

此 乃 要 件 請 即 處 理

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

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

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

非常重大的出售事項

出售目標公司

及

股東特別大會通告

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。

董事會函件載於本通函第5至13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)指定舉行時間前48小時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，倘閣下於二零一九年七月十日或之前遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或倘閣下於二零一九年七月十一日或之後遞交代表委任表格，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，閣下仍可親自出席股東特別大會並於會上表決。

二零一九年六月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團公司之財務資料	II-1
附錄三 — 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 該等物業之估值報告	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函及其附錄內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

「該協議」	指	賣方與買方於二零一九年三月二十九日就出售事項訂立的買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「申索暫扣款」	指	相當於估計購買價10%的金額；
「本公司」	指	綠地香港控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其普通股在聯交所上市(股份代號：337)；
「完成」	指	完成該協議；
「完成資產負債表」	指	買方與賣方將予協定的完成資產負債表，或倘未能達成協定，則由獨立會計師編製；
「完成資產淨值」	指	相等於(i)物業估值，加上按完成資產負債表所示(ii)目標集團公司的所有資產(不包括該物業)總額，減去(iii)於完成時的所有負債及債務總額的人民幣計值金額；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「代價比率」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「建築成本」	指	項目公司就項目公司的物業開發項目的建築工程而會或可能招致或應付的所有成本、開支及負債；
「建築成本暫扣款」	指	預測建築成本經扣除(x)項目公司根據相關合約及適用法律、法規及規則在完成之時或之前就該項目的相關建築工程已支付的建築成本及(y)已反映在估計完成資產負債表內的任何建築成本後的金額的10%；

釋 義

「先決條件達成日期」	指	本通函「董事會函件」中「條件」一段所述的所有條件獲達成及／或豁免(不論有條件或以其他方式)的日期；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	出售待售股份，即目標公司的100%已發行股本；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一九年七月十八日上午九時正召開的股東特別大會，藉以批准該協議；
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，本公司的母公司；
「本集團」	指	本公司及其子公司的統稱；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零一九年六月十七日，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；
「重大不利影響」	指	對該物業或目標集團公司產生的任何重大不利影響；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「該項目」	指	項目公司之物業開發項目；
「項目公司」	指	上海五里置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，由True Thrive直接全資擁有；

釋 義

「預測建築成本」	指	就該項目的建築工程而言，為賣方與買方協定的總建築成本的預測，即約人民幣33億元；
「該物業」	指	位於中國上海五里橋街道0099街坊2/2丘999的建築物(不包括1號辦公樓及23個停車位)及其下的地塊；
「物業估值」	指	人民幣10,565,000,000元，即賣方與買方協定的該物業的總資產值；
「購買價」	指	買賣待售股份應付的購買價格，詳情載於本通函「董事會函件」中「代價」一段；
「買方」	指	BSREP III China Retail Holdings Limited，於百慕達註冊成立的有限公司；
「餘下集團」	指	本集團(不包括目標集團公司)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指	目標公司的一股股份，即目標公司的100%已發行股本；
「賣方」	指	SPG Investment X (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司；
「賣方集團」	指	賣方及其所有子公司、其所有控股公司及其各控股公司的所有其他子公司(不包括目標集團公司)；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米；

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子公司」	指	具上市規則所賦予的涵義；
「目標公司」	指	旺泉投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為賣方的全資子公司；
「目標集團公司」	指	目標公司及其子公司，由True Thrive及項目公司組成；
「True Thrive」	指	True Thrive Investments Limited，於香港註冊成立的有限公司，由目標公司直接全資擁有；
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，貨幣換算採用1.00港元兌人民幣0.86元之匯率。此等匯率僅供說明用途，概不表示任何港元或人民幣金額已經、可能已經或可以按該等匯率兌換。

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：

張英潮先生

方和先生太平紳士

關啟昌先生

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：

非常重大的出售事項

出售目標公司

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年四月四日之公告，內容有關出售事項。

於二零一九年三月二十九日(交易時段後)，賣方與買方訂立該協議，內容有關按購買價向買方出售目標公司的100%已發行股本。

本通函旨在向閣下提供：(i)有關交易事項的進一步資料及本集團之其他資料，以令閣下能就於股東特別大會上將於提呈的決議案投贊成或反對票作出知情決定；及(ii)股東特別大會通告。

該協議

該協議的主要條款概列如下：

日期：二零一九年三月二十九日

訂約方：(i) 賣方(作為賣方)

：(ii) 買方(作為買方)

標的事項：待售股份，即目標公司的100%已發行股本

盡董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方。

代價

買賣待售股份的購買價(受制於下述調整)為以美元支付但以人民幣計值的現金金額，相等於(i)物業估值，加上(ii)目標集團公司所有資產(不包括該物業)的估計總額，減去目標集團公司於完成時的所有負債及債務的估計總額((ii)所述的金額稱為「估計資產淨值」；而(i)與(ii)的總額稱為「估計購買價」)。賣方與買方須共同編製及協定目標集團公司於完成時的綜合基準估計資產負債表(「估計完成資產負債表」)，藉以確定估計資產淨值。倘賣方與買方未能於先決條件達成日期後30個營業日內協定估計完成資產負債表，估計購買價須由獨立會計師釐定。

購買價將定為估計購買價，並按完成資產淨值超逾或少於估計資產淨值的金額(如有)分別增加或減少。

倘因上述調整而導致：

- (a) 購買價金額高於估計購買價(有關差額稱為「上調金額」)，則買方須向賣方支付相等於上調金額的款項；或
- (b) 購買價金額低於估計購買價(有關差額稱為「下調金額」)，則賣方須向買方支付相等於下調金額的款項，

在各上述情況下，均須於最終協定或釐定完成資產負債表當日後的10個營業日內支付。

董事會函件

購買價乃訂約方經公平磋商後達致，並參考目標公司的財務狀況及業務前景以及物業估值而釐定。物業估值乃參考本公司對該物業市價及可資比較市場交易作出的內部評估，由本公司根據與買方之間的公平磋商而釐定。根據本公司就本通函進行的初步估計，購買價估計不少於人民幣28億元(約33億港元)，惟須按上文所述由買方與賣方最終釐定。上述估計乃透過在(iii)物業估值加入(i)資產總值(該物業除外)，並減去(ii)所有負債及債務而釐定。

根據該協議，買方及賣方同意，目標集團公司與本集團之間的若干應收及應付貸款，須透過在完成起計三個營業日內向本集團支付淨額而結清。倘買方並無遵守上述協定條款，本集團將採取所有適當法律措施，以對買方強制執行上述協定條款。誠如本「董事會函件」中「條件」一段第(a)分段所載，於完成前須達成(或獲豁免)的其中一項先決條件為買方、目標公司及項目公司取得若干債務融資。根據該協議，上述債務融資將會(其中包括)用於減少目標集團公司應付予本集團的貸款金額。此外，買方於完成後將間接成為該物業的擁有人。鑒於上述者，本集團認為買方具有足夠財務能力遵守本段所述的有關結算責任。

條件

該協議須待下列條件獲達成及／或豁免後方告完成：

- (a) 買方、目標公司及項目公司已就該協議項下擬進行的交易向新融資人取得債務融資；
- (b) 本公司已按照上市規則規定，在其股東特別大會上就出售事項獲得其股東批准；
- (c) 賣方及買方各自根據該協議作出的保證於該協議日期及於完成時在各重大方面均為真實準確，且在任何方面均不具誤導成分；
- (d) 賣方或買方各自須於完成之時或之前遵守的載於該協議的契諾及協議，均已在各重大方面獲遵守；

董事會函件

- (e) 概無發生或合理可能發生任何一項或多項事件，而個別或合計起來會或可能會產生重大不利影響；
- (f) 概無就賣方、本公司或買方授出臨時或其他強制令，而會禁止賣方、本公司或買方訂立或履行彼等各自在根據該協議訂定的任何交易文件（「交易文件」）項下的責任；及
- (g) 目標集團公司已就其業務、合約、財務、會計、稅務、政府備案、僱傭及財產事務而履行或遵守該協議所訂明的若干完成前工作或責任，其中包括取得該物業的所有權證書、該物業的交付狀況已符合指定標準、終止聘請項目公司現有員工、涉及本公司商標及商號的廣告位或其他實體構築物已移除等。

倘上述任何條件未能於二零一九年十二月三十一日（或賣方與買方可能書面協定的其他日期）或之前達成（或獲相關訂約方豁免），出售事項將不會進行。倘買方無法在二零一九年四月五日（或賣方與買方可能協定的其他日期）前就該協議項下擬進行的交易取得所有必要的內部批准，任何一方均可終止該協議。買方已於二零一九年四月五日前取得所有上述必要內部批文。賣方及本公司仍在努力達成上述條件。例如，本公司已召開股東特別大會，以按上文第(b)分段所載的條件取得出售事項的批准。於最後實際可行日期，賣方及本公司已全面符合第(c)、(d)、(e)及(f)分段所載條件。

該協議將於買方與賣方協定估計完成資產負債表當日後第七個營業日（或賣方與買方可能協定的其他時間）完成。於完成後，目標公司將不再為本公司的子公司。

付款條款

(a) 支付按金

買方須以現金向賣方支付以下美元金額作為按金，惟須受下列條款及條件規限：

- (i) 待下列條件(「**第一批先決條件**」)於二零一九年四月十五日前達成後，買方須支付相等於人民幣800,000,000元的美元金額(「**第一批按金**」)：
 - (a) 賣方已向買方交付該協議內訂定的若干文件；
 - (b) 買方已就該協議項下擬進行的交易取得所有必要的內部批准；及
 - (c) 概無就賣方及本公司授出臨時或其他強制令，而會禁止賣方或本公司訂立或履行其在根據該協議訂明的任何交易文件項下的責任。
- (ii) 在下列條件獲達成(以最後發生者為準)後的第10個營業日(「**第二批按金支付日期**」)，買方須支付相等於人民幣2,200,000,000元的美元金額(「**第二批按金**」，連同第一批按金統稱「**按金**」)：
 - (a) 賣方概無嚴重違反該協議；
 - (b) 概無發生任何重大不利影響；
 - (c) 於第二批按金支付日期，繼續符合所有第一批先決條件；
 - (d) 該物業已妥為完成中國法律規定的所有最後竣工驗收程序及取得所有竣工驗收批文及備案證明；及
 - (e) 買方已收到該協議所訂明的該等印章及文件。

