

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之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所有五礦地產有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



五礦地產有限公司 MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

(1) 主要收購事項及關連交易 有關

(I) 收購天津億嘉合49%股權；

(II) 五礦地產湖南增資；

(2) 持續關連交易；

及

(3) 股東特別大會通告

本公司之獨家財務顧問



BNP PARIBAS

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

董事會函件載於本通函第8至40頁。獨立董事委員會函件載於本通函第41至42頁。獨立財務顧問新百利融資有限公司函件載於本通函第43至95頁，當中載列其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

股東特別大會謹訂於二零二零年八月七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行，召開大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於二零二零年八月五日(星期三)上午十時三十分，將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播而採取的預防措施，包括：

- 強制體溫檢查
- 佩戴外科口罩
- 恕不提供茶點、飲品或派發禮品

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述預防措施之與會者進入股東特別大會會場。

為保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東藉委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間交回其代表委任表格，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。

二零二零年七月二十一日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	2
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	41
獨立財務顧問函件	43
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — 天津億嘉合之會計師報告	IIA-1
附錄二B — 五礦地產湖南集團之會計師報告	IIB-1
附錄三A — 天津億嘉合之管理層討論及分析	IIIA-1
附錄三B — 五礦地產湖南集團之管理層討論及分析	IIIB-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 天津億嘉合及五礦地產湖南集團之估值報告	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒大流行持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位與會者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.3度或出現類似流感症狀之人士，可能被拒絕進入並被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 每位與會者在獲允許出席股東特別大會前及在出席會議期間需佩戴外科口罩。務請注意，股東特別大會會場概不提供口罩。本公司建議與會者於出席股東特別大會期間，須與其他出席者保持適當的社交距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點或飲品，亦不會派發禮品。

在法例許可範圍內，本公司有絕對酌情權拒絕不遵守上述預防措施之與會者進入股東特別大會會場。此外，與會者須全程保持良好的個人衛生。

為保障股東的健康及安全，本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表，代替其親身出席股東特別大會，以行使其於股東特別大會投票之權利。

代表委任表格已寄發予股東，並可分別於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.minmetalsland.com)下載。代表委任表格最遲須於二零二零年八月五日(星期三)上午十時三十分，交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓，方為有效。

由於香港的新型冠狀病毒大流行狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會之安排，股東應查閱本公司網站(www.minmetalsland.com)，以取得股東特別大會安排之最新公告及資訊。

如股東就股東特別大會的安排有任何疑問，請聯絡本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

香港灣仔
皇后大道東一百八十三號
合和中心17M樓
電話：(852) 2862 8555
傳真：(852) 2865 0990
電郵：hkinfo@computershare.com.hk

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有右方所載之涵義：

- 「二零二零年框架協議」 指 本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立的協議，內容有關委聘中國五礦集團成員公司為本集團於中國內地及香港的現有及未來房地產發展項目的建築工程承包商（視乎中標與否），由二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日，為期三年；
- 「二十三冶」 指 五礦二十三冶建設集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司，於最後實際可行日期持有五礦地產湖南100%股權；
- 「二十三冶建設集團」 指 二十三冶及其附屬公司，五礦地產湖南集團除外；
- 「收購事項」 指 五礦盛世根據股權轉讓協議從賣方收購待售權益；
- 「收購完成協議」 指 五礦盛世與賣方訂立的收購完成協議，以記錄收購事項的完成情況；
- 「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」 指 各自具有上市規則所賦予的涵義；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「增資」 指 五礦盛世根據增資協議向五礦地產湖南注入人民幣1,327,320,000元（約1,457,660,000港元）；
- 「增資協議」 指 二十三冶、五礦盛世及五礦地產湖南就增資而於二零二零年六月十八日訂立的有條件增資協議；
- 「增資完成協議」 指 五礦盛世與二十三冶訂立的增資完成協議，以記錄增資的完成情況；

釋 義

「中國五礦」	指	中國五礦集團有限公司，一家根據中國法律成立的國有企業，於最後實際可行日期為本公司的最終控股股東；
「中國五礦集團」	指	中國五礦及其附屬公司(不包括本集團)；
「本公司」	指	五礦地產有限公司，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)；
「經擴大集團」	指	通過交易擴大後的本集團；
「股權轉讓協議」	指	五礦盛世與賣方就收購事項訂立日期為二零二零年六月十八日的有條件股權轉讓協議；
「現有物業管理服務協議」	指	五礦物業服務湖南與二十三冶及湖南東潤現行訂立的物業管理服務協議，更多詳情及定義載於本通函「完成增資後的關連交易 — 物業管理服務 — 現有物業管理服務協議」一段；
「第一期款項條件」	指	具有本通函「增資協議 — 增資金額」一段所賦予的涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「湖南東潤」	指	湖南東潤房地產開發有限責任公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期為五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司，將於完成增資前通過分派而無償向二十三冶出售；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，由董事會成立，以就股權轉讓協議、增資協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除June Glory及其聯繫人士以外的股東，以及任何於交易中擁有重大利益的股東；
「June Glory」	指	June Glory International Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接控股股東，其於最後實際可行日期持有本公司約61.88%已發行股本；
「合資夥伴」	指	北京遠坤房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其於最後實際可行日期持有天津億嘉合51%股權；
「最後實際可行日期」	指	二零二零年七月十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；
「中國內地」或「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)；
「五礦萊蕪」	指	五礦地產(萊蕪)開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於二零二零年三月出售前為五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司；
「五礦地產湖南」	指	五礦地產湖南開發有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，其於最後實際可行日期為二十三冶直接持有的全資附屬公司；
「五礦地產湖南集團」	指	五礦地產湖南及其附屬公司；

釋 義

「五礦地產湖南目標集團」	指	具有本通函附錄三B所載五礦地產湖南集團之管理層討論及分析一節所賦予的涵義；
「五礦物業服務湖南」	指	五礦物業服務(湖南)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司；
「五礦盛世」	指	五礦盛世廣業(北京)有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接持有的全資附屬公司；
「未來城」	指	未來城項目，為天津億嘉合於中國天津市北辰區進行的大型住宅屋苑發展項目；
「拆遷協議」	指	宜興埠政府及天津億嘉合就重置宜興埠土地之居民而訂立日期為二零零七年三月八日的協議(經天津億嘉合、宜興埠政府及天津北辰區人民政府訂立日期為二零一六年七月十五日的協議補充)，內容為有關遷離宜興埠土地居民的拆遷成本應由天津億嘉合支付予宜興埠政府；
「拆遷成本」	指	金額不超過人民幣14,900,000,000元；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售權益」	指	天津億嘉合49%股權；
「國家市場監督管理總局」	指	中國國家市場監督管理總局；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)；
「股東特別大會」	指	本公司將就審議及通過交易而召開的股東特別大會；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「股東協議」	指	五礦盛世與合資夥伴將就天津億嘉合訂立的股東協議；

釋 義

「新百利」	指 新百利融資有限公司，一家獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，已獲委任為獨立財務顧問，以就股權轉讓協議、增資協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「平方米」	指 平方米；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「天津億嘉合」	指 天津市億嘉合置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，於最後實際可行日期，由賣方及合資夥伴分別直接持有其49%及51%權益；
「交易」	指 收購事項及增資的統稱；
「美元」	指 美元，美國法定貨幣；
「賣方」	指 五礦置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為中國五礦間接持有88.4%權益的附屬公司，其於最後實際可行日期持有天津億嘉合49%股權；
「威格斯」	指 威格斯資產評估顧問有限公司，獨立專業物業估值師；
「宜興埠政府」	指 天津市北辰區宜興埠鎮人民政府；

釋 義

「宜興埠土地」 指 宜興埠鎮舊村，位於中國天津市北辰區宜興埠鎮，構成天津億嘉合開發的未來城發展項目的一部分；及

「%」 指 百分比。

除文義另有所指外，於本通函內人民幣乃按1.00元人民幣兌1.0982港元之匯率換算為港元，僅供說明。該項換算不應詮釋為任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率換算。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

執行董事：

何劍波先生 — 主席

劉波先生 — 董事總經理

陳興武先生 — 董事副總經理

楊尚平先生 — 董事副總經理

註冊辦事處：

Victoria Place

5th Floor, 31 Victoria Street

Hamilton HM10

Bermuda

非執行董事：

何小麗女士

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀漆咸道南七十九號

中國五礦大廈十八樓

獨立非執行董事：

馬紹援先生

林中麟先生

羅范椒芬女士

敬啟者：

(1) 主要收購事項及關連交易 有關

(I) 收購天津億嘉合49%股權；

(II) 五礦地產湖南增資；

(2) 持續關連交易；

及

(3) 股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年六月十八日之公告，內容關於(其中包括)交易。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項；及(ii)增資的更多詳情。

(I) 收購事項

於二零二零年六月十八日(交易時段後)，五礦盛世(為本公司間接持有的全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，據此，賣方有條件同意出售，五礦盛世有條件同意收購待售權益(佔天津億嘉合49%股權及賣方於天津億嘉合持有的全部股權)，代價為人民幣1,475,450,000元(約1,620,340,000港元)。

股權轉讓協議

日期

二零二零年六月十八日

訂約方

- (1) 五礦盛世(為本公司間接持有的全資附屬公司)；及
- (2) 賣方(為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司)。

主體事項

賣方有條件同意出售，五礦盛世有條件同意收購待售權益(佔天津億嘉合49%股權及賣方於天津億嘉合持有的全部股權)。

代價

待售權益的代價為人民幣1,475,450,000元(約1,620,340,000港元)，乃由訂約方參考天津億嘉合的經調整資產淨值的49%約人民幣1,526,950,000元(約1,676,900,000港元)後經公平磋商釐定。代價較於二零二零年四月三十日的待售權益應佔經調整資產淨值折讓約3.4%。

董事會函件

以下為天津億嘉合資產淨值49%之對賬：

人民幣百萬元

天津億嘉合於二零二零年四月三十日經審核負資產淨值之49%	(502.64)
天津億嘉合49%存貨於二零二零年四月三十日之公允值調整 ^{*(1)}	2,706.12
與公允值調整有關之遞延稅項 ⁽¹⁾	<u>(676.53)</u>
天津億嘉合於二零二零年四月三十日經調整資產淨值之49%	<u>1,526.95</u>

* 指獨立估值師威格斯對天津億嘉合於二零二零年四月三十日所持物業發展項目之估值超出該物業發展項目之經審核賬面值之盈餘。

⁽¹⁾ 調整乃摘錄自本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之「2.備考調整附註」附註(5)。

威格斯對天津億嘉合所持物業發展項目作出估值時已參考銷售交易記錄，當中考慮於估值日期（定義見本通函附錄五所載估值報告）已產生之建築成本及相關開支，該等資料與天津億嘉合所持物業發展項目的估值直接相關。誠如威格斯確認，彼等就天津億嘉合所持物業發展項目之估值所採用之估值假設為估值普遍所採用者，亦與一般市場做法一致，有關估值假設的詳情載於本通函附錄五所載之估值報告內「估值假設」一段。經考慮上文所述及與威格斯商討後，董事認為該等估值假設誠屬公平合理。

估值調整及假設的詳情載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載「2.備考調整附註」附註(5)，經參考(i)相關物業權益的賬面值，摘錄自天津億嘉合的經審核財務報表；(ii)相關物業權益的市值，載於本通函附錄五的估值報告，董事認為其估值假設屬公平合理；(iii)與公允值調整有關的估計遞延稅項，乃根據本公司會計政策作出估計，包括潛在中國企業所得稅及土地增值稅；及(iv)按收購事項所涉及權益的比例計算適用影響。本公司委聘申報會計師就未經審核備考財務資料作出報告及申報會計師認為（其中包括）編製未經審核備考財務資料的基準與本集團的會計政策相符，且就根據上市規則第4.29條披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

董事會函件

經考慮(i)對賬乃基於天津億嘉合經審核財務報表所載的資料，以及於評估收購事項的代價時，獨立估值報告所載被視為合適的資料；(ii)調整根據本公司的會計政策作出；及(iii)本公司申報會計師對未經審核備考財務資料的意見(載於本通函附錄四)，董事認為有關估值調整及假設屬公平合理。

代價將由五礦盛世以下列方式支付予賣方：

- (1) 約人民幣737,730,000元(約810,170,000港元)將於下文所載條件達成後的15個營業日內支付：
 - (a) 股權轉讓協議內的所有先決條件獲達成(詳情載於下文「先決條件」一節)；
 - (b) 天津億嘉合的章程文件獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立；
 - (c) 有關天津億嘉合的股東協議獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立並生效；
 - (d) 訂約方就收購事項完成所有必要完成程序後訂立收購完成協議；及
 - (e) 五礦盛世根據股權轉讓協議提名的所有人士獲選立或獲委任為天津億嘉合的董事、監事及高級管理層(視乎情況而定)，且完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關股權轉讓登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續。
- (2) 餘額約人民幣737,730,000元(約810,170,000港元)將分兩期等份，分別於二零二一年及二零二二年九月三十日支付。

代價將透過本集團的內部財務資源或銀行借款支付，而本集團目前並無進行任何股本集資活動的計劃。

支付第一期代價後，賣方將償還結欠天津億嘉合之未償還貸款(如有)，而天津億嘉合會按比例將一筆貸款延展至五礦盛世，且該貸款其後將由天津億嘉合延展至其他股東。

先決條件

收購事項受限於並須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 已取得一切就使根據股權轉讓協議擬進行的交易生效而可能須向相關中國政府部門及任何其他第三方取得的必要批文及同意；
- (b) 合資夥伴已放棄其就待售權益的優先購買權；
- (c) 獨立股東已批准股權轉讓協議及收購事項；
- (d) 增資協議的所有先決條件已經達成；
- (e) 賣方於股權轉讓協議作出的所有聲明及保證於收購事項完成時在所有重大方面仍然真實、準確、完整及並無誤導成份；及
- (f) 天津億嘉合並無及不會嚴重違反相關法律及／或法規。

概無先決條件可於任何情況獲豁免。

於最後實際可行日期，上述條件(b)已獲達成。

補償

倘天津億嘉合未能(其中包括)為未來城的商務會館辦理竣工驗收和取得產權證書及若干地塊的土地使用權證，五礦盛世可要求賣方作出補償。更多詳情請參閱下文「有關天津億嘉合的進一步資料 — 天津億嘉合之拆遷工程」一段。

完成

根據股權轉讓協議，五礦盛世須與賣方合作，在股權轉讓協議所有先決條件達成後的15個營業日內向國家市場監督管理總局完成辦理股權轉讓登記。在完成所有必要的完成程序後，訂約方將訂立收購完成協議。收購事項的完成日期將為向國家市場監督管理總局完成辦理股權轉讓登記當日。

收購事項完成後，本公司將間接持有天津億嘉合49%股權，其財務業績將以權益法入賬作為於一間聯營公司的投資，但不會計入本集團的綜合財務報表。

根據股權轉讓協議，賣方須確保於二零二零年四月三十日至收購事項完成期間，在未經五礦盛世書面同意的情況下，天津億嘉合將不會宣派或分派任何股息，而天津億嘉合的財務狀況亦不會出現重大變動。

股東協議

待收購事項完成後，五礦盛世與合資夥伴將訂立股東協議，載列天津億嘉合的營運條款，包括：

董事會組成

天津億嘉合的董事會將由五名董事組成，其中兩名由五礦盛世提名及三名由合資夥伴提名，而董事會主席將由五礦盛世所提名的董事擔任。此外，五礦盛世及合資夥伴將各自提名一名人士出任天津億嘉合監事。

資金

天津億嘉合將按需要首先透過以其本身資產作抵押的銀行借款為其營運撥資，否則將按五礦盛世及合資夥伴的協議，由五礦盛世及合資夥伴按比例提供股東貸款。

股權轉讓限制

除非獲其他股東書面同意，否則天津億嘉合股東概不得出售、轉讓或以其他方式處置其於天津億嘉合的任何股權，惟對象是另一方股東除外。

根據股東協議，各股東方將享有優先購買權，可收購由其他一方出售的天津億嘉合股權。

有關訂約方的資料

本集團及五礦盛世

本集團主要從事房地產發展、專業建築、物業投資及證券投資業務。

五礦盛世為本公司間接持有的全資附屬公司，主要從事投資控股。

賣方

賣方為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司，主要從事房地產發展及營運、建築、物業管理、房地產代理、房地產宣傳及展覽及其他房地產相關業務。

中國五礦

中國五礦為一家中國國有企業及本公司最終控股股東，主要從事金屬礦產品的勘探、開採、冶煉、加工及貿易、金融、房地產及礦冶科技。

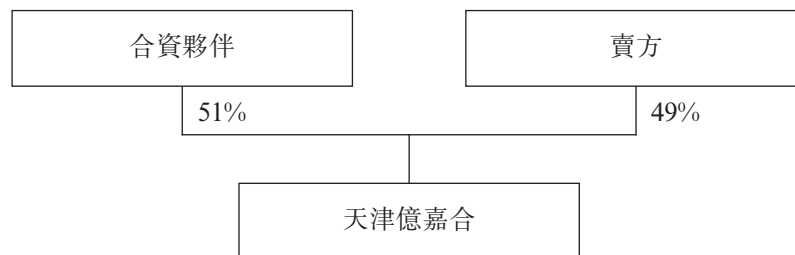
合資夥伴

合資夥伴為根據中國法律成立的有限公司，其於最後實際可行日期持有天津億嘉合51%股權。合資夥伴主要於中國從事房地產開發，為遠洋集團控股有限公司(股份代號：3377)的全資附屬公司，而遠洋集團控股有限公司則主要於中國從事投資控股、物業發展及物業投資業務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合資夥伴及遠洋集團控股有限公司均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

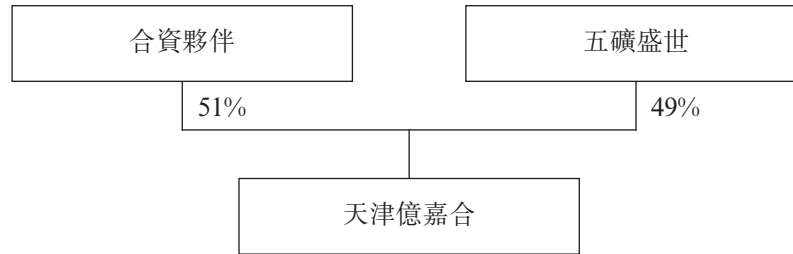
天津億嘉合

天津億嘉合為根據中國法律成立的有限公司，主要於中國天津從事大型住宅屋苑未來城的發展。於最後實際可行日期，天津億嘉合分別由賣方及合資夥伴直接擁有其49%及51%股權，其繳足註冊股本為人民幣80,000,000元。根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議，賣方於天津億嘉合的權益由本集團管理。有關該等安排的更多詳情，請參閱下文「交易的理由及裨益 — 鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位」一段。

天津億嘉合於緊接收購事項完成前的持股架構圖載列如下：



天津億嘉合於緊隨收購事項完成後的持股架構圖載列如下：



有關天津億嘉合的進一步資料

天津億嘉合的物業項目

於最後實際可行日期，天津億嘉合的物業組合僅包含其於未來城的權益，未來城為天津億嘉合旗下位於中國天津市北辰區的大型住宅屋苑發展項目。該項目鄰近京津塘高速公路且有2條地鐵線路覆蓋，當中4個地鐵站位於未來城項目範圍內，交通十分方便。其總佔地面積約為1,120,000平方米，已規劃總建築面積預計約為2,040,000平方米。於二零二零年四月三十日，整個項目餘下土地儲備的總建築面積約為1,810,000平方米，計劃發展為多棟中高層住宅大廈，連同配套商業部分及地庫停車場。配套商業部分將包括低層社區購物商場及零售及商業裙樓。

未來城項目於二零一二年十一月動工及於二零一三年第一季開始預售，該發展項目分期進行工程建設，預期整個項目將於二零二七年竣工。於二零一九年，該項目簽約銷售總額約人民幣3,846,520,000元（約4,224,250,000港元），而簽約銷售之總建築面積為185,259平方米，每平方米平均售價（「平均售價」）人民幣20,763元（約22,802港元）。截至二零二零年四月三十日止四個月，該項目錄得簽約銷售總額約人民幣800,690,000元（約879,320,000港元），而簽約銷售總建築面積為40,002平方米，平均售價為每平方米人民幣20,016元（約21,982港元）。

預期未來城未來12個月的發展成本約為人民幣3,900,000,000元（約4,283,000,000港元），將透過銷售所得款項及銀行借貸撥付。

董事會函件

於二零二零年四月三十日天津億嘉合的物業項目(適用於收購事項)

項目	項目地址	項目類型 ¹	天津億嘉合 佔比	總地盤面積 (平方米) ²	總建築面積 (平方米) ^{2,3}	土地儲備(按100%基準)			截至二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 (「二零一九財政 年度」)簽約 銷售均價 (每平方米)	
						完工未售及 已售未交付 總建築面積 (平方米) ⁴ (a)	在建 總建築面積 (平方米) ⁴ (b)	未來待開發 總建築面積 ² (平方米) (c)		
天津未來城	中國天津市北辰區	R+C	100%	1,115,476	2,042,750	—	723,717	1,090,111	1,813,828	人民幣20,763元 (約22,802港元)

附註：

- (1) 物業類型包括住宅(「R」)及商業(「C」)。
- (2) 其中佔地面積約584,237平方米及對應的總建築面積1,090,111平方米仍待取得土地使用權。
- (3) 總建築面積指可計入容積率計算的建築面積，不包括人防及地庫停車位等建築面積，亦指二零零四年十月十八日之土地使用權合約協議下及簽訂日期為二零零七年十一月十四日之天津億嘉合與天津市國土資源和房屋管理局簽訂的補充協議中，未來城總佔地面積1,115,476平方米對應所允許的最高總建築面積。
- (4) 此處所指的物業僅指具全面合法業權可供銷售的該等物業。因此，約2,953平方米總建築面積有待取得業權證書的已竣工未售的商務會館、以及無法取得全面合法業權，而天津億嘉合將僅有使用權及租賃權的已竣工物業及／或在建物業(包含7,172個停車位)將不包括在內。

於二零二零年四月三十日按物業類型劃分的土地儲備明細(包括仍待取得土地使用權的土地，按100%全口徑)：

類型	土地儲備 (平方米)	百分比
住宅	1,445,061	79.7%
配套商業	368,767	20.3%
總計	1,813,828	100.0%

董事會函件

天津億嘉合的財務資料

基於根據香港財務報告準則及本集團相同會計政策編製的天津億嘉合截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之經審核財務報表之天津億嘉合財務資料列載如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)
收入	人民幣53,350,000元 (約58,590,000港元)	人民幣78,930,000元 (約86,680,000港元)
除稅前虧損	人民幣445,080,000元 (約488,790,000港元)	人民幣177,770,000元 (約195,230,000港元)
除稅後虧損	人民幣440,020,000元 (約483,230,000港元)	人民幣198,640,000元 (約218,150,000港元)

天津億嘉合於二零二零年四月三十日的經審核負資產淨值為人民幣1,025,790,000元(約1,126,520,000港元)。有關天津億嘉合之管理層討論及分析詳情載於本通函附錄三A。

於二零二零年四月三十日，天津億嘉合的物業項目仍處於發展週期的起步階段，約89%的總建築面積尚未竣工及交付予物業買家。於二零二零年四月三十日，自銷售物業產生的合約負債為人民幣6,417,750,000元(約7,047,970,000港元)。該金額指向客戶銷售物業而預收的代價，將不會確認為收入，直至相關物業交付予客戶為止。

賣方原本收購天津億嘉合待售權益的成本為人民幣1,176,400,000元(約1,291,920,000港元)。

天津億嘉合之拆遷工程

未來城為大型拆遷項目，總建築面積約為2,040,000平方米，將分階段取得土地業權。於二零二零年四月三十日，天津億嘉合已取得總建築面積952,639平方米的土地使用權，佔總建築面積的46.6%。於二零二零年四月三十日，在項目約1,115,476平方米總地盤面積中，584,237平方米為尚未取得土地使用權，其對應的建築面積為1,090,111平方米。

董事會函件

根據股權轉讓協議，倘於支付最後一筆代價後，未來城的總地盤面積中如有超過2,000平方米土地未取得土地使用權證，五礦盛世可要求賣方按下列方式作出補償：

$$\frac{A}{B} \times C$$

其中「A」等於未來城內尚未取得土地使用權證的土地的總地盤面積；「B」等於未來城的總地盤面積；及「C」等於收購事項的代價。

根據股權轉讓協議，倘天津億嘉合在未來城項目完成後，未能為未來城內的商務會館辦妥竣工驗收和取得土地使用權證，則五礦盛世可要求賣方就天津億嘉合及五礦盛世因此而遭受的任何損失金額作出補償。

經計及補償金額，董事(包括獨立非執行董事，彼等已經考慮新百利的意見)認為股權轉讓協議補償條文之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

根據天津億嘉合及宜興埠政府訂立日期為二零零七年三月八日的拆遷協議(經天津億嘉合、宜興埠政府及天津北辰區人民政府訂立日期為二零一六年七月十五日的協議補充)，宜興埠政府將負責宜興埠土地(即位於中國天津市北辰區宜興埠鎮的宜興埠鎮舊村，構成天津億嘉合將予開發的未來城的一部分)的拆遷工程，有關拆遷工程主要包括為將遷離宜興埠土地的居民建設重置房屋及向彼等提供金錢補償。天津億嘉合將與宜興埠政府合作及參與重置房屋的建設，並就拆遷工程向宜興埠政府支付拆遷成本，拆遷成本將根據拆遷協議就若干地塊取得土地使用權證的進度分階段結算。天津市北辰區人民政府將負責拆遷工程的整體監工，並就有關工程與有關當局聯絡。完成拆遷工程後，天津億嘉合應已取得宜興埠土地的土地使用權，而宜興埠政府應協助天津億嘉合與相關政府部門聯絡，以取得土地使用權證。

拆遷工程原定於二零二零年十二月三十一日前完工，其後需要支付拆遷成本。拆遷成本總額預期將不會超過人民幣14,900,000,000元。根據拆遷協議，天津億嘉合將承擔的拆遷成本將不會超過人民幣14,900,000,000元，如有任何超支，將由宜興埠政府承擔。董事認

董事會函件

為，倘天津億嘉合需要於二零二零年十二月三十一日前支付全數拆遷成本，天津億嘉合將有能力通過內部資源及第三方無追索權資金為拆遷成本提供資金。

如上文所述，拆遷成本將根據獲取土地使用權證的進度結付，而後者則視乎拆遷工作的進度而定。天津億嘉合與宜興埠政府密切合作以管理拆遷工作，而根據拆遷工作的最新進展，董事認為，需要於二零二零年十二月三十一日前結付拆遷成本的可能性極微，預期拆遷工作將延後三至五年完成，因此，拆遷成本將於二零二五年前悉數支付。

於二零二零年四月三十日，自項目於二零一二年十一月施工以來，合共約人民幣5,900,000,000元的拆遷成本已於過去七年間支付及確認為存貨，乃由天津億嘉合的內部資源及第三方無追索權資金撥付。宜興埠土地超過99%居民已經搬遷。就總建築面積而言，約21%的重置房屋已完成建設。董事認為拆遷工程將於二零二三年至二零二五年完成。釐定收購事項的代價時，本通函附錄五所載估值報告中所述的未來城市值已扣減尚未支付的人民幣9,000,000,000元拆遷成本。

(II) 增資

於二零二零年六月十八日(交易時段後)，五礦盛世與五礦地產湖南及二十三冶訂立增資協議，據此，五礦盛世有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣1,327,320,000元(約1,457,660,000港元)。

增資協議

日期

二零二零年六月十八日

訂約方

- (1) 五礦盛世(為本公司間接持有的全資附屬公司)；
- (2) 二十三冶(為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司)；及
- (3) 五礦地產湖南(為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司)。

董事會函件

主體事項

五礦盛世有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣1,327,320,000元(約1,457,660,000港元)。

增資金額

增資金額人民幣1,327,320,000元(約1,457,660,000港元)乃由訂約方參考五礦地產湖南擁有人應佔的經擴大經調整資產淨值(已計及增資所得款項)的51%約人民幣1,486,630,000元(約1,632,620,000港元)後經公平磋商釐定。增資金額較五礦地產湖南目標集團於二零二零年四月三十日的51%股權應佔經調整資產淨值折讓約10.7%，已計及增資所得款項。

以下為五礦地產湖南經調整資產淨值之對賬：

	人民幣百萬元
五礦地產湖南擁有人於二零二零年四月三十日應佔之經審核資產淨值	1,343.88
增資所得款項	1,327.32
湖南東潤的分派 ⁽¹⁾	(515.72)
五礦地產湖南目標集團存貨之公允值調整* ⁽²⁾	970.30
與五礦地產湖南目標集團存貨公允值調整有關之遞延稅項 ⁽³⁾	(377.40)
於一間聯營公司投資之公允值及遞延稅項調整 ⁽⁴⁾	126.47
非控股權益的公允值調整 ⁽⁵⁾	<u>40.11</u>
五礦地產湖南擁有人於二零二零年四月三十日應佔之經調整資產淨值	2,914.96
五礦地產湖南於二零二零年四月三十日經調整資產淨值之51%	<u><u>1,486.63</u></u>

* 指獨立專業物業估值師威格斯對五礦地產湖南目標集團於二零二零年四月三十日所持物業發展項目之估值超出該物業發展項目之經審核賬面值之盈餘。

(1) 調整指以分派方式將湖南東潤無償出售予二十三冶，藉此達成完成增資的其中一項先決條件。

(2) 調整乃摘錄自本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之「2.備考調整附註」附註(4)(a)(i)。

董事會函件

- (3) 調整乃摘錄自本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之「2.備考調整附註」附註(4)(a)(iii)。
- (4) 調整涵蓋聯營公司存貨公允值及遞延稅項調整，乃摘錄自本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之「2.備考調整附註」附註(4)(a)(ii)。
- (5) 調整乃摘錄自本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載之「2.備考調整附註」附註(4)(c)。

威格斯對五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持有物業發展項目作出估值時已參考銷售交易記錄，當中考慮於估值日期(定義見本通函附錄五所載估值報告)已產生之建築成本及相關開支，該等資料與五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持有物業發展項目的估值直接相關。誠如威格斯確認，彼等就五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持有物業發展項目之估值所採用之估值假設為物業估值普遍所採用者，亦與一般市場做法一致，有關估值假設的詳情載於本通函附錄五所載之估值報告內「估值假設」一段。經考慮上文所述及與威格斯商討後，董事認為該等估值假設誠屬公平合理。

估值調整及假設的詳情載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料所載「2.備考調整附註」附註(4)，經參考(i)相關物業權益的賬面值，摘錄自五礦地產湖南集團的經審核財務報表及相關證明文件；(ii)相關物業權益的市值，載於本通函附錄五的估值報告，董事認為其估值假設屬公平合理；(iii)與公允值調整有關的估計遞延稅項，乃根據本公司會計政策作出估計，包括潛在中國企業所得稅及土地增值稅；及(iv)按增資所涉及權益的比例計算適用影響。本公司委聘申報會計師就未經審核備考財政資料作出報告及申報會計師認為(其中包括)編製未經審核備考財務資料的基準與本集團的會計政策相符，且就根據上市規則第4.29段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。

經考慮(i)對賬乃基於五礦地產湖南集團經審核財務報表所載的資料，以及於評估收購事項的代價時，獨立估值報告所載被視為合適的資料；(ii)調整乃根據本公司的會計政策作

董事會函件

出；及(iii)本公司申報會計師對未經審核備考財務資料的意見(載於本通函附錄四)，董事認為有關估值調整及假設屬公平合理。

增資將由五礦地產湖南用作開發物業發展項目、償還貸款及一般營運資金，並將透過本集團的內部財務資源或銀行借款支付，而本集團目前並無即時計劃進行任何股本集資活動。

增資將由五礦盛世以下列方式支付予五礦地產湖南：

- (a) 總額約人民幣1,061,860,000元(約1,166,130,000港元)將於下列條件(「**第一期款項條件**」)達成後的15個營業日內支付：
 - (i) 增資協議的所有先決條件已經達成(詳情載於下文「先決條件」一節)；
 - (ii) 五礦地產湖南的章程文件已作修訂並獲五礦盛世及二十三冶妥善簽立；
 - (iii) 訂約方於完成增資所有必要程序後訂立增資完成協議；及
 - (iv) 五礦盛世根據增資協議而提名的所有人士獲選立或獲委任為五礦地產湖南的董事、監事或高級管理層，且在完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關增資登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續；
- (b) 總額約人民幣265,460,000元(約291,530,000港元)將於下列條件達成後的15個營業日內支付(「**第二期款項條件**」)：
 - (i) 所有第一期款項條件已經達成；
 - (ii) 於增資完成日期下一日起計6個月內，並無發生增資協議所指導致五礦地產湖南蒙受經濟損失的若干事件；及

董事會函件

(iii) 二十三冶於增資完成日期下一日起計6個月內，並無違反增資協議(包括任何已經解決但其相關成本或損失由賣方承擔者)。

根據本公司中國法律顧問，因不履行第二期款項條件而不支付第二期款項及將不會影響五礦盛世(作為五礦地產湖南51%股權持有人)向國家市場監督管理總局完成辦理五礦地產湖南的增資登記及五礦地產湖南增加註冊繳足股本。

先決條件

增資受限於並須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 已取得一切就使根據增資協議擬進行的交易生效而可能須向相關中國政府部局及任何其他第三方取得的必要批文及同意；
- (b) 獨立股東已批准增資協議及增資；
- (c) 股權轉讓協議的所有先決條件已經達成；
- (d) 五礦地產湖南已根據相關法律完成湖南東潤(為其於最後實際可行日期的全資附屬公司)全部已發行股本的轉讓，並已向國家市場監督管理總局完成辦理相關登記及存檔手續；
- (e) 五礦地產湖南及二十三冶於增資協議作出的所有聲明及保證於增資完成時在所有重大方面仍然真實、準確、完整及並無誤導成份；及
- (f) 五礦地產湖南集團並無及不會嚴重違反相關法律及／或法規。

概無先決條件可於任何情況獲豁免。

於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成。

完成

根據增資協議，五礦盛世須與二十三冶合作，在增資協議所有先決條件達成後的15個營業日內向國家市場監督管理總局完成辦理增資登記。在完成所有必要的完成程序後，訂約方將訂立增資完成協議。增資的完成日期將為增資協議在國家市場監督管理總局完成註冊當日。

完成增資後，五礦地產湖南的註冊繳足股本將由人民幣300,000,000元(約329,460,000港元)增加至約人民幣612,240,000元(約672,360,000港元)。五礦盛世將持有五礦地產湖南51%股權，而五礦地產湖南將成為本公司間接持有的非全資附屬公司，以及其財務業績將計入本公司的綜合財務報表。

根據增資協議，二十三冶將確保於二零二零年四月三十日至增資完成期間，五礦地產湖南集團在未經五礦盛世書面同意的情況下，除了通過分派出售湖南東潤外，將不會宣派或分派任何股息，而五礦地產湖南集團的財務狀況亦不會出現重大變動。

股東安排

董事會組成

五礦地產湖南董事會將由五名董事組成，當中四名為股東的代表，須於股東大會選舉產生，以及一名為僱員代表，由五礦地產湖南的僱員選舉產生。五礦盛世將提名三名股東的代表及二十三冶將提名一名股東的代表。五礦地產湖南董事會主席將由五礦盛世提名的董事擔任。

資金

五礦地產湖南將按需要首先透過以其本身資產作抵押的銀行借款為其營運撥資，否則將按五礦盛世及二十三冶的協議，由五礦盛世與二十三冶按比例提供的股東貸款撥資。

訂約方的資料

二十三冶

二十三冶為中國五礦間接持有88.4%股權的附屬公司，主要從事礦業開發及營運、建築工程及房地產開發業務。

五礦地產湖南集團

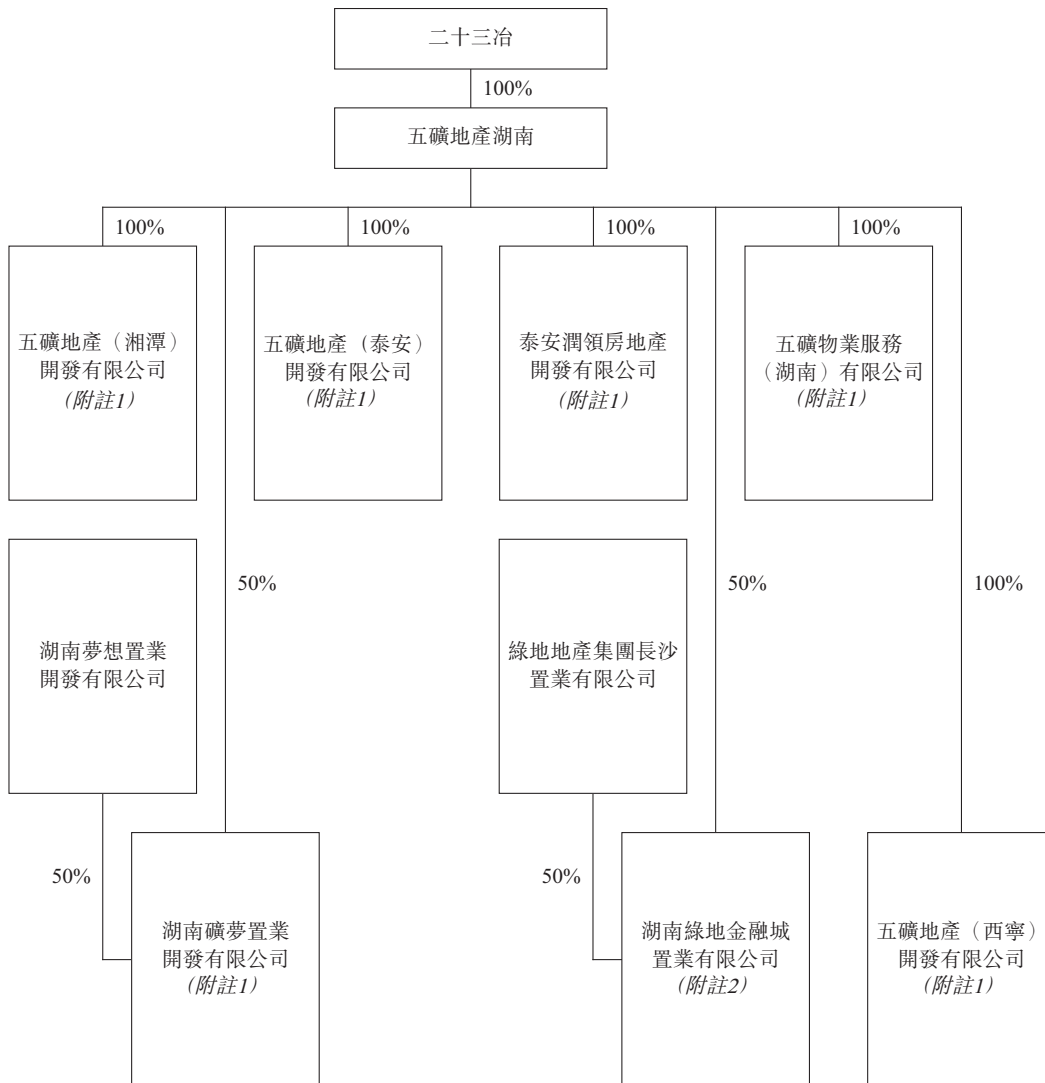
五礦地產湖南集團主要於中國從事房地產開發及物業管理。

五礦地產湖南為根據中國法律成立之有限公司，主要於中國從事參與房地產開發及物業管理的公司的投資控股。於最後實際可行日期，五礦地產湖南為二十三冶直接持有的全資附屬公司，其繳足註冊股本為人民幣300,000,000元(約329,460,000港元)。二十三冶於五礦地產湖南的權益由本集團根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議管理。有關該等安排的更多詳情，請參閱下文「交易的理由及裨益 — 鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位」一段。

為達成完成增資的其中一項先決條件，五礦地產湖南須完成向二十三冶無償出售湖南東潤(於最後實際可行日期為其全資附屬公司)之全部已發行股本。二十三冶不擬出售其於湖南東潤的任何股權，因為二十三冶的總部位於湖南東潤所擁有的樓宇內。

董事會函件

五礦地產湖南集團及其聯營公司在完成出售湖南東潤全部已發行股本後及緊接完成增資前之主要經營成員公司簡化持股架構圖載列如下：

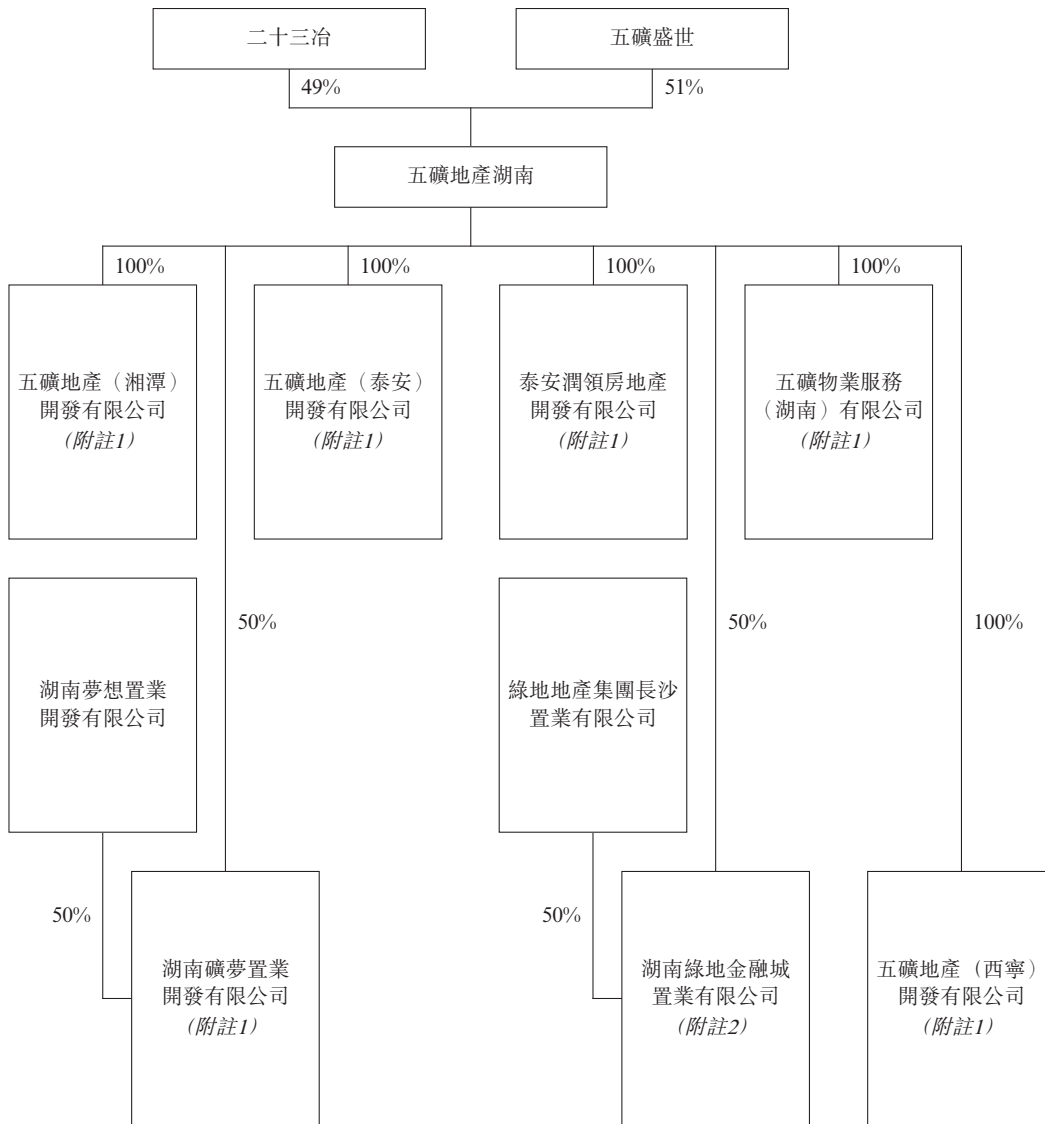


附註：

- (1) 作為五礦地產湖南的附屬公司入賬
- (2) 作為五礦地產湖南的聯營公司入賬

董事會函件

五礦地產湖南集團及其聯營公司緊隨完成增資後之主要經營成員公司簡化持股架構圖載列如下：



附註：

- (1) 作為五礦地產湖南的附屬公司入賬
- (2) 作為五礦地產湖南的聯營公司入賬

五礦地產湖南集團之進一步資料

五礦地產湖南集團及其聯營公司之物業組合

經計及於增資完成前出售湖南東潤，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司於一個涵蓋中國多個大城市（包括長沙、湘潭、泰安及西寧）內10項物業的物業組合中擁有權益。於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司的物業組合餘下土地儲備的總建築面積約為1,210,000平方米。於二零一九年，其錄得簽約銷售總額約人民幣1,774,630,000元（約1,948,900,000港元），而訂約出售的建築面積為208,286平方米，平均售價為每平方米人民幣8,520元（約9,357港元）。截至二零二零年四月三十日止四個月，其錄得簽約銷售總額約人民幣189,970,000元（約208,630,000港元），而簽約銷售總建築面積為20,345平方米，平均售價為每平方米人民幣9,337元（約10,254港元）。

預期五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業發展項目於未來12個月的發展成本約為人民幣1,420,000,000元（約1,559,000,000港元），將透過銷售所得款項及增資所得款項撥付。

於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業組合的概約地理分佈載列如下：

於二零二零年四月三十日五礦地產湖南目標集團及其聯營公司的物業組合(待增資完成後)

項目	項目地址	物業類型 ¹	五礦地產 湖南 所佔股比	總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米) ²	土地儲備(以100%為基準)			二零一九 財政年度簽約 銷售均價 (每平方米)	
						完工未售及 已售未交付 建築面積 (平方米) ³ (a)	在建建築面積 (平方米) ³ (b)	未來待開發 建築面積 ^{3,4} (平方米) (c)		
長沙										
1.萬境瀟湘	中國湖南省長沙 開福區	R	50%	87,011	308,341	0	249,554	0	249,554	人民幣11,979元 (約13,155港元)
2.綠地中心	中國湖南省長沙 開福區	C	50%	23,071	258,579	69,000	0	0	69,000	人民幣17,106元 (約18,786港元)
3.嘉盛國際廣場	中國湖南省長沙 天心區	R	100%	8,836	75,146	0	0	0	0	— ⁽³⁾
4.嘉盛奧美城	中國湖南省長沙 天心區	R	100%	6,075	58,928	1,792	0	0	1,792	— ⁽³⁾
5.嘉盛華庭	中國湖南省長沙 雨花區	R	100%	38,674	251,201	452	0	0	452	— ⁽³⁾

董事會函件

項目	項目地址	物業類型 ¹	五礦地產 湖南 所佔股比	總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米) ²	土地儲備(以100%為基準)			二零一九 財政年度簽約 銷售均價 (每平方米)	
						完工未售及 已售未交付 建築面積 (平方米) ³ (a)	在建建築面積 (平方米) ³ (b)	未來待開發 建築面積 ^{3,4} (平方米) (c)		
湘潭										
6. 湘潭·萬境水岸	中國湖南省湘潭	R	100%	367,272	900,259	9,251	222,229	200,957	432,437	人民幣6,248元 (約6,862港元)
7. 五礦地產尊城項目	中國湖南省湘潭	R	100%	69,095	178,898	1,745	0	0	1,745	— ⁽⁵⁾
泰安										
8. 五礦萬境廣場	中國山東省泰安 高新區長城路	C	100%	50,692	147,597	1,455	137,787	0	139,242	— ⁽⁶⁾
9. 泰安·萬境水岸	中國山東省泰安 高新區長城路	R	100%	270,109	680,711	7,018	262,614	0	269,632	人民幣8,616元 (約9,462港元)
西寧										
10. 五礦柴達木廣場	中國青海省西寧 海湖新區五四 西路	C	100%	151,654	464,225	50,443	0	0	50,443	人民幣15,266元 (約16,765港元)
總計				1,072,489	3,323,885	141,156	872,184	200,957	1,214,297	—

附註：

- (1) 物業類型包括住宅(「R」)及商業(「C」)。
- (2) 總建築面積指可計入容積率計算的建築面積，不包括無法取得全面合法業權的人防及地庫停車位等建築面積。
- (3) 此處所指的物業乃指具全面合法業權可供銷售的該等物業。因此，有待取得業權證書，而相關公司僅有權使用和租賃的總建築面積33,880.82平方米已竣工未售、已售但未交付及在建物業以及7,693個停車位，並無包括在內。
- (4) 所有項目均已取得土地使用權。
- (5) 該等項目發展成熟，故二零一九財政年度並未錄得簽約銷售。
- (6) 根據項目開發周期及簽約銷售計劃，二零一九財政年度並未錄得簽約銷售。

董事會函件

於二零二零年四月三十日按物業類型劃分的土地儲備明細(按100%全口徑)：

類型	土地儲備 (平方米)	百分比
住宅	717,635	59.10%
商業	<u>496,662</u>	<u>40.90%</u>
總計	<u>1,214,297</u>	<u>100.0%</u>

物業管理營運

五礦物業服務湖南為根據中國法律成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務，並為五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司。其客戶包括若干本公司的附屬公司、中國五礦的附屬公司及其他獨立第三方。於二零一九年十二月三十一日，五礦物業服務湖南提供物業管理服務的物業的總建築面積合共約為4,670,000平方米。

將向五礦地產湖南集團收購的分部的財務資料

於二零二零年三月，五礦地產湖南完成向一名獨立第三方出售五礦地產湖南所持五礦萊蕪(於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度為五礦地產湖南的全資附屬公司，直至被五礦地產湖南出售為止)的全部股權及股東貸款，代價為人民幣84,132,000元(約92,394,000港元)，為達成完成增資的先決條件之一，五礦地產湖南會通過分派將其於湖南東潤的權益無償出售予二十三冶。下表載列摘錄自五礦地產湖南集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務報表的相關分部資料，根據香港財務報告準則及本集團相同會計政策，有關內容實際上並無計及來自五礦萊蕪及湖南東潤的貢獻：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (經審核)
收入	人民幣801,030,000元 (約879,690,000港元)	人民幣1,275,670,000元 (約1,400,940,000港元)
除稅前溢利	人民幣92,080,000元 (約101,120,000港元)	人民幣394,080,000元 (約432,780,000港元)
除稅後溢利	人民幣54,020,000元 (約59,320,000港元)	人民幣273,920,000元 (約300,820,000港元)

董事會函件

將向五礦地產湖南目標集團收購的分部於二零二零年四月三十日的經審核資產淨值約為人民幣1,017,140,000元(約1,117,020,000港元)。有關五礦地產湖南目標集團的管理層討論及分析載於本通函附錄三B。

於最後實際可行日期，二十三冶建設集團投入於五礦地產湖南的投資成本約為人民幣300,000,000元(約329,460,000港元)。

完成增資後的關連交易

建築工程

中國五礦集團成員公司為五礦地產湖南集團若干成員公司進行建築工程。由於五礦地產湖南於完成增資後將成為本公司間接持有的非全資附屬公司，故於完成增資後委聘中國五礦集團成員公司進行五礦地產湖南集團的建築工程，將構成本公司的關連交易。

本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立二零二零年框架協議，內容有關於二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日三年期間委聘中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目的建築承包商(視乎中標與否)(即二零二零年框架協議)，詳情載於本公司日期為二零二零年四月十七日的公告及日期為二零二零年五月十二日的通函內。完成增資後，中國五礦集團成員公司其後承接的任何五礦地產湖南集團新項目建築工程，均須根據二零二零年框架協議按獨立股東所批准的年度上限承接。

物業管理服務

五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司 — 五礦物業服務湖南為二十三冶及湖南東潤的房地產項目提供物業管理服務，於最後實際可行日期，湖南東潤為五礦地產湖南直接持有的全資附屬公司，但作為增資協議的其中一項先決條件，湖南東潤將通過分派無償出售予二十三冶，因此，湖南東潤將於增資後仍舊為二十三冶的附屬公司，而五礦地產湖南則成為本公

司間接持有的非全資附屬公司。預期五礦物業服務湖南於完成增資後將繼續向二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務，其將構成本公司的持續關連交易。詳情列載如下：

現有物業管理服務協議

五礦物業服務湖南現時為二十三冶及湖南東潤的四個位於長沙的物業提供物業管理服務。根據五礦物業服務湖南分別與二十三冶及湖南東潤訂立的現有服務合約（「**現有物業管理服務協議**」）條款，五礦物業服務湖南將為有關項目提供物業管理服務，於二零二零年十二月三十一日及二零二二年十二月三十一日期間屆滿。二十三冶及湖南東潤應付的管理服務費乃參考物業類型、物業面積及政府指引價格以及鄰近地區可比較規模、地點及設施的物業的物業管理市場收費率釐定。管理服務費於收到五礦物業服務湖南的相關互相協定的發票後支付。

就董事所深知、全悉及確信，根據現有物業管理服務協議收取的費用按公平磋商原則達致且不優於五礦物業服務湖南向其他獨立第三方提供的條款。根據現有物業管理服務協議應收的管理服務費年度總額預期約為人民幣5,280,000元（約5,800,000港元）。

董事（包括獨立非執行董事）認為，現有物業管理服務協議乃按一般商業條款於五礦物業服務湖南的正常及一般業務過程中訂立，且有關條款誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

交易的理由及裨益

進行交易的理由及裨益如下：

- **鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位**

本集團自二零一六年起根據本集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理服務協議向中國五礦集團提供委託管理服務，據此，中國五礦集團委託本公司管理其物業管理及建築分部轄下的非上市資產。委託管理服務的安排自二零一六年以來概無重大變動，有關安排的更多詳情載於本公司日期為二零一六年三月十八日的公告。託管資產

包括北京、天津、瀋陽、遼寧、山東、青海、江蘇、湖南及廣東的房地產開發及代管項目。目前交易下的所有非上市項目，即天津億嘉合及五礦地產湖南集團的物業組合，均在前述委託管理協議涵蓋範圍內，且所佔比例為中國五礦集團及其於中國的相關集團公司現時持有的非上市物業發展項目的大多數。

交易有利於將中國五礦集團的非上市房地產開發業務整合至本公司，以進一步鞏固本公司作為中國五礦集團房地產開發業務首要上市平台旗艦的地位。中國五礦集團作為控股股東將利用其本身的資源於未來繼續不遺餘力及全面地支持本公司。

- **多元化及多渠道土地收購策略，以補充主要二線城市的土地儲備，供本集團於未來持續發展**

本集團堅持多元化及多渠道土地收購策略，加強內外部合作及為其策略性收購優質地盤擴大投資渠道。交易可為本集團增添約3,030,000平方米的額外土地儲備，其中71%位於對於本集團具長期業務發展有重要戰略意義的中國主要二線城市(天津及長沙)。天津及長沙為本集團已經重點深耕的地區，而交易將進一步增強本集團的領先地位。由於對優質住宅物業的需求持續增加，本集團對中國房地產市場的未來充滿信心，並相信本公司於優質二線城市佔據的市場份額將大大增強。

完成交易後，本集團的土地儲備將大幅增加約70%，而本集團房地產項目數量將由27個增加至38個，同時，已進入的城市數量將由13個增加至16個，包括首次擴張至山東省。交易後，憑藉經擴大的土地儲備，本集團可進一步深耕環渤海及華中地區，增強品牌滲透、擴張營運規模及優化內部資源分配，預期將於未來數年推動本集團的快速可持續增長。

- **即時及穩定的簽約銷售及收入增長貢獻**

交易將為本集團實現戰略擴張並提供新增長動力，對簽約銷售帶來即時及穩定的增長，即時提升收入及盈利確定性，同時亦為本集團貢獻可售資源，以支持未來簽約銷售、現金流量、收入及利潤增長。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，交易所涵蓋物業組合的總簽約銷售為人民幣5,622,000,000元(約6,174,000,000港元)。於截至二

