

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，應諮詢閣下之註冊證券交易商、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，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣之銀行、註冊證券交易商、證券登記機構或其他代理商，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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會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
收購廣州招商房地產49%股權

本公司財務顧問

CMS  **招商證券**

招商證券(香港)有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之

獨立財務顧問

浩德融資有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第21頁至第22頁，當中載有其就收購向獨立股東提供的建議。獨立財務顧問函件載於本通函第23頁至第35頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於二零一四年九月十二日(星期五)上午十一時三十分假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請儘快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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22樓。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。

二零一四年八月二十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
緒言	7
協議	8
有關目標集團之資料	13
目標集團之股權架構	15
有關本集團之資料	17
有關深圳招商及招商地產之資料	17
進行收購之理由及裨益	17
收購對本公司產生之財務影響	18
上市規則涵義	19
獨立董事委員會及獨立財務顧問	19
股東特別大會	20
推薦意見	20
其他信息	20
獨立董事委員會函件	21
獨立財務顧問函件	23
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告	II-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析	III-1
附錄四 — 於收購完成後本集團之未經審核備考財務資料	IV-1
附錄五 — 目標集團之物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購」	指	協議項下擬進行之待售股權的買賣；
「協議」	指	華敏、深圳招商及廣州招商房地產就收購所訂立日期為二零一四年八月三日之股份購買協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「營業日」	指	中國及香港銀行開門進行一般商業業務之日；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「重慶依雲」	指	重慶招商依雲房地產有限公司，於二零一三年八月二十一日在中國註冊成立之有限公司，為廣州招商房地產的全資附屬公司；
「招商局集團」	指	招商局集團有限公司，招商地產之控股股東，於最後可行日期間接持有招商地產全部已發行股本約51.89%；
「招商地產」	指	招商局地產控股股份有限公司，於一九九零年九月十九日在中國成立之有限公司，其股份在深圳證券交易所(股份代號：000024(A股)；200024(B股))及新加坡交易所(股份代號：C03)上市；為本公司的控股股東，並於最後可行日期間接持有本公司全部已發行股本約74.35%；
「本公司」	指	招商局置地有限公司，於一九九七年四月二十四日在開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：0978)；

釋 義

「代價」	指	收購之總代價約人民幣1,212.77百萬元；
「匯聚」	指	匯聚控股有限公司，於二零零四年一月二日在英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)有關收購之事項；
「經擴大集團」	指	經收購擴大之本集團；
「瑞嘉」	指	瑞嘉投資實業有限公司，於一九九四年八月十六日在香港註冊成立的有限公司，為招商地產之全資附屬公司；
「首次付款日」	指	具本通函董事會函件「代價及付款安排」一節所賦予之涵義；
「佛山德勝」	指	佛山順德依雲德勝房地產有限公司，於二零一三年五月二十七日在中國註冊成立之有限公司，為廣州招商房地產之全資附屬公司；
「佛山凱達城」	指	佛山市凱達城投資發展有限公司，於二零一二年十月十八日在中國註冊成立之有限公司，由廣州招商房地產、廣東新南達電纜實業有限公司(獨立第三方)及佛山市金城速凍食品有限公司(獨立第三方)分別擁有51%、35%及14%；

釋 義

「佛山上園」	指	佛山依雲上園房地產有限公司，於二零一三年十二月十日在中國註冊成立之有限公司，為佛山依雲之全資附屬公司；
「佛山鑫城」	指	佛山鑫城房地產有限公司，於二零零七年四月三十日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及嘉森國際有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司)的附屬公司且為獨立第三方)分別擁有50%權益；
「佛山依雲」	指	佛山依雲房地產有限公司，於二零一零年八月二十四日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及九龍倉置業(廣州)有限公司(九龍倉地產(中國)有限公司)的附屬公司及為獨立第三方)分別擁有50%權益；
「佛山臻園」	指	佛山依雲臻園房地產有限公司，於二零一三年十二月二日在中國註冊成立之有限公司，並由廣州招商房地產及佛山市恒輪置業投資有限公司分別擁有55%及45%權益；
「建築面積」	指	建築面積；
「樂怡」	指	樂怡控股有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立之公司，為招商地產之間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州依雲」	指	廣州依雲房地產有限公司，於二零一四年二月二十八日在中國註冊成立之有限公司，並為廣州招商房地產之全資附屬公司；

釋 義

「滙泰」	指	滙泰投資有限公司，於二零一三年四月二十五日在香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會；
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東就收購之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除招商地產、其聯繫人士以及須於股東特別大會上就批准收購及有關事宜放棄投票之股東以外之股東；
「仲量聯行」	指	仲量聯行企業評估及諮詢有限公司；
「最後可行日期」	指	二零一四年八月二十一日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「最後完成日期」	指	二零一五年三月三十一日；
「廣州招商房地產」	指	廣州招商房地產有限公司，於二零零四年八月十日在中國註冊成立之有限公司，並由匯聚、華敏及深圳招商分別擁有30%、21%及49%的權益；

釋 義

「商務部」	指	中國商務部；
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行；
「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；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「外管局」	指	中國外匯管理局；
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局；
「待售股權」	指	深圳招商於廣州招商房地產已發行股本之49%股權；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股；
「深圳招商」	指	深圳招商房地產有限公司，於一九八四年五月五日在中國成立之有限公司，為招商地產之全資附屬公司；
「華敏」	指	華敏投資有限公司，於二零一三年三月六日在香港註冊成立之有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

釋 義

「成惠」	指	成惠投資有限公司，於二零一二年二月二日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，為樂怡之全資附屬公司並於最後可行日期持有本公司約74.35%權益；
「目標集團」	指	廣州招商房地產、佛山臻園、佛山鑫城、佛山依雲、佛山德勝、佛山凱達城、廣州依雲、重慶依雲及佛山上園之統稱，而 目標集團公司 指其任何一家公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；及
「保證」	指	深圳招商及廣州招商房地產作為保證人根據協議向華敏作出之保證。

在本通函內，除文義另有所指外，「**聯繫人士**」、「**關連人士**」、「**關連交易**」、「**控股股東**」、「**附屬公司**」及「**主要股東**」等詞彙具上市規則所賦予之涵義。

本通函所載的若干金額及百分比數字曾作出四捨五入調整。因此，若干表格內所示的總計數字未必為其之前數字的算術總和。

**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：

執行董事

蘇樹輝

冼耀強

劉卓根

余志良

註冊辦事處：

P.O. Box 309, Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

非執行董事：

賀建亞

吳振勤

劉寧

總辦事處及香港營業地點：

香港

干諾道中168-200號

信德中心

招商局大廈

17樓1701室

獨立非執行董事：

王永權

陳燕萍

史新平

何琦

公司秘書：

陳穎茵

敬啟者：

主要及關連交易
有關
收購廣州招商房地產49%股權

緒言

茲提述本公司日期為二零一四年八月三日之公告，內容有關華敏、深圳招商及廣州招商房地產訂立有關收購之協議。

董事會函件

於二零一四年八月三日，本公司全資附屬公司華敏(作為買方)、深圳招商(作為賣方)與廣州招商房地產訂立協議，據此，華敏有條件同意收購而深圳招商有條件同意出售金額約為人民幣1,212.77百萬元之待售股權。

待售股權轉讓予華敏後，廣州招商房地產將成為本公司間接全資附屬公司。

本通函之主要目的為向閣下提供：

- (a) 有關收購之進一步資料；
- (b) 有關本集團及目標集團之財務資料；
- (c) 獨立董事委員會就協議之條款及收購向獨立股東提供之建議；
- (d) 獨立財務顧問就協議條款及收購致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及
- (e) 股東特別大會通告。

協議

日期

二零一四年八月三日

訂約方

- (1) 華敏(作為買方)；
- (2) 深圳招商(作為賣方)；及
- (3) 廣州招商房地產。

華敏主要從事投資控股業務，為本公司之間接全資附屬公司。

董事會函件

深圳招商為一家主要在中國從事物業發展及銷售之公司，為招商地產之全資附屬公司。於最後可行日期，招商地產為本公司之控股股東，間接持有3,646,889,329股本公司股份，相當於本公司全部已發行股本約74.35%。因招商地產為本公司主要股東，故為本公司之關連人士，因此，深圳招商因其為招商地產之聯繫人士，故亦為本公司之關連人士。

收購

華敏有條件同意向深圳招商收購待售股權，代價約為人民幣1,212.77百萬元。

廣州招商房地產持有及開發金山谷，並直接及間接於中國八間項目公司持有股權。有關廣州招商房地產之進一步資料載於下文「有關目標集團之資料」一節。

先決條件

支付代價須待(其中包括)以下若干先決條件於首次付款日或之前達成後，方可作實：

- (a) 取得獨立股東對(其中包括)協議及收購的批准，且有關批准仍全面有效及具有效力；
- (b) 華敏已完成對各目標集團公司的法律、財務及業務盡職調查，有關盡職調查結果亦獲華敏信納；
- (c) 廣州招商房地產與深圳招商就訂立協議及履行協議項下之責任已取得或促使任何第三方(包括但不限於相關政府機關)發出一切必需批准、同意及備案，且毋須對協議之條款及條件作出重大修訂；
- (d) 招商地產及深圳招商之董事會各自正式授權及批准(i)深圳招商簽立及履行協議；及(ii)收購完成；
- (e) 收購取得招商局集團批准；
- (f) 收購及相關交易文件已獲得地方商務部門批准，並已完成收購須向商務部辦理的所需備案；

董事會函件

- (g) 已完成向中國相關監管機關(包括向國家工商總局及外管局辦理備案)辦理的一切其他備案；
- (h) 倘保證於首次付款日或之前任何時候重複作出並經參考當時存在的事實及情況(基準為協議日期保證中的提述乃相關日期的提述)，保證於任何重大方面仍然真實準確且不具有誤導性；
- (i) 於協議簽立至首次付款日，依華敏合理判斷，概無發生任何事件對任何目標集團公司有重大不利影響或可能造成重大不利影響；
- (j) 仲量聯行已就收購按照上市規則規定完成對各目標集團公司物業的估值，且有關估值內容及結果亦獲華敏信納；及
- (k) 華敏已接獲華敏中國法律顧問君合律師事務所按本公司信納的形式及內容發出有關各目標集團公司的意見。

廣州招商房地產及深圳招商各自將盡合理努力於最後完成日期或之前達成協議所載之所有先決條件。華敏可透過書面通知豁免任何先決條件。倘協議所載任何先決條件未能於最後完成日期或之前達成或獲華敏豁免，華敏按其全權酌情決定及向深圳招商發出書面通知，可：

- (i) 於最後完成日期後第十個營業日內(另外首次付款日)支付代價的50%。為免歧義，在有關情況下，代價剩餘的50%應按照載於下文的「代價及付款安排」一節的方式支付，或；
- (ii) 即時終止協議。

於最後可行日期，(i)除上文條件(d)已達成之外，概無先決條件已達成或獲豁免；及(ii)華敏無意豁免任何先決條件。於任何情況下，只有華敏認為豁免一項先決條件將不會影響收購內容及/或對本集團財務狀況或營運有不利影響時，才會對此項先決條件作出豁免。為此理由，在任何情況下，華敏至少不會豁免上文所載第(a)或(f)項條件。

代價付款安排

待售股權的代價約為人民幣1,212.77百萬元，將以現金償付。華敏須於協議所載的所有先決條件達成或獲華敏豁免後的第三個營業日，或於選定首次付款日(兩者之較後者為準)(*首次付款日*)支付代價的50%。華敏須於收到深圳招商的書面付款通知後的三個營業日之內支付剩餘的50%代價，但最晚不遲於二零一五年四月三十日。本公司認為代價將以本公司之內部資金及債務融資來源償付。

代價乃經本公司、華敏、深圳招商與招商地產公平磋商後釐定，代價相當於待售股權的協定價值，並以下列方式得出：

(a) 於二零一四年六月三十日深圳招商應佔廣州招商房地產權益約人民幣249.33百萬元；

(b) 加：

深圳招商應佔目標集團之物業升值約人民幣1,483.38百萬元，金額相當於物業於二零一四年六月三十日之賬面值與仲量聯行於二零一四年六月三十日對物業之初步估值約人民幣5,305.58百萬元(在各情況下均為深圳招商應佔)之差額；

(c) 減：

目標集團物業按仲量聯行於二零一四年六月三十日的初步估值銷售後的應付營業稅、土地增值稅以及所得稅(深圳招商應佔)之估計金額約人民幣519.94百萬元。

計算代價時，並未獲得依雲江灣、萬博及依雲雍景灣的土地使用權證。然而，於釐定代價時，考慮了仲量聯行二零一四年六月三十日估值報告¹所提供的三個項目之參考價值。欠缺該等項目之土地使用權證並不影響代價計算基準，原因為

¹ 有關參考價值載於本通函附錄五中第V-64頁附註4(有關萬博)、第V-67頁附註6(有關依雲雍景灣)、第V-70頁附註4及第V-72頁附註3(有關依雲江灣)。

董事會函件

計算深圳招商應佔權益時，已計及目標集團已付的土地出讓金。仲量聯行參考價值之評估基準日為二零一四年六月三十日，是在訂立授出有關土地使用權證合約之後。參考價值與於二零一四年六月三十日所繳付之土地出讓金之差額主要反映：(i)於二零一四年六月三十日尚未繳付之土地出讓金，該金額已於協議日期前繳付，並於計算代價時考慮；及(ii)小額土地增值。其中：

- (a) 依雲江灣之土地出讓金為人民幣1,090百萬元，其餘額由其項目公司重慶依雲於二零一四年七月十六日支付。重慶依雲亦於二零一四年七月十八日支付契稅，及正進行申請有關土地使用權證。預期將於二零一四年八月底獲得有關土地使用權證；
- (b) 依雲雍景灣之土地出讓金為人民幣920.26百萬元，其餘額由其項目公司佛山上園於二零一四年五月十三日支付。佛山上園亦於二零一四年六月三日支付契稅，及正進行申請有關土地使用權證。預期將於二零一四年九月底獲得有關土地使用權證；及
- (c) 萬博之土地出讓金為人民幣1,460百萬元，其餘額由其項目公司廣州依雲於二零一四年二月二十七日支付。廣州依雲隨後於二零一四年七月十五日獲得有關土地使用權證。

根據中國相關法規，於支付土地使用權之所有有關土地出讓金及契稅後，受讓方可透過遞交已簽署授出合同、支付土地出讓金及契稅之支付憑證及其他有關文件，申請土地使用權初始登記及申領土地使用權證。按照上文所述，本公司中國法律顧問認為，目標集團之有關項目公司獲得依雲江灣及依雲雍景灣的土地使用權證並不存在法律障礙。

由深圳招商支付收購廣州招商房地產49%股權之最初購買成本合共為人民幣98百萬元，即深圳招商向廣州招商房地產之原始投入資本。

董事會函件

有關目標集團之資料

廣州招商房地產，一家於中國註冊成立之公司，分別由深圳招商、匯聚及華敏持有49%、30%及21%權益。匯聚及華敏均為本公司間接全資擁有之本集團成員公司。待售股權轉讓予華敏後，廣州招商房地產將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將繼續合併入本集團財務報表。

有關目標集團之業務

廣州招商房地產主要從事中國房地產開發，並持有及開發位於廣州番禺區的高端住宅及商業綜合體金山谷。廣州招商房地產擁有八間附屬公司，而該等項目公司擁有及經營其他八項房地產開發項目。廣州招商房地產及其附屬公司所持有之房地產開發項目概要載於下表：

中國項目公司	項目 ^{#註}	位置	計劃用途	於二零一四年 六月三十日 組成有關項目 之物業尚未出 售或預售之 可售總 建築面積 (平方米)		廣州招商房 地產於項目 公司所 持有之股權
				於二零一四年 六月三十日 之總建築面積 (平方米)	廣州招商房 地產於項目 公司所 持有之股權	
廣州招商房地產	金山谷	廣州	住宅、商業	676,252	1,341,801	100%
佛山臻園	依雲公館	佛山	住宅、商業	306,379	313,589	55% ¹
佛山鑫城	依雲水岸	佛山	住宅、商業	16,507	655,716	50% ²
佛山依雲	依雲天匯	佛山	住宅、商業	99,850	301,818	50% ³
佛山上園	依雲雍景灣	佛山	住宅、商業	217,786	233,852	50% ⁴
佛山德勝	公園1872	佛山	住宅、商業	267,320	303,132	100%
佛山凱達城	招商置地中心	佛山	商業	217,480	223,556	51% ⁵
重慶依雲	依雲江灣	重慶	住宅、商業	502,198	532,246	100%
廣州依雲	萬博	廣州	商業	112,859	124,906	100% ⁶
				2,416,631	4,030,616	

董事會函件

附註：

本公司於本通函所採用的項目名稱為有關目標集團公司推廣物業時已使用或擬使用的名稱。若干物業開發名稱須待有關政府機關批准，因此可能改變。

- 1 佛山臻園餘下45%股權由佛山市恒輪置業投資有限公司直接持有。
- 2 佛山鑫城餘下50%股權由嘉森國際有限公司直接持有。
- 3 佛山依雲餘下50%股權由九龍倉置業(廣州)有限公司直接持有。
- 4 佛山上園餘下50%股權由九龍倉置業(廣州)有限公司間接持有。
- 5 佛山臻園餘下49%股權分別由廣東新南達電纜實業有限公司及佛山市金城速凍食品有限公司直接持有35%及14%。
- 6 於最後可行日期，廣州依雲由廣州招商房地產擁有100%權益。根據本公司日期為二零一四年七月三十一日的公告，廣州招商房地產與深圳聯新投資管理有限公司(深圳聯新)及廣州依雲訂立合作協議。於合作協議項下交易完成(向深圳聯新視作出售事項)後，廣州依雲將由廣州招商房地產及深圳聯新分別擁有51%及49%權益。該交易預期於二零一四年八月三十一日或之前完成。

有關目標集團之財務資料

以下所載為本集團經審核綜合財務報表綜合計入之廣州招商房地產財務資料概要，本集團綜合財務報表按本集團會計政策及按照香港財務報告準則而編製：

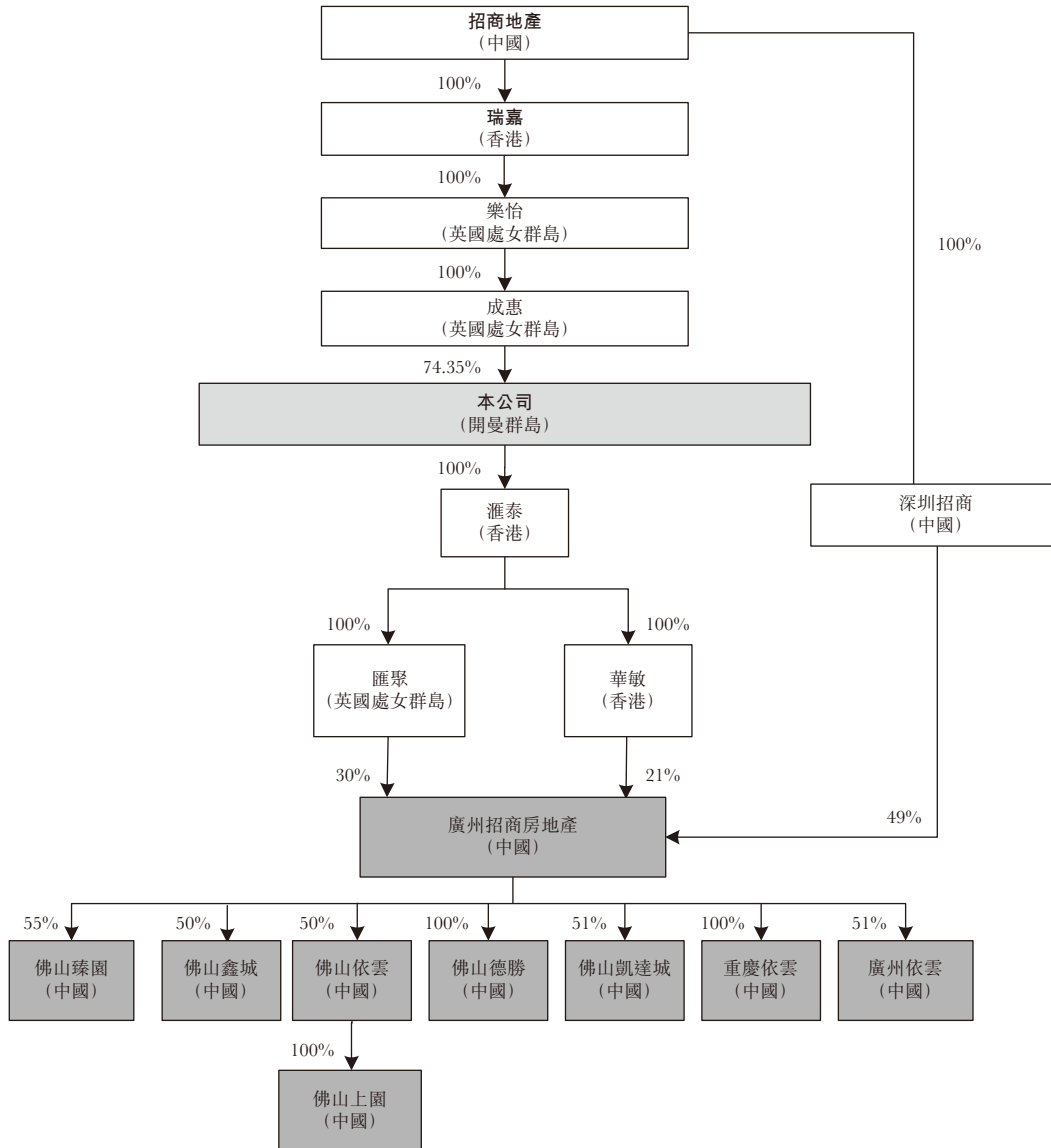
	截至十二月三十一日		截至
	止年度		二零一四年
	二零一二年	二零一三年	六月三十日止
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	六個月
			(人民幣千元)
收益	3,623,958	3,664,243	1,655,365
毛利	2,300,242	2,245,827	600,678
除稅前溢利淨額	2,223,421	2,268,807	579,388
除稅後溢利淨額	1,078,768	1,201,682	275,087

董事會函件

目標集團之股權架構

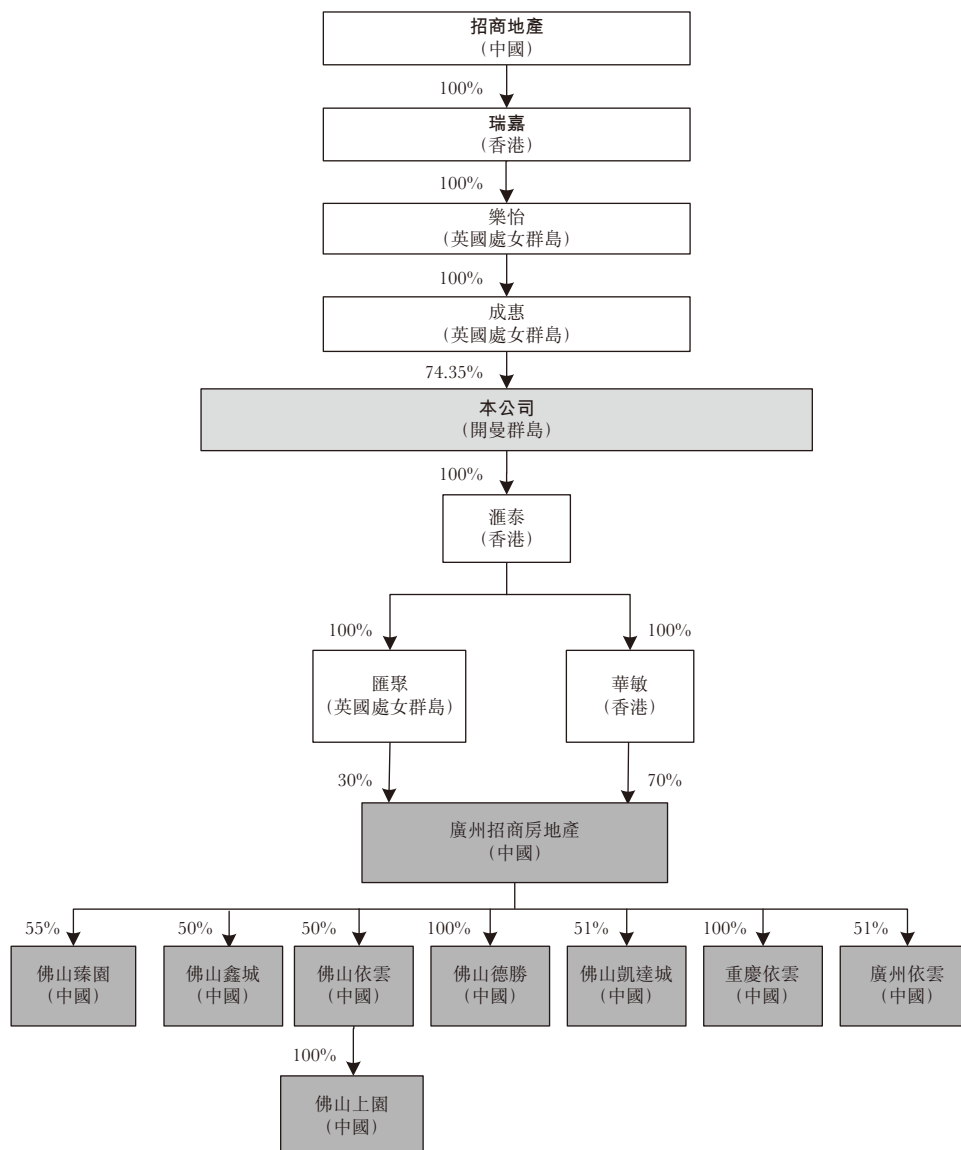
以下載列目標集團於緊接待售股權轉讓予華敏完成前及緊隨待售股權轉讓予華敏完成後之股權架構：

(I) 目標集團於緊接待售股權轉讓完成前之股權架構(假設向深圳聯新視作出售事項於緊接待售股權轉讓完成前完成)



董事會函件

(II) 目標集團於緊隨待售股權轉讓完成後之股權架構(假設向深圳聯新視作出售事項於緊接待售股權轉讓完成前完成)



有關本集團之資料

本公司於開曼群島註冊成立，其普通股在聯交所主板上市。本集團主要業務包括：

- (a) 房地產開發、銷售、租賃、投資及管理；及
- (b) 銷售電子及電器相關產品及銷售建築相關材料及設備業務。

於最後可行日期，招商地產間接持有本公司已發行股份約74.35%。

有關深圳招商及招商地產之資料

深圳招商於中國註冊成立，並為招商地產之全資附屬公司。深圳招商之主要業務為房地產開發及銷售。

招商地產目前為招商局集團的房地產旗艦，而招商局集團為招商地產的控股股東，現時間接持有招商地產全部已發行股本約51.89%。招商局集團為由國家國有資產監督管理委員會監督的國有企業集團。

進行收購之理由及裨益

目標集團持有及開發九項房地產開發項目，其中三個項目已進入其各自的銷售期並正產生利潤；餘下的六個項目預期於本年內進入其各自銷售期，並於其後開始產生利潤。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年，目標集團錄得溢利淨額分別約人民幣1,078.77百萬元及人民幣1,201.68百萬元。預期目標集團所持項目於未來數年將繼續錄得利潤，而收購將預期有助提高本集團之盈利能力。

招商地產於二零一三年首次將廣州招商房地產51%股權注入本公司時，招商地產向本公司授出選擇權，本公司可收購招商地產於廣州招商房地產的49%境內股權。董事認為，現時為行使招商地產所授該選擇權並收購廣州招商房地產餘下49%股權之適當時機。

待售股權轉讓予華敏完成後，廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，從而使目標集團進一步融入本集團房地產開發業務，因而降低成本及改善效

董事會函件

益。同時，本集團將全面完整地擁有廣州招商房地產之控制權，可於落實本集團業務決定及開發策略時提高管理及營運效率。此外，待售股權轉讓完成後，廣州招商房地產將不再為本公司之關連人士，將可減少本公司的潛在關連交易。

基於上述理由，董事(包括獨立董事委員會成員)認為，經公平磋商後協定之收購條款按一般商業條款訂立，有關條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

賀建亞先生、冼耀強先生、吳振勤女士及劉寧女士既為本公司四名董事，各自亦為招商地產之董事或僱員，從而於收購中擁有重大利益。彼等已就批准收購之董事會決議案放棄表決。

收購對本公司產生之財務影響

待售股權轉讓予華敏完成後，廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，並將繼續入賬為本公司之附屬公司。因此，其財務業績(包括盈利、資產及負債)將繼續綜合計入並反映在本集團財務報表當中。

董事會預期收購會為本集團帶來以下財務影響：

溢利

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司權益持有人應佔之溢利淨額約為人民幣458.89百萬元及人民幣61.02百萬元。誠如本通函附錄二目標集團之會計師報告所載，截至二零一三年十二月三十一日止年度，持續經營業務應佔廣州招商房地產除稅前及除稅後之綜合溢利淨額分別約為人民幣2,268.81百萬元及人民幣1,201.68百萬元，而截至二零一四年六月三十日止六個月，持續經營業務應佔廣州招商房地產除稅前及除稅後之綜合溢利淨額分別約為人民幣579.39百萬元及人民幣275.09百萬元。待售股權轉讓予華敏完成後，目標集團之財務業績將會繼續合併入本集團之綜合財務報表。待售股權轉讓予華敏完成後，由於廣州招商房地產將成為本公司之全資附屬公司，故本公司佔目標集團的綜合溢利將由待售股權轉讓予華敏完成前的51%上升至100%。除此以外，董事會預期於緊隨待售股權轉讓予華敏完成後，並不會對經擴大集團溢利及虧損造成任何即時影響。

資產及負債

按廣州招商房地產根據香港財務報告準則編製之綜合賬目，截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，廣州招商房地產之綜合資產淨值狀況約為人民幣3,292.77百萬元及人民幣1,130.27百萬元。

