

---

## 此乃要件 請即處理

---

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

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部本公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

---



### GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED 粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

### 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問

**BALLAS**  
C A P I T A L

---

本通函所用的所有詞彙具有本通函「釋義」一節所載的涵義。

董事會(定義見本通函)函件載於本通函第8至24頁。獨立董事委員會(定義見本通函)致獨立股東(定義見本通函)的函件載於本通函第25頁。獨立財務顧問(定義見本通函)函件(當中載有其就該等收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見)載於本通函第26至50頁。

本公司謹訂於2020年12月15日(星期二)上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東特別大會(定義見本通函)，召開股東特別大會的通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票。

#### 股東特別大會的預防措施

經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的疫情，請參閱本通函第ii頁本公司於股東特別大會上可能採取的各項措施。可能採取的預防措施包括但不限於：

- 強制量度體溫
- 強制要求佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離
- 強制健康申報
- 將不會供應茶點或飲品及派發公司禮品

任何不遵循預防措施或在股東特別大會舉行當天受香港政府規定須接受檢疫之人士將不獲批准進入股東特別大會會場。

本公司建議股東可委任股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。

2020年11月25日

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施 .....	ii
釋義 .....	1
董事會函件 .....	8
獨立董事委員會函件 .....	25
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 江門粵海歷史財務資料的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 惠州目標集團歷史財務資料的會計師報告 .....	III-1
附錄四 — 目標公司的管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 擴大集團的未經審計備考財務資料 .....	V-1
附錄六 — 估值報告 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 股東特別大會的預防措施

---

因應新型冠狀病毒疫情，為保障股東及其他參與股東特別大會人士的健康和安全，本公司可能於股東特別大會上採取下列預防措施，以防止及控制新型冠狀病毒的傳播：

1. 所有人士須於股東特別大會會場入口接受強制體溫檢查。任何人士如體溫高於衛生署不時公佈之參考範圍，或出現類似感冒症狀，將不准進入並將被要求離開股東特別大會會場。
2. 所有出席者均須佩戴外科口罩，才可獲准出席股東特別大會，於出席期間亦須一直佩戴口罩。務請注意，大會會場概不提供口罩，參會人士應自行帶備並佩戴口罩。
3. 每位參會人士進入股東特別大會會場前須遞交已填妥之健康申報表(屆時將參照包括但不限於衛生署不時公佈的健康申報要求而擬定)。
4. 為配合香港政府的指引，本公司將於會場維持適當距離及空間，以避免過度擠逼。
5. 股東特別大會上將不會向參會人士提供茶點或飲品及派發公司禮品。
6. 為保障股東免於可能暴露在新型冠狀病毒疫情之風險，本公司強烈勸喻股東不要親身出席股東特別大會，以及建議股東委任股東特別大會主席作為彼等的代表，按彼等的投票指示進行投票，以代替親身出席大會。
7. 參會人士須於整個大會舉行期間在會場內保持良好的個人衛生。本公司保留權利拒絕任何人士進入大會會場，或要求任何人士離開大會會場，以確保股東特別大會參會人士的健康及安全。

由於在香港的新型冠狀病毒疫情不斷變化，本公司可能須於短時間內通知更改股東特別大會的安排。股東應查閱本公司網站，以閱覽本公司就股東特別大會安排可能發出的進一步公告及最新資訊。

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙或用語具有下文所載之涵義：

「該等收購事項」	指	惠州收購事項及江門收購事項；
「該等收購協議」	指	惠州股權轉讓協議及江門股權及債權轉讓協議；
「調整系數」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價 — 惠州收購代價調整」一節賦予該詞之涵義；
「聯繫人」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	指中國深圳銀行開門營業的日子(星期六、星期日及中國法定假期除外)；
「本公司」	指	Guangdong Land Holdings Limited (粵海置地控股有限公司)，一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「控股股東」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「擴大集團」	指	本集團、江門粵海及惠州目標集團；
「惠陽地產」	指	粵海房地產開發(惠陽)有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司的關連人士；
「粵海投資」	指	粵海投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「總樓面面積」	指	總樓面面積；
「大灣區」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.5 進行江門收購事項的理由及裨益」一節賦予該詞之涵義；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「粵海控股」	指	廣東粵海控股集團有限公司，為本公司的最終控股股東及關連人士；

---

## 釋 義

---

「粵海置地深圳」	指	粵海置地(深圳)有限公司(於2020年11月6日更名為廣東粵海置地集團有限公司)，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「香港公認會計原則」	指	香港的公認會計原則、準則及慣例(包括香港會計師公會頒佈的所有適用的香港財務報告準則)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「惠陽麗江花園」	指	中國廣東省惠州市惠陽區淡水白雲二路惠陽麗江花園，為一個大型住宅區；
「惠陽粵海」	指	惠陽粵海房產發展有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「惠州收購事項」	指	粵海置地深圳擬根據惠州股權轉讓協議向惠州賣方收購惠州出售股權；
「惠州收購交割」	指	惠州收購事項根據惠州股權轉讓協議的條款及條件完成；
「惠州收購代價」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州收購代價餘額」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州收購代價餘額利息」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州交割賬目」	指	惠陽粵海經審核綜合賬目，由根據惠陽粵海為其經審核綜合賬目採納的會計原則、準則及慣例以及中國公認會計原則所編製於惠州收購交割日期的綜合資產負債表及於相關期間(直至惠州收購交割日期止)的綜合損益賬組成；

---

## 釋 義

---

「惠州大亞灣項目」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.2 有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節賦予該詞之涵義；
「惠州生效日期」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 先決條件」一節賦予該詞之涵義；
「惠州股權轉讓協議」	指	粵海置地深圳、惠陽地產與粵港投資於2020年10月29日簽訂之股權轉讓協議，內容有關惠州收購事項；
「惠州第一期款項」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價」一節賦予該詞之涵義；
「惠州土地」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.2 有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節賦予該詞之涵義；
「惠州減少資產淨值」	指	具有本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 惠州收購代價 — 惠州收購代價調整」一節賦予該詞之涵義；
「惠州出售股權」	指	根據惠州股權轉讓協議的條款，粵海置地深圳同意購買而惠州賣方同意出售之惠陽粵海全部股權；
「惠州目標集團」	指	惠陽粵海及惠州粵海；
「惠州賣方」	指	惠陽地產及粵港投資；
「惠州粵海」	指	惠州市粵海房地產開發有限公司，為惠陽粵海的全資附屬公司；
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生組成；
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，可進行《證券及期貨條例》(香港法例第571章)項下界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，由本公司委任為獨立財務顧問，就該等收購事項分別向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	根據《上市規則》須於股東特別大會上放棄投票之股東以外之股東；
「江門收購事項」	指	粵海置地深圳擬根據江門股權及債權轉讓協議向粵港投資收購江門出售股權及出售貸款；
「江門收購交割」	指	江門收購事項根據江門股權及債權轉讓協議的條款及條件完成；
「江門收購總代價」	指	江門股權代價及出售貸款代價；
「江門交割賬目」	指	江門粵海經審核賬目，由根據江門粵海為其經審核賬目採納的會計原則、準則及慣例以及中國公認會計原則所編製於江門收購交割日期的資產負債表及於相關期間(直至江門收購交割日期止)的損益賬組成；
「江門生效日期」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 先決條件」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權及債權轉讓協議」	指	粵海置地深圳、粵港投資及江門粵海於2020年10月29日簽訂之股權及債權轉讓協議，內容有關江門收購事項；
「江門股權代價」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權代價餘額」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門股權代價餘額利息」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；
「江門第一期款項」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價」一節賦予該詞之涵義；

---

## 釋 義

---

「江門甘化項目」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料」一節賦予該詞之涵義；
「江門土地」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；
「江門減少資產淨值」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 江門股權代價調整」一節賦予該詞之涵義；
「江門(3至5號)土地」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；
「江門(6號)土地」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節賦予該詞之涵義；
「江門出售股權」	指	根據江門股權及債權轉讓協議的條款，粵海置地深圳同意購買而粵港投資同意出售江門粵海全部股權的51%；
「江門粵海」	指	江門粵海置地有限公司，一間於中國成立的有限責任公司；
「最後實際可行日期」	指	2020年11月19日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)；
「《標準守則》」	指	《上市規則》附錄10所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「未償還股東貸款」	指	江門粵海於江門股權及債權轉讓協議日期結欠粵港投資合共人民幣600,000,000元(相當於約691,404,000港元)的未償還股東貸款本金額；
「百分比率」	指	具有《上市規則》第14章賦予該詞之涵義；
「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；

---

## 釋 義

---

「中國公認會計原則」	指	中國財政部頒佈並經不時修訂或補充之中國企業會計準則；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「出售貸款」	指	人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)，佔未償還股東貸款的51%；
「出售貸款代價」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 出售貸款代價」一節賦予該詞之涵義；
「出售貸款轉讓日期」	指	具有本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 江門收購總代價 — 出售貸款代價」一節賦予該詞之涵義；
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准該等收購事項；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有《上市規則》賦予該詞之涵義；
「目標公司」	指	江門粵海及惠陽粵海；
「估值報告」	指	估值師分別就(i)江門土地；(ii)惠州土地及(iii)惠陽粵海所擁有一位於惠陽麗江花園的若干物業的估值而發出的估值報告，載於本通函附錄六；
「估值師」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，由本公司委任的中國及香港獨立專業估值師；
「粵港投資」	指	廣東粵港投資開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的關連人士；

---

## 釋 義

---

「粵海科技深圳」 指 粵海科技(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

就本通函而言，除另有指明外，人民幣(中國之法定貨幣)乃按1港元兌人民幣0.8678元的概約匯率換算為港元(香港之法定貨幣)。概不表示港元及人民幣之任何款項可按該匯率換算。

於本通函內，中國實體及技術詞彙之英文名稱為其中文名稱之譯文，其載於本通函僅供識別之用。如有任何歧義，概以中文版本為準。



GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED  
粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

**董事會：**

**執行董事**

徐叶琴(主席)  
李永剛(董事總經理)  
吳明場  
朱光  
張鈞(財務總監)

**獨立非執行董事**

Alan Howard SMITH 太平紳士  
方和 銅紫荊星章，太平紳士  
李君豪 中華人民共和國全國人民代表大會代表，  
銅紫荊星章，比利時官佐勳銜

敬啟者：

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈  
18樓

主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告

**A. 緒言**

茲提述本公司及粵海投資日期為2020年10月29日的聯合公告，內容有關該等收購事項，該公告披露，於2020年10月29日(交易時段後)，粵海置地深圳(本公司的間接全資附屬公司)：

- (a) 與粵港投資訂立江門股權及債權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售(i)江門出售股權，總代價為現金人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)，可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整(如有)；及(ii)出售貸款，代價為人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)。江門收購總代價為人民幣954,179,553元(相當於約1,099,539,000港元)；及

---

## 董事會函件

---

- (b) 與惠州賣方訂立惠州股權轉讓協議，據此，粵海置地深圳有條件同意購買而惠州賣方有條件同意出售惠州出售股權，總代價為現金人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)，可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整(如有)。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(i)該等收購協議及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就該等收購事項致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見；(iv)估值報告；及(v)召開股東特別大會的通告。

### B. 江門收購事項

#### B.1 江門股權及債權轉讓協議

江門股權及債權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年10月29日(交易時段後)

訂約方：

買方： 粵海置地深圳

賣方： 粵港投資

目標公司： 江門粵海

#### *標的事宜*

根據江門股權及債權轉讓協議，粵海置地深圳有條件同意購買而粵港投資有條件同意出售(i)江門出售股權及(ii)出售貸款。

有關江門粵海的詳情，請參閱本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料」一節。

出售貸款為人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)，佔未償還股東貸款本金額的51%。於江門收購交割後，江門粵海結欠粵港投資的未償還股東貸款將為人民幣294,000,000元(相當於約338,788,000港元)，佔未償還股東貸款的49%。未償還股東貸款合共人民幣600,000,000元包括於2020年10月15日(即在本通函附錄二所載江門粵海的經審核財務資料的業績紀錄期之後)提取的股東貸款人民幣100,000,000元。

根據江門股權及債權轉讓協議，未償還股東貸款截至出售貸款轉讓日期的應計利息須由江門粵海於出售貸款轉讓日期支付予粵港投資。

### 江門收購總代價

#### 江門股權代價

江門出售股權的代價(「江門股權代價」)合共人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)(可按下文所載予以調整)須由粵海置地深圳支付予粵港投資,並按下列方式分兩期以現金償付:

- (a) 人民幣194,453,866元(「江門第一期款項」,相當於約224,077,000港元)(佔江門股權代價的30%)須自江門生效日期起計5個營業日內支付;及
- (b) 江門股權代價(經調整(如有)後)的餘額(「江門股權代價餘額」)及江門股權代價餘額利息須於江門生效日期首週年當日支付。

根據江門股權及債權轉讓協議,粵海置地深圳須於江門生效日期後第五個營業日至江門股權代價餘額支付日期(包括首尾兩天)期間就江門股權代價餘額按年利率4.35%(即於江門股權及債權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率)支付利息(「江門股權代價餘額利息」)。

粵海置地深圳向粵港投資支付(i)江門股權代價餘額及(ii)江門股權代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳(本公司的間接全資附屬公司)提供擔保。

#### 江門股權代價調整

粵海置地深圳與粵港投資將共同委任核數師,於江門收購交割日期後不遲於60個營業日出具江門交割賬目。

江門股權代價須作出相等於江門減少資產淨值乘以51%的金額下調(如有),倘(i)江門交割賬目所示江門粵海的資產淨值低於江門粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核資產淨值人民幣1,259,192,441元(相當於約1,451,017,000港元)(有關資產淨值差額稱為「江門減少資產淨值」);及(ii)江門減少資產淨值大於或等於人民幣5,000,000元(相當於約5,762,000港元)。

#### 出售貸款代價

出售貸款的代價(「出售貸款代價」)人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)須由粵海置地深圳自江門收購交割日期起計5個營業日內(「出售貸款轉讓日期」)支付及償付予粵港投資。

---

## 董事會函件

---

預期江門收購總代價將以本集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。按計劃，(i) 江門第一期款項及出售貸款代價將以本集團的內部資源撥付，及(ii) 江門股權代價餘額(及相關利息)將主要以本集團的內部資源撥付，並視乎粵海置地深圳當時的財務狀況以銀行貸款撥付(如有需要，將於江門股權代價餘額支付日期約三個月前協商銀行貸款)。

### 江門收購總代價的基準

江門收購總代價的金額乃由粵海置地深圳與粵港投資考慮以下各項後經公平磋商而達致：

- (i) 根據本通函附錄六估值報告江門土地(即江門粵海的主要資產)於2020年8月31日的市值約人民幣1,759,000,000元(相當於約2,026,965,000港元)。江門土地的市值乃採用直接比較法得出，當中假設以交吉形式出售並參考市場上可獲得的可資比較銷售憑證。董事會已審閱估值報告的估值方法及主要假設(包括所採用的市場可資比較項目)，並基於江門土地的位置及預定用途以及估值報告所採用的市場可資比較項目認為估值方法及主要假設均屬公平合理；
- (ii) 江門粵海於2020年8月31日的經調整資產淨值約人民幣1,275,807,428元(相當於約1,470,163,000港元)，乃按江門粵海按香港公認會計原則所編製於2020年8月31日的資產淨值人民幣1,259,192,441元(相當於約1,451,017,000港元)(i)加江門土地的估值盈餘人民幣22,148,649元(相當於約25,523,000港元)及(ii)減相關估算遞延稅項負債人民幣5,533,662元(相當於約6,377,000港元)而達致；
- (iii) 江門甘化項目的位置及發展潛力(進一步詳情載於下文「B. 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料 — 江門甘化項目」一節)；及
- (iv) 出售貸款的本金。

經考慮上述各項後，董事會認為江門收購總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

江門股權及債權轉讓協議將於(其中包括)下列條件達成或獲豁免(如適用)後第25日(「江門生效日期」)生效：

---

## 董事會函件

---

- (i) 江門股權及債權轉讓協議項下擬進行的交易獲獨立股東按照《上市規則》於本公司的股東特別大會上批准；
- (ii) 獲粵港投資及江門粵海各自的股東按照中國法律及彼等各自的公司章程的規定批准江門股權及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 獲粵海置地深圳的股東按照中國法律及其公司章程的規定批准江門股權及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iv) 獲粵海控股批准江門股權及債權轉讓協議；
- (v) 江門出售股權的權屬清晰及可根據中國法律轉讓；
- (vi) 粵港投資所作出的陳述及保證於江門股權及債權轉讓協議日期至江門生效日期期間在各方面均屬真實、準確及不具誤導成份；及
- (vii) 粵港投資於江門生效日期或之前根據江門股權及債權轉讓協議履行及遵守一切與其有關的義務、承擔及承諾。

除條件(i)及(iv)不可獲豁免外，粵海置地深圳及粵港投資(視情況而定)有權以書面豁免與彼等相關的條件。倘上述條件未能於江門股權及債權轉讓協議日期後六個月內(或江門股權及債權轉讓協議訂約方可能書面協定的其他日期)達成(或獲豁免)，則江門股權及債權轉讓協議將告終止。

為免生疑問，江門股權及債權轉讓協議及惠州股權轉讓協議不相互為條件。

於最後實際可行日期，粵海置地深圳及粵港投資無意豁免任何上述先決條件。於最後實際可行日期，除條件(i)外，江門股權及債權轉讓協議的所有其他先決條件均已達成。

### 交割

於江門生效日期後，粵港投資須就轉讓江門出售股權、變更江門粵海股東及修訂江門粵海公司章程向中國相關工商行政管理部門辦理所有工商登記及／或備案手續。粵港投資須自江門生效日期起計7日內就轉讓江門出售股權向中國相關工商行政管理部門辦妥工商登記變更手續。

江門收購交割日期將為向中國相關工商管理部門辦妥江門出售股權工商登記變更手續日期。在江門股權及債權轉讓協議的條款及條件規限下，預計江門收購交割日期將為2021年2月。

### B.2 有關江門粵海的資料

江門粵海為一間於2020年6月23日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期的主要資產包括江門土地的權益，而其將主要從事開發江門甘化項目業務。於最後實際可行日期，江門粵海的100%股權由粵港投資擁有。

於江門收購交割後，粵海置地深圳將擁有江門粵海51%的股權，且江門粵海將成為本公司的間接非全資附屬公司，並不再為粵港投資的附屬公司。

#### 江門甘化項目

江門粵海的主要資產為三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總地盤面積為174,537.52平方米的相連地塊(「江門(3至5號)土地」)。江門(3至5號)土地已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，一幅毗鄰江門(3至5號)土地總地盤面積為18,114.82平方米的土地(「江門(6號)土地」，連同江門(3至5號)土地統稱為「江門土地」)已獲批准作醫療衛生以及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准(其中包括)居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門(6號)土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。鑒於江門粵海將遵守與相關政府機關訂立的相關協議及相關政府機關就「三舊」改造出具的函件所載的規定(為此類性質物業發展項目的慣常規定)，獲取相關政府機關的批准時並無任何法律障礙。有關上述將須獲取的批准的相關協議及函件項下的重大規定詳情，請參閱估值報告(本通函附錄六)第VI-9頁附註4。誠如估值報告(本通函附錄六)第VI-9頁附註5所披露，在江門土地估值過程中，估值師僅賦予江門(3至5號)土地商業價值，並已考慮估值報告(本通函附錄六)第VI-8及VI-9頁附註3及4所述的安置補償要求。預期將可於2024年第三季度取得相關批准。

由於(i)於2020年8月31日的估值報告中並無賦予江門(6號)土地商業價值，因此，江門收購總代價並無包括江門(6號)土地的價值；(ii)江門(6號)土地的地盤面積僅佔江門土地總地盤面積不足10%；及(iii)江門(6號)土地將主要發展作醫療衛生用途，其發展對江門(3至5號)土地的發展而言並非不可或缺，並獨立於江門(3至5號)土地的發展，故即使未能取得上述批准，預期不會對江門甘化項目整體發展產生重大不利影響。

江門土地所處的甘化片區將定位為集高檔商業／金融及住宅區為一體的濱水社區。江門土地位於廣東省江門市蓬江區甘北路東側、西江西側、泮邊街南側、北新街北側地段，坐落於江門市傳統舊城區，該區人口稠密，交通便利。江門土地亦毗鄰西江，與潮連人才島相連，鄰近建有五個公園，愜享優質生活環境和優越河畔景致。

## 董事會函件

本集團擬於江門土地發展一項大型綜合房地產項目（「江門甘化項目」），該地塊上將興建總樓面面積合共約438,198.02平方米，其中(i)江門(3至5號)土地上將興建約274,371.00平方米作住宅用途、約119,194.52平方米作商業用途及約3,035.00平方米作公建配套；及(ii)江門(6號)土地上將興建約28,797.00平方米作養老公寓及公共服務設施及約12,800.50平方米作護理院及康體中心。江門甘化項目分三期動工，預期整個項目將於2026年12月完工。預期江門甘化項目將於2021年5月展開第一期預售。於最後實際可行日期，江門甘化項目正進行樁基施工和銷售中心施工。自江門股權及債權轉讓協議日期起直至最後實際可行日期，本集團並無就江門甘化項目向江門粵海作出任何財務承諾。

透過網上掛牌出讓，江門粵海於2020年6月自中國政府購得江門(3至5號)土地的土地使用權。江門粵海收購江門(3至5號)土地的成本約為人民幣1,683,650,000元(相當於約1,940,136,000港元)。於2020年8月31日，有關江門甘化項目前期開發成本的相關款項合共約為人民幣53,201,000元(相當於約61,306,000港元)。於2020年8月31日，江門粵海的總資產賬面值約為人民幣1,762,130,000元(相當於約2,030,572,000港元)。

### 有關江門粵海的財務資料

以下載列江門粵海根據本通函附錄二所載江門粵海按香港公認會計原則編製的經審核財務資料自2020年6月23日(即江門粵海的註冊成立日期)至2020年7月31日止期間的若干財務資料：

自2020年6月23日至  
2020年7月31日止期間

除稅前虧損	人民幣(752,000)元 (相當於約(867,000)港元)
除稅後虧損	人民幣(752,000)元 (相當於約(867,000)港元)

江門粵海於2020年7月31日的資產淨值約為人民幣1,259,248,000元(相當於約1,451,081,000港元)。

### B.3 有關粵海置地深圳及本集團的資料

粵海置地深圳為本公司的間接全資附屬公司。粵海置地深圳主要於中國從事物業開發及投資業務。

本集團主要從事房地產發展及投資業務。於最後實際可行日期，粵海投資持有本公司已發行股本約73.82%。本公司的最終控股股東為粵海控股。粵海控股由廣東省人民政府全資擁有。

### B.4 有關粵港投資的資料

粵港投資主要從事投資、項目發展、物業發展顧問服務、企業管理顧問服務、投資顧問服務、物業代理及相關顧問服務。

粵港投資為粵海控股(即本公司的最終控股股東，亦因此為本公司的關連人士)的直接全資附屬公司，故根據《上市規則》第14A章為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

### B.5 進行江門收購事項的理由及裨益

董事會認為，江門收購事項於以下方面對本集團有利：

本集團主要從事房地產發展及投資業務。本公司對江門市(為粵港澳大灣區(「大灣區」)九個城市之一)的房地產市場持樂觀態度。隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。本集團將繼續奉行其現有策略，於中國一線城市物色物業投資及發展項目機會，同時亦積極進軍大灣區城市及珠江三角洲地區市場，以期發展長期可持續業務模式。

透過江門收購事項，本集團將收購江門土地及發展江門甘化項目。江門甘化項目距北新片區中心商圈僅三至四公里左右，鄰近一所知名中學及一所甲等綜合性醫院。江門甘化項目連接主要交通網絡，五公里範圍內彙集城軌、主幹道、汽車站、城市幹道及高速公路，可輕鬆到達佛江高速公路及廣中江高速公路相關入口。因此，本公司認為上述特質將可吸引各類潛在買家。

江門甘化項目的地盤面積約為192,652.34平方米，預期總樓面面積合共約為438,198.02平方米。本集團擬出售江門甘化項目項下將予開發的所有住宅及商業物業(除了部份面積保留為拆遷安置用途，有關詳情載於本通函附錄六估值報告內)。受惠於中國政府助力推進大灣區戰略發展，預期江門甘化項目將為本集團帶來可觀投資回報。本集團於2019年收購一幅位於江門市蓬江區陳垣路的地塊以發展房地產項目，相信連同江門甘化項目將可進一步提升本集團作為優質成熟物業發展商的品牌形象及加深粵海置地深圳在大灣區主要城市之一江門市的知名度。因此，董事認為，江門收購事項誠屬投資良機，符合本集團的長期業務計劃及發展策略。本公司並不知悉江門收購事項為本公司帶來任何不利影響。本公司並不知悉江門收購事項對本公司有任何弊端。

## C. 惠州收購事項

### C.1 惠州股權轉讓協議

惠州股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期：2020年10月29日(交易時段後)
- 訂約方：
- 買方：粵海置地深圳
- 賣方：(a) 惠陽地產(作為80%惠州出售股權的賣方)  
(b) 粵港投資(作為20%惠州出售股權的賣方)

#### 標的事宜

根據惠州股權轉讓協議，粵海置地深圳有條件同意購買而惠州賣方有條件同意出售惠州出售股權(相當於惠陽粵海的全部股權)。

有關惠陽粵海的詳情，請參閱本通函所載董事會函件「C. 惠州收購事項 — C.2 有關惠州目標集團的資料」一節。

#### 惠州收購代價

惠州出售股權的代價(「惠州收購代價」)合共為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)(可按下文所載予以調整)，其中人民幣219,038,160元(相當於約252,406,000港元)須由粵海置地深圳支付予惠陽地產，而人民幣54,759,540元(相當於約63,102,000港元)須由粵海置地深圳支付予粵港投資，並須按下列方式分兩期以現金償付：

- (a) 人民幣82,139,310元(「惠州第一期款項」，相當於約94,652,000港元)(佔惠州收購代價的30%)須自惠州生效日期起計5個營業日內支付，其中人民幣65,711,448元(相當於約75,722,000港元)須由粵海置地深圳支付予惠陽地產，而人民幣16,427,862元(相當於約18,930,000港元)須由粵海置地深圳支付予粵港投資；及
- (b) 惠州收購代價(經調整(如有)後)的餘額(「惠州收購代價餘額」)及惠州收購代價餘額利息須於惠州生效日期首週年當日支付。

---

## 董事會函件

---

根據惠州股權轉讓協議，粵海置地深圳須於惠州生效日期後第五個營業日至惠州收購代價餘額支付日期(包括首尾兩天)期間就惠州收購代價餘額按年利率4.35%(即於惠州股權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率)支付利息(「惠州收購代價餘額利息」)。

粵海置地深圳向惠州賣方支付(i)惠州收購代價餘額及(ii)惠州收購代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳(本公司的間接全資附屬公司)提供擔保。

### 惠州收購代價調整

粵海置地深圳與惠州賣方將共同委任核數師，於惠州收購交割日期後不遲於60個營業日出具惠州交割賬目。

惠州收購代價須作出相等於惠州減少資產淨值乘以94.74%(「調整系數」)的金額下調(如有)，倘(i)惠州交割賬目所示惠陽粵海的綜合資產淨值低於惠陽粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核綜合資產淨值人民幣146,430,204元(相當於約168,737,000港元)(有關資產淨值差額稱為「惠州減少資產淨值」)；及(ii)惠州減少資產淨值大於或等於人民幣2,500,000元(相當於約2,881,000港元)。

調整系數乃基於惠州收購代價較惠陽粵海於2020年8月31日的經調整綜合資產淨值折讓5.26%而釐定。

預期惠州收購代價將以本集團的內部資源以及／或銀行貸款撥付。按計劃，(i)惠州第一期款項將以本集團的內部資源撥付，及(ii)惠州收購代價餘額(及相關利息)將主要以本集團的內部資源撥付，並視乎粵海置地深圳當時的財務狀況以銀行貸款撥付(如有需要，將於惠州收購代價餘額支付日期約三個月前協商銀行貸款)。

### 惠州收購代價的基準

惠州收購代價的金額乃由粵海置地深圳與惠州賣方考慮以下各項後經公平磋商而達致：

- (i) 根據本通函附錄六估值報告惠州土地(即惠州目標集團的主要資產)於2020年8月31日的市值約人民幣360,820,000元(相當於約415,787,000港元)。惠州土地的市值乃採用直接比較法得出，當中假設以交吉形式出售並參考市場上可獲得的可資比較銷售憑證。董事會已審閱估值報告

---

## 董事會函件

---

的估值方法及主要假設(包括所採用的市場可資比較項目)，並基於惠州土地的位置及預定用途以及估值報告所採用的市場可資比較項目認為估值方法及主要假設均屬公平合理；

- (ii) 惠陽粵海於2020年8月31日的經調整綜合資產淨值約人民幣288,990,472元(相當於約333,015,000港元)，乃按惠陽粵海按香港公認會計原則所編製於2020年8月31日的綜合資產淨值人民幣148,390,524元(相當於約170,996,000港元)(i)加惠州土地的估值盈餘人民幣299,830,350元(相當於約345,507,000港元)，(ii)加其他物業的估值盈餘人民幣4,978,091元(相當於約5,736,000港元)，及(iii)減相關估算遞延稅項負債人民幣164,208,493元(相當於約189,224,000港元)而達致；及
- (iii) 惠州大亞灣項目的位置及發展潛力(進一步詳情載於本通函所載董事會函件「C.惠州收購事項 — C.2有關惠州目標集團的資料 — 惠州大亞灣項目」一節)。

經考慮上述各項後，董事會認為惠州收購代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

惠州股權轉讓協議將於(其中包括)下列條件達成或獲豁免(如適用)後第25日(「惠州生效日期」)生效：

- (i) 惠州股權轉讓協議項下擬進行的交易獲獨立股東按照《上市規則》於本公司的股東特別大會上批准；
- (ii) 獲惠州賣方及惠陽粵海各自的股東按照中國法律及彼等各自的公司章程的規定批准惠州股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iii) 獲粵海置地深圳的股東按照中國法律及其公司章程的規定批准惠州股權轉讓協議及其項下擬進行的交易；
- (iv) 獲粵海控股批准惠州股權轉讓協議；
- (v) 惠州出售股權的權屬清晰及可根據中國法律轉讓；

