半年則為約人民幣3,739,000,000元，同比增加約15%。銷售成本主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。

毛利及毛利率

期內毛利由二零一九年上半年約人民幣2,063,000,000元，增加至約人民幣2,091,000,000元，主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月內收益增加；而毛利率則由約36%下降至二零二零年上半年約33%。

其他收入、其他收益及虧損，以及其他經營開支

其他收入、其他收益及虧損，以及其他經營開支由二零一九年上半年約人民幣125,000,000元虧損下降至二零二零年同期約人民幣76,000,000元，其主要包括截至二零二零年六月三十日止六個月內人民幣貶值所致外匯虧損。

經營開支

由於本集團費用支出控制的有效管理，行政費用和銷售及市場推廣成本減少至約人民幣317,000,000元及約人民幣241,000,000元，分別按年減少約13%及約25%，二零一九年同期分別為約人民幣363,000,000元和約人民幣320,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一九年上半年的約人民幣39,000,000元輕微增加至二零二零年上半年的約人民幣42,000,000元。

投資物業公允價值變動收益

本集團錄得投資物業公允價值收益約人民幣181,000,000元，而二零一九年同期則為收益約人民幣509,000,000元，該減少主要由於出售位於上海的投資物業所致。

所得稅開支

所得稅由二零一九年上半年的約人民幣844,000,000元上升約15%至二零二零年同期的約人民幣973,000,000元，主要由於銷售物業所致期內更多企業所得稅及就交付物業的土地增值稅撥備所致。

期內及本公司擁有人應佔溢利

期內及本公司擁有人應佔溢利分別減少至約人民幣697,000,000元及約人民幣650,000,000元，較二零一九年同期約人民幣880,000,000元及約人民幣706,000,000元減少約21%及8%，主要由於來自投資物業公允價值變動的淨收益減少。

財務狀況

於二零二零年六月三十日，本集團的權益總額約為人民幣16,862,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣16,591,000,000元)。總資產約為人民幣108,575,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣99,270,000,000元)，而總負債約為人民幣91,713,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣82,679,000,000元)。

流動資金及財務資源

本集團的業務營運、銀行借款及所籌得的現金所得款項為本集團的主要流動資金來源，並應用於業務營運及投資發展項目。

於二零二零年六月三十日，負債比率淨額(借款總額減去現金及現金等價物(包括受限制現金)除以權益總額)約為38%(二零一九年十二月三十一日：約18%)，現金及現金等價物總額(包括受限制現金)約為人民幣10,333,000,000元，借款總額約為人民幣16,750,000,000元，權益基礎約為人民幣16,862,000,000元。

庫務政策

本集團的業務交易主要以人民幣計值。除在資本市場進行的籌集資金交易外，外匯風險有限。

本集團已制定庫務政策，目標為加強控制庫務職能及減低資金成本。在為業務提供資金時，資金的條款乃受到集團層面的中央審查及監督。

為盡量減低利率風險，本集團通過現有隨市場利率和銀行利率波動的協議利率，繼續緊密監督及管理貸款組合。

信貸政策

應收賬款主要由銷售和租賃物業所產生，按照相關買賣協議及租賃協議制定的有關條款收取。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，本集團抵押賬面值約為人民幣25,000,000,000元的物業、土地使用權及定期存款，以獲取銀行信貸，尚未償還有抵押的貸款結餘總額約為人民幣13,000,000,000元。

財務擔保

於二零二零年六月三十日，本集團就以下各項向銀行提供擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
按揭	<u>15,661,450</u>	<u>13,361,488</u>
物業開發業務：		
—已訂約但未撥備	<u>16,953,329</u>	<u>11,821,276</u>

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團總共僱用4,300名僱員(二零一九年十二月三十一日：4,275名僱員)，其中2,171名僱員為物業開發業務工作。為激勵員工，本集團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吸引及挽留人才。本集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

目標集團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目標集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之會計師報告一併閱讀。

業務回顧

目標公司為於二零一一年一月十一日在中國註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，其由綠地控股集團有限公司及綠地地產集團有限公司持有95%及5%。目標集團主要從事房地產開發業務。

下文所載為目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月（「報告期」）之管理層論述及分析。有關「二零一七財政年度」、「二零一八財政年度」及「二零一九財政年度」之所有提述分別指截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度。下文所載財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團之會計師報告編製。

財務回顧

收益

下表列載所示年／期間目標集團按分部劃分的收益：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月			
	二零一七年		二零一八年		二零一九年		二零一九年		二零二零年	
	(經審核)		(經審核)		(經審核)		(未經審核)		(經審核)	
	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數	估總數
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
商品或服務種類										
物業銷售	10,234,404	99.6%	11,050,039	99.4%	18,879,187	99.5%	5,382,362	98.9%	3,675,246	98.2%
租賃—租金收入	18,837	0.2%	57,859	0.5%	62,685	0.3%	26,867	0.5%	41,236	1.1%
其他	19,529	0.2%	5,725	0.1%	38,547	0.2%	34,233	0.6%	25,245	0.7%
總收益	<u>10,272,770</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,113,623</u>	<u>100.0%</u>	<u>18,980,419</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,443,462</u>	<u>100.0%</u>	<u>3,741,727</u>	<u>100.0%</u>

於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月來自物業銷售的收益分別約為人民幣10,234,404,000元、人民幣11,050,039,000元、人民幣18,879,187,000元、人民幣5,382,362,000元及人民幣3,675,246,000元，均佔目標公司總收益的98.0%以上。收益由

二零一七財政年度的人民幣10,234,404,000元平穩增至二零一八財政年度的人民幣11,050,039,000元，增幅8.0%。收益由二零一八財政年度的人民幣11,050,039,000元增加至二零一九財政年度的人民幣18,879,187,000元，增幅70.9%，主要由於目標集團規模擴張，物業銷售額大量增加，包括綠地金融城項目、佛山香樹花苑項目、廣州國際空港項目等大型項目，與二零一八財政年度相比，該等項目於二零一九財政年度分別增加收益人民幣1,251,872,000元、人民幣2,946,206,000元及人民幣2,442,496,000元。物業銷售收益由截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣5,382,362,000元減至截至二零二零年六月三十日止六個月的人民幣3,675,246,000元，減幅31.7%，乃由於二零一九冠狀病毒病疫情對經濟、春節後復工帶來的巨大影響，導致項目工程節點延後、新增銷售額下滑。

銷售成本

目標集團產生的銷售成本為房地產開發業務成本，主要包括土地成本、建築成本、資本化融資成本及銷售稅。目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度以及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月分別錄得銷售成本約人民幣7,865,316,000元、人民幣7,863,865,000元、人民幣13,637,310,000元、人民幣3,924,233,000元及人民幣2,437,519,000元。二零一七財政年度銷售業務成本約人民幣7,865,316,000元，二零一八財政年度則保持穩定在約人民幣7,863,865,000元。銷售成本由二零一八財政年度約人民幣7,863,865,000元激增至二零一九財政年度約人民幣13,637,310,000元，增幅73.4%，乃由於物業銷售額大幅增加，原因為目標集團在根據會計政策確認物業銷售個別收益時確認其成本。銷售業務成本由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣3,924,233,000元減至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣2,437,519,000元，減幅37.9%，乃由於二零一九冠狀病毒病疫情對經濟、春節後復工帶來的巨大影響，導致項目工程節點延後，房地產開發業務成本的下降與同期的銷售下降幅度大體上一致。

其他收入及收益淨額

目標集團於二零一七財政年度錄得其他收入及收益淨額約人民幣9,444,000元，主要來源於廣州市財政局支付的總部經濟獎勵補貼、收到客戶更名損害賠償金。二零一八財政年度錄得其他收入及收益淨額約人民幣1,195,000元，主要來源於處置原材料收入。二零一九財政年度錄得其他收入及收益淨額約人民幣12,648,000元，主要來源於保險賠付款人民幣9,248,369元。截至二零二零年六月三十日止六個月錄得其他收入及收益淨額人民幣1,711,000元，主要為收到客戶更名損害賠償金。

投資物業之估值收益淨額

目標集團於二零一七財政年度錄得投資物業估值虧損淨額約人民幣41,000,000元。目標集團於二零一八財政年度及二零一九財政年度分別錄得投資物業估值收益淨額約人民幣33,316,000元及人民幣23,299,000元。二零一七財政年度之公允價值虧損約人民幣41,000,000元，乃主要來自廣州市白雲區及蘿崗區投資物業虧損。二零一八財政年度之公允價值收益約人民幣33,316,000元，乃佛山市南海區投資物業收益與廣州市白雲區及蘿崗區投資物業虧損相抵銷後淨額。二零一九財政年度之公允價值收益約人民幣23,299,000元，乃主要來自佛山市禪城區及南海區、廣州市白雲區及蘿崗區投資物業虧損。

截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月，目標集團錄得投資物業估值虧損淨額約人民幣122,724,000元及人民幣30,661,000元。截至二零一九年六月三十日止六個月之公允價值虧損人民幣122,724,000元乃主要來自佛山市禪城區及南海區、廣州市白雲區及蘿崗區投資物業虧損。截至二零二零年六月三十日止六個月之公允價值虧損人民幣30,661,000元乃佛山市禪城區投資物業收益與佛山市南海區、廣州市白雲區及蘿崗區投資物業虧損相抵銷後淨額。

行政及其他經營開支

目標集團產生之行政及其他經營開支主要指人工成本及公司運營管理成本等。

目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月錄得行政及其他經營開支分別約人民幣147,212,000元、人民幣160,434,000元、人民幣393,613,000元、人民幣98,891,000元及人民幣153,456,000元。行政及其他經營開支由二零一七財政年度約人民幣147,212,000元平穩增至二零一八財政年度之人民幣160,434,000元，乃主要由於銷售額增加。行政及其他經營開支由二零一八財政年度約人民幣160,434,000元增至二零一九財政年度之人民幣393,613,000元，乃主要由於僱員薪酬增加，原因為於二零一九財政年度(i)銷售額激增，導致兌現激勵措施增加；及(ii)僱傭人數較多。行政及其他經營開支由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣98,891,000元增至截至二零二零年六月三十日止六個月之人民幣153,456,000元，乃主要由於目標集團在二零二零年年初的僱傭人數較二零一九年年初人數增加300餘人，導致二零二零年上半年人工成本較上年同期增加人民幣33,941,000元。

融資成本

目標集團產生之融資成本主要指來自借款之利息。

目標集團於二零一七財政年度融資成本約人民幣450,816,000元。於二零一八財政年度融資成本約人民幣249,363,000元，較二零一七年降幅約44.67%，主要由於借款清償。目標集團於二零一九財政年度融資成本約人民幣126,330,000元，較二零一八年降幅約44.7%，主要由於借款清償。目標集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月錄得融資成本分別人民幣70,836,000元及人民幣43,598,000元，降幅38.45%，主要由於借款清償。

年／期內溢利／虧損

目標集團於二零一七財政年度、二零一八財政年度及二零一九財政年度及截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月錄得年內溢利分別約人民幣276,933,000元、人民幣1,098,222,000元、人民幣2,669,958,000元、人民幣991,479,000元及人民幣499,722,000元。

目標集團之年度溢利由二零一七財政年度約人民幣276,933,000元增至二零一八財政年度約人民幣1,098,222,000元，乃主要由於市場躍進售價拉升，產品毛利提高。目標集團之年度溢利由二零一八財政年度約人民幣1,098,222,000元增至二零一九財政年度約人民幣2,669,958,000元，乃主要由於目標集團規模擴張銷售額大增進而增加溢利。目標集團之年度溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣991,479,000元減至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣499,722,000元，乃主要由於土地價格增加及二零一九冠狀病毒病疫情導致新增銷售額下滑，且僱傭人數增加導致費用增加，進而影響產品利潤下降。

資本架構、流動資金及財務資源

於報告期內，目標集團的銀行結餘及現金於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別約為人民幣5,905,934,000元、人民幣6,400,314,000元、人民幣4,718,144,000元及人民幣3,082,436,000元。目標集團於報告期內的銀行結餘及現金主要來源於經營活動所得現金及融資活動所得現金。目標集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度、截至二零一九年六月三十日止六個月及截至二零二零年六月三十日的經營活動所得現金淨額分別為人民幣5,525,173,000元、人民幣3,147,677,000元、人民幣負1,223,291,000元、人民幣負1,232,276,000元及人民幣110,267,000元，現金流入主要來源於年／期內溢利、房地產開發業務的預售款、應付賬款及其他應付款項的增加。目標集團於同期的融資活動所得現金分別為人民幣負517,843,000元、人民幣負8,775,026,000元、人民幣3,182,548,000元、人民幣2,691,888,000元及人民幣負1,094,572,000元，融資活動流入主要來源於負息貸款所得款項、來自關聯方的預付款以及來自權益擁有人之墊款。目標集團之負息貸款於二零一七年、二零一八年及

二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別約人民幣14,717,640,000元、人民幣11,298,040,000元、人民幣7,536,630,000元及人民幣7,275,390,000元(年度實際利率介乎4.75%至14.00%)。目標集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日來自權益擁有人之墊款分別約人民幣9,190,589,000元、人民幣662,294,000元、人民幣5,699,719,000元及人民幣5,814,714,000元。應付權益擁有人之款項為無抵押、免息及按要求償還。

於報告期內，目標集團並無任何正式對沖政策，亦無就對沖目的使用金融工具。

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團分別錄得流動負債淨額約人民幣4,332,729,000元、人民幣7,959,601,000元、人民幣9,963,610,000元及人民幣10,086,175,000元，而流動負債淨額主要來自：(i)目標集團於一年內或於一年後應償還但載有按要求償還條款之長期銀行借貸；及(ii)應收權益擁有人款項(須按要求償還)。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團的負債比率分別約170.6%、109.7%、35.8%及47.5%。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團分別合共擁有927名、1,247名、1,571名及1,170名僱員。為激勵員工，目標集團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。目標集團亦提供各種培訓課程，以提升員工的技術及發展其專長。

有關重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二零年六月三十日，目標集團概無有關重大投資或資本資產之任何未來計劃。

土地儲備的增加

於報告期內，目標集團有策略有計劃地在大灣區及廣東優勢區域增加土地儲備。配合本公司的發展戰略，土地儲備將用作發展優質住宅、商業、酒店及辦公室樓宇。

於二零一九年五月六日及八日，目標集團以總價人民幣10.2億元摘得廣東省清遠市廣清產業園地塊，項目位於廣州、清遠、佛山三市交界，是廣州市開發區中新知識城的拓展區，是承接廣州開發區產業轉移的重要載體，是一個大型的城市綜合體項目，項目規劃總建築面積815,862平方米，該項目為大型城市綜合體，開發產品類型囊括住宅、商業、辦公、酒店等。

於二零一九年五月十日，目標集團以總價人民幣22.82億元摘得廣州市中新廣州知識城國際創新驅動中心地塊，該項目位於廣州開發區中新知識城南起步區，區位戰略定位高，為區域標桿商辦綜合體項目，項目規劃總建築面積715,251平方米，該項目開發產品類型包括辦公、公寓、酒店等業態。

於二零一九年七月九日，目標集團以總價人民幣3.94億元摘得佛山市高明區西江新城蘇河路以東、濱湖路以北地塊，該項目位於佛山市高明區西江新城，是高明區未來的城市核心，西側為明湖公園，東側為一線西江景色，環境資源優越，項目規劃總建築面積275,134平方米，開發產品類型主要包括住宅、商業、辦公、公寓。

於二零一九年六月十二日，目標集團以總價人民幣16.5億元摘得廣東省揭陽市榕江新城中央商務區綜合開發地塊，規劃總建築面積1,293,586平方米，該項目為大型城市綜合體，開發產品類型囊括住宅、辦公、商業、酒店等。

於二零一八年九月二十九日，目標集團以總價人民幣731.0百萬元摘得茂名高新區市民片區地塊，項目規劃總建築面積436,911平方米，開發產品類型囊括住宅、辦公、商業、酒店等。

於二零一八年十二月三日，目標集團以總價人民幣17.8億元競得廣州市黃埔區SDK-A2-2地塊，該項目為廣州市稀缺純住宅用地，規劃總建築面積229,306平方米，開發產品主要為住宅。

於二零一八年一月三十一日及二月一日，目標集團以總價人民幣21.9億元摘得陽江高鐵商務區地塊，項目為高鐵旁超大型城市綜合體項目，目標集團致力打造陽江城際空間樞紐，該項目規劃總建築面積1,600,923平方米，開發產品類型囊括住宅、辦公、商業、酒店等。

於二零一七年十二月二十六日，目標集團以總價人民幣188.0百萬元摘得汕頭市濠江區中信濱海新城南濱片區地塊，該項目將打造為汕頭市超高層地標，規劃總建築面積184,286平方米，開發產品主要為辦公、公寓等。

於二零一七年十二月十九日，目標集團以總價人民幣295.0百萬元摘得廣東省深汕合作區鵝埠片區商業中心地塊，該項目位於中國第一個特別合作區——深汕合作區，享受地市一級管理權限，由深圳、汕尾兩市共同管理，區域未來戰略意義重大。項目總規劃建築面積204,916平方米，開發產品主要為辦公、公寓、酒店等。

於二零一七年六月二十四日，目標集團以代價人民幣22.6億元收購江門綠驍房地產開發有限公司、江門綠睿房地產開發有限公司的全部股權，項目規劃建築面積756,958平方米，項目位於鶴山市區，環繞鶴山公園，擁有該地區稀缺的生態、景觀資源，開發產品包括聯排別墅、疊加別墅、高層住宅、商業等。

於二零一七年九月三十日，目標集團以代價人民幣417.0百萬元收購湛江市領航房地產開發有限公司的90%股權，項目規劃建築面積408,046平方米，項目位於湛江坡頭片區，距離市區近，緊臨坡頭第一中學，西側有海景資源，交通便利、配套齊全、生活氛圍濃厚，打造產品包括住宅、商鋪。

資本承擔

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團並無任何資本承擔。

資產抵押

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，目標集團已質押賬面值分別為人民幣7,135,398,000元、人民幣7,727,966,000元、人民幣10,590,440,000元及人民幣8,916,774,000元之發展中物業，以抵押目標集團獲授之一般銀行融資及銀行貸款。

或然負債

目標集團的或然負債包括為部分物業單位的買方提供按揭貸款及為該等買方的還款責任提供財務擔保。於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，已授出的擔保為人民幣8,340,531,000元、人民幣9,038,889,000元、人民幣11,168,986,000元及人民幣10,739,844,000元。

外匯風險

於報告期內，目標集團並無承擔任何重大外幣風險，原因為其業務交易、資產及負債均以人民幣計值。

前景

截至最後實際可行日期，目標集團於廣東省持有34個物業，其中有28個物業位於大灣區。目標集團過往及未來均專注於廣東省(包括大灣區)的房地產開發。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對位於中國的該等物業於二零二零年九月三十日現況下的市值的意見而發出的函件、估值概要及估值報告全文，以供收錄於本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

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的指示，以對廣州綠地房地產開發有限公司（「目標公司」）及其子公司（統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）的該等物業編製市場估值。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等物業於二零二零年九月三十日（「估值日期」）現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對該等物業每項的估值乃指其市值，根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈的香港測量師學會估值準則（二零一七），市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推廣後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易而可交換的估計金額」。

吾等確認已根據香港測量師學會估值準則（二零一七）進行估值。

吾等對該等物業的估值乃按整項權益基準進行。

估值基準及假設

吾等的估值並無考慮特別條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅特定擁有人或購買人可得的任何價值因素)所引致的估價升跌。

吾等對位於中國的該等物業進行估值時，已參考法律顧問君合律師事務所的中國法律意見，吾等估值時已假設該等物業已按名義土地使用年費獲授具特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數繳清任何應付的溢價。吾等依賴有關該等物業業權及該等物業權益的由目標公司提供的資料及意見及由 貴公司的法律顧問提供的日期為二零二零年十一月二十五日的中國法律意見。對該等物業進行估值時，吾等的估值乃假設業主對該等物業擁有強制執行業權且有權於各獲批年期屆滿前的整段期間不受干預地自由使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、質押或欠款，亦無考慮任何因進行出售而可能產生的開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何重大性質且可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。

估值方法

吾等對由目標集團在中國持作出售的該等物業進行估值時，主要採用市場比較法，假設該等物業按現況出售，當中參照有關市場的可資比較銷售證明，並就(包括但不限於)地點、可達度、規模及其他相關因素作出適當調整。

吾等對由目標集團在中國持作投資的該等物業進行估值時採用投資法，方法為將現有租約所得租金資本化並就該等物業復歸租金潛力作出適當準備，或於適當情況下使用直接比較法，假設該等物業按現況出售，當中參照有關市場的可資比較銷售證明，並就(包括但不限於)地點、可達度、規模及其他相關因素作出適當調整。

對目標集團在中國持有的發展中及持作未來發展的該等物業進行估值時，吾等乃按其將會按照目標集團向吾等提供的最新發展方案發展及竣工基準對其評估。吾等假設已經就發展方案自相關政府機關取得所有同意、批文及執照，且並無附帶任何繁苛條件或延誤；吾等亦已假設有關發展項目的設計及建設符合當地規劃及其他相關法規，並已獲相關機關批准。於達致估值時，吾等已採用市場比較法，參考有關市場的可資比較銷售交易，並且(如適當)已計及已支付建設成本及就完成發展項目將須產生的成本。「猶如已竣工的市值」指吾等就假設有關發展項目於估值日期竣工的總價值所持意見。

對目標集團在中國持作未來發展的該等物業(猶如已獲取房地產權證書)，吾等主要採用市場比較法，假設該等物業按現況出售，當中參照有關市場的可資比較銷售證明，並就(包括但不限於)地點、可達度、規模及其他相關因素作出適當調整。

對於第五類的由目標集團在中國持有的待批產權證書的該等物業，由於該等物業尚未獲取土地使用證或適當的批文，故吾等並無賦予該等物業任何商業價值。誠如 貴公司所指示，為供參考，吾等已按市場比較法提供假定價值以供參考，當中假設目標集團已獲取國有土地使用證或適當批文，並有權轉讓該等物業，而且已向政府全數結付所有土地出讓金或其他繁重付款。

市場比較法為持作出售或發展的該等物業的常用方法，有相關可資比較銷售憑證作參考以釐定市值。市場比較法的重點在於廣泛接納市場憑證作為可推斷類似物業的最佳指標，並受可變因素影響。投資法適用於為附有租賃條款及條件的該等物業進行估值。投資法按市場基準估計該等物業的價值，方法是將各項該等物業之內所有可出租單位於合約租約尚餘年期內的現有租金予以資本化，並假設空置單位按估值日期的市值租金出租。使用市場比較法及投資法均符合市場慣例。

吾等所選的可資比較項目屬詳盡。於達致主要假設時，已考慮該等物業與可資比較物業之間多個方面(包括但不限於時間、地點及物理特徵)的差異而作出適當調整及分析。調整的一般基準為倘該等物業優於可資比較物業，則向上作出調整。相反，倘該等物業遜於或次於可資比較物業，則向下作出調整。

用於估值的主要假設概述如下：

市場比較法

用途	單位價格
	人民幣元／平方米／停車位
住宅	6,600至58,000
辦公室	5,500至50,000
商業	5,900至58,000
樓面地價	670至4,400
停車位	40,000至360,000

投資法

用途	單位租金	資本化率
	人民幣元／平方米／月	
商業	34至78	4.5%至5%

資料來源

吾等在估值過程中，頗大程度上倚賴目標集團及貴公司之法律顧問向吾等提供的有關該等物業業權以及目標集團於該等物業的權益的資料。吾等接納目標集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別、佔用詳情、租賃詳情、發展計劃、樓宇竣工日期、停車位數目、目標集團應佔權益、佔地面積、樓面面積等事宜以及所有其他相關事項的意見。

尺寸、量度及面積以目標集團向吾等提供的文件副本或其他資料為基準，故僅為約數。吾等並無進行實地量度。吾等並無理由懷疑目標集團向吾等提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等的文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯代表吾等對有關內容的理解。因此，吾等建議貴公司參考有關文件的中文原文並就此等文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

吾等已獲目標集團提供有關該等物業目前業權的文件副本。然而，吾等未能進行查冊以核實該等物業的擁有權；吾等並無查閱文件正本以核實是否存在所獲副本未有反映的任何修訂。吾等亦未能確認中國的該等物業業權，故此吾等依賴中國法律顧問及目標集團提供的意見。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師何肇烜先生(具有14年估值經驗, MRICS)及張枝玲女士(具有6年估值經驗)於二零一九年十一月曾視察該等物業外部, 並在可能情況下視察其內部。然而, 並無進行結構測量, 惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重損壞。此外, 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。然而, 吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無測試任何設備。吾等編製估值時已假設此等方面均為符合要求。