本通函附錄四所載之本集團未經審核備考資產負債表，乃為說明收購對本集團資產及負債之影響而編製，猶如待售股權轉讓予華敏已於二零一四年六月三十日完成。誠如本通函附錄四所載，本集團之資產總值將減少至約為人民幣27,883.04百萬元，而本集團之負債總額將相同。因為收購代價(包括直接歸屬於收購之成本)及應佔深圳招商之廣州招商房地產賬面值差額，股東應佔資產淨值將由人民幣5,231.63百萬元減少約18.5%至人民幣4,265.53百萬元。

上市規則涵義

因本公司就收購涉及上市規則第14.07條項下之一項或多項相關百分比率超過25%但少於100%，故收購根據上市規則第14.06(3)條構成本公司之主要交易。於最後可行日期，由於深圳招商為本公司控股股東招商地產之聯繫人士，故為本公司之關連人士，因此收購亦構成本公司之關連交易，須遵守申報、公佈及經獨立股東於股東特別大會批准之規定，方可作實。

成惠及其聯繫人士須於股東特別大會就批准收購所提呈之相關決議案放棄表決。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體四名獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就協議條款及收購向獨立股東提供意見。

本公司經獨立董事委員會批准後，已根據上市規則之規定委任浩德融資有限公司為獨立財務顧問，以就收購之事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一四年九月十二日(星期五)上午十一時三十分假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁以供考慮並酌情批准(其中包括)收購。在股東特別大會上，決議案將以投票方式進行表決。

成惠作為於最後可行日期本公司約74.35%股權之持有人，連同其聯繫人士、與其一致行動人士及任何涉及收購或於當中擁有權益之人士將會於股東特別大會就批准收購之決議案放棄表決。

隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請儘快按照隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處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22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上表決。

推薦意見

基於本通函所載之資料，董事(包括獨立董事委員會之成員)認為，經公平磋商後協定之收購按一般商業條款訂立，有關係款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。董事因此建議獨立股東於股東特別大會表決贊成批准收購之普通決議案。

其他信息

閣下務請垂注第21頁至第22頁所載獨立董事委員會致獨立股東之意見函件以及第23頁至第35頁所載獨立財務顧問之函件，當中載有其就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
招商局置地有限公司
主席
賀建亞
謹啟

二零一四年八月二十五日

以下為獨立董事委員會就收購致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

主要及關連交易
有關
收購廣州招商房地產49%股權

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年八月二十五日的通函(「通函」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就收購向閣下作出建議，有關詳情載於通函的「董事會函件」中。浩德融資有限公司已就此獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東作出建議。獨立財務顧問意見函件全文載於通函第23頁至第35頁，當中載有其推薦意見及其達致該等推薦意見所考慮的主要因素。

經考慮收購的條款及獨立財務顧問於其意見函件所載的建議及推薦意見後，吾等認為收購(i)符合本公司及股東整體利益；(ii)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)為本集團之一般正常業務過程。

獨立董事委員會函件

基於上述各項，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

招商局置地有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

王永權博士

陳燕萍女士

史新平博士

何琦先生

謹啟

二零一四年八月二十五日

獨立財務顧問函件

下文為浩德融資有限公司(就收購獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問)之意見函件全文，乃就載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港中環

永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易

收購廣州招商房地產49%股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。協議之詳情載於 貴公司日期為二零一四年八月二十五日之本通函中「董事會函件」內，而本函件構成通函其中部分。除非文義另有指明，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一四年八月三日， 貴公司全資附屬公司華敏(作為買方)、深圳招商(作為賣方)與廣州招商房地產(作為目標公司)訂立協議，據此，華敏有條件同意收購而深圳招商有條件同意出售待售股權(即廣州招商房地產49%股權)。買賣待售股權之代價約為人民幣1,212.77百萬元，將以 貴集團內部資源及債務融資來源並以現金形式償付。

由於有關收購之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但少於100%，根據上市規則第14.06(3)條，收購構成 貴公司之主要交易。

獨立財務顧問函件

於最後可行日期，由於深圳招商為 貴公司控股股東招商地產之聯繫人士，故此亦為 貴公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購構成 貴公司之關連交易。收購須遵守上市規則項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除招商地產間接全資附屬公司成惠及其聯繫人士所持3,646,889,329股股份(相當於最後可行日期當日全部已發行股份約74.35%)外，概無其他股東於收購中擁有重大權益且於股東特別大會上須就批准收購之決議案放棄表決。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成之獨立董事委員會已告成立，以考慮協議條款及收購，並就(i)收購是否符合 貴公司及股東之整體利益、(ii)收購是否(a)符合一般商業條款；(b)對於獨立股東而言實屬公平合理；及(c)於 貴集團一般日常業務過程中進行；及(iii)於股東特別大會上如何就批准收購之決議案投票向獨立股東提供意見及建議。

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等負責就(i)收購是否符合 貴公司及股東之整體利益、(ii)收購是否(a)符合一般商業條款；(b)對於獨立股東而言實屬公平合理；及(c)於 貴集團一般日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何就將於股東特別大會上就收購提呈之決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見時，吾等依賴本通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設本通函所載或所述及／或吾等所獲全部陳述、資料、意見及聲明於編製時且直至本通函日期為止均屬真實、準確及完備。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信，吾等於達致意見時加以依賴之任何陳述、資料、意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉當中遺漏任何重大事項，以致吾等所獲陳述、資料、意見或聲明為虛假、不準確或具有誤導成分。吾等假設本通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜之全部陳述、資料、意見及聲明乃經審慎周詳查詢後作出。吾等依賴該等陳述、資料、意見及聲明，並無就 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

浩德融資有限公司就 貴公司早前載於日期分別為二零一二年十月三十日、二零一三年六月二十日及二零一三年十月十日之通函之交易擔任 貴公司獨立財務顧問，詳情請參閱各份通函。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等之建議時，吾等考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團過往資料及財務資料

(a) 主要業務

貴集團主要從事(a)開發、銷售、租賃、投資及管理房地產；(b)銷售電子及電器相關產品；及(c)銷售建築相關材料及設備。吾等注意到，收購廣州招商房地產(一間主要於中國從事房地產開發之公司，於收購前由 貴集團擁有51%股權)之待售股權乃於 貴集團一般日常業務過程中進行。

獨立財務顧問函件

(b) 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日之若干財務資料，有關資料乃摘錄自 貴公司日期為二零一四年四月三日之二零一三年年報及日期為二零一四年八月一日之二零一四年中期報告：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (人民幣千元)		
截至十二月三十一日止年度	二零一二年	二零一三年	二零一四年
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
(重列)	(重列)	(重列)	(重列)
收益	4,362,053	6,927,871	3,496,954
本公司擁有人應佔溢利	428,780	458,890	61,021
	於十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	於二零一四年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	六月三十日
	(重列)		
流動資產	21,463,953	26,696,248	27,728,232
— 銀行結餘及現金	2,134,944	6,618,086	4,459,590
資產淨值	3,375,852	11,456,311	10,315,679

吾等注意到，整體而言，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之收益及資產淨值相較截至二零一二年十二月三十一日止年度業績顯著上升。貴集團財務表現其後轉弱，而其於截至二零一四年六月三十日止六個月之財務狀況保持穩定，此乃由於二零一四年上半年已竣工及交付物業數量有所下降。同時，吾等注意到，貴集團擁有大筆銀行結餘及現金，截至二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別合計約為人民幣2,135百萬元、人民幣6,618百萬元及人民幣4,460百萬元。該等款項乃來自配售股份及發行信用增強債券。

2. 目標集團

(a) 主要業務

目標集團主要於中國從事房地產開發。廣州招商房地產目前從事持有及開發位於廣州番禺區之高端住宅及商業綜合體。廣州招商房地產旗下八間項目公司附屬公司各自承辦一個房地產開發項目。有關九個項目包括位於佛山、重慶及廣州之多個住宅及商業物業發展項目，截至二零一四年六月三十日尚未出售或預售之可售總建築面積約為2.4百萬平方米。

目前，九個房地產開發項目當中，三個項目經已開展銷售期，現正產生溢利，而其餘六個項目預期將於二零一四年年底前開展銷售期，隨後將可產生溢利。

(b) 財務資料

以下載列目標集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月之財務業績：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	3,623,958	3,664,243	1,655,365
溢利及全面收入總額	1,078,768	1,201,682	275,087
	於十二月三十一日		於二零一四年
	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	(重列)		
流動資產	8,046,039	8,883,898	10,509,508
資產淨值	2,080,553	3,292,767	1,130,273

如上表所示，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團產生純利及全面收入總額分別約為人民幣1,079百萬元、人民幣1,202百萬元及人民幣275百萬元。

根據 貴公司向吾等提供之 貴集團溢利預測，歸屬於目標集團之整體項目於至少未來12個月將繼續產生溢利，而 貴公司預期由目標集團持有之整體項目於未來數年將繼續錄得盈利。

吾等已就目標集團溢利預測之假設及基準與 貴公司進行討論，並了解主要內容包括預售物業金額、建築成本、相關物業之地價及利息開支。於估計預售物業的金額時，個別房地產項目之開發階段已獲評估，並已計及相關資料，如項目預期竣工時間、預售物業之估計售價及估計建築成本、稅項及溢利。吾等了解該等物業之估計售價所採納之溢利預測計算方法於載於本通函附錄五估值報告中同區域之可比較價格範圍內。

鑒於上述所計及項目為一般及正常業務活動，吾等認為，相關基準及假設實屬公平合理。

3. 協議之背景

(a) 有關收購廣州招商房地產初期51%權益之歷史資料

根據 貴公司、瑞嘉與招商地產所訂立日期為二零一三年四月二十四日(於二零一三年九月二十二日修訂及補充)之協議， 貴公司收購(其中包括)瑞嘉於廣州招商房地產之51%權益。

貴集團曾從事i)買賣電子及電器消費產品；及ii)建築相關材料與設備。然而，根據上述協議， 貴集團收購一連串房地產發展項目，使 貴集團能夠進軍中國之房地產發展業務及改善 貴集團之財務狀況。

當時，由於並未取得商務部之相關批准， 貴公司未能收購廣州招商房地產之待售股權，而 貴公司之中國法律顧問當時告知，該項收購之審批及備案程序可能需時，且存在不確定性。

根據招商地產與 貴公司於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)，招商地產以零對價(其中包括)向 貴公司授出選擇權，以收購由招商地產於廣州招商房地產持有之待售股權。

(b) 招商地產及深圳招商之背景

招商局地產集團於二零一二年五月收購 貴公司之控股權益。於最後可行日期，招商地產間接持有 貴公司已發行股份約74.35%。招商地產現時為招商局集團之房地產旗艦，招商局集團為國有資產監督管理委員會監督之國有企業集團。

深圳招商於一九八四年五月於中國註冊成立及為招商地產之全資附屬公司，其主要業務為發展及銷售房地產。

4. 協議

根據協議，華敏已同意收購及深圳招商已同意出售於廣州招商房地產之待售股權。為評估其是否公平合理，吾等曾考慮協議之以下條款：

(a) 代價

待售股權之代價為約人民幣1,212.77百萬元。誠如本通函之「董事會函件」所述，代價乃經 貴公司、華敏、深圳招商與招商地產公平磋商後釐定，相當於待售股權之協定價值，其以下列方式計算：

- (i) 於二零一四年六月三十日，深圳招商應佔廣州招商房地產權益約人民幣249.33百萬元；

加：

- (ii) 深圳招商應佔目標集團之物業升值約人民幣1,483.38百萬元，金額相當於物業於二零一四年六月三十日的賬面值與仲量聯行(「估值師」)於二零一四年六月三十日對物業之初步估值約人民幣5,305.58百萬元(在各情況均為深圳招商應佔)之差額；

減：

- (iii) 目標集團物業按估值師於二零一四年六月三十日進行之初步評估價值銷售後之應付營業稅、土地增值稅以及所得稅(深圳招商應佔)之估計金額約人民幣519.94百萬元。

代價約人民幣1,212.77百萬元，較上文第(i)及(ii)項下總價值人民幣1,732.71百萬元折讓約30%。吾等自管理層了解到，磋商代價時，彼等額外考慮於以上第(iii)項所述深圳招商應佔之未來稅項影響，故就代價商議上述折讓。吾等注意到，當計及該等未來稅項的影響，代價會相等於待售股權之價值。

根據吾等與 貴公司法律顧問君合律師事務所之討論，此情況下之適用未來稅項為營業稅、土地增值稅以及所得稅，均已於計算上述第(iii)項時考慮。根據吾等與管理層之討論，未來稅務影響乃根據現行政府稅務政策及目標集團物業權益當前之估值估計。應付稅項的實際金額可能因(其中包括)政府稅務政策(包括稅率)及上述物業之實際售價變動而與估計有所不同。

經考慮上述方法，吾等認為，釐定收購代價屬公平合理。

根據上市規則第13.80條，吾等進行以下步驟，包括已審閱有關載於本通函附錄五由估值師之估值報告之委聘條款。吾等亦與估值師討論及了解上述估值報告由特許測量師姚贈榮先生(於香港及中國物業估值方面擁有20年經驗，並擁有亞太區相關經驗)簽署。吾等知悉估值師為向香港上市公司提供估值服務方面擁有相關經驗及專業。就估值師所確認，根據上市規則所賦予之涵義下，估值師為獨立第三方。吾等亦已審閱由估值師編製載有物業於二零一四年六月三十日估值之報告，包括於當中所載之陳述、假設及計算。基於吾等對估值報告之審閱，並與估值師討論，吾等了解，就於二零一四年六月三十日目標集團持作銷售、投資及未來開發受用途之物業權益而言，估值師已採納直接比較法。就於二零一四年六月三十日發展中之物業權益而言，估值師已採納比較法，參考有關市場上土地可資比較之銷售個案，並計及與於二零一四年六月三十日之建設階段相關之應計建設

獨立財務顧問函件

成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。估值師確認，上述方法為常用及合適方法以進行有關物業之估值。因此，吾等認為估值師已採用合理及普遍採納之方法以編製有關的計算。

吾等亦已審閱 貴公司計算：

- i) 深圳招商應佔目標集團之權益價值，按扣減載於本通函附錄五各項物業評估價值之賬面值，再乘以深圳招商應佔權益之百分比之相關淨額而計算。吾等已審閱由 貴集團提供之計算並認為該計算為合理且正確；及
- ii) 按估值師於二零一四年六月三十日進行之初步估值，銷售目標集團物業後應付之營業稅、土地增值稅以及所得稅(深圳招商應佔)之估計金額。

經考慮上述因素，吾等認為代價屬公平合理。

(b) 付款方式

根據本通函「董事會函件」所述，買方應以下列方式向 貴公司支付代價：

- i. 50%代價應由華敏於其達成或豁免協議所載之所有先決條件後第三個營業日，或不遲於二零一五年四月十四日(以較後者為準)支付。
- ii. 餘下之50%代價應由華敏於接獲深圳招商發出之事先書面付款通知後至少三個營業日前支付，應不遲於二零一五年四月三十日。

代價將以現金支付及認為將以 貴集團之內部資源及債務融資來源償付。根據本函件「貴集團過往資料及財務資料」一節所述，截至二零一四年六月三十日，貴集團有龐大現金及銀行結餘約人民幣4,460百萬元。由於協議所訂之代價金額為約人民幣1,212.77百萬元，吾等認為動用 貴集團小部分之現有現金及銀行結餘以撥付收購所需資金屬合適之舉。

(c) 完成

收購之完成依賴本通函之「董事會函件」所載之一連串條件。倘該等條件未能達成，華敏有權即時終止協議。吾等於下列節錄吾等認為特別重要之先決條件：

- i. 取得獨立股東批准(其中包括)協議及收購，且批准仍有效及具有完全效力；
- ii. 華敏已完成對目標集團公司之法律、財務及業務盡職調查，該等盡職調查之結果令華敏信納；
- iii. 根據華敏之合理判斷，於訂立協議及首個付款日期之間，概無出現任何對目標集團公司有重大不利影響或可能有重大不利影響之事件；及
- iv. 招商地產及深圳招商各董事會已正式獲授權及批准(i)由深圳招商訂立及執行協議，及(ii)完成收購。

吾等注意到，除本通函之「董事會函件」所述之其他條件外，上述條件使華敏在出現任何重大問題時，能夠(如必要)終止協議，毋須承受重大損失。

5. 進行收購之理由及裨益

(a) 收購盈利實體之權益

誠如本函件「目標集團」一節所述，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度以及截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團產生純利及全面收入總額分別為約人民幣1,079百萬元、人民幣1,202百萬元及人民幣275百萬元。其中，按深圳招商於廣州招商房地產之49%股權計算，上述純利之49%為深圳招商應佔。

完成轉讓待售股權予華敏後，由於廣州招商房地產將成為 貴公司之間接全資附屬公司，所有由目標集團產生之未來純利將全部歸屬於股東。根據 貴公司向吾等提供之溢利預測，目標集團將於至少未來12個月繼續產生溢利，而 貴公司預期由目標集團持有之項目於未來數年將繼續錄得盈利。

此外，誠如上述所載，截至二零一四年六月三十日，貴集團現有龐大的現金及銀行結餘，金額為約人民幣4,460百萬元。因此，吾等認同董事的意見，認為 貴公司動用其現有現金儲備實屬合理及善用資源。

(b) 完成計劃收購

董事確認，自向 貴公司注入初期51%股權，貴集團實際有計劃收購廣州招商房地產之全部權益，此舉 根據 貴公司與招商地產地於二零一三年六月十九日訂立之不競爭契據(於二零一三年十月四日修訂及補充)向 貴公司提供之選擇權可見一斑。因此，收購可視為收購廣州招商房地產全部股權之最後階段工作，而非一項新收購。

誠如「協議之背景」一節所述，初期收購51%股權時，據 貴公司中國法律顧問當時告知，有關收購目標集團餘下49%權益之審批及備案程序可能需時，且存在不確定性。

自此以後， 貴公司就收購一直與相關機關進行討論。最近， 貴公司已收到指示，收購於提出申請，將獲得所需之官方批准，因此，董事會認為應行使選擇權收購餘下之49%股權。

6. 對 貴集團之財務影響

(a) 資產淨值

就收購對收購完成後所組成之集團(「經擴大集團」)之即時影響而言，預期 貴公司擁有人應佔資產淨值將減少約人民幣966百萬元。該影響乃由於i)就收購之代價及相關費用將支付之現金流出約人民幣1,215百萬元；及ii)由於深圳招商不再為目標集團之控股股東，非控股權益應佔資產淨值減少約人民幣249百萬元。資產淨值減少由於交易之會計處理方法，即需要於賬目反映目標集團之物業賬面值而非評估價值(於計算代價時已作考慮)。

(b) 溢利及虧損

由於廣州招商房地產早前由 貴集團持有51%權益及其財務業績綜合計入 貴集團財務報表，故於收購後有關綜合財務業績並無變動。於收購完成後，經擴大集團將能全部確認目標集團之溢利。因此，倘目標集團能夠達致目標集團溢利預測中財務業績， 貴集團之股權持有人應佔本年度溢利將會增加。

(c) 現金流量

主要現金流量影響為有關償付代價之現金流出。代價約為人民幣1,212.77百萬元以現金償付，其中50%於所有先決條件達成或獲豁免後第三個營業日支付，預期為二零一四年十月。餘下50%須於不遲於二零一五年四月三十日支付。鑒於 貴集團於二零一四年六月三十日之主要現金及銀行結餘約為人民幣4,460百萬元，董事認為，經擴大集團擁有足夠營運資金以應付現時(即由本通函日期起至最少十二個月止)之需求。

獨立財務顧問函件

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為(i)收購符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)收購及協議乃(a)按一般商業條款；(b)對獨立股東而言屬公平合理；及(c)於 貴集團一般日常業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准協議及其項下擬進行收購之決議案。

此 致

香港

干諾道中168-200號

信德中心招商局大廈

17樓1701室

招商局置地有限公司

獨立董事委員會及

列位獨立股東 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事

葉天賜

謹啟

二零一四年八月二十五日

葉天賜先生(「葉先生」)為浩德融資有限公司負責人根據證券及期貨條例可進行第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動及獲批准從事保薦人之工作。彼亦為Altus Investments Limited負責人根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動。葉先生於投資管理、企業融資及顧問方面擁有逾二十五年經驗。此外，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資顧問交易之財務顧問或獨立財務顧問。

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一三年十二月三十一日止十二個月、截至二零一二年十二月三十一日止九個月及截至二零一二年三月三十一日止十二個月之經審核綜合財務報表，以及本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表，連同當中之相關附註於下列以刊發之文件披露，並可於聯交所網站 (www.hkex.com.hk) 及本公司網站 (<http://www.irasia.com/listco/hk/cmland/>) 查閱：

- 本公司於二零一二年七月十八日刊發截至二零一二年三月三十一日止十二個月之二零一二年年報(第41頁至118頁)(可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0718/LTN20120718416.pdf> 查閱)
- 本公司於二零一三年三月二十八日刊發截至二零一二年十二月三十一日止九個月之由二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日之年報(第45頁至111頁)(可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0328/LTN201303281126.pdf> 查閱)
- 本公司於二零一四年四月三日刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之二零一三年年報(第70頁至171頁)(可於 <http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0403/LTN20140403990.pdf> 查閱)
- 本公司於二零一四年八月七日刊發截至二零一四年六月三十日止六個月之二零一四年中期報告(第18頁至36頁)(可於 http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0807/LTN20140807430_C.pdf 查閱)

2. 債務

借貸

於二零一四年七月三十一日(即就債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的借貸及貸款列述如下：

	二零一四年 七月三十一日 人民幣千元
銀行及其他借貸	4,844,000
應付債券	3,028,470
應付一家間接控股公司之款項	1,272,175
權益持有人貸款	339,358
	<hr/>
總計	<u>9,484,003</u>

二零一四年
七月三十一日
人民幣千元

有抵押	-
無抵押	9,484,003
	<hr/>
總計	9,484,003
	<hr/> <hr/>
須予償還賬面值：	
一年內或按要求償還，披露為流動負債	2,372,175
一年後但不超過兩年，披露為非流動負債	3,687,358
兩年後但不超過五年，披露為非流動負債	3,424,470
	<hr/>
總計	9,484,003
	<hr/> <hr/>

或然負債

於二零一四年七月三十一日，本集團就其客戶按揭貸款有未償擔保為數約人民幣903.45百萬元。

除上述或本通函其他章節所披露者，以及於二零一四年七月三十一日營業時間結束時在日常業務過程中集團內公司間負債、應付股息及一般業務應付賬款外，本集團並無任何其他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、租購或其他融資租賃承擔、彌償或其他重大或然負債。

於二零一四年七月三十一日，本集團的現金及銀行結餘為人民幣4,885.70百萬元，無抵押、免息及須按要求償還的借貸總額為人民幣1,272.18百萬元。本集團貨幣交易及存款主要以港幣、美元及人民幣結算。本集團預期匯率波動風險並不重大，故並無進行任何對沖活動。

於二零一四年七月三十一日，本集團的資本架構包括債務淨額，扣減現金及等同現金項目以及由已發行股本、股份溢價及各類儲備組成的本公司擁有人應佔權益。

於最後可行日期，董事確認，自二零一四年七月三十一日以來，本集團債務或任何或然負債並無重大變動。

資產抵押

於二零一四年七月三十一日，本集團並無質押其物業、廠房及設備以及用作出售的發展中物業。

3. 營運資金

考慮到收購預期於二零一四年十月完成及本集團可用財政資源，包括可用銀行融資、其他可用財務資源及來自其營運之現金流量，董事認為本集團有充裕營運資金，以應付自本通函日期起計至少未來十二個月的現時需求。

4. 本集團財務及貿易前景

在二零一四年餘下日子，為更有效落實「兩會」提出的分類調控原則，越來越多的地方政府將退出限購政策。房貸方面，雖然難言放鬆，但隨著中國中央政府推出一系列「微刺激」措施，市場資金緊張局面將有所緩解。面對財務壓力，房地產商也將採取更靈活的銷售策略，以加快物業銷售去化。此外，隨著政策面的穩定趨好，房地產商以價換量將是理性選擇，房地產市場將有望逐步轉好。

二零一四年下半年，本公司預期新增達預售條件項目建築面積約1,250,000平方米。本集團會直面市場困境，迎難而上、抓住政策面趨好的市場機會、加強其營運管理及控制及促進銷售，加快回現。

同時，本集團將持續關注客戶需求的變化、優化項目組合及產品組合，並研究推進產融結合的發展新模式以及探索海外發展的新機會，努力提高資本利用效率，為股東創造價值。

以下為來自本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)之報告全文，乃供載入本通函而編製。

Deloitte.
德勤

德勤•關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

敬啟者：

吾等於下文載列有關廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」或「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一四年六月三十日止六個月(「往績記錄期間」)之財務資料(「財務資料」)報告，以供載入招商局置地有限公司刊發日期為二零一四年八月二十五日，有關由華敏投資有限公司(「華敏」，為招商局置地有限公司之全資附屬公司)收購貴公司餘下49%股權之通函(「通函」)。

根據深圳招商房地產有限公司(「深圳招商」)(作為賣方)與華敏(作為買方)所訂立(其中包括)日期為二零一四年八月三日之有條件股份購買協議(「協議」，通函所載「董事會函件」一節下有更詳盡描述)，華敏有條件同意向深圳招商收購廣州招商房地產49%股權。

廣州招商房地產為招商局置地有限公司之非全資附屬公司，而招商局置地有限公司則為招商局地產控股股份有限公司(「招商地產」)之非全資附屬公司。深圳招商則為招商地產之全資附屬公司。

廣州招商房地產於二零零四年八月十日在中華人民共和國(「中國」)成立，貴公司註冊及實繳股本為人民幣200,000,000元。廣州招商房地產於中國從事投資控股及物業發展。廣州招商房地產持有以下實體之股權：

公司名稱	成立地點及日期	實繳股本	貴公司所佔股權百分比				於本報告日期	主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一三年	於二零一四年六月三十日		
佛山鑫城房地產有限公司 (「佛山鑫城」)(附註1及2)	中國二零零七年 四月三十日	127,000,000美元	50%	50%	50%	50%	50%	物業發展
佛山依雲房地產有限公司 (「佛山依雲」)(附註1及3)	中國二零一零年 八月二十四日	人民幣30,000,000元	50%	50%	50%	50%	50%	物業發展
佛山順德依雲德勝房地產 有限公司(「佛山德勝」) (附註3)	中國二零一三年 五月二十七日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業發展
佛山市凱達城投資發展 有限公司(「佛山凱達城」) (附註2及4)	中國二零一二年 十月十八日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	51%	物業發展
重慶招商依雲房地產 有限公司(「重慶依雲」) (附註3)	中國二零一三年 八月二十一日	人民幣20,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	物業發展
佛山依雲臻園房地產 有限公司(「佛山臻園」) (附註3)	中國二零一三年 十二月二日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	100%	55%	55%	物業發展
佛山依雲上園房地產 有限公司(「佛山上園」) (附註1及2)	中國二零一三年 十二月十日	人民幣10,500,000元	不適用	不適用	50%	50%	50%	物業發展
廣州依雲房地產有限公司 (「廣州依雲」)(附註3)	中國二零一四年 二月二十八日	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	物業發展

除佛山上園為 貴公司之間接附屬公司之外，所有附屬公司均由廣州招商房地產直接擁有。

附註1：儘管廣州招商房地產持有不多於一半股權，該等實體被視為廣州招商房地產之附屬公司，原因是廣州招商房地產在該實體董事會會議擁有大部分投票權，有權決定該等實體之財務及經營政策，並對該等實體之回報產生重大影響。

附註2：實體為中外合資企業。

附註3：實體為全內資企業。

附註4：實體由廣州招商房地產於二零一三年七月購入。有關詳情載於附註28。

組成 貴集團之該等實體之財政年度結算日為十二月三十一日。

貴集團之該等實體截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年或自其各自成立日期(以較短者為準)之法定財務報表根據中國相關會計準則及法規編製，並由中國註冊執業會計師審核如下：

公司名稱	截至十二月三十一日止財政期間之法定核數師名稱		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
廣州招商房地產	天健會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
佛山鑫城	天健會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
佛山依雲	天健會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
佛山德勝	不適用	不適用	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
佛山凱達城	不適用 ⁽¹⁾	不適用 ⁽¹⁾	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
重慶依雲	不適用	不適用	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 成都分所
佛山臻園	不適用	不適用	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所
佛山上園	不適用	不適用	信永中和會計師事務所 (特殊普通合夥) 深圳分所

(1)：該等年度為不適用乃由於佛山凱達城於二零一三年七月由 貴集團收購，而其財務資料於收購日期後方計入 貴集團之財務資料。

由於廣州依雲自二零一四年二月方成立，故廣州依雲概無編製任何法定經審核財務報表。

就本報告而言，貴公司董事已根據符合香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之會計原則編製廣州招商房地產截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之綜合財務

報表(統稱「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則對相關財務報表進行獨立審核，並根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」對相關財務報表進行審閱。

本報告財務資料以下文A節附註1所載基準呈列，按相關財務報表編製。編製相關財務報表乃 貴公司董事之責任。招商局置地有限公司董事須對載有本報告之通函內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，對財務資料作出獨立意見並向 閣下報告吾等之意見。

吾等認為，按照下文A節附註1所載呈列基準計算，就本報告而言，財務資料能真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之業務狀況以及 貴集團於往績記錄期間之綜合業績及綜合現金流量。

貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月的可比較綜合損益及其他綜合利潤表、綜合權益變動表及綜合現金流量表連同附註乃摘取自 貴集團同期由 貴公司董事僅就本報告而編製的未經審核綜合財務資料(「二零一三年六月財務資料」)。吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行之中期財務資料審閱」審閱二零一三年六月財務資料。吾等之二零一三年六月財務資料審閱包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證吾等會知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會就二零一三年六月財務資料發表審核意見。按照吾等之審閱結果，吾等並無發現任何事項，令吾等相信二零一三年六月財務資料在各重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用會計政策一致的政策編製。

