

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)

主要交易：

出售目標公司49%股權

除文義另有所指外，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3至7頁。

本通函的交易主體事項已根據上市規則第14.44條取得股東書面批准。向股東寄發本通函，僅供參考。

二零二四年四月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該協議」	指	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零二三年十二月二十八日的股權轉讓協議；
「該公告」	指	本公司日期為二零二三年十二月二十八日有關出售事項的公告；
「適用百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「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	本通函「董事會函件」內「該協議」一段所載出售事項的完成；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「代價」	指	出售目標公司49%股權之代價，約為人民幣440,000,000元；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	根據該協議出售目標公司49%股權的事項；
「格隆希瑪」	指	格隆希瑪國際有限公司，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，在中國成立之公司，於上海證券交易所上市(股票代碼：600606)，並為本公司之控股股東；
「本集團」	指	本公司及其子公司之統稱；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	二零二四年四月二十二日，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；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	廣州開發區投資控股有限公司，在中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「賣方」	指	廣東綠地投資有限公司，在中國成立的有限公司，為本公司的全資子公司；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.5港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「子公司」或 「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「目標公司」	指	廣州綠控置業有限公司，在中國成立的有限公司，於該公告日期由本公司擁有49%權益；及
「%」	指	百分比。

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)

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

李偉博士

獨立非執行董事：

方和先生太平紳士

關啟昌先生

林家禮博士太平紳士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

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：

主要交易：

出售目標公司49%股權

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十八日之公告，內容有關出售目標公司49%股權。

本通函旨在向閣下提供有關該協議及其項下擬進行交易的進一步詳情。

董事會函件

董事會欣然宣佈，於二零二三年十二月二十八日交易時段後，賣方(本公司的全資子公司)與買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方向買方出售目標公司49%股權，代價約為人民幣440,000,000元。該協議的主要條款及出售事項的詳情概述如下：

該協議

- 日期 : 二零二三年十二月二十八日
- 訂約方 : (i) 賣方作為賣方
- : (ii) 買方作為買方
- : (iii) 目標公司作為契諾人，以就該協議之完成，向買方作出若干有關於完成前期間經營管理目標公司的承諾(包括不會：(i)修訂目標公司的章程細則；(ii)為任何第三方提供擔保；及(iii)訂立任何融資交易等)，自本公司在完成時於目標公司不再擁有任何權益後，已不再對本公司產生任何影響
- 代價 : 代價約為人民幣440,000,000元，於該協議日期已由買方以現金悉數支付。代價乃訂約方之間公平磋商達致及釐定，當中已參考(i)目標公司的財務狀況及業務前景；(ii)本公司釐定的該等物業價值；及(iii)下述進行出售事項的理由及裨益。
- 主體事項 : 目標公司49%股權。

董事會函件

完成：於該協議日期起計兩個營業日內，買方及賣方應向中國相關市場監督管理部門遞交有關該協議項下進行轉讓的營業登記變更文件，辦理賣方向買方轉讓目標公司49%股權的事宜。上述變更營業登記手續已於二零二三年十二月二十八日(「完成日期」)辦妥。

目標公司的資料

目標公司於二零一九年六月十二日在中國成立為有限公司，註冊資本為人民幣五億元，已悉數出繳。自二零二一年十月二十九日起至完成止，目標公司一直是賣方與買方的合營企業，由賣方擁有49%，買方擁有51%。完成後，本集團不再擁有目標公司任何權益。

目標公司主要從事就該等物業(「該等物業」)的物業開發項目，主要包括商業、辦公室及酒店公寓物業單位。該等物業位於廣州市知識城南起步區知識大道以南、永九快速路以東，佔地面積約142,627平方米，其他商業及服務用途的土地使用權年期為自二零一九年六月十九日起計40年。上述項目尚未建成。