除另有說明外, 吾等並無進行詳細實地量度以核實該等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。

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。

其他披露

吾等謹此確認吾等及簽署人並無任何金錢利益或有與該等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。

於對該等物業進行估值時, 吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定。

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。

市場不確定性警示

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。吾等對該等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 貴公司用以收錄於通函。

隨函附奉估值概要及估值報告。

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

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估價師

MSc、MHKIS

估價及顧問服務部

董事

謹啟

二零二零年十一月二十五日

附註：曾俊叡先生為香港測量師學會會員，註冊專業測量師(產業測量組)。曾先生在中國專業物業估值及顧問服務方面擁有逾27年經驗。曾先生具備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。

估值日期：二零二零年九月三十日

第一類：目標集團在中國持作出售的物業
第二類：目標集團在中國持有的發展中物業
第三類：目標集團在中國持作未來發展的物業
第四類：目標集團在中國持作投資的物業
第五類：目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

- VI-8 -

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	目標集團應佔權益 %	於估值日期目標集團應佔現況下市值及價值總額 人民幣
GD02	中國 廣東省 佛山市 南海區 裡水鎮 沙涌居委會地段 疊翠山莊地塊 裡水大道南99號 裡水綠地香樹花園 (「裡水項目」)的未售部分	第一類： 141,000,000	於估值日期現況下的市價 人民幣 第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第五類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第五類：	70	98,700,000
GD03	中國 廣東省 東莞市 常平鎮 盧屋村 新城大道與環常南路交界 綠地大都會項目	197,000,000						60	118,200,000

編號	物業	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第一類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第二類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第三類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第四類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第五類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 假定價值總額 人民幣
GD04	中國 廣東省 鶴山市 沙坪 人民東路2-12號 綠地公園城項目	276,000,000	第一類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	1,681,000,000	第二類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第三類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第四類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	第五類：	1,957,000,000	100	1,957,000,000
GD05	中國 廣東省 鶴山市 沙坪街道 樓冲 綠地公園世家項目				1,480,000,000								1,480,000,000	100	1,480,000,000
GD06	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 開源大道以南、 雲峰路以東 杉禾田晶舍				2,351,000,000								2,351,000,000	60	1,410,600,000

– VI-11 –

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣 第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第五類：	於估值日期現況下的市價及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 % 應佔價值總額 人民幣	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 假定價值總額 人民幣
GD09	中國 廣東省 廣州市 白雲區 北太路1633號 匯創項目	104,000,000					104,000,000	100	104,000,000
GD10	中國 廣東省 廣州市 白雲區 太和鎮 草塘路5號 太和綠地 柏玥晶舍項目		2,217,000,000				2,217,000,000	100	2,217,000,000

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣	第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第五類：	於估值日期現況下的市價及 應佔集團權益 應佔價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 應佔價值總額 人民幣
GD11	中國 廣東省 佛山市 順德區 陳村鎮 南涌 佛陳路北側 地塊編號200088-101 陳村綠地尚品花園 (「陳村項目」)的未售部分	90,000,000										90,000,000	100	90,000,000
GD12	中國 廣東省 佛山市 禪城區 禪西大道東側、 塱沙二路南側、 玉帶路西側、 白坭路北側 綠地未來城 (「綠地未來城項目」)的未售部分	71,000,000			2,572,000,000							2,643,000,000	100	2,643,000,000

編號	物業	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	於估值日期	目標集團	於估值日期
		現況下的市價及假定價值總額 人民幣	現況下的市價 人民幣	現況下的市價 人民幣	現況下的市價 人民幣	現況下的市價 人民幣	現況下的市價 人民幣	應佔權益 %	應佔現況下的市價及假定價值總額 人民幣
GD13	中國 廣東省 佛山市 禪城區 季華六路15號 禪城綠地中心 (「禪城項目」)的未售部分	第一類： 1,116,000,000	第二類： 160,000,000	第三類： 200,000,000	第四類： 200,000,000	第五類： 1,476,000,000	100	1,476,000,000	
GD14	中國 廣東省 佛山市 南海區 獅山鎮 小塘 三環東路10號 獅山綠地香榭花苑 (「獅山項目」)的未售部分	118,000,000				118,000,000	70	82,600,000	

編號	物業	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 第一類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 第二類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 第三類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 第四類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 第五類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 % 應佔權益 總額 人民幣	目標集團 應佔現況下 市價及 假定價值總額 人民幣
GD15	中國 廣東省 揭陽市 榕江新城建設大道 綠地國際空港城		843,000,000	88,000,000		無商業價值	1,594,000,000	100	1,594,000,000
GD16	中國 廣東省 廣州市 白雲區 雲城西路888號 白雲綠地中心項目	374,000,000					374,000,000	100	374,000,000
GD17	中國 廣東省 廣州市 天河區 黃埔大道 662號 綠地金融城項目	1,211,000,000				無商業價值	1,693,000,000	100	1,693,000,000

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣 第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第五類：	於估值日期現況下的市價及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 % 應佔權益 假定價值總額 人民幣	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 假定價值總額 人民幣
GD18	中國 廣東省 茂名市 市民片區 潘州大道西側 茂名四季印象		1,532,000,000				1,532,000,000	100	1,532,000,000
GD19	中國 廣東省 湛江市 坡頭區 麻貫路618號 湛江新裡海玥花園		1,226,000,000				1,226,000,000	90	1,103,400,000
GD20	中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區 廣清國際中心項目 (1、2、3、4、5號地)		1,027,000,000 (GD20a\ GD20d)			無商業價值	1,660,000,000	60	996,000,000
						633,000,000 (GD20b\ GD20c\ GD20e)			

編號	物業	於估值日期					目標集團		於估值日期	
		於估值日期現況下的市價 人民幣	第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	目標集團應佔權益 %
GD21	中國									
	廣東省									
	陽江市									
	江城區									
	新江南路									
	陽江城際空間項目									
	(A、B、C、D、E、F、G、H、J及K區)									
		50,000,000		3,028,000,000 (GD21a\ GD21b\ GD21c)		621,000,000 (GD21d\ GD21e)			3,649,000,000	100
GD22	中國									
	廣東省									
	佛山市									
	順德區									
	大良街道									
	雲近東區39號地塊									
	順德綠地中心									
	(「順德項目」)的未售部分									
		50,000,000		944,000,000					994,000,000	100

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣 第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣 第五類：	於估值日期現況下的市價及 應佔集團權益 應佔價值總額 人民幣 第五類：	目標集團 應佔權益 應佔價值總額 人民幣 %	於估值日期 目標集團 應佔價值總額 人民幣
GD23	中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道金融C區 B23、B24街區 萬科綠地金域中央 (「金域中央項目」)的未售部分	601,000,000			408,000,000		1,009,000,000	50	504,500,000
GD24	中國 廣東省 深圳市 深汕特別合作區 同心路南側 深汕綠地中心項目		674,000,000				674,000,000	100	674,000,000

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣	第一類： 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	第三類： 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	第四類： 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	第五類： 人民幣	於估值日期現況下的市價及 應佔集團應佔權益總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔市價及 應佔價值總額 人民幣
GD25	中國 廣東省 汕頭市 濠江區 中信濱海新城 南濱片區 地塊編號020402及020405 汕頭綠地中心		1,808,000,000 (GD26c)	524,000,000						524,000,000	100	524,000,000
GD26	中國 廣東省 廣州市 花都區 迎賓大道 國際空港中心 (1、2、3、4、5、6、7期)	1,808,000,000 (GD26c)	1,017,000,000 (GD26a\ GD26b)							2,825,000,000	70	1,977,500,000

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	目標集團應佔權益 %	於估值日期目標集團應佔現況下市價及假定價值總額 人民幣
GD27	中國 廣東省 深圳市 光明街道381號 深圳光明綠地新都會項目 一期及二期	第一類： 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	67	2,525,230,000
			1,264,000,000			無商業價值	2,505,000,000		3,769,000,000
GD28	中國 廣東省 廣州市 花都區 建設北路178號 花都新裡緹香公館項目	第一類： 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	於估值日期現況下的市價 人民幣	100	142,000,000
			142,000,000						142,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔權益 總額 人民幣
GD29	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 科學大道112號 綠地智慧廣場	第一類： 823,000,000	於估值 日期現況下 的市價 人民幣 第二類：	於估值 日期現況下 的市價 人民幣 第三類：	於估值 日期現況下 的市價 人民幣 第四類：	於估值 日期現況下 的市價 人民幣 第五類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣 及 假定價值總額 人民幣	70	576,100,000
GD30	中國 廣東省 廣州市 增城區 增江街 西山村 增城龍玥府項目	2,739,000,000					2,739,000,000	100	2,739,000,000

編號	物業	於估值日期現況下的市價 人民幣	第一類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第二類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第五類：	於估值日期現況下的市價及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 假定價值總額 人民幣
GD31	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 九龍大道西側及以東 廣州綠地城中新項目 (雲創園、億創廣場、 泊語灣、綠地鳳語灣、 領創園項目)	1,497,000,000	第一類：	1,114,000,000	第二類：	1,114,000,000	第三類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第四類：	於估值日期現況下的市價 人民幣	第五類：	2,611,000,000	60	1,566,600,000
GD32	中國 廣東省 廣州市 海珠區 廣紙北一路AH050107地塊 海玥花園	856,000,000	第一類：									856,000,000	50	428,000,000

編號	物業	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	於估值日期 的假定價值 (以供參考) 人民幣	於估值日期 現況下的 市值 人民幣	於估值日期 及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市值及 假定價值總額 人民幣
GD33	中國 廣東省 廣州市 白雲區 黃園路123號 綠地時代雲都匯項目	第一類： 109,000,000	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第二類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第三類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第四類：	109,000,000	50	54,500,000
GD34	中國 廣東省 廣州市 南沙區 南沙街 金洲社區 金隆路35號 保利綠地大都匯項目	99,000,000	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第二類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第三類：	於估值日期 現況下的 市值 人民幣 第四類：	99,000,000	50	49,500,000

編號	物業	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	第一類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	第二類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	第三類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	第四類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	第五類：	於估值日期 現況下的 市價 人民幣	及 假定價值總額 人民幣	目標集團 應佔權益 %	於估值日期 目標集團 應佔現況下 市價及 假定價值總額 人民幣
GD35	中國 廣東省 佛山市 高明區 荷城街道 西江新城 蘇河路以東、濱湖路以北 綠地熙江廣場		12,533,000,000	24,283,000,000	709,000,000	608,000,000	無商業價值	6,730,000,000	44,863,000,000	37,172,700,000					
	總計：														

估值報告

第一類－目標集團在中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD01	大瀝綠地 香頌公館 (「大瀝項目」)的 未售部分	大瀝項目為於二零一八年竣工建於一幅地塊上的混合用途發展項目。 該物業包括大瀝項目的未售部分如下：	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 111,000,000元 (人民幣 壹億壹仟 壹佰萬圓正)
	中國			
	廣東省			(目標集團
	佛山市			應佔的100%
	南海區			權益：人民幣
	大瀝鎮			111,000,000元
	太平社區			(人民幣
	體育西路以西、	商業(預售)	1,153.04	壹億壹仟
	體育南路以南地段	住宅單位(未售)	133.23	壹佰萬圓正))
	地塊編號	住宅單位(預售)	9,919.62	
	TD2016(NH)	停車位(未售)		
	WG0001	(358個)	4,922.50	
		停車位(預售)		
		(81個)	2,254.84	
	大瀝綠地香頌公館			
		總計：	18,383.23	
		該地塊位於佛山市南海區大瀝鎮體育西路以西、體育南路以南、富康北路以東。附近的發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別於二零五六年二月二十五日(作商業用途)及二零八六年二月二十五日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2018)0201780號，該物業所在佔地面積55,955.90平方米地塊的土地使用權已歸屬於佛山綠炬置業有限公司，就商業用途於二零五六年二月二十五日屆滿，就住宅用途於二零八六年二月二十五日屆滿。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第440605-2016-000030號：

承授人：	廣州綠地房地產開發有限公司
地塊編號：	TD2016(NH) WG0001
佔地面積：	55,955.90平方米
土地出讓金：	人民幣390,760,000元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途) 50年(其他用途)
土地用途：	停車位、商業及住宅
容積率：	$1.5 \leq r \leq 2.8$
建築面積：	$\geq 83,933.85$ 平方米及 $\leq 156,676.52$ 平方米
建築契諾：	於二零一六年二月二十六日前動工 於二零二零年二月二十六日前竣工

根據日期為二零一六年三月九日的國有土地使用權出讓合同補充合同第440605-2016-000030-01號，土地使用權擁有人已由廣州綠地房地產開發有限公司變更為佛山綠炬置業有限公司。

- (3) 根據廣州綠地房地產開發有限公司獲發的11份竣工驗收證書，建築面積約為198,705.12平方米的大瀝項目已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為13,013.05平方米的多個停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣80,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一六年三月二日的營業執照第91440605MA4UM6XR90號，佛山綠炬置業有限公司以人民幣402,990,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 佛山綠炬置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
- (ii) 佛山綠炬置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
- (iii) 於二零二零年十月十九日，房地產權證書第(2018)0201780號已予轉讓或變更。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第一類－目標集團在中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD02	裡水綠地香樹花園 (「裡水項目」)的未 售部分	裡水項目為於二零一六年竣 工建於兩幅地塊上的混合用 途發展項目。	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 141,000,000元 (人民幣壹億 肆仟壹佰萬 圓正)
	中國 廣東省 佛山市 南海區 裡水鎮 沙涌居委會地段 疊翠山莊地塊 裡水大道南99號	該物業包括裡水項目的未售 部分如下：	用途 建築面積 (平方米)	(目標集團應佔 的70%權益： 人民幣 98,700,000元 (人民幣 玖仟捌佰 柒拾萬圓正))
		商業(未售)	6,610.23	
		商業(預售)	842.91	
		住宅單位(未售)	90.23	
	裡水綠地香樹花園	住宅單位(預售)	90.86	
		停車位(未售)		
		(367個)	5,097.26	
		停車位(預售)		
		(345個)	9,357.82	
		總計：	<u><u>22,089.31</u></u>	
		該地塊位於佛山市南海區裡 水鎮沙涌居委會地段疊翠山 莊地塊。附近的發展項目為 商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及 停車位用途；不存在環境問 題及訴訟糾紛；無翻修或變 更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年 期分別於二零五四年二月十 日(作商業用途)及二零八四 年二月十日(作住宅用途)屆 滿。		

附註：

- (1) 根據兩份國有土地使用證，該物業所在兩幅總佔地面積164,509.80平方米地塊的土地使用權已歸屬於佛山嘉逸置業有限公司。

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018) 0151214	佛山市 南海區 裡水鎮 裡水大道南99號 綠地香樹花園 一區	商業及住宅	就商業用途為期 40年，於二零五四年 二月十日屆滿 就住宅用途為期 70年，於二零八四年 二月十日屆滿	69,606.50
(2019) 0027812	佛山市 南海區 裡水鎮 裡水大道南99號 綠地香樹花園 一區	商業及住宅	就商業用途為期 40年，於二零五四年 二月十日屆滿 就住宅用途為期 70年，於二零八四年 二月十日屆滿	94,903.30
總計：				164,509.80

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第440600-2014-000026號：

承授人：佛山嘉逸置業有限公司
 地塊編號：TD2013(SZ)WG005
 佔地面積：164,509.80平方米
 土地出讓金：人民幣971,000,000元
 用地年期：70年(住宅用途)
 40年(商業用途)
 土地用途：商業及住宅
 容積率： $1.0 \leq r \leq 2.5$
 建築面積：519,949.50平方米
 建築契諾：於二零一五年二月二十二日前動工
 於二零一八年二月二十二日前竣工

- (3) 根據佛山嘉逸置業有限公司獲發的12份竣工驗收證書，建築面積約為396,354.42平方米的裡水項目已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為5,673.60平方米的多個停車位、商業及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣48,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一四年一月三日的營業執照第91440605090116030H號，佛山嘉逸置業有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 佛山嘉逸置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 佛山嘉逸置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證
國有土地使用權出讓合同
竣工驗收證書
營業執照

有
有
有(部分)
有

估值報告

第一類－目標集團在中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD03	綠地大都會項目 中國 廣東省 東莞市 常平鎮 盧屋村 新城大道與環常南 路交界	綠地大都會項目為於二零一八年竣工建於兩幅地塊上的混合用途發展項目。該物業包括綠地大都會項目的未售部分如下：	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 197,000,000元 (人民幣 壹億玖仟 柒佰萬圓正)
		用途	建築面積 (平方米)	(目標集團應佔 的60%權益： 人民幣
	綠地大都會項目	商業(未售)	4,361.65	118,200,000元
		商業(預售)	182.54	(人民幣
		住宅單位(預售)	950.52	壹億壹仟捌佰
		辦公室(預售)	7,315.15	貳拾萬圓正))
		服務式公寓		
		(未售)	437.62	
		電影院(未售)	3,160.14	
		停車位(未售)	13,255.00	
		(964個)		
		總計：	<u><u>29,662.62</u></u>	
		該物業位於東莞市常平鎮新城大道與環常南路交界。附近的發展項目為住宅及工業樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期，分別就商業用途為期40年，於二零五四年六月十三日屆滿，以及就住宅用途為期70年，於二零八四年六月十三日屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一五年五月二十八日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積120,685.41平方米地塊的土地使用權已歸屬於東莞弘景置業有限公司：

證書編號	地點	土地用途	用地年期屆滿日	佔地面積 (平方米)
(2015)51	東莞市 常平鎮 盧屋村	商業	二零五四年六月三日	45,776.02
(2015)52	東莞市 常平鎮 盧屋村	商業及住宅	商業：二零五四年 六月十三日； 住宅：二零八四年 六月十三日。	74,909.39
總計：				120,685.41

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	東國土出讓(市場)合[2014]第058號
承授人：	東莞市富泰房地產投資有限公司、廣州綠地天河置業有限公司
地塊編號：	2014WG025
佔地面積：	120,685.00平方米(包括兩幅地塊。地塊-1：45,776平方米 及地塊-2：74,909平方米)
土地出讓金：	人民幣386,140,000元
用地年期：	地塊-1：40年 地塊-2：40年及70年
土地用途：	地塊-1：商業 地塊-2：商業及住宅
容積率：	地塊-1：2.8 地塊-2：2.2；
建築面積：	地塊-1：128,172.80平方米 地塊-2：164,799.80平方米
建築契諾：	於二零一五年六月十四日前動工 於二零一八年六月十四日前竣工
補充合同：	承授人由東莞市富泰房地產投資有限公司、 廣州綠地天河置業有限公司變更為東莞弘景置業有限公司

- (3) 根據24份竣工驗收證書，總建築面積約為332,349.44平方米的綠地大都會項目已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為8,448.21平方米的停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣101,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一七年四月四日的營業執照第914419003040413035號，東莞弘景置業有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 東莞弘景置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 東莞弘景置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第一、二類－目標集團在中國持作出售及發展中物業

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零二零年九月三十日現況下的市值
GD04ab	綠地公園城項目 中國 廣東省 鶴山市 沙坪 人民東路2-12號 綠地公園城項目	綠地公園城項目為混合用途發展項目，建於兩幅總佔地面積130,240.76平方米的地塊上。 該物業的第一類包括下列未售部分： 用途 住宅 商業 總計： 該物業第二類的有待開發部分規劃如下： 用途 住宅 商業 地庫(停車位： 2,088個) 總計：	於估值日期，該物業的第一類為空置。 該物業的第二類施工進行中，計劃於二零二零年十二月竣工。 建築面積 (平方米) 16,698.95 1,807.52 18,506.47 建築面積 (平方米) 216,759.84 3,126.10 74,465.92 294,051.86	人民幣 1,957,000,000元 (人民幣 拾玖億伍仟 柒佰萬圓正) (目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 1,957,000,000元 (人民幣 拾玖億伍仟 柒佰萬圓正))
		該物業位於人民東路以南、鶴山公園以西北及梁贊路以北。附近之發展項目為正在施工的商業及住宅樓宇。 該物業規劃作商業及住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業(地塊1)獲授的土地使用權，就商業用途於二零三七年三月三十一日屆滿，為期40年，就住宅用途於二零六七年三月三十一日屆滿，為期70年。 該物業(地塊2)獲授的土地使用權，就商業用途於二零四九年一月二十一日屆滿，為期40年，就住宅用途於二零七九年一月二十一日屆滿，為期70年。		

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下：

類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
第一類－持作出售	住宅 商業	16,698.95 1,807.52	人民幣276,000,000元
第二類－持有發展中	住宅 商業 地庫(停車位：2,088個)	216,759.84 3,126.10 74,465.92	人民幣1,681,000,000元
合計：			人民幣1,957,000,000元

第一類－根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為6,528.94平方米的多個商業和住宅單位已承諾按總代價約為人民幣93,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第二類－根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,336,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣1,011,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。

該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣2,190,000,000元。

- (2) 根據房地產權證書第20170022131號，該物業所在佔地面積129,616.26平方米地塊的土地使用權已歸屬於江門市綠驍房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零三七年三月三十一日屆滿，就住宅用途為期70年，於二零六七年三月三十一日屆滿。

根據房地產權證書第20170013020號，該物業所在佔地面積624.50平方米地塊的土地使用權已歸屬於江門市綠驍房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零四九年一月二十一日屆滿，就住宅用途為期70年，於二零七九年一月二十一日屆滿。

- (3) 根據18份建設用地規劃許可證第440784201800027、440784201800028、440784201800029、440784201700394、440784201800112、440784201800025、440784201800110、440784201800111、440784201800517、440784201800072、440784201800314、440784201800280、440784201800281、440784201800127、440784201800128、440784201800129、440784201800312、440784201900175號，佔地面積為83,436.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據19份建設工程規劃許可證第440784201800028、440784201800029、440784201800027、440784201700461、440784201800120、440784201800026、440784201800118、440784201800119、440784201800591、440784201800072、440784201800044、440784201800311、440784201800312、440784201800141、440784201800142、440784201800143、440784201800348、440784201800484、440784201900320號，該物業總建築面積為349,363.40平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據七份建築工程施工許可證第440784201801260301、440784201802120101、440784201802120301、440784201804180301、440784201804180401、440784201911140101、440784201911080101號，該物業總建築面積為349,109.10平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。

- (6) 根據19份商品房預售許可證第20180178、20190008、20190039、20180059、20180065、20180140、20180112、20180139、20180040、20180038、20180039、20190062、20180063、20190146、20190147、20190148、20190149、20190150、20190151號，發展項目總建築面積約為203,363.03平方米准予預售。
- (7) 根據江門市綠驍房地產開發有限公司獲發的三份竣工驗收證書，項目建築面積約為46,205.10平方米已竣工並通過驗收。
- (8) 根據營業執照第91440700MA4WR4PG1U號，江門市綠驍房地產開發有限公司以人民幣947,740,200元為註冊資本成立為有限公司。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 江門市綠驍房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 江門市綠驍房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
 - (iii) 根據鶴山不動產登記中心於二零二零年十月十九日發出的「不動產登記查詢證明」，位於鶴山沙坪街樓冲的地塊(產權證第20170013020號(624.5平方米))獲按揭予中國農業銀行股份有限公司的廣州淘金支行，設定日期為二零一七年九月七日至二零二二年九月六日。概無扣押地塊。
- (10) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD05	綠地公園世家 項目	綠地公園世家項目為混合用途發展項目，建於一幅佔地面積117,615.80平方米的地塊上。	於估值日期，該物業施工進行中，計劃於二零二一年竣工。	人民幣 1,480,000,000元 (人民幣 拾肆億捌仟 萬圓正)
	中國 廣東省 鶴山市 沙坪街道 樓冲	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔 的100%權益：
		用途		人民幣
	綠地公園世家 項目	建築面積 (平方米)		1,480,000,000元 (人民幣拾肆億 捌仟萬圓正))
		住宅		324,368.58
		商業		4,799.79
		地庫(2,291個)		74,510.00
		配套		<u>2,353.00</u>
		總計：		<u><u>406,031.37</u></u>
		該物業位於人民東路以南及鶴山大道以北。該物業非常接近鶴山公園。附近之發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業獲授的土地使用權，就商業用途於二零四四年五月二十日屆滿，為期40年，就住宅用途於二零七四年五月二十日屆滿，為期70年。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2017) 0019355號，該物業所在佔地面積117,615.80平方米地塊的土地使用權已歸屬於江門綠睿房地產開發有限公司，就商業用途於二零四四年五月二十日屆滿，就住宅用途於二零七四年五月二十日屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據兩份房地產轉讓合同：

合同編號	W20170081
轉讓予：	江門綠睿房地產開發有限公司
佔地面積：	103,246.30平方米
土地出讓金：	人民幣304,886,300元
用地年期：	70年/40年
土地用途：	住宅/商業