## 董事會函件

- (vi) 惠州賣方所作出的陳述及保證於惠州股權轉讓協議日期至惠州生效日期期間在各方面均屬真實、準確及不具誤導成份；及
- (vii) 惠州賣方於惠州生效日期或之前根據惠州股權轉讓協議履行及遵守一切與其有關的義務、承擔及承諾。

除條件(i)及(iv)不可獲豁免外，粵海置地深圳及惠州賣方(視情況而定)有權以書面豁免與彼等相關的條件。倘上述條件未能於惠州股權轉讓協議日期後六個月內(或惠州股權轉讓協議訂約方可能書面協定的其他日期)達成(或獲豁免)，則惠州股權轉讓協議將告終止。

為免生疑問，惠州股權轉讓協議及江門股權及債權轉讓協議不相互為條件。

於最後實際可行日期，粵海置地深圳及惠州賣方無意豁免任何上述先決條件。於最後實際可行日期，除條件(i)外，惠州股權轉讓協議的所有其他先決條件均已達成。

### 交割

於惠州生效日期後，惠州賣方須(i)就轉讓惠州出售股權、變更惠陽粵海股東及修訂惠陽粵海公司章程向中國相關工商行政管理部門辦理所有工商登記及／或備案手續及(ii)根據中國法律項下規定就惠陽粵海外商獨資企業的性質變更辦理所有必要手續。惠州賣方須自惠州生效日期起計5個營業日內就轉讓惠州出售股權向中國相關工商行政管理部門辦理相關的工商變更登記備案手續。

惠州收購交割日期將為向中國相關工商行政管理部門辦妥惠州出售股權工商登記變更手續日期。在惠州股權轉讓協議的條款及條件規限下，預計惠州收購交割日期將為2021年2月。

### C.2 有關惠州目標集團的資料

惠陽粵海為一間於1993年1月18日在中國成立的有限責任公司，主要從事開發、建設、經營及管理物業業務。於最後實際可行日期，惠陽粵海的股權由惠陽地產及粵港投資分別擁有80%及20%。

惠州粵海為惠陽粵海的全資附屬公司。惠州粵海為一間於2007年9月10日在中國成立的有限責任公司，其主要資產包括惠州土地的權益，而其將主要從事開發惠州大亞灣項目業務。

於惠州收購交割後，粵海置地深圳將擁有惠陽粵海100%的股權，且惠陽粵海及惠州粵海將成為本公司的間接全資附屬公司。

## 董事會函件

### 惠州大亞灣項目

惠州目標集團的主要資產為一幅位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟總地盤面積約為30,698平方米的土地(「惠州土地」)。惠州土地已獲批准作城鎮住宅用途。惠州市是通往大灣區東岸的重要門戶，交通基礎設施完備，更建有機場。惠州土地位於惠州南部，北接惠陽區、西接深圳坪山，惠州土地臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道，與惠州高鐵南站僅距七公里。惠州土地坐擁地理優勢，距離香港100公里、澳門68公里、深圳市中心60公里及東莞市中心120公里。

本集團擬於惠州土地發展一項房地產項目，該地塊上將興建總樓面面積合共約92,094平方米，其中(i)約81,469平方米作住宅用途、(ii)約9,209平方米作商業用途及(iii)1,416平方米作公建配套(「惠州大亞灣項目」)。惠州大亞灣項目將定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。預期惠州大亞灣項目的發展項目將於2023年10月完成竣工備案，且預期惠州大亞灣項目將於2022年3月展開預售。於最後實際可行日期，惠州大亞灣項目正進行規劃設計及報建。自惠州股權轉讓協議日期起直至最後實際可行日期，本集團並無就惠州大亞灣項目向惠州目標集團作出任何財務承諾。

透過網上掛牌出讓，惠州粵海於2007年8月自中國政府購得惠州土地的土地使用權。惠州粵海收購惠州土地的成本約為人民幣54,228,000元(相當於約62,489,000港元)。有關惠州大亞灣項目前期開發成本的相關款項於2020年8月31日合共約為人民幣6,762,000元(相當於約7,792,000港元)。於2020年8月31日，惠陽粵海的綜合總資產賬面值為人民幣153,212,000元(相當於約176,552,000港元)。

### 有關惠陽粵海的財務資料

以下載列惠陽粵海根據本通函附錄三所載惠陽粵海按香港公認會計原則編製的經審核綜合財務資料分別截至2019年12月31日止兩個財政年度各年及截至2020年7月31日止七個月的若干綜合財務資料：

	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 7月31日止七個月
除稅前溢利／(虧損)	人民幣1,193,000元 (相當於約 1,375,000港元)	人民幣(1,862,000)元 (相當於約 (2,146,000)港元)	人民幣(1,075,000)元 (相當於約 (1,239,000)港元)
除稅後虧損	人民幣(97,000)元 (相當於約 (112,000)港元)	人民幣(2,539,000)元 (相當於約 (2,926,000)港元)	人民幣(1,293,000)元 (相當於約 (1,490,000)港元)

---

## 董事會函件

---

惠陽粵海於2020年7月31日的綜合資產淨值約為人民幣148,563,000元(相當於約171,195,000港元)。

### C.3 有關惠州股權轉讓協議訂約方的資料

有關粵海置地深圳的資料，請參閱本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.3 有關粵海置地深圳及本集團的資料」一節。

有關粵港投資的資料，請參閱本通函所載董事會函件「B. 江門收購事項 — B.4 有關粵港投資的資料」一節。

惠陽地產為一間於2006年6月7日在香港註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。惠陽地產為粵海控股(即本公司的最終控股股東，亦因此為本公司的關連人士)的間接全資附屬公司，故根據《上市規則》第14A章為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士。

### C.4 進行惠州收購事項的理由及裨益

董事會認為，惠州收購事項於以下方面對本集團有利：

本集團主要從事房地產發展及投資業務。本公司對惠州市(為大灣區九個城市之一)的房地產市場持樂觀態度。隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。本集團將繼續奉行其現有策略，於中國一線城市物色物業投資及發展項目機會，同時亦積極進軍大灣區內各城市及珠江三角洲地區市場，以期發展長期可持續業務模式。

透過惠州收購事項，本集團將收購惠州土地及繼續發展惠州大亞灣項目。惠州大亞灣項目毗鄰若干購物廣場、多所知名學校及兩所醫院。惠州大亞灣項目亦連接主要交通網絡，多條高速公路可供選行，亦可選搭高鐵及其他公共交通工具，一小時車程之內即可到達深圳。惠州大亞灣項目的地盤面積約為30,698平方米，預期總樓面面積合共約為92,094平方米。本集團擬出售惠州大亞灣項目項下將予開發的所有物業。受惠於中國政府助力推進大灣區戰略發展，預期惠州大亞灣項目將為本集團帶來可觀投資回報，並提升粵海置地深圳作為優質成熟物業發展商的品牌形象。因此，董事認為，惠州收購事項誠屬投資良機，符合本集團的長期業務計劃及發展策略。本公司並不知悉惠州收購事項為本公司帶來任何不利影響。本公司並不知悉惠州收購事項對本公司有任何弊端。

### D. 《上市規則》之涵義

董事會(包括經考慮本通函所載獨立財務顧問的意見的獨立非執行董事(有關由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會的意見詳情,請參閱本通函第25頁))認為,該等收購事項的條款及條件屬公平合理,乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立,並符合本公司及股東的整體利益。

董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有出席相關董事會會議的董事已就粵海置地深圳訂立該等收購協議的董事會決議案放棄投票。有權於股東特別大會上投票但於該等收購事項中擁有重大權益的股東及任何上述董事(如有)以及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

由於粵港投資及惠陽地產由粵海控股(為本公司的最終控股股東,亦因此為本公司的關連人士)直接及間接(視情況而定)全資擁有,並因此為粵海控股的聯繫人及本公司的關連人士,故根據《上市規則》第14A章,各項該等收購事項構成本公司的關連交易,並須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

按獨立基準計算,由於有關江門收購事項的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%,故根據《上市規則》第14章,江門收購事項構成本公司的主要交易。按獨立基準計算,由於有關惠州收購事項的其中一項適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%,故根據《上市規則》第14章,惠州收購事項構成本公司的須予披露交易。

由於該等收購協議乃由粵海置地深圳(本公司的間接全資附屬公司)與屬粵海控股聯繫人(亦因此為本公司的關連人士)的人士於12個月期間內訂立,故根據《上市規則》第14.22及14A.81條,該等收購協議須合併計算。按合併基準計算,由於有關該等收購事項的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%,故根據《上市規則》第14章,該等收購事項構成本公司的主要交易。

### E. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。本公司謹訂於2020年12月15日(星期二)上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東特別大會,會上將提呈有關該等收購事項的決議案以供獨立股東考慮及酌情批准。根據《上市規則》第13.39(4)條,於股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行。

任何於該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就相關建議決議案放棄投票。於最後實際可行日期,粵海投資持有1,263,494,221股股份(佔全部已發行股份約73.82%),而粵海投資的最終控股股東為粵海控股。基於上述理由,粵海投資因此將於股東特別大會上放棄投票。

## 董事會函件

除已披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他股東或彼等各自的任何聯繫人於該等收購事項及該等收購協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，故概無其他股東須於股東特別大會上就相關建議決議案放棄投票。

隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請將代表委任表格按其上印列的指示填妥，並盡快惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會及於會上投票。

本公司將於2020年12月10日(星期四)至2020年12月15日(星期二)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席股東特別大會及於會上投票的資格。

### F. 該等收購事項對本集團的財務影響

於江門收購交割及惠州收購交割後，江門粵海及惠陽粵海將分別成為本公司的間接附屬公司。江門粵海及惠陽粵海的資產及負債將分別於江門收購交割及惠州收購交割日期在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。江門粵海及惠陽粵海的業績將分別自江門收購交割及惠州收購交割日期起在本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

#### 資產及負債

誠如載於本通函附錄五的擴大集團的未經審計備考財務資料(「**擴大集團的未經審計備考財務資料**」)所載，倘該等收購事項已於2020年6月30日完成，本集團按備考基準計算的總資產將由約146.897億港元增加至約164.172億港元；本集團按備考基準計算的總負債將由約81.883億港元增加至約92.273億港元，而本集團的資產淨值將由約65.014億港元增加至約71.898億港元。

#### 負債比率

根據本公司的2020年中期報告，於2020年6月30日，本集團向若干銀行及本公司一間同系附屬公司借入帶息貸款合共約44.88億港元。於2020年7月31日，目標公司就發展江門甘化項目的未償還帶息貸款約為人民幣5.00億元(相當於約5.76億港元)。根據擴大集團的未經審計備考財務資料，未償付帶息貸款將約為47.850億港元。擴大集團的負債比率((帶息貸款 + 租賃負債 — 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值)將約為40.1%。

### 盈利

預期江門甘化項目及惠州大亞灣項目將自2022年起透過銷售將予開發的物業產生收入。擴大集團將分別於江門收購交割及惠州收購交割後計入江門粵海及惠陽粵海的收入、支出及業績。

擴大集團於2020年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表乃根據以下各項編製：(i)本集團於2020年6月30日的未經審核綜合財務狀況表(載於本公司於2020年9月23日所刊發截至2020年6月30日止六個月的中期報告)；及(ii)本通函附錄二及附錄三所載江門粵海及惠陽粵海於2020年7月31日的經審核綜合財務狀況表，並已加入本通函附錄五所載隨附附註所述的備考調整，猶如該等收購事項已於2020年6月30日完成。

### G. 推薦建議

謹請閣下垂注：

- (i) 載於本通函第25頁的獨立董事委員會(由Alan Howard SMITH先生、方和先生及李君豪先生組成)函件，當中載有獨立董事委員會就該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的公平性及合理性致獨立股東的推薦建議；及
- (ii) 載於本通函第26至50頁的獨立財務顧問函件，當中載有其就該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的條款及條件是否屬公平合理、按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議，以及獨立財務顧問於達致其推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

基於上文所載理由，董事會建議獨立股東投票贊成召開股東特別大會的通告所載的建議普通決議案。

### H. 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
徐叶琴  
謹啟

2020年11月25日



GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED  
粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

敬啟者：

主要及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2020年11月25日致股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以根據該等收購協議的條款及條件考慮該等收購事項(作為關連交易)，並就該等收購事項對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供吾等之意見。

博思融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第8至24頁的董事會函件(當中載有(其中包括)有關該等收購事項的資料)及載於通函第26至50頁的獨立財務顧問函件(當中載有其就該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的意見)。

經考慮該等收購事項的相關主要因素及理由以及通函所載的獨立財務顧問意見，吾等認為，該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的條款及條件屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事

Alan Howard SMITH

方和  
謹啟

李君豪

2020年11月25日



香港  
中環  
都爹利街1號  
18樓1802室

敬啟者：

## 有關該等收購事項的 主要及關連交易

### 緒言

吾等茲提述吾等就該等收購事項獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2020年11月25日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，而本函件構成通函的一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於2020年10月29日， 貴公司宣佈粵海置地深圳(「買方」，為貴公司的間接全資附屬公司)與粵港投資訂立江門股權及債權轉讓協議，據此，買方有條件同意(i)向粵港投資收購江門粵海51%股權，總代價為人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)，可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整(如有)；及(ii)收購出售貸款，代價為人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)。江門股權及債權轉讓協議項下的付款總額為人民幣954,179,553元(相當於約1,099,539,000港元)。

同日， 貴公司宣佈買方與惠陽地產及粵港投資訂立惠州股權轉讓協議，據此，買方有條件同意向惠陽地產及粵港投資收購惠陽粵海的全部股權，總代價為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)，可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整(如有)。

由於根據《上市規則》第14.07條釐定有關該等收購事項(按合併基準計算)的其中一項適用百分比率超過25%但所有適用百分比率均低於100%，故根據《上市規則》第14章，該等收購事項構成 貴公司的主要交易。此外，粵港投資及惠陽地產由粵海控股(為持有 貴公司已發行股本約73.82%的最終控股股東，亦因此為 貴公司的關連人士)直接及間接(視情況而定)全資擁有，故根據《上市規則》第14A章為粵海控股的聯繫人及 貴公司的關連人士。因此，各項該等收購事項亦構成 貴公司的關連交易，並須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，董事李永剛先生、朱光女士及張鈞先生亦為粵海控股若干附屬公司的董事。上述所有出席相關董事會會議的董事已就買方訂立該等收購協議的董事會決議案放棄投票。有權於股東特別大會上投票但於該等收購事項中擁有重大權益的股東及任何上述董事(如有)以及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就有關該等收購事項、該等收購協議及其項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事(即 Alan Howard SMITH 先生、方和先生及李君豪先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮該等收購事項。吾等就該等收購事項的條款作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，負責(i)就該等收購協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立並符合 貴集團及股東的整體利益，以及其條款對 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議；及(ii)就獨立股東應如何於股東特別大會上投票向彼等提供意見。

### 獨立性聲明

吾等與 貴公司、該等收購協議的交易對方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人概無聯繫或關連。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、各項該等收購協議的交易對方或彼等各自的核心關連人士或聯繫人或任何其他人士之間概無存在可被合理視為對博思融資有限公司就該等收購事項擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見《上市規則》第 13.84 條)構成妨礙之任何關係或利益，且吾等於過去兩年亦無擔任 貴公司其他交易的獨立財務顧問。因此，吾等認為，吾等符合資格就該等收購協議及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

### 吾等意見的基準

在達致吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的資料及事實，以及董事及 貴公司高級管理人員所作出或提供的聲明。

董事已於通函所載的責任聲明內表明彼等願就通函所載資料及所作聲明的準確性共同及個別地承擔全部責任，且並無遺漏任何其他事項足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等亦已假設通函所載或提述的資料及董事所作聲明於作出時屬真實準確，且直至股東特別大會日期仍屬真實準確。吾等並無理由懷疑董事及 貴公司高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信通函並無遺漏任何重要事實。

吾等認為吾等已審閱充份資料以達致知情意見，作為吾等依賴通函所載資料準確性的合理憑證，並為吾等的推薦建議提供合理基準。在制訂吾等的意見時，吾等已審閱(包括但不限於)(i)該等收購協議；(ii)估值報告(包括估值報告所採用的計算、估值方法、基準及主要假設以及所用可資比較項目)；(iii)估值師的資歷(包括資格、經驗及委聘條款)；(iv) 貴公司與粵海投資日期為 2020 年 10 月 29 日的公告，內容有關該等收購協議；(v) 貴公司截至 2019 年 12

月31日止年度的年報(「年報」)；(vi) 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「中期報告」)；(vii)江門粵海及惠州目標集團各自的會計師報告；(viii)江門粵海及惠州目標集團各自的經調整資產淨值的計算方法；(ix)擴大集團的未經審計備考財務資料；(x)擴大集團自通函預期日期起計未來12個月的營運資金預測；(xi)江門市統計局(「江門市統計局」)及惠州市統計局(「惠州市統計局」)有關江門市及惠州市的經濟發展及物業市場的資料；(xii)中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃綱要(「十四五規劃」)建議；及(xiii)中國的銀行一般就發行以人民幣計值的一年期貸款收取的利率。然而，吾等並無對有關資料進行獨立驗證，亦無對貴公司、買方、江門粵海、惠陽粵海、惠陽地產及粵港投資或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

## 所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關該等收購事項的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### A) 該等收購事項的背景

#### (i) 江門股權及債權轉讓協議

於2020年10月29日，貴公司宣佈買方與粵港投資訂立江門股權及債權轉讓協議，據此，買方有條件同意(i)向粵港投資收購江門出售股權(佔江門粵海全部股權的51%)，江門股權代價合共為人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)，可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整(如有)；及(ii)收購出售貸款(佔江門粵海於江門股權及債權轉讓協議日期結欠粵港投資合共人民幣600,000,000元的未償還股東貸款本金額的51%。未償還股東貸款包括於2020年10月15日(即在通函附錄二所載江門粵海的經審核財務資料的業績紀錄期之後)提取的股東貸款人民幣100,000,000元)，出售貸款代價為人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)。江門股權及債權轉讓協議項下的付款總額為人民幣954,179,553元(相當於約1,099,539,000港元)。江門股權代價較江門粵海於2020年8月31日的經調整資產淨值(定義見下文)折讓約0.38%。有關吾等對江門股權代價的分析詳情載於吾等的函件下文「D)該等收購協議的主要條款—(ii)代價」分節。

於江門收購交割後，買方將擁有江門粵海51%的股權，且江門粵海將成為貴公司的間接非全資附屬公司。

**(ii) 惠州股權轉讓協議**

於2020年10月29日，貴公司宣佈買方與惠陽地產及粵港投資訂立惠州股權轉讓協議，據此，買方有條件同意向惠陽地產及江門粵海收購惠陽粵海的全部股權，惠州收購代價合共為人民幣273,797,700元（相當於約315,508,000港元），可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整（如有）。惠州收購代價較惠州目標集團於2020年8月31日的經調整資產淨值（定義見下文）折讓約5.26%。有關吾等對惠州收購代價的分析詳情載於吾等的函件下文「D）該等收購協議的主要條款 — (ii)代價」分節。

於惠州收購交割後，惠陽粵海及其附屬公司惠州粵海將成為貴公司的間接全資附屬公司。

**B) 貴集團及買方的背景資料**

**(i) 貴集團的背景資料**

貴集團主要從事房地產發展及投資業務。

於最後實際可行日期，貴集團持有(a)兩個物業發展項目，分別為位於深圳市羅湖區的粵海城項目及位於江門市蓬江區的陳垣路項目；(b)三個位於廣州市的住宅物業項目，分別為位於番禺區的如英居項目、位於越秀區的拾桂府項目及位於荔灣區的寶華軒項目；及(c)位於深圳市的若干投資物業。

**(ii) 買方的背景資料**

買方為一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為貴公司的間接全資附屬公司。買方主要於中國從事物業開發及投資業務。

## 獨立財務顧問函件

### (iii) 貴集團的過往財務表現

下文載列 貴公司截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核綜合財務表現及 貴公司截至2019年及2020年6月30日止六個月的未經審核綜合財務表現概要，乃分別摘錄自年報及中期報告。

#### 貴集團的財務表現

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2018年 (「2018年 財政年度」) 千港元 (經審核)	2019年 (「2019年 財政年度」) 千港元 (經審核)	2019年 (「2019年 上半年」) 千港元 (未經審核)	2020年 (「2020年 上半年」) 千港元 (未經審核)
收入				
— 物業銷售	309,434	1,826,370	460,530	1,890,703
— 租金收入	2,987	10,306	3,621	7,780
<b>總收入</b>	<b>312,421</b>	<b>1,836,676</b>	<b>464,151</b>	<b>1,898,483</b>
銷售成本	(217,055)	(1,520,248)	(344,523)	(1,023,225)
<b>毛利</b>	<b>95,366</b>	<b>316,428</b>	<b>119,628</b>	<b>875,258</b>
其他收入	23,664	—	—	—
其他收益淨額	304,920	587,484	17,008	1,893,074
銷售及市場推廣費用	(29,509)	(86,037)	(30,794)	(76,531)
管理費用	(95,687)	(117,939)	(50,180)	(62,341)
融資成本淨額	(25,271)	(65,111)	(35,813)	(10,354)
<b>除稅前溢利</b>	<b>273,483</b>	<b>634,825</b>	<b>19,849</b>	<b>2,619,106</b>
所得稅支出	(43,005)	(285,336)	(47,242)	(878,226)
<b>本年／期溢利／ (虧損)</b>	<b>230,478</b>	<b>349,489</b>	<b>(27,393)</b>	<b>1,740,880</b>

#### 各年度重大項目的過往業績比較

##### 2020年上半年與2019年上半年比較

貴集團於2020年上半年錄得收入約18.98億港元，較2019年上半年約4.64億港元增加約14.34億港元或309.0%。貴集團於2020年上半年亦錄得毛利約8.75億港元，較2019年上半年約1.20億港元增加約7.55億港元或631.6%。根據中期報告，該增加主要由於2020年6月粵海城項目西北部土地上興建的物業完成竣工備案及 貴集團開始交付物業予買家，導致持有待售物業銷售總樓面面積增加所致。由於該等物業利潤率較高，2020年上半年的收入及毛利較2019年上半年大幅增加。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團的其他收益及虧損主要包括投資物業公允值收益、匯兌盈虧及廉價收購收益等一次性項目。貴集團於2020年上半年錄得其他收益約18.93億港元，較2019年上半年約1,700萬港元大幅增加約18.76億港元。據中期報告所載，該增加主要由於粵海城項目南部土地上興建的投資物業的公允值收益增加所致。

貴集團的稅項支出主要包括中國大陸的企業所得稅及土地增值稅以及遞延所得稅。貴集團於2020年上半年錄得所得稅支出約8.78億港元，較2019年上半年約4,700萬港元大幅增加約8.31億港元，主要由於本期業務活動增加令應課稅收入增加所致。

鑒於上述因素，貴集團的純利由2019年上半年的虧損淨額約2,700萬港元大幅增加至2020年上半年的純利約17.41億港元。

### 2019年財政年度與2018年財政年度比較

貴集團於2019年財政年度錄得收入約18.26億港元，較2018年財政年度約3.09億港元增加約15.17億港元或490.2%。貴集團於2019年財政年度亦錄得毛利約3.16億港元，較2018年財政年度約9,500萬港元增加約2.21億港元或231.8%。根據年報，該增加主要由於銷售持有待售物業的總樓面面積增加所致。

貴集團於2019年財政年度錄得其他收益約5.87億港元，較2018年財政年度約3.05億港元增加約2.82億港元。據年報所載，該增加主要由於(i)投資物業公允值收益於2019年財政年度增加約5.62億港元(主要來自粵海城項目北部土地上興建的投資物業)扣除(ii)於2018年財政年度列賬的廉價收購收益約2.97億港元。

貴集團於2019年財政年度錄得所得稅支出約2.85億港元，較2018年財政年度約4,300萬港元大幅增加約2.42億港元，主要由於本期業務活動增加令應課稅收入增加所致。

鑒於上述因素，貴集團的純利由2018年財政年度約2.30億港元增加至2019年財政年度約3.49億港元。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 貴集團的財務狀況

	於2020年 6月30日 千港元 (未經審核)
非流動資產	5,238,882
流動資產	9,450,796
<b>總資產</b>	<b><u>14,689,678</u></b>
流動負債	2,798,207
非流動負債	5,390,072
<b>總負債</b>	<b><u>8,188,279</u></b>
<b>流動資產淨值</b>	<b><u>6,652,589</u></b>
<b>資產淨值</b>	<b><u>6,501,399</u></b>
歸屬於以下人士的資產淨值	
— 貴公司持有者	6,393,250
— 非控股權益	108,149
<b>資產淨值</b>	<b><u>6,501,399</u></b>

於2020年6月30日，貴集團的總資產約為146.90億港元，主要包括(i)投資物業約49.29億港元；(ii)已竣工持有待售物業約45.50億港元；(iii)現金及現金等值項目約23.94億港元；及(iv)發展中持有待售物業約15.96億港元。

於2020年6月30日，貴集團的總負債約為81.88億港元，主要包括(i)同系附屬公司貸款約23.65億港元；(ii)銀行貸款約21.23億港元；及(iii)遞延稅項負債約15.48億港元。

於2020年6月30日，貴集團錄得歸屬於貴公司持有者資產淨值約63.933億港元。

#### (iv) 吾等的意見

根據貴集團(i)房地產發展及投資的主要業務；及(ii)年報所述把握機會擴大貴集團土地儲備的策略，吾等認為該等收購事項乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

C) 目標公司的背景資料

(i) 目標公司的業務

江門粵海

江門粵海為一間於2020年6月23日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期由粵港投資全資擁有。江門粵海主要從事開發江門甘化項目業務。江門粵海的主要資產為江門土地。

誠如董事會函件所述，江門粵海擁有三幅位於中國廣東省江門市蓬江區甘北路東側總地盤面積為174,537.52平方米的相連地塊（「江門(3至5號)土地」）的土地使用及開發權。此外，江門粵海有權收購一幅毗鄰江門(3至5號)土地總地盤面積為18,114.82平方米的土地（「江門(6號)土地」，連同江門(3至5號)土地統稱為「江門土地」）的土地使用權，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准後方可作實。根據與 貴集團管理層的討論，江門粵海須負責安置江門(6號)土地的居民，以履行「三舊」改造的若干規定。待取得相關政府機關批准後，江門粵海將有權獲得江門(6號)土地的土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。誠如董事會函件所述，鑒於江門粵海將遵守與相關政府機關訂立的相關協議及相關政府機關就「三舊」改造出具的函件所載的規定（為此類性質物業發展項目的慣常規定），獲取相關政府機關的批准時並無任何法律障礙。有關上述將須獲取的批准的相關協議及函件項下的重大規定詳情，請參閱通函附錄六所載估值報告第VI-9頁附註4。誠如通函附錄六所載估值報告第VI-9頁附註5所披露，在江門土地估值過程中，估值師僅賦予江門(3至5號)土地商業價值，並已考慮通函附錄六所載估值報告第VI-8及VI-9頁附註3及4所述的安置補償要求。預期將可於2024年第三季度取得相關批准。

由於(i)於2020年8月31日的估值報告中並無賦予江門(6號)土地商業價值，因此，江門收購總代價並無包括江門(6號)土地的價值；(ii)江門(6號)土地的地盤面積僅佔江門土地總地盤面積不足10%；及(iii)江門(6號)土地將主要發展作醫療衛生用途，其發展對江門(3至5號)土地的發展而言並非不可或缺，並獨立於江門(3至5號)土地的發展，故即使未能取得上述批准，預期不會對江門甘化項目整體發展產生重大不利影響。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團擬於江門土地發展一項大型綜合房地產項目江門甘化項目，該地塊上將興建總樓面面積合共約438,198.02平方米(其中(i)江門(3至5號)土地上將興建約274,371.00平方米作住宅用途、約119,194.52平方米作商業用途及約3,035.00平方米作公建配套；及(ii)江門(6號)土地上將興建約28,797.00平方米作養老公寓及公共服務設施及約12,800.50平方米作護理院及康體中心)。於最後實際可行日期，江門甘化項目正進行樁基施工和銷售中心施工。江門甘化項目分三期動工，預期整個項目將於2026年12月完工。預期江門甘化項目將於2021年5月展開第一期預售，惟須視乎當前市況而定。自江門股權及債權轉讓協議日期起直至最後實際可行日期，貴集團並無就江門甘化項目向江門粵海作出任何財務承諾。有關江門甘化項目的詳情載於董事會函件「B) 江門收購事項 — B.2 有關江門粵海的資料」一節。

誠如董事會函件所述，透過網上掛牌出讓，江門粵海於2020年6月以約人民幣16.837億元(相當於約19.401億港元)自中國政府購得江門(3至5號)土地的土地使用權。於2020年8月31日，有關江門甘化項目前期開發成本的相關款項合共約為人民幣5,320萬元(相當於約6,130萬港元)。

根據通函附錄六所載的估值報告，江門土地於2020年8月31日的市值約為人民幣17.590億元(相當於約20.270億港元)。

### 惠陽粵海

惠陽粵海為一間於1993年1月18日在中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期，其股權由惠陽地產及粵港投資分別擁有80%及20%。其全資附屬公司惠州粵海為一間於2007年9月10日在中國成立的有限責任公司，將主要從事開發惠州大亞灣項目業務。惠州目標集團的主要資產為現金及現金等值項目以及惠州土地。

誠如董事會函件所述，惠州目標集團擁有惠州土地，惠州土地為一幅位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟總地盤面積為30,698平方米的土地使用權及開發權地塊。