目標公司於完成前作為本集團的合營企業於財務報表按權益法入賬。目標公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損淨額分別約為人民幣5,200,000元及人民幣3,900,000元。目標公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅前及除稅後未經審核虧損淨額分別約為人民幣11,200,000元及人民幣10,900,000元。於二零二三年十月三十一日，目標公司的未經審核淨資產約為人民幣1,128,000,000元。完成後，估計本集團將實現出售虧損約人民幣115,000,000元，乃按代價與本集團財務報表所記錄目標公司於二零二三年十月三十一日的未經審核投資賬面值之間的差額(扣除交易開支)為基準計算。將予記錄的實際出售虧損有待審核，可能有別於估計金額，皆因實際虧損將視乎(其中包括)於完成時目標公司的實際投資賬面值而定。在出售事項於完成日期完成後，本集團的總資產已減少約人民幣115,000,000元。

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。

賣方主要從事物業投資及開發。

買方主要從事科技園區投資與開發。據本公司所知，於最後實際可行日期，買方由中國政府全資擁有。

於最後實際可行日期，買方直接持有廣州綠龍房地產開發有限公司（「該家子公司」，由本公司擁有60%權益的子公司）40%股權。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除買方作為該家子公司的主要股東外，買方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士的第三方。

進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項將提升本公司的現金流量狀況，並為本公司提供額外資本資源以捕捉其他投資機會。該等物業尚未開發完成，預期目標公司股東須作出巨額資本承擔。經考慮當前現況及目標公司的業務前景後，董事會認為，本集團通過出售目標公司而不產生有關資本承擔及不參與有關開發工作，乃符合本公司及其股東的利益。董事會亦認為，出售事項更有利於本集團把握未來機遇，讓本集團得以重新調配其財務資源以優化營運效率，同時提升本集團的回報，使其資產負債表更加穩健。於二零二三年六月三十日，本集團的流動負債內未經審核計息貸款約為人民幣10,677,000,000元，未經審核銀行結餘及現金約為人民幣1,740,000,000元。考慮到上述本集團於二零二三年六月三十日的計息貸款及銀行結餘及現金，董事會認為通過出售目標公司補充營運資金乃符合本公司利益。經考慮本公司僅於接觸其他有意買家而沒有收到該等有意買家的任何要約的情況下，才決定向買方出售其所持的目標公司權益，董事會認為代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。經考慮上述各項後，董事會認為出售目標公司乃符合本公司及其股東的利益。

自出售事項所得款項將用作本集團的一般營運資金。董事會認為出售事項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。

上市規則的涵義

由於就出售事項的最高適用百分比率高於25%但低於75%，出售事項構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

於該公告日期及於最後實際可行日期，格隆希瑪(綠地控股的全資子公司)持有1,650,244,409股股份(相當於本公司已發行普通股股本約59.1%)。簽訂該協議前，本公司已取得格隆希瑪就出售事項的書面批准。根據上市規則第14.44(2)條，格隆希瑪的書面股東批准已獲接納，本公司毋須就批准出售事項舉行股東大會。因此，本公司將不會就批准出售事項舉行股東大會。

儘管買方按照上市規則的涵義為該家子公司的「主要股東」，由於該家子公司按照上市規則第14A.09條的涵義，屬本公司的「非重大附屬公司」，買方根據上市規則並非視為本公司的關連人士。故此，訂立該協議並不構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

推薦建議

董事認為，出售事項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，倘本公司召開股東大會，董事將建議股東投票贊成批准出售事項的決議案。

鑒於本公司已就出售事項取得相關股東書面批准，因此根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准出售事項舉行股東大會，上述陳述僅供股東參考。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
綠地香港控股有限公司
主席
陳軍

二零二四年四月二十五日

1. 本集團的綜合財務資料

本集團截至二零二零年、二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止四個年度各年以及截至二零二三年六月三十日止六個月的綜合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：

- 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的二零二零年年報(第177至374頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042902219.pdf>)；
- 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的二零二一年年報(第176至374頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0429/2022042901771.pdf>)；
- 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的二零二二年年報(第193至386頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042803293.pdf>)；
- 本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的二零二三年中期報告(第29至58頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0928/2023092800807.pdf>)；及
- 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績公告(第1至21頁)(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0402/2024032806344.pdf>)。