(b) 完成付款

於完成日期，買方須向賣方支付相等於下列各項的美元金額(「**完成付款**」)：
(x) 估計購買價，減去(y)按金，再減去(z)申索暫扣款及建築成本暫扣款的總額(如下文所載)。

(c) 支付申索暫扣款及建築成本暫扣款

(i) 申索暫扣款

買方有權：(x)扣起就任何針對賣方集團成員公司提出的申索(任何建築成本申索除外)應付買方或其聯屬人士的任何款項(各自稱為「申索金額」)，金額以申索暫扣款為限；及(y)在相關申索最終作出對買方或其聯屬人士有利的協定或決定的範圍內，於解除日期保留任何申索金額。在完成的第一個週年日後10個營業日內(該日期稱為「解除日期」)，買方須向賣方支付申索暫扣款的餘額，惟尚未作最終協定或決定的任何申索金額則須在協定或決定後隨即清償。

(ii) 建築成本暫扣款

買方有權：(x)扣起因超出預測建築成本的任何已招致或應付建築成本金額而產生或與之相關的任何申索的任何款項(各自稱為「建築成本申索」)，金額以建築成本暫扣款為限；及(y)在相關申索最終作出對買方有利的協定或決定的範圍內，於解除日期保留建築成本申索項下的任何款項。

如下文所述，截至建築成本暫扣款最終解除日期前買方須從建築成本暫扣款中向賣方支付相等於項目公司根據該協議條款於前三個月期間(或訂約方協定的其他期間)已付建築成本(如有)10%的款項。

在最終及全數清償任何建築成本後的10個營業日內(該付款日期稱為「建築成本暫扣款最終解除日期」)，買方須向賣方支付建築成本暫扣款的餘額，惟尚未作最終協定或決定的任何建築成本申索則須在協定或決定後隨即清償。

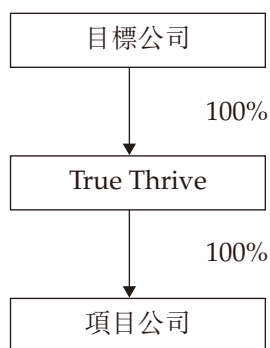
有關目標集團公司的資料

目標集團公司主要從事物業開發項目，當中主要包括商業、辦公室及住宅。該物業位於中國上海五里橋街道0099街坊2/2丘999。該物業位於佔地總地盤面積55,590平方米的地塊。該項目分期施工，截止目前該項目已竣工。該項目的部分已竣工單位已經售出。

項目公司為數人民幣60億元(約70億港元)的註冊資本已獲全數出資。

董事會函件

目標公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的除稅前後綜合收益淨額分別為人民幣770.4百萬元及人民幣406.2百萬元。目標公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的除稅前後綜合收益淨額分別為人民幣458.1百萬元及人民幣395.8百萬元。目標公司於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產值約為人民幣127億元。目標公司於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣14億元。目標集團公司的集團架構如下：



一般資料

本公司為投資控股公司。本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資以及物業管理。

賣方為投資控股公司。

買方為由Brookfield Asset Management Inc (「**Brookfield**」) 控制的實體。Brookfield為同時於紐約證券交易所及多倫多證券交易所上市的公司，並為全球另類資產經理，擁有及經營以房地產、再生能源、基建及私募股權為主的資產。

出售事項的財務影響

該協議並無訂明固定金額作為購買價，亦無訂明購買價的任何限額(須待完成後方始敲定)。為便於說明，出售事項產生的除稅前收益估計約為人民幣18億元，乃將協定物業估值約人民幣106億元扣減該物業包含的開發中物業及投資物業的賬面值合共約人民幣88億元後計算得出。

根據本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年十二月三十一日進行，則餘下集團的未經審核備考綜合資產總值及負債總額將分別為約人民幣899億元及人民幣744億元。

董事會函件

根據本通函附錄三所載餘下集團的未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一八年一月一日進行，則餘下集團於截至二零一八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為約人民幣35億元。

進行交易的理由及裨益

董事認為，出售事項將可加強本公司的現金流量狀況，並為本公司提供額外資本資源以把握其他投資機遇。出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金及日後業務發展。董事會認為，出售事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於該協議並無訂明固定金額作為購買價，亦無訂明購買價的任何限額(須待完成後方始敲定)，而出售事項的代價比率可能高於75%，因此出售事項構成本公司一項非常重大的出售事項，故須遵守上市規則第14章項下的通知、刊登公告及股東批准規定。

本公司已召開股東特別大會，以尋求股東批准該協議及其項下擬進行的交易。據本公司所知悉，概無股東在該協議中擁有任何重大利益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關該協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會及委任代表安排

召開股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以批准該協議及其項下擬進行的交易。

由於本公司將不會為就釐定股東出席股東特別大會及於會上表決的資格而暫停辦理股份過戶登記手續，因此只有在二零一九年七月十七日營業時間結束後身為股份登記持有人之人士(根據本公司股東名冊)方合資格出席股東特別大會及於會上表決。

為符合資格出席股東特別大會及於會上表決，未登記的股份持有人應確保所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零一九年七月十七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，倘閣下於二零一九年七月十日或之前遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或倘閣下於二零一九年七月十一日或之後遞交代表委任表格，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。

董事會函件

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)指定舉行時間前48小時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，倘閣下於二零一九年七月十日或之前遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或倘閣下於二零一九年七月十一日或之後遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願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

董事認為，該協議及其項下擬進行交易的條款屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議全體股東於股東特別大會上表決贊成將擬提呈有關批准該協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

額外資料

閣下亦務必細閱本通函各附錄所載之額外資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍
謹啟

二零一九年六月二十五日

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的管理層討論及分析以及財務資料已於下列文件披露，該等文件已分別於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)刊發：

- 日期為二零一七年三月二十七日的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報(第35至52頁及第113至268頁)(<http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0427/LTN201704271336.pdf>)；
- 日期為二零一八年三月二十八日的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年年報(第43至58頁及第132至284頁)(<http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0419/LTN201804191249.pdf>)；及
- 日期為二零一九年三月二十八日的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報(第48至63頁及第140至328頁)(<http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0429/LTN201904291300.pdf>)。

2. 債務

借貸

於二零一九年四月三十日(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，本集團有尚未償還人民幣借貸約人民幣10,220,690,000元、美元借貸約262,971,000美元(就採用1美元兌人民幣6.7286元之匯率換算美元借貸而言，總額相當於約人民幣1,769,000,000元)、港元借貸約620,000,000港元(就採用1港元兌人民幣0.8578元之匯率換算港元借貸而言，總額相當於約人民幣532,000,000元)及美元債券約850,000,000美元(就採用1美元兌人民幣6.7286元之匯率換算美元債券而言，總額相當於約人民幣5,711,000,000元)，該等項目包括下列各項：

	於 二零一九年 四月三十日 人民幣千元
短期計息貸款	
有抵押銀行長期貸款的即期部分	1,841,630
股權質押長期貸款的即期部分	1,010,400
無抵押銀行長期貸款的即期部分	336,056
	<hr/>
	3,188,086
	<hr/> <hr/>

於
二零一九年
四月三十日
人民幣千元

長期計息貸款

有抵押銀行貸款	6,617,599
股權質押貸款	4,026,800
無抵押銀行貸款	1,877,580
減：有抵押銀行長期貸款的即期部分	(1,841,630)
股權質押長期貸款的即期部分	(1,010,400)
無抵押銀行長期貸款的即期部分	(336,056)
	<u>9,333,893</u>
二零一九年票據	3,024,330
二零一九年債券	1,345,004
二零二零年債券	<u>1,341,737</u>
	<u><u>18,233,050</u></u>

於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本集團為數約人民幣10,644,000,000元之有抵押銀行貸款乃以本集團之物業、土地使用權、已抵押定期存款及若干子公司的股本權益押記作為抵押。

於二零一九年四月三十日，本集團計息貸款及債券總額須於以下期間償還：

於
二零一九年
四月三十日
人民幣千元

一年內或按要求	7,555,420
超過一年但少於兩年	8,344,422
超過兩年但少於五年	2,071,208
超過五年	<u>260,000</u>
總計	<u><u>18,233,050</u></u>

或有負債

於二零一九年四月三十日營業時間結束時，未償還擔保約為人民幣14,240,000,000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，於二零一九年四月三十日營業時間結束時，本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、債券、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事已確認，本集團之債務及或有負債自二零一九年四月三十日以來並無重大變動。

3. 營運資金

經考慮本集團的現有銀行融資及內部資源後，董事經審慎周詳考慮後認為，在並無發生不可預見之情況下，本集團有充裕的營運資金滿足其自通函刊發日期起計至少12個月的當前需求。

4. 餘下集團的管理層討論及分析

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，本集團有四個業務分部，而物業銷售為其核心業務。於上述財政年度，目標集團公司的主要業務為物業銷售，而目標集團公司的唯一物業開發項目為開發位於上海的綠地黃浦濱江。目標集團公司的業務並不構成本集團的獨立可呈報業務，其財務業績並未於本集團年報中獨立呈報，惟上述財政年度其已確認銷售除外。有關目標集團公司財務業績及餘下集團未經審核備考財務資料的詳情，請參閱本通函附錄二及三。