合同編號	W20170077
轉讓予：	江門綠睿房地產開發有限公司
佔地面積：	14,369.50平方米
土地出讓金：	人民幣42,433,100元
用地年期：	70年／40年
土地用途：	住宅／商業

- (3) 根據一份日期為二零一九年七月二十二日的建設用地規劃許可證第440784201900222號，佔地面積為84,327.80平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據18份建設工程規劃許可證第440784201900353、440784201900406、440784201900407、440784201900408、440784201900409、440784201900316、440784201900599、440784201900600、440784201900410、440784201900411、440784201900354、440784201900414、440784201900412、440784201900413、440784201900008、440784201900554、440784201900555及440784201900489號，該物業總建築面積291,911.50平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據七份建築工程施工許可證第440784201908270101、440784201909260101、440784201909260201、440784201908120101、440784201909260301、440784201908270201及2018-136號，該物業總建築面積為288,319.30平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據三份商品房預售許可證第20190144、20190154及20190155號，發展項目總建築面積約為37,848.32平方米准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為6,596.65平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約為人民幣41,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,326,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣304,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣2,997,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91440700MA4WR4Q82C號，江門綠睿房地產開發有限公司以人民幣1,240,426,400元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 江門綠睿房地產開發有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 江門綠睿房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-----------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 房地產轉讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD06	杉禾田晶舍	杉禾田晶舍為住宅發展項目，計劃建於一幅佔地面積100,688平方米的地塊上。	於估值日期，該物業施工進行中。	人民幣 2,351,000,000元 (人民幣 貳拾叁億伍仟 壹佰萬圓正)
	中國			
	廣東省			
	廣州市	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔 的60%權益： 人民幣 1,410,600,000元 (人民幣 拾肆億壹仟零 陸拾萬圓正))
	黃埔區			
	開源大道以南、 雲峰路以東			
	杉禾田晶舍			
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	112,723.79	
		商業	2,755.60	
		地庫(停車位： 1,402個)	64,251.30	
		配套	49,574.90	
		總計：	229,305.59	
		該地塊位於廣州市黃埔區開源大道以南、雲峰路以東。附近之發展項目為住宅社區。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權，就住宅用途年期於二零八九年一月三日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一九年十月二十一日的兩份房地產權證書，該物業所在總佔地面積88,403.27平方米的兩幅地塊土地使用權已經歸屬於廣州綠龍房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2019)06860451	廣州市黃埔區 開源大道以南、 雲峰路以東	住宅	於二零一九年 一月四日開始 於二零八九年 一月三日屆滿	72,580.62
(2019)06860450	廣州市黃埔區 開源大道以南、 雲峰路以東	教育	該土地未有支付 土地轉讓費	15,822.65
總計：				88,403.27

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440116-2018-000050
承授人：	廣東綠地投資有限公司、廣州永龍建設投資有限公司
地塊編號：	SDK-A2-2
佔地面積：	100,688.00平方米
土地出讓金：	人民幣1,774,660,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.5
建築面積：	120,815.00平方米
建築契諾：	於二零一九年九月三十日前動工 於二零二二年三月三十一日前竣工
補充合同：	承授人由廣東綠地投資有限公司、廣州永龍建設投資有限公司變更為廣州綠龍房地產開發有限公司

- (3) 根據日期為二零一九年二月二十五日的建設用地規劃許可證第201947號，佔地面積為100,688.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (4) 根據十份建設工程規劃許可證，該物業總建築面積為178,306.2平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設：

編號	建築面積 (平方米)
2019-2462	310.00
2019-2825	13,003.20
2019-2823	3,778.80
2019-4683	24,188.70
2019-5556	20,644.90
2019-5598	19,657.80
2019-5745	2,268.4
2020-1298	51,488.2
2020-459	21,397.7
2020-460	21,568.5
總計	178,306.2

- (5) 根據3份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為174,853.7平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。

編號	建築面積 (平方米)
440112201909020101	13,003.2
440112201912060101	40,302.7
440112202004230201	121,547.8
總計	174,853.7

- (6) 根據商品房預售許可證第20200147號，總建築面積約為3,305.3124平方米的發展項目准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為29,387.46平方米的多個停車位、住宅單位已承諾按總代價約為人民幣935,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計建築成本約為人民幣1,205,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣287,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣4,095,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年一月十六日的營業執照第91440101MA5CLAEWXW號，廣州綠龍房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州綠龍房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 廣州綠龍房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

第五類—目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD07	廣州國際創新驅動中心 中國廣東省廣州市黃埔區知識大道以南、永九快速路以東 廣州國際創新驅動中心	據表示，該物業建於一幅佔地面積148,557.00平方米的地塊上。 根據 貴集團提供的資料，該物業獲建議開發為商業及辦公項目，計劃總建築面積約為715,251.45平方米。 該物業獲授的土地使用權，為期40年(商業用途)。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣2,447,000,000元(人民幣貳拾肆億肆仟柒佰萬圓正)(貴集團應佔的51%權益：人民幣1,247,970,000元(人民幣拾貳億肆仟柒佰玖拾柒萬圓正))。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第4401162019000023號：

合同編號	440116-2019-000023
承授人：	廣東綠地投資有限公司、廣州永龍建設投資有限公司
地塊編號：	ZSCN-D1-5
佔地面積：	148,557.00平方米
土地出讓金：	人民幣2,282,040,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	3.8
建築面積：	541,983平方米
建築契諾：	於二零一九年十二月三十一日前動工 於二零二三年六月三十日前竣工
補充合同：	承授人由廣東綠地投資有限公司、廣州永龍建設投資有限公司變更為廣州綠控置業有限公司
- (3) 根據建設用地規劃許可證第2019-23號，佔地面積為148,557平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證第(2020)76及(2020)63號，該物業總建築面積為89,118.72平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據三份建築工程施工許可證第440112202006300801、440112202006300701及2018-136號，該物業總建築面積為91,265.05平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。

- (6) 根據日期為二零一九年六月十二日的營業執照第91440101MA5CT0CM1R號，廣州綠控置業有限公司以人民幣500,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 於二零二零年十月十六日，廣州綠控置業有限公司尚未獲得房地產權證書，廣州綠控置業有限公司已經支付土地轉讓費及利息。在相關政府部門概無根據法律、法規及國有土地使用權出讓合同條文而徵收項目土地的土地使用權的前提下，廣州綠控置業有限公司於獲取相關證書時不會存在重大法律障礙；及
- (ii) 廣州綠控置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (8) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

物業編號乃根據目標公司的內部參考編號，GD08於估值日期前已經完成施工、銷售並交付予獨立物業買家，因此未納入吾等的估值中。特意保留GD08，惟此處概無物業，只為避免其他物業編號出現變更。下一物業編號為GD09。

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD09	匯創項目	匯創項目為混合用途發展項目，建於一幅地塊上，於二零一七年竣工。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 104,000,000元 (人民幣 壹億零肆佰 萬圓正)
	中國 廣東省 廣州市 白雲區 北太路1633號	該物業包括匯創項目的未售部分如下：		(目標集團應佔 的100%權益： 人民幣 104,000,000元 (人民幣 壹億零肆佰 萬圓正))
	匯創項目	用途	建築面積 (平方米)	
		辦公室(預售)	9,322.31	
		停車位(預售) (97個)	<u>1,210.06</u>	
		總計：	<u>10,532.37</u>	
		該地塊位於廣州市白雲區科強路以西，科興路以南。附近之發展項目為商業及工業樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權，就商業用途於二零五四年一月十九日屆滿，就其他用途於二零六四年一月十九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第201514110012號，該物業所在佔地面積33,682平方米地塊的土地使用權已經歸屬於廣州領越市場管理有限公司，用於商業用途，於二零五四年一月十九日到期。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440111-2013-000012
承授人：	廣州領越市場管理有限公司
地塊編號：	11107020120123
佔地面積：	33,682.00平方米
土地出讓金：	人民幣192,730,000元
用地年期：	40年
土地用途：	科學及教育
容積率：	4.0
建築面積：	134,728平方米
建築契諾：	於二零一四年十二月八日前動工 於二零一七年十二月八日前竣工
補充合同-1：	土地用途由科學及教育變更為商業
補充合同-2：	土地出讓金由人民幣192,730,000元變更為人民幣204,583,785元 容積率由4.0變更為4.91 建築面積由134,728平方米變更為165,288平方米

- (3) 根據兩份竣工驗收證書，匯創項目總建築面積約為165,961.00平方米的工程已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為10,532.37平方米的停車位及辦公單位已承諾按總代價約為人民幣104,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據營業執照第914401115856750960號，廣州領越市場管理有限公司以人民幣325,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州領越市場管理有限公司已就匯創項目獲取房地產權證書。於二零二零年十月十六日，匯創項目AB1208024地塊的產權已經變更，而於法律意見列出的國有土地使用證已經註銷及收回；及
- (ii) 廣州領越市場管理有限公司為上述房地產發展項目的唯一法定擁有人，並就上述房地產發展項目已獲取法律意見中所列出的來自政府相關部門的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD10	太和綠地柏玥晶舍項目	太和綠地柏玥晶舍項目乃建於一幅佔地面積為66,904.54平方米的地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業正在施工中並計劃於二零二零年十二月竣工。	人民幣 2,217,000,000元 (人民幣 貳拾貳億壹仟 柒佰萬圓正)
	中國			
	廣東省			
	廣州市	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔 的100%權益：
	白雲區			人民幣
	太和鎮			2,217,000,000元
	草塘路5號			(人民幣 貳拾貳億壹仟 柒佰萬圓正))
	太和綠地柏玥晶舍項目			
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	82,880.64	
		拆遷房	97,395.67	
		民房	20,151.40	
		商業	918.26	
		地庫(1,913個)	67,823.30	
		配套	2,429.70	
		總計：	<u>271,598.97</u>	
		該物業位於柏塘中心公園以南、草塘路以西、北太路以北及廣州通達電氣車聯網產業園以東。附近的發展項目為產業園及開發中商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業及住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權就住宅用途為期70年，於二零八七年三月十五日屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第201700244811號，該物業所在佔地面積66,904.54平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州市泰偉房地產開發有限公司，就住宅用途為期70年，於二零八七年三月十五日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第440111-2016-000008號：

承授人：	廣州市南瑞置業有限公司
地塊編號：	11007020160004
佔地面積：	26,425.10平方米
土地出讓金：	人民幣295,000,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業及金融
容積率：	6.0
建築面積：	158,550.60平方米
建築契諾：	於二零一七年七月十六日前動工 於二零二一年一月十六日前竣工
補充-1：	承授人從廣州市南瑞置業有限公司變更為廣州市泰偉房地產開發有限公司
- (3) 根據建設用地規劃許可證第2017128號，佔地面積為66,905.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據11份建設工程規劃許可證第20173181、20172518、20172522、20172502、20172511、20172513、20173180、20172493、20172507、20172481及20172488號，該物業總建築面積為272,904.20平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據建築工程施工許可證第440111201710200101號，該物業總建築面積為272,843.90平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據四份商品房預售許可證第20180519-1、20180520-1、20180687-1及20180686-1號，發展項目總建築面積約為48,423.39平方米准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為34,902.68平方米的住宅單位已承諾按總代價約為人民幣1,051,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,141,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣731,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣2,726,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91440101MA59GMGW5N號，廣州市泰偉房地產開發有限公司以人民幣1,561,800,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
 - (i) 廣州市泰偉房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 廣州市泰偉房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD11	陳村綠地尚品花園 (「陳村項目」)的未 售部分	陳村項目乃於二零一五年竣 工建於一幅地塊上的混合用 途發展項目。該物業包括陳 村項目未售部分如下：	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 90,000,000元 (人民幣 玖仟萬圓正)
	中國			
	廣東省			
	佛山市			
	順德區			
	陳村鎮	用途	建築面積 (平方米)	(目標集團應佔 的100%權益： 人民幣
	南涌	商業(預售)	3,898.90	90,000,000元
	佛陳路北側	辦公室單位		(人民幣
	地塊編號	(預售)	259.77	玖仟萬圓正))
	200088-101	停車位(未售)		
		(363個)	5,960.08	
		停車位(預售)		
	陳村綠地尚品花園	(192個)	6,715.99	
		總計：	<u>16,834.74</u>	

該地塊位於佛山市順德區陳村鎮佛陳路西北側及安寧西路東側。附近的發展項目為商業及住宅樓宇。

該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。

該物業獲授的土地使用權就商業用途於二零五三年一月二十六日屆滿，及就住宅用途於二零八三年一月二十六日屆滿。

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第(2013)0401302號，該物業所在佔地面積56,755.28平方米地塊的土地使用權已歸屬於綠地集團佛山順德置業有限公司，就商業用途於二零五三年一月二十六日屆滿，及就住宅用途於二零八三年一月二十六日屆滿。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第440606-2012-001228號：

承授人：	廣州綠地房地產開發有限公司
地塊編號：	200088-101
佔地面積：	56,755.28平方米
土地出讓金：	人民幣590,000,000元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途)
土地用途：	商業及住宅
容積率：	≤3.5
建築面積：	≤198,643.48平方米
建築契諾：	於二零一四年一月二十六日前動工 於二零一七年一月二十五日前竣工

根據日期為二零一二年十一月二十三日的補充合同440606-2012-001228-01，地塊200088-101的承授人從廣州綠地房地產開發有限公司變更為綠地集團佛山順德置業有限公司，並保留其他條款。

- (3) 根據綠地集團佛山順德置業有限公司獲發的三份竣工驗收證書，陳村項目建築面積約為266,171.19平方米已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，據估值日期，該物業總建築面積約為10,874.66平方米的多個停車位、商業及辦公單位已承諾按總代價約為人民幣64,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一二年十一月十五日的營業執照第91440606056824017U號，綠地集團佛山順德置業有限公司以人民幣483,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 綠地集團佛山順德置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
- (ii) 綠地集團佛山順德置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
- (iii) 於二零二零年十月十六日，國有土地使用證第(2013)0401302號已予註銷。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第一、二類－目標集團在中國持作出售及發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD12	綠地未來城(「綠地未來城項目」)的未售部分 位於中國廣東省佛山市禪城區禪西大道東側、塋沙二路南側、玉帶路西側、白坭路北側 綠地未來城	綠地未來城乃建於7幅地塊上的混合用途發展項目，部分已於二零一六年至二零一九年間竣工。其餘部分正在開發中。 該物業包括綠地未來城未售部分。 該物業的第一類包括下列未售部分：	於估值日期，該物業第一類為空置。 該物業第二類正在開發中並計劃於二零二一年竣工。	人民幣 2,643,000,000元 (人民幣 貳拾陸億肆仟 叁佰萬圓正) (目標集團應佔 的100%權益： 人民幣 2,643,000,000元 (人民幣 貳拾陸億肆仟 叁佰萬圓正))
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	1,485.23	
		辦公室	3,194.52	
		停車位(226個)	8,903.85	
		總計：	13,583.60	
		該物業第二類的有待開發部分規劃如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	20,425.54	
		公寓	379,653.46	
		商業	24,119.67	
		辦公室	53,436.05	
		地庫停車位 (3,629個)	54,438.16	
		總計：	532,072.88	
		該物業位於佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側。附近的發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權就商業用途於二零五五年九月二十九日屆滿，及就住宅用途於二零八五年九月二十九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下：

類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
一—持作出售	商業	1,485.23	人民幣71,000,000元
	辦公室	3,194.52	
	停車位(226個)	8,903.85	
		總計：13,583.60	
二—持有發展中	住宅	20,425.54	人民幣2,572,000,000元
	公寓	379,653.46	
	商業	24,119.67	
	辦公室	53,436.05	
	地庫(停車位3,629個)	54,438.16	
		總計：532,072.88	
合計：			人民幣2,643,000,000元

第一類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約13,583.60平方米的多個零售及辦公單位已承諾按總代價約為人民幣71,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第二類—根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣2,685,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣1,652,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。

該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣4,206,000,000元。

- (2) 根據7份國有土地使用證，該物業所在總佔地面積266,792.89平方米的7幅地塊的土地使用權已歸屬於佛山鉅置置業有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2015)1102192	佛山市禪城區白 坭路北側、玉帶 路西側、塱沙二 路南側、禪西大 道東側一號地	商業	40年，於二零五五年 九月二十九日屆滿	35,566.76
(2015)1102191	佛山市禪城區白 坭路北側、玉帶 路西側、塱沙二 路南側、禪西大 道東側二號地	商業	40年，於二零五五年 九月二十九日屆滿	3,397.39

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2015)1102190	佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側三號地	商業	40年，於二零五五年九月二十九日屆滿	26,197.52
(2015)1102189	佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側四號地	商業	40年，於二零五五年九月二十九日屆滿	64,867.22
(2015)1101967	佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側五號地	商業及住宅	40年，於二零五五年九月二十九日屆滿 70年，於二零八五年九月二十九日屆滿	81,015.83
(2015)1102188	佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側六號地	商業	40年，於二零五五年九月二十九日屆滿	37,636.11
(2015)1102187	佛山市禪城區白坭路北側、玉帶路西側、塋沙二路南側、禪西大道東側七號地	商業	40年，於二零五五年九月二十九日屆滿	18,112.06
總計：				266,792.89

(3) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440601-2014-100011、440601-2014-100011-01及440601-2015-100052
承授人：	佛山鉅晟置業有限公司
地塊編號：	佛禪(掛)2013-009
佔地面積：	266,973.49平方米
土地出讓金：	人民幣1,695,040,000元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途)
土地用途：	商業及住宅
容積率：	地塊一：≤2.0、地塊二：≤3.0、地塊三：≤3.0、地塊四：≤2.5、 地塊五：≤2.6、地塊六：≤3.3、地塊七：≤3.5
建築面積：	地塊一：≤71,133平方米、地塊二：≤10,192平方米、 地塊三：≤78,592平方米、地塊四：≤162,168平方米、 地塊五：≤205,696.23平方米、地塊六：≤124,199平方米、 地塊七：≤68,339.238平方米
建築契諾：	於二零一六年二月十八日前動工 於二零一六年二月十八日前竣工

(4) 根據7份建設用地規劃許可證第440604201500029號至440604201500035號，佔地面積為266,793.49平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據21份建設工程規劃許可證第440604201400381、440604201500213、440604201400382、440604201800234、440604201800033、440604201400309、440604201400289、440604201800031、440604201400228、440604201400204、440604201400370、440604201400203、440604201500045、440604201400301、440604201500145、440604201700352、440604201700234、440604201900176、440604201900231、440604201700353及440604201700354號，該物業總建築面積為1,005,112.40平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (6) 根據15份建築工程施工許可證第440601201610200101、440604201901290101、4406012015043003、440604201810230101、440601201804230201、440601201708210101、440601201708210201、4406012014111401、4406012014082801、4406012015042803、4406012015060501、4406012015042802、440604201711240201、440601201709200101及440604201801170101號，該物業總建築面積為905,159.69平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (7) 根據商品房預售許可證第2018009601、2018012401、2018007801、2018009701、2018006201、2018011801、2018002201、2018003501、2018001001、2018003601、2018003401及2018000401號，發展項目總建築面積約為162,048.31平方米准予預售。
- (8) 根據7份商品房預售許可證第2015017803、2015017903、2015018003、2015023303、2016008203、2019014503及2019014603號，發展項目總建築面積約為100,999.91平方米准予預售。
- (9) 根據佛山鉅置業有限公司獲發的竣工驗收證書，綠地未來城建築面積約為94,914.13平方米已竣工並通過驗收。

據目標集團表示，該物業為建築的一部分。

- (10) 根據日期為二零一四年一月十四日營業執照第914406040901598318號，佛山鉅置業有限公司以人民幣510,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 佛山鉅置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 佛山鉅置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
 - (iii) 於二零二零年十月十六日，國有土地使用證第(2015)1102192、(2015)1102191及(2015)1101967號已予轉讓或變更。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第一、二及四類—目標集團在中國持作出售、發展中及投資的物業

編號	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的市值
GD13	禪城綠地中心 (「禪城項目」) 的未售部分 位於 中國廣東省 佛山市禪城區 季華六路15號 禪城綠地中心	禪城項目乃於二零一四年竣工建於兩幅地塊上的混合用途發展項目。其餘部分正在發展中。 該物業包括禪城項目未售部分。 該物業的第一類包括下列未售部分：	於估值日期，該物業第一類為空置。 該物業第二類正在開發中並計劃於二零二一年竣工。 該物業第四類獲租賃予租戶至二零三九年屆滿。	人民幣 1,476,000,000元 (人民幣 拾肆億柒仟陸 佰萬圓正) (目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 1,476,000,000元 (人民幣 拾肆億柒仟陸 佰萬圓正))
		用途 住宅 141.61 商業 12,786.95 辦公室 69,585.49 停車位(1,397個) 19,208.75 總計： 101,722.80		
		該物業第二類的有待開發部分規劃如下： 用途 辦公室 89,423.65 該物業的第四類包括下列投資部分： 用途 商業 18,008.01 該物業位於佛山市禪城區鎮安東路西側、鎮安西路東側、季華六路北側。附近的發展項目為商業及住宅樓宇。 該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權就商業用途於二零五二年九月五日及二零五四年七月二十八日屆滿，以及就住宅用途於二零八二年九月五日屆滿。		

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下：

類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
一—持作出售	住宅 商業 辦公室 停車位 (1,397 個)	141.61 12,786.95 69,585.49 19,208.75	人民幣 1,116,000,000 元
	總計：	101,722.80	
二—持有發展中	辦公室	89,423.65	人民幣 160,000,000 元
	總計：	89,423.65	
四—持作投資	商業	18,008.01	人民幣 200,000,000 元
	總計：	18,008.01	
	合計：		人民幣 1,476,000,000 元

第一類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為 22,688.82 平方米的多個辦公及商業單位已承諾按總代價約為人民幣 311,000,000 元 (不含增值稅) 出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第二類—根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣 505,000,000 元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣 6,300,000 元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。

建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣 805,000,000 元。

第四類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為 18,008.01 平方米的商業單位已租賃予租戶，每月租金總額為人民幣 150,000 元，最遲於二零三九年到期。

- (2) 根據 2 份國有土地使用證，該物業所在總佔地面積 72,885.50 平方米的 2 幅地塊的土地使用權已歸屬於綠地集團佛山禪城置業有限公司及佛山市騏昌資產經營管理有限公司。

編號	土地使用者	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2013) 1206352	綠地集團佛山 禪城置業有限 公司 佛山市騏昌資 產經營管理有 限公司	佛山市禪城區 鎮安東路西 側、季華六路 北側	商業及 住宅	40 年 (商業用途)，於 二零五二年九月五 日屆滿 70 年 (住宅用途)，於 二零八二年九月五 日屆滿	63,461.68
(2014) 1204160	綠地集團佛山 禪城置業有限 公司	佛山市禪城區 鎮安西路東 側、季華六路 北側	商業	40 年 (商業用途)，於 二零五二年九月五 日屆滿	9,423.82
總計：					<u>72,885.50</u>

(3) 根據2份國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440601-2012-100060
承授人：	佛山市駿昌資產經營管理有限公司
地塊編號：	佛禪(掛)2012-015
佔地面積：	63,461.68平方米
土地出讓金：	人民幣626,442,780元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途)
土地用途：	商業及住宅
容積率：	≤6.0
建築面積：	380,700平方米
建築契諾：	不適用
轉讓合同：	轉讓人佛山市駿昌資產經營管理有限公司將地塊(佛禪(掛)2012-015號地)轉讓予受讓人綠地集團佛山禪城置業有限公司

合同編號	440601-2014-100007
承授人：	綠地集團佛山禪城置業有限公司
地塊編號：	佛禪(掛)2013-007
佔地面積：	9,423.82平方米
土地出讓金：	人民幣339,200,000元
用地年期：	40年(商業用途)
土地用途：	商業
容積率：	≤6.0
建築面積：	56,543平方米
建築契諾：	於二零一五年七月二十九日前動工 於二零一八年七月二十九日前竣工

(4) 根據2份建設用地規劃許可證第440604201200079及440604201400017號，佔地面積為72,885.50平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

(5) 根據7份建設工程規劃許可證第440604201300191、440604201300192、440604201300193、440604201800401、440604201400181、440604201800410及440604201400182號，該物業總建築面積為571,469.97平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。

(6) 根據3份建築工程施工許可證第4406012013082701、4406012014082803及4406012014082802號，該物業總建築面積為571,458.44平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。

(7) 根據9份商品房預售許可證第2013008201、2013010201、2014000801、2014001201、2014001301、2013011901、2014000501、2015008101及(2015)003301號，發展項目總建築面積約為234,509.53平方米准予預售。