2. 債務

計息貸款

於二零二四年二月二十九日(即就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)，本集團有尚未償還人民幣計息貸款人民幣13,425,000,000元、港元計息貸款415,000,000港元(就採用1港元兌人民幣0.90753元之匯率換算港元計息貸款而言，總額相當於約人民幣377,000,000元)及美元計息貸款80,000,000美元(就採用1美元兌人民幣7.1036元之匯率換算美元計息貸款而言，總額相當於約人民幣567,000,000元)，包括下列各項：

於二零二四年
二月二十九日
人民幣千元

短期計息貸款

短期有抵押及有擔保銀行貸款	528,023
短期有抵押及無擔保銀行貸款	16,500
短期無抵押及有擔保銀行貸款	123,306
長期有抵押及有擔保銀行貸款的即期部分	5,598,056
長期有抵押及無擔保銀行貸款的即期部分	758,617
長期無抵押及有擔保銀行貸款的即期部分	366,776
長期無抵押及無擔保銀行貸款的即期部分	74,560
	<u>7,465,838</u>

長期計息貸款

有抵押及有擔保銀行貸款	10,046,212
有抵押及無擔保銀行貸款	1,963,117
無抵押及有擔保銀行貸款	1,390,232
無抵押及無擔保銀行貸款	301,500
減：長期有抵押及有擔保銀行貸款的即期部分	(5,598,056)
長期有抵押及無擔保銀行貸款的即期部分	(758,617)
長期無抵押及有擔保銀行貸款的即期部分	(366,776)
長期無抵押及無擔保銀行貸款的即期部分	(74,560)
	<u>6,903,052</u>

於二零二四年二月二十九日，本集團之有抵押銀行貸款約為人民幣12,554,000,000元，乃以本集團之物業及若干子公司的股本權益押記作為抵押。

於二零二四年二月二十九日，本集團計息貸款總額須於以下期間償還：

	於二零二四年 二月二十九日 人民幣千元
一年內或按要求	7,465,838
超過一年但少於兩年	6,085,063
超過兩年但少於五年	817,989
	<hr/>
	14,368,890
	<hr/> <hr/>

應付關聯方及非控股股東款項

於二零二四年二月二十九日，本集團有應付關聯方及非控股股東款項餘額，詳情如下：

- 本集團應付綠地控股及其子公司(不包括本集團)賬面金額約人民幣5,141,000,000元的款項，為無抵押及無擔保；
- 本集團應付合營企業賬面金額約人民幣2,282,000,000元的款項，為無抵押及無擔保；
- 本集團應付聯營公司賬面金額約人民幣341,000,000元的款項，為無抵押及無擔保；
- 本集團應付非控股股東賬面金額約人民幣5,372,000,000元的款項，為無抵押及無擔保；

租賃負債

於二零二四年二月二十九日，本集團作為承租人，在相關租賃期的剩餘時間內未支付的合同租賃款項合計約為人民幣411,000,000元，其中人民幣9,290,000元以租金保證金及／或出租人對租賃資產的押記作為抵押，且為無擔保，其餘人民幣402,000,000元為無抵押及無擔保。

或有負債

於二零二四年二月二十九日，本集團尚未支付的擔保金額約為人民幣18,084,000,000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，於二零二四年二月二十九日營業時間結束時，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二零二四年二月二十九日以來並無重大變動。

3. 營運資金

營運資金聲明

誠如本公司日期為二零二四年三月二十八日的截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度業績公告所披露，本公司董事已採取多項計劃及措施以緩解本集團的經營及流動資金狀況所面臨的壓力。該等計劃及措施包括：

- (i) 本集團正積極與多家現有銀行協商延長計息貸款的還款期限，並已與多家銀行協商以獲得新資金來源。直至最後實際可行日期，本集團尚未按預定還款日期償還人民幣1,868,000,000元的若干計息貸款；
- (ii) 本集團將繼續積極調整銷售及預售活動，以更好地應對市場需求，並努力實現最新的預算銷售及預售數量及金額。本集團將與主要承包商及供應商就付款安排保持持續溝通，並符合所有必要條件以啟動預售；
- (iii) 於二零二四年一月一日，本集團的受限制預售所得款項人民幣252,000,000元已存於指定銀行帳戶，經中國國土資源部批准後，可用於償還若干建設負債或項目貸款。本集團將密切監控其房地產開發項目的建設進度，確保建設工程及相關款項已落實，預售協議項下銷售的相關物業如期竣工並交付予客戶，確保本集團能夠釋放受限制現金以履行其他財務義務；及