(a) 截至二零一八年十二月三十一日止年度

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。

回顧年內，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。

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。目標集團公司年內收益約為人民幣2,006,000,000元。

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
物業銷售及建築管理服務	14,831,329
物業管理及其他服務	426,923
酒店及配套服務	134,541
租金收入	51,453
	<hr/>
總計	<u>15,444,246</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。目標集團公司於二零一八年的銷售成本為約人民幣1,479,000,000元。

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%。目標集團公司於二零一八年的毛利為約人民幣526,000,000元。

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。目標集團公司於二零一八年的融資收入淨額為約人民幣1,000,000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。目標集團公司於二零一八年的投資物業公允價值變動收益為約人民幣551,000,000元。

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。目標集團公司於二零一八年的所得稅開支為約人民幣364,000,000元。

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)。於二零一八年十二月三十一日，目標集團公司的權益總額為約人民幣1,419,000,000元、總資產為約人民幣12,690,000,000元及總負債為約人民幣11,271,000,000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，本集團就按揭貸款向銀行提供擔保約人民幣11,600,000,000元。

資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團就發展中物業及投資物業有資本承擔約人民幣13,500,000,000元。

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。

重大收購或出售子公司

於二零一八年一月二十三日，本集團完成向獨立第三方收購肇慶亨昌實業有限公司70%權益，其詳情載於本公司二零一八年年報所載「綜合財務報表」附註49。於二零一八年十一月十三日，本集團訂立協議向綠地控股出售其於南昌申陽置業有限公司的全部100%股權，其詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十三日的公告。

(b) 截至二零一七年十二月三十一日止年度

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%。

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。目標集團公司年內收益約為人民幣334,000,000元。

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
物業銷售	14,101,515
物業管理及其他服務	343,675
酒店運營收入	137,361
租金收入	36,321
	<hr/>
總計	<u><u>14,618,872</u></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。目標集團公司於二零一七年的銷售成本為約人民幣249,000,000元。

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%。目標集團公司於二零一七年的毛利為約人民幣84,000,000元。

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。目標集團公司於二零一七年的融資收入淨額為約人民幣600,000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。目標集團公司於二零一七年的投資物業公允價值變動收益為約人民幣72,000,000元。

所得稅開支

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。目標集團公司於二零一七年的所得稅開支為約人民幣62,000,000元。

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)。於二零一七年十二月三十一日，目標集團公司的權益總額為約人民幣1,024,000,000元、總資產為約人民幣11,872,000,000元及總負債為約人民幣10,848,000,000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8,600,000,000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5,800,000,000元。

財務擔保

於二零一七年十二月三十一日，本集團就按揭貸款向銀行提供擔保約人民幣9,900,000,000元。

資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團就發展中物業及投資物業有資本承擔約人民幣11,100,000,000元。

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。

重大收購或出售子公司

於二零一七年三月二十二日，本集團完成收購無錫廣成地鐵上蓋置業有限公司90%權益，其詳情載於本公司二零一七年年報所載「綜合財務報表」附註46。於二零一七年九月十一日，本集團完成收購佛山市鴻億置業投資有限公司100%權益，代價為人民幣1,056,080,000元，其詳情載於本公司二零一七年年報中「綜合財務報表」附註46。於二零一七年十一月二日，本集團完成收購吳江神鷹房地產開發有限公司99%權益，其詳情載於本公司日期為二零一七年五月十八日的公告。於二零一七

年四月五日，本集團向一名獨立第三方以現金代價約人民幣112,012,000元出售其於上海新琪投資管理有限公司的全部50%股權，其詳情載於本公司二零一七年年報中「綜合財務報表」附註47。

(c) 截至二零一六年十二月三十一日止年度

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，積極推動高端項目，同時透過更高品質的產品，提升整體平均售價。二零一六年，本集團錄得合約銷售總額約人民幣18,219,000,000元，按年增加約人民幣831,000,000元，增幅約為5%，而已售合約總建築面積則為1,463,411平方米，按年減少107,325平方米，減幅約為7%。

於回顧年內，長三角地區繼續為本集團合約銷售額的主要來源，當中江蘇、浙江及上海項目分別貢獻了29%、12%及12%的合約銷售額。廣西市場取得長足發展，廣西項目貢獻了18%的合約銷售額，其他合約銷售額的核心項目還包括海南項目12%。

收益

本集團於二零一六年的總收益約為人民幣16,919,000,000元，較二零一五年的約人民幣5,688,000,000元增加197%，主要由於房產銷售收入大幅度提升所致。目標集團公司年內收益約為人民幣1,507,000,000元。

物業銷售為核心業務活動，產生收益約人民幣16,431,000,000元(二零一五年：約人民幣5,290,000,000元)，佔總收益約97%，較二零一五年增加約211%。本集團來自其他分部的收益包括物業租賃、物業管理及其他相關服務、酒店及相關服務營運。

	二零一六年 人民幣千元
物業銷售	16,430,695
物業管理及其他相關服務	269,784
酒店及配套服務	177,100
租賃物業	41,609
	<hr/>
總計	<u><u>16,919,188</u></u>

銷售成本

銷售成本約人民幣14,091,000,000元，二零一五年則約為人民幣4,647,000,000元，增加約203%。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。目標集團公司於二零一六年的銷售成本為約人民幣836,000,000元。

毛利及毛利率

毛利由二零一五年約人民幣1,041,000,000元，增加至約人民幣2,828,000,000元；同時，毛利率則由約18%微跌至約17%，主要由於二零一六年交付的物業種類有別於二零一五年。目標集團公司於二零一六年的毛利為約人民幣671,000,000元。

其他收入、其他收益及虧損及其他經營開支

其他收入、收益及虧損及其他經營開支主要包括來自按公允價值列賬於損益的金融資產的收益、應收款項撇減及記錄於利潤表的匯兌損益。回顧年內，本集團錄得其他收入、收益及虧損及其他經營開支虧損約人民幣641,000,000元，較二零一五年財政年度上升約人民幣88,000,000元。上升主要由於回顧年內人民幣貶值引起的匯兌損失所致。

經營開支

由於本集團的可持續業務發展及擴展，銷售及市場推廣成本以及行政費用由二零一五年的約人民幣319,000,000元及人民幣429,000,000元增加至二零一六年的約人民幣416,000,000元及人民幣500,000,000元。

融資成本淨額

融資成本淨額由二零一五年的人民幣140,000,000元下降至二零一六年的約人民幣65,000,000元，減少主要與平均融資成本降低一致。目標集團公司於二零一六年的融資收入淨額為約人民幣1,000,000元。

應佔合營企業收益

本集團錄得應佔合營企業收益約人民幣195,000,000元，而二零一五年則為約人民幣4,000元。年內收益主要由於蘇州凱旋名邸於二零一六年的物業交付所致。

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688,000,000元，而二零一五年則為收益約人民幣1,115,000,000元，公允價值收益主要由於南寧和上海的投資興物業增值所致。目標集團公司於二零一六年的投資物業公允價值變動收益為約人民幣52,000,000元。

所得稅開支

所得稅由二零一五年的約人民幣541,000,000元上升約人民幣484,000,000元至二零一六年的約人民幣1,025,000,000元，主要由於就物業交付計提的企業所得稅和土地增值稅撥備增加所致。目標集團公司於二零一六年的所得稅開支為約人民幣312,000,000元。

來自終止經營業務的年內溢利

來自終止經營業務的期內溢利指來自上海思博教育的經營業績，其增加乃由於處置上海思博教育的收益所致。

年度溢利

本集團年度溢利約為約人民幣1,241,000,000元，較二零一五年約人民幣32,000,000元增加約3,820%。

財務狀況

於二零一六年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣9,724,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣7,688,000,000元)。總資產約為人民幣54,105,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣49,986,000,000元)，而總負債約為人民幣44,381,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣42,298,000,000元)。於二零一六年十二月三十一日，目標集團公司的權益總額為約人民幣525,000,000元、總資產為約人民幣8,833,000,000元及總負債為約人民幣8,308,000,000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。

於二零一六年十二月三十一日，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(包括受限制現金)後除以權益總額)下降至約121%的水平(二零一五年十二月三十一日：約172%)，現金及現金等價

物總額(包括受限制現金)約為人民幣5,795,000,000元，借款總額約為人民幣17,523,000,000元，權益基礎約為人民幣9,724,000,000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計息貸款及債券。詳情請參閱本公司二零一六年年報內的綜合財務報表附註33和35。回顧年內，人民幣匯率貶值，對企業融資成本及盈利表現帶來壓力，本集團的業績亦受到一定程度的影響。有見及此，截至刊發本公司二零一六年年報日期，本集團已簽訂本金總額為1,380,000,000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

於二零一六年十二月三十一日，本集團抵押賬面值約為人民幣8,600,000,000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4,900,000,000元。

財務承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團就按揭貸款向銀行提供擔保約人民幣7,300,000,000元。

資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團就物業開發活動有資本承擔約人民幣6,800,000,000元。

人力資源

於二零一六年十二月三十一日，本集團總共僱用2,678名僱員(二零一五年十二月三十一日：2,772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。

重大出售子公司

於二零一六年三月四日，本集團完成出售上海思博教育發展有限公司的65.96%股權，其詳情載於本公司二零一六年年報所載「綜合財務報表」附註47。

下文載列香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行出具的報告全文，以供載入本通函。

簡明綜合財務資料的審閱報告

致綠地香港控股有限公司董事會

緒言

吾等已審閱載於第II-3至II-11頁之簡明綜合財務資料，包括旺泉投資有限公司（「出售公司」）及其子公司（統稱為「出售集團」）於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表以及截至該等日期止各年度（「有關期間」）之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表、未經審核簡明綜合權益變動表及未經審核簡明綜合現金流量表，以及解釋附註（「未經審核歷史財務資料」）。簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)(A)條，僅就載入本公司有關出售出售公司將予刊發之通函而編製。

