

---

## 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，請立即將本通函連同隨附代表委任表格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

(前稱盛高置地(控股)有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：0337)

### 主要及關連交易

#### 獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利有限公司

---

董事會函件載於本通函第6至16頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其致獨立股東之推薦建議。

新百利函件載於本通函第18至28頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

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)指定舉行時間前48小時交回本公司的主要營業地點，地址為香港皇后大道中99號中環中心57樓5711室。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投票。

二零一三年十一月十四日

---

## 目 錄

---

|                             | 頁次    |
|-----------------------------|-------|
| 釋義 .....                    | 1     |
| 董事會函件 .....                 | 6     |
| 獨立董事委員會函件 .....             | 17    |
| 新百利函件 .....                 | 18    |
| 附錄一 — 本集團之財務資料 .....        | I-1   |
| 附錄二 — 目標集團之財務資料 .....       | II-1  |
| 附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考資料 .....  | III-1 |
| 附錄四 — 有關目標集團之管理層討論及分析 ..... | IV-1  |
| 附錄五 — 估值報告 .....            | V-1   |
| 附錄六 — 一般資料 .....            | VI-1  |
| 股東特別大會通告 .....              | EGM-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，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 | 綠地控股集團、賣方、本公司及買方訂立日期為二零一三年九月三十日的買賣銷售股份及銷售貸款協議                      |
| 「聯繫人」    | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「董事會」    | 指 | 董事會  |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島   |
| 「旭輝集團」   | 指 | 旭輝控股及其子公司  |
| 「旭輝控股」   | 指 | 旭輝控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0884)                 |
| 「本公司」    | 指 | 綠地香港控股有限公司(前稱盛高置地(控股)有限公司)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：0337)   |
| 「完成」     | 指 | 根據該協議條款及條件完成買賣銷售股份及銷售貸款  |
| 「關連人士」   | 指 | 具上市規則所賦予之涵義  |
| 「代價」     | 指 | 銷售股份及銷售貸款的代價，總額為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元及人民幣894,593,437元) |
| 「可轉換優先股」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.50港元的無表決權可轉換優先股  |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事  |
| 「戴德梁行」   | 指 | 戴德梁行有限公司，為獨立估值師  |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司將於二零一三年十二月二日召開之股東特別大會，以批准協議及交易事項  |
| 「經擴大集團」   | 指 | 緊隨完成後經目標集團擴大的本集團   |
| 「綠地集團」    | 指 | 綠地控股集團及其子公司(不包括本集團)  |
| 「綠地控股集團」  | 指 | 綠地控股集團有限公司，總部設於上海的國有企業集團，主要從事房地產、能源及金融業務                                   |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其子公司   |
| 「杭州國土局」   | 指 | 杭州市國土資源局   |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣  |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生)組成之董事會委員會，成立目的為考慮該協議及交易事項並就此向獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」    | 指 | 除根據上市規則須就批准該協議及交易事項之決議案放棄表決的股東以外之股東  |
| 「該土地」     | 指 | 位於中國浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城之一幅土地，總地盤面積為58,789平方米                                  |
| 「土地代價」    | 指 | 根據土地使用權出讓合同收購該土地的土地使用權的代價，即人民幣3,565,000,000元(相等於約4,495,019,544港元)          |

---

## 釋 義

---

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「土地使用權出讓合同」 | 指 | 杭州國土局及旭寶就該土地訂立日期為二零一三年五月二十八日之國有建設用地使用權出讓合同   |
| 「最後實際可行日期」  | 指 | 二零一三年十一月十二日，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  |
| 「貸款轉讓協議」    | 指 | 賣方及買方於完成後將予簽立之貸款轉讓協議契約，據此，賣方將向買方轉讓及出讓銷售貸款  |
| 「王先生」       | 指 | 王偉賢先生，董事會主席兼執行董事   |
| 「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  |
| 「該項目」       | 指 | 位於該土地的住宅商業項目，包括住宅單位、辦公室及停車場  |
| 「項目公司」      | 指 | 杭州拓江置業有限公司，於中國成立以發展該項目之有限公司，為旭寶之直接全資子公司  |
| 「買方」        | 指 | SPG Investment XVII (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資子公司                    |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「銷售貸款」      | 指 | 目標公司結欠賣方之無抵押免息貸款，包括全部相關權利及利益，金額為145,500,000美元(相等於約1,127,906,977港元及人民幣894,543,023元) |
| 「銷售股份」      | 指 | 目標公司股本中一(1)股每股面值1.00港元的普通股，相當於目標公司全部已發行股本的50%                                      |

---

## 釋 義

---

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值0.50港元的普通股   |
| 「股東」      | 指 | 股份持有人  |
| 「股東協議」    | 指 | 旭輝控股、旭昇、旭富、本公司與買方於完成後就目標公司將予訂立之股東協議  |
| 「新百利」     | 指 | 新百利有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團，其為董事會委任之獨立財務顧問，就該協議及交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「平方米」     | 指 | 平方米  |
| 「聯交所」     | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |
| 「目標公司」    | 指 | 旭寶有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司。目標公司為合營企業，由旭富及賣方各自擁有50%權益，並於最後實際可行日期直接持有旭寶全部已發行股本  |
| 「目標集團」    | 指 | 目標公司及其子公司  |
| 「交易事項」    | 指 | 該協議項下擬進行之交易，包括於完成後簽立貸款轉讓協議及股東協議  |
| 「美元」      | 指 | 美元，美國法定貨幣  |
| 「賣方」      | 指 | 維特懷國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為綠地控股集團之間接全資子公司   |

---

## 釋 義

---

|      |   |  |
|------|---|--|
| 「旭寶」 | 指 | 旭寶(香港)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資子公司                                    |
| 「旭富」 | 指 | 旭富有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為旭昇之直接全資子公司。於最後實際可行日期，旭富及賣方各自直接持有目標公司全部已發行股本的50% |
| 「旭昇」 | 指 | 旭昇有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為旭輝控股之直接全資子公司                                    |
| 「%」  | 指 | 百分比  |

就本通函而言，貨幣換算採用1.00港元兌0.129美元及1.00港元兌人民幣0.7931元之匯率(倘適用)。此等匯率僅供參考，並不表示任何美元、人民幣或港元金額已經、可能已經或可以按該匯率兌換。

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(前稱盛高置地(控股)有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：0337)

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

游德鋒先生(首席財務官)

獨立非執行董事：

張英潮先生

方和先生太平紳士

蔣小明先生

關啟昌先生

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

敬啟者：

主要及關連交易

緒言

茲宣佈，於二零一三年九月三十日(交易時段後)，綠地控股集團、賣方、買方及本公司訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元及人民幣894,593,437元)。

本通函主要旨在向閣下提供(其中包括)：(a)該協議及交易事項之進一步詳情；(b)新百利就該協議及交易事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見；(c)獨立董事委員會就該協議及交易事項致獨立股東之推薦建議；(d)估值報告；及(e)股東特別大會通告。



## 主要及關連交易

### 背景資料

於最後實際可行日期，目標公司由旭富(旭輝控股之間接全資子公司)及賣方(綠地控股集團之間接全資子公司)分別擁有50%及50%權益。目標公司擁有旭寶之全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司之全部註冊資本。項目公司正進行該項目之開發。

於二零一三年五月二十一日，旭寶以投標方式向杭州國土局收購該土地之土地使用權，而於二零一三年五月二十八日，旭寶與杭州國土局就該土地訂立土地使用權出讓合同，土地代價為人民幣3,565,000,000元(相等於約4,495,019,544港元)。旭寶已於二零一三年五月至八月分四期支付土地代價之第一期分期付款為數人民幣1,782,500,000元(相等於約2,247,509,772港元)，有關款項乃由旭輝集團及綠地集團於二零一三年五月至八月按同等份額出資。有關資金安排的詳情，請參閱本通函「董事會函件」中「有關目標公司之資料」一段。目標公司、旭寶或項目公司就收購該土地作出之土地代價的餘額為數人民幣1,782,500,000元(相等於約2,247,509,772港元)亦將由旭輝集團及綠地集團(或於完成後，則為本集團)按同等份額承擔。

### 該協議

於二零一三年九月三十日(交易時段後)，綠地控股集團、賣方、本公司及買方訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價為145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元及人民幣894,593,437元)。

該協議之主要條款如下：

#### 1. 日期

二零一三年九月三十日

#### 2. 訂約方

- (i) 綠地控股集團，作為擔保人以確保賣方履行其於該協議項下之責任及義務
- (ii) 賣方，為綠地控股集團之間接全資子公司
- (iii) 本公司，作為擔保人以確保買方履行其於該協議項下之責任及義務

(iv) 買方，為本公司之間接全資子公司

### 3. 交易事項之目的事宜

賣方(作為法定及實益擁有人)同意按代價出售而買方同意按代價購買不附帶任何產權負擔之銷售股份及銷售貸款。

### 4. 代價

代價145,508,200美元(相等於約1,127,970,543港元及人民幣894,593,437元)將由買方以下列方式以現金支付：

- (i) 72,754,100美元(相等於約563,985,271港元及人民幣447,296,719元，相當於代價之50%)將於完成日期支付；及
- (ii) 72,754,100美元(相等於約563,985,271港元及人民幣447,296,719元，相當於代價之50%)將於完成後10個營業日內支付。

代價乃經訂約各方公平磋商後達成，並經參考綠地控股集團支付之土地代價第一期分期付款的50%而釐定。於二零一三年九月三十日，該項目之市值為人民幣3,700,000,000元(相等於約4,665,237,675港元)。

代價的支付將由本集團之內部資源撥支。

### 5. 先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實：

- (i) 綠地控股集團、賣方、本公司及買方分別已各自完成必要的內部及外部批准程序，包括但不限於根據上市規則之規定作出披露、取得相關的董事會及／或股東批准、遵守上市規則以及其他適用法例及規例之規定、修訂目標公司及旭寶各自的組織章程大綱和細則及項目公司之組織章程細則，以及簽立有關目標公司之新股東協議；及
- (ii) 本公司已根據上市規則的規定取得獨立股東的批准(如適用)。

**6. 完成**

完成將於所有先決條件獲達成後10個營業日內或訂約各方協定之任何其他日期進行。根據該協議，於完成後，賣方及買方將簽立貸款轉讓協議，據此，賣方將向買方轉讓及出讓銷售貸款，而旭輝控股、旭昇、旭富、本公司及買方將就記錄目標公司之條款及條件以及規管彼此之關係及目標公司事務之若干方面而言訂立股東協議。

**7. 擔保**

綠地控股集團(即賣方之最終股東)將促使及擔保賣方履行其於該協議項下之責任及義務。本公司(即買方之股東)將促使及擔保買方履行其於該協議項下之責任及義務。

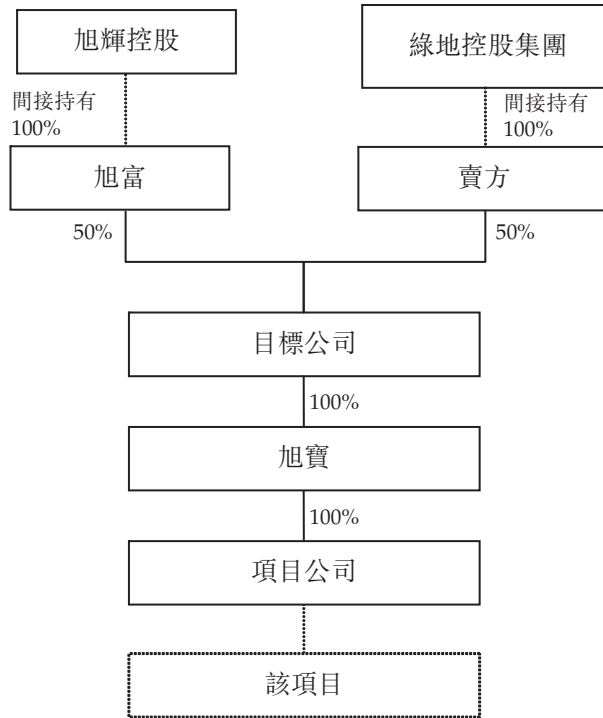
**8. 其他**

完成後，買方將有權享有一切權利，並將就目標公司、旭寶、項目公司及該項目承擔賣方之一切職能及責任，包括但不限於下列各項：

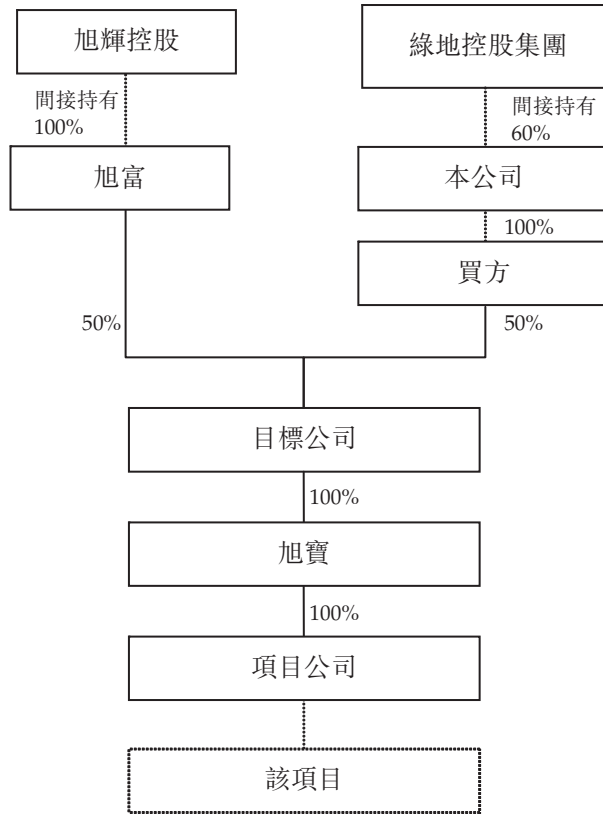
- (i) 根據土地使用權出讓合同，項目公司將於二零一三年十二月向杭州國土局支付土地代價之第二期分期付款人民幣713,000,000元(相等於約899,003,909港元，相當於土地代價之20%)，並於二零一四年五月支付餘下土地代價人民幣1,069,500,000元(相等於約1,348,505,863港元，相當於土地代價之餘下30%)。於完成後及倘項目公司並無足夠資金應付上述付款義務，買方及旭富將按彼等各自於目標公司之股權比例支付不足的差額。
- (ii) 目標公司董事會將由五名董事組成。買方將有權委任三名董事，而旭富將有權委任兩名董事。目標公司之董事會主席將為一名獲買方委任之董事。
- (iii) 買方將有權與旭富按彼等各自於目標公司之股權比例分享溢利，或承擔目標公司之損失。