董事會函件

零二零年四月三十日止四個月，交易涵蓋的物業組合總簽約銷售為人民幣990,660,000元(約1,087,940,000港元)。

下表列載本集團、天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團及其聯營公司的簽約銷售情況：

	截至二零一九年十二月三十一日止年度				截至二零二零年四月三十日止四個月			
	人民幣 百萬元	平方米	平均售價	已交付	人民幣 百萬元	平方米	平均售價	已交付
			(人民幣 /平方米)	(平方米)			(人民幣 /平方米)	(平方米)
本集團之簽約銷售	8,645.02	459,299	18,822	507,867	1,871.13	100,003	18,711	22,499
天津億嘉合物業項目 貢獻	3,846.52	185,259	20,763	3,405	800.69	40,002	20,016	—
五礦地產湖南物業組 合貢獻	<u>1,774.63</u>	<u>208,286</u>	<u>8,520</u>	<u>222,645</u>	<u>189.97</u>	<u>20,345</u>	<u>9,337</u>	<u>57,008</u>
總計	<u>14,266.17</u>	<u>852,844</u>	<u>16,728</u>	<u>733,917</u>	<u>2,861.79</u>	<u>160,350</u>	<u>17,847</u>	<u>79,507</u>

附註：與標準市場慣例一致，上表的簽約銷售數據乃基於100%全口徑

● 通過加快「城市運營商」的戰略性升級推廣品牌名稱及提高品牌形象

基於中國五礦集團的工業資源及城鎮建設往績，本集團自二零一九年起積極參與多項城市運營項目。於二零二零年，本集團擬加快由「房地產開發商」轉變為「城市運營商」的策略化升級，以求實現多元化、重品質的增長模式，於二零二零年二月成功獲取「未來生態城」之首批地塊，是產城模式發展策略的成功實踐，具有可複製性且意義深遠。本集團計劃通過收購擁有總建築面積約2,040,000平方米的大型物業組合的天津億嘉合的49%股權，進一步實踐「城市運營商」策略。基於其龐大的項目規模，本集團將通過住宅、商業、文化及生態現代社區一體化建設，於天津建立創新的新型城市體，創造可持續的協同效應及進一步深化鞏固「五礦地產」品牌效益。

- 減少委託管理資產數量、消除內部競爭及加強企業管治

如上文所述，本集團自二零一六年起根據本集團與中國五礦集團的若干委託管理服務安排向中國五礦集團提供委託管理服務。完成交易後，中國五礦集團大部分房地產發展項目將整合至本集團，提供予中國五礦集團的委託管理專服務大大減少。一方面，交易可進一步整合中國五礦集團內的房地產業務資源，消除本集團與中國五礦集團旗下其他非上市房地產開發實體之間的內部競爭，從而加強企業管治。另一方面，本集團對託管資產的已有認知有助於提升項目運營的可預見性、促成收購後過渡期平穩及將交易的效益最大化。

根據上述委託管理服務安排，於交易完成後，將終止為交易所涉的項目提供管理服務，而中國五礦集團的其餘非上市物業發展項目(不涉及交易)將繼續由本集團管理。董事相信，交易所涉的項目代表目前適合併準備納入本集團的詳盡項目清單。餘下不受交易規限之非上市項目包括：(1)分別位於北京的一塊工業用地及營口的工業園區的發展項目，此與本集團主要專注於住宅及商業發展不相符，有關項目皆位於遍佈中國環渤海灣、長江三角洲、華中及珠江三角洲地區以及香港的13個城市；及(2)位於營口、瀋陽及汕頭等的住宅發展項目，該等地區現時的經濟狀況充滿挑戰，營利水平亦不理想，因此在地理位置上與本集團現時擴張計劃不符。因此，本集團認為將該等項目納入交易範圍為時過早及並非最佳選擇。

雖然董事認為中國五礦集團餘下非上市項目的經營不會與本集團的項目形成直接競爭，但由於上述委託管理安排將繼續保持有效，本集團將繼續管理中國五礦集團餘下非上市房地產開發建設業務。此外，中國冶金科工集團有限公司(「**中國冶金科工集團**」)及其附屬公司於二零一九年合併入中國五礦，因此，中國冶金科工股份有限公司(香港股份代號：1618；上海股份代號：601618)(「**中國冶金科工**」)(為中國冶金科工集團的附屬公司)成為中國五礦的上市附屬公司。雖然中國冶金科工亦從事房地產發展業務，惟中國冶金科工與本集團乃由不同的管理團隊及董事會管理及經營。董事認為任何可能出現的競爭均可在獨立於中國冶金科工的情況下得到良好管理。

- **擴大服務網絡以提供涵蓋整個客戶週期的增值服務及增強本集團的收入穩定性**

本集團擬利用五礦物業服務湖南的經營優勢及能力，擴大其物業管理業務的服務網絡，向更多租戶及社區提供涵蓋整個客戶週期的增值服務。收購五礦物業服務湖南預期將拓展本集團物業管理業務的服務組合範圍及地理縱深度，通過覆蓋整個客戶週期，與本集團的房地產開發業務產生來自規模經濟的經營協同效應和知名度協同效應。

完成交易後，本集團能夠憑藉經擴張的物業管理業務維持更加多元化及互補的產品及服務組合，包括房地產開發、專業建築工程及物業投資及物業管理服務，從而增強收入穩定性、減少經營風險及推動可持續增長。

交易展現了中國五礦對支持本集團作為其唯一香港上市物業旗艦實體發展的具體而堅定的意向，而本集團認為交易為擴大其中國業務、組合及份額的良機。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已經考慮新百利的意見)認為股權轉讓協議及增資協議均按正常商業條款磋商及於本集團一般及正常業務過程中訂立，且其條款誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義

交易

賣方、二十三冶及五礦地產湖南為中國五礦間接持有的非全資附屬公司，而中國五礦為本公司最終控股股東，其於最後實際可行日期持有本公司約61.88%已發行股本。因此，賣方、二十三冶及五礦地產湖南各自為本公司的關連人士，據此，收購事項及增資各自構成本公司於上市規則第14A章下的關連交易。

股權轉讓協議及增資協議是互為條件的。由於收購事項及增資的最高適用百分比率合計超過25%，但全部百分比率均低於100%，故交易亦構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議、增資協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見；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。

本公司認為天津億嘉合擁有充足內部資源，並將能夠取得第三方無追索權資金以結付拆遷成本。一旦五礦盛世須向天津億嘉合提供資金以結付拆遷成本，本公司將據此遵守上市規則下的適用規定。

完成增資後的關連交易

建築工程

由於五礦地產湖南在增資完成後將成為本公司間接持有的非全資附屬公司，故在增資完成後委聘中國五礦集團成員公司進行五礦地產湖南集團的建築工程，將構成本公司的關連交易。

本公司與中國五礦於二零二零年四月十七日訂立二零二零年框架協議，內容有關於二零二零年四月十九日至二零二三年四月十八日三年期間委聘中國五礦集團成員公司作為本集團於中國內地及香港的房地產發展項目的建築承包商(視乎中標與否)(即二零二零年框架協議)，詳情載於本公司日期為二零二零年四月十七日的公告及日期為二零二零年五月十二日的通函內。完成增資後，中國五礦集團成員公司其後承接的任何五礦地產湖南集團新項目建築工程，均須根據二零二零年框架協議按獨立股東所批准的年度上限承接。

物業管理服務

由於湖南東潤緊隨增資完成後或緊接增資完成前將成為二十三冶的附屬公司，而五礦地產湖南於增資完成後將成為本公司間接持有的非全資附屬公司，故五礦物業服務湖南根據現有物業管理服務協議於增資完成後繼續向二十三冶及湖南東潤提供物業管理服務，將構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，本公司須就現有物業管理服務協議遵守所有適用的年度審

閱及披露規定，但獲豁免遵守上市規則第14A章下的獨立股東批准規定。倘及當現有物業管理服務協議被修訂或重續時，本公司將遵守上市規則第14A章下的適用規定。

對盈利及資產及負債的影響

完成增資後，五礦盛世將持有五礦地產湖南51%股權，而五礦地產湖南將成為本公司間接持有的非全資附屬公司，其財務業績將綜合計入經擴大集團的財務報表。收購事項完成後，本公司將間接持有天津億嘉合49%股權，其財務業績將以權益法入賬作為於一間聯營公司的投資，以及但不會綜合計入經擴大集團的財務報表。

根據五礦地產湖南集團及天津億嘉合於二零二零年四月三十日的財務資料，五礦地產湖南及天津億嘉合可識別資產及負債的公允值超出增資額及待售權益代價的部分，差額達人民幣210,810,000元(約213,510,000港元)，而各項交易完成時的差額將於交易完成時計入本集團的儲備或收益表。

對盈利的影響

經計及五礦地產湖南目標集團及其聯營公司和天津億嘉合持有的物業將隨時間而竣工及交付予物業買家，本集團預期於交易完成後的未來盈利將會增加。

對資產及負債的影響

本集團將天津億嘉合及五礦地產湖南集團持有的物業確認為投資物業或存貨。投資物業及存貨初步按成本確認。於初步確認後，投資物業按其公允值計量，而存貨按成本與已確認可變現淨值之較低者列賬。存貨指發展中物業及已竣工持作銷售物業。

根據本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料，假設交易已於二零一九年十二月三十一日完成，本集團的總資產將由約48,961,370,000港元增至約57,428,040,000港元，而本集團的總負債將由約32,694,650,000港元增至約39,209,260,000港元。據此，經

董事會函件

擴大集團於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考資產淨值將由約16,266,720,000港元增至約18,218,780,000港元。交易對本集團財務狀況的財務影響詳情，連同編製經擴大集團未經審核備考財務資料時計及的基準及假設載於本通函附錄四，僅供表述。

資產負債比率

根據本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報所載，本集團於二零一九年十二月三十一日的資產負債比率(參考淨負債約12,861,100,000港元及本集團的股東應佔權益總額約16,266,720,000港元計算)為79.1%。誠如本通函附錄四所載，假設交易已於二零一九年十二月三十一日進行，經擴大集團於交易完成後的資產負債比率應為80.4%。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情批准交易。股東特別大會將於二零二零年八月七日(星期五)上午十時三十分假座香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

於最後實際可行日期，June Glory及其聯繫人士控制2,071,095,506股股份，相當於本公司約61.88%已發行股本。鑒於June Glory與賣方及二十三冶各自之關係，June Glory及其聯繫人士須根據上市規則第14A.36條之規定，於股東特別大會上就批准交易之決議案放棄投票。經作出一切合理查詢後，據董事所深知及確信，於最後實際可行日期，除June Glory外，概無董事或其他股東須或將須就批准交易的董事會或股東決議案(視乎情況而定)放棄投票。

本通函隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按其列印之指示填妥表格，最遲於二零二零年八月五日(星期三)上午十時三十分，將表格交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席以誠實信用的原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，獨立股東於股東特別大會上的任何表決須以按股數投票方式進行。有關股東特別大會投票結果之公告將於股東特別大會舉行後，在本公司及聯交所網站上刊載。

董事會函件

推薦意見

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就交易向獨立股東提供意見。

本公司已委任新百利為獨立財務顧問，以就(其中包括)獨立股東應否投票贊成交易之決議案，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等已經考慮新百利的意見)認為，股權轉讓協議及增資協議各自之條款屬公平合理，而據此擬進行之交易乃於本公司日常及一般業務中進行，按一般商業條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

因此，董事推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准(i)股權轉讓協議及據此擬進行之交易；及(ii)增資協議及據此擬進行之交易。

概無董事於交易中擁有重大利益或需要於相關董事會會議上放棄投票批准交易。

其他資料

務請閣下垂注本通函第41至42頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會的投票致獨立股東的推薦建議以及本通函第43至95頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

務請閣下亦垂注本通函各附錄所載的財務資料及一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
五礦地產有限公司
主席
何劍波
謹啟

二零二零年七月二十一日



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：230)

敬啟者：

- (1) 主要收購事項及關連交易
有關
- (I) 收購天津億嘉合49%股權；
(II) 五礦地產湖南增資；
(2) 持續關連交易；
及
- (3) 股東特別大會通告

吾等提述本公司日期為二零二零年七月二十一日之通函(「通函」)，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮及就交易向獨立股東提供建議，詳情載於通函「董事會函件」，當中已考慮新百利(獲本公司委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會提供意見)的推薦建議。

請閣下垂注通函第8至40頁所載「董事會函件」及通函第43至95頁所載「獨立財務顧問函件」，當中列載(其中包括)有關交易的資料及獨立財務顧問意見。

經考慮(其中包括)交易的條款、交易的理由及裨益及通函「獨立財務顧問函件」所載獨立財務顧問的建議，吾等認為訂立股權轉讓協議及增資協議乃於本公司正常及一般業務過程中進行，且其項下之條款符合一般商業條款，誠屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准(i)股權轉讓協議及其項下擬進行之交易；及(ii)增資協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
林中麟

代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
馬紹援
謹啟

獨立非執行董事
羅范椒芬

二零二零年七月二十一日

以下為新百利融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃供載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

主要收購事項及關連交易
有關：
(I) 收購天津億嘉合49%股權；
及
(II) 五礦地產湖南增資

緒言

謹此提述吾等獲委任就股權轉讓協議、增資協議以及分別據股權轉讓協議及增資協議擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。股權轉讓協議、增資協議以及分別據股權轉讓協議及增資協議擬進行的交易的詳情載於 貴公司日期為二零二零年七月二十一日之通函（「通函」），本函件為通函其中部分。除另有界定外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年六月十八日（交易時段後），五礦盛世（ 貴公司的間接全資附屬公司）與賣方訂立股權轉讓協議，據此賣方有條件同意出售，而五礦盛世有條件同意收購待售權益（佔天津億嘉合49%權益及賣方於天津億嘉合持有的全部股權），代價為人民幣1,475,450,000元（相當於約1,620,340,000港元）。完成收購事項後， 貴公司將間接擁有天津億嘉合49%股權。其將使用權益法入賬為於一間聯營公司的投資，以及其財務業績將不會綜合計入 貴集團的財務報表。

同日，五礦盛世與五礦地產湖南及二十三冶訂立增資協議，據此五礦盛世已有條件同意向五礦地產湖南增注人民幣1,327,320,000元（相當於約1,457,660,000港元）。完成增資後，五礦盛世將持有五礦地產湖南51%股權，而五礦地產湖南將成為 貴公司的間接非全資

獨立財務顧問函件

附屬公司，以及其財務業績將綜合計入 貴集團的財務報表。股權轉讓協議及增資協議互為條件。

賣方、二十三冶及五礦地產湖南為中國五礦的間接全資附屬公司，而中國五礦為 貴公司最終控股股東，因此，賣方、二十三冶及五礦地產湖南各自為 貴公司的關連人士。收購事項及增資各自為 貴公司於上市規則第14A章下的關連交易。此外，由於有關收購事項及增資的最高適用百分比率合共超過25%，但全部百分比率均低於100%，故收購事項及增資亦構成 貴公司的主要交易，須遵守上市規則第14章及第14A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事(即馬紹援先生、林中麟先生及羅范椒芬女士)組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議、增資協議及分別據股權轉讓協議及增資協議擬進行的交易向獨立股東提供意見。吾等(新百利融資有限公司)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。

於過去兩年， 貴公司與新百利融資有限公司並無訂立任何委聘。於最後實際可行日期，新百利融資有限公司與 貴公司、中國五礦、賣方、二十三冶及五礦地產湖南之間並無可合理視為妨礙新百利融資有限公司的獨立性的任何關係或利益(定義見上市規則第13.84條)，從而影響其就股權轉讓協議、增資協議及分別據股權轉讓協議及增資協議擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除就本次獲委任就股權轉讓協議、增資協議及分別據股權轉讓協議及增資協議擬進行的交易擔任獨立財務顧問而應付予吾等的一般專業費用外，概無安排致使吾等將從 貴公司收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)股權轉讓協議、增資協議、 貴公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年的年報(「年報」)、由合資格獨立估值師編製的五礦地產湖南目標集團及其聯營公司於二零二零年四月三十日所持物業發展

項目及天津億嘉合於二零二零年四月三十日所持物業發展項目的估值報告(載於通函附錄五)、天津億嘉合及五礦地產湖南集團的會計師報告(分別載於通函附錄二A及附錄二B)、天津億嘉合及五礦地產湖南集團的財務資料的管理層討論及分析(分別載於通函附錄三A及附錄三B)、經擴大集團的未經審核備考財務資料(載於通函附錄四)及通函所載的資料。吾等亦已與 貴集團的管理層(「管理層」)討論 貴集團的業務及未來前景。吾等依賴董事及管理層提供的資料及事實和表達的意見,並已假設該等資料及事實和意見作出時在所有重大方面均屬真實、準確及完整,且直至股東特別大會時依然如此。吾等亦已尋求並接獲董事確認,已向吾等提供所有重大相關資料,且向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏或隱瞞任何重大事實。吾等並無理由懷疑獲提供資料的真實性或準確性,或認為任何重大資料遭遺漏或隱瞞。吾等依賴該等資料,並認為吾等接獲的資料足以使吾等達致吾等在本函件中載列的意見及推薦意見。然而,吾等並未對 貴集團、中國五礦、天津億嘉合、五礦地產湖南集團及彼等各自的聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查,亦未對獲提供的資料進行任何獨立核查。

所考慮的主要考慮因素及理由

於達致吾等有關股權轉讓協議及增資協議之意見及推薦意見時,吾等已考慮以下主要因素及理由:

1. 收購事項及增資的理由及裨益

貴集團的近期表現

貴集團主要從事房地產發展、專營建築、物業投資(此三項業務為 貴集團的主要業務)及證券投資業務。五礦盛世為 貴公司的間接全資附屬公司,主要從事投資控股。目前, 貴集團的房地產發展業務涵蓋珠江三角洲、長江三角洲、環渤海灣及華中地區。其於上海及香港專營的建築業務覆蓋中國五十個省份和城市。

根據 貴公司二零一九年的年報,於二零一九年十二月三十一日, 貴集團旗下擁有27個房地產發展項目,分佈北京、營口、廊坊、天津、南京、長沙、武漢、成都、惠州、佛山、廣州、深圳及香港等13個城市,合共可發展的建築面積(「**建築面積**」)即土

地儲備約為4,350,000平方米(「平方米」)。貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的土地儲備分別約為3,860,000平方米及4,560,000平方米。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團的收入由約10,931,000,000港元增加約3%至約11,261,000,000港元。貴集團的總簽約銷售由二零一八年的約人民幣6,818,000,000元增加約26.8%至約人民幣8,644,000,000元。簽約銷售大部分源自一線及二線城市。然而，貴集團的溢利由於若干原因，由約1,747,000,000港元下降約22.5%至1,353,000,000港元。首先，毛利率由約35.6%下滑至約23.7%，因獲確認入賬的大部分收入源於二零一六年起購入之地塊，並在推盤過程中一直受限價政策所影響，其毛利率較低。其次，年內許多發展中項目為處於首推或早期市場推廣階段的新項目，令貴集團銷售及營銷費用由約175,500,000港元增加約37.9%至約242,000,000港元。

中國物業市場的前景

二零二零年是「十三五規劃」收官之年。儘管中美第一階段經貿協議推動了區內經商氛圍，但新型冠狀病毒爆發(「2019冠狀病毒病」)使行業增長進一步放緩，預期對中國於二零二零年第一季度的經濟造成重大但短暫的影響。根據中國國家統計局的資料，中國的國內生產總值(「國內生產總值」)於二零二零年第一季度較一年前同期縮減約6.8%。

為減輕2019冠狀病毒病疫情的影響，中國多個地方政府自二零二零年二月起已推行支援性措施，以穩定房地產市場，例如容許延遲物業項目的動工及完工時間、放寬預售條件及監管預售資金、延後土地租賃付款、加大向發展商的信貸支持、放寬信貸限額及首付要求、發放房屋補貼等。中國已準備於二零二零年上半年進一步調低法定存款準備金率及利率，以擴大利差及為商業房地產投資提供支援。

於二零二零年三月一日，國務院發佈《關於授權和委託用地審批權的決定(國發[2020]4號)》，其簡化農用地轉換用途的相關審批程序，以及在土地管理上賦予地方政府更大自主權，有利於提升土地管理的效益、地方政府的管治能力及財政收入的穩定性。

於二零二零年五月二十二日，國務院總理李克強於《二零二零年國務院政府工作報告》中提出加強新型城鎮化建設，大力提升縣城公共設施和服務能力，以適應農民日益增加的遷至城鎮就業安家的需求。為繼續推動城鎮化，中央城市和城市群將在培育行業和提升就業上發揮重要作用。物業市場方面，「房住不炒」和「不將房地產作為短期刺激經濟的手段」仍是指導思想。中國政府的調控政策將會繼續推行，同時因城施策，促進物業市場的健康平穩發展。

天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持物業項目（「目標物業項目」）包含未售部分，涵蓋天津、長沙、泰安、湘潭及西寧等城市。根據於中國地方政府機關網站發佈的數據，天津、長沙、泰安、湘潭及西寧市的本地生產總值於二零一九年均呈現增長趨勢。天津地方政府已推出調控措施，如限制購房訂單及訂價指引，以穩定物業市場。然而，於二零二零年，天津及西寧政府推行刺激政策，以減輕2019冠狀病毒病帶來的影響。舉例而言，天津政府撤銷部分調控措施，並在天津推出「海河英才」計劃，降低非本地居民的落戶要求。西寧政府降低物業項目的預售條件。儘管長沙仍然對物業市場實施嚴格的調控政策，湘潭及泰安並無限制購房訂單。預期該等地區的物業市場將會繼續平穩。根據地方政府機關發佈的統計數字，二零一九年，天津、長沙、泰安、湘潭及西寧的本地生產總值分別約為人民幣14,100億元、人民幣11,600億元、人民幣2,664億元、人民幣2,258億元及人民幣1,382.9億元，較二零一八年分別增加約4.8%、8.1%、6.3%、7.6%及7.5%。按同一資料來源所載，天津、長沙、泰安、湘潭及西寧的居民人均可支配收入於二零一九年分別增長至約人民幣42,404元、人民幣55,211元、人民幣29,690元、人民幣32,548元及人民幣28,189元，每項皆高於或接近二零一九年全國平均數，即人民幣30,733元。上述統計數字均表示上述城市正經歷經濟增長，因此有利於房地產市場的發展。此外，根據同一資料來源，上述城市的房地產發展投資於過去數年亦有所增加，於二零一九年的增長率介乎約11.2%至15.9%，惟西寧除外，其於二零一九年輕微下降約0.4%。據管理層告知，根據中國指數研究院發表的中國房地產指數系統數字，隨著疫情穩定下來，房地產企業恢復投資及經營活動，天津、長沙、泰安、湘潭及西寧於二零二零年四月錄得的土地市場交易較二零二零年二月及三月呈現顯著回彈，達至與2019冠狀病毒病前時期相若的水平。

根據中國國家統計局的資料，二零一五年至二零一八年全國商業物業及住宅物業每平方米平均銷售價格一直增長，商業物業價格的複合年增長率（「複合年增長率」）約為3.7%，住宅物業價格的複合年增長率則約為9.7%。然而，今年初的2019冠狀病毒病對二零二零年一月底至三月期間的物業分部造成衝擊。由於展覽室被迫關閉及營銷及銷售活動暫停，眾多房地產發展商推出網上銷售平台以應對有關情況。儘管如此，隨著中國整體疫情趨穩及社交距離措施放鬆，商業及建築活動恢復及物業銷售及建築數據很快回升。於二零二零年四月底前，誠如管理層告知，貴集團的簽約銷售僅較二零一九年同期輕微下降。因此，加上中國政府穩定地價、房價和價格預測的長期目標，管理層認為2019冠狀病毒病長遠將不會對中國房地產市場造成重大影響，且中國房地產市場的發展將保持平穩。此外，管理層認為，一旦疫情逐漸受控，房地產行業作為支柱行業之一，將受惠於經濟刺激政策。其亦預期隨著日後財政政策放鬆及調整，疫情紓緩後市場將會復甦，而交易將推動貴集團未來數年的增長。

交易的理由

誠如通函所載「董事會函件」所述，收購事項及增資將有利於貴集團的未來發展，所考慮因素載列如下：

— 補充主要二線城市的土地儲備，供貴集團於未來持續發展

交易將貢獻約3,030,000平方米的額外土地儲備，其中約71%位於對於貴集團長期業務發展有重要戰略意義的中國主要二線城市（天津及長沙）。天津及長沙為貴集團已經建立牢固據點的地區，而交易將進一步增強貴集團的領先地位。由於對優質住宅物業的需求持續增加，貴集團對中國房地產市場的未來有信心，並相信其於前景可觀的二線城市佔據的市場份額將大大增強。誠如管理層所述，湘潭靠近長沙，新增該等項目讓資源及成本在集團層面上得以減省，品牌建設和營運效益進一步同步化，而五礦地產品牌在泰安當地廣受認可且取得大幅溢價，因泰安項目在本地物業銷售榜上以價值和平均售價（「平均售價」）計均居於

前列。西寧項目已經完工，並無進一步資金或投資需求，雖然 貴集團無意於該城市進一步拓展，但納入此項目將推動 貴集團於中國西北的品牌建設。完成交易後， 貴集團的土地儲備將大幅增加約70%。進行交易後，憑藉經擴大的土地儲備， 貴集團可進一步深耕泛渤海經濟圈及華中地區，增強品牌滲透、擴張營運規模及優化內部資源分配，預期將於未來數年推動 貴集團的快速可持續增長。

目標物業項目位於天津、長沙、湘潭、泰安及西寧。根據 貴公司二零一九年年報， 貴集團目前在天津及長沙擁有物業項目。由於天津及長沙為核心二級城市，管理層認為該兩個城市的市場規模及需求足以容納在相若時間內發展的各個物業項目。此外，天津億嘉合所持物業項目未來城計劃發展為一個位於天津的大型住宅小區，位處地區與 貴集團目前所持商業發展項目所在地區不同。鑒於上文所述，管理層認為交易將不會對 貴集團現有物業項目的未來發展及銷售造成重大影響。

— 即時及穩定的簽約銷售及收益增長貢獻

交易將為 貴集團提供策略擴張的新增長動力，為簽約銷售帶來即時及穩定的貢獻，增強收益及盈利確定性，同時亦為 貴集團貢獻可售資源，以支持未來簽約銷售、現金流量、收益及利潤增長。簽約銷售的貢獻說明，未來將物業交付予客戶後自上述銷售確認的收益將會增加。同時未來的預售活動中亦很可能就該等物業項目錄得更多簽約銷售。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，根據交易的物業組合的總簽約銷售約為人民幣5,622,000,000元（相當於約6,174,000,000港元）。於截至二零二零年四月三十日止四個月，該等物業組合總簽約銷售約為人民幣991,000,000元。

誠如本函件下文「4.代價評估」一節所闡釋，收購事項及增資的代價分別較相關股權應佔經調整資產淨值有所折讓，並已參考目標物業項目的獨立物業估值作出調整。因此，預期交易將於適當時候對 貴集團溢利有正面貢獻。

交易對 貴集團的財務影響的進一步詳情載於本函件下文「5.收購事項及增資的財務影響」一節。

— 通過加快戰略升級為「城市運營商」推廣品牌名稱及提高品牌形象

貴集團自二零一九年起積極參與多項城市發展項目，並擬加快由「物業發展商」轉變為「城市經營商」的策略化升級，以求實現多元化、重品質的增長模式。 貴集團計劃通過收購天津億嘉合的49%股權，進一步推進「城市運營商」策略，天津億嘉合擁有總建築面積約2,040,000平方米的超大型物業項目。 貴集團計劃利用其龐大的規模，通過整合住宅、商業、文化及生態現代社區，於天津創建創新未來城，創造可持續的協同效應，以及進一步鞏固「五礦地產」品名。

— 減少向中國五礦集團提供的委託管理服務以消除內部競爭及加強企業管治

貴集團自二零一六年起根據 貴集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理服務協議向中國五礦集團提供委託管理服務，據此中國五礦集團委託 貴公司管理其房地產發展及建築分部轄下的非上市資產。天津億嘉合及五礦地產湖南集團及其聯營公司的所有物業組合，均由前述委託管理服務協議涵蓋。完成交易後，中國五礦集團大部分房地產發展項目（目前由 貴集團委託管理）將轉移至 貴集團，其可大大減少提供予中國五礦集團的委託管理服務。交易可進一步鞏固中國五礦集團內的房地產資源，減少 貴集團與中國五礦集團旗下其他非上市物業發展實體之間的內部競爭，從而加強企業管治。同時， 貴集團對委託資產的瞭解可以提高項目的知名度，有助於收購後的過渡，使交易效益最大化。

根據上述委託管理服務安排，於交易完成後，將終止為交易所涉的項目提供管理服務，而中國五礦集團的其餘非上市物業發展項目（不涉及交易）將繼續由 貴集團管理。董事相信，交易所涉的項目為目前適合且已準備好可納入 貴集團的詳盡項目清單。誠如管理層告知，交易不涉及的其餘非上市項目包括：(1) 分別位於北京的一塊工業用地及營口的工業園區的發展項目，此與 貴集團主要

專注於住宅及商業發展不相符，有關項目皆位於遍佈中國環渤海灣、長江三角洲、華中及珠江三角洲地區以及香港的13個城市；及(2)位於營口、瀋陽及汕頭的住宅發展項目，該等地區現時的經濟狀況充滿挑戰，營利水平亦不理想，因此在地理位置上與 貴集團現時擴張計劃不符。因此， 貴集團認為將該等項目納入交易範圍為時過早及並非最佳選擇。基於上述，鑑於 貴公司與中國五礦集團的物業項目在性質(工業及住宅／商業)及地理位置上不同(其餘非上市項目，其所在地區與 貴集團現行發展或擴張地區未有重疊，又或位於該等地區之外)，吾等同意董事的意見，認為 貴集團與中國五礦集團的物業相關業務將於交易完成後清楚區分。

雖然董事認為中國五礦集團餘下非上市項目的經營不會與 貴集團的項目形成直接競爭，但由於上述委託管理安排將繼續保持有效， 貴集團將繼續管理中國五礦集團餘下非上市房地產開發建設業務。交易誠屬 貴集團減少 貴集團與中國五礦集團之間內部競爭的重要一步。

除上述非上市物業項目外，中國冶金科工集團有限公司(「**中國冶金科工集團**」)及其附屬公司於二零一九年併入中國五礦，因此，中國冶金科工股份有限公司(香港股份代號：1618；上海股份代號：601618)(「**中國冶金科工**」)(為中國冶金科工集團的附屬公司)成為中國五礦的上市附屬公司。於二零一九年將中國冶金科工集團併入中國五礦乃由於經中國國務院國有資產監督管理委員會批准後，中國冶金科工及其附屬公司與中國五礦之間進行策略性重組。據管理層所知，中國冶金科工亦從事物業發展業務，但彼等認為任何可能產生的競爭均可在獨立於中國冶金科工下獲妥善管理，因為中國冶金科工及 貴集團乃由不同的管理層團隊及董事會管理及營運。管理層將監察中國冶金科工與 貴集團之間可能產生的業務競爭並保持警惕，以及評估對 貴集團營運的潛在影響。倘管理層認為該事宜對 貴集團的發展構成重大不利影響，則管理層將就該情況與中國五礦溝通。

- 擴大服務網絡以提供涵蓋整個客戶週期的增值服務及增強 貴集團的收益穩定性

收購五礦地產湖南旗下附屬公司五礦物業服務湖南預期將拓展 貴集團物業管理業務的服務組合範圍及地理縱深度，通過覆蓋整個客戶週期，與 貴集團的物業發展業務產生來自規模經濟的經營協同效應和知名度協同效應。

- 支持 貴集團擴張及戰略定位的未來計劃

完成交易後， 貴集團物業項目數量將由27個增加至38個，同時，已進入的城市數量將由13個增加至16個，包括其於山東省(含泰安市)擴張份額。

誠如管理層所表示， 貴集團計劃其未來發展的焦點為提升質量和效益。企業戰略定位、組織控制及品牌建設將成為 貴集團未來提升總體能力的首要工作。 貴集團將加快由「物業發展商」轉變為「城市經營商」的策略化升級，通過改善營業額、提前實現就指定項目確認更高收益及推行成本減省措施以達致更高效益，以求實現多元化、重品質的增長模式。

鑒於上文所述，尤其是：(i)儘管2019冠狀病毒病爆發，中國房地產市場的發展維持相對穩定；(ii)交易讓 貴集團補充土地儲備，供 貴集團於未來持續發展；(iii)目標物業項目所在當地物業市場的前景；(iv)完成交易後將有即時及穩定的簽約銷售及收益增長貢獻；及(v)交易符合 貴集團擴張及戰略定位的未來計劃，吾等認同董事的觀點，據股權轉讓協議及增資協議擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

2. 天津億嘉合及五礦地產湖南集團的背景及財務資料

(I) 天津億嘉合

天津億嘉合主要於中國天津從事發展超大型住宅屋苑，即未來城。賣方於天津億嘉合的權益由 貴集團根據 貴集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議管理。

獨立財務顧問函件

進一步詳情載於通函「董事會函件」內。完成收購事項後，天津億嘉合將由 貴公司間接擁有49%權益，且其財務業績將使用權益法入賬為於一間聯營公司的投資，以及將不會綜合計入 貴集團的財務報表。

天津億嘉合的物業項目

於最後實際可行日期，天津億嘉合的物業權益僅包含其於未來城的權益，未來城為天津億嘉合所承接位於中國天津市北辰區的一個超大型住宅屋苑發展項目。未來城交通非常方便，鄰近京津塘高速公路且有2條地鐵線途經，當中4個地鐵站位於未來城。其總地盤面積約為1,120,000平方米，預計將提供總建築面積約2,040,000平方米。於二零二零年四月三十日，整個項目的剩餘土地儲備的建築面積約1,810,000平方米，其中723,717平方米已取得土地使用權，而1,090,111平方米建築面積於二零二零年四月三十日仍待取得土地使用權。未來城擬發展為多棟中高層住宅大廈，連同配套商業分部及地庫停車場。配套商業分部將包括低層社區購物商場及零售及商業裙樓。未來城項目於二零一二年十一月動工及於二零一三年第一季開始預售，該發展項目按不同期數進行工程建設，預期整個項目將於二零二七年完工。於二零一九年，該項目達成簽約銷售總額約人民幣3,846,520,000元(相當於約4,224,250,000港元)，而簽約銷售之建築面積約為185,259平方米，平均售價為每平方米約人民幣20,763元(相當於約22,802港元)。截至二零二零年四月三十日止四個月，該項目錄得簽約銷售總額約人民幣800,690,000元(相當於約879,320,000港元)，而簽約銷售建築面積為40,002平方米，平均售價為每平方米約人民幣20,016元(相當於約21,982港元)。預期未來城未來12個月的發展成本將為約人民幣3,900,000,000元(約4,283,000,000港元)，將由天津億嘉合透過銷售物業單位所得款項及銀行借貸撥付。

天津億嘉合於二零二零年四月三十日的物業項目，其詳情列載如下：

項目	項目地址	項目類型 (附註1)	總地盤面積 (平方米) (附註2)	總建築面積 (平方米) (附註2)	土地儲備(按100%基準)(附註3)			
					完工建築面積 (未售及已售未交付) (平方米) (a)	在建建築面積 (平方米) (b)	計劃建築面積 (平方米) (c)	總土地儲備 (平方米) (a)+(b)+(c)
天津未來城	中國天津市北辰區	R+C	1,115,476	2,042,750	—	723,717	1,090,111	1,813,828

附註：

- (1) 物業類型包括住宅「R」及商業「C」。
- (2) 其中總地盤面積約584,237平方米及對應的1,090,111平方米總建築面積仍待取得土地使用權。
- (3) 此處所指的物業僅指具全面合法業權可供銷售的物業。因此，約2,953平方米總建築面積有待取得房產權證書的已竣工未售商務會館，以及無法取得全面合法業權，而天津億嘉合僅有使用權及租賃權的7,172個停車位（包括部分完工未售及已售未交付物業及／或在建物業），將不包括在內。

整體而言，於二零二零年四月三十日，在天津億嘉合持有的物業中，約79.7%發展為住宅用途及約20.3%發展為配套商業用途。

多座中高層住宅樓宇，連同地庫停車場，加上三層高商務會館已於二零一七年竣工。誠如管理層告知，於二零二零年四月三十日，無有效房地產權證建築面積約2,953平方米的三層高商務會館尚未出售。此外，根據中國當前法規，有720個完工未售停車位不可連同妥善法定業權轉讓，惟可連同使用權出售。商務會館及停車位均不計入上表總土地儲備，由於其並非擁有全面合法業權可供出售的物業。

就在建部分而言，其總計劃地面建築面積約723,717平方米，預期將於二零二三年底完成，將發展超大型住宅屋苑。誠如管理層告知，於二零二零年四月三十日，該物業部分的總建築面積約366,061平方米及300個停車位的一部分已預先出售。根據目前的項目時間表，該部分的預售活動預期將於二零二零年至二零二二年完成。

上文所示的計劃建築面積指一幅擬發展為超大型住宅屋苑的土地，包含多座中高層住宅樓宇，連帶地庫停車場，地盤面積約584,237平方米，擬定地面建築面積約1,090,111平方米。由於正進行下列分節所討論留置居民的持續拆遷工作，天津億嘉合目前尚未就該物業部分獲發有效的國有土地使用權證。

— 天津億嘉合之拆遷工程

未來城為一個超大型拆遷項目，總建築面積為約2,040,000平方米，將分階段取得土地業權。於二零二零年四月三十日，天津億嘉合已就總建築面積952,639平方米取得土地使用權，佔總建築面積約46.6%。未有土地使用權的餘下部分土地，

須待重置居民後方取得。待支付相關部分土地的拆遷成本(詳情於下文闡述)後，貴集團可著手獲取該部分土地的土地使用權。於二零二零年四月三十日，於1,115,476平方米的項目總地盤面積中，有584,237平方米(連同1,090,111平方米的相關建築面積)尚未取得土地使用權。根據股權轉讓協議，倘天津億嘉合未能取得未來城內總地盤面積超過2,000平方米的若干地塊的土地使用權證，五礦盛世有權要求賣方補償股權轉讓協議代價的按比例計算金額。更多詳情載於本函件下文「3.股權轉讓協議及增資協議的主要條款」一節。

根據天津億嘉合及宜興埠政府訂立日期為二零零七年三月八日的拆遷協議(經天津億嘉合、宜興埠政府及天津北辰區人民政府訂立日期為二零一六年七月十五日的協議補充)，宜興埠政府將負責宜興埠土地(即位於中國天津市北辰區宜興埠鎮的興埠鎮舊村，構成天津億嘉合將予開發的未來城的一部分)的拆遷工程。誠如管理層告知，有關拆遷工程主要包括為將遷離宜興埠土地的居民建設重置房屋及向彼等提供金錢補償。天津億嘉合將與宜興埠政府合作及參與重置房屋的建設，並就拆遷工程向宜興埠政府支付拆遷成本，拆遷成本將根據拆遷協議就若干地塊取得土地使用權證的進度分階段結算，而此須視乎拆遷工作進度而定。天津市北辰區人民政府將負責拆遷工程的整體監工，並就有關工程與相關當局聯絡。完成拆遷工程後，天津億嘉合應已取得宜興埠土地的土地使用權，而宜興埠政府應協助天津億嘉合與相關政府部門聯絡，以取得土地使用權證。

天津億嘉合與宜興埠政府緊密合作，管理拆遷工程。拆遷工程原定於二零二零年十二月三十一日前竣工，屆時必須結算拆遷成本。根據拆遷工作的最新進展，董事認為，於二零二零年十二月三十一日前結付拆遷成本的可能性極微，預期完成拆遷工作將延後三至五年，因此，拆遷成本預期將於二零二五年前悉數支付。根據拆遷協議，天津億嘉合所負擔的拆遷成本總額將不會超過人民幣14,900,000,000元，如有任何超額，將由宜興埠政府承擔。誠如通函中「董事會函

件」所載，董事認為，倘天津億嘉合須於二零二零年十二月三十一日前悉數支付拆遷成本，天津億嘉合將有能力通過內部資源及第三方無追索權資金為拆遷成本提供資金。於二零二零年四月三十日，自項目於二零一二年十一月施工以來，合共約人民幣5,900,000,000元的拆遷成本已於過去七年間支付及確認為存貨，乃由天津億嘉合的內部資源及第三方無追索權資金撥資。宜興埠土地上超過99%的住戶已經搬遷。就總建築面積而言，約21%的重置房屋已完成建設。誠如通函「董事會函件」所述，董事認為拆遷工程將於二零二三年至二零二五年完成。於釐定收購事項代價時，已於通函附錄五所載估值報告所示未來城的市場價值中扣除尚未結付的人民幣9,000元拆遷成本。

就此而言，吾等已與管理層討論及審閱由 貴公司編製，有關 貴集團對償還拆遷成本時間表的內部評估的備忘錄。吾等從管理層獲悉，該備忘錄乃基於管理層與拆遷協議相關方的討論而編製，並經參考天津億嘉合的過往付款記錄。按上述備忘錄及與管理層的討論，吾等注意到儘管並無協定還款時間表，管理層已與拆遷協議的相關方討論拆遷成本的支付時間表，並根據拆遷協議的條款評估重置房屋建設的整體安排及時間框架，以及重置房屋建設的現有進度和規劃。吾等得悉，管理層已與天津億嘉合就拆遷成本的過往結付記錄進行討論。基於天津億嘉合拆遷記錄的有關討論，以及管理層對天津億嘉合過往財務資料的檢討，管理層認為拆遷成本由始至終均根據過往重置房屋的建設進度支付。管理層亦認為，拆遷成本與 貴公司於中國處理物業拆遷工作的經驗及知識相符。鑑於天津億嘉合負責重置房屋的建設，故其充份知悉建設進度，因此對拆遷成本的支付時間表有所瞭解。吾等得悉，管理層亦已與天津億嘉合就有關房屋的拆遷工程現況進行

獨立財務顧問函件

商討，並認為有關估計合理。管理層亦認為天津億嘉合具備充足財務資源，可在彼被要求於二零二零年十二月三十一日前償款時償還結欠的拆遷成本，惟根據管理層上述評估，發生該情況的可能性不大。有見及此，吾等因而認為管理層基於最近的拆遷進度而假設拆遷成本將延遲償還誠屬合理。

天津億嘉合的財務資料

吾等已審閱及與管理層商討天津億嘉合的財務資料。天津億嘉合的會計師報告及管理層討論及分析，分別載於通函附錄二A及三A。下文列載天津億嘉合於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月的損益及其他全面收益表的概要。

	截至四月三十日止四個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收入	914	71,853	78,930	53,350	992
銷售成本	<u>(376)</u>	<u>(55,610)</u>	<u>(55,798)</u>	<u>(51,127)</u>	<u>(753)</u>
毛利	538	16,243	23,132	2,223	239
其他收入、其他收益及 虧損	(1,285)	—	163	(2,794)	31
銷售及營銷開支	(11,714)	(8,868)	(29,933)	(23,580)	(4,137)
行政及其他開支	(3,241)	(7,380)	(39,437)	(60,193)	(11,366)
財務成本淨額	<u>(13,857)</u>	<u>(50,327)</u>	<u>(131,695)</u>	<u>(360,740)</u>	<u>(454,190)</u>
除稅前虧損	(29,559)	(50,332)	(177,770)	(445,084)	(469,423)
所得稅(開支)/抵免	<u>(10,052)</u>	<u>(12,369)</u>	<u>(20,868)</u>	<u>5,069</u>	<u>(190)</u>
期/年內虧損及全面開支 總額	<u>(39,611)</u>	<u>(62,701)</u>	<u>(198,638)</u>	<u>(440,015)</u>	<u>(469,613)</u>

天津億嘉合的收入由二零一七年的約人民幣1,000,000元增加至二零一九年的約人民幣78,900,000元，乃由於天津億嘉合於二零一八年交付的物業的建築面積增加(主要為商業物業及停車場)。截至二零二零年四月三十日止四個月的收入較二零一九年同期顯著減少，乃由於天津億嘉合的大部分物業於二零二零年仍在建設中。

獨立財務顧問函件

於二零一七年至二零一九年，銷售及營銷開支歷年有所增加，即銷售辦公室開支、出售新物業的廣告及推廣費用、員工成本及銷售備金增加，增幅與歷年的收入增長一致。行政開支於期內波動，乃主要由於就免費停車位撤銷存貨及於二零一八年及二零一九年的顧問費增加，此乃由於顧問費與簽約銷售金額有關，致使簽約銷售增加。財務成本(淨額)主要指銀行貸款及信託貸款的利息開支，而歷年出現變動乃由於不同時期的發展中物業的可作資本化金額增加／減少所致。

截至二零二零年四月三十日止四個月，銷售及營銷開支較二零一九年同期增加約人民幣2,800,000元，增幅約32.1%，乃由於預售於二零二零年開始。受到2019冠狀病毒病影響，行政及其他開支較二零一九年同期減少約人民幣4,100,000元。截至二零二零年四月三十日止四個月，貴集團錄得財務成本淨額較二零一九年同期減少約人民幣36,500,000元，乃由於項目正在持續建設中(除了因2019冠狀病毒病短暫中止外)及二零二零年可就發展中物業作資本化的財務成本增加。

基於上文所述，天津億嘉合於二零一七年、二零一八年、二零一九年及截至二零二零年四月三十日止四個月分別錄得虧損約人民幣469,600,000元、人民幣440,000,000元、人民幣198,600,000元及人民幣39,600,000元，顯示虧損於各個期間呈下降趨勢。

獨立財務顧問函件

以下載列天津億嘉合於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的財務狀況表概要。

	於二零二零年 四月三十日 人民幣千元 (經審核)	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	109	119	150	205
流動資產				
存貨	8,411,158	7,515,572	5,230,434	3,583,581
合約成本	86,587	68,171	36,391	—
預付款項及其他應收款項	2,802,728	3,110,312	2,156,348	5,694,049
受限制銀行存款	764,713	647,104	429,530	—
現金及銀行存款	332,277	348,395	84,415	28,103
流動資產總額	12,397,463	11,689,554	7,937,118	9,305,733
流動負債				
借款	1,635,000	1,600,000	1,336,000	3,550,000
貿易及其他應付款項	536,127	426,173	312,205	101,652
合約負債	6,417,749	5,151,312	1,445,516	44,025
應付稅項	9,848	50,781	14,370	—
流動負債總額	8,598,724	7,228,266	3,108,091	3,695,677
流動資產淨值	3,798,739	4,461,288	4,829,027	5,610,056
非流動負債				
借款	4,790,000	5,423,000	5,613,000	5,949,000
遞延稅項負債	34,641	24,589	3,721	8,790
	4,824,641	5,447,589	5,616,721	5,957,790
負債淨值	(1,025,793)	(986,182)	(787,544)	(347,529)
權益總額	(1,025,793)	(986,182)	(787,544)	(347,529)

於二零二零年四月三十日，天津億嘉合的資產主要包括存貨、預付款項及其他應收款項。存貨指發展中物業及持作出售的已完工物業。預付款項及其他應收款項主要指應收股東款項，該款項屬於非貿易性質、無抵押、免息及應要求償還，約為人民幣23億元。於回顧期間，資產總額增加主要由於歷年存貨水平隨著建設進度而增加所致。

於二零二零年四月三十日，天津億嘉合的負債主要包括(i)借款，其中包括(a)銀行借款約人民幣25億元；及(b)其他借款約人民幣39億元；(ii)合約負債，即向客戶出售物業預先收取的代價，並將於客戶取得已完工物業的控制權時予以確認；及(iii)貿易及其他應付款項約人民幣536,100,000元。於回顧期間的負債增加主要由於歷年合約負債隨著預售活動而增加所致。

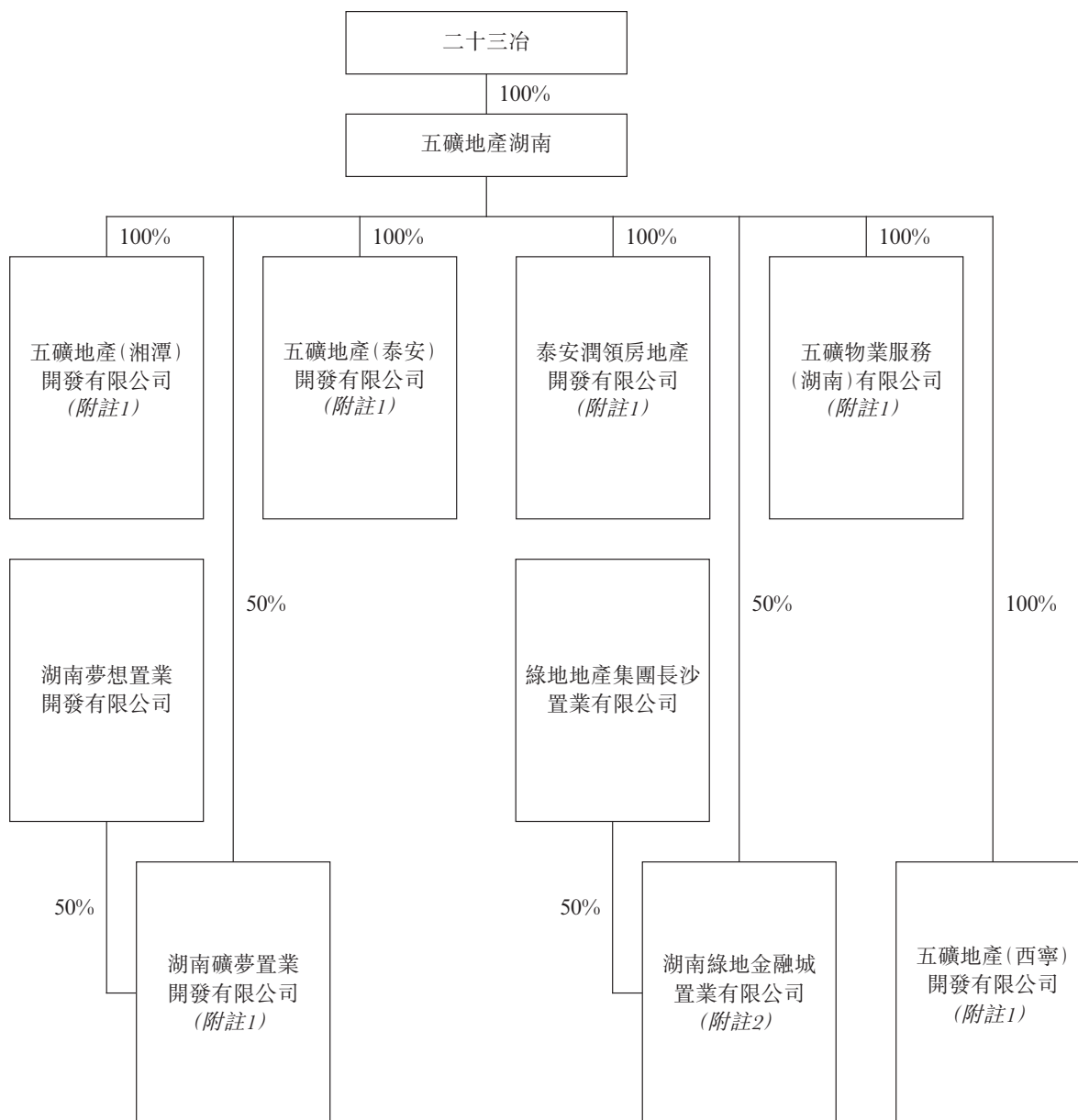
於二零二零年四月三十日，天津億嘉合的負債淨值約為人民幣10億元，該等負債淨值狀況主要由於其物業項目仍處於發展週期的早期階段，且其大部分已預售物業於二零二零年四月三十日尚未竣工或交付予買方。基於經調整資產淨值狀況對收購待售權益的代價評估載於本函件下文「4.代價評估」一節。

(II) 五礦地產湖南集團

五礦地產湖南集團主要於中國從事物業發展及物業管理。於最後實際可行日期，五礦地產湖南由二十三冶直接全資擁有。其亦透過五礦物業服務(湖南)有限公司從事提供物業管理服務，其客戶包括 貴公司的若干附屬公司、中國五礦的附屬公司及其他獨立第三方。二十三冶於五礦地產湖南的權益由 貴集團根據 貴集團與中國五礦集團訂立的若干委託管理協議管理。更多詳情載於通函「董事會函件」。

獨立財務顧問函件

五礦地產湖南集團及其聯營公司在完成出售湖南東潤全部已發行股本(作為增資的先決條件之一)後及緊接完成增資前之主要經營成員公司簡化持股架構圖載列如下。



附註：

- (1) 作為五礦地產湖南的附屬公司入賬
- (2) 作為五礦地產湖南的聯營公司入賬

為達成完成增資的其中一項先決條件，五礦地產湖南須完成無償向二十三冶出售湖南東潤(於最後實際可行日期為五礦地產湖南的全資附屬公司)之全部已發行股本。二十三冶不擬出售其於湖南東潤的任何股權，因為二十三冶的總部位於湖南東潤擁有的樓宇中，其為投資物業，並非待售物業，因此，管理層認為此與根據交易收購的物業項目不同。據管理層告知，儘管湖南東潤亦持有另外兩個項目，但管理層得悉該等項目已接近完成，並認為該等項目的增長前景及發展有限。鑑於目標物業項目已包括已完成的若干項目，管理層認為，考慮到湖南東潤的整體現有業務營運，收購湖南東潤可能並不合適。

五礦地產湖南目標集團及其聯營公司的物業組合

於最後實際可行日期，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司於一個涵蓋中國多個大城市(包括長沙、湘潭、泰安及西寧)內10項物業的物業組合中擁有權益。於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業組合的餘下土地儲備的建築面積為約1,210,000平方米。於二零一九年，其錄得簽約銷售總額約人民幣1,774,630,000元(約1,948,900,000港元)，而簽約銷售建築面積為208,286平方米，平均售價約為每平方米人民幣8,520元(約9,357港元)。截至二零二零年四月三十日止四個月，其錄得簽約銷售總額約人民幣189,970,000元(約208,630,000港元)，而簽約銷售建築面積為20,345平方米，平均售價為每平方米人民幣9,337元(約10,254港元)。

預期五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業發展項目未來12個月的發展成本將為約人民幣1,420,000,000元(約1,559,000,000港元)，將由五礦地產湖南集團透過銷售物業單位所得款項及增資所得款項撥付。

獨立財務顧問函件

於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業組合的概約地理分佈載列如下：

項目	項目地址	物業類型 (附註1)	五礦地產湖 南之股權	總地盤面積 (平方米)	總建築面積 (平方米) (附註2)	土地儲備(以100%為基準)(附註3)			土地儲備總額 (平方米) (a) + (b) + (c)
						完工建築 面積 (未售及 已售未交付) (平方米) (a)	在建建築 面積 (平方米) (b)	計劃建築 面積 (平方米) (c)	
長沙									
1. 萬境瀟湘	中國湖南省長沙開福區	R	50%	87,011	308,341	—	249,554	—	249,554
2. 綠地中心	中國湖南省長沙開福區	C	50%	23,071	258,579	69,000	—	—	69,000
3. 嘉盛國際廣場	中國湖南省長沙天心區	R	100%	8,836	75,146	—	—	—	—
4. 嘉盛奧美城	中國湖南省天心區	R	100%	6,075	58,928	1,792	—	—	1,792
5. 嘉盛華庭	中國湖南省長沙雨花區	R	100%	38,674	251,201	452	—	—	452
湘潭									
6. 湘潭·萬境水岸	中國湖南省湘潭	R	100%	367,272	900,259	9,251	222,229	200,957	432,437
7. 五礦地產尊城項目	中國湖南省湘潭	R	100%	69,095	178,898	1,745	—	—	1,745
泰安									
8. 五礦萬境廣場	中國山東省泰安高新區 長城路	C	100%	50,692	147,597	1,455	137,787	—	139,242
9. 泰安·萬境水岸	中國山東省泰安高新區 長城路	R	100%	270,109	680,711	7,018	262,614	—	269,632
西寧									
10. 五礦柴達木廣場	中國青海省西寧海湖新 區五四西路	C	100%	151,654	464,225	50,443	—	—	50,443
總計				1,072,489	3,323,885	141,156	872,184	200,957	1,214,297

附註：

- (1) 物業類型包括住宅「R」及商業「C」。
- (2) 總建築面積指可計入容積率計算的建築面積，不包括無法取得全面合法業權的人防及地庫停車位等建築面積。
- (3) 此處所指的物業乃指具全面合法業權可供銷售的該等物業。因此，總建築面積33,880.82平方米及7,693個停車位，無法取得全面合法業權且相關公司將僅有權使用及租賃的完工未售及已售未交付物業及在建物業並無包括在內。