A. 財務資料

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	5	2,353,947	3,623,958	3,664,243	3,107,463	1,655,365
銷售成本		(927,402)	(1,323,716)	(1,418,416)	(1,212,323)	(1,054,687)
毛利		1,426,545	2,300,242	2,245,827	1,895,140	600,678
其他收入	7	14,106	17,110	108,826	39,199	20,450
出售投資物業之收益		-	-	43,213	43,213	-
銷售及營銷支出		(50,428)	(67,897)	(64,639)	(22,997)	(14,283)
行政支出		(30,793)	(26,034)	(19,681)	(8,919)	(5,009)
融資成本	8	-	-	(44,739)	-	(22,448)
除稅前溢利		1,359,430	2,223,421	2,268,807	1,945,636	579,388
所得稅支出	9	(681,969)	(1,144,653)	(1,067,125)	(888,024)	(304,301)
年/期內溢利及全面收入總額	10	<u>677,461</u>	<u>1,078,768</u>	<u>1,201,682</u>	<u>1,057,612</u>	<u>275,087</u>
以下人士應佔年/期內溢利及 全面收入總額：						
貴公司擁有人		321,063	922,742	773,409	660,170	180,936
非控股權益		<u>356,398</u>	<u>156,026</u>	<u>428,273</u>	<u>397,442</u>	<u>94,151</u>
		<u>677,461</u>	<u>1,078,768</u>	<u>1,201,682</u>	<u>1,057,612</u>	<u>275,087</u>

綜合財務狀況表

附註	貴集團				貴公司				
	於十二月三十一日			於二零一四年	於十二月三十一日			於二零一四年	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產									
物業、廠房及設備	14	2,794	2,383	1,977	1,672	1,745	1,556	1,211	994
投資物業	15	36,065	34,359	22,281	22,113	36,065	34,359	22,281	22,113
遞延稅項資產	16	107,543	269,405	333,147	294,930	16,561	136,075	171,651	182,761
於附屬公司的 非上市投資	17	-	-	-	-	493,690	493,690	634,290	644,290
其他應收款項	18	1,157,770	1,328,584	2,574,950	831,619	-	-	1,686,000	-
		<u>1,304,172</u>	<u>1,634,731</u>	<u>2,932,355</u>	<u>1,150,334</u>	<u>548,061</u>	<u>665,680</u>	<u>2,515,433</u>	<u>850,158</u>
流動資產									
收購待售發展中物業 之土地使用權 所付按金		-	-	1,006,391	927,616	-	-	-	-
可供出售物業	19	4,267,273	4,342,038	6,437,679	8,620,289	1,592,284	1,217,478	1,416,754	1,600,160
其他應收款項	20	1,512,306	2,698,079	780,401	342,434	1,369,816	2,407,591	2,049,971	5,111,604
可收回稅項		49,512	262,725	103,195	66,953	38,933	4,516	12,750	10,533
銀行結餘及現金	21	663,428	743,197	556,232	552,216	485,440	468,161	261,613	254,241
		<u>6,492,519</u>	<u>8,046,039</u>	<u>8,883,898</u>	<u>10,509,508</u>	<u>3,486,473</u>	<u>4,097,746</u>	<u>3,741,088</u>	<u>6,976,538</u>
流動負債									
已收預售物業按金		3,572,701	3,415,928	2,504,464	1,821,438	2,095,820	679,473	428,618	498,690
業務及其他應付款項	22	1,424,554	2,487,406	3,421,242	5,159,191	1,718,799	2,700,870	3,010,183	4,857,588
銀行及其他借貸	23	-	-	940,000	1,100,000	-	-	940,000	-
應付稅項		113,024	526,923	218,422	119,155	654	206,022	58,019	4,152
應付一家間接控股 公司款項	33(b)	-	-	-	994,427	-	-	-	994,427
		<u>5,110,279</u>	<u>6,430,257</u>	<u>7,084,128</u>	<u>9,194,211</u>	<u>3,815,273</u>	<u>3,586,365</u>	<u>4,436,820</u>	<u>6,354,857</u>
流動資產(負債)淨值		<u>1,382,240</u>	<u>1,615,782</u>	<u>1,799,770</u>	<u>1,315,297</u>	<u>(328,800)</u>	<u>511,381</u>	<u>(695,732)</u>	<u>621,681</u>
資產淨值減流動負債		<u>2,686,412</u>	<u>3,250,513</u>	<u>4,732,125</u>	<u>2,465,631</u>	<u>219,261</u>	<u>1,177,061</u>	<u>1,819,701</u>	<u>1,471,839</u>
非流動負債									
銀行及其他借貸— 於一年後到期	23	1,169,960	1,169,960	1,439,358	1,335,358	-	-	-	996,000
資產淨值		<u><u>1,516,452</u></u>	<u><u>2,080,553</u></u>	<u><u>3,292,767</u></u>	<u><u>1,130,273</u></u>	<u><u>219,261</u></u>	<u><u>1,177,061</u></u>	<u><u>1,819,701</u></u>	<u><u>475,839</u></u>

	貴集團				貴公司				
	於十二月三十一日		於二零一四年		於十二月三十一日		於二零一四年		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日	
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
資本及儲備									
實繳股本	24	50,000	50,000	200,000	200,000	50,000	50,000	200,000	200,000
儲備	25	561,741	1,317,816	2,091,225	308,833	169,261	1,127,061	1,619,701	275,839
貴公司擁有人									
應佔權益		611,741	1,367,816	2,291,225	508,833	219,261	1,177,061	1,819,701	475,839
非控股權益	34	904,711	712,737	1,001,542	621,440	-	-	-	-
權益總額		1,516,452	2,080,553	3,292,767	1,130,273	219,261	1,177,061	1,819,701	475,839

綜合權益變動表

	廣州招商房地產擁有人應佔					
	資本 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一一年一月一日	50,000	-	240,678	290,678	548,313	838,991
年內溢利及全面收入總額	-	-	321,063	321,063	356,398	677,461
於二零一一年十二月三十一日	50,000	-	561,741	611,741	904,711	1,516,452
年內溢利及全面收入總額	-	-	922,742	922,742	156,026	1,078,768
應佔法定儲備	-	57,285	(57,285)	-	-	-
已宣派股息	-	-	(166,667)	(166,667)	(348,000)	(514,667)
於二零一二年十二月三十一日	50,000	57,285	1,260,531	1,367,816	712,737	2,080,553
年內溢利及全面收入總額	-	-	773,409	773,409	428,273	1,201,682
已宣派股息	-	-	-	-	(144,000)	(144,000)
注資	150,000	-	-	150,000	-	150,000
應佔法定儲備	-	15,928	(15,928)	-	-	-
收購一家附屬公司之調整 (附註28)	-	-	-	-	4,532	4,532
於二零一三年十二月三十一日	200,000	73,213	2,018,012	2,291,225	1,001,542	3,292,767
期內溢利及全面收入總額	-	-	180,936	180,936	94,151	275,087
已宣派股息	-	-	(1,963,328)	(1,963,328)	(478,753)	(2,442,081)
注資	-	-	-	-	4,500	4,500
應佔法定儲備	-	271,314	(271,314)	-	-	-
於二零一四年六月三十日	<u>200,000</u>	<u>344,527</u>	<u>(35,694)</u>	<u>508,833</u>	<u>621,440</u>	<u>1,130,273</u>

廣州招商房地產擁有人應佔

資本	法定儲備	保留溢利	小計	非控股權益	權益總額
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

(附註)

截至二零一三年六月三十日止

六個月(未經審核)

於二零一三年一月一日	50,000	57,285	1,260,531	1,367,816	712,737	2,080,553
年內溢利及全面收入總額	-	-	660,170	660,170	397,442	1,057,612
注資	150,000	-	-	150,000	-	150,000
於二零一三年六月三十日	<u>200,000</u>	<u>57,285</u>	<u>1,920,701</u>	<u>2,177,986</u>	<u>1,110,179</u>	<u>3,288,165</u>

附註：金額主要指於中華人民共和國(「中國」)成立之貴公司及其附屬公司之法定儲備。根據中國相關法律，於中國企業，向權益持有人分派股息前須轉撥其10%除稅後溢利淨額(按中國會計規則所釐定)至不可分派儲備基金。有關儲備基金可用作抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非出現清盤，否則該儲備基金為不可分派。

綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
					(未經審核)
經營業務					
除稅前溢利	1,359,430	2,223,421	2,268,807	1,945,636	579,388
經下列調整：					
物業、廠房及設備折舊	926	888	785	426	340
投資物業折舊	1,719	1,706	511	343	168
融資成本	-	-	44,739	-	22,448
利息收入	(13,148)	(15,375)	(104,873)	(38,522)	(2,125)
出售物業投資之收益	-	-	(43,213)	(43,213)	-
營運資金變動前之經營 現金流量	1,348,927	2,210,640	2,166,756	1,864,670	600,219
收購待售發展中物業之土地使用 權所付按金(增加)減少	-	-	(873,221)	(62,000)	78,775
可供出售物業(增加)減少 業務及其他應收款項(增加) 減少	(459,428)	81,978	(1,272,546)	(634,817)	(2,095,285)
	(63,776)	477	79,284	138,893	74,154
已收預售物業按金增加(減少) 業務及其他應付款項(減少)增加	943,618	(176,715)	(1,063,963)	(1,710,288)	(713,613)
	(455,921)	262,554	285,658	1,754,451	(557,739)
經營所得(耗用)現金	1,313,420	2,378,934	(678,032)	1,350,909	(2,613,489)
已付中國企業所得稅	(263,860)	(326,763)	(628,420)	(556,465)	(143,812)
已付土地增值稅	(80,078)	(89,843)	(442,489)	(1,588,661)	(590,134)
已收利息	13,148	15,375	104,873	38,522	2,125
經營活動所得(耗用)現金淨額	982,630	1,977,703	(1,644,068)	(755,695)	(3,345,310)
投資活動					
(向一家間接控股公司墊款)來自 一家間接控股公司還款淨額	(333,544)	(1,208,596)	2,414,903	2,417,503	(650)
購買物業、廠房及設備	(831)	(477)	(357)	(34)	(35)
(向同系附屬公司墊款)來自同系 附屬公司還款淨額	(76)	(983)	(1,686,951)	(2,180,438)	1,680,390
(向一家附屬公司非控股權益 墊款)來自一家附屬公司 非控股權益還款淨額	(1,157,770)	(170,814)	(83,255)	(89,662)	-
出售投資物業所得款項	-	-	54,780	53,610	-
收購一家附屬公司	28	-	(103,852)	-	-
投資活動(耗用)所得現金淨額	(1,492,221)	(1,380,870)	595,268	200,979	1,679,705

附註	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
融資活動					
向一家間接控股公司(還款)墊款 淨額	(153,840)	34,263	(1,163,324)	(1,163,324)	994,427
來自 貴公司非控股 權益的墊款(向 貴公司 非控股權益還款)淨額	400,844	(54,879)	(585,933)	(609,225)	51,538
已付利息	(13,605)	(156,743)	(134,353)	(42,303)	(111,598)
來自同系附屬公司的墊款淨額	-	8,295	696,782	293,844	666,722
非控股權益持有人注資	-	-	-	-	4,500
出售一家附屬公司部分 已收存款	-	-	160,830	-	-
已付 貴集團附屬公司非控股權 益持有人的股息	-	-	(144,000)	-	-
已付股息	-	(348,000)	(8,167)	(8,167)	-
新籌集借貸	-	-	2,040,000	2,040,000	996,000
償還借貸	-	-	-	-	(940,000)
	<u>233,399</u>	<u>(517,064)</u>	<u>861,835</u>	<u>510,825</u>	<u>1,661,589</u>
融資活動所得(耗用)現金淨額					
現金及等同現金項目(減少) 增加淨額	<u>(276,192)</u>	<u>79,769</u>	<u>(186,965)</u>	<u>(43,891)</u>	<u>(4,016)</u>
年/期初現金及等同現金項目	<u>939,620</u>	<u>663,428</u>	<u>743,197</u>	<u>743,197</u>	<u>556,232</u>
年/期終現金及等同現金項目， 指銀行結餘及現金	<u><u>663,428</u></u>	<u><u>743,197</u></u>	<u><u>556,232</u></u>	<u><u>699,306</u></u>	<u><u>552,216</u></u>

財務資料附註

1. 一般事項

財務資料以廣州招商房地產及其附屬公司之功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2. 應用香港財務報告準則

就編製及呈列往績記錄期間之財務資料而言，貴集團於整段往績記錄期間內一直貫徹採用由香港會計師公會頒佈於二零一四年一月一日開始之會計期間生效之有關香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則及詮釋(「香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋」)。

- 於本報告日期，貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則第11號	收購於合營企業權益之會計處理 ⁴
香港會計準則第16號及	澄清可接受折舊及攤銷方法 ⁴
香港會計準則第38號之修訂	
香港會計準則第19號之修訂	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港財務報告準則第9號及	香港財務報告準則第9號之
香港財務報告準則第7號之修訂	強制生效日期及過渡披露 ²
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至
	二零一二年週期之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至
	二零一三年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁶
香港財務報告準則第15號	與客戶之合約收益 ⁵

- 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效。
- 可供採用－強制生效日期會於香港財務報告準則第9號未完成階段完成後決定。
- 於二零一四年七月一日或其後開始之年度期間生效，少數情況例外。
- 於二零一六年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 於二零一七年一月一日或其後開始之年度期間生效。
- 於二零一六年一月一日或其後開始之首份年度按香港財務報告準則的財務報告之年度生效。

貴公司之董事預期，應用新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對貴集團之業績及財務狀況以及綜合財務報表披露造成重大影響。

3. 重要會計政策

財務資料乃根據歷史成本基準及按照符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則之會計政策編製。歷史成本一般按交換貨品及服務時所付代價之公平值計算。

此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露，其中按載列於新香港公司條例第622章附表11第76至87條條文內有關第9部「賬目及審計」的過渡及保留安排的規定，於往績記錄期間繼續根據適用的前公司條例第32章的規定而作出披露。

綜合賬目基準

財務資料包括 貴集團旗下實體之財務報表。 貴公司擁有控制權：

- 有權力控制該等公司；
- 自參與該等公司取得或有權取得多種回報；及
- 有能力以其權力影響其回報。

投資者在所有三項標準均滿足之情況下對投資對象有控制權。倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或多項出現變化，則 貴公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

倘 貴公司擁有該等公司之投票權少於大多數，則當投票權足以使其實際上有能力單方面指示該等公司進行有關活動時，其有權力控制該等公司。 貴公司評估於該等公司之投票權是否足以給予 貴公司權力時考慮所有事實及情況，包括：

- 貴公司所持投票權之規模相較其他投票權持有人所持投票權之規模及分散程度；
- 由 貴公司、其他投票權持有人及其他各方所持潛在投票權；
- 其他合約安排產生之投票權；及
- 顯示 貴公司於需要作出決定時(包括於過往股東大會之投票模式)是否能夠即時掌控有關活動之任何其他事實及情況。

綜合附屬公司於 貴公司取得該等公司控制權時開始，並於 貴公司失去該等公司控制權時終止。尤其是，於往績記錄期間收購或出售該等公司之收入及開支，會由 貴公司取得控制權當日至 貴公司失去該等公司控制權當日計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收入之每個項目會分配予 貴公司及非控股權益。該等公司之全面收入總額分配予 貴公司及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益結餘出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表會於有需要情況下作出調整，致使其會計政策與 貴公司之附屬公司所採用會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收入及開支在綜合賬目時抵銷。

於附屬公司之非控股權益與 貴集團於當中之股權分開呈列。非控股權益指並非由 貴公司(不論直接或間接)擁有之權益應佔之實體資產淨值部分，而 貴集團並無就此與該等權益持有人協定任何額外條款，致使 貴集團就該等權益承擔符合財務負債定義之合約責任。非控股權益乃於綜合財務狀況表之權益內呈列，且獨立於 貴公司應佔權益。於 貴集團旗下相關實體業績內之非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內列報為非控股權益與 貴公司之間年/期內損益總額及全面收入總額之分配。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值扣除其後累計折舊及任何其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

確認折舊之目的為在扣減剩餘價值後，於估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目之成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期間結算日審閱，而估計之任何變動影響乃追溯入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時取消確認。出售或報廢物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損，乃按銷售所得款項與該資產賬面值間之差額釐定，並於損益內確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及/或資本升值而持有之物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔支出。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。確認折舊之目的是按直線法計及其剩餘價值後，撇銷投資物業於其估計可使用年期之成本。

投資物業於出售後或投資物業永久不再使用且預期出售不會產生未來經濟利益時取消確認。因取消確認物業而產生之任何收益或虧損(按該資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額計算)於該物業取消確認期間計入損益。

可供出售物業

流動資產項下之持作出售發展中物業為在日常業務過程中持作未來出售之發展中物業，以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本、所產生開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮預計最終可變現價格，減去適用可變動銷售支出及預期竣工成本。竣工後，有關物業轉撥至持作出售已竣工物業。

持作出售已竣工物業以成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括土地成本、所產生開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

貴集團於意向轉為持有物業以賺取租金及/或資本升值而非於日常業務中出售(以向另一方開始經營租賃為憑據)，將物業按成本自可供出售物業轉撥至投資物業。

金融工具

當組成 貴集團之實體成為工具合約條款一方時，於綜合財務狀況報表，金融資產及金融負債獲得確認。

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(視適用情況而定)。

金融資產

貴集團之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的並於初步確認時釐定。

實際利息法

實際利息法為於往績記錄期間計算債務工具攤銷成本及攤分利息收入之方法。實際利率是按金融資產預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金收入(包括所支付或收取構成實際利率組成部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

債務工具之利息收入按實際利息法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項指附有固定或可釐定付款額及無活躍市場報價之非衍生金融資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款項及銀行結存及現金)採用實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下文有關貸款及應收款項減值之會計政策)。

貸款及應收款項之減值

貸款及應收款項會於各報告期間結算日評定是否有減值跡象。於有客觀跡象顯示金融資產之估計未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生的一項或多項事件而受到影響時，貸款及應收款項會被視作已減值。

貸款及應收款項減值之客觀跡象可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約事件，如未能支付或延遲支付利息或本金；或
- 借款人很可能破產或進行財務重組。

所有貸款及應收款項之減值虧損會直接於貸款及應收款項之賬面值中扣減，惟業務應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬作出扣減。撥備賬之賬面值變動乃於損益確認。倘業務應收款項被視為無法收回，則於撥備賬撇銷。於其後重新收取之先前撇銷款項將計入損益。

減值虧損金額按資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現之估計未來現金流現值之間的差額確認。

如在隨後期間，減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

金融負債及股本工具

組成 貴集團之實體發行之債務及股本工具按合約安排內容以及金融負債及股本工具之定義而歸類為金融負債或股本。

實際利息法

實際利息法為計算於往績記錄期間金融負債之攤銷成本及攤分利息開支之方法。實際利率是按金融負債之預計年期或(倘適用)較短期間將估計未來現金付款(包括所支付或收取構成實際利率組成部分之所有費用、交易成本及其他溢價或折讓)準確貼現至初步確認時之賬面淨值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

金融負債

貴集團之金融負債(包括業務及其他應付款項、應付一家間接控股公司款項及銀行及其他借貸)其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

股本工具

股本工具指證明扣除其所有負債後於 貴集團資產剩餘權益之任何合約。組成 貴集團之實體發行之股本工具以已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額之合約，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具原始或經修訂條款於到期時付款而蒙受之損失。

由 貴集團發出並非指定為按公平值透過損益列賬之財務擔保合約初步按公平值減發出財務擔保合約直接應佔之交易成本予以確認。初步確認後， 貴集團按以下各項較高者計量財務擔保：(i)合約責任金額(根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適用)根據收入確認政策確認之累計攤銷。

終止確認

僅當自資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或 貴集團轉讓金融資產及資產所有權絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時， 貴集團會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，資產賬面值與已收或應收代價、已在其他全面收入確認及在股本累計之累計收益或虧損總額之差額乃於損益確認。

當且僅當 貴集團之責任獲解除、取消或到期時， 貴集團終止確認金融負債。終止確認之金融負債賬面值與已付及應付代價之差額乃於損益中確認。

有形資產減值虧損

貴集團於報告期間結算日檢討其有形資產之賬面值，以確定有關資產是否出現減值虧損跡象。如有任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額，以確定減值虧損(如有)之程度。如不可能估計個別資產之可收回金額，則 貴集團會估計該類資產之現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額。如可識別合理及一致之分配基準，企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或按其他能確認以合理及一致之分配基準將其分配至最少之現金產生單位組別。

可收回金額為以公平值減出售成本及使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流以能反映當前市場評估金錢時間值及該資產特有風險之稅前貼現率貼現至其現值，而未來現金流之估計則並未被調整。

倘資產(或一項現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值,則資產(或一項現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。減值虧損會即時於損益中確認。

倘其後撥回減值虧損,該資產(或現金產生單位)賬面值會調高至其經修訂之估計可收回金額,但增加之賬面值不得高於倘該資產(或一項現金產生單位)往年並無確認減值虧損時釐定之賬面值。撥回之減值虧損會即時確認為收入。

收益確認

收益按所收取或應收取代價之公平值計量,指於一般業務過程中銷售貨物及提供服務之應收款項扣除折扣後之金額。

特別是,於一般業務過程中銷售物業之收益乃於各物業竣工及交付買方時確認,而當時已達成以下所有條件:

- 貴集團已將物業擁有權之重大風險及回報轉移予買方;
- 貴集團概無保留一般視為與已售物業之擁有權有關之管理權,或其實際控制權;
- 收益金額能可靠計量;
- 與交易有關之經濟利益可能流入 貴集團;及
- 就交易產生或將產生之成本能可靠計量。

於達成以上有關收益確認之條件前自買方獲得之按金已計入綜合財務狀況表流動負債項下。

經營租賃產生之租金收入乃按相關租賃年期以直線法確認。

當經濟利益很可能流入 貴集團,且收入之金額能夠可靠計量時,則會確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金及適用實際利率按時間基準累計,實際利率指於金融資產預期年期將估計未來現金收入準確貼現至該資產初步確認時之賬面淨值之利率。

租賃

凡租賃之條款將擁有權附帶之絕大部分風險及回報轉移至承租人,該租賃即分類為融資租賃。所有其他租賃均分類為經營租賃。

貴集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按相關租賃年期以直線法於損益內確認。

貴集團作為承租人

經營租賃付款於租賃期間按直線法確認為開支。

借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間籌備方可供其擬定用途或銷售之合資格資產所產生直接應佔借貸成本,加至該等資產之部分成本,直至該等資產已大致上可供其擬定用途或銷售。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

退休福利成本

於僱員就提供服務而使其享有供款時，國家管理退休福利計劃之供款確認為開支。

外幣

編製各個別組成貴集團之實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易均按交易日期之現行匯率以其各自功能貨幣(即該實體經營之主要經濟環境之貨幣)入賬。於報告期間結算日，以外幣計值之貨幣項目按當日現行匯率重新換算。以外幣計值按歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算及重新換算貨幣項目產生之匯兌差額均於產生期間在損益確認。

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年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利與於綜合損益及其他全面收益表所呈報之除稅前溢利不同，原因是不包括其他年度之應課稅或可予扣稅之收入或開支項目，亦不包括免稅或不可扣稅之項目。貴集團有關即期稅項之負債乃採用於報告期間結算日已實施或實質已實施之稅率計算。

遞延稅項乃指在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差額。遞延稅項負債一般按所有應課稅暫時差額確認入賬，而遞延稅項資產則一般會在預期應課稅溢利可供作抵銷可予扣減暫時差額時確認入賬。倘因於既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易中首次確認其他資產及負債時產生暫時差額，則不會確認有關資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期間結算日進行檢討，並於預期將不可能有足夠應課稅溢利以抵銷所有或部分資產時調減。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期間結算日已實施或實質實施之稅率，按預期在負債償還或資產變現期間適用之稅率(或稅項法律)計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映貴集團在報告期間結算日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。

即期及遞延稅項乃於損益中確認，惟倘即期及遞延稅項與於其他全面收入或直接於權益確認之項目相關，則在此情況下即期及遞延稅項亦分別會在其他全面收入或直接於權益內確認。

4. 估計所產生不明朗因素之主要來源

於應用載於附註3之貴集團會計政策時，貴公司董事須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗及被認為屬有關之其他因素為基礎得出。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設將會被持續檢討。倘會計估計之修訂將僅影響修訂期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響本期間及未來期間，則會於修訂及未來期間確認會計估計之修訂。

以下為對於將來之主要假設，及於報告期間結算日之其他估計不明朗因素之主要來源，會對下個財政年度內之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

遞延稅項

主要與土地增值稅(「土地增值稅」)有關之遞延稅項資產人民幣107,543,000元、人民幣269,405,000元、人民幣333,147,000元及人民幣294,930,000元已分別於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日按照附註16所載予以確認。遞延稅項資產之可變現性主要取決於日後之溢利或應課稅暫時差額在未來是否足夠。貴公司董事根據已實施或大致實施之稅率以及彼等所深知對貴集團於預期將動用遞延稅項資產之未來數年期間之溢利預測，釐定遞延稅項資產。貴公司董事將於報告期間結算日檢討假設及溢利預測。倘實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，而須於撥回出現期間於綜合損益及其他全面收益表內確認。

土地增值稅

貴集團須於中國繳付土地增值稅。然而，中國不同城市之不同稅務權區實施不同之稅項法律，貴集團尚未就其若干項目與中國當地稅務機關落實其土地增值稅計量。因此，須就釐定土地增值及其相關稅項撥備作出重大判斷。貴集團按管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終稅項結果可有別於初步入賬之金額，有關差額將影響在當地稅務機關釐定稅項期間之所得稅開支及相關所得稅撥備。

可供出售物業之估計撇減

貴集團可供出售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。可供出售物業之可變現淨值即於一般業務過程中之估計售價，減估計竣工成本(如有)及估計出售開支，估計出售開支乃根據最佳現有資料估計得出。

貴集團根據對可供出售物業可變現程度之評估、經計及參考過往經驗得出之竣工成本以及參考過往經驗及現行市況得出之銷售淨值，將可供出售物業撇減至可變現淨值。倘若竣工成本增加或銷售淨值減少，則可變現淨值將會減少，並可能因而導致須將可供出售物業撇減至可變現淨值。於發生任何事項或情況有變顯示結餘或不可變現時，將記錄撇減。識別該撇減須運用判斷及估計。當預期與原有估計有所不同時，將對於該估計有所改變期間可供出售物業之賬面值造成影響。

誠如附註19所載，於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，可供出售物業之賬面值分別為人民幣4,267,273,000元、人民幣4,342,038,000元、人民幣6,437,679,000元及人民幣8,620,289,000元。於往績記錄期間，持作出售物業並無任何撇減。

5. 收益

收益指於各期內扣除銷售折扣後銷售物業之收入及所賺取之租金收入，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
持作出售之銷售物業	2,352,137	3,620,959	3,658,704	3,106,996	1,653,659
租金收入	1,810	2,999	5,539	467	1,706
	<u>2,353,947</u>	<u>3,623,958</u>	<u>3,664,243</u>	<u>3,107,463</u>	<u>1,655,365</u>

6. 分部資料

貴集團已採納香港財務報告準則第8號經營分部，該準則規定經營分部按主要營運決策者為分配資源至各分部及評估其表現而定期審閱 貴集團各部門之內部報告為基準識別經營分部。主要營運決策者為 貴公司董事會。

為方便管理，貴集團當前分類為以下一個經營及呈報分部：物業開發及銷售及物業租賃，主要指住宅物業及住宅與商業綜合物業。

地理資料

貴集團之物業分部位於佛山、廣州及重慶。

根據資產所在地呈列有關物業分部外界客戶收益及物業分部資產總值之資料。

	來自外界客戶之收益					資產總值			
	截至十二月三十一日年度			截至六月三十日止六個月		於十二月三十一日			於
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 六月三十日 人民幣千元
佛山	2,322,487	1,052,420	2,804,763	2,528,426	1,349,955	2,822,997	5,411,033	7,025,294	6,282,269
廣州	31,460	2,571,538	859,480	579,037	302,573	4,973,694	4,269,737	4,223,513	4,388,798
重慶	-	-	-	-	2,837	-	-	567,446	988,775
	<u>2,353,947</u>	<u>3,623,958</u>	<u>3,664,243</u>	<u>3,107,463</u>	<u>1,655,365</u>	<u>7,796,691</u>	<u>9,680,770</u>	<u>11,816,253</u>	<u>11,659,842</u>

於往績記錄期間，貴集團概無單一客戶向 貴集團收益貢獻10%或以上。

貴集團外部客戶收益僅來自其中國業務，而 貴集團之非流動資產(不包括遞延稅項資產及金融工具)全部位於中國。

7. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
銀行利息收入	11,408	8,667	9,103	5,923	2,125
來自一家間接控股公司之 利息收入	1,740	6,708	2,114	2,114	-
來自同系附屬公司之利息收入	-	-	93,656	30,485	16,394
其他	958	1,735	3,953	677	1,931
	<u>14,106</u>	<u>17,110</u>	<u>108,826</u>	<u>39,199</u>	<u>20,450</u>

8. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
按以下各項計算之利息：					
- 銀行及其他借貸	-	-	90,193	20,390	94,663
- 應付一家間接控股公司款項	10,857	118,203	23,587	3,836	-
- 應付一家附屬公司非控股權益 之款項	2,748	38,540	24,257	19,751	15,110
	<u>13,605</u>	<u>156,743</u>	<u>138,037</u>	<u>43,977</u>	<u>109,773</u>
總借貸成本	13,605	156,743	138,037	43,977	109,773
減：已資本化款項	(13,605)	(156,743)	(93,298)	(43,977)	(87,325)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>44,739</u>	<u>-</u>	<u>22,448</u>