## 董事會函件

下圖說明目標公司緊接完成前之股權架構：



下圖說明目標公司於完成後之股權架構：



#### 有關綠地控股集團、賣方、買方及旭輝集團之資料

綠地控股集團為總部設於中國上海的國有企業集團，主要從事房地產、能源及金融業務。綠地控股集團間接持有本公司全部已發行普通股股本的約60%（相當於本公司表決權的約60%）。

賣方主要從事投資控股業務，為綠地控股集團之間接全資子公司。

買方主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資子公司。

旭輝集團主要於中國從事物業開發、投資及管理業務。就董事所知、所悉及所信，經作出一切合理查詢後，旭輝控股以及旭富及彼等的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之人士。

### 有關目標公司之資料

於最後實際可行日期，目標公司乃由旭富及賣方各自擁有50%權益的合營企業。目標公司擁有旭寶全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司全部註冊股本。項目公司正進行該項目之開發。

基於目標集團截至二零一三年八月三十一日止八個月的綜合財務報表，目標公司於二零一三年八月三十一日之綜合淨負債約為人民幣1,781,000元(相等於約2,245,618港元)。目標公司、旭寶及項目公司並無確認緊接交易事項前兩個財政年度的任何溢利。

於二零一三年八月三十一日，旭昇及綠地控股集團已分別向目標集團注資／墊支合共256,565,578美元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約人民幣1,583,241,000元)及32,353,560美元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約人民幣199,651,000元)。該注資／墊支反映於本通函附錄二所載「目標集團之財務資料」第II-19頁所示於二零一三年八月三十一日目標集團到期應付旭昇及賣方款項分別為人民幣1,583,241,000元及人民幣199,651,000元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，分別相等於約256,565,578美元及32,353,560美元)。據旭昇確認，有關應付款項指上述於二零一三年八月三十一日旭昇向目標集團注資／墊支合共256,565,578美元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約人民幣1,583,241,000元)，其中(i)約人民幣891,250,000元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約144,427,879美元)指旭輝集團佔土地代價第一期分期付款50%的份額，及(ii)餘額約人民幣691,250,000元(按1美元兌人民幣6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約112,017,696美元)為旭輝集團代表賣方預付目標集團款項，據此，綠地集團獨立向旭輝集團支付款項人民幣691,250,000元(按1美元兌6.1709元的匯率計算<sup>(附註)</sup>，相等於約112,017,696美元)。

於二零一三年九月，賣方以股東貸款形式向目標公司出資32,461,209美元(按1美元兌人民幣6.1612元的匯率計算，相等於約人民幣200,000,000元)，而目標公司其後償還目標公司應付旭昇之部分股東貸款，金額為人民幣200,000,000元(按1美元兌人民幣6.1612元的匯率計算，相等於約32,461,209美元)。

於二零一三年十一月，旭富(其獲旭昇轉讓於目標公司之全部權益，相當於目標公司全部已發行股本的50%)訂立轉讓協議契約，據此，旭富向賣方無償轉讓及出讓目標公司應付旭富的全部權利及權益為數人民幣491,250,000元(按1美元兌人民幣6.1612元的匯率計算，相等於約79,732,844美元)。

附註：1美元兌人民幣6.1709元的匯率乃於二零一三年八月三十一日之匯率，並就編製目標集團於二零一三年八月三十一日的綜合財務資料予以採用，綜合財務資料全文載於本通函附錄二。

## 董事會函件

下表載列目標集團自二零一二年九月六日(目標公司之註冊成立日期)起至二零一二年十二月三十一日期間及自二零一三年一月一日起至二零一三年八月三十一日期間的財務資料(乃摘錄自載於本通函附錄二內目標集團之會計師報告)。

|       | 自二零一二年<br>九月六日<br>(目標公司之<br>註冊成立日期)起<br>至二零一二年<br>十二月三十一日<br>期間<br>人民幣 | 自二零一三年<br>一月一日起<br>至二零一三年<br>八月三十一日<br>期間<br>人民幣 |
|-------|--|--|
| 除稅前虧損 | (1,780,000)  | 0  |
| 除稅後虧損 | (1,780,000)  | 0  |
|       | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣  |  |
| 淨負債   | (1,781,000)  |  |

除該土地及該項目的權益外，於完成後，目標集團將無現有或或然重大資產及負債。倘目標集團未能及時取得該土地的土地使用權，目標集團有權按等額基準獲全數退回支付予杭州國土局的款項。因此，董事會相信，與未能取得該土地的土地使用權有關的風險可獲適當的緩解。

### 進行交易事項之原因及好處

本集團主要在中國多個城市(包括上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口及太原)從事物業開發。

本集團策略之一為收購具增長潛力之優質房地產項目，藉以令本集團可長期持續穩健發展。

董事會相信，該項目乃杭州發展的首要項目之一。項目公司正進行該項目之開發。該項目位於中國浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城，總地盤面積為58,789平方米，而有關土地上將進行由住宅單位、辦公室及停車場組成之多用途房地產項目。該項目計劃將分為兩期進行開發。預期該項目第一期及第二期的建設工程將分別於二零一三年十二月及二零一四年一月開展，而有關建設工程將分別於二零一五年一月及二零一五年六月完成。第一期及第二期的物業預售將分別於二零一三年十二月及二零一四年六月進行。預期物業銷售及交付將分別於二零一六年六月及二零一六年十二月完成。項目公司開發整個該項目所需的投資總額估

---

## 董事會函件

---

計約為人民幣1,700,000,000元(相等於約2,143,500,000港元)(不包括土地代價)，而有關款項將由目標集團籌集之外部銀行借貸、預售該項目物業所得款項以及旭輝集團及(於完成後)本集團按同等份額作出的內部資源撥支。董事會認為，該項目為一個位於黃金地段及具增長潛力之優質房地產項目，並將具備良好的銷售潛力，從而對本集團的溢利造成長遠的正面影響。

於最後實際可行日期，目標集團並未就該土地獲得國有土地使用證。預期將於二零一三年底前取得上述證書，而目標集團其後將於取得上述證書後開展該項目的建設工程。經考慮中國法律顧問之意見，董事會認為，取得上述證書並不存在重大法律障礙。

### 交易事項對本公司之財務影響

完成後，買方將擁有目標公司已發行股本之50%，而透過控制目標公司之大部分董事會成員，目標公司擬作為本公司之間接子公司入賬。因此，目標公司之財務報表將於本公司之財務報表綜合入賬。交易事項將不會對本集團的綜合盈利造成即時重大影響。

完成後，本集團的資產及負債將分別增加約人民幣1,784,499,000元(相等於約2,250,030,261港元)及人民幣1,786,280,000元(相等於約2,252,275,879港元)。

### 經擴大集團之財務及經營前景

於最後實際可行日期，不計及該項目，本集團在中國多個主要城市擁有10個處於不同發展階段的房地產項目。該等房地產項目分別為已落成項目、發展中項目或持作日後發展項目。

本集團擬收購位於中國杭州的優質項目以創造價值，此舉符合本集團的發展策略。本集團將考慮多項因素，包括(其中包括)地點位置、市場前景、政府限制及盈利潛力。董事認為交易事項為本集團帶來擴闊收入來源的機會。經擴大集團將憑藉旭輝集團提供的市場知識、經驗及資源，於該項目的經營效率及品牌推廣上實現協同效益。此外，經擴大集團將繼續不時積極物色收購、投資、合營企業或策略性聯盟的機會。



## 上市規則之含義

由於交易事項之一項適用百分比率高於25%但低於100%，交易事項構成本公司之主要交易，須遵守上市規則第14章項下之通知、公告及股東批准規定。

於最後實際可行日期，綠地控股集團間接持有本公司全部已發行普通股股本的約60%(相當於本公司表決權的約60%)，而賣方為綠地控股集團之間接全資子公司。因此，綠地控股集團(即本公司之主要股東)連同賣方(即綠地控股集團之聯繫人)均為本公司之關連人士。交易事項構成本公司之不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

綠地控股集團及其聯繫人(包括格隆希瑪國際有限公司)將須就有關該協議及交易事項之股東決議案放棄表決。除披露者外，概無股東須就交易事項放棄表決。

## 董事

於本通函日期，執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。

由於利益衝突，陳軍先生及吳正奎先生(各自為綠地集團的高級管理層)須於董事會會議上，就批准(其中包括)該協議及交易事項的決議案放棄投票。

## 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(其中包括)普通決議案，以批准該協議及交易事項之條款。

本公司將於二零一三年十二月二日暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並在會上表決的資格。為符合資格出席股東特別大會並在會上表決，股份的未登記持有人應確保所有過戶文件連同相關股票必須在不遲於二零一三年十一月二十九日下午四時三十分，交回卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)進行登記。

---

## 董事會函件

---

無論閣下是否有意出席大會(或其任何續會)，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並於切實可行之情況下盡快，惟無論如何最遲須於大會(或其任何續會)指定舉行時間前48小時交回卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願出席大會(或其任何續會)並於會上投票，而在該情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。

於股東特別大會上提呈的決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後就股東特別大會結果作出公告。

### 推薦建議

獨立董事委員會已告成立，以考慮該協議條款的公平性和合理性，並就此向獨立股東提供意見。新百利已獲委任為獨立財務顧問，就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦建議。

董事會(不包括陳軍先生及吳正奎先生，彼等因利益衝突而放棄就該協議及交易事項投票，惟包括獨立董事委員會)認為該協議的條款乃按公平基準進行磋商，並屬一般商業條款，對本公司及股東整體利益而言屬公平合理。因此，董事會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該協議及交易事項之決議案。

### 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

二零一三年十一月十四日

GREENLAND HONG KONG HOLDINGS LIMITED

綠地香港控股有限公司

(前稱盛高置地(控股)有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：0337)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等提述日期為二零一三年十一月十四日之致股東通函(「通函」，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會授權成立獨立董事委員會，以就該協議及交易事項之條款是否屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第6至16頁所載之董事會函件及通函第18至28頁所載之新百利(其獲委任為就該協議及交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)函件。

經考慮新百利所考慮以及其於通函之意見函所述之因素及理由、該項目的開發計劃及前景，以及杭州及中國的整體物業市場後，吾等認為該協議及交易事項之條款乃屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准該協議及交易事項。

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

張英潮

獨立非執行董事

方和太平紳士

獨立非執行董事

蔣小明

獨立非執行董事

關啟昌

謹啟

二零一三年十一月十四日

---

## 新百利函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問新百利有限公司就交易事項於二零一三年十一月十四日之意見函件全文，乃編製以供載入本通函。



新百利有限公司  
香港  
皇后大道中29號  
怡安華人行  
20樓

敬啟者：

### 主要及關連交易

#### 緒言

吾等獲委任就 貴公司建議收購目標公司50%股權及相關股東貸款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易事項詳情載於日期為二零一三年十一月十四日向股東發出之通函(「通函」)內，而本函件亦為通函之一部分。除文義另有所指外，於本函件使用的詞彙與通函所界定之詞彙具有相同涵義。

於最後實際可行日期，賣方為綠地控股集團之間接全資子公司，而綠地控股集團間接持有 貴公司約60.0%股權。因此，綠地控股集團(即 貴公司主要股東)連同賣方(即綠地控股集團之聯繫人(定義見上市規則))均為 貴公司之關連人士，而訂立該協議構成 貴公司之關連交易。因此，交易事項須遵守上市規則項下獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准之規定。

獨立董事委員會由全體獨立非執行董事(分別為張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生)組成，成立目的為就(i)交易事項是否按一般商業條款進行及對有關獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)該協議是否於 貴公司之日常及一般業務過程中訂立且是否符合 貴公司及股東之整體利益而向獨立股東提供意見。吾等(新百利)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等達致意見時，依賴 貴集團董事及管理層所提供資料及事實以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見在各重大方面均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期止仍然如此。吾等亦就戴德梁行於二零一三年九月三十日對該土地的估值與彼等進行討論。吾等亦已尋求並獲董事確認已向吾等提供所有重大相關資料，及向吾等提供的資料及發表之意見並無遺漏任何重大事實。吾等概無理由懷疑獲提供資料之真實性或準確性，亦無理由相信當中遺漏或隱瞞任何重大資料。吾等依賴有關資料，並認為所獲提供之資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦意見，並為吾等對有關資料之依賴提供理據。然而，吾等並無就 貴集團、賣方及目標集團的業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦無獨立查核所獲提供的資料。

### 主要考慮因素及理由

於考慮該協議條款對獨立股東而言是否屬公平合理時，吾等考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 交易事項背景及理由

##### (i) 交易事項背景

於二零一三年五月二十一日，旭寶(目標公司全資子公司，由旭輝控股( 貴集團獨立第三方，其股份於聯交所上市)及綠地控股集團共同擁有50%權益)以公開競投方式收購位於杭州的該土地的土地使用權。於二零一三年五月二十八日，旭寶與杭州國土局就該土地訂立土地使用權出讓合同，土地代價約為人民幣3,565,000,000元(或約4,495,000,000港元)。旭寶已支付土地代價之第一期分期付款約人民幣1,782,500,000元(或約2,247,500,000港元)，有關款項乃由旭輝集團及綠地集團按同等份額出資。

貴集團策略之一為收購具增長潛力之房地產項目，藉以令 貴集團可長期持續穩健發展。董事相信於該土地上興建的該項目預期將成為杭州發展的首要項目之一。因此，於二零一三年九月三十日，綠地控股集團、賣方、 貴公司及買方( 貴公司之間接全資子公司)訂立該協議，據此，買方同意購買銷售股份及銷售貸款，代價約為145,500,000美元(或約1,128,000,000港元)。

**(ii) 訂立交易事項之原因及好處**

透過交易事項，貴集團建議收購目標公司50%股權，而目標公司間接擁有項目公司，因此擁有該土地的土地使用權。

目標公司正進行位於該土地上的該項目之開發，該土地為位於中國浙江省杭州市濱江區杭州奧體博覽城之一幅土地，總地盤面積為58,789平方米，而預期該土地上將發展由住宅單位、辦公室及停車場組成之多用途房地產項目。貴集團歷年來擴充其發展項目，覆蓋長江三角洲區內的城市，例如寧波、無錫、常熟、蘇州及黃山。透過交易事項收購所得的該土地將增強貴集團現時於上述地區的營運。