總體而言，五礦地產湖南目標集團及其聯營公司持有的物業中約59.1%現發展或將發展作住宅用途，而約40.9%則發展作商業用途。

誠如上表所示，項目#1位於湖南省長沙開福區。於最後實際可行日期，該項目尚處於發展的初期階段，據管理層告知，預期將於二零二二年完成。於二零二零年四月三十日，其地盤面積約為87,011平方米，計劃總建築面積約為308,341平方米。該項目正開發為大型住宅及商業公寓。據管理層告知，總建築面積約33,654平方米的住宅單位已於二零二零年四月三十日預售，而銷售及預售活動預期將持續至二零二一年底。

項目#2位於湖南省長沙開福區，該項目於二零一六年至二零一八年分階段完成，作商業及辦公室用途。據管理層告知，建築面積約69,000平方米於二零二零年四月三十日尚未出售。該物業的未售部分亦包括地庫的605個停車位，該等停車位無法隨妥當合法業權轉讓，但可根據中國現行規則以其使用權出售。據管理層告知，銷售活動預期將於二零二零年繼續並於二零二一年完成，且貴集團將採取更積極的銷售及營銷計劃，包括安裝更多創新的現場外飾，藉以重新包裝及重新定位樓宇，務求迎合不同租戶群，戰略重點專注於醫療租戶，乃由於該項目鄰近湘雅醫院及湖南省婦幼保健院，同時善用目前具有商業關係的銀行及金融機構的潛在轉介。

項目#3及#4位於湖南省長沙天心區。項目#3於二零一一年完成，物業包括地庫193個未售停車位，該等停車位無法隨妥當合法業權轉讓，但根據中國現行規則可連同使用權出售。其目前用作收費停車場。項目#4於二零一四年完成，未售建築面積約為1,792平方米，當中有57個未售停車位，其無法隨妥當合法業權轉讓，但可根據中國現行規則以其使用權出售。未售部分指住宅及商業混合用途樓宇中的商業部分及過渡層。據管理層告知，未售商業部分目前已出租予多名租戶。未售部分擬於管理層對該部分作出具體銷售計劃前繼續出租。

項目#5位於湖南省長沙雨花區。該項目於二零一零年完成，包括112個未售地庫停車位，該等停車位無法隨妥當合法業權轉讓，但可根據中國現行規則以其使用權出售，另外大型住宅及商業區設有總建築面積約452平方米的幼稚園。據管理層告知，幼稚園目前已出租。幼稚園擬於管理層對該部分作出具體銷售計劃前繼續出租。

項目#6位於湖南省湘潭。該項目正分幾個階段發展，當中若干部分已於二零一四年完成，於二零二零年四月三十日，總建築面積約9,251平方米尚未出售，其中總建築面積約2,429平方米已訂約出售。未售部分主要包括商業單位、住宅單位及幼稚園，連同249個地庫停車位，該等停車位無法隨妥當合法業權轉讓，但可根據中國現行規則以其使用權出售。據管理層告知，銷售活動預期將於二零二二年完成。另一方面，該物業的若干部分於最後實際可行日期仍在發展中，預期將於二零二一／二零二二年完成，其計劃總建築面積約為222,229平方米。其將發展成為大型住宅屋苑，另有若干部分作商業用途。據管理層告知，總建築面積約126,301平方米的住宅單位已於二零二零年四月三十日預售。根據當前項目時間表，發展中未售部分的銷售及預售活動預期將於二零二一年完成。項目#6亦擁有約80,935平方米的地盤面積，擬發展為擬定建築面積約200,957平方米的商業綜合項目。

項目#7位於湖南省湘潭。該項目於二零一六年完成，為中型住宅、辦公室及商業混合用途的發展項目。該物業的未售部分的總建築面積約為1,745平方米，其中建築面積約284平方米於二零二零年四月三十日已訂約出售。該物業亦可容納地庫的19個停車位及20個混雜車庫，該等車位及車庫無法隨妥當合法業權轉讓，但可根據中國現行規則以其使用權出售。

項目#8位於山東省泰安高新區長城路。該物業總建築面積約1,455平方米的部分於二零一七年完成，而該物業的有關部分於二零二零年四月三十日尚未出售及空置待售。該物業的剩餘部分計劃發展為低層商業發展項目，計劃建築面積約為137,787平方米，預期將於二零二四年完成。誠如管理層告知，根據項目的最新銷售時間表，銷售及預售活動預期將持續至二零二二年底。

項目#9位於山東省泰安高新區長城路。該物業的若干部分於二零一六年至二零一八年分階段完成，建築面積約7,018平方米尚未售出，其中約5,314平方米於二零二零年四月三十日已訂約出售。未售部分主要包括別墅。此外，該項目的地面計劃建築面積約為262,614平方米，正在發展中，預期將於二零二二年完成。該物業的有關部分將發展為大型住宅屋苑，總建築面積約97,825平方米的住宅單位及

約594平方米的存儲空間已於二零二零年四月三十日預售。據管理層告知，根據項目的最新銷售時間表，銷售及預售活動預期將持續至二零二二年底。

項目#10位於青海省西寧海湖新區五四西路。該項目於二零一六年完成，為大規模住宅、公寓、辦公室、商業及酒店混合用途的發展項目。所有已竣工未售部分於二零二零年四月三十日已訂約出售。此外，該物業地庫有634個停車位，於二零二零年四月三十日，當中281個停車位已訂約出售，另有353個停車位尚未出售。據管理層告知，餘下停車位預期將於本年度出售。

物業管理營運

五礦物業服務湖南為根據中國法律成立之有限公司，主要從事提供物業管理服務，並為五礦地產湖南的直接全資附屬公司。其客戶包括若干 貴公司的附屬公司、中國五礦的附屬公司及其他獨立第三方。於二零一九年十二月三十一日，五礦物業服務湖南提供物業管理服務的物業的總建築面積合共為約4,670,000平方米。

五礦地產湖南集團的財務資料

吾等已審閱五礦地產湖南集團的財務資料，並就此與管理層進行討論。五礦地產湖南集團的會計師報告及管理層討論及分析分別載於通函附錄二B及附錄三B。誠如本函件下文「3.股權轉讓協議及增資協議的主要條款」一節所述，為達成完成增資的其中一項先決條件，五礦地產湖南須完成向二十三冶無償出售湖南東潤（於最後實際可行日期為五礦地產湖南的全資附屬公司）之全部已發行股本。五礦地產湖南集團將透過增資所收購分部的財務資料（不包括湖南東潤出售集團）單獨載於通函附錄二B所載的會計師報告附註6，其被認為對獨立股東評估增資的公平性及合理性而言更為有意義。以下載列 貴集團將予收購分部於截至二零一七

獨立財務顧問函件

年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月的綜合損益及其他全面收益表概要。

	截至四月三十日止四個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收益	567,869	465,669	1,275,671	801,025	1,620,577
銷售成本	<u>(395,404)</u>	<u>(359,287)</u>	<u>(837,061)</u>	<u>(635,319)</u>	<u>(1,258,528)</u>
毛利	172,465	106,382	438,610	165,706	362,049
其他收入、其他收益及 虧損	35,311	642	1,112	(1,781)	69,685
投資物業公允值變動	84	—	(1,372)	(594)	601
銷售及營銷開支	(3,459)	(6,555)	(51,770)	(26,414)	(34,630)
行政及其他開支	(20,134)	(15,781)	(70,204)	(77,808)	(61,954)
財務成本(淨額)	4,534	12,099	22,596	31,798	42,790
分佔一家聯營公司業績	<u>13,390</u>	<u>(2,909)</u>	<u>52,367</u>	<u>1,171</u>	<u>22,522</u>
除稅前溢利	202,191	93,878	394,083	92,078	401,063
所得稅開支	<u>(68,750)</u>	<u>(29,695)</u>	<u>(120,160)</u>	<u>(38,056)</u>	<u>(120,025)</u>
期／年內溢利及全面收益 總額	<u>133,441</u>	<u>64,183</u>	<u>273,923</u>	<u>54,022</u>	<u>281,038</u>

五礦地產湖南集團(不包括五礦萊蕪及湖南東潤)的收益主要包括物業開發所得的客戶收入及租賃收入。於二零一七年至二零一九年的收益水平的變動主要由於根據五礦地產湖南集團(不包括五礦萊蕪及湖南東潤)物業組合的發展週期及交付時間表已交付的已完工物業的銷售額波動所致。有關期間的毛利率於約20.7%至34.4%之間波動，主要由於所售物業的產品組合變動。其他收入、其他收益及虧損於二零一七年及截至二零二零年四月三十日止四個月較高，乃由於二零一七年出售一間附屬公司的一次過收益及於截至二零二零年四月三十日止四個月出售五礦萊蕪的一次過收益。

銷售及營銷開支主要包括員工成本、廣告及推廣費用、銷售辦事處開支及佣金開支。期內波動主要由於期內簽約銷售的銷售及營銷活動波動及二零二零年初因2019冠狀病毒病取消部分營銷活動。行政及其他開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、其他稅務開支及減值開支。財務成本淨額主要為銀行借貸的

獨立財務顧問函件

利息開支及其他借貸(扣除向一家居間控股公司貸款及銀行存款利息收入)。純利波動主要由於收益及毛利受到上文所述的物業銷售金額及其他收入及開支波動所影響而波動。

下表載列五礦地產湖南集團於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的綜合財務狀況表概要。

	於二零二零年 四月三十日 人民幣千元 (經審核)	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產				
物業、廠房及設備	6,263	6,859	8,309	11,616
無形資產	34	47	104	176
投資物業	86,840	81,900	417,400	387,600
於一家聯營公司的權益	182,672	169,282	584,765	583,594
向一家居間控股公司貸款	—	—	460,000	460,000
遞延稅項資產	110,329	125,730	99,616	81,328
非流動資產總額	386,138	383,818	1,570,194	1,524,314
流動資產				
存貨	3,998,972	4,142,288	4,704,630	3,491,373
預付款項、貿易及其他應收款項	894,844	1,266,279	1,025,061	680,107
受限制銀行存款	254,007	233,032	131,428	95,273
現金及銀行存款	300,141	152,526	325,634	854,191
流動資產總值	5,447,964	5,794,125	6,186,753	5,120,944
分類為持作銷售計入出售集團的資產				
	—	369,363	—	—
分類為持作分派予擁有人計入出售集團的資產				
	1,540,596	1,377,819	—	—
流動負債				
借款	970,616	1,582,759	1,276,234	1,292,593
貿易及其他應付款項	1,106,285	1,049,172	2,058,192	1,578,800
合約負債	1,879,369	2,223,987	2,833,072	2,264,061
應付稅項	135,190	135,584	19,597	48,410
其他負債	—	27,857	—	—

獨立財務顧問函件

	於二零二零年 四月三十日 人民幣千元 (經審核)	於二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債總額	4,091,460	5,019,359	6,187,095	5,183,864
非流動負債				
借款	470,000	—	432,143	432,143
遞延收入	255,500	255,500	—	—
其他負債	—	—	27,857	27,857
非流動負債總額	725,500	255,500	460,000	460,000
與分類為持作銷售的出售集團有關的負債	—	320,269	—	—
與分類為持作分派予擁有人的出售集團有關的負債	1,024,876	929,514	—	—
資產淨值	<u>1,532,862</u>	<u>1,400,483</u>	<u>1,109,852</u>	<u>1,001,394</u>
權益				
五礦地產湖南擁有人				
應佔權益	1,343,885	1,210,536	1,109,852	1,001,394
非控股權益	188,977	189,947	—	—
	<u>1,532,862</u>	<u>1,400,483</u>	<u>1,109,852</u>	<u>1,001,394</u>

於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的資產主要包括存貨、預付款項、貿易及其他應收款項以及現金及銀行存款。存貨為發展中及持作出售的物業，即與五礦地產湖南集團持有的物業項目相關的已產生土地及建築成本。預付款項、貿易及其他應收款項主要指貸款及應收一家居間控股公司款項約人民幣839,500,000元。

五礦地產湖南集團於二零二零年四月三十日的負債主要包括(i)借款，包括(a)於二零二零年一月提取按年利率4.94%計息的貸款約人民幣470,000,000元；(b)來自一家直接控股公司按年利率5.8%計息並應要求償還的貸款約人民幣621,100,000元；及(c)來自一家附屬公司的一名非控股股東按年利率8%計息並應要求償還的貸款約人民幣349,500,000元；(ii)合約負債，即向客戶出售物業預先收取的代價；及(iii)貿易及其他應付款項，主要與應計建築成本及其他應付款項。

於二零一九年十二月三十一日，與分類為持作銷售的出售集團有關的資產淨值約為人民幣49,100,000元，即五礦萊蕪的資產淨值。五礦萊蕪隨後於二零二零年三月被出售。於二零二零年四月三十日，與分類為持作分派予擁有人的出售集團有關的資產淨值約為人民幣515,700,000元，即湖南東潤的資產淨值。湖南東潤將以分派方式無償出售予二十三冶，作為完成增資的先決條件之一。

於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的資產淨值約為人民幣1,532,900,000元。撇除分類為持作分派予擁有人的出售集團，於二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團將予收購的分部的資產淨值約為人民幣1,017,100,000元。根據經調整資產淨值狀況對增資代價作出的評估載於本函件下文「4.代價評估」一節。

3. 股權轉讓協議及增資協議的主要條款

(I) 股權轉讓協議

於二零二零年六月十八日(交易時段後)，五礦盛世與賣方訂立股權轉讓協議。下文載列股權轉讓協議的主要條款。股權轉讓協議的更多詳情載於通函「董事會函件」。

(i) 主體事項

根據股權轉讓協議，賣方已有條件同意出售，而五礦盛世已有條件同意收購銷售權益(佔賣方於天津億嘉合的49%權益所持有的全部股權)。

(ii) 代價及支付條款

銷售權益的代價為人民幣1,475,450,000元(相當於約1,620,340,000港元)。誠如通函「董事會函件」所載及據管理層告知，上述代價乃由訂約方參考天津億嘉合的經調整資產淨值的49%約人民幣1,526,950,000元(相當於約1,676,900,000港元)後經公平磋商釐定。該經調整資產淨值乃根據天津億嘉合於二零二零年四月三十日的經審核負資產淨值人民幣1,025,790,000元(相當於約1,126,520,000港元)得出，已就獨立估值師威格斯於二零二零年四月三十日對天津億嘉合所持物業發展項目進行的估值所產生的公允值調整作出調整，當中已扣除與公允值調整有關的估計遞延稅項(包括土地增值稅及企業所得稅)。代價較於二零二零年四月三十日

的銷售權益應佔經調整資產淨值折讓約3.4%。代價將透過 貴集團的內部財務資源或銀行借款支付，而 貴集團目前並無進行任何股本集資活動的計劃。有關收購事項代價的更多分析載於本函件下文「4.代價評估」一節。

代價將由五礦盛世以下列方式支付予賣方：

- (1) 約人民幣737,730,000元將於下文所載條件達成後15個營業日內支付：
 - (a) 股權轉讓協議的所有先決條件獲達成；
 - (b) 天津億嘉合的章程文件獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立；
 - (c) 有關天津億嘉合的股東協議獲五礦盛世及合資夥伴妥善簽立並生效；
 - (d) 訂約方就收購事項完成所有必要完成程序後訂立收購完成協議；及
 - (e) 五礦盛世根據股權轉讓協議提名的所有人士獲選立或獲委任為天津億嘉合的董事、監事及高級管理層(視乎情況而定)，且完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關股權轉讓登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續。
- (2) 餘額約人民幣737,730,000元將分兩期等份，分別於二零二一年及二零二二年九月三十日支付。

支付第一期代價後，賣方將償還結欠天津億嘉合之未償還貸款(如有)，而天津億嘉合會按比例將一筆貸款貸予五礦盛世，且該貸款其後將由天津億嘉合貸予其他股東。

(iii) 先決條件及完成

收購事項受限於並須待通函「董事會函件」所載的多項條件達成後，方告完成，其中包括以下主要條件：

- (1) 已經取得就使據股權轉讓協議擬進行的交易生效而可能須向所有相關中國政府機關及任何其他第三方取得的所有必要批文及同意；
- (2) 獨立股東已批准股權轉讓協議及收購事項；及
- (3) 增資協議所有先決條件已經達成。

概無先決條件可於任何情況獲豁免。於最後實際可行日期，通函內「董事會函件」所載先決條件的其中一項已達成。

完成收購事項後，天津億嘉合將由 貴公司間接擁有49%股權，且其財務業績將使用權益法入賬，以及將不會綜合計入 貴集團的財務報表。

根據股權轉讓協議，賣方須確保於二零二零年四月三十日至收購事項完成期間，天津億嘉合在未經五礦盛世書面同意的情況下，將不會宣派或分派任何股息，以及天津億嘉合的財務狀況將不會出現重大變動。

(iv) 其他條款

根據股權轉讓協議，倘於支付最後一筆代價後，未來城內總地盤面積超過2,000平方米的土地的土地使用權證仍未取得，則五礦盛世可要求賣方根據未取得土地使用權證的總地盤面積佔未來城1,115,476平方米總地盤面積的比例，補償股權轉讓代價，其根據下列公式按比例計算金額：

$$\frac{A}{B} \times C$$

- 其中「A」等於未來城內尚未取得土地使用權證的土地的總地盤面積；
- 「B」等於未來城的總地盤面積；及
- 「C」等於收購事項的代價。

根據股權轉讓協議，倘天津億嘉合在未來城項目完成後未能就未來城內一座商務會館完成驗收及取得房產權證，則五礦盛世亦可要求賣方就天津億嘉合及五礦盛世蒙受的任何損失金額作出補償。

對補償安排的評估

吾等已與管理層討論，並獲悉 貴公司認為上述補償條款為 貴集團提供靈活性及保障，因為根據 貴集團的經驗，取得土地使用權證的實際土地面積與原定規劃數字不同很常見。 貴公司亦認為，相較於未來城總地盤面積約1,100,000平方米，2,000平方米算是微不足道（總地盤面積少於0.2%尚未取得土地使用權證），因此該安排對 貴公司而言可以接受。

就上述有關未來城內商務會館的補償安排而言，吾等注意到未來城內該商務會館尚未取得房產權證書，因為若干行政程序尚未完成，包括但不限於驗收程序。根據 貴公司中國法律顧問的中國法律意見，該物業相關房產權證書可於所需的程序完成後取得。假設所有所需的程序均已完成，則天津億嘉合要取得商務會館的相關房產權證書將不會遇到重大法律障礙。就收購事項牽涉的其他物業，合法業權獲 貴公司中國法律顧問的中國法律意見支持。釐定補償及支付安排時， 貴公司已考慮就取得土地使用權證作出安排所需的時間，包括但不限於拆遷工程。考慮上述後，基於取得土地使用權證狀態而按比例計算的補償及上述潛在虧損金額讓 貴集團的權益得到保障。有鑑於此，吾等同意董事的意見，認為補償安排乃按合理基準釐定。

股東協議

待收購事項完成後，五礦盛世與合資夥伴將訂立股東協議，載列天津億嘉合的營運條款，包括：

董事會組成

天津億嘉合的董事會將由五名董事組成，其中兩名將由五礦盛世提名及三名將由合資夥伴提名。天津億嘉合的董事會主席將由五礦盛世所提名的董事擔任。此外，五礦盛世及合資夥伴各自將提名天津億嘉合一名監事。

資金

天津億嘉合將按需要首先透過以其本身資產作抵押的銀行借款為其營運撥資，否則將按五礦盛世及合資夥伴的協議，由五礦盛世及合資夥伴的股東貸款按比例撥資。

股權轉讓限制

除非獲其他股東書面同意，否則天津億嘉合股東概不得出售、轉讓或以其他方式處置其於天津億嘉合的任何股權，惟其他股東除外。根據股東協議，各訂約方將享有優先購買權，可收購由其他方出售的天津億嘉合股權。

(II) 增資協議

於二零二零年六月十八日(交易時段後)，五礦盛世與五礦地產湖南及二十三冶訂立增資協議。下文載列增資協議的主要條款。增資協議的更多詳情載於通函「董事會函件」。

(i) 主體事項

五礦盛世已有條件同意向五礦地產湖南增資人民幣1,327,320,000元(相當於約1,457,660,000港元)。於增資完成後，五礦盛世將持有五礦地產湖南的51%股權。

(ii) 增資金額及支付條款

增資約人民幣1,327,320,000元(佔約1,457,660,000港元)乃由訂約方參考五礦地產湖南(經計及增資所得款項)擁有人應佔的經調整資產淨值的51%約人民幣1,486,630,000元(相當於約1,632,620,000港元)後經公平磋商釐定。據管理層告知,該經調整資產淨值乃根據五礦地產湖南擁有人於二零二零年四月三十日應佔的經審核綜合資產淨值(包括五礦盛世的增資金額)達致,已作調整以剔除湖南東潤,湖南東潤將以分派方式無償出售予二十三冶,以履行增資完成的先決條件之一,並已進一步就獨立估值師於二零二零年四月三十日對五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持物業發展項目進行的估值所產生的公允值調整淨值作出調整,當中已扣除與公允值調整淨值有關的估計淨遞延稅項(包括土地增值稅及企業所得稅)。增資金額較五礦地產湖南(不包括湖南東潤)於二零二零年四月三十日的51%股權應佔經調整資產淨值折讓約10.7%,已計及增資代價。有關增資金額的更多分析載於本函件下文「4.代價評估」一節。

增資將用於五礦地產湖南開發物業發展項目、償還貸款及撥作一般營運資金,並將透過 貴集團的內部財務資源或銀行借款支付,並將由五礦盛世以下列方式支付予五礦地產湖南:

- (a) 總額約人民幣1,061,860,000元(相當於約1,166,130,000港元)將於下列條件(「**第一期款項條件**」)達成後15個營業日內支付:
1. 增資協議的所有先決條件獲達成;
 2. 五礦地產湖南的章程文件已修訂並獲五礦盛世及二十三冶妥善簽立;
 3. 訂約方就增資完成所有必要完成程序後訂立增資完成協議;及

4. 五礦盛世根據增資協議提名的所有人士獲選立或獲委任為五礦地產湖南的董事、監事或高級管理層，且完成向國家市場監督管理總局辦理所有相關增資登記後，已向國家市場監督管理總局辦理所有相關登記及存檔手續；

(b) 總額約人民幣265,460,000元(相當於約291,530,000港元)將於下列條件達成後15個營業日內支付：

1. 所有第一期款項條件獲達成；
2. 增資完成日期下一日起計6個月內並無發生增資協議所指導致五礦地產湖南蒙受經濟損失的若干事件；及
3. 二十三冶於增資完成日期下一日起計6個月內並無違反增資協議(包括任何已經解決但其相關成本或損失由賣方承擔者)。

(iii) 先決條件及完成

增資受限於並須待通函「董事會函件」所載的多項條件達成後，方告完成，其中包括以下主要條件：

- (1) 就使據增資協議擬進行的交易生效而可能須向所有相關中國政府部門及任何其他第三方取得的所有必要批文及同意已經取得；
- (2) 獨立股東已批准增資協議及增資；
- (3) 股權轉讓協議所有先決條件已經達成；及
- (4) 五礦地產湖南已根據相關法律完成湖南東潤(為其於最後實際可行日期的全資附屬公司)全部已發行股本的出售，並已向國家市場監督管理總局完成辦理相關登記及存檔手續。

獨立財務顧問函件

概無先決條件可於任何情況獲豁免。於最後實際可行日期，概無上述條件已達成。

完成增資後，五礦盛世將持有五礦地產湖南51%股權，而五礦地產湖南將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，以及其財務業績將綜合計入 貴集團的財務報表。

根據增資協議，二十三冶將確保於二零二零年四月三十日至增資完成期間，五礦地產湖南集團在未經五礦盛世書面同意的情況下，除了通過分派出售湖南東潤外，將不會宣派或分派任何股息，以及五礦地產湖南集團的財務狀況將不會出現重大變動。

完成增資後，五礦地產湖南董事會將由五名董事組成，當中四名為股東的代表，須於股東大會選舉產生，以及一名為僱員代表，由五礦地產湖南僱員選舉產生。五礦盛世將提名三名股東的代表及二十三冶將提名一名股東的代表。五礦地產湖南董事會主席將由五礦盛世提名的董事擔任。

4. 代價評估

(I) 目標物業項目估值

由威格斯(「估值師」)編製的目標物業項目的估值報告(「估值報告」)載於通函附錄五。根據估值報告，天津億嘉合及五礦地產湖南應佔於二零二零年四月三十日現況下目標物業項目的市場價值分別約為人民幣11,000,000,000元及人民幣6,657,600,000元。天津億嘉合及五礦地產湖南應佔於二零二零年四月三十日現況下目標物業項目的市場價值(即資產對於具體擁有人或潛在擁有人就個別投資或營運目的而言的價值)分別為約人民幣2,933,800,000元及人民幣359,600,000元。按物業項目劃分的估值明細如下：

物業項目	於二零二零年	於二零二零年	估目標物業項 目股權百分比	天津億嘉合／ 五礦地產湖南	天津億嘉合／ 五礦地產湖南
	於二零二零年 四月三十日 現況下的 市場價值 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 現況下的 資本價值 人民幣千元		於二零二零年 四月三十日 應佔現況下的 市場價值 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 應佔現況下的 資本價值 人民幣千元
天津億嘉合：					
未來城	11,000,000	2,933,841	100%	11,000,000	2,933,841
五礦地產湖南目標集 團及其聯營公司：					
「萬境瀟湘」，湖南省 長沙開福區	1,590,000	—	50%	795,000	—
「綠地中心」，湖南省 長沙開福區	1,193,437	65,700	50%	596,719	32,850
「五礦柴達木廣場」， 青海省西寧海湖 新區	1,396,491	94,438	100%	1,396,491	94,438
「五礦萬境水岸」， 山東省泰安高新區	2,320,130	116,401	100%	2,320,130	116,401
「五礦萬境廣場」， 山東省泰安高新區	148,000	—	100%	148,000	—

獨立財務顧問函件

物業項目	於二零二零年	於二零二零年	估目標物業項 目股權百分比	天津億嘉合／ 五礦地產湖南	天津億嘉合／ 五礦地產湖南
	於二零二零年 四月三十日 現況下的 市場價值 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 現況下的 資本價值 人民幣千元		於二零二零年 四月三十日 應佔現況下的 市場價值 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 應佔現況下的 資本價值 人民幣千元
「湘潭萬境水岸」， 湖南省湘潭	1,353,455	84,839	100%	1,353,455	84,839
「嘉盛國際廣場」， 湖南省長沙天心區	—	19,300	100%	—	19,300
「五礦地產尊城項 目」，湖南省湘潭	14,009	1,110	100%	14,009	1,110
「嘉盛奧美城」，湖南 省長沙天心區	31,100	3,990	100%	31,100	3,990
「嘉盛華庭」，湖南省 長沙雨花區	2,740	6,720	100%	2,740	6,720
五礦地產湖南目標集 團及其聯營公司 總計	8,049,362	392,498		6,657,644	359,648

獨立財務顧問函件

物業項目按發展進度列示的估值明細如下：

按發展階段劃分的项目估值	於二零二零年 四月三十日 現況下的 市場價值 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 現況下的 資本價值 人民幣千元
天津億嘉合：		
已完工物業的未售部分	—	103,500
在建工程	11,000,000	—
作未來發展的物業	—	2,830,341
總計	<u>11,000,000</u>	<u>2,933,841</u>
五礦地產湖南目標集團及其聯營公司：		
已完工物業的未售部分	771,600	212,750
已完工及訂約出售：		
— 尚未確認收益	1,012,870	56,149
— 已確認收益	2,010,052	123,599
在建工程	3,927,000	—
作未來發展的物業	241,000	—
投資物業	86,840	—
總計	<u>8,049,362</u>	<u>392,498</u>

吾等已審閱估值報告，並已按照上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定進行有關目標物業項目估值的工作，詳情如下。

估值師的工作範疇及資歷

估值師受聘編製估值報告，列明目標物業項目於二零二零年四月三十日的市場價值及投資價值(即估值報告所載資本價值)的獨立估值，作為收購事項及增資的參考。估值報告按照聯交所發佈的相關監管規定及香港測量師學會及皇家特許測量師學會發佈的相關專業標準編製。吾等已與其相關職員討論估值師的專業知識，並獲悉估值師是一間老牌獨立物業估價機構，已為多間上市公司完成大量工作，估值師已取得進行此項估值工作所需的相關資格認證。據吾等所知，估值報告的簽署人在中國及香港等地擁有超過19年物業估值行業的經驗，而有關估值團

隊成員亦擁有介乎12至17年的行業經驗。吾等亦審閱估值師聘書的條款，並注意到估值的目的是就目標物業項目的價值提供意見。聘書亦包含標準估值範圍，此乃獨立物業估價師進行物業估值的一般範疇。

估值師表示，香港測量師學會在其行為守則中就估價師的獨立性提供指引，當中指明應在適當時申報利益。估值師亦表示，就其評估而言，根據專業指引，其與 貴集團並無利益衝突。

在審閱過程中，吾等已就估值報告採用的方法、基準及假設與估值師進行討論。

估值方法

基於吾等與估值師的討論及對估值報告的審閱，估值師已核查目標物業項目並在估值的背景下做出相關查詢。吾等注意到，目標物業項目的最終估值乃基於市場法，該方法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較資產進行比較以提供價值指示。估值師認為，市場價值法是評估目標物業項目市場價值最合適的估值方法，因為參考直接來自相關項目及／或近期公開招標或市場上可得的可資比較銷售交易的實際銷售及交易詳情，市場價格資料具有透明度及易得性。吾等從估值師獲悉，估值師亦考慮其他常用的物業估值方法，即成本法及收益法。吾等獲估值師告知，當標的物業定期產生現金流收益時，收益法方才合適。鑑於目標物業項目為待售資產，且目標物業項目的絕大部分正在建設中，除了目前出租待售的少數部分外，吾等認為並無常規現金流入可用於釐定目標物業項目的市場價值。在成本法方面，其透過計算資產當時的拆遷或重造成本及扣減實質損耗和所有其他相關形式的陳舊後提供指示價值。吾等從估值師獲悉，採用成本法並不能反映標的物業的市場價值，因為其大部分將在日後出售，故在此情況下，吾等認為採用成本法釐定目標物業項目的市場價值並不合適。

一般而言，目標物業項目分為五個主要類別：(i)已建成未出售部分；(ii)已建成及簽約待售部分；(iii)在建未出售部分；(iv)在建及訂約出售部分；及(v)待開發土地。就第(i)類而言，已建成物業的未出售部分主要根據相關項目的實際銷售交易情況或與標的物業具有相若特徵的當地相關銷售憑證進行估值。就第(ii)及第(iv)類而言，在估價日期簽約出售的物業的價值直接參考預售時的相關代價，而就在建及訂約出售的物業而言，相關代價被發展商就建成產生的成本部分抵銷，該等成本乃根據總預算成本及發展商於估價日期所產生的成本估算。就第(iii)類而言，在建及未出售物業於估值日期的市場價值指土地價值，此乃根據地塊的可資比較交易及該等目標物業項目所產生的開發成本進行估值。就第(v)類而言，待開發土地的市場價值指根據市場上可得的可資比較土地交易估計的土地價值。

吾等從估值師獲悉，目標物業項目的估值乃參考(1)各個項目物業的實際銷售交易；(2)與標的土地／物業位置及特徵相若的地塊／物業在市場上的相關銷售交易；及(3)開發成本，包括相關的財務及法律成本，以及發展商在項目上的預期利潤水平。

上文第(1)項適用於各個項目的若干物業已出售或已簽約出售時，而估值師在評估標的物業時會考慮實際銷售或預售的代價。吾等從估值師獲悉，彼等在釐定實際銷售交易是否適合評估標的物業時，亦會考慮銷售活動的時間。如果估值師認為實際銷售代價(即第(1)項)對目標物業項目的估值不是最新的，估值師則會參考第(2)項，即市場上可供出售的物業的最新要價。此外，吾等曾與估值師商討並獲悉彼等已根據其專業判斷作出調整，以反映有關目標物業項目在位置、大小及其他特徵上的差異。吾等從估值師獲悉，來自實際銷售／預售交易的資料已用於估計目標物業項目的第(i)、(ii)及(iv)類。

關於上述第(2)項，吾等獲悉其主要由估值師在標的物業尚未出售或已訂約出售時使用。估值師根據各種途徑識別可資比較地塊／物業的交易詳情，包括但不限於線上數據庫及實地考察。吾等獲估值師告知，網上數據庫包括天津土地交易中心、長沙市自然資源和規劃局及中國土地市場網的官方網站。與上文類似，在

採用可資比較銷售資料對目標物業項目進行估值時，估值師已考慮調整因素，以反映可資比較地塊／物業與相關目標物業項目之間的差異，其中包括位置、大小及交易時間。估值師在釐定是否需要對所取得的市場銷售數據進行調整時，亦會考慮物業的使用是否受到任何限制。在釐定第(iii)及(v)類目標物業項目的市場價值時，已參考地塊／物業的可資比較交易詳情。如上所述，當估值師認為在相關項目的實際銷售交易之上參考可資比較交易的資料屬合適時，估值師則會就第(i)類目標物業項目參考有關詳情。

關於上述第(3)項，發展成本乃根據發展商的實際成本估算。實際建造成本已由貴公司提供，估值師已根據其經驗、對目標物業項目的檢查及對行業標準的理解，考慮整體成本水平是否在正常範圍內。根據吾等與估值師的討論，吾等獲悉開發成本亦包括專業費用、考慮到不可預見情況導致的價格波動而產生的或然成本、財務成本、法律及營銷成本。上述成本的估計乃參考業內物業項目相關成本的市場水平。估值師表示，在估計總發展成本時，已計入發展商按總發展成本計算的合理利潤水平。根據估值師對行業及目標物業項目所在城市的理解，開發商的利潤水平已參考整體市場的平均水平。在估計第(iii)類目標物業項目的市場價值時已考慮開發成本。

有使用權的資產

吾等從估值師獲悉，該等物業的資本價值指於二零二零年四月三十日估值日期並無擁有權證書的物業的估值，因此不能以適當的合法業權轉讓。基於上述原因，上述物業並無市場價值可供參考。取而代之，誠如估值報告所述，估值師對有關物業的資本價值進行估計，其代表資產對特定擁有者或潛在擁有者作個人投資或運營用途的價值。根據估值報告，以各自的資本價值表示的物業包括停車位、商品房、倉庫，以及由天津億嘉合持有的若干地塊，於二零二零年四月三十日的地盤面積為1,115,476.4平方米。

吾等從估值報告獲悉，目標物業項目的若干部分不能以適當的合法業權轉讓，但可根據中國的現行規則隨其使用權一併出售（「**有使用權的物業**」）。有使用權的物業包括停車位、商品房及倉庫。根據估值師的建議，有使用權的物業的估值方法與目標物業項目相同，可如上文所述以適當的合法業權轉讓。資本價值的釐定主要參考項目相關類別物業的實際銷售／預售交易，可在考慮到有使用權的物業在位置及其他性質（如適用）上的差異後作出調整。根據與估值師的討論，於二零二零年四月三十日，具使用權的物業包括但不限於不能以適當的合法業權轉讓的該等停車位，但可根據中國的現行規則連同其使用權一併出售。吾等從估值師獲悉，按上述規定方式處置及處理位於各城市的停車位符合市場慣例，處理方式並非 貴集團獨有。估值師對該等停車位進行估值時所採用的估值方法與行業慣例一致。

根據估值報告及誠如與估值師的討論，於二零二零年四月三十日，天津億嘉合持有的若干地塊並無有效的國有土地使用權證，原因是該地區居民的拆遷工作仍在進行中，因此該等地塊以資本價值列報。吾等從估值師處獲悉，資本價值乃根據當地與該等地塊特徵相似的地塊的可資比較交易釐定，再減去截至二零二零年四月三十日的未償還拆遷成本約人民幣9,000,000,000元，前提是獲得相關土地使用權證書需要蒙受未償還拆遷成本。

基於上文所述，並考慮吾等與估值師就彼等選擇上述估值方式及方法所進行的討論後，吾等認為估值師在評估目標物業項目時所採用的方式及方法屬合理。

估值基準及假設

吾等已審閱估值報告，並就按市場法進行估值所採用的主要假設與估值師進行討論。一般而言，估值的主要假設載列如下：

- 物業可在於估值日期的現有狀態下於現行市場上出售，假設出售時有空置佔有權；
- 物業所有者有權在未到期的土地使用權期限內自由及不間斷地使用及轉讓物業，但須支付一般土地使用費；
- 物業不附帶可能影響物業價值的繁重產權負擔、限制及開支；
- 並無關於或影響銷售物業的選擇權或優先購買權；
- 並無就批量出售或作為投資組合出售的物業提供代價；
- 地盤土地狀況或屋宇設施良好，可供在物業之上興建或將會興建的物業作發展之用；
- 並無銷售或購買或交易成本，亦無任何關聯稅項或潛在稅項的抵銷；及
- 相關物業將根據 貴集團提供的最新發展建議書進行開發及落成。

吾等從估值師獲悉，該等假設通常在類似資產的其他估值中採用，在評估目標物業項目時並無採用不尋常的假設。吾等亦認為估值報告採用的假設屬一般性質，且不知悉任何重大事實導致吾等懷疑估值師採用的假設。

結論

與估值師討論並與彼等審閱採用各種估值方法的理由、對目標物業項目進行估值所用的基礎及假設以及估值結果後，吾等認為在釐定於二零二零年四月三十日的評估時所選擇的估值方法、基礎及假設符合行業慣例。在評估代價的公平性時，吾等認為參考估值師就目標物業項目的評估進行的獨立估值屬合適。

2019冠狀病毒病爆發對估值的影響

鑑於最近於二零二零年初爆發的2019冠狀病毒病，吾等已與估值師就其對目標物業項目估值的潛在影響進行討論，並獲悉估值報告已就2019冠狀病毒病對房地產市場帶來的不確定性作出披露，並建議用戶經常審查估值。

吾等與估值師進行討論並獲悉在編製估值報告的過程中，估值師注意到最近數月整體樓價下跌，而地塊的交易價格保持在與去年相若的水平。房地產市場的發展可能會受到自二零二零年初爆發2019冠狀病毒病以來中國經濟活動中斷的影響，從而影響中國的工業生產、固定資產投資及消費。

關於中國物業市場的最新發展，吾等已回顧中國國家統計局於二零二零年五月發佈的「70個大中城市住宅物業銷售價格」，並注意到二零二零年五月天津、長沙及西寧的物業價格指數較二零一九年十二月分別下跌約0.2%及上漲約2.1%及4.3%。總體而言，根據中國國家統計局於二零二零年六月發佈的資料，於二零二零年五月，一線城市、二線城市及三線城市新建住宅物業價格指數分別較二零一九年同月上漲約2.9%、5.4%及4.8%，表明同比上漲。

根據上述基準，並考慮到中國中央政府迄今在穩定地價、物業價格、價格預期及成功遏制2019冠狀病毒病在中國爆發的長期措施後，管理層有理由預期中國的住宅物業價格將於長期內保持相對穩定，惟如上述統計數字所示，截至二零二零年五月止，中國的整體住宅物業價格並無重大下調變動。因此，誠如估值報告在釐定收購事項及增資的代價時所述，參考目標物業項目於二零二零年四月三十日的市場價值仍屬合理。

(II) 評估收購事項及增資的代價

誠如上文「2. 天津億嘉合及五礦地產湖南集團的背景及財務資料」一節所述，天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團的主要資產及投資為目標物業項目，因此應強調以天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團的淨資產支持以評估代價。就此而言，吾等已對天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團的經調整經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）進行審閱及調整（「經調整資產淨值」），基準為天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團於二零二零年四月三十日的經審核綜合資產淨值以及下表所載的調整：

天津億嘉合：	人民幣千元
於二零二零年四月三十日其權益持有人應佔經審核負債淨額	(1,025,793)
於二零二零年四月三十日其權益持有人應佔負債淨值49%權益比例	(502,639)
調整：	
— 天津億嘉合所持物業估值所產生公允值調整49%權益比例 (附註1)	2,706,115
— 與公允值調整有關的遞延稅項 (附註2)	<u>(676,529)</u>
經調整資產淨值(49%)	<u>1,526,947</u>

附註：

1. 指估值師於二零二零年四月三十日評估天津億嘉合所持物業的市場價值及資本價值超出其於二零二零年四月三十日的相應帳面價值而產生的公允值調整。資本價值指不能以適當的合法業權轉讓的物業的公允值，包括於二零二零年四月三十日因正在進行居民拆遷工作而待批有效的國有土地使用權證的商品房及土地，地盤面積為584,237.1平方米（「天津地塊」）。

吾等已審閱 貴公司中國法律顧問的相關中國法律意見，指出根據天津市國有土地使用權出讓合同，天津地塊的土地使用權已授予天津億嘉合，天津億嘉合有資格取得各部分土地的土地使用權證書，惟須視乎拆遷工作的進展及拆遷成本的付款而定。由於未償還的拆遷成本已在天津地塊的估值中扣除，因此認為計算天津億嘉合的經調整資產淨值時計入天津地塊的資本價值屬合理。誠如股權轉讓協議所述，以及誠如本函件上文「3. 股權轉讓協議及增資協議的主要條款」一節所載，賣方應按天津億嘉合無法取得天津地塊土地使用權證書的相關比例退還收購事項的相關部分代價（視乎條件而定）。

獨立財務顧問函件

就並無有效的房屋產權證的商品房而言，根據 貴公司中國法律顧問的中國法律意見，向有關部門取得該等物業的竣工驗收後，為物業取得相關房產權證書應無重大法律阻礙，而有關物業可以合法業權轉讓。此外，股權轉讓協議中指出，賣方應彌償因未能完成竣工驗收以及獲得相關的商品房房產權證書而造成的任何損失或損害。有鑑於此，在計算天津億嘉合的經調整資產淨值時，將商品房的資本價值包括在內屬合理。

2. 指由於天津億嘉合持作未來出售物業的公允值調整導致的潛在中國企業所得稅及土地增值稅，其將按估值報告所載估值價格(包括市場價值及資本價值)於出售該等物業時就天津億嘉合確認。

誠如上表所示，天津億嘉合股權49%的權益比例按經調整資產淨值計算約為人民幣1,526,900,000元，已根據估值師對目標物業項目進行的估值作出調整，估值方式及方法屬合理。誠如本函件上文「2.天津億嘉合及五礦地產湖南集團的背景及財務資料」一節所述，拆遷成本於推算所述天津地塊市場價值時扣除。代價為人民幣1,475,500,000元較成比例經調整資產淨值折讓約3.4%。

吾等從管理層獲悉，在釐定代價時已考慮天津億嘉合所持物業項目、未來城的發展狀況。根據管理層的意見，未來城將分階段開發及於二零一二年十一月開始開發，整個項目的建設預計將於二零二七年完成。吾等亦獲管理層告知，未來城分13期進行，預期在發展期間，日後每年將預售項目一至兩期。誠如通函「董事會函件」所述，未來城未來12個月的發展成本預期將為約人民幣3,900,000,000元(約4,283,000,000港元)。鑑於未來城正分階段開發，連同近年的預售活動及自銷售物業予客戶預收大額代價(如通函附錄二A所載會計師報告所示)，未來城的融資及發展計劃與其以往發展一致。因此，管理層認為且吾等同意，發展成本的支付將不會對 貴集團的財務狀況造成重大影響。吾等亦審閱估值報告並注意到該物業總建築面積約為720,000平方米的一部分正在興建，於二零二零年四月三十日，總建築面積已預售約50%。誠如本函件先前各節所述，

獨立財務顧問函件

由於該地區正在進行拆遷工程，地塊的若干部分(天津地塊)正在等待土地使用權證。該部分土地的總建築面積約為1,090,000平方米，佔該項目總土地儲備建築面積的50%以上。誠如估值報告所述，天津億嘉合所持物業的價值中大部分涉及在建或有待開發物業，管理層認為該物業項目的未來增長前景樂觀。鑑於上述情況並考慮到天津房地產市場的前景，管理層在釐定收購事項的代價時，對天津億嘉合的成比例經調整資產淨值應用較低折價水平乃屬合理。

就支付條款而言，約50%的代價應於收購事項完成後15個營業日內支付，惟須受若干先決條件規限，而餘下款項將於二零二一年及二零二二年九月三十日分兩期等額支付。誠如本函件上文「2.天津億嘉合及五礦地產湖南集團的背景及財務資料」一節所述，未來城所在的若干地塊正在進行拆遷工程，該等地塊的土地使用權尚未獲得。此外，誠如股權轉讓協議所述，賣方應按天津億嘉合無法獲得天津地塊土地使用權證的相關比例退還相關部分代價(視乎條件而定)。考慮到拆遷工程可能延至二零二零年十二月三十一日以後完成，以及上述股權轉讓協議所載保障 貴公司利益的相關條款，在此情況下，剩餘款項的支付時間表乃屬合理。

五礦地產湖南目標集團：

人民幣千元

於二零二零年四月三十日其權益持有人應佔經審核綜合資產淨值
(附註1)

828,165

調整：

— 於一間聯營公司投資之公允值及遞延稅項調整 (附註2)	126,474
— 物業發展項目於二零二零年四月三十日之公允值調整 (附註2)	970,299
— 與發展物業項目公允值調整有關之遞延稅項 (附註3)	(377,401)
— 非控股權益之公允值調整 (附註2)	40,108
— 增資代價 (附註4)	<u>1,327,320</u>

經調整資產淨值(100%)

2,914,965

於二零二零年四月三十日五礦地產湖南擁有人應佔經調整資產淨值
51%成比例權益

1,486,632

獨立財務顧問函件

附註：

1. 指於二零二零年四月三十日五礦地產湖南權益持有人應佔經審核綜合資產淨值，不包括與分類為持作分派予擁有人的出售集團有關的資產淨值，即湖南東潤的資產淨值約人民幣515,700,000元，此乃基於通函附錄二B所載的會計師報告。
2. 指估值師於二零二零年四月三十日評估五礦地產湖南目標集團及其聯營公司所持物業的市場價值及資本價值超出其於二零二零年四月三十日的相應賬面價值而產生的公允值調整。資本價值指不能以適當的合法業權轉讓的物業的公允值，包括停車位及倉庫。其亦包括與於一間聯營公司的投資的公允值調整有關的遞延稅項調整。

根據 貴公司中國法律顧問的中國法律意見，根據中國的相關法規，開發商有權轉讓或租賃位於其開發物業內的地下倉儲區。因此，管理層認為該倉儲區可連同使用權出售。就停車位而言，即使沒有取得合法的所有權證明，發展商仍有權根據 貴公司中國法律顧問的中國法律意見所載的中國物權法出售、轉讓或租賃該等停車位。管理層已審閱就以固定代價轉讓停車位使用權而訂立的現有合約，因此發展商可出售停車位的使用權。在此基礎上，在計算五礦湖南目標集團的經調整資產淨值時，已計入停車位及倉庫的資本價值。

3. 指由於五礦地產湖南目標集團及其聯營公司持作未來出售物業的公允值調整所導致的潛在中國企業所得稅及土地增值稅，其將於按估值報告所載估值價格(包括市場價值及資本價值)出售該等物業時就五礦地產湖南目標集團及其聯營公司確認。
4. 指五礦地產湖南集團由於增資而增加現金及銀行存款。

誠如上表所示，五礦地產湖南51%的成比例權益按經調整資產淨值計算約為人民幣1,486,600,000元，已根據估值師進行的目標物業項目估值作出調整，估值方式及方法屬合理。增資代價為人民幣1,327,300,000元，較成比例經調整資產淨值折讓約10.7%。

釐定增資代價時，管理層表示正在考慮五礦地產湖南目標集團及其聯營公司物業組合的發展狀況。與天津億嘉合相比，較高比例物業項目已發展及建成，以待出售，以建築面積計算，約佔總土地儲備的約11.6%，而待開發的建築面積則僅佔總土地儲備建築面積的約16.5%。五礦地產湖南目標集團經調整資產淨值亦包括停車位的價值，連同物業的已建成未售出部分，被認為增長潛力較小。此外，五礦地產湖南目標集團及其聯

營公司所持物業項目，除位於長沙的項目外，主要位於三線城市。因此，管理層認為在釐定增資的代價時，較高的折讓水平更為合適。

天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團各自的經調整資產淨值的對賬分別載於通函所載的「董事會函件」內。吾等已與管理層就有關對賬的編製進行討論。據管理層告知，該等對賬乃將相關物業權益的賬面值與公允值作出比較而編製，其中主要包括：(i)相關物業權益的賬面值，摘錄自天津億嘉合及五礦地產湖南集團的經審核財務報表；(ii)相關物業權益的市場價值，載於估值報告，董事認為其估值假設屬公平合理；(iii)與公允值調整有關的估計遞延稅項，乃根據 貴公司會計政策作出估計，包括潛在中國企業所得稅及土地增值稅；及(iv)按比例計算收購事項及增資所涉及的權益的使用影響。有關調整亦載於通函附錄四所載的未經審核備考財務資料。吾等知悉 貴公司已委聘申報會計師就未經審核備考財務資料作出報告及申報會計師認為(其中包括)編製未經審核備考財務資料的基準與 貴集團的會計政策相符，且就根據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬合適。經調整資產淨值對賬的更多詳情以及相關附註載於通函所載「董事會函件」的「(I)收購事項」及「(II)增資」各節。鑑於(a)對賬乃基於來自天津億嘉合及五礦地產湖南集團的經審核財務報表的資料，以及來自獨立估值的資料(吾等認為其適合作為評估代價的公平性時的參考)；(b)調整乃根據 貴公司會計政策作出；及(c) 貴公司申報會計師就通函附錄四所載未經審核備考財務資料的意見，吾等認為上述由董事作出的對賬及調整屬合理。

基於上述基準，尤其是(i)鑑於估值方式及方法合理，參考經調整資產淨值乃屬恰當；及(ii)考慮到相關公司所持物業項目發展狀況後，對於天津億嘉合及五礦地產湖南目標集團的經調整資產淨值作出折讓，吾等認為，收購事項及增資的代價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

5. 收購事項及增資的財務影響

以下列載收購事項及增資對 貴集團的財務影響。通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料顯示假設交易於二零一九年十二月三十一日完成，收購事項及增資對 貴集團的影響。

(i) 股東應佔權益

於二零一九年十二月三十一日， 貴集團資產淨值約為16,266,700,000港元。根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，經擴大集團的未經審核備考資產淨值將增至約18,218,800港元。假設交易於二零一九年十二月三十一日進行，該增加主要由於交易代價較經調整資產淨值折讓。

(ii) 負債比率及流動資金

誠如 貴公司二零一九年年報所披露，於二零一九年十二月三十一日， 貴集團的淨負債比率(定義為借款總額減去現金及銀行存款，除以總股本)約為79.1%。根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項及增資的代價將以現金結算，經擴大集團的淨負債比率(猶如交易於二零一九年十二月三十一日進行)將會增加至約80.4%，主要由於借款水平增加以及現金及銀行存款減少。管理層認為，隨著交易完成後負債比率提高， 貴集團的財務狀況將維持穩健， 貴集團將有充足的財務資源用於未來業務營運。

根據通函附錄四所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設交易於二零一九年十二月三十一日進行，現金及銀行結餘(包括受限制存款)將由約39億港元減至約37億港元。值得注意的是，根據股權轉讓協議，總數約人民幣737,730,000元(約810,170,000港元)將分為兩期等額付款分別於二零二一年及二零二二年九月三十日支付。至於增資，約人民幣265,460,000元(約291,530,000港元)將於增資完成後約六個月支付，惟須待增資協議所述的若干條件達成方告作實。上述現金及銀行結餘下降主要是由於假設以現金支付交易代價，惟被五礦地產湖南集團於增資完成後貢獻的現金及銀行結餘部分抵銷。審視 貴集團的營運資金狀況後，鑑於 貴集團目前的現金盈餘充

足，貴集團擬利用內部資源或銀行借款結付交易的代價。此外，收購事項部分代價的支付時間表將長達兩年，減少貴集團的即時資金壓力。

貴集團於二零一九年十二月三十一日的營運資金約為201億港元。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料(載於通函附錄四)，營運資金將輕微增加至約214億元，猶如交易於二零一九年十二月三十一日進行。誠如通函附錄一「3.營運資金」一節所載，經擴大集團在沒有意外的情況下應有足夠營運資金滿足自通函刊發日期起計至少12個月內的當前需求。

(iii) 收益

收購事項完成後，天津億嘉合將採用權益法入賬，不會綜合計入貴集團的財務報表。增資完成後，五礦地產湖南將成為貴公司的非全資附屬公司，五礦地產湖南的業績將綜合計入貴集團的業績。誠如本函件先前各節所述，目標物業項目有大量物業簽約出售或於未來預售，因此交易將於未來數年為貴集團創造額外收入來源。此外，誠如本函件上文「4.代價評估」一節所闡釋，收購事項及增資的代價分別較相關股權應佔經調整資產淨值折讓約3.4%及10.7%。經調整資產淨值經考慮調整後釐定，已參考目標物業項目的獨立物業估值。因此，預期交易將於適當時候對貴集團溢利有正面貢獻。誠如通函所載「董事會函件」內「對收入及資產及負債的影響」一節所述，根據五礦地產湖南集團及天津億嘉合於二零二零年四月三十日的財務資料，五礦地產湖南集團及天津億嘉合的可識別資產及負債的公允值超出增資及待售權益的成本人民幣210,810,000元(約213,510,000港元)，交易完成後的相應超逾金額，將計入貴集團於交易完成後當時的儲備或收益表。

討論

貴集團主要從事房地產業務，包括房地產開發、專營建築及物業投資。目前，貴集團的房地產開發業務覆蓋珠三角、長三角、華中及環渤海地區。其以上海及香港為基地的專業建築業務覆蓋中國50個省市。

交易涉及天津億嘉合的49%股權的收購事項及於五礦地產湖南經擴大股本增資51%。天津億嘉合擁有一個超大型住宅屋苑項目，即位於天津的未來城，而五礦地產湖南目標集團及其聯營公司在長沙、湘潭、泰安和西寧擁有10個物業的物業組合。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱股權轉讓協議及增資協議各自的主要條款，其中包括代價條款、支付條款及若干賠償條款，更多詳情載於本函件上文「3.股權轉讓協議及增資協議的主要條款」一節。收購事項及增資各自的代價由訂約方公平磋商後釐定，已參考相關股權的經調整資產淨值。吾等已審閱估值報告並就(其中包括)估值師的工作及估值方法與彼等進行討論。基於吾等的審閱及討論，吾等認為在釐定評估價值時所選擇的估值方法、基準及假設均符合行業慣例，在評估代價的公平性時參考估值師的獨立估值乃屬合適。根據吾等對代價及經調整資產淨值的比較，收購事項及增資的代價分別較相關股權應佔經調整資產淨值折讓約3.4%及10.7%。

交易將令 貴集團補充其於主要二線城市的土地儲備，以支持其未來的可持續發展，同時為 貴集團的簽約銷售及收入增長提供即時及穩定的貢獻。此外， 貴集團期望推廣其品牌並擴大其服務網路，以提供涵蓋整個客戶週期的增值服務。交易亦有助減少向中國五礦集團提供的委託管理服務，從而減少內部競爭，有助 貴集團加強企業管治。吾等亦與管理層共同審閱交易的財務影響。預期交易將提升 貴集團的資產淨值，並為 貴集團創造額外收入來源，交易預期將於適當時候對 貴集團溢利作出正面貢獻。雖然 貴集團的淨負債比率將會增加，但管理層認為交易完成後， 貴集團的財務狀況將保持穩健， 貴集團將有足夠的財政資源應付未來的業務營運。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為股權轉讓協議、增資協議及股權轉讓協議及增資協議各自項下擬進行的交易均按正常商業條款進行，且對獨立股東目前而言屬公平合理。吾等亦認為，收購事項及增資乃在 貴公司的正常及一般業務過程中進行，亦符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關股權轉讓協議、增資協議以及股權轉讓協議及增資協議各自項下擬進行交易的決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
鄭冠勇
謹啟

二零二零年七月二十一日

鄭冠勇先生乃證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，且為新百利融資有限公司的負責人員。新百利融資有限公司根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於企業融資界積逾十年經驗。

人民幣計值金額已按人民幣1元兌1.0982港元的匯率換算為港元，僅供說明。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料於下列已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.minmetalsland.com)發佈的文件中披露：

- 本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第145至277頁)；
- 本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第151至321頁)；及
- 本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第137至311頁)。

2. 經擴大集團之債務

銀行借貸

於二零二零年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還銀行借貸合共約15,096,940,000港元，有關詳情載列如下：