(8) 根據綠地集團佛山禪城置業有限公司及佛山市駿昌資產經營管理有限公司獲發的3份竣工驗收證書，禪城項目建築面積約為475,453.41平方米已竣工並通過驗收。

據目標集團表示，該物業為建築一部分。

(9) 根據日期為二零一二年九月十日的營業執照第914406040537345181號，綠地集團佛山禪城置業有限公司以人民幣1,155,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 於二零二零年十月十六日，國有土地使用證第(2013)1206352號(2012-015號地)已予轉讓或變更。綠地集團佛山禪城置業有限公司為2012-015號地的法定共同擁有人；
- (ii) 綠地集團佛山禪城置業有限公司已獲取國有土地使用證第(2014)1204160號(2013-007號地)並為唯一法定擁有人；及
- (iii) 綠地集團佛山禪城置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

(11) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD14	獅山綠地 香榭花苑 (「獅山項目」) 的未售部分	獅山項目乃於二零一八年竣工建於一幅地塊上的混合用途發展項目。該物業包括獅山項目的未售部分如下：		人民幣 118,000,000元 (人民幣 壹億壹仟捌 佰萬圓正)
		中國廣東省佛山市 南海區獅山鎮 小塘三環東路10號		(目標集團 應佔的70% 權益：
	獅山綠地 香榭花苑	用途	建築面積 (平方米)	人民幣
		住宅單位(未售)	109.29	82,600,000元
		住宅單位(預售)	1,584.71	(人民幣
		停車位(未售)		捌仟貳佰陸
		(1,182個)	26,701.04	拾萬圓正))
		停車位(預售)		
		(20個)	592.80	
	總計：		28,987.84	
	該地塊位於佛山市南海區獅山鎮三環東路南側、桂丹路北側。附近的發展項目為商業及住宅樓宇。			
	該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。			
	該物業獲授的土地使用權就商業用途於二零五三年十二月三十日屆滿，及就住宅用途於二零八三年十二月三十日屆滿。			

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2016)0045516號，該物業所在佔地面積72,764.70平方米地塊的土地使用權已歸屬於佛山市麗雅翠湖尚築房地產開發有限公司，就商業用途於二零五三年十二月三十日屆滿，及就住宅用途於二零八三年十二月三十日屆滿。

- (2) 根據日期為二零一三年十二月三十一日的國有土地使用權出讓合同第440605-2013-000207號：

承授人：	佛山市南海區麗雅苑房地產發展有限公司
地塊編號：	GD608000387
佔地面積：	72,764.70平方米
土地出讓金：	人民幣431,280,000元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途)
土地用途：	商業及住宅
容積率：	$1.0 \leq r \leq 3.3$
建築面積：	$\geq 72,764.70$ 平方米及 $\leq 198,643.48$ 平方米
建築契諾：	於二零一四年十二月三十一日前動工 於二零一六年十二月三十一日前竣工

- (3) 根據佛山市南海區麗雅苑房地產發展有限公司獲發的7份竣工驗收證書，獅山項目建築面積約為304,009.70平方米已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為2,177.51平方米的多個停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣21,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一四年一月十六日的營業執照第914406050917501565號，佛山市南海區麗雅苑房地產發展有限公司以人民幣200,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 佛山市南海區麗雅苑房地產發展有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 佛山市南海區麗雅苑房地產發展有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
 - (iii) 於二零二零年十月十九日，房地產權證書第(2016)0045516號已予轉讓或變更。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD15a	綠地國際空港城 (地塊四)	綠地國際空港城(地塊四)乃 建於一幅佔地面積為131,981 平方米的地塊上的住宅用途 發展項目。該物業的有待開 發部分規劃如下：	於估值日期， 該物業正在施 工中並計劃於 二零二二年竣 工。	人民幣 843,000,000元 (人民幣 捌億肆仟叁 佰萬圓正)
	中國廣東省 揭陽市榕江新城 建設大道			
	揭陽空港城	用途	建築面積 (平方米)	(目標集團 應佔的100% 權益：
		住宅	426,037.78	人民幣
		商業	5,415.92	843,000,000元
		配套	4,640.87	(人民幣
		地庫(停車位 3,112個)	93,492.15	捌億肆仟叁 佰萬圓正))
		總計：	<u>529,586.72</u>	
		該物業位於揭陽市榕江新 城建設大道以西、崇學路以 北。相鄰區域為新開發區， 有開發空地。		
		該物業獲授的土地使用權就 住宅用途為期70年。		

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年七月三日的房地產權證書第(2020)0003651號，該物業所在總佔地面積131,981平方米地塊的土地使用權已歸屬於揭陽綠昊房地產開發有限公司，就住宅用途為期70年，於二零八九年七月二十二日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	445201-2019-000012
承授人：	揭陽綠昊房地產開發有限公司
地塊編號：	KG2019008
佔地面積：	131,981.00平方米
土地出讓金：	人民幣908,050,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	3.2
建築面積：	422,339.20平方米
建築契諾：	於二零二零年一月三十一日前動工 於二零二三年一月三十一日前竣工

- (3) 根據日期為二零一九年七月二十六日的建設用地規劃許可證第4452002019R0007號，佔地面積為131,981平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證第445202201900027及445202201900028號，該物業總建築面積為93,419.63平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據兩份建築工程施工許可證第445202201910250101及445202201910230101號，該物業總建築面積為89,264.76平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據商品房預售許可證第20190036號，發展項目合共672個住宅單位(總建築面積約為81,141.69平方米)及74個商業單位(總建築面積約為4,096平方米)准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為34,915.01平方米的多個住宅及商業單位已承諾按總代價約為人民幣232,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,709,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣144,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣3,081,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91445200MA53DMJ08號，揭陽綠昊房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 揭陽綠昊房地產開發有限公司已獲取合法有效房地產權證書；
 - (ii) 揭陽綠昊房地產開發有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (iii) 揭陽綠昊房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第三類—目標集團在中國持作未來發展的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD15b	綠地國際空港城 (地塊三)	綠地國際空港城(地塊三)乃建於一幅佔地面積為44,464平方米的地塊上的商業用途發展項目。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 88,000,000元 (人民幣捌仟捌 佰萬圓正)
	中國廣東省 揭陽市榕江新城 建設大道	該物業地塊訂約容積率建築面積為124,499.20平方米。		(目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 88,000,000元 (人民幣捌仟捌 佰萬圓正))
	揭陽空港城	該物業位於揭陽市榕江新城建設大道以西、崇學路以北。相鄰區域為新開發區，有開發空地。		
		該物業獲授的土地使用權就商業用途為期40年。		

附註：

- 根據日期為二零二零年七月三日的房地產權證書第(2020)0003650號，該物業所在總佔地面積44,464平方米地塊的土地使用權已歸屬於揭陽綠吳房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零五九年七月二十二日屆滿。
- 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	445201-2019-000011
承授人：	揭陽綠吳房地產開發有限公司
地塊編號：	KG2019007
佔地面積：	44,464.00平方米
土地出讓金：	人民幣65,850,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業、辦公、酒店
容積率：	2.8
建築面積：	124,499.20平方米
建築契諾：	於二零二零年一月三十一日前動工 於二零二三年一月三十一日前竣工
- 根據日期為二零一九年七月二十六日的建設用地規劃許可證第4452002019R0006號，佔地面積為44,464平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- 根據兩份建設工程規劃許可證第445202202000028及445202202000035號，該物業總建築面積為80,508.35平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- 根據營業執照第91445200MA53DMJ08號，揭陽綠吳房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(6) 根據中國法律意見：

(i) 揭陽綠吳房地產開發有限公司已獲取合法有效房地產權證書；及

(ii) 根據揭陽不動產登記中心於二零二零年十月十四日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2020)003650號的地塊已按揭予廣東揭陽農村商業銀行股份有限公司空港經濟區支行，設定日期為二零二零年九月二十三日至二零二三年九月九日。概無扣押地塊。

(7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
營業執照	有

估值報告

第五類－目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	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的市值
GD15c	綠地國際空港城 (地塊一、二、五、六) 中國廣東省 揭陽市榕江新城 建設大道 揭陽空港城	綠地國際空港城(地塊一、二、五、六)乃計劃建於四幅佔地面積為156,209.00平方米的地塊上的混合用途發展項目。 該物業四幅地塊訂約容積率建築面積為455,649.70平方米。 該物業位於揭陽市榕江新城崇學路兩側及建設大道兩側。相鄰區域為新開發區，有開發空地。 該物業獲授的土地使用權就商業用途為期40年及就住宅用途為期70年。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣663,000,000元(人民幣陸億陸仟叁佰萬圓正)(貴集團應佔的100%權益：人民幣663,000,000元(人民幣陸億陸仟叁佰萬圓正))。

- (2) 根據四份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 445201-2019-000009
 承授人：揭陽綠昊房地產開發有限公司
 地塊編號：KG2019005
 佔地面積：36,440平方米
 土地出讓金：人民幣70,700,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業、辦公、酒店
 容積率：3.8
 建築面積：138,472平方米
 建築契諾：於二零二零年一月三十一日前動工
 於二零二三年一月三十一日前竣工

合同編號 445201-2019-000010
 承授人：揭陽綠昊房地產開發有限公司
 地塊編號：KG2019006
 佔地面積：19,061平方米
 土地出讓金：人民幣23,000,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業、辦公、酒店
 容積率：2.1
 建築面積：40,028.10平方米
 建築契諾：於二零二零年一月三十一日前動工
 於二零二三年一月三十一日前竣工

合同編號 445201-2019-000013
 承授人：揭陽綠吳房地產開發有限公司
 地塊編號：KG2019009
 佔地面積：24,164.00平方米
 土地出讓金：人民幣155,150,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2.6
 建築面積：62,826.40平方米
 建築契諾：於二零二零年一月三十一日前動工
 於二零二三年一月三十一日前竣工

合同編號 445201-2019-000014
 承授人：揭陽綠吳房地產開發有限公司
 地塊編號：KG2019010
 佔地面積：76,544.00平方米
 土地出讓金：人民幣426,500,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2.8
 建築面積：214,323.20平方米
 建築契諾：於二零二零年一月三十一日前動工
 於二零二三年一月三十一日前竣工

- (3) 根據日期為二零一九年七月二十六日的四份建設用地規劃許可證，佔地面積為156,209.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

編號	計劃土地用途	佔地面積 (平方米)
4452002019R0004	商業及辦公(B)	36,440.00
4452002019R0005	商業(B2)	19,061.00
4452002019R0008	住宅(R2)	24,164.00
4452002019R0009	住宅(R2)	76,544.00
總計		<u>156,209.00</u>

- (4) 根據營業執照第91445200MA53DMJ08號，揭陽綠吳房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 於二零二零年十月十九日，揭陽綠吳房地產開發有限公司尚未取得房地產權證書；
- (ii) 支付土地出讓金期限已過，揭陽市自然資源局已於二零二零年十月九日促請支付該款項；及
- (iii) 根據國有土地使用權出讓合同(第445201-2019-000009、445201-2019-000010、445201-2019-000013及445201-2019-000014號)，倘揭陽綠吳房地產開發有限公司延遲付款多於60天，並於授予人促請後仍未完成付款，則揭陽綠吳房地產開發有限公司存在授予人將終止合同並因無法獲得土地使用權而要求賠償的法律風險。

- (6) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD16	白雲綠地 中心項目	白雲綠地中心項目乃於二零一四年竣工建於一幅地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 374,000,000元 (人民幣 叁億柒仟肆 佰萬圓正)
	中國廣東省 廣州市 白雲區 雲城西路888號	該物業包括白雲綠地中心項目未售部分如下：		(目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 374,000,000元 (人民幣 叁億柒仟肆 佰萬圓正))
	白雲綠地 中心項目	用途	建築面積 (平方米)	
		商業(未售)	6,516.20	
		辦公室(未售)	1,532.29	
		辦公室(預售)	708.92	
		停車位(未售) (453個)	5,741.93	
		總計：	<u>14,499.34</u>	
		該地塊位於廣州市白雲區雲城東路西側、齊心路南側、雲城西路東側及雲城南四路北側。附近的發展項目為商業及工業樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權就商業用途於二零五一年三月三十一日屆滿，及就其他用途於二零六一年三月三十一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第201101100116號，該物業所在佔地面積39,780.19平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠地房地產開發有限公司，就商業用途於二零五一年三月三十一日屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440111-2010-000008
承授人：	上海綠地(集團)有限公司
地塊編號：	11004020100001
佔地面積：	39,780.00平方米
土地出讓金：	人民幣1,440,000,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	5.03
建築面積：	200,100平方米
建築契諾：	於二零一一年十二月十六日前動工 於二零一四年十二月十六日前竣工
補充合同-1：	承授人從上海綠地(集團)有限公司變更為廣州綠地房地產開發有限公司
補充合同-2：	土地出讓金從人民幣1,440,000,000元變更為人民幣 1,460,957,085元
補充合同-3：	土地出讓金從人民幣1,460,957,085元變更為人民幣 1,478,555,821元

- (3) 根據2份竣工驗收證書，白雲綠地中心項目總建築面積約為292,376.00平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為708.92平方米的停車位及辦公單位已承諾按總代價約為人民幣37,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據營業執照第91440111567913468W號，廣州綠地房地產開發有限公司以人民幣1,850,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠地房地產開發有限公司已獲取白雲綠地中心房地產權證書。於二零二零年十月十六日，白雲綠地中心AB2910001地塊的產權已作變更。本法律意見中列出的房地產權證書已予註銷及收回。廣州綠地房地產開發有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 廣州綠地房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第一、五類—目標集團在中國持作出售及持有的待批產權證書的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD17	綠地金融城項目 中國廣東省廣州市 天河區黃埔大道662 號 綠地金融城項目	綠地金融城項目為建於一幅地塊上的混合用途發展項目。該樓宇規劃為地上40層高(180米)。該樓宇現時為地上24層高(約119米)，其於二零一九年建成。 該物業包括綠地金融城已竣工單位的未售部分；以及該樓宇自119米提升至180米的有待開發部分，請參閱下文附註1。 該物業位於廣州市天河區黃埔大道662號。附近發展項目為辦公室及商業樓宇。 該物業規劃作辦公室、商業及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權年期分別於二零五三年五月十四日(作商業用途)及二零六三年五月十四日(作其他用途)屆滿。	於估值日期，該物業的第一類為於已竣工119米高辦公室大樓的未售辦公室單位。 該物業的第五類為目標集團持有待批產權證書的自119米提升至180米的有待開發部分。	人民幣 1,211,000,000元 (人民幣 拾貳億壹仟壹 佰萬圓正) (目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 1,211,000,000元 (人民幣 拾貳億壹仟壹 佰萬圓正)) 請參閱附註(1)。

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下：

類別	建築面積(平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
一—持作出售	辦公室：5,690.80平方米 商業：33,679.83平方米 停車位(319個)：4,386.25平方米	人民幣 1,211,000,000元
五—待批產權證書的物業	辦公室：23,121.20平方米 公寓：11,525.25平方米	於估值日期 作參考用的 假定價值 人民幣 482,000,000元
合計：		人民幣 1,693,000,000元

第一類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為39,370.63平方米的多個辦公室及商業單位已承諾按總代價約為人民幣1,099,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第五類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為6,534.63平方米的多個辦公室及公寓單位已承諾按總代價約為人民幣225,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

根據目標集團提供的資料，吾等於估值中已考慮到，完成開發自119米提升至180米的部分的估計總建築成本約為人民幣480,000,000元。

- (2) 根據國有土地使用證第14110029號，該物業所在佔地面積14,564平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠地房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零一三年五月十五日屆滿，就其他用途為期50年，於二零一三年五月十五日屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (3) 根據該份國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440106-2013-000002
承授人：	廣州綠地房地產開發有限公司、廣州市邦傑置業有限公司、 廣州市穗榮房地產開發有限公司
地塊編號：	AT090912
佔地面積：	14,564平方米
土地出讓金：	人民幣1,370,758,915元
用地年期：	40年(商業用途)：50年(其他用途)
土地用途：	商業及其他用途
容積率：	≤7.12
建築面積：	≤106,281平方米
建築契諾：	於二零一四年八月七日前動工 於二零一七年八月七日前竣工
補充合同	廣州國土資源局確認位於天河區黃埔大道佔地面積為14,564 平方米的AT090912地塊已授予廣州綠地房地產開發有限公司

據目標集團表示，該物業乃樓宇一部分。

- (4) 根據竣工驗收報告，綠地金融城總建築面積約98,571平方米的建設已竣工並通過驗收。
- (5) 根據日期為二零一一年一月十一日的營業執照第91440111567913468W號，廣州綠地房地產開發有限公司以人民幣1,850,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 建設工程規劃許可證顯示該物業的建設規模為地上40層以及地下4層，總建築面積156,110平方米。根據廣州市規劃局於二零一五年一月二十日發出的建設工程審查(2015-86-2)指出，該物業位於廣州軍區空軍後勤部岑村機場的管制區，以及高度控制要求為低於119米。就超出高度限制的部分而言，建設前須先獲廣州軍區空軍後勤部同意；
- (ii) 根據建築工程施工許可證，該物業的建設高度低於119米；
- (iii) 廣州綠地房地產開發有限公司已獲取合法及有效的國有土地使用證並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (iv) 廣州綠地房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有(第一類)
營業執照	有

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD18	茂名四季印象 中國廣東省茂名市 市民片區潘州大道 西側 茂名四季印象	茂名四季印象為住宅發展 項目，建於一幅佔地面積為 129,936.90平方米的地塊上。 該物業的有待開發部分規劃 如下：	於估值日期， 該物業為施工 中且計劃於 二零二一年竣 工。	人民幣 1,532,000,000元 (人民幣 拾伍億叁仟貳 佰萬圓正) (目標集團 應佔的100% 權益： 人民幣 1,532,000,000元 (人民幣 拾伍億叁仟貳 佰萬圓正))
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	280,837.55	
		商業	18,455.66	
		公寓	44,562.34	
		配套	2,785.98	
		地庫(停車位 2,866個)	90,656.76	
		總計：	<u><u>437,298.29</u></u>	
		該物業位於市民片區潘州大道西側。相鄰區域為有林地的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期自二零一八年十月三十日開始分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。		

附註：

(1) 根據日期為二零一八年十二月二十七日的房地產權證書第(2018)0008309號，佔地面積129,936.90平方米地塊的土地使用權自二零一八年十月三十日開始已歸屬於茂名市綠茗房地產開發有限公司作商業及住宅用途。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440923-2018-00009
承授人：	茂名市綠茗房地產開發有限公司
地塊編號：	SMX01
佔地面積：	129,936.90平方米
土地出讓金：	人民幣730,900,000元
用地年期：	40年(商業用途) 70年(住宅用途)
土地用途：	商業及住宅
容積率：	2.5
建築面積：	324,842.25平方米
建築契諾：	於二零一八年十月十八日前動工 於二零二二年十月十八日前竣工

- (3) 根據日期為二零一八年十一月十五日的建設用地規劃許可證，佔地面積為129,936.90平方米的建築工地(作住宅用途)符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據九份建設工程規劃許可證第(2018)0199、(2019)0006、(2019)0197、(2018)0129、(2018)0128、(2019)0295、(2019)0296、(2020)0067及(2020)0066號，該物業總建築面積為437,173.19平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據八份建築工程施工許可證第440923201812210501、440923201902270101、440923201901170101、440923201906210101、440923201907160101、440923201911200401、440923201911200201及440923201911200301號，該物業總建築面積為436,786.23平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據13份商品房預售許可證第2019-002、2019-001、2019-010、2019-011、2019-013、2019-016、2019-018、2019-019、2019-020、2019-021、2019-042、2020-001及2019-036號，該發展項目共有1,431個住宅單位及42個零售單位，總建築面積約為168,536.41平方米，准予預售。
- (7) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,210,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣610,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (8) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為192,013.37平方米的多個住宅及辦公室單位已承諾按總代價約為人民幣1,272,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣2,503,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91440902MA52BM972Y號，茂名市綠茗房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 茂名市綠茗房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 茂名市綠茗房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
 - (iii) 根據茂名市電白區不動產登記中心發出的「不動產登記資料查詢結果證明」及「查詢證明」，於二零二零年十月十五日已登記按揭的施工中項目為第16座的地庫。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

編號	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的市值
GD19	湛江新裡海玥花園	湛江新裡海玥花園為住宅發展項目，建於三幅佔地面積為143,523.08平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為施工中且計劃於二零二二年竣工。	人民幣1,226,000,000元 (人民幣拾貳億貳仟陸佰萬圓正)
	中國廣東省湛江市坡頭區麻貫路618號	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的90%權益：人民幣1,103,400,000元 (人民幣拾壹億叁佰肆拾萬圓正))
	湛江新裡海玥花園			
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	277,927.76	
		商業	2,740.40	
		公寓	4,173.69	
		配套	4,734.50	
		地庫(停車位2,623個)	118,469.76	
		總計：	408,046.11	
		該物業位於坡頭區麻貫路618號。相鄰區域為住宅區，包括御品藍灣及匯景雅居等住宅社區。		
		該物業的土地使用權分別獲授予為商業及住宅用途。詳情請參閱附註(1)及(2)。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2019) 0044868及(2019)000756號，兩幅佔地面積104,275.30平方米地塊的土地使用權自二零一九年四月二十三日及二零一九年十月八日開始已歸屬於湛江市領航房地產開發有限公司作商業及住宅用途。

吾等獲目標集團告知，該物業有部分尚未獲取國有土地使用證而吾等已按完整業權基準對該物業估值。

- (2) 根據三份國有土地使用權出讓合同及國有土地使用權修訂協議：

國有土地使用權出讓合同

日期 一九九五年十二月十八日
 承授人：廣東湛江市坡頭區金塘房地產開發公司
 地塊編號：—
 佔地面積：112,000.00平方米
 土地出讓金：人民幣1,120,000.00元
 用地年期：70年(住宅用途)
 土地用途：住宅
 容積率：不適用
 建築面積：不適用
 建築契諾：不適用

國有土地使用權修訂協議

日期：二零一九年四月二十三日
 承授人：湛江市領航房地產開發有限公司
 地點：坡頭區麻貫路618號
 佔地面積：103,164.71平方米
 西邊地塊(住宅)：62,926.88平方米
 東邊地塊(住宅)：18,804.73平方米
 綠地：5,982.17平方米
 城市道路土地：15,450.93平方米
 土地出讓金：零
 用地年期：46.92年(住宅用途)，於二零六六年二月八日屆滿
 40年(商業用途)，於二零五九年四月二十二日屆滿
 土地用途：西邊地塊(住宅)
 東邊地塊(住宅)
 綠地
 城市道路土地
 容積率：西邊地塊(住宅)：2.2
 東邊地塊(住宅)：2.5
 建築面積：185,450.96平方米
 建築契諾：於國有土地使用權修訂協議簽署日期起1年動工。

國有土地使用權出讓合同

編號：440804-2019-000001
 日期：二零一九年九月十一日
 承授人：湛江市領航房地產開發有限公司
 地點：湛江坡頭區軍民路以北
 佔地面積：1,110.59平方米
 土地出讓金：人民幣4,700,000元
 用地年期：40年(商業用途)及70年(住宅用途)
 土地用途：商業及住宅
 容積率：2.2
 建築面積：2,443.30平方米
 建築契諾：於二零二零年四月十三日前動工
 於二零二二年四月十三日前竣工

國有土地使用權出讓合同

編號：440804-2019-000002
 日期：二零一九年九月十一日
 承授人：湛江市領航房地產開發有限公司
 地點：湛江坡頭區軍港大道以東、軍民路以北
 佔地面積：39,247.78平方米
 土地出讓金：人民幣166,000,000元
 用地年期：40年(商業用途)及70年(住宅用途)
 土地用途：商業及住宅
 容積率：2.2
 建築面積：92,088.67平方米
 建築契諾：於二零二零年十月十三日前動工
 於二零二二年十月十三日前竣工