董事認為，該項目為一個位於黃金地段及具增長潛力之優質房地產項目，並將具備良好的銷售潛力，從而對貴集團的溢利帶來長遠的正面影響。由於透過控制目標公司之大部分董事會成員，預期項目公司將成為貴公司的非全資子公司，故預期該土地發展的日後回報將於貴集團之財務業績綜合入賬。

**2. 該協議之條款**

**(i) 標的事宜**

根據該協議，買方同意向賣方購買目標公司全部已發行股本之50%及目標公司結欠賣方之無抵押免息股東貸款。目標公司為合營企業，現時由旭富(旭輝控股之間接全資子公司)及賣方各自直接擁有50%權益。

**(ii) 代價**

貴集團將就收購目標公司50%股權及銷售貸款向賣方支付的總代價約為145,500,000美元(或約1,128,000,000港元)。代價主要參考綠地集團於二零一三年六月出資的土地代價的第一期分期付款的50%(佔土地代價的50%)而定。

代價將由買方以現金分兩期支付：(i)約72,800,000美元(或約564,000,000港元)將於完成日期支付；及(ii)餘下的約72,800,000美元(或約564,000,000港元)將於完成後十個營業日內支付。

**(iii) 先決條件**

完成須待下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 綠地控股集團、賣方、貴公司及買方各自已分別完成必要的內部及外部批准程序，包括但不限於根據上市規則之規定作出必要披露、取得相關的董事會及／或股東批准、遵守上市規則以及其他適用法例及規例之規定、修訂目標公司及旭寶各自的組織章程大綱和細則及項目公司之組織章程細則，以及簽立有關目標公司之新股東協議；及
- (b) 貴公司已根據上市規則的規定取得獨立股東的批准。

完成將於上述先決條件獲達成後十個營業日內或該協議訂約各方協定之任何其他日期發生。

代價主要代表綠地集團就該土地及該項目的出資。除該土地及該項目的上述權益外，於完成後，目標集團將無現有或或然重大資產及負債。

誠如通函中董事會函件所披露，於二零一三年八月三十一日，旭昇(旭輝控股直接全資子公司)及綠地集團已分別向目標集團支付合共約人民幣1,583,200,000元及人民幣199,700,000元作為股東貸款。其進一步披露：(i)賣方進一步向目標公司出資約人民幣200,000,000元，目標公司其後向旭昇償還上述金額；及(ii)旭富(旭昇直接全資子公司)於二零一三年十一月訂立轉讓契據，無償向賣方轉移及轉讓其於目標集團應付旭富為數約人民幣491,300,000元中的所有權利及權益。上述協議有效地調整股東以股東貸款對目標集團的出資，以使旭輝集團及綠地集團對目標集團出資的股東貸款金額相同。

**3. 貴集團之業務**

**(i) 業務**

貴集團主要於中國從事開發大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目。於最後實際可行日期，貴集團於中國多個主要城市擁有十個處於不同發展階段的物業項目。此外，貴集團亦持有兩座酒店，包括蘇州輝盛閣國際公寓



及上海浦東盛高假日酒店。於二零一三年六月三十日，按應佔基準而言，貴集團持有土地儲備約3,200,000平方米，策略性地分佈於長江三角洲的主要城市及具地區經濟重要性的省市的黃金地段。

於二零一三年五月八日，貴集團與綠地控股集團就認購貴公司全部已發行股本的約60.0%訂立股份認購協議，所得款項淨額約為2,996,000,000港元，並訂立若干其他附屬交易(統稱「綠地認購事項」)。綠地控股集團為總部設於上海的國有企業集團，為全球財富500強企業，主要從事房地產、能源及金融業務。綠地認購事項於二零一三年八月二十七日完成。此後，綠地控股集團成為貴公司之控股股東。

**(ii) 經營業績及財務狀況**

下表載列貴集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表(摘錄自貴集團相關的年報及中期報告)：

經營業績

|              | 截至六月三十日<br>止六個月期間        |                          | 截至十二月三十一日<br>止年度        |                         |
|--------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
|              | 二零一三年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零一二年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零一一年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 收益           | 3,473,676                | 867,807                  | 1,766,535               | 5,677,523               |
| 毛利           | 970,363                  | 98,855                   | 404,958                 | 1,938,643               |
| 毛利率          | 27.9%                    | 11.4%                    | 22.9%                   | 34.1%                   |
| 除稅前溢利／(虧損)   | 604,949                  | (445,121)                | (802,756)               | 1,369,951               |
| 年內／期內溢利／(虧損) | 201,035                  | (497,287)                | (988,360)               | 883,320                 |

於二零一二年，物業銷售的收益佔貴集團整體收益約80.1%。與二零一一年相比，二零一二年的收益及盈利能力均大幅下跌，主要由於(i)年內的已售出及交付物業項目減少，導致毛利減少約人民幣1,533,700,000元及(ii)發展中物業及已建成待售物業之撇減增加約人民幣248,600,000元。

截至二零一二年六月三十日止六個月，收益增加約300.3%至截至二零一三年六月三十日止六個月的約人民幣3,473,700,000元，主要由於期內物業價格上升以及已售出及交付的總建築面積增加。此亦令截至二零一三年六月三十日止六個月的毛利及純利增加。



## 新百利函件

### 資產及負債

|                        | 於二零一三年            | 於十二月三十一日          |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 六月三十日             | 二零一二年             | 二零一一年             |
|                        | 人民幣千元             | 人民幣千元             | 人民幣千元             |
|                        | (未經審核)            | (經審核)             | (經審核)             |
| 物業、廠房及設備               | 919,085           | 959,388           | 1,004,473         |
| 發展中物業                  | 3,219,206         | 4,062,629         | 6,618,792         |
| 投資物業                   | 1,714,000         | 1,758,000         | 1,651,000         |
| 其他非流動資產                | 2,593,778         | 2,783,821         | 3,049,293         |
| <b>非流動資產總額</b>         | <b>8,446,069</b>  | <b>9,563,838</b>  | <b>12,323,558</b> |
| 發展中物業                  | 2,790,342         | 2,380,515         | 4,452,903         |
| 已建成待售物業                | 1,710,168         | 2,694,340         | 1,533,109         |
| 應收賬款、其他應收款項及<br>預付按金   | 1,785,037         | 2,230,835         | 2,439,436         |
| 其他流動資產                 | 270,311           | 340,443           | 136,310           |
| 受限制現金                  | 913,735           | 832,697           | 1,307,467         |
| 現金及現金等價物               | 884,378           | 816,836           | 1,645,026         |
| 歸類為持作待售的資產             | -                 | 4,193,626         | -                 |
| <b>流動資產總額</b>          | <b>8,353,971</b>  | <b>13,489,292</b> | <b>11,514,251</b> |
| <b>資產總額</b>            | <b>16,800,040</b> | <b>23,053,130</b> | <b>23,837,809</b> |
| 計息貸款                   | 2,695,506         | 3,873,190         | 2,077,615         |
| 應付賬款、其他應付款項及<br>預收款項   | 5,087,903         | 7,207,334         | 9,512,430         |
| 其他流動負債                 | 1,104,069         | 1,193,142         | 1,215,234         |
| 與歸類為持作待售的資產<br>有關的負債總額 | -                 | 3,188,578         | -                 |
| <b>流動負債總額</b>          | <b>8,887,478</b>  | <b>15,462,244</b> | <b>12,805,279</b> |
| 計息貸款                   | 1,844,601         | 1,730,822         | 4,174,690         |
| 優先票據                   | 1,215,701         | 1,233,600         | 1,231,418         |
| 其他非流動負債                | 341,536           | 316,892           | 320,323           |
| <b>非流動負債總額</b>         | <b>3,401,838</b>  | <b>3,281,314</b>  | <b>5,726,431</b>  |
| <b>負債總額</b>            | <b>12,289,316</b> | <b>18,743,558</b> | <b>18,531,710</b> |
| <b>權益總額</b>            | <b>4,510,724</b>  | <b>4,309,572</b>  | <b>5,306,099</b>  |

於二零一三年六月三十日，貴集團的主要資產為主要位於中國的發展中物業、已建成待售物業及投資物業，賬面淨值合共約為人民幣9,433,700,000元。貴集團的其他主要資產包括現金及銀行結餘(包括受限制現金)約人民幣1,798,100,000元以及應收賬款、其他應收款項及預付按金(用於收購土地使用權)約人民幣1,785,000,000元。

於二零一三年六月三十日，貴集團的主要負債包括應付賬款、其他應付款項及預收客戶款項約人民幣5,087,900,000元、計息貸款約人民幣4,540,100,000元及應付優先票據約人民幣1,215,700,000元。

根據貴集團於二零一三年六月三十日的淨負債(定義為借貸總額減去現金及銀行結餘(包括受限制現金))約人民幣3,957,700,000元及權益總額約人民幣4,510,700,000元，貴集團於二零一三年六月三十日的負債比率淨額(定義為淨負債除以權益總額)約為87.7%。經計及上述因素及綠地認購事項於二零一三年八月完成後為貴集團帶來新資金，貴集團之負債比率淨額將降低至約40.0%。

於二零一三年十月十一日，貴公司宣佈發行美元面值債券(「債券」)，估計現金所得款項約為694,500,000美元(或約5,383,700,000港元)，部分用作贖回未償還本金額為200,000,000美元的已發行優先票據(「優先票據」)，而餘下結餘將用作為現有債務再融資以及撥支現有及新增物業項目。貴公司於二零一三年十月三十一日進一步宣佈與綠地集團訂立注資協議，據此，貴集團將就於中國昆明市兩幅土地的55%權益(於注資後)注資約人民幣125,000,000元。

#### 4. 目標集團之資料

##### (a) 目標公司及項目公司之背景

###### 目標公司

目標公司於二零一二年九月六日在英屬處女群島註冊成立，為旭富擁有50%權益及賣方擁有50%權益的合營企業。其唯一投資為透過全資子公司旭寶及項目公司擁有該土地及該項目的100%間接權益。

### 項目公司

項目公司於二零一三年七月二十二日在中國註冊成立，為全資外資企業，負責進行該項目的發展。

### 該土地之現狀

於二零一三年五月二十一日，杭州國土局簽署的投標確認通知書，確認旭寶成功投得有關該土地的土地使用權。於二零一三年五月二十八日，旭寶與杭州國土局訂立土地使用權出讓合同，據此，旭寶同意收購該土地的土地使用權。於最後實際可行日期，旭寶以分期旭輝集團及綠地集團按同等份額作出的出資支付50%的土地代價，約為人民幣1,782,500,000元(或約為2,247,500,000港元)。餘下的50%將分兩期支付：(i)第一期分期付款為20%的土地代價，約為人民幣713,000,000元(或約為899,000,000港元)，將於二零一三年十二月前支付，及(ii)第二期分期付款為30%的土地代價，約為人民幣1,069,500,000元(或約為1,348,500,000港元)，將於二零一四年五月前支付。完成後，餘下的土地代價將由 貴集團及旭輝集團按同等份額承擔。於最後實際可行日期，尚未取得該土地的相關土地使用權證。

該土地的總地盤面積為58,789平方米，地面總建築面積約為264,550.5平方米，將用作發展包括住宅單位、辦公室及停車場的多用途房地產項目。

### (b) 目標集團之財務資料

根據通函附錄二所載之目標集團之會計師報告，自二零一二年九月六日(目標公司之註冊成立日期)起至二零一三年八月三十一日，目標集團並無錄得綜合收益，且已審核股東應佔綜合虧損約人民幣1,800,000元，該虧損主要為有關該項目的員工成本及早期準備工作的行政開支。

根據通函附錄二所載之目標集團之會計師報告，於二零一三年八月三十一日，目標集團之經審核綜合資產總額約為人民幣3,566,500,000元，主要為土地代價。目標集團於二零一三年八月三十一日之經審核綜合負債總額約為人民幣3,568,300,000元，主要為於二零一三年八月三十一日：(i)賣方及目標集團合營企業合夥人之免息股東貸款約人民幣1,782,900,000元；及(ii)將支付予杭州國土局之土地代價餘額約人民幣1,782,000,000元。

根據通函附錄二所載之目標集團之會計師報告，於二零一三年八月三十一日，目標集團之綜合負債淨額約為人民幣1,800,000元。

## 5. 代價的評估

代價(包括銷售股份及銷售貸款)約為1,128,000,000港元，約相當於賣方就土地代價第一期付款所付的金額約1,123,800,000港元。

### 代價之評估

通過收購目標公司，貴集團有效承擔其與合營企業合夥人(為獨立第三方)訂立的權利及義務。由於該土地乃目標公司透過公開競投從杭州國土局購得，及此項收購本質上按成本計算，吾等認為其對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

於評估代價時，吾等亦將代價與該土地於二零一三年九月三十日由獨立估值師戴德梁行進行的物業估值作比較。

通函附錄五所載的物業估值報告列明該土地的市值為並無商業價值，此乃由於尚未取得國有土地使用證所致。誠如通函之董事會函件所述及根據本公司委聘之獨立中國法律顧問提供之法律意見，倘目標集團未能於適當時候取得有關土地使用權，目標集團有權按等值基準全數收回向杭州國土局作出之付款。經考慮有關因素，吾等同意董事之意見，認為已妥善減輕未能取得該土地之土地使用權之相關風險。因此，假使該證書將出具予項目公司，於二零一三年九月三十日，該土地的市值約為人民幣3,700,000,000元(或約4,665,200,000港元)。在於適當時候獲發證書的基礎上，及由於賣方迄今已支付25%的土地代價，賣方擁有該土地應佔的市值部分相等於約1,166,300,000港元。因此，約為1,128,000,000港元的代價較該土地的市值輕微折讓約3.4%。

根據此基準，吾等認為代價屬公平合理。

## 6. 該項目之估值

該土地由戴德梁行進行估值，日期為二零一三年九月三十日的物業估值報告全文及證書載列於通函附錄五。

戴德梁行採用直接比較法為該土地估值，並假設土地以交吉的形式出售。根據此方法，性質及特質與該土地相類似的物業銷售將予搜集作對照及分析，以得出該土地適當的估值。就該土地及相關可資比較物業的地點、大小及特質的不同作比較，以得出該土地適當的估值。吾等認為此方法為訂立該土地的公開市價的合理方法。

為進行估值，戴德梁行亦進行視察及作出有關查詢及查冊。吾等已審閱並與戴德梁行討論就該土地進行估值而採納基準及假設。吾等認為戴德梁行所採納的假設屬公平合理，且所用基準為該土地估值的一般基準。吾等亦已就戴德梁行之經驗及資格進行訪談，檢討其委聘條款進行及就其有關該土地估值的工作進行上市規則第13.80條附註(1)(d)規定的工作。鑒於(i)戴德梁行為香港測量師學會認可的獨立專業估值師；及(ii)戴德梁行過往在與該土地之估值相類似的交易方面的經驗，吾等信納吾等之評估結果，認為戴德梁行合資格且具經驗進行該土地的估值。

