

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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



主要及關連交易：  
有關透過項目公司開發項目地塊  
之合營安排  
之增資協議

二零二一年四月十六日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 項目公司之會計師報告 .....	II-1
附錄三 – 本集團於完成注資後之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 項目公司之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 – 估值報告 .....	V-1
附錄六 – 一般資料 .....	VI-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	保利華南及廣州招商根據增資協議之條款及條件並在其規限下建議向項目公司增資
「增資協議」	指	項目公司、保利華南與廣州招商就增資訂立日期為二零二零年十一月二十四日之增資協議
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，由國務院國有資產監督管理委員會監管並直接管理之中國企業，並為招商蛇口的控股股東，於最後可行日期持有招商蛇口已發行股本總額超過63%
「招商蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，於中國成立之有限責任公司，其股份在深圳證券交易所上市(證券代碼：001979(A股))，為本公司之間接控股股東，於最後可行日期間接持有本公司已發行股本總額約74.35%
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：978)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「廣州招商」	指	廣州招商房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	上市規則所界定與本公司及其附屬公司、彼等各自之董事、主要行政人員及主要股東以及任何彼等之聯繫人概無關連之獨立第三方
「最後可行日期」	指	二零二一年四月十二日，即本通函刊發前就確定當中所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「南京善杰義」	指	南京善杰義房地產開發有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司
「保利江蘇」	指	保利江蘇房地產發展有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司於附屬公司層面之關連人士
「保利華南」	指	保利華南實業有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司於附屬公司層面之關連人士之聯繫人
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)

## 釋 義

「項目公司」	指	佛山市清皓置業有限公司，由保利華南於二零二零年七月十三日在中國成立之有限責任公司，僅作項目地塊之房地產開發用途
「項目地塊」	指	中國廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側地塊，總佔地面積約為112,573.21平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成惠」	指	成惠投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之控股股東，其直接擁有合共3,646,889,329股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約74.35%
「書面批准」	指	成惠日期為二零二零年十一月二十四日的增資協議及其項下擬進行交易之書面批准
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已予約整。因此，若干列表所示總數未必為前述數字之算術總和。

**招商局置地有限公司**  
CHINA MERCHANTS LAND LIMITED  
**CHINA MERCHANTS LAND LIMITED**  
**招商局置地有限公司**  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：978)

**董事會：**

**非執行董事：**

許永軍(主席)

黃均隆

劉寧

**執行董事：**

蘇樹輝

余志良

黃競源

**獨立非執行董事：**

王永權

陳燕萍

史新平

何琦

敬啟者：

**註冊辦事處：**

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

**香港主要營業地點：**

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

26樓2603-2606室

**主要及關連交易：**  
**有關透過項目公司開發項目地塊**  
**之合營安排**  
**之增資協議**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二零年十一月二十四日之公告，內容有關(其中包括)廣州招商、保利華南與項目公司訂立之增資協議，以透過項目公司開發項目地塊及將項目公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣3,250,000,000元。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)增資協議及其項下擬進行之交易之詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)本集團之一般資料。

### 增資協議

於二零二零年十一月二十四日，本公司間接全資附屬公司廣州招商與項目公司及保利華南訂立增資協議，內容有關透過項目公司開發項目地塊之合營安排以及將項目公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣3,250,000,000元，有關註冊資本由廣州招商及保利華南分別出資50%。

增資協議之主要條款載列如下：

日期：二零二零年十一月二十四日

#### 訂約方

- (a) 項目公司，為於中國成立之有限責任公司，並於增資協議日期為保利華南之直接全資附屬公司；
- (b) 保利華南，與保利江蘇為保利發展控股集團股份有限公司之同系附屬公司，而保利江蘇為本公司於附屬公司層面之關連人士；及
- (c) 廣州招商，為本公司之間接全資附屬公司。

#### 項目地塊之基本資料

地塊位置：中國廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側地塊

總佔地面積：約112,573.21平方米

土地使用權用途：商業及住宅用途(混合)

地塊價格：人民幣3,250,000,000元(合共人民幣1,625,000,000元之地價已於二零二零年七月及八月支付，而人民幣1,625,000,000元之餘下地價預期將於佛山市自然資源局完成項目地塊之土地清理工作時結付)

項目地塊之預期竣工時間：項目公司擬主要於項目地塊開發住宅樓宇，預期將於二零二四年底前竣工(可根據實際開發進度予以調整)

### 建議增資

根據增資協議，保利華南及廣州招商已各自同意分別向項目公司之註冊資本以現金注資人民幣1,575,000,000元(連同初步註冊資本人民幣50,000,000元，合共人民幣1,625,000,000元)及人民幣1,625,000,000元，而項目公司於增資協議日期為保利華南之直接全資附屬公司。

於增資完成後，項目公司之註冊資本將由人民幣50,000,000元增加至人民幣3,250,000,000元，並將由保利華南及廣州招商分別持有50%權益。

保利華南及廣州招商各自之注資額乃經參考項目公司之資本要求及土地價格後公平磋商釐定。本集團分佔之估計投資總額約為人民幣2,781,730,000元，其中包括：

- (a) 人民幣1,625,000,000元，即廣州招商將出資的50%項目公司註冊資本總額，相等於地價之50%；及
- (b) 人民幣1,156,730,000元，即廣州招商將向項目公司出資的其餘估計投資總額，包括就開發項目地塊支付50%房產稅(約人民幣48,750,000元)、建築成本及其他相關開支(約人民幣1,107,980,000元)，而建築成本及其他相關開支乃按(其中包括)佛山市的建築成本之可得市場價格資料估計得出。

本集團分佔之估計投資總額須由本集團內部資源及／或外部資源撥付。

### 支付注資及完成

項目公司須於簽訂增資協議起計三個工作天內與當地工商管理總局辦妥有關增資之商業登記手續。

保利華南及廣州招商須在與當地工商管理總局辦妥有關增資之商業登記手續起計10個工作天內向項目公司支付彼等各自之注資額。



## 董事會函件

於最後可行日期，已與當地工商管理總局辦妥有關增資之商業登記手續，而保利華南及廣州招商已繳足彼等各自之注資額。

### 項目公司之管理層

除根據相關法律及法規規定必須獲佔項目公司三分之二以上表決權的股東批准之事宜外，其餘事宜須獲佔項目公司一半以上表決權的股東於股東大會上批准。

項目公司之董事會將由五名董事組成。保利華南將提名三名董事，而廣州招商將提名兩名董事。項目公司之董事會主席將為廣州招商委任之董事。

總經理將負責管理項目公司，而有關人士將由保利華南提名，並將由項目公司董事會委任。

### 溢利分派安排

根據增資協議，保利華南及廣州招商各自將根據彼等各自於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

### 財務影響

由於廣州招商無權委任項目公司董事會之大多數成員及對項目公司股東大會上之投票權並無控制權，故項目公司將不會於增資協議完成後成為廣州招商之附屬公司。因此，項目公司之財務業績、資產及負債將不會綜合計入本集團之賬目。