	百萬港元
銀行借貸	
無抵押及有擔保之短期銀行貸款	1,527.62
有抵押及有擔保之長期銀行貸款	2,547.36
無抵押及有擔保之長期銀行貸款	9,400.00
有抵押及無擔保之長期銀行貸款	1,621.96
	15,096.94

同系附屬公司貸款

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之未償還同系附屬公司貸款約為762,210,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

附屬公司之非控股股東貸款

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之未償還附屬公司之非控股股東貸款約為422,730,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

其他借貸

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之其他借貸約為938,950,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付一家聯營公司之款項

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付一家聯營公司之未償付款項約為906,730,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付附屬公司之非控股股東之款項

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付附屬公司之非控股股東之未償付款項約為512,640,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

應付一家同系附屬公司之款項

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之應付一家同系附屬公司之未償付款項約為1,250,160,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

經擴大集團資產抵押

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團將若干資產用作經擴大集團的銀行融資以及向已售物業的買家提供按揭貸款之抵押品，該等經擴大集團之已抵押資產包括銀行存款、在建物業及於一家附屬公司之100%股權。

有擔保債券

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團之有擔保債券約為2,320,550,000港元及963,200,000港元，分別將於二零二一年九月十八日及二零二三年四月二十六日到期。有擔保債券之本金額分別為300,000,000美元及125,000,000美元。有擔保債券乃為無抵押及由本公司擔保，並受惠於本公司最終控股股東中國五礦提供的維好協議。

租賃負債

於二零二零年五月三十一日，經擴大集團(作為承租人)就餘下相關租賃期的尚未支付合約租賃付款為86,770,000港元，該款項為無抵押及無擔保。

財務擔保及或然負債

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就其所發展物業之若干買家安排之按揭融資，向若干銀行提供擔保，而該等擔保項下未償還之按揭貸款為4,611,020,000港元。

一般事項

於二零二零年五月三十一日營業時間結束時，除上文所述及集團內公司間之負債外，經擴大集團並無任何已發行及未償還，及已授權或以其他方式增設但未發行之債務證券、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般商業票據除外)或類似債務、債權證、按揭、抵押、貸款、承兌信貸、租購承擔、已確認租賃負債、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，經計及經擴大集團可供動用之財務資源，包括內部產生之現金流量、信貸融資及手頭現金後，經擴大集團具有充足營運資金，在無不可預見事件的情況下，可滿足由刊發本通函日期起至少未來十二個月之目前需求。

4. 經擴大集團之財務及營運前景

本集團主要從事房地產發展，超過90%的收入來自該分部，其次是從事專業建築業務及物業投資業務，在香港尖沙咀及中環地區持有兩個高級投資物業。截至二零一九年十二月三十一日，本集團在中國環渤海地區、長三角地區、華中地區及珠三角地區等13個城市以及香港共有27個發展項目，可發展建築面積為約4,350,000平方米，主要專注於中高端住宅物業分部。於二零一九年，本集團錄得已簽約銷售總額約人民幣8,645,000,000元，平均售價為約每平方米人民幣18,800元。

過去幾年，基於「房住不炒」的原則，雖然在全球貿易波折及地緣政治局勢加劇的背景下，面對國內加強金融監管，政策調控持續、行業增速放緩，以及市場中充斥着諸多不確定因素的影響，本集團仍維持可持續發展及實現顯著的營運目標。由於行業競爭深化，本集團

開始更注重增長模式質量。一方面，本集團在土地收購及地理擴張上精挑細選，以限制投資風險，自二零一六年起，所有土地收購均限於一線及核心二線城市。另一方面，憑藉其國有企業的背景，本集團繼續採用差異化及品質化增長模式，由「地產開發商」走向「城市運營商」，並繼續透過品牌知名度、項目質量及產品設計加強核心競爭力，以釋放現有項目的進一步增長潛力。

完成交易後，中國房地產發展將繼續是本集團的核心業務，而董事會仍舊對本集團的前景及實力充滿信心，理由如下：(1)未來城項目規模龐大及發展時序持久，不僅迅速提高本集團的銷售及收益，亦會加強本集團由「地產開發商」走向「城市運營商」的戰略定位，預期將為經擴大集團帶來重大的長期增長空間；及(2)五礦地產湖南將進一步使本集團的地理覆蓋及品牌滲透延展至湖南、山東及青海地區，令品牌知名度擴大，並因未來資源分配優化及營運協調改善而與本集團現有項目產生協同效益。本集團相信憑藉營運管理改善，交易所涉及的項目將成為本集團增長動力不可或缺及別具意義的一部分，且其將於未來幾年成為穩定及優質的收益及溢利推手。

有關本集團自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)起的財務或經營狀況的更多詳情，亦請參閱本公司日期分別為二零二零年六月十八日及二零二零年七月三日的盈利警告公告。

下文為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就載入本通函而發出之報告全文，載於第IIA-1至IIA-36頁。



致五礦地產有限公司列位董事

天津市億嘉合置業有限公司歷史財務資料之會計師報告

緒言

我們就第IIA-4至IIA-36頁所載之天津市億嘉合置業有限公司(「目標公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況表及目標公司於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表；及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-36頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，其編製乃供載入五礦地產有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年七月二十一日的通函(「通函」)，內容有關(其中包括)與收購目標公司49%股權有關的主要收購事項及關連交易。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需的內部監控，以使編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤引致)。

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

申報會計師之責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤引致)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計適用於有關情況的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，歷史財務資料真實公平反映目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況，以及目標公司於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

我們已審閱目標公司的追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年四月三十日止四個月的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及其他說明資料(「追加期間比較財務資料」)。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製追加期間比較財務資料。我們的責任為根據我們的審閱對追加期間比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們不能保證將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，致令我們相信追加期間比較財務資料就會計師報告而言在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第IIA-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註12，當中表示目標公司概無就有關期間宣派及派付股息。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年七月二十一日

目標公司之歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

目標公司於有關期間之財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製並由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

除非另有訂明外，否則歷史財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均已被約整至最接近千位數(人民幣千元)。

損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6	992	53,350	78,930	71,853	914
銷售成本		<u>(753)</u>	<u>(51,127)</u>	<u>(55,798)</u>	<u>(55,610)</u>	<u>(376)</u>
毛利		239	2,223	23,132	16,243	538
其他收益及虧損	7	31	(2,794)	163	—	(1,285)
銷售及營銷開支		(4,137)	(23,580)	(29,933)	(8,868)	(11,714)
行政及其他開支		(11,366)	(60,193)	(39,437)	(7,380)	(3,241)
財務收入	10	1,742	673	1,985	519	847
財務成本	10	<u>(455,932)</u>	<u>(361,413)</u>	<u>(133,680)</u>	<u>(50,846)</u>	<u>(14,704)</u>
除稅前虧損	8	(469,423)	(445,084)	(177,770)	(50,332)	(29,559)
所得稅(開支)／抵免	11	<u>(190)</u>	<u>5,069</u>	<u>(20,868)</u>	<u>(12,369)</u>	<u>(10,052)</u>
年內虧損及全面開支總額		<u><u>(469,613)</u></u>	<u><u>(440,015)</u></u>	<u><u>(198,638)</u></u>	<u><u>(62,701)</u></u>	<u><u>(39,611)</u></u>

財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		205	150	119	109
		<u>205</u>	<u>150</u>	<u>119</u>	<u>109</u>
流動資產					
存貨	13	3,583,581	5,230,434	7,515,572	8,411,158
合約成本	14	—	36,391	68,171	86,587
預付款項及其他應收款項	15	5,694,049	2,156,348	3,110,312	2,802,728
受限制銀行存款	16	—	429,530	647,104	764,713
現金及銀行存款	17	28,103	84,415	348,395	332,277
		<u>9,305,733</u>	<u>7,937,118</u>	<u>11,689,554</u>	<u>12,397,463</u>
資產總額		<u><u>9,305,938</u></u>	<u><u>7,937,268</u></u>	<u><u>11,689,673</u></u>	<u><u>12,397,572</u></u>
權益					
已繳股本		80,000	80,000	80,000	80,000
股本儲備		900,424	900,424	900,424	900,424
累計虧損		(1,327,953)	(1,767,968)	(1,966,606)	(2,006,217)
權益總額		<u><u>(347,529)</u></u>	<u><u>(787,544)</u></u>	<u><u>(986,182)</u></u>	<u><u>(1,025,793)</u></u>
負債					
非流動負債					
借款	18	5,949,000	5,613,000	5,423,000	4,790,000
遞延稅項負債	21	8,790	3,721	24,589	34,641
		<u>5,957,790</u>	<u>5,616,721</u>	<u>5,447,589</u>	<u>4,824,641</u>
流動負債					
借款	18	3,550,000	1,336,000	1,600,000	1,635,000
貿易及其他應付款項	19	101,652	312,205	426,173	536,127
合約負債	20	44,025	1,445,516	5,151,312	6,417,749
應付稅項		—	14,370	50,781	9,848
		<u>3,695,677</u>	<u>3,108,091</u>	<u>7,228,266</u>	<u>8,598,724</u>
負債總額		<u><u>9,653,467</u></u>	<u><u>8,724,812</u></u>	<u><u>12,675,855</u></u>	<u><u>13,423,365</u></u>
權益及負債總額		<u><u>9,305,938</u></u>	<u><u>7,937,268</u></u>	<u><u>11,689,673</u></u>	<u><u>12,397,572</u></u>
流動資產淨值		<u><u>5,610,056</u></u>	<u><u>4,829,027</u></u>	<u><u>4,461,288</u></u>	<u><u>3,798,739</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>5,610,261</u></u>	<u><u>4,829,177</u></u>	<u><u>4,461,407</u></u>	<u><u>3,798,848</u></u>

權益變動表

	已繳股本 人民幣千元	股本儲備 人民幣千元 (附註)	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一七年一月一日	80,000	900,424	(858,340)	122,084
年內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(469,613)</u>	<u>(469,613)</u>
於二零一七年十二月三十一日	80,000	900,424	(1,327,953)	(347,529)
年內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(440,015)</u>	<u>(440,015)</u>
於二零一八年十二月三十一日	80,000	900,424	(1,767,968)	(787,544)
年內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(198,638)</u>	<u>(198,638)</u>
於二零一九年十二月三十一日	<u>80,000</u>	<u>900,424</u>	<u>(1,966,606)</u>	<u>(986,182)</u>
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(39,611)</u>	<u>(39,611)</u>
於二零二零年四月三十日	<u>80,000</u>	<u>900,424</u>	<u>(2,006,217)</u>	<u>(1,025,793)</u>
於二零一九年一月一日	80,000	900,424	(1,767,968)	(787,544)
期內虧損及全面開支總額 (未經審核)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(62,701)</u>	<u>(62,701)</u>
於二零一九年四月三十日 (未經審核)	<u>80,000</u>	<u>900,424</u>	<u>(1,830,669)</u>	<u>(850,245)</u>

附註：股本儲備指直接控股公司北京遠坤房地產開發有限公司(「北京遠坤」)於截至二零一五年十二月三十一日止年度對目標公司出資超出實繳股本的金額。

現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動						
經營業務(所用)／所產生						
現金	23	(1,005,770)	(497,650)	1,325,534	1,174,920	379,816
(已付)／已收所得稅		<u>(761)</u>	<u>20,274</u>	<u>(97,173)</u>	<u>(42,871)</u>	<u>(93,024)</u>
經營活動(所用)／所產生現金						
淨額		<u>(1,006,531)</u>	<u>(477,376)</u>	<u>1,228,361</u>	<u>1,132,049</u>	<u>286,792</u>
投資活動						
購買物業、廠房及設備		—	(3)	(19)	—	—
出售物業、廠房及設備所得						
款項		—	4	2	—	—
墊資予股東		(4,400,000)	(1,794,000)	(1,695,500)	(600,000)	—
還款自股東		3,355,000	5,402,477	1,020,000	880,000	404,000
墊資予同系附屬公司		(49,500)	(25,500)	—	—	—
還款自同系附屬公司		—	49,500	25,500	25,500	—
已收利息		<u>1,742</u>	<u>673</u>	<u>1,985</u>	<u>519</u>	<u>847</u>
投資活動(所用)／所產生現金						
淨額		<u>(1,092,758)</u>	<u>3,633,151</u>	<u>(648,032)</u>	<u>306,019</u>	<u>404,847</u>
融資活動						
已付利息		(634,498)	(549,463)	(390,349)	(98,105)	(109,757)
已獲新借款		5,001,000	1,000,000	1,410,000	410,000	—
償還借款		(1,252,000)	(3,550,000)	(1,336,000)	(1,334,000)	(598,000)
償還來自股東的借款		<u>(1,101,000)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
融資活動所產生／(所用)現金						
淨額		<u>2,013,502</u>	<u>(3,099,463)</u>	<u>(316,349)</u>	<u>(1,022,105)</u>	<u>(707,757)</u>
(減少)／增加現金及現金等						
價物		(85,787)	56,312	263,980	415,963	(16,118)
年初之現金及現金等價物		<u>113,890</u>	<u>28,103</u>	<u>84,415</u>	<u>84,415</u>	<u>348,395</u>
年終之現金及現金等價物	17	<u><u>28,103</u></u>	<u><u>84,415</u></u>	<u><u>348,395</u></u>	<u><u>500,378</u></u>	<u><u>332,277</u></u>

歷史財務報表附註

1. 一般資料

目標公司為於二零零三年四月十八日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。其直接控股公司為北京遠坤(於中國成立的公司)及北京遠坤的最終控股公司為遠洋集團控股有限公司，該公司為於香港註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。北京遠坤持有目標公司51%的股權，餘下49%由五礦置業有限公司(其最終控股公司為中國五礦集團公司)持有。

目標公司的註冊辦事處地址為中國天津市北辰區北辰科技園宜興埠工業園。

目標公司主要於中國從事物業開發。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為目標公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則。此外，過往財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露資料。

3. 應用新訂及經修訂的香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，目標公司已於整個有關期間貫徹應用符合香港財務報告準則的會計政策(於二零二零年一月一日開始的會計期間生效者)，惟目標公司自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號金融工具及於截至二零一七年十二月三十一日止年度應用香港會計準則第39號金融工具：確認及計量除外。香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融工具的會計政策載於下文附註4。

應用香港財務報告準則第9號對會計政策的影響及變動

自二零一八年一月一日起，目標公司已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 財務資產及財務負債的分類及計量；2) 財務資產及其他項目(例如應收租賃款項、合約資產及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3) 一般對沖會計的新規定。

目標公司已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對尚未於二零一八年一月一日(首次應用當日)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括以預期信貸虧損模型作出的減值)，及並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額，已於二零一八年一月一日的期初累計虧損確認，而並未重列截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料。初次應用香港財務報告準則第9號對目標公司於有關期間的財務狀況及表現，以及載於歷史財務資料的披露並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產銷售或注資 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 於作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 — 履行合約之成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19有關的租金優惠 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標公司於可見將來的財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

誠如以下所載會計政策所闡釋，歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

歷史成本通常按交換貨品及服務所付代價之公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。倘市場參與者於計量日期為資產或負債定價時有考慮其特色，則目標公司於估計資產或負債的公允值時亦會考慮該等特色。於歷史財務資料內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款內以股份為基礎之交易、屬於香港財務報告準則第16號租賃範圍內之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量(如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據公允值計量輸入數據的可觀察程度及其對公允值計量的整體重要性，公允值分類為第一、第二及第三級，詳情如下文所述：

- 第1級輸入數據乃有關實體於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級數據乃第1級數據所包含報價外，有關資產及負債的直接及間接可觀察數據；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

客戶合約收入

當(或於)滿足履約義務時，目標公司確認收入，即於特定履約義務的相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項可明確區分的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同且可明確區分的貨品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨實體履約，客戶同時取得並耗用實體履約所提供的利益；
- 實體之履約產生或強化一資產，該資產於實體履約時即由客戶控制；或
- 實體的履約並未產生對實體有替代用途的資產，且實體就迄今已完成之履約可強制執行收取付款權利。

否則，收入於客戶獲得可明確區分的貨品或服務之控制權時確認。

合約負債指目標公司因已自客戶收取代價(或目標公司應自客戶收取代價)，而須轉讓貨品或勞務予客戶之義務。

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指目標公司取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則目標公司確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移有關該資產之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則目標公司將應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約之增量成本。

借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售的資產)而直接產生之借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

任何於相關資產準備用於其擬定用途或出售後仍未償還的特定借款會計入一般借款組別，以計算一般借款的資本化比率。在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

僱員福利**短期僱員福利**

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)予以確認。

退休福利成本

中國僱員為一個由中國相關市政府運作的國家管理僱員退休金計劃的會員，該計劃承諾將承擔所有現有及未來退休僱員的退休福利責任。目標公司有責任根據計劃作出所需的供款。

目標公司作出供款後，即無進一步付款責任。供款在僱員提供服務有權獲得供款時確認為僱員福利開支，且可以供款全數歸屬前退出計劃之僱員所放棄供款而減少。預付供款於出現現金退款或可減少未來付款之情況下確認為資產。

稅務

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支，亦不包括永不課稅或可扣稅之項目。目標公司之即期稅項負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項按財務報表內的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能未來出現應課稅溢利可用作扣減暫時差額，則一般會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額乃產生自一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認，則該等遞延稅項資產及負債不會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢查，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映目標公司預期於各報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且涉及由同一稅務機關向同一課稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途的有形資產。物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列值。

折舊使用直線法於估計可使用年期(經計及餘值)按以下年率計算：

傢具、裝置及設備	12% — 33%
----------	-----------

估計可使用年期、餘值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額計算，並於損益內確認。

物業、廠房及設備及合約成本的減值

於各報告期末，目標公司對其物業、廠房及設備及合約成本之賬面值進行審閱，以釐定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則對該等相關資產之可收回金額進行估算，以釐定減值虧損之程度(如有)。

物業、廠房及設備及合約成本的可收回金額個別估計。倘若不大可能個別估計可收回金額，則目標公司估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

於目標公司根據香港財務報告準則第15號確認資本化為合約成本的資產的減值虧損前，目標公司按適用準則評估及確認任何與相關合約有關的其他資產的減值虧損。屆時，倘賬面值超過目標公司預期收取以換取相關貨品或服務的代價餘額減與提供該等貨品或服務直接有關的成本(尚未確認為開支)，則確認資

本化為合約成本的資產的減值虧損(如有)。資本化為合約成本的資產隨後計入其所屬現金產生單位的賬面值，作評估該現金產生單位減值之用。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將減低至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少商譽的賬面值(如適用)，然後根據個別或一組現金產生單位內各項資產的賬面值按比例分配至其他資產。一項資產之賬面值不會減至其公允值減銷售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)與零之最高者以下。於其餘情況下會分配至有關資產的減值虧損，其金額將按比例分配至有關個別或一組現金產生單位的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產(或個別現金產生單位或一組現金產生單位)賬面值增至其可收回金額之經修訂估算，惟所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產(或個別現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

存貨

存貨指發展中物業及持作銷售之已竣工物業。

擬於發展完成後出售的發展中物業及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後根據使用權資產之會計政策按成本模型計量外，發展中物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關發展支出及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及作出銷售之必要成本。

發展中待售物業於落成後轉撥至待售物業。

財務工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方，應確認財務資產及財務負債。所有以常規方式購入或出售財務資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的財務資產購入或出售。

財務資產及財務負債初步按公允值計量，源於客戶合約的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號初步計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公允值列賬的財務資產及財務負債除外)直接應佔

之交易成本於初始確認時從財務資產或財務負債之公允值加入或扣除(如適用)。收購透過損益按公允值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率是按財務資產或財務負債之預計年期或較短期間(如適用)，將估計未來現金收入及付款(包括支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)準確折讓至初步確認時的賬面淨值之比率。

財務資產

財務資產的分類及其後計量(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的財務資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件的財務資產其後透過其他全面收益按公允值計量：

- 同時以出售及收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他財務資產其後按公允值計入損益計量，惟於初始確認日，倘股本投資並非持作買賣，目標公司可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列該股本投資公允值的其後變動。

倘符合下列條件，則財務資產乃歸類為持作買賣：

- 其主要收購目的為於短期內出售；或
- 於初始確認時其為目標公司共同管理的已識別財務工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬於並非指定及作為有效對沖工具的衍生工具。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則目標公司可不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公允值計量之財務資產按公允值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷計量的財務資產乃使用實際利息法予以確認利息收入。利息收入乃對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的財務資產除外。就其後出現信貸減值的財務資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘出現信貸減值之財務工具的信用風險好轉，使財務資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

財務資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)

目標公司就財務資產(包括其他應收款項、受限制銀行存款及現金及銀行存款)及其他項目(財務擔保合約)(須根據香港財務報告準則第9號作出減值)進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型項下的減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計壽命內所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據目標公司過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

就所有財務工具而言，目標公司計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則目標公司確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而定。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時，目標公司比較財務工具於報告日出現違約的風險與該財務工具於初始確認日出現違約的風險。進行此評估時，目標公司會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 財務工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸息差及債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況正在或預期出現不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人所處的經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期確定為信貸風險較低，則目標公司假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘i)一項債務工具的違約風險較低；ii) 借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則該項債務工具可確定為信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，目標公司成為不可撤銷承擔條文之訂約方的日期被視為減值評估之初始確認日期。於評估財務擔保合約之信貸風險是否自初始確認以來已顯著上升時，目標公司考慮風險轉變導致特定債務人於該合約違約的情況。

目標公司定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且於適當時修訂標準來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標公司認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標公司)還款(未計及目標公司所持任何抵押品)時發生。

(iii) 出現信貸減值之財務資產

財務資產在一項或以上事件(對該財務資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

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

(iv) 撇銷政策

資料顯示交易方處於嚴重財困及無實際收回款項的可能時(例如交易方被清盤或已進入破產程序時)，目標公司則撇銷財務資產。經考慮法律意見(倘合適)後，遭撇銷的財務資產可能仍須按目標公司收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標公司的所有合約現金流量與目標公司預期收取的現金流量之間的差額，並以初始確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，目標公司僅須在債務人違約時根據其給予擔保之工具條款償付款項。因此，預期虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項的現值扣除目標公司預期從持有人、債務人或其他訂約方收取之款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，目標公司將採納一個能夠反映當前市場所評估之貨幣時間值及現金流特定風險的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

利息收入按財務資產的總賬面值計算，倘財務資產出現信貸減值，則利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

除財務擔保合約外，目標公司於損益確認所有財務工具的收入及虧損，方法為調整其賬面值，透過虧損撥備賬目確認相應調整之其他應收款項除外。

財務資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

財務資產分類為以下具體類別：透過損益按公允值計量之財務資產、持有至到期投資、可供出售財務資產及貸款及應收款項。分類按財務資產的性質及目的於初始確認時釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款及並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項)使用實際利率法按攤銷成本計量(扣除任何減值)。

利息收入以實際利率確認，惟所確認利息甚少的短期應收款項除外。

財務資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

財務資產於各報告期末進行減值跡象評估。倘存在客觀證據顯示財務資產於初步確認後發生的一項或以上事件導致財務資產的估計未來現金流受到影響，則財務資產被視作減值。

減值的客觀證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、違約或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

就按攤銷成本計量的財務資產而言，減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值的差額。就所有財務資產而言，減值虧損直接削減財務資產賬面值，惟其他應收款項除外，其賬面值透過使用撥備賬削減。撥備賬賬面值變動於損益確認。倘其他應收款項被視為不可收回，則其與撥備賬撇銷。倘先前撇銷的於其後可收回則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

終止確認財務資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將財務資產及其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，目標公司方會終止確認財務資產。

於終止確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價之總和，其差額將於損益確認。

財務負債及權益

由目標公司發行之債務及權益工具，按合約之安排性質，以及財務負債及權益工具的定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具是一種合約，可以證明在目標公司扣除所有負債之後所剩的資產權益。由目標公司發行之權益工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

財務負債

財務負債(包括借貸及貿易及其他應付款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務負債的終止確認

目標公司僅於目標公司的責任已履行、註銷或已屆滿時方會取消確認財務負債。所終止確認財務負債的賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

5. 主要估計不確定因素來源

主要估計不確定因素

目標公司就未來作出估計及假設。於各報告期末之估計及假設可能存在對下一財政年度之資產及負債賬面值造成不明朗因素的重大風險，詳述如下：

存貨減值

存貨減值乃根據可變現淨值的評估作出。可變現淨值的估計乃基於作出估計時所獲得的最可靠憑證，以及預計可變現的物業數量。該等估計考慮到與報告期末後發生的事件直接有關的價格或成本波動，惟該等事件須確認於各報告期結束時存在的狀況。估計需要作出重大管理層估計。倘未來的實際結果或預期與原先估計有所差異，該等差異將影響存貨的賬面值以及於更改該等估計的報告期間存貨撇減／撇減撥回的金額。

遞延稅項資產

由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅務虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的可變現性主要取決於日後是否存在足夠的未來溢利或應課稅暫時差異。倘所產生的實際未來應課稅溢利少於或多於預期，或事實及情況有變，導致修訂未來應課稅溢利估計，則可能作出撥回或進一步確認遞延稅項資產，其將於有關撥回或進一步確認進行期間在損益確認。

6. 收入及分部資料

目標公司收入主要來自物業銷售。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，目標公司認為其並無可強制執行權利以在向客戶轉移有關物業前收取付款。因此，來自物業銷售的收入乃於竣工物業轉移至客戶的時間點（即客戶取得竣工物業控制權及目標公司現有權利收取付款且有可能收取代價的時間點）確認。

目標公司之業務僅產生自中國物業發展。目標公司董事（即主要經營決策者）僅審閱根據附註4所載之相同會計政策編製而成之目標公司整體業績及財務狀況，旨在進行資源分配及業績評估。因此，目標公司僅呈列單一經營分部，並無呈列進一步分析。

目標公司於中國天津經營業務。因此，所有收入均來自中國，且所有非流動資產均位於中國。並無任何單一客戶或共同控制下的一組客戶的收入佔目標公司收入的10%或以上。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零一九年及二零二零年四月三十日分配予剩餘履約責任（未達成或部分未達成）的交易價格，以及確認收益的預期時間如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
一年內	51,825	70,952	—	—	2,339,796
一年至兩年	70,952	—	4,282,573	2,287,634	2,763,384
兩年至三年	—	2,435,182	1,680,221	1,346,085	2,195,976
	<u>122,777</u>	<u>2,506,134</u>	<u>5,962,794</u>	<u>3,633,719</u>	<u>7,299,156</u>

7. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
罰款	(5)	(2,827)	—	—	(1,373)
出售物業、廠房及設備收益	—	4	1	—	—
其他收益	36	29	162	—	88
	<u>31</u>	<u>(2,794)</u>	<u>163</u>	<u>—</u>	<u>(1,285)</u>

8. 除稅前虧損

年內虧損乃經扣除以下各項後達致：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
已出售物業成本	753	51,127	55,798	55,610	376
核數師酬金	50	50	50	50	50
物業、廠房及設備折舊	139	58	49	19	10
僱員福利開支(包括董事酬金) (附註9)	609	2,101	5,154	1,369	1,359
其他應收款項減值撥備 (計入行政及其他開支)	864	—	—	—	—
撇減存貨	—	20,106	—	—	—
	<u>—</u>	<u>20,106</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及津貼	10,682	18,541	28,146	8,999	15,549
退休福利成本	803	1,352	2,287	804	197
	<u>11,485</u>	<u>19,893</u>	<u>30,433</u>	<u>9,803</u>	<u>15,746</u>
減：資本化為存貨的金額	<u>(10,876)</u>	<u>(17,792)</u>	<u>(25,279)</u>	<u>(8,434)</u>	<u>(14,387)</u>
	<u>609</u>	<u>2,101</u>	<u>5,154</u>	<u>1,369</u>	<u>1,359</u>

(a) 董事酬金

於有關期間，目標公司概無向董事支付或應付酬金。

於有關期間，並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

於有關期間，目標公司並無向董事支付酬金作為吸引加入目標公司之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間，目標公司五名最高薪酬人士並不包括目標公司董事。該等人士的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及津貼	3,725	4,833	6,272	2,668	2,335
退休福利開支	<u>204</u>	<u>188</u>	<u>148</u>	<u>66</u>	<u>15</u>
	<u><u>3,929</u></u>	<u><u>5,021</u></u>	<u><u>6,420</u></u>	<u><u>2,734</u></u>	<u><u>2,350</u></u>

並非目標公司董事且薪酬屬於下列範疇的最高薪酬僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 僱員人數	二零一八年 僱員人數	二零一九年 僱員人數	二零一九年 僱員人數 (未經審核)	二零二零年 僱員人數
零至1,000,000港元	4	3	2	5	5
1,000,001港元至1,500,000 港元	1	—	—	—	—
1,500,001港元至2,000,000 港元	<u>—</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>	<u><u>5</u></u>

於有關期間，目標公司並無向該等人士支付酬金作為吸引加入目標公司之獎勵或離職補償。

10. 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
財務收入					
銀行利息收入	<u>1,742</u>	<u>673</u>	<u>1,985</u>	<u>519</u>	<u>847</u>
財務成本					
股東貸款利息	16,785	—	—	—	—
銀行借款利息	106,113	104,728	95,342	28,930	52,286
信託公司借款利息	444,172	444,735	295,007	98,134	90,743
減：撥充發展中物業資本之金額 (附註)	<u>(111,138)</u>	<u>(188,050)</u>	<u>(256,669)</u>	<u>(76,218)</u>	<u>(128,325)</u>
	<u>455,932</u>	<u>361,413</u>	<u>133,680</u>	<u>50,846</u>	<u>14,704</u>

附註：於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止期間，借款成本分別按年利率6.08%、6.06%、6.12%、6.14%（未經審核）及6.41%予以資本化。

11. 所得稅開支

中國企業所得稅乃以本年度／期間源自中國之估計應課稅溢利按有關期間的稅率25%計算。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
遞延稅項開支／(抵免) (附註21)	<u>190</u>	<u>(5,069)</u>	<u>20,868</u>	<u>12,369</u>	<u>10,052</u>
	<u>190</u>	<u>(5,069)</u>	<u>20,868</u>	<u>12,369</u>	<u>10,052</u>

本年度／期間的所得稅開支／(抵免)與損益及其他全面收益表中的除稅前虧損對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(469,423)</u>	<u>(445,084)</u>	<u>(177,770)</u>	<u>(50,332)</u>	<u>(29,559)</u>
按適用稅率25%計算之稅項	(117,355)	(111,271)	(44,443)	(12,583)	(7,390)
不可扣稅之開支之稅務影響	155	950	149	55	409
未確認可扣減臨時差額之 稅務影響	216	2,804	921	—	968
動用早前未確認之 可扣減臨時差額	(96)	(96)	(72)	(48)	(48)
未確認稅務虧損之稅務影響	<u>117,270</u>	<u>102,544</u>	<u>64,313</u>	<u>24,945</u>	<u>16,113</u>
所得稅開支／(抵免)	<u>190</u>	<u>(5,069)</u>	<u>20,868</u>	<u>12,369</u>	<u>10,052</u>

12. 股息

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止期間，目標公司並無向其股東宣派或派付任何股息。

13. 存貨

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
位於中國的發展中物業(a)	3,536,787	5,129,161	7,470,097	8,366,059
位於中國的持作銷售物業	<u>46,794</u>	<u>101,273</u>	<u>45,475</u>	<u>45,099</u>
	<u>3,583,581</u>	<u>5,230,434</u>	<u>7,515,572</u>	<u>8,411,158</u>

(a) 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
租賃土地 (附註)	2,247,783	3,525,091	5,071,909	5,643,551
建築成本	<u>1,289,004</u>	<u>1,604,070</u>	<u>2,398,188</u>	<u>2,722,508</u>
	<u>3,536,787</u>	<u>5,129,161</u>	<u>7,470,097</u>	<u>8,366,059</u>

附註：租賃土地金額主要指租賃土地付款及有關將現有居民搬遷至目標公司房地產發展項目所在土地的支出。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，已就獲授借款分別向銀行及信託公司質押為數人民幣零元、人民幣2,319,430,000元、人民幣3,333,993,000元及人民幣3,333,993,000元的租賃土地。

租賃土地賬面值根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。餘值釐定為租賃土地部分的估計出售價值。經計及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的估計餘值，概無對租賃土地計提折舊開支。

14. 合約成本

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
銷售佣金	<u>—</u>	<u>36,391</u>	<u>68,171</u>	<u>86,587</u>

合約成本涉及已付／應付予物業代理的增量銷售佣金，該等代理的銷售活動導致客戶訂立目標公司物業的買賣協議。於確認相關物業銷售收益期間，合約成本於損益表中確認為銷售及營銷開支的一部分。

15. 預付款項及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應收股東款項(a)	5,597,596	1,989,119	2,664,619	2,260,619
應收同系附屬公司款項(a)	49,500	25,500	—	—
預付稅款(b)	39,755	108,231	386,639	484,667
其他應收款項	<u>7,198</u>	<u>33,498</u>	<u>59,054</u>	<u>57,442</u>
	<u>5,694,049</u>	<u>2,156,348</u>	<u>3,110,312</u>	<u>2,802,728</u>

(a) 應收股東及同系附屬公司款項為非貿易性質、無抵押、免息及須應要求償還。

(b) 預付稅款主要指增值稅、土地增值稅(「土地增值稅」)及所得稅付款。

於應用香港財務報告準則第9號後，應收股東及同系附屬公司款項及其他應收款項的減值評估詳情載於附註26。

16. 受限制銀行存款

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日的結餘指存放於特定銀行戶口的預售物業所收按金，該款項受限於用作支付特定項目的建築成本。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，受限制銀行存款分別按現行市場年利率0.30%至0.35%計息。

17. 現金及銀行存款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，現金及銀行存款的賬面值均以人民幣計值，並分別按現行市場年利率0.30%至0.35%計息。

18. 借款

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
流動				
銀行借款，有抵押	—	335,000	100,000	135,000
銀行借款，無抵押	50,000	—	—	—
信託公司借款，有抵押	—	—	500,000	500,000
信託公司借款，無抵押	3,500,000	1,001,000	1,000,000	1,000,000
	<u>3,550,000</u>	<u>1,336,000</u>	<u>1,600,000</u>	<u>1,635,000</u>
非流動				
銀行借款，有抵押	—	1,613,000	2,513,000	2,380,000
銀行借款，無抵押	1,948,000	—	—	—
信託公司借款，有抵押	—	2,000,000	1,500,000	1,000,000
信託公司借款，無抵押	4,001,000	2,000,000	1,410,000	1,410,000
	<u>5,949,000</u>	<u>5,613,000</u>	<u>5,423,000</u>	<u>4,790,000</u>

信託公司的借款指來自平安信託有限責任公司、華潤深國投信託有限公司、安徽國元信託有限責任公司及中信信託有限責任公司的借款。

有抵押借款的抵押品詳情載於附註13。若干借款以目標公司最終控股公司及目標公司非控股股東的直接控股公司簽立的公司擔保作為抵押。有擔保借款的詳情如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
借款，有抵押	<u>3,999,000</u>	<u>4,949,000</u>	<u>4,023,000</u>	<u>3,925,000</u>

上述須於以下時間償還借款的賬面值為：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
銀行借款				
一年內	50,000	335,000	100,000	135,000
超過一年但不超過兩年期間內	335,000	100,000	1,135,000	1,330,000
超過兩年但不超過五年期間內	565,000	720,000	940,000	1,050,000
超過五年期間內	1,048,000	793,000	438,000	—
	<u>1,998,000</u>	<u>1,948,000</u>	<u>2,613,000</u>	<u>2,515,000</u>

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
信託公司借款				
一年內	3,500,000	1,001,000	1,500,000	1,500,000
超過一年但不超過兩年期間內	1,001,000	1,500,000	500,000	1,000,000
超過兩年但不超過五年期間內	<u>3,000,000</u>	<u>2,500,000</u>	<u>2,410,000</u>	<u>1,410,000</u>
	<u>7,501,000</u>	<u>5,001,000</u>	<u>4,410,000</u>	<u>3,910,000</u>

到期償還款項乃基於貸款協議所載預定還款日期。

借款賬面值均以人民幣計值。

定息借款的實際利率(亦等同合約利率)範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 %	二零一八年 %	二零一九年 %	四月三十日 %
實際年利率	<u>5.80至7.45</u>	<u>5.80至7.45</u>	<u>5.90至7.50</u>	<u>5.90至7.50</u>

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，人民幣1,998,000,000元、人民幣1,948,000,000元、人民幣1,613,000,000元及人民幣1,515,000,000元的借款各自按浮動利率計息。有關利率乃按中國人民銀行所報基準利率釐定，而於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，該等浮息借款的實際利率為5.29%。

19. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據(a)	20,481	81,060	182,673	234,079
應付一名股東款項(b)	75,210	75,210	75,210	75,210
應計建築成本	—	63,157	69,814	79,460
其他應付稅項	982	46,969	47,100	33,460
應付利息	—	—	—	33,272
其他應付款項(c)	<u>4,979</u>	<u>45,809</u>	<u>51,376</u>	<u>80,646</u>
	<u>101,652</u>	<u>312,205</u>	<u>426,173</u>	<u>536,127</u>

附註：

(a) 目標公司按發票日期或票據發行日期的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至90日	9,026	67,296	176,386	125,551
91至180日	15	8,256	112	103,007
181日至1年	144	142	395	153
1至2年	7,375	149	2,429	2,093
2至3年	2,164	1,296	82	9
超過3年	1,757	3,921	3,269	3,266
	<u>20,481</u>	<u>81,060</u>	<u>182,673</u>	<u>234,079</u>

(b) 應付一名股東款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

(c) 其他應付款項主要指應付管理費及應付保理款項。

20. 合約負債

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銷售物業	<u>44,025</u>	<u>1,445,516</u>	<u>5,151,312</u>	<u>6,417,749</u>

於二零一七年一月一日，目標公司並無任何合約負債。

目標公司就向客戶銷售物業預收代價。預收款項導致確認合約負債，直至客戶取得已竣工物業的控制。

就二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年一月一日的合約負債而言，已確認收入分別人民幣零元、人民幣44,025,000元、人民幣70,952,000元及人民幣零元涉及結轉自截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止期間的合約負債。

21. 遞延稅項負債

遞延稅項負債於有關期間的變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
預付土地增值稅及其他稅項之臨時 差額				
年初	8,600	8,790	3,721	24,589
於損益扣除(計入)	<u>190</u>	<u>(5,069)</u>	<u>20,868</u>	<u>10,052</u>
年終	<u>8,790</u>	<u>3,721</u>	<u>24,589</u>	<u>34,641</u>

基於未來溢利流的不可預測性，故於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，目標公司並無就未動用稅務虧損分別為約人民幣927,361,000元、人民幣1,337,535,000元、人民幣1,594,783,000元及人民幣1,518,312,000元確認任何遞延稅項資產，於直至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年(包括該年)止之不同日期到期。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，目標公司尚未確認為遞延稅項資產的可扣減臨時差額分別為人民幣27,037,000元、人民幣37,869,000元、人民幣41,267,000元及人民幣44,947,000元，因為不大可能有應課稅溢利可供動用可扣減臨時差額以作抵銷。

22. 退休福利計劃

根據中國之法規規定，目標公司為其中國僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。於有關期間，除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款8%外，目標公司須按中國僱員介乎16%至19%基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，目標公司並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

23. 現金流量表附註

(a) 除稅前虧損與經營(所用)／產生之現金對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前虧損	(469,423)	(445,084)	(177,770)	(50,332)	(29,559)
利息收入	(1,742)	(673)	(1,985)	(519)	(847)
利息開支	455,932	361,413	133,680	50,846	14,704
物業、廠房及設備折舊	139	58	49	19	10
其他應收款項減值撥備	864	—	—	—	—
存貨減值撥備	—	20,106	—	—	—
出售物業、廠房及設備 收益	—	(4)	(1)	—	—
營運資金變動前之經營 虧損	(14,230)	(64,184)	(46,027)	14	(15,692)
存貨增加	(1,014,123)	(1,478,909)	(2,028,469)	(503,265)	(767,261)
預付款項及其他應收款項 減少／(增加)	27,086	(100,680)	(170,380)	(91,095)	(44,325)
合約成本增加	—	(36,391)	(31,780)	(7,140)	(18,416)
貿易及其他應收款項 (減少)／增加	(48,528)	210,553	113,968	(45,271)	76,682
合約負債增加	44,025	1,401,491	3,705,796	1,828,390	1,266,437
受限制銀行存款增加	—	(429,530)	(217,574)	(6,713)	(117,609)
經營(所用)／產生之現金	<u>(1,005,770)</u>	<u>(497,650)</u>	<u>1,325,534</u>	<u>1,174,920</u>	<u>379,816</u>

(b) 融資活動所產生負債之對賬：

	應付利息	來自一名股東 之貸款	借款	總計
於二零一七年一月一日	67,428	1,101,000	5,750,000	6,918,428
融資現金流	(634,498)	(1,101,000)	3,749,000	2,013,502
融資成立	<u>567,070</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>567,070</u>
於二零一七年十二月 三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,499,000</u>	<u>9,499,000</u>
融資現金流	(549,463)	—	(2,550,000)	(3,099,463)
融資成立	<u>549,463</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>549,463</u>
於二零一八年十二月 三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,949,000</u>	<u>6,949,000</u>
融資現金流	(390,349)	—	74,000	(316,349)
融資成立	<u>390,349</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>390,349</u>
於二零一九年十二月 三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,023,000</u>	<u>7,023,000</u>
融資現金流	(109,757)	—	(598,000)	(707,757)
融資成立	<u>143,029</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>143,029</u>
於二零二零年四月三十日	<u>33,272</u>	<u>—</u>	<u>6,425,000</u>	<u>6,458,272</u>
於二零一八年十二月 三十一日	—	—	6,949,000	6,949,000
融資現金流(未經審核)	(98,105)	—	(924,000)	(1,022,105)
融資成立(未經審核)	<u>127,064</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>127,064</u>
於二零一九年四月三十日 (未經審核)	<u>28,959</u>	<u>—</u>	<u>6,025,000</u>	<u>6,053,959</u>

24. 財務擔保

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，就授予目標公司物業若干買家的按揭信貸而向銀行提供的擔保分別為人民幣零元、人民幣121,850,000元、人民幣63,300,000元及人民幣71,780,000元。目標公司的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至物業購買人取得「物業所有權證」時結束，屆時將向銀行作出抵押。目標公司的董事認為，財務擔保合約於初始確認時的公允值並不重大。其後，目標公司的董事認為，經考慮相關物業的可變現淨值及低違約比率後，並無對財務擔保合約作出撥備。

25. 關聯方交易

(a) 與關聯方之交易

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
給予同系附屬公司房地產 發展項目之建築成本	—	—	165,462	12,416	50,480
支付予最終控股公司的管 理費	—	25,999	23,149	—	—
支付予一名股東的 利息成本	16,785	—	—	—	—

(b) 與關聯方之結餘

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應收股東款項	5,597,596	1,989,119	2,664,619	2,260,619
應收同系附屬公司款項	49,500	25,500	—	—
其他應收同系附屬公司款項 (附註(i))	6	14,790	26,396	28,893
應付一名股東款項	75,210	75,210	75,210	75,210
就物業發展項目應付同系附 屬公司的貿易應付款項	—	—	95,397	97,873
其他應付同系附屬公司款項 (附註(i))	2,722	2,121	9,709	2,121
應付最終控股公司的管理費 (附註(i))	—	25,999	—	—

附註：

- (i) 其他應收同系附屬公司款項、其他應付同系附屬公司款項及應付最終控股公司的管理費為營運性質，並計入附註15及19的其他應收款項及其他應付款項。

(c) 主要管理層補償

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
薪金及津貼	3,725	4,833	6,272	2,668	2,335
退休福利成本	<u>204</u>	<u>188</u>	<u>148</u>	<u>66</u>	<u>15</u>
	<u><u>3,929</u></u>	<u><u>5,021</u></u>	<u><u>6,420</u></u>	<u><u>2,734</u></u>	<u><u>2,350</u></u>

26. 財務風險因素及管理

(a) 財務風險因素

目標公司之業務面臨信貸風險、市場風險及流動資金風險。目標公司透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對目標公司財務表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險及減值評估

目標公司之信貸風險主要來自受限制銀行存款、銀行存款、其他應收款項(包括應收股東款項、應收同系附屬公司款項及其他應收款項)及財務擔保合約(附註24)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由國際信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

其他應收款項的信貸風險有限，因為對手方大部分為信譽良好的關聯方。為了盡量降低其他應收款項的信貸風險，目標公司董事於有關期間各年定期審閱各個別債項的可收回金額，並認為大部分對手方的財務狀況良好且並無違約記錄。就此而言，目標公司董事認為其他應收款項並無重大信貸風險。

目標公司就應收股東款項承擔集中信貸風險。

目標公司就主要存放於中國內地國有銀行的流動資金承擔集中信貸風險。

(ii) 市場風險

利率風險

目標公司分別面對有關定息借款及浮息借款的公允值利率風險及現金流量利率風險(有關借款詳情請參閱附註18)。目標公司亦面對有關浮息受限制銀行存款及銀行結餘的現金流量利率風險。

目標公司的現金流量利率風險主要集中於來自目標公司浮息借款的中國人民銀行所報的基準利率波動。

概無就銀行結餘呈列敏感度分析，因為目標公司董事認為銀行結餘的利率波動極微。

倘浮息借款之利率上調／下調50基點，而所有其他變數維持不變，則經計及利息資本化影響後，截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止期間有關計入損益內之財務成本之除稅後虧損應增加／減少人民幣6,024,000元、人民幣4,805,000元、人民幣2,071,000元及人民幣1,029,000元。

(iii) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控目標公司現金及銀行結餘(附註17)之滾存預測。

下表顯示目標公司按攤銷成本入賬之財務負債，按照由各報告期末至合約到期日(按目標公司需要付款的最早日期為準)分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量(包括本金及利息)。

財務負債	加權平均 利率	按要求／				未貼現現金	
		一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日							
貿易及其他應付 款項		98,947	—	—	—	98,947	98,947
借款	6.08%	4,037,582	1,626,900	4,016,535	1,115,915	10,796,932	9,499,000
		<u>4,136,529</u>	<u>1,626,900</u>	<u>4,016,535</u>	<u>1,115,915</u>	<u>10,895,879</u>	<u>9,597,947</u>
於二零一八年 十二月三十一日							
貿易及其他應付 款項		263,762	—	—	—	263,762	263,762
借款	6.06%	1,690,900	1,912,820	3,608,983	817,901	8,030,604	6,949,000
財務擔保		121,850	—	—	—	121,850	—
		<u>2,076,512</u>	<u>1,912,820</u>	<u>3,608,983</u>	<u>817,901</u>	<u>8,416,216</u>	<u>7,212,762</u>

財務負債	加權平均利率	按要求/ 一年內 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面總值 人民幣千元
於二零一九年 十二月三十一日							
貿易及其他應付款項		379,073	—	—	—	379,073	379,073
借款	6.12%	2,016,110	1,929,962	3,624,782	438,708	8,009,562	7,023,000
財務擔保		63,300	—	—	—	63,300	—
		<u>2,458,483</u>	<u>1,929,962</u>	<u>3,624,782</u>	<u>438,708</u>	<u>8,451,935</u>	<u>7,402,073</u>
於二零二零年 四月三十日							
貿易及其他應付款項		502,667	—	—	—	502,667	502,667
借款	6.41%	2,016,505	2,581,980	2,679,543	—	7,278,028	6,425,000
財務擔保		71,780	—	—	—	71,780	—
		<u>2,590,952</u>	<u>2,581,980</u>	<u>2,679,543</u>	<u>—</u>	<u>7,852,475</u>	<u>6,927,667</u>

(b) 公允值估計

目標公司的董事認為，於各報告期末按攤銷成本於財務狀況表中計量的財務資產及財務負債的賬面值與各自的公允值相若。

27. 期後事件

除本報告所披露者外，於相關期間末期後，發生以下重大事件：

於本年初突然爆發的新型冠狀病毒流行病疫情，對整體經濟及業務經營造成一些負面影響。於本報告日期，目標公司錄得合約銷售減少。未來影響的程度將取決於各項流行病防控政策，以及相關政策的持續時間及實施情況。目標公司將繼續密切關注情況的發展，以及其對目標公司業務及經營業績的影響。

28. 期後財務報表

目標公司概無就有關期間結束後任何期間編製經審核財務報表。

下文為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就載入本通函而發出之報告全文，載於第IIB-1至IIB-70頁。



致五礦地產有限公司列位董事

五礦地產湖南開發有限公司及其附屬公司歷史財務資料之會計師報告

緒言

我們就第IIB-4至IIB-70頁所載之五礦地產湖南開發有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「綜合集團」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括綜合集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之綜合財務狀況表；目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況表；綜合集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年四月三十日止四個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表；及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-70頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，其編製乃供載入五礦地產有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年七月二十一日之通函(「通函」)，內容有關(其中包括)與目標公司增資有關的主要收購事項及關連交易。

董事對歷史財務資料之責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實目標公司董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤引致)。

貴公司董事須負責本通函所載有關綜合集團歷史財務資料的內容，而有關資料乃根據與貴公司在重大方面基本一致的會計政策編製。

申報會計師之責任

我們的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述（不論由於欺詐或錯誤引致）的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製提供真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計適用於有關情況的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。我們的工作亦包括評估目標公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

我們相信，我們所獲得的憑證屬充分及恰當，為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，歷史財務資料真實公平反映綜合集團於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況及目標公司於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之財務狀況，以及綜合集團於有關期間之財務表現及現金流量。

審閱追加期間比較財務資料

我們已審閱綜合集團的追加期間比較財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年四月三十日止四個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他說明資料（「追加期間比較財務資料」）。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載

的編製基準編製追加期間比較財務資料。我們的責任為根據我們的審閱對追加期間比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故我們不能保證將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，致令我們相信追加期間比較財務資料就會計師報告而言在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項**調整**

於編製歷史財務資料時，概無對第IIB-4頁界定之相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註14，當中載有目標公司就有關期間宣派及派付股息的資料。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二零年七月二十一日

綜合集團之歷史財務資料**編製歷史財務資料**

下文載列之歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

綜合集團於有關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為基準)乃根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計政策編製並由我們根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

除非另有訂明外，否則歷史財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列，且所有數值均已被約整至最接近千位數(人民幣千元)。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
收入						
客戶合約		2,568,865	1,646,765	2,117,597	488,852	570,806
租賃		<u>22,430</u>	<u>23,363</u>	<u>22,762</u>	<u>5,848</u>	<u>6,051</u>
總收入	6	2,591,295	1,670,128	2,140,359	494,700	576,857
銷售成本		<u>(2,190,991)</u>	<u>(1,248,358)</u>	<u>(1,483,903)</u>	<u>(388,274)</u>	<u>(396,542)</u>
毛利		400,304	421,770	656,456	106,426	180,315
其他收入、其他收益及虧損	8	74,237	(510)	(8,723)	1,305	34,024
投資物業公允價值變動	15	15,001	25,806	10,472	—	(816)
銷售及營銷費用		(54,891)	(39,094)	(56,298)	(10,965)	(4,167)
行政及其他開支		(83,039)	(94,217)	(95,233)	(20,221)	(22,013)
財務收入	10	38,283	38,127	41,435	14,469	10,564
財務成本	10	(38,621)	(41,009)	(36,257)	(11,923)	(10,146)
分佔一家聯營公司業績		<u>22,522</u>	<u>1,171</u>	<u>52,367</u>	<u>(2,909)</u>	<u>13,390</u>
除稅前溢利	7	373,796	312,044	564,219	76,182	201,151
所得稅開支	11	<u>(121,234)</u>	<u>(128,338)</u>	<u>(213,886)</u>	<u>(29,695)</u>	<u>(68,772)</u>
年／期內溢利及其他全面收入		<u><u>252,562</u></u>	<u><u>183,706</u></u>	<u><u>350,333</u></u>	<u><u>46,487</u></u>	<u><u>132,379</u></u>
年／期內溢利及其他全面收入						
歸屬於：						
目標公司擁有人		252,562	183,706	360,386	46,996	133,349
非控股股東權益		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(10,053)</u>	<u>(509)</u>	<u>(970)</u>
		<u><u>252,562</u></u>	<u><u>183,706</u></u>	<u><u>350,333</u></u>	<u><u>46,487</u></u>	<u><u>132,379</u></u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		11,616	8,309	6,859	6,263
無形資產		176	104	47	34
投資物業	15	387,600	417,400	81,900	86,840
於一家聯營公司之權益	16	583,594	584,765	169,282	182,672
貸款予一家居間控股公司	29	460,000	460,000	—	—
遞延稅項資產	24	81,328	99,616	125,730	110,329
		<u>1,524,314</u>	<u>1,570,194</u>	<u>383,818</u>	<u>386,138</u>
流動資產					
存貨	17	3,491,373	4,704,630	4,142,288	3,998,972
預付款項、貿易及其他應收款項	18	680,107	1,025,061	1,266,279	894,844
受限銀行存款	19	95,273	131,428	233,032	254,007
現金及銀行存款	19	854,191	325,634	152,526	300,141
		<u>5,120,944</u>	<u>6,186,753</u>	<u>5,794,125</u>	<u>5,447,964</u>
分類為持作銷售計入出售集團的 資產	12	—	—	369,363	—
分類為持作分派予擁有人計入出 售集團的資產	12	—	—	1,377,819	1,540,596
		<u>5,120,944</u>	<u>6,186,753</u>	<u>7,541,307</u>	<u>6,988,560</u>
資產總額		<u><u>6,645,258</u></u>	<u><u>7,756,947</u></u>	<u><u>7,925,125</u></u>	<u><u>7,374,698</u></u>
權益					
已繳股本		300,000	300,000	300,000	300,000
儲備		701,394	809,852	910,536	1,043,885
		<u>1,001,394</u>	<u>1,109,852</u>	<u>1,210,536</u>	<u>1,343,885</u>
權益歸屬於目標公司的 擁有人		1,001,394	1,109,852	1,210,536	1,343,885
非控股股東權益		—	—	189,947	188,977
		<u>1,001,394</u>	<u>1,109,852</u>	<u>1,400,483</u>	<u>1,532,862</u>
權益總額		<u><u>1,001,394</u></u>	<u><u>1,109,852</u></u>	<u><u>1,400,483</u></u>	<u><u>1,532,862</u></u>

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
負債					
非流動負債					
借款	20	432,143	432,143	—	470,000
遞延收入	23	—	—	255,500	255,500
其他負債		<u>27,857</u>	<u>27,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
		<u>460,000</u>	<u>460,000</u>	<u>255,500</u>	<u>725,500</u>
流動負債					
借款	20	1,292,593	1,276,234	1,582,759	970,616
貿易及其他應付款項	21	1,578,800	2,058,192	1,049,172	1,106,285
合約負債	22	2,264,061	2,833,072	2,223,987	1,879,369
應付稅項		48,410	19,597	135,584	135,190
其他負債		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>27,857</u>	<u>—</u>
		<u>5,183,864</u>	<u>6,187,095</u>	<u>5,019,359</u>	<u>4,091,460</u>
與分類為持作銷售的出售集團有關的負債	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>320,269</u>	<u>—</u>
與分類為持作分派予擁有人的出售集團有關的負債	12	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>929,514</u>	<u>1,024,876</u>
		<u>5,183,864</u>	<u>6,187,095</u>	<u>6,269,142</u>	<u>5,116,336</u>
負債總額		<u>5,643,864</u>	<u>6,647,095</u>	<u>6,524,642</u>	<u>5,841,836</u>
權益及負債總額		<u>6,645,258</u>	<u>7,756,947</u>	<u>7,925,125</u>	<u>7,374,698</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(62,920)</u>	<u>(342)</u>	<u>1,272,165</u>	<u>1,872,224</u>
資產總額減流動負債		<u>1,461,394</u>	<u>1,569,852</u>	<u>1,655,983</u>	<u>2,258,362</u>