- (3) 根據三份建設用地規劃許可證第4408012019G0009、4408012019G0029、4408012019G000028號，佔地面積為143,523.08平方米的建築工地(作住宅用途)符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據二十三份建設工程規劃許可證第4408012019G0034、4408012019G0032、4408012019G0033、4408012019G0074、4408012019J0220、4408012020J0147、4408012019J0220、4408012020J0148、4408012020J0149、4408012020J0153、4408012020J0154、4408012020J0155、4408012020J0156、4408012020J0157、4408012020J0158、4408012020J0159、4408012020J0160、4408012020J0161、4408012020J0162、4408012020J0163、4408012020J0164、4408012020J0165及4408012019J0219號，該物業總建築面積為227,873.29平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據四份建築工程施工許可證第440804201909300101、440804201908230101、440804202001020101及44080201911120101號，該物業總建築面積為95,323.70平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據十三份商品房預售許可證第0420190009、0420190010、0420190011、0420190012、0420190013、0420190014、0420190028、0420190029、0420190027、0420190026、0420190025、0420190017及0420190018號，該發展項目共408個住宅單位，總建築面積約為59,070.38平方米，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為75,263.02平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約人民幣716,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,389,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣404,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣2,771,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91440803783873683A號，湛江市領航房地產開發有限公司以人民幣52,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 湛江市領航房地產開發有限公司已就440804001204GB01243及WGC2019007地塊獲取合法及有效的房地產權證書。於二零二零年十月十六日，湛江市領航房地產開發有限公司已就房地產權證書第WGC2019008號支付土地轉讓費，但尚未支付延遲付款費罰金人民幣2,255,000元及利息人民幣824,804元。倘若湛江市領航房地產開發有限公司準時支付尚未支付的延遲付款費及利息，湛江市領航房地產開發有限公司於獲取相關證書時不會存在重大法律障礙。湛江市領航房地產開發有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 湛江市領航房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有(部分) |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有(部分) |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD20a	廣清國際 中心項目(1號地)	廣清國際中心項目(1號地)為 作商業用途的發展項目，建 於一幅佔地面積為24,277.22 平方米的地塊上。	於估值日期， 該物業為施工 中且計劃於 二零二三年竣 工。	人民幣 99,000,000元 (人民幣玖仟 玖佰萬圓正)
	中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區	該物業的有待開發部分規劃 如下：		(目標集團 應佔的60% 權益：
		用途		人民幣
		建築面積 (平方米)		59,400,000元 (人民幣
	廣清國際 中心項目(1號地)	商業 辦公室 地庫 (停車位459個)		伍仟玖佰 肆拾萬圓正))
		總計：	<u>90,360.79</u>	
		該物業位於清遠市清城區石 角鎮廣清工業園區。相鄰區 域為具備住宅、商業及工業 發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年 期為40年(作商業用途)。		

附註：

(1) 根據日期為二零二零年八月十日的房地產權證書第(2020) 0046090號，該物業所在總佔地面積24,277.22平方米地塊的土地使用權已歸屬於清遠市廣清房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零六零年八月五日屆滿。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	GQY-TDCR-113
承授人：	清遠市廣清房地產開發有限公司
地塊編號：	441802007016GB00165
佔地面積：	24,277.22平方米
土地出讓金：	人民幣58,270,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	3
建築面積：	72,811.74平方米
建築契諾：	於二零二零年九月三日前動工 於二零二三年六月三日前竣工

- (3) 根據日期為二零一九年八月二十六日的建設用地規劃許可證第GQ20190002號，佔地面積為24,270.58平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據三份建設工程規劃許可證第GQ20190002-3#、GQ20190002-4#及GQ20190002-地下室號，該物業總建築面積為30,767.02平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據建築工程施工許可證第441802202009170101號，該物業總建築面積為11,613.25平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據商品房預售許可證第2020004號，發展項目總建築面積約為11,607.98平方米准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為11,607.98平方米的多個辦公室單位已承諾按總代價約人民幣96,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣346,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣37,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣56,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年四月九日的營業執照第91441802MA53411Y8Y號，清遠市廣清房地產開發有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 清遠市廣清房地產開發有限公司已獲取合法及有效的房地產權證書；
 - (ii) 清遠市廣清房地產開發有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (iii) 清遠市廣清房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第五類—目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	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的市值
GD20b	廣清國際中心項目(2號地) 中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區 廣清國際中心項目(2號地)	廣清國際中心項目(2號地)為作其他商業用途的發展項目，建於一幅佔地面積為27,464.11平方米的地塊上。 該物業地塊訂約容積率建築面積為82,369.74平方米。 該物業位於清遠市清城區石角鎮廣清工業園區。相鄰區域為具備住宅、商業及工業發展項目的新開發區。 該物業獲授的土地使用權年期為40年(作其他商業用途)。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣78,000,000元(人民幣柒仟捌佰萬圓正)(貴集團應佔的60%權益：人民幣46,800,000元(人民幣肆仟陸佰捌拾萬圓正))。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：
- | | |
|--------|--------------------------------|
| 合同編號： | GQY-TDCR-111 |
| 承授人： | 清遠市廣清房地產開發有限公司 |
| 地塊編號： | 441802007016GB00164 |
| 佔地面積： | 27,464.11平方米 |
| 土地出讓金： | 人民幣65,920,000元 |
| 用地年期： | 40年 |
| 土地用途： | 其他商業 |
| 容積率： | 3 |
| 建築面積： | 82,369.74平方米 |
| 建築契諾： | 於二零二零年九月三日前動工
於二零二三年六月三日前竣工 |
- (3) 根據日期為二零一九年十一月十二日的建設用地規劃許可證第GQ20190001號，佔地面積為27,456.58平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據日期為二零一九年四月九日的營業執照第91441802MA53411Y8Y號，清遠市廣清房地產開發有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 清遠市廣清房地產開發有限公司尚未獲取房地產權證書。倘若清遠市廣清房地產開發有限公司準時支付尚未支付的土地出讓費用及利息，清遠市廣清房地產開發有限公司於獲取相關證書時不會存在重大法律障礙；及
- (ii) 清遠市廣清房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

(6) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

第五類—目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	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的市值
GD20c	廣清國際 中心項目(3號地) 中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區 廣清國際 中心項目(3號地)	廣清國際中心項目(3號地)為作住宅用途的發展項目，建於一幅佔地面積為33,106.98平方米的地塊上。 該物業地塊訂約容積率建築面積為82,744.52平方米。 該物業位於清遠市清城區石角鎮廣清工業園區。相鄰區域為具備住宅、商業及工業發展項目的新開發區。 該物業獲授的土地使用權年期為70年(作住宅用途)。	於估值日期，該物業為空地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣191,000,000元(人民幣壹億玖仟壹佰萬圓正)(貴集團應佔的60%權益：人民幣114,600,000元(人民幣壹億壹仟肆佰陸拾萬圓正))。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	GQY-TDCR-114
承授人：	清遠市廣清房地產開發有限公司
地塊編號：	441802007016GB00163
佔地面積：	33,106.98平方米
土地出讓金：	人民幣181,270,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.5
建築面積：	82,744.52平方米
建築契諾：	於二零二零年九月三日前動工
	於二零二三年六月三日前竣工

- (3) 根據日期為二零一九年四月九日的營業執照第91441802MA53411Y8Y號，清遠市廣清房地產開發有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 清遠市廣清房地產開發有限公司尚未獲取房地產權證書。倘若清遠市廣清房地產開發有限公司準時支付尚未支付的土地出讓費用及利息，清遠市廣清房地產開發有限公司於獲取相關證書時不會存在重大法律障礙；及
- (ii) 清遠市廣清房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

(5) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

編號	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的市值
GD20d	廣清國際中心項目(4號地)	廣清國際中心項目(4號地)為作住宅用途的發展項目，建於一幅佔地面積為96,632.38平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為施工中且計劃於二零二二年竣工。	人民幣928,000,000元 (人民幣玖億貳仟捌佰萬圓正)
	中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的60%權益：)
	廣清國際中心項目(4號地)	用途	建築面積 (平方米)	人民幣556,800,000元 (人民幣伍億伍仟陸佰捌拾萬圓正))
		住宅	247,833.58	
		配套	5,313.93	
		地庫(停車位1,182個)	36,511.00	
		總計：	<u><u>289,658.51</u></u>	
		該物業位於清遠市清城區石角鎮廣清工業園區。相鄰區域為具備住宅、商業及工業發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期為70年(作住宅用途)，於二零八九年七月十八日屆滿。		

附註：

(1) 根據日期為二零一九年七月二十二日的房地產權證書第(2019)0076599號，該物業所在總佔地面積96,632.38平方米地塊的土地使用權已歸屬於清遠市廣清房地產開發有限公司，就住宅用途為期70年，於二零八九年七月十八日屆滿。

(2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	GQY-TDCR-112
承授人：	清遠市廣清房地產開發有限公司
地塊編號：	441802007016GB00162
佔地面積：	96,632.38平方米
土地出讓金：	人民幣398,610,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.5
建築面積：	241,513.8平方米
建築契諾：	於二零二零年九月三日前動工 於二零二三年六月三日前竣工

- (3) 根據日期為二零一九年六月二十四日的建設用地規劃許可證第GQ20180025號，佔地面積為96,605.52平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據十三份建設工程規劃許可證第GQ20180025-1#、2#、24#、GQ20180025-3#、4#、23#、GQ20180025-5#、6#、GQ20180025-7#、GQ20180025-8#、9#及地下室、GQ20180025-10#、11#、GQ20180025-12#、GQ20180025-13#、GQ20180025-14#、GQ20180025-15#、GQ20180025-16#、17#、22#、GQ20180025-18#、19#及GQ20180025-20#及地下室號，該物業總建築面積為283,378.35平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據四份建築工程施工許可證第441802201908010101、441802201908230101、441802201911250101及441802201910150101號，該物業總建築面積為283,378.35平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據八份商品房預售許可證第2019004、2019005、2019006、2019007、2019008、2019009、2019010及2019011號，該發展項目共1,440個住宅單位，總建築面積約為139,139.10平方米，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為68,490.39平方米的多個住宅及辦公室單位已承諾按總代價約人民幣492,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣984,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣428,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣1,881,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年四月九日的營業執照第91441802MA53411Y8Y號，清遠市廣清房地產開發有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 清遠市廣清房地產開發有限公司已獲取合法及有效的房地產權證書。於二零二零年十月十六日，該土地產權已予轉讓或變更；
 - (ii) 清遠市廣清房地產開發有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (iii) 清遠市廣清房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第五類—目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD20e	廣清國際中心項目 (5號地) 中國 廣東省 清遠市 清城區 石角鎮 廣清工業園區 廣清國際中心項目 (5號地)	廣清國際中心項目(5號地)為 作住宅用途的發展項目，建 於一幅佔地面積為77,188.44 平方米的地塊上。 該物業地塊訂約容積率建築 面積為192,917.65平方米。 該物業位於清遠市清城區石 角鎮廣清工業園區。相鄰區 域為具備住宅、商業及工業 發展項目的新開發區。 該物業獲授的土地使用權年 期為70年(作住宅用途)。	於估值日期， 該物業為空地。	無商業價值

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣364,000,000元(人民幣叁億陸仟肆佰萬圓正)(貴集團應佔的60%權益：人民幣218,400,000元(人民幣貳億壹仟捌佰肆拾萬圓正))。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	GQY-TDCR-110
承授人：	清遠市廣清房地產開發有限公司
地塊編號：	441802007016GB00161
佔地面積：	77,188.44平方米
土地出讓金：	人民幣318,410,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.5
建築面積：	192,917.65平方米
建築契諾：	於二零二零年九月三日前動工 於二零二三年六月三日前竣工
- (3) 根據日期為二零一九年四月九日的營業執照第91441802MA53411Y8Y號，清遠市廣清房地產開發有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(4) 根據中國法律意見：

- (i) 清遠市廣清房地產開發有限公司尚未獲取房地產權證書。倘若清遠市廣清房地產開發有限公司準時支付尚未支付的土地出讓費用及利息，清遠市廣清房地產開發有限公司於獲取相關證書時不會存在重大法律障礙；及
- (ii) 清遠市廣清房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

(5) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
國有土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD21a	陽江城際空間項目 (A區及B區)	陽江城際空間項目(A區及B區)為作混合用途的發展項目，建於兩幅佔地面積為131,314.00平方米的地塊上。	於估值日期，該物業的酒店部分已於二零一九年一月竣工；該物業有部分為施工中且計劃於二零二一年竣工。	人民幣 1,029,000,000元 (人民幣拾億貳 仟玖佰萬圓正)
	中國 廣東省 陽江市 江城區 新江南路	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應 佔的100%權 益：人民幣 1,029,000,000元 (人民幣拾億 貳仟玖佰萬圓 正))
	陽江城際空間項目 (A區及B區)	用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	137,789.08	
		酒店	12,650.66	
		商業	42,569.23	
		辦公室	51,920.04	
		配套	74.70	
		地庫(停車位 1,469個)	53,283.81	
		總計：	<u><u>298,287.52</u></u>	
		該物業位於新江南路及沿海高速公路一級公路聯絡線交界東南角及西北角。相鄰區域為具備住宅、商業及辦公室發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別為40年，於二零五八年六月六日(作商業用途)屆滿，以及為70年，於二零八八年六月五日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一八年六月二十七日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積131,314.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於陽江市綠浩房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)014323	陽江市江城區 新江南路以西、 鄺東路以東、 橫二路以南	商業	自二零一八年 六月六日起開始， 於二零五八年 六月六日屆滿	61,389.00
(2018)014322	陽江市江城區 新江南路以東、 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以南	住宅	自二零一八年 六月六日起開始， 於二零八八年 六月五日屆滿	69,925.00
總計：				131,314.00

- (2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 441701-2018-0000003
 承授人：廣州市浩信房地產開發有限公司
 地塊編號：03
 佔地面積：61,389.00平方米
 土地出讓金：人民幣137,000,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業
 容積率：1.6
 建築面積：98,222.40平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二四年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市浩信房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠浩房地產開發有限公司

合同編號 441701-2018-0000004
 承授人：廣州市浩信房地產開發有限公司
 地塊編號：04
 佔地面積：69,925.00平方米
 土地出讓金：人民幣264,300,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2
 建築面積：139,850.00平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二零年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市浩信房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠浩房地產開發有限公司

- (3) 根據兩份日期為二零一八年四月九日的建設用地規劃許可證第2018011及2018012號，佔地面積為131,314.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (4) 根據四份建設工程規劃許可證第2018033、2018043、41700201900138及41700201900137號，該物業總建築面積為186,710.44平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據四份建築工程施工許可證第441782201808310101、441782201811120101、441782201810190101及441782201808030101號，該物業總建築面積為186,710.44平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據五份商品房預售許可證第2018097、2018063、2019006、2018109及2018106號，該發展項目共有1,140個住宅單位，總建築面積約為132,769.13平方米，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為124,075.43平方米的多個住宅及辦公室單位已承諾按總代價約為人民幣895,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,125,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣607,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣1,835,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91441700MA51BJJL19號，陽江市綠浩房地產開發有限公司以人民幣387,500,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 陽江市綠浩房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 陽江市綠浩房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
 - (iii) 根據陽江不動產登記中心於二零二零年十月十六日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2018) 014323號的地塊已按揭予中國銀行陽江分行，設定日期為二零二零年十一月二十六日至二零二一年十二月三十一日。概無扣押地塊。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值																
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																	
GD21b	陽江城際空間項目 (C區及D區)	陽江城際空間項目(C區及D區)為作混合用途的發展項目，建於兩幅佔地面積為119,416.00平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為施工中且計劃於二零二二年竣工。	人民幣 968,000,000元 (人民幣玖億陸仟捌佰萬圓正)																
	中國 廣東省 陽江市 江城區 新江南路	該物業的發展規劃如下：		(目標集團應佔的100%權益：人民幣968,000,000元(人民幣玖億陸仟捌佰萬圓正))																
	陽江城際空間項目 (C區及D區)	<table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>住宅</td><td>129,398.20</td></tr><tr><td>酒店</td><td>15,029.44</td></tr><tr><td>商業</td><td>41,515.30</td></tr><tr><td>辦公室</td><td>29,225.83</td></tr><tr><td>配套</td><td>1,299.14</td></tr><tr><td>地庫(停車位 1,198個)</td><td>44,300.84</td></tr><tr><td>總計：</td><td><u><u>260,768.75</u></u></td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	129,398.20	酒店	15,029.44	商業	41,515.30	辦公室	29,225.83	配套	1,299.14	地庫(停車位 1,198個)	44,300.84	總計：	<u><u>260,768.75</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																			
住宅	129,398.20																			
酒店	15,029.44																			
商業	41,515.30																			
辦公室	29,225.83																			
配套	1,299.14																			
地庫(停車位 1,198個)	44,300.84																			
總計：	<u><u>260,768.75</u></u>																			
		該物業位於江朗大道東側及四圍大道南側。相鄰區域為具備住宅、商業及辦公室發展項目的新開發區。																		
		該物業獲授的土地使用權年期分別為40年，於二零五八年九月十九日(作商業用途)屆滿，以及為70年，於二零八八年九月十九日(作住宅用途)屆滿。																		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一八年九月三十日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積119,416.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於陽江市綠灣房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)0012656	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯緒線 以南、江朗大道 東側	商業	自二零一八年九月 十九日起開始， 於二零五八年九月 十九日屆滿	59,303.00
(2018)0031266	陽江市江城區 四圍大道南側、 新江南路以東	住宅	自二零一八年九月 十九日起開始， 於二零八八年九月 十九日屆滿	60,113.00
總計：				119,416.00

- (2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 441701-2018-0000007
 承授人：廣州市綠輝房地產開發有限公司
 地塊編號：07
 佔地面積：59,303.00平方米
 土地出讓金：人民幣116,900,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業
 容積率：1.3
 建築面積：77,093.90平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二四年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市綠輝房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠灣房地產開發有限公司

合同編號 441701-2018-0000008
 承授人：廣州市綠輝房地產開發有限公司
 地塊編號：08
 佔地面積：60,113.00平方米
 土地出讓金：人民幣232,600,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2.2
 建築面積：307,549.00平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二零年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市綠輝房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠灣房地產開發有限公司

- (3) 根據兩份日期為二零一八年四月九日的建設用地規劃許可證第2018013及2018014號，佔地面積為119,416.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (4) 根據八份建設工程規劃許可證第2019005、2019018、2019019、2019020、2019021、2019022、2019001及2019002號，該物業總建築面積為261,773.73平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據八份建築工程施工許可證第441782201903250101、441782201904300401、441782201904300501、441782201904300101、441782201904300201、441782201904300301、441782201901180101及441782201901180201號，該物業總建築面積為261,773.73平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據五份商品房預售許可證第2019056、2019083、2019082、2018109及2019072號，該發展項目共有1,060個總建築面積約為123,211.30平方米的住宅單位及7個總建築面積為27,781.16平方米的辦公室單位，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為46,272.18平方米的多個住宅單位已承諾按總代價約為人民幣270,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣880,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣475,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣1,636,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91441700MA51BJG02號，陽江市綠灣房地產開發有限公司以人民幣360,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 陽江市綠灣房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 陽江市綠灣房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD21c	陽江城際空間項目 (E區及F區)	陽江城際空間項目(E、F區)為作混合用途的發展項目，建於兩幅佔地面積為190,559.00平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為施工中且計劃於二零二二年竣工。	人民幣 1,031,000,000元 (人民幣拾億叁仟壹佰萬圓正)
	中國 廣東省 陽江市 江城區 新江南路	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的100%權益：人民幣 1,031,000,000元 (人民幣拾億叁仟壹佰萬圓正))
	陽江城際空間項目 (E、F區)	用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	308,331.18	
		辦公室	66,447.23	
		商業	6,148.08	
		甲級辦公室	63,234.51	
		配套	6,003.04	
		地庫(停車位 2,788個)	87,597.50	
		總計：	<u><u>537,761.54</u></u>	
		該物業位於沿海高速公路一級公路聯絡線兩側。相鄰區域為具備住宅、商業及辦公室發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。屆滿日期請參閱附註(1)。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一八年九月三十日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積190,559.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於陽江市綠畔房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)0031271	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以北、江朗大道 東側	住宅	自二零一八年 九月十九日起開始， 於二零八八年 九月十九日屆滿	139,795.00
(2018)0031270	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以北、新江南路 以東	商業	自二零一八年 九月十九日起開始， 於二零五八年 九月十九日屆滿	50,764.00
總計：				190,559.00

- (2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 441701-2018-0000001
 承授人：廣州市南瑞置業有限公司
 地塊編號：01
 佔地面積：139,795.00平方米
 土地出讓金：人民幣577,600,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2.2
 建築面積：307,549.00平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二二年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市南瑞置業有限公司
 變更為陽江市綠畔房地產開發有限公司

合同編號 441701-2018-0000002
 承授人：廣州市南瑞置業有限公司
 地塊編號：02
 佔地面積：50,764.00平方米
 土地出讓金：人民幣191,800,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業
 容積率：2.6
 建築面積：131,986.4平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二二年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市南瑞置業有限公司
 變更為陽江市綠畔房地產開發有限公司

- (3) 根據兩份日期為二零一八年六月二十五日的建設用地規劃許可證第2018016及2018017號，佔地面積為190,559.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (4) 根據六份建設工程規劃許可證第41700201900071、441700201900201、441700201900191、441700201900190、441700201900141、441700201900189號，該物業總建築面積為170,374.97平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據三份建築工程施工許可證第441702201907160201、441702201907190201及441702201907190301號，該物業總建築面積為262,749.38平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,748,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣432,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (7) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣2,926,000,000元。
- (8) 根據營業執照第91441700MA51BJQ2G號，陽江市綠畔房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 陽江市綠畔房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
 - (ii) 陽江市綠畔房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；
 - (iii) 根據陽江不動產登記中心於二零二零年十月十六日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2018)0031271號的地塊已獲按揭為發展中建設工程。概無扣押地塊；及
 - (iv) 根據陽江不動產登記中心於二零二零年十月十六日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2018)0031270號的地塊已按揭予中國建設銀行股份有限公司陽江市分行，設定日期為二零一九年一月十八日至二零二二年一月十七日。概無扣押地塊。
- (10) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

第三類—目標集團在中國持作未來發展的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD21d	陽江城際空間項目 (J區及K區)	陽江城際空間項目(J區及K區)為作混合用途的發展項目，建於兩幅佔地面積為71,964.00平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 227,000,000元 (人民幣貳億貳 仟柒佰萬圓正)
	中國 廣東省 陽江市 江城區 新江南路	該物業的規劃總容積率建築面積約為149,957.10平方米。		(目標集團應 佔的100%權 益：人民幣 227,000,000元 (人民幣貳億 貳仟柒佰萬圓 正))
	陽江城際空間項目 (J區及K區)	該物業位於沿海高速公路一級公路聯絡線北側。相鄰區域為具備住宅、商業及辦公室發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別為40年，於二零五八年十一月十二日(作商業用途)屆滿，以及為70年，於二零八八年十一月十二日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一八年十一月二十二日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積71,964.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於陽江市綠灣房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)0038984	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以北、新江南路 以西	商業	自二零一八年 十一月十二日起開 始，於二零五八年 十一月十二日屆滿	30,687.00
(2018)0038978	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以北、城南東路 以東	住宅	自二零一八年 十一月十二日起開 始，於二零八八年 十一月十二日屆滿	41,277.00
總計：				<u><u>71,964.00</u></u>

(2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 441701-2018-0000011
 承授人：廣州市浩信房地產開發有限公司
 地塊編號：11
 佔地面積：30,687.00平方米
 土地出讓金：人民幣114,200,000元
 用地年期：40年
 土地用途：商業
 容積率：2.6
 建築面積：79,786.20平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二四年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市浩信房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠浩房地產開發有限公司

合同編號 441701-2018-0000012
 承授人：廣州市浩信房地產開發有限公司
 地塊編號：12
 佔地面積：41,277.00平方米
 土地出讓金：人民幣121,500,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：1.7
 建築面積：70,170.90平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二二年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市浩信房地產開發有限公司
 變更為陽江市綠浩房地產開發有限公司

(3) 根據兩份日期為二零一八年六月二十五日的建設用地規劃許可證第2018020及2018021號，佔地面積為71,964.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

(4) 根據營業執照第91441700MA51BJL19號，陽江市綠浩房地產開發有限公司以人民幣387,500,000元為註冊資本成立為有限公司。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 陽江市綠浩房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
- (ii) 陽江市綠浩房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
- (iii) 根據陽江不動產登記中心於二零二零年十月十六日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2018)0038984及(2018)0038978號的兩幅地塊已按揭予中國銀行股份有限公司陽江市分行，設定日期為二零一九年一月十八日至二零二二年一月十七日。概無扣押地塊。

(6) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

第三類—目標集團在中國持作未來發展的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD21e	陽江城際空間項目 (G區及H區)	陽江城際空間項目(G、H區)為作混合用途的發展項目，建於兩幅佔地面積為108,804.00平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為空地。	人民幣 394,000,000元 (人民幣叁億玖仟肆佰萬圓正)
	中國 廣東省 陽江市 江城區 新江南路	該物業地塊的規劃總容積率 建築面積約為246,012.20平方米。		(目標集團應 佔的100%權 益：人民幣 394,000,000元 (人民幣叁億 玖仟肆佰萬圓 正))
	陽江城際空間項目 (G、H區)	該物業位於沿海高速公路一級公路聯絡線兩側。相鄰區域為具備住宅、商業及辦公室發展項目的新開發區。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別為40年(作商業用途)及70年(作住宅用途)。屆滿日期請參閱附註(1)。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一九年二月十五日及二零一八年十一月二十二日的房地產權證書，該物業所在兩幅總佔地面積108,804.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於陽江市綠畔房地產開發有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2019)0007358	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以北、城南 東路以東、 橫二路以南	商業及住宅	商業：自二零一八年 十一月十二日起開 始，於二零五八年 十一月十二日屆滿 住宅：自二零一八年 十一月十二日起開 始，於二零八八年 十一月十二日屆滿	42,370.00