### 訂立增資協議之理由及裨益

本集團主要從事發展、銷售、租賃、投資及管理物業以及資產管理。

保利華南及廣州招商各自將受惠於有關合作，以發揮所長，產生協同效益及提升彼等於中國物業市場之投資組合，從而改進資本效益及成效，並降低投資風險，為股東締造更豐厚回報。

## 董事會函件

增資協議之條款乃由訂約方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)已確認，增資協議及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，按一般或更佳之商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於增資協議及其項下擬進行交易中擁有任何重大權益，亦概無董事已就批准增資協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

### 有關訂約方之詳情

項目公司為於中國成立之有限責任公司，主要從事項目地塊之房地產開發，並於增資協議日期為保利華南之直接全資附屬公司。

保利華南為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事房地產開發，並為保利發展控股集團股份有限公司之直接全資附屬公司，而保利發展控股集團股份有限公司為上海證券交易所之上市公司，證券代碼為600048。

廣州招商為於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事房地產開發及房地產銷售。

### 上市規則之涵義

由於有關增資協議項下擬進行交易之一項或多項適用百分比率超過25%，但全部均低於100%，故根據上市規則第14章，訂立增資協議及其項下擬進行交易構成本公司之主要交易，並須遵守申報、公告及股東批准規定。

保利江蘇為本公司之非全資附屬公司南京善杰義之主要股東，並為本公司於附屬公司層面之關連人士。保利華南及保利江蘇為保利發展控股集團股份有限公司控制下之同系附屬公司。因此，根據上市規則第14A.13(1)條，保利華南為本公司於附屬公司層面的關連人士之聯繫人。項目公司於最後可行日期為保利華南之直接全資附屬公司，故此，根據上市規則第14A.13(3)條，項目公司亦為本公司於附屬公司層面的關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，訂立增資協議亦構成本公司之關連交易。

## 董事會函件

### 書面批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)概無任何股東已訂立表決權信託或其他協議或安排或諒解書或受其約束；及(ii)概無任何股東的責任或權利於最後可行日期使其已經或可能已經將行使其所持股份之投票權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

根據上市規則第14.44條，股東批准可透過書面股東批准取得而毋須召開股東大會。據本公司至今所知，概無股東於增資協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。因此，倘股東大會須予召開以批准增資協議及其項下擬進行交易，則概無股東須放棄投票。於最後可行日期，成惠直接持有3,646,889,329股股份(佔已發行股份總數約74.35%)。由於本公司已取得成惠之書面批准，故本公司不會根據上市規則第14.44條就批准增資協議及其項下擬進行交易召開股東特別大會。

### 推薦意見

董事認為，增資協議之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。倘須就批准增資協議及其項下擬進行交易召開股東特別大會，董事會將推薦股東於該股東大會上投票贊成有關批准增資協議及其項下擬進行交易之決議案。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
招商局置地有限公司  
主席  
許永軍  
謹啟

二零二一年四月十六日

## 1. 本集團之財務業績

本集團於截至二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止財政年度各年之經審核財務業績詳情於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司網站 (<http://ir.cmland.hk>) 登載之下列文件可供查閱：

- (i) 截至二零一八年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零一九年四月四日發佈截至二零一八年十二月三十一日止年度年報第119至287頁，載於 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404692\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0404/ltn20190404692_c.pdf)；
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二零年四月十七日發佈截至二零一九年十二月三十一日止年度年報第118至271頁，載於 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700575\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0417/2020041700575_c.pdf)；及
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，載於本公司於二零二一年三月十八日發佈截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告第1至15頁，載於 [https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031801644\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0318/2021031801644_c.pdf)。

於過去三個財政年度，概無本集團之經審核財務業績獲出具保留意見。

## 2. 債務聲明

## 借貨

於二零二一年二月二十八日(即就債務聲明而言之最近期可行日期)營業時間結束時，本集團於本通函付印前之借貨及貸款列示如下：

	二零二一年 二月二十八日 人民幣千元
銀行及其他借貨	13,689,990
應付債券	1,900,000
自一家間接控股公司之貸款	1,996,822
自非控股權益之貸款	<u>2,895,597</u>
<b>總計</b>	<b><u><u>20,482,409</u></u></b>
有抵押	1,937,152
無抵押	<u>18,545,257</u>
<b>總計</b>	<b><u><u>20,482,409</u></u></b>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	11,721,021
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	5,569,104
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	<u>3,192,284</u>
<b>總計</b>	<b><u><u>20,482,409</u></u></b>

### 財務擔保合同

於二零二一年二月二十八日，本集團有關其客戶之按揭貸款之未償還擔保約為人民幣3,657,289,000元，而有關合營企業及聯營公司之按揭貸款之擔保則約為人民幣1,965,492,690元。

除上文所述者或本通函其他章節披露者外，以及除於二零二一年二月二十八日營業時間結束時在日常業務過程中之集團間負債、應付股息及一般貿易應付款項外，本集團並無任何其他已發行及尚未償還或同意將予發行之債務證券、尚未償還銀行或其他借貸、按揭、押記、債權證或其他貸款資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零二一年二月二十八日，本集團之現金及銀行結餘約為人民幣8,750,580,000元。本集團之貨幣資產及負債以及業務交易主要以人民幣、美元及港幣計值及進行。本集團於外匯風險管理維持恪守審慎策略，透過維持貨幣資產與貨幣負債之平衡，將外匯風險減至最低。由於債券均以美元計值，當本集團就其中國物業開發業務以人民幣進行銷售、收款、付款及支出時，管理層將密切監察人民幣兌美元之匯率波動，並可能於有需要時考慮對沖。

於二零二一年二月二十八日，本集團之資本架構包括債務淨額(扣除現金及現金等價物)以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成之本公司擁有人應佔權益。於最後可行日期，董事確認，自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核財務報表之結算日)以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

### 資產抵押

於二零二一年二月二十八日，除已抵押位於重慶、佛山、南京及句容賬面值約為人民幣3,424,620,000元之可供銷售物業以及賬面值約為人民幣1,274,083,000元之投資物業作為本集團獲授銀行借貸約人民幣2,222,409,000元之擔保外，本集團資產(包括物業、廠房及設備或可供銷售發展中物業)之質押或抵押概無任何變動。

### 3. 營運資金

經計及增資協議項下擬進行交易之影響及本集團現時可用之內部財務資源(包括現金及銀行結餘以及可用銀行融資),董事認為,本集團有充裕營運資金應付自本通函刊發日期起計至少12個月之需求。

### 4. 重大不利變動

董事確認,於最後可行日期,本集團之財務或交易狀況自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來並無重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及業務前景