本公司董事須負責根據簡明綜合財務資料附註1.2所載之編製基準及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)條編製及呈列出售集團的簡明綜合財務資料。董事亦須負責落實管理層釐定編製財務資料屬必要之內部監控，以使財務資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。簡明綜合財務資料不足以構成國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第1號「呈列財務報表」所界定之完整財務報表或國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定之中期財務報告。吾等之責任是根據吾等之審閱對此簡明綜合財務資料作出結論，並按照已協定之委聘條款僅向閣下（作為整體）報告吾等之結論。除此之外本報告別無其他目的。吾等不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」並參考應用指引第750號「根據香港上市規則就非常重大之出售事項審閱財務資料」進行審閱。審閱簡明綜合財務資料包括主

要向負責財務及會計事務之人士作出查詢，及應用分析及其他審閱程序。審閱範圍遠小於根據香港審計準則進行審計之範圍，故吾等無法保證可察覺審計中可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不發表審計意見。

結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事宜，致令吾等相信出售集團於有關期間之簡明綜合財務資料在各重大方面並無根據簡明綜合財務資料附註1.2所載之編製基準而編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一九年六月二十五日

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收益	1,507,053	333,601	2,005,910
銷售成本	<u>(835,775)</u>	<u>(249,303)</u>	<u>(1,479,441)</u>
毛利	671,278	84,298	526,469
其他收入	22	1,408	256
其他收益及虧損	(411,271)	341,399	(266,639)
銷售及市場推廣成本	(34,523)	(17,151)	(18,387)
行政開支	(18,295)	(23,971)	(16,151)
其他經營開支	<u>(226)</u>	<u>(605)</u>	<u>(7,434)</u>
經營業務業績	<u>206,985</u>	<u>385,378</u>	<u>218,114</u>
融資收入	1,378	570	1,055
融資成本	<u>(74)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
融資收入淨額	<u>1,304</u>	<u>570</u>	<u>1,055</u>
投資物業公允價值變動收益	<u>52,143</u>	<u>72,156</u>	<u>551,269</u>
除所得稅前溢利	260,432	458,104	770,438
所得稅開支	<u>(312,499)</u>	<u>(62,340)</u>	<u>(364,224)</u>
年內(虧損)溢利及全面(開支)			
收益總額	<u><u>(52,067)</u></u>	<u><u>395,764</u></u>	<u><u>406,214</u></u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	122	549	2,054
投資物業	4,080,000	5,020,000	6,400,000
遞延稅項資產	33,586	44,080	55,414
非流動資產總額	<u>4,113,708</u>	<u>5,064,629</u>	<u>6,457,468</u>
流動資產			
發展中物業	2,928,118	3,117,451	2,307,349
已建成待售物業	280,353	87,201	23,497
應收賬款、其他應收款項 及預付按金	1,324,924	3,006,286	3,897,962
受限制銀行存款	–	1,127	13
銀行結餘及現金	186,350	595,612	3,314
流動資產總額	<u>4,719,745</u>	<u>6,807,677</u>	<u>6,232,135</u>
資產總額	<u>8,833,453</u>	<u>11,872,306</u>	<u>12,689,603</u>
權益及負債			
資本及儲備			
股本	–	–	–
儲備	400,079	503,280	503,280
保留溢利	125,182	520,946	915,274
權益總額	<u>525,261</u>	<u>1,024,226</u>	<u>1,418,554</u>
負債			
非流動負債			
計息貸款	2,487,481	2,970,000	3,730,000
遞延稅項負債	201,571	219,610	357,427
非流動負債總額	<u>2,689,052</u>	<u>3,189,610</u>	<u>4,087,427</u>
流動負債			
計息貸款	621,870	–	–
應付賬款及其他應付款項	4,575,212	6,548,699	6,729,119
合約負債	–	–	50,784
預售按金	146,535	935,690	–
應付稅項	275,523	174,081	403,719
流動負債總額	<u>5,619,140</u>	<u>7,658,470</u>	<u>7,183,622</u>
負債總額	<u>8,308,192</u>	<u>10,848,080</u>	<u>11,271,049</u>
權益及負債總額	<u>8,833,453</u>	<u>11,872,306</u>	<u>12,689,603</u>
流動負債淨額	<u>(899,395)</u>	<u>(850,793)</u>	<u>(951,487)</u>
總資產減流動負債	<u>3,214,313</u>	<u>4,213,836</u>	<u>5,505,981</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

	股本 人民幣千元	儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>236,807</u>	<u>177,249</u>	<u>414,056</u>
年內虧損及全面開支總額	-	-	(52,067)	(52,067)
視作出售集團股東出資 (定義見附註1.1)	<u>-</u>	<u>163,272</u>	<u>-</u>	<u>163,272</u>
於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>400,079</u>	<u>125,182</u>	<u>525,261</u>
年內溢利及全面收益總額	-	-	395,764	395,764
視作出售集團股東出資	<u>-</u>	<u>103,201</u>	<u>-</u>	<u>103,201</u>
於二零一七年十二月三十一日 (未經審核)	<u>-</u>	<u>503,280</u>	<u>520,946</u>	<u>1,024,226</u>
調整(附註2.2)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,886)</u>	<u>(11,886)</u>
於二零一八年一月一日 (經重列)(未經審核)	<u>-</u>	<u>503,280</u>	<u>509,060</u>	<u>1,012,340</u>
年內溢利及全面收益總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>406,214</u>	<u>406,214</u>
於二零一八年十二月三十一日 (未經審核)	<u><u>-</u></u>	<u><u>503,280</u></u>	<u><u>915,274</u></u>	<u><u>1,418,554</u></u>

未經審核簡明綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動			
年內(虧損)溢利	(52,067)	395,764	406,214
調整項目：			
物業、廠房及設備折舊	29	88	465
投資物業公允價值變動收益	(52,143)	(72,156)	(551,269)
匯兌虧損(收益)	411,271	(341,399)	266,639
融資收入淨額	(1,304)	(570)	(1,055)
所得稅開支	312,499	62,340	364,224
營運資金變動前的經營現金流量	618,285	44,067	485,218
應收賬款、其他應收款項 及預付按金增加	(110,154)	(24,763)	(133,363)
發展中物業及已建成 待售物業減少	813,953	211,964	1,045,941
合約負債減少	-	-	(884,906)
應付賬款及其他應付 款項(減少)增加	(121,422)	1,782,480	317,210
已付所得稅	(171,485)	(141,708)	(110,519)
經營活動所得現金淨額	1,029,177	1,872,040	719,581
投資活動			
已收利息	1,378	570	1,055
存放受限制現金	-	(1,127)	-
提取受限制現金	-	-	1,114
關聯方還款	10,000	608,400	51,000
預付關聯方款項	(1,140,855)	(2,265,000)	(825,160)
收購投資物業	(227,857)	(867,844)	(828,731)
收購物業、廠房及設備	(32)	(515)	(1,970)
投資活動所用現金淨額	(1,357,366)	(2,525,516)	(1,602,692)
融資活動			
計息貸款所得款項	235,000	2,970,000	760,000
償還計息貸款	(635,187)	(3,067,790)	-
來自關聯方預付款	1,073,855	1,579,772	128,143
向關聯方還款	-	(286,000)	(425,194)
已付利息	(191,472)	(133,244)	(172,136)
融資活動所得現金淨額	482,196	1,062,738	290,813
現金及現金等價物增加(減少)淨額	154,007	409,262	(592,298)
於一月一日的現金及現金等價物	32,343	186,350	595,612
於十二月三十一日的現金 及現金等價物	186,350	595,612	3,314
由下列項目組成：			
銀行結餘及現金	186,350	595,612	3,314

簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料及編製基準

1.1 一般資料

旺泉投資有限公司(「出售公司」)為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。出售公司為一間投資控股公司。其子公司(連同出售公司統稱為「出售集團」)的主要業務為在中華人民共和國(「中國」)開發住宅物業以供銷售及出租。

於二零一九年三月二十九日，綠地香港控股有限公司(「本公司」)(連同其子公司統稱為「本集團」)與BSREP III China Retail Holdings Limited(「買方」)訂立協議，以向買方出售出售公司100%已發行股本。出售事項完成後，本集團將不再擁有出售公司的任何股權，而出售集團將不再為本公司的子公司。

簡明綜合財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為出售公司的功能貨幣。

1.2 編製基準

出售集團的簡明綜合財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第14.68(2)(a)(i)段編製，並僅供載入本公司就出售出售公司刊發的通函中。

簡明綜合財務資料乃按歷史成本基準編製，惟於各報告期末按公允價值計量的投資物業則除外。

出售集團的簡明綜合財務資料所用的會計政策與本公司於編製本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所採用者相同。出售集團採用的已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)與本公司於本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表所披露者相同。

有關資料不足以構成國際會計準則第1號「財務資料呈報」所述的整套財務報表，亦不構成國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」所界定的整套簡明財務報表。

於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，簡明綜合財務狀況表反映流動負債淨額分別人民幣899,395,000元、人民幣850,793,000元及人民幣951,487,000元。董事經考慮於二零一八年十二月三十一日經營活動產生的現金流量及銀行未提取貸款融資金額人民幣770,000,000元後認為出售集團能持續經營，以滿足未來十二個月的流動資金需求。簡明綜合財務資料乃根據出售集團將於未來十二個月內持續經營而編製。