- (iv) 於二零二四年一月一日，本集團指定銀行帳戶內受限制銀行存款為人民幣727,000,000元，與索賠額人民幣599,000,000元的建築負債有關。本集團將持續與相關承包商及供應商協商以解決負債及索賠，以便本集團能夠解除受限制銀行存款。

本公司董事經審慎查詢後，認為經考慮本集團可用的資金來源，包括內部產生的資金及可用銀行融資，並假設本集團管理層能夠達成計劃及措施，包括(i)成功並及時實施調整銷售及預售活動之計劃並符合所有必要條件以啟動預售；(ii)與主要承包商及供應商商定付款安排；及(iii)於貸款延期及獲得新資金來源方面得到銀行的持續支持，在無不可預見情況下，本集團於本通函日期起計至少十二個月，將具備足夠營運資金供業務營運之用並應付到期的財務責任。然而，倘本集團未能成功實施計劃及措施，本集團將沒有足夠營運資金應付本通函日期起計至少十二個月所需。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4 物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行有限公司已對目標公司於二零二四年一月三十一日的物業權益進行評估，其所出具以供收錄於本通函的日期為二零二四年四月二十五日的函件全文及估值報告載於本通函附錄二。

下表載列目標公司的物業權益於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值與本通函附錄二所載有關權益於二零二四年一月三十一日的估值的對賬。

(人民幣千元)

於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值(附註a)	3,814,994
減：已累計但未支付的估計成本(未經審核)	72,240
減：估計稅項及其他開支(附註a)	130,754
	<hr/>
根據本通函附錄二，於二零二四年一月三十一日的估值	<u><u>3,612,000</u></u>

附註a：因湊整導致有輕微差別。

5. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事物業開發、物業及酒店投資以及物業管理。本集團的收益大多來自物業銷售。誠如本公司於二零二四年四月十二日宣佈，於二零二四年一月至三月，本公司、其子公司及其聯屬公司之合約銷售約為人民幣2,154,000,000元，已售合約總建築面積則約為203,403平方米。

二零二三年十二月，面對當前經濟形勢，中央經濟工作會議提出，要堅持穩中求進、以進促穩、先立後破。中央經濟會議明確指出二零二四年要圍繞推動高質量發展做好九項工作，其中，提出要積極穩妥化解房地產風險，一視同仁滿足不同所有制房地產企業的合理融資需求，促進房地產市場平穩健康發展。

二零二四年，國內經濟和房地產行業向好的趨勢明確而堅定，房地產市場平穩健康是經濟發展不可撼動的基石。因此，綠地香港將在集團的統一部署下，不斷深化改革，全面推動業務轉型升級，按照「1+2+3+X」的未來五年發展戰略，從「優化結構、做優主業、強化協同、多元發展」四個方面精準施策：房地產業務圍繞「3+3」工作任務，聚焦專項攻堅，全力扭轉局面，重塑發展勢能；智造(代建)與美居兩個業務協同發展；商業、物業、長租三個業務快速發展；文旅等其他業務起步發展，搶抓市場機遇，積極推進市場化拓展，提高精細化管理，推進業務規模和經營效益不斷提升。管理水平和能效進一步提高，不斷凝聚力量，做綠地高質量發展的排頭兵和創新轉型的先行者。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司出具的關於位於中國的該物業於二零二四年一月三十一日現況下的市值的函件及估值報告，乃為收錄於本通函而編製。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

關於：位於中華人民共和國廣東省廣州市黃埔區知識城南起步區知識大道以南、永九快速路以東的廣州國際創新驅動中心

指示、目的及估值日期

吾等遵照綠地香港控股有限公司（「貴公司」）之指示，就 貴公司擁有49%的一間在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司廣州綠控置業有限公司（「目標公司」）所持有的物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等就該物業於二零二四年一月三十一日（估值日期）現況下市值之意見。