貴集團擬於惠州土地發展惠州大亞灣項目，該地塊上將興建總樓面面積合共約92,094平方米(其中約81,469平方米作住宅用途、約9,209平方米作商業用途及約1,416平方米作公建配套)。於最後實際可行日期，惠州大亞灣項目正進行規劃設計及報建。預期惠州大亞灣項目的建設工程將於2023年10月完成竣工備案，且預期惠州大亞灣項目將於2022年3月展開預售，惟須視乎當前市況而定。自惠州股權轉讓協議日期起直至最後實際可行日期，貴集

## 獨立財務顧問函件

團並無就惠州大亞灣項目向惠州目標集團作出任何財務承諾。有關惠州大亞灣項目的詳情載於董事會函件「C) 惠州收購事項 — C.2 有關惠州目標集團的資料」一節。

誠如董事會函件所述，透過網上掛牌出讓，惠陽粵海於2007年8月以約人民幣5,420萬元(相當於約6,250萬港元)自中國政府購得惠州土地的土地使用權。有關惠州大亞灣項目前期開發成本的相關款項於2020年8月31日合共約為人民幣680萬元(相當於約780萬港元)。

根據通函附錄六所載的估值報告，惠州土地於2020年8月31日的市值約為人民幣3.608億元(相當於約4.158億港元)。

### (ii) 目標公司的財務資料

#### 江門粵海

根據江門粵海的會計師報告，江門粵海按香港公認會計原則所編製自2020年6月23日(即江門粵海的註冊成立日期)至2020年7月31日止期間的經審核財務資料概要載列如下(詳細資料請參閱通函附錄二)：

#### 江門粵海的財務表現概要

	自2020年6月23日至 2020年7月31日 止期間 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	(752)
本期虧損淨額	(752)

#### 江門粵海的財務狀況概要

	於2020年7月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	1,760,496
總負債	501,248
資產淨值	1,259,248

誠如通函附錄二所述，江門粵海於2020年7月31日的總資產主要包括發展中持有待售物業人民幣17.348億元(即江門土地)以及現金及現金等值項目人民幣2,540萬元。江門粵海於2020年7月31日的總負債主要包括粵港投資貸款人民幣5.00億元。

## 獨立財務顧問函件

### 惠州目標集團

根據惠州目標集團的會計師報告，惠陽粵海按香港公認會計原則所編製截至2018年及2019年12月31日止年度及截至2019年及2020年7月31日止七個月的經審核綜合財務資料概要載列如下(詳細資料請參閱通函附錄三)：

#### 惠州目標集團的財務表現概要

	截至12月31日止年度		截至7月31日止七個月	
	2018年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(經審核)
收入	4,557	3,905	2,012	985
除稅前溢利／(虧損)	1,193	(1,862)	(363)	(1,075)
本年／期虧損淨額	(97)	(2,539)	(738)	(1,293)

#### 惠州目標集團的財務狀況概要

	於2020年7月31日
	人民幣千元
	(經審核)
總資產	152,880
總負債	4,317
資產淨值	148,563

誠如通函附錄三所述，惠州目標集團於2020年7月31日的總資產主要包括現金及現金等值項目人民幣7,990萬元及發展中持有待售物業人民幣6,100萬元(即惠州土地)。

### (iii) 進行該等收購事項的理由及裨益

#### 進行該等收購事項的理由

貴集團自2013年起主要從事房地產發展及投資業務，於中國房地產市場擁有豐富經驗。儘管貴集團於截至2019年12月31日止年度成功實現收入大幅增長，貴集團仍持續於廣東省不同物業市場審慎積極地尋求商機，相信在當前充滿挑戰的市況下，善用其於物業相關業務的知識及經驗對為貴集團創造額外可持續價值及為股東帶來更豐厚回報而言至關重要。

誠如董事會函件所述，貴公司對江門市及惠州市(大灣區九個城市中的兩個城市)的房地產市場持樂觀態度。隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。貴集團將繼續奉行其現有策略，於中國一線城市物色物業投資及發展項目機會，同時亦積極進軍大灣區城市及珠江三角洲地區市場，以期發展長期可持續業務模式。

透過該等收購事項，貴集團將分別收購江門土地及惠州土地以及開發江門甘化項目及惠州大亞灣項目。董事會相信，鑒於該等土地的特點(例如交通便利及多項當地設施可供使用)，預期江門甘化項目及惠州大亞灣項目將可吸引各類潛在買家，並於未來數年完成開發及交付物業單位後為貴集團提供額外收入來源。受惠於中國政府助力推進大灣區戰略發展，董事會亦預期江門甘化項目及惠州大亞灣項目將為貴集團帶來可觀投資回報，並提升貴集團作為優質成熟物業發展商的品牌形象。此外，董事會認為，該等收購事項為貴集團提供機會可進一步於中國拓展房地產發展業務及捕捉未來數年中國物業市場帶來的利益，符合貴集團的長期業務計劃及發展策略。

### 江門市及惠州市的經濟發展及物業市場概覽

為更深入了解江門市及惠州市的物業行業，吾等已審閱分別來自江門市統計局及惠州市統計局有關目標公司資產所在江門市及惠州市的經濟發展及物業市場的資料。

江門市及惠州市為大灣區九個城市中的兩個城市。根據江門市統計局，江門市於2019年錄得名義國內生產總值(「國內生產總值」)約人民幣3,147億元，較2018年增加約4.3%。江門市於2019年的固定資產投資總額亦較2018年增加約8.3%。該城市於2019年錄得房地產開發投資總額約人民幣717億元，較2018年增加約24.8%。

根據惠州市統計局，惠州市於2019年錄得國內生產總值約人民幣4,177億元，較2018年增加約4.2%。惠州市於2019年的固定資產投資總額亦較2018年增加約15.4%。該城市於2019年錄得房地產開發投資總額約人民幣1,150億元，較2018年增加約16.9%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為進一步審閱江門市及惠州市的物業市場前景，吾等亦已審閱中國政府於2020年10月討論並預期將於2021年第一季度實施的十四五規劃。根據十四五規劃，宏觀經濟政策旨在優化國土空間佈局、推進新型城鎮化及發展城鄉融合。受惠於政府政策，董事相信於廣東省核心城市(包括江門市及惠州市)的房地產發展投資將進一步增長。

### (iv) 吾等的意見

經考慮上述因素，尤其是(i)該等收購事項符合 貴集團的主要業務及策略，並有助 貴集團擴大其房地產項目組合及收入基礎；及(ii)管理層對江門市及惠州市的物業市場前景持樂觀看法，吾等認同董事的意見，認為該等收購事項對 貴公司而言誠屬收購良機，可作為 貴公司發展業務的基礎並透過擴充加強 貴公司的業務營運；該等收購事項同時亦為促進 貴集團於江門市及惠州市擴大戰略佈局且符合 貴公司及股東整體利益的合理步驟。

### D) 該等收購協議的主要條款

以下為吾等對該等收購協議主要條款的分析及意見：

#### (i) 將予收購的資產

根據江門股權及債權轉讓協議，買方有條件同意(i)收購江門出售股權，江門股權代價合共為人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)，可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整(如有)；及(ii)收購出售貸款，出售貸款代價為人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)。江門股權及債權轉讓協議項下的付款總額為人民幣954,179,553元(相當於約1,099,539,000港元)。

根據惠州股權轉讓協議，買方同意收購惠州出售股權，惠州收購代價合共為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)，可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整(如有)。

於完成及履行該等收購協議的條款後， 貴集團將透過買方(i)擁有江門粵海51%的股權，且江門粵海將成為 貴公司的間接非全資附屬公司；(ii)擁有惠陽粵海100%的股權，且惠陽粵海及惠州粵海將成為 貴公司的間接全資附屬公司；及(iii)江門粵海及惠州目標集團各自的財務業績將在 貴集團的財務報表內綜合入賬。

(ii) 代價

江門收購事項

江門股權及債權轉讓協議項下的付款總額為人民幣954,179,553元(相當於約1,099,539,000港元)，包括(i)江門股權代價人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)，可根據江門股權及債權轉讓協議的條款予以調整(如有)；及(ii)出售貸款代價人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)。

誠如董事會函件所述，江門股權代價乃由買方與粵港投資考慮(其中包括)以下各項後經公平磋商而達致：(i)根據估值報告江門土地(即江門粵海的主要資產)於2020年8月31日的市值約人民幣17.590億元(相當於約20.270億港元)；(ii)江門粵海於2020年8月31日的經調整資產淨值約人民幣12.758億元(相當於約14.702億港元)，乃根據江門粵海按香港公認會計原則日期為2020年8月31日的未經審核管理賬目編製，並根據上述江門土地的價值及由此產生的相關遞延稅項負債作出調整(有關計算方法的詳情載於下文「代價評估」分節)；及(iii)江門甘化項目的位置及發展潛力。

於江門收購交割日期後，買方與粵港投資將共同委任核數師在不遲於60個營業日出具江門交割賬目，而江門股權代價須作下調(如有)，倘(i)江門交割賬目所示江門粵海的資產淨值低於江門粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核資產淨值人民幣1,259,192,441元(相當於約1,451,017,000港元)(有關資產淨值差額稱為「江門減少資產淨值」)；及(ii)江門減少資產淨值大於或等於人民幣5,000,000元(相當於約5,762,000港元)。調整金額相等於江門減少資產淨值乘以51%(相當於買方所購買江門粵海51%的股權)。

此外，出售貸款代價人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)須由買方自江門收購交割日期(即出售貸款轉讓日期)起計5個營業日內支付及償付予粵港投資。根據江門股權及債權轉讓協議，未償還股東貸款截至出售貸款轉讓日期的應計利息須由江門粵海於出售貸款轉讓日期支付予粵港投資。有關詳情載於董事會函件「B)江門收購事項 — B.1江門股權及債權轉讓協議」一段。

惠州收購事項

惠州收購代價為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)，可根據惠州股權轉讓協議的條款予以調整(如有)。誠如董事會函件所述，惠州收購代價乃由買方與惠州賣方考慮(其中包括)以下各項後經公平磋商而達致：(i)根據估值報告惠州土地(即惠州目標集團的主要資產)於2020年8月31日的市值約人民幣3.608億元(相當於約4.158億港元)；(ii)惠陽粵海於2020年8月31日的經調整綜合資產淨值約人民幣2.890億元(相當於約3.330億港元)，乃根據惠陽粵海按香港公認會計原則日期為2020年8月31日的未經審核綜合管理賬目編製，並主要根據上述惠州土地的價值及由此產生的相關遞延稅項負債作出調整(有關計算方法的詳情載於下文「代價評估」分節)；及(iii)惠州大亞灣項目的位置及發展潛力。

於惠州收購交割日期後，買方與惠州賣方將共同委任核數師在不遲於60個營業日出具惠州交割賬目，而惠州收購代價須作下調(如有)，倘(i)惠州交割賬目所示惠陽粵海的綜合資產淨值低於惠陽粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核綜合資產淨值人民幣146,430,204元(相當於約168,737,000港元)(有關資產淨值差額稱為「惠州減少資產淨值」)；及(ii)惠州減少資產淨值大於或等於人民幣2,500,000元(相當於約2,881,000港元)。調整金額相等於惠州減少資產淨值乘以94.74% (「調整系數」)。由於惠州收購代價較惠陽粵海於2020年8月31日的經調整綜合資產淨值折讓5.26%，吾等認為調整系數乃經合理釐定。

## 獨立財務顧問函件

### 該等土地的估值評估

吾等已審閱獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司編製的估值報告，並知悉江門粵海及惠州粵海持有的江門土地及惠州土地(統稱「該等物業」)於2020年8月31日的公允值分別約為人民幣17.590億元及人民幣3.608億元。下文載列摘錄自估值報告的若干資料概要。

物業及位置	物業權屬人	佔用詳情	估值方法	於2020年 8月31日的市值
江門土地 (中國廣東省江門市 蓬江區甘北路東側)	江門粵海	於估值日期， 該物業為空置	直接比較法	人民幣 1,759,000,000元 (相當於約 2,026,965,000港元)
惠州土地 (中國廣東省惠州市 大亞灣區澳頭媽廟)	惠州粵海	於估值日期， 該物業為空置	直接比較法	人民幣 360,820,000元 (相當於約 415,787,000港元)

### 估值師的經驗

吾等已(i)就估值師的專業知識及現時或過去與貴公司、買方、粵港投資及惠陽地產或彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的任何關係與估值師進行面談；(ii)審閱委聘條款(尤其是工作範圍是否切合須予提供的意見及任何可能對估值報告作出的保證程度造成不利影響的工作範圍限制)；(iii)審閱估值師的相關往績記錄及估值師的資格；及(iv)與估值師討論其相關經驗及已完成的工作。根據吾等與估值師進行的討論及對上述資料的審閱，吾等知悉估值師具備進行估值所需的資格及經驗。

### 估值方法及主要假設

於評估估值師在達致上表所示江門土地及惠州土地各自的市值時所採納的估值方法及主要假設的公平性及合理性時，吾等已與估值師進行討論，並獲告知評估該等物業的公允值時已採用直接比較法。

根據直接比較法於估值日期2020年8月31日對目前空置的各項該等物業進行估值時，估值師已假設(i)權屬人以該等物業權益的現狀於公開市場上出售該等物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值；及(ii)並無任何形式的強迫出售情況。於達致估值師的估值意見時，估值師亦已參考鄰近類似土地的近期交易(有關估值師所採用的可資比較項目，請參閱下文)。吾等已考慮就可資比較土地與該等物業在可及性、發展狀況、土地形狀等方面的差異作出調整。吾等亦獲估值師告知，鑒於該等物業的詳情，上述估值方法乃達致物業估值的常用方法。

此外，吾等已與估值師討論對各項該等物業進行估值的其他方法(包括成本法及收入法)。誠如估值師所告知，鑒於在類似地區有足夠數量的樣本可根據一般行業慣例進行有意義的比較，而有關資料被視為該等物業公允值的最佳指標，故直接比較法被視為評估該等物業價值的適當方法，另一方面，成本法乃基於土地成本釐定價值，當中並無計及市況，僅於並無市場參數時使用。收入法乃基於按適當的經風險調整折現率折算至現值的預測現金流量釐定價值，當中需要估算未來經濟利益、未來現金流量的時間及折現率，故受多項假設及不確定因素影響。因此，吾等認同估值師的意見，認為直接比較法為對該等物業進行估值的適當方法。

估值師亦告知，該等物業的估值乃根據香港測量師學會所發佈的香港測量師學會評估準則(2017版本)以及聯交所《上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定進行。根據上述者及吾等對該等物業詳情的了解，吾等相信，估值師對該等物業進行估值時所採用的方法及估值師所考慮的假設均屬恰當。

### *估值報告所用可資比較項目*

此外，吾等已審閱及與估值師討論直接比較法所採用的市場可資比較項目，並知悉估值師所採用的市場可資比較項目為公平及具代表性的樣本。就江門土地而言，選定可資比較項目為中國政府於2020年透過網上掛牌出讓方式出售位於江門市蓬江區的住宅及商業土地。就惠州土地而言，選定可資比較項目為中國政府於2020年透過網上掛牌出讓方式出售位於惠州市大亞灣區及惠城區的住宅土地。

## 獨立財務顧問函件

吾等的調整及分析已計及可資比較土地地盤與各項該等物業之間的差異(包括(其中包括)可及性、發展狀況、土地形狀、配套設施的可用性及土地年期)，以達致各項該等物業的市值。儘管可資比較土地地盤與該等物業不盡相同，鑒於市場就物業估值普遍採用的調整系數已用於計算該等物業的市值，吾等認為可資比較交易的挑選誠屬恰當。

基於上文所述，吾等認為估值師於估值中採用的估值方法以及其基準及假設均屬合理。因此，估值師所作出的估值為江門土地及惠州土地的公允值。

### 代價評估

江門粵海及惠州目標集團於2020年7月31日的資產淨值分別約為人民幣12.592億元及人民幣1.486億元(有關詳情，請分別參閱通函附錄二及附錄三的經審核財務資料)。因此，貴公司估計江門粵海及惠州目標集團各自的經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)如下：

	江門粵海		惠州目標集團	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年7月31日 的資產淨值(附註1)		1,259,248		148,563
於2020年8月1日至 2020年8月31日的資產 淨值變動(附註2)		<u>(56)</u>		<u>(173)</u>
於2020年8月31日 的資產淨值		1,259,192		148,390
重估調整：				
該等土地於2020年 8月31日經估值師 評估的市值	1,759,000		360,820	
減：該等土地於2020年 8月31日的相關 賬面值		<u>(1,736,851)</u>		<u>(60,990)</u>

## 獨立財務顧問函件

	江門粵海		惠州目標集團	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
該等土地於2020年 8月31日的估值盈餘		22,149		299,830
其他物業於2020年 8月31日經估值師 評估的市值(附註3)	—		16,089	
減：其他物業於2020年 8月31日經估值師 評估的相關賬面值 (附註3)	—		(11,111)	
其他物業於2020年 8月31日的估值盈餘		—		4,978
減：估算遞延稅項負債 (附註4)		(5,534)		(164,208)
經調整資產淨值		1,275,807		288,990
貴集團於經調整資產淨值 的權益(附註5)		650,662		288,990
<b>股權代價</b>		<b>648,180</b>		<b>273,798</b>
股權代價較 貴集團於 經調整資產淨值的 權益的折讓(附註6)		0.38%		5.26%

附註：

1. 江門粵海及惠州目標集團於2020年7月31日的資產淨值分別約為人民幣12.59億元及人民幣1.49億元，乃摘錄自彼等各自於2020年7月31日的經審核財務資料(詳細資料請分別參閱通函附錄二及附錄三的經審核財務資料)。

## 獨立財務顧問函件

2. 為進行公平比較，目標公司於2020年8月1日至2020年8月31日賺取的收入／產生的支出已被考慮以取得目標公司於2020年8月31日的資產淨值。根據與 貴集團管理層的討論，江門粵海及惠州目標集團自2020年8月1日至2020年8月31日止期間的未經審核賬面淨值分別減少約人民幣56,000元及人民幣173,000元，主要由於2020年8月產生的一般及管理費用所致。
3. 於2020年8月31日，惠州目標集團持有一間會所、一間幼兒園及若干停車位以作銷售、租賃及／或自用。該等物業佔惠州目標集團於2020年8月31日的經調整資產淨值約5.6%。據估值師告知，直接比較法及租金收入淨額資本化(視情況而定)已用於評估該等物業的公允值，視乎該等物業的用途而定。估值師亦已參考鄰近類似物業的近期交易。吾等已審閱估值師計算該等物業公允值時所採用的相關可資比較物業及相關計算方法。吾等認為估值師於估值中採用的估值方法以及其基準及假設均屬合理。
4. 由於江門粵海及惠州目標集團於出售／租賃經評估物業後可能承擔潛在稅項負債，於達致經調整資產淨值時，江門粵海及惠州目標集團於2020年8月31日的資產淨值已就江門粵海按估算遞延稅項負債約人民幣550萬元(即估算遞延企業所得稅)及就惠州目標集團按估算遞延稅項負債約人民幣1.642億元(包括遞延土地增值稅約人民幣1.299億元及遞延企業所得稅約人民幣3,430萬元)作出下調。

誠如 貴公司所告知，估算遞延土地增值稅乃根據中國相關土地增值稅法就土地增值額(「土地增值額」)按適用稅率30%或60%(視情況而定)計算，土地增值額即基於市值將自出售／租賃經評估物業收取的估算所得款項超出可扣減開支(包括土地收購成本、貸款成本及開發開支)的部份。此外，誠如 貴公司所告知，經考慮可扣減開支高於江門土地的市值，江門土地的土地增值額為負數。因此，估計江門粵海毋須支付遞延土地增值稅。

估算遞延企業所得稅乃就出售／租賃經評估物業產生的估算應課稅溢利按25.0%(即適用稅率)計算，而出售／租賃經評估物業產生的估算應課稅溢利乃基於將自出售／租賃經評估物業收取的所得款項(其則基於估算市值)減(其中包括)開發開支及土地增值稅計算。
5. 基於分別根據江門股權及債權轉讓協議及惠州股權轉讓協議收購江門粵海51%的股權及惠陽粵海100%的股權。
6. 經計及江門粵海於2020年8月31日結欠粵港投資的未償還股東貸款的51%本金人民幣2.55億元，付款總額較經調整資產淨值的51%權益加江門粵海的未償還股東貸款的折讓將約為0.27%。

考慮到(i)該等土地分別為江門粵海及惠州目標集團各自的主要資產及計算經調整資產淨值時已考慮估值師於2020年8月31日編製的估值所載江門土地及惠州土地的物業估值盈餘分別約人民幣2,210萬元及人民幣2.998億元；及(ii)參考該等收購事項的現況(即該等土地於2020年8月31日經估值師評估的最新市值)而不考慮該等土地的原收購成本金額(乃根據該等土地當時的情況以及江門粵海及惠州目標集團過往產生的建築成本釐定)更具意義，吾等認為，將江門股權代價及惠州收購代價與 貴集團於各公司經調整資產淨值的權益進行比較更具指示作用，從而評估江門股權代價及惠州收購代價各自的公平性及合理性。

就 貴公司提供的目標公司潛在稅項負債調整而言，吾等明白，倘日後出售／租賃經評估物業，江門粵海及惠州目標集團可能承擔潛在稅項負債，故有關調整屬必要。於評估江門粵海及惠州目標集團的估算潛在稅項負債時，吾等從 貴公司取得並審閱與之相關的計算方法，並獲悉估算潛在稅項負債乃經參考適用現行稅率、經評估物業的市值及允許扣減成本後計算。根據上述各項，吾等認為， 貴公司計算估算潛在稅項負債的基準及假設均屬合理。

根據上文所述經調整資產淨值的計算方法，股權代價較 貴集團分別於江門粵海及惠州目標集團經調整資產淨值的權益折讓約0.38%及5.26%。因此，吾等認為江門股權代價及惠州收購代價各自屬公平合理。

### (iii) 付款條款

#### 江門收購事項

江門出售股權的江門股權代價合共人民幣648,179,553元(相當於約746,923,000港元)(可予調整(如有))須由買方支付予粵港投資，並按下列方式分兩期以現金償付：

- (a) 人民幣194,453,866元(相當於約224,077,000港元)(即江門第一期款項，佔江門股權代價的30%)須自江門生效日期起計5個營業日內支付；及
- (b) 江門股權代價(經調整(如有)後)的餘額(即江門股權代價餘額)及江門股權代價餘額利息(定義見下文)須於江門生效日期首週年當日支付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據江門股權及債權轉讓協議，買方須於江門生效日期後第五個營業日至江門股權代價餘額支付日期(包括首尾兩天)期間就江門股權代價餘額按年利率4.35%(即於江門股權及債權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率)支付利息(即江門股權代價餘額利息)。

買方向粵港投資支付(i)江門股權代價餘額及(ii)江門股權代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳( 貴公司的間接全資附屬公司)提供擔保。

出售貸款的出售貸款代價人民幣306,000,000元(相當於約352,616,000港元)須由買方於出售貸款轉讓日期支付及償付予粵港投資。

預期江門收購總代價將以 貴集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。按計劃，(i)江門第一期款項及出售貸款代價將以 貴集團的內部資源撥付，及(ii)江門股權代價餘額(及相關利息)將主要以 貴集團的內部資源撥付，並視乎買方當時的財務狀況以銀行貸款撥付(如有需要，將於江門股權代價餘額支付日期約三個月前協商銀行貸款)。

### 惠州收購事項

惠州出售股權的惠州收購代價合共為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)(可予調整(如有))，須由買方向惠陽地產支付人民幣219,038,160元(相當於約252,406,000港元)及向粵港投資支付人民幣54,759,540元(相當於約63,102,000港元)，並須按下列方式分兩期以現金償付：

- (a) 人民幣82,139,310元(相當於約94,652,000港元)(即惠州第一期款項，佔惠州收購代價的30%)須自惠州生效日期起計5個營業日內支付，其中人民幣65,711,448元(相當於約75,722,000港元)須由買方支付予惠陽地產，而人民幣16,427,862元(相當於約18,930,000港元)須由買方支付予粵港投資；及
- (b) 惠州收購代價(經調整(如有)後)的餘額(即惠州收購代價餘額)及惠州收購代價餘額利息(定義見下文)須於惠州生效日期首週年當日支付。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據惠州股權轉讓協議，買方須於惠州生效日期後第五個營業日至惠州收購代價餘額支付日期(包括首尾兩天)期間就惠州收購代價餘額按年利率4.35%(即於惠州股權轉讓協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率)支付利息(即惠州收購代價餘額利息)。

買方向惠州賣方支付惠州收購代價餘額及惠州收購代價餘額利息的責任將由粵海科技深圳( 貴公司的間接全資附屬公司)提供擔保。

預期惠州收購代價將以 貴集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。按計劃，(i)惠州第一期款項將以 貴集團的內部資源撥付，及(ii)惠州收購代價餘額(及相關利息)將主要以 貴集團的內部資源撥付，並視乎買方當時的財務狀況以銀行貸款撥付(如有需要，將於惠州收購代價餘額支付日期約三個月前協商銀行貸款)。

吾等知悉，根據該等收購協議， 貴集團毋須支付任何按金，而第一期股權代價將僅於該等收購協議所訂明的先決條件達成或獲豁免後在目標公司股權轉讓的監管登記申請完成時或前後支付予賣方。此外，吾等知悉，買方須於償付第二期股權代價前按年利率4.35%支付江門股權代價餘額利息及惠州收購代價餘額利息，而有關利率乃參考於該等收購協議日期於中國人民銀行所頒佈的金融機構一年期貸款基準利率而釐定。吾等已就中國的銀行一般就發行以人民幣計值的一年期貸款收取的利率進行案頭研究。根據吾等的研究，吾等已盡最大努力審閱三間中國銀行於該等收購協議日期在其網站上提供的費用報價。吾等知悉，該等銀行收取的上述年利率為4.35%。因此，江門股權代價餘額利息及惠州收購代價餘額利息的年利率4.35%與市場上中國銀行一般收取的利率相若。此外，誠如年報所述，於2019年12月31日， 貴集團銀行貸款的加權平均有效利率為年息5.00%。因此，江門股權代價餘額利息及惠州收購代價餘額利息的年利率4.35%低於 貴集團的平均貸款成本。基於上述分析，吾等認為付款條款屬公平合理。

**(iv) 先決條件**

有關江門股權及債權轉讓協議的先決條件，請參閱董事會函件「B) 江門收購事項 — B.1 江門股權及債權轉讓協議 — 先決條件」分節。有關惠州股權轉讓協議的先決條件，請參閱董事會函件「C) 惠州收購事項 — C.1 惠州股權轉讓協議 — 先決條件」分節。

**(v) 交割**

於該等收購協議所訂明的先決條件達成或獲豁免後，惠陽地產及粵港投資(視情況而定)須就轉讓江門粵海及惠陽粵海的相關股權向中國相關工商管理部門申請工商變更登記。交割將於上述工商變更登記完成時落實。在該等收購協議的條款及條件規限下，預計江門收購交割及惠州收購交割日期將為2021年2月。

於交割後，(i) 江門粵海將成為 貴公司的間接非全資附屬公司；及(ii) 惠陽粵海及惠州粵海將成為 貴公司的間接全資附屬公司。

**(vi) 吾等的意見**

經考慮上述因素，吾等認為江門股權及債權轉讓協議及惠州股權轉讓協議的條款乃按一般商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

**E) 該等收購事項的可能財務影響**

誠如董事會函件所述，於交割後，江門粵海將成為 貴公司的間接非全資附屬公司，而惠陽粵海及惠州粵海將成為 貴公司的間接全資附屬公司。該等收購事項對 貴集團的財務影響載列如下。務請注意，以下分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於該等收購事項交割後的財務表現及財務狀況。

**(i) 盈利**

於該等收購事項交割後，目標公司的財務業績將於 貴集團綜合入賬。鑒於江門市及惠州市物業市場的未來前景， 貴公司預期該等收購事項將改善擴大集團的未來經營前景，並於向客戶交付物業後對 貴集團的財務表現帶來正面貢獻。

**(ii) 資產淨值**

根據通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料，假設該等收購事項已於2020年6月30日進行，(i)總資產將由約146.897億港元增加至約164.172億港元，主要由於收購江門土地及惠州土地；及(ii)總負債將由約81.883億港元增加至約92.273億港元，主要由於(a)收購出售貸款及(b)由江門股權代價餘額及惠州收購代價餘額所產生的應付款項。由於上文所述，假設該等收購事項已於2020年6月30日進行，擴大集團的資產淨值將由約65.014億港元增加至約71.898億港元。

**(iii) 營運資金**

根據通函附錄五所載擴大集團的未經審計備考財務資料，假設該等收購事項已於2020年6月30日進行，現金及現金等值項目將由約23.938億港元減少至約19.025億港元。務請注意，根據該等收購協議，江門股權及債權轉讓協議及惠州股權轉讓協議項下規定的付款將分兩期支付，並將以 貴集團的內部資源及／或銀行貸款撥付。誠如通函附錄一所述，董事經作出審慎周詳查詢後認為，經計及擴大集團目前可動用的財務資源(包括內部產生的資金、營運所得現金流量及目前可得融資)，擴大集團備有足夠營運資金可應付其自通函日期起計至少12個月的一般業務所需。

**推薦建議**

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為該等收購事項乃於 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款對 貴集團及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准該等收購協議及其項下擬進行的交易。

此 致

獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
博思融資有限公司

董事總經理 副總裁  
劉志華 林晉行  
謹啟

2020年11月25日

附註：博思融資有限公司的劉志華先生自2003年以來一直為負責第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，而博思融資有限公司的林晉行先生自2018年以來一直為負責第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌代表。

## 1. 本集團的財務資料

本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度各年的經審核財務資料以及本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核財務資料連同相關附註分別於下列文件內披露，而有關文件已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.gdland.com.hk](http://www.gdland.com.hk))刊載：