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)0038976	陽江市江城區 沿海高速公路 一級公路聯絡線 以南、江朗大道 東側、鄺陽路 以西	住宅	自二零一八年 十一月十二日起開 始，於二零八八年 十一月十二日屆滿	66,434.00
總計：				108,804.00

(2) 根據兩份國有土地使用權出讓合同：

合同編號 441701-2018-0000009
 承授人：廣州市南瑞置業有限公司
 地塊編號：09
 佔地面積：42,370.00平方米
 土地出讓金：人民幣146,300,000元
 用地年期：70年
 土地用途：商業及住宅
 容積率：2.3
 建築面積：152,798.20平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二二年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市南瑞置業有限公司
 變更為陽江市綠畔房地產開發有限公司

合同編號 441701-2018-0000010
 承授人：廣州市南瑞置業有限公司
 地塊編號：10
 佔地面積：66,434.00平方米
 土地出讓金：人民幣285,700,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：2.3
 建築面積：152,798.20平方米
 建築契諾：於二零一九年十月三十日前動工
 於二零二二年十月三十日前竣工
 補充合同：承授人由廣州市南瑞置業有限公司
 變更為陽江市綠畔房地產開發有限公司

(3) 根據兩份日期為二零一八年六月二十五日的建設用地規劃許可證第2018018及2018019號，佔地面積為108,804.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

(4) 根據營業執照第91441700MA51BJQ2G號，陽江市綠畔房地產開發有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(5) 根據中國法律意見：

- (i) 陽江市綠畔房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
- (ii) 陽江市綠畔房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
- (iii) 根據陽江不動產登記中心於二零二零年十月十六日發出的「不動產登記查詢證明」，產權證第(2019)0007358及(2018)0038976號的兩幅地塊已按揭予中國建設銀行股份有限公司陽江市分行，設定日期為二零一九年一月十八日至二零二二年一月十七日。概無扣押地塊。

(6) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值報告

第一、二類—目標集團在中國持作出售及發展中物業

編號	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的市值
GD22	順德綠地中心 (「順德項目」)的未售部分	順德項目為混合用途發展項目，建於一幅地塊上，於二零一六年竣工。其餘部分為發展中。	於估值日期，該物業的第一類為空置。	人民幣994,000,000元 (人民幣玖億玖仟肆佰萬圓正)
	中國廣東省 佛山市順德區 大良街道雲近東區 39號地塊	該物業包括順德項目的未售部分。	該物業的第二類為發展中，計劃於二零二一年竣工。	(目標集團應佔的100%權益：人民幣994,000,000元 (人民幣玖億玖仟肆佰萬圓正))
	順德綠地中心	該物業的第一類包括下列未售部分：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	3,862.12	
		停車位(1,397個)	278.52	
		總計：	4,140.64	
		該物業第二類的有待開發部分規劃如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		公寓	71,843.87	
		商業	25,347.49	
		辦公室	25,808.77	
		停車位(1,490個)	20,457.50	
		總計：	143,487.63	
		該地塊位於佛山市順德區大良街道東樂路以南、海山北路以東、雲陽路以西。附近之發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別於二零五四年三月二十五日(作商業用途)及二零八四年三月二十五日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下各項：

類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
一—持作出售	商業 停車位(8個)	3,862.12 278.52 總計：4,140.64	人民幣50,000,000元
二—持作發展中	公寓 商業 辦公室 停車位(1,490個)	71,843.87 25,347.49 25,808.77 20,487.50 總計：143,487.63	人民幣944,000,000元
合計：			人民幣994,000,000元

第一類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約297.01平方米的多個商業單位已承諾按總代價約人民幣4,400.00元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第二類—根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣890,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣331,000,000元。於估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。

該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣1,844,000,000元。

- (2) 根據房地產權證書第(2019)0035376號，該物業所在佔地面積50,246.51平方米地塊的土地使用權已歸屬於綠地集團佛山順德綠安置業有限公司，商業用途的年期於二零五四年三月二十五日屆滿，住宅用途的年期於二零八四年三月二十五日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同第440606-2014-000026號：

承授人：廣州綠地房地產開發有限公司
 地塊編號：133104-008
 佔地面積：50,246.51平方米
 土地出讓金：人民幣670,000,000元
 用地年期：70年(住宅用途)
 40年(商業用途)
 土地用途：商業及住宅
 容積率： ≤ 4.0
 建築面積： $\leq 200,986.04$ 平方米
 建築契諾：於二零一五年三月二十五日前動工
 於二零一八年三月二十四日前竣工
 補充協議：地塊133104-008的承授人由廣州綠地房地產開發有限公司
 變更為綠地集團佛山順德綠安置業有限公司，
 其他條款保持不變。

- (4) 根據建設用地規劃許可證第440606201403701號，佔地面積為50,246.51平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據5份建設工程規劃許可證第440606201500595、440606201502321、440606201716941、440606201906059及440606201510773號，該物業總建築面積為271,391.59平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (6) 根據4份建築工程施工許可證第440606201503160319、440606201509110201、440606201809300101及440606201508190101號，該物業總建築面積為271,391.59平方米的建設工程符合施工規定，准予施工。
- (7) 根據7份商品房預售許可證第2015017803、2015017903、2015018003、2015023303、2016008203、2019014503及2019014603號，發展項目總建築面積約為100,999.91平方米准予預售。
- (8) 根據綠地集團佛山順德綠安置業有限公司獲發的3份竣工驗收證書，順德項目建築面積約為90,157.55平方米已竣工並通過驗收。
- (9) 根據日期為二零一四年一月二十六日的營業執照第914406060923500318號，綠地集團佛山順德綠安置業有限公司以人民幣550,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 綠地集團佛山順德綠安置業有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 綠地集團佛山順德綠安置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (11) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 竣工驗收證書 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第一、四類－目標集團在中國持作出售及投資的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD23	萬科綠地金域中央(「金域中央項目」)的未售部分	金域中央項目為混合用途發展項目，建於兩幅地塊上，於二零一六至二零一九年竣工。該物業的一部分為持作投資。	於估值日期，該物業的第一類為空置。	人民幣1,009,000,000元(人民幣拾億零玖佰萬圓正)
	中國廣東省佛山市南海區桂城街道金融C區B23、B24街區	該物業包括金域中央項目的未售部分，請參閱下文附註1。	該物業的第四類已出租予多名租戶，最遲的屆滿日在二零三九年。	(目標集團應佔的50%權益：人民幣504,500,000元(人民幣伍億零肆佰伍拾萬圓正))
	萬科綠地金域中央	該地塊位於佛山市南海區桂城街道海八東路以南、廣佛珠高速以東。附近發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期分別於二零五三年十月二十四日(作商業用途)及二零八三年十月二十四日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

(1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下各項：

			於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	
一－持作出售	公寓	4,733.68	人民幣601,000,000元
	商業	7,558.45	
	幼兒園	1,480.96	
	停車位(2,783個)	106,999.74	
		總計：120,772.83	
四－持作投資	酒店	32,666.89	人民幣408,000,000元
	商業	11,076.71	
	幼兒園	6,221.05	
		總計：49,964.65	
合計：			人民幣1,009,000,000元

第一類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約35,333.63平方米的多個商業、公寓及停車位單位已承諾按總代價約人民幣269,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第四類—根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約49,964.65平方米的多個酒店、商業及幼兒園單位已按總月租人民幣900,000元出租予多名租戶，最遲的屆滿日在二零三九年。

- (2) 根據3份國有土地使用證，該物業所在佔地面積188,996.40平方米3幅地塊的土地使用權已歸屬於佛山市南海區萬瑞投資有限公司。

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2014) 0100255	中國廣東省 佛山市南海區 桂城街道金融 C區B23、B24街區 土地A	商業及住宅	就商業用途為期40 年，於二零五三年十 月二十四日屆滿 就住宅用途為期70 年，於二零八三年十 月二十四日屆滿	35,302.10
(2014) 0100256	中國廣東省 佛山市南海區 桂城街道金融 C區B23、B24街區 土地B	商業及住宅	就商業用途為期40 年，於二零五三年十 月二十四日屆滿 就住宅用途為期70 年，於二零八三年十 月二十四日屆滿	75,599.70
(2014) 0100258	中國廣東省 佛山市南海區 桂城街道金融 C區B23、B24街區 土地C	商業及住宅	就商業用途為期40 年，於二零五三年十 月二十四日屆滿 就住宅用途為期70 年，於二零八三年十 月二十四日屆滿	78,094.60
總計：				188,996.40

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同第440605-2013-000156號：

承授人：	佛山市萬科置業有限公司
地塊編號：	土地A: GD0102001003 土地B: GD0102001002 土地C: GD0102001004
佔地面積：	188,996.30平方米
土地出讓金：	人民幣3,128,440,000元
用地年期：	70年(住宅用途) 40年(商業用途)
土地用途：	辦公室、酒店、商業及住宅
容積率：	$3.5 \leq r \leq 4.2$
建築面積：	$\geq 661,487.05$ 平方米及 $\leq 793,784.46$ 平方米
建築契諾：	於二零一四年十月二十五日前動工 於二零一七年十月二十五日前竣工

- (4) 根據佛山市南海區萬瑞投資有限公司獲發的39份竣工驗收證書，建築面積約1,056,224.58平方米的金域中央項目已竣工並通過驗收。

據目標集團表示，該物業乃該等樓宇的一部分。

- (5) 根據日期為二零一三年十月三十一日的營業執照第914406050826318768號，佛山市南海區萬瑞投資有限公司以人民幣1,092,960,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

(i) 佛山市南海區萬瑞投資有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；

(ii) 佛山市南海區萬瑞投資有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及

(iii) 於二零二零年十月二十一日，國有土地使用證第(2014)0100255、(2014)0100256及(2014)0100258號已予轉讓或變更。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有(部分)
營業執照	有

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值														
GD24	深汕綠地中心 中國廣東省深圳市 深汕特別合作區同 心路南側 深汕綠地中心項目	深汕綠地中心為混合用途發展項目，建於一幅佔地面積為26,425.10平方米的地塊上。 該物業的有待開發部分規劃如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td><td>64,772.08</td></tr> <tr> <td>辦公室</td><td>53,663.94</td></tr> <tr> <td>服務式公寓</td><td>13,000.00</td></tr> <tr> <td>零售</td><td>30,000.00</td></tr> <tr> <td>停車位</td><td><u>43,479.94</u></td></tr> <tr> <td>總計：</td><td><u>204,915.96</u></td></tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	公寓	64,772.08	辦公室	53,663.94	服務式公寓	13,000.00	零售	30,000.00	停車位	<u>43,479.94</u>	總計：	<u>204,915.96</u>	於估值日期，該物業為施工中，計劃於二零二二年十二月竣工。	人民幣 674,000,000元 (人民幣陸億柒 仟肆佰萬圓正) (目標集團應 佔的100%權 益：人民幣 674,000,000元 (人民幣陸億 柒仟肆佰萬圓 正))
用途	建築面積 (平方米)																	
公寓	64,772.08																	
辦公室	53,663.94																	
服務式公寓	13,000.00																	
零售	30,000.00																	
停車位	<u>43,479.94</u>																	
總計：	<u>204,915.96</u>																	
		該物業位於同心路以南、創元路以西、大德路以北及東部大廈以東。 附近開發項目為工業園以及施工中商業及住宅樓宇。該物業規劃作商業及金融用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。 該物業獲授的土地使用權為期40年，於二零五八年一月十五日(作商業及金融用途)屆滿。																

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第20180000020號，該物業所在佔地面積26,425.10平方米地塊的土地使用權已歸屬於深汕特別合作區綠晟房地產開發有限公司，就商業及金融用途為期40年，於二零五八年一月十五日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第20170025號：

承授人：	深汕特別合作區綠晟房地產開發有限公司
地塊編號：	E2017-0001
佔地面積：	26,425.10平方米
土地出讓金：	人民幣295,000,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業及金融
容積率：	6.0
建築面積：	158,550.60平方米
建築契諾：	於二零一七年七月十六日前動工
	於二零二一年一月十六日前竣工
- (3) 根據建設用地規劃許可證第2018-004號，佔地面積為26,425.10平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第2018017號、第2019030號及第2019009號，該物業總建築面積為204,857.08平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據建築工程施工許可證第441505201901140101號及第441505201907120101號，該物業總建築面積為204,857.08平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據預售許可證深房許字(2019)深汕004號，貴集團有權將深汕綠地中心1棟及2棟(相當於總建築面積約46,265.06平方米)出售予買方。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約9,918.68平方米的多個公寓單位已承諾按總代價約人民幣96,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 據目標集團表示，於估值日期已產生的建築成本(不含土地成本)約為人民幣286,700,000元。於估值日期，完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣567,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (9) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣1,639,000,000元(不含增值稅)。
- (10) 根據日期為二零一八年一月十日的營業執照第91441500MA5187ND2T號，深汕特別合作區綠晟房地產開發有限公司以人民幣1,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
 - (i) 深汕特別合作區綠晟房地產開發有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 深汕特別合作區綠晟房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期		佔用詳情
GD25	汕頭綠地中心	汕頭綠地中心為商業及辦公室發展項目，建於兩幅佔地面積為29,524.41平方米的地塊上。		於估值日期，該物業為施工中，計劃於二零二二年竣工。
	中國 廣東省 汕頭市 濠江區 中信濱海新城 南濱片區 地塊編號020402及 020405	該物業的有待開發部分規劃如下：		人民幣 524,000,000元 (人民幣伍億貳 仟肆佰萬圓正)
		用途	建築面積 (平方米)	(目標集團應 佔的100%權 益：人民幣 524,000,000元 (人民幣伍億 貳仟肆佰萬圓 正))
	汕頭綠地中心	甲級辦公室	71,544.25	
		公寓	46,307.19	
		辦公室	13,111.35	
		商業	7,215.68	
		配套	—	
		地庫(停車位 1,186個)	46,107.24	
		總計：	<u><u>184,285.71</u></u>	
		該物業位於中環君悅南灣以南、中海寰宇天下以東、狗母涵山以北。相鄰區域為具備住宅發展項目的新發展區。		
		該物業獲授的土地使用權為期40年，於二零五八年一月八日(作商業用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據兩份日期為二零一八年四月十八日的房地產權證書，該物業所在佔地面積29,524.41平方米的兩幅地塊土地使用權已歸屬於汕頭綠地投資置業有限公司：

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2018)0002299	汕頭市濠江區 中信濱海新城 南濱片區地塊 編號020402	商業	自二零一八年 一月九日起開始 於二零五八年一月 八日屆滿	14,951.10
(2018)0002304	汕頭市濠江區 中信濱海新城 南濱片區地塊 編號020405	商業	自二零一八年 一月九日起開始 於二零五八年一月 八日屆滿	14,573.31
總計：				29,524.41

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440512-2018-000003
承授人：	汕頭綠地投資置業有限公司
地塊編號：	020402及020405
佔地面積：	40,535.27平方米
土地出讓金：	人民幣188,000,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	4.5
建築面積：	182,408.71平方米
建築契諾：	於二零一九年一月九日前動工

- (3) 根據日期為二零一九年七月二十六日的建設用地規劃許可證，佔地面積為36,440.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據三份建設工程規劃許可證第(2018)051、(2018)042及(2018)04*號，該物業總建築面積為185,165.47平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據三份建築工程施工許可證第440512201904300101、440512201811090101及440512201812190101號，該物業總建築面積為185,165.47平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據三份商品房預售許可證第(2019)019號、(2018)029號及(2019)036號，該發展項目共1,072個商業單位，總建築面積約為61,154.87平方米，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約37,741.48平方米的多個公寓及商業單位已承諾按總代價約人民幣327,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣794,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣172,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣1,453,000,000元。
- (10) 根據營業執照第91440512MA511K664F號，汕頭綠地投資置業有限公司以人民幣300,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 汕頭綠地投資置業有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 汕頭綠地投資置業有限公司從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

- VI-112 -

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2016)08230716號，該物業所在佔地面積17,133.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠港房地產開發有限公司。

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2016)08230716	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	17,133.00

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440114-2016-000002
承授人：	廣州綠港房地產開發有限公司
地塊編號：	14001020160012
佔地面積：	219,105.00平方米
土地出讓金：	人民幣2,497,800,000元
用地年期：	40年；50年
土地用途：	商業；辦公室
容積率：	3.0
建築面積：	657,315.00平方米
建築契諾：	於二零一六年七月十五日前動工 於二零六六年七月十四日前竣工

- (3) 根據建設用地規劃許可證第20164號，佔地面積為219,105.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第201973號，該物業總建築面積為70,733.90平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據建築工程施工許可證第44011421912130102號，該物業總建築面積為70,733.90平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約50,677.45平方米的多個停車位、辦公室及商業單位已承諾按總代價約人民幣667,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期已產生的建築成本(不含土地成本)約為人民幣67,000,000元。於估值日期，完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣375,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (8) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣743,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91440114MA59CEJ76Q號，廣州綠港房地產開發有限公司以人民幣400,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠港房地產開發有限公司已就國際空港中心1號及4號地塊的房地產項目獲取房地產權證書，其已於過去某時就2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產項目獲取房地產權證書。截至二零二零年十月六日，2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產權證書已予註銷；及
- (ii) 廣州綠港房地產開發有限公司為上述房地產發展項目的唯一法定擁有人，並已就上述房地產發展項目從政府相關部門獲取本法律意見列出的證書及批准。

(11) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期		佔用詳情
GD26b	國際空港中心 (4期) 中國廣東省 廣州市 花都區 迎賓大道 綠地空港 國際中心 項目(4號地塊)	國際空港中心(4期)為混合用途發展項目，建於一幅佔地面積為32,381.00平方米的地塊上。 該物業的有待開發部分規劃如下：		人民幣 707,000,000元 (人民幣 柒億零柒佰萬 圓正) (目標集團 應佔的 70%權益： 人民幣 494,900,000元 (人民幣肆億玖 仟肆佰玖拾萬 圓正))
		用途	建築面積 (平方米)	
		辦公室	95,448.40	
		商業	2,914.60	
		地庫 (停車位721個)	30,042.30	
		總計：	<u>128,405.30</u>	
		該地塊位於廣州市花都區京廣線以西、清塘路以東、迎賓大道以南、雅瑤東路以北。附近發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公室及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期於二零六六年七月十四日(作商業用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2016)08230709號，該物業所在佔地面積32,381.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠港房地產開發有限公司。

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2016)08230709	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	32,381.00

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440114-2016-000002
承授人：	廣州綠港房地產開發有限公司
地塊編號：	14001020160012
佔地面積：	219,105.00平方米
土地出讓金：	人民幣2,497,800,000元
用地年期：	40年；50年
土地用途：	商業；辦公室
容積率：	3.0
建築面積：	657,315.00平方米
建築契諾：	於二零一六年七月十五日前動工 於二零六六年七月十四日前竣工

- (3) 根據建設用地規劃許可證第20164號，佔地面積為219,105.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據兩份建設工程規劃許可證第202023及202024號，該物業總建築面積為128,405.50平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據兩份建築工程施工許可證第440114202005150101及440114202004230201號，該物業總建築面積為128,405.50平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為106,918.65平方米的多個停車位、辦公室及商業單位已承諾按總代價約為人民幣1,481,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期已產生的建築成本(不含土地成本)約為人民幣145,000,000元。於估值日期，完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣676,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (8) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣1,482,000,000元。
- (9) 根據營業執照第91440114MA59CEJ76Q號，廣州綠港房地產開發有限公司以人民幣400,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠港房地產開發有限公司已就國際空港中心1號及4號地塊的房地產項目獲取房地產權證書，其已於過去某時就2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產項目獲取房地產權證書。截至二零二零年十月六日，2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產權證書已予註銷；及
- (ii) 廣州綠港房地產開發有限公司為上述房地產發展項目的唯一法定擁有人，並已就上述房地產發展項目從政府相關部門獲取本法律意見列出的證書及批准。

(11) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD26c	國際空港中心 (2、3、5、6、7期) 中國 廣東省 廣州市 花都區 迎賓大道	國際空港中心(2、3、5、6、7期)為商業開發項目,建於5幅地塊上,於二零一九年竣工。 該物業包括綠地空港國際中心項目下列未售及預售部分:	於估值日期,該物業為空置。	人民幣 1,808,000,000元 (人民幣拾捌億零捌佰萬圓正)
	綠地空港國際中心項目 (2、3、5、6、7期)	用途	建築面積 (平方米)	(目標集團應佔的 70%權益: 人民幣 1,265,600,000元 (人民幣拾貳億陸仟伍佰陸拾萬圓正))
		辦公室(未售)	15,723.01	
		辦公室(預售)	83,849.36	
		商業(未售)	1,240.88	
		商業(預售)	5,092.03	
		停車位(未售) (1,984個)	26,340.80	
		停車位(預售) (1,730個)	23,140.35	
		總計:	<u><u>155,386.43</u></u>	
		該地塊位於廣州市花都區京廣線以西、清塘路以東、迎賓大道以南、雅瑤東路以北。附近發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公室及停車位用途;不存在環境問題及訴訟糾紛;無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期於二零六六年七月十四日(作商業用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據五份房地產權證書，該物業所在佔地面積169,591.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠港房地產開發有限公司。

編號	地點	土地用途	用地年期	佔地面積 (平方米)
(2016)08230710	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	24,984.00
(2016)08230715	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	20,160.00
(2017)08234900	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	33,656.00
(2016)08228089	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	38,147.00
(2017)08234897	廣州市花都區 迎賓大道	商業	於二零六六年 七月十四日屆滿	52,644.00
總計：				169,591.00

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440114-2016-000002
承授人：	廣州綠港房地產開發有限公司
地塊編號：	14001020160012
佔地面積：	219,105.00平方米
土地出讓金：	人民幣2,497,800,000元
用地年期：	40年；50年
土地用途：	商業；辦公室
容積率：	3.0
建築面積：	657,315.00平方米
建築契諾：	於二零一六年七月十五日前動工 於二零六六年七月十四日前竣工

- (3) 根據11份竣工驗收證書，綠地空港國際中心項目總建築面積約為660,219平方米已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約112,081.74平方米的停車位、商業單位及辦公室單位已承諾按總代價約人民幣1,365,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據營業執照第91440114MA59CEJ76Q號，廣州綠港房地產開發有限公司以人民幣400,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

(6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠港房地產開發有限公司已就國際空港中心1號及4號地塊的房地產項目獲取房地產權證書，其已於過去某時就2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產項目獲取房地產權證書。截至二零二零年十月六日，2號、3號、5號、6號及7號地塊的房地產權證書已予註銷；及
- (ii) 廣州綠港房地產開發有限公司為上述房地產發展項目的唯一法定擁有人，並已就上述房地產發展項目從政府相關部門獲取本法律意見列出的證書及批准。

(7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第二類—目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值	
編號	物業	概況及年期	佔用詳情		
GD27a	深圳光明 綠地 新都會一期 中國 廣東省 深圳市 光明街道381號 深圳光明 綠地新都會項目 一期	深圳光明綠地新都會一期為混合用途發展項目，建於一幅佔地面積為17,118.03平方米的地塊上。	於估值日期，該物業為施工中，計劃於二零二一年竣工。	人民幣 1,264,000,000元 (人民幣拾貳億陸仟肆佰萬圓正)	
		該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的67%權益：人民幣846,880,000元(人民幣捌億肆仟陸佰捌拾捌萬圓正))	
		用途		建築面積 (平方米)	
		住宅		88,004.98	
		零售		6,555.38	
		幼兒園		2,400.28	
		停車位		25,432.06	
		配套設施		5,038.40	
		總計：		127,431.10	
				該物業位於光明街道以南、地鐵6號線光明大街站(施工中)以西、星河世紀花園以北，及東周社區居委會以東。附近發展項目為住宅樓宇及工業園。	
	該物業規劃作住宅用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。				
	該物業獲授的土地使用權為期70年，於二零八八年十二月九日(作住宅用途)屆滿。				

附註：

- (1) 根據房屋所有權證第20190022371號、第20190022356號及第20190022400號，該物業所在總佔地面積17,118.03平方米地塊的土地使用權已歸屬於深圳市鈺鐫龍投資有限公司，就住宅用途為期70年，於二零八八年十二月九日屆滿。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同第20187004、20187005及20187006號：