市值之定義

吾等對該物業之估值乃指其市值，而根據香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版），市值之定義為「一項資產或負債經過適當營銷後，自願買方及自願賣方均在知情、審慎及不受脅迫情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

我們確認根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會估值準則（二零二零年版）進行估值。

對該物業進行估值時，我們已遵守香港聯合交易所有限公司所刊發的證券上市規則第五章及應用指引第12號。

估值基準及假設

我們的估值並不包括因特殊條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、任何涉及買賣人士提出的特殊代價或優惠或任何僅供特定擁有人或買方可用的價值因素)而被抬高或貶低的估計價格。

對位於中國之該物業進行估值時，吾等參考 貴公司中國法律顧問廣東科德律師事務所之中國法律意見，以按象徵式年度土地使用費獲授該物業於相關特定年期之可轉讓土地使用權且任何應付出讓金已悉數支付為基準編製估值。吾等依賴 貴公司及 貴公司法律顧問之中國法律意見所提供有關該物業業權及該物業權益之資料及意見。

在對該物業進行估值時，吾等乃以擁有人對該物業擁有可強制執行之業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓該物業為基準編製估值。

吾等之估值並無就該物業之任何押記、質押或欠款及出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，估值乃基於該物業並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

在對該物業第一期已建成部分進行估值時，吾等採用了市場比較法，參考了相關市場上的可比銷售證據，並進行了適當調整，包括但不限於樓層、面積、時間、景觀和其他相關因素。鑒於該等部分是分層辦公單位和商業單位，可比銷售交易頻繁，有關這些銷售的信息也很容易獲得，因此吾等採用了市場比較法，此舉符合市場慣例。

對於該物業第一期和第二期的開發中部分，吾等的估值依據是該物業將根據 貴公司向我們提供的最新發展方案進行發展及竣工。吾等假設已獲得相關政府部門對發展方案的所有同意、批文和許可，不存在繁瑣的條件或延誤。吾等亦假設該物業的設計和建設符合當地的規劃法規，並已獲得相關部門的批准。在得出價值意見時，我們採用了市場比較法，並考慮了已支出的建築成本和為反映已

完工開發項目的質量而將支出的成本。其「猶如於估值日竣工的發展價值」指假設發展項目於估值日落成，吾等對建議發展項目的售價的意見。

資料來源

於估值過程中，吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，亦接納就規劃批文或法定通告、地役權、年期、該物業之證明、佔用詳情、發展計劃、建造成本、發展時間表、地盤及樓面面積等事宜以及所有其他相關事宜所提供之意見。

本估值報告所載尺寸、量度及面積均依據吾等所獲提供之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要之資料之真實性及準確性。 貴公司亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱有關文件之中文正本，並就該等文件之合法性及詮釋諮詢法律顧問。

業權調查

吾等已獲 貴公司提供有關該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。吾等亦未能確認位於中國的該物業之業權，故此吾等依賴 貴公司提供的意見。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

吾等廣州辦事處的估值師張枝玲(具有九年物業估值經驗，中國房地產估價師)於二零二三年十二月十九日視察該物業外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟吾等在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試其任何設施。此外，吾等並無進行任何實地調查，以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等之估值乃假設該等方面符合要求及在建築期間不會產生額外成本或延誤。

除另有說明外，吾等並無進行實地測量以核實該物業的佔地及樓面面積，吾等乃假設遞交予吾等的文件所載面積均屬正確。

確認獨立性

吾等謹此確認戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢利益或其他利益，以致於可能與該物業進行適當估值存在衝突，或可能合理被視為對吾等提供不偏不倚意見的能力造成影響。

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

報告之擬定用途及使用者

出具本估值報告乃供 貴公司用於載入其通函。

貨幣

除另有指明者外，本報告所示之所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列值。

吾等隨函附奉估值報告。

此 致

中華人民共和國
上海市
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
大中華區估價及顧問服務部
高級董事
林淑敏
MHKIS, MRICS, RPS (GP)
謹啟