2. 主要會計政策

會計政策變動

截至二零一八年十二月三十一日止年度，出售集團已根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表所載的過渡條文，應用國際財務報告準則第15號來自客戶合約的收益及其修訂本、國際財務報告準則第9號財務工具以及其他國際財務報告準則的相關相應的修訂本，並無重列可資比較資料。因此，若干比較資料可能無法用作比較。

2.1 初步應用國際財務報告準則第15號產生之影響概述

對二零一八年一月一日未經審核簡明綜合財務狀況表確認的金額作出如下調整。不受變動影響之項目並無列入。

	附註	先前於 二零一七年 十二月三十一日 報告的賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	重新計量 人民幣千元	於二零一八年 一月一日 根據國際財務 報告準則 第15號項下的 賬面值 人民幣千元
流動資產					
發展中物業	(a)	3,117,451	-	78,314	3,195,765
流動負債					
預售按金	(b)	935,690	(935,690)	-	-
合約負債	(a)及(b)	-	935,690	78,314	1,014,004

附註：

- (a) 物業銷售方面，出售集團認為客戶付款與向客戶轉讓物業之間的時期超過一年的合約存在重大融資部分。於採納國際財務報告準則第15號後，出售集團確認有關來自具備重大融資部分的客戶所收取墊款利息合約負債為人民幣78,314,000元，以及自發展中物業中扣除人民幣78,314,000元。
- (b) 過往計入預售按金的銷售物業預收客戶款項人民幣935,690,000元已重新分類為合約負債。

下表概述應用國際財務報告準則第15號對出售集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核簡明綜合財務狀況表以及二零一八年之未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表及未經審核簡明綜合現金流量表中各項受影響項目的影響。不受變動影響之項目並無列入。

對未經審核簡明綜合財務狀況表的影響

	如報告所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 國際財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
流動負債			
預售按金	-	50,784	50,784
合約負債	50,784	(50,784)	-

對未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表的影響

	如報告所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 國際財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
收益	2,005,910	(78,314)	1,927,596
銷售成本	1,479,441	(78,314)	1,401,127
除所得稅前溢利	770,438	-	770,438
年內溢利及全面收益總額	406,214	-	406,214

對未經審核簡明綜合現金流量表的影響

	如報告所列 人民幣千元	調整 人民幣千元	未應用 國際財務 報告準則 第15號之金額 人民幣千元
經營活動			
應付賬款及其他應付款項以及 預售按金(減少)增加	317,210	(884,906)	(567,696)
合約負債減少	(884,906)	884,906	-
經營活動所得現金淨額	719,581	-	719,581

2.2 初步應用國際財務報告準則第9號的影響概要

下表說明金融資產及其他涉及預期信貸虧損項目於初步應用日期(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*財務工具：確認及計量*進行的分類及計量。

	按攤銷成本 計量的金融 資產(先前 分類為貸款及 應收款項) 人民幣千元	遞延 稅項資產 人民幣千元	保留溢利 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	3,603,025	44,080	520,946
初步應用國際財務報告準則第9號 的影響： 預期信貸虧損模式項下減值 (附註)	(15,848)	3,962	(11,886)
於二零一八年一月一日的 期初結餘—國際財務報告準則 第9號	<u>3,587,177</u>	<u>48,042</u>	<u>509,060</u>

附註：

本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，其就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號釐定為已信貸減值外，對具有重大結餘的應收賬款已進行個別評估，餘額按照應收賬款的賬齡歸類。為計量預期信貸虧損，應收賬款已根據共同信貸風險特點分類。

按攤銷成本計量的其他金融資產(包括銀行結餘及現金以及其他非貿易應收賬款)的預期信貸虧損乃按照12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準估計，且自初始確認以來信貸風險並無大幅增加。

就未償還財務擔保而言，本集團認為自初始確認以來信貸風險並無大幅增加，故按12個月預期信貸虧損基準評估虧損撥備。

於二零一八年一月一日，人民幣15,848,000元的額外信貸虧損撥備已於保留溢利確認。額外虧損撥備自相關資產中扣除。

於二零一七年十二月三十一日其他非貿易應收賬款的所有虧損撥備為人民幣2,938,989,000元與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：

	其他非貿易 應收賬款 的虧損撥備 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 透過期初保留溢利重新計量的金額	— 15,848
於二零一八年一月一日—國際財務報告準則第9號	<u>15,848</u>

2.3 應用所有新準則對二零一八年一月一日期初未經審核簡明綜合財務狀況表的影響

由於上述實體會計政策的變動，二零一八年一月一日期初未經審核簡明綜合財務狀況表須予重列。下表列示就各受影響單獨項目確認的調整。

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	國際財務報告 準則第15號 人民幣千元	國際財務報告 準則第9號 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
遞延稅項資產	44,080	-	3,962	48,042
並無調整的其他項目	5,020,549	-	-	5,020,549
	<u>5,064,629</u>	<u>-</u>	<u>3,962</u>	<u>5,068,591</u>
流動資產				
發展中物業	3,117,451	78,314	-	3,195,765
應收賬款、其他應收 款項及預付按金	3,006,286	-	(15,848)	2,990,438
並無調整的其他項目	683,940	-	-	683,940
	<u>6,807,677</u>	<u>78,314</u>	<u>(15,848)</u>	<u>6,870,143</u>
資產總額	<u>11,872,306</u>	<u>78,314</u>	<u>(11,886)</u>	<u>11,938,734</u>
權益				
保留溢利	520,946	-	(11,886)	509,060
並無調整的其他項目	503,280	-	-	503,280
	<u>1,024,226</u>	<u>-</u>	<u>(11,886)</u>	<u>1,012,340</u>
非流動負債				
並無調整的其他項目	3,189,610	-	-	3,189,610
流動負債				
預售按金	935,690	(935,690)	-	-
合約負債	-	1,014,004	-	1,014,004
並無調整的其他項目	6,722,780	-	-	6,722,780
	<u>7,658,470</u>	<u>78,314</u>	<u>-</u>	<u>7,736,784</u>
負債總額	<u>10,848,080</u>	<u>78,314</u>	<u>-</u>	<u>10,926,394</u>
權益及負債總額	<u>11,872,306</u>	<u>78,314</u>	<u>(11,886)</u>	<u>11,938,734</u>
流動負債淨額	<u>(850,793)</u>	<u>-</u>	<u>(15,848)</u>	<u>(866,641)</u>
總資產減流動負債	<u>4,213,836</u>	<u>-</u>	<u>(11,886)</u>	<u>4,201,950</u>

A 餘下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」)(不包括旺泉投資有限公司(「出售公司」)及其子公司(以下統稱「出售集團」)(以下統稱「餘下集團」))的財務狀況，猶如建議出售出售集團(「建議出售事項」)已於二零一八年十二月三十一日完成；及(b)餘下集團的財務業績及現金流量，猶如建議出售事項已於二零一八年一月一日完成。建議出售事項的詳情載於本通函所載「董事會函件」一節。

餘下集團未經審核備考財務資料乃按上市規則第4.29段編製，並僅作說明餘下集團的財務狀況，猶如建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成，以及餘下集團的財務業績及現金流量，猶如建議出售事項已於二零一八年一月一日完成。

餘下集團未經審核備考財務資料乃按下列所編製：本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的已刊發年報所摘錄(i)於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表；及(ii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，並已計及附註所述備考調整。該等備考調整為直接因建議出售事項所產生；及有事實依據。

餘下集團未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不明朗因素及現有資料得出。因其假設性質使然，餘下集團未經審核備考財務資料未必如實反映待建議出售事項完成後本集團於二零一八年十二月三十一日或未來任何年度或未來任何日期的財務狀況，其亦未必如實反映待建議出售事項完成後本集團於二零一八年一月一日或未來任何日期(倘適用)的經營業績或現金流量。

餘下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出售集團的綜合財務資料的審閱報告及本通函其他部分所載的其他資料一併閱讀。

2a 餘下集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

	備考調整						餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團 於二零一八年 十二月 三十一日 的綜合財務 狀況表 (經審核) 人民幣千元 附註1(a)	不計及 於二零一八年 十二月 三十一日 於出售集團 的100%股權 (未經審核) 人民幣千元 附註2(a)	#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(a)	#4 人民幣千元 附註6	
資產							
非流動資產							
物業、廠房及設備	1,208,629	(2,054)	-	-	-	-	1,206,575
無形資產	1,251	-	-	-	-	-	1,251
土地使用權	69,315	-	-	-	-	-	69,315
按公允價值列賬於其他全面收入 的股權工具	294,340	-	-	-	-	-	294,340
發展中物業	13,194,256	-	-	-	-	-	13,194,256
投資物業	13,083,000	(6,400,000)	-	-	-	-	6,683,000
聯營公司權益	206,554	-	-	-	-	-	206,554
合營企業權益	619,344	-	-	-	-	-	619,344
應收賬款、其他應收款項及預付按金	-	-	-	-	309,782	-	309,782
遞延稅項資產	644,169	(55,414)	-	3,962	-	-	592,717
非流動資產總額	29,320,858	(6,457,468)	-	3,962	309,782	-	23,177,134
流動資產							
發展中物業	25,083,825	(2,307,349)	-	-	-	-	22,776,476
已建成待售物業	10,170,401	(23,497)	-	-	-	-	10,146,904
可收回稅項	944,494	-	-	-	-	-	944,494
應收賬款、其他應收款項及預付按金	17,538,455	(3,897,962)	9,163,500	(15,848)	133,100	-	22,921,245
合約資產	839,997	-	-	-	-	-	839,997
合同成本	54,962	-	-	-	-	-	54,962
受限制銀行存款	2,217,430	(13)	-	-	-	-	2,217,417
銀行結餘及現金	4,059,778	(3,314)	-	-	2,794,337	(1,019)	6,849,782
流動資產總額	60,909,342	(6,232,135)	9,163,500	(15,848)	2,927,437	(1,019)	66,751,277
資產總額	90,230,200	(12,689,603)	9,163,500	(11,886)	3,237,219	(1,019)	89,928,411