- 本公司於2018年4月27日所刊發截至2017年12月31日止年度的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804273130\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804273130_c.pdf)) (第45至103頁)；
- 本公司於2019年4月24日所刊發截至2018年12月31日止年度的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltm201904241270\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltm201904241270_c.pdf)) (第65至139頁)；
- 本公司於2020年4月23日所刊發截至2019年12月31日止年度的年報([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301104\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301104_c.pdf)) (第65至137頁)；及
- 本公司於2020年9月23日所刊發截至2020年6月30日止六個月的中期報告([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0923/2020092300505\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0923/2020092300505_c.pdf)) (第19至42頁)。

## 2. 債務聲明

於2020年9月30日(即就本債務聲明而言本通函付印前確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，擴大集團的未償還貸款總額約為6,449,512,000港元，當中包括(i)有抵押帶息銀行貸款約2,669,831,000港元(其中908,124,000港元由本公司提供擔保)；(ii)應付粵海控股及其附屬公司的無抵押無擔保帶息貸款約3,766,780,000港元；及(iii)租賃負債約12,901,000港元。上述帶息銀行貸款乃以擴大集團若干已竣工投資物業、發展中投資物業、已竣工持有待售物業、發展中持有待售物業及銀行存款賬戶的質押作抵押。於2020年9月30日營業時間結束時，擴大集團的未動用銀行及其他貸款授信額度約為人民幣2,397,927,000元(相當於約2,728,841,000港元)。

於2020年9月30日營業時間結束時，擴大集團已就銀行所授出的按揭貸款(與為擴大集團物業買家安排的按揭貸款有關)向若干銀行提供擔保。根據該等擔保的條款，如有任何該等買家拖欠按揭供款，擴大集團將需負責償還違約買家結欠該等銀行的未償還按揭貸款本金以及應計利息及罰金，屆時擴大集團將有權(其中包括)接管相關物業的法定業權及所有權。擴大集團的擔保期自相關按揭貸款授出日起至相關物業房地產所有權證發出日為止。於2020年9月30日，擴大集團就該等擔保的未償還擔保金額約為893,973,000港元。

除上述負債外，於2020年9月30日營業時間結束時，擴大集團並無任何已發行及尚未償還或同意將予發行的債務證券、銀行透支、押記或債券、按揭、貸款或類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債(一般應付賬項及其他應付款項除外)、承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

就上述債務聲明而言，外幣金額乃按於2020年9月30日營業時間結束時當前的適用匯率換算為港元。

### 3. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經計及擴大集團目前可動用的財務資源(包括內部產生的資金、營運所得現金流量及目前可得融資)，擴大集團備有足夠營運資金可應付其自本通函日期起計至少未來12個月的一般業務所需。

### 4. 擴大集團的財務及經營前景

本公司為一間投資控股公司及本集團主要從事房地產發展及投資業務。本集團目前持有若干位於中國深圳市、廣州市、江門市及珠海市的房地產項目。

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得收入18.98億港元(截至2019年6月30日止六個月：4.64億港元)，較去年同期增加約309.0%。收入增加主要由於持有待售物業銷售總樓面面積增加所致。截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得歸屬於本公司所有者溢利約17.37億港元(截至2019年6月30日止六個月：虧損約3,389萬港元)。截至2020年6月30日止六個月，計及投資物業公允值收益及相關遞延稅項支出前的歸屬於本公司所有者溢利約為3.16億港元。

粵海城項目第一期(位於深圳市)、拾桂府項目(位於廣州市越秀區)及如英居項目(位於廣州市番禺區)項下已開發的物業均為本集團的已竣工持有待售物業。截至2020年6月30日止六個月，本集團物業簽約及交付總樓面面積分別合共錄得約1.6萬平方米及2.9萬平方米。本集團的粵海城項目第二期、陳垣路項目(位於江門市蓬江區)及珠海金灣項目(位於珠海市金灣區)目前正處於發展及興建階段，並將受惠於大灣區的強勁發展勢頭。本集團將投放適當資源以創造及釋放該等項目的價值，並將考慮安排外部融資以支持該等項目的發展。

擴大集團將繼續從事房地產發展及投資業務。董事會認為，該等收購事項將有助本集團加強及拓展其來自物業發展分部的大灣區收入。於江門收購交割後，本集團將擁有兩個位於江門市的房地產項目，總樓面面積合共超過560,000平方米(不包括江門(6號)土地的總樓面面積)；而於惠州收購交割後，本集團將拓展其業務至惠州市。該等收購事項符合本集團於中國大陸一線城市以大灣區為重心物色物業投資及發展房地產項目機會的業務計劃及發展策略。該兩個將透過該等收購事項收購的項目江門甘化項目及惠州大亞灣項目將有助本集團加強其現有房地產項目組合及分散其營運風險。

在董事會的帶領下，本集團對業務發展前景充滿信心，並將繼續積極推動房地產業務發展，致力為股東締造更大的回報。

### 5. 重大不利變動

董事確認，本集團自2019年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)起至最後實際可行日期的財務或經營狀況並無重大不利變動。

以下第II-1至II-2頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致粵海置地控股有限公司列位董事就江門粵海歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)的歷史財務資料作出報告載於第II-3至II-23頁，此等歷史財務資料包括於2020年7月31日的資產負債表以及自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間(「業績紀錄期」)的全面損益表、權益變動表和現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「江門粵海歷史財務資料」)。第II-3至II-23頁所載的江門粵海歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於粵海置地控股有限公司(「貴公司」)日期為2020年11月25日有關貴公司擬收購江門粵海的通函(「通函」)內。

### 董事就江門粵海歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據江門粵海歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的江門粵海歷史財務資料，並對其認為為使江門粵海歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為江門粵海歷史財務資料基礎的江門粵海業績紀錄期的財務報表(「江門粵海相關財務報表」)，是由江門粵海董事負責擬備。江門粵海董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備真實而中肯的財務報表，並對江門粵海董事認為為使江門粵海財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

### 申報會計師的責任

我們的責任是對江門粵海歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對江門粵海歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關江門粵海歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致江門粵海歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據江門粵海歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的江門粵海歷史財務資料的相關內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價江門粵海歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就會計師報告而言，該等江門粵海歷史財務資料已根據江門粵海歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映了江門粵海於2020年7月31日的財務狀況，以及其於業績紀錄期的財務表現及現金流量。

### 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

### 調整

在擬備江門粵海歷史財務資料時，並無對江門粵海相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年11月25日

## I. 江門粵海歷史財務資料

## 編製江門粵海歷史財務資料

以下載列江門粵海歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部份。

江門粵海歷史財務資料所依據的江門粵海相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

江門粵海歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 全面損益表

自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間

		自2020年 6月23日 (註冊成立日期) 至2020年 7月31日止期間
	附註	人民幣千元
銷售及市場推廣費用		(15)
管理費用		<u>(737)</u>
經營虧損	4	(752)
財務收入	5	—
融資成本	5	—
融資成本淨額	5	<u>—</u>
除稅前虧損		(752)
所得稅支出	6	<u>—</u>
本期虧損及全面虧損合計		<u><u>(752)</u></u>

## 資產負債表

於2020年7月31日

	附註	於2020年 7月31日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7	6
<b>流動資產</b>		
發展中持有待售物業	8	1,734,768
其他應收款項	9	338
現金及現金等值項目	10	25,384
<b>流動資產合計</b>		<u>1,760,490</u>
<b>總資產</b>		<u>1,760,496</u>
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	11	(1,248)
直接控股公司貸款	12	<u>(500,000)</u>
		<u>(501,248)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,259,242</u>
<b>資產淨值</b>		<u>1,259,248</u>
<b>權益</b>		
股本	13	1,260,000
累計虧損		<u>(752)</u>
<b>權益合計</b>		<u>1,259,248</u>

## 權益變動表

自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間

	股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年6月23日(註冊成立日期)	—	—	—
注資(附註13)	1,260,000	—	1,260,000
本期虧損及全面虧損合計	—	(752)	(752)
於2020年7月31日	<u>1,260,000</u>	<u>(752)</u>	<u>1,259,248</u>

## 現金流量表

自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間

	自2020年 6月23日 (註冊成立日期) 至2020年 7月31日止期間
	附註 人民幣千元
<b>經營業務所得之現金流量</b>	
營運資金變動前之經營虧損	(752)
發展中持有待售物業之增加	(1,734,768)
其他應收款項之增加	(338)
其他應付款項之增加	1,248
	<u>(1,734,610)</u>
<b>投資業務所得之現金流量</b>	
購買物業、廠房及設備	<u>(6)</u>
投資業務現金流出淨額	<u>(6)</u>
<b>融資活動所得之現金流量</b>	
注資	1,260,000
直接控股公司貸款之增加	<u>500,000</u>
融資活動現金流入淨額	14 <u>1,760,000</u>
<b>現金及現金等值項目之淨增加</b>	25,384
期初現金及現金等值項目	<u>—</u>
<b>期末現金及現金等值項目</b>	<u><u>25,384</u></u>

## II. 江門粵海歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)於2020年6月23日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。其註冊辦事處地址為廣東省江門市蓬江區篁莊大道西10號6幢401-3至406室。

江門粵海主要於中國從事房地產發展業務。於註冊成立日期，江門粵海由廣東粵港投資開發有限公司(「賣方」)全資擁有，而賣方則由廣東粵海控股集團有限公司全資擁有。兩間公司均於中國註冊成立。

### 2. 主要會計政策概要

編製江門粵海歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於所呈列期間貫徹應用。

#### (a) 擬備基準

董事於評估江門粵海是否擁有充足的財務資源以於2020年7月31日後不少於十二個月期間繼續按持續經營運作時，已審慎考慮江門粵海持續經營的流動資金需求、江門粵海的表現及可用融資來源。董事於編製現金流量預測時已考慮下列計劃及措施，以確保江門粵海於可見將來備有足夠營運資金：

- (i) 於必要時可能以江門粵海的發展中持有待售物業作為抵押品以取得額外銀行融資；及
- (ii) 根據下列各方的資助函提取額外資金。

江門粵海的直接控股公司廣東粵港投資開發有限公司已確認其承諾向江門粵海提供充足的財務資助，以使江門粵海能夠應付其所有到期負債及義務，並使江門粵海在本報告日期後十二個月(倘粵海置地控股有限公司擬收購江門粵海的收購事項(「擬議交易」)並無完成)或直至擬議交易完成日期止的較早者期間可繼續經營其業務。

粵海置地控股有限公司經考慮其內部可用財務資源後，亦已確認其承諾於擬議交易完成後向江門粵海提供充足的資助，以應付其所有到期負債及義務，並使江門粵海於擬議交易完成日期後最多十二個月(倘擬議交易經已完成)繼續經營其業務。

因此，江門粵海董事認為按持續經營基準編製江門粵海歷史財務資料誠屬恰當。

江門粵海歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，此統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以歷史成本記賬法編製。

編製符合香港財務報告準則的江門粵海歷史財務資料須使用若干重大會計估算，而管理層亦須在應用江門粵海的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或假設及估算對江門粵海歷史財務資料有重大影響的範疇於附註3內披露。

於本財政期間尚未生效且並無提早採納的新準則及經修訂準則

江門粵海並無提早採納以下於本期已頒佈但尚未生效的新準則及經修訂準則：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
經修訂香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
經修訂香港財務報告準則 第3號	概念框架的提述	2022年1月1日
經修訂香港會計準則第37號	履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂香港會計準則第16號	預期用途前的收入	2022年1月1日
2018年至2020年週期年度 改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則 第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計 準則第41號	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營或合營企業之間出售或分配資產	待訂

江門粵海已開始評估該等新準則及經修訂準則的影響。預期該等準則不會對江門粵海造成重大影響。

**(b) 外幣換算**

**(i) 功能及呈報貨幣**

江門粵海歷史財務資料所列項目均以該實體營運所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。江門粵海歷史財務資料以人民幣呈報，人民幣為江門粵海的功能及呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌盈虧及將外幣計價的貨幣資產和負債以期／年終匯率換算產生的匯兌盈虧一般列於損益賬。

與現金及現金等值項目有關的匯兌盈虧列入全面損益表內融資成本項下。所有其他匯兌盈虧以淨額基準列入全面損益表「其他收益／(虧損)淨額」項下。

(c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊和任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於收購該等項目的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入江門粵海，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或列為獨立資產(視乎適用情況)。已更換零件的賬面值會終止列賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於全面損益表列支。

物業、廠房及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法分攤其成本至殘值計算如下：

電腦設備 18%

資產的殘值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估算可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之盈虧按所得款項與賬面值之差異釐定，並於全面損益表列賬。

(d) 發展中持有待售物業

發展中持有待售物業為建築工程及發展尚未完成的土地及樓宇投資，並以成本及可變現淨值中的較低者列賬。於建築期至建築完成日期產生的貸款成本會資本化併入發展成本。可變現淨值為估算銷售價格減估算竣工成本及估算銷售費用。除非預期發展中持有待售物業的發展項目建築期將於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。於竣工時，該等物業按當時的賬面值重列入已竣工持有待售物業。

(e) 金融資產

(i) 分類

江門粵海將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允值(經其他全面損益賬或經損益賬)計量，及
- 按攤銷後成本計量。

該分類取決於江門粵海管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就以公允值計量的資產而言，其盈虧將列於損益賬或其他全面損益賬。就並非持有作交易的權益工具投資而言，則取決於江門粵海在首次列賬時是否已作出不可撤銷的選擇將權益投資經其他全面損益賬以公允值列賬。

江門粵海當及只有當其管理該等資產的業務模式變動時方會重列債務投資。

(ii) 列賬及終止列賬

常規購買及出售之金融資產均於交易日(即江門粵海承諾購入或出售有關資產當日)列賬。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而江門粵海已將所有權的絕大部份風險和回報轉移時，金融資產終止列賬。

(iii) 計量

於首次列賬時，江門粵海以公允值加上直接歸屬於獲取金融資產的交易成本計量金融資產。

債務工具其後計量取決於江門粵海管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特點。持有作收取合約規定之現金流量且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷後成本計量。該等金融資產的利息收入採用有效利率法計入財務收入。任何終止列賬時產生的盈虧(連同匯兌盈虧)直接列於損益賬中「其他收益／(虧損)淨額」項下。減值虧損於全面損益表作為獨立項目呈報。

(iv) 減值

江門粵海有兩類金融資產適用於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型：

- 其他應收款項；及
- 現金及現金等值項目

江門粵海按前瞻性原則評估與按攤銷後成本列賬的債務工具有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

(v) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已入賬金額及有意向以淨額結算或同時變現資產和結算負債，金融資產及負債可互相抵銷，而該淨額將列入資產負債表。法定可強制執行權利不得依賴未來事件，且必須可在日常業務過程中及在江門粵海或交易對方違約、無力償債或破產時強制執行。

(f) 現金及現金等值項目

在現金流量表中，現金及現金等值項目包括手頭現金、隨時可提取的銀行存款、其他原定於三個月或以內到期的短期高流動性投資及銀行透支。在資產負債表中，銀行透支(如有)列入流動負債項下貸款。

(g) 應付賬項及其他應付款項

應付賬項為在日常業務過程中購買商品或服務而產生的支付責任。如應付賬項的付款日期在一年或以內(或如付款時間較長，則於正常業務營運週期)，該等應付賬項將列為流動負債，否則該等應付賬項列會為非流動負債。

應付賬項及其他應付款項首次以公允值列賬，其後採用有效利率法按攤銷後成本計量。

(h) 貸款

貸款首次以扣除已產生之交易成本的公允值列賬。貸款其後按攤銷後成本列賬；扣除交易成本後的所得款項與贖回價值間之任何差額於貸款期採用有效利率法列入損益賬。

倘很可能會提取部份或全部貸款額度，因建立貸款額度支付的費用將列為貸款交易成本。如該情況出現，該費用可遞延直至提取貸款。假如無證據顯示很可能會提取部份或全部貸款額度，該費用會資本化並列為因資金流動性服務產生的預付款，並於與其相關的貸款額度期內攤銷。

當合約列明的義務獲解除、取消或屆滿，貸款會從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已支付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔負債)之間的差額會列入全面損益表中的其他收入或融資成本。

除非江門粵海擁有無條件權利可將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則貸款會列為流動負債。

**(i) 本期及遞延所得稅**

稅項於損益賬列賬，除非該稅項與列入全面損益表或直接列入權益之項目有關。

**(i) 本期所得稅**

本期所得稅支出按於結算日江門粵海經營業務及產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層定期評估適用稅法須受到相關詮釋規限情況下之納稅申報情況，並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項基準計提撥備。

**(ii) 遞延所得稅**

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值之間所產生的暫時差異列賬。然而，倘遞延所得稅負債因商譽首次列賬而產生，則遞延所得稅負債不會列賬；倘遞延所得稅因資產或負債在業務合併以外的交易中首次列賬而產生，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則遞延所得稅不作會計處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質已頒佈並預期將在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用之稅率（及稅法）釐定。

遞延所得稅資產僅於未來應課稅溢利很可能可用於抵銷暫時差異時列賬。

**(iii) 抵銷**

當有法定可強制執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債相互抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關向同一應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘的不同應課稅實體徵收所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**(j) 股本**

註冊股本列入權益。

**(k) 貸款成本**

與收購、建築或生產一項需要一段頗長時間準備作預定用途或出售的資產直接有關的貸款成本會資本化並作為該資產的成本一部份。

就指定貸款在等待用於合資格資產支出期間所作的臨時投資賺取的投資收入會沖減資本化貸款成本。

所有其他貸款成本在產生當期於全面損益表列支。

## 3. 重大會計估算及判斷

江門粵海對未來作出估算、假設及判斷。由此而生之會計估算在定義上極少與相關之實際結果相同。具相當風險導致下個財政年度的資產與負債賬面值作重大調整的估算及假設將於下文討論。

## 發展中持有待售物業減值撥備

江門粵海根據發展中持有待售物業的可收回金額(基於相關物業的估算可變現淨值)評估發展中持有待售物業賬面值，當中計及基於過往經驗及已承諾合約的估算竣工成本及基於現行市況的預期未來銷售價格。倘相關物業存貨賬面值因市況變化而與該等估算的價值出現波動情況，可能導致對發展中持有待售物業的重大減值虧損回撥或撥備。該評估需要採用判斷及估算。

## 4. 經營虧損

江門粵海的經營虧損已扣除/(列入)下列項目：

	自2020年 6月23日 (註冊成立日期) 至2020年 7月31日止期間 人民幣千元
其他稅項支出	734
僱員成本	
— 薪酬及薪金	106
— 福利及津貼	31
— 公積金供款	12
	<hr/>
	149
減：於發展中持有待售物業資本化金額	<hr/> (134)
本期僱員成本列支合計	<hr/> <hr/> 15

## 5. 財務收入／(融資成本)

	自 2020 年 6 月 23 日 (註冊成立日期) 至 2020 年 7 月 31 日止期間 人民幣千元
融資成本	
— 直接控股公司貸款利息支出	(791)
財務收入	<u>317</u>
	(474)
減：於發展中持有待售物業資本化金額	<u>474</u>
本期融資成本列支合計	<u><u>—</u></u>

適用於借入用於物業發展的資金資本化年利率為 4.75%。

## 6. 所得稅

由於江門粵海於業績紀錄期並無估計應課稅溢利，故江門粵海歷史財務資料並無計提中國企業所得稅撥備。

稅項支出與會計虧損按適用稅率計算的對賬：

	自 2020 年 6 月 23 日 (註冊成立日期) 至 2020 年 7 月 31 日止期間 人民幣千元
除稅前虧損	<u>(752)</u>
按法定稅率 25% 計算的稅項	(188)
未列賬稅項虧損	<u>188</u>
所得稅支出	<u><u>—</u></u>

江門粵海來自中國的稅項虧損人民幣 188,000 元將於五年內到期，屆時不得用於抵銷未來應課稅溢利。遞延稅項資產未有就該項虧損列賬，乃因董事認為目前被視為不大可能有足夠應課稅溢利可用於抵銷稅項虧損。

## 7. 物業、廠房及設備

	電腦設備 人民幣千元
成本	
於2020年6月23日(註冊成立日期)	—
添置	6
	<u>6</u>
於2020年7月31日	<u><u>6</u></u>
累計折舊	
於2020年6月23日(註冊成立日期)	—
本期折舊	—
	<u>—</u>
於2020年7月31日	<u>—</u>
於2020年7月31日賬面淨值	<u><u>6</u></u>

## 8. 發展中持有待售物業

	於 2020年7月31日 人民幣千元
發展中持有待售物業預計將完成及交付：	
— 正常營運週期內列於流動資產項下	1,734,768
	<u><u>1,734,768</u></u>
金額包括：	
— 地價	1,734,160
— 資本化僱員成本	134
— 資本化融資成本	474
	<u><u>1,734,768</u></u>

江門粵海物業發展的正常營運週期一般介乎兩至三年。

於報告期末，金額為人民幣1,734,768,000元的發展中物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

## 9. 其他應收款項

	於 2020年7月31日 人民幣千元
應收利息	317
其他	21
	<u>338</u>

其他應收款項的賬面值以人民幣計值。上述資產於2020年7月31日均未逾期。

由於交易對方由廣東粵海控股集團有限公司全資擁有，而該公司的財務狀況穩健，故應收利息的信貸風險較低。由於2020年7月31日的信貸風險並無大幅增加，故相信預期信貸虧損對江門粵海而言並不重大。

## 10. 現金及現金等值項目

該等結餘均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國大陸的外匯管制條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，江門粵海獲准透過認可進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

由於現金及現金等值項目即時或於短期內到期，故其賬面值與公允值相若。

人民幣300萬元已於2020年7月31日存入同系附屬公司粵海集團財務有限公司（為一間中國認可金融機構）。該結餘為無抵押、按年利率1.75%計算利息及須按要求還款。

## 11. 其他應付款項

	於 2020年7月31日 人民幣千元
直接控股公司貸款應付利息	791
其他應付款項及應計負債	457
	<u>1,248</u>

由於其他應付款項即時或於短期內到期，故其賬面值與公允值相若。其他應付款項均以人民幣計值。於2020年7月31日，上述負債均未逾期。

## 12. 直接控股公司貸款

直接控股公司貸款為無抵押、按年利率4.75%計算利息及須於五年內償還，惟受按要求還款條款規限。

鑒於訂有按要求還款條款，故該結餘已列為流動負債。

## 13. 股本

人民幣千元

註冊股本	—
於2020年6月23日(註冊成立日期)	—
注資	1,260,000
	<u>1,260,000</u>
於2020年7月31日	<u>1,260,000</u>

江門粵海於中國註冊成立。

## 14. 融資活動所產生負債調節表

直接控股公司貸款

人民幣千元

於2020年6月23日(註冊成立日期)	—
現金流量	500,000
	<u>500,000</u>
於2020年7月31日	<u>500,000</u>

## 15. 重大相關人士交易

- (a) 除於本江門粵海歷史財務資料其他部份詳列之交易及餘額外，江門粵海於本期有以下相關人士交易：

		自2020年 6月23日 (註冊成立日期)至 2020年 7月31日止期間 人民幣千元
應收同系附屬公司利息收入	(i)	317
應付直接控股公司利息支出	(ii)	(791)
		<u>(474)</u>

附註：

- (i) 利息收入根據江門粵海與同系附屬公司訂立的協議條款按1.75%收取。
- (ii) 利息支出根據江門粵海與直接控股公司訂立的協議條款按有效利率4.75%收取。

**(b) 與相關人士未結算餘額**

	附註	於 2020年7月31日 人民幣千元
向同系附屬公司支付的按金	10	3,000
應收同系附屬公司利息	(i)	317
直接控股公司貸款	(ii)	(500,000)
應付直接控股公司利息	(ii)	(791)
		<u>          </u>

附註：

- (i) 利息收入根據江門粵海與同系附屬公司訂立的協議條款按1.75%收取。
- (ii) 直接控股公司貸款為無抵押、按年利率4.75%計算利息及須於五年內償還。

**16. 承擔****(a) 資本性承擔**

於2020年7月31日，概無任何資本性承擔。

**(b) 不可註銷經營承擔**

並無於財務報表內列賬的投資物業的不可註銷經營租賃項下的應收最低租賃付款額如下：

	於 2020年7月31日 人民幣千元
1年內	<u>          </u> <u>          </u> 127

自2020年6月23日(註冊成立日期)起，江門粵海須就租賃將使用權資產列賬，惟短期及低價值租賃除外。於2020年7月31日承擔為短期租賃項下的未來租賃付款總額。

**17. 或然負債**

於2020年7月31日，概無任何或然負債。

**18. 分部報告**

由於江門粵海自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間的經營業績僅來自其於中國的房地產發展業務，故並無呈列該期間的分部資料。

**19. 董事福利及利益****董事酬金**

自2020年6月23日(註冊成立日期)至2020年7月31日止期間，江門粵海概無董事就彼等向江門粵海提供的服務而獲支付或應收任何酬金。

**(a) 董事退休福利**

概無董事就擔任江門粵海董事或就管理江門粵海公司事務所提供的其他服務而獲支付或應收退休福利。

**(b) 董事離職福利**

於本期，概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何付款或福利，亦無任何應付款項。

**(c) 就獲取董事服務而向第三方支付代價**

於本期，概無就獲取董事服務而向第三方提供代價或第三方就此應收的代價。

**(d) 有關以董事、董事的受控法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料**

於本期，概無以董事、彼等的受控法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

**(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益**

江門粵海概無訂立任何與江門粵海業務有關而江門粵海董事直接或間接擁有重大權益且於本期末或本期任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。

**20. 財務風險管理**

江門粵海的活動面對各種不同的財務風險：市場風險(包括公允值利率風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。江門粵海的整體風險管理計劃是針對難以預測的金融市場，並致力減低對江門粵海財務表現的潛在不利影響。

風險管理由高級管理人員執行。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

(a) 市場風險

(i) 利率風險

江門粵海因利率變動對帶息負債及資產的影響而面臨利率風險。現金流量利率風險指市場利率變動將影響浮動利率金融工具的現金流量的風險。江門粵海的帶息資產主要包括銀行存款。江門粵海按固定利率借入的貸款將導致江門粵海面臨公允價值利率風險。江門粵海並無按浮動利率計算利息的金融負債。

於報告期末，倘利率增加或減少50個基點及所有其他變數維持不變，江門粵海的除稅前溢利將增加或減少約人民幣127,000元，乃因銀行存款利息收入變動所致。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對方未能履行金融工具條款所規定的義務及導致江門粵海造成財務損失的風險。江門粵海金融資產(包括現金及現金等值項目以及其他應收款項)的信貸風險來自交易對方違約，最高風險情況相等於該等工具的賬面值。

其他應收款項

就來自第三方及相關人士的其他應收款項(主要包括應收利息)而言，交易對方主要具有良好的財務狀況及管理層認為信貸風險不高。江門粵海與該等交易對方保持頻繁溝通，並考慮到與其合作的歷史和前瞻性信息，認為其預期信貸風險極低。

為評估信貸風險是否大幅增加，江門粵海將報告日期的資產違約風險與首次列賬日期的違約風險進行比較。特別考慮了以下指標：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 發生違約行為，例如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- (iii) 基於與債務人財務困難有關的經濟或法律理由，江門粵海給予債務人在一般情況下貸款人不予考慮的優惠條件；
- (iv) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- (v) 有可觀察數據顯示該等資產自首次列賬後來自其他應收款項的估算未來現金流量有可量度的減少(雖然該減少暫未可識別屬於組合內個別其他應收款項)；

- (vi) 債務人的付款情況有不利的變動；及
- (vii) 與其他應收款項違約相關的國家或本地經濟情況。

江門粵海定期檢討各個別應收款項的可收回金額以確保就不能回收金額作出適當的減值虧損。於金融資產年期內，江門粵海透過及時就預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險列賬。在計算預期信貸虧損比率時，江門粵海就每一組別債務人考慮其歷史虧損比率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於2020年7月31日，管理層認為其他應收款項的信貸風險較低，因交易對方具備雄厚實力應付其近期合約現金流量義務。江門粵海評估就該等應收款項產生的預期信貸虧損並不重大。

#### 現金及現金等值項目

於2020年7月31日，管理層認為現金及現金等值項目的信貸風險較低，因交易對方具備雄厚實力應付其近期合約現金流量義務。已識別的現金及現金等值項目減值虧損並不重大。

#### (c) 流動資金風險

江門粵海透過考慮其金融工具及金融資產（例如其他應收款項）的屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量監控其資金短缺的風險。江門粵海的目標為在資金持續性及靈活性之間維持平衡。

江門粵海管理層已對江門粵海於報告期末後未來十二個月的現金流量預測進行詳細審閱。基於該預測，江門粵海董事確定於該預測期內江門粵海擁有充足的流動資金以應付營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，江門粵海董事已考慮江門粵海之現金需求以及其他關鍵因素，包括對於報告期末後未來十二個月結束前可能對江門粵海的營運造成影響的可供使用貸款融資（如附註2(a)所闡述）。江門粵海董事認為，現金流量預測中之假設及敏感性分析均屬合理。然而，關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響及部份或全部假設可能不會兌現。

江門粵海於報告期末的金融負債屆滿期(基於合約未折現賬款計算，惟不計及按要求還款條款)如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年7月31日					
列於其他應付款項的 金融負債	143	—	—	—	143
直接控股公司貸款	23,750	23,750	569,884	—	617,384
	<u>23,893</u>	<u>23,750</u>	<u>569,884</u>	<u>—</u>	<u>617,527</u>

(d) 公允值估算

金融負債的公允值乃按江門粵海就類似金融工具可得的現行市場利率折現未來合約現金流量估算。

由於其他應收款項、現金及現金等值項目以及其他應付款項於短期內到期，故假設該等資產及負債的賬面值與其公允值相若。

(e) 資本管理

江門粵海資本管理的主要目的是保障江門粵海能繼續按持續經營運作及維持穩健的資本比率以支持其業務及締造最大股東價值。

江門粵海管理其資本結構，並因應經濟情況變動作出調整。為維持或調整資本結構，江門粵海可發行新股份或自集團公司取得融資。江門粵海毋須遵守任何外界施加的資本規定。

江門粵海運用負債比率(即淨債務除以權益合計)監控資本。淨債務按總債務(包括流動及非流動貸款)減去現金及現金等值項目計算。於報告期末的負債比率如下：

	於 2020年7月31日 人民幣千元
直接控股公司貸款	500,000
減：現金及現金等值項目	<u>(25,384)</u>
淨債務	<u>474,616</u>
權益合計	<u>1,259,248</u>
負債比率	<u>37.7%</u>