二零二四年四月二十五日

附註：

- (1) 林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的勝任估值工作所需的現時市場知識、技巧及理解，於戴德梁行有限公司工作超過30年。

估值報告

目標公司在中國持有的發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二四年 一月三十一日 現況下之市值
中國 廣東省 廣州市 黃埔區 知識城南起步區 知識大道以南、 永九快速路以東 廣州國際創新驅 動中心	廣州國際創新驅動中心佔用兩 地塊，總佔地面積為142,627.00 平方米，分一期和二期開發為 辦公和商業發展項目。 發展項目其中部分已於二零 二三年竣工，未售出部分於估 值日期空置待售。發展項目其 中部分仍在興建，發展項目第 一期及第二期分別預定於二零 二六年及二零二七年完工。	於估值日期，該 物業未售出的單 位為空置，另有 部分正在建設 中。	人民幣 3,612,000,000元 (人民幣三十六億 一千二百萬元) (貴集團應佔49% 權益：人民幣 1,769,880,000元)
	該物業包括第一期總建築面積 約為33,068.25平方米的未售出 已建成單位。第一期及第二期 有規劃總建築面積約684,823.79 平方米的在建部分。		
	該物業位於廣州市黃埔區。附 近有寫字樓及住宅樓。公共交 通四通八達。		
	該物業的土地使用權將於二零 五九年六月十九日屆滿，為期 40年，用於商業用途。		

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，該物業的建築面積如下表所示：

組別	用途	建築面積 (平方米)
第一組別－竣工部分		
第一期	辦公室	31,024.74
	商業	<u>2,043.51</u>
小計：		<u>33,068.25</u>
第二組別－發展中		
第一期及第二期	辦公室	441,786.28
	商業	50,986.16
	配套	35,088.83
	地庫(停車位)	<u>156,962.52</u>
小計：		<u>684,823.79</u>
總計：		<u><u>717,892.04</u></u>

- (2) 根據兩份日期為二零二一年三月二十二日之(2021) 06019064及(2021) 06019062號房地產所有權證，總佔地面積為142,627.00平方米之物業之土地使用權歸目標公司所有，將於二零五九年六月十九日屆滿，為期40年，作商業用途。
- (3) 根據二零一九年五月二十日第440116-2019-000023號國有土地使用權出讓合同，該物業的土地使用權已訂約出讓如下：

承讓人： 廣東綠地投資有限公司及廣州永龍建設投資有限公司

佔地面積： 142,627.00平方米

用途： 商業

土地使用年期： 40年，作商業用途

土地出讓金： 人民幣2,282,040,000元

容積比： 不超過3.8

建築規約： 二零二零年六月三十日前開工
二零二三年十二月三十一日前竣工

根據日期為二零一九年六月十七日之補充合同，承讓人由廣東綠地投資有限公司及廣州永龍建設投資有限公司變更為目標公司。

- (4) 吾等注意到建築規約所述的建築工程竣工日期已過。於估值日期，第一期其中部分及第二期的全部仍在建設中，且尚未取得建築工程竣工驗收證書。

根據 貴公司的中國法律顧問，鑒於項目逾期未完工，存在出讓人終止國有土地使用權出讓合同及其補充合同並收回部分違反建築規約土地的法律風險。

根據 貴公司的指示，與該法律風險有關的土地發展在簽訂該協議前已由賣方及買方共同管理，而買方在簽訂該協議時已知悉該法律風險。因此，貴公司認為，倘若該法律風險在完成後成真，貴公司將不會對買方承擔任何潛在責任。因此，在對該物業進行估值時，吾等已將其忽略不計，並假設無需向相關政府部門支付額外的出讓金，或已就此問題完全結清罰款。

- (5) 第一期已竣工部分—根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約771.47平方米的多個辦公室單位已承諾出售，總代價約為人民幣9,981,651元(不包括增值稅(「增值稅」))。吾等已在估值中計入該部分並考慮該代價。