二零二零年度,本集團連同其聯營公司及合營企業實現合同銷售總額人民幣49,874,000,000元,同比增長約33%。合同銷售總面積為2,753,576平方米,同比增長約30%。平均售價約為每平方米人民幣18,113元,同比增長約2%。本集團相信,行業未來將進入一個由管理能力所帶動的時代。本公司將加強其企業管理能力,並致力運用其出色的管理能力以提升盈利能力。由於中國國內經濟已帶頭復甦,且全球疫苗接種率亦正穩步上升,本公司將繼續經營房地產業務,並對其前景繼續抱持信心。

就資產管理分部而言,本集團透過其房託管理人管理的資產位於粵港澳大灣區,不僅得益於中國經濟復甦,亦正按計劃進行翻新翻修工程,以期享有進一步經濟利益。截至二零二零年十二月三十一日止年度,本集團錄得資產管理服務收入約人民幣18,074,000元。本集團將繼續從事資產管理業務,以擴闊其收入來源並為本公司股東帶來利益。

以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製之報告全文，以供載入本通函。

# Deloitte.

# 德勤

## 有關佛山市清皓置業有限公司歷史財務資料之會計師報告 致招商局置地有限公司各董事

### 緒言

吾等就第II-4至II-14頁所載之佛山市清皓置業有限公司(「項目公司」)之歷史財務資料發出報告，該等財務資料包括項目公司於二零二零年十二月三十一日之財務狀況表及項目公司自二零二零年七月十三日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間(「往續記錄期間」)之損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-14頁所載之歷史財務資料構成本報告之一部分，乃就建議向項目公司注資項目公司股權50%而編製，以供載入招商局置地有限公司(「貴公司」)日期為二零二一年四月十六日之通函(「通函」)內。

### 董事對歷史財務資料之責任

項目公司之董事須負責根據歷史財務資料附註1所載之編製基準編製作出真實公平反映之歷史財務資料，並落實項目公司董事認為必需之相關內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

貴公司董事對本通函內容負責，當中載有歷史財務資料，而有關資料乃根據與編製貴公司財務資料大致相同的會計政策編製。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料有無重大錯誤陳述作出合理確認。



吾等之工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註1所載編製基準編作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等之工作亦包括評估項目公司董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料真實公平反映項目公司於二零二零年十二月三十一日之財務狀況及根據歷史財務資料附註1所載編製基準編製之項目公司於往績記錄期間之財務表現及其現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

## 調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-3頁界定之相關財務報表作出調整。

## 股息

吾等提述歷史財務資料附註7，當中陳述項目公司概無就往績記錄期間派付或宣派股息。

並無項目公司之歷史財務報表

自項目公司成立日期以來，並無為其編製法定財務報表。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年四月十六日

## 項目公司之歷史財務資料

### 編製歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

項目公司於往績記錄期間以歷史財務資料為基礎之財務報表乃根據符合香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則之會計政策編製，並已由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。

## 損益及其他全面收益表

		自二零二零年 七月十三日 (成立日期)至 二零二零年 十二月 三十一日 期間 附註 人民幣元
銀行利息收入		105,211
行政開支		<u>(1,619,196)</u>
期內虧損及全面開支總額	5	<u><u>(1,513,985)</u></u>

## 財務狀況表

		於 二零二零年 十二月 三十一日 人民幣元
<b>流動資產</b>		
收購土地使用權之已付按金	8	1,625,000,000
應收股東款項	9	1,518,504,483
土地使用權之遞延成本	10	104,210,201
銀行結餘		<u>2,484,700</u>
		<u>3,250,199,384</u>
<b>流動負債</b>		
其他應付款項		<u>1,713,369</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>3,248,486,015</u></u>
<b>資本及儲備</b>		
實收資本	11	3,250,000,000
累計虧損		<u>(1,513,985)</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>3,248,486,015</u></u>

## 權益變動表

	實收資本 人民幣元	累計虧損 人民幣元	總計 人民幣元
於成立日期注資	50,000,000	-	50,000,000
期內注資	3,200,000,000	-	3,200,000,000
期內虧損及全面開支總額	-	(1,513,985)	(1,513,985)
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,250,000,000</u>	<u>(1,513,985)</u>	<u>3,248,486,015</u>

## 現金流量表

	自二零二零年 七月十三日 (成立日期)至 二零二零年 十二月 三十一日 期間 人民幣元
<b>經營活動</b>	
期內虧損	(1,513,985)
調整銀行利息收入	<u>(105,211)</u>
營運資金變動前之經營現金流量	(1,619,196)
土地使用權之遞延成本增加	(100,086)
收購土地使用權之已付按金增加	(1,625,000,000)
其他應付款項增加	<u>1,713,369</u>
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<u>(1,625,005,913)</u>
<b>投資活動</b>	
已收利息	105,211
向股東之墊款	<u>(1,622,614,598)</u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<u>(1,622,509,387)</u>
<b>融資活動所得現金</b>	
股東注資	<u>3,250,000,000</u>
<b>現金及等同現金項目增加淨額以及期末現金及等同現金項目</b>	
指銀行結餘	<u>2,484,700</u>

## 歷史財務資料附註

### 1. 一般資料及歷史財務資料之編製基準

佛山市清皓置業有限公司(「項目公司」)於二零二零年七月十三日成立，並於中華人民共和國(「中國」)註冊。其直接控股公司為保利華南實業有限公司(「保利華南」，其於中國成立)。於二零二零年十一月二十四日，保利華南與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商」)(招商局置地有限公司(於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)之中國間接全資附屬公司)訂立合作協議(「增資協議」)。根據增資協議，(i)項目公司須將其註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣3,250,000,000元，其中保利華南及廣州招商須分別向項目公司貢獻人民幣1,575,000,000元及人民幣1,625,000,000元，作為注資；及(ii)保利華南及廣州招商須共同開發一幅位於佛山市禪城區之地塊(「禪城地塊」)。

項目公司從事房地產開發業務。項目公司之註冊辦事處及主要營業地點位於佛山市禪城區科海路18號5座首層3室。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為項目公司之功能貨幣。

就編製及呈列項目公司於往績記錄期間之歷史財務資料而言，項目公司已於整個往績記錄期間貫徹採納於二零二零年七月十三日開始之會計期間生效的會計政策，有關會計政策符合由香港會計師公會頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則、修訂及詮釋(統稱為「香港財務報告準則」)。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

### 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期，項目公司並未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	Covid-19相關租金寬免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第16號之修訂	二零二一年六月三十日以後之Covid-19相關租金寬免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	提述概念框架 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革—第二階段 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營公司之間出售或注入資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動及香港詮釋之相關修訂(二零二零年) <sup>1</sup>
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備—作擬定用途前之所得款項 <sup>2</sup>
香港會計準則第37號之修訂	虧損合約—履行一份合約之成本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定的日期或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>6</sup> 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