目標公司財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於二零二零年
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
資產					
非流動資產					
物業、廠房及設備		4,732	3,309	2,147	1,741
無形資產		109	66	32	22
投資物業		30,700	32,100	33,900	33,840
於附屬公司之投資		377,571	387,571	577,571	547,571
於一家聯營公司之權益	16	583,594	584,765	169,282	182,672
遞延稅項資產		5,555	5,561	922	922
		<u>1,002,261</u>	<u>1,013,372</u>	<u>783,854</u>	<u>766,768</u>
流動資產					
存貨		16,954	15,794	14,898	14,898
預付款項、貿易及其他應收款項	32	1,791,039	2,940,916	1,751,079	1,730,918
現金及銀行存款	19	396,141	347	3,912	13,016
		<u>2,204,134</u>	<u>2,957,057</u>	<u>1,769,889</u>	<u>1,758,832</u>
資產總額		<u><u>3,206,395</u></u>	<u><u>3,970,429</u></u>	<u><u>2,553,743</u></u>	<u><u>2,525,600</u></u>
權益					
已繳股本		300,000	300,000	300,000	300,000
儲備	32	427,334	394,584	449,379	467,187
權益總額		<u><u>727,334</u></u>	<u><u>694,584</u></u>	<u><u>749,379</u></u>	<u><u>767,187</u></u>
負債					
流動負債					
借款	20	1,292,593	1,276,234	621,136	621,136
貿易及其他應付款項	32	1,186,468	1,999,611	1,173,799	1,126,406
應付稅項		—	—	9,429	10,871
		<u>2,479,061</u>	<u>3,275,845</u>	<u>1,804,364</u>	<u>1,758,413</u>
負債總額		<u>2,479,061</u>	<u>3,275,845</u>	<u>1,804,364</u>	<u>1,758,413</u>
權益及負債總額		<u><u>3,206,395</u></u>	<u><u>3,970,429</u></u>	<u><u>2,553,743</u></u>	<u><u>2,525,600</u></u>
流動(負債)/資產淨值		<u><u>(274,927)</u></u>	<u><u>(318,788)</u></u>	<u><u>(34,475)</u></u>	<u><u>419</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>727,334</u></u>	<u><u>694,584</u></u>	<u><u>749,379</u></u>	<u><u>767,187</u></u>

綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔				非控股	
	已繳股本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	股東權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	300,000	119,848	423,353	843,201	—	843,201
年內溢利及全面收入總額	—	—	252,562	252,562	—	252,562
法定儲備撥備	—	16,173	(16,173)	—	—	—
股息(附註14)	—	—	(94,369)	(94,369)	—	(94,369)
於二零一七年十二月三十一日	300,000	136,021	565,373	1,001,394	—	1,001,394
年內溢利及全面收入總額	—	—	183,706	183,706	—	183,706
法定儲備撥備	—	4,250	(4,250)	—	—	—
股息(附註14)	—	—	(75,248)	(75,248)	—	(75,248)
於二零一八年十二月三十一日	300,000	140,271	669,581	1,109,852	—	1,109,852
一家附屬公司之一名非控股股東 之注資	—	—	—	—	200,000	200,000
年內溢利及全面收入總額	—	—	360,386	360,386	(10,053)	350,333
法定儲備撥備	—	9,729	(9,729)	—	—	—
股息(附註14)	—	—	(259,702)	(259,702)	—	(259,702)
於二零一九年十二月三十一日	300,000	150,000	760,536	1,210,536	189,947	1,400,483
期內溢利及全面收入總額	—	—	133,349	133,349	(970)	132,379
於二零二零年四月三十日	300,000	150,000	893,885	1,343,885	188,977	1,532,862
於二零一九年一月一日	300,000	140,271	669,581	1,109,852	—	1,109,852
一家附屬公司之一名非控股股東 之注資(未經審核)	—	—	—	—	10,000	10,000
期內溢利及全面收入總額 (未經審核)	—	—	46,996	46,996	(509)	46,487
於二零一九年四月三十日 (未經審核)	300,000	140,271	716,577	1,156,848	9,491	1,166,339

綜合現金流量表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動						
經營業務所產生／(所用)						
現金	25	1,193,433	(662,317)	592,954	(240,130)	156,200
已付所得稅		(73,190)	(148,277)	(285,899)	(80,417)	(44,470)
已付利息		(126,991)	(96,594)	(82,605)	(67,661)	(38,992)
經營活動所產生／(所用)現金淨額						
		<u>993,252</u>	<u>(907,188)</u>	<u>224,450</u>	<u>(388,208)</u>	<u>72,738</u>
投資活動						
購買物業、廠房及設備		(819)	(626)	(1,381)	(350)	(77)
就投資物業支付之開發成本		(8,099)	(3,994)	(8,428)	—	(4,856)
出售物業、廠房及設備所得款項		149	119	93	—	100
已收投資物業建設的政府補貼	23	—	—	255,500	255,500	—
還款自／(墊資予)同系附屬公司		(2,100)	1,220	(63,052)	10,966	72,239
(墊資予)／還款自一家直接控股公司		(1,353)	1,353	(41,504)	—	27,421
還款自／(墊資予)一家居間控股公司		601,865	119,584	(403,278)	30,735	204,200
出售一家附屬公司所得現金淨額	26	71,922	—	—	—	29,979
已收利息		38,283	38,127	41,435	14,469	10,564
收取一家聯營公司之股本縮減	16	—	—	467,850	—	—
投資活動所產生現金淨額						
		<u>699,848</u>	<u>155,783</u>	<u>247,235</u>	<u>311,320</u>	<u>339,570</u>

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
		二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
融資活動						
新增借款		100,000	285,000	529,480	784,480	470,000
償還借款		(1,050,000)	(301,359)	(655,098)	(655,098)	(612,143)
(還款予)／墊資自一家聯營公司		(5,450)	210,030	(301,880)	(4,000)	—
(還款予)／墊資自直接控股公司		(38,706)	97,458	(104,896)	(98,971)	12,951
墊資自／(還款予)同系附屬公司		99,502	6,967	(1,311)	4,850	(100,883)
一家附屬公司之一名非控股股東之墊資		—	—	74,615	36,353	8,922
償還其他負債		—	—	—	—	(27,857)
已付股息		(94,369)	(75,248)	(259,702)	—	—
一家附屬公司之一名非控股股東之注資		—	—	200,000	10,000	—
融資活動(所用)／所產生現金淨額		(989,023)	222,848	(518,792)	77,614	(249,010)
增加／(減少)現金及現金等價物		704,077	(528,557)	(47,107)	726	163,298
年初之現金及現金等價物		150,114	854,191	325,634	325,634	278,527
年／期終之現金及現金等價物		854,191	325,634	278,527	326,360	441,825
代表現金及銀行存款		854,191	325,634	152,526	326,360	300,141
重新分類為持作銷售	12	—	—	5	—	—
重新分類為持作分派予擁有人	12	—	—	125,996	—	141,684

歷史財務報表附註

1. 一般資料

目標公司為於二零零二年四月二十六日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司。其直接控股公司為五礦二十三冶建設集團有限公司(於中國成立的公司)及其最終控股公司為中國五礦集團有限公司(「中國五礦」)(於中國成立的公司)。

目標公司的註冊辦事處地址為中國長沙雨花區湘府東路二段萬境財智中心北棟16樓。

綜合集團主要於中國從事物業開發及投資。歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為目標公司的功能貨幣。

2. 歷史財務資料呈列基準

歷史財務資料已根據附註4所載會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露資料。

3. 採納新訂及經修訂的香港財務報告準則

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，綜合集團已於整個有關期間貫徹應用符合香港財務報告準則的會計政策(於二零二零年一月一日開始的會計期間生效者)，惟綜合集團自二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號*金融工具*及於截至二零一七年十二月三十一日止年度應用香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*除外。香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融工具的會計政策載於下文附註4。

應用香港財務報告準則第9號對會計政策的影響及變動

自二零一八年一月一日起，綜合集團已應用香港財務報告準則第9號及對其他香港財務報告準則作出的有關相應修訂。香港財務報告準則第9號引入1) 財務資產及財務負債的分類及計量；2) 財務資產及其他項目(例如應收租賃款項、合約資產及財務擔保合約)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)；及3) 一般對沖會計的新規定。

綜合集團已按香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對尚未於二零一八年一月一日(首次應用當日)終止確認的工具追溯應用分類及計量規定(包括以預期信貸虧損模型作出的減值)，及並無對已於二零一八年一月一日終止確認的工具應用有關規定。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與於二零一八年一月一日的賬面值之間的差額，已於二零一八年一月一日的期初保留盈利確認，而並未重列截至二零一七年十二月三十一日止年度的財務資料。初次應用香港財務報告準則第9號於有關期間對綜合集團的財務狀況及表現並無重大影響。

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營公司間之資產銷售或注資 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架之提述 ³
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備 — 於作擬定用途前之所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	有償合約 — 履行合約之成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告二零一八年至二零二零年之年度改進 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	與COVID-19有關的租金優惠 ⁴

¹ 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於待定日期或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

目標公司董事預期，應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對綜合集團於可見將來的綜合財務報表造成重大影響。

4. 主要會計政策

歷史財務資料乃按照載於下文的會計政策編製，其符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

誠如以下所載會計政策所闡釋，歷史財務資料乃根據歷史成本法編製。

歷史成本通常按交換貨品及服務所付代價之公允值計算。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。倘市場參與者於計量日期為資產或負債定價時有考慮其特色，則綜合集團於估計資產或負債的公允值時亦會考慮該等特色。於歷史財務資料內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款內以股份為基礎之交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬之租賃交易及與公允值類似但並非公允值之計量(如香港會計準則第2號存貨之可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值之使用價值)除外。

非財務資產的公允值計量經計及市場參與者透過按最高及最佳用途使用資產，或向另一名市場參與者(而其將按最高及最佳用途使用該資產)出售資產的方式產生經濟利益的能力。

此外，就財務報告而言，根據公允值計量輸入數據的可觀察程度及其對公允值計量的整體重要性，公允值分類為第1、第2及第3級，詳情如下文所述：

- 第1級輸入數據乃有關實體於計量日可取得之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級數據乃第1級數據所包含報價外，有關資產及負債的直接及間接可觀察數據；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

綜合基準

歷史財務資料將目標公司及目標公司控制的實體及其附屬公司的財務資料合併呈報。當目標公司有權監管如下時，即存在控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而就可變動回報承擔風險或擁有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，綜合集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

綜合附屬公司賬目於綜合集團取得對附屬公司控制權時開始，並於綜合集團失去對附屬公司控制權時終止。具體而言，於年內收購或出售附屬公司的收入及開支，會由綜合集團取得控制權之日直至綜合集團失去附屬公司控制權之日期間計入綜合損益及其他全面收益表。

收益或虧損及其他全面收益的每一項屬於目標公司擁有人及非控股股東權益所有。附屬公司之全面收益總額歸屬目標公司擁有人及非控股股東權益所有，即使此舉導致非控股股東權益結餘出現虧損亦然。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與綜合集團之會計政策一致。

所有與綜合集團成員公司之間交易相關之集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司的非控股股東權益與綜合集團於其中所佔的股權分開呈列，後者指於清盤時持有人可按比例獲得的相關附屬公司淨資產份額的現時所有權權益。

綜合集團於現有附屬公司之權益變動

倘綜合集團於附屬公司之權益變動不會導致綜合集團失去對附屬公司之控制權，則按權益交易入賬。綜合集團相關權益組成部分及非控股權益之賬面值會作調整，以反映其於附屬公司的相關權益變動，包括根據綜合集團及非控股權益的權益佔比在綜合集團與非控股權益之間重新分配相關儲備。

非控股權益調整金額與已付或已收代價公允值之間的任何差額直接於權益確認及歸屬予目標公司擁有人。

當綜合集團失去對一家附屬公司之控制權時，該附屬公司之資產及負債及非控股權益(如有)會被終止確認。收益或虧損於損益內確認，並按：(i)已收代價公允值及任何保留權益公允值總額與(ii)目標公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值之差額計算。所有先前於其他全面收益確認與該附屬公司有關之金額，將按猶如綜合集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即按適用香港財務報告準則所列明／允許重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允值，將根據香港財務報告準則第9號，於其後入賬時會被視為於初步確認時之公允值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司或合營公司之投資成本。

於聯營公司的投資

聯營公司指綜合集團對其有重大影響力的實體。重大影響力指對被投資方的財務及經營政策有參與決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績和資產及負債按權益會計法納入該等歷史財務資料。用作權益會計處理的聯營公司財務報表，乃以綜合集團於相似情況下對類似交易及事項使用統一的會計政策進行編製。根據權益會計法，於聯營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認及其後予以調整，以確認綜合集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。聯營公司資產淨值變動(損益及其他全面收益除外)不予入賬，除非有關變動導致綜合集團持有的擁有權權益變動。當綜合集團應佔聯營公司虧損超出綜合集團於該聯營公司的權益(包括實際上組成綜合集團於聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)，則綜合集團終止確認其應佔額外虧損。額外虧損僅於綜合集團已產生法律或推定責任或代表聯營公司付款時確認。

自被投資方成為聯營公司當日起，於聯營公司的投資以權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，倘投資成本超出綜合集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允淨值，其差額確認為商譽，並計入有關投資的賬面值。倘綜合集團應佔被投資方可識別資產及負債的公允淨值超出投資成本，經重估後，其差額在收購投資期間即時於損益內確認。

綜合集團評估是否有客觀證據顯示聯營公司之權益可能已減值。如有任何客觀證據存在，投資(包括商譽)的全部賬面值將視作單一資產，並按香港會計準則第36號透過將其可收回金額(即使用價值和公允值減出售成本之較高者)與賬面值作比較，以進行減值測試。任何已確認減值虧損均不會獲分配至任何資產，包括構成投資賬面值一部分的商譽。倘投資之可收回金額其後增加，減值虧損之任何撥回會按照香港會計準則第36號確認。

當綜合集團不再對聯營公司有重大影響力時，將入賬列作出售其於該被投資方之全部權益，而所產生之收益或虧損則於損益內確認。當綜合集團保留其於前聯營公司的權益，且保留的權益符合香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號界定的財務資產範疇時，綜合集團於當日按公允值計量保留權益，而該公允值被視為其初步確認時的公允值。聯營公司的賬面值、任何保留權益公允值及出售於聯營公司相關權益之任何所得款項，其差額於釐定出售有關聯營公司的損益時納入計算。此外，綜合集團將先前於其他全面收益確認與該聯營公司有關之所有金額，按該聯營公司直接出售有關資產或負債所規定之基準入賬。因此，倘該聯營公司先前於其他全面收益確認之收益或虧損將重新分類至出售有關資產或負債之收益或虧損，當出售／部分出售相關聯營公司時，綜合集團將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司的投資成為於合營公司的投資，或於合營公司的投資成為於聯營公司的投資時，綜合集團繼續使用權益法。出現該等擁有權權益變動後不會重新計量公允值。

倘綜合集團減少其於聯營公司之擁有權權益但綜合集團繼續使用權益法，且於出售有關資產或負債時會將該收益或虧損重新分類至損益之情況下，則綜合集團會將先前就該擁有權權益減少而於其他全面收益確認之收益或虧損按比例重新分類至損益。

當某一集團實體與綜合集團的一家聯營公司進行交易時，與該聯營公司進行交易所產生的損益僅於該聯營公司的權益與綜合集團無關的情況下，才會在綜合集團的綜合財務報表確認。

持作出售的出售集團

倘非流動資產及出售集團之賬面值可透過出售交易(而非透過持續使用)大致收回，則其分類為持作出售。此條件僅於資產或出售集團可以其現況供即時出售，出售條款僅屬出售該資產或出售集團之一般慣常條款，且極有可能出售時，方告達成。管理層必須承諾進行出售，即應預期於分類日期起計一年內合資格確認為一項已完成出售。

當綜合集團承諾進行涉及失去對一家附屬公司控制權之出售計劃，倘符合上述條件，該附屬公司之所有資產及負債均分類為持作出售，不論綜合集團會否於出售後保留相關附屬公司之非控股權益。

當綜合集團承諾進行涉及出售於聯營公司或合營公司之投資或部分投資之出售計劃，倘符合上述條件，將予出售之該項投資或部分投資將獲分類為持作出售，而綜合集團將由投資(或其部分投資)分類為持作出售之時起，終止就該分類為持作出售之部分使用權益法。

分類為持作出售之非流動資產及出售集團按其先前賬面值與公允值減出售成本之較低者計量，惟屬於香港財務報告準則第9號／香港會計準則第39號範圍的財務資產及繼續根據相關章節所載會計政策計量的投資物業除外。

客戶合約收入

當(或於)滿足履約義務時，綜合集團確認收入，即於特定履約義務的相關貨品或服務的控制權轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項可明確區分的貨品或服務(或一批貨品或服務)或一系列大致相同且可明確區分的貨品或服務。

倘符合以下其中一項準則，則控制權隨時間轉移，而收入則參照完成相關履約責任的進展情況而隨時間確認：

- 隨實體履約，客戶同時取得並耗用實體履約所提供的利益；
- 實體之履約產生或強化一資產，該資產於實體履約時即由客戶控制；或
- 實體的履約並未產生對實體有替代用途的資產，且實體就迄今已完成之履約可強制執行收取付款權利。

否則，收入於客戶獲得可明確區分的貨品或服務之控制權時確認。

合約負債指綜合集團因已自客戶收取代價(或綜合集團應自客戶收取代價)，而須轉讓貨品或勞務予客戶之義務。

獲得合約之增量成本

獲得合約之增量成本指綜合集團取得客戶合約所產生之成本，倘未獲得該合約，則不會產生有關成本。

倘預期可收回有關成本，則綜合集團確認該等成本(銷售佣金)為一項資產。所確認資產隨後按與向客戶轉移有關該資產之貨品或服務一致之系統基準攤銷至損益。

倘該等成本將在一年內悉數攤銷至損益，則綜合集團將應用可行權宜方法，支銷所有獲得合約之增量成本。

租賃

租賃的定義

倘合約為換取代價轉讓已識別資產於一段時間內的控制使用權，則該合約為租賃或包含租賃。

對於首次應用日或之後訂立或修訂或源於業務合併的合約，綜合集團根據香港財務報告準則第16號的定義，於開始日、修訂日或收購日(如適用)評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。除非合約條款及條件其後發生變更，否則不會重新評估此類合約。

綜合集團作為承租人

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 任何於租期開始時或之前支付的租賃付款，減去任何已收取租金優惠；及
- 任何綜合集團產生的初步直接成本。

除分類作投資物業及以公允值模型計量者外，使用權資產均以成本減累計折舊及減值虧損計量。

使用權資產以直線法於估計可使用年期與租期的較短者計提折舊。

符合投資物業及存貨定義的使用權資產分別於「投資物業」及「存貨」呈列。

綜合集團作為出租人

租賃之分類及計量

綜合集團為出租人的租賃分類為融資或經營租賃。倘租賃條款將與相關資產所有權有關的絕大部分風險及回報轉移予承租人，合約則被分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

經營租賃租金收入以直線法按相關租賃期於損益內確認。就經營租賃進行磋商和作出安排所產生的初始直接成本會加入租賃資產的賬面值，而有關成本以直線法按租賃期確認為開支，惟按公允值模型計量的投資物業除外。

來自綜合集團日常業務過程的租金收入呈列為收益。

分配代價至合約的部分

倘合約包括租賃及非租賃部分，則綜合集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配予租賃及非租賃部分。非租賃部分根據其相對獨立售價與租賃部分分開。

可退回租賃按金

已收可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬及按公允值初步計量。對初步確認公允值的調整視為承租人的額外租賃付款。

租賃修訂

綜合集團由經營租賃修訂之生效日期起將修改入賬列為新租賃，當中會將任何就原租賃預付或累計之租賃付款視為新租賃之租賃付款的一部分。

借款成本

因收購、建設或生產合資格資產(需要一段長時間方能達致其擬定用途或出售的資產)而直接產生之借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其擬定用途或銷售為止。

任何於相關資產準備用於其擬定用途或出售後仍未償還的特定借款會計入一般借款組別，以計算一般借款的資本化比率。在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

政府補助金

政府補助金不會被確認，直至能夠合理確保綜合集團將會遵守附加於其上之條件以及確保可收到補助金時確認。

政府補助金乃於綜合集團確認有關成本為開支(預期補助金旨在補償之開支)期間按系統化之基準於損益中確認。具體而言，政府補助金首要條件為綜合集團購買、建造或以其他方式取得非流動資產，則該補助金於綜合財務狀況表確認為遞延收益，並按有關資產可使用年期按系統化之合理基準轉撥至損益。

僱員福利

短期僱員福利

短期僱員福利按於僱員提供服務時預期將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利計入資產成本則另作別論。

負債在扣除任何已付金額後就僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)予以確認。

退休金責任

綜合集團公司參與由中國相關地方政府當局組織的國家管理界定供款退休計劃。

綜合集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款在僱員提供服務有權獲得供款時確認為僱員福利開支，且可以供款全數歸屬前退出計劃之僱員所放棄供款而減少。預付供款於出現現金退款或可減少未來付款之情況下確認為資產。

稅務

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項的總額。

即期應付稅項根據年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前溢利／虧損不同，原因為其不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入及開支，亦不包括永不課稅或可扣稅之項目。綜合集團之即期稅項負債乃採用於報告期末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項按綜合財務報表內的資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相關稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘可能未來出現應課稅溢利可用作扣減暫時差額，則一般會就所有可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額乃產生自一項不影響應課稅溢利或會計溢利的交易的資產及負債的初步確認(業務合併除外)，則該等遞延稅項資產及負債不會確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢查，並調減至不再可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債以各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，按預期清償該負債或變現該資產期間適用的稅率計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映綜合集團預期於各報告期末收回或結算資產及負債賬面值的方式產生的稅務影響。

就計量採用公允值模式計量的投資物業遞延稅項而言，該等物業的賬面值假設將透過銷售全部收回，除非有關假設被駁回。當投資物業可予折舊，並於目的是隨時間消耗包含在投資物業內大部分經濟利益的業務模式中(而非透過銷售)持有時，該假設被駁回。

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且涉及由同一稅務機關向同一課稅實體徵收的所得稅時，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備為持作用於生產或供應貨品或服務或行政用途的有形資產。物業、廠房及設備以成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列值。

折舊乃就以直線法按其估計可使用年期撇減資產成本減其餘值而確認。估計可使用年期、餘值及折舊法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按未來適用基準列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當預期持續使用該資產不會於日後產生經濟利益時終止確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與資產賬面值之間的差額計算，並於損益內確認。

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或資本升值之物業(包括就該用途的在建中物業)。

投資物業最初按成本計量(包括任何直接應佔支出)。於首次確認後，投資物業按公允值計量，並予以調整以剔除任何預付或累計經營租賃收入。

投資物業公允值變動產生的收益或虧損計入其產生期間的損益。

在建中投資物業所產生之建造成本資本化為在建中投資物業賬面值之部分。

投資物業於出售或永久作廢時且預期出售並無未來經濟收益時終止確認。終止確認物業產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值差額計算)於物業終止確認期間計入損益。

有形及無形資產(商譽除外)的減值

於各報告期末，綜合集團對可使用年期有限的有形及無形資產之賬面值進行審閱，以釐定該等資產是否出現減值虧損跡象。倘出現任何有關跡象，則對該等相關資產之可收回金額進行估算，以釐定減值虧損之程度(如有)。

有形及無形資產的可收回金額個別估計。倘若不大可能個別估計可收回金額，則綜合集團估計資產所屬現金產生單位的可收回金額。

可收回金額為公允值減去銷售成本及使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以稅前貼現率貼現至現值，該貼現率能反映當前市場所評估之貨幣時間值及資產(或現金產生單位)特定風險(就此而言，未來現金流量估計尚未作出調整)。

倘資產(或現金產生單位)之估計可收回金額低於其賬面值，則有關資產(或現金產生單位)之賬面值將減低至其可收回金額。分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽(倘適用)的賬面值，其後根據有關單位內各項資產或一組現金產生單位之賬面值按比例分配至其他資產。一項資產之賬面值不會減至其公允值減銷售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)與零之最高者以下。原本會分配至資產之減值虧損金額會按比例分配至該單位內其他資產或一組現金產生單位。減值虧損即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則資產賬面值(或現金產生單位或一組現金產生單位)增至其可收回金額之經修訂估算，惟所增加之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益中確認。

存貨

存貨指發展中物業及持作銷售之已竣工物業。

擬於發展完成後出售的發展中物業及待售物業被分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後根據使用權資產之會計政策按成本模型計量外，發展中物業／待售物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關發展支出及(倘適用)資本化借款成本。可變現淨值指物業估計售價減估計完工成本及作出銷售之必要成本。

發展中待售物業於落成後轉撥至待售物業。

財務工具

倘實體成為工具合約條文之訂約方，應確認財務資產及財務負債。所有以常規方式購入或出售財務資產乃按交易日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產的財務資產購入或出售。

財務資產及財務負債初步按公允值計量，源於客戶合約的貿易應收款項按香港財務報告準則第15號初步計量。收購或發行財務資產及財務負債(透過損益按公允值列賬的財務資產及財務負債除外)直接應佔

之交易成本於初始確認時從財務資產或財務負債之公允值加入或扣除(如適用)。收購透過損益按公允值列賬的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時於損益確認。

實際利率法為計算財務資產或財務負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率是按財務資產或財務負債之預計年期或較短期間(如適用)，將估計未來現金收入及付款(包括支付或收取構成實際利率組成部分的所有費用及點數、交易成本及其他溢價或折價)準確折讓至初步確認時的賬面淨值之比率。

財務資產

財務資產的分類及其後計量(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)

滿足以下條件其後按攤銷成本計量的財務資產：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

滿足以下條件的財務資產其後透過其他全面收益按公允值計量：

- 同時以出售及收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之財務資產；及
- 合約條款於指定日期產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

所有其他財務資產其後按公允值計入損益計量。

此外，倘如此可消除或大幅減少會計錯配，則綜合集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或透過其他全面收益按公允值計量之財務資產按公允值計入損益計量。

(i) 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷計量的財務資產乃使用實際利息法予以確認利息收入。利息收入乃對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信用減值的財務資產除外。就其後出現信貸減值的財務資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘出現信貸減值之財務工具的信用風險好轉，使財務資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

財務資產減值(根據附註3的過渡條文應用香港財務報告準則第9號後)

綜合集團就財務資產(包括貿易及其他應收款項、受限制銀行存款、現金及銀行存款及貸款予居間控股公司)及其他項目(財務擔保合約)(須根據香港財務報告準則第9號作出減值)進行預期信貸虧損模型項下的減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映信貸風險自初始確認以來的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計壽命內所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據綜合集團過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

綜合集團一直就貿易應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損進行個別評估。就所有其他工具而言，綜合集團計量虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非當信貸風險自初始確認以來顯著上升，則綜合集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來發生違約的可能性或風險顯著上升而定。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來已顯著增加時，綜合集團比較財務工具於各報告日出現違約的風險與該財務工具於初始確認日出現違約的風險。進行此評估時，綜合集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時，會考慮下列資料：

- 財務工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信貸風險指標顯著惡化，例如信貸息差及債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況正在或預期出現不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人所處的經營業績出現實際或預期出現顯著惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境出現實際或預期出現重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

儘管如此，倘一項債務工具於報告日期確定為信貸風險較低，則綜合集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加。倘i)一項債務工具的違約風險較低；ii) 借款人近期具充分履行合約現金流量責任的能力；及iii) 長遠經濟及業務狀況的不利變動可能但未必會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則該項債務工具可確定為信貸風險較低。

就財務擔保合約而言，綜合集團成為不可撤銷承擔條文之訂約方的日期被視為減值評估之初始確認日期。於評估財務擔保合約之信貸風險是否自初始確認以來已顯著上升時，綜合集團考慮風險轉變導致特定債務人於該合約違約的情況。

綜合集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且於適當時修訂標準來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險顯著增加。

(ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，綜合集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括綜合集團)還款(未計及綜合集團所持任何抵押品)時發生。

(iii) 出現信貸減值之財務資產

財務資產在一項或以上違約事件(對該財務資產估計未來現金流量構成不利影響)發生時出現信貸減值。財務資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

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

(iv) 撇銷政策

資料顯示交易方處於嚴重財困及無實際收回款項的可能時(例如交易方被清盤或已進入破產程序時)，綜合集團則撇銷財務資產。經考慮法律意見(倘合適)後，遭撇銷的財務資產可能仍須按綜合集團收回程序進行強制執行活動。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量乃違約概率、違約虧損率(即違約造成虧損的幅度)及違約風險的函數。違約概率及違約虧損率的評估基於歷史數據並結合前瞻性資料調整。預期信貸虧損的預估乃無偏概率加權金額，以各自發生違約的風險為權重確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付綜合集團的所有合約現金流量與綜合集團預期收取的現金流量之間的差額，並以初始確認時釐定的實際利率貼現。

就財務擔保合約而言，綜合集團僅須在債務人違約時根據其給予擔保之工具條款償付款項。因此，預期虧損為償還持有人所產生信貸虧損的預計款項的現值扣除綜合集團預期從持有人、債務人或其他訂約方收取之款項。

就無法釐定實際利率的財務擔保合約的預期信貸虧損而言，綜合集團將採納一個能夠反映當前市場所評估之貨幣時間值及現金流特定風險的貼現率，惟僅在透過調整貼現率而非調整貼現現金差額之方式計及風險之情況下，方應用有關貼現率。

利息收入按財務資產的總賬面值計算，倘財務資產出現信貸減值，則利息收入按財務資產的攤銷成本計算。

就財務擔保合約而言，虧損撥備按根據香港財務報告準則第9號釐定的虧損撥備，與首次確認的金額減(如適用)於擔保期間確認的累計收入款項的較高者確認。

綜合集團於損益確認所有財務工具的收入及虧損，方法為於虧損撥備賬確認相應調整；惟綜合集團透過調整賬面值以確認減值收入或虧損的財務擔保合約除外。

財務資產分類及其後計量(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

財務資產分類為以下具體類別：透過損益按公允值計量之財務資產、持有至到期投資、可供出售財務資產及貸款及應收款項。分類按財務資產的性質及目的於初始確認時釐定。

(i) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款及並無於活躍市場報價的非衍生財務資產。初始確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項及貸款予居間控股公司)使用實際利率法按攤銷成本計量(扣除任何減值)。

利息收入以實際利率確認，惟所確認利息甚少的短期應收款項除外。

財務資產減值(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

就按攤銷成本入賬之財務資產而言，綜合集團會於各報告期末評估是否存在客觀證據證明某項按攤銷成本計量之財務資產或某一組財務資產出現減值情況。惟當有客觀證據證明於初步確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值情況出現(「虧損事件」)，而該宗或該等虧損事件對該項或該組財務資產的估計未來現金流量構成可合理估計之影響，則有關財務資產即為出現減值及產生減值損失。

減值虧損的客觀證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、違約或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

減值虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流按原實際利率貼現的現值的差額。就所有財務資產而言，減值虧損直接削減財務資產賬面值，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面值透過使用撥備賬削減。撥備賬賬面值變動於損益確認。倘貿易及其他應收款項被視為不可收回，則其與撥備賬撇銷。倘先前撇銷的於其後可收回則計入損益。

就按攤銷成本計量之財務資產而言，倘其後期間減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值後發生的事件有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，惟該投資於減值撥回當日之賬面值不得超過並無確認減值而原應存在的攤銷成本。

終止確認財務資產

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將財務資產及其擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，綜合集團方會終止確認財務資產。

於終止確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收或應收代價之總和，其差額將於損益確認。

財務負債及權益

由綜合集團發行之債務及權益工具，按合約之安排性質，以及財務負債及權益工具的定義分類為財務負債或權益。

權益工具

權益工具是一種合約，可以證明在實體扣除所有負債之後所剩的資產權益。由目標公司發行之權益工具以扣減直接發行成本後所收之款項確認。

財務負債

財務負債(包括借貸及貿易及其他應付款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

財務負債的終止確認/重大修訂

綜合集團僅於綜合集團的責任已履行、註銷或已屆滿時方會取消確認財務負債。所終止確認財務負債的賬面值與已付及應付代價間之差額於損益確認。

綜合集團將向貸方兌換條款顯著不同的財務負債以消除原有財務負債及確認新財務負債方式入賬。現有財務負債或其一部分之條款大幅變動(不論是否源於綜合集團的財政困難)以消除原有財務負債及確認新財務負債方式入賬。

倘新條款項下現金流折現現值(包括任何已付費用扣除任何已收費用及使用原有實際利率折現)與原有財務負債的餘下現金流的折現現值有最少百分之十的差別，則綜合集團會將條款視為有重大差別。據此，有關債務工具兌換或條款修訂入賬為消除，任何所產生成本或費用確認為消除的收益或虧損的一部分。倘差異少於百分之十，消除或修訂將被視為非重大修訂。

財務負債的非重大修訂(自二零一八年一月一日起根據香港財務報告準則第9號)

對於不會導致終止確認的財務負債非重大修訂，相關財務負債的賬面值將以按財務負債原有實際利率貼現的經修訂合約現金流現值計算。所產生交易成本或費用調整至經修訂財務負債的賬面值及於餘下期間攤銷。任何財務負債賬面值的調整於修訂日期於損益確認。

財務負債的非重大修訂(於二零一八年一月一日應用香港財務報告準則第9號前)

對於不會導致終止確認的財務負債非重大修訂，於修訂時，相關財務負債的賬面值就直接應佔交易成本及已付或已收交易方之任何代價修訂。然後，實際利率予以調整以於經修訂工具的年期內攤銷經修訂賬面值與預期現金流量之差異。

或然負債

或然負債指因過往事件可能引起之責任，其存在只能就一宗或多宗非綜合集團能完全控制之不確定未來事件發生與否確認。或然負債亦可能為因過往事件引致之現有責任，而由於將需要經濟資源流出的機會不大，或責任金額未能可靠計量而未有確認。

除非代表經濟利益的資源流出的機會微小，否則或然負債不會在綜合集團財務報表確認，但會在附註中披露。當資源流出之可能性改變導致可能出現資源流出，則會確認為撥備。

5. 關鍵會計判斷及主要估計不確定因素

於應用附註4所述之綜合集團會計政策時，目標公司董事須對未能透過其他來源輕易獲得的資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及被視為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準檢討。倘會計估計的修訂僅影響估計作出修訂的期間，則有關修訂會於該期間確認，或倘修訂同時影響當前期間及未來期間，則有關修訂會於作出該修訂的期間及未來期間確認。

重大會計判斷

以下為目標公司董事於應用綜合集團會計政策過程中作出且對歷史財務資料中所確認金額有最重大影響之重大判斷(涉及估計者(見下文)除外)。

為計量利用公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項，目標公司董事已檢討綜合集團的投資物業組合，結論為綜合集團的投資物業並非根據以隨時間消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益為目標的業務模式持有。因此，於釐定投資物業的遞延稅項時，目標公司董事斷定，利用公允值模型計量的投資物業的賬面金額乃透過銷售全數收回的假設沒有被推翻。

主要估計不確定因素

以下為關於未來的主要假設以及於各報告期末的估計不明朗因素的其他主要來源，該等假設及來源可能有重大風險會導致資產及負債的賬面值於下一個財政年度內作出重大調整。

遞延稅項資產

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，遞延稅項資產人民幣81,328,000元、人民幣99,616,000元、人民幣125,730,000元及人民幣110,329,000元已於綜合集團的綜合財務狀況表確認，並載於附註24。遞延稅項資產的可變現程度主要取決於日後是否有充足的未來溢利或應課稅暫時差額。倘實際產生的未來應課稅溢利少於或多於預期，或導致未來應課稅溢利估計修訂的事實及情況有變，則或會撥回或額外確認遞延稅項資產，其將於有關撥回或額外確認期間於損益確認。

預計存貨減值

綜合集團根據可折現淨值的評估結果定期測試存貨有否出現減值。可折現淨值的評估基準為：評估時可取得的最可靠證據，以及有關存貨的預計折現金額。評估涉及管理層的重大估計。倘未來結果或預期與原先預計不同，有關差額將影響存貨及減值虧損的賬面值。

6. 收入及分部資料

綜合集團收入主要來自物業銷售。就與客戶所訂立的有關物業銷售的合約，綜合集團的履約不會創建對綜合集團有其他用途的資產。經考慮相關合約條款、法律環境及相關法律先例，綜合集團認為其並無可強制執行權利以在向客戶轉移有關物業前收取付款。因此，來自物業銷售的收入乃於竣工物業轉移至客戶的時間點（即客戶取得竣工物業控制權及綜合集團現有權利收取付款且有可能收取代價的時間點）確認。

租賃收入為經營租賃下的固定租賃付款。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日分配至餘下履約責任的交易價格分別為人民幣2,627,600,000元、人民幣3,382,744,000元、人民幣3,025,901,000元及人民幣2,920,917,000元，均預期將於兩年內確認為收入。

目標公司董事（即主要經營決策者）審閱綜合集團的內部財務報告，以評估截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的業績及整體分配資源。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司董事議決出售兩間全資附屬公司及綜合集團重組其內部呈報架構以將兩個可呈報分部分開，一個可呈報分部包括建議出售

的兩間附屬公司(「建議出售集團」)，另一可呈報分部包括目標公司及所有附屬公司，但包括在建議出售集團內的除外(「目標集團」)。建議出售的詳情載於附註12。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日止四個月(未經審核)的分部披露已重列，以符合截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月的呈列。

目標公司董事根據各分部的經營業績作出決策。由於董事並未就資源分配及表現評估之目的定期審閱該等資料，故並無呈列分部資產及分部負債之分析。因此，僅呈列分部收入及分部業績。

由於所有綜合集團的收入均來自中國，且所有非流動資產均位於中國，因此並未呈列按地理位置劃分的分部資料。

於有關期間內，並無任何單一客戶或共同控制下的一組客戶的收入佔綜合集團收入的10%或以上。

分部收入及業績

以下為按可呈報分部劃分的綜合集團收入及業績分析。

截至二零一七年十二月三十一日止年度(重新呈列)

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撇銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
收入				
客戶合約	1,618,081	954,384	(3,600)	2,568,865
租賃	<u>2,496</u>	<u>21,077</u>	<u>(1,143)</u>	<u>22,430</u>
總收入	1,620,577	975,461	(4,743)	2,591,295
銷售成本	<u>(1,258,528)</u>	<u>(932,463)</u>	<u>—</u>	<u>(2,190,991)</u>
毛利	362,049	42,998	(4,743)	400,304
其他收入、其他收益及虧損	69,685	4,552	—	74,237
投資物業公允值變動	601	14,400	—	15,001
銷售及市場營銷開支	(34,630)	(20,261)	—	(54,891)
行政及其他開支	(61,954)	(22,228)	1,143	(83,039)
財務收入	81,411	553	(43,681)	38,283
財務成本	(38,621)	(2,365)	2,365	(38,621)
分佔一家聯營公司業績	<u>22,522</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,522</u>
除稅前溢利	401,063	17,649	(44,916)	373,796
所得稅開支	<u>(120,025)</u>	<u>(1,209)</u>	<u>—</u>	<u>(121,234)</u>
年內溢利及全面收入總額	<u>281,038</u>	<u>16,440</u>	<u>(44,916)</u>	<u>252,562</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度(重新呈列)

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
收入				
客戶合約	798,194	851,044	(2,473)	1,646,765
租賃	<u>2,831</u>	<u>21,108</u>	<u>(576)</u>	<u>23,363</u>
總收入	801,025	872,152	(3,049)	1,670,128
銷售成本	<u>(635,319)</u>	<u>(613,039)</u>	<u>—</u>	<u>(1,248,358)</u>
毛利	165,706	259,113	(3,049)	421,770
其他收入、其他收益及虧損	(1,781)	1,271	—	(510)
投資物業公允值變動	(594)	26,400	—	25,806
銷售及市場營銷開支	(26,414)	(12,680)	—	(39,094)
行政及其他開支	(77,808)	(19,458)	3,049	(94,217)
財務收入	72,807	993	(35,673)	38,127
財務成本	(41,009)	(4,753)	4,753	(41,009)
分佔一家聯營公司業績	<u>1,171</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,171</u>
除稅前溢利	92,078	250,886	(30,920)	312,044
所得稅開支	<u>(38,056)</u>	<u>(90,282)</u>	<u>—</u>	<u>(128,338)</u>
年內溢利及全面收入總額	<u><u>54,022</u></u>	<u><u>160,604</u></u>	<u><u>(30,920)</u></u>	<u><u>183,706</u></u>

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
收入				
客戶合約	1,273,151	848,007	(3,561)	2,117,597
租賃	<u>2,520</u>	<u>20,963</u>	<u>(721)</u>	<u>22,762</u>
總收入	1,275,671	868,970	(4,282)	2,140,359
銷售成本	<u>(837,061)</u>	<u>(646,842)</u>	<u>—</u>	<u>(1,483,903)</u>
毛利	438,610	222,128	(4,282)	656,456
其他收入、其他收益及虧損	1,112	(9,835)	—	(8,723)
投資物業公允值變動	1,372	9,100	—	10,472
銷售及市場營銷開支	(51,770)	(8,089)	3,561	(56,298)
行政及其他開支	(70,204)	(25,750)	721	(95,233)
財務收入	58,853	1,294	(18,712)	41,435
財務成本	(36,257)	—	—	(36,257)
分佔一家聯營公司業績	<u>52,367</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>52,367</u>
除稅前溢利	394,083	188,848	(18,712)	564,219
所得稅開支	<u>(120,160)</u>	<u>(93,726)</u>	<u>—</u>	<u>(213,886)</u>
年內溢利及全面收入總額	<u><u>273,923</u></u>	<u><u>95,122</u></u>	<u><u>(18,712)</u></u>	<u><u>350,333</u></u>

截至二零二零年四月三十日止四個月

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
收入				
客戶合約	567,122	3,723	(39)	570,806
租賃	<u>747</u>	<u>5,304</u>	<u>—</u>	<u>6,051</u>
總收入	567,869	9,027	(39)	576,857
銷售成本	<u>(395,404)</u>	<u>(1,138)</u>	<u>—</u>	<u>(396,542)</u>
毛利	172,465	7,889	(39)	180,315
其他收入、其他收益及虧損	35,311	(1,287)	—	34,024
投資物業公允值變動	84	(900)	—	(816)
銷售及市場營銷開支	(3,459)	(747)	39	(4,167)
行政及其他開支	(20,134)	(1,879)	—	(22,013)
財務收入	14,680	178	(4,294)	10,564
財務成本	(10,146)	—	—	(10,146)
分佔一家聯營公司業績	<u>13,390</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>13,390</u>
除稅前溢利	202,191	3,254	(4,294)	201,151
所得稅開支	<u>(68,750)</u>	<u>(22)</u>	<u>—</u>	<u>(68,772)</u>
期內溢利及全面收入總額	<u><u>133,441</u></u>	<u><u>3,232</u></u>	<u><u>(4,294)</u></u>	<u><u>132,379</u></u>

截至二零一九年四月三十日止四個月(未經審核)(重新呈列)

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
收入				
客戶合約	464,827	24,539	(514)	488,852
租賃	<u>842</u>	<u>5,006</u>	<u>—</u>	<u>5,848</u>
總收入	465,669	29,545	(514)	494,700
銷售成本	<u>(359,287)</u>	<u>(28,987)</u>	<u>—</u>	<u>(388,274)</u>
毛利	106,382	558	(514)	106,426
其他收入、其他收益及虧損	642	663	—	1,305
銷售及市場營銷開支	(6,555)	(4,924)	514	(10,965)
行政及其他開支	(15,781)	(4,440)	—	(20,221)
財務收入	24,022	314	(9,867)	14,469
財務成本	(11,923)	—	—	(11,923)
分佔一家聯營公司業績	<u>(2,909)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(2,909)</u>
除稅前溢利／(虧損)	93,878	(7,829)	(9,867)	76,182
所得稅開支	<u>(29,695)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(29,695)</u>
期內溢利／(虧損)及 全面收入／(開支)總額	<u>64,183</u>	<u>(7,829)</u>	<u>(9,867)</u>	<u>46,487</u>

其他分部資料

截至二零一七年十二月三十一日止年度(重新呈列)

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	3,563	1,107	—	4,670
無形資產攤銷	83	3	—	86
僱員福利開支	38,174	4,213	—	42,387
貿易及其他應收款項減值撥回	(6,274)	(853)	—	(7,127)
存貨撇減	1,260	—	—	1,260
出售一家附屬公司的收益	67,452	—	—	67,452
銀行存款的利息收入	1,473	553	—	2,026
向一家居間控股公司貸款的利息 收入	36,257	—	—	36,257
借款利息	126,991	43,681	(43,681)	126,991
借貸成本資本化為發展中物業及 在建投資物業成本	(88,370)	(41,316)	41,316	(88,370)
即期稅項				
中國企業所得稅	66,805	—	—	66,805
土地增值稅	46,889	4,455	—	51,344
遞延稅項開支/(抵免)	6,331	(3,246)	—	3,085

截至二零一八年十二月三十一日止年度(重新呈列)

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,978	836	—	3,814
無形資產攤銷	69	3	—	72
僱員福利開支	44,263	4,973	—	49,236
貿易及其他應收款項減值 撥備／(撥回)	438	(453)	—	(15)
存貨撇減	8,030	—	—	8,030
銀行存款的利息收入	877	993	—	1,870
向一家居間控股公司貸款的利息 收入	36,257	—	—	36,257
借款利息	96,594	35,673	(35,673)	96,594
借款成本資本化為發展中物業及 在建投資物業成本	(55,585)	(30,920)	30,920	(55,585)
即期稅項				
中國企業所得稅	25,905	50,090	—	75,995
土地增值稅	22,974	47,657	—	70,631
遞延稅項抵免	(10,823)	(7,465)	—	(18,288)

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	2,114	307	—	2,421
無形資產攤銷	57	—	—	57
僱員福利開支	41,692	6,105	—	47,797
貿易及其他應收款項減值撥備	5,486	573	—	6,059
銀行存款的利息收入	3,884	1,294	—	5,178
向一家居間控股公司貸款的利息 收入	36,257	—	—	36,257
借款利息	156,212	18,712	(18,712)	156,212
借款成本資本化為發展中物業及 在建投資物業成本	(119,955)	(18,712)	18,712	(119,955)
即期稅項				
中國企業所得稅	153,908	2,275	—	156,183
土地增值稅	35,978	64,440	—	100,418
遞延稅項(抵免)／開支	(69,726)	27,011	—	(42,715)

截至二零二零年四月三十日止四個月

	目標集團 人民幣千元	建議出售 集團 人民幣千元	分部間撤銷 人民幣千元	合併 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	580	26	—	606
無形資產攤銷	13	—	—	13
僱員福利開支	10,079	406	—	10,485
銀行存款的利息收入	602	178	—	780
向一家居間控股公司貸款的利息 收入	9,784	—	—	9,784
借款利息	38,992	4,294	(4,294)	38,992
借款成本資本化為發展中物業及 在建投資物業成本	(28,846)	(4,294)	4,294	(28,846)
即期稅項				
中國企業所得稅	15,572	—	—	15,572
土地增值稅	37,777	22	—	37,799
遞延稅項開支	15,041	—	—	15,401

7. 除稅前溢利

年內／期內除稅前溢利乃經扣除(計入)下列各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	4,670	3,814	2,421	687	606
無形資產攤銷	<u>86</u>	<u>72</u>	<u>57</u>	<u>20</u>	<u>13</u>
折舊及攤銷總額	<u>4,756</u>	<u>3,886</u>	<u>2,478</u>	<u>707</u>	<u>619</u>
僱員福利開支(包括董事酬金)	42,387	49,236	47,797	13,655	10,485
核數師薪酬	242	210	380	—	—
貿易及其他應收款項減值 (撥回)／撥備	(7,127)	(15)	6,059	(79)	(6)
存貨撇減	<u>1,260</u>	<u>8,030</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 其他收入、其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
出售一家附屬公司的收益 (附註26)	67,452	—	—	—	34,974
其他	<u>6,785</u>	<u>(510)</u>	<u>(8,723)</u>	<u>1,305</u>	<u>(950)</u>
	<u>74,237</u>	<u>(510)</u>	<u>(8,723)</u>	<u>1,305</u>	<u>34,024</u>

9. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

於有關期間董事的薪酬載列如下：

截至二零一七年十二月三十一日止年度

董事姓名	退休金計劃					總額
	袍金	薪金及津貼	酌情花紅	僱主供款	購股權福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
Yin Changjiang先生	—	118	617	58	—	793
Xie Yi女士	—	100	617	58	—	775
Ma Min女士	—	102	589	58	—	749
	—	320	1,823	174	—	2,317

截至二零一八年十二月三十一日止年度

董事姓名	退休金計劃					總額
	袍金	薪金及津貼	酌情花紅	僱主供款	購股權福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
Yin Changjiang先生	—	684	397	52	—	1,133
Xie Yi女士	—	565	313	52	—	930
Ma Min女士	—	499	302	52	—	853
	—	1,748	1,012	156	—	2,916

截至二零一九年十二月三十一日止年度

董事姓名	退休金計劃					總額
	袍金	薪金及津貼	酌情花紅	僱主供款	購股權福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
Yin Changjiang先生	—	684	213	171	—	1,068
Xie Yi女士	—	565	176	155	—	896
Ma Min女士	—	499	177	143	—	819
	—	1,748	566	469	—	2,783

截至二零二零年四月三十日止四個月

董事姓名	退休金計劃					總額
	袍金	薪金及津貼	酌情花紅	僱主供款	購股權福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
Yin Changjiang先生	—	228	—	6	—	234
Xie Yi女士	—	188	—	6	—	194
Ma Min女士	—	166	—	6	—	172
	—	582	—	18	—	600

截至二零一九年四月三十日止四個月(未經審核)

董事姓名	退休金計劃					總額
	袍金	薪金及津貼	酌情花紅	僱主供款	購股權福利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
Yin Changjiang先生	—	228	—	24	—	252
Xie Yi女士	—	188	—	24	—	212
Ma Min女士	—	166	—	24	—	190
	<u>—</u>	<u>582</u>	<u>—</u>	<u>72</u>	<u>—</u>	<u>654</u>

於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

於有關期間，綜合集團並無向董事支付酬金作為吸引加入綜合集團之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪酬人士

於有關期間，綜合集團五名最高薪酬人士包括三名董事。其餘兩名人士的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	189	762	793	245	203
酌情花紅	894	361	168	—	—
退休金計劃僱主供款	<u>100</u>	<u>113</u>	<u>179</u>	<u>43</u>	<u>28</u>
	<u>1,183</u>	<u>1,236</u>	<u>1,140</u>	<u>288</u>	<u>231</u>

並非目標公司董事且薪酬屬於下列範疇的最高薪酬僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 僱員人數	二零一八年 僱員人數	二零一九年 僱員人數	二零一九年 僱員人數	二零二零年 僱員人數
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

於有關期間，綜合集團並無向該等人士支付酬金作為吸引加入綜合集團之獎勵或離職補償。

10. 財務收入及成本

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元
財務收入					
銀行存款利息收入	2,026	1,870	5,178	590	780
收取一家居間控股公司貸款 之利息收入	<u>36,257</u>	<u>36,257</u>	<u>36,257</u>	<u>13,879</u>	<u>9,784</u>
	<u>38,283</u>	<u>38,127</u>	<u>41,435</u>	<u>14,469</u>	<u>10,564</u>
財務成本					
借款利息	126,991	96,594	156,212	67,661	38,992
減：撥充發展中物業成本之 金額及建設中的投資物業 (附註)	<u>(88,370)</u>	<u>(55,585)</u>	<u>(119,955)</u>	<u>(55,738)</u>	<u>(28,846)</u>
	<u>38,621</u>	<u>41,009</u>	<u>36,257</u>	<u>11,923</u>	<u>10,146</u>

附註：於截至二零一七年十二月三十一日止年度、截至二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年四月三十日止四個月及截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，借款成本分別按年利率由5.0%至5.8%、5.8%以及由5.8%至8%（未經審核）及由4.94%至8%予以資本化。

11. 所得稅開支

中國企業所得稅乃以本年度源自中國內地之估計應課稅溢利按有關期間的法定稅率25%計算。

土地增值稅根據土地價值之增長(即出售物業所得款項扣除估計可扣減支出(包括土地使用權成本、發展及建築支出))按累進稅率由30%至60%徵收。

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅	66,805	75,995	156,183	21,486	15,572
土地增值稅	51,344	70,631	100,418	8,189	37,799
	118,149	146,626	256,601	29,675	53,371
遞延稅項開支/(抵免) (附註24)	3,085	(18,288)	(42,715)	20	15,401
	<u>121,234</u>	<u>128,338</u>	<u>213,886</u>	<u>29,695</u>	<u>68,772</u>

有關期間的稅項開支與綜合損益及其他全面收益表中的除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>373,796</u>	<u>312,044</u>	<u>564,219</u>	<u>76,182</u>	<u>201,151</u>
按企業所得稅稅率25%計算					
之稅項	93,449	78,011	141,055	19,046	50,288
土地增值稅	51,344	70,631	100,418	8,189	37,799
土地增值稅之稅務影響	(12,836)	(17,658)	(25,105)	(2,047)	(9,450)
分佔一家聯營公司業績之稅務影響	(5,631)	(293)	(13,092)	727	(3,348)
出售一間附屬公司之影響	—	—	—	—	(8,743)
不可扣稅之開支之稅務影響	40	309	3,590	8	201
未確認稅務虧損/可扣稅之臨時差額之稅務影響	12,123	6,951	27,721	19,231	2,833
動用早前未確認之稅務虧損	(10,838)	(544)	(15,465)	(15,459)	(17)
其他	<u>(6,417)</u>	<u>(9,069)</u>	<u>(5,235)</u>	<u>—</u>	<u>(791)</u>
年內/期內所得稅開支	<u>121,234</u>	<u>128,338</u>	<u>213,886</u>	<u>29,695</u>	<u>68,772</u>

12. 持作出售／向擁有人分派的出售集團

於二零一九年九月三十日，目標公司董事議決向其直接控股公司分派湖南東潤房地產開發有限公司（「湖南東潤」，其為一家全資附屬公司，於湖南省長沙市從事房地產開發及物業投資業務）。於二零一九年十二月二十日，目標公司董事議決向感興趣的第三方出售其於五礦地產（萊蕪）開發有限公司（「五礦地產（萊蕪）」，其為一家全資附屬公司，於山東省萊蕪市從事房地產開發業務）所持有的股權，代價不低於其賬面淨值，因此並無確認減值虧損。載列於附註6綜合集團分部資料以建議出售集團呈列的該兩間附屬公司預期將於十二個月內出售，並分別分類為持作向擁有人分派及持作出售的出售集團，且於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表內個別呈列。

於二零一九年十二月三十一日，於綜合財務狀況表內個別呈列的持作出售的出售集團主要資產及負債類別如下：

持作出售的出售集團

	五礦地產（萊蕪） 於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備	118
遞延稅項資產	23
存貨	344,216
預付款項、貿易及其他應收款項	10,621
受限制銀行存款	14,380
現金及銀行存款	<u>5</u>
分類為持作出售的資產總額	<u>369,363</u>
貿易及其他應付款項	282,474
合約負債	<u>37,795</u>
與分類為持作出售資產相關的負債總額	<u>320,269</u>

五礦地產（萊蕪）已於二零二零年三月出售。出售事項詳情載於附註26。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，於綜合財務狀況表內個別呈列的持作向擁有人分派的出售集團主要資產及負債類別如下：

持作向擁有人分派的出售集團

	湖南東潤	
	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 四月三十日 人民幣千元
物業、廠房及設備	199	174
投資物業	354,400	353,500
遞延稅項資產	16,578	16,578
存貨	549,054	639,046
預付款項、貿易及其他應收款項	310,560	370,600
受限制銀行存款	21,032	19,014
現金及銀行存款	<u>125,996</u>	<u>141,684</u>
分類為持作向擁有人分派的資產總額	<u>1,377,819</u>	<u>1,540,596</u>
貿易及其他應付款項	411,463	334,664
合約負債	<u>518,051</u>	<u>690,212</u>
與分類為持作向擁有人分派資產相關的負債總額	<u>929,514</u>	<u>1,024,876</u>

13. 每股盈利

由於載入每股盈利的資料被視為意義不大，本報告並無呈列每股盈利資料。

14. 股息

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司分別向其股東宣派及派付股息人民幣94,369,000元、人民幣75,248,000元及人民幣259,702,000元。於截至二零二零年四月三十日止四個月期間，目標公司並無宣派或派付股息。

15. 投資物業

綜合集團以訂明每月應付固定租金的經營租賃方式出租多個物業。租賃固定為期1至5年。

綜合集團並無因租賃安排而承受外幣風險，因為所有租賃均按集團實體各自之功能貨幣計值。租賃合約均不包含餘值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業之選擇權。