誠如附註23所披露，資本化為可供出售發展中物業之借貸成本按各特定借貸之合約利率釐定。

9. 所得稅支出

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
支出(抵免)包括：					
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)					
—本年度/期間	323,280	527,449	479,449	340,156	80,787
土地增值稅—本年度/期間	449,805	779,066	651,418	547,868	185,297
	773,085	1,306,515	1,130,867	888,024	266,084
遞延稅項(附註16)	(91,116)	(161,862)	(63,742)	-	38,217
	681,969	1,144,653	1,067,125	888,024	304,301

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，貴公司及其附屬公司之企業所得稅法定稅率為25%，自二零零八年一月一日起生效。

土地增值稅按土地增值(即出售物業所得款項減包括土地使用權成本及所有物業發展開支在內之可扣減開支)30%至60%之遞進稅率徵收。

於往績記錄期間之所得稅支出與綜合損益及全面收益表內除稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元
除稅前溢利	1,359,430	2,223,421	2,268,807	1,945,636	579,388
按國內所得稅率25%計算之稅項	339,858	555,855	567,202	486,409	144,847
不可扣稅之支出之稅務影響	435	6,749	-	-	-
動用過往未確認之稅項虧損之 稅務影響	-	(4,199)	-	(7,072)	-
未確認稅項虧損之稅務影響	4,322	1,949	11,903	938	2,763
土地增值稅	449,805	779,066	651,418	547,868	185,297
土地增值稅之遞延稅務影響	(112,451)	(194,767)	(162,854)	(136,967)	(46,324)
未確認可扣稅暫時差額的 稅務影響	-	-	(544)	(3,152)	17,718
所得稅支出	681,969	1,144,653	1,067,125	888,024	304,301

10. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
年／期內溢利經扣除(計及) 下列各項後得出：					
董事薪酬	-	-	-	-	-
其他員工開支					
薪金及其他津貼	54,209	72,164	57,407	17,600	11,481
退休福利計劃供款(附註)	4,342	4,337	7,234	2,332	2,206
	<u>58,551</u>	<u>76,501</u>	<u>64,641</u>	<u>19,932</u>	<u>13,687</u>
員工開支總額	58,551	76,501	64,641	19,932	13,687
減：已資本化為發展中物業之 款項	<u>(27,085)</u>	<u>(39,822)</u>	<u>(29,392)</u>	<u>(9,402)</u>	<u>(5,031)</u>
	<u>31,466</u>	<u>36,679</u>	<u>35,249</u>	<u>10,530</u>	<u>8,656</u>
投資物業總租金收入	(1,810)	(2,999)	(5,539)	(467)	(1,706)
減：所產生之直接經營開支	<u>1,719</u>	<u>1,706</u>	<u>1,171</u>	<u>343</u>	<u>250</u>
	<u>(91)</u>	<u>(1,293)</u>	<u>(4,368)</u>	<u>(124)</u>	<u>(1,456)</u>
確認為開支之物業成本	927,402	1,323,716	1,418,416	1,212,323	1,054,687
物業、廠房及設備折舊	926	888	785	426	340
投資物業折舊	1,719	1,706	511	343	168
核數師酬金	131	202	427	100	69
	<u>929,178</u>	<u>1,325,712</u>	<u>1,419,139</u>	<u>1,212,849</u>	<u>1,055,264</u>

附註： 貴集團之僱員為中國政府經營之國家管理退休福利計劃成員。公司須按僱員工資之若干百分比作出退休福利計劃供款，以撥資福利。 貴集團就退休福利計劃之唯一責任乃根據計劃作出規定供款。

11. 董事、行政總裁及僱員薪酬

董事及行政總裁

貴公司董事亦為間接控股公司及其附屬公司之僱員，彼等於往績記錄期間之薪酬由間接控股公司支付及承擔。 貴公司董事認為，並無合理理由由 貴集團分攤其薪酬。

僱員

於往績記錄期間，貴集團之五位最高薪人士之薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及其他津貼	2,183	1,679	1,193	1,414	1,083
花紅(附註)	2,610	3,754	4,861	-	-
退休福利計劃供款	116	95	98	65	40
	<u>4,909</u>	<u>5,528</u>	<u>6,152</u>	<u>1,479</u>	<u>1,123</u>

附註：花紅為酌情發放，並參考個別僱員表現釐定。

薪酬介乎以下範圍之人士數目如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一三年	二零一四年 (未經審核)
薪酬					
不多於港幣1,000,000元 (約不多於人民幣823,700元)	-	-	-	5	5
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 (約人民幣823,700元至 人民幣1,236,000元)	5	4	2	-	-
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元 (約人民幣1,236,000元至 人民幣1,647,000元)	-	1	3	-	-
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

於往績記錄期間，貴集團概無向五位最高薪人士支付薪酬，以作為其加入或於加入貴集團時之獎勵或作為其離職補償。

12. 股息

截至二零一二年十二月三十一日止年度，廣州招商房地產向其權益持有人宣派股息人民幣166,667,000元，而佛山鑫城向其權益持有人宣派股息人民幣696,000,000元，當中人民幣348,000,000元向其非控股權益持有人支付。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，佛山鑫城向其權益持有人宣派股息人民幣288,000,000元，當中人民幣144,000,000元向其非控股權益持有人支付。

於截至二零一四年六月三十日止期間，廣州招商房地產向其權益持有人宣派股息人民幣1,963,328,000元，而佛山鑫城及佛山依雲宣派股息分別為人民幣901,929,000元及人民幣55,576,000元，當中人民幣450,965,000元及人民幣27,788,000元向其非控股權益持有人支付。

由於股息比率及享有股息之股份數目之資料就本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

13. 每股盈利

基於 貴公司其已註冊及實繳股本人民幣200,000,000元及並不知悉股份數目，故概無呈列每股盈利資料。

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一一年一月一日	3,889	1,855	5,744
添置	467	364	831
於二零一一年十二月三十一日	4,356	2,219	6,575
添置	155	322	477
於二零一二年十二月三十一日	4,511	2,541	7,052
添置	146	211	357
透過收購一家附屬公司收購資產 (附註28)	-	22	22
於二零一三年十二月三十一日	4,657	2,774	7,431
添置	-	35	35
出售	(143)	-	(143)
於二零一四年六月三十日	4,514	2,809	7,323
累計折舊			
於二零一一年一月一日	1,484	1,371	2,855
年內撥備	692	234	926
於二零一一年十二月三十一日	2,176	1,605	3,781
年內撥備	692	196	888
於二零一二年十二月三十一日	2,868	1,801	4,669
年內撥備	588	197	785
於二零一三年十二月三十一日	3,456	1,998	5,454
期內撥備	220	120	340
於出售時對銷	(143)	-	(143)
於二零一四年六月三十日	3,533	2,118	5,651
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	2,180	614	2,794
於二零一二年十二月三十一日	1,643	740	2,383
於二零一三年十二月三十一日	1,201	776	1,977
於二零一四年六月三十日	981	691	1,672

貴公司

	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本			
於二零一一年一月一日	2,328	1,186	3,514
添置	<u>467</u>	<u>205</u>	<u>672</u>
於二零一一年十二月三十一日	2,795	1,391	4,186
添置	<u>155</u>	<u>169</u>	<u>324</u>
於二零一二年十二月三十一日	2,950	1,560	4,510
添置	<u>146</u>	<u>29</u>	<u>175</u>
於二零一三年十二月三十一日	3,096	1,589	4,685
出售	<u>(143)</u>	<u>-</u>	<u>(143)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>2,953</u>	<u>1,589</u>	<u>4,542</u>
累計折舊			
於二零一一年一月一日	832	1,101	1,933
年內撥備	<u>411</u>	<u>97</u>	<u>508</u>
於二零一一年十二月三十一日	1,243	1,198	2,441
年內撥備	<u>457</u>	<u>56</u>	<u>513</u>
於二零一二年十二月三十一日	1,700	1,254	2,954
年內撥備	<u>452</u>	<u>68</u>	<u>520</u>
於二零一三年十二月三十一日	2,152	1,322	3,474
期內撥備	180	37	217
於出售時對銷	<u>(143)</u>	<u>-</u>	<u>(143)</u>
於二零一四年六月三十日	<u>2,189</u>	<u>1,359</u>	<u>3,548</u>
賬面值			
於二零一一年十二月三十一日	<u>1,552</u>	<u>193</u>	<u>1,745</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,250</u>	<u>306</u>	<u>1,556</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>944</u>	<u>267</u>	<u>1,211</u>
於二零一四年六月三十日	<u>764</u>	<u>230</u>	<u>994</u>

上述物業、廠房及設備項目經考慮其估計餘值後按以下年率使用直線法折舊：

汽車	18%
辦公室設備	18%

15. 投資物業

	貴集團 及 貴公司 人民幣千元
成本	
於二零一一年一月一日	34,547
轉自己竣工可供出售物業	3,367
	<hr/>
於二零一一年及二零一二年十二月三十一日 出售	37,914 (12,847)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	25,067
	<hr/>
累計折舊	
於二零一一年一月一日	130
年內撥備	1,719
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	1,849
年內撥備	1,706
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	3,555
年內撥備	511
於出售時對銷	(1,280)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	2,786
期內撥備	168
	<hr/>
於二零一四年六月三十日	2,954
	<hr/>
賬面值	
於二零一一年十二月三十一日	36,065
	<hr/> <hr/>
於二零一二年十二月三十一日	34,359
	<hr/> <hr/>
於二零一三年十二月三十一日	22,281
	<hr/> <hr/>
於二零一四年六月三十日	22,113
	<hr/> <hr/>

貴集團投資物業於中國根據中期租約之土地上興建。

上述已竣工投資物業按租期及20年兩者之較短者以直線法折舊。

由於往績記錄期間向獨立第三方開展經營租賃，證明物業用途已變動，故由已竣工可供出售物業轉至已竣工投資物業。

投資物業之公平值於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日分別為人民幣92,315,000元、人民幣175,987,000元、人民幣93,037,000元及人民幣94,000,000元。估值由廣州招商房地產之董事參考相似地點及狀況之相似物業最近市價釐定。採用之估值方法與於往績記錄期間所採用者並無變動。

根據香港財務報告準則第13號，貴集團投資物業之公平值級別於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日均為第三級。

16. 遞延稅項資產

以下為於往績記錄期間確認之主要遞延稅項資產及有關變動：

	貴集團			總計 人民幣千元	貴公司
	土地 增值稅撥備 之暫時差額 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元		土地 增值稅撥備 之暫時差額 人民幣千元
於二零一一年 一月一日	16,427	-	-	16,427	16,427
於損益計入	90,333	-	783	91,116	134
於二零一一年 十二月三十一日	106,760	-	783	107,543	16,561
於損益計入	158,250	-	3,612	161,862	119,514
於二零一二年 十二月三十一日	265,010	-	4,395	269,405	136,075
於損益計入	63,716	-	26	63,742	35,576
於二零一三年 十二月三十一日	328,726	-	4,421	333,147	171,651
於損益(扣除)計入	(97,779)	63,983	(4,421)	(38,217)	11,110
於二零一四年 六月三十日	<u>230,947</u>	<u>63,983</u>	<u>-</u>	<u>294,930</u>	<u>182,761</u>

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，貴集團擁有未動用稅項虧損分別約人民幣17,887,000元、人民幣8,887,000元、人民幣56,499,000元及人民幣323,485,000元，可供抵銷日後溢利。於二零一四年六月三十日人民幣255,933,000元有關虧損獲確認為遞延稅項資產。由於不可預測未來溢利來源，因此並無就剩餘稅項虧損確認遞延稅項資產。於二零一四年六月三十日計入尚未動用稅項虧損之虧損為人民幣1,091,000元、人民幣7,796,000元及人民幣47,612,000元及人民幣266,986,000元，將分別於二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年屆滿。

17. 於附屬公司的非上市投資

	貴公司			於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
	二零一一年 人民幣千元	於十二月三十一日 二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	
於附屬公司的投資： 注資	<u>493,690</u>	<u>493,690</u>	<u>634,290</u>	<u>644,290</u>

18. 其他應收款項－非即期

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向同系附屬公司貸款 (附註a)	-	-	1,686,000	-	-	-	1,686,000	-
向附屬公司非控股 權益持有人貸款(附註b)	1,157,770	1,328,584	888,950	831,619	-	-	-	-
總計	<u>1,157,770</u>	<u>1,328,584</u>	<u>2,574,950</u>	<u>831,619</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,686,000</u>	<u>-</u>

附註：

- (a) 該金額為無抵押、按由中國人民銀行提供之人民幣基準貸款利率計息及於二零一四年償還。
- (b) 該等金額為無抵押、免息及無固定還款期。貴公司董事並無計劃於各個報告期間結算日起計一年內變現該等金額。

19. 可供出售物業

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已竣工可供出售物業	205,628	1,493,271	2,012,931	609,887	68,903	222,553	898,568	368,859
可供出售發展中物業	<u>4,061,645</u>	<u>2,848,767</u>	<u>4,424,748</u>	<u>8,010,402</u>	<u>1,523,381</u>	<u>994,925</u>	<u>518,186</u>	<u>1,231,301</u>
	<u>4,267,273</u>	<u>4,342,038</u>	<u>6,437,679</u>	<u>8,620,289</u>	<u>1,592,284</u>	<u>1,217,478</u>	<u>1,416,754</u>	<u>1,600,160</u>

貴集團已竣工可供出售物業位於中國。該等物業按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。

可供出售發展中物業根據中期租約位於中國，指於竣工後在日常業務中供其後銷售之發展中物業。

於二零一一年、二零一二年、二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日計入可供出售發展中物業之賬面值分別為人民幣2,395,353,000元、人民幣963,158,000元、人民幣2,663,271,000元及人民幣6,025,429,000元，指自報告期間結算日起計超過十二個月後預期竣工及可供交付之物業之賬面值。

20. 其他應收款項－即期

業務應收款項主要來自銷售物業。已售物業之代價根據相關買賣協議條款一般自協議日期起60日內支付。於所有報告期間結算日，並無未收回之業務應收款項。

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
預付土地增值稅	101,351	58,080	91,420	112,181	44,638	19,932	12,955	11,638
其他預付非所得稅	196,112	201,482	140,221	85,979	113,869	38,432	24,485	22,087
其他應收款項	5,360	19,455	20,761	31,437	1,983	13,588	12,622	13,637
應收附屬公司股息	-	-	-	-	-	-	-	478,752
應收一家間接控股公司款項 (附註a)	1,208,907	2,417,503	2,600	3,250	1,208,907	2,335,080	2,744	3,394
應收同系附屬公司款項 (附註b)	576	1,559	2,510	8,120	-	559	-	1,087
應收附屬公司非控股 權益款項(附註b)	-	-	522,889	101,467	-	-	-	-
應收附屬公司款項(附註b)	-	-	-	-	419	-	1,997,165	4,581,009
	<u>1,512,306</u>	<u>2,698,079</u>	<u>780,401</u>	<u>342,434</u>	<u>1,369,816</u>	<u>2,407,591</u>	<u>2,049,971</u>	<u>5,111,604</u>

附註：

(a) 該等金額為無抵押及無固定還款期。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日之金額以固定年利率0.47厘及0.42厘計息，而於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之金額則免息。貴公司董事預期於報告期間結算日起計一年內變現該等金額。

(b) 該金額為無抵押、免息及按要求償還。

21. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括現金及原到期日為三個月或以下之短期銀行存款。銀行結餘按以下浮動利率計息：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
年利率	<u>0.36厘至0.5厘</u>	<u>0.35厘至0.5厘</u>	<u>0.35厘至1.265厘</u>	<u>0.35厘至1.265厘</u>

22. 業務及其他應付款項

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
業務應付款項(附註a)	273,225	544,982	1,143,042	579,742	13,100	151,164	182,400	186,356
應付間接控股公司								
款項(附註b)	544,081	578,344	-	-	464,155	464,155	-	-
其他非所得稅應付款項	37,269	29,174	34,549	40,923	5,008	13,353	16,502	4,721
其他應付款項及應計開支	45,275	52,667	43,943	41,306	16,744	29,080	11,553	10,917
應付股息	-	158,167	-	1,963,328	-	158,167	-	1,963,328
應付土地增值稅	445,580	1,091,532	1,333,801	949,725	65,597	551,818	702,803	756,983
出售一家附屬公司部分								
已收存款	-	-	160,830	-	-	-	160,830	-
應付附屬公司非控股								
權益持有人款項(附註c)	79,124	24,245	-	212,368	-	-	-	-
應付同系附屬公司款項								
(附註c)	-	8,295	705,077	1,371,799	-	8,295	537,376	536,633
應付附屬公司款項(附註c)	-	-	-	-	1,154,195	1,324,838	1,398,719	1,398,650
	<u>1,424,554</u>	<u>2,487,406</u>	<u>3,421,242</u>	<u>5,159,191</u>	<u>1,718,799</u>	<u>2,700,870</u>	<u>3,010,183</u>	<u>4,857,588</u>

附註：

- (a) 業務應付款項包括建築成本及其他項目相關開支，乃根據貴集團計算之項目進度償付。業務應付款項之平均信貸期為60日。貴集團已實施財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸期內償付。

以下業務應付款項於報告期間結算日按發票日期之賬齡分析：

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至60日	82,285	270,391	25,368	328,160	6,532	96,489	-	112,983
61日至180日	106,739	153,120	278,202	-	6,019	36,256	118,368	-
181日至365日	-	36,899	691,887	97,254	-	9,789	-	19,175
超過365日	84,201	84,572	147,585	154,328	549	8,630	64,032	54,198
	<u>273,225</u>	<u>544,982</u>	<u>1,143,042</u>	<u>579,742</u>	<u>13,100</u>	<u>151,164</u>	<u>182,400</u>	<u>186,356</u>

- (b) 該等金額為無抵押、按定息年利率6.56厘及6.15厘計息及須於一年內償還。
- (c) 該金額為無抵押、免息及須按要求償還。

23. 銀行及其他借貸

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日
人民幣千元								
應付一家間接控股 公司款項(附註a)	584,980	584,980	-	-	-	-	-	-
應付一家附屬公司非控股 權益持有人款項(附註a)	584,980	584,980	339,358	339,358	-	-	-	-
銀行借貸(附註b)	-	-	-	996,000	-	-	-	996,000
其他借貸(附註c)	-	-	2,040,000	1,100,000	-	-	940,000	-
	<u>1,169,960</u>	<u>1,169,960</u>	<u>2,379,358</u>	<u>2,435,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>940,000</u>	<u>996,000</u>
即：								
即期	-	-	940,000	1,100,000	-	-	940,000	-
非即期	<u>1,169,960</u>	<u>1,169,960</u>	<u>1,439,358</u>	<u>1,335,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>996,000</u>
	<u>1,169,960</u>	<u>1,169,960</u>	<u>2,379,358</u>	<u>2,435,358</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>940,000</u>	<u>996,000</u>

實際利率範圍如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
浮息	<u>6.10厘至6.65厘</u>	<u>6.15厘至6.65厘</u>	<u>5.70厘至6.15厘</u>	<u>6.15厘至7.05厘</u>

附註：

(a) 於二零一二及二零一一年十二月三十一日，該等金額為無抵押、按中國人民銀行人民幣基準貸款利率計息及於二零一四年償還。該金額已於截至二零一三年十二月三十一日止年度內清償。

於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日之金額為無抵押、按中國人民銀行人民幣基準貸款利率計息及須於二零一五年償還。

(b) 該等金額為無抵押、按固定利率計息及須於二零一六年六月及二零一七年四月償還。實際利率介乎6.15厘至7.05厘。

(c) 於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，人民幣1,100,000,000元無抵押借貸由方正東亞信託有限責任公司(一家中國銀行業監督管理委員會(「中國銀監會」)持牌金融機構及獨立第三方)提供。貸款按固定年利率6.09厘計息及須於二零一五年四月償還。貸款由借方佛山依雲之股東共同擔保。於二零一三年十二月三十一日，另一金額為人民幣940,000,000元來自信託公司之墊款年期為一年，並該金額須於截至二零一四年六月三十日止期間償還。貸款按中國人民銀行人民幣基準貸款利率乘0.95計息。

24. 實繳股本

	金額 人民幣千元
註冊及實繳股本：	
於二零一一年一月一日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年十二月三十一日	50,000
於二零一三年四月增加	<u>150,000</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日	<u><u>200,000</u></u>

於二零一三年四月十日，廣州招商房地產之註冊及實繳股本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元，當中人民幣150,000,000元已透過抵銷應付廣州招商房地產股東之股息繳足。

25. 貴公司之儲備

	法定儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	-	186,054	186,054
年內虧損及全面支出總額	<u>-</u>	<u>(16,793)</u>	<u>(16,793)</u>
於二零一一年十二月三十一日	-	169,261	169,261
年內溢利及全面收入總額	-	1,124,467	1,124,467
應佔法定儲備	18,519	(18,519)	-
已宣派股息	<u>-</u>	<u>(166,667)</u>	<u>(166,667)</u>
於二零一二年十二月三十一日	18,519	1,108,542	1,127,061
年內溢利及全面收入總額	<u>-</u>	<u>492,640</u>	<u>492,640</u>
於二零一三年十二月三十一日	18,519	1,601,182	1,619,701
期內溢利及全面收入總額	-	619,466	619,466
應佔法定儲備	218,148	(218,148)	-
已宣派股息	<u>-</u>	<u>(1,963,328)</u>	<u>(1,963,328)</u>
於二零一四年六月三十日	<u><u>236,667</u></u>	<u><u>39,172</u></u>	<u><u>275,839</u></u>

26. 資金風險管理

貴集團管理層管理其資金，以確保貴集團之實體將能夠以持續經營方式營運，同時亦透過達致平衡債務與股本之最佳平衡而為權益持有人爭取最大回報。

貴集團的資本結構包括附註22及23所披露之應付間接控股公司／附屬公司非控股權益持有人／同系附屬公司之款項及借貸、現金及等同現金項目淨額及權益(包括實繳資本、儲備及保留溢利)之款項。

貴集團管理層定期檢討資本結構。作為檢討之一部分，貴集團管理層考慮資本成本及各類資本之相關風險，並採取適當行動平衡其整體資本結構。

27. 金融工具

(a) 金融工具分類

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日			於	於十二月三十一日			於
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
金融資產								
貸款及應收款項 (包括現金及等同 現金項目)	3,036,041	4,510,298	4,686,333	2,455,725	1,696,749	2,817,388	3,960,144	5,332,120
金融負債								
攤銷成本	2,111,665	2,536,660	4,432,250	7,598,328	1,648,194	2,135,699	3,230,878	6,086,311

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團及貴公司之主要金融工具包括業務及其他應收款項、銀行結餘及現金、業務及其他應付款項、銀行及其他借貸及應付一家間接控股公司款項。該等金融工具之詳情於相關附註披露。該等金融工具之相關風險及減輕該等風險之政策載於下文。管理層管理並監控該等風險，以確保及時並有效實施合宜措施。

市場風險*利率風險管理*

貴集團所承擔之現金流量利率風險與銀行結餘及以浮息計息之應收同系附屬公司貸款、應付一家間接控股公司／一家附屬公司非控股權益持有人之款項及其他借貸有關。

貴公司所承擔之現金流量利率風險與銀行結餘、以浮息計息之應收同系附屬公司貸款及其他借貸有關。

貴集團之公平值利率風險主要與按定息計息之應收／付間接控股公司款項及銀行及其他借貸有關。

貴公司之公平值利率風險主要與按定息計息之應收／付間接控股公司款項及銀行借貸有關。

貴集團及貴公司面對之金融負債利率風險於本附註流動資金風險管理一節中詳述。

貴集團及貴公司現金流量利率風險主要集中於其應付一家間接控股公司／一家附屬公司非控股權益之款項及其他借貸按中國人民銀行人民幣基準貸款利率計息之波動風險。

敏感度分析

由於董事經考慮，(i) 銀行結餘之利率波動不大；及(ii) 根據為10個基點之合理可能利率變動，對扣除資本化利息之融資成本之影響並不重大後，認為對各年度損益之影響甚微，故並無編製敏感度分析。

信貸風險

貴集團及貴公司因對方未能履行其責任而引致貴集團財務虧損所產生之最大信貸風險來自各報告期間結算日綜合財務狀況表內所列載相關已確認金融資產之賬面值及有關由貴集團發行之財務擔保之或然負債金額於附註32披露。

貴集團之銀行結餘有集中信貸風險。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，銀行結餘約63%、70%、61%及48%存放於招商銀行。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，銀行結餘約人民幣420,150,000元、人民幣517,776,000元、人民幣338,855,000元及人民幣262,652,000元已存放於招商銀行。

貴公司之銀行結餘有集中信貸風險。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，銀行結餘約61%、73%、85%及81%存放於招商銀行。於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日以及二零一四年六月三十日，銀行結餘約人民幣296,134,000元、人民幣340,360,000元、人民幣222,673,000元及人民幣206,877,000元已存放於招商銀行。

該等流動資金之信貸風險有限，乃由於對方為位於中國之國有銀行或具高信貸評級之銀行。

貴集團向同系附屬公司／附屬公司非控股權益借出之貸款及應收一家間接控股公司款項有集中信貸風險。貴公司於同系附屬公司貸款及應收一家間接控股公司金額中存在集中信貸風險。為將該等款項之信貸風險降至最低，貴公司管理層持續監控該附屬公司非控股權益、同系附屬公司及間接控股公司之信貸質素、財務狀況及風險水平，以確保可採取跟進措施收回過期債務。根據有關情況，貴公司董事認為貴集團及貴公司之信貸風險輕微。

流動資金風險

貴集團之目標為於經營活動所得資金之連續性與使用借貸及股東墊款之靈活性之間保持平衡。貴公司董事密切監控流動資金狀況，並預期有充足之資金來源撥付貴集團之項目及營運。

下表詳列貴集團預期非衍生金融負債之餘下合約到期情況。該表已按非衍生金融負債之未貼現現金流量，根據貴集團須作出付款之最早日期而編製。該表包括利息及主要現金流量。倘利息流量屬浮息，未貼現金額自於報告期間結算日之利率曲線得出。

流動資金及利率表

貴集團

	加權平均 實際利率 %	按要求或 60日內 人民幣千元	61至 180日 人民幣千元	181至 365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		398,040	-	-	-	-	398,040	398,040
-定息	5.50	384,983	3,730	165,408	-	-	554,121	543,665
銀行及其他借貸-非即期								
-浮息	6.65	12,967	25,934	38,901	77,802	1,174,282	1,329,886	1,169,960
		<u>795,990</u>	<u>29,664</u>	<u>204,309</u>	<u>77,802</u>	<u>1,174,282</u>	<u>2,282,047</u>	<u>2,111,665</u>
於二零一二年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		788,356	-	-	-	-	788,356	788,356
-定息	5.50	5,301	584,478	-	-	-	589,779	578,344
銀行及其他借貸-非即期								
-浮息	6.15	11,992	23,984	35,976	1,173,957	-	1,245,909	1,169,960
		<u>805,649</u>	<u>608,462</u>	<u>35,976</u>	<u>1,173,957</u>	<u>-</u>	<u>2,624,044</u>	<u>2,536,660</u>
於二零一三年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		2,052,892	-	-	-	-	2,052,892	2,052,892
其他借貸-即期								
-浮息	5.70	8,930	953,395	-	-	-	962,325	940,000
銀行及其他借貸-非即期								
-定息	6.15	3,478	6,957	10,435	351,532	-	372,402	339,358
-浮息	6.09	11,162	22,325	33,487	1,116,743	-	1,183,717	1,100,000
		<u>2,076,462</u>	<u>982,677</u>	<u>43,922</u>	<u>1,468,275</u>	<u>-</u>	<u>4,571,336</u>	<u>4,432,250</u>
於二零一四年								
六月三十日								
業務及其他應付款項								
-免息		4,168,543	-	-	-	-	4,168,543	4,168,543
應付間接控股公司款項								
-免息		994,427	-	-	-	-	994,427	994,427
銀行及其他借貸								
-即期								
-浮息	6.09	11,162	33,487	1,116,743	-	-	1,161,392	1,100,000
銀行及其他借貸-非即期								
-浮息	6.70	16,560	33,430	378,705	671,314	400,542	1,500,551	1,335,358
		<u>5,190,692</u>	<u>66,917</u>	<u>1,495,448</u>	<u>671,314</u>	<u>400,542</u>	<u>7,824,913</u>	<u>7,598,328</u>

貴公司

	加權平均 實際利率 %	按要求 或60日內 人民幣千元	61至 180日 人民幣千元	181至 365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一一年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		1,184,039	-	-	-	-	1,184,039	1,184,039
-定息	5.50	384,254	1,543	84,541	-	-	470,338	464,155
		<u>1,568,293</u>	<u>1,543</u>	<u>84,541</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,654,377</u>	<u>1,648,194</u>
於二零一二年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		1,671,544	-	-	-	-	1,671,544	1,671,544
-定息	5.50	4,254	469,766	-	-	-	474,020	464,155
		<u>1,675,798</u>	<u>469,766</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,145,564</u>	<u>2,135,699</u>
於二零一三年								
十二月三十一日								
業務及其他應付款項								
-免息		2,290,878	-	-	-	-	2,290,878	2,290,878
銀行及其他借貸								
-即期								
-浮息	5.70	8,930	953,395	-	-	-	962,325	940,000
		<u>2,299,808</u>	<u>953,395</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,253,203</u>	<u>3,230,878</u>
於二零一四年								
六月三十日								
業務及其他應付款項								
		4,095,884	-	-	-	-	4,095,884	4,095,884
應付間接控股公司款項								
-免息		994,427	-	-	-	-	994,427	994,427
銀行及其他借貸								
-非即期								
-浮息	6.89	13,082	26,473	37,608	671,314	400,542	1,149,019	996,000
		<u>5,103,393</u>	<u>26,473</u>	<u>37,608</u>	<u>671,314</u>	<u>400,542</u>	<u>6,239,330</u>	<u>6,086,311</u>

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃根據公認之定價模式按貼現現金流量分析釐定。

貴公司董事認為，於各報告期間結算日，於綜合財務狀況表以攤銷成本入賬之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