### III. 期後財務報表

江門粵海並無就2020年7月31日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。江門粵海並無就2020年7月31日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

以下第 III-1 至 III-3 頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致粵海置地控股有限公司列位董事就惠州目標集團歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就惠陽粵海房產發展有限公司(「惠陽粵海」)及其附屬公司(統稱為「惠州目標集團」)的歷史財務資料作出報告載於第 III-4 至 III-40 頁，此等歷史財務資料包括惠陽粵海於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日和 2020 年 7 月 31 日的資產負債表、於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日和 2020 年 7 月 31 日的綜合資產負債表以及截至 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日止年度各年及截至 2020 年 7 月 31 日止七個月(「業績紀錄期」)的綜合全面損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「惠州目標集團歷史財務資料」)。第 III-4 至 III-40 頁所載的惠州目標集團歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於粵海置地控股有限公司(「貴公司」)日期為 2020 年 11 月 25 日有關貴公司擬收購惠陽粵海的通函(「通函」)內。

### 董事就惠州目標集團歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據惠州目標集團歷史財務資料附註 2(a) 所載的擬備基準擬備真實而中肯的惠州目標集團歷史財務資料，並對其認為為使惠州目標集團歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為惠州目標集團歷史財務資料基礎的惠州目標集團業績紀錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由惠陽粵海董事負責擬備。惠陽粵海董事須負責根據香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務準則」)擬備真實而中肯的財務報表，並對其認為為使相關財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

### 申報會計師的責任

我們的責任是對惠州目標集團歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對惠州目標集團歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關惠州目標集團歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致惠州目標集團歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據惠州目標集團歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備真實而中肯的惠州目標集團歷史財務資料的相關內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價惠州目標集團歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

### 意見

我們認為，就本會計師報告而言，該等惠州目標集團歷史財務資料已根據惠州目標集團歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，真實而中肯地反映了惠陽粵海於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日的財務狀況及惠州目標集團於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日的綜合財務狀況，及其於業績紀錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

### 審閱惠州目標集團追加期間的比較財務資料

我們已審閱惠州目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年7月31日止七個月的綜合全面損益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「惠州目標集團追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據惠州目標集團歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準，擬備惠州目標集團追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對惠州目標集團追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據會計師公會頒佈的香港審閱準則第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和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有

重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，惠州目標集團追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據惠州目標集團歷史財務資料附註2(a)所載的擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則下事項出具的報告

**調整**

在擬備惠州目標集團歷史財務資料時，並無對相關財務報表作出調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

2020年11月25日

## I. 惠州目標集團歷史財務資料

## 編製惠州目標集團歷史財務資料

以下載列惠州目標集團歷史財務資料，其構成本會計師報告的一部份。

惠州目標集團歷史財務資料所依據的相關財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。

惠州目標集團歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

## 綜合全面損益表

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月

	附註	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	5,231	4,557	3,905	2,012	985
銷售成本		<u>(2,282)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>(1,655)</u>	<u>(728)</u>	<u>(516)</u>
毛利		2,949	2,683	2,250	1,284	469
其他虧損淨額		—	(29)	—	—	(193)
投資物業公允值(虧損)/收益	9	(36)	1,782	(215)	—	67
銷售及市場推廣費用		(248)	(207)	(116)	(127)	(92)
管理費用		<u>(1,654)</u>	<u>(3,185)</u>	<u>(3,960)</u>	<u>(1,581)</u>	<u>(2,106)</u>
經營溢利/(虧損)	5	1,011	1,044	(2,041)	(424)	(1,855)
財務收入		<u>124</u>	<u>149</u>	<u>179</u>	<u>61</u>	<u>780</u>
除稅前溢利/(虧損)		1,135	1,193	(1,862)	(363)	(1,075)
所得稅支出	6	<u>(869)</u>	<u>(1,290)</u>	<u>(677)</u>	<u>(375)</u>	<u>(218)</u>
本年/期溢利/(虧損)及全面 收益/(虧損)合計		<u>266</u>	<u>(97)</u>	<u>(2,539)</u>	<u>(738)</u>	<u>(1,293)</u>

## 綜合資產負債表

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	8	266	224	524	487
投資物業	9	4,913	6,695	6,480	6,547
<b>非流動資產合計</b>		<u>5,179</u>	<u>6,919</u>	<u>7,004</u>	<u>7,034</u>
<b>流動資產</b>					
已竣工持有待售物業	10	8,125	6,273	4,733	4,398
發展中持有待售物業	10	57,228	59,315	60,847	60,974
應收同系附屬公司款項	11	73,325	56,883	—	139
其他按金及應收款項	11	367	404	700	459
現金及現金等值項目	12	13,787	10,613	81,245	79,876
<b>流動資產合計</b>		<u>152,832</u>	<u>133,488</u>	<u>147,525</u>	<u>145,846</u>
<b>總資產</b>		<u>158,011</u>	<u>140,407</u>	<u>154,529</u>	<u>152,880</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
其他應付款項、應計負債及撥備	13	(2,499)	(1,122)	(1,479)	(1,005)
應付股息		—	(65,783)	—	—
應付稅項		(2,797)	(2,730)	(2,686)	(2,773)
<b>流動負債合計</b>		<u>(5,296)</u>	<u>(69,635)</u>	<u>(4,165)</u>	<u>(3,778)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>147,536</u>	<u>63,853</u>	<u>143,360</u>	<u>142,068</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>152,715</u>	<u>70,772</u>	<u>150,364</u>	<u>149,102</u>

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	14	(223)	(606)	(508)	(539)
總負債		(5,519)	(70,241)	(4,673)	(4,317)
資產淨值		152,492	70,166	149,856	148,563
權益					
股本	15	49,782	49,782	132,011	132,011
儲備	16	102,710	20,384	17,845	16,552
權益合計		152,492	70,166	149,856	148,563

## 惠陽粵海資產負債表

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日

	附註	於12月31日			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	8	249	197	179	169
投資物業	9	4,913	6,695	6,480	6,547
附屬公司投資	24	8,000	8,000	88,000	88,000
<b>非流動資產合計</b>		<u>13,162</u>	<u>14,892</u>	<u>94,659</u>	<u>94,716</u>
<b>流動資產</b>					
已竣工持有待售物業	10	8,125	6,273	4,733	4,398
應收同系附屬公司款項	11	73,325	56,879	—	132
應收附屬公司款項	11	63,494	67,535	72,985	—
其他按金及應收款項	11	335	324	463	188
現金及現金等值項目	12	12,958	10,267	1,027	74,882
<b>流動資產合計</b>		<u>158,237</u>	<u>141,278</u>	<u>79,208</u>	<u>79,600</u>
<b>總資產</b>		<u>171,399</u>	<u>156,170</u>	<u>173,867</u>	<u>174,316</u>
<b>負債</b>					
<b>流動負債</b>					
其他應付款項、應計負債及撥備	13	(2,170)	(322)	(419)	(268)
應付股息		—	(65,783)	—	—
應付稅項		(2,552)	(2,483)	(2,678)	(2,765)
<b>流動負債合計</b>		<u>(4,722)</u>	<u>(68,588)</u>	<u>(3,097)</u>	<u>(3,033)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>153,515</u>	<u>72,690</u>	<u>76,111</u>	<u>76,567</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>166,677</u>	<u>87,582</u>	<u>170,770</u>	<u>171,283</u>

		於12月31日			於2020年
	附註	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
非流動負債					
遞延稅項負債	14	<u>(223)</u>	<u>(606)</u>	<u>(508)</u>	<u>(539)</u>
總負債		<u>(4,945)</u>	<u>(69,194)</u>	<u>(3,605)</u>	<u>(3,572)</u>
資產淨值		<u>166,454</u>	<u>86,976</u>	<u>170,262</u>	<u>170,744</u>
權益					
股本	15	49,782	49,782	132,011	132,011
儲備	16	<u>116,672</u>	<u>37,194</u>	<u>38,251</u>	<u>38,733</u>
權益合計		<u>166,454</u>	<u>86,976</u>	<u>170,262</u>	<u>170,744</u>

## 綜合權益變動表

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	儲備基金 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	49,782	25,218	8,956	1,761	66,509	152,226
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	—	266	266
轉撥儲備基金	—	—	181	—	(181)	—
於2017年12月31日	<u>49,782</u>	<u>25,218</u>	<u>9,137</u>	<u>1,761</u>	<u>66,594</u>	<u>152,492</u>
於2018年1月1日	49,782	25,218	9,137	1,761	66,594	152,492
本年虧損及全面虧損合計	—	—	—	—	(97)	(97)
與持有者的交易：						
股息(附註7)	—	—	—	—	(82,229)	(82,229)
轉撥儲備基金	—	—	177	—	(177)	—
於2018年12月31日	<u>49,782</u>	<u>25,218</u>	<u>9,314</u>	<u>1,761</u>	<u>(15,909)</u>	<u>70,166</u>
於2019年1月1日	49,782	25,218	9,314	1,761	(15,909)	70,166
注資(附註15)	82,229	—	—	—	—	82,229
本年虧損及全面虧損合計	—	—	—	—	(2,539)	(2,539)
轉撥儲備基金	—	—	1	—	(1)	—
於2019年12月31日	<u>132,011</u>	<u>25,218</u>	<u>9,315</u>	<u>1,761</u>	<u>(18,449)</u>	<u>149,856</u>
於2020年1月1日	132,011	25,218	9,315	1,761	(18,449)	149,856
本期虧損及全面虧損合計	—	—	—	—	(1,293)	(1,293)
於2020年7月31日	<u>132,011</u>	<u>25,218</u>	<u>9,315</u>	<u>1,761</u>	<u>(19,742)</u>	<u>148,563</u>
(未經審核)						
於2019年1月1日	49,782	25,218	9,314	1,761	(15,909)	70,166
本期虧損及全面虧損合計	—	—	—	—	(738)	(738)
於2019年7月31日	<u>49,782</u>	<u>25,218</u>	<u>9,314</u>	<u>1,761</u>	<u>(16,647)</u>	<u>69,428</u>

## 綜合現金流量表

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>經營業務所得之現金流量</b>					
除稅前溢利／(虧損)	1,135	1,193	(1,862)	(363)	(1,075)
調整：					
物業、廠房及設備折舊	21	25	42	16	37
財務收入	(124)	(149)	(179)	(61)	(780)
投資物業公允值虧損／(收益)	36	(1,782)	215	—	(67)
撤銷物業、廠房及設備	—	29	—	—	—
營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	1,068	(684)	(1,784)	(408)	(1,885)
已竣工持有待售物業之減少	2,282	1,852	1,540	718	335
發展中持有待售物業之增加	(189)	(2,087)	(1,532)	(623)	(127)
應收同系附屬公司款項之 減少／(增加)	88	16,442	56,883	4	(139)
其他按金及應收款項之(增加)／減少	(50)	(37)	(296)	(304)	241
其他應付款項、應計負債及 撥備之增加／(減少)	256	(1,377)	357	(234)	(474)
經營業務產生／(使用)之淨現金	3,455	14,109	55,168	(847)	(2,049)
已收利息	124	149	179	61	780
已付稅項	(626)	(974)	(819)	(668)	(100)
經營業務現金流入／(流出)淨額	2,953	13,284	54,528	(1,454)	(1,369)

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>投資業務所得之現金流量</b>					
出售物業、廠房及設備所得收入	—	3	—	—	—
購買物業、廠房及設備	(17)	(15)	(342)	(342)	—
投資業務現金流出淨額	(17)	(12)	(342)	(342)	—
<b>融資活動所得之現金流量</b>					
注資	—	—	16,446	—	—
已付股息	—	(16,446)	—	—	—
融資活動現金(流出)/流入淨額 (附註17)	—	(16,446)	16,446	—	—
<b>現金及現金等值項目之</b>					
淨增加/(減少)	2,936	(3,174)	70,632	(1,796)	(1,369)
年/期初現金及現金等值項目	10,851	13,787	10,613	10,613	81,245
年/期末現金及現金等值項目	<u>13,787</u>	<u>10,613</u>	<u>81,245</u>	<u>8,817</u>	<u>79,876</u>

重大非現金交易：

截至2019年12月31日止年度，應付股息人民幣65,783,000元乃透過注資結付。

## II. 惠州目標集團歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

惠陽粵海房產發展有限公司(「惠陽粵海」)於1993年1月18日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立為有限責任公司。其註冊辦事處地址為廣東省惠州市惠陽區淡水鎮草洋村。

惠陽粵海及其附屬公司主要於中國從事房地產發展及投資業務。有關附屬公司的詳情載於附註24。於註冊成立日期，惠陽粵海由粵海房地產開發(惠陽)有限公司及廣東粵港投資開發有限公司(統稱為「該等賣方」)分別擁有80%及20%權益。

粵海房地產開發(惠陽)有限公司、廣東粵港投資開發有限公司及廣東粵海控股集團有限公司(最終控股公司)均於中國註冊成立。

### 2. 主要會計政策概要

編製惠州目標集團歷史財務資料所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，該等政策已於所呈列年度／期間貫徹應用，並就以公允值列賬的投資物業重估作出修訂。

#### (a) 擬備基準

董事於評估惠州目標集團是否擁有充足的財務資源以於2020年7月31日後不少於十二個月期間繼續按持續經營運作時，已審慎考慮惠州目標集團持續經營的流動資金需求、惠州目標集團的表現及可用融資來源。董事於編製現金流量預測時已考慮下列計劃及措施，以確保惠州目標集團於可見將來備有足夠營運資金：

- (i) 於必要時可能以惠州目標集團的發展中持有待售物業或無質押物業作為抵押品以取得額外銀行融資；及
- (ii) 根據下列各方的資助函提取額外資金。

惠州目標集團的控股公司粵海房地產開發(惠陽)有限公司及廣東粵港投資開發有限公司已確認其承諾向惠州目標集團提供充足的財務資助，以使惠州目標集團能夠應付其所有到期負債及義務，並使惠州目標集團在本報告日期後十二個月(倘粵海置地控股有限公司擬收購惠陽粵海的收購事項(「擬議交易」)並無完成)或直至擬議交易完成日期止的較早者期間可繼續經營其業務。

粵海置地控股有限公司經考慮其內部可用財務資源後，亦已確認其承諾於擬議交易完成後向惠州目標集團提供充足的資助，以應付其所有到期負債及義務，並使惠州目標集團於擬議交易完成日期後最多十二個月(倘擬議交易經已完成)可繼續經營其業務。

因此，惠州目標集團董事認為按持續經營基準編製惠州目標集團歷史財務資料誠屬恰當。

惠州目標集團歷史財務資料乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），此統稱包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）以歷史成本記賬法編製，並就以公允值列賬的投資物業重估作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的惠州目標集團歷史財務資料須使用若干重大會計估算，而管理層亦須在應用惠州目標集團的會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或假設及估算對惠州目標集團歷史財務資料有重大影響的範疇於附註3內披露。

(i) *提早採納經修訂香港財務報告準則第16號「2019冠狀病毒病疫情相關的租金減免」*（「*經修訂香港財務報告準則第16號*」）

由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則第16號於2020年6月1日或之後開始的財政年度生效。

惠州目標集團已選擇於截至2020年7月31日止七個月提早採納經修訂香港財務報告準則第16號，因該新修訂準則容許承租人（而非出租人）可選擇豁免評估2019冠狀病毒病疫情相關的租金減免是否屬租賃變更，藉此為承租人提供寬免。承租人可選擇將租金減免以不當作租賃變更的相同方式列賬。提早採納對惠州目標集團的財務報表並無重大影響。

(ii) *於本財政期間尚未生效且並無提早採納的新準則及經修訂準則*

惠州目標集團並無提早採納以下於本期已頒佈但尚未生效的新準則及經修訂準則：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
經修訂香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
經修訂香港財務報告準則 第3號	概念框架的提述	2022年1月1日
經修訂香港會計準則 第37號	履行合約的成本	2022年1月1日
經修訂香港會計準則 第16號	預期用途前的收入	2022年1月1日
2018年至2020年 週期年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財 務報告準則第9號、香港財務報 告準則第16號及香港會計準則第 41號	2022年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者及其聯營或合營企業之間出 售或分配資產	待訂

惠州目標集團已開始評估該等新準則及經修訂準則的影響。預期該等準則不會對惠州目標集團造成重大影響。

**(b) 綜合入賬**

**(i) 附屬公司**

附屬公司指惠州目標集團有控制權的實體(包括結構性實體)。當惠州目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，並透過其指令實體之權力影響該等回報時，惠州目標集團對該實體有控制權。附屬公司於控制權轉移至惠州目標集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起終止綜合入賬。

**(ii) 獨立財務報表**

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。惠陽粵海基於已收及應收股息將附屬公司的業績列賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的全面收益合計，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過綜合財務報表中被投資公司資產(包括商譽)淨值的賬面值，則必須在收到該投資股息時對附屬公司投資作減值測試。

**(c) 外幣換算**

**(i) 功能及呈報貨幣**

惠州目標集團歷史財務資料所列項目均以該實體營運所在地的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。惠州目標集團歷史財務資料以人民幣呈報，人民幣為惠州目標集團的功能及呈報貨幣。

**(ii) 交易及結餘**

外幣交易採用交易日期的匯率換算為功能貨幣。結算該等交易產生的匯兌盈虧及將外幣計價的貨幣資產和負債以期／年終匯率換算產生的匯兌盈虧一般列於損益賬。

與現金及現金等值項目有關的匯兌盈虧列入全面損益表內融資成本項下。所有其他匯兌盈虧以淨額基準列入全面損益表「其他收益／(虧損)淨額」項下。

**(d) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備按成本減累計折舊和任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接歸屬於收購該等項目的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益很可能流入惠州目標集團，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或列為獨立資產（視乎適用情況）。已更換零件的賬面值會終止列賬。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間於全面損益表列支。

物業、廠房及設備的折舊按其估計可使用年期以直線法分攤其成本至殘值計算如下：

樓宇	4.5% — 9.5%
汽車	18.0%
辦公室設備	18.0%

資產的殘值及可使用年期在每個報告期末進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估算可收回金額，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售之盈虧按所得款項與賬面值之差異釐定，並於全面損益表列賬。

**(e) 投資物業**

投資物業（主要包括租賃土地及樓宇）為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備，或於日常業務過程中作待售用途而持有，且並非由惠州目標集團佔用。如符合投資物業的其餘定義，以經營租賃持有的土地列為投資物業。倘有該等情況，相關經營租賃會當作融資租賃列賬。

投資物業首次以成本計量，成本包括有關交易成本及貸款成本（倘適用）。首次列賬後，投資物業以公允值（即於各結算日由外部估值師釐定的公開市值）列賬。公允值乃基於活躍市場價格並就特定資產的任何性質、位置或狀況差異作出調整（倘適用）而得出。如未獲得信息，惠州目標集團使用例如較不活躍市場近期價格或折現現金流量預測替代估值方法。公允值變動於全面損益表列賬。

**(f) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業**

發展中持有待售物業為建築工程及發展尚未完成的土地及樓宇投資，並以成本及可變現淨值中的較低者列賬。於建築期至建築完成日期產生的貸款成本會資本化併入發展成本。可變現淨值為估算銷售價格減估算竣工成本及估算銷售費用。除非預期發展中持有待售物業的發展項目建築期將於正常營運週期後結束，否則相關物業列為流動資產。於竣工時，該等物業按當時的賬面值重列入已竣工持有待售物業。

已竣工持有待售物業以成本及估算可變現淨值中的較低者列賬。就未出售物業而言，成本按未出售物業產生的土地和發展成本、其他直接費用及(如適用)貸款成本合計分攤釐定。可變現淨值參考在日常業務過程中出售物業的銷售收入減所有於結算日後產生的估算銷售費用或由管理層基於當前市況估計預期銷售收入釐定。

**(g) 金融資產**

**(i) 分類**

惠州目標集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允值(經其他全面損益賬或經損益賬)計量；及
- 按攤銷後成本計量。

該分類取決於惠州目標集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就以公允值計量的資產而言，其盈虧將列於損益賬或其他全面損益賬。就並非持有作交易的權益工具投資而言，則取決於惠州目標集團在首次列賬時是否已作出不可撤銷的選擇將權益投資經其他全面損益賬以公允值列賬。

惠州目標集團當及只有當其管理該等資產的業務模式變動時方會重列債務投資。

**(ii) 列賬及終止列賬**

常規購買及出售之金融資產均於交易日(即惠州目標集團承諾購入或出售有關資產當日)列賬。當從金融資產收取現金流量之權利已到期或已轉讓，而惠州目標集團已將所有權的絕大部份風險和回報轉移時，金融資產終止列賬。

**(iii) 計量**

於首次列賬時，惠州目標集團以公允值加上直接歸屬於獲取金融資產的交易成本計量金融資產。

債務工具的其後計量取決於惠州目標集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特點。持有作收取合約規定之現金流量且其現金流量僅為支付本金及利息的資產按攤銷後成本計量。該等金融資產的利息收入採用有效利率法計入財務收入。任何終止列賬時產生的盈虧(連同匯兌盈虧)直接列於損益賬中「其他收益／(虧損)淨額」項下。減值虧損於全面損益表作為獨立項目呈報。

(iv) 減值

惠州目標集團的下列金融資產適用於香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損模型：

- 應收同系附屬公司款項；
- 其他按金及應收款項；及
- 現金及現金等值項目

惠州目標集團按前瞻性原則評估與按攤銷後成本列賬的債務工具有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

(v) 抵銷金融工具

當有法定可強制執行權利抵銷已入賬金額及有意向以淨額結算或同時變現資產和結算負債，金融資產及負債可互相抵銷，而該淨額將列入綜合資產負債表。法定可強制執行權利不得依賴未來事件，且必須可在日常業務過程中及在公司或交易對方違約、無力償債或破產時強制執行。

(h) 現金及現金等值項目

在現金流量表中，現金及現金等值項目包括手頭現金、隨時可提取的銀行存款、其他原定於三個月或以內到期的短期高流動性投資及銀行透支。在資產負債表中，銀行透支(如有)列入流動負債項下貸款。

(i) 應付賬項及其他應付款項

應付賬項為在日常業務過程中購買商品或服務而產生的支付責任。如應付賬項的付款日期在一年或以內(或如付款時間較長，則於正常業務營運週期)，該等應付賬項將列為流動負債，否則該等應付賬項列會為非流動負債。

應付賬項及其他應付款項首次以公允值列賬，其後採用有效利率法按攤銷後成本計量。

(j) 貸款

貸款首次以扣除已產生之交易成本的公允值列賬。貸款其後按攤銷後成本列賬；扣除交易成本後的所得款項與贖回價值間之任何差額於貸款期採用有效利率法列入損益賬。

倘很可能會提取部份或全部貸款額度，因建立貸款額度支付的費用將列為貸款交易成本。如該情況出現，該費用可遞延直至提取貸款。假如無證據顯示很可能會提取部份或全部貸款額度，該費用會資本化並列為因資金流動性服務產生的預付款，並於與其相關的貸款額度期內攤銷。

當合約列明的義務獲解除、取消或屆滿，貸款會從資產負債表中剔除。已終止或轉讓予另一方的金融負債賬面值與已支付代價(包括任何已轉讓的非現金資產或已承擔負債)之間的差額會列入全面損益表中的其他收入或融資成本。

除非惠州目標集團擁有無條件權利可將負債的結算遞延至各報告期末後最少12個月，否則貸款會列為流動負債。

**(k) 本期及遞延所得稅**

年度/期間稅項支出包括本期及遞延所得稅。稅項於綜合全面損益表列賬，除非該稅項與列入其他全面損益賬或直接列入權益之項目有關。

**(i) 本期所得稅**

本期所得稅支出按於結算日惠州目標集團經營業務及產生應課稅收入所在國家已頒佈或實質已頒佈之稅法計算。管理層定期評估適用稅法須受到相關詮釋規限情況下之納稅申報情況，並在適當情況下按預期將支付予稅務機關的款項基準計提撥備。

**(ii) 遞延所得稅**

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面值之間所產生的暫時差異列賬。然而，倘遞延所得稅負債因商譽首次列賬而產生，則遞延所得稅負債不會列賬；倘遞延所得稅因資產或負債在業務合併以外的交易中首次列賬而產生，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則遞延所得稅不作會計處理。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質已頒佈並預期將在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時適用之稅率(及稅法)釐定。

遞延所得稅資產僅於未來應課稅溢利很可能可用於抵銷暫時差異時列賬。

**(iii) 抵銷**

當有法定可強制執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債相互抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關向同一應課稅實體或有意以淨額基準結算結餘的不同應課稅實體徵收所得稅時，遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**(l) 股本**

註冊股本列入權益。

**(m) 貸款成本**

與收購、建築或生產一項需要一段頗長時間準備作預定用途或出售的資產直接有關的貸款成本會資本化並作為該資產的成本一部份。

就指定貸款在等待用於合資格資產支出期間所作的臨時投資賺取的投資收入會沖減資本化貸款成本。

所有其他貸款成本在產生當期於全面損益表列支。

**(n) 收入列賬****物業銷售**

收入會於資產的控制權轉讓予客戶時列賬。視乎合約條款及合約適用法律，資產的控制權可在一段時間內或於某一時點轉讓。倘物業在履約過程中對惠州目標集團並無其他用途，而惠州目標集團擁有可強制執行權利就至今已完成的履約部份向客戶收取款項，且惠州目標集團於整段期間內履行履約義務，則收入按照計量進度的投入法在一段時間內列賬。否則，收入會在客戶取得已竣工物業控制權的某一時點列賬。

已完成履約義務的進度乃基於惠州目標集團為完成履約義務而產生的支出或投入並參考截至各報告期末已產生的合約成本相對每份合約總估算成本的比例計量。

就物業控制權於某一時點轉移的物業發展及銷售合約而言，收入會於客戶取得已竣工物業的實際所有權或法定業權且惠州目標集團擁有收取款項的現行權利及很可能收回代價時列賬。

惠州目標集團預期不會簽訂任何由轉讓承諾商品或服務予客戶至客戶付款期間超過一年的合約。因此，惠州目標集團並無就貨幣的時間價值調整任何交易價格。

**租金收入**

租金收入於租賃期內以直線法列入綜合全面損益表。

**(o) 合約資產及合約負債**

與客戶簽訂合約後，惠州目標集團獲得向客戶收取代價的權利並承擔向客戶轉讓商品或提供服務的履約義務。

該等權利與履約義務組合會產生合約資產淨值或合約負債淨額，視乎剩餘權利與履約義務的關係而定。如列入損益賬的累計收入超過客戶作出的累計付款，則合約為一項資產並列為合約資產。相反，如客戶作出的累計付款超過列入損益賬的收入，則合約為一項負債並列為合約負債。

合約資產根據按攤銷後成本列賬的金融資產減值評估所採用的相同方法進行減值評估。當惠州目標集團向客戶轉讓商品或服務並因此完成其履約義務時，合約負債列為收入。

倘惠州目標集團預期可收回獲取客戶合約所產生的增量成本，該等成本會資本化及列為合約資產，其後按與轉讓資產相關商品或服務予客戶一致的系統性基準攤銷。倘已列賬的合約資產賬面值超過惠州目標集團預期收取的代價餘下金額減與該等商品或服務直接相關而未列為支出的成本，則惠州目標集團會於綜合全面損益表列支減值虧損。

**(p) 或然負債**

或然負債為因過往事件而可能引致的責任，該責任僅可藉由一項或多項惠州目標集團不能完全控制的不確定未來事件發生或不發生而確認是否存在。或然負債亦可能是因過往事件而引致的現行責任，惟因經濟資源很可能毋須外流或有關責任金額不能可靠計量而未有列賬。

或然負債雖未有列賬，但會於財務報表附註內披露。當外流可能性改變致使很有可能出現外流，則或然負債會作為撥備列賬。

**(q) 股息分派**

向惠州目標集團股東作出的股息分派會於股息獲惠州目標集團股東或董事（倘適用）批准期間的惠州目標集團財務報表中列為負債。

**3. 重大會計估算及判斷**

惠州目標集團對未來作出估算、假設及判斷。由此而生之會計估算在定義上極少與相關之實際結果相同。具相當風險導致下個財政年度的資產與負債賬面值作重大調整的估算及假設將於下文討論。

**(a) 重大會計估算**

**(i) 投資物業公允值估算**

各項已竣工投資物業於各結算日個別地由獨立專業估值師按市值評估計量公允值。公允值的最佳憑證為類似物業於活躍市場的目前價格。倘無該等信息，有關金額按一系列合理公允值估算釐定。估值師採用收入資本化法或市場法。按收入資本化法計算得出的公允值乃以未來

業績估算及反映各物業現金流量模式的一系列特定假設為依據，而直接比較法考慮類似物業近期價格，並就反映物業特性的差異作出調整。

有關估算及假設的詳情於附註9內披露。

*(ii) 發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業減值撥備*

惠州目標集團根據發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業的可收回金額(基於相關物業的估算可變現淨值)評估發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業賬面值，當中計及基於過往經驗及已承諾合約的估算竣工成本及基於現行市況的預期未來銷售價格。倘相關物業存貨賬面值因市況變化而與該等估算的價值出現波動情況，可能導致對發展中持有待售物業及已竣工持有待售物業的重大減值虧損回撥或撥備。該評估需要採用判斷及估算。

*(iii) 所得稅*

釐定所得稅撥備時需作出重大判斷。在日常業務過程中，有不少交易及計算均難以明確作出最終釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與首次列賬金額有差異，該差異將影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