第一期及第二期發展中部分—根據 貴公司提供的資料，於估值日期，該物業總建築面積約5,222.68平方米的多個辦公室及商業單位已承諾出售，總代價約為人民幣101,981,072元(不包括增值稅)。吾等已在估值中計入該部分並考慮該代價。

第一期及第二期發展中部分—根據 貴公司提供的資料，完成該發展項目的估計建築成本總額約為人民幣3,313,000,000元；於估值日期，該物業發展已支銷建築成本約人民幣841,000,000元。在估值過程中，吾等已考慮上述已支銷的建築成本。

- (6) 根據建設用地規劃許可證(2019)第23號，佔地總面積為142,627.00平方米的兩地塊之規劃，符合城市規劃要求，並已獲得許可。
- (7) 根據十份建設工程規劃許可證，總建築面積為630,589.75平方米的該物業建築工程符合城市規劃要求，並已獲得許可。
- (8) 根據十份建築工程施工許可證，總建築面積為472,232.48平方米的該物業建築工程符合開工要求，並已獲得許可。
- (9) 根據編號為20210638-1、20211129及20211362的三份商品房預售許可證，共有33個商業單位及1,212個辦公單位獲准預售，總建築面積約為90,856.5602平方米。
- (10) 根據授予目標公司的竣工驗收證書，建築面積為72,782.24平方米的該物業部分已竣工並通過驗收。

- (11) 吾等獲得了由 貴集團中國法律顧問出具的關於該物業業權的法律意見，其中包含下列資料：—
- (a) 廣州綠控置業有限公司為該物業的法定擁有人，並已取得政府發出的相關權利證書及實體批准；
 - (b) 廣州綠控置業有限公司有權自由轉讓、出租或處置有關物業；
 - (c) 廣州綠控置業有限公司已就該物業的建築工程取得所有必需的授權及許可證；
 - (d) 鑒於項目逾期未完工，存在出讓人終止國有土地使用權出讓合同及其補充合同並收回部分違反建築規約土地的法律風險；
 - (e) 該物業並無任何按揭、扣押、預告登記或異議登記；及
 - (f) 目標公司的損益由其股東按各自於目標公司的股權比例分佔或承擔。
- (12) 在估算物業已竣工部分現況下的市值和物業猶如已竣工的市值時，吾等採用了市場比較法。吾等參考了附近發展項目的銷售證據。吾等選擇的銷售證據在相關性和代表性方面被認為是詳盡無遺的。

收集所得的三個商業單位的詳盡銷售證據列表如下，以供參考。

可比項目編號	第1號可比項目	第2號可比項目	第3號可比項目
物業名稱	廣州知識城大廈	萬科里享家	保利錦上
廣州市內地區	黃埔	黃埔	黃埔
地址	九龍大道	新業路	開源大道
物業類型	商業	商業	商業
樓層	1層	1層	1層
建築面積(平方米)	568	40	42
單價(每平方米人民幣)	26,200	26,300	26,200

收集所得的三個中層辦公室單位的詳盡銷售證據列表如下，以供參考：

可比項目編號	第1號可比項目	第2號可比項目	第3號可比項目
物業名稱	高新•智創園	廣州知識城騰飛園	合景科匯金谷
廣州市內地區	黃埔	黃埔	黃埔
地址	領創街	九龍大道	科學大道
物業類型	辦公室	辦公室	辦公室
樓層	5層	6層	5層
建築面積(平方米)	572	3,300	1,320
單價(每平方米人民幣)	14,200	13,700	13,700

收集所得的三個高層辦公室單位的詳盡銷售證據列表如下，以供參考。

可比項目編號	第1號可比項目	第2號可比項目	第3號可比項目
物業名稱	廣報融媒大廈	廣州國際港航中心二期	IMC越秀南方智媒大廈
廣州市內地區	黃埔	黃埔	黃埔
地址	黃埔大道東	黃埔大道東	黃埔大道東
物業類型	辦公室	辦公室	辦公室
樓層	21層	16層	15層
建築面積(平方米)	564	1,600	1,000
單價(每平方米人民幣)	23,000	23,000	22,000