## 7. 交易事項對 貴集團之財務影響

### (i) 盈利及資產淨值

交易事項預期將於完成後為 貴集團帶來一次性收益約人民幣44,500,000元，並預期於 貴集團的利潤表中確認。這主要是由於議價採購收益主要因該土地的公允價值增加而產生。 貴集團的實際一次性收益及資產淨值變動將按目標集團於完成時的財務狀況計算。基於相同原因， 貴集團的資產淨值(於扣除少數股東權益後)亦將增加約人民幣42,700,000元。由於該項目的開發工作尚未展開，交易事項預期不會於完成後為 貴集團帶來即時收益。

**(ii) 淨債務狀況及營運資金**

完成後，預期 貴集團的淨債務狀況將由於支付代價而有所提高。此外， 貴集團須根據 貴集團於完成後將予承擔的權利及義務符合日後現金付款的規定，該付款主要為土地代價的餘額約1,123,800,000港元。除土地代價外， 貴集團將支付該項目預期日後開發成本合共約2,143,500,000港元的50%。有關日後開發成本預期由目標集團將籌集之外部銀行借貸、預售該項目物業所得款項以及旭輝集團及(於完成後) 貴集團按同等份額作出的內部資源撥支。

貴公司於二零一三年八月完成綠地認購事項，向 貴集團注入現金所得款項約2,996,000,000港元。此外，於二零一三年十月十一日， 貴公司宣佈發行債券，估計現金所得款項約為5,383,700,000港元，以贖回優先票據及撥支其物業項目。經計及上述各項後， 貴集團的現金及現金等價物、 貴集團的借貸及資本承擔以及 貴集團未來十二個月的營運資金預測後，吾等同意董事的意見，認為 貴集團有充足的財務資源完成交易事項及承擔該土地的權利及義務。

**推薦意見**

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為交易事項乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。吾等亦認為，該協議乃於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會向獨立股東推薦，以及吾等建議獨立股東，在股東特別大會上投票贊成批准交易事項的普通決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司  
董事總經理－企業融資  
鄒偉雄  
謹啟

二零一三年十一月十四日

## 1. 三年財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料以及管理層討論及分析已於下列文件披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)：

- 本公司日期為二零一一年三月七日的截至二零一零年十二月三十一日止年度的二零一零年年報(第40至50頁及第119至240頁)；
- 本公司日期為二零一二年三月二十三日的截至二零一一年十二月三十一日止年度的二零一一年年報(第40至52頁及第119至252頁)；
- 本公司日期為二零一三年三月二十八日的截至二零一二年十二月三十一日止年度的二零一二年年報(第33至45頁及第89至220頁)；及
- 本公司日期為二零一三年八月二日的截至二零一三年六月三十日止六個月的二零一三年中期報告(第6至15頁及第22至72頁)。

## 2. 債務

### 借貸

於二零一三年九月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團有尚未償還人民幣借貸人民幣3,039,351,000元、美元借貸85,625,000美元(就採用1美元兌人民幣6.1480元之匯率換算美元借貸而言，總額相當於約人民幣526,423,000元)、美元優先票據197,022,000美元(就採用1美元兌人民幣6.1480元之匯率換算美元優先票據而言，總額相當於約人民幣1,211,292,000元)以及美元免息股東貸款226,175,000美元(就採用1美元兌人民幣6.1480元之匯率換算美元免息股東貸款而言，總額相當於約1,390,523,000美元)，該等項目包括下列各項：

|                | 於二零一三年<br>九月三十日<br>人民幣千元 |
|----------------|--------------------------|
| <b>短期計息貸款</b>  |                          |
| 有抵押銀行貸款        | 630,023                  |
| 無抵押銀行貸款        | 50,000                   |
| 有抵押信託貸款        | 250,000                  |
| 無抵押信託貸款        | 100,000                  |
| 長期有抵押銀行貸款的即期部分 | 509,900                  |
| 長期有抵押信託貸款的即期部分 | 200,000                  |
|                | <u>1,739,923</u>         |
|                | -----                    |



於二零一三年  
九月三十日  
人民幣千元

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| 長期計息貸款           |                         |
| 有抵押銀行貸款          | 2,085,751               |
| 有抵押信託貸款          | 450,000                 |
| 減：長期有抵押銀行貸款的即期部分 | (509,900)               |
| 長期有抵押信託貸款的即期部分   | (200,000)               |
|                  | <u>1,825,851</u>        |
| 優先票據             | <u>1,211,292</u>        |
| 免息股東貸款           | <u>1,390,523</u>        |
|                  | <u><u>6,167,589</u></u> |

於二零一三年九月三十日，經擴大集團為數約人民幣3,416,000,000元之有抵押銀行貸款及信託貸款乃以經擴大集團之物業、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。

於二零一三年九月三十日，經擴大集團計息貸款、優先票據及免息股東貸款總額須於以下期間償還：

於二零一三年  
九月三十日  
人民幣千元

|           |                         |
|-----------|-------------------------|
| 一年內或按要求   | 3,130,446               |
| 超過一年但少於兩年 | 787,100                 |
| 超過兩年但少於五年 | 1,761,443               |
| 超過五年      | 488,600                 |
| 合計        | <u><u>6,167,589</u></u> |

#### 或有負債

於二零一三年九月三十日營業時間結束時，未償還擔保為人民幣893,524,000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，於二零一三年九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二零一三年九月三十日以來並無重大變動。

### 3. 營運資金

經計及預期完成建議收購事項以及經擴大集團可得的現有銀行融資及內部資源後，董事(經審慎周詳考慮後及在並無任何不可預見情況下)認為，經擴大集團有充裕的營運資金滿足其當前及自本通函日期起計12個月止期間的需求。

### 4. 該土地及估值

獨立物業估值師戴德梁行於二零一三年九月三十日已就該項目進行估值。估值函件的全文、估值概要及估值證書載於本通函附錄五。

下表列示附錄二目標集團之財務資料B節附註(8)所披露的該土地之土地使用權於二零一三年八月三十一日之估值與本通函附錄五所載於二零一三年九月三十日之估值的對賬：

|                                   | 人民幣千元                   |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 附錄二目標集團之財務資料B節附註(8)               |                         |
| 所披露的該土地之土地使用權賬面值                  | 3,565,000               |
| 公允價值調整                            | <u>135,000</u>          |
| 摘錄自戴德梁行所編製的估值報告之該土地的<br>土地使用權公允價值 | <u><u>3,700,000</u></u> |

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

敬啟者：

### 緒言

吾等於下文載列有關旭寶有限公司(「目標公司」)及其子公司(下文統稱「目標集團」)財務資料的報告，該等財務資料包括目標集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年八月三十一日的綜合資產負債表以及目標集團自二零一二年九月六日(目標公司註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年八月三十一日止八個月(「相關期間」)之綜合全面利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其解釋附註(「財務資料」)，以供載入綠地香港控股有限公司(「貴公司」)日期為二零一三年十一月十四日的通函(「通函」)，內容有關建議收購目標公司50%股本權益(「建議收購事項」)。

目標公司根據英屬處女群島二零零四年商業公司法於二零一二年九月六日在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立為獲豁免有限公司。目標公司自其註冊成立日期以來並無進行投資控股以外之任何業務。

於本報告日期，目標公司於下列子公司擁有直接或間接權益，而該等子公司均為私人有限公司。

於本報告日期，概無就目標公司、旭寶(香港)有限公司或項目公司編製經審核財務報表，原因是該等公司自註冊成立日期以來並未進行任何業務或毋須遵守註冊成立的司法權區之相關規則及法規項下的法定審核規定。

所有現時組成 貴集團的公司均已採用十二月三十一日為彼等之財政年度結算日。

目標公司董事已根據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」)編製目標集團於相關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。自二零一二年九月六日至二零一二年十二月三十一日止期間及截至二零一三年八月三十一日止八個月期間之相關財務報表已由畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合伙)按照與 貴公司另行簽訂的委聘條款並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由 貴公司董事編製，以供載入建議收購事項之通函，且並未就此作出調整。

### 董事對財務資料之責任

貴公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則、香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製財務資料，以作出真實而公平的反映，並負責 貴公司董事釐定編製財務資料所必要的內部控制，以使財務資料不存在因欺詐或錯誤而引致的重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任乃根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核目標公司、其子公司或目標集團於二零一三年八月三十一日之後任何期間的任何財務報表。

### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標集團於二零一二年十二月三十一日及二零一三年八月三十一日的事務狀況以及目標集團於截至該等日期止之相關期間的綜合業績及現金流量。

## A 目標集團之綜合財務資料

## 綜合全面利潤表

(以人民幣千元列示)

|   |             | 自二零一二年<br>九月六日<br>截至(註冊成立日期)<br>二零一三年 至二零一二年<br>八月三十一日 十二月三十一日<br>止八個月 止期間 |       |
|---|-------------|--|-------|
|   | <i>B節附註</i> | 人民幣千元  | 人民幣千元 |
| 營業額                                     | 5           | -  | -     |
| 銷售成本                                    |             | -  | -     |
| 毛利                                      |             | -  | -     |
| 銷售及市場推廣成本                               |             | (100)  | -     |
| 行政費用                                    |             | (1,755)  | -     |
| 來自經營活動的虧損                               |             | (1,855)  | -     |
| 融資收入                                    | 6(a)        | 75   | -     |
| 除稅前虧損                                   |             | (1,780)  | -     |
| 所得稅                                     | 7           | -  | -     |
| 期內虧損                                    |             | (1,780)  | -     |
| 期內其他全面收入，除所得稅<br>其後可重新分類至損益之項目：<br>匯兌差異 |             | (1)  | -     |
| 期內全面收入總額                                |             | (1,781)  | -     |

隨附附註為財務資料一部分。

綜合資產負債表  
(以人民幣千元列示)

|               |      | 於二零一三年<br>八月三十一日 | 於二零一二年<br>十二月三十一日 |
|---------------|------|------------------|-------------------|
|               | B節附註 | 人民幣千元            | 人民幣千元             |
| <b>流動資產</b>   |      |                  |                   |
| 發展中物業         | 8    | 3,565,000        | —                 |
| 其他應收款項及預付按金   |      | 1,434            | —                 |
| 現金及現金等價物      | 9    | 107              | —                 |
|               |      | <u>3,566,541</u> | <u>—</u>          |
| <b>流動負債</b>   |      |                  |                   |
| 股東貸款          | 10   | 1,782,892        | —                 |
| 其他應付款項        | 11   | 1,785,430        | —                 |
|               |      | <u>3,568,322</u> | <u>—</u>          |
| <b>流動負債淨額</b> |      | <u>(1,781)</u>   | <u>—</u>          |
| <b>負債淨額</b>   |      | <u>(1,781)</u>   | <u>—</u>          |
| <b>股本及儲備</b>  |      |                  |                   |
| 股本            | 12   | —                | —                 |
| 股份溢價          | 12   | —                | —                 |
| 儲備            | 12   | (1)              | —                 |
| 累計虧損          |      | <u>(1,780)</u>   | <u>—</u>          |
| <b>權益總額</b>   |      | <u>(1,781)</u>   | <u>—</u>          |

隨附附註為財務資料一部分。

## 綜合權益變動表

(以人民幣千元列示)

|  | 股本<br>人民幣<br>千元 | 股份溢價<br>人民幣<br>千元 | 儲備<br>人民幣<br>千元 | 累計虧損<br>人民幣<br>千元 | 總計<br>人民幣<br>千元 |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 於二零一二年九月六日<br>(註冊成立日期)的結餘              | -               | -                 | -               | -                 | -               |
| 已發行股份                                  | -               | -                 | -               | -                 | -               |
| 於二零一二年<br>十二月三十一日及<br>二零一三年一月一日的<br>結餘 | -               | -                 | -               | -                 | -               |
| 已發行股份                                  | -               | -                 | -               | -                 | -               |
| 期內全面收入總額                               | -               | -                 | (1)             | (1,780)           | (1,781)         |
| 於二零一三年<br>八月三十一日的結餘                    | -               | -                 | (1)             | (1,780)           | (1,781)         |

隨附附註為財務資料一部分。

綜合現金流量表  
(以人民幣千元列示)

|   |             | 自二零一二年<br>九月六日<br>截至(註冊成立日期)<br>二零一三年<br>八月三十一日<br>止八個月<br>人民幣千元 | 自二零一二年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 |
|---|-------------|--|-----------------------------------|
|   | <i>B節附註</i> |  |                                   |
| <b>經營活動</b>                                       |             |  |                                   |
| 除稅前虧損   |             | (1,780)  | -                                 |
| 融資收入調整  | 6(a)        | (75)   | -                                 |
| <b>營運資金變動前的經營虧損</b>                               |             | (1,855)  | -                                 |
| 發展中物業增加   |             | (3,565,000)  | -                                 |
| 其他應收款項增加  |             | (1,434)  | -                                 |
| 其他應付款項增加  |             | 1,785,430  | -                                 |
| <b>經營活動所用的現金淨額</b>                                |             | (1,782,859)  | -                                 |
| <b>投資活動</b>                                       |             |  |                                   |
| 已收利息  |             | 75   | -                                 |
| <b>投資活動產生的現金淨額</b>                                |             | 75   | -                                 |
| <b>融資活動</b>                                       |             |  |                                   |
| 已發行股份所得款項   |             | -  | -                                 |
| 股東貸款所得款項  |             | 1,782,892  | -                                 |
| <b>融資活動產生的現金淨額</b>                                |             | 1,782,892  | -                                 |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>                               |             | 108  | -                                 |
| 於二零一三年一月一日/<br>二零一二年九月六日<br>(註冊成立日期)的現金及<br>現金等價物 | 9           | -  | -                                 |
| 匯率變動的影響   |             | (1)  | -                                 |
| 於二零一三年八月三十一日/<br>二零一二年十二月三十一日<br>的現金及現金等價物        | 9           | 107  | -                                 |

隨附附註為財務資料一部分。

## B 綜合財務資料附註

### 1. 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

本報告所載財務資料乃根據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」)所編製，而國際財務報告準則包括國際會計準則及相關詮釋。有關所採納的重大會計政策的其他詳情載於本B節餘下部分。

國際會計準則理事會已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除任何尚未生效之新訂準則或詮釋外，目標集團於相關期間已採用所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於B節附註16。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