惠州目標集團需繳納中國土地增值稅及資本增值預扣稅。釐定土地增值及資本增值金額以及相關稅項時需作出重大判斷。惠州目標集團基於管理層根據對稅法的了解作出的最佳估算將該等土地增值稅及資本增值預扣稅列賬。最終稅務結果可能與首次列賬金額有差異，而該等差異將影響當地稅務機關釐定稅項金額期間的所得稅及遞延所得稅撥備。

與若干暫時差異及稅項虧損有關的遞延稅項資產會於管理層考慮稅務機關會否同意可扣減暫時差異及未來應課稅溢利是否很可能可用於抵銷暫時差異或稅項虧損時列賬。實際應用結果可能有所不同。

**(b) 應用惠州目標集團會計政策的重大判斷**

*投資物業與持有待售物業的分別*

惠州目標集團釐定一項物業是否合資格列為投資物業或持有待售物業。作出有關判斷時，惠州目標集團考慮持有該物業(土地或樓宇)的用意。持有以賺取租金或作資本增值的物業會列為投資物業，而在日常業務過程中持有作待售用途的物業則會列為持有待售物業。惠州目標集團作出判斷時會個別考慮各項物業。

## 4. 收入

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
來自客戶合約：					
在某一時點列賬的物業銷售	4,449	3,604	2,986	1,466	653
來自其他來源：					
租金收入	782	953	919	546	332
	<u>5,231</u>	<u>4,557</u>	<u>3,905</u>	<u>2,012</u>	<u>985</u>

## 5. 經營溢利／(虧損)

惠州目標集團的經營溢利／(虧損)已扣除下列項目：

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
銷售成本	2,282	1,874	1,655	728	516
物業、廠房及設備折舊	21	25	42	16	37
其他稅項支出	745	369	385	72	113
核數師酬金	46	28	64	28	117
僱員成本					
— 薪酬及薪金	331	1,296	2,208	613	1,062
— 公積金供款	28	95	155	83	105
— 其他福利	55	216	406	191	167
本年／期僱員成本列支合計	<u>414</u>	<u>1,607</u>	<u>2,769</u>	<u>887</u>	<u>1,334</u>

## 6. 所得稅

中國企業所得稅乃就業績紀錄期的估算應課稅溢利按稅率25%計提撥備。土地增值稅(「土地增值稅」)乃按中國相關法律及法規所載規定計提撥備。土地增值稅經計入若干允許的扣減項目後就增值價值按累進稅率介乎30%至60%計提撥備。

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
中國本期所得稅	452	492	433	215	150
中國大陸土地增值稅	513	415	342	181	37
遞延所得稅(附註14)	(96)	383	(98)	(21)	31
	<u>869</u>	<u>1,290</u>	<u>677</u>	<u>375</u>	<u>218</u>

稅項支出與除稅前溢利/(虧損)按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
除稅前溢利/(虧損)	<u>1,135</u>	<u>1,193</u>	<u>(1,862)</u>	<u>(363)</u>	<u>(1,075)</u>
按法定稅率25%計算的稅項	284	298	(466)	(91)	(269)
未列賬稅項虧損	200	681	887	330	459
計算所得稅時可扣減之					
土地增值稅	(128)	(104)	(86)	(45)	(9)
中國大陸土地增值稅	513	415	342	181	37
	<u>869</u>	<u>1,290</u>	<u>677</u>	<u>375</u>	<u>218</u>

惠州目標集團來自中國的稅項虧損將於兩至五年內到期，屆時不得用於抵銷未來應課稅溢利。遞延稅項資產未有就該等虧損列賬，乃因董事認為目前被視為不大可能有足夠應課稅溢利可用於抵銷稅項虧損。

## 7. 股息

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
末期股息	<u>—</u>	<u>82,229</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

## 8. 物業、廠房及設備

## 惠州目標集團

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於2017年1月1日	374	293	96	763
添置	—	—	17	17
於2017年12月31日及2018年1月1日	374	293	113	780
添置	—	—	15	15
撤銷	—	(293)	—	(293)
處置	—	—	(22)	(22)
於2018年12月31日及2019年1月1日	374	—	106	480
添置	—	314	28	342
於2019年12月31日、2020年1月1日及 2020年7月31日	374	314	134	822
<b>累計折舊</b>				
於2017年1月1日	147	264	82	493
本年折舊	18	—	3	21
於2017年12月31日及2018年1月1日	165	264	85	514
本年折舊	18	—	7	25
撤銷	—	(264)	—	(264)
處置	—	—	(19)	(19)
於2018年12月31日及2019年1月1日	183	—	73	256
本年折舊	18	12	12	42
於2019年12月31日及2020年1月1日	201	12	85	298
本期折舊	10	18	9	37
於2020年7月31日	211	30	94	335
<b>賬面值</b>				
於2017年12月31日	<u>209</u>	<u>29</u>	<u>28</u>	<u>266</u>
於2018年12月31日	<u>191</u>	<u>—</u>	<u>33</u>	<u>224</u>
於2019年12月31日	<u>173</u>	<u>302</u>	<u>49</u>	<u>524</u>
於2020年7月31日	<u>163</u>	<u>284</u>	<u>40</u>	<u>487</u>

## 惠陽粵海

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>成本</b>				
於2017年1月1日、2017年12月31日及 2018年1月1日	374	293	96	763
撇銷	—	(293)	—	(293)
處置	—	—	(22)	(22)
於2018年12月31日、2019年1月1日、 2019年12月31日、2020年1月1日及 2020年7月31日	374	—	74	448
<b>累計折舊</b>				
於2017年1月1日	147	264	82	493
本年折舊	18	—	3	21
於2017年12月31日及2018年1月1日	165	264	85	514
本年折舊	18	—	2	20
撇銷	—	(264)	—	(264)
處置	—	—	(19)	(19)
於2018年12月31日及2019年1月1日	183	—	68	251
本年折舊	18	—	—	18
於2019年12月31日及2020年1月1日	201	—	68	269
本期折舊	10	—	—	10
於2020年7月31日	211	—	68	279
<b>賬面值</b>				
於2017年12月31日	209	29	11	249
於2018年12月31日	191	—	6	197
於2019年12月31日	173	—	6	179
於2020年7月31日	163	—	6	169

## 9. 投資物業

## 惠州目標集團及惠陽粵海

	於 12 月 31 日			於 2020 年
	2017 年	2018 年	2019 年	7 月 31 日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於本年／期 1 月 1 日	4,949	4,913	6,695	6,480
投資物業公允值(虧損)／收益	(36)	1,782	(215)	67
於本年 12 月 31 日／2020 年 7 月 31 日	<u>4,913</u>	<u>6,695</u>	<u>6,480</u>	<u>6,547</u>

惠陽粵海及惠州目標集團按公允值計量投資物業。該等投資物業乃經持有認可相關專業資格的估值師威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」)進行獨立估值，以確定該等投資物業於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 7 月 31 日的公允值。

惠陽粵海及惠州目標集團的投資物業於 2017 年、2018 年及 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 7 月 31 日按公允值分別人民幣 4,913,000 元、人民幣 6,695,000 元、人民幣 6,480,000 元及人民幣 6,547,000 元列賬，並透過使用重大不可觀察輸入數據(第 3 層)的公允值計量進行估值。惠陽粵海及惠州目標集團的政策是在轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化當日將轉入和轉出公允值層級列賬。該等年度／該期間內，第 1 層、第 2 層及第 3 層之間並無轉撥。

**使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量**

投資物業的公允值乃使用收入法計算得出。收入法乃基於採用合適的市場收益率(乃基於出售交易的分析及估值師對當時投資者要求或期望的詮釋得出)將潛在復歸收入資本化。估值所採用的當時市場租金已參考估值師對標的物業及其他可比較物業的近期出租情況的意見。

有關使用重大不可觀察輸入數據的公允值計量資料：

2017年12月31日

說明	於2017年 12月31日的 公允值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據範圍	
			市場收益率	估算每月租金 (每平方米)
惠陽麗江花園會所	3,723	收入法	5%	人民幣27元
惠陽麗江花園幼兒園	1,190	收入法	5%	人民幣22元
	<u>4,913</u>			

2018年12月31日

說明	於2018年 12月31日的 公允值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據範圍	
			市場收益率	估算每月租金 (每平方米)
惠陽麗江花園會所	5,005	收入法	5%	人民幣36元
惠陽麗江花園幼兒園	1,690	收入法	5%	人民幣29元
	<u>6,695</u>			

2019年12月31日

說明	於2019年 12月31日的 公允值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據範圍	
			市場收益率	估算每月租金 (每平方米)
惠陽麗江花園會所	4,850	收入法	5%	人民幣35元
惠陽麗江花園幼兒園	1,630	收入法	5%	人民幣28元
	<u>6,480</u>			

2020年7月31日

說明	於2020年 7月31日的 公允值 人民幣千元	估值方法	重大不可觀察輸入數據範圍	
			市場收益率	估算每月租金 (每平方米)
惠陽麗江花園會所	4,807	收入法	5%	人民幣34元
惠陽麗江花園幼兒園	1,740	收入法	5%	人民幣30元
	<u>6,547</u>			

估算投資物業的公允值時，該等物業的最高值及最佳用途均為其現有用途。

當時市場租金乃基於威格斯對標的物業及其他可比較物業的近期出租情況的意見進行估算。租金越低，公允值越低。

威格斯估算的市場收益率乃基於經估物業的風險狀況。收益率越高，公允值越低。

#### 投資物業列入損益賬的金額

	截至12月31日止年度			截至7月31日止七個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營租賃的租金收入	459	459	459	267	117
已列賬公允值(虧損)/收益	(36)	1,782	(215)	—	67

#### 租賃安排

投資物業乃根據經營租賃出租予租戶，租金須按月支付。概無視乎指數或利率而定的可變租賃付款。

儘管惠州目標集團於本期租賃結束時面臨剩餘價值變動的風險，惟惠州目標集團一般會訂立新經營租賃，故此於該等租賃結束時不會即時變現剩餘價值的任何減幅。對未來剩餘價值的預期反映於物業的公允值。

## 10. 已竣工持有待售物業及發展中持有待售物業

## 惠州目標集團

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 7月31日 人民幣千元
已竣工持有待售物業				
— 停車場	<u>8,125</u>	<u>6,273</u>	<u>4,733</u>	<u>4,398</u>
發展中持有待售物業預計將完成及交付：				
— 正常營運週期內列於流動資產項下	<u>57,228</u>	<u>59,315</u>	<u>60,847</u>	<u>60,974</u>
金額包括：				
— 地價	<u>55,855</u>	<u>55,855</u>	<u>55,855</u>	<u>55,855</u>
— 資本化建築成本	<u>1,373</u>	<u>3,460</u>	<u>4,992</u>	<u>5,119</u>
	<u>57,228</u>	<u>59,315</u>	<u>60,847</u>	<u>60,974</u>

## 惠陽粵海

	2017年 人民幣千元	於12月31日 2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	於2020年 7月31日 人民幣千元
已竣工持有待售物業				
— 停車場	<u>8,125</u>	<u>6,273</u>	<u>4,733</u>	<u>4,398</u>

惠陽粵海及惠州目標集團物業發展的正常營運週期一般介乎兩至三年。

於各報告期末，發展中持有待售物業按計劃不會在未來十二個月內竣工。

## 11. 應收集團公司款項以及其他按金及應收款項

## 惠州目標集團

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	73,325	56,883	—	139
其他按金及應收款項	<u>367</u>	<u>404</u>	<u>700</u>	<u>459</u>
	<u><u>73,692</u></u>	<u><u>57,287</u></u>	<u><u>700</u></u>	<u><u>598</u></u>

## 惠陽粵海

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	73,325	56,879	—	132
應收附屬公司款項	63,494	67,535	72,985	—
其他按金及應收款項	<u>335</u>	<u>324</u>	<u>463</u>	<u>188</u>
	<u><u>137,154</u></u>	<u><u>124,738</u></u>	<u><u>73,448</u></u>	<u><u>320</u></u>

應收集團公司款項以及其他按金及應收款項的賬面值均以人民幣計值。上述資產於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日均未逾期。

由於集團公司由廣東粵海控股集團有限公司全資擁有，而該公司的財務狀況穩健，故應收集團公司款項的信貸風險較低。由於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日的信貸風險並無大幅增加，故相信預期信貸虧損對惠陽粵海而言並不重大。

其他按金及應收款項主要包括應收利息。由於交易對方亦由廣東粵海控股集團有限公司全資擁有，而該公司的財務狀況穩健，故該結餘的信貸風險較低。由於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日的信貸風險並無大幅增加，故相信預期信貸虧損對惠陽粵海而言並不重大。

## 12. 現金及現金等值項目

*惠州目標集團及惠陽粵海*

現金及現金等值項目指銀行存款，均以人民幣計值。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國大陸的外匯管制條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，惠州目標集團獲准透過認可進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

由於現金及現金等值項目即時或於短期內到期，故其賬面值與公允值相若。

## 13. 其他應付款項、應計負債及撥備

*惠州目標集團*

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付同系附屬公司款項	200	88	164	331
其他應付款項、應計負債及撥備	<u>2,299</u>	<u>1,034</u>	<u>1,315</u>	<u>674</u>
	<u>2,499</u>	<u>1,122</u>	<u>1,479</u>	<u>1,005</u>

*惠陽粵海*

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項、應計負債及撥備	<u>2,170</u>	<u>322</u>	<u>419</u>	<u>268</u>

應付同系附屬公司款項為無抵押、不帶利息及按要求還款。其賬面值與公允值相若。

由於其他應付款項即時或於短期內到期，故其賬面值與公允值相若。其他應付款項均以人民幣計值。於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，上述負債均未逾期。

## 14. 遞延稅項

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，遞延所得稅採用負債法就暫時差異按稅率25%全數計算。

因不同會計項目引致的遞延所得稅資產及負債變動如下：

## 惠州目標集團及惠陽粵海

## 遞延稅項資產

	土地增值稅撥備 人民幣千元
於2017年1月1日	389
列入全面損益表	<u>128</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	517
列入全面損益表	<u>104</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	621
列入全面損益表	<u>86</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	707
列入全面損益表	<u>9</u>
於2020年7月31日	<u><u>716</u></u>

## 遞延稅項負債

	投資物業重估 人民幣千元	加快稅項折舊 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	(611)	(97)	(708)
列入／(列支)全面損益表	<u>9</u>	<u>(41)</u>	<u>(32)</u>
於2017年12月31日及2018年1月1日	(602)	(138)	(740)
列支全面損益表	<u>(446)</u>	<u>(41)</u>	<u>(487)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	(1,048)	(179)	(1,227)
列入／(列支)全面損益表	<u>53</u>	<u>(41)</u>	<u>12</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	(995)	(220)	(1,215)
列支全面損益表	<u>(16)</u>	<u>(24)</u>	<u>(40)</u>
於2020年7月31日	<u><u>(1,011)</u></u>	<u><u>(244)</u></u>	<u><u>(1,255)</u></u>

當稅項涉及同一稅務機關且法律上可強制執行抵銷時，遞延稅項資產與負債互相抵銷。在適當抵銷後確定的以下金額在資產負債表內單獨呈列。

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	517	621	707	716
遞延稅項負債	<u>(740)</u>	<u>(1,227)</u>	<u>(1,215)</u>	<u>(1,255)</u>
	<u>(223)</u>	<u>(606)</u>	<u>(508)</u>	<u>(539)</u>

#### 15. 股本

##### 惠州目標集團及惠陽粵海

人民幣千元

註冊股本

於2017年1月1日、2017年12月31日、2018年1月1日、2018年12月31日及  
2019年1月1日

49,782

注資

82,229

於2019年12月31日、2020年1月1日及2020年7月31日

132,011

惠陽粵海及惠州粵海均於中國註冊成立。

## 16. 儲備

**惠州目標集團**

惠州目標集團於本期及過往年度的儲備金額及其變動情況載於第III-9頁的綜合權益變動表。

**惠陽粵海**

惠陽粵海於本期及過往年度的儲備金額及其變動情況載列如下：

	資本儲備 人民幣千元	儲備基金 人民幣千元	重估儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2017年1月1日	25,218	8,956	1,761	79,536	115,471
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	1,201	1,201
轉撥儲備基金	—	181	—	(181)	—
於2017年12月31日	<u>25,218</u>	<u>9,137</u>	<u>1,761</u>	<u>80,556</u>	<u>116,672</u>
於2018年1月1日	25,218	9,137	1,761	80,556	116,672
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	2,751	2,751
與持有者的交易：					
股息(附註7)	—	—	—	(82,229)	(82,229)
轉撥儲備基金	—	177	—	(177)	—
於2018年12月31日	<u>25,218</u>	<u>9,314</u>	<u>1,761</u>	<u>901</u>	<u>37,194</u>
於2019年1月1日	25,218	9,314	1,761	901	37,194
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	1,057	1,057
轉撥儲備基金	—	1	—	(1)	—
於2019年12月31日	<u>25,218</u>	<u>9,315</u>	<u>1,761</u>	<u>1,957</u>	<u>38,251</u>
於2020年1月1日	25,218	9,315	1,761	1,957	38,251
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	482	482
於2020年7月31日	<u>25,218</u>	<u>9,315</u>	<u>1,761</u>	<u>2,439</u>	<u>38,733</u>
(未經審核)					
於2019年1月1日	25,218	9,314	1,761	901	37,194
本年溢利及全面收益合計	—	—	—	651	651
於2019年7月31日	<u>25,218</u>	<u>9,314</u>	<u>1,761</u>	<u>1,552</u>	<u>37,845</u>

根據中國相關法律及法規，資本儲備於按溢價發行股份時產生。該儲備與實體表現無關。

惠陽粵海及其在中國註冊的附屬公司已將其部份溢利轉撥至有使用限制及不可作分派用途的儲備基金。當該儲備結餘達股本的50%時，則可選擇是否作任何進一步轉撥。自保留溢利轉撥的金額由惠陽粵海及其附屬公司各自的董事會決定。

惠陽粵海的重估儲備乃於轉撥物業、廠房及設備至投資物業時產生。

#### 17. 融資活動所產生負債調節表

	應付股息 人民幣千元
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年1月1日	—
本年股息	82,229
現金流量	<u>(16,446)</u>
於2018年12月31日及2019年1月1日	65,783
非現金交易(附註(i))	<u>(65,783)</u>
於2019年12月31日、2020年1月1日及2020年7月31日	<u>—</u>

附註：

(i) 截至2019年12月31日止年度，應付股息人民幣65,783,000元乃透過注資償付。

#### 18. 重大相關人士交易

##### (a) 與相關人士的交易

除於歷史財務資料其他部份詳列之交易及餘額外，惠州目標集團於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月並無任何重大相關人士交易。

##### (b) 與相關人士未結算餘額

	附註	截至12月31日止年度			於2020年
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
應收同系附屬公司款項	(i)	<u>73,325</u>	<u>56,883</u>	<u>—</u>	<u>139</u>
應付同系附屬公司款項	(i)	<u>(200)</u>	<u>(88)</u>	<u>(164)</u>	<u>(331)</u>

附註：

(i) 應收/(應付)同系附屬公司款項為無抵押、不帶利息、按要求還款及以人民幣計值。

## 19. 承擔

## (a) 資本性承擔

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，概無任何資本性承擔。

## (b) 經營承擔

投資物業乃根據經營租賃出租予租戶，租金須按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註9。

投資物業租賃的應收最低租賃付款額如下：

	截至12月31日止年度			於2020年
	2017年	2018年	2019年	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	494	522	552	129
1至2年	522	552	585	135
2至3年	552	585	448	142
3至4年	585	448	21	149
4至5年	448	21	—	157
5年後	21	—	—	412
	<u>2,622</u>	<u>2,128</u>	<u>1,606</u>	<u>1,124</u>

## 20. 或然負債

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，概無任何或然負債。

## 21. 分部報告

由於惠州目標集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月的收入及經營業績僅來自其於中國的房地產發展及投資業務，故並無呈列該等年度／該期間的分部資料。

## 22. 董事福利及利益

**董事酬金**

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月，惠陽粵海概無董事就彼等向惠州目標集團提供的服務而獲支付或應收任何酬金。

## (a) 董事退休福利

概無董事就擔任惠州目標集團董事或就管理惠州目標集團公司事務所提供的其他服務而獲支付或應收退休福利。

(b) 董事離職福利

於該等年度／該期間，概無就終止董事服務而直接或間接向董事支付或作出任何付款或福利，亦無任何應付款項。

(c) 就獲取董事服務而向第三方支付代價

於該等年度／該期間，概無就獲取董事服務而向第三方支付代價或第三方就此應收的代價。

(d) 有關以董事、董事的受控法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

於該等年度／該期間，概無以董事、彼等的受控法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易。

(e) 董事於交易、安排或合約的重大權益

惠州目標集團概無訂立任何與惠州目標集團業務有關而惠州目標集團董事直接或間接擁有重大權益且於該等年度／該期間末或該等年度／該期間任何時間仍然存續的重大交易、安排及合約。

### 23. 財務風險管理

惠州目標集團的活動面對各種不同的財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。惠州目標集團的整體風險管理計劃是針對難以預測的金融市場，並致力減低對惠州目標集團財務表現的潛在不利影響。

風險管理由高級管理人員執行。管理層管理及監察該等風險以確保及時有效地採取適當措施。

(a) 利率風險

惠州目標集團因利率變動對帶息負債及資產的影響而面臨利率風險。現金流量利率風險指市場利率變動將影響浮動利率金融工具的現金流量的風險。惠州目標集團的帶息資產主要包括銀行存款。惠州目標集團並無按浮動或固定利率計算利息的金融負債。

於各報告期末，倘利率增加或減少50個基點及所有其他變數維持不變，惠州目標集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月的除稅前溢利／(虧損)將增加或減少／減少或增加分別約人民幣69,000元、人民幣53,000元、人民幣406,000元及人民幣399,000元，乃因銀行存款利息收入變動所致。

(b) 信貸風險

信貸風險指金融工具交易對方未能履行金融工具條款所規定的義務及導致惠州目標集團造成財務損失的風險。惠州目標集團金融資產(包括現金及現金等值項目、應收同系附屬公司款項以及其他按金及應收款項)的信貸風險來自交易對方違約，最高風險情況相等於該等工具的賬面值。

*應收同系附屬公司款項以及其他按金及應收款項*

就來自第三方及相關人士的應收同系附屬公司款項以及其他按金及應收款項而言，交易對方主要具有良好的財務狀況及管理層認為信貸風險不高。惠州目標集團與該等交易對方保持頻繁溝通，並考慮到與其合作的歷史和前瞻性信息，認為其預期信貸風險極低。

為評估信貸風險是否大幅增加，惠州目標集團將報告日期的資產違約風險與首次列賬日期的違約風險進行比較。特別考慮了以下指標：

- (i) 債務人出現重大財務困難；
- (ii) 發生違約行為，例如拖欠或未能償還利息或本金付款；
- (iii) 基於與債務人財務困難有關的經濟或法律理由，惠州目標集團給予債務人在一般情況下貸款人不予考慮的優惠條件；
- (iv) 債務人有可能破產或進行其他財務重組；
- (v) 有可觀察數據顯示該等資產自首次列賬後來自其他應收款項的估算未來現金流量有可量度的減少（雖然該減少暫未可識別屬於組合內個別其他應收款項）；
- (vi) 債務人的付款情況有不利的變動；及
- (vii) 與其他應收款項違約相關的國家或本地經濟情況。

惠州目標集團定期檢討各個別應收款項的可收回金額以確保就不能回收金額作出適當的減值虧損。於金融資產年期內，惠州目標集團透過及時就預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險列賬。在計算預期信貸虧損比率時，惠州目標集團就每一組別債務人考慮其歷史虧損比率，並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，管理層認為其他按金及應收款項以及應收同系附屬公司款項的信貸風險較低，因交易對方具備雄厚實力應付其近期合約現金流量義務。惠州目標集團評估就該等按金及應收款項產生的預期信貸虧損並不重大。

*現金及現金等值項目*

於2017年、2018年及2019年12月31日及2020年7月31日，管理層認為現金及現金等值項目的信貸風險較低，因交易對方具備雄厚實力應付其近期合約現金流量義務。已識別的現金及現金等值項目減值虧損並不重大。

**(c) 流動資金風險**

惠州目標集團透過考慮其金融負債及金融資產(例如應收同系附屬公司款項以及其他按金及應收款項)的屆滿日期以及來自經營業務之預期現金流量監控其資金短缺的風險。惠州目標集團的目標為在資金持續性及靈活性之間維持平衡。

惠州目標集團管理層已對於各報告期末後未來十二個月的現金流量預測進行詳細審閱。基於該等預測，惠州目標集團董事確定於該等預測期內惠州目標集團擁有充足的流動資金以應付營運資金及資本性支出之需求。在編製現金流量預測時，惠州目標集團董事已考慮惠州目標集團之現金需求以及其他關鍵因素，包括對於各報告期末後未來十二個月結束前可能對惠州目標集團的營運造成影響的可供使用貸款融資(如附註2(a)所闡述)。惠州目標集團董事認為，現金流量預測中之假設及敏感性分析均屬合理。然而，關於未來事件之所有假設均受固有限制及不確定因素影響及部份或全部假設可能不會兌現。

惠州目標集團於各報告期末的金融負債屆滿期(基於合約未折現賬款計算)如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2017年12月31日</b>					
其他應付款項、應計負債 及撥備	2,499	—	—	—	2,499
<b>於2018年12月31日</b>					
其他應付款項、應計負債 及撥備	1,122	—	—	—	1,122
應付股息	65,783	—	—	—	65,783
	66,905	—	—	—	66,905
<b>於2019年12月31日</b>					
其他應付款項、應計負債 及撥備	1,479	—	—	—	1,479
<b>於2020年7月31日</b>					
其他應付款項、應計負債 及撥備	1,005	—	—	—	1,005

**(d) 公允值估算**

金融負債的公允值乃按惠州目標集團就類似金融工具可得的現行市場利率折現未來合約現金流量估算。

由於應收同系附屬公司款項以及其他按金及應收款項、現金及現金等值項目、其他應付款項、應計負債及撥備以及應付股息於短期內到期，故假設該等資產及負債的賬面值與其公允值相若。

**(e) 資本管理**

惠州目標集團管理資本的目標為保障其繼續持續經營的能力，從而使其可繼續為股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，同時維持最佳資本結構以減低資本成本。

為維持或調整資本結構，惠州目標集團可調整派付予股東的股息金額、向股東退還資本或發行新股份。惠州目標集團毋須遵守任何外界施加的資本規定。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度及截至2020年7月31日止七個月，管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

**24. 附屬公司投資**

	於12月31日			於2020年
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	7月31日 人民幣千元
附屬公司投資，按成本列賬	<u>8,000</u>	<u>8,000</u>	<u>88,000</u>	<u>88,000</u>

有關惠陽粵海附屬公司的詳情如下：

公司	註冊成立/ 註冊及營業地點	註冊股本	歸屬於惠陽粵海的 權益百分比	主要業務
惠州市粵海房地產 開發有限公司	中國	人民幣 88,000,000元	直接 — 100%	房地產發展

**III. 期後財務報表**

惠州目標集團並無就2020年7月31日後直至本報告日期止任何期間編製經審核財務報表。惠州目標集團並無就2020年7月31日後任何期間宣派或作出任何股息或分派。

## 管理層之討論及分析

除另有指明外，本附錄四所用詞彙與本通函所載者具有相同涵義。

以下載列目標公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度及截至2020年7月31日止七個月的管理層討論及分析。

### A. 江門粵海

根據中國國家統計局的資料，2020年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，總體下降約1.6%，但第二季度的國內生產總值增長則由負轉正，較上年第二季度增長3.2%，較第一季度增長11.5%；國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約2.4%。

2020年上半年，江門市（大灣區城市之一）放寬了落戶限制，有望吸引更多人口流入，鼓勵常住人口市民化，刺激置業需求增長，為當地房地產行業發展帶來更多增長潛力。

江門粵海於2020年6月23日註冊成立。自江門粵海註冊成立之日起至2020年7月31日（「本回顧期」），江門粵海從事房地產開發業務。由於江門粵海自2020年6月23日至2020年7月31日止期間的經營業績僅來自其於中國的房地產發展業務，故並無呈列該期間的分部資料。

### 業務回顧

#### 重大收購 — 江門土地

江門粵海於2020年6月取得江門（3至5號）土地（江門甘化項目三幅地塊）的土地使用權。江門（3至5號）土地位於蓬江區北新板塊甘化片區，地處江門市蓬江區甘北路東側、西江西側、泮邊街南側、北新街北側，緊鄰西江。江門（3至5號）土地總地盤面積174,537.52平方米，並已獲批准作城鎮住宅以及其他商業及服務用途。此外，江門（6號）土地（一幅毗鄰江門（3至5號）土地總地盤面積為18,114.82平方米的土地）已獲批准作醫療衛生及商業服務用途，惟須待相關政府機關根據「三舊」改造政策批准（其中包括）居民安置安排後方可作實。江門粵海將有權獲得江門（6號）土地的相關土地使用權而毋須支付任何土地出讓金。

江門土地整體較為方正，其位置處於成熟區域，整體質素較好，規模優勢明顯，商住業態豐富，江景景觀資源優越，具備打造為江門中心區標杆項目的條件。

#### 江門甘化項目

江門粵海擬於江門土地發展一項大型綜合房地產項目，該地塊上將興建總樓面面積合共約438,198.02平方米，其中(i)江門（3至5號）土地上將興建約274,371.00平方米作住宅用途、約119,194.52平方米作商業用途及約3,035.00平方米作公建配套；及(ii)江門（6號）土地上將興建約28,797.00平方米作養老公寓及公共服務設施及約12,800.50平方米作護理院及康體中心。預

期整個項目將於2026年12月完工。預期江門甘化項目首期將於2021年5月展開預售。於最後實際可行日期，江門甘化項目正進行土地平整工程。

於2020年7月31日，有關江門甘化項目累計發展成本及直接費用合共約為人民幣1,734,768,000元。

## 業績

由於江門粵海於本年6月成立，於本回顧期並無錄得任何收入。於本回顧期，江門粵海錄得除稅後虧損約人民幣752,000元，主要為管理費用。

## 發展中持有待售物業

物業項目	地區	物業類型	江門粵海 持有權益	總地盤 面積約數 (平方米)	總樓面 面積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工 備案日期
江門甘化項目 江門(3-5號) 土地	中國江門市	住宅、商業	100%	174,538	396,601	正進行樁基 施工和銷售 中心施工	首期：2022年