承授人：	深圳市鈺鐫龍投資有限公司		
地塊編號：	A513-0129	A513-0130	A513-0131
佔地面積：	7,442.29平方米	5,399.51平方米	4,276.22平方米
土地出讓金：	人民幣8,450,296元	人民幣3,248,029元	人民幣3,339,696元
用地年期：	70年	70年	70年
土地用途：	住宅	住宅	住宅
容積率：	5.78	6.72	4.58
建築面積：	43,020平方米	36,290平方米	19,580平方米
建築契諾：	於二零一九年十二月九日前動工 於二零二二年十二月九日前竣工		

- (3) 根據建設用地規劃許可證第2017-0032號、第2017-0033號及第2017-0031號，佔地面積為17,118.02平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第2019-0002號、第2019-0008號及第2019-0003號，該物業總建築面積為127,054.52平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據建築工程施工許可證第2016-440300-70-03-07244901號、第2016-440300-70-03-07244903號及第2016-440300-70-03-07244902號，該物業總建築面積為127,054.52平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據預售許可證深房許字(2019)光明009號，深圳市鈺鐫龍投資有限公司有權將深圳光明綠地新都會項目4棟及5棟(相當於總建築面積約38,122.73平方米)出售予買方。
- (7) 根據與深圳市光明新區住房和建設局訂立的保障性住房購回合同，總面積為22,600平方米的保障性住房單位將由政府按磋商價格每平方米人民幣6,579元(包含增值稅)購回。
- (8) 據目標集團表示，於估值日期已產生的建築成本(不含土地成本)約為人民幣228,000,000元。於估值日期，完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣503,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (9) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣1,808,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年九月二十四日的營業執照第91440300550317985E號，深圳市鈺鐫龍投資有限公司已成立為有限公司。

(11) 根據中國法律意見：

- (i) 深圳市鈺鐫龍投資有限公司已獲取作為光明區東周社區城市更新項目(一期)的實施主體的資格；
- (ii) 深圳市鈺鐫龍投資有限公司已獲取房地產權證書，並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；
- (iii) 深圳市鈺鐫龍投資有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文；及
- (iv) 根據深圳市不動產登記中心於二零二零年十月十五日出具的「不動產登記沒收證明」，地塊(地塊編號A513-0131、A513-0130)已被廣東省高級人民法院透過沒收文件編號(2020)粵執保65執異予以沒收，設定日期為二零二零年四月二十日至二零二三年四月十九日。有關執行事項適用於深圳市鈺鐫龍投資有限公司向中國銀行股份有限公司深圳光明支行作出的土地抵押(抵押編號DY-05D19042232、DY-05D1909021)。

(12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房屋所有權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
商品房預售許可證	有
營業執照	有

估值報告

第五類—目標集團在中國持有的待批產權證書的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
GD27b	深圳光明綠地 新都會二期 中國 廣東省 深圳市 光明街道381號 深圳光明綠地 新都會項目 二期土地	據 貴集團表示，深圳光明 綠地新都會二期位於一幅佔 地面積約為24,987.10平方米 的地塊，其將改造為混合用 途發展項目。	於估值日期， 該土地的現有 物業尚未清 拆。	無商業價值
		該物業的發展規劃如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	63,300	
		零售	52,110	
		辦公室	36,600	
		停車位	51,708	
		配套設施	6,400	
		總計：	210,118	
		該物業位於光明街道以南、 地鐵6號線光明大街站(施工 中)以西、星河世紀花園以 北，以及一期及東周社區居 委會以東。附近發展項目為 住宅樓宇及工業園。		
		於估值日期，目標集團尚未 獲授該物業的土地使用權。		

附註：

- (1) 吾等已獲 貴集團告知，尚未就該物業取得國有土地使用證，而吾等一般不會賦予該物業商業價值。倘該物業已獲發有效的國有土地使用證，且所有土地出讓金及授出證書的相關費用，以及使該地盤可用作即時開發的所需成本已全數結清，該物業於二零二零年九月三十日現況下的市值將為人民幣2,505,000,000元(人民幣貳拾伍億零伍佰萬圓正)(目標集團應佔的67%權益：人民幣1,678,350,000元(人民幣拾陸億柒仟捌佰叁拾伍萬圓正))。
- (2) 據目標集團表示，光明區東周社區的城市更新項目規劃分三期實施(第二期及第三期後來合併為第二期)。於估值日期，目標集團尚未獲批准作為城市更新項目第二期的實施主體。目標集團尚未獲授房地產權證書。
- (3) 據目標集團表示，估計總建築成本(不含土地成本)約為人民幣943,000,000元。吾等已於估值過程中參考有關成本。
- (4) 該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣4,876,000,000元。
- (5) 根據日期為二零一九年九月二十四日的營業執照第91440300550317985E號，深圳市鈺鐫龍投資有限公司已成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
 - (i) 深圳市鈺鐫龍投資有限公司尚未獲取作為光明區東周社區城市更新項目(二期)的實施主體的資格；及
 - (ii) 深圳市鈺鐫龍投資有限公司尚未取得相關土地權。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	無
房屋所有權證	無
國有土地使用權出讓合同	無
建設用地規劃許可證	無
建設工程規劃許可證	無
建築工程施工許可證	無
商品房預售許可證	無
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD28	花都新裡 緹香公館項目	花都新裡緹香公館項目乃於 二零一六年竣工建於一塊地 塊上的混合用途發展項目。	於估值日期， 該物業為空 置。	人民幣 142,000,000 元 (人民幣壹億肆 仟貳佰萬圓正)
	中國廣東省			
	廣州市	該物業包括花都新裡緹香公 館項目的未售部分如下：		(目標集團 應佔的100% 權益：人民幣 142,000,000 元 (人民幣壹億 肆仟貳佰萬圓 正))
	花都區			
	建設北路178號			
	花都新裡 緹香公館項目	用途	建築面積 (平方米)	
		住宅(預售)	3,375.89	
		商業(預售)	814.44	
		停車位(未售) (501個)	6,640.09	
		停車位(預售) (93個)	1,232.39	
		總計：	12,062.81	
		該地塊位於廣州市白雲區建 設北路以西、悅緹路以東。 附近之發展項目為商業及住 宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、住宅及 停車位用途；不存在環境問 題及訴訟糾紛；無翻修或變 更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年 期分別於二零八三年十二 月八日(作住宅用途)及二零 五三年十二月八日(作商業 用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據國有土地使用證第201400722115號，該物業所在佔地面積27,847.03平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠地花都置業有限公司，於二零八三年十二月八日(作住宅用途)及二零五三年十二月八日(作商業用途)屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440114-2013-000025
承授人：	廣州綠地房地產開發有限公司
地塊編號：	14001020110067
佔地面積：	27,847.00平方米
土地出讓金：	人民幣478,000,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.8
建築面積：	77,971平方米
建築契諾：	於二零一五年三月十五日前動工 於二零一八年三月十五日前竣工
補充合同一：	承授人由廣州綠地房地產開發有限公司變更為廣州綠地花都置業有限公司 地塊編號由廣州市白雲區雲城西路變更為廣州市花都區建設北路178號

- (3) 根據一份竣工驗收證書，花都新裡緹香公館項目總建築面積約為107,499.43平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為5,422.72平方米的停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣81,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據日期為二零一三年十月十一日的營業執照第91440114080353892Y號，廣州綠地花都置業有限公司以人民幣570,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠地花都置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；截至二零二零年十月十六日，房地產權證書已予註銷；及
- (ii) 廣州綠地花都置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

國有土地使用證	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值															
編號	物業	概況及年期	佔用詳情																
GD29	綠地智慧廣場 中國 廣東省 廣州市 黃埔區 科學大道112號 綠地智慧廣場	綠地智慧廣場乃於二零一九年竣工建於一塊地塊上的混合用途發展項目。 該物業包括綠地智慧廣場未售部分如下： <table><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>商業(預售)</td><td>28,537.82</td></tr><tr><td>辦公室(預售)</td><td>5,924.17</td></tr><tr><td>停車位(預售) (471個)</td><td>6,436.71</td></tr><tr><td>辦公室(未售)</td><td>211.99</td></tr><tr><td>停車位(未售) (297個)</td><td>3,957.27</td></tr><tr><td colspan="2"> </td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>45,067.96</u></td></tr></table>	用途	建築面積 (平方米)	商業(預售)	28,537.82	辦公室(預售)	5,924.17	停車位(預售) (471個)	6,436.71	辦公室(未售)	211.99	停車位(未售) (297個)	3,957.27			總計：	<u>45,067.96</u>	於估值日期，該物業為空置。 <
用途	建築面積 (平方米)																		
商業(預售)	28,537.82																		
辦公室(預售)	5,924.17																		
停車位(預售) (471個)	6,436.71																		
辦公室(未售)	211.99																		
停車位(未售) (297個)	3,957.27																		
總計：	<u>45,067.96</u>																		

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年一月六日的房地產權證書，該物業所在總佔地面積101,188平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州傑瑞置業有限公司：

證書編號	地點	土地用途	用地年期之到期日	佔地面積 (平方米)
(2014)05000003	黃埔區 科學大道以南、 神州路以西	商業	二零五三年七月七日	101,188

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440116-2013-000037
承授人：	廣州傑瑞置業有限公司
地塊編號：	KXC-B-1
佔地面積：	101,188.00平方米
土地出讓金：	人民幣1,376,160,000元
用地年期：	70年(住宅用途)、40年(商業用途)及50年(其他用途)
土地用途：	商業及其他用途
容積率：	4
建築面積：	404,752平方米
建築契諾：	於二零一三年十月八日前動工 於二零一五年七月八日前竣工

- (3) 根據24份竣工驗收證書，綠地智慧廣場總建築面積約為575,745平方米的工程已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為40,898.70平方米的辦公室單位、停車位、商業單位及公寓單位已承諾按總代價約為人民幣756,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一三年四月二十五日的營業執照第91440116065842882K號，廣州傑瑞置業有限公司以人民幣1,023,380,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州傑瑞置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；截至二零二零年十月十六日，房地產權證書已予註銷；及
- (ii) 廣州傑瑞置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收報告	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD30	增城瓏玥府項目	增城瓏玥府項目乃於二零一九年竣工建於一塊地塊上的住宅開發項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣
	中國			2,739,000,000 元
	廣東省			(人民幣貳拾柒
	廣州市	該物業包括增城瓏玥府項目		億叁仟玖佰萬
	增城區	未售部分如下：		圓正)
	增江街			(目標集團應
	西山村			佔的100%權
	增城瓏玥府項目			益：人民幣
		用途	建築面積 (平方米)	2,739,000,000 元
		住宅(未售)	76,269.20	(人民幣貳拾柒
		住宅(預售)	50,849.36	億叁仟玖佰萬
		停車位(未售)	26,565.00	圓正))
		(1,941個)		
		總計：	<u><u>153,683.56</u></u>	
		該地塊位於廣州市白雲區經二路以西、增江南路以東、緯五路以南、緯四路以北。附近之發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期於二零八六年十一月十七日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第201710206194號，該物業所在佔地面積56,672.63平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州市增軒房地產開發有限公司，就住宅用途，於二零八六年十一月十七日屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	440183-2016-000029
承授人：	廣州市南瑞置業有限公司
地塊編號：	83002225A16032
佔地面積：	56,672.63平方米
土地出讓金：	人民幣1,685,000,000元
用地年期：	70年
土地用途：	住宅
容積率：	2.5
建築面積：	133,657.5平方米
建築契諾：	於二零一八年三月十八日前動工 於二零二零年三月十八日前竣工
補充合同一：	承授人由廣州市南瑞置業有限公司變更為廣州市增軒房地產開發有限公司

- (3) 根據一份竣工驗收證書，增城瓏玥府項目總建築面積約為207,533平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為50,849.36平方米的住宅單位已承諾按總代價約為人民幣1,024,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據日期為二零一六年十一月二十五日的營業執照第91440101MA59GC5E09號，廣州市增軒房地產開發有限公司以人民幣1,760,930,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州市增軒房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 廣州市增軒房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD31abc	廣州綠地城 中新項目(雲創園、 億創廣場、泊語灣)	廣州綠地城中新項目(雲創園、億創廣場、泊語灣)乃於二零一八年竣工建於三塊地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 939,000,000元 (人民幣玖億叁仟玖佰萬圓正)
	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 九龍大道西側 及以東	該物業包括廣州綠地城中新項目的未售部分如下：		(目標集團應佔 的60%權益： 人民幣 563,400,000元 (人民幣伍億陸仟叁佰肆拾萬 圓正))
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業(未售)	570.19	
	廣州綠地城	商業(預售)	4,701.22	
	中新項目(雲創園、	住宅(未售)	285.47	
	億創廣場、	住宅(預售)	377.67	
	泊語灣項目)	辦公室(未售)	124.52	
		辦公室(預售)	27,760.31	
		停車位(未售)	11,570.34	
		(898個)		
		停車位(預售)	46,315.43	
		(3,093個)		
		總計：	91,705.15	
		該物業位於中新廣州知識城九龍大道西側及以東。附近之發展項目為住宅及商業樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公室、住宅及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權年期於二零五一年一月十九日及二零五零年十二月二十八日(作商業用途)及二零八零年十二月二十八日(作住宅用途)屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年五月二十三日的三份房地產權證書，該物業所在總佔地面積195,424.00平方米的三幅地塊土地使用權已歸屬於廣州市滿庭芳房地產開發有限公司：

證書編號	地點	土地用途	用地年期之到期日	佔地面積 (平方米)
(2014)05000054	中新廣州 知識城九龍大道 以東ZSCN-A6號 地	商業	二零五一年 一月十九日	59,371.00
(2014)05000055	中新廣州 知識城九龍大道 西側ZSCN-B8號地	商業	二零五零年 十二月二十八日	69,264.00
(2014)05000056	中新廣州 知識城九龍大道 西側ZSCN-B9號地	住宅	二零八零年 十二月二十八日	66,789.00
總計：				195,424.00

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	440116-2011-00003
承授人：	廣州知識城投資開發有限公司
地塊編號：	ZSCN-A6
佔地面積：	66,066.00平方米
土地出讓金：	人民幣68,380,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	3
建築面積：	198,198.00平方米
建築契諾：	於二零一三年一月二十日前動工 於二零一七年一月二十日前竣工
備註：	根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一四年五月九日發出的批准文件第[2014]634號，廣州知識城投資開發有限公司同意將ZSCN-A6號地的土地使用權投資於廣州市滿庭芳房地產開發有限公司。
合同編號：	440116-2010-000044
承授人：	廣州知識城投資開發有限公司
地塊編號：	ZSCN-B8
佔地面積：	62,569.00平方米
土地出讓金：	人民幣64,760,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	3
建築面積：	187,707.00平方米
建築契諾：	於二零一二年十二月二十九日前動工 於二零一六年十二月二十九日前竣工
備註：	根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一四年五月九日發出的批准文件第[2014]632號，廣州知識城投資開發有限公司同意將ZSCN-B8號地的土地使用權投資於廣州市滿庭芳房地產開發有限公司。

合同編號：440116-2010-000045
 承授人：廣州知識城投資開發有限公司
 地塊編號：ZSCN-B9
 佔地面積：66,789.00平方米
 土地出讓金：人民幣68,820,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：3.2
 建築面積：213,724.80平方米
 建築契諾：於二零一二年十二月二十九日前動工
 於二零一六年十二月二十九日前竣工
 備註：根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一四年五月九日發出的批准文件[2014]633號，廣州知識城投資開發有限公司同意將ZSCN-B9號地的土地使用權投資於廣州市滿庭芳房地產開發有限公司。

- (3) 根據五份竣工驗收備案表及六份建設工程竣工驗收報告，廣州綠地城中新項目(雲創園、億創廣場、泊語灣項目)總建築面積約為818,760.60平方米已竣工並通過驗收。
- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為79,154.63平方米的停車位、商業單位、辦公室單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣813,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (5) 根據日期為二零一九年一月十日的營業執照第91440101094100853C號，廣州市滿庭芳房地產開發有限公司以人民幣682,332,442元為註冊資本成立為有限公司。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州市滿庭芳房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (ii) 廣州市滿庭芳房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表／建設工程竣工驗收報告	有
營業執照	有

估值報告

第一、第二類—目標集團在中國持作出售及發展中物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期		佔用詳情
GD31d	廣州綠地城 中新項目 (綠地鳳語灣)	廣州綠地城中新項目(綠地鳳語灣)乃混合用途發展項目，建於佔地面積為62,309.00平方米的一幅地塊上。		於估值日期，該物業的第一類為空置。
	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 KS3-1號路以北、 KS4-1號路以東、 九龍大道以西	該物業的第一類包括下列未售部分：		該物業的第二類為施工中，計劃於二零二零年竣工。
		用途	建築面積 (平方米)	人民幣 585,000,000元 (人民幣伍億捌仟伍佰萬圓正)
		住宅	11,655.31	(目標集團應佔的60%權益：人民幣351,000,000元(人民幣叁億伍仟壹佰萬圓正))
	廣州綠地城 中新項目 (綠地鳳語灣項目)	商業	4,490.01	
		停車位(2,018個)	27,780.05	
		總計：	<u><u>43,925.37</u></u>	
		該物業第二類的有待開發部分規劃如下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		商業	<u>1,724.00</u>	
		總計：	<u><u>1,724.00</u></u>	
		該物業位於KS3-1號路以北，風湖花園東側。附近之發展項目為住宅及商業樓宇。		
		該物業獲授的土地使用權，就住宅用途為期70年，於二零八二年九月九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據目標集團提供的資料，該物業包括以下：

類別	規劃用途	建築面積 (平方米)	於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
第一類－持作出售	住宅	11,655.31	人民幣558,000,000元
	商業	4,490.01	
	停車位(2,081個)	27,780.05	
	總計：	43,925.37	
第二類－持有發展中	商業	1,724.00	人民幣27,000,000元
	總計：	1,724.00	
合計：			人民幣585,000,000元

第一類－根據目標集團提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約為20,600.19平方米的多個停車位、商業及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣366,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

第二類－根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣7,500,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣5,900,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。

該物業於估值日期猶如已竣工的市值約為人民幣30,000,000元。

- (2) 根據日期為二零一四年五月二十三日的房地產權證書第(2014) 05000057號，該物業所在總佔地面積62,309.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州市翡冷翠房地產開發有限公司，就住宅用途為期70年，於二零八二年九月九日屆滿。

- (3) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：440116-2012-000030
 承授人：廣州知識城投資開發有限公司
 地塊編號：ZSCN-B7
 佔地面積：62,309.00平方米
 土地出讓金：人民幣95,710,000元
 用地年期：70年
 土地用途：住宅
 容積率：3.2
 建築面積：199,388.80平方米
 建築契諾：於二零一四年九月十日前動工
 於二零一八年九月十日前竣工
 備註：根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一四年五月九日發出的批准文件[2014] 631號，廣州知識城投資開發有限公司同意將ZSCN-B7號地的土地使用權投資於廣州市翡冷翠房地產開發有限公司。

- (4) 根據日期為二零一六年十二月二日的建設用地規劃許可證第(2016)15號，佔地面積為62,309.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。

- (5) 根據十一份建設工程規劃許可證第(2017)41、(2017)42、(2017)36、(2017)37、(2017)38、(2017)39、(2017)40、(2017)54、(2017)53、(2017)35及(2017)34號，該物業總建築面積為275,269.90平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (6) 根據三份建築工程施工許可證第440116201709080101、440116201708040101及440112201801190201號，以及一份關於重新申請建設許可證的覆函第(2019)815號，該物業總建築面積為275,269.90平方米的建設工程符合施工的規定，准予施工。
- (7) 根據八份商品房預售許可證第20170788、20180326、20170786、20170868、20170996、20170989、20170988及20180297號，發展項目總建築面積約為189,616.20平方米的合共1,790個住宅及商業單位准予預售。
- (8) 根據廣州市翡冷翠房地產開發有限公司獲發的四份竣工驗收證書，該項目建築面積約為273,545.90平方米的工程已竣工並通過驗收。
- (9) 根據日期為二零一九年一月十日的營業執照第91440101094100722G號，廣州市翡冷翠房地產開發有限公司以人民幣444,835,665元為註冊資本成立為有限公司。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州市翡冷翠房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 廣州市翡冷翠房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (11) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 竣工驗收證書 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

編號	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的市值
GD31e	廣州綠地城 中新項目 (領創園)	廣州綠地城中新項目(領創園)乃混合用途發展項目，建於佔地面積為49,969.00平方米的一幅地塊上。	於估值日期，該物業為施工中，計劃於二零二零年竣工。	人民幣 1,087,000,000元 (人民幣拾億零捌仟柒佰萬圓正)
	中國 廣東省 廣州市 黃埔區 中新廣州知識城 KS2號路以南、 KS4-1號路以東、 九龍大道以西	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的60%權益：人民幣 652,200,000元 (人民幣陸億伍仟貳佰貳拾萬圓正))
		用途	建築面積 (平方米)	
	廣州綠地城 中新項目 (領創園項目)	第二類 商業 酒店 辦公室 地庫(停車位 1,153個)	4,233.58 37,942.60 114,434.19 45,410.10	
		總計：	<u>202,020.47</u>	
		該物業位於KS2號路以南，龍湖雙瓏原著東側。附近之發展項目為住宅及商業樓宇。		
		該物業獲授的土地使用權，就商業用途為期40年，於二零五二年九月九日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一四年五月二十三日的房地產權證書第(2014) 05000058號，該物業所在總佔地面積49,969.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州市翡冷翠房地產開發有限公司，就商業用途為期40年，於二零五二年九月九日屆滿。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號：	440116-2012-000029
承授人：	廣州知識城投資開發有限公司
地塊編號：	ZSCN-B6
佔地面積：	49,969.00平方米
土地出讓金：	人民幣41,830,000元
用地年期：	40年
土地用途：	商業
容積率：	3
建築面積：	149,907.00平方米
建築契諾：	於二零一四年九月十日前動工 於二零一八年九月十日前竣工
備註：	根據廣州開發區規劃和國土資源管理局於二零一四年五月九日發出的批准文件[2014] 630號，廣州知識城投資開發有限公司同意將ZSCN-B6號地的土地使用權投資於廣州市翡冷翠房地產開發有限公司。

- (3) 根據日期為二零一八年一月八日的建設用地規劃許可證第(2018)1號，佔地面積為49,969.00平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據八份建設工程規劃許可證第(2018)42、(2018)41、(2018)40、(2018)39、(2018)38、(2018)45、(2018)48及(2018)43號，該物業總建築面積為201,334.80平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據四份建築工程施工許可證第440112201811080101、440112201809050101、440112201808210101及440112201808290101號，該物業總建築面積為201,334.80平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據七份商品房預售許可證第20181153號、20181113號、20181157-1號、20181111號、20181155號、20181112號及20181119號，發展項目總建築面積約為110,941.34平方米的合共1,085個商業及辦公室單位准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為166,888.44平方米的多個住宅及辦公室單位已承諾按總代價約為人民幣1,627,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣907,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣535,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣1,627,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年一月十日的營業執照第91440101094100722G號，廣州市翡冷翠房地產開發有限公司以人民幣444,835,665元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 廣州市翡冷翠房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 廣州市翡冷翠房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 商品房預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD32	海玥花園	海玥花園乃為住宅及商業發展項目，建於總佔地面積為22,246平方米的一幅地塊上。	於估值日期，該物業的第一類為空置。	人民幣 856,000,000元 (人民幣捌億伍仟陸佰萬圓正)
	中國 廣東省 廣州市 海珠區 廣紙北一路 AH050107地塊	該物業包括海玥花園未售部分如下：		(目標集團應佔 的50%權益：
	廣紙海玥花園 項目	用途	建築面積 (平方米)	人民幣 428,000,000元 (人民幣肆億 貳仟捌佰萬圓 正))
		住宅單位(預售)	4,781.61	
		商業(預售)	5,030.63	
		商業(未售)	1,635.05	
		公寓(預售)	926.03	
		公寓(未售)	548.17	
		停車位(預售) (313個)	4,491.12	
		停車位(未售) (987個)	13,639.89	
		總計：	<u>31,052.50</u>	
		該物業位於南石路以西，南邊路以東。相鄰區域為有住宅社區的新發展區。		
		該物業獲授的土地使用權，分別就住宅用途為期70年，於二零八五年九月二日屆滿，就商業用途為期40年，於二零五五年九月二日屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第00254652號，該物業所在佔地面積22,246平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州市暉邦置業有限公司，就住宅用途為期70年，及就商業用途為期40年。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440105-2015-000002
承授人：	廣州市暉邦置業有限公司
地塊編號：	05011020150003
佔地面積：	22,246平方米
土地出讓金：	人民幣2,747,470,531元
用地年期：	70年(住宅用途)及40年(商業用途)
土地用途：	住宅及商業
容積率：	7.4
建築面積：	164,620.4平方米
建築契諾：	於二零一七年六月二十六日前動工 於二零二零年六月二十六日前竣工