	投資物業 人民幣千元	在建 投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
公允值			
於二零一七年一月一日	334,500	30,000	364,500
已產生建築成本	—	8,099	8,099
於損益確認的公允值增加(減少)淨值	<u>15,100</u>	<u>(99)</u>	<u>15,001</u>
於二零一七年十二月三十一日	349,600	38,000	387,600
已產生建築成本	—	3,994	3,994
於損益確認的公允值增加(減少)淨值	<u>27,800</u>	<u>(1,994)</u>	<u>25,806</u>
於二零一八年十二月三十一日	377,400	40,000	417,400
已產生建築成本	—	8,428	8,428
於損益確認的公允值增加(減少)淨值	10,900	(428)	10,472
重新分類為持作向擁有人分派	<u>(354,400)</u>	<u>—</u>	<u>(354,400)</u>
於二零一九年十二月三十一日	33,900	48,000	81,900
已產生建築成本	—	4,856	4,856
於損益確認的公允值(減少)／增加淨值	<u>(60)</u>	<u>144</u>	<u>84</u>
於二零二零年四月三十日	<u>33,840</u>	<u>53,000</u>	<u>86,840</u>

綜合集團投資物業於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的公允值乃以與綜合集團並無關連之獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於相關日期所進行估值為基準而達致。已竣工投資物業的估值乃考慮物業之收益資本化或在適當情況下參考位置及狀況相同之同類物業之交易價市場證據，作為直接比較。在建投資物業估值乃透過直接比較法作出。

在估計物業公允值時，以現時用途為其最高及最佳用途。若干投資物業的公允值已調整，扣除預付或應計營運租賃收入，以避免重複計算。

於綜合財務狀況表的本集團所持投資物業	公允值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
物業一	第3層	直接比較法	經計及同類物業近期交易價格(已就物業性質、地點及狀況作出調整)的單位樓面地價每平方米人民幣500元(二零一九年：每平方米人民幣500元；二零一八年：每平方米人民幣495元；二零一七年：每平方米人民幣490元)
物業二	第3層	直接比較法及收入法	經計及可比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值的復歸收益率6%(二零一九年：6%；二零一八年：6%；二零一七年：6%)
		主要輸入數據為： <ol style="list-style-type: none"> 復歸收益率；及 市場單價 	經計及同類物業近期交易價格(已就物業性質、地點及狀況作出調整)的市場單價每平方米人民幣17,345元(二零一九年：每平方米人民幣17,380元；二零一八年：每平方米人民幣16,384元；二零一七年：每平方米人民幣15,682元)
物業三	第3層	直接比較法及收入法	經計及可比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值的復歸收益率6%(二零一九年：6%；二零一八年：6%；二零一七年：6%)
		主要輸入數據為： <ol style="list-style-type: none"> 復歸收益率；及 市場單價 	經計及同類物業近期交易價格(已就物業性質、地點及狀況作出調整)的市場單價每平方米人民幣6,429元(二零一九年：每平方米人民幣6,641元；二零一八年：每平方米人民幣6,575元；二零一七年：每平方米人民幣6,509元)

於綜合財務狀況表的本集團所持投資物業	公允值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
物業四	第3層	直接比較法及收入法	經計及可比較物業的年度單位市場租金收入及單位市值的復歸收益率6.5%(二零一九年:6.5%;二零一八年:6.5%;二零一七年:6.5%)
		主要輸入數據為:	經計及同類物業近期交易價格(已就物業性質、地點及狀況作出調整)的市場單價每平方米人民幣10,911元(二零一九年:每平方米人民幣10,942元;二零一八年:每平方米人民幣10,661元;二零一七年:每平方米人民幣9,949元)
		1. 復歸收益率;及	
		2. 市場單價	

復歸收益率越高，投資物業之公允值越低。個別單位的市場單位租金、單位樓面地價或市場單位價格越高，投資物業之公允值越高；反之亦然。

16. 於一家聯營公司權益

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
投資一家聯營公司的成本	517,850	517,850	50,000	50,000
分佔收購後溢利及其他全面收益	<u>65,744</u>	<u>66,915</u>	<u>119,282</u>	<u>132,672</u>
	<u>583,594</u>	<u>584,765</u>	<u>169,282</u>	<u>182,672</u>

綜合集團於各報告期末的聯營公司詳情如下：

實體名稱	主要業務	成立及經營地點	綜合集團所持權益比例				綜合集團所持投票權比例			
			於十二月三十一日			於二零二零年	於十二月三十一日			於二零二零年
			二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日	二零一七年	二零一八年	二零一九年	四月三十日
湖南綠地金融城置業有限公司	房地產開發	中國	50%	50%	50%	50%	40%	40%	40%	40%

於二零一九年，聯營公司的註冊資本由人民幣1,035,700,000元減少至人民幣100,000,000元，目標公司接獲於聯營公司投資退款人民幣467,850,000元，故於該聯營公司的投資減少至人民幣50,000,000元。

聯營公司之財務資料概要

綜合集團聯營公司的財務資料概要載列如下。下列財務資料概要根據香港財務報告準則編製的聯營公司財務報表所示金額。

聯營公司採用權益法於該等綜合財務報表入賬。

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
流動資產	1,761,060	2,427,779	1,051,559	984,930
非流動資產	10,681	31,776	9,615	9,481
流動負債	<u>604,553</u>	<u>1,290,026</u>	<u>722,610</u>	<u>629,067</u>
	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
年內／期內溢利／(虧損) 及全面收益／(開支) 總額	<u>45,044</u>	<u>2,341</u>	<u>104,735</u>	<u>(5,817)</u>
				<u>26,781</u>

上述財務資料概要與該等綜合財務報表中確認的聯營公司權益賬面值的對帳：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
聯營公司資產淨值	1,167,188	1,169,529	338,564	365,344
綜合集團於聯營公司的擁有 權權益比例	50%	50%	50%	50%
綜合集團於聯營公司的權益 賬面值	<u>583,594</u>	<u>584,765</u>	<u>169,282</u>	<u>182,672</u>

17. 存貨

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
發展中物業 — 位於中國(a)	2,565,089	3,980,737	3,926,004	4,184,476
待售物業 — 位於中國	<u>926,284</u>	<u>723,893</u>	<u>1,109,554</u>	<u>453,542</u>
	3,491,373	4,704,630	5,035,558	4,638,018
重新分類為持作銷售之 出售集團	—	—	(344,216)	—
重新分類為持作向擁有人 分派之出售集團	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(549,054)</u>	<u>(639,046)</u>
	<u><u>3,491,373</u></u>	<u><u>4,704,630</u></u>	<u><u>4,142,288</u></u>	<u><u>3,998,972</u></u>

(a) 發展中物業

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
租賃土地	1,737,176	2,749,230	2,986,735	2,935,977
建築成本	<u>827,913</u>	<u>1,231,507</u>	<u>939,269</u>	<u>1,248,499</u>
	<u><u>2,565,089</u></u>	<u><u>3,980,737</u></u>	<u><u>3,926,004</u></u>	<u><u>4,184,476</u></u>

租賃土地賬面值根據香港財務報告準則第16號按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量。餘值釐定為租賃土地部分的估計出售價值。經計及於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的估計餘值，概無對租賃土地計提折舊開支。

18. 預付款項、貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應收款項，淨額(a)	64,344	55,129	54,275	49,861
預付款項(b)	248,736	297,073	325,300	300,027
預付土地成本	—	437,400	—	—
應收直接控股公司款項 (附註29)	1,353	—	41,504	14,083
應收同系附屬公司款項 (附註29)	16,891	15,671	78,723	6,484
貸款予居間控股公司(附註29)	—	—	460,000	—
應收一家居間控股公司 款項(附註29)	300,000	180,416	583,694	839,494
其他	48,783	39,372	43,964	55,495
	680,107	1,025,061	1,587,460	1,265,444
重新分類至持作銷售之 出售集團	—	—	(10,621)	—
重新分類至持作向擁有人 分派之出售集團	—	—	(310,560)	(370,600)
	<u>680,107</u>	<u>1,025,061</u>	<u>1,266,279</u>	<u>894,844</u>

- (a) 包括於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，源自客戶合約的應收貿易款項，分別為數人民幣14,410,000元、人民幣53,269,000元、人民幣40,544,000元、人民幣33,344,000元及人民幣26,429,000元。

按物業交付予買家的日期或應收租金到期日劃分之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
0至90日	44,291	5,741	2,192	5,079
91至180日	1,092	1,643	10,823	2,192
181日至一年	2,184	3,734	3,716	9,044
一年至兩年	6,556	31,416	5,562	5,604
兩年以上	50,418	54,182	79,352	75,312
	104,541	96,716	101,645	97,231
減：減值撥備	(40,197)	(41,587)	(47,370)	(47,370)
	<u>64,344</u>	<u>55,129</u>	<u>54,275</u>	<u>49,861</u>

- (b) 於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，預付款項包括預付稅項及其他費用分別為約人民幣197,048,000元、人民幣273,966,000元、人民幣307,658,000元及人民幣279,303,000元。
- (c) 於二零一七年十二月三十一日，綜合集團的貿易應收款項結餘包括於報告日期已逾期惟綜合集團考慮到債務人財務狀況良好及過往付款記錄而並無計提減值虧損撥備之應收款項，賬面總值為人民幣64,344,000元。

已逾期但未減值之貿易應收款項的賬齡：

	於二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
0至90日	44,291
91至180日	1,092
181日至一年	2,184
一年至兩年	6,181
兩年以上	<u>10,596</u>
	<u><u>64,344</u></u>

- (d) 貿易應收款項呆賬撥備變動：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
年初／期初	42,857	40,197	41,587	47,370
已確認減值虧損	375	2,373	5,795	—
已撥回減值虧損	<u>(3,035)</u>	<u>(983)</u>	<u>(12)</u>	<u>—</u>
年終／期終	<u><u>40,197</u></u>	<u><u>41,587</u></u>	<u><u>47,370</u></u>	<u><u>47,370</u></u>

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日止年度之減值評估詳情載於附註30。

19. 現金及銀行存款及受限制銀行存款

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，銀行存款按現行市場利率計息，分別介乎0.35%至1.15%、0.35%至1.495%、0.35%至1.495%及0.35%至1.495%。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，受限制銀行存款結餘指已質押予銀行作為綜合集團物業之買家獲授按揭貸款融資之擔保存款。

銀行存款之減值評估詳情載於附註30。

20. 借款

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
非流動				
其他借款，無抵押(a)	432,143	432,143	—	—
銀行借款，有抵押(c)	—	—	—	470,000
	<u>432,143</u>	<u>432,143</u>	<u>—</u>	<u>470,000</u>
流動				
直接控股公司之貸款，無抵押(b)	1,292,593	1,276,234	621,136	621,136
其他借款，無抵押(a)	—	—	432,143	—
一家附屬公司一名非控股股東 之貸款，無抵押(d)	—	—	529,480	349,480
	<u>1,292,593</u>	<u>1,276,234</u>	<u>1,582,759</u>	<u>970,616</u>
	<u><u>1,724,736</u></u>	<u><u>1,708,377</u></u>	<u><u>1,582,759</u></u>	<u><u>1,440,616</u></u>

- (a) 綜合集團於二零一五年三月三十一日由中國五礦擔保獲一間信託公司授出人民幣500,000,000元之五年期貸款融資貸款人民幣432,143,000元已於二零一五年提取，並於二零二零年全數償還。借款按固定年利率8.39%計息。
- (b) 來自直接控股公司之貸款為無抵押並按固定年利率5.8%計息且須按要求償還。
- (c) 綜合集團於二零一九年十二月二十六日以旗下發展中物業作抵押獲授人民幣500,000,000元之三年期銀行貸款融資，並於二零二零年一月八日提取貸款人民幣470,000,000元且按中國銀行同業間拆借中心所報的一年期貸款市場報價年率(「一年期貸款市場報價年率」)釐定的浮動利率來計息。於二零二零年四月三十日，該借款的實際利率為4.94%。
- (d) 來自一家附屬公司一名非控股股東之貸款為無抵押並按固定年利率8%計息且須按要求償還。

21. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	275,779	146,831	107,219	38,199
應計建築費用	583,905	723,948	775,257	599,385
其他應付稅項	154,906	219,561	120,653	110,442
其他應付款項	341,103	430,290	535,890	567,843
應付直接控股公司款項 (附註29)	9,678	107,136	2,240	15,191
應付同系附屬公司款項 (附註29)	105,579	112,546	111,235	10,352
應付一家聯營公司款項 (附註29)	107,850	317,880	16,000	16,000
應付一家附屬公司之一名 非控股股東款項 (附註29)	—	—	74,615	83,537
	1,578,800	2,058,192	1,743,109	1,440,949
重新分類至持作銷售之 出售集團	—	—	(282,474)	—
重新分類至持作向擁有人 分派之出售集團	—	—	(411,463)	(334,664)
	<u>1,578,800</u>	<u>2,058,192</u>	<u>1,049,172</u>	<u>1,106,285</u>

以下為按發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。分析包括分類為持作銷售之出售集團部分及持作向擁有人分派之貿易應付款項：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
0至90日	190,861	103,063	79,751	18,707
91至180日	3,637	10,673	10,070	6,226
181日至一年	24,408	9,981	3,053	4,939
一年至兩年	6,368	775	7,245	1,118
兩年以上	50,505	22,339	7,100	7,209
	<u>275,779</u>	<u>146,831</u>	<u>107,219</u>	<u>38,199</u>

22. 合約負債

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
銷售物業	2,264,061	2,833,072	2,779,833	2,569,581
重新分類至持作銷售之出售集團	—	—	(37,795)	—
重新分類至持作向擁有人 分派之出售集團	—	—	(518,051)	(690,212)
	<u>2,264,061</u>	<u>2,833,072</u>	<u>2,223,987</u>	<u>1,879,369</u>

於二零一七年一月一日，合約負債為人民幣2,051,732,000元。

綜合集團就向客戶銷售物業預收代價。預收款項導致確認合約負債，直至客戶取得已竣工物業的控制。

就二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年一月一日的合約負債而言，已確認收入分別人民幣1,489,941,000元、人民幣1,281,780,000元、人民幣1,734,115,000元及人民幣524,201,000元涉及結轉自截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月的合約負債。

23. 遞延收入

截至二零一九年十二月三十一日止年度，綜合集團接獲人民幣255,500,000元之政府補貼，用作其中一項投資物業的建築成本。該金額已作遞延收入處理。該金額按相關資產可使用年期轉撥至收入。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，尚待攤銷金額為人民幣255,500,000元。

24. 遞延稅項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
遞延稅項資產	81,328	99,616	142,331	126,907
重新分類至持作銷售之出售集團	—	—	(23)	—
重新分類至持作向擁有人 分派之出售集團	—	—	(16,578)	(16,578)
	<u>81,328</u>	<u>99,616</u>	<u>125,730</u>	<u>110,329</u>

遞延稅項資產於有關期間的變動如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
稅務虧損				
年初／期初	8,944	8,670	—	—
於損益確認	<u>(274)</u>	<u>(8,670)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
年終／期終	<u>8,670</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應計費用及合約負債之				
臨時差額				
年初／期初	75,469	72,658	99,616	125,730
於損益確認	<u>(2,811)</u>	<u>26,958</u>	<u>42,715</u>	<u>(15,401)</u>
重新分類至持作銷售之出售集團	—	—	(23)	—
重新分類至持作向擁有人分派 之出售集團	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(16,578)</u>	<u>—</u>
年終／期終	<u>72,658</u>	<u>99,616</u>	<u>125,730</u>	<u>110,329</u>
總計	<u>81,328</u>	<u>99,616</u>	<u>125,730</u>	<u>110,329</u>

已確認之遞延稅項資產乃以有關稅項利益很有可能透過未來應課稅溢利變現之情況為限。基於未來溢利流的不可預測性，故於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，綜合集團之未確認稅項虧損分別為約人民幣82,998,000元、人民幣103,421,000元、人民幣50,932,000元及人民幣37,559,000元，於直至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年（包括該年）止之不同日期到期。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，綜合集團尚未確認為遞延稅項資產的可扣減臨時差額分別為人民幣零元、人民幣5,204,000元、人民幣106,719,000元及人民幣117,878,000元，因為不大可能有應課稅溢利可供動用可扣減臨時差額以作抵銷。

25. 綜合現金流量表附註

(a) 除稅前溢利與經營業務所產生／(所用)現金之對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
				(未經審核)	
除稅前溢利	373,796	312,044	564,219	76,182	201,151
利息收入	(38,283)	(38,127)	(41,435)	(14,469)	(10,564)
利息支出	38,621	41,009	36,257	11,923	10,146
折舊及攤銷	4,756	3,886	2,478	707	619
投資物業公允值變動	(15,001)	(25,806)	(10,472)	—	816
貿易及其他應收款項減值 (回撥)／撥備	(7,127)	(15)	6,059	(79)	(6)
撇減存貨	1,260	8,030	—	—	—
出售一家附屬公司之收益	(67,452)	—	—	—	(34,974)
分佔一家聯營公司業績	(22,522)	(1,171)	(52,367)	2,909	(13,390)
營運資金變動前之經營 溢利	268,048	299,850	504,739	77,173	153,798
存貨減少／(增加)	1,301,865	(1,165,702)	(284,580)	(598,490)	82,902
預付款項、貿易及其他 應收款項減少／(增加)	141,373	(453,904)	420,119	125,043	(4,352)
受限制銀行存款 減少／(增加)	928	(36,155)	(137,016)	31,659	(18,966)
貿易及其他應付款項 (減少)／增加	(731,110)	124,583	142,931	226,440	116,099
合約負債 增加／(減少)	212,329	569,011	(53,239)	(101,955)	(173,281)
經營業務所產生／(所用) 現金	<u>1,193,433</u>	<u>(662,317)</u>	<u>592,954</u>	<u>(240,130)</u>	<u>156,200</u>

(b) 融資活動所產生負債之對賬：

	借款 附註20 人民幣千元	其他負債 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 附註21 人民幣千元	應付同系 附屬公司款項 附註21 人民幣千元	應付一家 聯營公司款項 附註21 人民幣千元	應付一家 附屬公司之 一名非控股 股東款項 附註21 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	2,674,736	27,857	48,384	6,077	113,300	—	2,870,354
融資現金流量	(950,000)	—	(38,706)	99,502	(5,450)	—	(894,654)
於二零一七年十二月三十一日	1,724,736	27,857	9,678	105,579	107,850	—	1,975,700
融資現金流量	(16,359)	—	97,458	6,967	210,030	—	298,096
於二零一八年十二月三十一日	1,708,377	27,857	107,136	112,546	317,880	—	2,273,796
融資現金流量	(125,618)	—	(104,896)	(1,311)	(301,880)	74,615	(459,090)
於二零一九年十二月三十一日	1,582,759	27,857	2,240	111,235	16,000	74,615	1,814,706
融資現金流量	(142,143)	(27,857)	12,951	(100,883)	—	8,922	(249,010)
於二零二零年四月三十日	1,440,616	—	15,191	10,352	16,000	83,537	1,565,696

26. 出售附屬公司

(a) 於二零一七年一月六日，綜合集團向一名獨立第三方出售其附屬公司西寧潤領房地產開發有限公司（「西寧潤領」），現金代價為人民幣72,060,000元。西寧潤領於出售日期之資產淨值如下：

人民幣千元

失去控制權之資產及負債的分析：

存貨	183,108
現金及銀行存款	138
借款	(171,790)
貿易及其他應付款項	(6,848)
已出售資產淨值	<u>4,608</u>

出售一家附屬公司之收益：

已收代價	72,060
已出售資產淨值	(4,608)
出售收益	<u>67,452</u>

出售產生之現金流入淨額

現金代價	72,060
減：已出售現金及銀行存款	(138)
現金流入淨額	<u>71,922</u>

- (b) 於二零二零年三月二十日，綜合集團向一名獨立第三方出售其附屬公司五礦地產(萊蕪)，現金代價為人民幣30,000,189元。五礦地產(萊蕪)於出售日期之負債淨額如下：

人民幣千元

失去控制權之資產及負債的分析：

存貨	343,484
現金及銀行存款	21
受限制銀行存款	14,389
其他資產	6,347
貿易及其他應付款項	(332,244)
合約負債	<u>(36,971)</u>
已出售負債淨額	<u><u>(4,974)</u></u>

出售一家附屬公司之收益：

已收代價	30,000
已出售負債淨額	<u>4,974</u>
出售收益	<u><u>34,974</u></u>

出售產生之現金流入淨額

現金代價	30,000
減：已出售現金及銀行存款	<u>(21)</u>
現金流入淨額	<u><u>29,979</u></u>

27. 財務擔保

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日以及二零二零年四月三十日，就授予綜合集團物業若干買家的按揭信貸而向銀行提供的擔保分別為人民幣1,265,614,000元、人民幣1,792,214,000元、人民幣2,329,980,000元及人民幣2,039,910,000元。該等擔保將於下列較早發生者終止：(i)獲發物業所有權證(一般於買家接管相關物業後一年內獲取)；或(ii)買家償還按揭貸款。目標公司董事認為財務擔保合約於首次確認時的公允價值並不重大。其後，經考慮相關物業的可變現淨值及違約率偏低後，目標公司董事認為毋須對財務擔保合約計提撥備。

28. 退休金責任

根據中國之法規規定，綜合集團為其僱員按當地政府規定向國家資助退休計劃作出供款。除僱員根據地方政府之規定按其基本薪金供款7%至12%外，綜合集團須按僱員之7%至12%基本薪金向該計劃供款。除該筆每年供款外，綜合集團並無其他繳付實際退休金或退休福利之責任。

29. 關聯方交易

綜合集團本身乃為中國五礦(該公司由中國政府控制)旗下一大型集團公司的組成部分。除下文(a)所披露的與母公司及其附屬公司進行的交易外,綜合集團亦於日常業務過程中與中國政府直接或間接擁有或控制、共同控制或受重大影響的實體(「政府相關企業」)進行業務。目標公司的董事認為,就綜合集團與該等實體進行的業務交易而言,該等實體(除中國五礦及其附屬公司外)均為獨立第三方。綜合集團於與其他政府相關企業建立交易定價戰略及審批過程中並無分辨對方是否為政府相關企業。於有關期間,綜合集團與其他政府相關企業訂立多項交易(包括銷售、購買、借款及其他經營開支),而目標公司的董事認為,確定對方的身份及對方是否為政府相關企業乃不切實際。綜合集團認為,據其所深知,已於綜合財務報表內就關聯方交易作出充足適當的披露。

綜合集團與關聯方於綜合集團日常及一般業務過程中進行之重大交易及結餘如下:

(a) 與關聯方之交易

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
給予同系附屬公司房地產 發展項目之建築成本 (附註(i))	942,147	656,213	610,108	156,106	232,819
向直接控股公司及同系 附屬公司收取租金及 管理費收入(附註(ii))	29,028	25,088	25,667	6,195	4,984
給予直接控股公司之貸款 利息支出(附註20(b))	90,734	60,338	46,348	19,385	12,209
向一家居間控股公司收取 貸款利息收入 (附註(iii))	36,257	36,257	36,257	12,086	10,132
給予一家附屬公司之一名 非控股股東之貸款利息 支出(附註20(d))	—	—	73,607	36,353	9,930
向一家同系附屬公司收取 利息收入(附註(vi))	591	590	2,453	259	361

(b) 與關聯方之結餘

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
應付同系附屬公司之房地產 發展項目貿易款項 (附註(i))	435,032	407,609	79,047	27,160
應向直接控股公司及同系 附屬公司收取之租金及管 理費(附註(ii))	13,481	14,578	23,330	24,759
來自直接控股公司之貸款 (附註(20(b)))	1,292,593	1,276,234	621,136	621,136
來自一家附屬公司一名非控 股股東之貸款 (附註(20(d)))	—	—	529,480	349,480
貸款予一家居間控股公司 (附註(iii))	460,000	460,000	460,000	—
應收直接控股公司款項 (附註(iv))	1,353	—	41,504	14,083
應收同系附屬公司款項 (附註(iv))	16,891	15,671	78,723	6,484
應收一家居間控股公司款項 (附註(iv))	300,000	180,416	583,694	839,494
應付直接控股公司款項 (附註(v))	9,678	107,136	2,240	15,191
應付同系附屬公司款項 (附註(v))	105,579	112,546	111,235	10,352
應付一家聯營公司款項 (附註(v))	107,850	317,880	16,000	16,000
應付一家附屬公司一名 非控股股東之款項 (附註(v))	—	—	74,615	83,537
存置於一家同系附屬公司之 活期存款(附註(vi))	577,837	13,090	79,031	230,667

附註：

- (i) 給予房地產發展項目之建築成本乃按雙方共同協定之條款釐定。
- (ii) 向直接控股公司及同系附屬公司收取及應收的租金及管理費收入，乃根據有關訂約方所訂立多項協議之條款釐定。
- (iii) 一家居間控股公司之貸款為無抵押、按年利率8.39%計息。該貸款已於截至二零二零年四月三十日止四個月期間償還。
- (iv) 應收直接控股公司、同系附屬公司及一家居間控股公司之款項乃無抵押、免息及須應要求償還。
- (v) 應付直接控股公司、同系附屬公司、一家聯營公司及一家附屬公司一名非控股股東之款項為無抵押、免息及須應要求償還。

(vi) 存置於一家同系附屬公司之活期存款按年利率1.15%至1.495%計息。

(c) 主要管理人員之薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至四月三十日止四個月	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及短期僱員福利	2,143	2,760	2,314	582	582
退休金成本 — 定額供款計劃	174	156	469	72	18
	<u>2,317</u>	<u>2,916</u>	<u>2,783</u>	<u>654</u>	<u>600</u>

30. 財務風險因素及管理

(a) 財務風險因素

綜合集團之主要財務工具包括受限制銀行存款、現金及銀行存款、一家居間控股公司之貸款、貿易及其他應收款項、借款與貿易及其他應付款項。財務工具的詳情在各附註內披露。與該等財務工具相關的風險包括市場風險、信貸風險及流動資金風險。綜合集團透過下述財務管理政策及常規管理此等風險，以盡量減低其對綜合集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 市場風險

利率風險

綜合集團就一家居間控股公司之貸款及定息借款(該等借款的詳情見附註20)面臨公允價值利率風險。綜合集團亦就浮息銀行結餘(詳情見附註19)及浮息銀行借款(詳情見附註20)面臨現金流量利率風險。綜合集團的現金流量利率風險主要集中於銀行結餘的利率浮動及綜合集團產生的一年期貸款市場報價年率的浮動利率銀行借款。綜合集團通過評估基於利率水平及前景的任何利率變動所產生的潛在影響管理其利率風險。由於目標公司的董事認為，現金流量利率風險並不重大，因此並無就進行敏感度分析。

(ii) 信貸風險及減值評估

綜合集團之信貸風險主要來自銀行存款、貿易及其他應收款項、一家居間控股公司之貸款以及就按揭信貸提供之財務擔保(附註27)。

有關銀行存款之信貸風險非常有限，原因是交易方均為由信貸評級機構授予優良信貸評級之銀行。

就貿易應收款項而言，需要進行個別信貸評估。該等評估專注於客戶之財務狀況、過往還款記錄，並考慮客戶之特定資料以及與客戶經營業務相關之經濟環境。一般而言，綜合集團不會向客戶取得任何抵押品。綜合集團已實施監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，綜合集團於各報告期末審閱各個別貿易應收款項之可收回金額，以確保作出足夠減值虧損撥備。

其他應收款項及貸款予一家居間控股公司的信貸風險有限，原因為大多數對手方均為關聯方，且信貸及過往付款紀錄良好。

綜合集團的信貸風險集中於一家居間控股公司之貸款及應收一家居間控股公司的款項，但由於交易方的財務狀況穩健及過往歷史記錄良好，因此相關風險被視為有限。

(iii) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理指維持充裕現金。管理層致力透過可用信貸額度維持資金之靈活彈性。管理層按預期現金流量監控綜合集團現金及銀行結餘(附註19)之滾存預測。

下表顯示綜合集團按攤銷成本入賬之財務負債，按照由各報告期末至合約到期日之相關到期組別分析。下表所披露金額為合約未貼現現金流量(包括本金及利息)。

財務負債	加權平均 利率	按要求／			未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	兩至五年	總額	賬面總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年 十二月三十一日						
借款	6.45%	1,403,820	36,257	468,400	1,908,477	1,724,736
其他負債		—	—	27,857	27,857	27,857
貿易及其他應付款項		1,200,787	—	—	1,200,787	1,200,787
應付直接控股公司款項		9,678	—	—	9,678	9,678
應付同系附屬公司款項		105,579	—	—	105,579	105,579
應付一家聯營公司款項		107,850	—	—	107,850	107,850
財務擔保		1,265,614	—	—	1,265,614	—
		<u>4,093,328</u>	<u>36,257</u>	<u>496,257</u>	<u>4,625,842</u>	<u>3,176,487</u>

財務負債	加權平均 利率	按要求／			未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	兩至五年	總額	賬面總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年 十二月三十一日						
借款	6.46%	1,386,513	468,400	—	1,854,913	1,708,377
其他負債		—	27,857	—	27,857	27,857
貿易及其他應付款項		1,301,069	—	—	1,301,069	1,301,069
應付直接控股公司款項		107,136	—	—	107,136	107,136
應付同系附屬公司款項		112,546	—	—	112,546	112,546
應付一家聯營公司款項		317,880	—	—	317,880	317,880
財務擔保		1,792,214	—	—	1,792,214	—
		<u>5,017,358</u>	<u>496,257</u>	<u>—</u>	<u>5,513,615</u>	<u>3,574,865</u>

財務負債	加權平均 利率	按要求／			未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	兩至五年	總額	賬面總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年 十二月三十一日						
借款	7.24%	1,697,400	—	—	1,697,400	1,582,759
其他負債		27,857	—	—	27,857	27,857
貿易及其他應付款項		1,418,366	—	—	1,418,366	1,418,366
應付直接控股公司款項		2,240	—	—	2,240	2,240
應付同系附屬公司款項		111,235	—	—	111,235	111,235
應付一家聯營公司款項		16,000	—	—	16,000	16,000
應付一家附屬公司一名 非控股股東之款項		74,615	—	—	74,615	74,615
財務擔保		2,329,980	—	—	2,329,980	—
		<u>5,677,693</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,677,693</u>	<u>3,233,072</u>

財務負債	加權平均 利率	按要求／			未貼現 現金流量	
		一年內	一至兩年	兩至五年	總額	賬面總值
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年 四月三十日						
借款	6.05%	1,057,818	23,218	493,218	1,574,254	1,440,616
貿易及其他應付款項		1,205,427	—	—	1,205,427	1,205,427
應付直接控股公司款項		15,191	—	—	15,191	15,191
應付同系附屬公司款項		10,352	—	—	10,352	10,352
應付一家聯營公司款項		16,000	—	—	16,000	16,000
應付一家附屬公司一名 非控股股東之款項		83,537	—	—	83,537	83,537
財務擔保		<u>2,039,910</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,039,910</u>	<u>—</u>
		<u>4,428,235</u>	<u>23,218</u>	<u>493,218</u>	<u>4,944,671</u>	<u>2,771,123</u>

(b) 資本風險管理

綜合集團管理資本之目標乃保障綜合集團持續經營之能力，藉此為股東帶來回報及使其他股權持有人受益，以及維持最理想之資本結構，以減低資金成本。

綜合集團之權益總額及債項淨值反映綜合集團之資本結構。

與其他同業一致，綜合集團以負債比率作為監控資本之基準。該比率按債務淨值除以權益總額計算。債務淨值按借款總額(包括綜合財務狀況表中所呈列流動及非流動借款)減現金及銀行存款及受限制銀行存款計算。

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日之負債比率如下：

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
借款總額	1,724,736	1,708,377	1,582,759	1,440,616
減：現金及銀行存款	854,191	325,634	152,526	300,141
減：受限制銀行存款	<u>95,273</u>	<u>131,428</u>	<u>233,032</u>	<u>254,007</u>
債務淨額	<u>775,272</u>	<u>1,251,315</u>	<u>1,197,201</u>	<u>886,468</u>
權益總額	<u>1,001,394</u>	<u>1,109,852</u>	<u>1,400,483</u>	<u>1,532,862</u>
負債比率	<u>77%</u>	<u>113%</u>	<u>85%</u>	<u>58%</u>

(c) 公允價值估計

目標公司的董事認為按攤銷成本計量的財務資產及財務負債的賬面值與各自的公允價值相若。公允價值乃使用公認定價模型根據貼現現金流估計。

31. 附屬公司詳情

於各報告期末及本報告日期，目標公司的附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	成立地點及日期	註冊資本 人民幣	目標公司於下列日期應佔股本權益				本報告日期	主要業務	附註
			二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日			
湖南東潤	中國	10,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	房地產發展	
五礦地產(萊蕪)	中國	30,000,000	100%	100%	100%	不適用	不適用	房地產發展	(i)
五礦地產(西寧)開發有限公司	中國	40,816,300	49%	49%	49%	49%	49%	房地產發展	(ii)
五礦地產(泰安)開發有限公司	中國	10,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	房地產發展	
泰安潤領房地產開發有限公司	中國	10,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	房地產發展	
益陽嘉和日盛房地產開發有限公司	中國	10,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	房地產發展	
五礦地產(湘潭)開發有限公司	中國	8,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	房地產發展	
五礦物業服務(湖南)有限公司	中國	5,000,000	100%	100%	100%	100%	100%	物業管理	(iii)
湖南礦業置業開發有限公司	中國	400,000,000	不適用	100%	50%	50%	50%	房地產發展	(iv)

附註：

- (i) 該附屬公司已於截至二零二零年四月三十日止四個月出售。出售詳情已載於附註26
- (ii) 目標公司持有該附屬公司的49%股本權益，並可行使該附屬公司的100%投票權。
- (iii) 該附屬公司前稱「湖南嘉盛物業服務有限公司」，並於二零一八年轉為現有名稱。
- (iv) 該附屬公司於二零一八年成立，並於二零一九年收到一名非控股股東注資，令目標公司應佔的股本權益減至50%。目標公司可對附屬公司行使60%投票權。

於有關期間，概無附屬公司於各報告期末發行任何債務證券。

擁有重大非控股權益之非全資附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立地點及 主要營業地點	非控股權益持有之股本權益比例		非控股權益獲分配之溢利／(虧損)		累計非控股權益	
		二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	截至二零二零年 四月三十日止 四個月	二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 四月三十日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
湖南礦業置業開發有限公司	中國	50%	50%	(10,053)	(970)	189,947	188,977
						截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二零年 四月三十日 止四個月 人民幣千元
流動資產						<u>1,780,903</u>	<u>2,008,715</u>
非流動資產						<u>233</u>	<u>237</u>
流動負債						<u>(1,401,995)</u>	<u>(1,161,752)</u>
非流動負債						<u>—</u>	<u>(470,000)</u>
開支						<u>20,105</u>	<u>1,941</u>
年／期內虧損						<u>20,105</u>	<u>1,941</u>
經營活動所產生現金流入／(流出)淨額						<u>(128,999)</u>	<u>(61,735)</u>
融資活動所產生現金流入淨額						<u>235,266</u>	<u>130,286</u>
現金流入淨額						<u>106,267</u>	<u>68,551</u>

32. 目標公司財務狀況表附註

(a) 預付款項、貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應收款項，淨額	15,362	13,020	11,160	11,160
預付款項	2,198	60	72	64
應收附屬公司款項	1,462,725	2,895,444	1,591,600	1,286,474
應收一家居間控股 公司款項	300,000	29,415	145,000	429,800
應收同系附屬公司款項	2,071	2,071	2,071	2,071
其他	8,683	906	1,176	1,349
	<u>1,791,039</u>	<u>2,940,916</u>	<u>1,751,079</u>	<u>1,730,918</u>

(b) 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於二零二零年
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	四月三十日 人民幣千元
貿易應付款項	1,009	1,003	984	984
其他應付稅項	1,036	288	4,823	5,222
其他應付款項	5,193	26,435	25,406	3,538
應付附屬公司款項	1,070,533	1,553,499	1,125,951	1,093,582
應付直接控股公司款項	242	99,901	—	6,004
應付同系附屬公司款項	605	605	635	1,076
應付一家聯營公司款項	107,850	317,880	16,000	16,000
	<u>1,186,468</u>	<u>1,999,611</u>	<u>1,173,799</u>	<u>1,126,406</u>

(c) 儲備

	法定儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年一月一日	119,848	240,128	359,976
年內溢利及全面收益總額	—	161,727	161,727
計提法定儲備撥備	16,173	(16,173)	—
股息	—	(94,369)	(94,369)
於二零一七年十二月三十一日	136,021	291,313	427,334
年內溢利及全面收益總額	—	42,498	42,498
計提法定儲備撥備	4,250	(4,250)	—
股息	—	(75,248)	(75,248)
於二零一八年十二月三十一日	140,271	254,313	394,584
年內溢利及全面收益總額	—	314,497	314,497
計提法定儲備撥備	9,729	(9,729)	—
股息	—	(259,702)	(259,702)
於二零一九年十二月三十一日	150,000	299,379	449,379
期內溢利及全面收益總額	—	17,808	17,808
於二零二零年四月三十日	<u>150,000</u>	<u>317,187</u>	<u>467,187</u>

33 期後事件

除報告所披露者外，以下重大事件於有關期間結束後發生：

於本年初突發的新型冠狀病毒流行病疫情，對整體經濟及業務經營造成一些負面影響。於本報告日期，綜合集團的合約銷售減少。但財務影響的程度將取決於各項流行病防控政策、持續時間及有關防控政策的落實情況。綜合集團將繼續密切關注情況的發展及其對綜合集團業務及經營業績的影響。

34. 期後財務報表

綜合集團、目標公司或其任何附屬公司概無就有關期間結束後任何期間編製經審核財務報表。

天津億嘉合的物業權益僅包括其於未來城的權益，未來城為天津億嘉合於中國天津市北辰區進行的超大型住宅屋苑發展項目。天津億嘉合仍在發展週期的起步階段，其於二零二零年四月三十日的總建築面積的約89%尚未竣工及交付予物業買家。更多詳情請參閱本通函「董事會函件」的「有關天津億嘉合的進一步資料」一段。

下文列載天津億嘉合於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止各年及截至二零二零年四月三十日止四個月（「**相關期間**」）的管理層討論及分析。下列財務資料以本通函附錄二A的天津億嘉合會計師報告為基準。

收益

天津億嘉合主要於中國從事物業發展及銷售，僅有一個單一經營分部。天津億嘉合的收益全部來自於中國天津銷售已竣工物業，由物業的發展週期及交付時間表驅動。

天津億嘉合的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,000,000元增加人民幣52,400,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣53,400,000元，增幅為5,278.0%；及於截至二零一九年十二月三十一日止年度進一步增加人民幣25,600,000元至人民幣78,900,000元，增幅為47.9%。整體增加乃由於竣工及已交付買家的面積增加。

於二零二零年，天津億嘉合的大部分物業正在建設中，因此天津億嘉合的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣71,900,000元減少98.7%至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣1,000,000元。

毛利率

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，天津億嘉合的毛利率分別為24.1%、4.2%及29.3%，及於截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別為22.6%及58.9%。有關變動主要源於已竣工及交付物業買家的產品類型改變。

其他收益及虧損

天津億嘉合於截至二零一七年及二零一九年十二月三十一日止年度的其他收益分別為人民幣30,000元及人民幣160,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月錄得虧損人民幣2,800,000元及人民幣1,300,000元，主要為與建築工程有關的政府罰款。於最後實際可行日期，上述政府罰款已由天津億嘉合悉數繳付及相關問題已解決。

銷售及營銷開支

天津億嘉合的銷售及營銷開支主要包括員工成本、廣告及推廣費用、銷售辦事處開支及佣金開支。天津億嘉合的銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣4,100,000元增加人民幣19,400,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣23,600,000元，增幅為470%。其於截至二零一九年十二月三十一日止年度進一步增加人民幣6,300,000元至人民幣29,900,000元，增幅為26.9%。整體增加乃主要由於二零一八年及二零一九年推出物業預售活動。

天津億嘉合的銷售及營銷開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣8,900,000元增加人民幣2,800,000元至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣11,700,000元，增幅為32.1%。銷售及營銷開支增加主要由於相較截至二零一九年四月三十日止四個月，於截至二零二零年四月三十日止四個月就推出銷售及營銷活動花費額外成本。

行政及其他開支

天津億嘉合的行政及其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣11,400,000元增加人民幣48,800,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣60,200,000元，增幅為429.6%。增加乃主要由於二零一八年就免費停車場撤減存貨及已訂約銷售增加導致諮詢費增加，因為諮詢費與已訂約銷售金額有關。於二零一九年十二月三十一日並無就免費停車場撤減存貨，行政及其他開支於截至二零一九年十二月三十一日止年度減少人民幣20,800,000元至人民幣39,400,000元，減幅為34.5%。

受COVID-19影響，天津億嘉合的行政及其他開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣7,400,000元減少人民幣4,100,000元至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣3,200,000元，減幅為56.1%，乃由於辦公開支及稅項及其他附加稅減少，與收益減幅一致。

財務收入

天津億嘉合的財務收入與銀行利息收入相關。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，天津億嘉合錄得財務收入分別約人民幣1,700,000元、人民幣700,000元及人民幣2,000,000元。於截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，財務收入分別為人民幣500,000元及人民幣800,000元。變化主要由於相關期間銀行存款結餘變動。

財務成本

天津億嘉合的財務成本主要包括銀行及信託公司借貸的利息開支。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各年度，天津億嘉合於損益扣除的財務成本分別為人民幣455,900,000元、人民幣361,400,000元及人民幣133,700,000元。於截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，財務成本分別為人民幣50,800,000元及人民幣14,700,000元。下降趨勢源自相關期間項目的持續建設導致借貸整體減少及更多貸款利息資本化為存貨。

所得稅

所得稅開支主要指根據天津億嘉合所產生應課稅溢利計算的中國企業所得稅。於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，所得稅開支分別為人民幣200,000元、人民幣20,900,000元、人民幣12,400,000元及人民幣10,100,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度確認稅項抵免人民幣5,100,000元。

年度虧損

由於上文所討論情況，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，天津億嘉合錄得年內虧損分別人民幣469,600,000元、人民幣440,000,000元及人民幣198,600,000元。於截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，期間虧損分別為人民幣62,700,000元及人民幣39,600,000元。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的資產抵押分別為零、人民幣2,319,400,000元、人民幣3,334,000,000元及人民幣3,334,000,000元。

有關二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的資產抵押詳情，請參閱本通函附錄二A所載天津億嘉合會計師報告附註13。

合約負債

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的合約負債分別為人民幣44,000,000元、人民幣1,445,500,000元、人民幣5,151,300,000元及人民幣6,417,700,000元，增加乃由於各年度預售活動增多。

流動資金及財務資源

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的流動資產淨值分別為人民幣5,610,100,000元、人民幣4,829,000,000元、人民幣4,461,300,000元及人民幣3,798,700,000元。流動資產包括存貨、合約成本、預付款項及其他應收款項、受限制銀行存款及現金及銀行存款。流動負債包括短期借貸、貿易及其他應付款項、合約負債及應付稅項。流動資產淨值減少乃由於各年度合約負債增加。

現金及銀行結餘

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的現金及銀行結餘分別為人民幣28,100,000元、人民幣84,400,000元、人民幣348,400,000元及人民幣332,300,000元。現金及銀行結餘以人民幣計值。

受限制銀行存款

受限制銀行存款為就預售物業存入特定銀行賬戶的已收按金，其僅可用於支付項目的建築成本。於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，受限制銀行存款分別為零、人民幣429,500,000元、人民幣647,100,000元及人民幣764,700,000元。

借貸

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的借貸分別為人民幣9,499,000,000元、人民幣6,949,000,000元、人民幣7,023,000,000元及人民幣6,425,000,000元，其以人民幣計值，實際年利率分別介乎5.80%至7.45%、5.80%至7.45%、5.90%至7.50%及5.90%至7.5%。相關期間內，借貸隨天津億嘉合的資金需求波動。

有關二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的借貸詳情，請參閱本通函附錄二A所載天津億嘉合會計師報告附註18。

資產負債比率

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，淨資產負債比率不適用於天津億嘉合，因為其處於淨負債狀況。

匯率波動風險

由於天津億嘉合所有交易均以人民幣計值，天津億嘉合毋須承受任何外匯波動風險。

財務擔保及或然負債

於二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，就授予天津億嘉合若干物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保分別為零、人民幣121,850,000元、人民幣63,300,000元及人民幣71,780,000元。天津億嘉合的擔保期由授出相關按揭貸款開始及於物業買家取得「物業所有權證」(屆時抵押予銀行)結束。天津億嘉合的董事認為，財務擔保合約於初始確認時的公允值並不重大。其後，天津億嘉合的董事認為，經考慮相關物業的可變現淨值及低違約比率後，並無對財務擔保合約作出撥備。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合並無重大或然負債。

重大投資或資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，天津億嘉合並無有關重大投資或資本資產的計劃。

財務風險管理

截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月，天津億嘉合主要承受信貸風險、市場風險及流動資金風險。有關該等風險及天津億嘉合所採納的相關風險管理政策及常規詳情，請參閱本通函附錄二A所載天津億嘉合會計師報告附註26。

僱員及薪酬政策

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，天津億嘉合的平均僱員人數分別為35、57、70及86名。天津億嘉合將繼續採納符合當地市場常規及標準的薪酬政策。截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，天津億嘉合的員工成本分別為約人民幣11,500,000元、人民幣19,900,000元、人民幣30,400,000元、人民幣9,800,000元及人民幣15,700,000元，有關詳情載於本通函附錄二A所載天津億嘉合會計師報告附註9。

倘計及完成增資前湖南東潤出售事項，五礦地產湖南集團於包含中國多個主要城市(包括長沙、湘潭、泰安及西寧)的10項物業的物業組合中擁有權益。若干物業已處於發展週期的成熟階段。更多詳情請參閱本通函「董事會函件」的「五礦地產湖南集團之進一步資料」一節。

下文列載五礦地產湖南於截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日止各年度及截至二零二零年四月三十日止四個月(「**相關期間**」)業務及經營業績的管理層討論及分析。

於二零一九年九月三十日，五礦地產湖南董事決議分派湖南東潤及預期將於完成增資前出售。於二零一九年十二月二十日，五礦地產湖南董事決議出售其於五礦萊蕪所持的股權。其後，五礦萊蕪於二零二零年三月二十日出售。完成增資後，本集團將不會擁有該兩間公司的權益。

就損益及其他全面收益表而言，有關將向五礦地產湖南集團(不包括五礦萊蕪及湖南東潤)收購的分部於相關期間的披露資料，列示於本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告附註6「目標集團」下。同時，五礦萊蕪及湖南東潤列為建議出售集團。因此，就損益及其他全面收益表而言，將向五礦地產湖南集團(不包括五礦萊蕪及湖南東潤)(「**五礦地產湖南目標集團**」)收購的分部的相關財務資料乃摘錄自本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告。

就財務狀況表而言，於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表(載於本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告)內，五礦萊蕪的相關資產及負債分別歸類為「計入分類為持作出售的出售集團的資產」及「與分類為持作出售的出售集團相關的負債」。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的綜合財務狀況表(載於本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告)內，湖南東潤的相關資產及負債分別歸類為「計入分類為持作向擁有人分派的出售集團的資產」及「與分類為持作向擁有人分派的出售集團相關的負債」。

據此，下文列載將向五礦地產湖南集團收購的分部的相關財務資料，摘錄自本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告。

收益

五礦地產湖南目標集團主要於中國從事物業發展及物業管理。

五礦地產湖南目標集團的收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣1,620,600,000元減少人民幣819,600,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣801,000,000元，減幅為50.6%。於截至二零一九年十二月三十一日止年度增加人民幣174,700,000元至人民幣1,275,700,000元，增幅為59.3%。五礦地產湖南目標集團的收益由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣465,700,000元增加人民幣102,200,000元至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣567,900,000元，增幅為21.9%。變動乃主要由於根據五礦地產湖南目標集團的物業組合發展週期及交付時間表，相關期間內已竣工及交付物業買家的不同物業的建築面積變動。

毛利率

於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團的毛利率分別為22.3%、20.7%、34.4%、22.8%及30.4%。有關變動主要由於已竣工及交付物業買家的物業產品組合變動。

其他收入、其他收益及虧損

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，五礦地產湖南目標集團錄得其他收入、其他收益及虧損人民幣69,700,000元，此乃由於向獨立第三方出售一間附屬公司的一次過收益。於截至二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年及二零二零年四月三十日止四個月分別錄得虧損人民幣1,800,000元、收益人民幣1,100,000元、人民幣600,000元及人民幣35,300,000元。由二零一九年四月三十日至二零二零年四月三十日大幅增加人民幣34,700,000元乃由於向獨立第三方出售五礦萊蕪的一次過收益。

投資物業公允值變動

投資物業為持有以賺取租金及／或增值的物業(包括就此目的之在建物業)。五礦地產湖南目標集團的投資物業公允值變動乃由於相關期間內中國投資物業的估值變動。

銷售及營銷開支

五礦地產湖南目標集團的銷售及營銷開支主要包括員工成本、廣告及推廣費用、銷售辦事處開支及佣金開支。五礦地產湖南目標集團的銷售及營銷開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣34,600,000元減少人民幣8,200,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,400,000元，減幅為23.7%。減少主要由於年內合約銷售減少導致銷售開支減少。銷售及營銷開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣26,400,000元增加人民幣25,400,000元至截至二零一九年十二月三十一日止年度的人民幣51,800,000元，增幅為95.9%。增加乃主要由於佣金開支增加。

五礦地產湖南目標集團的銷售及營銷開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的人民幣6,600,000元減少人民幣3,100,000元至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣3.5百萬元，減幅為47.2%。減少乃主要由於COVID-19導致截至二零二零年四月三十日止四個月若干營銷活動取消。

行政及其他開支

五礦地產湖南目標集團的行政及其他開支主要包括員工成本、專業費用、辦公開支、其他稅項開支及減值開支。五礦地產湖南目標集團的行政及其他開支由截至二零一七年十二月三十一日止年度的人民幣62,000,000元增加人民幣15,900,000元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣77,800,000元，增幅為25.6%。增加乃主要由於員工成本增加及存貨撇減。行政及其他開支於截至二零一九年十二月三十一日止年度減少人民幣7,600,000元至人民幣70,200,000元，減幅為9.8%。減少主要由於存貨撇減下降。

五礦地產湖南目標集團的行政及其他開支由截至二零一九年四月三十日止四個月的約人民幣15,800,000元增加人民幣4,400,000元至截至二零二零年四月三十日止四個月的人民幣20,100,000元，增幅為27.6%。增加乃主要由於收益增加，導致確認其他稅項及附加稅。

財務收入

五礦地產湖南目標集團的財務收入主要涉及向一間中間控股公司貸款及銀行存款的利息收入。於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團錄得財務收入分別人民幣81,400,000元、人民幣72,800,000元、人民幣58,900,000元、人民幣24,000,000元及人民幣14,700,000元。變化主要由於相關期間銀行存款結餘變動及向一間中間控股公司貸款。

財務成本

五礦地產湖南目標集團的財務成本主要包括銀行借貸及其他借貸的利息開支。於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團於損益扣除的財務成本分別為人民幣38,600,000元、人民幣41,000,000元、人民幣36,300,000元、人民幣11,900,000元及人民幣10,100,000元。變動主要由於相關期間借貸金額的增減變動。

分佔聯營公司業績

五礦地產湖南目標集團分佔聯營公司業績來自分佔湖南綠地金融城置業有限公司（「湖南綠地」）業績，該公司主要於中國從事物業發展。於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團分別錄得分佔聯營公司業績收益人民幣22,500,000元、人民幣1,200,000元、人民幣52,400,000元、虧損人民幣2,900,000元及收益人民幣13,400,000元。波動主要由於湖南綠地於相應期間的竣工物業銷售進展變動。

所得稅

所得稅開支主要指五礦地產湖南目標集團的中國企業所得稅及土地增值稅。於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，所得稅開支分別為人民幣120,000,000元、人民幣38,100,000元、人民幣120,200,000元、人民幣29,700,000元及人民幣68,800,000元。

年度溢利

由於上文所討論情況，於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團錄得年內溢利分別為約人民幣281,000,000元、人民幣54,000,000元、人民幣273,900,000元、人民幣64.2百萬元及人民幣133.4百萬元。

出售附屬公司

於二零一七年一月六日，五礦地產湖南向一名獨立第三方出售其附屬公司西寧潤領房地產開發有限公司（「西寧潤領」），現金代價為人民幣72,060,000元。

於二零一九年九月三十日，五礦地產湖南董事決議向其直接控股公司分派全資附屬公司湖南東潤，該公司主要於湖南省長沙市從事房地產發展及物業投資業務。於二零一九年十二月二十日，五礦地產湖南董事決議向有興趣人士出售其所持五礦萊蕪(全資附屬公司，於山東省萊蕪市從事房地產發展業務)股權，代價不低於其賬面淨值，因此並無確認減值虧損。五礦萊蕪於二零二零年三月二十日出售予一名獨立第三方，現金代價為人民幣30,000,000元，而湖南東潤預期將於完成增資前出售。

有關截至二零一七年十二月三十一日止年度及截至二零二零年四月三十日止四個月出售附屬公司的詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告附註26。

投資物業

投資物業為持有以賺取租金及／或增值的物業(包括就此目的之在建物業)。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的投資物業分別為人民幣387,600,000元、人民幣417,400,000元、人民幣81,900,000元及人民幣86,800,000元。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，投資物業分別佔總資產的5.8%、5.4%、1.0%及1.2%。投資物業整體減少乃由於重新分類湖南東潤，其持有投資物業總數的大部分。

有關二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的投資物業詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南會計師報告附註15。

於聯營公司的投資

於聯營公司的投資與湖南綠地50%股權有關，該公司主要於中國從事物業發展。如本通函「董事會函件」下「五礦地產湖南集團之進一步資料」一節所披露，湖南綠地的物業已竣工及預期將於二零二一年前全部交付予物業買家。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，於五礦地產湖南聯營公司的投資分別為人民幣583,600,000元、人民幣584,800,000元、人民幣169,300,000元及人民幣182,700,000元。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，於聯營公司的投資分別佔總資產的8.8%、7.5%、2.1%及2.5%。於聯營公司的投資於二零一八年十二月三十一日至二零一九年十二月三十一日減少乃由於湖南綠地的註冊股本減少，五礦地產湖南已就此收到退款。

湖南綠地於二零二零年四月三十日的繳足股本為人民幣100,000,000元，當中人民幣50,000,000元乃由五礦地產湖南注資。持有投資的目的是分佔湖南綠地所產生的溢利。於相關期間，湖南綠地並無分派股息。有關二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日於聯營公司的投資詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南會計師報告附註16。

資產抵押

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的資產抵押分別為零、零、零及人民幣1,388,530,000元。

有關二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的資產抵押詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南會計師報告附註20。

合約負債

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的合約負債分別為人民幣2,264,100,000元、人民幣2,833,100,000元、人民幣2,224,000,000元及人民幣1,879,400,000元，波動乃源自各年度的預售活動及已交付物業買家的物業。

流動資金及財務資源

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團錄得流動負債淨額分別人民幣62,900,000元、人民幣300,000元及流動資產淨值分別人民幣1,272,200,000元及人民幣1,872,200,000元。流動資產包括存貨、預付款項、貿易及其他應收款項、受限制銀行存款、現金及銀行存款及計入出售集團(分類為持作銷售及持作分派)的資產。流動負債包括短期借貸、貿易及其他應付款項、合約負債、應付稅項、其他負債及與出售集團(分類為持作銷售及向擁有人分派)相關的負債。

現金及銀行結餘

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的現金及銀行結餘分別為人民幣854.2百萬元、人民幣325,600,000元、人民幣152,500,000元及人民幣300,100,000元。現金及銀行結餘以人民幣計值。

受限制銀行存款

受限制銀行存款指就銀行向五礦地產湖南集團物業買家授出的按揭貸款融資而抵押的保證按金。於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，受限制銀行存款分別為人民幣95.3百萬元、人民幣131.4百萬元、人民幣233.0百萬元及人民幣254.0百萬元。

借貸

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的總借貸分別為人民幣1,724.7百萬元、人民幣1,708.4百萬元、人民幣1,582.8百萬元及人民幣1,440.6百萬元，其以人民幣計值，實際利率分別為5.8%至8.39%、5.8%至8.39%、5.8%至8.39%及4.94%至8%。相關期間內，借貸隨五礦地產湖南的資金需求波動。

有關二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日的借貸詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南會計師報告附註20。