項目公司董事預計，在可預見的未來，應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對項目公司之財務報表產生重大影響。

## 3. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據以下會計政策編製，符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則。就編製歷史財務資料而言，倘有關資料可合理預期將影響主要使用者作出的決定，則將被視為重大。此外，歷史財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

誠如以下會計政策所闡釋，歷史財務資料乃於報告期末按歷史成本法編製。

歷史成本一般按交換貨品及服務所付代價之公平值計算。

公平值為市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所得或轉讓負債所付之價格，不論該價格是否直接觀察或利用其他估值技術而估計所得。估計資產或負債之公平值時，倘於計量日期市場參與者為一項資產或負債定價時會計及資產或負債特徵，則項目公司亦須計及資產或負債特徵。於歷史財務資料用作計量及／或披露之公平值乃按此基準釐定，惟香港財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」範圍內以股份為基礎之付款交易、根據香港財務報告準則第16號「租賃」入賬之租賃交易，及與公平值有部分相似但並非公平值之計量(如香港會計準則第2號「存貨」之可變現淨值或香港會計準則第36號「資產減值」之使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值計量按公平值計量所用輸入數據之可觀察程度及公平值計量之輸入數據對其整體之重要性分為第一、二或三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債可直接或間接觀察之輸入數據(不包括第一級報價)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債不可觀察之輸入數據。

重大會計政策載列如下。

#### 收購土地使用權之已付按金及土地使用權之遞延成本

收購土地使用權之已付按金及土地使用權之遞延成本乃以成本減其後累計減值虧損(倘有)列示。

#### 退休福利成本

向國家管理退休福利計劃支付之款項於僱員提供服務使其可獲得供款時確認為開支。

#### 短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時就預計將支付福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將有關福利納入資產成本，則作別論。

在扣除已經支付的任何金額後，對僱員應得的福利(例如工資及薪金)確認負債。

#### 稅項

所得稅開支指即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃根據期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與於損益及其他全面收益表所呈報之除稅前虧損不同，原因為其不包括其他期間之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目及免稅或不可扣稅之項目。項目公司有關即期稅項之負債採用於報告期末已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利採用之相應稅基之暫時差額確認。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產則一般會在可能有應課稅溢利可供作抵銷可扣稅暫時差額時按所有該等可扣稅暫時差額確認入賬。

遞延稅項資產賬面值於報告期末進行檢討，並於可能不會有足夠應課稅溢利可收回所有或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末前已實施或實質已實施之稅率(及稅法)，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映項目公司在報告期末預期收回或清償其資產及負債賬面值之方式所導致之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益中確認。

## 金融工具

金融資產及金融負債於項目公司成為工具合約條款一方時確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本於初步確認時加入金融資產公平值或從金融負債公平值扣除(倘適用)。

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入及利息開支的方法。實際利率指將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及手續費、交易成本及其他溢價或折讓)於金融資產或金融負債預期年期或(倘適用)較短期間準確貼現至初步確認時的賬面淨值的利率。

## 金融資產

### 金融資產的分類及其後計量

符合以下條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 於目標為持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及
- 金融資產的合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金的利息的付款。

### 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法予以確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期開始起利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

### 金融資產之減值

項目公司根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型對根據香港財務報告準則第9號須計提減值的金融資產(包括應收股東款項及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初步確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預期年內所有潛在違約事件所產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期將於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的全期預期信貸虧損部分。評估是根據項目公司過往信貸虧損經驗(就債務人的特定因素作出調整)、整體經濟狀況及於報告日期的現時狀況及未來狀況預測的評估進行。

就所有現有工具而言，項目公司計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認以來信貸風險大幅上升，則項目公司確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期預期信貸虧損作出的評估乃基於自初步確認以來出現違約的可能性或風險是否已顯著增加。



## 金融負債及權益工具

項目公司發行之債務及權益工具按合約安排內容以及金融負債及權益工具之定義而歸類為金融負債或權益。

## 權益工具

權益工具為證明於一間實體經扣除其所有負債後的資產中所剩餘權益的任何合約。項目公司發行的權益工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

## 按攤銷成本計量之金融負債

金融負債(指其他應付款項)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

## 終止確認

僅當收取資產現金流量的合約權利到期，或轉移金融資產及其所有權的絕大部分風險及回報予其他實體時，項目公司方可終止確認該金融資產。

於終止確認一項金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價之總和之差額於損益確認。

當且僅當項目公司之責任獲解除、取消或到期時，項目公司方會終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額於損益確認。

## 4. 所得稅開支

根據中華人民共和國企業所得稅(「企業所得稅」)法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，項目公司的稅率為25%。

期內所得稅開支與除稅前虧損對賬如下：

	自二零二零年 七月十三日 (成立日期)至 二零二零年 十二月三十一日 期間 人民幣元
除稅前虧損	(1,513,985)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項 未確認稅項虧損之稅務影響	(378,496) 378,496
所得稅開支	—

稅項虧損未經中國國家稅務總局批准，並將於其產生年度起計五年後屆滿。概無就該等不重大的未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 5. 期內虧損

自二零二零年  
七月十三日  
(成立日期)至  
二零二零年  
十二月三十一日  
期間  
人民幣元

期內虧損乃經扣除下列各項後達致：

核數師薪酬	26,981
董事酬金	-
僱員福利開支	288,419
	<u>288,419</u>

## 6. 每股虧損

往績記錄期間並無呈列每股虧損，原因為就本報告而言其入賬並無意義。

## 7. 股息

於往績記錄期間，項目公司概無派付或宣派股息。

## 8. 收購土地使用權之已付按金

收購土地使用權之已付不可退還按金指禪城地塊價格之一部分款項人民幣1,625,000,000元。根據由佛山市自然資源局(「佛山當局」)刊發日期為二零二零年十一月十日之通告，佛山當局負責於項目公司開始建築工作前進行禪城地塊之土地清理工作。項目公司之管理層預期人民幣1,625,000,000元之餘下地價將於佛山當局完成土地清理工作時結付。

## 9. 應收股東款項

該等款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 10. 土地使用權之遞延成本

該等款項主要指契稅預付款項及有關收購禪城地塊之初步直接成本。

## 11. 實收資本

	實收資本 人民幣元
註冊及實收資本	
於二零二零年七月十三日(成立日期)(附註i)	50,000,000
根據增資協議的注資(附註ii)	<u>3,200,000,000</u>
於二零二零年十二月三十一日	<u><u>3,250,000,000</u></u>

附註i：於成立日期，保利華南已注資人民幣50,000,000元，作為向項目公司之注資。

附註ii：根據增資協議，項目公司將其註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣3,250,000,000元，其中保利華南進一步注資人民幣1,575,000,000元作為注資，而廣州招商注資人民幣1,625,000,000元作為向項目公司之注資。注資金額已於二零二零年十一月二十日繳足。