28. 透過收購一家附屬公司收購資產

於二零一三年七月，貴集團完成收購佛山市凱達城(於中國持有一幅土地之實體)51%股本權益，現金代價為人民幣105,100,000元。此項交易入賬為收購資產，原因為收購不符合業務合併之定義。

於收購日期確認之資產及負債公平值：

	人民幣千元
所收購資產淨值：	
發展中物業	729,797
物業、廠房及設備	22
銀行結餘及現金	1,248
其他應付款項	(305,369)
應付股東款項	(316,066)
	<hr/>
資產淨值	109,632
非控股權益	(4,532)
	<hr/>
代價	105,100
	<hr/> <hr/>
收購時產生之現金流出淨額：	
以現金支付代價	105,100
減：所收購銀行結餘及現金	(1,248)
	<hr/>
	103,852
	<hr/> <hr/>

29. 主要非現金交易

以下為於往績記錄期間進行之主要非現金交易：

- 於二零一三年四月十日，廣州招商房地產註冊股本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元，當中人民幣150,000,000元已全數支付，以抵銷應付廣州招商房地產股東之股息。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月，應付非控股權益持有人股息約人民幣478,753,000元已全數抵銷計入其他應收款項中之應收本集團附屬公司非控股權益持有人款項/貸款。
- 截至二零一四年六月三十日止六個月，根據買賣協議，出售一家附屬公司部分約人民幣160,830,000元之已收按金指定為貴集團附屬公司之非控股權益持有人墊款。

30. 經營租賃

貴集團作為出租人

於報告期間結算日，貴集團及貴公司已與租客就以下未來最低租賃款項訂約，情況如下：

	於十二月三十一日			於二零一四年
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	2,999	863	907	3,714
二至五年內(包括首尾兩年)	-	3,805	3,748	14,493
五年後	-	1,335	-	3,698
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	2,999	6,003	4,655	21,905
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

31. 承擔

於報告期間結算日，貴集團有以下承擔：

	貴集團				貴公司			
	於十二月三十一日		於		於十二月三十一日		於	
	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年 六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以下為已訂約但並未於綜合財務報表撥備之承擔：								
— 建造可供出售發展中物業	170,496	352,692	1,256,358	1,636,094	170,496	352,692	309,210	576,218
— 收購土地使用權	-	-	1,005,130	163,500	-	-	-	-
	<u>170,496</u>	<u>352,692</u>	<u>2,261,488</u>	<u>1,799,594</u>	<u>170,496</u>	<u>352,692</u>	<u>309,210</u>	<u>576,218</u>

32. 或然負債

於報告期間結算日，貴集團的或然負債如下：

	於十二月三十一日		於六月三十日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就授予第三方的 融資給予銀行的 擔保	-	-	-	34,310
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,310</u>

貴集團就授予貴集團若干物業買家的按揭貸款而擔任擔保人，並同意倘買家未能於發出物業證書前償還貸款，貴集團會償還尚未償還貸款及應計利息。由於違約率較低，貴公司董事認為財務擔保合約的公平值並不重大。

33. 關連人士交易及結餘

(a) 關連人士交易：

於往績記錄期間，貴集團與關連人士有以下交易：

關連人士名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一家間接控股公司	利息收入	1,740	6,708	2,114	2,114	-
	利息開支	10,857	118,203	23,587	3,836	-
一家附屬公司非控股權益 同系附屬公司	利息開支	2,748	38,549	24,257	19,751	15,110
	物業管理費 開支	24,799	38,246	47,538	22,242	8,914
	利息收入	-	-	93,656	30,485	16,394
	營運支援服 務收入	-	-	1,866	-	2,837
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,866</u>	<u>-</u>	<u>2,837</u>

(b) 關連人士結餘

於二零一四年六月三十日應付一家間接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

招商局集團之聯繫人士招商銀行之結餘載於附註27(b)。

關連人士之其他結餘詳情於附註18、20、22及23披露。

(c) 主要管理人員之補償

董事及主要管理人員之薪酬由間接控股公司承擔。

(d) 與中國其他政府相關實體之交易

貴集團為由中國政府控制之招商局集團旗下規模較大集團公司之一部分。因此，貴公司董事認為，貴集團受中國政府最終控制。此外，貴集團所經營經濟環境現時受中國政府所控制、共同控制或具重大影響力之實體（「中國政府關連實體」）主導。除上文(a)及(b)所載與關連人士交易外，貴集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體進行業務。貴集團之銀行存款及銀行借貸乃於日常業務過程中與中國政府關連實體之若干銀行訂立。此外，貴集團已訂立多項交易，包括與其他中國政府關連實體於日常業務過程中購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。因該等銀行交易性質使然，貴公司董事認為另行披露並無意義。

34. 擁有重大非控股權益之 貴集團之非全資附屬公司詳情

下表列示擁有重大非控股權益之 貴集團非全資附屬公司詳情：

附屬公司 名稱	成立地點及 主要 營業地點	非控股 權益持有人 持有之 所有權 權益比例	分配至非控股權益之溢利(虧損)						累計非控股權益		
			截至 二零一三年 六月三十日		截至 二零一四年 六月三十日		於 二零一四年 六月三十日				
			截至十二月三十一日止年度	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
佛山鑫城	中國	50%	356,644	159,923	449,233	399,316	37,334	890,256	702,179	1,007,411	593,781
佛山依雲	中國	50%	(246)	(3,897)	(8,141)	(1,874)	59,739	14,455	10,558	2,416	34,366
佛山凱達城	中國	49%	-	-	(12,819)	-	(275)	-	-	(8,285)	(8,560)
佛山臻園	中國	45%	-	-	-	-	(2,647)	-	-	-	1,853
			<u>356,398</u>	<u>156,026</u>	<u>428,273</u>	<u>397,442</u>	<u>94,151</u>	<u>904,711</u>	<u>712,737</u>	<u>1,001,542</u>	<u>621,440</u>

就每間擁有重大非控股權益之 貴集團附屬公司概述之財務資料載於下文。下文概述之財務資料表示集團內部對銷前之金額。

(1) 佛山鑫城

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	<u>3,886,366</u>	<u>4,446,924</u>	<u>3,038,625</u>		<u>2,402,922</u>
非流動資產	<u>92,031</u>	<u>134,018</u>	<u>162,125</u>		<u>112,716</u>
流動負債	<u>2,197,885</u>	<u>3,176,584</u>	<u>1,185,928</u>		<u>1,328,076</u>
貴集團應佔權益	<u>890,256</u>	<u>702,179</u>	<u>1,007,411</u>		<u>593,781</u>
非控股權益持有人	<u>890,256</u>	<u>702,179</u>	<u>1,007,411</u>		<u>593,781</u>
	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	<u>2,322,487</u>	<u>1,052,420</u>	<u>2,804,763</u>	<u>2,528,426</u>	<u>318,389</u>
開支	<u>1,609,200</u>	<u>732,575</u>	<u>1,906,298</u>	<u>1,729,793</u>	<u>243,721</u>
年/期內溢利及 全面收入總額	<u>713,287</u>	<u>319,845</u>	<u>898,465</u>	<u>798,633</u>	<u>74,668</u>
貴集團應佔溢利及 全面收入總額	356,643	159,922	449,232	399,317	37,334
非控股權益持有人 應佔	<u>356,644</u>	<u>159,923</u>	<u>449,233</u>	<u>399,316</u>	<u>37,334</u>
年/期內溢利及 全面收入總額	<u>713,287</u>	<u>319,845</u>	<u>898,465</u>	<u>798,633</u>	<u>74,668</u>
經營業務之 現金流入(流出) 淨額	<u>6,323</u>	<u>645,238</u>	<u>83,817</u>	<u>(47,620)</u>	<u>(27,943)</u>
投資業務之 現金流出淨額	<u>(159)</u>	<u>-</u>	<u>(170)</u>	<u>(25)</u>	<u>(9)</u>
融資業務之 現金流出淨額	<u>-</u>	<u>(696,000)</u>	<u>(144,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金流入(流出)淨額	<u>6,164</u>	<u>(50,762)</u>	<u>(60,353)</u>	<u>(47,645)</u>	<u>(27,952)</u>

(2) 佛山依雲

	於十二月三十一日			於六月三十日	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動資產	<u>1,432,851</u>	<u>2,154,792</u>	<u>3,330,108</u>		<u>3,349,776</u>
非流動資產	<u>-</u>	<u>140</u>	<u>118</u>		<u>97</u>
流動負債	<u>233,980</u>	<u>963,855</u>	<u>2,225,394</u>		<u>3,281,141</u>
非流動負債	<u>1,169,961</u>	<u>1,169,961</u>	<u>1,100,000</u>		<u>-</u>
貴集團應佔權益	<u>14,455</u>	<u>10,558</u>	<u>2,416</u>		<u>34,366</u>
非控股權益持有人	<u>14,455</u>	<u>10,558</u>	<u>2,416</u>		<u>34,366</u>
	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,031,566</u>
開支	<u>492</u>	<u>7,795</u>	<u>16,283</u>	<u>3,748</u>	<u>912,088</u>
年/期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入 總額	<u>(492)</u>	<u>(7,795)</u>	<u>(16,283)</u>	<u>(3,748)</u>	<u>119,478</u>
貴集團應佔(虧損) 溢利及全面(開支) 收入總額	<u>(246)</u>	<u>(3,898)</u>	<u>(8,142)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>59,739</u>
非控股權益持有人 應佔	<u>(246)</u>	<u>(3,897)</u>	<u>(8,141)</u>	<u>(1,874)</u>	<u>59,739</u>
年/期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入 總額	<u>(492)</u>	<u>(7,795)</u>	<u>(16,283)</u>	<u>(3,748)</u>	<u>119,478</u>
經營業務之現金(流出) 流入淨額	<u>(1,249,535)</u>	<u>147,963</u>	<u>108,115</u>	<u>153,585</u>	<u>91,863</u>
投資業務之現金流出 淨額	<u>-</u>	<u>(153)</u>	<u>(10,507)</u>	<u>(7)</u>	<u>(6)</u>
融資業務之現金流入 (流出)淨額	<u>1,249,887</u>	<u>-</u>	<u>(75,695)</u>	<u>(118,312)</u>	<u>(33,859)</u>
現金流入淨額	<u>352</u>	<u>147,810</u>	<u>21,913</u>	<u>35,266</u>	<u>57,998</u>

於中國成立之 貴集團實體持有以人民幣列值之銀行結餘，自中國匯出該等款項須受中國政府匯兌限制。

B. 其後事項

下列事項於二零一四年六月三十日後發生。

於二零一四年七月三十一日，貴公司及廣州依雲與獨立第三方訂立一份協議（「廣州協議」）。根據廣州協議，獨立第三方將認購廣州依雲49%已註冊資本，並將向廣州依雲提供人民幣736.9百萬元股東貸款，以向貴公司償還先前由貴公司提供之股東貸款之相應金額。廣州依雲之已註冊資本將由人民幣10百萬元增至人民幣100百萬元。獨立第三方投資總額（包括資本及股東貸款）為人民幣785.9百萬元。

此外，貴公司授予獨立第三方一項認沽期權，以擁有一項權力要求貴公司收購由獨立第三方擁有之廣州依雲全部股權，價格按由獨立專業估值師對廣州依雲相關資產進行之估值釐定。認沽期權可於廣州依雲之廣州番禺土地項目（於廣州協議中介定）中發展供銷售之物業已售建築面積合共達銷售總建築面積之95%後任何時間行使。就授出認沽期權將毋須任何溢價。

上述交易於截至報告日期尚未完成。

C. 其後財務報表

貴集團旗下任何實體概無就二零一四年六月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

招商局置地有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一四年八月二十五日

下文載列目標集團截至二零一三年十二月三十一日止三個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月之管理層討論及分析。

截至二零一一年十二月三十一日止十二個月

財務概覽

年內，目標集團錄得營業收入為人民幣2,353.95百萬元(二零一零年：人民幣1,007.70百萬元)，較二零一零年上升134%。年度溢利為人民幣677.46百萬元(二零一零年：人民幣195.06百萬元)，較二零一零年上升247%。廣州招商房地產擁有人應佔溢利為人民幣321.06百萬元(二零一零年：人民幣150.48百萬元)，較二零一零年上升113%。

目標集團合同銷售總額達人民幣3,437.63百萬元，較二零一零年上升30%。合同銷售總面積為213,175平方米，較二零一零年下降2%。

二零一一年，目標集團毛利為人民幣1,426.55百萬元，較二零一零年之人民幣386.36百萬元上升269%，主要得益於營業收入的增加。二零一一年毛利率為61%，比二零一零年同期之38%有所上升，毛利率上升主要是由於二零一一年確認了出售依雲水岸第二期物業之收入所致。

業績概覽

於二零一一年十二月三十一日，目標集團於廣州及佛山擁有三個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓、零售商鋪及停車場。

目標集團截至二零一一年十二月三十一日止十二個月實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價(平均售價)表列如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同平均售價 (人民幣元/ 平方米)
廣州			
金山谷	1,222.43	78,330	15,607
佛山			
依雲水岸	2,215.20	134,845	16,428

廣州

二零一一年，目標集團於廣州之項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區。

佛山

二零一一年，目標集團於佛山之項目為依雲水岸及依雲天匯：

- 依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；及
- 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區。

流動資金及財務資源

目標集團主要透過出售已開發物業之所得款項為其營運提供資金。於二零一一年十二月三十一日，目標集團之現金及等同現金項目為人民幣663.43百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則為人民幣939.62百萬元。

於二零一一年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為人民幣1,516.45百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則為人民幣838.99百萬元。有關增加乃由於二零一一年之溢利及全面收益增加所致。目標集團借貸總額為人民幣1,169.96百萬元(二零一零年則為零元)，其全數為無抵押及按中國人民銀行基準貸款利率計息。整體淨槓桿率乃按借貸減現金及等同現金項目再除總權益之基準計算，為33%，而於二零一零年十二月三十一日則為零。

目標集團借貸之到期概況載列如下：

	於二零一一年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	於二零一零年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
應付款項：		
一年內	-	-
一至兩年	-	-
二至五年	1,169.96	-
五年後	-	-
	<hr/>	<hr/>
總額	1,169.96	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，目標集團並無任何抵押資產。

資本承擔

目標集團於二零一一年十二月三十一日之資本承擔為人民幣170.5百萬元，而於二零一零年十二月三十一日則人民幣1,057.22百萬元，為已訂約但未於財務報表撥備。資本承擔之資金來源主要包括目標集團擁有之營運資金及借貸。

外匯風險

目標集團以人民幣進行其業務，而目標集團並無直接面對任何有關外匯波動的重大風險。截至二零一一年十二月三十一日止十二個月，目標集團並無使用任何外匯衍生產品以對沖匯率風險。

僱員薪酬及僱員關係

目標集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一一年十二月三十一日，目標集團在中國僱用179名員工，而於二零一零年十二月三十一日則151名員工。僱員薪酬包括基本薪金及其他津貼及退休福利計劃供款。目標集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度之僱員薪酬支出總額約為人民幣58.55百萬元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則人民幣29.65百萬元。由於應用中國法規之要求，故目標集團參與不同由市及省政府機關籌劃之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金計劃、醫療、生育及失業福利計劃。

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

財務概覽

年內，目標集團錄得營業收入為人民幣3,623.96百萬元(二零一一年：人民幣2,353.95百萬元)，較二零一一年上升54%。年度溢利為人民幣1,078.77百萬元(二零一一年：人民幣677.46百萬元)，較二零一一年上升59%。廣州招商房地產擁有人應佔溢利為人民幣922.74百萬元(二零一一年：人民幣321.06百萬元)，較二零一一年上升187%。

目標集團合同銷售總額達人民幣3,427.51百萬元，與二零一一年水平相若。合同銷售總面積為221,439平方米，較二零一一年上升4%。

二零一二年，目標集團毛利為人民幣2,300.24百萬元，較二零一一年之人民幣1,426.55百萬元上升61%，主要得益於營業收入的增加。二零一二年毛利率為63%，比二零一一年同期之61%有所上升，毛利率上升主要是由於金山谷之出售物業總建築面積增加、金山谷之土地成本較低、於二零一二年所出售物業之毛利較於二零一一年所出售物業為高所致。

業績概覽

於二零一二年十二月三十一日，目標集團於廣州及佛山擁有三個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、別墅、辦公樓、零售商鋪及停車場。

目標集團截至二零一二年十二月三十一日止十二個月實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價(平均售價)表列如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同平均售價 (人民幣元/ 平方米)
廣州			
金山谷	1,072.81	53,583	20,018
佛山			
依雲水岸	1,616.86	102,821	15,725
依雲天匯	737.84	65,035	11,345

廣州

二零一二年，目標集團於廣州之項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區。

佛山

二零一二年，目標集團於佛山之項目為依雲水岸及依雲天匯：

- 依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；及

- 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區。

流動資金及財務資源

目標集團主要透過出售已開發物業之所得款項為其營運提供資金。於二零一二年十二月三十一日，目標集團之現金及等同現金項目為人民幣743.20百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣663.43百萬元。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為人民幣2,080.55百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則為人民幣1,516.45百萬元。有關增加乃由於二零一二年之溢利及全面收益增加所致。目標集團借貸總額人民幣1,169.96百萬元(二零一一年則為人民幣1,169.96百萬元)，全數為無抵押及按中國人民銀行基準貸款利率計息。整體淨槓桿率乃按借貸減現金及等同現金項目再除總權益之基準計算，為21%，而於二零一一年十二月三十一日則為33%。

目標集團借貸之到期概況載列如下：

	於二零一二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	於二零一一年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
應付款項：		
一年內	—	—
一至兩年	1,169.96	—
二至五年	—	1,169.96
五年後	—	—
	<hr/>	<hr/>
總額	<u>1,169.96</u>	<u>1,169.96</u>

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，目標集團並無任何抵押資產。

資本承擔

目標集團於二零一二年十二月三十一日之資本承擔為人民幣352.69百萬元，而於二零一一年十二月三十一日則人民幣170.5百萬元，為已訂約但未於財務報表撥備。資本承擔之資金來源為主要包括目標集團擁有之營運資金及借貸。

外匯風險

目標集團以人民幣進行其業務，而目標集團並無直接面對任何有關外匯波動的重大風險。截至二零一二年十二月三十一日止十二個月，目標集團並無使用任何外匯衍生產品以對沖匯率風險。

僱員薪酬及僱員關係

目標集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一二年十二月三十一日，目標集團在中國僱用174名員工，而於二零一一年十二月三十一日則179名員工。僱員薪酬包括基本薪金及其他津貼及退休福利計劃供款。目標集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之僱員薪酬支出總額約為人民幣76.5百萬元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則人民幣58.55百萬元。由於應用中國法規之要求，故目標集團參與不同由市及省政府機關籌劃之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金計劃、醫療、生育及失業福利計劃。

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月

財務概覽

年內，目標集團錄得營業收入為人民幣3,664.24百萬元(二零一二年：人民幣3,623.96百萬元)，與二零一二年相比相對保持穩定。年度溢利為人民幣1,201.68百萬元(二零一二年：人民幣1,078.77百萬元)，較二零一二年上升11%。廣州招商房地產擁有人應佔溢利為人民幣773.41百萬元(二零一二年：人民幣922.74百萬元)，較二零一二年下降16%。

目標集團合同銷售總額達人民幣3,214.37百萬元，較二零一二年下降6%。合同銷售總面積為212,037平方米，較二零一二年下降4%。

二零一三年，目標集團毛利為人民幣2,245.83百萬元，較二零一二年之人民幣2,300.24百萬元下降2%，主要受營業收入減少所影響。二零一三年毛利率為61%，與比二零一二年同期之63%相比相對保持穩定。

業績概覽

於二零一三年十二月三十一日，目標集團於廣州、佛山及重慶擁有八個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括

公寓、別墅、辦公樓、零售商舖及停車場。

目標集團截至二零一三年十二月三十一日止十二個月實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價(平均售價)表列如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同平均售價 (人民幣元/ 平方米)
廣州			
金山谷	907.80	30,217	30,043
佛山			
依雲水岸	1,018.30	84,450	12,058
依雲天匯	1,288.27	97,370	13,231

廣州

二零一三年，目標集團於廣州之項目為金山谷。金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區。

佛山

二零一三年，目標集團於佛山之項目為：

- 依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；
- 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區；
- 公園1872為住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；
- 招商置地中心為商業綜合體，位於佛山南海區；
- 依雲公館為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區；及
- 依雲雍景灣為住宅及商業綜合體，位於佛山禪城區。

重慶

二零一三年，目標集團於重慶之項目為依雲江灣。依雲江灣為住宅及商業綜合體，位於重慶巴南區。

土地收購

二零一三年，目標集團共獲取了五塊土地。五塊土地的總地價為人民幣4,298.03百萬元，合共總佔地面積約430,874平方米，總可售建築面積達約1,511,163平方米。各幅收購土地之詳情如下：

項目	合同日期	位置	總地價 (人民幣百萬元)	總佔地面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)
公園1872	二零一三年四月	佛山市順德區	1,320	71,036	267,320
招商置地中心 ²	二零一二年十月	佛山市南海區	610.37	29,487	217,480
依雲江灣 ¹	二零一三年九月	重慶市巴南區	1,090	202,916	502,198
依雲公館	二零一三年十一月	佛山市南海區	357.40	68,072	306,379
依雲雍景灣 ¹	二零一三年十一月	佛山市禪城區	920.26	59,363	217,786

附註：

- 於最後可行日期並未獲得依雲江灣及依雲雍景灣之土地使用權證，而有關項目公司正申請有關土地使用權證。
- 招商置地中心之土地由佛山凱達城於二零一二年十月取得。於二零一三年七月，廣州招商房地產已完成收購佛山凱達城51%權益。

流動資金及財務資源

目標集團主要透過出售已開發物業之所得款項為其營運提供資金。於二零一三年十二月三十一日，目標集團之現金及等同現金項目為人民幣556.23百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣743.2百萬元。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為人民幣3,292.77百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則為人民幣2,080.55百萬元。有關增加乃由於二零一三年之溢利及全面收益增加以及獲注資人民幣150百萬元所致。目標集團借貸總額為人民幣2,379.36百萬元(二零一二年則為人民幣1,169.96百萬元)，全數為無抵押。所有目標集團之借貸均以年利率及參考中國人民銀行基準貸款利率而釐定，其中若干為固定折讓。整體淨槓桿率乃按借貸減現金及等同現金項目再除總權益之基準計算，為55%，而於二零一二年十二月三十一日則為21%。

目標集團借貸之到期概況載列如下：

	於二零一三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)	於二零一二年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
應付款項：		
一年內	940	-
一至兩年	1,439.36	1,169.96
二至五年	-	-
五年後	-	-
	<hr/>	<hr/>
總額	<u>2,379.36</u>	<u>1,169.96</u>

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，目標集團並無任何抵押資產。

資本承擔

目標集團於二零一三年十二月三十一日之資本承擔為人民幣2,261.49百萬元，而於二零一二年十二月三十一日則人民幣352.69百萬元，為已訂約但未於財務報表撥備。資本承擔之資金來源為主要包括目標集團擁有之營運資金及銀行借貸。

外匯風險

目標集團以人民幣進行其業務，而目標集團並無直接面對任何有關外匯波動的重大風險。截至二零一三年十二月三十一日止十二個月，目標集團並無使用任何外匯衍生產品以對沖匯率風險。

僱員薪酬及僱員關係

目標集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一三年十二月三十一日，目標集團在中國僱用159名員工，而於二零一二年十二月三十一日則174名員工。僱員薪酬包括基本薪金及其他津貼及退休福利計劃供款。目標集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之僱員薪酬支出總額約為人民幣64.64百萬元，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則人民幣76.5百萬元。由於應用中國法規之要求，故目標集團參與不同由市及省政府機關籌劃之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金計劃、醫療、生育及失業福利計劃。

截至二零一四年六月三十日止六個月

財務概覽

於六個月期間，目標集團錄得營業收入為人民幣1,655.37百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣3,107.46百萬元)，較截至二零一三年六月三十日止六個月下降47%。期內溢利為人民幣275.09百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,057.61百萬元)，較截至二零一三年六月三十日止六個月下降74%。廣州招商房地產擁有人應佔溢利為人民幣180.94百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣660.17百萬元)，較截至二零一三年六月三十日止六個月下降73%。

目標集團合同銷售總額達人民幣796.73百萬元(截至二零一三年六月三十日止六個月：人民幣1,573.10百萬元)，較截至二零一三年六月三十日止六個月下降49%。合同銷售總面積為42,413平方米(截至二零一三年六月三十日止六個月：126,954平方米)，較截至二零一三年六月三十日止六個月下降67%。

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團毛利為人民幣600.68百萬元，較截至二零一三年六月三十日止六個月之人民幣1,895.14百萬元下降68%，主要受營業收入減少所影響。截至二零一四年六月三十日止六個月毛利率為36%，比二零一三年同期之61%有所下降，毛利率下降主要是由於兩項毛利相對較高的項目金山谷及依雲水岸於二零一四年上半年貢獻目標集團已確認收益總額較二零一三年上半年為少所致。

業績概覽

於二零一四年六月三十日，目標集團於廣州、佛山及重慶擁有9個房地產開發項目，主要集中開發住宅物業以及住宅及商業綜合物業，產品類型包括公寓、

別墅、辦公樓、零售商舖及停車場。

目標集團截至二零一四年六月三十日止六個月實現合同銷售金額、合同銷售面積及合同平均售價(平均售價)表列如下：

項目	合同銷售金額 (人民幣百萬元)	合同銷售面積 (平方米)	合同平均售價 (人民幣元/ 平方米)
廣州			
金山谷	331.26	10,215	32,429
佛山			
依雲水岸	35.23	2,777	12,686
依雲天匯	430.24	29,421	14,624

廣州

二零一四年六月三十日，目標集團於廣州之項目為金山谷及萬博：

- 金山谷為高端住宅及商業綜合體，位於廣州番禺區；及
- 萬博為商業大廈，位於廣州番禺區。

佛山

二零一四年六月三十日，目標集團於佛山之項目為：

- 依雲水岸為高端住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；
- 依雲天匯為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區；
- 公園1872為住宅及商業綜合體，位於佛山順德區；
- 招商置地中心為商業綜合體，位於佛山南海區；
- 依雲公館為住宅及商業綜合體，位於佛山南海區；及

- 一 依雲雍景灣為住宅及商業綜合體，位於佛山禪城區。

重慶

二零一四年六月三十日，目標集團於重慶之項目為依雲江灣。依雲江灣為住宅及商業綜合體，位於重慶巴南區。

土地收購

截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團獲取了一塊土地。該塊土地的總地價為人民幣1,460百萬元，合共總佔地面積約17,779平方米，總可售建築面積達約112,859平方米，該幅收購土地之詳情如下：

項目	合同日期	位置	總地價 (人民幣百萬元)	總佔地面積 (平方米)	可售建築面積 (平方米)
萬博 ¹	二零一四年一月	廣州市番禺區	1,460	17,779	112,859

附註：

- ¹ 萬博之土地使用權證已於二零一四年七月十五日取得。

流動資金及財務資源

目標集團主要透過出售已開發物業之所得款項為其營運提供資金。於二零一四年六月三十日，目標集團之現金及等同現金項目為人民幣552.22百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則為人民幣556.23百萬元。

於二零一四年六月三十日，目標集團之資產淨值約為人民幣1,130.27百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則約為人民幣3,292.77百萬元。有關減少主要由於金山谷及依雲水岸所宣派之股息。目標集團借貸總額為人民幣2,435.36百萬元(於二零一三年十二月三十一日則為人民幣2,379.36百萬元)，全數為無抵押。所有目標集團之借貸均以年利率及參考中國人民銀行基準貸款利率加或減固定利潤而釐定。整體淨槓桿率乃按借貸減現金及等同現金項目再除總權益之基準計算，為167%，而於二零一三年十二月三十一日則為55%。

目標集團借貸之到期概況載列如下：

	於二零一四年 六月三十日 (人民幣百萬元)	於二零一三年 十二月三十一日 (人民幣百萬元)
應付款項：		
一年內	1,100	940
一至兩年	939.36	1,439.36
二至五年	396	–
五年後	–	–
	<hr/>	<hr/>
總額	2,435.36	2,379.36
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

資產抵押

於二零一四年六月三十日，目標集團並無任何抵押資產。

資本承擔

目標集團於二零一四年六月三十日之資本承擔為人民幣1,799.59百萬元，而於二零一三年十二月三十一日則人民幣2,261.49百萬元，為已訂約但未於財務報表撥備。資本承擔之資金來源為主要包括目標集團擁有之營運資金及銀行借貸。

外匯風險

目標集團以人民幣進行其業務，而目標集團並無直接面對任何有關外匯波動的重大風險。截至二零一四年六月三十日止六個月，目標集團並無使用任何外匯衍生產品以對沖匯率風險。

或然負債

於二零一四年六月三十日，目標集團對其客戶按揭貸款作出的未解除擔保約人民幣34.31百萬元。目標集團過往並未因上述擔保蒙受重大損失，主要由於有關擔保只作為其客戶於辦妥按揭抵押登記前之過渡安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。除此之外，目標集團於二零一四年六月三十日並無任何重大或然負債。

僱員薪酬及僱員關係

目標集團乃根據員工之資歷、經驗、職責、目標集團之盈利及現時市況釐定員工薪酬。

於二零一四年六月三十日，目標集團在中國僱用137名員工，而於二零一三年十二月三十一日則159名員工。僱員薪酬包括基本薪金及其他津貼及退休福利計劃供款。目標集團於截至二零一四年六月三十日止六個月之僱員薪酬支出總額約為人民幣13.69百萬元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則人民幣19.93百萬元。由於應用中國法規之要求，故目標集團參與不同由市及省政府機關籌劃之僱員福利計劃，包括住房公積金、退休金計劃、醫療、生育及失業福利計劃。

本集團之未經審核備考資產及負債表乃按照摘錄自本公司中期簡明綜合財務報表於二零一四年六月三十日本集團之簡明綜合財務狀況表而編製，並就收購之影響作出調整。資料僅就說明用途而編製，且因其假定性質使然，未必可真實反映 貴集團於收購完成後任何未來期間及日期之財務狀況。