	備考調整						餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團 於二零一八年 十二月 三十一日 的綜合財務 狀況表 (經審核) 人民幣千元 附註1(a)	不計及 於二零一八年 十二月 三十一日 於出售集團 的100%股權 (未經審核) 人民幣千元 附註2(a)	#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(a)	#4 人民幣千元 附註6	
權益及負債							
資本及儲備							
股本	1,132,097	-	-	-	-	-	1,132,097
股份溢價	3,412,872	-	-	-	-	-	3,412,872
儲備	1,138,759	-	-	-	-	-	1,138,759
永久證券	787,823	-	-	-	-	-	787,823
保留溢利	4,778,667	-	-	(11,886)	1,818,665	(266,052)	6,319,394
本公司擁有人應佔權益總額	11,250,218	-	-	(11,886)	1,818,665	(266,052)	12,790,945
非控股權益	2,694,520	-	-	-	-	-	2,694,520
權益總額	13,944,738	-	-	(11,886)	1,818,665	(266,052)	15,485,465
負債							
流動負債							
計息貸款	3,209,345	-	-	-	-	-	3,209,345
應付賬款、其他應付款項及預收款項	29,485,687	(6,729,119)	9,163,500	-	-	-	31,920,068
合約負債	24,511,228	(50,784)	-	-	-	-	24,460,444
應付稅項	1,963,342	(403,719)	-	-	-	265,033	1,824,656
債券	4,450,599	-	-	-	-	-	4,450,599
流動負債總額	63,620,201	(7,183,622)	9,163,500	-	-	265,033	65,865,112
非流動負債							
計息貸款	9,475,268	(3,730,000)	-	-	-	-	5,745,268
債券	1,367,416	-	-	-	-	-	1,367,416
遞延稅項負債	1,822,577	(357,427)	-	-	-	-	1,465,150
非流動負債總額	12,665,261	(4,087,427)	-	-	-	-	8,577,834
負債總額	76,285,462	(11,271,049)	9,163,500	-	-	265,033	74,442,946
權益及負債總額	90,230,000	(11,271,049)	9,163,500	(11,886)	1,818,665	(1,019)	89,928,411
流動負債淨額	(2,710,859)	951,487	-	(15,848)	2,927,437	(266,052)	886,165
總資產減流動負債	26,609,999	(5,505,981)	-	(11,886)	3,237,219	(266,052)	24,063,299

2b 餘下集團截至二零一八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收益表

	備考調整				餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 的綜合損益及 其他全面收益表 (經審核) 人民幣千元 附註1(b)	不計及 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 於出售集團 的100%股權 (未經審核) 人民幣千元 附註2(b)	#1 人民幣千元 附註5(b)	#2 人民幣千元 附註6	
收益	15,444,246	(2,005,910)	-	-	13,438,336
銷售成本	(11,306,122)	1,479,441	-	-	(9,826,681)
毛利	4,138,124	(526,469)	-	-	3,611,655
其他收入	29,346	(256)	-	-	29,090
其他收益及虧損	(659,896)	266,639	-	-	(393,257)
銷售及市場推廣成本	(811,226)	18,387	-	-	(792,839)
行政費用	(529,847)	16,151	-	(1,019)	(514,715)
其他經營開支	(47,817)	7,434	-	-	(40,383)
金融資產及合約資產之減值虧損	(133,529)	-	-	-	(133,529)
出售子公司之收益	487,691	-	2,197,412	-	2,685,103
來自經營活動的業績	2,472,846	(218,114)	2,197,412	(1,019)	4,451,125
融資收入	73,195	(1,055)	27,060	-	99,200
融資成本	(187,488)	-	-	-	(187,488)
融資成本淨額	(114,293)	(1,055)	27,060	-	(88,288)
應佔聯營公司虧損	(15,354)	-	-	-	(15,354)
應佔合營企業溢利	161,431	-	-	-	161,431
投資物業公允價值變動收益	1,226,688	(551,269)	-	-	675,419
除所得稅前溢利	3,731,318	(770,438)	2,224,472	(1,019)	5,184,333
所得稅開支	(1,750,378)	364,224	-	(296,857)	(1,683,011)
年內溢利	1,980,940	(406,214)	2,224,472	(297,876)	3,501,322

	備考調整				餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 的綜合損益及 其他全面收益表 (經審核) 人民幣千元 附註1(b)	不計及 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 於出售集團 的100%股權 (未經審核) 人民幣千元 附註2(b)	#1 人民幣千元 附註5(b)	#2 人民幣千元 附註6	
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	1,736,288	(406,214)	2,224,472	(297,876)	3,256,670
非控股權益	244,652	-	-	-	244,652
年內溢利	<u>1,980,940</u>	<u>(406,214)</u>	<u>2,224,472</u>	<u>(297,876)</u>	<u>3,501,322</u>
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	112,340	-	-	-	112,340
年內其他全面收入，扣除所得稅	84,255	-	-	-	84,255
年內全面收入總額	<u>2,065,195</u>	<u>(406,214)</u>	<u>2,224,472</u>	<u>(297,876)</u>	<u>3,585,577</u>
以下人士應佔全面收入總額：					
本公司擁有人	1,820,543	(406,214)	2,224,472	(297,876)	3,340,925
非控股權益	244,652	-	-	-	244,652
年內全面收入總額	<u>2,065,195</u>	<u>(406,214)</u>	<u>2,224,472</u>	<u>(297,876)</u>	<u>3,585,577</u>

2c 餘下集團截至二零一八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

	備考調整				餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度的 綜合現金流量表 (經審核) 人民幣千元 附註1(b)	不計及 截至二零一八年 十二月三十一日 止年度於出售 集團的現金流量 (未經審核) 人民幣千元 附註2(b)	#1 人民幣千元 附註5(b)	#2 人民幣千元 附註6	
經營活動所得(所用)現金淨額	1,156,101	(719,581)	-	(1,019)	435,501
投資活動					
已收利息	86,315	(1,055)	-	-	85,260
出售子公司權益所得款項	925,807	-	2,072,941	-	2,998,748
銷售投資物業以及物業、廠房及 設備所得款項	36,803	-	-	-	36,803
受限制現金減少	4,222,001	(1,114)	-	-	4,220,887
受限制現金增加	(4,037,936)	-	-	-	(4,037,936)
償還按公允價值列賬於損益的 金融負債付款	(113,425)	-	-	-	(113,425)
預付關聯方款項	(10,031,473)	825,160	-	-	(9,206,313)
關聯方還款	1,770,287	(51,000)	-	-	1,719,287
收購一家子公司	(1,626,521)	-	-	-	(1,626,521)
一家合營企業撤回出資	228,500	-	-	-	228,500
向聯營公司出資	(228,944)	-	-	-	(228,944)
收購投資物業	(1,281,181)	828,731	-	-	(452,450)
收購土地使用權	(2,067)	-	-	-	(2,067)
收購物業、廠房及設備	(71,221)	1,970	-	-	(69,251)
投資活動所用(所得)現金淨額	(10,123,055)	1,602,692	2,072,941	-	(6,447,422)

	備考調整				餘下集團 未經審核 備考資料 (未經審核) 人民幣千元
	本集團	不計及			
	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度的 綜合現金流量表 (經審核) 人民幣千元 附註1(b)	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度於出售 集團的現金流量 (未經審核) 人民幣千元 附註2(b)	#1 人民幣千元 附註5(b)	#2 人民幣千元 附註6	
融資活動					
計息貸款所得款項	4,856,634	(760,000)	-	-	4,096,634
發行債券所得款項	2,684,863	-	-	-	2,684,863
發行債券開支	(9,631)	-	-	-	(9,631)
非控股股東出資	225,218	-	-	-	225,218
來自關聯方預付款	9,181,246	(128,143)	-	-	9,053,103
向關聯方還款	(1,578,075)	425,194	-	-	(1,152,881)
償還債券	(4,146,640)	-	-	-	(4,146,640)
償還計息貸款	(2,224,955)	-	-	-	(2,224,955)
已付股息	(342,114)	-	-	-	(342,114)
已付永久證券之股息	(42,716)	-	-	-	(42,716)
向非控股股東派付股息	(88,000)	-	-	-	(88,000)
已付利息	(1,017,040)	172,136	-	-	(844,904)
購回股份付款	(4,432)	-	-	-	(4,432)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,494,358	(290,813)	-	-	7,203,545
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(1,472,596)	592,298	2,072,941	(1,019)	1,191,624
於一月一日的現金及現金等價物	5,455,227	(595,612)	-	-	4,859,615
匯率變動的影響	77,147	-	-	-	77,147
於年末十二月三十一日的現金 及現金等價物	4,059,778	(3,314)	2,072,941	(1,019)	6,128,386
由下列項目組成：					
銀行結餘及現金	4,059,778	(3,314)	2,072,941	(1,019)	6,128,386