## 12. 資金風險管理

項目公司管理其資金，以確保項目公司將能夠以持續經營方式營運，同時透過達致平衡債務與股本之最佳狀況而為股東爭取最大回報。項目公司整體策略於整個往績記錄期間保持不變。

項目公司之資本架構包括銀行結餘及項目公司擁有人應佔權益(包括實收資本減累計虧損)。

項目公司董事定期檢討資本結構。項目公司董事考慮資本成本及各類資本相關之風險，並藉新股本發行及發行新債務或贖回現有債務，平衡其整體資本結構。

## 13. 金融工具

## 金融工具分類

	於 二零二零年 十二月三十一日 人民幣元
金融資產	
按攤銷成本	<u><u>1,520,989,183</u></u>
金融負債	
按攤銷成本	<u><u>1,713,369</u></u>

### 財務風險管理目標及政策

項目公司主要金融工具包括應收股東款項、銀行結餘及其他應付款項。此等金融工具之詳情於相關附註披露。

該等金融工具相關風險包括市場風險(包括利率風險)、信貸風險及流動資金風險。有關如何減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理並監察該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

#### 市場風險

##### 利率風險

項目公司主要面臨與浮息計息銀行結餘有關的現金流量利率風險。

項目公司目前並無有關現金流量利率風險之利率對沖政策。然而，項目公司管理層持續監察利率風險，並將於需要時考慮對沖重大利率風險。

##### 敏感度分析

管理層認為銀行結餘的利率風險並不重大。

##### 信貸風險

信貸風險指項目公司之交易對手違反其合約責任而導致項目公司蒙受財務損失之風險。項目公司之信貸風險主要源自銀行結餘及應收股東款項。項目公司並無持有任何抵押品或其他信用增級以覆蓋其金融資產相關之信貸風險。

項目公司之銀行結餘有信貸風險集中情況。於二零二零年十二月三十一日，所有銀行結餘存放於中國建設銀行。由於交易對手為位於中國之國有銀行，故此流動資金之信貸風險有限。

項目公司之應收股東款項有信貸風險集中情況。為將此等款項的信貸風險減至最低，項目公司管理層持續監察股東的信貸質素及財務狀況以及風險水平，以確保可採取跟進措施收回逾期債務。由於股東為招商局集團有限公司及保利發展控股集團股份有限公司之附屬公司，並有良好信貸評級，故項目公司董事認為股東違約的風險較低。

##### 流動資金風險

項目公司的目標為透過使用借款及發行新債務，維持經營活動產生的資金之持續性及靈活性之間的平衡。項目公司董事密切監察流動資金狀況，並預期將有充足資金來源以撥付項目公司的項目及營運。

其他應付款項須於一年內償還，且不計息。項目公司董事認為，基於項目公司可被要求還款之最早日期計算，財務負債之賬面值與未折現現金流量之差異並不重大，故此，並無呈列進一步分析。

**金融工具之公平值計量**

金融資產及金融負債之公平值乃根據基於貼現現金流量分析之公認定價模式並採用可觀察之當前市場交易價格釐定。

項目公司董事認為，於財務報表中確認之金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

**14. 承擔**

於報告期末，項目公司就以下各項已訂約但並未於歷史財務資料撥備之承擔如下：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣元
建造發展中物業	4,065,636
收購土地使用權	1,625,000,000
	<u>1,629,065,636</u>

**15. 非現金交易**

於截至二零二零年十二月三十一日止期間，用作物業發展之土地使用權遞延成本人民幣104,110,115元已由項目公司股東代表支付。因此，應收股東款項已減去有關金額。

**16. 後續財務報表**

項目公司概無於往績記錄期間末後的任何期間編製經審核財務報表。

本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料

(I) 本集團於注資完成後之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零二零年七月八日，保利華南實業有限公司(「保利華南」)成功投得位於佛山市禪城區的地塊(「禪城地塊」)之土地使用權，總代價為人民幣3,250,000,000元。於二零二零年七月十三日，佛山市清皓置業有限公司(「項目公司」)由保利華南於中國成立為有限責任公司，由保利華南注資註冊資本人民幣50,000,000元。項目公司其後於二零二零年七月十五日與佛山市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，以成為禪城地塊的唯一受益人及開發商。於二零二零年十一月二十四日，廣州招商局置地有限公司(「廣州招商」，本公司間接全資附屬公司)與保利華南及項目公司訂立合作協議(「增資協議」)，以透過項目公司開發禪城地塊，據此，廣州招商及保利華南同意以注資合共最多人民幣3,250,000,000元作為項目公司的註冊資本之方式投資項目公司。於增資協議日期，保利華南持有項目公司的100%已發行股本。於注資完成後，廣州招商及保利華南於項目公司的持股比列將分別為50%及50%。

未經審核備考財務資料乃按下文所載附註基準提供增資協議完成後有關本集團的資料而編製，旨在說明其影響，猶如為編製本集團的未經審核備考資產負債表，增資協議已於二零二零年六月三十日進行。

有關資料僅供說明用途，基於其假設性質，並不能反映本集團於注資完成後在任何未來期間或任何未來日期的財務狀況。

本集團於注資完成後的未經審核備考資產負債表的編製基準符合本集團的會計政策。本集團的未經審核備考資產負債表乃根據摘錄自本集團最新刊發的中期財務資料所載的未經審核簡明綜合財務報表之本集團於二零二零年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表並於對該交易作出備考調整後而編製，猶如該交易已於二零二零年六月三十日完成。

**附錄三 本集團於完成注資後之未經審核備考財務資料**

**(II) 本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表**

本集團之未經審核備考資產負債表

	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經擴大集團之 經調整備考 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	277,868	-	277,868
使用權資產	66,699	-	66,699
投資物業	4,138,552	-	4,138,552
商譽	160,210	-	160,210
於聯營公司之權益	2,749,952	1,625,000	4,374,952
於合營公司之權益	3,539,981	-	3,539,981
按公平值計入損益之金融資產	104,492	-	104,492
遞延稅項資產	1,037,779	-	1,037,779
其他應收款項	1,252,182	-	1,252,182
	<u>13,327,715</u>	<u>1,625,000</u>	<u>14,952,715</u>
<b>流動資產</b>			
可供出售物業	50,363,361	-	50,363,361
業務及其他應收款項	20,936,693	-	20,936,693
收購土地使用權所付按金	703,311	-	703,311
合約成本	133,340	-	133,340
預付稅項	838,151	-	838,151
銀行結餘及現金	8,468,524	(1,625,000)	6,843,524
	<u>81,443,380</u>	<u>(1,625,000)</u>	<u>79,818,380</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	18,390,496	-	18,390,496
業務及其他應付款項	22,011,966	-	22,011,966
租賃負債	27,849	-	27,849
非控股權益貸款	780,555	-	780,555
間接控股公司貸款	2,551,453	-	2,551,453
銀行借貸	4,012,804	-	4,012,804
應付所得稅	3,749,624	-	3,749,624
	<u>51,524,747</u>	<u>-</u>	<u>51,524,747</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>29,918,633</u>	<u>(1,625,000)</u>	<u>28,293,633</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u><u>43,246,348</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>43,246,348</u></u>