#### (b) 呈列基準

目標集團各間子公司的財務報表所載的項目乃以有關實體經營所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。目標公司及旭寶(香港)有限公司的功能貨幣為美元，而項目公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。財務資料乃以人民幣呈列，並約整至最接近千元計算。

#### (c) 計量基準

按歷史成本法編製。

#### (d) 持續經營

儘管目標集團於二零一三年八月三十一日錄得流動負債淨額，董事編製財務資料時，乃假設目標集團將持續經營。根據董事對預測現金流量的審閱，彼等認為，目標集團將有足夠流動資金撥支營運資金及資本開支需求。

#### (e) 所用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的財務資料時，管理層須作出對政策的應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額造成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及於若干情況下視為合理的各項其他因素作出，而所得結果會成為判斷顯然無法自其他來源獲得的資產及負債的賬面值的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續予以審閱。倘若會計估計的修訂僅對作出修訂的期間造成影響，則有關修訂會在該期間內予以確認；或倘若有關修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂的期間及未來期間均予以確認。

管理層在採用國際財務報告準則時作出對財務資料有重大影響的判斷，以及估計不確定因素的主要來源於B節附註2載述。



**(f) 子公司**

子公司是由目標集團控制的實體。倘目標集團因參與一家實體的業務而可或有權獲得可變回報，且有能力透過對實體行使權力而影響其回報，則對該實體擁有控制權。於評估目標集團是否有權力時，僅考慮實質權利(由目標集團及其他各方持有)。

於子公司的投資自開始控制當日起至不再控制當日止於綜合財務報表中綜合入賬。集團內部結餘、交易及現金流量以及因集團內部交易而產生的任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數抵銷。因集團內部交易而產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於在沒有出現減值跡象的情況下進行。

**(g) 土地使用權**

土地使用權指收購中國40至70年的土地使用權租賃預付款項。支付款項後獲得的土地使用權首先按收購成本確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類及入賬。

就待售物業而言，土地使用權分類及列為物業的一部分。

**(h) 發展中物業**

發展中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。發展中物業包括發展作自用或出售的物業。

發展中物業的成本由指定成本組成，包括發展中物業的土地使用權收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部分及資本化借貸成本。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生的成本。

擬作銷售用途及預期於結算日起十二個月內完成的發展中物業列作流動資產。

擬作自用或銷售及預期於結算日起十二個月後完成的發展中物業列作非流動資產。

**(i) 資產減值****(i) 應收款項減值**

按成本或攤銷成本入賬的應收款項於各報告期末進行審閱，以釐定是否出現減值的客觀證據。減值的客觀證據包括目標集團注意到有關以下一項或多項虧損事件的可觀察資料：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合同，例如拖欠或逾期償還；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；及

- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大改變而對債務人構成不利影響。

倘任何該等證據存在，則貼現影響屬重大者，減值虧損按應收款項賬面值與按應收款項原來實際利率(即初始確認該等應收款項時計算的實際利率)貼現之估計未來現金流量現值的差額計量。倘該等應收款項擁有類似風險特徵，例如類似的逾期情況及並未單獨被評估為減值，則有關的評估會一同進行。該等被一同評估減值之應收款項的未來現金流量，乃根據與該組別信貸風險特徵相似的應收款項之過往虧損經驗釐定。

倘減值虧損數額其後減少，而有關減少客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損將在損益表撥回，惟減值虧損撥回後的應收款項賬面值不能超逾假設該應收款項於以往期間從未確認減值虧損情況下的賬面值。

減值虧損應從相應的應收款項中直接撇銷，惟其可收回性被視為難以預料而並非微乎其微的應收款項則除外，在此情況下，呆賬的減值虧損以撥備賬記錄。倘目標集團確認能收回應收賬款的機會微乎其微，則視為不可收回的金額會從應收款項中直接撇銷，而在撥備賬中與該債務相關的任何金額會被撥回。若之前計入撥備賬的款項在其後收回，則相關的撥備會被撥回。撥備賬的其他變動及其後收回之前直接撇銷的款項均於損益表內確認。

#### (ii) 其他資產減值

內部及外界資料來源會於各報告期末予以審閱，以識別是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或過往確認的減值虧損已不再存在或可能已減少：

- 預付土地費用；及
- 於子公司之投資。

倘存在上述任何跡象，則會估計有關資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減去出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會使用可反映當時市場對貨幣時間值及資產特定風險的評估的稅前貼現率，貼現至其現值。倘資產所產生現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生者，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。

- 確認減值虧損

當資產或其所屬現金產生單位的賬面值超過其可收回金額時，減值虧損於損益表確認。就現金產生單位確認的減值虧損，會按比例分配以減少該現金產生單位(或該組單位)內資產的賬面值，惟資產的賬面值將不會減至低於其個別的公允價值減出售成本或使用價值(如可釐定)。

— 撥回減值虧損

倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變化，則會撥回減值虧損。

減值虧損的撥回僅限於過往期間並未確認減值虧損而應釐定的資產賬面值。所撥回減值虧損在確認撥回的期間計入損益表。

(j) 其他應收款項

其他應收款項初步按公允價值確認，並於其後以實際利息法按攤銷成本減呆賬減值撥備(見B節附註1(i)(i))入賬，惟作為支付予關連人士的無任何固定還款期或貼現影響並不重大的免息貸款的應收款項除外。在有關情況下，該等應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬(見B節附註1(i)(i))。

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期且流動性極高的投資，該等投資可隨時變現為已知數額的現金及無重大價值轉變的風險。

(l) 其他應付款項

其他應付款項初步按公允價值確認，並於其後按攤銷成本列賬，惟貼現影響並不重大者則除外，在此情況下，則按成本入賬。

(m) 僱員福利

(i) 短期僱員福利

薪金、年終花紅、有薪年假及非貨幣性福利的成本會在目標集團僱員提供相關服務的期間內計提。倘延遲付款或清償會造成重大影響，該等數額則按現值列賬。

(ii) 終止福利

終止福利僅於目標集團明確承諾終止聘用，或通過詳細正式計劃(並無撤回的實際可能性)的自願離職而提供福利時予以確認。

(n) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益表中確認，惟與業務合併、在其他全面收入及直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下相關稅項金額則分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項指期內應課稅收入按報告期末已頒佈或實際已頒佈稅率計算的預期應付稅項，加上以往期間應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額；惟此等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生的稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況，為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認(惟其須不屬於業務合併的一部分)產生之暫時差額，以及有關於子公司的投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於目標集團可控制撥回的時間及在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於可能在將來撥回的差額)。

已確認的遞延稅項金額按照資產及負債的賬面值的預期變現或清償方式，使用報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末予以審閱，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關扣減金額。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動均各自分開呈報且不予抵銷。倘目標集團擁有法定強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘該等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同的應課稅實體，而有關實體擬在日後每個預期有大額遞延稅項負債將予清償或大額遞延稅項資產將予收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

**(o) 撥備及或有負債**

倘目標集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，且可能需要付出經濟利益以清償該責任，並可以可靠地估計，則會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。如貨幣時間價值屬重大，撥備按預期清償該項責任的開支現值列賬。

倘不一定需要流出經濟利益履行責任或未能可靠估計款額，則該項責任將披露作或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。可能出現的責任(僅由發生或不發生一項或多項未來事件而確定)亦披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

**(p) 收益確認**

收益按已收或應收代價的公允價值計量。倘經濟利益可能流入目標集團且收益及成本(如適用)能可靠計量，則收益於損益表確認如下：

**— 利息收入**

利息收入以實際利率法累計確認。

**(q) 外幣換算**

期內外幣交易按交易日的匯率換算為有關實體之功能貨幣。以外幣計值的貨幣資產及負債則按報告期末的匯率換算為有關實體之功能貨幣。匯兌收益及虧損於損益中確認。

境外業務的業績按與交易日匯率相若的匯率換算為人民幣。財務狀況表內的項目按報告期末的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額於其他全面收入內確認並單獨於匯兌儲備權益中累積。

**(r) 關連人士**

(a) 如某人士符合下列條件，該人士或該人士的近親即與目標公司有關連：

- (i) 控制或共同控制目標公司；
- (ii) 對目標公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理人員的成員。

(b) 如以下任何一項條件適用，某實體即與目標公司有關連：

- (i) 該實體與目標公司為同一集團的成員公司(意即該母公司、子公司及同系子公司互有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一家實體為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體為同一第三方的合營企業。

- (iv) 一家實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體是以目標公司或與目標公司有關連的實體的僱員為受益人的退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所述的人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的人士對該實體發揮重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。

某人士的近親指預期在與該實體交易時影響該人或受該人影響的親屬。

## 2. 會計判斷及估計

B節附註13載有與金融工具公允價值相關的資料。其他估計不確定因素的主要來源如下：

### — 於子公司投資的減值

目標公司管理層於各報告期末審閱內部及外界資料來源，以評估是否有任何跡象顯示於子公司之投資可能已出現減值。倘任何有關跡象存在，則將估計資產的可收回金額，以釐定資產的減值虧損。事實及情況的變化可能導致修訂減值跡象是否存在的結論，以及修訂估計可收回金額，因而可能影響未來年度的損益。

## 3. 分部資料

目標公司董事認為目標集團之業務乃於一個經營分部中開展。目標公司之註冊地為英屬處女群島，而目標集團之主要業務設於中國。目標公司之董事認為目標集團絕大部分資產位於中國。

於相關期間，目標集團概無產生任何收益。

## 4. 董事酬金

於相關期間，董事概無自目標集團收取任何酬金。

## 5. 營業額

目標集團之主要業務為於中國浙江省杭州從事項目開發(「該項目」)。

由於該項目之開發尚在初步階段，目標集團於相關期間並無產生任何收入。

## 6. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

|           | 截至<br>二零一三年<br>八月三十一日<br>止八個月<br>人民幣千元 | 自二零一二年<br>九月六日<br>(註冊成立日期)<br>至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 |
|-----------|--|---|
| (a) 融資收入： |  |   |
| 利息收入      | (75)                                   | -   |
| (b) 員工成本： | 675                                    | -   |

## 7. 綜合全面利潤表中的所得稅

(a) 綜合全面利潤表中的所得稅指：

|       | 截至<br>二零一三年<br>八月三十一日<br>止八個月<br>人民幣千元 | 自二零一二年<br>九月六日<br>(註冊成立日期)<br>至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 |
|-------|--|---|
| 即期所得稅 | -                                      | -   |
| 遞延所得稅 | -                                      | -   |

根據英屬處女群島的規則及規例，目標集團毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

由於目標集團於相關期間並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。

根據中國企業所得稅法，目標公司子公司杭州拓江置業有限公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。



## (b) 稅項開支與會計虧損按適用稅率計算的對賬：

|                         | 截至<br>二零一三年<br>八月三十一日<br>止八個月<br>人民幣千元 | 自二零一二年<br>九月六日<br>(註冊成立日期)<br>至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止期間<br>人民幣千元 |
|-------------------------|--|---|
| 除所得稅前虧損                 | (1,780)                                | -   |
| 按目標集團屬下各公司<br>適用稅率計算的稅項 | (445)                                  | -   |
| 未確認未動用稅項虧損的稅務影響         | 445                                    | -   |
|                         | -                                      | -   |

## 8. 發展中物業

|       | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-------|---------------------------|----------------------------|
| 土地使用權 | 3,565,000                 | -                          |

該項目指位於中國浙江省杭州的若干土地的土地使用權，而預期有關土地使用權將於結算日結束時起計十二個月內予以收回。於二零一三年八月三十一日，目標集團尚未取得土地使用權證。

## 9. 現金及現金等價物

|      | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------|----------------------------|
| 銀行存款 | 107                       | -                          |



## 10. 股東貸款

|              | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|--------------|---------------------------|----------------------------|
| 股東貸款(B節附註14) | 1,782,892                 | -                          |

該款項主要指免息股東貸款，並預期於一年內清還或於要求時償還。

## 11. 其他應付款項

|                  | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------------------|---------------------------|----------------------------|
| 應付杭州市國土資源局款項     | 1,782,042                 | -                          |
| 應付關連人士款項(B節附註14) | 3,388                     | -                          |
|                  | <u>1,785,430</u>          | <u>-</u>                   |

應付杭州市國土資源局款項指未支付之土地代價，並預期於一年內清還。

## 12. 股本

## (a) 法定及已發行股本

|                                       | 於二零一三年八月三十一日及<br>二零一二年十二月三十一日 |                                  |          |          |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------|----------|
|                                       | 股份數目                          | 金額(千港元)                          |          |          |
| 法定：                                   |                               |                                  |          |          |
| 無面值普通股                                | 50,000                        | -                                |          |          |
|                                       |                               |                                  |          |          |
|                                       |                               | 自二零一二年九月六日<br>(註冊成立日期)至<br>二零一二年 |          |          |
|                                       | 截至二零一三年<br>八月三十一日止八個月         | 十二月三十一日止期間                       |          |          |
|                                       | 金額                            | 金額                               |          |          |
|                                       | 股份數目 (千港元)                    | 股份數目 (千港元)                       |          |          |
| 已發行及繳足：                               |                               |                                  |          |          |
| 於二零一三年一月一日/<br>二零一二年九月六日<br>(註冊成立日期)  | 1                             | -                                | -        | -        |
| 已發行股份                                 | <u>1</u>                      | <u>-</u>                         | <u>1</u> | <u>-</u> |
| 於二零一三年<br>八月三十一日/<br>二零一二年<br>十二月三十一日 | <u>2</u>                      | <u>-</u>                         | <u>1</u> | <u>-</u> |

**(b) 股份溢價**

目標公司於二零一二年九月二十五日及二零一三年六月二十八日分別向旭昇有限公司及維特懷國際有限公司發行一股股份。兩名投資者各自支付2港元作為股份代價，有關金額已入賬為股份溢價。

**(c) 外匯儲備**

外匯儲備包括所有因換算境外業務的財務報表而產生的外幣差額。該項儲備乃根據B節附註1(q)所載的會計政策處理。

**(d) 資本管理**

目標集團管理其資本，以確保目標集團內的實體能夠繼續根據持續經營基準經營，並同時透過改善債務及權益結餘，為股東帶來最大回報。目標集團的整體策略於相關期間保持不變。

目標集團的資本架構包括債務淨額，當中包括附註14所披露的應付目標公司兩名股東款項、現金及現金等價物以及目標公司股東應佔權益，包括綜合權益變動表所披露的已發行股本及儲備。