	本集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	30,383		30,383
投資物業	22,113		22,113
商譽	160,210		160,210
遞延稅項資產	325,907		325,907
其他應收款項	831,619		831,619
	<u>1,370,232</u>		<u>1,370,232</u>
流動資產			
可供出售物業	18,965,187		18,965,187
收購土地使用權所付按金	2,965,606		2,965,606
業務及其他應收款項	1,269,398		1,269,398
可收回稅項	68,451		68,451
銀行結餘及現金	4,459,590	(1,215,422)	3,244,168
	<u>27,728,232</u>		<u>26,512,810</u>
資產總值	<u>29,098,464</u>		<u>27,883,042</u>
流動負債			
已收預售物業按金	5,153,918		5,153,918
業務及其他應付款項	3,359,742		3,359,742
應付一名非控股權益 持有人股息	962,031		962,031
應付稅項	96,072		96,072
應付一家間接控股公司款項	994,427		994,427
銀行及其他借貸－ 於一年內到期	1,100,000		1,100,000
	<u>11,666,190</u>		<u>11,666,190</u>

	本集團 於二零一四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	備考調整 人民幣千元 (附註2)	於二零一四年 六月三十日 人民幣千元
流動資產淨值	<u>16,062,042</u>		<u>14,846,620</u>
非流動負債			
權益持有人貸款－			
於一年後到期	339,358		339,358
銀行及其他借貸－			
於一年後到期	3,644,000		3,644,000
應付債券－於一年後到期	3,032,838		3,032,838
遞延稅項負債	<u>100,399</u>		<u>100,399</u>
	<u>7,116,595</u>		<u>7,116,595</u>
資產淨值	<u>10,315,679</u>		<u>9,100,257</u>
非控股權益	<u>5,084,052</u>	(249,328)	<u>4,834,724</u>
本公司擁有人應佔資產淨值	<u><u>5,231,627</u></u>		<u><u>4,265,533</u></u>

附註

- 就編製未經審核備考資產及負債表而言，該等金額乃載於本公司中期財務報告中本集團截至二零一四年六月三十日止期間之簡明綜合財務報表。
- 調整指以總代價人民幣1,212,767,000元收購本公司之非全資附屬公司廣州招商房地產有限公司49%額外權益，猶如收購已於二零一四年六月三十日進行，及由收購直接產生之資本支出，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計師費用及其他相關支出約為人民幣2,655,000元。非控股權益金額人民幣249,328,000元為廣州招商房地產有限公司應佔廣州招商房地產有限公司擁有人資產淨值人民幣508,833,000元之49%。代價(包括收購直接應佔之成本)與廣州招商房地產有限公司非控股權益所佔部分之差額已於貴集團之權益中直接扣除。



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

就編製備考財務資料作出獨立申報會計師核證報告

致招商局置地有限公司列位董事

吾等已完成受聘進行之核證工作，以就招商局置地有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱為「貴集團」）之備考財務資料之編製作報告。備考財務資料由貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明之用。備考財務資料包括載於由本公司刊發日期為二零一四年八月二十五日之通函（「通函」）第IV-1頁至IV-2頁之於二零一四年六月三十日之備考資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則於第IV-1頁至第IV-2頁載述。

備考財務資料乃由董事編製，以說明建議收購廣州招商房地產有限公司49%股權（「收購」）對二零一四年六月三十日貴集團財務狀況之影響，猶如收購已於二零一四年六月三十日進行。作為此程序之一部分，有關貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表，如貴公司日期為二零一四年八月一日之中期報告中所載。

董事就備考財務資料須承擔之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段並參照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第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」）編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定就備考財務資料發表意見並向閣下匯報。對於吾等就編製備考財務資料所採用之任何財務資料，而對該等財務資料於過往發出之任何報告，除於報告刊發日期對該等報告之收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製招股章程所載之備考財務資料發出核證委聘報告」進行工作。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次委聘而言，吾等概不負責更新編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，且吾等在是次委聘過程中亦無對編製備考財務資料時所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料造成之影響，猶如該事件或交易於就說明用途而選擇之較早日期已發生或進行。因此，吾等概不保證要約於二零一四年六月三十日該事件或交易之實際結果將與所呈列者相同。

就備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證報告，涉及進行用以評估董事於編製備考財務資料時所用適用準則有否為呈列事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充分恰當憑據之程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映恰當地對未經調整財務資料應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對貴集團性質、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得之憑據屬充分恰當，以為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所呈列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29 (1)段披露之備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港，二零一四年八月二十五日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就其對目標集團所持物業權益於二零一四年六月三十日之估值而發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。



仲量聯行

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等謹遵照閣下指示，對招商局置地有限公司（「貴公司」）將收購廣州招商房地產有限公司及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值。吾等確認曾對物業進行視察、作出有關查詢及調查，並已取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一四年六月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等之估值以市值基準進行。市值指「資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下在估值日進行交易之估計金額」。

吾等採用直接比較法，假設物業權益在其現況下可即時交吉出售，並經參照有關市場可資比較銷售交易後，對第一類物業權益（即目標集團持作待售之物業權益）及第四類物業權益（即目標集團持作未來發展之物業權益）進行估值。基於可資比較物業及主體物業間之位置、規模及其他特點不同，會考慮作出適當之調整及分析。就第二類物業權益（即目標集團持作投資之物業權益）而言，吾等採用直接比較法及於達致估值結果時已考慮現有租賃情況。

就吾等之估值而言，待售房地產開發項目指已獲相關地方當局發出建築工程竣工驗收證／備案表或房屋所有權證／房地產權證之項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序之物業權益；作未來發展之房地產開發項目指尚未獲發建築工程施工許可證惟已取得國有土地使用證之項目；

於估值日，對目前正在開發之第三類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按目標集團提供予吾等之最新發展方案發展及落成。在達至吾等之估值意見時，吾等已採納比較法，參考有關市場上土地可資比較之銷售個案，並計及與於估值日之建設階段相關之應計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。吾等依賴由目標集團根據於估值日主體物業不同建築期所提供之應計建築成本及專業費用資料，吾等並無發現該等資料與其他類同發展項目之資料存在重大不一致。

就吾等之估值而言，在建房地產開發項目指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇建築工程竣工驗收證／備案表之項目。

有關第五類由目標集團訂約將收購之物業權益，目標集團已與相關政府機關訂立協議。由於目標集團於估值日尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，故吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等之估值乃假設賣方在市場出售物業權益時，並無受惠於可能影響物業權益價值之遞延有期合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等之報告並無考慮任何所估物業權益之任何押記、按揭或所欠付債項，亦無考慮在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈之專業準則—皇家特許測量師學會估值準則、香港測量師學會公佈之香港測量師學會估值準則及國際評估準則委員會公佈之國際評估準則所有規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接受向吾等提出有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供多個業權文件副本，包括國有土地使用證、建設土地規劃許可證及其他有關物業權益正式圖則，並已作出相關查詢。在可能情況下，吾等已查閱有關文件正本，以核實中國物業權益之現有業權以及物業權益可能附帶之任何重大產權負擔或任何租約修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問君合律師事務所提供有關中國物業權益有效性之意見。

吾等並無進行詳盡量度，以核實物業面積之準確性，惟吾等假設所獲業權文件及正式地盤圖則所示面積為正確無誤。所有文件及合約僅供參考，且所有尺寸、量度及面積皆為約數。吾等並無進行任何實地量度。

吾等已視察該等物業之外部及在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並無進行調查以確定土地狀況及設施在其上進行任何開發之適宜性。吾等之估值乃假設該等方面均令人滿意，且於建築期間不會產生無法預計之成本及延誤而編製。此外，吾等並無進行結構性測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞。吾等並無就任何設施進行測試。

喻偉先生、崔文先生、許歡女士、王丹鳳女士、唐晟蔚女士、詹聯俊先生及楊鈺淇女士於二零一四年五月進行實地視察。喻偉先生為中國執業房地產估值師及於中國物業估值方面擁有逾六年經驗。崔文先生及許歡女士於中國物業估值方面擁有逾六年經驗。王丹鳳女士於中國物業估值方面擁有三年經驗。唐晟蔚女士於國物業估值方面擁有兩年經驗。詹聯俊先生及楊鈺淇女士於中國物業估值方面擁有一年經驗。

吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認，所提供資料概無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且無理由懷疑任何重要資料遭隱瞞。

吾等之估值證書隨函附奉。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈
17樓1701室
招商局置地有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一四年八月二十五日

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有20年經驗，並擁有亞太區相關經驗。

估值概要

第一類－目標集團於中國持作出售之物業權益

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣	目標集團 應佔權益	目標集團 於二零一四年 六月三十日 應佔之資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮飛鵝嶺 金山谷 二期至四期 未售出部分及 八期	1,344,000,000	100%	1,344,000,000
2.	中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園附近 依雲天匯一期 未售出部分	143,000,000	50%	71,500,000
3.	中國 廣東省 佛山市 東平新城 裕和路北側及 汾江南路東側 依雲水岸一期至四期 未售出部分	287,000,000	50%	143,500,000
	小計：	<u>1,774,000,000</u>		<u>1,559,000,000</u>

第二類－目標集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣	目標集團 應佔權益	目標集團 於二零一四年 六月三十日 應佔之資本值 人民幣
4.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷二期 多個零售單位	94,000,000	100%	94,000,000
	小計：	<u>94,000,000</u>		<u>94,000,000</u>

第三類－目標集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣	目標集團 應佔權益	目標集團 於二零一四年 六月三十日 應佔之資本值 人民幣
5.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷 創意園一期	1,087,000,000	100%	1,087,000,000

編號	物業	於二零一四年	目標集團	目標集團
		於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣		於二零一四年 六月三十日 應佔之資本值 人民幣
6.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷七期	184,000,000	100%	184,000,000
7.	中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園附近 在建依雲天匯二期	1,629,000,000	50%	814,500,000
8.	中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道A27街區 一規劃道路西側、 桂瀾路東側、 一規劃道路北側與 海七路南側 招商置地中心	982,000,000	51%	500,820,000

編號	物業	於二零一四年	目標集團	目標集團
		於二零一四年		於二零一四年
		六月三十日		六月三十日
		現況下之	應佔權益	應佔之資本值
		資本值		應佔之資本值
		人民幣		人民幣
9.	中國 廣東省 佛山市 順德區 順德新城 德勝商業區升平路北側 與龍盤西路東側 在建公園1872	1,642,000,000	100%	1,642,000,000
10.	中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 大正路 在建依雲公館一期	257,000,000	55%	141,350,000
	小計：	<u>5,781,000,000</u>		<u>4,369,670,000</u>

第四類－目標集團於中國持有作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣	目標集團 應佔權益	目標集團 於二零一四年 六月三十日 應佔資本值 人民幣
11.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷餘下各期 儲備土地	1,514,000,000	100%	1,514,000,000
12.	中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 大正路 依雲公館二及三期	211,000,000	55%	116,050,000
	小計：	<u>1,725,000,000</u>		<u>1,630,050,000</u>

第五類－目標集團於中國訂約將收購之物業權益

編號	物業	於二零一四年 六月三十日 現況下之 資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	貴集團 於二零一四年 六月三十日 應佔之資本值 人民幣
13.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 萬博商業區 一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
14.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 季華橋北側與 東平河西側 一幅土地及 在建樓宇	無商業價值	50%	無商業價值
15.	中國 重慶市 巴南區 巴濱路東側與 內環快速路北側 在建重慶依雲江灣一期	無商業價值	100%	無商業價值

編號	物業	於二零一四年	貴集團	於二零一四年
		六月三十日		六月三十日
		現況下之	貴集團	應佔之資本值
		資本值	應佔權益	應佔之資本值
		人民幣		人民幣
16.	中國 重慶市 巴南區 巴濱路東側與 內環快速路北側 依雲江灣二期及三期	無商業價值	100%	無商業價值
	小計：	<u>零</u>		<u>零</u>
	總計：	<u>9,374,000,000</u>		<u>7,652,720,000</u>

估值證書

第一類－目標集團於中國持作待售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
1.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷二至四期 未售出部分及八期	<p data-bbox="528 540 911 704">該物業包括於二零一零年至二零一三年間已建成不同階段之大型綜合發展項目(即金山谷)二至四期未售出部分及八期。</p> <p data-bbox="528 746 911 1087">該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業交通方便，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p>	該物業於估值日為空置，以待出售。	1,344,000,000 (目標集團應佔全部權益： 人民幣 1,344,000,000元)

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

該物業之總建築面積約為50,305.27平方米。詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
住宅	27,240.5
商業	9,682.11
泊車位 (1,048個泊車位)	<u>13,382.66</u>
總計：	<u><u>50,305.27</u></u>

該物業之土地使用權已獲出讓作住宅及商業用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。

附註：

- 根據廣州市番禺區國有土地資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商房地產」）所訂立日期為二零零三年十二月二十三日之兩份國有土地使用權出讓合同，兩幅土地（即G32-000250號地塊及G32-000252號地塊，包括該物業位於其上之地塊）之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積	:	312,519.70平方米 (G32-000250號土地為52,759平方米及G32-000252號土地為259,760.7平方米)
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年作住宅用途
容積率	:	G32-000250號土地≤2.8 G32-000252號土地≤0.83
土地出讓金	:	G32-000250號土地人民幣47,455,933元 G32-000252號土地人民幣233,651,758元

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述土地之規劃許可證已授予廣州招商房地產。詳情載列如下：

序號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗規地證(2006)1672號	73,951	二零零六年十二月二十日
(2)	穗規地證(2006)1673號	262,932	二零零六年十二月二十日
總計：		<u>336,883</u>	

3. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積約312,519.7平方米(該物業位於其上)之兩幅土地之土地使用權已授予廣州招商房地產作住宅及商業用途。詳情載列如下：

序號	土地使用 權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	第G32-000250號	52,759	二零七五年十一月一日	住宅及商業
(2)	第G32-000252號	259,760.70	二零七五年十一月一日	住宅及商業
總計：		<u>312,519.7</u>		

4. 根據廣州市城市規劃局向廣州招商房地產發出之五份建設工程規劃許可證，金山谷二至四期及八期之建設工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗規建證(2009)第792號	61,115	二零零九年三月二十四日
(2)	穗規建證(2009)第100號	33,553	二零零九年一月十四日
(3)	穗規建證(2011)第417號	34,683	二零一一年三月十五日
(4)	穗規建證(2009)第3179號	266,369	二零零九年七月二十日
(5)	穗規建證(2011)第1032號	45,005	二零一一年五月三十日
總計：		<u>440,725</u>	

5. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出之七份建築工程施工許可證，金山谷二至四期及八期建設工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440126200809040101	61,095	二零零八年九月四日
(2)	440126201105200401	34,683	二零一一年五月二十日
(3)	440126200904150201	33,553	二零零九年四月十五日
(4)	440126200912170201	98,093	二零零九年十二月十七日
(5)	440126201003310301	88,743	二零一零年三月三十一日
(6)	440126200912170101	79,533	二零零九年十二月十七日
(7)	440126201112060101	45,005	二零一一年十二月六日
總計：		<u>440,705</u>	

6. 根據七份預售許可證，廣州招商房地產有權向買家銷售總建築面積約294,571.37平方米之金山谷二期、三期1段、四期及八期部分。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	番禺房預(網)字第20090086號	34,653.90	二零零九年四月十七日
(2)	穗房預(網)字第20090434號	32,555.47	二零零九年十二月十五日
(3)	穗房預(網)字第20100467號	29,316.09	二零一零年七月十五日
(4)	穗房預(網)字第20100468-2號	72,659.06	二零一一年六月二日
(5)	穗房預(網)字第20100635號	34,149.94	二零一零年九月二日
(6)	穗房預(網)字第20100831-2號	65,889.08	二零一一年六月二日
(7)	穗房預(網)字第20111102-1號	25,347.84	二零一二年三月十二日
總計：		294,571.37	

7. 根據六份建築工程竣工驗收證，金山谷二期至四期及八期獲認可為符合城鄉規劃要求。詳情載列如下：

序號	建築工程竣工驗收證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗規驗證(2010)第432號	32,573.54	二零一零年四月十四日
(2)	穗規驗證(2010)第1207號	61,761.16	二零一零年九月八日
(3)	穗規驗證(2012)第125號	196,477.62	二零一二年二月十日
(4)	穗規驗證(2012)第434號	34,310.37	二零一二年六月六日
(5)	穗規驗證(2012)第552號	70,231.73	二零一二年七月九日
(6)	穗規驗證(2013)第297號	44,899.84	二零一三年四月二十七日
總計：		440,254.26	

8. 據廣州招商房地產告知，總建築面積約為13,166.77平方米之物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣509,534,398元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。

9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；

- b. 隨著項目完成及通過竣工驗收，廣州招商房地產可使用有關國有土地使用證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件向有關房地產管理局申請物業所有權證；
- c. 就未售出或預售之物業樓宇而言，廣州招商房地產根據法例擁有該等樓宇之所有權及其相應土地使用權，因此有權透過其他合法方式佔有、使用、轉讓、租賃、抵押或以其他合法方式出售該等樓宇；
- d. 就已預售但未完成轉讓之物業單位而言，廣州招商房地產仍持有該等已預售單位及土地使用權，然而，廣州招商房地產不得轉讓、抵押或以其他方式出售該等單位；及
- e. 根據廣州招商房地產之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 無 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 部分 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

11. 對物業進行估值時，吾等已採納住宅部分每平方米介乎人民幣11,000元至人民幣33,000元、商業部分每平方米介乎人民幣19,000元至人民幣22,000元及泊車位部分為每個車位人民幣176,000元之假設單價。

在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業樓宇以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內具配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。國內樓宇價格範圍介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣43,000元，而商業樓宇價格則介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣24,000元。就泊車位而言，每個停車位價格介乎人民幣160,000元至人民幣200,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣										
2.	中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園附近 依雲天匯一期 未售出部分	<p>該物業包括二零一三年九月竣工之佛山依雲天匯各住宅、商業單位及泊車位。</p> <p>該物業毗鄰佛山市南海區千燈湖公園及千燈湖地鐵站，位於南平路旁，設施完備，交通便利。周邊為配備零售店舖之住宅區及商業大樓。</p>	該物業於估值日為空置，以待出售。	<p>143,000,000</p> <p>目標集團 應佔50%權益： 人民幣 71,500,000元</p>										
		<p>該物業之總建築面積約為24,052.48平方米。詳情載列如下：</p>												
		<table border="0"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 923 584 949">用途</th> <th data-bbox="804 923 911 987">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1029 584 1055">住宅</td> <td data-bbox="804 1029 911 1055">3,685.79</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1066 584 1091">商業</td> <td data-bbox="804 1066 911 1091">4,522.27</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1102 616 1127">泊車位</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="555 1138 740 1164">(458個泊車位)</td> <td data-bbox="804 1138 911 1164"><u>15,844.42</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	3,685.79	商業	4,522.27	泊車位		(458個泊車位)	<u>15,844.42</u>		
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	3,685.79													
商業	4,522.27													
泊車位														
(458個泊車位)	<u>15,844.42</u>													
		<p>總計：<u><u>24,052.48</u></u></p>												
		<p>該物業之土地使用權已獲出讓，作住宅用途，為期70年，於二零八零年七月二十二日屆滿，作商業用途，為期40年，於二零五零年七月二十二日屆滿。</p>												

附註：

1. 根據佛山國土資源局、廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)及會德豐置業(廣州)有限公司(「廣州會德豐」，為獨立第三方)所訂立日期分別為二零一零年八月六日及二零一零年八月二日之兩份國有建設用地使用權出讓合同—第440605-2010-000145及440605-2010-000142號，兩幅地塊(包括該物業及第7號物業位於其上之地塊)之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產及廣州會德豐，詳情如下：

地盤面積	:	56,101.70平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年作住宅用途及40年作商業用途
容積率	:	4.0
土地出讓金	:	人民幣1,104,000,000元

2. 根據日期為二零一零年八月二十六日之國有建設用地使用權出讓合同之兩份變更協議—第440605-2010-000145—補01號及440605-2010-000142—補01號，附註1所述物業土地使用權之受讓方名稱由廣州招商房地產有限公司及會德豐置業(廣州)有限公司改為佛山依雲房地產有限公司(「佛山依雲」，廣州招商房地產擁有50%權益之附屬公司)。

3. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊(包括該物業及第7號物業位於其上之地塊)之規劃許可證已授予佛山依雲。詳情載列如下：

序號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	地字第440605201100043號	30,186.8	二零一一年四月二十日
(2)	地字第440605201100044號	25,914.9	二零一一年四月二十日
總計：		<u>56,101.7</u>	

4. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積約56,101.7平方米(該物業及第7號物業位於其上)之兩幅土地之土地使用權已授予佛山依雲。詳情載列如下：

序號	土地使用權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	佛府南國用(2011) 第0107304號	25,914.9	住宅：二零八零年 七月二十二日 商業：二零五零年 七月二十二日	住宅及商業
(2)	佛府南國用(2011) 第0107305號	30,186.8	住宅：二零八零年七月 二十二日 商業：二零五零年七月 二十二日	住宅及商業
總計：		<u>56,101.7</u>		

5. 根據佛山南海國土城建和水務局向佛山依雲發出之五份建設工程規劃許可證，依雲天匯一期建設工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440605201101053	25,047.68	二零一一年八月二十四日
(2)	440605201101054	22,883.05	二零一一年八月二十四日
(3)	440605201101051	30,036.95	二零一一年八月二十四日
(4)	440605201101049	4,637.47	二零一一年八月二十四日
(5)	440605201101050	27,866.30	二零一一年八月二十四日
總計：		110,471.45	

6. 根據佛山南海國土城建和水務局向佛山依雲發出之五份建築工程施工許可證，依雲天匯一期建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440622201111250101	25,047.68	二零一一年十一月二十五日
(2)	440622201111250201	22,883.05	二零一一年十一月二十五日
(3)	440622201112020401	30,036.95	二零一一年十二月二日
(4)	440622201112020601	4,637.47	二零一一年十二月二日
(5)	440622201112020501	27,866.30	二零一一年十二月二日
總計：		110,471.45	

7. 根據五份預售許可證，佛山依雲有權向買家銷售總建築面積約91,034.66平方米之依雲天匯一期(不包括泊車位)。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	南房預字第2013008802號	2,501.11	二零一三年五月三十一日
(2)	南房預字第2012003002號	20,301.82	二零一三年五月二十二日
(3)	南房預字第2012003102號	21,635.36	二零一三年五月二十二日
(4)	南房預字第2012003202號	23,387.64	二零一三年五月二十二日
(5)	南房預字第2012009102號	23,208.73	二零一三年五月二十二日
總計：		91,034.66	

8. 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山依雲發出之五份建築工程竣工驗收備案表，依雲天匯一期獲認可為符合城鄉規劃要求。詳情載列如下：

序號	樓宇	建築工程施工許可證編號	驗收日期	頒發日期
(1)	A18區2號樓	440622201111250201	二零一三年 九月十八日	二零一三年 九月二十三日
(2)	A18區1號樓	440622201111250101	二零一三年 九月十八日	二零一三年 九月二十三日
(3)	A21區4號樓	440622201112020401	二零一三年 九月十日	二零一三年 九月二十三日
(4)	A21區5號樓	440622201112020501	二零一三年 九月十日	二零一三年 九月二十三日
(5)	A21區購物中心	440622201112020601	二零一三年 九月十日	二零一三年 九月二十三日

9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 佛山依雲為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山依雲有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
- b. 隨著項目完成及通過竣工驗收，佛山依雲可使用有關土地使用權證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件向有關房地產管理局申請物業所有權證；
- c. 就已預售但未完成轉讓之物業單位而言，佛山依雲仍持有該等已預售單位及土地使用權，然而，佛山依雲不得轉讓、抵押或以其他方式出售該等單位；及
- d. 根據佛山依雲之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|---|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 有 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

11. 在對物業進行估值時，吾等已採納住宅部分介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣13,000元、商業部分每平方米人民幣18,000元及泊車位部分為每個車位人民幣160,000元之假設單價。

在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。住宅物業價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣12,000元，商業物業價格介乎每平方米人民幣18,000元至人民幣20,000元，而住宅泊車位價格介乎每個車位人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣												
3.	中國 廣東省 佛山市 東平新城 裕和路北側及 汾江南路東側 依雲水岸一至 四期未售出部分	<p>該物業包括於二零零九年至二零一二年分階段竣工之大型住宅開發項目依雲水岸一至四期未出售部分。</p> <p>該物業位於東平新城之核心位置，該區擬發展成中央商務區、媒體中心、佛山公園及文化綜合項目，並配備各類輔助設施。距離禪城及順德經濟文化中心二十分鐘以內車程，該物業南側之地鐵延長線目前正在建，將於二零一五年前開通。</p> <p>該物業總建築面積約為24,792.72平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,730.10</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,147.26</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,459.00</td> </tr> <tr> <td>泊車位</td> <td>10,456.36</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>24,792.72</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權已獲出讓，作商業用途，為期40年，於二零四七年十一月五日屆滿，作辦公用途，為期50年，於二零五七年十一月五日屆滿及作住宅用途，為期70年，於二零七七年十一月五日屆滿。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	6,730.10	商業	3,147.26	會所	4,459.00	泊車位	10,456.36	總計：	<u>24,792.72</u>	該物業於估值日為空置，以待出售。	287,000,000 (貴集團 應佔50%權益： 人民幣 143,500,000元)
用途	建築面積 (平方米)															
住宅	6,730.10															
商業	3,147.26															
會所	4,459.00															
泊車位	10,456.36															
總計：	<u>24,792.72</u>															

附註：

1. 根據佛山市國土資源局與佛山鑫城房地產有限公司(「佛山鑫城」, 廣州招商房地產有限公司擁有50%權益之附屬公司)所訂立日期為二零零七年十二月七日之國有土地使用權出讓合同—佛山市第440601-2007-000450號, 該物業所在兩幅地塊(地塊A及B)之土地使用權已訂約出讓予佛山鑫城, 詳情如下:

地盤面積	:	202,755平方米 (地塊A為106,326平方米, 地塊B為96,429平方米)
土地用途	:	商業、辦公及住宅
土地年期	:	40年作商業用途、50年作辦公室用途及70年作住宅用途
容積率	:	地塊A≤1.6 地塊B≤3.0
土地出讓金	:	人民幣950,000,000元

2. 根據四份建設用地規劃許可證, 上述地塊之規劃許可證已授予佛山鑫城。詳情如下:

序號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	佛規地證(2007)第23號	61,073	二零零七年十二月二十九日
(2)	佛規地證(2007)第24號	74,306	二零零七年十二月二十九日
(3)	佛規地證(2007)第25號	69,103	二零零七年十二月二十九日
(4)	佛規地證(2007)第26號	61,928	二零零七年十二月二十九日
	總計:	<u>266,410</u>	

3. 根據四份國有土地使用證，四幅地塊(該物業所在地)之土地使用權已出讓予佛山鑫城用於各項目，總地盤面積約為173,104.93平方米。詳情載列如下：

序號	土地使用 權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日	用途
(1)	佛府(順)國用(2007) 第0500903號	47,156.92	住宅：二零七七年 十一月五日 商業：二零四七年 十一月五日 辦公：二零五七年 十一月五日	住宅、商業及 辦公
(2)	佛府(順)國用(2007) 第0500900號	58,792.06	住宅：二零七七年 十一月五日 商業：二零四七年 十一月五日 辦公：二零五七年 十一月五日	住宅、商業及 辦公
(3)	佛府(順)國用(2007) 第0500902號	36,713.14	住宅：二零七七年 十一月五日 商業：二零四七年 十一月五日 辦公：二零五七年 十一月五日	住宅、商業及 辦公
(4)	佛府(順)國用(2007) 第0500901號	30,442.81	住宅：二零七七年 十一月五日 商業：二零四七年 十一月五日 辦公：二零五七年 十一月五日	住宅、商業及 辦公
總計：		173,104.93		

4. 根據佛山市規劃局向佛山鑫城發出之六份建設工程規劃許可證，依雲水岸一至四期64幢樓宇之建設工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第440600200800012號	4,459.00	二零零八年五月二十九日
(2)	建字第440600200800023號	133,837.00	二零零八年九月十七日
(3)	建字第440600200800024號	85,751.46	二零零八年九月十七日
(4)	建字第440600201000012號	63,034.50	二零一零年四月七日
(5)	建字第440600201000013號	102,560.00	二零一零年五月六日
(6)	建字第440600201000014號	140,560.00	二零一零年五月六日
總計：		530,201.96	

5. 根據佛山市建設局向佛山鑫城發出之六份建築工程施工許可證，依雲水岸一期至四期64幢樓宇之建設工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440600200807010201	4,459.00	二零零八年七月一日
(2)	440600200812160201	133,837.00	二零零八年十二月十六日
(3)	440600200812160101	85,751.46	二零零八年十二月十六日
(4)	440600201006230101	63,034.50	二零一零年六月二十三日
(5)	440600201008030101	102,560.00	二零一零年八月三日
(6)	440600201007210101	140,560.00	二零一零年七月二十三日
總計：		530,201.96	

6. 根據九份預售許可證，佛山鑫城有權向買家銷售總建築面積約224,729.07平方米之依雲水岸三期及四期之1,302個住宅及零售單位(不包括泊車位)。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	2011001603	5,253	二零一一年一月二十六日
(2)	2011001903	45,129.86	二零一一年一月三十日
(3)	2011002803	32,542.59	二零一一年三月四日
(4)	2011005903	14,943.24	二零一一年四月十二日
(5)	2011010303	14,625.22	二零一一年六月二日
(6)	2011011103	20,019.25	二零一一年六月二十三日
(7)	2011017303	19,941.31	二零一一年九月九日
(8)	2012001803	39,468.73	二零一二年二月二日
(9)	2012003103	32,805.87	二零一二年三月十五日
總計：		224,729.07	