**附錄三 本集團於完成注資後之未經審核備考財務資料**

	本集團 於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	未經審核 經擴大集團之 經調整備考 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
非控股權益貸款	2,730,322	-	2,730,322
間接控股公司貸款	-	-	-
銀行借貸	8,680,077	-	8,680,077
應付債券	1,900,000	-	1,900,000
租賃負債	280,441	-	280,441
遞延稅項負債	367,841	-	367,841
	<u>13,958,681</u>	<u>-</u>	<u>13,958,681</u>
<b>資產淨值</b>	<u>29,287,667</u>	<u>-</u>	<u>29,287,667</u>

附註：

- 為編製本集團於注資完成後之未經審核備考資產負債表，有關金額乃摘錄自本集團於二零二零年六月三十日的最新刊發的未經審核簡明綜合財務狀況表，其中並無刊發審核或審閱報告。
- 於二零二零年十一月二十四日，本集團與保利華南實業有限公司及項目公司訂立增資協議，據此，本集團已同意以注資合共人民幣1,625,000,000元的方式投資項目公司。

本集團有權委任項目公司董事會五名董事中的兩名。由於有關項目公司的相關重大業務活動的決議過程須根據增資協議經項目公司董事會過半數董事同意，故有關投資作為聯營公司入賬。

假設於二零二零年六月三十日增資協議已生效及已完成注資，於聯營公司之權益將按注資金額增加人民幣1,625,000,000元(假設項目公司於注資前資產淨值的公平值與項目公司於二零二零年十二月三十一日的財務報表所反映的該等資產及負債賬面值相若(見附錄二-項目公司之會計師報告))。

- 概無作出反映本集團於二零二零年六月三十日後的交易結果或所訂立的任何其他交易的調整。



以下為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就本集團未經審核備考財務資料發出的獨立申報會計師核證報告全文，以供載入本通函。

**Deloitte.**

**德勤**

## 獨立申報會計師有關編製未經審核備考財務資料的核證報告

致：招商局置地有限公司各董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就招商局置地有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料作出報告，僅供說明用途。該未經審核備考財務資料包括 貴公司刊發日期為二零二一年四月十六日的通函(「**通函**」)第III-1至III-3頁所載之於二零二零年六月三十日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所遵照的適用準則載於通函第III-1至III-3頁。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明建議向佛山市清皓置業有限公司股權注資50%對 貴集團於二零二零年六月三十日財務狀況的影響，猶如交易已於二零二零年六月三十日進行。作為此程序的一部分，有關 貴集團財務狀況的資料已由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表，惟並無就該未經審核簡明綜合財務報表發佈核數師報告或審閱報告。

### 董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性和其他道德規範，該守則以誠信、客觀、專業能力及盡職審慎、保密性及專業行為作為基本準則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表的審核及審閱，以及其他鑒證及相關服務聘約所實施的質量控制」，並相應維持一個全面的質量控制系統，包括有關遵守道德規範、專業標準及適用法律及監管規定的成文政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告吾等的意見。對於吾等過往就用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料而發出的任何報告，除對報告出具日期的該等報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師計劃和實施程序以就董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就是次委聘而言，吾等概無責任更新或重新出具任何在編製未經審核備考財務資料時所使用的任何過往財務資料的報告或意見，吾等於是次委聘過程中，亦無就編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

投資通函內載入未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於經選定較早日期發生或進行，以供說明之用。故此，吾等概不就該事項或交易於二零二零年六月三十日的實際結果會否如同所呈列者提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而作出報告的合理核證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核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：

- 相關備考調整是否已適當應用該等標準；及
- 未經審核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應用調整。

### 附錄三 本集團於完成注資後之未經審核備考財務資料

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 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關委聘情況的了解。

是次委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得的證據能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

#### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整屬適當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零二一年四月十六日

## 項目公司之管理層討論及分析

項目公司於二零二零年七月十三日(成立日期)至二零二零年十二月三十一日期間(「追蹤期間」)之管理層討論及分析載列如下。

### 業務回顧及前景

項目公司於二零二零年七月十三日成立並於中華人民共和國(「中國」)註冊。其直接控股公司保利華南實業有限公司，其於中國成立。項目公司從事房地產開發業務。

### 財務回顧

#### 其他全面收益

於追蹤期間，項目公司的行政開支為人民幣1,619,196元，主要為印花稅及其他一般行政開支。同期，錄得銀行利息收入人民幣105,211元。因此，追蹤期間的虧損及全面開支總額為人民幣1,513,985元。

#### 資產及負債

於二零二零年十二月三十一日，項目公司資產總值約為人民幣3,250百萬元，其中人民幣1,625百萬元或49%以上為收購土地使用權之已付按金，而人民幣1,519百萬元或47%以上為應收股東款項。項目公司的負債總額約為人民幣1.7百萬元，主要由應付建築成本組成。

#### 流動資金及資本資源

項目公司主要以其現金支付項目公司成本。項目公司透過股東注資滿足其流動資金的撥資要求。

項目公司的銀行結餘以人民幣計值。於二零二零年十二月三十一日，項目公司的銀行結餘為人民幣2,484,700元。

於二零二零年十二月三十一日，項目公司的應收股東款項合共約為人民幣1,519百萬元。

#### 資產負債比率

於二零二零年十二月三十一日，項目公司擁有流動負債約人民幣1.7百萬元。因此，於二零二零年十二月三十一日的資產負債比率(負債總額/資產總值)約為0.05%

#### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無任何資產抵押。

#### 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無任何或然負債。

#### 重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二零年十二月三十一日，項目公司並無任何重大投資或購入資本資產的計劃。

#### 重大投資、重大收購及出售附屬公司及聯營公司

於追蹤期間，項目公司並無任何重大投資、重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

#### 匯率波動風險

於追蹤期間，項目公司的大部分業務交易、資產及負債均以人民幣計值。項目公司於相關期間並無任何重大外幣風險且並無持有任何用於對沖目的之金融工具。

#### 僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，項目公司有八名僱員。僱員薪酬以僱員的工作性質、個人經驗及表現以及市場趨勢釐定，並考慮其工作表現。項目公司將定期提供合適培訓。

#### 開發項目地塊

於不久將來完成項目地塊之清理工作後，項目公司將開始建築工程，以主要於項目地塊開發住宅樓宇。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對於中國所持項目地塊於二零二一年一月三十一日現況下的市值之意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心  
27樓