- (3) 根據4份竣工驗收證書，海玥花園總建築面積約為234,171.83平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為15,229.40平方米的住宅單位及商業單位已承諾按總代價約為人民幣495,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據日期為二零一三年十月二十一日的營業執照第9144010508036791XK號，廣州市暉邦置業有限公司以人民幣1,633,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

(i) 廣州市暉邦置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；截至二零二零年十月十六日，房地產權證書已予註銷；及

(ii) 廣州市暉邦置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收證書	有
營業執照	有

估值報告

第一類—目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD33	綠地時代雲都匯項目	綠地時代雲都匯項目乃於二零一五年竣工建於一幅地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣109,000,000元 (人民幣壹億零玖佰萬圓正)
	中國			
	廣東省	該物業包括綠地時代雲都匯項目未售部分如下：		(目標集團應佔的50%權益：
	廣州市			人民幣
	白雲區	用途	建築面積 (平方米)	54,500,000元 (人民幣伍仟肆佰伍拾萬圓正))
	黃園路123號			
	綠地時代雲都匯	商業(預售)	2,908.99	
		辦公室(預售)	52.21	
		辦公室(未售)	77.80	
		停車位(預售) (20個)	217.03	
		總計：	<u><u>3,256.03</u></u>	
		該物業位於廣州市白雲區黃園路以北，江景路以東。附近之發展項目為商業及住宅樓宇。		
		該物業規劃作商業、辦公室及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。		
		該物業獲授的土地使用權就商業用途為期40年，於二零五三年八月一日屆滿，就其他用途為期50年，於二零六三年八月一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2013)06110044號，該物業所在佔地面積17,480.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州綠地白雲置業有限公司，就商業用途為期40年，於二零五三年八月一日屆滿，就其他用途為期50年，於二零六三年八月一日屆滿。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440111-2013-000013
承授人：	廣州綠地房地產開發有限公司
地塊編號：	11106020110004
佔地面積：	17,480.00平方米
土地出讓金：	人民幣445,740,000元
用地年期：	商業：40年
	其他：50年
土地用途：	科學及教育、批發及零售、住宿及餐飲、商業及金融、其他商業
容積率：	3.4
建築面積：	59,432.00平方米
建築契諾：	於二零一四年十二月十八日前動工
	於二零一七年十二月十八日前竣工
補充合同：	1) 承授人從廣州綠地房地產開發有限公司變更為廣州綠地白雲置業有限公司
	2) 土地出讓金調整為人民幣452,205,319元

- (3) 根據日期為二零一五年九月二十八日竣工驗收備案表第2015-034號，綠地時代雲都匯總建築面積約為75,066.00平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為3,178.22平方米的停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣108,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據日期為二零一六年五月二十五日營業執照第91440111072129348X號，廣州綠地白雲置業有限公司以人民幣350,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

- (i) 廣州綠地白雲置業有限公司已獲取房地產權證書。於二零二零年十月十六日，廣州市白雲區黃園路123號的土地產權已作更改，及上述國有土地使用證已予收回及註銷；
- (ii) 廣州綠地白雲置業有限公司乃該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
- (iii) 廣州綠地白雲置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值報告

第一類－目標集團在中國持作出售的物業

				於二零二零年 九月三十日 現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD34	保利綠地大都匯項目	保利綠地大都匯項目乃於二零一六年竣工建於一幅地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業為空置。	人民幣 99,000,000元 (人民幣玖仟玖佰萬圓正)
	中國			
	廣東省			
	廣州市	該物業包括保利綠地大都匯項目未售部分如下：		(目標集團應佔的50%權益：
	南沙區			人民幣
	南沙街	用途	建築面積	49,500,000元
	金洲社區		(平方米)	(人民幣
	金隆路35號			肆仟玖佰伍拾萬圓正))
	保利綠地大都匯(別名：保利越鴻都會廣場)	商業(預售) 辦公室(預售) 停車位(未售) (592個)	1,488.38 398.95 20,013.93	
		總計：	<u><u>21,901.26</u></u>	
該物業位於金隆路及上隆嶺路交界處西北角。附近之發展項目為商業及住宅樓宇。				
該物業規劃作商業、辦公室及停車位用途；不存在環境問題及訴訟糾紛；無翻修或變更該物業用途的計劃。				
該物業獲授的土地使用權就住宅用途為期70年，就商業用途為期40年，就其他用途為期50年，由二零一三年十一月十八日起計。				

附註：

- (1) 根據房地產權證書第(2013)04100085號，該物業所在佔地面積16,666.00平方米地塊的土地使用權已歸屬於廣州越鴻房地產開發有限公司，就住宅用途為期70年，就商業用途為期40年，就其他用途為期50年，由二零一三年十一月十八日起計。

據目標集團表示，該物業乃地塊一部分。

- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：

合同編號	440115-2013-000024
承授人：	廣東保利房地產開發有限公司
地塊編號：	2013NJY-7
佔地面積：	16,666.00平方米
土地出讓金：	人民幣224,000,000元
用地年期：	住宅：70年 商業：40年 其他：50年
土地用途：	商業
容積率：	4
建築面積：	66,664.00平方米
建築契諾：	於二零一四年十二月二十九日前動工 於二零一七年十二月二十八日前竣工
補充合同：	承授人從廣東保利房地產開發有限公司變更為廣州越鴻房地產開發有限公司

- (3) 根據日期為二零一六年六月三十日及二零一六年十二月二十日的三份竣工驗收備案表第2016-024、2016-048及2016-049號，保利綠地大都匯總建築面積約為91,430.62平方米已竣工並通過驗收。

- (4) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為1,887.33平方米的停車位、商業單位及住宅單位已承諾按總代價約為人民幣27,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。

- (5) 根據日期為二零一六年十二月二十八日的營業執照第914401010803812954號，廣州越鴻房地產開發有限公司以人民幣200,000,000元為註冊資本成立為有限公司。

- (6) 根據中國法律意見：

(i) 廣州越鴻房地產開發有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；截至二零二零年十月二十九日，房地產權證書已予註銷；及

(ii) 廣州越鴻房地產開發有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。

- (7) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：

房地產權證書	有
國有土地使用權出讓合同	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值報告

第二類－目標集團在中國持有的發展中物業

				於二零二零年九月三十日現況下的市值
編號	物業	概況及年期	佔用詳情	
GD35	綠地熙江廣場	綠地熙江廣場乃建於一幅佔地面積為51,336.20平方米地塊上的混合用途發展項目。	於估值日期，該物業為施工中並計劃於二零二二年竣工。	人民幣629,000,000元 (人民幣陸億貳仟玖佰萬圓正)
	中國 廣東省 佛山市 高明區 荷城街道 西江新城 蘇河路以東、 濱湖路以北	該物業的有待開發部分規劃如下：		(目標集團應佔的70%權益：
		用途	建築面積 (平方米)	人民幣
	綠地熙江廣場	住宅	87,772.09	440,300,000元 (人民幣肆億肆仟零叁拾萬圓正))
		商業	23,661.55	
		辦公室	73,764.97	
		公寓	30,381.96	
		地庫(停車位 1,629個)	59,553.00	
		總計：	<u>275,133.57</u>	
		該物業位於西江新城蘇河路以東、濱湖路以北。附近之發展項目為住宅及商業樓宇。		
		該物業獲授的土地使用權就商業用途為期40年，於二零五九年八月一日屆滿，就住宅用途為期70年，於二零八九年八月一日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一九年十月十六日的房地產權證書第(2019)0038964號，該物業所在總佔地面積51,366.20平方米地塊的土地使用權已歸屬於佛山市高明綠瑞置業有限公司，就商業用途為期40年，於二零五九年八月一日屆滿，就住宅用途為期70年，於二零八九年八月一日屆滿。
- (2) 根據國有土地使用權出讓合同：
- | | |
|--------|--|
| 合同編號： | 440608-2019-000153 |
| 承授人： | 佛山市麗雅翠湖尚築房地產開發有限公司 |
| 地塊編號： | 44060800401016 |
| 佔地面積： | 51,366.20平方米 |
| 土地出讓金： | 人民幣398,321,000元 |
| 用地年期： | 70年／40年 |
| 土地用途： | 住宅／商業 |
| 容積率： | 4.01 |
| 建築面積： | 205,858.16平方米 |
| 建築契諾： | 於二零二零年八月九日前動工
於二零二三年八月九日前竣工 |
| 補充合同： | 承授人從佛山市麗雅翠湖尚築房地產開發有限公司變更為佛山市高明綠瑞置業有限公司 |

- (3) 根據日期為二零一九年八月二十三日的建設用地規劃許可證第440608201900073號，佔地面積為51,336.20平方米的建築工地符合城市規劃的規定，准予建設。
- (4) 根據十五份建設工程規劃許可證第440608202000072、440608202000073、440608202000074、440608201900641、440608202000185、440608202000186、440608202000187、440608201900629、440608202000188、440608202000180、440608202000075、440608202000181、440608202000182、440608202000183及440608202000184號，該物業總建築面積為276,355.03平方米的建設工程符合城市規劃的規定，准予建設。
- (5) 根據五份建築工程施工許可證第440608201910290101-2、440608201911070101、440608201912200101、440608201912200201及440608202004020101號，該物業總建築面積為128,670.06平方米的建築工程符合施工規定，准予施工。
- (6) 根據三份商品房預售許可證第2020001604、2020001704及2020006304號，發展項目合共468個住宅單位及32個商業單位，總建築面積約為52,648.03平方米，准予預售。
- (7) 據目標集團表示，於估值日期，該物業總建築面積約為98,231.31平方米的多個住宅及辦公室單位已承諾按總代價約為人民幣905,000,000元(不含增值稅)出售。吾等已於估值中計入有關部分，並已計及有關代價。
- (8) 根據目標集團提供的資料，完成發展項目的估計總建築成本約為人民幣1,201,000,000元；於估值日期已就開發該物業支銷建築成本約人民幣218,000,000元。在估值過程中，吾等已計入上述已支銷建築成本。
- (9) 建議的發展項目於估值日期猶如已竣工的市值估計約為人民幣2,111,000,000元。
- (10) 根據日期為二零一九年七月十七日的營業執照第91440608MA53H40U8G號，佛山市高明綠瑞置業有限公司以人民幣10,000,000元為註冊資本成立為有限公司。
- (11) 根據中國法律意見：
- (i) 佛山市高明綠瑞置業有限公司已獲取房地產權證書並為該項房地產發展項目的唯一法定擁有人；及
 - (ii) 佛山市高明綠瑞置業有限公司已從政府相關部門獲取該項房地產發展項目的證書及批文。
- (12) 據目標集團提供的資料及中國法律顧問意見，產權以及批授主要批文及執照情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 房地產權證書 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有(部分) |
| 商品房預售許可證 | 有(部分) |
| 營業執照 | 有 |

(1) 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料；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) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例的該等條文董事及主要行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉(如有)，或根據本公司採納的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)如下：

於股份的好倉總數：

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7)
王偉賢先生	受控制公司權益(附註1)	38,804,571	1.39%
	酌情信託創立人(附註2)	367,254,133	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人(附註3)	7,390,000	0.26%
	受控制公司權益(附註4)	7,010,448	0.25%
	酌情信託受益人(附註2)	367,254,133	13.15%
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(附註5)	3,500,000	0.13%
侯光軍先生	實益擁有人(附註6)	2,700,000	0.10%

附註：

- (1) 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) 王偉賢先生及王煦菱女士均被視為擁有由端源信託(王偉賢先生為創立人，而其家族成員為酌情權益對象)所持367,254,133股股份的權益。
- (3) 王煦菱女士實益擁有7,390,000股股份，其中3,390,000股股份根據證券及期貨條例被視為彼根據與本公司日期為二零一八年一月二十三日之認購協議所擁有的權益。
- (4) 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持有的7,010,448股股份的權益。Boom Rich Investments Limited之全部已發行股本由王煦菱女士實益擁有。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 即本公司於最後實際可行日期的已發行股本，包括2,791,884,683股股份。

於債權證的好倉總數：

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	11,950,000

附註：

- (1) 王偉賢先生被視為於本金總額為11,950,000美元的本公司債權證中擁有權益，該等債權證由Capital Vission Assets Limited持有。Capital Vission Assets Limited之全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。上述總額包括(i)本金總額為6,000,000美元於二零二一年七月十七日到期的6厘債券及(ii)本金總額為5,950,000美元的5.625厘永久證券。

除上文所披露者以及陳軍先生及吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有須登記於證券及期貨條例第352條規定須存置之本公司登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(3) 主要股東於股份及相關股份中的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於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分部規定須知會本公司並按照本公司依據證券及期貨條例第336條存置的登記冊列示的權益或淡倉：

於股份的好倉總數：

股東姓名	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5)
格隆希瑪國際有限公司	實益擁有人(附註1)	1,650,244,409	59.11%
香港威巴有限公司	受控制公司權益(附註1)	1,650,244,409	59.11%
綠地控股集團有限公司	受控制公司權益(附註1)	1,650,244,409	59.11%
綠地控股	受控制公司權益(附註1)	1,650,244,409	59.11%
SPG Investment Holdings Ltd.	實益擁有人(附註2)	256,741,641	9.20%
SPG Asset Management Ltd.	受控制公司權益(附註2)	256,741,641	9.20%
Brilliant Bright Investment Limited	實益擁有人(附註3)	110,512,492	3.96%
	受控制公司權益(附註2)	256,741,641	9.20%
Reach Top Holding Limited	受控制公司權益 (附註2及3)	367,254,133	13.15%
HSBC International Trustee Limited	受託人(附註4)	367,254,133	13.15%

附註：

- (1) 為數1,650,244,409股股份乃由格隆希瑪國際有限公司持有，其為香港威巴有限公司之全資子公司。香港威巴有限公司之全部已發行股本由綠地控股集團有限公司持有。綠地控股集團有限公司之全部已發行股本由綠地控股持有。根據證券及期貨條例，香港威巴有限公司、綠地控股集團有限公司及綠地控股各自被視為擁有1,650,244,409股股份之權益。
- (2) 為數256,741,641股股份乃由SPG Investment Holdings Ltd.持有，其為SPG Asset Management Ltd. (「**SPG Asset**」)之全資子公司。SPG Asset之全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited (「**Brilliant Bright**」)持有。Brilliant Bright之全部已發行股本由Reach Top Holding Limited (「**Reach Top**」)持有。根據證券及期貨條例，SPG Asset、Brilliant Bright及Reach Top各自被視為擁有256,741,641股股份之權益。
- (3) 為數110,512,492股股份乃由Brilliant Bright實益持有，Brilliant Bright為Reach Top之全資子公司。根據證券及期貨條例，Reach Top被視為擁有110,512,492股股份之權益。
- (4) 根據證券及期貨條例，Reach Top之全部已發行股本由HSBC International Trustee Limited持有，而HSBC International Trustee Limited為端源信託(王偉賢先生為創立人，而其家族成員(包括王煦菱女士)為酌情權益對象)的367,254,133股股份(Reach Top擁有間接權益)的受託人。
- (5) 即本公司於最後實際可行日期的已發行股本，包括2,791,884,683股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何人士(並非本公司董事或主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須予披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條登記於該條所述登記冊的權益或淡倉。

(4) 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團概無訂立本集團不可在一年內免付賠償(法定賠償除外)的情況下終止的服務合約。

(5) 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事(不包括獨立非執行董事)或其各自的聯繫人概無參與或於與本集團直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有權益。

(6) 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，概無董事於經擴大集團的任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(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。

(7) 重大訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團的任何成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且就董事所知，概無經擴大集團任何成員公司尚未了結或可能面臨威脅的重大訴訟、仲裁或申索。

(8) 重大合約

緊接最後實際可行日期前兩年內，本公司及其子公司訂立合約如下(並非於一般業務過程中訂立之合約)：

- (i) 由尚毅控股有限公司與南昌綠地申飛置業有限公司訂立日期為二零一八年十一月十三日的股權轉讓協議，內容有關出售南昌申陽置業有限公司100%股權，代價為283,000,000美元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十三日的公告及日期為二零一八年十一月三十日的通函；
- (ii) 由本公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、國泰君安證券(香港)有限公司、中銀國際亞洲有限公司、光銀國際資本有限公司、中信銀行(國際)有限公司、海通國際證券有限公司及香港上海滙豐銀行有限公司訂立日期為二零一八年十二月十二日的認購協議，內容有關發行於二零二零年到期本金總額為200,000,000美元的9.875%債券，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十二日、十三日及十七日的公告；

- (iii) 由廣西綠地鑫鐵置業有限公司與廣西地產(集團)有限公司訂立日期為二零一八年十二月的交易合約，內容有關收購位於中國南寧市東葛路延長線青秀萬達廣場北面C及D地塊及物業開發項目，代價為人民幣1,135.5百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十二日的公告；
- (iv) 由SPG Investment X (BVI) Limited (「**SPG Investment X**」) 與BSREP III China Retail Holdings Limited (「**BSREP III**」)訂立日期為二零一九年三月二十九日的買賣協議，內容有關出售旺泉投資有限公司的全部100%股權，代價約為人民幣3,002,362,000元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年四月四日的公告及日期為二零一九年六月二十五日的通函；
- (v) 由浙江綠香企業管理有限公司(「**浙江綠香**」)與中國桐鄉市自然資源和規劃局訂立日期為二零一九年四月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國浙江省桐鄉經濟開發區發展大道南側、振華路西側，地段編號為桐土儲[2019]04號的地塊，代價約為人民幣483百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年四月十八日的公告；
- (vi) 由本公司、中銀國際、滙豐、渣打銀行、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中投證券國際經紀有限公司、國泰君安證券(香港)有限公司、海通國際證券有限公司、東方證券(香港)有限公司與天風國際證券與期貨有限公司於二零一九年七月十日就發行合共本金金額為300,000,000美元於二零二一年到期之6.0厘債券訂立之認購協議，有關詳情載於本公司日期為二零一九年七月十一日及二零一九年七月十七日的公告；
- (vii) 由蘇州綠傑置業有限公司與蘇州市吳江區自然資源和規劃局訂立日期為二零一九年九月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國蘇州吳江開發區太湖梢1號，地段編號為WJ-J-2019-019的地塊，代價約為人民幣1,727.9百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年八月二十八日的公告；

- (viii) 由祥凱集團有限公司(「**祥凱**」)、常州黑牡丹置業有限公司與常州牡丹弘都房地產有限公司(「**常州合營企業**」)訂立日期為二零一九年九月二日的股權注資及合作協議，內容有關就常州合營企業位於中國常州市新北區新橋鎮，地段編號為XL120226及XL120236的地塊收購常州合營企業80%權益，並成立合營企業進行物業開發項目，資本承擔總額不超過約人民幣838.4百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月二日的公告；
- (ix) 由無錫國盛房產開發有限公司(「**無錫國盛**」)與江陰市自然資源和規劃局訂立日期為二零一九年九月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國江蘇省江陰市金桂路東、金科路南、長山大道西側，地段編號為澄地2019-C-12的地塊，代價約為人民幣1,192.34百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月十三日的公告；
- (x) 由無錫國盛與江陰市自然資源和規劃局訂立日期為二零一九年九月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國江蘇省江陰市雲亭街金桂路東、金雲街南、長山大道西、敵山路以北，地段編號為澄地2019-C-13的地塊，代價約為人民幣827.99百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年九月十八日的公告；
- (xi) 由傑穎控股有限公司*與南通市自然資源和規劃局訂立日期為二零一九年十二月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國江蘇省南通市通州區人民東路南側、新世紀大道東側，地段編號為CR2019-016的地塊，代價約為人民幣1,233.05百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十二月六日的公告；

- (xii) 由昆明盛高大城房地產發展有限公司、雲南雅居樂房地產開發有限公司與昆明雅欣房地產開發有限公司(「昆明合營企業」)訂立日期為二零二零年二月二十四日的合作及開發協議，內容有關就昆明合營企業位於中國雲南省昆明市西山區前衛街道辦事處，地段編號為KCXS2017-4及KCXS2017-8的地塊收購昆明合營企業50%權益，並成立合營企業進行物業開發項目，資本承擔總額不超過約人民幣950.2百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年二月二十四日的公告；
- (xiii) 由鹽城世紀新城地產開發有限公司與鹽城誠邦地產開發有限公司(「鹽城合營企業」)訂立日期為二零二零年四月二十四日的股權注資及合作協議，內容有關就鹽城合營企業位於中國江蘇省鹽城市嵩山路西、鹽瀆路北側，地段編號為鹽城市20192101的地塊收購鹽城合營企業50%權益，並成立合營企業進行物業開發項目，資本承擔總額不超過約人民幣611.88百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告；
- (xiv) 由昆明綠川置業有限公司與昆明市晉寧區自然資源局訂立日期為二零二零年五月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國雲南省昆明市晉寧區晉城鎮石碑片區的六塊地塊，總代價約為人民幣501.94百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年五月二十一日的公告；
- (xv) 由浙江綠香與杭州市規劃和自然資源局余杭分局訂立日期為二零二零年六月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國浙江省杭州市余杭區東至拱康路、南至崇文街、西至相鄰土地、北至崇杭街，地段編號為余政儲出(2020)12號的余杭區崇賢新城A-2地塊，代價約為人民幣1,312.62百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年五月十九日的公告；

(xvi) 由常州牡丹弘都房地產有限公司、常州環龍實業投資發展有限公司與常州環龍江城置業有限公司(「常州合營企業」)訂立日期為二零二零年七月二日的股權注資及合作協議，內容有關就常州合營企業位於中國江蘇省常州市新北區東海路以南長江北路以西，地段編號為XG120106的地塊收購常州合營企業51%權益，並成立合營企業進行物業開發項目，資本承擔總額不超過約人民幣399.02百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年七月二日的公告；

(xvii) 由浙江綠香與桐鄉市自然資源和規劃局訂立日期為二零二零年九月的土地出讓合同，內容有關收購位於中國浙江省桐鄉市桐鄉經濟開發區發展大道南側、振華路東側，地段編號為桐土儲[2019] 11號的地塊，代價約為人民幣478百萬元，有關詳情載於本公司日期為二零二零年九月九日的公告；及

(xviii) 股權轉讓協議。

(9) 專家及同意書

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	獨立物業估值師
君合律師事務所	中國法律顧問

於最後實際可行日期，專家已各自書面同意於刊發本通函時，以其各自於本通函呈列的形式及內容，於本通函載入其函件報告或函件(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，概無專家擁有本公司或本集團任何成員公司的任何持股權益或可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租賃或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) 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (ii) 本公司於香港的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。
- (iii) 本公司的總辦事處位於中國上海長寧區協和路193號。
- (iv) 本公司的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。
- (v) 本公司的公司秘書為馮慧森女士。馮女士為特許秘書以及香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會會員。
- (vi) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文本為準。

(11) 備查文件

下列文件的副本於本通函日期起14天內在任任何平日(星期六、星期日及公眾假期除外)一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；

- (ii) 本公司之年報，當中載有本公司截至二零一八年及二零一九十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表；
- (iii) 德勤•關黃陳方會計師行出具之目標集團會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (iv) 德勤•關黃陳方會計師行出具之經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，其全文載於本通函附錄三；
- (v) 戴德梁行有限公司出具之估值報告，其全文載於本通函附錄六；
- (vi) 本附錄七「專家及同意書」一段所指的同意書；
- (vii) 本附錄七「重大合約」一段所指的重大合約(包括股權轉讓協議)；
- (viii) 本公司日期為二零二零年六月十一日的通函；及
- (ix) 本通函。

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」)將於二零二零年十二月十日(星期四)上午十時正舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

就收購事項批准日期為二零二零年十月十二日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(註有「A」字樣之文本連同附錄已提呈股東特別大會並經由股東特別大會主席簡簽以資識別)的條款及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事，按其絕對酌情權下可能認為必要、合宜、適宜或權宜者，代表本公司簽署、蓋章、簽立、完成、履行及交付所有該等協議、文據、文件及契據，並採取所有該等行動或事宜，及一切有關步驟，以實施及／或落實股權轉讓協議，以及其附帶的所有事宜。」

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

二零二零年十一月二十五日

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

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

股東特別大會通告

附註：

1. 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。
2. 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登記股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其透過電子會議系統出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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，本公司將於二零二零年十二月十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，最遲須於二零二零年十二月九日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。
7. 若股東特別大會當日上午七時三十分至上午九時三十分期間任何時間懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於其網站及聯交所網站上載公告，通知股東續會之日期及時間。於黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。
8. 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。

於本通告日期，本公司執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生及王煦菱女士；及本公司獨立非執行董事為方和先生太平紳士、關啟昌先生及林家禮博士。