資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的淨資產負債比率(淨債務對總權益)分別為77%、113%、85%及58%。下降趨勢乃由於借貸減少及受限制銀行存款及現金及銀行存款增加。

匯率波動風險

由於五礦地產湖南集團所有交易均以人民幣計值，五礦地產湖南集團毋須承受任何外匯波動風險。

財務擔保及或然負債

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，就授予五礦地產湖南集團若干物業買家之按揭融資而給予銀行之擔保分別為人民幣1,265,600,000元、人民幣1,792,400,000元、人民幣2,330,000,000元及人民幣2,039,900,000元。有關擔保將於(i)出具物業所有權證，通常將於買家取得相關物業後一年內發出；或(ii)買家償還按揭貸款的較早者終止。考慮到相關物業的可變現淨值及低違約比率，五礦地產湖南董事認為財務擔保合約的公允值並不重大。其後，五礦地產湖南董事基於相關物業之可變現淨值及低違約率，並無就財務擔保合約作出撥備。

於二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團並無重大或然負債。

重大投資或資本資產的未來計劃

於最後實際可行日期，五礦地產湖南集團並無有關重大投資或資本資產的計劃。

財務風險管理

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團主要承受信貸風險、市場風險及流動資金風險。有關該等風險及五礦地產湖南所採納的相關風險管理政策及常規詳情，請參閱本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告附註30。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年四月三十日，五礦地產湖南集團的平均僱員人數分別為408、383、373及361名。五礦地產湖南集團將繼續採納符合當地市場常規及標準的薪酬政策。截至二零一七年、二零一八年、二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零一九年四月三十日及二零二零年四月三十日止四個月，五礦地產湖南目標集團於損益扣除的員工成本分別為人民幣38,200,000元、人民幣44,300,000元、人民幣41,700,000元、人民幣12,000,000元及人民幣10,100,000元，有關詳情載於本通函附錄二B所載五礦地產湖南集團會計師報告附註7及附註9。

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料**緒言**

本未經審核備考綜合財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)編製目的為向本公司股東提供有關建議收購事項及增資影響的資料，呈列倘收購事項及增資於二零一九年十二月三十一日進行，則收購事項及增資可能對本集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況構成的影響。

未經審核備考財務資料乃基於若干假設、估計及不明朗因素而編製。因此，未經審核備考財務資料並非旨在描述倘於二零一九年十二月三十一日完成收購事項及增資，本集團經收購事項及增資擴大的實際財務狀況。未經審核備考財務資料亦非旨在預測經擴大集團的未來財務狀況。

本未經審核備考財務資料僅為說明用途而編製，且由於其性質，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項及增資完成後的財務狀況。

未經審核備考財務資料乃按照本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報)及天津億嘉合及五礦地產湖南集團於二零二零年四月三十日的經審核財務狀況表(分別摘錄自本通函附錄二A及附錄二B所載的天津億嘉合及五礦地產湖南會計師報告)而編製，並就相關附註所述的未經審核備考調整而予以調整。

未經審核備考財務資料應與本通函其他章節所載的其他財務資料一併閱讀。未經審核備考財務資料並無計及組成經擴大集團的公司各自財務報表日期後的任何經營或其他交易。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一九年 十二月 三十一日		綜合集團於 二零二零年四月三十日		備考調整					經擴大集團 的未經 審核備考
	千港元	人民幣千元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註2)	(附註3)	(附註4a 及附註8)	(附註4b)	(附註4b及 附註4c)	(附註5及 附註8)	(附註6)	(附註7)
資產										
非流動資產										
物業、廠房及設備	262,791	6,263	6,878							269,669
無形資產	—	34	37							37
投資物業	2,366,668	86,840	95,368							2,462,036
於聯營公司的權益	1,123,361	182,672	200,610		138,894			1,676,893		3,139,758
於合營企業的權益	84,701	—	—							84,701
以公允值計入其他全面收益的 金融資產	1,398,952	—	—							1,398,952
遞延稅項資產	639,144	110,329	121,163							760,307
	5,875,617	386,138	424,056	—	138,894	—	—	1,676,893	—	8,115,460
流動資產										
存貨	24,723,350	3,998,972	4,391,671		1,065,583					30,180,604
預付款項、貿易及其他應收款項	13,934,151	894,844	982,718			291,533	(291,533)			14,916,869
合約資產	500,439	—	—							500,439
合約成本	15,237	—	—							15,237
其他金融資產	19,771	—	—							19,771
受限制現金及銀行存款	42,702	254,007	278,950							321,652
不受限制現金及銀行存款	3,850,098	300,141	329,615			1,166,130	(1,166,130)	(810,170)	(1,539)	3,358,004
	43,085,748	5,447,964	5,982,954	—	1,065,583	1,457,663	(1,457,663)	(810,170)	(1,539)	49,312,576
分類為持作分派的資產		1,540,596	1,691,883	(1,691,883)						—
	43,085,748	6,988,560	7,674,837	(1,691,883)	1,065,583	1,457,663	(1,457,663)	(810,170)	(1,539)	49,312,576
資產總值	48,961,365	7,374,698	8,098,893	(1,691,883)	1,204,477	1,457,663	(1,457,663)	866,723	(1,539)	57,428,036
負債										
非流動負債										
借款	9,491,281	470,000	516,154							10,007,435
遞延稅項負債	134,818	—	—		414,462					549,280
租賃負債	71,742	—	—							71,742
遞延收入	—	255,500	280,590							280,590
其他金融負債	25,713	—	—							25,713
其他應付款項	—	—	—					405,084		405,084
	9,723,554	725,500	796,744	—	414,462	—	—	405,084	—	11,339,844
流動負債										
借款	7,262,623	970,616	1,065,930							8,328,553
貿易及其他應付款項	10,906,885	1,106,285	1,214,922					405,085		12,526,892
合約負債	4,553,520	1,879,369	2,063,923							6,617,443
遞延收益	4,064	—	—							4,064
租賃負債	16,598	—	—							16,598
應付稅項	227,403	135,190	148,466							375,869
	22,971,093	4,091,460	4,493,241	—	—	—	—	405,085	—	27,869,419
與分類為持作分派的 出售集團相關的負債		1,024,876	1,125,519	(1,125,519)						—
	22,971,093	5,116,336	5,618,760	(1,125,519)	—	—	—	405,085	—	27,869,419
負債總額	32,694,647	5,841,836	6,415,504	(1,125,519)	414,462	—	—	810,169	—	39,209,263
權益及負債總額	48,961,365	7,374,698	8,098,893	(1,691,883)	1,204,477	1,457,663	(1,457,663)	866,723	(1,539)	57,428,036

1. 編製基準

本未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29條編製，並基於：(i)本集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報)；及(ii)五礦地產湖南集團於二零二零年四月三十日的經審核綜合財務狀況(摘錄自本通函附錄二B所載的五礦地產湖南集團會計師報告)，並根據下文附註2所述的備考調整予以調整，猶如收購事項及增資已於二零一九年十二月三十一日完成。

五礦地產湖南集團的綜合財務狀況表及其他以人民幣(「人民幣」)計值的項目乃按人民幣1元兌1.0982港元的概約匯率換算為港元，僅供說明，且該換算並不代表任何金額已經、可能已經或可按上述匯率兌換或轉換。

本未經審核備考財務資料乃按與本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表中所採用者一致的格式及會計政策編製。

2. 備考調整附註

附註

- (1) 結餘摘錄自本集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表，載於本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的已刊發年報。
- (2) 結餘摘錄自五礦地產湖南集團於二零二零年四月三十日的綜合財務狀況表，載於本通函附錄二B中五礦地產湖南集團歷史財務資料之會計師報告，並使用人民幣1.0000元兌1.0982港元的匯率換算為港元。
- (3) 調整反映湖南東潤於增資完成前對二十三冶的分派，以履行增資協議其中一項先決條件。就經擴大集團之備考財務資料而言，假設分派已於二零一九年十二月三十一日完成。

(4) 增資根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第3號(經修訂)「業務合併」的收購法列賬，因為本集團董事認為根據香港財務報告準則第3號，收購項目構成一項業務。調整涉及收購五礦地產湖南目標集團如下：

(a) 就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料而言，於二零一九年十二月三十一日，五礦地產湖南目標集團的可識別資產及負債的備考公允值假設與其賬面值一致，惟於一間聯營公司的存貨、投資及遞延稅項的公允值調整除外，其詳情披露如下：

(i) 存貨公允值增加人民幣970,300,000元(約1,065,580,000港元)；及

	人民幣千元	千港元
經審核存貨賬面淨值(載於附錄二B)	3,998,972	4,391,671
存貨總公允值(附註)	<u>4,969,271</u>	<u>5,457,254</u>
五礦地產湖南目標集團的存貨公允值調整	<u>970,299</u>	<u>1,065,583</u>
<i>附註</i>		
所有具全面合法權利物業的公允值 ¹	6,855,926	7,529,178
減：投資物業的公允值	<u>(86,840)</u>	<u>(95,368)</u>
具全面合法權利存貨的公允值	6,769,086	7,433,810
加：無完整合法權利的存貨公允值 ²	326,797	358,889
減：已交付物業公允值 ³	<u>(2,126,612)</u>	<u>(2,335,445)</u>
存貨總公允值	4,969,271	5,457,254

¹ 指已取得完整合法權利的物業的市場總值，如本通函附錄五估值報告第V-6及V-7頁「估值概要」下的第2、4、5、6、7、9、10、11項物業所示。該等物業包括存貨及投資物業。

² 指並無完整合法權利但擁有使用權及租賃權的物業的公允值，如估值報告內第2、4、5、6、7、8、9、10、11項物業的「投資價值」所示。就該等物業的合法性，請參閱本通函附錄五的估值報告。

³ 指附錄五估值報告所載「已訂約出售 — 已確認收益」所示估值。若干物業並無計入附錄二B所載會計師報告的存貨賬面淨值，因為該等物業已交付予買家，但該等物業載入附錄五的估值報告，因為合法權利尚未轉移至買家。

(ii) 於一間聯營公司之投資公允值增加人民幣126,470,000元(約138,890,000港元)；及

湖南綠地為五礦地產湖南的聯營公司，其由五礦地產湖南擁有50%股權。其根據權益法列賬及將不會綜合計入五礦地產湖南集團的綜合財務狀況表內。

	人民幣千元	千港元
聯營公司存貨未經審核賬面淨值	885,890	972,884
聯營公司存貨總公允值(附註)	<u>1,252,099</u>	<u>1,375,055</u>
聯營公司存貨公允值調整	366,209	402,171
聯營公司存貨公允值調整的遞延稅項	(113,261)	(124,383)
聯營公司資產淨值調整總額	252,948	277,788
於一間聯營公司的投資的公允值及遞延稅項調整 (按50%基準)	<u>126,474</u>	<u>138,894</u>
<i>附註</i>		
具全面合法權利存貨的公允值 ¹	1,193,437	1,310,632
加：無完整合法權利的存貨公允值 ²	65,700	72,152
減：已交付物業公允值 ³	<u>(7,038)</u>	<u>(7,729)</u>
存貨總公允值	1,252,099	1,375,055

¹ 指擁有全面合法權利的第3項物業的存貨市值，如附錄五估值報告第V-6頁「估值概要」所示。

² 指並無完整合法權利但擁有使用權及租賃權的物業的公允值，如估值報告的「投資價值」所示。就該等物業的合法性，請參閱附錄五的估值報告。

³ 指附錄五估值報告所載「已訂約出售 — 已確認收益」所示估值。若干物業並無計入存貨賬面淨值，因為該等物業已交付予買家，但該等物業載入附錄五的估值報告，因為合法權利尚未轉移至買家。

(iii) 就存貨公允值調整確認的遞延稅項人民幣377,400,000元(約414,460,000港元)。

(b) 根據增資協議，本集團須於完成時就收購五礦地產湖南目標集團的51%股權向五礦地產湖南支付增資額的80%，即人民幣1,061,860,000元(約1,166,130,000港元)；以及其餘20%，即人民幣265,460,000元(約291,530,000港元)須於第二期款項條件獲履行後的15個營業日內支付。於增

資完成後，五礦地產湖南將作為本集團的非全資附屬公司入賬，因此上述增資金額將於經擴大集團之未經審核備考財務資料內對銷。

- (c) 五礦地產湖南目標集團的對銷及確認本集團於五礦地產湖南目標集團按公允值列賬的已收購權益超出成本的部分人民幣159,310,000元(約174,960,000港元)，分析如下：

	人民幣千元	千港元
代價	1,327,320	1,457,663
減：五礦地產湖南目標集團於二零二零年四月三十日的 資產淨值賬面值	828,165	909,491
就於聯營公司投資的公允值調整	126,474	138,894
就存貨的公允值調整	970,299	1,065,583
就存貨的公允值調整的遞延稅項	(377,401)	(414,462)
非控股股東應佔公允值調整(附註)	40,108	44,046
五礦地產湖南目標集團資產淨值的經調整金額	1,587,645	1,743,552
增資後五礦地產湖南目標集團資產淨值的經調整金額	2,914,965	3,201,215
本集團所收購五礦地產湖南目標集團51%股權	<u>1,486,632</u>	<u>1,632,619</u>
本集團按公允值列賬的已收購權益超出成本的部分	<u>159,312</u>	<u>174,956</u>

附註：

湖南礦夢置業開發有限公司為五礦地產湖南的非全資附屬公司，由五礦地產湖南擁有50%股權。其指湖南礦夢置業開發有限公司非控股股東應佔湖南礦夢置業開發有限公司的存貨公允值調整部分。

	人民幣千元	千港元
非全資附屬公司的未經審核存貨賬面淨值	1,670,216	1,834,231
非全資附屬公司存貨總公允值(載於附錄五) ¹	<u>1,590,000</u>	<u>1,746,139</u>
非全資附屬公司淨資產公允值調整(按100%基準)	(80,216)	(88,092)
非控股股東應佔公允值調整(按50%基準)	<u>(40,108)</u>	<u>(44,046)</u>

¹ 指擁有全面合法權利的第2項物業的存貨市值，如附錄五估值報告第V-6頁「估值概要」所示。

- (5) 調整代表以代價人民幣1,475,450,000元(約1,620,340,000港元)收購天津億嘉合49%股權，及確認本集團於天津億嘉合按公允值列賬的已收購權益超出成本的部分人民幣51,500,000元(約56,550,000港元)，分析如下：

	人民幣千元	千港元
代價	1,475,450	1,620,339
減：天津億嘉合49%資產淨值賬面值	(502,639)	(551,998)
天津億嘉合49%存貨的公允值調整 ⁽¹⁾	2,706,115	2,971,855
就存貨的公允值調整的遞延稅項	(676,529)	(742,964)
天津億嘉合資產淨值的經調整金額	<u>1,526,947</u>	<u>1,676,893</u>
本集團按公允值列賬的已收購權益超出成本的部分	<u>51,497</u>	<u>56,554</u>
(1)	人民幣千元	千港元
經審核存貨賬面淨值(載於附錄二A)	8,411,158	9,237,134
存貨總公允值(附註)	<u>13,933,841</u>	<u>15,302,144</u>
存貨公允值調整(按100%基準)	<u>5,522,683</u>	<u>6,065,010</u>
存貨公允值調整(按49%基準)	<u>2,706,115</u>	<u>2,971,855</u>
附註		
具全面合法權利存貨的公允值 ¹	11,000,000	12,080,200
加：不具全面合法權利存貨的公允值 ²	<u>2,933,841</u>	<u>3,221,944</u>
存貨公允總值	13,933,841	15,302,144

¹ 指擁有全面合法權利的第1項物業的存貨市值，如附錄五估值報告第V-6頁「估值概要」所示。

² 指物業第1.(c)項所述若干地塊及物業第1.(a)項所述並無全面合法權利但擁有使用權及租賃權的若干物業的公允值，如估值報告的「投資價值」所示。就物業第1.(a)及1.(c)的合法性，請參閱附錄五的估值報告。

根據股權轉讓協議，天津億嘉合的代價將分三期結算，猶如本通函「董事會函件」內「股權轉讓協議—代價」一段所述。首期款項約人民幣737,730,000元(相當於810,170,000港元)將於完成時結付。

- (6) 調整代表就股權轉讓協議及增資協議合約金額的0.05%印花稅。
- (7) 調整代表與交易有關的法律及專業費用。
- (8) 於完成日期完成收購價分配後，五礦地產湖南目標集團及天津億嘉合有關增資及收購事項的可識別資產及負債備考公允值可能改變，可能與編製未經審核備考財務資料所用的估計金額有重大差異。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)接獲之獨立申報會計師核證報告全文，內容有關編製本集團之未經審核備考財務資料以供載入本通函。

**有關編製未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告****致五礦地產有限公司列位董事**

吾等已完成核證工作，以就五礦地產有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括 貴公司於二零二零年七月二十一日刊發的通函(「通函」)第IV-2至IV-8頁所載於二零一九年十二月三十一日的未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則載於通函第IV-3頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明收購天津市億嘉合置業有限公司49%股權及對五礦地產湖南開發有限公司增資對 貴集團於二零一九年十二月三十一日的財務狀況的影響，猶如交易已於二零一九年十二月三十一日進行。作為此程序之一部分，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務報表(已就此刊發核數師報告)。

董事就未經審核備考財務資料應負的責任

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

吾等的獨立性及質量監控

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德要求，該等要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本行應用香港會計師公會頒佈之香港質量監控準則第1號「進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司之質量監控」，並相應地設有一套全面的質量監控制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的成文政策及程序。

申報會計師的責任

吾等的責任乃依照上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。就吾等先前就編製未經審核備考財務資料所用的任何財務資料而發出的任何報告而言，除向於該等報告發出日期之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就編製備考財務資料以供載入招股章程作出報告的核證工作」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事是否已按照上市規則第4.29段以及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘工作而言，吾等並無責任就編製未經審核備考財務資料所用的任何過往財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，且吾等於此委聘工作的過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料所用的財務資料進行審核或審閱。

於投資通函內載入未經審核備考財務資料，純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或該交易於所選定的較早日期已發生或已進行，以供說明用途。因此，吾等概不保證該事件或該交易於二零一九年十二月三十一日的實際結果會如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適當準則妥為編製而作出報告的合理核證工作，涉及執程序以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基礎，以呈列該事件或該交易直接產生的重大影響，以及就下列各項取得充份適當憑證：

- 有關備考調整是否已令該等標準產生適當效力；及
- 未經審核備考財務資料是否反映於未經調整財務資料中妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易，以及其他相關委聘情況。

此項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信吾等已取得充份及適當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

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

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零二零年七月二十一日

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就其於二零二零年四月三十日對目標集團所持的該等物業進行估值以供收錄於本章程而發出之函件及估值報告。

威格斯資產評估顧問有限公司
產業測量部



香港九龍
觀塘道388號創紀之城1期
渣打中心27樓

電話：+852 6651-5330 電郵：GP@Vigers.com 網站：www.Vigers.com

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和國(「中國」)多項物業(個別稱為「該物業」及統稱為「該等物業」)的
無產權負擔物業權益

我們謹提述「五礦地產有限公司」(「貴公司」)向我們發出的近期指示，以對「天津市億嘉合置業有限公司」(「天津億嘉合」)及「五礦地產湖南開發有限公司」(「五礦地產湖南」)及／或其附屬公司或聯營公司(「五礦地產湖南集團」)(統稱為「目標集團」)所持有的該等物業之物業權益進行評估。我們確認，我們已視察該等物業、作出相關查詢及調查以及獲得我們認為就提供我們對該等物業於二零二零年四月三十日(「估值日期」)的估值意見而言屬必要之進一步資料。

估值基準

就具全面合法權利的該／該等物業而言，我們的估值是我們對該／該等物業市場價值的意見，市場價值是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫情況下，於估值日期進行資產或負債易手的公平交易估計金額」。就計劃申請相關「房產權證書」

(即第1.(a)號物業的商務會館)或不具全面合法權利而僅有使用及租賃權(即停車位及儲藏室)的該/該等物業而言,我們的估值是我們對該/該等物業的投資價值(附註:非市場價值)的意見,投資價值是指「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」。我們的估值是根據「香港測量師學會」(「HKIS」)編撰的「香港測量師學會評估準則(二零一七年版本)」、「皇家特許測量師學會」(「RICS」)編撰的「全球估價準則」、「《公司條例》及「香港聯合交易所有限公司」(「聯交所」)發佈的「《香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則》」相關規定而編製。市場價值是賣方在市場上可獲最佳合理價格及買方在市場上可取得的最優惠合理價格。本估計尤其不包括因特殊條款或情況所引致的估值增減,例如非典型融資、售後租回、任何與該銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠,或任何特殊價值因素。評估物業市場價值並無計及買賣成本,亦不扣減任何相關稅項。

估值方法

於估值過程中,我們已採用市場法,當中已就相似物業實際銷售交易作比較。我們已應用比較法根據可資比較物業的實際銷售交易及/或種類作出比較,並對性質、位置等方面相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該/該等物業各方面利弊後,達致公平的價值比較。

業權調查

該/該等物業位於中國,我們已獲提供該/該等物業的相關業權文件摘錄副本,惟我們並無查證該/該等物業的業權,亦無詳細核查業權文件的正本。我們就該/該等物業的業權及所有權依賴 貴公司、目標集團及 貴公司對中國法律之法律顧問「嘉源律師事務所」(下稱「中國法律顧問」)的意見。就我們的估值而言,我們已考慮中國法律顧問編製的法律意見,尤其該/該等物業的業權、所有權、產權負擔等。儘管我們在達致估值時已作出專業判斷,閣下謹請審慎考慮我們的估值假設。

估值考慮因素

我們已查閱所有有關文件，並在相當程度上依賴 貴公司及目標集團所提供的資料，尤其為有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用權年限、土地及樓面面積、發展方案、已發生及將發生的發展成本、預售及銷售狀態、佔用情況以及識別該／該等物業的資料。我們並無理由懷疑 貴公司、目標集團及 貴公司中國法律顧問向我們所提供資料的真實性及準確性，且我們已獲告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們並無進行詳細實地測量以核實該／該等物業土地及樓面面積的準確性，惟我們已假設向我們遞交的文件所載土地及樓面面積為準確及可靠。估值報告所載的全部尺寸、量度及面積是基於向我們提供的文件所載資料，因此均為約數。

我們已自二零一九年八月底至二零一九年九月初及於二零二零年一月初對該／該等物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。然而，我們須強調，我們並無進行任何結構測量或視察該／該等物業被遮蓋、不外露或我們無法進入之木工或其他建築部份，故我們無法呈報該／該等物業有關部份是否確無任何結構或非結構損毀。

估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明者外，是假設該／該等物業可於現況下在現行市場出售，並假設在空置管有權下出售及並無憑藉可能會影響該／該等物業價值的任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該／該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

我們估值時，我們已假設該／該等物業擁有人在繳付一般土地使用費後，於尚未屆滿之獲授土地使用權期間內，有權在自由及不受干擾之情況下使用及轉讓該／該等物業。我們對該／該等物業的估值是根據現金購買基準進行，並無考慮有關買賣該／該等物業之利息及／或集資成本。並無考慮以整體或一項或多項物業組合方式出售該／該等物業。

我們已對該／該等物業進行實地視察，惟並無進行土地調查以確定土地狀況或樓宇設施是否適合已經及將建於該／該等物業上的任何物業發展項目。我們進行估值時，是假設此等方面均令人滿意。

我們對該／該等物業的價值評估並無考慮買賣或交易之成本及並無抵銷任何有關稅項或潛在稅項之估計金額。我們概無考慮任何交易成本或針對該／該等物業的產權負擔(如按揭、債權證或其他押記)。在我們的估值中，我們已假設該／該等物業概無附帶可影響該／該等物業價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

備註

「新型冠狀病毒病」(「COVID-19」)爆發後，「世界衛生組織」於二零二零年三月十一日宣佈其為「全球大流行」，對全球金融市場造成影響。出行限制在各國推行。各行各業的市場活動均遭受影響。於估值日期，我們認為我們須減少採用過往市場證據作比較，以達成估值意見。實際上，當前對COVID-19的反應意味著我們面臨著一系列前所未有的情況，而該等情況乃我們作出判斷的依據。故此，我們的估值是根據RICS出版的《全球估價準則》中「VPS3 估值報告」及「VPGA10可能引起重大估值不確定性的事項」，以及HKIS出版的《HKIS估值標準(2017版)》中「VS9報告」所載的「重大不確定因素」基準呈報。因此，我們的估值較正常情況具有較少確定性，並須保持更加審慎。鑑於無法確悉COVID-19日後對房地產市場的影響，我們建議閣下經常審查該／該等物業的估值。

誠如目標集團所確認，

- (1) 除非另有所述，該／該等物業的用途並無構成任何違反環境法規；及
- (2) 並無計劃更改該／該等物業的用途。
- (3) 該／該等物業將於 貴公司綜合資產負債表內列作存貨。

我們謹此確認：

- (1) 我們於該／該等物業並無現有或預期利益；及我們並非關連法團，亦與 貴公司或與 貴公司訂約的其他人士並無關係；
- (2) 我們獲授權作為外聘執業估值師並具備為類似物業估值所需的專長及經驗；
- (3) 我們的估值是按公平及公正基準編製；

- (4) 估值師酬金並非取決於呈報有利於賣方或買方的預定價值或估值方向、估計價值金額、獲得預定的結果或其後發生之事件；及
- (5) 我們獨立於 貴公司及目標集團。

除另有說明者外，本報告載述的所有貨幣款額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）呈列。

隨函附奉估值概要及估值報告的主要內容。

此 致

五礦地產有限公司

香港

九龍尖沙咀

漆咸道南79號

中國五礦大廈18樓

董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

董事

王俊豪測量師

MSc(RealEst) MCIM FRICS MHKIS RPS(GP)

中國註冊房地產估價師

*RICS*註冊估值師

謹啟

報告日期：二零二零年七月二十一日

附註： 王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士（房地產），**王俊豪測量師**為香港《測量師註冊條例》（417章）下的「註冊專業測量師（產業測量）」（「RPS(GP)」），及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下之「RICS註冊估值師」，擁有逾19年的多個地區（包括香港、澳門、中國、台灣、日本、柬埔寨、馬來西亞、英國及美國）物業估值經驗。**王測量師**名列HKIS所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」及RICS香港所頒佈的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關收購與合併估值的物業估值師名冊」並符合資格從事有關上市活動的估值。王測量師自二零零六年起獲「威格斯資產評估顧問有限公司」聘任為估值師並自二零零九年獲聘為合資格測量師。

估值概要

編號	物業	於估值日期 現況下的市場價值	天津	
			億嘉合/ 五礦地產 湖南 應佔權益	億嘉合/ 五礦地產 湖南 應佔資本價值
1.	(a) 中國天津北辰區未來城商務會館、配套餐廳、配套郵局、配套設施及未售停車位	無商業價值	100%	無商業價值
	(b) 中國天津北辰區未來城地盤8A、地盤8B、地盤4C、地盤4A、地盤7B及地盤7A在建工程	人民幣11,000,000,000元	100%	人民幣11,000,000,000元
	(c) 中國天津北辰區未來城未來發展項目	無商業價值	100%	無商業價值
2.	中國湖南省長沙開福區萬境瀟湘在建工程	人民幣1,590,000,000元	50%	人民幣795,000,000元
3.	中國湖南省長沙開福區綠地中心多個未售部分及已訂約出售部分	人民幣1,193,436,845元	50%	人民幣596,718,423元
4.	中國青海省西寧海湖新區五四西路五礦柴達木廣場多個未售部分及已訂約出售部分	人民幣1,396,490,925元	100%	人民幣1,396,490,925元
5.	(a) 中國山東省泰安高新區長城路泰安·萬境水岸多個未售部分及已訂約出售部分	人民幣1,088,130,395元	100%	人民幣1,088,130,395元
	(b) 中國山東省泰安高新區長城路泰安·萬境水岸地盤A13在建工程	人民幣1,232,000,000元	100%	人民幣1,232,000,000元
6.	(a) 中國山東省泰安高新區長城路五礦萬境廣場多個未售部分	人民幣15,000,000元	100%	人民幣15,000,000元
	(b) 中國山東省泰安高新區長城路五礦萬境廣場地盤A13在建工程	人民幣133,000,000元	100%	人民幣133,000,000元

編號	物業	於估值日期 現況下的市場價值	天津	天津
			億嘉合/ 五礦地產 湖南 應佔權益	億嘉合/ 五礦地產 湖南 應佔資本價值
7.	(a) 中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸多個未售部分及已訂約出售部分	人民幣87,455,322元	100%	人民幣87,455,322元
	(b) 中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸在建工程	人民幣1,025,000,000元	100%	人民幣1,025,000,000元
	(c) 中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸未來發展項目	人民幣241,000,000元	100%	人民幣241,000,000元
8.	中國湖南省長沙天心區嘉盛國際廣場合共193個未售停車位	無商業價值	100%	無商業價值
9.	中國湖南省湘潭五礦地產尊城項目多個未售部分及已訂約出售部分	人民幣14,008,590元	100%	人民幣14,008,590元
10.	中國湖南省長沙天心區嘉盛奧美城未售停車位、未售商業部分及過渡樓層	人民幣31,100,000元	100%	人民幣31,100,000元
11.	中國湖南省長沙雨花區嘉盛華庭第二期及三期合共112個未售停車位及未售幼稚園	人民幣2,740,000元	100%	人民幣2,740,000元

重要附註

(1) 第1.(a)號物業

我們獲天津億嘉合告知

- (1) 商務會館計劃於二零二一年底之前申請相關房地產權證但並無預期取得時間表；
- (2) 配套餐廳及配套郵局將於竣工後交付予業主委員會；及
- (3) 根據中國的現行規則，地庫的720個停車位不具全面合法權利，但擁有使用權及租賃權。

為供參考，貴公司要求我們評估該部分物業於估值日期的資本價值，方法計有

- (1) 假設商務會館已獲發出有效的房地產權證；及
- (2) 假設停車位可連同使用權及租賃權出售。

部分	建築面積／停車位數目	於估值日期 的資本價值	備註
商務會館*	2,952.55平方米	人民幣53,100,000元	投資價值
配套餐廳#	678.64平方米	無	無商業價值
配套郵局#	233.91平方米	無	無商業價值
第一棟的排風井#	4.74平方米	無	無商業價值
第二棟的泵房#	59.41平方米	無	無商業價值
第三棟的排風井#	2.54平方米	無	無商業價值
第四棟的排風井#	3.54平方米	無	無商業價值
第七棟的通風井#	5.81平方米	無	無商業價值
第八棟的通風井#	4.93平方米	無	無商業價值
未售停車位*	<u>720個停車位</u>	<u>人民幣50,400,000元</u>	投資價值
總計	<u>3,946.07平方米及720個停車位</u>	<u>人民幣103,500,000元</u>	無

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

由於該部分物業的配套餐廳及配套郵局將無償交付予業主委員會，而其餘則被視作配套設施，故此我們並無賦予其商業價值。

(2) 第1.(c)號物業

由於第1.(c)號物業截至估值日期並無獲發有效的「不動產權證」，故我們並無賦予第1.(c)號物業商業價值。倘第1.(c)號物業截至估值日期獲發有效的「不動產權證」，則我們認為第1.(c)號物業的市場價值為人民幣11,861,848,164元（人民幣壹佰壹拾捌億陸仟壹佰捌拾肆萬捌仟壹佰陸拾肆元正），假設所有土地使用權出讓金已悉數支付及物業可自由轉讓、出租、按揭或於當前市場以其他合法方式出售，而無需支付額外土地使用權出讓金。

(3) 第1.(c)號物業

誠如天津億嘉合告知，該物業截至估值日期的拆遷及重置補償總額為人民幣14,900,000,000元，其中人民幣5,868,492,892元已產生。經考慮上述補償後，第1.(c)號物業的資本價值將為人民幣2,830,341,056元(人民幣貳拾捌億叁仟零叁拾肆萬壹仟零伍拾陸元正)，假設截至估值日期已獲發有效的「國有土地使用證」。

(4) 第3.號物業

上表所示該物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	39,096.35平方米	人民幣682,000,000元	市場價值
已訂約出售 — 未確認收益	29,904.24平方米	人民幣504,398,495元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	<u>105.05平方米</u>	<u>人民幣7,038,350元</u>	合約金額
總計	<u>69,105.64平方米</u>	<u>人民幣1,193,436,845元</u>	

(5) 第3.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，合共605個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而合共40個地庫停車位已簽約連同使用權及租賃權出售，然尚未確認收益。為供參考，貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下。

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	605個停車位	人民幣60,500,000元	投資價值
已訂約出售 — 未確認收益	40個停車位	人民幣5,200,000元	合約金額
總計	645個停車位	人民幣65,700,000元	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

(6) 第4.號物業

上表所示該物業的市場價值為具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	無	無	無
已訂約出售 — 未確認收益	50,442.61平方米	人民幣432,757,973元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	113,055.13平方米	人民幣963,732,952元	合約金額
總計	163,497.74平方米	人民幣1,396,490,925元	

(7) 第4.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該物業合共353個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而合共281個地庫停車位已簽約連同使用權及租賃權出售，然尚未確認收益。為供參考，貴公司要求我們評估及報告該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	353個停車位	人民幣49,400,000元	投資價值
已訂約出售 — 未確認收益	281個停車位	人民幣45,037,548元	合約金額
總計	634個停車位	人民幣94,437,548元	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

(8) 第5.(a)號物業

上表所示該部分物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	1,704.50平方米	人民幣27,400,000元	市場價值
已訂約出售 — 未確認收益	5,313.89平方米	人民幣51,724,113元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	147,466.79平方米	人民幣1,009,006,282元	合約金額
總計	154,485.18平方米	人民幣1,088,130,395元	

(9) 第5.(a)號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有儲藏室及停車位，根據中國的現行規則，該等儲藏室及停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該物業地庫8,162.35平方米的儲藏室及合共447個停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而該物業地庫5,815.07平方米的儲藏室及合共587個停車位已簽約連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估及報告上述地庫儲藏室及停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	建築面積／停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分(儲藏室)*	8,162.35平方米	人民幣16,300,000元	投資價值
未售部分(停車位)*	447個停車位	人民幣38,000,000元	投資價值
已訂約出售	1,719.19平方米	人民幣3,711,139元	合約金額
— 未確認收益(儲藏室)			
已訂約出售	4,095.88平方米	人民幣11,459,360元	合約金額
— 已確認收益(儲藏室)			
已訂約出售	26個停車位	人民幣2,128,200元	合約金額
— 未確認收益(停車位)			
已訂約出售	561個停車位	人民幣44,801,918元	合約金額
— 已確認收益(停車位)			
總計	13,977.42平方米的儲藏室 及1,034個停車位	人民幣116,400,617元	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

(10) 第6.(b)號物業

誠如 貴公司要求，該物業截至估值日期的名義明細市場價值列示如下：

部分	已規劃建築面積	市場價值	備註
投資部分	36,212.91平方米	人民幣53,000,000元	無
其他部分	<u>101,574.55平方米</u>	<u>人民幣80,000,000元</u>	無
總計	<u><u>137,787.46平方米</u></u>	<u><u>人民幣133,000,000元</u></u>	無

(11) 第7.(a)號物業

上表所示該部分物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	6,821.90平方米	人民幣34,400,000元	市場價值
已訂約出售 — 未確認收益	2,429.03平方米	人民幣22,780,830元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	<u>2,873.93平方米</u>	<u>人民幣30,274,492元</u>	合約金額
總計	<u><u>12,124.86平方米</u></u>	<u><u>人民幣87,455,322元</u></u>	

(12) 第7.(a)號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該物業合共249個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而該物業合共924個地庫停車位已簽約連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估及報告上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	249個停車位	人民幣17,430,000元	投資價值
已訂約出售 — 未確認收益	1個停車位	人民幣72,000元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	<u>923個停車位</u>	<u>人民幣67,337,000元</u>	合約金額
總計	<u>1,173個停車位</u>	<u>人民幣84,839,000元</u>	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

(13) 第8.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有193個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，合共193個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估該物業連同使用權及租賃權的資本價值如下。

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>193個停車位</u>	<u>人民幣19,300,000元</u>	投資價值

- * 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。

(14) 第9.號物業

上表所示該物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	1,460.04平方米	人民幣12,800,000元	市場價值
已訂約出售	<u>284.42平方米</u>	<u>人民幣1,208,590元</u>	合約金額
總計	<u><u>1,744.46平方米</u></u>	<u><u>人民幣14,008,590元</u></u>	

(15) 第9.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有19個停車位及20個雜物車房，根據中國的現行規則，該等停車位及雜物車房不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共19個地庫停車位及20個地庫雜物車房已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考， 貴公司要求我們評估及報告該物業上述地庫停車位及地庫雜物車房連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售停車位*	19個停車位	人民幣950,000元	投資價值
未售雜物車房*	<u>20個停車位</u>	<u>人民幣160,000元</u>	投資價值
總計	<u><u>39個停車位</u></u>	<u><u>人民幣1,110,000元</u></u>	

(16) 第10.號物業

誠如 貴公司要求，該物業截至估值日期的明細市場價值列示如下：

部分	建築面積	市場價值	備註
投資部分(商業)	1,791.78平方米	人民幣31,100,000元	無
投資部分(過渡樓層)	<u>789.49平方米</u>	<u>無</u>	無商業價值
總計	<u><u>2,581.27平方米</u></u>	<u><u>人民幣31,100,000元</u></u>	無

(17) 第10.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有57個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共57個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考， 貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下。

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>57個停車位</u>	<u>人民幣3,990,000元</u>	投資價值

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。

(18) 第11.號物業

誠如 貴公司要求，該物業截至估值日期的明細市場價值列示如下：

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
投資部分(幼稚園)	<u>451.77平方米</u>	<u>人民幣2,740,000元</u>	無
總計	<u><u>451.77平方米</u></u>	<u><u>人民幣2,740,000元</u></u>	

(19) 第11.號物業

我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有112個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共112個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下。

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>112個停車位</u>	<u>人民幣6,720,000元</u>	投資價值

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

物業估值報告

天津億嘉合持有以發展的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值	
1.	(a)	中國天津北辰區「未來城」商務會館、配套餐廳、配套郵局、配套設施及未售停車位	第1.(a)號物業 於二零一七年竣工，該物業部分包括超大型住宅發展項目「未來城」的商務會館、配套餐廳、配套郵局、配套設施及720個地庫停車位。 該物業部分總建築面積為約3,946.07平方米，明細如下：	該物業的未售商務會館由擁有人佔用，作為銷售辦事處；在建部分正在發展中；另有多棟舊樓，將拆除重建。	第1.(a)號物業 無商業價值 (天津億嘉合應佔100%權益： 無商業價值)
	(b)	中國天津北辰區「未來城」地盤8A、地盤8B、地盤4C、地盤4A、地盤7B及地盤7A在建工程	用途 商務會館 配套餐廳* 配套郵局*	建築面積 2,952.55平方米 678.64平方米 233.91平方米	(附註：亦請參考下文附註2.及3.了解更多詳情。) 第1.(b)號物業 人民幣11,000,000,000元 (人民幣壹佰壹拾億元正)
	(c)	中國天津北辰區「未來城」未來發展項目	第一棟的排氣井 第二棟的泵房 第三棟的排氣井 第四棟的排氣井 第七棟的通風井 第八棟的通風井	4.74平方米 59.41平方米 2.54平方米 3.54平方米 5.81平方米 4.93平方米	(天津億嘉合應佔100%權益： 人民幣11,000,000,000元 (人民幣壹佰壹拾億元正)
		總計		<u>3,946.07平方米</u>	(附註：亦請參考下文附註11.及12.了解更多詳情。)
		(* 附註：該物業部分的配套餐廳及配套郵局(總建築面積為約912.55平方米)將於完成後交予業主委員會。)			第1.(c)號物業 無商業價值 (天津億嘉合應佔100%權益： 無商業價值)
		該物業部分根據出讓土地使用權持有，作住宅用途，將於二零八一年九月十九日屆滿。			
		第1.(b)號物業			無商業價值 (天津億嘉合應佔100%權益： 無商業價值)
		於二零二三年底完成後，該物業部分將發展為超大型住宅屋苑，包括多棟中高層住宅樓宇連同地庫停車場。			
		該物業部分的總地盤面積為約451,901.40平方米及總規劃建築面積為約979,399.54平方米，明細如下：			(附註：亦請參考下文附註15.了解更多詳情。)
		用途	建築面積		
		住宅	640,024.10平方米		
		商業	83,692.94平方米		
		地下設施#	232,922.20平方米		
		配套設施	<u>22,760.30平方米</u>		
		總計	<u>979,399.54平方米</u>		

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的 市場價值
		<p>(# 該物業部分於完成後將提供6,452個地庫停車位，該等停車位將不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。)</p>		
		<p>該物業部分根據出讓土地使用權持有，於二零八年八月二十八日、二零八年十一月八日、二零八年九月二十六日、二零八年十月十六日、二零八年十一月二十七日、二零八年十一月十一日、二零九年三月二十三日(用作城市住宅用途)、二零五九年三月二十七日、二零五九年十月十六日及二零五九年十月二十七日(用作商業用途)屆滿。</p>		
		<p>第1.(c)號物業</p>		
		<p>該物業部分擬發展為超大型住宅屋苑，包括多棟中高層住宅樓宇連同地庫停車場。</p>		
		<p>該物業部分的地盤面積為約584,237.10平方米及擬定地上建築面積為約1,149,031.47平方米，包括住宅及商業建築面積約1,090,111.47平方米以及其他配套設施約58,920.00平方米。</p>		
		<p>該物業部分將以出讓土地使用權持有，住宅用途的年期為70年，辦公用途的年期為50年及商業用途的年期為40年。</p>		

附註(第1.(a)號物業)

1. 根據「天津房地產所有權證」(文件編號：房地證津字第113051200329號)，該物業部分的土地使用權歸屬於「天津市億嘉合置業有限公司」名下。
2. 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：2014北辰建證0024)，該物業部分的商務會館建築工程的總建築面積合共約2,994.50平方米符合城鄉規劃要求。

3. 根據「不動產權證書」，該物業的土地使用權及建築所有權歸屬於「天津市億嘉合置業有限公司」名下，詳情如下。

編號	文件編號	部分	建築面積	備註
1.	津(2019)北辰區不動產權第1014616號	13-1	678.64平方米	配套餐廳
2.	津(2019)北辰區不動產權第1014653號	16-2	233.91平方米	配套郵局
3.	津(2019)北辰區不動產權第1014610號	地庫停車場及配套設施	7,300.57平方米	
4.	房地證津字第1130815001401號	2-WT1	4.74平方米	排氣井
5.	房地證津字第1130815001402號	2-WT2	59.41平方米	泵房
6.	房地證津字第1130815002202號	3-WT1	2.54平方米	排氣井
7.	房地證津字第1130815001874號	4-WT1	3.54平方米	排氣井
8.	房地證津字第1130815002668號	7-WT1	5.81平方米	風井
9.	房地證津字第1130815002463號	8-WT1	4.93平方米	風井
10.	房地證津字第1130815006305號	地庫停車場及配套設施	36,316.63平方米	

4. 我們獲天津億嘉合告知

- (1) 商務會館計劃於二零二一年底之前申請相關房地產權證，但並無預期取得證書的時間表；
- (2) 配套餐廳及配套郵局將於竣工後交付予業主委員會；及
- (3) 根據中國的現行規則，地庫的720個停車位不具全面合法業權，但擁有使用權及租賃權。

為供參考，貴公司要求我們評估該物業部分於估值日期的資本價值，方法計有

- (1) 假設商務會館已獲發出有效的房地產權證；及
- (2) 假設停車位可連同使用權及租賃權出售。

部分	建築面積／停車位數目	於估值日期的資本價值	備註
商務會館*	2,952.55平方米	人民幣53,100,000元	投資價值
配套餐廳#	678.64平方米	無	無商業價值
配套郵局#	233.91平方米	無	無商業價值
第一棟的排氣井#	4.74平方米	無	無商業價值
第二棟的泵房#	59.41平方米	無	無商業價值
第三棟的排氣井#	2.54平方米	無	無商業價值
第四棟的排氣井#	3.54平方米	無	無商業價值
第七棟的通風井#	5.81平方米	無	無商業價值
第八棟的通風井#	4.93平方米	無	無商業價值
未售停車位*	720個停車位	人民幣50,400,000元	投資價值
總計	<u>3,946.07平方米及720個停車位</u>	<u>人民幣103,500,000元</u>	無

- * 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。
- # 由於該物業部分的配套餐廳及配套郵局將無償交付予業主委員會，而其餘項目則被視作配套設施，故此我們並無賦予其商業價值。

附註(第1.(b)號物業)：

5. 根據「不動產權證書」(文件編號：津(2018)北辰區不動產權第1015895號、津(2018)北辰區不動產權第1019427號、津(2018)北辰區不動產權第1005144號、津(2018)北辰區不動產權第1036439號、津(2018)北辰區不動產權第1037940號、津(2018)北辰區不動產權第1040084號、津(2018)北辰區不動產權第1037613號、津(2018)北辰區不動產權第1005885號及津(2018)北辰區不動產權第1005963號)，有關該物業部分的出讓土地使用權歸屬於「天津市億嘉合置業有限公司」名下。
6. 根據「他項權證」(文件編號：津(2018)北辰區不動產證明4006456號及津(2018)北辰區不動產證明3001217號)，有關該物業部分(地盤面積71,735.60平方米及建築面積120.28平方米)分別受日期為二零一七年二月二十二日至二零二二年二月二十一日及二零一七年一月二十日至二零二五年一月十一日的按揭所限。
7. 根據「不動產權證書」(文件編號：津(2019)北辰區不動產證明1036439號、津(2019)北辰區不動產證明1037940號及津(2019)北辰區不動產證明1040084號)，有關該物業部分(總地盤面積122,330.01平方米)受日期為二零一七年一月二十日至二零二五年一月十一日及二零一九年十一月十三日至二零二一年十一月十二日的按揭所限。
8. 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：2005津地證字0004)，有關物業的土地用途符合城市規劃要求。
9. 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：2018北辰住證0023、2018北辰建證5011、2019北辰住證0117、2019北辰住證0118、2019北辰住證0119、2019北辰住證0120及2019北辰建證0121)，有關該物業部分的部分建設工程(總建築面積約507,000.10平方米)符合城鄉規劃要求。
10. 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：1201132018102901121、1201132018120501121、1201132018121302121、1201132018121701121、1201132019102807161、1201132019110616121、1201132019110809121及1201132019111403121)，有關該物業部分的部分建築工程(總建築面積約727,847.74平方米)符合建築工程施工條件並已獲准施工。
11. 根據「天津市商品房銷售許可證」(文件編號：津國土房售許字(2018)1543-001號、津國土房售許字(2018)1542-001-004號、津國土房售許字(2018)1541-001號、津國土房售許字(2018)1419-001號、津國土房售許字(2018)1341-001-002號、津國土房售許字(2018)1340-001-003號、津國土房售許字(2018)1243-001號、

津國土房售許字(2018)1242-001-002號、津國土房售許字(2018)1243-001號)，有關該物業部分的一部分(總建築面積366,060.56平方米)已獲准預售。

12. 誠如天津億嘉合所告知，於估值日期，有關該物業部分的預算建設成本及已完成建設工程分別價值人民幣4,470,001,600元及人民幣1,065,206,228元；我們於上文的估值已充分考慮有關款項以反映有關該物業部分的品質及現狀。
13. 誠如天津億嘉合所告知，該物業部分中，總建築面積約366,060.56平方米的部分及300個停車位已於估值日期分別按總代價人民幣7,255,080,040元及人民幣37,059,000元預售，且上述代價已於上表所示的估值中妥善反映。
14. 於估值日期，有關該物業部分的總發展價值獲評估為人民幣14,737,370,175元(人民幣壹百肆拾柒億叁仟柒佰叁拾柒萬零壹佰柒拾伍元正)，總發展價值意指「假設擬發展項目於估值日期新建完成，且符合有關規管框所載的現有發展管制參數以及我們所得之最近期假定發展計劃，於此情況下有關物業的市場價值」，其中已包括上文附註13所載預售合約總額。

附註(第1.(c)號物業)：

15. 根據「天津市國有土地使用權出讓合同」及其補充合同，一幅佔地約1,115,476.40平方米的土地(包括該物業部分)的土地使用權已出讓予「天津市億嘉合置業有限公司」作住宅、辦公室及商業用途；住宅用地(包括陽台、閣樓地台及配套設施)的建築面積上限為1,664,810.00平方米，而商業及辦公室用地的建築面積上限則為377,940.00平方米；有關建設工程須於二零二四年十一月三十日前竣工。
16. 由於第1.(c)號物業於估值日期尚未獲發有效的「不動產權證書」，我們並無向第1.(c)號物業賦予商業價值。倘第1.(c)號物業於估值日期已獲發有效的「不動產權證書」，且假設所有土地使用權出讓金已悉數結清，而有關物業不須繳交額外土地使用權出讓金即可自由轉讓、出租、抵押或透過其他合法方式於現行市場出售，我們認為第1.(c)號物業的市場價值為人民幣11,861,848,164元(人民幣壹佰壹拾捌億陸仟壹佰捌拾肆萬捌仟壹佰陸拾肆元正)。
17. 我們進一步獲天津億嘉合告知，根據重置工作的進度，第1.(c)號物業的相關「不動產權證書」將於未來三至五年內申請及取得。
18. 誠如天津億嘉合所告知，於估值日期，有關物業的拆遷及補償總額為人民幣14,900,000,000元，其中人民幣5,868,492,892元為所產生費用。計及上述補償後，且假設於估值日期已獲發有效的「不動產權證書」，第1.(c)號物業資本價值將為人民幣2,830,341,056元(人民幣貳拾捌億叁仟零叁拾肆萬壹仟零伍拾陸元正)。

附註(第1.(a)號物業、第1.(b)號物業及第1.(c)號物業)：

19. 完成收購事項後，天津億嘉合將成為 貴公司間接持有49%的聯營公司，其溢利將根據所持股權份額分派。
20. 於二零一九年八月二十八日，麥麗玲女士(榮譽理學士)在王俊豪測量師(MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)、中國註冊房地產估價師、RICS註冊估值師)的直接督導下對有關物業及其周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量；而二零二零年一月九日，王俊豪測量師(MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)、中國註冊房地產估價師、RICS註冊估值師)及廖敏聰先生(BSc(Hons))對有關物業及其周圍環境進行後續視察，但並無進行任何形式的建築測量。
21. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 誠如「天津市億嘉合置業有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「天津市億嘉合置業有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有專有權及處置權(不包括「天津市億嘉合置業有限公司」並無已歸屬合法業權的商務會館)，且除上文附註6.及7.所披露者外不受任何抵押限制。
 2. 有關物業的部分土地使用權受按揭所限，詳情如下。
 1. 地盤面積71,735.60平方米，由二零一七年二月二十二日至二零二二年二月二十一日。
 2. 建築面積120.28平方米，由二零一七年一月二十日至二零二五年一月十一日。
 3. 地盤面積122,330.01平方米，由二零一七年一月二十日至二零二五年一月十一日及由二零一九年十一月十三日至二零二一年十一月十二日。
 3. 有關「天津市億嘉合置業有限公司」並無已歸屬合法業權的物業的商務會館須於完成及驗收日期後30日內向不動產登記部門提交申請，就此而言，「天津市億嘉合置業有限公司」於為有關物業的商務會館取得「房地產權證」方面應無重大法律阻礙。
 4. 有關物業4C地段於取得「建築工程施工許可證」時尚未進行環境影響評估，故存有潛在風險，有機會因違反相關環保法律而被有關環保部門施加行政懲罰。
 5. 就有關物業8C地段的地庫停車場(已取得「房地產權證」)而言，由於該停車場不計入公用面積，故歸屬於「天津市億嘉合置業有限公司」名下。「天津市規劃和自然資源局」認為停車場空間並非獨立結構，故獨立停車位不能於天津取得「房地產權證」。
 6. 除須履行有關程序外，就「天津市億嘉合置業有限公司」目前並無已歸屬合法業權的有關物業(佔地584,236.5平方米)的土地使用權取得「國有土地使用」並無重大法律阻礙。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以發展的物業

編號	物業	描述及年期	估用狀況	於估值日期現況下的市場價值																		
2.	中國湖南省長沙開福區萬境瀟湘在建工程	<p>該物業將於二零二二年完成，竣工後將包括名為「萬境瀟湘」的大型住宅、公寓、商務會館及商業綜合用途發展項目。</p> <p>該物業的地盤面積為約87,011.34平方米(包括轉讓程序尚未完成的部分約106.3平方米)及總建築面積為約308,340.56平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積*</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>195,894.69平方米</td> </tr> <tr> <td>商務會館</td> <td>5,190.04平方米</td> </tr> <tr> <td>商業公寓</td> <td>42,383.44平方米</td> </tr> <tr> <td>幼稚園*</td> <td>1,800.69平方米</td> </tr> <tr> <td>地下設施#</td> <td>53,790.02平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>6,085.59平方米</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,196.09平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>308,340.56平方米</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>(* 附註：幼稚園將於完成後交予政府。)</p> <p>(# 附註：該部分物業於完成後將提供1,506個地庫停車位，該等停車位將不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。)</p> <p>該物業根據獲出讓的土地使用權持有，將於二零八年七月二十七日(用作住宅用途)及於二零五八年七月二十七日(用作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積*	住宅	195,894.69平方米	商務會館	5,190.04平方米	商業公寓	42,383.44平方米	幼稚園*	1,800.69平方米	地下設施#	53,790.02平方米	商業	6,085.59平方米	配套設施	3,196.09平方米	總計	<u>308,340.56平方米</u>	經檢視，該物業於估值日期處於發展早期。	人民幣1,590,000,000元 (人民幣拾伍億玖仟萬元正) (五礦地產湖南應佔50%權益：人民幣795,000,000元(人民幣柒億玖仟伍佰萬元正))
用途	建築面積*																					
住宅	195,894.69平方米																					
商務會館	5,190.04平方米																					
商業公寓	42,383.44平方米																					
幼稚園*	1,800.69平方米																					
地下設施#	53,790.02平方米																					
商業	6,085.59平方米																					
配套設施	3,196.09平方米																					
總計	<u>308,340.56平方米</u>																					

附註：

- 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：201800047)、「土地使用權轉讓合同協議」及「土地使用權轉讓補充合同協議」，有關物業的獲出讓土地使用權(合共佔地約87,011.34平方米，包括轉讓程序尚未完成的部分約106.3平方米)將出讓予「湖南礦夢置業開發有限公司」作商業及住宅用途，地積比率分別為3.6倍及2.78倍，建設工程須於二零一九年九月十二日前動工及於二零二二年九月十二日前竣工。
- 根據「國有土地使用證」(文件編號：湘(2018)長沙市不動產權第0342921及湘(2019)長沙市不動產權第0403164號)，有關物業的使用權歸屬於「湖南礦夢置業開發有限公司」名下。
- 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：建規(地)字出(2018)0058號)，有關物業的土地用途符合城市規劃要求。
- 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：建規建字第建1(2019)0057號、建規建字第建2(2019)0079號、建規建字第建2(2019)0080號及建規建字第建1(2019)0081號)，有關物業的部分建設工程(總建築面積合共約249,428.30平方米)符合城鄉規劃要求。
- 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：430105201906190101及430105201912310101)，有關物業的部分建築工程(總建築面積合共約249,428.30平方米)符合建築工程施工條件並已獲准施工。