3 餘下集團的未經審核備考財務資料附註

- 1(a) 該等金額乃摘錄自日期為二零一九年三月二十八日本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度年報所載本集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- 1(b) 該等金額乃摘錄自日期為二零一九年三月二十八日本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度年報所載本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表。
- 2(a) 該等調整指不計及出售集團於二零一八年十二月三十一日的資產及負債，假設出售事項已於二零一八年十二月三十一日進行。出售集團的資產及負債乃摘錄自出售集團的未經審核綜合財務狀況表，其載於本通函附錄二。
- 2(b) 該等調整指不計及出售集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績及現金流量，假設出售事項已於二零一八年一月一日進行。出售集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核綜合損益及其他全面收益表以及未經審核綜合現金流量表乃摘錄自出售集團的未經審核綜合損益及其他全面收益表以及未經審核綜合現金流量表，其載於本通函附錄二。
- 3 該等調整指重列集團內結餘約人民幣9,163,500,000元。根據該協議，出售集團與餘下集團之間的若干應收及應付貸款將於完成起計三個營業日內以向餘下集團支付淨額的方式予以償付。假設建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成，於完成後，本集團將獲支付淨額人民幣1,770,120,000元。
- 4 該等調整指就上文附註3重列的集團內結餘撥回預期信貸虧損撥備人民幣15,848,000元及出售集團於二零一八年十二月三十一日確認的相關遞延稅項影響人民幣3,962,000元。

- 5(a) 於建議出售事項完成後將予收取的估計現金代價乃按本通函第6頁的條款計算得出。實際代價於建議出售事項完成當日予以變動。假設出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成，建議出售事項的估計現金代價及備考收益計算如下：

	人民幣千元
估計現金代價(附註i)	3,252,708
減：遞延代價調整(附註i-3)	<u>(15,489)</u>
經調整估計現金代價	3,237,219
減：出售集團於二零一八年十二月三十一日的資產淨值 (附註ii)	<u>(1,418,554)</u>
建議出售事項的備考收益	<u><u>1,818,665</u></u>

附註i：估計現金代價乃按下列各項計算：

	人民幣千元
物業估值(附註i-1)	10,565,000
加：出售集團的所有資產(不包括該等物業 (定義見下文附註i-1))(附註i-2)	3,958,757
減：出售集團的所有負債(附註i-2)	<u>(11,271,049)</u>
估計現金代價	<u>3,252,708</u>
減：於二零一八年十二月三十一日出售集團的 銀行結餘及現金	<u>(3,314)</u>
減：估計申索暫扣款及建議成本暫扣款(附註i-3)	<u>(458,371)</u>
建議出售事項的估計現金流入淨額	<u><u>2,791,023</u></u>

附註i-1：該等物業為位於中國上海五里橋街道0099街坊2/2丘999號的樓宇(不包括一號辦公大樓及23個停車位)及其所在地塊。該等物業指出售集團於二零一八年十二月三十一日投資物業、發展中物業及已建成待售物業(「該等物業」)。於二零一八年十二月三十一日，該等物業的估值為約人民幣10,565,000,000元，誠如本公司日期為二零一九年三月二十九日的公告所詳述。

附註i-2：出售集團的資產(不包括該等物業)及負債乃摘錄自出售集團的未經審核綜合財務狀況表，其載於本通函附錄二。

附註i-3：假設建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成，估計申索暫扣款及建築成本暫扣款(根據本通函第1頁的條款計算)分別為人民幣325,271,000元及人民幣133,100,000元。估計申索暫扣款將於完成日期起計超過12個月收取。假設建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成，估計申索暫扣款的現值應為人民幣309,782,000元，且其與名義價值人民幣15,489,000元之間的差額，調整建議出售事項的估計現金代價。

該代價可按本通函第1頁所定義的完成資產淨值進一步調整。

附註ii：出售集團的資產淨值乃摘錄自出售集團於二零一八年十二月三十一日的未經審核綜合財務狀況表，其載於本通函附錄二。

備考調整包括(i)確認收取的現金代價人民幣2,794,337,000元，即經調整估計現金代價人民幣3,237,219,000元減應收申索暫扣款及建築成本暫扣款分別人民幣309,782,000元及人民幣133,100,000元；及(ii)就二零一八年十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表而言，於損益中確認建議出售事項的備考收益人民幣1,818,665,000元，猶如建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日完成。

- 5(b) 該調整指確認建議出售事項的備考收益，猶如建議出售事項已於二零一八年一月一日完成。就未經審核備考綜合損益及其他全面收益表以及未經審核備考綜合現金流量表而言及為方便起見，估計現金代價乃按上文附註5(a)所載相同基準計算得出，而出售事項的備考收益亦按上文附註5(a)所載相同基準計算得出，惟出售集團的資產淨值、銀行結餘及現金以及該等物業的估值乃基於於二零一八年一月一日的賬面值。建議出售事項的備考收益計算如下：

	人民幣千元
估計現金代價(附註a)	3,242,837
減：遞延代價調整	<u>(33,085)</u>
經調整估計現金代價	3,209,752
減：出售集團於二零一八年一月一日的資產淨值	<u>(1,012,340)</u>
建議出售事項的備考收益	<u><u>2,197,412</u></u>

附註a：

估計現金代價乃按下列各項計算：

	人民幣千元
物業估值	9,225,000
加：出售集團的所有資產(不包括該等物業)	4,944,231
減：出售集團的所有負債	<u>(10,926,394)</u>
估計現金代價	<u>3,242,837</u>
減：於二零一八年一月一日出售集團的銀行結餘及現金	(595,612)
減：估計申索暫扣款及建築成本暫扣款(附註i)	<u>(574,284)</u>
建議出售事項的估計現金流入淨額	<u><u>2,072,941</u></u>

附註i：假設建議出售事項已於二零一八年一月一日完成，估計申索暫扣款及建築成本暫扣款(根據本通函第1頁的條款計算)分別為人民幣324,284,000元及人民幣250,000,000元。估計申索暫扣款及建築成本暫扣款將於完成日期起計超過12個月收取。假設建議出售事項已於二零一八年一月一日完成，估計申索暫扣款及建築成本暫扣款的現值應分別為人民幣308,842,000元及人民幣232,357,000元，且其與各自的名義價值人民幣15,442,000元及人民幣17,643,000元之間的差額，調整建議出售事項的估計現金代價。

調整人民幣27,060,000元指假設建議出售事項已於二零一八年一月一日完成，於截至二零一八年十二月三十一日止年度的簡明損益及其他全面收益表中就估計應收申索暫扣款及建築成本暫扣款確認推定利息收入人民幣15,442,000元及人民幣11,618,000元。

6. 該調整指有關建議出售事項的估計成本及開支，包括建議出售事項直接產生的專業費用人民幣1,019,000元及所得稅開支人民幣265,033,000元或人民幣296,857,000元，猶如建議出售事項已於二零一八年十二月三十一日或二零一八年一月一日完成。其將由餘下集團承擔，並假設將於建議出售事項完成日期於應付稅項中確認。

所得稅開支計算如下：

	猶如建議出售事項 已於下列日期完成	
	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 一月一日 人民幣千元
估計現金代價	3,252,708	3,242,837
加：來自餘下集團的貸款	5,397,618	5,725,731
減：本通函第2頁所界定項目公司的 註冊資本	<u>(6,000,000)</u>	<u>(6,000,000)</u>
估計資本收益	2,650,326	2,968,568
就建議出售事項所徵收預扣稅稅率	<u>10%</u>	<u>10%</u>
出售事項預扣稅的估計資本收益	<u>265,033</u>	<u>296,857</u>

7. 綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表的備考調整預計不會對本集團產生持續影響。
8. 除上述者外，概無作出任何其他調整以反映本集團及出售集團於二零一八年十二月三十一日之後的任何貿易結果或所訂立的其他交易。

下文載列香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行出具的報告全文，以供載入本通函。



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二零一八年十二月三十一日的未經審核備考財務狀況表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考損益及其他全面收益表、截至二零一八年十二月三十一日止年度的未經審核備考現金流量表及相關附註，載於 貴公司於二零一九年六月二十五日刊發的通函(「**通函**」)第III-1至III-11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第III-12至III-14頁內。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明建議出售旺泉投資有限公司(以下統稱為「**出售公司**」)及其子公司(以下統稱「**出售集團**」)對 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如該交易已分別於二零一八年十二月三十一日及二零一八年一月一日發生。作為此程序之一部份，有關 貴集團之財務狀況、財務表現及現金流量資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表，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二零一八年十二月三十一日或二零一八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，二零一九年六月二十五日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就本集團在中國持有之物業於二零一九年三月三十一日之發展價值(猶如已建成)意見而編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

有關：位於中國上海黃浦區五里橋街道0099街坊2/2丘999號的施工中發展項目的部分

指示、目的及估值日

吾等按照綠地香港控股有限公司(「貴公司」)指示，就戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)對 貴公司及／或其子公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)擁有權益的上述物業進行估值。吾等確認，吾等曾進行視察，並已作出相關查詢及獲得吾等認為必需的進一步資料，已向 貴集團提供吾等對該物業於二零一九年三月三十一日(「估值日」)的發展價值(猶如已建成)的意見。

估值基準

吾等對物業的估值乃指其市值，就香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)而言，市值定義為「資產或負債經適當推銷後，由自願買家及自願賣家在知情、審慎及自願情況下，於估值日進行公平交易所換取的估計款額」。

吾等確認，估值乃按照《香港測量師學會估值準則》(二零一七年版)進行。

吾等對該物業的估值按整項權益基準進行。

估值假設

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

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

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

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

估值方法

發展價值(猶如已建成)指吾等對發展項目假設已於估值日建成時的售價總額的意見。對發展物業進行估值時(猶如該物業已建成)，吾等已採用市場比較法，在參照有關市場可獲得的可資比較銷售憑證後，惟須作出合適調整，包括但不限於樓層、大小、時間、景觀及其他相關因素。

資料來源

於估值過程中，吾等在頗大程度上依賴 貴集團及其法律顧問上海市建緯律師事務所提供有關該物業業權及 貴集團於該物業所擁有權益的資料。吾等已接納 貴集團提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、用地及樓面面積、用地及樓面圖則、樓宇落成日期、停車位數目、 貴集團應佔權益以及所有其他相關事項等事宜的意見。