目標公司董事定期審閱資本架構。目標公司董事會考慮資本成本及與各類別資本相關的風險。目標集團將透過支付股息、發行新股以及新增債務平衡其整體資本架構。

**13. 財務風險管理**

目標集團日常業務過程中會產生信貸、流動資金及貨幣風險。目標集團所面臨的該等風險及目標集團管理該等風險的財務風險管理政策及慣例於下文詳述。

**(a) 信貸風險**

目標集團的信貸風險主要來自其他應收款項。現金及現金等價物存於一組管理層認為具有良好信貸評級的銀行及金融機構。

**(b) 流動性風險**

目標集團的政策為定期監控其流動資金需要，確保維持充足的現金儲備及從其他集團公司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。

**(c) 貨幣風險**

目標集團承受主要因以其他貨幣計值(主要為人民幣)的其他應收款項及預付按金、現金及現金等價物以及其他應付款項而產生的外幣風險。

## (i) 所面臨的貨幣風險

下表詳述目標集團於報告期末產生於以目標集團功能貨幣以外貨幣計值的已確認資產或負債的貨幣風險。就呈列而言，所面臨的風險的金額以美元（「美元」）列示。

|             | 所面臨的外幣風險(以美元列示)               |  |
|-------------|-------------------------------|--|
|             | 截至<br>二零一三年<br>八月三十一日<br>止八個月 | 自二零一二年<br>九月六日<br>(註冊成立日期)<br>至二零一二年<br>十二月三十一日<br>止期間 |
| 其他應收款項及預付按金 | 232                           | -  |
| 現金及現金等價物    | 17                            | -  |
| 其他應付款項      | (549)                         | -  |
|             | <u>(300)</u>                  | <u>-</u>   |

## (ii) 敏感度分析

下表顯示倘目標集團於報告期末所面臨的重大外匯匯率於當日有所變動，由此產生的目標集團除稅後虧損(及累計虧損)及綜合權益其他部分的即時變動(假設其他風險可變因素維持不變)。

|     | 截至二零一三年八月三十一日止八個月 |  |                                       | 自二零一二年九月六日(註冊成立日期)至<br>二零一二年十二月三十一日止期間 |  |                                       |
|-----|-------------------|--|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
|     | 匯率增加/<br>(減少)     | 對除稅後<br>虧損及<br>累計虧損的<br>影響<br>千美元<br>增加/(減少) | 對權益的<br>其他部分的<br>影響<br>千美元<br>增加/(減少) | 匯率增加/<br>(減少)                          | 對除稅後<br>虧損及<br>累計虧損的<br>影響<br>千美元<br>增加/(減少) | 對權益的<br>其他部分的<br>影響<br>千美元<br>增加/(減少) |
| 人民幣 | 5%                | -  | (15)                                  | 5%                                     | -  | -                                     |
|     | (5)%              | -  | 15                                    | (5)%                                   | -  | -                                     |

上述敏感度分析乃假設匯率於報告期末已出現變動及該匯率變動已應用於目標集團在該日所面臨的綜合金融工具貨幣風險，並假設所有其他可變因素(尤其是利率)維持不變而釐定。所列示的變動為管理層對該期間至下一個報告期末止的匯率的合理可能變動的評估。

## (d) 公允價值

目標集團的金融工具以成本或攤銷成本列賬的賬面值與其於二零一三年八月三十一日及二零一二年十二月三十一日的公允價值並無重大差別。

## 14. 關連人士交易

目標集團與其關連人士的重大交易詳情如下：

## (a) 於相關期間，與以下人士進行的交易視為關連人士交易：

| 有關人士名稱     | 關係             |
|------------|----------------|
| 旭昇有限公司     | 目標公司股東         |
| 維特懷國際有限公司  | 目標公司股東         |
| 杭州旭廣置業有限公司 | 旭昇有限公司最終股東之子公司 |

## (b) 與關連人士的結餘

於二零一三年八月三十一日及二零一二年十二月三十一日，目標集團與關連人士有以下結餘：

|                            | 於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元 | 於二零一二年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|----------------------------|---------------------------|----------------------------|
| 股東貸款(B節附註10)               |                           |                            |
| — 旭昇有限公司                   | 1,583,241                 | —                          |
| — 維特懷國際有限公司                | 199,651                   | —                          |
|                            | <u>1,782,892</u>          | <u>—</u>                   |
| 應收關連人士其他應收款項結餘<br>(B節附註11) |                           |                            |
| — 杭州旭廣置業有限公司               | 3,388                     | —                          |
|                            | <u>3,388</u>              | <u>—</u>                   |

## 15. 於子公司的投資

於本報告日期，目標公司於下列子公司擁有直接或間接權益，而該等子公司均為私人有限公司。該等子公司的詳情載列如下：

| 公司名稱       | 註冊成立地點及日期      | 貴公司<br>應佔權益百分比 |         | 註冊資本          | 主要業務 |
|------------|----------------|----------------|---------|---------------|------|
|            |                | 直接<br>%        | 間接<br>% |               |      |
| 旭寶(香港)有限公司 | 香港，二零一二年十月十七日  | 100%           | —       | 1港元           | 投資控股 |
| 杭州拓江置業有限公司 | 中國，二零一三年七月二十二日 | —              | 100%    | 291,000,000美元 | 物業開發 |

## 16. 已頒佈但尚未生效的修訂及新訂準則的可能影響

目標集團並無於財務資料中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

|  | 於下列日期或<br>之後開始的<br>會計期間生效 |
|--|---------------------------|
| 國際會計準則第32號的修訂， <i>抵銷金融資產及金融負債</i>      | 二零一四年一月一日                 |
| 國際會計準則第39號的修訂， <i>衍生工具的更替及對沖會計法之延續</i> | 二零一四年一月一日                 |
| 國際財務報告準則第9號， <i>金融工具</i>               | 二零一五年一月一日                 |

目標集團正在評估該等修訂預期在最初應用的期間將產生的影響。截至目前，目標集團認為採納有關修訂不大可能會對財務資料產生重大影響。

## 17. 結算日後事項

- i) 於二零一三年九月十日，維特懷國際有限公司向目標集團出資32,461,209美元(相等於約人民幣200,000,000元)作為免息及按要求償還的股東貸款。於同日，目標集團償還為數32,461,209美元的應收旭昇有限公司股東貸款。
- ii) 於二零一三年九月二十八日，旭昇有限公司(目標公司股東)向旭富有限公司(旭昇有限公司之子公司)轉讓其一股目標公司股份。交易完成後，旭富有限公司持有目標公司全部已發行股本之50%。
- iii) 於二零一三年十一月十三日，旭富有限公司(獲旭昇有限公司轉讓其於目標公司的所有權益，佔目標公司全部已發行股份之50%)訂立轉讓契據，據此，旭富有限公司向維特懷國際有限公司無償轉移及轉讓其於為數人民幣491,250,000元(目標公司應付旭富有限公司)中所有權利及權益。

## C 結算日後財務報表

目標集團概無就二零一三年八月三十一日後任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

香港  
皇后大道中99號  
中環中心  
57樓5711室  
綠地香港控股有限公司  
董事會 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年十一月十四日

## A 經擴大集團未經審核備考財務資料

### 1 緒言

以下經擴大集團未經審核備考財務資料包括經擴大集團於二零一三年六月三十日的未經審核備考綜合資產負債表，乃為說明本公司建議收購目標公司50%股權（「建議收購事項」）的影響，猶如交易已於二零一三年六月三十日進行。建議收購事項的詳情載於本通函「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，僅作說明用途。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃按下列所編製：(i)本集團於二零一三年六月三十日的綜合資產負債表，乃摘錄自本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的中期報告；及(ii)經備考基準調整以反映建議收購事項的影響的目標集團於二零一三年八月三十一日綜合資產負債表，乃摘錄自本通函附錄二所載的會計師報告。該等備考調整為(i)直接因建議收購事項所產生；及(ii)擁有事實依據。

經擴大集團未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不明朗因素及現有資料得出。由於該等假設、估計及不明朗因素，隨附之經擴大集團未經審核備考財務資料並不旨在描述經擴大集團的未來財務狀況的實際財務狀況。

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

## 2 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表

|                     | 本集團<br>於二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>附註1 | 目標集團<br>於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元<br>附註2 | 備考調整<br>人民幣千元<br>附註3 | 經擴大<br>集團的未經<br>審核備考<br>人民幣千元 |
|---------------------|--|--|----------------------|-------------------------------|
| <b>資產</b>           |  |  |                      |                               |
| 物業、廠房及設備            | 919,085                                | -  |                      | 919,085                       |
| 無形資產                | 1,499                                  | -  |                      | 1,499                         |
| 土地使用權               | 75,827                                 | -  |                      | 75,827                        |
| 其他投資                | 2,800                                  | -  |                      | 2,800                         |
| 發展中物業               | 3,219,206                              | -  |                      | 3,219,206                     |
| 投資物業                | 1,714,000                              | -  |                      | 1,714,000                     |
| 聯營公司權益              | 887,710                                | -  |                      | 887,710                       |
| 合營企業權益              | 698,242                                | -  |                      | 698,242                       |
| 衍生金融工具              | 47,141                                 | -  |                      | 47,141                        |
| 長期應收款               | 650,825                                | -  |                      | 650,825                       |
| 遞延稅項資產              | 229,734                                | -  |                      | 229,734                       |
| <b>非流動資產總額</b>      | <b>8,446,069</b>                       | <b>-</b>                                 |                      | <b>8,446,069</b>              |
| 發展中物業               | 2,790,342                              | 3,565,000                                | 135,000              | 6,490,342                     |
| 已建成待售物業             | 1,710,168                              | -  |                      | 1,710,168                     |
| 其他投資                | 149,000                                | -  |                      | 149,000                       |
| 應收賬款、其他應收款及<br>預付按金 | 1,785,037                              | 1,434                                    |                      | 1,786,471                     |
| 一年內到期的長期應收款         | 121,311                                | -  |                      | 121,311                       |
| 受限制現金               | 913,735                                | -  |                      | 913,735                       |
| 現金及現金等價物            | 884,378                                | 107                                      | (448,958)            | 435,526                       |
| <b>流動資產總額</b>       | <b>8,353,971</b>                       | <b>3,566,541</b>                         |                      | <b>11,606,554</b>             |
| <b>資產總額</b>         | <b>16,800,040</b>                      | <b>3,566,541</b>                         |                      | <b>20,052,623</b>             |

|            | 本集團<br>於二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>附註1 | 目標集團<br>於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元<br>附註2 | 備考調整<br>人民幣千元<br>附註3 | 經擴大<br>集團的未經<br>審核備考<br>人民幣千元 |
|------------|--|--|----------------------|-------------------------------|
| 權益         |  |  |                      |                               |
| 股本         | 106,591                                | -  | -                    | 106,591                       |
| 股份溢價       | 2,069,086                              | -  |                      | 2,069,086                     |
| 儲備         | 794,469                                | (1)                                      | 1                    | 794,469                       |
| 保留溢利       | 1,511,328                              | (1,780)                                  | 44,499               | 1,554,047                     |
| 本公司股權持有人應佔 |  |  |                      |                               |
| 權益總額       | 4,481,474                              | (1,781)                                  |                      | 4,524,193                     |
| 少數股東權益     | 29,250                                 | -  | 49,734               | 78,984                        |
| 權益總額       | 4,510,724                              | (1,781)                                  |                      | 4,603,177                     |



|                     | 本集團<br>於二零一三年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>附註1 | 目標集團<br>於二零一三年<br>八月三十一日<br>人民幣千元<br>附註2 | 備考調整<br>人民幣千元<br>附註3及4 | 經擴大<br>集團的未經<br>審核備考<br>人民幣千元 |
|---------------------|--|--|------------------------|-------------------------------|
| <b>負債</b>           |  |  |                        |                               |
| 計息貸款                | 2,695,506                              | -  |                        | 2,695,506                     |
| 股東貸款                | -                                      | 1,782,892                                | (890,901)              | 891,991                       |
| 應付賬款、其他應付款及<br>預收款項 | 5,087,903                              | 1,785,430                                | 448,959                | 7,322,292                     |
| 應付稅項                | 1,098,069                              | -  |                        | 1,098,069                     |
| 一年內到期的長期應付款         | 6,000                                  | -  |                        | 6,000                         |
| <b>流動負債總額</b>       | <u>8,887,478</u>                       | <u>3,568,322</u>                         |                        | <u>12,013,858</u>             |
| 計息貸款                | 1,844,601                              | -  |                        | 1,844,601                     |
| 長期應付款               | 38,528                                 | -  |                        | 38,528                        |
| 優先票據                | 1,215,701                              | -  |                        | 1,215,701                     |
| 遞延稅項負債              | 303,008                                | -  | 33,750                 | 336,758                       |
| <b>非流動負債總額</b>      | <u>3,401,838</u>                       | <u>-</u>                                 |                        | <u>3,435,588</u>              |
| <b>負債總額</b>         | <u>12,289,316</u>                      | <u>3,568,322</u>                         |                        | <u>15,449,446</u>             |
| <b>權益及負債總額</b>      | <u>16,800,040</u>                      | <u>3,566,541</u>                         |                        | <u>20,052,623</u>             |

### 3 經擴大集團的未經審核備考綜合資產負債表附註

1. 本集團於二零一三年六月三十日的未經審核綜合資產負債表乃摘錄自本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告。
2. 目標集團於二零一三年八月三十一日的綜合資產負債表乃摘錄自本通函附錄二所載的目標集團會計師報告。
3. 建議收購事項之總代價為145,508,200美元(相等於約人民幣897,917,000元)。總代價的50%(相等於約人民幣448,958,000元)將於建議收購事項完成後支付。

「應付賬款、其他應付款項及預收款項」增加乃指未付代價餘額。如下文附註4(vi)所述，「股東貸款」減少指本公司收購的目標公司應付無抵押及免息貸款的對銷約人民幣890,901,000元。

4. 待建議收購事項完成後，本集團將間接擁有目標集團已發行股本的50%，而透過控制目標集團之大多數董事會成員，目標集團擬作為本集團之間接子公司入賬。因此，目標集團之財務報表將於本集團之財務報表綜合入賬。本集團將根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則第3號(經修訂)業務合併(「國際財務報告準則第3號」)，將有關目標集團已發行股本的50%之收購事項入賬。