敬啟者：

關於：項目地塊—位於中國廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側之地塊，總佔地面積約為112,573.21平方米

#### 指示、目的及估值日期

吾等茲遵照招商局置地有限公司(「貴公司」)的指示，對中華人民共和國(「中國」)持有的項目地塊之市值進行估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必需的其他資料，以向閣下提供吾等對項目地塊於二零二一年一月三十一日(「估值日期」)現況下的市值之意見。

#### 市值的定義

吾等對項目地塊的估值乃指其市值，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值被界定為「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對項目地塊的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或僅供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的項目地塊進行估值時，已參考 貴公司法律顧問北京市君合律師事務所的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓項目地塊於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關項目地塊業權及其權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零二一年四月十六日的意見。在對項目地塊進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使項目地塊的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓項目地塊之權利為基準編製估值。

吾等的估值並無就項目地塊任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，項目地塊的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及任何虧損性費用。

## 估值方法

吾等對項目公司於中國所持作發展之項目地塊進行估值時採用市場比較法，假設以交吉的形式出售並已參考有關市場可得的可資比較銷售憑證。

市場比較法為就閒置地塊普遍採納的估值方法，相關可資比較地塊的銷售憑證可作為參考，用以釐定市值。此方法取決於作為可推算至類似地塊的最佳指標的市場憑證是否獲廣泛接受，並會受可變因素影響。吾等認為按市場比較法釐定的市值屬可靠。由於目前在早期階段尚無項目地塊的詳細發展計劃，故吾等並未使用其他類似殘值法的估值法。該方法符合市場慣例。

於對項目地塊進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定。

## 資料來源

吾等在極大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及有關中國法律之中國法律顧問之意見。吾等已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、租住權、項目地塊之鑒定、佔用情況、地盤及樓面面積之事項以及所有其他相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重大之資料是否真實準確。吾等亦獲告知，獲提供之資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供之文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參閱文件之中文原版並諮詢自身之法律顧問有關該等文件之合法性及詮釋。

## 業權調查

吾等獲 貴公司提供有關項目地塊當前業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實項目地塊的所有權；吾等並無查閱文件正本以查證交予吾等的副本可能並無顯示的任何修訂。吾等亦無法查證項目地塊於中國的業權，因此，吾等依賴中國法律顧問及 貴公司所提供之意見。

## 實地視察

吾等廣州辦事處之估值師何超(擁有2年物業估值經驗之中國房地產估價師)已於二零二一年一月視察項目地塊之外部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

除另有指明者外，吾等無法進行詳細實地測量，以核實項目地塊之地盤及樓面面積，故吾等乃假設交予吾等之文件副本所載面積均屬正確。



貨幣

除另有指明者外，於吾等之估值中，所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值報告。

此 致

香港

干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈  
26樓2603-2606室  
招商局置地有限公司  
董事會 台照

為及代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叡

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估價師

MSc, MHKIS

謹啟

二零二一年四月十六日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾28年經驗。

## 估值報告

## 於中國持作發展之項目地塊

項目地塊	概況及年期	佔用詳情	於二零二一年 一月三十一日 現況下之市值
項目地塊一位於中國廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側之地塊，總佔地面積約為112,573.21平方米	項目地塊規劃為建於一塊佔地面積約112,573.21平方米土地上的商業住宅發展項目。	於估值日期，項目地塊有待發展。	人民幣3,250,000,000元 (人民幣叁拾貳億伍仟萬圓整)
	項目地塊的許可容積率不多於3.0；許可容積率面積約為地面以上321,569.04平方米；地庫停車場規劃為約88,550平方米。		(貴公司應佔50% 權益： 人民幣1,625,000,000元 (人民幣拾陸億貳仟伍 佰萬圓整))
	項目地塊位於廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側。鄰近主要為商業及住宅發展項目。據 貴公司告知，項目地塊作商業及住宅用途；並無訴訟爭議；並無計劃變更項目地塊的用途。		
	項目地塊已獲授土地使用權，作住宅用途為期70年，作商業用途為期40年。		

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年七月十五日的國有建設用地使用權出讓合同第440600-2020-000070號及其日期為二零二零年七月十六日的補充：

出讓方：                    佛山市自然資源局(「佛山當局」)

受讓方：                    佛山市清皓置業有限公司(「項目公司」)，為本公司於附屬公司層面的關連人士之聯繫人。

地段編號：                  TD2020(SZ)WG0002

項目地塊：                  中國廣東省佛山市禪城區霧崗路北側、工農路南側地塊

總佔地面積：              約112,573.21平方米

土地使用權之用途：      商業及住宅用途(混合)

許可容積率：              不多於3.0

許可建築面積：            約為地面以上321,596.04平方米；地庫停車場規劃為約88,550平方米。

地價：                      人民幣3,250,000,000元，包括：

(1) 按金人民幣650,000,000元，已於二零二零年七月二十日支付；

(2) 首期付款人民幣1,625,000,000元，已於二零二零年八月七日支付(當中一部分由按金構成)(「首期付款」)；及

(3) 第二期付款人民幣1,625,000,000元，須於二零二零年十一月五日前支付(「第二期付款」)\*\*。

土地使用期限：            70年(住宅)、40年(商業)。

樓宇契諾：                  於二零二一年十一月五日前動工；於二零二四年十一月五日前竣工，惟可進一步申請不多於一年的延長期限\*\*。

\*\* 誠如項目公司所告知，項目地塊移交日期已延後，故地價第二期付款及樓宇契諾將據此順延。

- (2) 根據日期為二零二零年十一月二十四日的增資協議，廣州招商與項目公司及保利華南訂立協議，以透過項目公司開發項目地塊：

- 訂約方：
- (a) 項目公司；
  - (b) 保利華南實業有限公司（「保利華南」），為本公司於附屬公司層面的關連人士；
  - (c) 廣州招商房地產有限公司（「廣州招商」），為本公司的間接全資附屬公司。

建議增資： 保利華南及廣州招商已各自同意分別以現金向項目公司之註冊資本注資人民幣1,575,000,000元（連同初步註冊資本人民幣50,000,000元，合共人民幣1,625,000,000元）及人民幣1,625,000,000元，而項目公司於增資協議日期為保利華南之直接全資附屬公司。

溢利分派安排： 保利華南及廣州招商各自將根據彼等分別於項目公司之股權比例分佔項目公司之溢利。

- (3) 根據日期為二零二零年十一月二十四日的營業執照編號91440604MA550AL28B，項目公司以註冊資本人民幣3,250,000,000元成立。

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 項目公司與佛山當局訂立的國有建設用地使用權出讓合同及其補充的內容並無違反法律及行政法規的強制性規定，並對雙方具有法律約束力；
- (ii) 項目公司已支付地價總額50%，即人民幣1,625百萬元；餘下50%地價，即人民幣1,625百萬元尚未如於國有建設用地使用權出讓合同所約定之時限（二零二零年十一月五日）內支付，原因是受到項目地塊目前正在進行中的一項餘下清理工作影響，佛山當局已同意承擔相關工程所產生之所有成本；
- (iii) 由於項目地塊存在上述工程，故項目公司尚未支付餘下50%地價，故其未能申請相應房地產權證；及
- (iv) 項目地塊並無按揭、查封、凍結及其他權利限制。