尺寸、量度及面積均根據 貴公司提供予吾等的文件副本及其他資料計算，故僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦已獲告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關該物業的業權文件副本，惟未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證吾等獲提供的副本可能並無載列的任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國的業權，故吾等依賴 貴公司就其於該物業的權益所給予的意見。

於吾等的估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問上海市建緯律師事務所提供有關中國該物業業權的資料。

實地視察

吾等上海辦公室的朱希淳先生(為中國註冊資產評估師)已於二零一九年四月十五日視察該物業的外部，並於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。此外，吾等並無進行任何實地調查，確定土壤情況及設施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。吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行詳細的實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積均屬正確。

貨幣

除另有說明者外，吾等的估值報告中載列的所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行及下文簽署者並無可能與該物業的適當估值構成衝突或可能合理被視為能夠影響吾等給予不偏不倚意見能力的金錢或其他利益。

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

吾等亦確認，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。

擬定用途及報告使用者 本估值報告乃刊發供 貴公司所用，僅為載入通函。

敬請垂注吾等隨附的估值報告。

此 致

中華人民共和國
上海
長寧區
協和路193號
綠地香港控股有限公司董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務
董事
曾俊觀
MSc, MRICS, MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

二零一九年六月二十五日

附註：曾俊觀先生為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業組)。曾先生於中國專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過26年經驗。曾先生具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

估值報告

貴集團於中國持作出售的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年
			三月三十一日的 發展價值 (猶如已建成)
位於中國上海 黃浦區 五里橋街道 0099街坊2/2丘 999號的施工中發展 項目的部分	該物業包括一幅總佔地面積 55,590平方米的土地。 該物業計劃將發展為一項綜合 發展項目，總計劃建築面積為 257,780.16平方米，詳情如下：	於估值日，該物業 正在施工。整個開 發項目預期將於二 零一九年年底前建 成。	人民幣 10,500,000,000元 (人民幣 壹佰零五億元) (見附註1)

計劃用途	計劃建築面積 (平方米)
商業	79,296.26
辦公	112,808.01
停車位	62,771.39
配套	2,904.50
總計：	<u>257,780.16</u>

該物業的土地使用權獲授年期將於二零六五年六月三日屆滿(作辦公用途)及於二零五五年六月三日屆滿(作商業用途)。

附註：

- (1) 誠如 貴集團所告知，該物業須在取得該物業的所有權證書的條件下方可交付予有意買家。吾等獲 貴集團指示按假設該物業於估值日已建成的基準對該物業的發展價值進行估值。吾等已在假設(a)發展項目的所有發展成本均已悉數支付；及(b)已就發展項目取得所有相關竣工批文/許可的情況下，進行吾等的估值。
- (2) 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一五年七月一日簽發的房地產權證第(2015)051901號，該物業(總佔地面積55,590平方米)的土地使用權歸屬於上海五里置業有限公司，年期將於二零六五年六月三日屆滿(作辦公用途)及於二零五五年六月三日屆滿(作商業用途)。
- (3) 根據上海市黃浦區國土資源局與上海五里置業有限公司訂立的土地使用權出讓合同第(2013)17號，該發展項目的土地使用權已訂約授予上海五里置業有限公司，其詳情如下：

- (a) 用途 : 商業、住宅及辦公
- (b) 土地溢價 : 人民幣5,950,000,000元
- (c) 樓宇契約 : 其須於二零一六年四月十日前開始施工，並於二零二零年四月十日前竣工

(4) 根據於二零一五年一月十四日簽發的建設用地規劃許可證第(2015)EA31000020154049號，該物業(總面積55,590平方米)的建築地盤符合城市規劃規定。

(5) 根據兩份建設工程規劃許可證第(2016)FA31000020165230號及第(2016)FA31000020165504號，該物業(許可建築面積287,671平方米)的建設工程符合建設工程規定，並已獲批准。

誠如 貴集團所告知，該物業包括載於上述建設工程規劃許可證的經擴大發展項目的一部分。

(6) 根據兩份建設工程施工許可證第1501HP0001D03號及第1501HP0001D04號，該物業(建築面積287,671平方米)的建設工程符合建設工程施工規定，並已獲批准。

誠如 貴集團所告知，該物業包括載於上述建設工程施工許可證的經擴大發展項目的一部分。

(7) 吾等已就該物業獲 貴公司中國法律顧問提供法律意見，其載有(其中包括)以下資料：

- (a) 上海五里置業有限公司為該物業的唯一合法土地使用人，並已自政府取得相關土地使用權證及機關批文；
- (b) 所有地價已妥為支付及結算；
- (c) 上海五里置業有限公司已就該物業的建築工程取得所有必要授權及批文；
- (d) 該物業的土地使用權以上海銀行為受益人予以抵押；及
- (e) 上海五里置業有限公司有權自由轉讓、租賃、加按或出售該物業，惟須取得承按人的事先批准。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表的詳情，旨在提供有關本公司的資料，各董事願對此共同及個別承擔全部責任。各董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

1. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司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、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的有關係文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數目	持股佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註6)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	全權信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%
王煦菱女士	實益擁有人	7,390,000	0.26%
	受控制公司權益	7,010,448 (附註3)	0.25%
	全權信託創立人	367,254,133 (附註2)	13.15%

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

附註：

1. 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的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所持合共367,254,133股股份的權益。
3. 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，該公司由王煦菱女士完全實益擁有。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. 根據證券及期貨條例，陳軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有3,500,000股股份。
5. 根據證券及期貨條例，侯光軍先生被視為於與本公司所訂立日期為二零一八年一月二十三日之認購協議項下擁有2,700,000股股份。
6. 即本公司於最後實際可行日期的已發行及繳足資本，包括2,791,884,683股股份。

(b) 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (i) 除上文所披露者及陳軍先生和吳正奎先生(綠地控股高級管理層)外，概無董事擔任於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員；
- (ii) 概無董事於本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 概無董事在本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期存續並對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

2. 重大合約

除下述者外，本集團於緊接本通函日期起計兩年內並無訂立任何重大合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由本公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、海通國際證券有限公司及瑞士銀行香港分行訂立日期為二零一七年六月二十七日的認購協議，內容有關發行於二零一八年到期本金總額為200,000,000美元的4.5%債券；
- (b) 由本公司、Credit Suisse Securities (Europe) Limited(「獨家配售代理」)、若干認購人及掉期對手方(即由獨家配售代理促使投資於額外債券的該等專業、機構或其他投資者)訂立日期為二零一七年七月二十四日的認購及配售協議，內容有關發行於二零一八年到期本金總額為200,000,000美元的4.5%額外債券；

- (c) 由本公司、Credit Suisse (Hong Kong) Limited、香港上海滙豐銀行有限公司、光銀國際資本有限公司、興證國際證券有限公司、安信國際證券(香港)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、摩根士丹利國際股份有限公司及東方證券(香港)有限公司訂立日期為二零一八年六月十九日的認購協議，內容有關發行於二零一九年到期本金總額為200,000,000美元的7.875%債券；
- (d) 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；及
- (e) 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。

3. 服務合約

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

4. 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二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有任何權益。

6. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知悉，概無董事或彼等各自的聯繫人擁有於與本集團構成或可能構成直接或間接競爭業務(本集團的業務除外)之權益。

7. 訴訟

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

8. 專家資格及同意書

本通函所載發表其意見及建議的專家資格如下：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
戴德梁行有限公司	物業估值師
上海市建緯律師事務所	中國法律顧問

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

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

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

9. 一般事項

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司之總部位於中國上海市長寧區協和路193號；
- (c) 本公司之香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室；
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；自二零一九年七月十一日起其將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心54樓；
- (e) 本公司之公司秘書為馮慧森女士(ACS, ACIS)；及
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

下列文件之文本於本通函日期起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：

- (a) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 本附錄「2. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (c) 該協議；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就目標集團公司的財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄二；
- (e) 德勤•關黃陳方會計師行就餘下集團的未經審核備考財務資料編製的報告，其全文載於本通函附錄三；
- (f) 本通函附錄四所載物業估值師出具的物業估值報告；
- (g) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；
- (h) 本公司截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；及
- (i) 本公司根據上市規則第14章及／或第14A章所載規定自二零一八年十二月三十一日以來刊發的所有通函。

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)

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零一九年七月十八日上午九時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港JW萬豪酒店三樓Admiralty & The Peak宴會廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案：

「動議批准、確認及授權該協議(定義見本公司日期為二零一九年六月二十五日的通函)及其項下擬進行的交易，並授權本公司任何一名董事簽立其全權認為其項下擬進行的交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有有關文件及採取一切行動，並作出其全權認為必要、適宜或權宜的有關變動。」

承董事會命
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

香港，二零一九年六月二十五日

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

附註：

1. 凡有權出席本通告所召開的股東特別大會並於會上表決的任何股東，均有權委任一名或多名(如其持有兩股或以上的股份)代表代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。
2. 填妥的代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該授權書或其他授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時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，倘閣下於二零一九年七月十日或之前遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或倘閣下於二零一九年七月十一日或之後遞交代表委任表格，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自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。

股東特別大會通告

4. 倘為任何股份的聯名持有人，任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份表決，猶如彼為唯一有權表決者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之聯名持有人方有權就該等股份表決。
5. 釐定本公司股東出席股東特別大會並在會上投票表決資格的記錄日期將為二零一九年七月十七日。為符合資格出席股東特別大會，所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一九年七月十七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，倘於二零一九年七月十日或之前遞交過戶文件，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；或於二零一九年七月十一日或之後遞交過戶文件，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 若股東特別大會當日上午七時正至上午九時正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、時間及地點。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。於惡劣天氣情況下，股東應因應自身情況自行決定是否出席大會。
7. 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。