\*註：包括公用及移交當地政府面積。

## 財務回顧

### 財務摘要

#### 主要財務指標

	自2020年 6月23日 (註冊成立日期) 至2020年 7月31日 止期間
除稅前虧損(人民幣千元)	(752)
除稅後虧損(人民幣千元)	(752)
資產淨值(人民幣億元)	12.59
負債比率(%)	37.7%

註：

- 負債比率 = (帶息貸款 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

### 經營收益、費用及融資成本

於本回顧期，江門粵海錄得銷售及市場推廣費用約人民幣15,000元，主要為職工薪酬。於本回顧期，江門粵海錄得管理費用分別約人民幣737,000元，主要為營業稅金及附加徵費。

於2020年7月31日，江門粵海已向其股東粵港投資借入人民幣500,000,000元。於本回顧期，江門粵海錄得融資成本約人民幣474,000元，該等融資成本已全部作資本化處理。

### 資本性開支

於本回顧期，江門粵海支付約人民幣6,000元資本性開支，主要用於購買辦公室設備。

### 財務資源及資金流動性

於2020年7月31日，江門粵海現金及現金等值項目約為人民幣25,384,000元，全部均為人民幣。

由於江門粵海在中國大陸的日常業務絕大部份之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧期，江門粵海並無主動對沖該等交易貨幣。

於2020年7月31日，江門粵海已向其股東借入貸款人民幣500,000,000元，負債比率<sup>1</sup>約37.7%。於2020年7月31日，江門粵海未動用貸款授信額度人民幣161,000,000元。根據該貸款協議，該貸款於2025年償還及適用的利率為人民銀行所頒佈的金融機構5年期貸款基準利率（於2020年7月31日為年利率4.75%）。江門粵海會因應江門廿化項目業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及管道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

### 資產抵押及或然負債

於2020年7月31日，江門粵海無將其任何資產作抵押及無任何重大或然負債。

<sup>1</sup> 負債比率 = (帶息貸款 - 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

## 江門土地市值調節表

以下調節表載列江門土地於2020年7月31日的賬面值(摘錄自本通函附錄二)與江門土地於2020年8月31日的市值(載於估值報告(本通函附錄六))的對賬。

	人民幣千元
江門土地於2020年7月31日的賬面值	1,734,768
於2020年8月產生的額外發展成本	<u>2,083</u>
江門土地於2020年8月31日的賬面值	1,736,851
估值盈餘淨額	<u>22,149</u>
江門土地於2020年8月31日的市值	<u><u>1,759,000</u></u>

## 風險及不確定因素

由於江門粵海在中國大陸從事房地產發展業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國大陸的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響江門粵海未來的收益。中國大陸房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。

由於物業項目發展期較長，因此江門粵海可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及江門粵海的財務狀況。於2020年7月31日，江門粵海未償還帶息貸款為人民幣500,000,000元。

由於物業發展行業的產品週期較長，江門粵海未來業績及現金流量的波動性將較高。

## 環境、社會及管治政策和表現

江門粵海嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。江門粵海在環境、社會及管治的內部管理獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。

江門粵海身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規是非常重要的。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。江門粵海承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

## 人力資源

於2020年7月31日，江門粵海合共僱用7名僱員。江門粵海提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考江門粵海的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本回顧期內江門粵海並無運作中之股票期權計劃。

## 展望

根據中國國家統計局公佈的2020年第三季度經濟數據，中國宏觀經濟景氣度在2020年第二季度由負轉正的基礎上持續上升，2020年第三季度國內生產總值同比增長4.9%，環比增長2.7%。國內經濟逐步回暖，實現恢復性增長。展望第四季度宏觀經濟政策，貨幣政策將大致維持平衡，財政政策發力空間充足，2020年第四季度宏觀經濟有望繼續保持良好復蘇態勢。

於2020年第三季度，中國政府堅持「房住不炒」基調不變，明確提出不將房地產作為短期刺激經濟的手段，並從多個方面部署調控舉措，要求實施好房地產金融審慎管理制度，房地產資管新規「三條紅線」（即剔除預收賬款後的資產負債率不能超過70%、淨負債率不能高於100%、現金除以短期帶息貸款比率不能少於1倍）啟動試行，促房企去杠杆、降負債。國內部分熱點城市房市過熱引發調控升級，預期為市場的穩定起到積極作用，因城施策效果顯著。截至2020年9月30日止九個月，全國土地市場供應總量均同比略增，樓面均價也持續走高，預計本年第四季度的總體土地供應仍將保持現有態勢。短期來看，因城施策下，部分房價、地價存較強上漲預期的城市仍會進一步升級樓市政策，以穩定市場預期。同時，部分城市將在增加購房補貼、強化住房保障等方面進一步加大引才力度，放寬落戶限制，也將進一步促進房地產市場發展。

隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。江門市被定位為大灣區的西翼門戶樞紐，未來發展前景可期。隨著新冠疫情緩解，江門的整體樓市呈現逐步復蘇的狀態，根據江門市住建局發佈的資料顯示，截至2020年8月，江門全市商品房住宅成交均價約每平方米人民幣8,331元，環比上漲2.0%，同比增長0.9%；而商品房成交量，亦有明顯漲幅，環比上升1.2%。江門粵海對江門市的房地產市場持樂觀態度。

## B. 惠州目標集團

根據中國國家統計局的資料，2020年上半年國內生產總值初步統計數據，與上年同期比較，總體下降約1.6%，但第二季度的國內生產總值增長則由負轉正，較上年第二季度增長3.2%，較第一季度增長11.5%；國內居民人均名義可支配收入較上年同期增長約2.4%。

2020年上半年，惠州市(大灣區城市之一)放寬了落戶限制，有望吸引更多人口流入，鼓勵常住人口市民化，刺激置業需求增長，為當地房地產行業發展帶來更多增長潛力。

惠州目標集團從事房地產發展及投資業務。惠陽粵海目前主要在惠州市持有若干投資物業及停車位，並通過其全資附屬公司惠州粵海持有位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟總地盤面積約為30,698平方米的土地。惠州土地已獲批准作住宅及商業用途。由於惠州目標集團於各年度／期間的收入及經營業績僅來自其於中國的房地產發展及投資業務，故並無呈列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度和截至2020年7月31日止七個月的分部資料。

### 業績

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度和截至2020年7月31日止七個月(「本回顧期」)，惠州目標集團綜合收入分別約人民幣5,231,000元、人民幣4,557,000元、人民幣3,905,000元及人民幣985,000元。收入主要來自銷售惠陽麗江花園停車位及物業租金收入。截至2017年12月31日止年度惠州目標集團錄得除稅後溢利約人民幣266,000元，截至2018年及2019年12月31日止年度和截至2020年7月31日止七個月，惠州目標集團錄得除稅後虧損分別約人民幣97,000元、人民幣2,539,000元及人民幣1,293,000元。

於本回顧期，惠州目標集團錄得少量盈利或虧損，主要是無發展房地產項目，只有少量租金收入及銷售少量已竣工持有待售物業。

## 業務回顧

## 已竣工持有待售物業及投資物業

物業項目	地區	物業類型	用途	惠州目標集團持有權益	總樓面面積 (平方米)	已交付總樓面面積約數		已交付總樓面面積佔可供出售總樓面面積比例
						本回顧期 (平方米)	累計 (平方米)	累計
惠陽麗江花園	中國惠州市	幼兒園、會所	出租*	100%	1,699	不適用	不適用	不適用
惠陽麗江花園	中國惠州市	停車位	出售	100%	6,541	121	4,951	76%

\* 若干會所總樓面面積撥作自用

## 發展中持有待售物業

物業項目	地區	物業類型	惠州目標集團持有權益	總地盤面積約數 (平方米)	總樓面面積約數* (平方米)	項目進度	預計竣工備案日期
惠州大亞灣項目	中國惠州市	住宅、商業	100%	30,698	92,094	正進行規劃設計及報建	2023年10月

\*註：包括公用及移交當地政府面積。

## 惠州大亞灣項目

惠州目標集團的主要資產為一幅位於中國廣東省惠州市大亞灣區澳頭媽廟總地盤面積約為30,698平方米的土地。惠州土地已獲批准作住宅及商業用途。惠州市是通往大灣區東岸的重要門戶，交通基礎設施完備，更建有機場。惠州土地位於惠州南部，北接惠陽區、西接深圳坪山，臨近連接惠陽區與大亞灣區的幹道新澳大道。惠州土地坐擁地理優勢，距離香港100公里、澳門68公里、深圳市中心60公里及東莞市中心120公里。

根據目前計劃，惠州土地上將興建總樓面面積合共約92,094平方米，其中(i)約81,469平方米作住宅用途、(ii)約9,209平方米作商業用途及(iii) 1,416平方米作公建配套。惠州大亞灣項目將定位為優質都會宜居社區，坐擁天然坡地園林景觀。預期惠州大亞灣項目的發展項目將於2023年10月完成竣工備案。

於2020年7月31日，惠州大亞灣項目累計發展成本及直接費用合共約人民幣60,974,000元。

## 財務回顧

### 財務摘要

#### 主要財務指標

	註	2017年	2018年	2019年	2020年 1-7月
除稅後溢利／(虧損)(人民幣千元)		266	(97)	(2,539)	(1,293)
股本回報率(%)	1	<u>0.17%</u>	<u>(0.14%)</u>	<u>(1.69%)</u>	<u>(0.87%)</u>
		於2017年 12月31日	於2018年 12月31日	於2019年 12月31日	於2020年 7月31日
資產淨值(人民幣千元)		152,492	70,166	149,859	148,563
負債比率(%)	2	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

註：

- 股本回報率 = 除稅後溢利／(虧損) ÷ 資產淨值
- 負債比率 = (帶息貸款 — 現金及現金等值項目) ÷ 資產淨值

#### 經營收益、費用及融資成本

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度和截至2020年7月31日止七個月，惠州目標集團錄得銷售及市場推廣費用分別約人民幣248,000元、人民幣207,000元、人民幣116,000元及人民幣92,000元，銷售及市場推廣費用主要為有關租賃物業的物業管理費及收費。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度和截至2020年7月31日止七個月，惠州目標集團錄得管理費用分別約人民幣1,654,000元、人民幣3,185,000元、人民幣3,960,000元及人民幣2,106,000元，管理費用主要為職工薪酬及一般辦公室費用。

於本回顧期並無錄得融資成本。

**資本性開支**

截至2017年、2018年及2019年止年度和截至2020年7月31日止七個月，惠州目標集團支付的資本性開支分別約人民幣17,000元、人民幣15,000元、人民幣342,000元及人民幣0元，該等資本性開支主要用於購買辦公室設備及一輛汽車。

**財務資源及資金流動性**

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年7月31日，惠州目標集團現金及銀行結存分別約為人民幣13,787,000元、人民幣10,613,000元、人民幣81,245,000元及人民幣79,876,000元，全部均為人民幣。

由於惠州目標集團在中國大陸的日常業務絕大部份之交易貨幣以人民幣計價，來自此等交易產生的貨幣風險較低。於本回顧期，惠州目標集團並無主動對沖該等交易貨幣。

於本回顧期內，惠州目標集團並無借入任何帶息貸款。惠州目標集團會因應惠州大亞灣項目及其他未來的業務發展情況不時檢討資金需求，並考慮通過不同的融資方式及渠道獲得資金，確保有足夠的財務資源支持其業務發展。

**資產抵押及或然負債**

於2020年7月31日，惠州目標集團無將其任何資產作抵押及無任何重大或然負債。

**惠州目標集團所持惠州土地及其他物業的市值調節表**

以下調節表載列惠州目標集團相關物業於2020年7月31日的賬面值(摘錄自本通函附錄三)與惠州目標集團相關物業於2020年8月31日的市值(載於估值報告(本通函附錄六))的對賬。

人民幣千元

惠州目標集團相關物業於2020年7月31日的賬面值：	
物業、廠房及設備	163
投資物業	6,547
已竣工持有待售物業	4,398
發展中持有待售物業(即惠州土地)	60,974
	<hr/>
	72,082

人民幣千元

惠州目標集團相關物業於2020年8月的賬面值變動：	
已列賬折舊支出	(1)
投資物業公允值變動	4
因惠州土地所產生的額外發展成本	16
	<hr/>
惠州目標集團相關物業於2020年8月31日的賬面值	72,101
估值盈餘淨額	304,808
	<hr/>
惠州目標集團相關物業於2020年8月31日的市值	376,909
	<hr/> <hr/>
惠州目標集團相關物業於2020年8月31日的市值包括：	
惠州土地	360,820
會所及幼兒園	7,330
132個停車位	8,759
	<hr/>
	376,909
	<hr/> <hr/>

#### 風險及不確定因素

由於惠州目標集團在中國大陸從事房地產發展及投資業務，其主要業務風險及不確定因素源自中國大陸的房地產市場及樓價，因該等因素直接影響惠州目標集團未來的收益。中國大陸房地產市場受多項因素影響，其中包括經濟情況、物業供求情況、中國政府的財政及貨幣政策、稅務政策及對房地產的調控措施等因素。

由於物業項目發展期較長，因此惠州目標集團可能需要為該等項目部份發展資金對外融資。據此，融資方式及融資成本將受限於當時的市場環境、貸款利息水平及惠州目標集團的財務狀況。於2020年7月31日，惠州目標集團無任何未償還帶息貸款。

根據適用的會計準則，惠州目標集團投資物業以公允值列賬，該等投資物業的公允值受限於各報告期末日物業所在地的物業市場價格所影響。有關投資物業的公允值變動列入當期損益表，影響當期盈利。

由於物業發展行業的產品週期較長，惠州目標集團未來業績及現金流量的波動性將較高。

## 環境、社會及管治政策和表現

惠州目標集團嚴格遵守中國內地及香港政府制定的法規，包括有關環境保護、社會及管治的法規。惠州目標集團在環境、社會及管治的內部管理獲得公司各層級及部門的支持，尤其針對重要的環境、社會及管治議題。

惠州目標集團身處房地產行業，嚴格遵守有關建築工程的環保法例及法規非常重要。未能遵守相關環保法例及法規，將可能導致審批部門拒絕有關建築項目的申請。惠州目標集團承諾新建建築必須符合國家及地方政府有關環保及節能的要求，並會積極與發展項目的總承辦商攜手，為環境保護不遺餘力作出貢獻。

## 人力資源

於2017年、2018年、2019年12月31日及2020年7月31日，惠州目標集團分別僱用3名、8名、9名及8名僱員。惠州目標集團提供各樣基本福利予員工，而員工的獎勵政策則會參考惠州目標集團的經營業績及員工個人表現等因素綜合釐定。於本回顧期內惠州目標集團並無運作中之股票期權計劃。

## 展望

根據中國國家統計局公佈的2020年第三季度經濟數據，中國宏觀經濟景氣度在2020年第二季度由負轉正的基礎上持續上升，2020年第三季度國內生產總值同比增長4.9%，環比增長2.7%。國內經濟逐步回暖，實現恢復性增長。展望第四季度宏觀經濟政策，貨幣政策將大致維持平衡，財政政策發力空間充足，2020年第四季度宏觀經濟有望繼續保持良好復蘇態勢。

於2020年第三季度，中國政府堅持「房住不炒」基調不變，明確提出不將房地產作為短期刺激經濟的手段，並從多個方面部署調控舉措，要求實施好房地產金融審慎管理制度，房地產資管新規「三條紅線」（即剔除預收賬款後的資產負債率不能超過70%、淨負債率不能高於100%、現金除以短期帶息貸款比率不能少於1倍）啟動試行，促房企去杠杆、降負債。國內部分熱點城市房市過熱引發調控升級，預期為市場的穩定起到積極作用，因城施策效果顯著。截至2020年9月30日止九個月，全國土地市場供應總量均同比略增，樓面均價也持續走高，預計本年第四季度的總體土地供應仍將保持現有態勢。短期來看，因城施策下，部分房價、地價存較強上漲預期的城市仍會進一步升級樓市政策，以穩定市場預期。同時，部分城市將在增加購房補貼、強化住房保障等方面進一步加大引才力度，放寬落戶限制，也將進一步促進房地產市場發展。

隨著中國政府落實大灣區相關規劃及政策，於可見將來，大灣區內各城市的經濟有望進一步融合發展，經濟地位進一步提升，預計該區域房地產行業將受益於整體社會經濟的融合。惠州市是大灣區東大門，是港、澳及珠三角發達地區產業、資金流、資訊流擴散及轉移的首選腹地，是粵東北物流、人流南下、西進的樞紐地帶。2020年第三季度惠州全市新房住宅新增供應量同比上升11%；新房住宅成交量同比上升52%，創歷年新高；惠州大亞灣項目主要資產所在地大亞灣區成交總樓面面積約1,323,300平方米、平均每平方米售價約人民幣15,794元，兩項指標位居惠州市七大區縣之首。惠州目標集團對惠州市的房地產市場持樂觀態度。

### 擴大集團的未經審計備考財務資料

以下擴大集團的未經審計備考資產負債表(「未經審計備考財務資料」)乃根據下文所載附註及按照上市規則第4.29條編製，旨在說明江門收購事項及惠州收購事項的影響，猶如該等收購事項已於2020年6月30日完成。

未經審計備考財務資料乃根據(i)本集團於2020年6月30日的未經審核簡明綜合資產負債表(摘錄自本集團截至2020年6月30日止六個月的已刊發中期報告)；及(ii)江門粵海於2020年7月31日的經審核資產負債表及惠州目標集團於2020年7月31日的經審核綜合資產負債表(分別摘錄自本通函附錄二及三所載江門粵海及惠州目標集團的會計師報告)而編製，並已作出有關該等收購事項的備考調整。

未經審計備考財務資料乃由董事僅供說明用途而編製，且因其假設性質使然，其未必真實反映擴大集團於江門收購交割日期及惠州收購交割日期的資產及負債。因此，未經審計備考財務資料並非旨在說明擴大集團在該等收購事項已於本通函所註明日期或任何未來日期完成情況下的資產及負債。

未經審計備考財務資料應連同本通函所載的其他財務資料一併閱覽。

## 擴大集團於2020年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表

	其他備考調整								擴大集團 於2020年 6月30日 的未經審計 備考 綜合資產 負債表	
	於									
	於 2020年 6月30日 本集團	於 2020年 7月31日 江門粵海	於 2020年 7月31日 惠州 目標集團	附註3(i)	附註3(ii)	附註3(iii)	附註4(i)	附註4(ii)		附註5
附註1 千港元	附註2 千港元	附註2 千港元	附註3(i) 千港元	附註3(ii) 千港元	附註3(iii) 千港元	附註4(i) 千港元	附註4(ii) 千港元	附註5 千港元	千港元	
<b>資產</b>										
<b>非流動資產</b>										
物業、廠房及設備	39,969	7	561							40,537
在建工程	33,480	—	—							33,480
使用權資產	14,352	—	—							14,352
無形資產	22,049	—	—							22,049
投資物業	4,928,801	—	7,544							4,936,345
遞延稅項資產	200,231	—	—							200,231
	<b>5,238,882</b>	<b>7</b>	<b>8,105</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>5,246,994</b>
<b>流動資產</b>										
已竣工持有待售物業	4,550,112	—	5,068							4,555,180
發展中持有待售物業	1,596,026	1,999,043	70,263			(9,121)		144,314		3,800,525
預付款項、按金及其他應收款項	644,527	388	689							645,604
合約資產	4,349	—	—							4,349
可收回稅項	67,060	—	—							67,060
抵押銀行存款	42,069	—	—							42,069
受限制銀行存款	152,873	—	—							152,873
現金及現金等值項目	2,393,780	29,251	92,044	(293,847)	(224,077)		(94,652)			1,902,499
	<b>9,450,796</b>	<b>2,028,682</b>	<b>168,064</b>	<b>(293,847)</b>	<b>(224,077)</b>	<b>(9,121)</b>	<b>(94,652)</b>	<b>144,314</b>	<b>—</b>	<b>11,170,159</b>
<b>總資產</b>	<b>14,689,678</b>	<b>2,028,689</b>	<b>176,169</b>	<b>(293,847)</b>	<b>(224,077)</b>	<b>(9,121)</b>	<b>(94,652)</b>	<b>144,314</b>	<b>—</b>	<b>16,417,153</b>

	其他備考調整								擴大集團	
									於2020年	
	於 2020年 6月30日 本集團	於 2020年 7月31日 江門粵海	於 2020年 7月31日 惠州 目標集團						6月30日 的未經審計 備考 綜合資產 負債表	
附註1 千港元	附註2 千港元	附註2 千港元	附註3(i) 千港元	附註3(ii) 千港元	附註3(iii) 千港元	附註4(i) 千港元	附註4(ii) 千港元	附註5 千港元	千港元	
<b>負債</b>										
<b>流動負債</b>										
應付賬項	1,872	—	—						1,872	
其他應付款項、應計負債及撥備	604,762	1,438	1,158		522,846		220,856	6,600	1,357,660	
合約負債	677,003	—	—						677,003	
租賃義務	8,429	—	—						8,429	
應付稅項	840,503	—	3,196						843,699	
銀行貸款	227,718	—	—						227,718	
直接控股公司貸款	—	576,170	—	(293,847)					282,323	
同系附屬公司貸款	437,920	—	—						437,920	
	<u>2,798,207</u>	<u>577,608</u>	<u>4,354</u>	<u>(293,847)</u>	<u>522,846</u>	<u>—</u>	<u>220,856</u>	<u>6,600</u>	<u>3,836,624</u>	
<b>流動資產淨值</b>	<u>6,652,589</u>	<u>1,451,074</u>	<u>163,710</u>	<u>—</u>	<u>(746,923)</u>	<u>(9,121)</u>	<u>(315,508)</u>	<u>144,314</u>	<u>(6,600)</u>	<u>7,333,535</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>11,891,471</u>	<u>1,451,081</u>	<u>171,815</u>	<u>—</u>	<u>(746,923)</u>	<u>(9,121)</u>	<u>(315,508)</u>	<u>144,314</u>	<u>(6,600)</u>	<u>12,580,529</u>
<b>非流動負債</b>										
銀行貸款	1,895,224	—	—						1,895,224	
同系附屬公司貸款	1,926,848	—	—						1,926,848	
租賃義務	6,497	—	—						6,497	
遞延稅項負債	1,548,280	—	621						1,548,901	
其他應付款項	13,223	—	—						13,223	
	<u>5,390,072</u>	<u>—</u>	<u>621</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,390,693</u>
<b>總負債</b>	<u>8,188,279</u>	<u>577,608</u>	<u>4,975</u>	<u>(293,847)</u>	<u>522,846</u>	<u>—</u>	<u>220,856</u>	<u>—</u>	<u>6,600</u>	<u>9,227,317</u>
<b>資產淨值</b>	<u>6,501,399</u>	<u>1,451,081</u>	<u>171,194</u>	<u>—</u>	<u>(746,923)</u>	<u>(9,121)</u>	<u>(315,508)</u>	<u>144,314</u>	<u>(6,600)</u>	<u>7,189,836</u>

## 附註

- 1) 本集團的財務資料乃摘錄自本集團日期為2020年8月24日的已刊發中期報告所載於2020年6月30日的未經審核簡明綜合資產負債表。
- 2) 江門粵海及惠州目標集團的財務資料乃分別摘錄自本通函附錄二及三所載江門粵海及惠州目標集團的會計師報告所載江門粵海於2020年7月31日的經審核資產負債表及惠州目標集團於2020年7月31日的經審核綜合資產負債表。

若干摘錄金額經已重新分類，以符合本集團綜合資產負債表的列報方式。有關分類僅供說明未經審計備考財務資料用途。

江門粵海及惠州目標集團的功能貨幣及呈報貨幣為人民幣（「人民幣」）。僅供說明用途，江門粵海及惠州目標集團於2020年7月31日的資產及負債按1港元兌人民幣0.8678元的匯率換算為港元（本集團的呈報貨幣）。有關換算概不表示任何金額已經、應可或可能按上述匯率兌換或轉換。

### 3) 江門粵海收購事項

江門粵海的收購事項將以現金代價償付，其中包括：

- (i) 償付出售貸款人民幣306,000,000元（相當於約352,616,000港元），佔於2020年10月31日的未償還股東貸款人民幣600,000,000元的51%，包括於2020年10月提取的額外貸款人民幣100,000,000元。

僅供說明未經審計備考財務資料用途，根據本通函附錄二所載會計師報告於2020年7月31日的未償還股東貸款人民幣500,000,000元已獲採用。出售貸款的51%相應償付金額將隨後調整為人民幣255,000,000元（相當於約293,847,000港元）。

- (ii) 本集團有條件同意收購江門粵海全部股權的51%，代價為人民幣648,179,553元（相當於約746,923,000港元），其中人民幣194,453,866元（相當於約224,077,000港元）（佔代價的30%）須自江門生效日期起計5個營業日內支付。代價餘額須於江門生效日期首週年當日支付。

上述代價須作出相等於江門減少資產淨值乘以51%的金額下調（如有），倘(i)江門交割賬目所示江門粵海的資產淨值低於江門粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核資產淨值（有關資產淨值差額稱為「江門減少資產淨值」）；及(ii)江門減少資產淨值大於或等於人民幣5,000,000元。

僅供說明未經審計備考財務資料用途，本集團並無調整本集團就收購事項將支付的代價的任何下調金額，乃因本集團董事認為下調影響並不重大。

- (iii) 於江門粵海的收購事項交割後，江門粵海的可識別資產及負債將根據經修訂香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)「業務的定義」以收購資產及負債入賬。就未經審計備考財務資料及僅供說明用途，本集團已識別所收購個別可識別資產及所承擔負債並將該等項目列賬。收購成本將分配至江門粵海的個別可識別資產及負債，基準為該等項目於收購日期的相對公允值，詳情如下：

	於2020年 7月31日的 賬面值 千港元	分配調整 千港元	於交割後 的經調整 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	7	—	7
發展中持有待售物業	1,999,043	(9,121)	1,989,922
預付款項、按金及其他應收款項	388	—	388
現金及現金等值項目	29,251	—	29,251
其他應付款項、應計負債及撥備	(1,438)	—	(1,438)
非控股權益貸款	(282,323)	—	(282,323)
非控股權益	(993,353)	4,469	(988,884)
股權代價人民幣648,179,553元(相當於746,923,000港元)			<u>746,923</u>

#### 4) 惠陽粵海收購事項

- (i) 本集團有條件同意收購惠陽粵海全部股權，代價為人民幣273,797,700元(相當於約315,508,000港元)，其中人民幣82,139,310元(相當於約94,652,000港元)(佔代價的30%)須自惠州生效日期起計5個營業日內支付。代價餘額須於惠州生效日期首週年當日支付。

上述代價須作出相等於惠州減少資產淨值乘以94.74%的金額下調(如有)，倘(i)惠州交割賬目所示惠陽粵海的綜合資產淨值低於惠陽粵海按中國公認會計原則所編製於2020年8月31日的經審核綜合資產淨值(有關資產淨值差額稱為「惠州減少資產淨值」)；及(ii)惠州減少資產淨值大於或等於人民幣2,500,000元。

僅供說明未經審計備考財務資料用途，本集團並無調整本集團就收購事項將支付的總代價的任何下調金額，乃因本集團董事認為下調影響並不重大。

- (ii) 於惠陽粵海的收購事項交割後，惠陽粵海的可識別資產及負債將根據經修訂香港財務報告準則第3號(修訂本)「業務合併」(「香港財務報告準則第3號」)「業務的定義」以收購資產及負債入賬。就未經審計備考財務資料及僅供說明用途，本集團已識別所收購個別可識別資產及所承擔負債並將該等項目列賬。收購成本將分配至惠陽粵海的個別可識別資產及負債，基準為該等項目於收購日期的相對公允值，詳情如下：

	於2020年 7月31日的 賬面值 千港元	分配調整 千港元	於交割後 的經調整 賬面值 千港元
物業、廠房及設備	561	—	561
投資物業	7,544	—	7,544
已竣工持有待售物業	5,068	—	5,068
發展中持有待售物業	70,263	144,314	214,577
預付款項、按金及其他應收款項	689	—	689
現金及現金等值項目	92,044	—	92,044
其他應付款項、應計負債及撥備	(4,354)	—	(4,354)
遞延稅項負債	(621)	—	(621)
股權代價人民幣273,797,700元(相當於315,508,000港元)			<u>315,508</u>

- 5) 調整指直接歸屬於該等收購事項的估算法律及專業費用以及其他支出約6,600,000港元(假設於交割後應付)。
- 6) 由於江門粵海及惠州目標集團於交割日期的可識別資產及負債可能與編製本未經審計備考財務資料所用者大不相同，該等收購事項於交割日期的相關實際結果可能與本未經審計備考財務資料所呈列的相應金額大不相同。
- 7) 概無對未經審計備考財務資料作出調整以反映本集團於2020年6月30日後以及江門粵海及惠陽粵海於2020年7月31日後的任何經營業績或所訂立的其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)就擴大集團的未經審計備考財務資料而發出的報告全文，以供收錄於本通函內。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審計備考財務資料的鑒證報告

致粵海置地控股有限公司  
列位董事

本所已對粵海置地控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)，以及惠陽粵海房產發展有限公司及其附屬公司以及江門粵海置地有限公司(「目標集團」)的未經審計備考財務資料(由貴公司董事(「貴公司董事」)編製，並僅供說明用途)完成鑒證工作並作出報告。未經審計備考財務資料包括貴公司就擬收購目標集團(「該項交易」)而於刊發日期為2020年11月25日的通函中第V-2至V-6頁內所載擴大集團於2020年6月30日的未經審計備考綜合資產負債表以及相關附註(「未經審計備考財務資料」)。貴公司董事用於編製未經審計備考財務資料的適用標準載於通函第V-1頁。