6. 根據「商品房預售許可證」(文件編號：長住建售許字(2019)0382與0279號及長住建售許字(2020)0038與0068號)，有關該物業部分的一部分(總建築面積合共約77,582.52平方米)已獲准預售。
7. 根據「固定資產貸款合同」(合同編號：HTZ430774600GDZC201900010)，有關物業受金額為人民幣470,000,000元且日期為二零一九年十二月二十六日至二零二二年十二月二十六日的借款所限。
8. 根據「最高抵押合同」(合同編號：HTC4307746600ZGDB201900020)，有關物業在建部分(總建築面積合共23,947.44平方米)受日期為二零一九年十二月二十三日至二零二三年一月三十一日的按揭所限。
9. 誠如五礦地產湖南集團所告知，於估值日期，有關物業的預算建設成本及已完成建設工程分別價值人民幣1,281,275,357元及人民幣207,978,102元；我們已於上述估值充分考慮有關款項，以反映有關物業的品質及現狀。
10. 誠如五礦地產湖南集團所告知，有關物業的住宅用地部分(總建築面積合共33,653.74平方米)已於估值日期預先售出，代價合共人民幣394,952,516元；而我們已於上述估值充分反映有關代價。
11. 於估值日期，有關物業的總發展價值獲評估為人民幣3,151,769,176元(人民幣叁拾壹億伍仟壹佰柒拾陸萬玖仟壹佰柒拾陸元正)，總發展價值意指「假設擬發展項目於估值日期新建完成，且符合有關規管框架所載的現有發展管制參數以及我們所得之最近期假定發展計劃，於此情況下有關物業的市場價值」。
12. 完成增資後，「湖南礦夢置業開發有限公司」將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。
13. 於二零一九年九月四日，鄧偉立測量師(BSc MRICS RICS註冊估值師)對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
14. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「湖南礦夢置業開發有限公司」取得該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「湖南礦夢置業開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「湖南礦夢置業開發有限公司」對該物業的土地使用權擁有獨家權及處置權，除所披露者外，不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「湖南礦夢置業開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以銷售的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值																
3.	中國湖南省長沙開福區綠地中心多個未售部分及已訂約出售部分	<p>該物業由二零一六年至二零一八年分階段完成，包括「長沙綠地中心」多個未售及已訂約出售部分。</p> <p>該物業未售部分的總建築面積為約39,096.35平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>26,470.82平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>12,625.53平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>39,096.35平方米</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已訂約出售部分的總建築面積為約30,009.29平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>29,225.72平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>783.57平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>30,009.29平方米</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的未售部分亦包括605個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有，作商業用途，將於二零五二年十二月七日屆滿。</p>	用途	建築面積	辦公樓	26,470.82平方米	商業	12,625.53平方米	總計	<u>39,096.35平方米</u>	用途	建築面積	辦公樓	29,225.72平方米	商業	783.57平方米	總計	<u>30,009.29平方米</u>	<p>經檢視，該物業未售部分空置；該物業已訂約出售部分正陸續交付買家。</p>	<p>未售部分 人民幣682,000,000元 (人民幣六億捌仟貳佰萬元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔50%權益： 人民幣341,000,000元 (人民幣叁億肆仟壹佰萬元正))</p> <p>已訂約出售 — 尚未確認收益</p> <p>人民幣504,398,495元 (人民幣五億零肆佰叁拾玖萬捌仟肆佰玖拾伍元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔50%權益： 人民幣252,199,248元 (人民幣貳億伍仟貳佰壹拾玖萬玖仟貳佰肆拾捌元正))</p> <p>已訂約出售 — 已確認收益</p> <p>人民幣7,038,350元 (人民幣柒佰零叁萬捌仟叁佰伍拾元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔50%權益： 人民幣3,519,175元 (人民幣叁佰伍拾壹萬玖仟壹佰柒拾伍元正))</p> <p>(附註：請亦參考下文附註4.及5.以了解更多詳情。)</p>
用途	建築面積																			
辦公樓	26,470.82平方米																			
商業	12,625.53平方米																			
總計	<u>39,096.35平方米</u>																			
用途	建築面積																			
辦公樓	29,225.72平方米																			
商業	783.57平方米																			
總計	<u>30,009.29平方米</u>																			

附註：

1. 根據「國有土地使用證」(文件編號：長國用(2013)第052661、052662及052663號)，有關物業的土地使用權歸屬於「湖南綠地金融城置業有限公司」名下。
2. 根據「建築工程竣驗收工備案表」(文件編號：2018 — 備637、2018 — 備636、2016備0833、2016備0834及2016備0835)，該物業的建築工程已於二零一八年獲認證為竣工。
3. 根據「按揭合約」，該部分物業於二零一九年八月一日至二零二四年七月三十一日受限於按揭。
4. 上表所示該物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	總建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	39,096.35平方米	人民幣682,000,000元	市場價值
已訂約出售 — 尚未確認收益	29,904.24平方米	人民幣504,398,495元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	<u>105.05平方米</u>	<u>人民幣7,038,350元</u>	合約金額
總計	<u>69,105.64平方米</u>	<u>人民幣1,193,436,845元</u>	

5. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，合共605個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而合共40個地庫停車位已訂約連同使用權及租賃權出售，然尚未確認收益。為供參考，貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	605個停車位	人民幣60,500,000元	投資價值
已訂約出售 — 未確認收益	<u>40個停車位</u>	<u>人民幣5,200,000元</u>	合約金額
總計	<u>645個停車位</u>	<u>人民幣65,700,000元</u>	

- * 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

6. 完成增資後，湖南綠地金融城置業有限公司將成為 貴公司間接持有50%的聯營公司，其中溢利將按持股比例分配。
7. 於二零一九年九月三日，鄧偉立測量師 (*BSc MRICS RICS註冊估值師*) 對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
8. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「湖南綠地金融城置業有限公司」已取得該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「湖南綠地金融城置業有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「湖南綠地金融城置業有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，除所披露者外，不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「湖南綠地金融城置業有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。
 4. 該物業T1的土地使用權及相應的18樓至23樓已抵押。
 5. 該物業於二零一八年十二月十日竣工驗收，時間晚於「國有土地使用權出讓合同」載列的日期。「國有土地使用權出讓合同」不存在延遲竣工的條款，「長沙市國土資源局」也未就該延遲竣工提出不履行的要求。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以銷售的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的 市場價值
4.	中國青海省西寧海湖新區五四西路五礦柴達木廣場多個未售部分及已訂約出售部分	<p>該物業於二零一六年完成，包括名為「五礦柴達木廣場」的大型住宅、公寓、辦公樓、商業及酒店綜合用途發展項目的多個未售部分及多個已訂約出售部分。</p> <p>該物業的未售部分包括353個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業有總建築面積為約163,497.74平方米的已訂約出售部分；及281個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有，將於二零八四年三月三日(作住宅用途)及於二零五四年三月三日(作商業金融用途)屆滿。</p>	經檢視，該物業未售部分空置；該物業已訂約出售部分已交付買家。	<p>已訂約出售 — 尚未確認收益</p> <p>人民幣432,757,973元 (人民幣肆億叁仟貳佰柒拾伍萬柒仟玖佰柒拾叁元正)</p> <p>(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣432,757,973元 (人民幣肆億叁仟貳佰柒拾伍萬柒仟玖佰柒拾叁元正))</p> <p>已訂約出售 — 已確認收益</p> <p>人民幣963,732,952元 (人民幣玖億陸仟叁佰柒拾叁萬貳仟玖佰伍拾貳元正)</p> <p>(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣963,732,952元 (人民幣玖億陸仟叁佰柒拾叁萬貳仟玖佰伍拾貳元正))</p> <p>(附註：請亦參考下文 附註3.及4. 以了解更多詳情。)</p>

附註：

1. 根據「國有土地使用證」(文件編號：寧國用(2014)第00202及00204號)，該物業的土地使用權歸屬於「五礦地產(西寧)開發有限公司」名下。
2. 根據「竣工驗收備案表」，該物業已於二零一六年竣工。
3. 上表所示該物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	無	無	無
已簽約銷售 — 未確認收益	50,442.61平方米	人民幣432,757,973元	合約金額
已簽約銷售 — 已確認收益	113,055.13平方米	人民幣963,732,952元	合約金額
總計	163,497.74平方米	人民幣1,396,490,925元	

4. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該物業合共353個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而合共281個地庫停車位已簽約連同使用權及租賃權出售 — 未確認收益。為供參考，貴公司要求我們評估及報告該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	353個停車位	人民幣49,400,000元	投資價值
已訂約出售 — 未確認收益	281個停車位	人民幣45,037,548元	合約金額
總計	634個停車位	人民幣94,437,548元	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。

5. 完成增資後，「五礦地產(西寧)開發有限公司」將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。

6. 於二零一九年八月二十八日，王俊豪測量師 (*MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)*) 中國註冊房地產估價師及 *RICS* 註冊估價師對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
7. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「五礦地產(西寧)開發有限公司」已取得該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「五礦地產(西寧)開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「五礦地產(西寧)開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「五礦地產(西寧)開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以發展的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值
5.	(a)	中國山東省泰安高新區長城路泰安•萬境水岸多個未售部分及已訂約出售部分	第5.(a)號物業 經檢視，該物業未售部分空置；該物業已訂約出售部分已交付買家；在建部分正在發展中。	第5.(a)號物業 — 未售部分 人民幣27,400,000元 (人民幣 貳仟柒佰肆拾萬元正)
	(b)	中國山東省泰安高新區長城路泰安•萬境水岸地盤A13在建工程	該物業未售部分的總建築面積為約1,704.50平方米，明細如下。	(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣27,400,000元 (人民幣 貳仟柒佰肆拾萬元正)
		用途	建築面積	
		住宅	88.16平方米	
		別墅	1,616.34平方米	
		總計	1,704.50平方米	第5.(a)號物業 — 已訂約出售 — 尚未確認收益 人民幣51,724,113元 (人民幣伍仟壹佰柒拾貳萬 肆仟壹佰壹拾叁元正)
		該物業未售部分亦包括約8,162.35平方米的儲藏室及447個地庫停車位，該等儲藏室及停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。		(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣51,724,113 (人民幣伍仟壹佰柒拾貳萬 肆仟壹佰壹拾叁元正)
		該物業已訂約出售部分有總建築面積約5,815.07平方米的儲藏室及587個地庫停車位，該等儲藏室及停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。		第5.(a)號物業 — 已訂約出售 — 已確認收益 人民幣1,009,006,282元 (人民幣拾億零玖佰萬 陸仟貳佰捌拾貳元正)
		該物業部分根據出讓土地使用權持有，於二零八四年七月三十日屆滿，作城市住宅用途。		(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣1,009,006,282元 (人民幣拾億零玖佰萬 陸仟貳佰捌拾貳元正)
		第5.(b)號物業		(附註：請亦參考下文 附註3.及4.以 了解更多詳情。)
		該物業部分於二零二二年完成後將發展為大型住宅屋苑，包括多棟中高層住宅樓宇連同地庫停車位。		
		該物業部分的地盤面積為約97,200平方米及總規劃建築面積為約362,119.80平方米，明細如下。		
		用途	建築面積	
		住宅	262,614.07平方米	
		配套設施	5,475.28平方米	
		管理辦事處	4,070.65平方米	
		地庫倉庫	23,999.28平方米	
		地庫停車場 [#]	65,960.52平方米	
		總計	362,119.80平方米	
		[#] 附註：於完成後，該物業部分的地庫停車場將提供2,512個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。		
		該物業部分根據出讓土地使用權持有，作城市住宅用途，年期為二零一九年一月八日至二零八九年一月七日。		

編號	物業	描述及年期	估用狀況	於估值日期現況下的 市場價值
				第5.(b)號物業
				人民幣1,232,000,000元 (人民幣拾貳億 叁仟貳佰萬元正)
				(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣1,232,000,000元 (人民幣拾貳億 叁仟貳佰萬元正)
				(附註：請亦參考下文附註 12.及13.以了解 更多詳情。)

附註(第5.(a)號物業)：

1. 根據「國有土地使用證」(文件編號：泰土國用(2014)第K-0085號、泰土國用(2014)第K-0086號及泰土國用(2015)第K-0165號)，該部分物業的土地使用權歸屬於「五礦地產(泰安)開發有限公司」名下。
2. 根據「竣工驗收備案表」，該部分物業已於二零一六年至二零一八年分階段完成。
3. 上表所示該部分物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	1,704.50平方米	人民幣27,400,000元	市場價值
已訂約出售 — 未確認收益	5,313.89平方米	人民幣51,724,113元	合約金額
已訂約出售 — 已確認收益	<u>147,466.79平方米</u>	<u>人民幣1,009,006,282元</u>	合約金額
總計	<u>154,485.18平方米</u>	<u>人民幣1,088,130,395元</u>	

4. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該部分物業亦在地庫設有儲藏室及停車位，根據中國的現行規則，該等儲藏室及停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該部分物業地庫8,162.35平方米的儲藏室及合共447個停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而該部分物業地庫5,815.07平方米的儲藏室及合共587個停車位已簽約連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估及報告上述地庫儲藏室及停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	建築面積／停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分(儲藏室)*	8,162.35平方米	人民幣16,300,000元	投資價值
未售部分(停車位)*	447個停車位	人民幣38,000,000元	投資價值
已訂約出售	1,719.19平方米	人民幣3,711,139元	合約金額
— 未確認收益(儲藏室)			
已訂約出售	4,095.88平方米	人民幣11,459,360元	合約金額
— 已確認收益(儲藏室)			
已訂約出售	26個停車位	人民幣2,128,200元	合約金額
— 未確認收益(停車位)			
已訂約出售	561個停車位	人民幣44,801,918元	合約金額
— 已確認收益(停車位)			
總計	13,977.42平方米的儲藏室 及1,034個停車位	人民幣116,400,617元	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

附註(第5.(b)號物業)：

5. 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：泰安 — 01-2019-0002)，該物業部分的土地使用權已授予「五礦地產(泰安)開發有限公司」作住宅用途，地盤面積約為97,200.00平方米，地積比率最高為2.8倍，建築工程於二零一九年九月一日或之前展開，並將於二零二二年八月三十一日或之前完成。
6. 根據「國有土地使用證」(文件編號：魯(2019)泰安不動產權第0002984號)，該物業部分的土地使用權歸屬於「五礦地產(泰安)開發有限公司」名下。

7. 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第0900201900031號)，該物業部分的土地用途符合城鄉規劃要求。
8. 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：建字第0900201900138號、建字第0900201900133號、建字第0900201900135號、建字第0900201900134號、建字第0900201900136號及建字第0900201900137號)，該物業部分的建築工程符合城鄉規劃要求。
9. 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：370999201904230101及370999201911010101)，該物業部分的部分建築工程的總建築面積約216,705.89平方米，符合建築工程施工條件，准予施工。
10. 根據「商品房預售許可證」(文件編號：泰房預(銷)售證高新區第0008號、泰房預(銷)售證高新區第0009號、泰房預(銷)售證高新區第00010號、泰房預(銷)售證高新區第00025號、泰房預(銷)售證高新區第00017號、泰房預(銷)售證高新區第00026號、泰房預(銷)售證高新區第00024號及泰房預(銷)售證高新區第00020號)，該物業部分的一部分總建築面積116,748.96平方米已獲准預售。
11. 誠如五礦地產湖南集團所告知，於估值日期，該物業部分的預算建築成本及已完成建築工程價值分別為人民幣1,302,350,000元及人民幣263,763,530元，如上文所示我們的估值已就其作出充分考慮，以反映該物業部分的質素及現況。
12. 誠如五礦地產湖南集團所告知，於估值日期，該物業部分用作住宅用途的總建築面積約97,825.27平方米及用作儲藏用途的總建築面積約593.91平方米已進行預售，總代價分別為人民幣829,334,496元及人民幣1,484,775元，而上文所示我們的估值已充分反映上述代價。
13. 該物業部分的總發展價值是指「根據相關監管框架項下的現行發展控制參數及我們所得的最新假定發展方案，假設擬建發展項目於估值日期已新近落成之物業市場價值」，於估值日期我們評估為人民幣2,321,178,481元(人民幣貳拾參億貳仟壹佰壹拾柒萬捌仟肆佰捌拾壹元正)，當中包括上文附註12所述的預售合約金額。

附註(第5.(a)號物業及第5.(b)號物業)

14. 完成增資後，五礦地產(泰安)開發有限公司將成為 貴公司間接非全資附屬公司。
15. 於二零二零年一月八日，廖敏聰先生(BSc(Hons))在王俊豪測量師(MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)中國註冊房地產估價師及RICS註冊估值師)的直接監督下對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
16. 誠如「五礦地產(泰安)開發有限公司」告知，「五礦地產(泰安)開發有限公司」並無重大或然負債。
17. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「五礦地產(泰安)開發有限公司」已獲發該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「五礦地產(泰安)開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核查，「五礦地產(泰安)開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「五礦地產(泰安)開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。
 4. 就歸屬於「五礦地產(泰安)開發有限公司」的規劃地下儲藏空間而言，該等儲藏空間可租賃予發展項目的擁有人。
 5. 「五礦地產(泰安)開發有限公司」(作為原告人)正面臨一宗有關收回權利爭議的持續訴訟，訴訟金額為人民幣148,994.11元，且並無尚未解決的仲裁案件；而「五礦地產(泰安)開發有限公司」(作為被告人)正面臨兩宗有關融資貸款合約爭議的持續訴訟，訴訟總額為人民幣1,709,885.12元且並無尚未解決的仲裁案件。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以發展的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值
6.	(a)	中國山東省泰安高新區長城路五礦萬境廣場多個未售部分	第6.(a)號物業 該物業部分於二零一七年完成，包括名為「五礦萬境廣場」的商業發展項目內多個未售部分。	經檢視，該物業未售部分空置待售；在建部分正在發展中。 第6.(a)號物業 人民幣15,000,000元 (人民幣壹仟伍佰萬元正)
	(b)	中國山東省泰安高新區長城路五礦萬境廣場地盤A13在建工程	第6.(b)號物業 該物業部分的總建築面積為約1,454.81平方米。 該物業部分計劃發展為低層商業發展項目。 該物業部分的地盤面積為約35,244.00平方米的部分及規劃建築面積為約137,787.46平方米。 第6.(a)號物業及第6.(b)物業 該物業根據出讓土地使用權持有，於二零五四年七月三十日屆滿，作商業用途。	(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣15,000,000元 (人民幣壹仟伍佰萬元正)) 第6.(b)號物業 人民幣133,000,000元 (人民幣壹億叁仟叁佰萬元正) (五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣133,000,000元 (人民幣壹億叁仟叁佰萬元正))

附註：

- 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：泰安-01-2014-0106)，地盤面積約為50,692.00平方米(包括物業)的地塊之土地使用權已授予「泰安潤領房地產開發有限公司」作商業服務用途，地積比率最高為3倍，建築工程於二零一五年七月一日或之前展開，並於二零一八年六月三十日或之前完成。
- 根據「國有土地使用證」(文件編號：泰土國用(2014)地K-0084)，該物業的土地使用權歸屬於「泰安潤領房地產開發有限公司」。
- 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：地字第37 0900201600003號)，該物業的土地用途符合城鄉規劃要求。
- 根據「建設工程竣工登記」，就物業(附註：僅包括第6.(a)號物業)的部分建築工程已於二零一七年完成竣工核查。
- 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：建字第0900201900385號及0900201900416號)，該物業(附註：僅包括第6.(b)號物業)的部分建築工程符合城鄉規劃要求，涉及總建築面積約38,033.69平方米。
- 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：370999201911260101)，該物業(附註：僅包括第6.(b)號物業)的部分建築工程的總建築面積約38,033.69平方米，符合建築工程施工條件，准予施工。

7. 誠如五礦地產湖南集團所告知，於估值日期，該物業(附註：僅包括第6.(b)號物業)的預算建築成本及已完成建築工程價值分別為人民幣1,235,312,005元及人民幣43,368,338元，如上文所示我們的估值已就其作出充分考慮，以反映該物業部分的質素及現況。

8. 誠如 貴公司要求，該物業(附註：僅第6.(b)號物業)截至估值日期的名義明細市場價值列示如下：

部分	已規劃建築面積	市場價值	備註
投資部分	36,212.91平方米	人民幣53,000,000元	無
其他部分	<u>101,574.55平方米</u>	<u>人民幣80,000,000元</u>	無
總計	<u><u>137,787.46平方米</u></u>	<u><u>人民幣133,000,000元</u></u>	無

9. 完成增資後，「泰安潤領房地產開發有限公司」將成為 貴公司間接非全資附屬公司。

10. 誠如五礦地產湖南集團所告知，該物業的建築規約已失效，而「泰安潤領房地產開發有限公司」現正根據上文附註1所述的「國有土地使用權出讓合同」，在毋須支付重大代價下申請延長建築規約。五礦地產湖南集團進一步告知我們，並無自「泰安市自然資源和規劃局開發區分局」取得延長批准的預期時間表。因此，我們並無於估值過程中就上述各項計提撥備。

11. 於二零二零年一月八日，廖敏聰先生 (*BSc(Hons)*) 在王俊豪測量師 (*MSc(RealEst) MCIM FIPA FRICS MHKIS RPS(GP)*) 中國註冊房地產估價師及RICS註冊估值師) 的直接監督下對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。

12. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：

1. 「泰安潤領房地產開發有限公司」已獲發該物業的「國有土地使用證」。
2. 誠如「泰安潤領房地產開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核查，「泰安潤領房地產開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
3. 關於歸屬於「泰安潤領房地產開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。
4. 「泰安潤領房地產開發有限公司」計劃申請延後建築工程，發展項目將不會被相關土地局視為閒置土地或因違反「國有土地使用權出讓合同」而被追討。否則「泰安潤領房地產開發有限公司」須每日支付等於土地使用權出讓金1%的罰款。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以發展的物業

編號	物業	描述及年期	估用狀況	於估值日期現況下的市場價值	
7.	(a)	中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸多個未售部分及已訂約出售部分	第7.(a)號物業	經檢視及根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業的幼稚園已出租，於估值日期的年租金總額為約人民幣400,000元，於二零三五年八月三十一日屆滿；該物業的未售部分空置；該物業的已訂約出售部分已交付予買家；第7.(b)號物業在建設中；及第7.(c)號物業尚未發展。	第7.(a)號物業 — 未售部分 人民幣34,400,000元 (人民幣叁仟肆佰肆拾萬元正)
	(b)	中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸在建工程	該物業部分的未售部分的總建築面積為約6,821.90平方米，明細如下。	(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣34,400,000 (人民幣叁仟肆佰肆拾萬元正))	
	(c)	中國湖南省湘潭湘潭·萬境水岸未來發展項目	用途 住宅 商業中心* 幼稚園 商業	建築面積 1,197.00平方米 1,381.10平方米 3,667.55平方米 576.25平方米	
			總計	6,821.90平方米	
		(* 附註：該物業部分的商業中心用作該物業的銷售辦事處。)		第7.(a)號物業 — 已訂約出售 — 尚未確認收益	
		該物業部分的未售部分亦包括249個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。		人民幣22,780,830元 (人民幣貳仟貳佰柒拾捌萬零捌佰叁拾元正)	
		該物業部分的已訂約出售部分總建築面積約5,302.96平方米；及有924個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。		(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣22,780,830元 (人民幣貳仟貳佰柒拾捌萬零捌佰叁拾元正))	
		該物業部分根據出讓土地所有權持有，於二零二二年三月三十日(用作住宅用途)及於二零二二年三月三十日(用作商業服務用途)屆滿。		第7.(a)號物業 — 已訂約出售 — 已確認收益	
		第7.(b)號物業		人民幣30,274,492元 (人民幣叁仟零貳拾柒萬肆仟肆佰玖拾貳元正)	
		該物業部分將於二零二一年完成，將發展為大型住宅屋苑，包括多棟中高層住宅樓宇、低層住房及商業綜合體發展項目連同地庫停車位。		(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣30,274,492元 (人民幣叁仟零貳拾柒萬肆仟肆佰玖拾貳元正))	
		該物業部分的地盤面積為約100,605.11平方米及總規劃建築面積為約268,620.61平方米，明細如下。			
		用途	建築面積		
		住宅	207,639.59平方米		
		商業	14,589.27平方米		
		配套設施	4,089.69平方米		
		地下設施 [#]	42,302.06平方米		
		總計	268,620.61平方米		
		([#] 附註：於完成後，該物業部分的地下設施將提供1,272個地庫停車位，該等停車位將不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。)			
		該部分物業根據出讓土地使用權持有，於二零八六年六月四日屆滿，作住宅用途。			

編號	物業	描述及年期	估用狀況	於估值日期現況下的市場價值
		第7.(c)號物業		(附註：請亦參考下文附註4.及5.以了解更多詳情。)
		該物業部分的地盤面積為約80,935.30平方米，擬發展為計劃建築面積約202,338.25平方米的商業綜合體。建築面積約1,381.10平方米的商業中心已竣工(見下文附註19)及用作銷售辦事處，而該物業餘下部分有待發展規劃。		第7.(b)號物業
		該物業部分根據獲授的土地使用權持有，於二零五二年三月三十日屆滿，作批發零售用途。		人民幣1,025,000,000元 (人民幣拾億 貳仟伍佰萬元正)
				(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣1,025,000,000元 (人民幣拾億 貳仟伍佰萬元正)
				(附註：請亦參考下文附註 13.及14.以了解 更多詳情。)
				第7.(c)號物業
				人民幣241,000,000元 (人民幣貳億 肆仟壹佰萬元正)
				(五礦地產湖南 應佔100%權益： 人民幣241,000,000元 (人民幣貳億 肆仟壹佰萬元正)

附註(第7.(a)號物業)：

1. 根據「國有土地使用證」(文件編號：潭九國用(2014)第A02103號及潭九國用(2014)第A02104號)，該部分物業的土地使用權歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名下。
2. 根據「建築工程竣工登記」，該部分物業的建築工程已於二零一四年核實完成。
3. 根據「房產所有權證」(文件編號：潭房權證第2015024853號)，該部分物業的未售幼稚園的建築面積為約3,667.55平方米，乃歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名下，以作教育用途。

4. 上表所示該部分物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已簽約銷售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	6,821.90平方米	人民幣34,400,000元	市場價值
已簽約銷售 — 未確認收益	2,429.03平方米	人民幣22,780,830元	合約金額
已簽約銷售 — 已確認收益	<u>2,873.93平方米</u>	<u>人民幣30,274,492元</u>	合約金額
總計	<u>12,124.86平方米</u>	<u>人民幣87,455,322元</u>	

5. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該部分物業亦在地庫設有停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，截至估值日期，該部分物業合共249個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售，而該部分物業合共924個地庫停車位已簽約連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估及報告上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值及合約金額如下。

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售部分*	249個停車位	人民幣17,430,000元	投資價值
已簽約銷售 — 未確認收益	1個停車位	人民幣72,000元	合約金額
已簽約銷售 — 已確認收益	<u>923個停車位</u>	<u>人民幣67,337,000元</u>	合約金額
總計	<u>1,173個停車位</u>	<u>人民幣84,839,000元</u>	

- * 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

附註(第7.(b)號物業)：

6. 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：XC(1)006581)，該物業部分的土地使用權出讓予「五礦地產(湘潭)開發有限公司」作商業及住宅用途，地積比率不高於2.10倍及不低於1.30倍(包括配套商業建築面積不超過13,811平方米)，建設工程須於二零一七年六月五日或之前動工及於二零一九年十二月五日或之前竣工。

7. 根據「房產權證書」(文件編號：湘(2017)湘潭市房產證第0004570號)，該物業部分的土地使用權歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名義。
8. 根據「建設用地規劃許可證」(文件編號：建規(地)字第430302201700003號)，該物業部分的土地使用符合城鄉規劃規定。
9. 根據「建設工程規劃許可證」(文件編號：建規(建)複字第430302201800063、430304201800083、430302201900011-2、430302201900011-3及430302201900011號)，該物業的部分建設工程(總建築面積為約296,067.18平方米)符合城鄉規劃規定。
10. 根據「建築工程施工許可證」(文件編號：430303201810250101、430303201808230101、430303201906170201及430303201911290101)，該物業部分的部分建築工程(總建築面積為約268,522平方米)符合建築工程施工條件及已獲准施工。
11. 根據「商品房預售許可證」(文件編號：潭駐建預售字(2018)第66號、潭駐建預售字(2018)第80號、潭駐建預售字(2018)第92號、潭駐建預售字(2018)第99號、潭駐建預售字(2018)第105號、潭駐建預售字(2019)第17、97及65號及潭駐建預售字(2020)第34號，該物業部分的等份(總建築面積為約191,458.86平方米)獲准預售。
12. 誠如五礦地產湖南集團所述，建設成本預算及截至估值日期該物業部分的已竣工建設工程分別為人民幣965,823,855元及人民幣335,368,284元，已於上述估值中獲充分考慮，以反映該物業部分的質素及現狀。
13. 誠如五礦地產湖南集團所述，截至估值日期，該物業部分的等份(總建築面積為約126,301.10平方米，作住宅用途)及該物業的179個停車位已分別按總代價人民幣779,690,556元及人民幣12,577,000元預售，上述代價已於上述估值中獲充分反映。
14. 於估值日期，該物業部分的總發展價值(指「假設根據相關監管框架項下現行發展控制參數及我們獲提供的最新假設發展建議，建議發展於估值日期新近完成下物業的市場價值」)評為人民幣1,505,728,026元(人民幣拾伍億零伍佰柒拾貳萬捌仟零貳拾陸元正)，包括上文附註13所載的預售合約金額。
15. 誠如五礦地產湖南集團所述，該物業的建築規約已屆滿；及「五礦地產(湘潭)開發有限公司」正在申請根據上文附註6的國有土地使用權出讓合同不須支付重大代價而延長建築規約。據此，於估值過程中概無為上文所述計提撥備。

附註(第7.(c)號物業)：

16. 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：XC(1)GTJH2011041及XC(1)GTJH2011039)，該物業部分的土地使用權出讓予「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」作商業及住宅用途，地積比率不高於3.00倍及不低於2.00倍，建設工程須於二零一二年六月三十日或之前動工及於二零一五年六月三十日或之前竣工。
17. 根據「內資企業登記」，「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」改名為「五礦地產(湘潭)開發有限公司」。
18. 根據「房產權證書」(文件編號：湘(2016)湘潭市不動產權證第003740號)，該物業部分的土地使用權歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名義，作批發零售用途。
19. 根據「竣工驗收備案證」，該物業部分的商業中心的建設工程於二零一四年已獲竣工驗收。
20. 誠如五礦地產湖南集團所述，該物業的建築規約已屆滿；及「五礦地產(湘潭)開發有限公司」正在申請根據上文附註16的國有土地使用權出讓合同不須支付重大代價而延長建築規約。據此，於估值過程中概無為上文所述計提撥備。

附註(第7.(a)號物業、第7.(b)號物業及第7.(c)號物業)：

21. 完成增資後，「五礦地產(湘潭)開發有限公司」將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。
22. 於二零一九年九月二日，鄧偉立測量師(BSc MRICS RICS註冊估值師)對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
23. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「五礦地產(湘潭)開發有限公司」已取得該物業的「國有土地使用證」/「房產權證書」。
 2. 誠如「五礦地產(湘潭)開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「五礦地產(湘潭)開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。
 4. 「五礦地產(湘潭)開發有限公司」計劃於二零二零年七月申請及取得批准延期施工及發展項目並無被相關土地局視為閒置或因違反「國有土地使用權出讓合同」而被追討。否則「五礦地產(湘潭)開發有限公司」須每日支付等於土地使用權出讓金0.5%至1%的罰款。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以投資的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值
8.	中國湖南省長沙天心區嘉盛國際廣場合共193個未售停車位	該物業於二零一一年完成，包括名為「嘉盛國際廣場」的辦公及商業發展項目內193個地庫未售停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。 該物業根據獲授的土地使用權持有，於二零四七年七月十五日(用作商業用途)及於二零七七年七月十五日(用作住宅用途)屆滿。	經檢視，該物業用作收費停車場。	無商業價值 (五礦地產湖南應佔100%權益：無商業價值) (附註：請亦參考下文附註4.以了解更多詳情。)

附註

- 根據「國有土地使用證」(文件編號：長國用(2013)第048018號)，該物業的土地使用權歸屬於「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」名下。
- 根據「內資企業登記」，「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」已改名為「五礦地產湖南開發有限公司」。
- 根據「建築工程竣工備案」，該部分物業的建築工程已於二零一一年獲認證為竣工。
- 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業在地庫設有193個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，合共193個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估該物業連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>193個停車位</u>	<u>人民幣19,300,000元</u>	投資價值

- * 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。

5. 完成增資後，「五礦地產湖南開發有限公司」將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。
6. 於二零一九年九月四日，鄧偉立測量師 (*BSc MRICS RICS*註冊估值師) 對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
7. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 關於歸屬於「五礦地產湖南開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以出售／自用的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值										
9.	中國湖南省湘潭「五礦地產尊城項目」多個未售部分及已訂約出售部分	<p>該物業於二零一六年竣工，包括名為「五礦地產尊城項目」的中型住宅、辦公及商業綜合體發展項目內多個未售部分及已訂約出售部分。</p> <p>該物業未售部分的總建築面積為約1,460.04平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>383.43平方米</td> </tr> <tr> <td>辦公(住宅)</td> <td>863.49平方米</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>213.12平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,460.04平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業未售部分亦包括19個地庫停車位及20個雜屋車房，該等停車位及雜物車房不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業已訂約出售部分的總建築面積為約284.42平方米。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有，於二零七八年三月五日(用作住宅用途)及於二零五八年三月五日(用作城市綜合住房用途)屆滿。</p>	用途	建築面積	住宅	383.43平方米	辦公(住宅)	863.49平方米	商業	213.12平方米	總計	1,460.04平方米	<p>經檢視，該物業未售部分空置；該物業已訂約出售部分正陸續交付予買家；辦公部分由業主佔用。</p>	<p>第9.號物業 — 未售部分 人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣12,800,000元 (人民幣壹仟貳佰捌拾萬元正))</p> <p>第9.號物業 — 已訂約出售 — 尚未確認收益 人民幣1,208,590元 (人民幣壹佰貳拾萬捌仟伍佰玖拾元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣1,208,590元 (人民幣壹佰貳拾萬捌仟伍佰玖拾元正))</p> <p>(附註：請亦參考下文附註5.及6.以了解更多詳情。)</p>
用途	建築面積													
住宅	383.43平方米													
辦公(住宅)	863.49平方米													
商業	213.12平方米													
總計	1,460.04平方米													

附註

- 根據「國有土地使用證」(文件編號：潭九國用(2010)第A01032號)，該部分物業的土地使用權歸屬於「湘潭嘉盛房地產開發有限責任公司」名下。
- 根據「房產所有權證書」(文件編號：潭房權證字第2016000806號、潭房權證字第2016000811號、潭房權證字第2016000812號、潭房權證字第2016000817號、潭房權證字第2016000820號、潭房權證字第2016000824號、潭房權證字第2016000828號、潭房權證字第2016000830號、潭房權證字第2016000832號、潭房權證字第2016000833號、潭房權證字第2016000834號、潭房權證字第2016000836號、潭房權證字第2016000837號、潭房權證字第2016000841號、潭房權證字第2016000843號、潭房權證字第2016000844號及潭房權證字第2016000846號)，該物業的未出售部分總建築面積為約863.49平方米，歸屬於「湘潭嘉盛房地產開發有限責任公司」名下。
- 根據「內資企業登記」，「湘潭嘉盛房地產開發有限責任公司」重新命名為「五礦地產(湘潭)開發有限公司」。

4. 根據「竣工驗收備案證」，該物業的建築工程於二零一六年獲認證為竣工。
5. 上表所示該物業的市場價值包括下列具全面合法業權未售部分的估值，及具全面合法業權已訂約出售部分的合約金額。

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
未售部分	1,460.04平方米	人民幣12,800,000元	市場價值
已訂約出售	284.42平方米	人民幣1,208,590元	合約金額
— 未確認收益			
總計	<u>1,744.46平方米</u>	<u>人民幣14,008,590元</u>	

6. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有19個停車位及20個雜屋車庫，根據中國的現行規則，該等停車位及雜物車房不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共19個地庫停車位及20個地庫雜物車房已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估及報告該物業上述地庫停車位及雜屋車庫連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值／金額	備註
未售停車位*	19個停車位	人民幣950,000元	投資價值
未售雜屋車庫*	20個停車位	人民幣160,000元	投資價值
總計	<u>39個停車位</u>	<u>人民幣1,110,000元</u>	

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

7. 完成增資後，「五礦地產(湘潭)開發有限公司」將成為貴公司的間接非全資附屬公司。

8. 於二零一九年九月二日，鄧偉立測量師 (*BSc MRICS及RICS註冊估值師*) 對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
9. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「湘潭嘉盛房地產開發有限責任公司」已取得該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「五礦地產(湘潭)開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「五礦地產(湘潭)開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「五礦地產(湘潭)開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其權利轉讓予發展項目擁有人。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以投資的物業

編號	物業	描述及年期	估用狀況	於估值日期現況下的市場價值								
10.	中國湖南省長沙天心區嘉盛奧美城未出售泊車位、未出售商用部份及過渡樓層	<p>該物業於二零一四年竣工，包括名為「嘉盛奧美城」的住宅及商業綜合用途發展項目的未售停車位、未售商業部分及過渡樓層。</p> <p>該物業未售部分的總建築面積為約2,580.49平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,791.78平方米</td> </tr> <tr> <td>轉換層</td> <td>789.49平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>2,581.27平方米</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業未售部分亦包括57個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有，將於二零五二年八月二十日(用作商業用途)屆滿。</p>	用途	建築面積	商業	1,791.78平方米	轉換層	789.49平方米	總計	<u>2,581.27平方米</u>	經檢視，根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業的未售商業部分於估值日期以每月租金總額約人民幣180,604元出租，最後屆滿日期為二零二二年十一月三十日，而轉換層空置。	<p>人民幣31,100,000元 (人民幣叁仟壹佰壹拾萬元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣31,100,000元 (人民幣叁仟壹佰壹拾萬元正))</p> <p>(附註：請亦參考下文附註2.及3.以了解更多詳情。)</p>
用途	建築面積											
商業	1,791.78平方米											
轉換層	789.49平方米											
總計	<u>2,581.27平方米</u>											

附註：

- 根據「房產權證書」(文件編號：長房權證天心字第714054580及14054581號)，該物業歸屬於「五礦地產湖南開發有限公司」的名義之下。
- 誠如 貴公司要求，該物業截至估值日期的明細市場價值列示如下：

部分	建築面積	市場價值	備註
投資部分(商業)	1,791.78平方米	人民幣31,100,000元	無
投資部分(過渡樓層)	<u>789.49平方米</u>	<u>無</u>	無商業價值
總計	<u>2,581.27平方米</u>	<u>人民幣31,100,000元</u>	無

- 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有57個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共57個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考， 貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>57個停車位</u>	<u>人民幣3,990,000元</u>	投資價值

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供 貴公司作內部管理參考之用。

4. 完成增資後，「五礦地產湖南開發有限公司」將成為 貴公司的間接非全資附屬公司。
5. 於二零二零年一月十四日，鄧偉立測量師 (BSc MRICS RICS註冊估值師) 對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
6. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
 1. 「五礦地產湖南開發有限公司」已取得該物業的「國有土地使用證」。
 2. 誠如「五礦地產湖南開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「五礦地產湖南開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 3. 關於歸屬於「五礦地產湖南開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。

物業估值報告

五礦地產湖南集團持有以投資的物業

編號	物業	描述及年期	佔用狀況	於估值日期現況下的市場價值												
11.	中國湖南省長沙雨花區嘉盛華庭第二期及三期合共112個泊車位及未售幼兒園	<p>該物業於二零一零年竣工，包括名為「嘉盛華庭」的大型住宅及商業綜合發展項目第二期及第三期的一家幼稚園及112個地庫的未售停車位。</p> <p>該物業的幼稚園的總建築面積為約451.77平方米，明細如下。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第2棟101(教育)</td> <td>224.35平方米</td> </tr> <tr> <td>第2棟102(教育)</td> <td>52.06平方米</td> </tr> <tr> <td>第2棟103(教育)</td> <td>62.28平方米</td> </tr> <tr> <td>第2棟104(教育)</td> <td>113.08平方米</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>451.77平方米</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業亦包括112個地庫停車位，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。</p> <p>該物業根據出讓土地使用權持有，將於二零七六年十二月三十一日(用作住宅用途)屆滿。</p>	用途	建築面積	第2棟101(教育)	224.35平方米	第2棟102(教育)	52.06平方米	第2棟103(教育)	62.28平方米	第2棟104(教育)	113.08平方米	總計	451.77平方米	<p>經檢視，根據五礦地產湖南集團提供的資料，幼稚園以每月租金約人民幣8,117元出租，租期僅由二零零九年十月一日起至二零二二年七月三十一日。</p>	<p>人民幣2,740,000元 (人民幣貳佰柒拾肆萬元正)</p> <p>(五礦地產湖南應佔100%權益： 人民幣2,740,000元 (人民幣貳佰柒拾肆萬元正))</p> <p>(附註：請亦參考下文附註4.及5.以了解更多詳情。)</p>
用途	建築面積															
第2棟101(教育)	224.35平方米															
第2棟102(教育)	52.06平方米															
第2棟103(教育)	62.28平方米															
第2棟104(教育)	113.08平方米															
總計	451.77平方米															

附註：

- 根據「國有土地使用權出讓合同」(文件編號：2002133)，該物業總地盤面積約6,074.59平方米的已出讓土地使用權已出讓予「湖南二十三冶房地產開發有限公司」，以供用作綜合用途，其最高地積比率為5.0倍，建築工程於二零零二年三月十五日或之前動工。
- 根據「房產權證書」(文件編號：長房權證雨花字第710103318號、第710103319號、第710103320號及第710103321號)，該物業歸屬於「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」的名義之下。
- 根據「內資企業登記」，「湖南二十三冶房地產開發有限公司」及「湖南嘉盛房地產開發有限責任公司」已改名為「五礦地產湖南開發有限公司」。
- 誠如 貴公司要求，該物業截至估值日期的明細市場價值列示如下：

部分	建築面積	市場價值／金額	備註
投資部分(幼稚園)	451.77平方米	人民幣2,740,000元	無
總計	451.77平方米	人民幣2,740,000元	

5. 我們已獲五礦地產湖南集團告知，該物業亦在地庫設有112個停車位，根據中國的現行規則，該等停車位不具全面合法業權，但附帶使用權及租賃權。根據五礦地產湖南集團提供的資料，該物業合共112個地庫停車位已清空以供連同使用權及租賃權出售。為供參考，貴公司要求我們評估該物業上述地庫停車位連同使用權及租賃權的資本價值如下：

部分	停車位數目	資本價值	備註
未售部分*	<u>112個停車位</u>	<u>人民幣6,720,000元</u>	投資價值

* 我們必須強調上表所示上述部分物業的資本價值並非根據市場價值意向定義基準而是根據「投資價值」基準評估，後者根據「國際估值準則委員會」頒佈的「國際估值準則」的意向定義為「對特定業權人或未來業權人而言彼為個人投資或營運目的而擁有某項資產之價值」，評估僅供貴公司作內部管理參考之用。

6. 完成增資後，「五礦地產湖南開發有限公司」將成為貴公司的間接非全資附屬公司。
7. 於二零二零年一月十四日，鄧偉立測量師(BSc MRICS RICS註冊估值師)對該物業及周圍環境進行視察，但並無進行任何形式的建築測量。
8. 中國法律顧問已於其法律意見中提供若干建議，包括但不限於：
- 「五礦地產湖南開發有限公司」已取得該物業的「國有土地使用證」。
 - 誠如「五礦地產湖南開發有限公司」確認及根據中國法律顧問進行的適當核證，「五礦地產湖南開發有限公司」對該物業的土地使用權及房屋所有權擁有獨家權及處置權，且不受限於質押。
 - 關於歸屬於「五礦地產湖南開發有限公司」名義用作泊車的規劃空間或停車位，有關空間或停車位可出租或連同其使用權轉讓予發展項目擁有人。

1. 責任聲明

本通函載有上市規則規定有關本公司之詳細資料。董事共同及各自對本通函負責，並在作出所有合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事實以致所載之任何陳述或本通函有所誤導。

2. 披露董事及主要行政人員權益

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及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)須根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定記入該條例所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)須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（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持有股份 數目	佔已發行股份
			總數概約 百分比 (附註)
何劍波先生	個人	2,040,000	0.06%
楊尚平先生	個人	1,846,667	0.06%
何小麗女士	個人	783,333	0.02%

附註：百分比乃按於最後實際可行日期合共3,346,908,037股已發行股份計算。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第十五部之定義）之股份、相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第十五部第七及第八分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括按照證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第三百五十二條之規定須記入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

3. 董事於主要股東之職位

除下文披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無董事為一家公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份及相關股份中有根據證券及期貨條例第十五部第二及第三分部之條文規定須向本公司披露之權益或淡倉：

- (a) 何劍波先生、劉波先生、陳興武先生、楊尚平先生及何小麗女士為中國五礦之僱員；及
- (b) 何小麗女士為中國五礦香港控股有限公司（為中國五礦的非全資附屬公司）之董事。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂有或擬訂立任何不得於一年內屆滿或經擴大集團於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 董事於競爭業務之權益

何劍波先生（本公司董事會主席及執行董事）亦為五礦（營口）產業園發展有限公司（「營口產業園」，為中國五礦之非全資附屬公司）、賣方及五礦地產控股有限公司（「五礦地產控股」，為中國五礦之非全資附屬公司）之董事。

劉波先生（本公司董事總經理及執行董事）亦為五礦地產控股之董事。

陳興武先生（本公司董事副總經理及執行董事）亦為賣方及五礦地產控股之董事。

楊尚平先生（本公司董事副總經理及執行董事）亦為營口產業園之董事。

營口產業園、賣方及五礦地產控股均為根據中國法律成立之公司。營口產業園從事中國五礦(營口)產業園之開發；賣方從事房地產開發與經營、建築、物業管理、房地產經紀、房地產廣告展覽及其他與房地產相關業務；而五礦地產控股則從事房地產開發、施工總承包與分承包、物業管理、工程項目勘察設計、項目投資、技術服務、投資諮詢及企業管理諮詢等業務。

羅范椒芬女士(本公司獨立非執行董事)亦為華潤(集團)有限公司(於中國從事房地產發展業務之華潤置地有限公司之控股公司)之董事。

倘若董事會認為本集團與上述公司出現利益衝突，涉及利益衝突之董事將會放棄就有關決議案投票。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士(猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條下之控股股東的情況)於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

6. 董事於資產及合約之權益

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二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。概無董事於最後實際可行日期，在仍然生效且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，惟徐其鼎先生除外，彼為本公司附屬公司龍建(南京)置業有限公司(「龍建南京」)之董事，於東方龍建有限公司(「東方龍建」，為龍建南京之直接控股公司)日期為二零零六年四月十一日之股東協議中擁有權益。該協議由金文實業有限公司(「金文實業」)、Stillpower Limited(彼等均為本公司之全資附屬公司)、威洋發展有限公司(「威洋發展」)及東方龍建所簽訂，內容為有關金文實業以總代價2,900港元轉讓其於東方龍建之29%股本權益予威洋發展以及有關管理及營運東方·龍湖灣項目(位於中國南京江寧區的已竣工住宅發展項目)事宜。於最後實際可行日期，徐其鼎先生擁有威洋發展控股權益，而威洋發展擁有東方龍建29%股本權益，東方龍建餘下71%股本權益由本公司間接擁有。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團概無任何成員公司牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，經擴大集團亦無任何成員公司有任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

8. 重大合約

除下文披露者外，經擴大集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內概無訂立重大合約(即並非在本集團所進行的日常業務中訂立的合約)：

- (a) 本公司、拓利有限公司(為本公司之全資附屬公司)(作為發行人)，以及中銀國際亞洲有限公司、星展銀行有限公司、海通國際證券集團有限公司、香港上海滙豐銀行有限公司、中國光大銀行股份有限公司香港分行、中信里昂證券有限公司、興業銀行股份有限公司香港分行、東方證券(香港)有限公司、上海浦東發展銀行香港分行及絲路國際資本有限公司(作為聯席牽頭經辦人)訂立日期為二零一八年九月十日之認購協議，據此，發行人同意發行，而聯席牽頭經辦人各自分別同意認購或促致認購人認購及支付，由發行人發行及由本公司擔保於二零二一年到期之300,000,000美元6.40%有擔保優先債券，本金總額為300,000,000美元。有關發行該有擔保優先債券的更多詳情載於本公司日期為二零一八年九月六日、二零一八年九月十日及二零一八年九月十八日之公告；
- (b) 北京盛世廣業投資管理有限公司(現稱五礦盛世廣業(北京)有限公司，即五礦盛世)、桐鄉市安豪投資管理有限公司、另外三家合營企業協議的訂約方(作為合營企業方)，以及廣州安合房地產開發有限公司(「廣州安合」)(作為目標公司)訂立日期為二零一八年十二月十四日之合營企業協議，內容有關成立合營企業及營運目標公司(即廣州安合)，據此，五礦盛世須支付的總投資額為人民幣216,489,000元，當中包括認購廣州安合10%股權的人民幣5,000,000元及向廣州安合提供最高為人民幣211,489,000元的股東貸款。有關該合營企業協議的更多詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十四日之公告；

- (c) 北京盛世廣業投資管理有限公司(現稱五礦盛世廣業(北京)有限公司,即五礦盛世)、寧波市鄞州協豐房產投資諮詢有限公司(「協豐」)(作為投資者)與廣州市礦茂房地產開發有限公司(「廣州礦茂」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年三月二十八日之合作意向書(「廣州礦茂合作意向書」),內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦茂),據此,倘合作意向書項下擬進行之交易得以落實,五礦盛世須投入約人民幣1,240,000,000元。有關廣州礦茂合作意向書的更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告;
- (d) 北京盛世廣業投資管理有限公司(現稱五礦盛世廣業(北京)有限公司,即五礦盛世)、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)(作為投資者)與廣州礦榮房地產開發有限公司(「廣州礦榮」)(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之合作意向協議(「廣州礦榮合作意向協議」),內容有關可能成立合營企業及營運目標公司(即廣州礦榮),據此,倘合作意向協議項下擬進行之交易得以落實,五礦盛世須投入約人民幣588,000,000元。有關廣州礦榮合作意向協議的更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告;
- (e) 本公司、廣州招商(作為投資者)與廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零一九年四月十一日之誠意金協議,內容有關(其中包括)廣州招商就廣州礦榮合作意向協議向廣州礦榮支付誠意金約人民幣548,910,000元。有關該誠意金協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年四月十一日之公告;
- (f) 本公司與五礦集團財務有限責任公司(「五礦財務」)就日期為二零一八年四月二十日由本公司與五礦財務訂立之金融服務框架協議(「二零一八年協議」)訂立日期為二零一九年三月二十八日之金融服務框架協議之補充協議,內容有關(其中包括)將二零一八年協議項下擬進行存款交易的原始年度上限修訂為人民幣3,000,000,000元,及五礦財務按可資比較市場條款向本公司提供金額高達人民幣3,000,000,000元的無抵押貸款。有關該補充協議之更多詳情載於本公司日期為二零一九年三月二十八日之公告及日期為二零一九年四月二十三日之通函;

- (g) 五礦盛世、協豐(作為投資者)與廣州礦茂(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關批准協豐投入49%註冊股本及廣州礦茂合作意向書項下之廣州礦茂股東貸款總額約人民幣1,196,000,000元。有關該增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告及日期為二零二零年一月二十二日之通函(「一月通函」)；
- (h) 五礦盛世、廣州招商(作為投資者)及廣州礦榮(作為目標公司)訂立日期為二零二零年一月八日之增資協議，內容有關准許廣州招商投入49%註冊股本及廣州礦榮合作意向協議項下的廣州礦榮股東貸款總額約人民幣593,000,000元。有關該增資協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年一月八日之公告；
- (i) 五礦盛世及深圳市潤投諮詢有限公司(「深圳潤投」)(作為投資者)訂立日期為二零二零年三月二日之合作意向協議，內容有關深圳潤投投入深圳市礦潤房地產開發有限公司(「深圳礦潤」)(作為目標公司)49%註冊股本及深圳礦潤之股東貸款總額人民幣1,259,300,000元(「可能視作出售事項」)。有關該合作意向協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告；
- (j) 五礦盛世、深圳潤投與深圳礦潤訂立日期為二零二零年三月二日之合作框架協議，載列當深圳潤投被確認為參與可能視作出售事項的成功中標者時，有關深圳潤投參與深圳礦潤之詳細安排。有關該合作框架協議之更多詳情載於本公司日期為二零二零年三月二日之公告；
- (k) 五礦地產湖南(作為賣方)與泰安漢和置業有限公司(作為買方)訂立日期為二零二零年三月十八日之股權轉讓協議，內容有關收購五礦萊蕪的全部股權及股東貸款，總額約人民幣84,000,000元；

(l) 五礦地產湖南與中信信託有限責任公司(「**中信信託**」)訂立日期為二零二零年六月一日之股權轉讓協議，內容有關轉讓五礦地產(西寧)開發有限公司(「**五礦地產西寧**」)的51%股權。有關股權由中信信託持有，作為五礦地產西寧結欠中信信託的若干款項的抵押品，於償還上述款項後由中信信託無償轉讓予五礦地產湖南；

(m) 股權轉讓協議；及

(n) 增資協議。

9. 重大不利變動

除於本公司日期分別為二零二零年六月十八日及二零二零年七月三日之盈利警告公告披露者外，截至最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近已刊發之經審核財務報表之編製日期)以來有任何重大不利變動。

10. 專家

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
新百利	獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
威格斯	獨立專業物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 已就印發本通函發出書面同意，同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、聲明及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。上述各專家於本通函發出之有關函件、聲明及推薦意見乃於本通函日期發出，以供載入本通函。
- (b) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制行使)。

- (c) 概無於經擴大集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中,直接或間接擁有任何權益。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda, 而香港總公司及主要營業地點則位於香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓。
- (b) 本公司之股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室。
- (c) 本公司之公司秘書為鍾詠儀女士, 彼為香港特許秘書公會及特許公司治理公會之會員。
- (d) 倘本通函中英文版的內容有任何歧義, 概以英文版為準。

12. 備查文件

下列文件副本由本通函日期起十四日(包括該日)內之工作日(公眾假期除外)的一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點(地址為香港九龍尖沙咀漆咸道南七十九號中國五礦大廈十八樓)可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則;
- (b) 獨立董事委員會函件, 全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節;
- (c) 獨立財務顧問函件, 全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節;
- (d) 天津億嘉合之會計師報告, 全文載於本通函附錄二A;
- (e) 五礦地產湖南集團之會計師報告, 全文載於本通函附錄二B;

- (f) 經擴大集團之未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄四；
- (g) 天津億嘉合及五礦地產湖南集團之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (h) 本附錄內「8.重大合約」一段所述之重大合約；
- (i) 二零二零年框架協議；
- (j) 本附錄「10.專家」一段所述之書面同意；
- (k) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之年報；
- (l) 一月通函；
- (m) 本公司日期為二零二零年五月十二日有關二零二零年框架協議之通函；及
- (n) 本通函。



五礦地產有限公司

MINMETALS LAND LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：230)

股東特別大會通告

茲通告五礦地產有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年八月七日(星期五)上午十時三十分於香港九龍尖沙咀東部麼地道七十號海景嘉福酒店地庫一層荷花廳舉行股東特別大會(「該會議」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、追認及確認股權轉讓協議(定義見本公司日期為二零二零年七月二十一日之通函(「通函」))，本通告構成其中一部分，註有「A」字樣之股權轉讓協議文本已提呈本會議並由會議主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；
- (b) 授權本公司任何一名董事或倘需要加蓋公司印鑑，則本公司任何兩名董事在彼／彼等酌情認為對實行股權轉讓協議及據此擬進行之交易及／或使其生效而言屬必需、適當或權宜之情況，簽立及交付所有有關文件、文據或協議，以及作出所有有關行動或事情。」

(2) 「動議：

- (a) 待上文第(1)項決議案獲通過後，批准、追認及確認增資協議(定義見通函，註有「B」字樣之增資協議文本已提呈本會議並由會議主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事或倘需要加蓋公司印鑑，則本公司任何兩名董事在彼／彼等酌情認為對實行增資協議及據此擬進行之交易及／或使其生效而言屬必需、適當或權宜之情況，簽立及交付所有有關文件、文據或協議，以及作出所有有關行動或事情。」

承董事會命
五礦地產有限公司
主席
何劍波

香港，二零二零年七月二十一日

附註：

1. 凡有權出席該會議及投票之股東，均有權委派不多於兩位代表代其出席及投票。符合證券及期貨條例內認可結算所定義之股東有權委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該授權書或授權文件副本，最遲須於二零二零年八月五日(星期三)上午十時三十分，送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格之後，股東仍可依願親身出席該會議或其任何續會並於會上投票。
3. 本公司將由二零二零年八月五日(星期三)至二零二零年八月七日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席該會議者，所有股票連同已填妥之過戶表格最遲須於二零二零年八月四日(星期二)下午四時三十分交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六室，以登記股份過戶。
4. 上述大會之表決將以數票方式進行。
5. 由於香港的新型冠狀病毒大流行狀況不斷轉變，本公司可能須於短時間內通知更改該會議之安排，股東應查閱本公司網站(www.minmetalsland.com)，以取得該會議安排之最新公告及資訊。