建議收購事項導致的調整計算如下：

人民幣千元

|                       |        |                      |
|-----------------------|--------|----------------------|
| 目標集團於二零一三年八月三十一日的     |        |                      |
| 可識別淨負債                | (i)    | (1,781)              |
| 加：土地成本的公允價值調整         |        |                      |
| (扣除遞延稅項負債)            | (ii)   | <u>101,250</u>       |
| 目標集團經調整可識別淨資產         | (iii)  | 99,469               |
| 減：目標集團非控股權益的公允價值      | (iv)   | <u>(49,734)</u>      |
| 本集團應佔目標集團經調整可識別淨資產    | (v)    | 49,735               |
| 加：目標公司結欠賣方及旭昇之無抵押免息貸款 | (vi)   | <u>890,901</u>       |
| 本集團應佔目標集團經調整可識別淨資產及   |        |                      |
| 已收購貸款                 |        | 940,636              |
| 減：總代價                 | (vii)  | <u>(897,917)</u>     |
| 議價採購的收益               | (viii) | 42,719               |
| 對銷目標集團的保留溢利           |        | <u>1,780</u>         |
|                       |        | <u><u>44,499</u></u> |

本集團編製本未經審核備考財務資料之基準為本集團將根據國際財務報告準則第3號將有關目標集團已發行股本的50%之收購事項入賬，並假設目標集團於二零一三年八月三十一日的可識別資產及負債之賬面值與目標集團之公允價值(不包括下文(i)項進一步所述之土地成本總額)相若。本集團已選擇按收購日期之公允價值計量於目標集團之非控股權益。

- (i) 有關資料指目標集團於二零一三年八月三十一日之淨負債的賬面值，乃摘錄自通函附錄二所載目標集團於二零一三年八月三十一日之綜合財務報表。

- (ii) 該土地的土地使用權之公允價值調整人民幣135.00百萬元乃根據通函附錄五所載由獨立估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)發出之估值報告計算得出。有關公允價值調整之遞延稅項負債乃按所得稅稅率25%計算得出，為人民幣33.75百萬元，並據此就公允價值收益作出確認。
  - (iii) 該項目指目標集團於二零一三年八月三十一日的淨資產之公允價值。
  - (iv) 目標集團非控股權益的公允價值約等於目標集團經調整可識別淨資產人民幣99,469,000元的公允價值的50%。
  - (v) 該項目指本公司應佔目標集團於二零一三年八月三十一日的淨資產公允價值。
  - (vi) 該項目指附錄二目標集團之財務資料所載的第B節附註13(b)所披露，目標公司應付賣方的無抵押及免息貸款人民幣199,651,000元，以及詳情載於本通函董事會函件一節，由旭昇代表賣方支付的應付旭昇的無抵押及免息貸款人民幣691,250,000元(按1.00美元兌人民幣6.1709元計算，相等於約112,017,696美元)。
  - (vii) 該項目指銷售股份及銷售貸款的總代價，總金額為145,508,200美元。總代價乃按1.00美元兌人民幣6.1709元的匯率從美元換算為人民幣。
  - (viii) 議價採購的收益主要由於在該協議獲協定當日起至收購日期期間，物業的市場價格增加導致該土地的土地使用權的公允價值增加所致。
5. 由於董事認為涉及金額將不重大，故概無作出調整以反映建議收購事項的交易成本。總交易成本，包括法律、會計及其他專業人士費用估計約為人民幣800,000元。
6. 概無就未經審核備考財務資料作出任何其他調整以反映經擴大集團於二零一三年六月三十日以後訂立的任何交易結果或其他交易。

**B 有關經擴大集團未經審核備考財務資料的會計師報告****獨立申報會計師就編製備考財務資料的核證報告****致綠地香港控股有限公司董事**

吾等已完成核證工作以對綠地香港控股有限公司(「**貴公司**」)之董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(以下合稱「**貴集團**」)之備考財務資料提交僅作說明之用的報告。備考財務資料包括載於 貴公司於二零一三年十一月十四日發出的通函(「**通函**」)附錄三第III-1至III-7頁的於二零一三年六月三十日未經審核備考綜合資產負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則詳見通函附錄三A節「緒言」一節。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議收購旭寶有限公司(「**目標公司**」)及其子公司(「**目標集團**」)50%股權權益(「**建議收購事項**」)對 貴集團於二零一三年六月三十日之財務狀況的影響，猶如建議收購事項已於二零一三年六月三十日進行。作為此過程之一部分，董事已自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告摘錄有關 貴集團於二零一三年六月三十日財務狀況之資料，而中期報告已獲發表審閱報告。

**董事就備考財務資料之責任**

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段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)編製備考財務資料。

### 申報會計師之責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對於該等報告收件人在有關報告發出日期之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，規劃程序並執行，以合理確定董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此聘約而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所用之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此聘約期間，吾等亦無對編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函內的備考財務資料純粹旨在說明倘於就說明選定之較早日期有重大事件發生或交易進行，則該事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響。因此，吾等並不保證於二零一三年六月三十日該事件或交易之實際結果猶如呈列般發生。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證工作，涉及進行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，適當考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況。

聘約亦涉及評價備考財務資料之整體呈列。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基準。

**意見**

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按既定基準妥善編製；
- b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致，及
- c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言為恰當。

**畢馬威會計師事務所**

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年十一月十四日

目標公司為於二零一二年九月六日在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司由旭富(旭輝控股間接全資子公司)及賣方(綠地控股集團的間接全資子公司)分別擁有50%及50%權益。目標公司擁有旭寶之全部已發行股本，而旭寶擁有項目公司之全部註冊資本。旭寶為於二零一二年十月十七日在香港註冊成立的有限公司，並為投資控股公司。項目公司為於二零一三年七月二十二日根據中國法律成立的有限公司，其業務範圍為房地產開發、營運及該項目的物業管理。

### 截至二零一三年八月三十一日止八個月

#### 業務及財務回顧

於二零一三年八月三十一日，目標公司或其任何子公司尚未開始任何業務營運。

截至二零一三年八月三十一日止八個月，目標集團並無錄得任何營業額，此乃由於其尚未開始任何業務營運所致。然而，目標集團產生淨虧損約人民幣1,780,000元，主要由於行政開支所致。

#### 流動資金、財務狀況及資本架構

截至二零一三年八月三十一日止八個月期間，目標集團主要透過繳足資本及股東貸款撥支其活動。其採納審慎的融資及庫務政策。於二零一三年八月三十一日，目標集團的現金及現金等價物結餘約為人民幣107,000元，且並無計息借貸。於二零一三年八月三十一日，資本負債比率(即總債項除以權益總額)為零。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一三年八月三十一日，目標集團合共有26名僱員。

截至二零一三年八月三十一日止八個月期間，已付僱員薪酬總額約為人民幣640,000元。

#### 所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃

於二零一三年八月三十一日，目標集團之主要資產為該土地，土地代價為人民幣3,565,000,000元。



目標集團已於二零一三年八月三十一日支付50%的土地代價，並預期於二零一四年五月前透過旭輝集團及綠地集團(及於完成後，則為本集團)以同等份額的出資清償餘下款項。於二零一三年八月三十一日，目標集團的資本承擔約為人民幣1,782,500,000元。

於二零一三年八月三十一日，該土地處於規劃階段，而目標集團尚未開始任何建設工程。

#### 或然負債

於二零一三年八月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

#### 資產抵押

於二零一三年八月三十一日，目標集團並無抵押其資產。

#### 外匯風險

目標集團的業務活動、資產及負債主要以人民幣計值。截至二零一三年八月三十一日止八個月，由於目標集團尚未開始任何業務營運，目標集團並無採納外匯對沖政策，亦無於期內作出對沖交易或安排或採用金融工具作對沖用途。目標集團的管理層將繼續監察其外匯風險，並於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

#### 收購或出售子公司

於二零一三年七月二十二日，旭寶於中國設立其全資子公司(即項目公司)。除所披露者外，於截至二零一三年八月三十一日止八個月，目標集團並無重大收購或出售。

由二零一二年九月六日(即目標公司的註冊成立日期)至二零一二年十二月三十一日止期間

#### 業務及財務回顧

於二零一二年十二月三十一日，目標公司或其任何子公司尚未開始任何業務營運。

於回顧期間，目標集團並無錄得任何營業額，此乃由於其尚未開始任何業務營運。

**流動資金、財務狀況及資本架構**

二零一二年十二月三十一日，目標集團並無現金及現金等價物，亦無計息借貸。於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率(即總債項除以權益總額)為零。

**僱員及薪酬政策**

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無任何僱員。

**所持重大投資及重大投資或資本資產之未來計劃**

於二零一二年十二月三十一日，目標公司並無重大投資及重大投資或資本資產的未來計劃。

**或然負債**

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無重大或然負債。

**資產抵押**

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無抵押其資產。

**外匯風險**

於回顧期間，由於目標集團尚未開始任何業務營運，目標集團並無採納外匯對沖政策，亦無於期內作出對沖交易或安排或採用金融工具作對沖用途。

**收購或出售子公司**

於二零一二年十月十七日，目標公司於香港設立其全資子公司旭寶。除所披露者外，於回顧期間，目標集團並無重大收購或出售。

以下為戴德梁行有限公司就其對本集團所持有之該項目於二零一三年九月三十日之估值之意見於二零一三年十一月十四日發出之函件全文，乃編製以供載入本通函。



敬啟者：

關於：中國浙江省杭州市濱江區地段編號[2013]33(位於奧運路西側、規劃支路北側、七甲路東側及濱盛路南側之一幅土地)

### 估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對綠地香港控股有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱「貴集團」)擁有權益並位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業於二零一三年九月三十日(「估值日期」)之市值向貴集團發表意見。

### 市值定義

吾等對該物業進行估值時，已遵照香港測量師學會發出的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

吾等對該物業所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會估值準則(二零一二年版)界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

## 估值基準及假設

吾等之估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

為該物業進行估值時，吾等假設該物業在支付象徵式土地使用年費後於指定期限獲授可轉讓土地使用權，且已全數支付地價。吾等依賴 貴集團就該物業業權所發表意見。就吾等之估值而言，吾等假設承授人擁有該物業之可強制行使業權。

對該物業進行估值時，吾等假設承授人或該物業用家有權於所獲授租期未屆滿的整段期間在不受干擾之情況下自由使用或轉讓該物業。

吾等之估值並無考慮有關該物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該物業並無任何可能對其價值構成影響之繁重產權負擔、限制及支出。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團所提供的資料及 貴集團法律顧問上海市建緯(蘇州)律師事務所所發表之意見，業權以及主要證書、批准及執照授出之狀況，載於各估值證書之附註。

## 估值方法

由於在估值日期尚未取得該物業之國有土地使用證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接受吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、年期、該物業識別資料、發展建議書、地盤及樓面面積等事宜以及其他一切相關事宜之意見。本估值報告所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供的資料得出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供對估值而言屬重大的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

## 業權調查

吾等已獲提供有關該物業業權之文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該物業之擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。

於進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴集團及其法律顧問上海市建緯(蘇州)律師事務所就中國物業業權所提供的資料。

### 實地考察

吾等之戴德梁行有限公司杭州辦事處估值師鄭晨先生已於二零一三年九月二十七日視察物業之外觀。吾等並無實地視察土地狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等估值時假設有關於方面狀況良好，且在建築期間不會產生特別開支或延誤。除另有指明，吾等無法進行實地測量以核證該物業的地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供之文件副本所載的面積均為正確。

### 貨幣

除非另有指明，否則本估值報告所列一切貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(「人民幣」)列賬。

隨函附奉估值證書。

此 致

中國  
上海  
淮海中路300號  
香港新世界大廈  
46樓  
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  
高級董事  
陳家輝  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估值師  
MSc, MRICS, MHKIS  
謹啟

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師(產業測量組)，具備逾26年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 貴集團將予收購以作日後發展的物業

| 物業   | 概況及年期  | 佔用詳情      | 於二零一三年九月三十日現況下市值 |
|--|--|-----------|------------------|
| 中國浙江省杭州市濱江區地段編號[2013]33(位於奧運路西側、規劃支路北側、七甲路東側及濱盛路南側之一幅土地) | <p>該物業包括一幅地盤面積約58,789平方米之土地。</p> <p>該物業計劃用作綜合發展，其地面總建築面積合共為264,550.50平方米。</p> <p>該物業以為期40年及70年之土地使用權持有，分別作商業用途及住宅用途。</p> | 該物業為空置地盤。 | 無商業價值<br>(見附註1)  |

## 附註：

- 於進行估值時，由於並未取得該物業之國有土地使用證，故吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，倘已就該物業發出有效之國有土地使用證，且全部土地出讓金、授出證書的相關費用及致使該地盤可供即時發展所需的成本已獲全數清付，該物業於二零一三年九月三十日之市值將為人民幣3,700,000,000元(貴集團應佔50%權益：人民幣1,850,000,000元)。
- 根據杭州市國土資源局(「甲方」)及旭寶(香港)有限公司(「乙方」)於二零一三年五月二十八日訂立之國有土地使用權出讓合同第3301002013A21051號，甲方已同意向乙方授出該物業(地段編號[2013]33)之土地使用權，詳情如下：

|         |   |                                     |
|---------|---|-------------------------------------|
| 地盤面積    | ： | 58,789平方米                           |
| 土地用途    | ： | 住宅及商業                               |
| 土地使用年期  | ： | 40年(商業用途)<br>70年(住宅用途)              |
| 土地出讓金   | ： | 人民幣3,565,000,000元                   |
| 地面總建築面積 | ： | 264,550.50平方米                       |
| 樓宇契約    | ： | 建設工程應於二零一五年十二月六日前展開，並於二零一八年十二月五日前完成 |
- 根據日期為二零一三年七月二十二日之營業執照第330100400047453號，旭寶(香港)有限公司直接全資子公司杭州拓江置業有限公司成立為有限責任公司，註冊資本為291,000,000美元，經營年期為二零一三年七月二十二日至二零一四年七月二十一日。
- 據貴集團告知，於該物業之未支付土地出讓金獲結清後，則須向杭州市國土資源局申請國有土地使用證。預期貴集團將於二零一三年底前獲得該物業之國有土地使用證。

- (5) 吾等接獲 貴集團法律顧問就該物業編製之法律意見，當中包括(其中包括)下列資料：
- (i) 旭寶(香港)有限公司(其擁有杭州拓江置業有限公司之全部權益)已支付288,930,000美元作為土地出讓金；
  - (ii) 杭州拓江置業有限公司在下列情況下，將會合法擁有該物業的土地使用權：
    - 杭州拓江置業有限公司及旭寶(香港)有限公司簽署補充合同，訂明杭州拓江置業有限公司將承擔原有合同項下的權利及責任；及
    - 已全數清付土地出讓金；
  - (iii) 取得國有土地使用證並不存在法律障礙。
  - (iv) 杭州拓江置業有限公司在取得該物業之國有土地使用證後將有權自由佔用、使用、租賃、轉讓、按揭及出售該物業之土地使用權。
- (6) 根據 貴集團提供的資料，業權以及主要批文及執照授出之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同  
營業執照