未經審計備考財務資料由貴公司董事編製，以說明該項交易對貴集團於2020年6月30日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於2020年6月30日已經發生。在此過程中，貴公司董事從貴集團截至2020年6月30日止期間的財務報表中摘錄有關貴集團財務狀況的資料，並已就上述財務報表刊發審閱報告。

### 董事對未經審計備考財務資料的責任

貴公司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條及參考香港會計師公會(「會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)，編製未經審計備考財務資料。

### 我們的獨立性和質量控制

我們遵守會計師公會頒佈的職業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的關注、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號，因此保持一個全面的質量控制制度，包括制定與遵守職業道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求相關的政策和程序守則。

## 申報會計師的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審計備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於本所過往就用於編製未經審計備考財務資料的任何財務資料而發出的報告，除於報告發出日期向該等報告收件人承擔的責任外，本所概不承擔任何責任。

本所根據會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑒證業務」執行我們的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以對貴公司董事是否根據上市規則第4.29條及參考會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審計備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具任何在編製未經審計備考財務資料時所使用的歷史財務資料的報告或意見，且在本業務過程中，本所無就編製未經審計備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審計備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該項事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於2020年6月30日的實際結果會否如同呈報一樣提供任何保證。

對於未經審計備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製而進行的合理保證鑒證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審計備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審計備考財務資料是否反映了已對未經調整財務資料作出適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對該公司性質的了解、與編製未經審計備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審計備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所獲得的證據充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

本所認為：

- (a) 未經審計備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審計備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2020年11月25日

威格斯資產評估顧問有限公司  
國際資產評估顧問



香港  
九龍  
觀塘道388號  
創紀之城一期  
渣打中心27樓

敬啟者：

吾等遵照閣下的指示，對粵海置地控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）將予收購的物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業權益於2020年8月31日（「估值日期」）的市值向閣下提供吾等的意見，以供載入通函。

吾等的估值乃吾等對物業權益市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，指「經過適當推銷後，自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期所達成公平交易中買賣資產或負債的估計金額」。

對貴集團於中國將予收購以作未來發展的第I組物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業權益以交吉形式出售，藉參考市場上可獲得的可資比較銷售憑證而對該等物業進行估值。

對第II組物業權益進行估值時，吾等按現有租賃所得租金收入淨額資本化的基準進行估值，並已考慮物業的潛在復歸收入。

對第III組物業權益進行估值時，吾等採用直接比較法，假設物業權益以交吉形式出售，藉參考市場上可資比較銷售交易而對物業權益進行估值。

吾等的估值乃假設權屬人以該等物業權益的現狀於公開市場上出售該等物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高該等物業權益的價值。此外，吾等的估值假設並無任何形式的強迫出售情況。

吾等並無就該等物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關中國物業權益的業權文件若干節錄部份。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是

否存在任何其後修訂而未有顯示在吾等所獲副本之上。對中國物業權益進行估值時，吾等依賴貴公司中國法律顧問北京德恒(深圳)律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在相當程度上依賴 貴集團提供的資料，並接納 貴集團給予吾等有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積等有關事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供且對估值有重大影響的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等所獲提供的資料中並無隱瞞或遺漏任何重要事實，而吾等並無理由懷疑有任何重要資料遭到隱瞞。所有文件僅供參考用途。吾等認為吾等已獲提供充分資料以達致知情意見。

估值證書所載的所有尺寸、量度及面積均以 貴集團向吾等提供的文件所載的資料為依據，並僅為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等已視察該等物業的外觀，並盡可能視察其內部。在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木構件或建築物被覆蓋、並無外露或不許內進的其他部份，因此，儘管吾等於視察過程中未有注意到任何嚴重損壞，吾等無法呈報該等物業的任何有關部分是否確無損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等的估值並無考慮該等物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何支出或稅項。除另有指明外，吾等假設該等物業權益並無附帶任何足以影響其價值的繁重產權負擔、限制及支出。

吾等乃根據香港測量師學會所發佈的香港測量師學會評估準則(2017版本)以及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》第5章及第12項應用指引所載規定進行估值。

除另有指明外，所有金額均以人民幣列賬。對於2020年8月31日的中國物業權益進行估值所用匯率為1港元兌人民幣0.8678元。人民幣兌港元的匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

粵海置地控股有限公司  
香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈18樓  
列位董事 台照

代表  
威格斯資產評估顧問有限公司  
董事總經理  
何繼光  
註冊專業測量師(產業測量組)  
MRICS MHKIS MSc(e-com)  
中國房地產估值師  
謹啟

2020年11月25日

附註：特許測量師何繼光先生MRICS MHKIS MSc(e-com)於進行香港特別行政區物業估值方面擁有逾三十一年經驗，並於中國及亞太地區物業估值方面擁有逾二十五年經驗。

## 估值概要

## 第 I 組 — 貴集團於中國將予收購以作未來發展的物業權益

物業	於 2020 年 8 月 31 日的 現狀下市值
1. 一幅位於 中國 廣東省 惠州市 大亞灣區 澳頭媽廟 的土地	人民幣 360,820,000 元  (相當於 約 415,787,000 港元)
2. 四幅位於 中國 廣東省 江門市 蓬江區 甘北路東側 的土地	人民幣 1,759,000,000 元  (相當於 約 2,026,965,000 港元)
	小計 人民幣 2,119,820,000 元  (相當於 約 2,442,752,000 港元)

## 第 II 組 — 貴集團於中國將予收購以作投資的物業權益

物業	於 2020 年 8 月 31 日的 現狀下市值
3. 中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水 白雲二路 惠陽麗江花園 會所及 13 幢首層幼兒園	人民幣 7,330,000 元  (相當於 約 8,447,000 港元)
	小計： 人民幣 7,330,000 元  (相當於 約 8,447,000 港元)

## 第 III 組 — 貴集團於中國將予收購以作銷售的物業權益

物業	於 2020 年 8 月 31 日的 現狀下市值
4. 中國	人民幣 8,759,000 元
廣東省	
惠州市	(相當於
惠陽區	約 10,093,000 港元)
淡水	
白雲二路	
惠陽麗江花園	
地下停車場南區	
地下一層 132 個停車位	
	<hr/>
	小計： 人民幣 8,759,000 元
	(相當於
	約 10,093,000 港元)
	<hr/>
	總計： 人民幣 2,135,909,000 元
	(相當於
	約 2,461,292,000 港元)
	<hr/> <hr/>

## 估值證書

## 第 I 組 — 貴集團於中國將予收購以作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於 2020 年 8 月 31 日的 現狀下市值
1. 一幅位於 中國 廣東省 惠州市 大亞灣區 澳頭媽廟 的土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約為 30,698 平方米的土地。</p> <p>該物業計劃發展為住宅及商業發展項目，總樓面面積合共將約為 92,094 平方米，其中 (i) 約 81,469 平方米作住宅用途、(ii) 約 9,209 平方米作商業用途及 (iii) 1,416 平方米作公建配套。該發展項目預期將於 2023 年 10 月完成竣工備案。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作城鎮住宅用途至 2077 年 10 月 9 日屆滿。</p>	經視察，該物業為空置。	<p>人民幣 360,820,000 元</p> <p>(相當於 約 415,787,000 港元)</p>

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：粵(2020)惠州市不動產權第4061394號)，該物業(地盤面積約30,698平方米)的土地使用權已授予惠州市粵海房地產開發有限公司，土地使用年期於2077年10月9日屆滿，作城鎮住宅用途。
- 根據建設用地規劃許可證(文件編號：441303202020163)，該物業(地盤面積約30,698平方米)符合城鄉規劃要求。
- 中國法律顧問意見指出(其中包括)以下各項：
  - 惠州市粵海房地產開發有限公司已取得該物業的不動產權，並為該物業的合法土地使用者。
  - 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。

4. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可批授狀況如下：

- |       |             |   |
|-------|-------------|---|
| (i)   | 不動產權證       | 有 |
| (ii)  | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (iii) | 建設用地規劃許可證   | 有 |

5. 該物業由中國房地產估值師許曉雲女士於2020年9月3日進行視察。

6. 於估值過程中，吾等已考慮以下可資比較土地交易。有關詳情如下：

編號	土地	地盤面積 (平方米)	用途	交易日期	交易金額 (人民幣)
1	一幅位於惠州市大亞灣區澳頭螺嶺的土地	4,757	城鎮住宅用途	2020年 7月13日	48,000,000
2	一幅位於惠州市惠城區河橋片區的土地	37,576.04	城鎮住宅用途	2020年 7月13日	536,600,000
3	一幅位於惠州市大亞灣區西區上楊的土地	2,064	城鎮住宅用途	2020年 3月4日	30,600,000

物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年8月31日的 現狀下市值										
2. 四幅位於 中國 廣東省 江門市 蓬江區 甘北路東側 的土地	該物業包括四幅土地，分別 為3、4、5及6號地塊，總地 盤面積約為192,652.34平方 米。各地盤面積如下：	經視察，該物業為 空置。	人民幣1,759,000,000元  (相當於 約2,026,965,000港元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="632 485 679 512">地塊</th> <th data-bbox="759 485 855 544">地盤面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="632 580 679 608">3號</td> <td data-bbox="759 580 855 608">40,773.47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 614 679 642">4號</td> <td data-bbox="759 614 855 642">112,717.63</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 649 679 676">5號</td> <td data-bbox="759 649 855 676">21,046.42</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 683 679 710">6號</td> <td data-bbox="759 683 855 710">18,114.82</td> </tr> </tbody> </table>	地塊	地盤面積 (平方米)	3號	40,773.47	4號	112,717.63	5號	21,046.42	6號	18,114.82		(見下文附註5)
地塊	地盤面積 (平方米)												
3號	40,773.47												
4號	112,717.63												
5號	21,046.42												
6號	18,114.82												
	<p>3、4及5號地塊計劃發展為 商業及住宅發展項目，總樓 面面積合共將約為438,198.02 平方米，其中(i)約274,371 平方米作住宅用途、(ii)約 119,194.52平方米作商業用 途及約3,035平方米作公建 配套。該發展項目分三期進 行，整個發展項目預期將於 2026年12月竣工。</p>												
	<p>3、4及5號地塊已獲批土地 使用權，作其他商業及服務 用途至2060年7月22日屆 滿，及作城鎮住宅用途至 2090年7月22日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據3項不動產權證，該物業3、4及5號地塊(總地盤面積約為174,537.52平方米)的土地使用權已授予江門粵海置地有限公司。詳情如下：

地塊	不動產權證	地盤面積(平方米)	用途及土地使用權年期
3號	粵(2020)江門市不動產權第0034156號	40,773.47	其他商業及服務用途： 於2060年7月22日屆滿  城鎮住宅用途： 於2090年7月22日屆滿
4號	粵(2020)江門市不動產權第0034334號	112,717.63	其他商業及服務用途： 於2060年7月22日屆滿  城鎮住宅用途： 於2090年7月22日屆滿
5號	粵(2020)江門市不動產權第0034158號	21,046.42	其他商業及服務用途： 於2060年7月22日屆滿  城鎮住宅用途： 於2090年7月22日屆滿

2. 根據3項建設用地規劃許可證(文件編號：40700202000003、40700202000004及40700202000005)，該物業3、4及5號地塊(總地盤面積約174,555平方米)符合規劃及用途管制要求。
3. 根據國有土地使用權出讓合同(文件編號：440703-2020-000005)，江門粵海置地有限公司(「江門粵海」)負責對5號地塊南側1,059平方米的個人工業用地協商收購歸宗，而有關費用(含拆遷安置)由江門粵海負責。江門粵海將補償方案報政府同意後，上述工業用地權屬人仍不同意的，宗地已拆遷補償部份土地可單獨辦理不動產登記進行開發建設，5號地塊規劃條件不作調整。江門粵海作為6號地塊專案改造主體組織實施「三舊」改造。江門粵海須對6號地塊的權屬人進行補償。江門粵海須完成6號地塊拆遷安置。5號地塊中留置20,000平方米住宅總樓面面積不得對外銷售，用於對6號地塊內住戶拆遷安置補償。

4. 於2020年6月24日，江門市自然資源局與江門粵海簽訂《監管協議》，約定江門粵海將競得3、4及5號地塊，並同意對6號地塊實施改造後購買6號地塊。6號地塊的地盤面積約為18,114.82平方米，作醫療衛生及商業服務用途。涉及拆遷安置的詳情如下：

拆遷安置類型	地盤面積(平方米)	詳情
江門甘蔗化工廠用地	4,149.80 (部份橫跨5號地塊)	地上建築物補償金額為人民幣34,794,116元。江門粵海與市企業資產經營有限公司簽訂補償協議。
土地儲備中心所屬用地	8,950.46	補償金額為人民幣4,056,641.91元。江門粵海與土地儲備中心簽訂補償協議。
登記至個人的工業用地	239 (總樓面面積為492.09平方米，橫跨5及6號地塊規劃範圍)	競得人將補償方案報政府同意後，上述工業用地權屬人仍不同意的，宗地已拆遷補償部份土地可單獨辦理不動產登記進行開發。
原住宅權屬人佔用地	2,713.84 (總樓面面積約為15,972.12平方米)	江門粵海需在簽訂6號地塊的土地使用權出讓合同前與原住宅權屬人協商補償安置事項並簽訂補償安置協議。

此外，《監管協議》還就6號地塊實施「三舊」改造作出如下約定。江門粵海完成6號地塊拆遷安置前，同意在5號地塊中留置20,000平方米住宅總樓面面積不得對外銷售。有關補償成本的估計金額約為人民幣160,000,000元。

5. 在吾等的估值過程中，吾等僅賦予3、4及5號地塊商業價值，並已考慮上文附註3及4所述的安置補償要求。3、4及5號地塊於估值日期的市值為人民幣1,759,000,000元。
6. 由於該物業6號地塊於估值日期尚未獲發國有土地使用權出讓合同及不動產權證，吾等並無賦予6號地塊任何商業價值。倘6號地塊於估值日期已獲發國有土地使用權出讓合同使用證及不動產權證，吾等認為6號地塊的市值為人民幣26,300,000元(假設所有土地使用權出讓金已獲悉數結付，而該物業可自由轉讓、出租、按揭或以其他合法方式於現行市場出售而毋須支付額外土地使用權出讓金)。
7. 江門粵海於2020年6月自中國政府購得3、4及5號地塊的土地使用權。收購成本約為人民幣1,683,650,000元(相當於約1,940,136,000港元)。於2020年8月31日，有關發展項目前期開發成本的相關款項約為人民幣53,201,000元(相當於約61,306,000港元)。

8. 中國法律顧問意見指出(其中包括)以下各項：
- (i) 江門粵海置地有限公司已取得該物業3、4及5號地塊的不動產權，並為3、4及5號地塊的合法土地使用者。
- (ii) 除上文附註3及4所述的產權負擔外，該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
9. 根據中國法律意見及 貴集團提供的資料，有關業權以及主要批文及許可批授狀況如下：
- (i) 不動產權證 有，3、4及5號地塊
- (ii) 國有土地使用權出讓合同 有，3、4及5號地塊
- (iii) 建設用地規劃許可證 有，3、4及5號地塊
10. 誠如 貴公司告知，根據相關國有土地使用權出讓合同，江門粵海置地有限公司將承擔該物業產權負擔的義務。
11. 該物業由中國房地產估值師許曉雲女士於2020年9月1日進行視察。
12. 於估值過程中，吾等已考慮以下可資比較土地交易。有關詳情如下：

編號	土地	地盤面積 (平方米)	用途	交易日期	交易金額 (人民幣)
1	一幅位於江門市蓬江區華盛路南側的土地	49,457.60	城鎮住宅用途及商業用途	2020年 7月24日	715,580,000
2	一幅位於江門市蓬江區石頭路東側的土地	39,476.56	城鎮住宅用途及商業用途	2020年 7月24日	548,280,000
3	一幅位於江門市蓬江區裡村大灣里的土地	32,808.05	城鎮住宅用途及商業用途	2020年 5月29日	427,520,000

## 第II組 — 貴集團於中國將予收購以作投資的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2020年8月31日的 現狀下市值
3.	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水 白雲二路 惠陽麗江花園 會所及13幢首層幼兒園	該物業包括於2008年落成的一間會所及一間幼兒園。  會所的總樓面面積約為1,244.34平方米，而幼兒園的總樓面面積約為454.27平方米。  該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途至2063年4月13日屆滿。	經視察，會所為空置，而幼兒園則受租賃規限，作幼兒園用途，租期自2020年7月1日開始至2027年12月31日屆滿，於估值日期的每月租金為人民幣10,692.5元。	人民幣7,330,000元  (相當於 約8,447,000港元)

## 附註：

1. 根據商品房屋產權權屬證明書(文件編號：1110104375)，會所(總樓面面積約1,244.34平方米)的所有權歸惠陽粵海房產發展有限公司所有。
2. 根據商品房屋產權權屬證明書(文件編號：9025)，幼兒園(總樓面面積約454.27平方米)的所有權歸惠陽粵海房產發展有限公司所有。
3. 中國法律顧問意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 惠陽粵海房產發展有限公司已取得該物業的不動產權，並為該物業的合法土地使用者。
  - (ii) 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
4. 該物業由中國房地產估值師許曉雲女士於2020年9月3日進行視察。

## 第 III 組 — 貴集團於中國將予收購以作銷售的物業權益

	物業	概況及年期	佔用詳情	於 2020 年 8 月 31 日的 現狀下市值
4.	中國 廣東省 惠州市 惠陽區 淡水 白雲二路 惠陽麗江花園 地下停車場南區 地下一層 132 個停車位	該物業包括於 2008 年落成的 地下 132 個停車位。  該物業的總樓面面積合共約 為 1,590 平方米。  該物業已獲授土地使用權， 作商業及住宅用途至 2063 年 4 月 13 日屆滿。	經視察，該物業為 空置。	人民幣 8,759,000 元  (相當於 約 10,093,000 港元)

## 附註：

1. 根據 132 商品房產權權屬證明書，該物業(總樓面面積約 1,590 平方米)的所有權歸惠陽粵海房產發展有限公司所有。
2. 中國法律顧問意見指出(其中包括)以下各項：
  - (i) 惠陽粵海房產發展有限公司已取得該物業的不動產權，並為該物業的合法土地使用者。
  - (ii) 該物業並無附帶任何按揭、押記及第三方產權負擔。
3. 該物業由中國房地產估值師許曉雲女士於 2020 年 9 月 3 日進行視察。

## 1. 責任聲明

本通函(各董事共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照《上市規則》之規定，而提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，而本通函並無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 董事及最高行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有權益及淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文董事或本公司最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所如下：

### (i) 於本公司的權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有 股份數目	好倉／淡倉	所持權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
Alan Howard SMITH	個人	317,273	好倉	0.019%
李君豪	法團	1,000,000	好倉	0.058%

附註：所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期本公司之已發行股份1,711,536,850股股份為計算基準。

### (ii) 於粵海投資有限公司的權益及淡倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有普通股 數目	好倉／淡倉	所持權益概約 百分比 <sup>(附註)</sup>
徐叶琴	個人	301,200	好倉	0.005%

附註：所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期粵海投資有限公司(「粵海投資」)之已發行股份6,537,821,440股普通股為計算基準。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就本公司所知，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或任何其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而須(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文，董事及本公司最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條載入本公司存置的登記冊；或(iii)根據《標準守則》知會本公司及聯交所。

### 3. 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉：

股東名稱	證券類別	持有股份數目	好倉／淡倉	所持權益概約百分比 <sup>(附註1)</sup>
廣東粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海控股集團有限公司 <sup>(附註2)</sup>	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%
粵海投資有限公司	股份	1,263,494,221	好倉	73.82%

附註：

- 所持權益概約百分比，乃按於最後實際可行日期本公司之已發行股份1,711,536,850股股份為計算基準。
- 廣東粵海控股集團有限公司(「粵海控股」)於本公司的應佔權益乃透過其全資附屬公司粵海控股集團有限公司(「香港粵海」)持有，而後者的應佔權益乃透過其附屬公司粵海投資持有。
- 於最後實際可行日期，以下董事於粵海控股及香港粵海擔任下列職位：

董事姓名	於粵海控股擔任的職位	於香港粵海擔任的職位
徐叶琴	總經理助理	總經理助理
吳明場	總法律顧問	總法律顧問
朱光	投資與資本運作部副總經理	投資與資本運作部副總經理

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)直接或間接擁有附帶權利於所有情況下可在本集團其他成員公司的股東大會上投票的已發行股份10%或以上的權益或擁有該等已發行股份的任何股票期權：

擁有本公司附屬公司10%或以上權益的股東名稱	本公司附屬公司名稱	好倉／淡倉	該股東所持權益百分比
廣州市番禺區房地產聯合開發總公司	廣州市番禺粵海房地產有限公司	好倉	20%
廣東粵港投資開發有限公司	廣州粵海置地投資有限公司	好倉	49%

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司最高行政人員所知，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外及（就本集團其他成員公司而言）本公司除外）於股份或相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須根據《證券及期貨條例》第336條載入本公司存置的登記冊的權益或淡倉。

#### 4. 其他權益披露

##### (i) 於競爭業務的權益

本集團主要從事房地產發展及投資業務，於最後實際可行日期，就董事會所知，董事或彼等各自的聯繫人於直接或間接與本公司房地產發展及投資業務構成競爭或可能構成競爭的業務（「競爭業務」）中擁有須予披露的權益如下：

董事姓名	實體名稱	權益性質
李永剛	廣東粵港投資開發有限公司*	董事長及總經理
	粵海房地產開發(中國)有限公司#	董事及總經理
	廣州市萬亞投資管理有限公司@	董事長
	廣州市朝粵房地產有限公司#	董事
張鈞	廣東粵港投資開發有限公司*	董事
	粵海房地產開發(中國)有限公司#	董事
	廣東粵海城市投資有限公司*	董事
	廣州粵海天河城投資有限公司@	董事
	廣州南沙粵海地產有限公司#	董事

\* 粵海控股的附屬公司

# 香港粵海的附屬公司

@ 粵海投資的附屬公司

上述實體從事(其中包括)房地產發展及投資業務,且上述各名董事被視為於競爭業務中擁有權益。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益。

**(ii) 於資產的權益**

於最後實際可行日期,概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來所購入或出售或租用或擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

**(iii) 於合約或安排的權益**

於最後實際可行日期,概無任何董事擁有重大權益且就本集團業務而言屬重大的合約或安排。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約(不包括即將到期或可由僱主在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期,就董事所知,概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或行政程序,且就董事所知,亦無任何未了結或針對本集團任何成員公司之重大訴訟、仲裁或行政程序或索償。

## 7. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約):

- (i) 江門股權及債權轉讓協議;
- (ii) 惠州股權轉讓協議;
- (iii) 粵海置地深圳與中國建築第八工程局有限公司就粵海城土地南部(指定地塊編號H409-0011)(「南部土地」)建築施工總承包工程所簽訂日期為2019年11月18日的粵海置地大廈建築施工總承包工程合同,總代價為人民幣626,083,681.73元(相當於約721,461,000港元)(可根據上述協議的條款予以調整(如有));

- (iv) 粵海置地深圳與中國建築第八工程局有限公司就粵海城土地北部(指定地塊編號H409-0092)(「北部土地」)建築施工總承包工程所簽訂日期為2019年9月11日的悅彩城(北地塊)建築施工總承包工程合同第一合同段及悅彩城(北地塊)建築施工總承包工程合同第二合同段,總代價為人民幣503,017,553.96元(相當於約579,647,000港元)(可根據上述協議的條款予以調整(如有));
- (v) 粵海置地大廈基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同由粵海置地深圳與上海市基礎工程集團有限公司於2018年9月6日訂立,涉及南部土地物業之基坑支護與土石方及樁基礎工程,該合同由2019年7月4日之補充協議所修訂,涉及代價的增加,總代價為人民幣131,149,359.56元(相當於約151,129,000港元);
- (vi) 悅彩城北地塊基坑支護與土石方及樁基礎工程專業承包合同由粵海置地深圳與中國京冶工程技術有限公司於2018年6月29日訂立,涉及北部土地物業之基坑支護與土石方及樁基礎工程,該合同由2019年7月4日之補充協議所修訂,涉及代價的增加,總代價為人民幣170,915,017.56元(相當於約196,952,000港元);及
- (vii) 粵海置地深圳與深圳市規劃和國土資源委員會訂立日期為2018年12月21日的協議,涉及北部土地地下商業區域總樓面面積由9,000平方米增加至21,000平方米,代價為人民幣470,010,000元(相當於約541,611,000港元)。

## 8. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家資格:

名稱	資格
博思融資有限公司	可進行《證券及期貨條例》項下界定之第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	根據《專業會計師條例》(第50章)之執業會計師及根據《財務匯報局條例》(第588章)之註冊公眾利益實體核數師
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師

上述各專家已發出書面同意書，表示同意以本通函於最後實際可行日期刊載分別之形式及涵義轉載其報告及／或函件及／或引述其名稱或意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述所有專家概無於本集團任何成員公司股本中擁有任何實益權益，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的任何權利（不論是否可依法強制執行）。

於最後實際可行日期，概無專家於本集團任何成員公司自2019年12月31日（即本公司最近期刊發的經審計賬目當日）以來所收購、出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 9. 一般資料

- (i) 本公司的公司秘書為麥麗紅女士，彼為英國特許公司治理公會（前稱特許秘書及行政人員公會）及香港特許秘書公會會員；
- (ii) 本公司的註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda；
- (iii) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓；
- (iv) 本公司的股份過戶登記總處為MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為4th floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda；及
- (v) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 10. 備查文件

以下文件的副本可由本通函日期起至2020年12月8日（包括該日）止期間任何營業日的一般營業時間內，於本公司的香港總辦事處及主要營業地點（地址為香港干諾道中148號粵海投資大廈18樓）查閱：

- (i) 江門股權及債權轉讓協議；
- (ii) 惠州股權轉讓協議；
- (iii) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (iv) 本公司截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止三個年度的年報以及本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告；
- (v) 本通函所載的董事會函件；
- (vi) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第25頁；

- (vii) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，全文載於本通函第26至50頁；
- (viii) 羅兵咸永道會計師事務所就江門粵海編製的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (ix) 羅兵咸永道會計師事務所就惠州目標集團編製的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (x) 羅兵咸永道會計師事務所編製的擴大集團的未經審計備考財務資料，全文載於本通函附錄五；
- (xi) 威格斯資產評估顧問有限公司分別就(i)江門土地；(ii)惠州土地及(iii)惠陽粵海所擁有位於惠陽麗江花園的若干物業於2020年8月31日的估值而編製的估值報告，全文載於本通函附錄六；
- (xii) 本附錄「7. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (xiii) 本附錄「8. 專家及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (xiv) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



### GUANGDONG LAND HOLDINGS LIMITED 粵海置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00124)

#### 股東特別大會通告

茲通告粵海置地控股有限公司(「本公司」)謹訂於2020年12月15日(星期二)上午10時30分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店8樓海景廳1舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列本公司決議案(不論有否修訂)。除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司所刊發日期為2020年11月25日的通函所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認粵海置地深圳(作為買方)、粵港投資(作為賣方)及江門粵海(作為目標公司)於2020年10月29日所簽訂的江門股權及債權轉讓協議(註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權任何董事簽署、簽立及交付其可能認為就使本決議案全面生效及就江門收購事項、江門股權及債權轉讓協議及其項下擬進行的交易或執行任何上述項目而言屬必要、合適、適宜或權宜或與之相關的一切有關文件及採取一切有關行動及步驟以及作出有關行為、事宜及事情。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認粵海置地深圳(作為買方)與惠陽地產及粵港投資(作為賣方)於2020年10月29日所簽訂的惠州股權轉讓協議(註有「B」字樣的副本已提呈股東特別大會並經股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；及

## 股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事簽署、簽立及交付其可能認為就使本決議案全面生效及就惠州收購事項、惠州股權轉讓協議及其項下擬進行的交易或執行任何上述項目而言屬必要、合適、適宜或權宜或與之相關的一切有關文件及採取一切有關行動及步驟以及作出有關行為、事宜及事情。」

承董事會命  
粵海置地控股有限公司  
主席  
徐叶琴

香港，2020年11月25日

**註冊辦事處：**

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM11  
Bermuda

**香港總辦事處及主要營業地點：**

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈18樓

**附註：**

- (a) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均可委任一名代表代其出席大會及投票，受委代表毋須為股東。持有兩股或以上股份之股東可委任多於一名代表。
- (b) 隨函附奉一份代表委任表格。代表委任表格連同經簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)(或經公證人簽署認證的授權書或授權文件副本)，必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。股東在委派代表後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。如股東交回代表委任表格後親身出席股東特別大會，則其代表委任表格將被視作撤銷論。
- (c) 如屬聯名股東，在排名首位股東親身或委派代表投票後，其他聯名持有人的投票將屬無效，就此而言，排名先後以本公司股東名冊上就該等聯名持有股份所登記的股東排名次序為準。
- (d) 本公司將於2020年12月10日(星期四)至2020年12月15日(星期二)止期間(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，在上述期間不會辦理股份轉讓手續，以確定股東出席本公司將於2020年12月15日(星期二)舉行之股東特別大會及於會上投票的資格。
- (e) 為符合資格出席股東特別大會及於會上投票，未登記股份持有人必須確保於2020年12月9日(星期三)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
- (f) 根據《上市規則》第13.39(4)條規定，本通告所載各項決議案將以投票表決方式進行。

---

## 股東特別大會通告

---

### 股東特別大會的預防措施

經考慮新型冠狀病毒(2019冠狀病毒)的疫情，本公司於股東特別大會上可能採取以下預防措施：

- 強力量度體溫
- 強制要求佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離
- 強制健康申報
- 將不會供應茶點或飲品及派發公司禮品

任何不遵循預防措施或在股東特別大會舉行當天受香港政府規定須接受檢疫之人士將不獲批准進入股東特別大會會場。

本公司建議股東可委任股東特別大會主席作為代表，於股東特別大會上就相關決議案投票以代替親身出席股東特別大會。