收集所得的三個停車位的詳盡銷售證據列表如下，以供參考。

可比項目編號	第1號可比項目	第2號可比項目	第3號可比項目
物業名稱	雲創園	創億廣場	匯麗國際
廣州市內地區	黃埔	黃埔	黃埔
地址	九龍大道	九龍大道	黃埔大道東
物業類型	停車位	停車位	停車位
樓層	B2	B1	B1
單價(每個人民幣)	105,000	101,000	95,000

在得出關鍵假設的過程中，考慮適當調整和分析以反映物業與可比物業在時間、地點和物理特徵等幾個方面的差異。調整的一般依據是，如果物業優於可比物業，則向上調整。反之，如果物業不如可比物業，則向下調整。我們採用的標準是：1層零售單位每平方米人民幣26,000元；中層辦公室單位每平方米人民幣13,000元；高層辦公室單位每平方米人民幣20,000元；及停車位每個人民幣100,000元。

第一期工程已竣工部分於估值日現況下的市值為**人民幣446,000,000元**。

第一期部分和第二期全部發展中部分猶如於估值日已竣工的開發價值為人民幣7,568,000,000元。

猶如竣工的開發價值與現況下的市值之間的調節：

第一期及第二期的發展中部分	人民幣元
猶如竣工後的開發價值(a)	7,568,000,000
調整如下：	
估計總建築成本	3,313,000,000
估值日已支出的建築成本	<u>841,000,000</u>
未付建築成本撥備(b)	2,472,000,000
市場營銷費、專業費及管理費撥備(c)	301,000,000
利息成本撥備(d)	685,000,000
開發商進一步完成開發項目的盈利及風險的撥備(e)	<u>944,000,000</u>
現況下的市值(a)-(b)-(c)-(d)-(e)	3,166,000,000

1. 責任聲明

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

2. 權益披露

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

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

於股份的好倉：

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註3)
王偉賢先生	受控制公司權益	38,804,571 (附註1)	1.39%
	酌情信託創立人	295,079,133 (附註2)	10.57%
王煦菱女士	酌情信託受益人	295,079,133 (附註2)	10.57%

董事姓名	身份／權益性質	股份數量	本公司 已發行股份的 概約百分比 (附註3)
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%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生被視為擁有38,804,571股股份之權益，該等股份由Prestige Glory Enterprises Limited持有。Prestige Glory Enterprises Limited之全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 根據證券及期貨條例，王偉賢先生及王煦菱女士各自被視為擁有合共295,079,133股股份之權益，該等股份由王偉賢先生的家族信託(即端源信託)間接持有。王偉賢先生為端源信託的創立人。王煦菱女士為端源信託的酌情對象。
3. 根據於最後實際可行日期的已發行股份總數，即2,791,884,683股股份。

於債權證的好倉：

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

附註：

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

於本公司相聯法團(「相聯法團」)(即廣州廣雲房地產開發有限公司)股份的好倉：

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

附註：

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

(b) 董事的其他權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者及陳軍先生、吳正奎先生及李偉博士(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。

3. 重大合約

於最後實際可行日期，本集團於本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約（並非於本集團日常業務過程中訂立的合約）。

4. 重大訴訟

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

5. 本公司的公司秘書

本公司的公司秘書為馮慧森女士。馮女士為特許秘書、特許管治專業人士以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會士。

6. 董事服務合約

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

7. 董事於競爭業務之權益

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

8. 董事於本集團資產或對本集團而言屬重大之合約或安排中之權益

(a) 於資產的權益

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團的任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(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，概無董事於對本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。

9. 專家資格及同意書

以下為意見或建議載於本通函的專家資格：

名稱	資格
戴德梁行有限公司	物業估值師

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

於最後實際可行日期，上述專家概無在本集團任何成員公司的創辦中，或本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日(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。

10. 其他事項

- (a) 本公司的開曼群島過戶處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港過戶處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

11. 展示文件

下列文件於本通函日期起14天內，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.greenlandhk.com)登載：

- (a) 該協議；
- (b) 戴德梁行有限公司出具的同意書；及
- (c) 本通函附錄二所載戴德梁行有限公司出具的物業估值報告。