7. 根據六份建築工程竣工驗收證，依雲水岸一期至四期64幢樓宇獲認可為符合城鄉規劃要求。

8. 據佛山鑫城告知，總建築面積約為8,285.9平方米之物業部分已預售予多名第三方，總代價為人民幣140,668,050元。有關物業部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。

9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 佛山鑫城為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山鑫城有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
- b. 隨著項目完成及通過竣工驗收，佛山鑫城可使用有關土地使用權證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件向有關房地產管理局申請物業所有權證；

- c. 就已預售但未完成轉讓之物業單位而言，佛山鑫城仍持有該等已預售單位及土地使用權，然而，佛山鑫城不得轉讓、抵押或以其他方式出售該等單位；及
- e. 根據佛山鑫城之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | |
|------------------|----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 房屋所有權證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 部分 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

11. 在對物業進行估值時，吾等已採納住宅部分每平方米介乎人民幣9,000元至人民幣33,000元、商業部分每平方米介乎人民幣12,000元至人民幣64,000元及泊車位部分為每個車位人民幣110,000元至人民幣380,000元之假設單價。

在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區住宅物業及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內相似類型住宅發展之可比較項目。零售物業價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣64,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目之售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

第二類—目標集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
4.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷二期 多個零售單位	<p>該物業包括於二零一零年已建成之大型綜合發展項目(即金山谷)二期之多個零售單位。</p> <p>該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業交通便利，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,609.39平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲出讓作住宅及商業用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。</p>	該物業部分總建築面積約為3,112.71平方米，於估值日已租予兩名獨立第三方作商業用途，餘下物業部分為空置。	94,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣94,000,000元)

附註：

1. 根據廣州市番禺區國有土地資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零零三年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同，一幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積 ： 259,760.7平方米

土地用途 ： 住宅

土地年期 ： 70年作住宅用途

容積率 ： ≤0.83

土地出讓金 ： 人民幣233,651,758元

2. 根據建設用地規劃許可證—穗規地證(2006)第1673號，地盤面積約262,932平方米之上述土地之規劃許可證已授予廣州招商房地產。
3. 根據國有土地使用證—G32-000252號，地盤面積約259,760.7平方米(該物業位於其上)之一幅土地之土地使用權已授予廣州招商房地產，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿，可作住宅及商業用途。
4. 根據廣州市城市規劃局向廣州招商房地產發出之建設工程規劃許可證—穗規建證(2009)第792號，二期計劃總建築面積約61,115平方米之建設工程(包括該物業)已獲批准。
5. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出之建築工程施工許可證—第440126200809040101號，金山谷二期建築面積約60,869平方米之建設工程已獲批准施工。
6. 根據預售許可證—番禺房預(網)字第20090086號，廣州招商房地產有權向買家銷售總建築面積約34,653.9平方米之金山谷二期部分(包括該物業)。
7. 根據建築工程竣工驗收證—穗規驗證(2010)第1207號，金山谷二期獲認可為符合城鄉規劃要求。
8. 根據兩份租賃協議，總建築面積約3,112.71平方米之物業部分已租予兩名獨立第三方作多種用途，租期於二零一八年十月三十一日及二零二零年八月三十一日屆滿，於估值日之每月租金總額為人民幣297,073元，包括物業稅、土地使用稅、樓宇租賃管理費及印花稅，但不包括管理費及水電費。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；

- b. 隨著項目完成及通過竣工驗收，廣州招商房地產可使用有關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及建築工程竣工驗收文件向有關房地產管理局申請物業所有權證；及
- c. 根據廣州招商房地產之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|---|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 房屋所有權證 | 無 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. | 預售許可證 | 有 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 有 |

11. 在對物業進行估值時，吾等已採納商業部分每平方米介乎人民幣24,000元至人民幣43,600元之假設單價。

在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區零售物業之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內相似類型零售物業之可比較項目。零售物業價格介乎每平方米人民幣22,000元至人民幣47,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等銷售交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

第三類－目標集團於中國持作發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
5.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鐘村鎮 飛鵝嶺 金山谷 創意園一期	<p data-bbox="528 540 911 704">該物業包括一幅地盤面積約75,000平方米之土地及於估值日在該土地上興建之辦公及商業開發項目(即金山谷創意園一期)。</p> <p data-bbox="528 746 911 1087">該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業交通方便，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊環境為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p>	該物業於估值日在建中。	<p data-bbox="1161 540 1366 566">1,087,000,000</p> <p data-bbox="1161 608 1366 740">(目標集團應佔全部權益：人民幣1,087,000,000元)</p>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

該物業開發項目計劃於二零一四年九月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為145,962平方米，詳情載列如下：

用途	規劃 建築面積 (平方米)
商業	24,840
辦公	71,444
地下室(包括900個 泊車位)	<u>49,678</u>
總計：	<u><u>145,962</u></u>

總建築成本估計約為人民幣794,000,000元，其中於估值日支付約人民幣398,000,000元。

該物業土地使用權已獲出讓作商業用途，為期40年，於二零四五年十一月一日屆滿。

附註：

1. 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司（「廣州招商房地產」）所訂立日期為二零零三年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同，一幅土地（第G32-000251號地塊，包括該物業之地塊）之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積 ： 276,036平方米（第G32-000251號地塊）

土地用途 ： 商業服務

土地年期 ： 40年作商業服務用途

容積率 ： ≤1.0

土地出讓金 ： 人民幣248,291,293元

2. 根據廣州招商房地產與廣州市番禺區國土資源與房產管理局所訂立日期為二零一三年八月五日之國有建設用地使用權出讓合同之變更協議－穗番國地出合(2013)第022號之第1號變更協議，四幅土地（即第G32-000249號、第G32-000250號、第G32-000251號及第G32-000252號地塊，包括該物業之地塊）之總地盤面積調整為720,345平方米，而國有土地使用權出讓之額外土地出讓金為人民幣32,292,207元。據廣州招商房地產告知，額外土地出讓金已悉數償付。
3. 根據建設用地規劃許可證－穗規地證(2010)第107號，一幅地盤面積約384,224平方米之上述土地之規劃許可證已授予廣州招商房地產。
4. 根據國有土地使用證－第G34-000695號，一幅地盤面積約為299,991.8平方米之地塊（包括該物業之地塊）之土地使用權已授予廣州招商房地產作商業服務用途，為期40年，於二零四五年十一月一日屆滿。
5. 根據廣州市城市規劃局向廣州招商房地產發出之四份建設工程規劃許可證，金山谷創意園一期之建設工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗規建證(2013)第322號	36,909	二零一三年二月七日
(2)	穗規建證(2013)第1526號	31,350	二零一三年八月十九日
(3)	穗規建證(2013)第1535號	54,521	二零一三年八月二十日
(4)	穗規建證(2013)第2211號	26,254	二零一三年十二月三日
	總計：	<u>149,034</u>	

6. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出之三份建築工程施工許可證，金山谷創意園一期建設工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440126201304250501	37,109	二零一三年四月二十五日
(2)	440126201311280101	80,735	二零一三年十一月二十八日
(3)	440126201310290201	31,350	二零一三年十月二十九日
總計：		<u>149,194</u>	

7. 根據兩份預售許可證，廣州招商房地產有權向買家銷售總建築面積約48,718.32平方米之金山谷創意園一期一段及一期二段部分。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗房預(網)字第20130733號	23,229.26	二零一三年十一月二十一日
(2)	穗房預(網)字第20130936號	25,489.06	二零一三年十二月三十一日
總計：		<u>48,718.32</u>	

8. 據廣州招商房地產告知，總建築面積為22,339.35平方米之物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣429,796,244元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。

9. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣1,817,000,000元。

10. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- 廣州招商房地產為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
- 廣州招商房地產已取得有關機構發出之相關土地使用權證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷，修訂或終止。廣州招商房地產有權根據上述許可證及批准進行物業建設工程；及
- 根據廣州招商房地產之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

11. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 有 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

12. 在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等採納商業部分為每平方米人民幣18,000元、辦公部分為每平方米人民幣16,000元及泊車位部分為每個泊車位人民幣160,000元之假設單價。

在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特點。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。商業物業價格介乎每平方米人民幣16,000元至人民幣22,000元。辦公物業價格介乎每平方米人民幣14,500元至人民幣18,000元。就泊車位而言，價格介乎每個泊車位人民幣150,000元至人民幣170,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
6.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷七期	<p data-bbox="528 449 911 583">該物業包括地盤面積約12,000平方米之地塊部分及於估值日在其上興建之住宅開發項目(即金山谷七期)。</p> <p data-bbox="528 625 911 961">該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業交通方便，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州地鐵南站。該物業周邊為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。</p>	該物業於估值日在建中。	<p data-bbox="1230 449 1366 476">184,000,000</p> <p data-bbox="1166 519 1366 651">(目標集團應佔全部權益：人民幣184,000,000元)</p>

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

該物業發展項目訂於二零一五年九月竣工。建成後，該物業之總建築面積將約為59,735平方米及詳情載列如下：

用途	規劃 建築面積 (平方米)
住宅 地下室(包括301個 泊車位)	45,363 13,019
配套設備	<u>1,353</u>
總計：	<u>59,735</u>

總建築成本估計約為人民幣293,000,000元，其中於估值日已支付約人民幣47,000,000元。

該物業之土地使用權已獲出讓作住宅用途，為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿。

附註：

1. 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零零三年十二月二十三日之國有土地使用權出讓合同，一幅地塊(第G32-000249號地塊，包括該物業之地塊)之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積 ： 105,051.4平方米(第G32-000249號地塊)

土地用途 ： 住宅

土地年期 ： 70年作住宅用途

容積率 ： ≤3.0

土地出讓金 ： 人民幣94,492,524元

2. 根據廣州招商房地產與廣州市番禺區國有土地資源和房屋管理局所訂立日期為二零一三年八月五日之國有建設用地使用權出讓合同之變更協議—穗番國地出合(2013)第022號之第1號變更協議，四幅地塊(第G32-000249、G32-000250、G32-000251及G32-000252號地塊，包括該物業之地塊)之總地盤面積調整至720,345平方米及國有土地使用權出讓之額外土地出讓金為人民幣32,292,207元。誠如廣州招商房地產所告知，額外土地出讓金已獲悉數支付。
3. 根據建設用地規劃許可證—穗規地證(2006)第1674號，地盤面積約108,240平方米之上述地塊之規劃許可證已授予廣州招商房地產。
4. 根據國有土地使用證—第G34-000696號，地盤面積約69,186.5平方米之地塊(包括該物業之地塊)之土地使用權已出讓予廣州招商房地產作住宅用途，為期70年，於二零七年十一月一日屆滿。
5. 根據廣州市城市規劃局向廣州招商房地產發出之建設工程規劃許可證—穗規建證(2014)第656號，金山谷七期總規劃建築面積約59,735平方米之建設工程已獲批准。
6. 根據廣州市番禺區建設局向廣州招商房地產發出之建築工程施工許可證—第440126201405200101號，總建築面積約59,735平方米之金山谷七期之建設工程已獲准施工。
7. 根據預售許可證—穗房預(網)字第20140576號，廣州招商房地產有權向買家銷售總建築面積約45,333.61平方米之金山谷七期部分。
8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣693,000,000元。
9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
 - a. 廣州招商房地產為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；

- b. 廣州招商房地產已自有關機構取得有關國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷、修訂或終止。廣州招商房地產有權根據上述許可證及批准進行物業建設工程；及
- c. 根據廣州招商房地產之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- a. 國有土地使用證 有
- b. 建設用地規劃許可證 有
- c. 建設工程規劃許可證 有
- d. 建築工程施工許可證 有
- e. 預售許可證 部分
- f. 建築工程竣工驗收證／備案表 不適用

11. 對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已採納住宅部分為每平方米人民幣14,000元及泊車位部分為每個泊車位人民幣160,000元之假設單價。

吾等在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅樓宇以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內相似類型住宅開發之可比較項目。住宅物業價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣15,500元。就泊車位而言，每個泊車位價格介乎人民幣150,000元至人民幣170,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣													
7.	中國 廣東省 佛山市 南海區 南平路 千燈湖公園 附近在建 依雲天匯二期	<p>該物業包括總地盤面積約32,432.88平方米之兩幅土地之部分組成，其上於估值日在建各類住宅、商業大樓及泊車位。</p> <p>該物業毗鄰佛山市南海區千燈湖公園，位於南平路旁，設施完備且交通便利，靠近主幹道及鄰近千燈湖地鐵站。周邊環境為配備零售店舖及商業大樓之住宅區。</p> <p>該開發項目計劃於二零一四年九月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為191,346.81平方米，詳情載列如下：</p>	該物業於估值日在興建中。	1,629,000,000	貴集團應佔 50%權益： 人民幣 814,500,000元												
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>119,453.48</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>9,588.42</td> </tr> <tr> <td>泊車位(1,596個 停車位)</td> <td>55,885.00</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,419.91</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>191,346.81</u></td> </tr> </tbody> </table>		用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	119,453.48	商業	9,588.42	泊車位(1,596個 停車位)	55,885.00	其他	6,419.91	總計：	<u>191,346.81</u>
用途	規劃 建築面積 (平方米)																
住宅	119,453.48																
商業	9,588.42																
泊車位(1,596個 停車位)	55,885.00																
其他	6,419.91																
總計：	<u>191,346.81</u>																

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
				六月三十日 現況下之資本值 人民幣

總建築成本估計約為人民幣790,000,000元，其中於估值日支付人民幣578,000,000元。

該物業土地使用權已獲出讓，作住宅用途之年期為70年，於二零八零年七月二十二日屆滿，及作商業用途之年期為40年，於二零五零年七月二十二日屆滿。

附註：

- 根據佛山國土資源局、廣州招商房地產有限公司（「廣州招商房地產」）及會德豐置業（廣州）有限公司（「廣州會德豐」，為獨立第三方）所訂立日期分別為二零一零年八月六日及二零一零年八月二日之兩份國有建設土地使用權出讓合同—第440605-2010-000145號及440605-2010-000142號，兩幅土地（包括該物業及第2號物業位於其上之地塊）之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產及廣州會德豐，詳情如下：

地盤面積	:	56,101.70平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	70年作住宅用途及40年作商業用途
容積率	:	4.0
土地出讓金	:	人民幣1,104,000,000元

- 根據兩份所訂立日期為二零一零年八月二十六日之國有建設土地使用權出讓合同變更協議—第440605-2010-000145—補第01號及440605-2010-000142—補第01號，附註1所述物業之土地使用權受讓方名稱由廣州招商房地產有限公司及會德豐置業（廣州）有限公司變更為佛山依雲房地產有限公司（「佛山依雲」，廣州招商房地產擁有50%權益之附屬公司）。

- 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊（包括該物業及第2號物業位於其上之地塊）之規劃許可證已授予佛山依雲。詳情載列如下：

序號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	地字第440605201100043號	30,186.8	二零一一年四月二十日
(2)	地字第440605201100044號	25,914.9	二零一一年四月二十日
總計：		<u>56,101.7</u>	

4. 根據兩份國有土地使用證，總地盤面積約56,101.7平方米(該物業及第2號物業位於其上)之兩幅土地之土地使用權已出讓予佛山依雲。詳情載列如下：

土地 使用 序號	權證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	佛府南國用(2011) 第0107304號	25,914.9	住宅：二零八零年 七月二十二日 商業：二零五零年 七月二十二日	住宅及商業
(2)	佛府南國用(2011) 第0107305號	30,186.8	住宅：二零八零年 七月二十二日 商業：二零五零年 七月二十二日	住宅及商業
總計：		56,101.7		

5. 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山依雲發出的七份建設工程規劃許可證，依雲天匯二期之建設工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440605201101266	29,193.99	二零一一年九月二十八日
(2)	440605201101267	26,898.53	二零一一年九月二十八日
(3)	440605201101268	35,447.3	二零一一年九月二十八日
(4)	440605201101269	8,570.53	二零一一年九月二十八日
(5)	440605201101055	28,880.15	二零一一年八月二十四日
(6)	440605201101056	54,161.51	二零一一年八月二十四日
(7)	440605201101052	8,194.8	二零一一年八月二十四日
總計：		191,346.81	

6. 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山依雲發出之七份建築工程施工許可證，依雲天匯二期建築工程已獲批准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440622201111250301	28,880.15	二零一一年十一月二十五日
(2)	440622201111250501	54,161.51	二零一一年十一月二十五日
(3)	440622201111250401	8,194.8	二零一一年十一月二十五日
(4)	440622201112020101	29,193.99	二零一一年十二月二日
(5)	440622201112020201	26,898.53	二零一一年十二月二日
(6)	440622201112020301	35,447.3	二零一一年十二月二日
(7)	440622201112020701	8,570.53	二零一一年十二月二日
總計：		191,346.81	

7. 根據六份預售許可證，佛山依雲有權向買家銷售總建築面積約129,037.84平方米之依雲天匯二期。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	南房預字第2013008902號	19,575.11	二零一三年五月三十一日
(2)	南房預字第2012020302號	25,866.73	二零一三年五月二十二日
(3)	南房預字第2013003002號	21,073.34	二零一三年五月二十二日
(4)	南房預字第2013003202號	18,932.56	二零一三年五月二十二日
(5)	南房預字第2014010402號	20,708.23	二零一四年二月二十一日
(6)	南房預字第2013017302號	22,881.87	二零一三年九月十一日
總計：		129,037.84	

8. 據佛山依雲告知，總建築面積為106,178.31平方米之物業部分已預售予多名買家，總代價為人民幣1,367,560,338元。有關物業部分尚未合法實際轉讓，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業資本值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。
9. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日竣工並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣1,876,000,000元。
10. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 佛山依雲為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山依雲有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
 - 佛山依雲已自有關機構取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷、修訂或終止。佛山依雲有權根據上述許可證及批准開始物業之工程建設；及
 - 根據佛山依雲之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。
11. 主要證書／批准概述如下：
- 國有土地使用證 有
 - 建設用地規劃許可證 有
 - 建設工程規劃許可證 有
 - 建築工程施工許可證 有
 - 預售許可證 有
 - 建築工程竣工驗收證／備案表 不適用

12. 在對物業(如若竣工)進行估值時,吾等已採納住宅部分介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣13,000元、商業部分為每平方米人民幣18,000元及泊車位部分為每個車位人民幣130,000元之假設單價。

在對物業(如若竣工)進行估值時,吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。住宅泊車位價格介乎每個車位人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整,以反映達致主要假設之該等因素,包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

13. 於估值日後,佛山依雲取得七份建築工程竣工驗收備案表。根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山依雲發出之該等建築工程竣工驗收備案表,依雲天匯二期獲認為符合城鄉規劃要求。詳情載列如下:

序號	樓宇	建築工程施工 許可證編號	驗收日期	頒發日期
(1)	A18區4-5號樓	440622201111250501	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(2)	A18區3號樓	440622201111250301	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(3)	A18區商業樓宇	440622201111250401	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(4)	A21區1號樓	440622201112020101	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(5)	A21區2號樓	440622201112020201	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(6)	A21區3號樓	440622201112020301	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日
(7)	A21區商業樓宇	440622201112020701	二零一四年 七月十六日	二零一四年 七月十七日

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣													
8.	中國 廣東省 佛山市 南海區 桂城街道 A27街區 一規劃道路 西側、 桂瀾路東側、 一規劃道路 北側與 海七路南側 招商置地中心	<p>該物業包括地盤面積約29,487平方米之一幅地塊及於估值日在該土地上興建之辦公大樓(即招商置地中心)。</p> <p>該物業位於一規劃道路西側、桂瀾路東側、一規劃道路北側與海七路南側。附近交通便利，商務配套充裕。</p> <p>開發項目訂於二零一六年十月竣工。建成後，開發項目總建築面積約為223,555.92平方米，詳情載列如下：</p>	該物業於估值日在建中。	982,000,000	貴集團應佔 51%權益： 人民幣 500,820,000元												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>118,647.58</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>48,230.25</td> </tr> <tr> <td>地下室(包括1,391 個泊車位)</td> <td>50,602.05</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,076.04</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>223,555.92</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	辦公	118,647.58	商業	48,230.25	地下室(包括1,391 個泊車位)	50,602.05	其他	6,076.04	總計：	<u>223,555.92</u>			
用途	規劃 建築面積 (平方米)																
辦公	118,647.58																
商業	48,230.25																
地下室(包括1,391 個泊車位)	50,602.05																
其他	6,076.04																
總計：	<u>223,555.92</u>																
		<p>總建築成本估計約為人民幣1,109,000,000元，其中於估值日支付約人民幣67,000,000元。</p> <p>該物業之土地使用權已獲出讓，作商業用途，為期40年，於二零五二年十月十八日屆滿。</p>															

附註：

1. 根據佛山市國土資源局與佛山凱達城投資發展有限公司（「佛山凱達城」，廣州招商房地產擁有51%權益之附屬公司）所訂立日期為二零一二年十月十九日之國有建設土地使用權出讓合同—第440605-2012-000171號，一幅地塊之土地使用權已訂約出讓予佛山凱達城，詳情如下：

地盤面積	:	29,487平方米
土地用途	:	商業
土地年期	:	40年作商業用途
容積率	:	≥4.0及≤5.5
土地出讓金	:	人民幣610,374,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第440605201340006號，地盤面積約29,487平方米之上述地塊之規劃許可證已授予佛山凱達城。
3. 根據國有土地使用證—佛府南國用(2013)第0110126號，地盤面積約29,487平方米之地塊之土地使用權已出讓予佛山凱達城，作商業用途，為期40年，於二零五二年十月十八日屆滿。
4. 根據佛山凱達城獲授之四份建設工程規劃許可證，總地盤面積約223,555.92平方米之辦公大樓建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第440605201440074號	92,715.16	二零一四年一月二十八日
(2)	建字第440605201440075號	42,359.30	二零一四年一月二十八日
(3)	建字第440605201440076號	57,429.00	二零一四年一月二十八日
(4)	建字第440605201440077號	31,052.46	二零一四年一月二十八日
總計：		<u>223,555.92</u>	

5. 根據佛山凱達城獲授之建築工程施工許可證—第440622201403070101-00號，當地有建築面積約31,052.46平方米之物業部分之建築工程已獲批准，並開始施工。
6. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值為人民幣2,709,000,000元。
7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 佛山凱達城為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山凱達城有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
 - 就附註5所述之物業部分而言，佛山凱達城已自有關機構取得有關土地使用證，建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷、修訂或終止。佛山凱達城有權根據上述許可證及批准進行物業建築工程；

- c. 就附註10所述之物業部分而言，於估值日因欠缺建築工程施工許可證，佛山凱達城面對可能被處以罰款及責令整改或暫停有關建築工程之風險；及
- d. 根據佛山凱達城之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

8. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證 | 無 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

9. 在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已採納辦公部分介乎每平方米人民幣12,000元至人民幣15,000元、商業部分介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣22,000元及泊車位部分為每個車位人民幣150,000元之假設單價。

在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。住宅泊車位價格為每個車位介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

10. 於估值日後，佛山凱達城取得其他三份建築工程施工許可證。根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山凱達城發出之該等建築工程施工許可證，該物業剩餘部分之建築工程已獲批准，並已開始施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440622201408050101-00	92,715.16	二零一四年八月五日
(2)	440622201408050201-00	42,359.30	二零一四年八月五日
(3)	440622201408050301-00	57,429.00	二零一四年八月五日
	總計：	<u>192,503.46</u>	

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
9.	中國 廣東省 佛山市 順德區 順德新城 德勝商業區 升平路北側 與龍盤西路 東側 在建公園1872	<p>該物業包括於估值日在建住宅開發項目公園1872。</p> <p>該物業位於佛山市順德區欣榮路西側、興順路南側、龍盤西路東側及升平路北側。該物業交通方便，並鄰近市中心。該物業周邊為新開發住宅區，自然環境良好，順峰山公園、容桂水道、及容桂馬崗森林公園均在合理距離內。</p>	該物業於估值日在建中。	1,642,000,000

(貴集團
應佔全部權益：
人民幣
1,642,000,000元)

該物業擬透過兩期發展。一期訂於二零一五年十二月竣工，而二期訂於二零一六年六月竣工。建成後，該物業之總建築面積約為303,131.99平方米。詳情載列如下：

用途	規劃 建築面積 (平方米)
住宅	202,417.49
商業	24,677.38
地下室(包括2,547個 泊車位)	70,349.47
配套設備	5,687.65
總計：	<u>303,131.99</u>

總建築成本估計約為人民幣1,173,000,000元，其中於估值日已支付人民幣166,000,000元。

該物業之土地使用權已獲出讓作住宅用途，為期70年，於二零八三年十月十四日屆滿及作商業用途，為期40年，於二零五三年十月十四日屆滿。

附註：

1. 根據佛山市順德區國土城建和水務局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零一三年四月十六日之國有建設用地使用權出讓合同—第440606-2013-000497號，一幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積	:	71,036.39平方米
土地用途	:	住宅及商業服務
土地年期	:	70年作住宅用途及40年作商業服務用途
容積率	:	≥1.0及≤3.2
土地出讓金	:	人民幣1,320,000,000元

2. 根據日期為二零一三年六月四日之國有建設用地使用權出讓合同—第440606-2013-000497—補01號之變更協議，附註1所述物業之土地使用權之受讓方名稱由廣州招商房地產有限公司變更為佛山順德依雲德勝房地產有限公司(「佛山德勝」，廣州招商房地產之全資附屬公司)。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第440606201309417號，地盤面積約71,036.39平方米之上述地塊之規劃許可證已授予佛山德勝。
4. 根據國有土地使用證—順府國用(2014)第0102747號，地盤面積約71,036.39平方米之地塊之土地使用權已授予佛山德勝，作住宅用途，為期70年，於二零八三年十月十四日屆滿及作商業用途，為期40年，於二零五三年十月十四日屆滿。
5. 根據向佛山德勝發出之八份建設工程規劃許可證，總建築面積約303,131.99平方米之物業建築工程已獲准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第440606201402599號	2,000.10	二零一四年二月十四日
(2)	建字第440606201402601號	2,000.10	二零一四年二月十四日
(3)	建字第440606201402604號	5,687.65	二零一四年二月十四日
(4)	建字第440606201402610號	136,061.14	二零一四年二月十四日
(5)	建字第440606201408200號	63,626.31	二零一四年六月十三日
(6)	建字第440606201408205號	42,604.58	二零一四年六月十三日
(7)	建字第440606201408211號	47,889.05	二零一四年六月十三日
(8)	建字第440606201408213號	3,263.06	二零一四年六月十三日
總計：		303,131.99	

6. 根據向佛山德勝發出之建築工程施工許可證—第440606201312110301號，總建築面積約145,471.64平方米之物業建築工程已獲當地有關機構批准並開始施工。

7. 根據兩份預售許可證—順預許字第2014010303及2014011103號，佛山德勝有權向買家銷售總建築面積約3,958.53平方米之公園1872部分。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	順預許字第2014010303號	1,970.57	二零一四年七月四日
(2)	順預許字第2014011103號	1,987.96	二零一四年七月四日
總計：		3,958.53	

8. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣3,442,000,000元。

9. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- a. 佛山德勝為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山德勝有權根據法例佔有、使用、租賃或以其他方式轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
- b. 佛山德勝已自有關機構取得有關土地使用證，建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷、修訂或終止。佛山德勝有權根據上述許可證及批准進行物業建設工程；
- c. 佛山德勝有權根據上述預售許可證規定之限制預售該物業；
- d. 就二期而言，佛山德勝在無建築工程施工許可證下亦可開始二期建設工程。根據有關法例，佛山德勝面對責令整改或停止施工，及被處以罰款之風險；及
- e. 根據佛山德勝之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

10. 主要證書／批准概述如下：

- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有土地使用證 | 有 |
| b. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. | 建築工程施工許可證 | 部分 |
| e. | 預售許可證 | 部分 |
| f. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |

11. 在對物業(如若竣工)進行估值時,吾等已採納住宅部分每平方米人民幣12,500元、商業部分每平方米人民幣27,000元及泊車位部分為每個車位人民幣200,000元之假設單價。

在對物業(如若竣工)進行估值時,吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。住宅物業價格介乎每平方米人民幣11,000元至人民幣14,000元,而商業物業價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣40,000元。就泊車位而言,每個車位價格介乎人民幣150,000元至人民幣250,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整,以反映達致主要假設之該等因素,包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣												
10.	中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 大正路 依雲公館一期	<p>該物業包括地盤面積約29,772.74平方米之一幅土地之一部分，其上於估值日在建住宅及商業開發項目(稱為依雲公館一期)。</p> <p>該物業位於佛山市南海區九江鎮中心大正路東北側。該物業涉及之地區交通方便，配備少量公共汽車及的士，距離市中心40分鐘車程。</p> <p>該物業開發項目計劃於二零一六年三月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為123,938.14平方米，詳情載列如下：</p>	該物業於估值日在興建中。	257,000,000 (目標集團應佔55%權益： 人民幣 141,350,000元)												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>94,273.71</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,457.98</td> </tr> <tr> <td>地下室(包括613個 停車位)</td> <td>20,596.24</td> </tr> <tr> <td>配套設備</td> <td>3,610.21</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>123,938.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	94,273.71	商業	5,457.98	地下室(包括613個 停車位)	20,596.24	配套設備	3,610.21	總計：	<u>123,938.14</u>		
用途	規劃 建築面積 (平方米)															
住宅	94,273.71															
商業	5,457.98															
地下室(包括613個 停車位)	20,596.24															
配套設備	3,610.21															
總計：	<u>123,938.14</u>															
		<p>總建築成本估計約為人民幣379,000,000元，其中於估值日支付約人民幣40,000,000元。</p>														

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

該物業之土地使用權已獲出讓，作住宅用途之年期為70年，於二零八三年十一月十四日屆滿，及作住宿、餐飲用途及批發零售用途之年期為40年，於二零五三年十一月十四日屆滿。