- (5) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問之意見，有關業權以及主要批文及許可證的批授情況如下：

房地產權證	無
國有建設用地使用權出讓合同及其補充	有

- (6) 在對於中國持作發展之項目地塊進行估值時，吾等已採納市場比較法。吾等乃參考佛山市的若干可比較地塊。該等可比較地塊的樓面地價介乎每平方米人民幣9,051元至人民幣11,842元。吾等假設樓面地價與上述可比較地塊一致。於達致假設樓面地價時，已對該等可比較地塊的樓面地價作出適當調整，以反映(包括但不限於)可比較地塊與項目地塊的時間、位置及其他特徵等因素。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本通函負全責。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。本通函亦無遺漏其他事項，致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後可行日期，各董事及本公司主要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)之股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 概約百分比(%)
蘇樹輝	受控制法團之權益 (附註)	32,054,066 (L)	0.65%

附註：該等股份由華能有限公司(「華能」)直接持有，華能乃由本公司執行董事蘇樹輝博士控制。因此，根據證券及期貨條例第XV部，蘇樹輝博士被視為於華能直接持有之股份中擁有權益。華能為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

## 於相聯法團相關股份之好倉

董事姓名	權益性質	涉及相關 股份數目 (附註)	於相聯 法團之概約 百分比(%)
許永軍	實益擁有人	359,466*	0.00%
黃均隆	實益擁有人	124,000*	0.00%
劉寧	實益擁有人	148,601*	0.00%

附註：

\* 該等股份為間接控股股東招商蛇口之股份。

除上文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指由本公司存置之登記冊中之任何權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

### 3. 董事與主要股東之僱傭關係

於最後可行日期，以下各董事為下列公司之董事或僱員，該等公司各自於股份及本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之權益或淡倉：

- a. 非執行董事許永軍先生，為招商蛇口之董事兼主席；
- b. 非執行董事黃均隆先生，為招商蛇口之財務總監；

- c. 非執行董事劉寧女士，為招商蛇口之董事會秘書；及
- d. 執行董事黃競源先生，為招商局置業有限公司及招商局地產代理有限公司之董事兼總經理，該兩間公司均為招商蛇口之全資附屬公司。

#### 4. 董事於合約及資產之權益

於最後可行日期，概無關聯方訂立現時存續而董事於當中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之合約或安排。

於最後可行日期，概無董事於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之結算日)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 於競爭業務之權益

於最後可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務(本集團業務除外)中擁有權益。

#### 6. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

#### 7. 訴訟

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司正進行任何相關重大未決訴訟或索償或面臨該等訴訟或索償。



## 8. 專家及同意書

以下載列名列於本通函的專家之資格：

名稱	資格
戴德梁行	註冊專業測量師及獨立物業估值師
德勤•關黃陳方會計師行	財務匯報局條例下的註冊公眾利益實體核數師

以上專家已就刊發本通函發出同意書，並同意以本通函所載列之形式及內容轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，以上專家：

- (a) 並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股份；
- (b) 並無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法強制執行)；及
- (c) 並無自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目之編製日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

本通函附錄二及附錄三所載德勤•關黃陳方會計師行於二零二一年四月十六日之報告及本通函附錄五所載戴德梁行於二零二一年四月十六日之估值報告乃供載入本通函而作出。

## 9. 一般事項

- a. 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。
- b. 本公司之公司秘書為吳昊先生。吳先生持有澳洲蒙納士大學商業碩士學位，並均為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會的會士。彼在合規和上市公司秘書實務方面擁有逾六年經驗。

- c. 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。本公司之總辦事處及主要營業地點為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603-2606室。
- d. 本公司之股份過戶及登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54樓。

## 10. 重大合約

下列合約(並非於本集團日常業務過程訂立之合約)為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- a. 增資協議；
- b. 於二零二零年十月二十八日，本公司之附屬公司招商局置地(深圳)有限公司與五礦盛世廣業(北京)有限公司就(其中包括)成立廣州市礦譽投資有限公司訂立合作及開發協議，以收購項目地塊股權以及共同開發項目地塊；
- c. 於二零二零年六月十六日，招商局地產(南京)有限公司與南京鏵得房地產開發有限公司及南京鏵耀房地產開發有限公司(「南京鏵耀」)訂立合作協議，以通過南京鏵耀開發項目地塊；
- d. 本公司與中國銀行(香港)有限公司(「該銀行」)於二零一九年十二月十六日訂立擔保協議，據此，本公司同意就該銀行根據日期為二零一九年十二月六日的融資協議向佳僑有限公司(「借款人」，為分別由信和置業有限公司、嘉華國際集團有限公司及本公司分別擁有40%、30%及30%權益的公司)提供本金額最高為5,273,000,000港元之定期融資，為借款人妥善履行還款責任提供擔保；
- e. 本公司與招商蛇口於二零一九年十月二十一日訂立經重新修訂及重列之不競爭契據，據此，本集團將有權獨家參與房地產投資信託基金(「房地產投資信託基金」)之房地產投資信託基金管理業務，而獲允許的相關物業均位於或來自中國各地，且本公司有權收取現金及／或房地產投資信託基金單位作為回報；及

- f. 本公司與招商蛇口於二零一八年十二月十七日訂立之經修訂及重列不競爭契據，據此，招商蛇口及其附屬公司(不包括本集團)及本集團之業務乃按地區分佈劃分。

## 11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起計14日期間在一般辦公時間內(星期六及公眾假期除外)上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時正，於本公司之總辦事處及主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈26樓2603室)可供查閱：

- a. 本公司組織章程大綱及細則；
- b. 日期為二零二一年四月十六日之董事會函件，全文載於本通函第4至9頁；
- c. 本公司截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- d. 本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度業績公告；
- e. 項目公司日期為二零二一年四月十六日之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- f. 日期為二零二一年四月十六日之本集團於注資完成後之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄三；
- g. 戴德梁行日期為二零二一年四月十六日之估值報告，全文載於本通函附錄五；
- h. 本附錄「重大合約」一節所載之重大合約；
- i. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所載日期為二零二一年四月十六日之德勤•關黃陳方會計師行之同意書；
- j. 本附錄上文「8.專家及同意書」一段所載日期為二零二一年四月十六日之戴德梁行之同意書；及
- k. 本公司自二零二零年十二月三十一日(為本公司最近期經審核賬目之日期)起已根據上市規則第14及14A章所載規定刊發之各份通函(包括本通函)。