有  
有

## 1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表之詳情，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。

## 2. 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括董事根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條之規定而須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之規定而須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份之好倉：

| 董事名稱  | 身份及權益性質          | 股份數目及類別                | 持股量概約百分比 |
|-------|------------------|------------------------|----------|
| 王偉賢先生 | 受控制公司權益<br>(附註1) | 25,103,099股普通股         | 2.20     |
|       |                  | 100,408,398股可轉換<br>優先股 | 6.76     |
|       | 全權信託受益人<br>(附註2) | 123,450,826股普通股        | 10.81    |
|       |                  | 493,803,306股可轉換<br>優先股 | 33.24    |



| 董事名稱       | 身份及權益性質          | 股份數目及類別                | 持股量概約百分比 |
|------------|------------------|------------------------|----------|
| 王煦菱女士      | 實益擁有人(附註3)       | 4,000,000股普通股          | 0.35     |
|            | 受控制公司權益<br>(附註4) | 10,250,448股普通股         | 0.90     |
|            | 全權信託受益人<br>(附註2) | 123,450,826股普通股        | 10.81    |
|            |                  | 493,803,306股可轉換<br>優先股 | 33.24    |
| 游德鋒先生      | 實益擁有人(附註5)       | 3,000,000股普通股          | 0.26     |
| 張英潮先生      | 實益擁有人(附註6)       | 500,000股普通股            | 0.04     |
| 方和先生(太平紳士) | 實益擁有人(附註6)       | 500,000股普通股            | 0.04     |
| 蔣小明先生      | 實益擁有人(附註6)       | 500,000股普通股            | 0.04     |
| 關啟昌先生      | 實益擁有人(附註6)       | 500,000股普通股            | 0.04     |

## 附註：

1. 王偉賢先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持有的25,103,099股普通股及100,408,398股可轉換優先股的權益。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分別由SPG Investment Holdings Ltd.及Brilliant Bright Investment Limited所持合共123,450,826股普通股及493,803,306股可轉換優先股的權益：
  - (a) 101,348,328股普通股及405,393,312股可轉換優先股乃由SPG Investment Holdings Ltd.持有，其為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited持有；及
  - (b) 22,102,498股普通股及88,409,994股可轉換優先股由Brilliant Bright Investment Limited持有。

Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項全權信託之受託人，其全權受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。

3. 根據本公司於二零一零年十二月三日採納的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，3,600,000股普通股及400,000股普通股的獎勵分別於二零一二年四月一日及二零一三年四月二日授予王煦菱女士，惟須遵守於獎勵證明書所載的歸屬條件。
4. 王煦菱女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持有的10,250,448股普通股的權益，該公司由王煦菱女士完全實益擁有。
5. 根據股份獎勵計劃，260,000股普通股的獎勵及2,740,000股普通股的獎勵分別於二零一二年四月一日及二零一三年四月二日授予游德鋒先生，惟須遵守於獎勵證明書所載的歸屬條件。
6. 根據股份獎勵計劃，500,000股普通股於二零一三年四月二日授予張英潮先生、方和先生(太平紳士)、蔣小明先生及關啟昌先生，惟須遵守於獎勵證明書所載的歸屬條件。

### 3. 主要股東之權益

於最後實際可行日期，據任何董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下均有權在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

| 董事名稱                               | 身份及權益性質            | 股份數目及類別            | 持股量概約 |       |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------|-------|
|                                    |                    |                    |       | 百分比   |
| SPG Investment Holdings Ltd.       | 實益擁有人<br>(附註1及2)   | 101,348,328股普通股    |       | 8.87  |
|                                    |                    | 405,393,312股可轉換優先股 |       | 27.29 |
| SPG Asset Management Limited       | 受控制公司權益<br>(附註1及2) | 101,348,328股普通股    |       | 8.87  |
|                                    |                    | 405,393,312股可轉換優先股 |       | 27.29 |
| Prestige Glory Enterprises Limited | 實益擁有人<br>(附註2)     | 25,103,099股普通股     |       | 2.20  |
|                                    |                    | 100,408,398股可轉換優先股 |       | 6.76  |

| 董事名稱                                | 身份及權益性質          | 股份數目及類別            | 持股量概約百分比 |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|----------|
| Brilliant Bright Investment Limited | 實益擁有人<br>(附註3)   | 22,102,498股普通股     | 1.93     |
|                                     |                  | 88,409,994股可轉換優先股  | 5.95     |
|                                     | 受控制公司權益<br>(附註1) | 101,348,328股普通股    | 8.87     |
|                                     |                  | 405,393,312股可轉換優先股 | 27.29    |
| HSBC International Trustee Limited  | 受託人<br>(附註1及3)   | 123,520,826股普通股    | 10.81    |
|                                     |                  | 493,803,306股可轉換優先股 | 33.24    |
| 格隆希瑪國際有限公司                          | 實益擁有人<br>(附註4)   | 685,374,853股普通股    | 60.00    |
|                                     |                  | 891,317,556股可轉換優先股 | 60.00    |
| 綠地控股集團                              | 受控制公司權益<br>(附註4) | 685,374,853股普通股    | 60.00    |
|                                     |                  | 891,317,556股可轉換優先股 | 60.00    |

## 附註：

- 101,348,328股普通股及405,393,312股可轉換優先股由SPG Investment Holdings Ltd. 所持有，其為SPG Asset Management Limited的全資子公司。SPG Asset Management Limited的所有已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited所持有。根據證券及期貨條例，SPG Asset Management Limited及Brilliant Bright Investment Limited均被視為擁有SPG Investment Holdings Ltd. 所持有該等股份的權益。
- Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。王偉賢先生分別為SPG Investment Holdings Ltd.、SPG Asset Management Limited及Prestige Glory Enterprises Limited的董事。
- 22,102,498股普通股及88,409,994股可轉換優先股由Brilliant Bright Investment Limited所持有。Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項全權信託之受託人，其全權受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。
- 格隆希瑪國際有限公司為綠地控股集團的全資子公司，而根據證券及期貨條例，綠地控股集團被視為擁有格隆希瑪國際有限公司所持有的685,374,853股普通股及891,317,556股可轉換優先股的權益。

據任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士或實體(董事或本公司主要行政人員除外)擁有於任何情況下均有權在本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

| 子公司名稱        | 股東名稱          | 持股量<br>概約百分比 |
|--------------|---------------|--------------|
| 上海思博教育發展有限公司 | 深圳市匯博投資發展有限公司 | 32.86%       |

除本通函所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有於任何情況下均有權在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

#### 4. 重大合約

除下列各項外，經擴大集團概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於經擴大集團日常業務過程中訂立之合約)：

- (i) 該協議；
- (ii) 本公司(作為發行人)與格隆希瑪國際有限公司(一家於香港註冊成立之公司並為綠地控股集團的間接全資子公司)(「認購方」)(作為認購方)於二零一三年五月八日訂立之認購協議，據此，本公司有條件同意發行而認購方有條件同意認購認購股份，認購價為每股認購股份1.90港元，總現金代價約為2,996,000,000港元(「認購事項」)。於最後實際可行日期，認購方為控股股東，持有本公司685,374,853股普通股(相當於本公司投票權的約60%)及本公司891,317,556股可轉換優先股；
- (iii) 本公司(作為賣方)、Silversonic Profit Holding Limited(一家於英屬處女群島註冊成立之公司，並為端源信託(王先生及王先生的家人為全權受益人之全權信託，而受託人則為HSBC International Trustee Limited)項下之全資子公司)(「Silversonic」)(作為買方)與王先生(作為契諾人)於二零一三年五月八日訂立之買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而Silversonic有條件同意購

買(1) Delta Link Holdings Limited (一家於英屬處女群島註冊成立之公司，於出售事項前為本公司的全資子公司) (「Delta Link」) 的全部已發行股本以及(2) 由Delta Link結欠本公司的1,750,000美元不計息貸款及SPG Land (Management) Limited (一家於香港註冊成立之公司並為本公司的全資子公司) 與Evermore Gain Limited (一家於香港註冊成立之公司並為一家於英屬處女群島註冊成立的公司及本公司的間接聯營公司Peninsula Shanghai (BVI) Limited的全資子公司) 之間的不計息貸款，當中8,100,000美元於買賣協議日期尚未償還(「出售事項」)，認購事項及出售事項之詳情已於本公司日期為二零一三年五月八日之公告及本公司日期為二零一三年七月十一日之通函中披露。

- (iv) 無錫市太湖新城發展集團有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司) (「無錫太湖新城」) (作為買方) 與本公司間接全資子公司上海東方康橋房地產發展有限公司(一家根據中國法律成立之有限公司) (「上海東方康橋」) (作為賣方) 於二零一三年一月四日訂立之協議(「無錫買賣協議」)，內容有關買賣上海東方康橋於無錫新都房產開發有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司) (「無錫新都」) 所擁有股權中的60%及由上海東方康橋向無錫新都墊支、總額為人民幣979,000,000元的若干免息股東貸款；
- (v) 無錫太湖新城與上海東方康橋於二零一三年一月四日訂立之貸款轉讓書(「無錫貸款轉讓書」)，內容有關自上海東方康橋向無錫太湖新城轉移及轉讓由上海東方康橋向無錫新都墊支總額為人民幣979,000,000元的若干免息股東貸款；
- (vi) 本公司以無錫太湖新城為受益人於二零一三年一月四日訂立的擔保書(「無錫擔保書」)，無錫買賣協議、無錫貸款轉讓書及無錫擔保書的詳情已於本公司日期為二零一三年一月四日之公告及本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函中披露。於完成無錫買賣協議項下擬進行之交易時，無錫新都由無錫太湖新城全部持有；及
- (vii) 本公司間接全資子公司上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司) (作為賣方)、恒大地產集團上海盛建置業有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司並為恒大(定義見下文)的間接全資子公司) (作為買方)、本公司及恒大地產集團有限公司(一家於開曼群島註冊成

立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)(「恒大」)於二零一二年六月三十日就出售上海穎駿投資管理有限公司(一家根據中國法律成立的有限公司)全部股權訂立的協議，有關詳情已於本公司日期為二零一二年六月三十日之公告及本公司日期為二零一二年八月三十一日之通函中披露。

#### 5. 服務協議

於最後實際可行日期，概無任何董事與經擴大集團任何成員公司已訂立或擬訂立不可由僱主於一年內毋須支付補償(法定補償除外)終止之服務合約。

#### 6. 重大不利變動

董事確認，本集團之財務及經營狀況自二零一二年十二月三十一日(編製本集團最近期經審核財務報表之日)以來並無出現任何重大不利變動。

#### 7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何其他業務中擁有任何須根據上市規則披露之權益。

#### 8. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製經擴大集團最近期經審核財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 9. 董事於合約之權益

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之任何合約或安排中擁有重大利益。

#### 10. 訴訟

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

## 11. 專家之資歷及同意書

於本通函發表其意見及建議之專家之資歷如下：

| 名稱             | 資歷  |
|----------------|---|
| 新百利有限公司        | 一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團 |
| 戴德梁行有限公司       | 獨立物業估值師   |
| 上海市建緯(蘇州)律師事務所 | 中國法律顧問  |
| 畢馬威會計師事務所      | 香港執業會計師   |

於最後實際可行日期，上述專家概無於經擴大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經擴大集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)。

於最後實際可行日期，上述專家概無在經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製經擴大集團最近期刊發的經審核財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述專家已各自以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及／或轉載其意見或報告，且迄今並無撤回同意書。

## 12. 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) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心57樓5711室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。



- (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28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 本公司之公司秘書為李美儀女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (f) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

### 13. 可供備查文件

下列文件之文本於本通函日期起至二零一三年十一月二十九日(包括該日)一般辦公時間內在香港金鐘道88號太古廣場一座25樓銘德律師事務所可供查閱：

- (a) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約；
- (b) 本公司之組織章程大綱及組織章程細則；
- (c) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (d) 會計師報告，全文已載列於本通函附錄二及附錄三；
- (e) 估值報告，全文已載列於本通函附錄五；
- (f) 新百利之意見函，全文已載列於本通函「新百利函件」一節；
- (g) 本附錄「專家之資歷及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本公司日期為二零一二年八月三十一日之通函；
- (i) 本公司日期為二零一三年七月十一日之通函；及
- (j) 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

(前稱盛高置地(控股)有限公司)  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：0337)

茲通告綠地香港控股有限公司(「本公司」)將於二零一三年十二月二日(星期一)上午十時假座香港中環干諾道中五號香港文華東方酒店二樓皇后像廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列本公司決議案：

### 普通決議案

「動議：

批准、追認及確認綠地控股集團有限公司(「綠地控股集團」)、維特懷國際有限公司(為綠地控股集團的間接全資子公司)(「賣方」、本公司及SPG Investment XVII (BVI) Limited(為本公司的間接全資子公司)(「買方」)於二零一三年九月三十日訂立之協議(「該協議」)(其詳情已載列於本公司已寄發予股東、日期為二零一三年十一月十四日的通函(「通函」)內，而其副本已提呈予大會，並註有「A」字樣及由大會主席簽署以茲識別)以及該協議項下擬進行之所有交易，協議內容有關買方從賣方購買(a)一(1)股旭寶有限公司(「目標公司」)股本中每股面值1.00港元之普通股，相當於目標公司全部已發行股本的50%；及(b)目標公司應付賣方的無抵押免息貸款以及包括全部相關權利及利益，金額為145,500,000美元，並授權本公司董事代表本公司採取其酌情認為使協議及其項下或隨附擬進行的交易(包括於完成後(定義見通函)簽立貸款協議及股東協議(兩者定義見通函))生效而言屬必要或權宜，的一切行動及簽署、簽立及送達一切有關協議、契據及文件。」

承董事會命  
綠地香港控股有限公司  
主席  
陳軍

香港，二零一三年十一月十四日

---

## 股東特別大會通告

---

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：

香港中環

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開的大會並於會上投票的任何股東，均有權委任一名或多名代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 股東填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席大會或任何續會並於會上投票。在此情況下，代表委任表格將視為已撤銷論。
- (4) 倘為任何股份之聯名持有人，任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表於大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅有在本公司股東名冊內就有關股份排名首位之上述人士方有權就該等股份投票，其他聯名持有人不得投票。

於本通告日期，執行董事為陳軍先生、王偉賢先生、侯光軍先生、吳正奎先生、王煦菱女士及游德鋒先生；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和先生太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。