附註：

1. 根據佛山國土資源和城鄉規劃局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零一三年十一月十五日之國有建設用地使用權出讓合同(第440605-2013-000171號)，一幅土地之土地使用權(包括本物業之地塊)已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積	：	68,071.9平方米
土地用途	：	住宅、住宿、餐飲及批發零售
土地年期	：	70年作住宅用途及40年作住宿、餐飲及批發零售用途
容積率	：	≥2.0及≤3.5
土地出讓金	：	人民幣357,400,000元

2. 根據所訂立日期為二零一三年十二月九日之國有建設用地使用權出讓合同補充協議440605-2013-000171-補第01號，附註1所述物業之土地使用權受讓方名稱由廣州招商房地產有限公司變更為佛山依雲臻園房地產有限公司(「佛山臻園」，廣州招商房地產擁有55%權益之附屬公司)。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第440605201480003號，地盤面積約68,071.9平方米上述地塊之規劃許可證已授予佛山臻園。
4. 根據國有土地使用證—佛府南國用(2014)第0300060號，一幅地盤面積約68,071.9平方米之土地(包括本物業之地塊)之土地使用權已出讓予佛山臻園，作住宅用途之年期為70年，於二零八三年十一月十四日屆滿，及作住宿、餐飲及批發零售用途之年期為40年，於二零五三年十一月十四日屆滿。

5. 根據佛山臻園八份建設工程規劃許可證，總建築面積約為123,938.14平方米之該物業建築工程已獲批准。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第440605201480187號	1,720.23	二零一四年五月三十日
(2)	建字第440605201480180號	16,562.00	二零一四年五月三十日
(3)	建字第440605201480181號	20,226.37	二零一四年五月三十日
(4)	建字第440605201480182號	19,166.21	二零一四年五月三十日
(5)	建字第440605201480183號	18,283.52	二零一四年五月三十日
(6)	建字第440605201480184號	15,507.27	二零一四年五月三十日
(7)	建字第440605201480185號	15,559.05	二零一四年五月三十日
(8)	建字第440605201480186號	16,913.49	二零一四年五月三十日
總計：		123,938.14	

6. 根據佛山市南海區國土城建和水務局向佛山臻園發出之八份建築工程施工許可證，依雲公館一期之建築工程已獲批准施工。詳情載列如下：

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	440622201406250701-00	16,562.00	二零一四年六月二十五日
(2)	440622201406250601-00	20,226.37	二零一四年六月二十五日
(3)	440622201406250801-00	19,166.21	二零一四年六月二十五日
(4)	440622201406250501-00	18,283.52	二零一四年六月二十五日
(5)	440622201406250401-00	15,507.27	二零一四年六月二十五日
(6)	440622201406250301-00	15,559.05	二零一四年六月二十五日
(7)	440622201406250201-00	16,913.49	二零一四年六月二十五日
(8)	440622201406250101-00	1,720.23	二零一四年六月二十五日
總計：		123,938.14	

7. 倘該物業按上文所述開發建議於估值日落成並可在市場自由轉讓，則其資本值將為人民幣854,000,000元。

8. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：

- 佛山臻園為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山臻園有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；
- 佛山臻園已自相關部門取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。該等許可證及批准仍然有效，尚未被撤銷、修訂或終止。佛山臻園有權根據上述許可證及批准進行物業建設工程；及
- 根據佛山臻園之確認書，該物業不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。

9. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有土地使用證	有
b.	建設用地規劃許可證	有
c.	建設工程規劃許可證	有
d.	建築工程施工許可證	有
e.	預售許可證	無
f.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用

10. 在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已採納住宅部分為每平方米人民幣7,000元、商業部分每平方米人民幣21,000元及泊車位部分為每個人民幣130,000元之假設單價。

吾等在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內具配套零售之相似類型可比較住宅開發項目。住宅物業價格介乎每平方米人民幣6,000元至人民幣8,000元，而零售配套設備價格則介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元。就泊車位而言，每個泊車位價格約介乎人民幣120,000元至人民幣150,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素(包括但不限於樓齡、位置、規模及質素)。

估值證書

第四類—目標集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
11.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 沙頭街 鍾村鎮 飛鵝嶺 金山谷餘下 各期儲備土地	該物業包括2幅完整土地及3幅土地之餘下部分(統稱「儲備土地」)，總地盤面積約346,667.9平方米，計劃將開發成綜合大樓。	該物業於估值日為空置。	1,514,000,000 (目標集團應佔 100%權益： 人民幣 1,514,000,000元)
		據目標集團告知，儲備土地將用於開發金山谷五、六及九期以及金山谷創意園二及三期。		
		該物業位於廣州市番禺區新光大道南側、金山大道東側及市廣路北側。該物業主體區域公共交通方便，距離市中心20分鐘車程，且鄰近廣州火車南站。該物業所在地為新開發住宅區，自然環境良好，商業設施完備，大夫山森林公園、長隆旅遊度假區、金山湖水庫及七星崗公園均在合理距離內。		

於二零一四年
六月三十日
現況下之資本值
人民幣

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

據目標集團告知，物業開發項目計劃於二零一四年六月展開，並於二零一六年七月分階段竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為627,368平方米，詳情載列如下：

用途	規劃 建築面積 (平方米)
住宅	198,695
商業	7,443
辦公室	131,496
SOHO公寓	84,626
酒店	25,064
地下室(包括3,834個 泊車位)	172,729
配套設備	7,315
總計：	<u>627,368</u>

該物業土地使用權已獲出讓，分別作住宅及商業用途為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿；作住宅用途為期70年，於二零七五年十一月一日屆滿；作商業服務用途為期40年，於二零四五年十二月二十日及二零四六年四月二十日屆滿。

附註：

1. 根據廣州市番禺區國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期均為二零零三年十二月二十三日之五份國有土地使用權出讓合同，5幅土地(G32-000249、G32-000268、G32-000283、G32-000251及G32-000252號地塊，包括本物業之地塊)之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

G32-000249號地塊

地盤面積	:	105,051.4平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年作住宅用途
容積率	:	≤3.0
土地出讓金	:	人民幣94,492,524元

G32-000268號地塊

地盤面積	:	13,447.6平方米
土地用途	:	商業服務
土地年期	:	40年作商業服務用途
容積率	:	≤1.0
土地出讓金	:	人民幣12,095,962元

G32-000283號地塊

地盤面積	:	37,380平方米
土地用途	:	商業服務
土地年期	:	40年作商業服務用途
容積率	:	≤1.0
土地出讓金	:	人民幣33,622,970元

G32-000251號地塊

地盤面積	:	276,036平方米
土地用途	:	商業服務
土地年期	:	40年作商業服務用途
容積率	:	≤1.0
土地出讓金	:	人民幣248,291,293元

G32-000252號地塊

地盤面積	:	259,760.7平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	70年作住宅用途
容積率	:	≤0.83
土地出讓金	:	人民幣233,651,758元

2. 根據廣州招商房地產與廣州市番禺區國土資源和房屋管理局所訂立日期為二零一三年八月五日之國有建設用地使用權出讓合同之變更協議－穗番國地出合(2013)第022號之1號更改協議，4幅土地(G32-000249、G32-000250、G32-000251及G32-000252號地塊，包括本物業之地塊)之總地盤面積調整為720,345平方米及國有土地使用權轉讓之額外土地出讓金為人民幣32,292,207元。據廣州招商房地產告知，額外土地出讓金已悉數清付。
3. 根據三份建設用地規劃許可證，上述地塊規劃許可證已授予廣州招商房地產。詳情載列如下：

序號	許可證編號	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(1)	穗規地證(2006)1673號	262,932	二零零六年十二月二十日
(2)	穗規地證(2006)1674號	108,240	二零零六年十二月二十日
(3)	穗規地證(2010)第107號	384,224	二零一零年六月九日
總計：		<u>755,396</u>	

4. 根據五份國有土地使用證，總地盤面積約679,766.6平方米(該物業位於其上)之五幅土地之土地使用權已出讓予廣州招商房地產，詳情載列如下：

序號	土地使用證編號	地盤面積 (平方米)	屆滿日期	用途
(1)	G34-000696號	69,186.5	二零七五年十一月一日	住宅
(2)	G32-000268號	13,447.6	二零四五年十二月二十日	商業服務
(3)	G32-000283號	37,380	二零四六年四月二十日	商業服務
(4)	G34-000695號	299,991.8	二零四五年十一月一日	商業服務
(5)	G32-000252號	259,760.7	二零七五年十一月一日	住宅及商業
總計：		<u>679,766.6</u>		

5. 根據廣州市番禺區土地開發中心(「該中心」)與廣州招商房地產所訂立日期為二零一二年八月二十二日之土地補償協議，該中心收回兩幅土地中一部分，其國有土地使用證分別為G32-000268號(「地塊一」)及G32-000283號(「地塊二」)。前一幅土地收回面積為16,567平方米，後者為13,447平方米，合共為30,014平方米。根據穗規地證(2010)第107號，該等地塊之容積率為1，供發展之相關建築面積為30,014平方米。建築面積分配至擁有國有土地使用證G32-000251號之土地(「地塊三」)，當中原建築面積20,813平方米用作交換地塊二。補償款總額為人民幣3,081,237元。該中心將於簽訂協議起15個工作日內向廣州招商房地產支付人民幣1,000,000元。廣州招商房地產將於簽訂協議起20個工作日內進行過戶手續。該中心將於轉讓確認函簽訂及廣州招商房地產完成註銷地塊一及二之國有土地使用證登記後向廣州招商房地產支付餘下人民幣2,081,237元。
6. 於核實後，該中心於二零一三年四月十一日向廣州招商房地產支付人民幣1,000,000元。然而，廣州招商房地產尚未申請轉讓。
7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- 廣州招商房地產為該物業土地使用權之合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。廣州招商房地產有權根據法例佔有、使用、租賃或轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；及
 - 根據廣州招商房地產之確認書，該物業不存在任何被強制徵用、訴訟、糾紛或其他可能對該物業造成重大不利影響之情況，亦不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准概述如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 預售許可證 | 不適用 |
| f. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
9. 對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。作住宅用途或作住宅及商業用途之可比較土地樓面值介乎每平方米人民幣2,000元至人民幣2,500元，及作商業服務用途之可比較土地樓面值介乎每平方米人民幣3,000元至人民幣3,800元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之有關因素(包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀)。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣										
12.	中國 廣東省 佛山市 南海區 九江鎮 大正路 依雲公館 二及三期	該物業包括一幅地盤面積約38,299.16平方米土地之一部分，計劃開發成住宅及商業發展項目。	該物業於估值日為空置。	211,000,000 (目標集團 應佔55%權益： 人民幣 116,050,000元)										
		據目標集團告知，該部分土地用於依雲公館二及三期開發項目。												
		該物業位於佛山市南海區九江鎮中心大正路東北側。該物業主體區域交通方便，配備若干公共汽車及的士，距離市中心40分鐘車程。												
		據目標集團告知，物業開發項目計劃於二零一四年十二月展開(有關初步準備工作已於估值日已開始)，並於二零一七年十月分階段竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為189,650.56平方米，詳情載列如下：												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="528 1321 584 1347">用途</th> <th data-bbox="804 1283 911 1385">規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="528 1427 584 1453">住宅</td> <td data-bbox="804 1427 911 1453">130,256.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1464 584 1489">商業</td> <td data-bbox="804 1464 911 1489">7,842.64</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1500 756 1564">地下室(包括1,502個 泊車位)</td> <td data-bbox="804 1534 911 1559">48,032.63</td> </tr> <tr> <td data-bbox="528 1570 635 1596">配套設備</td> <td data-bbox="804 1570 911 1596">3,518.74</td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	130,256.55	商業	7,842.64	地下室(包括1,502個 泊車位)	48,032.63	配套設備	3,518.74		
用途	規劃 建築面積 (平方米)													
住宅	130,256.55													
商業	7,842.64													
地下室(包括1,502個 泊車位)	48,032.63													
配套設備	3,518.74													
		總計：		<u><u>189,650.56</u></u>										

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
				六月三十日 現況下之資本值 人民幣

該物業土地使用權已獲出讓，作住宅用途的年期為70年，於二零八三年十一月十四日屆滿，作酒店、餐飲用途及作批發及零售用途的年期為40年，於二零五三年十一月十四日屆滿。

附註：

1. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零一三年十一月十五日之國有建設用地使用權出讓合同(第440605-2013-000171號)，一幅土地(包括本物業之地塊)之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積	:	68,071.9平方米
土地用途	:	住宅、酒店、餐飲以及批發及零售
土地年期	:	70年作住宅用途及40年作酒店、餐飲以及批發及零售用途
容積率	:	≥2.0且≤3.5
土地出讓金	:	人民幣357,400,000元

2. 根據日期為二零一三年十二月九日國有建設用地使用權出讓合同補充協議—第440605-2013-000171—補01號，附註1所述物業土地使用權受讓方名稱由廣州招商房地產有限公司變更為佛山依雲臻園房地產有限公司(「佛山臻園」，廣州招商房地產擁有55%權益之附屬公司)。
3. 根據建設用地規劃許可證—地字第440605201480003號，地盤面積約68,071.9平方米之上述地塊規劃許可證已授予佛山臻園。
4. 根據國有土地使用證—佛府南國用(2014)第0300060號，一幅地盤面積約68,071.9平方米土地(包括本物業之地塊)之土地使用權已出讓予佛山臻園，作住宅用途之年期為70年，於二零八三年十一月十四日屆滿，作酒店、餐飲用途及作批發及零售用途之年期為40年，於二零五三年十一月十四日屆滿。

5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 佛山臻園為該物業土地使用權合法使用者。上述國有土地使用權出讓合同屬合法有效，且已支付土地出讓金。佛山臻園有權根據法律佔有、使用、租賃或轉讓該物業之土地使用權。根據土地使用權證，該物業之土地使用權不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限；及
 - b. 根據佛山臻園之書面確認，該物業不會受扣押、按揭或任何其他第三方權利產生之任何限制所規限。
6. 主要證書／批准概述如下：
- a. 國有土地使用證 有
 - b. 建設用地規劃許可證 有
 - c. 建設工程規劃許可證 不適用
 - d. 建築工程施工許可證 不適用
 - e. 預售許可證 不適用
 - f. 建築工程竣工驗收證／備案表 不適用
7. 對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地近期交易價格。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。作住宅及商業用途之可比較土地樓面值介乎每平方米人民幣1,200元至人民幣2,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素(包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀)。

估值證書

第五類—目標集團於中國訂約將收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
13.	中國 廣東省 廣州市 番禺區 南村鎮 萬博商務區 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約17,779平方米土地，計劃開發成商業發展項目。</p> <p>該物業位於萬博商務區興南路南側，計劃成為番禺區現代信息服務業總部。該地區鄰近長隆旅遊度假區，交通便利，綠化較好。</p> <p>誠如目標集團告知，土地發展計劃仍在規劃中。</p> <p>該物業之土地使用權已獲出讓，自二零一四年六月十八日起，作住宅用途的年期為70年，作商業、旅遊業及娛樂用途的年期為40年，作其他用途的年期為50年。</p>	該物業於估值日為空置。	無商業價值

附註：

- 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州招商房地產有限公司(「廣州招商房地產」)所訂立日期為二零一四年一月二十八日之國有建設用地使用權出讓合同(第440113-2014-000001號)，該物業之土地使用權已訂約出讓予廣州招商房地產，詳情如下：

地盤面積	:	17,779平方米
土地用途	:	住宅、商業、旅遊業、娛樂及其他
土地年期	:	70年作住宅用途、40年作商業、旅遊業及娛樂用途及50年作其他用途
容積率	:	≤5.7
建築面積	:	≤100,495
土地出讓金	:	人民幣1,460,000,000元

2. 根據日期為二零一四年四月二日之國有建設用地使用權出讓合同之變更協議—第440113-2014-000001號第1號變更協議，附註1所述物業之土地使用權受讓方名稱由廣州招商房地產變更為廣州依雲房地產有限公司（「廣州依雲」，廣州招商房地產之全資附屬公司）。
3. 根據建設用地規劃許可證—穗規地證(2014)第174號，地盤面積約17,779平方米之物業規劃許可證已授予廣州依雲。
4. 於估值日，該物業並未轉讓予廣州依雲，故物業所有權並未歸廣州依雲所有。此外，尚未取得相關土地使用權證。因此吾等認為該物業並無商業價值。然而，就參考用途而言，假設廣州依雲已取得所有相關所有權證及該物業可自由轉讓，吾等認為該物業於估值日資本值為人民幣1,506,000,000元。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，即上述國有土地使用權出讓合同為合法有效，並無撤銷或終止。
6. 主要證書／批准概述如下：

a.	國有建設用地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用證	無
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建設工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建築工程竣工驗收證／備案表	不適用
7. 對物業權益進行估值時，吾等已參考同一地區內土地近期交易價格，以作參考。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等蒐集之可比較土地樓面值介乎每平方米人民幣14,200元至人民幣18,700元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素（包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀）。
8. 估值日後，廣州依雲已獲國有土地使用證—第G05-000630號。根據該國有土地使用證，地盤面積約17,779平方米之物業土地使用權已授予廣州依雲，作住宅用途為期70年，於二零八四年六月十八日屆滿；作商業、旅遊業及娛樂用途為期40年，於二零五四年六月十八日屆滿；作其他用途為期50年，於二零六四年六月十八日屆滿。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
14.	中國 廣東省 佛山市 禪城區 南莊鎮 季華橋北側及 東平河西岸 一幅土地及 在建大樓	<p>該物業包括一幅地盤面積約59,363.37平方米土地及其上於估值日在建住宅及商業發展項目(即依雲雍景灣)。</p> <p>該物業位於季華橋北側及東平河西岸禪西新城內，其為佛山市禪城區行政服務中心，並計劃於未來建成佛山市禪城區金融辦公工業區。該物業主體區域配備公共汽車及的士，距離市中心20分鐘車程，距離廣州火車南站30分鐘車程。該物業所在地為新發展住宅區，自然環境優美，綠島湖在合理距離內。</p>	該物業於估值日在興建中。	無商業價值

於二零一四年
六月三十日
現況下之資本值
人民幣

編號 物業

概況及年期

佔用詳情

物業開發項目計劃於二零一七年三月竣工。竣工後，該開發項目之規劃總建築面積約為233,851.57平方米，詳情載列如下：

用途	規劃 建築面積 (平方米)
住宅	159,187.40
商業	7,540.98
地下室(包括1,365個 泊車位)	65,407.19
配套設備	<u>1,716.00</u>
總計：	<u><u>233,851.57</u></u>

總建築成本估計為約人民幣948,000,000元，其中於估值日已支付約人民幣29,000,000元。

該物業土地使用權已訂約出讓，作商業用途的年期為40年，作住宅用途的年期為70年。

附註：

1. 根據佛山市國土資源和城鄉規劃局與佛山依雲房地產有限公司(「佛山依雲」, 廣州招商房地產有限公司擁有50%權益之附屬公司)所訂立日期為二零一三年十一月十四日之國有建設用地使用權出讓合同—第440601-2013-100066號, 該土地之土地使用權已訂約出讓予佛山依雲, 詳情如下:

地盤面積	:	59,363.37平方米
土地用途	:	商業及住宅
土地年期	:	40年作商業用途及70年作住宅用途
容積率	:	≤2.5
建築面積	:	≤237,818
土地出讓金	:	人民幣920,260,000元

2. 根據日期為二零一三年十二月十三日之國有建設用地使用權出讓合同補充協議—第40601-2013-100066—補01號, 附註1所述物業之土地使用權之受讓方名稱由佛山依雲房地產有限公司改為佛山依雲上園房地產有限公司(「佛山上園」, 廣州招商房地產擁有50%權益之附屬公司)。

3. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局所頒發日期為二零一四年二月七日之證書—禪建函(2014) 184號, 內容有關附註1所述物業之一幅土地, 佛山上園已悉數支付土地出讓金之首期付款並已獲批准申請建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。

4. 根據建設用地規劃許可證—地字第440604201400013號, 地盤面積約59,363.37平方米之上述地塊規劃許可證已授予佛山上園。

5. 根據向佛山上園發出之三份建設工程規劃許可證, 總建築面積約120,499.57平方米之物業建築工程已獲批准施工。詳情如下:

序號	許可證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期
(1)	建字第440604201400185號	2,218.35	二零一四年六月四日
(2)	建字第440604201400198號	52,180.7	二零一四年六月十六日
(3)	建字第440604201400196號	66,100.52	二零一四年六月十七日
總計:		<u>120,499.57</u>	

6. 於估值日, 該物業並未出讓予佛山上園, 故物業之所有權不歸佛山上園所有, 且尚未取得相關土地使用權證。此外, 該物業之在建樓宇尚未取得任何建築工程施工許可證。因此, 吾等認為該物業並無商業價值。然而, 就參考目的而言, 吾等認為該物業於估值日之資本值為人民幣1,012,000,000元, 假設佛山上園已悉數取得土地使用權證及建築工程施工許可證及該物業可自由轉讓。

7. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有(其中包括)下列各項：
- a. 上述國有建設用地使用權出讓合同屬合法有效；及
 - b. 由於物業欠缺國有土地使用證及建築工程施工許可證，佛山上園無法受到中國法律之有效保護。佛山上園面對可能被責令停止物業之建設工程並於特定時限內整改以及將被處以超過該物業建築成本5%但低於10%之罰款之風險；倘無法採取糾正措施消除該物業之影響，有關機構可要求於特定時限內拆除該物業。
8. 主要證書／批准概述如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 無 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
9. 在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地之近期交易價格，以作參考。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有可與該物業比較之特徵。可比較土地之樓面值為介乎每平方米人民幣5,200元至人民幣8,800元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀。

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 六月三十日 現況下之資本值 人民幣
----	----	-------	------	-----------------------------------

誠如目標集團所告知，總建築成本估計約為人民幣747,000,000元，其中於估值日支付人民幣10,000,000元。

該物業之土地使用權已訂約出讓，作住宅及商業用途，分別為期50年及40年。

附註：

1. 根據重慶市國土資源和房屋管理局與重慶招商依雲房地產有限公司（「重慶依雲」，廣州招商房地產之全資附屬公司）所訂立日期為二零一三年九月十八日之國有建設用地使用權出讓合同，三幅土地（包括該物業及第16號物業位於其上之地塊）之土地使用權已訂約出讓予重慶依雲，詳情如下：

地盤面積	:	202,916平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	50年作住宅用途及40年作商業用途
容積率	:	≤1.91
土地出讓金	:	人民幣1,090,000,000元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字第500113201300054號，總地盤面積約202,916平方米之上述地塊（包括該物業及第16號物業位於其上之地塊）之規劃許可證已授予重慶依雲。
3. 於估值日，吾等尚未就物業建築工程獲發任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。
4. 於估值日，該物業尚未取得任何建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。此外，尚未取得相關土地使用權證。因此，吾等認為該物業並無商業價值。然而，就參考目的而言，吾等認為該物業於估值日之資本值為人民幣348,000,000元，假設重慶依雲已完全取得該物業之相關所有權證及該物業可自由轉讓。
5. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，當中載有（其中包括）下列各項：
 - a. 上述國有建設用地使用權出讓合同屬合法有效；及
 - b. 由於該物業欠缺國有土地使用證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，重慶依雲無法受到中國法律之有效保護。重慶依雲面對可能被責令停止物業之建築工程並於特定時限內整改以及將被處以超過該物業建築成本5%但低於10%之罰款之風險；倘無法採取糾正措施消除該物業之影響，有關機構可要求於特定時限內拆除該物業。

6. 主要證書／批准概述如下：
- | | | |
|----|---------------|-----|
| a. | 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. | 國有土地使用證 | 無 |
| c. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. | 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. | 預售許可證 | 不適用 |
| g. | 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
7. 在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已採納住宅部分每平方米人民幣7,000元、別墅部分每平方米人民幣11,000元、商業部分每平方米人民幣22,500元及泊車位部分為每個車位人民幣150,000元之假設單價，以作參考。

在對物業(如若竣工)進行估值時，吾等已參考同一地區內住宅及商業物業以及泊車位之多種近期售價。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。吾等已蒐集同一地區內配備配套零售之相似類型住宅開發之可比較項目。住宅物業價格介乎每平方米人民幣5,500元至人民幣6,250元，別墅物業價格介乎每平方米人民幣9,400元至人民幣12,106元，而零售物業價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣30,000元。就泊車位而言，價格介乎每個泊車位人民幣120,000元至人民幣180,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目售價一致。吾等已對該等售價之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於樓齡、位置、規模及質素。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年
				六月三十日 現況下之資本值 人民幣
16.	中國 重慶市 巴南區 巴濱路東側與 內環快速路 北側依雲江灣 二期及三期	該物業包括總地盤面積約 101,009.66平方米之兩幅地塊。 該物業位於巴濱路東側與內 環快速路北側。該物業地區交 通便利，江景視野廣闊。 誠如目標集團所告知，該物業 為住宅及商業發展項目(即重 慶依雲江灣)之儲備土地。該 物業之總規劃樓盤面積約為 365,240.35平方米。 該物業之土地使用權已訂約 出讓，作住宅及商業用途，分 別為期50年及40年。	該物業於估值 日為空置。	無商業價值

附註：

- 根據重慶國土資源和城鄉規劃局與重慶招商依雲房地產有限公司(「重慶依雲」，廣州招商房地產全資擁有之附屬公司)所訂立日期為二零一三年九月十八日之國有建設用地使用權出讓合同，三幅土地(包括該物業及第15號物業位於其上之地塊)之土地使用權已訂約出讓予重慶依雲，詳情如下：

地盤面積	:	202,916平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	50年作住宅用途及40年作商業用途
容積率	:	≤1.91
土地出讓金	:	人民幣1,090,000,000元
- 根據建設用地規劃許可證—地字第500113201300054號，總地盤面積約202,916平方米之上述地塊(包括該物業及第15號物業位於其上之地塊)之規劃許可證已授予重慶依雲。
- 於估值日，該物業並未出讓予重慶依雲，故物業之所有權不歸重慶依雲所有，且尚未取得相關土地使用權證。因此，吾等認為該物業並無商業價值。然而，就參考目的而言，吾等認為該物業於估值日之資本值為人民幣815,000,000元，假設重慶依雲已完全取得該物業之相關所有權證且該物業可自由轉讓。

4. 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問就該物業權益發出之法律意見，即上述國有建設用地使用權出讓合同屬合法有效。
5. 主要證書／批准概述如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有建設用地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用證 | 無 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| e. 建築工程施工許可證 | 不適用 |
| f. 預售許可證 | 不適用 |
| g. 建築工程竣工驗收證／備案表 | 不適用 |
6. 在對物業進行估值時，吾等已參考同一地區內土地之近期交易價格，以作參考。吾等選擇該等可比較物業之原因為其擁有與該物業可比較之特徵。可比較土地之樓面值為介乎每平方米人民幣2,200元至人民幣2,600元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素，包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料。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。本通函亦無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 董事及主要行政人員權益披露

- (a) 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)的股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)，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的登記冊中的權益及淡倉，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的權益及淡倉，具體如下：

(I) 股份之好倉

董事姓名	身份	所持股份數目	佔本公司 已發行股本 總百分比
蘇樹輝	由受控制之公司 持有 ^{附註}	32,054,066(L)	0.65%

(L) 指好倉

附註：

該等股份由華能有限公司(華能)直接持有。華能由聯發集團有限公司全資擁有。合益有限公司擁有聯發集團有限公司90%股權。根據證券及期貨條例第XV部，聯發集團有限公司受合益有限公司控制，而合益有限公司由本公司執行董事蘇樹輝博士實益全資擁有。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、聯發集團有限公司及合益有限公司均為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被認為或視作擁有的權益及淡倉)，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的登記冊中的任何權益及淡倉，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的任何權益及淡倉。
- (c) 於最後可行日期，概無董事於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近刊發的經審核財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司購買、出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司購買、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (d) 於最後可行日期，概無董事於與本集團業務有重大關係且於最後可行日期仍然有效的任何合同或安排中擁有重大權益。

3. 董事於主要股東的職務

於最後可行日期，下列董事為下列公司之董事或僱員，此等公司於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須知會本公司的權益或淡倉：

- (a) 劉卓根先生為瑞嘉投資實業有限公司之董事；
- (b) 冼耀強先生為招商地產之總經理助理及招商地產西南區域總經理；
- (c) 賀建亞先生為招商地產之董事及總經理以及深圳招商之董事；
- (d) 吳振勤女士為招商地產之財務總監及深圳招商之董事；及
- (e) 劉寧女士為招商地產之董事會秘書。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而予以終止的合約）。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，概無董事知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近刊發的經審核財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

6. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事及其各自之聯繫人士於任何與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務（本集團業務除外）中擁有權益。

7. 專家及同意書

以下載列本通函所指專家的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東就收購之獨立財務顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	獨立物業估值師
君合律師事務所	中國法律顧問
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

浩德融資有限公司、仲量聯行、君合律師事務所及德勤•關黃陳方會計師行各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件並引述其名稱、意見及建議，且迄今並無撤回同意書。

於最後可行日期，浩德融資有限公司、仲量聯行、君合律師事務所及德勤•關黃陳方會計師行概無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論可合法執行與否)。

於最後可行日期，浩德融資有限公司、仲量聯行、君合律師事務所及德勤•關黃陳方會計師行概無於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來由本集團任何成員公司任何收購、出售或租賃，或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

下列合約(並非於日常業務過程訂立的合約)為本集團任何成員公司於通函刊發日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大的合約：

- (a) 協議；
- (b) 本公司(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人)所訂立日期為二零一三年十二月十一日的信託契據，內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券；
- (c) 本公司(作為發行人)與香港上海滙豐銀行(作為受託人)、登記處、過戶代理、主要支付代理、準備資金賬戶銀行及信用證款項賬戶銀行之間所訂立日期為二零一三年十二月十一日之代理協議，內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券；
- (d) 本公司(作為發行人)與中國工商銀行(亞洲)有限公司、Merrill Lynch International、星展銀行有限公司、Barclays Bank PLC、建銀國際金融有限公司、招商證券(香港)有限公司、ING Bank N.V.新加坡分行、J.P. Morgan Securities plc及瑞士銀行香港分行(作為聯席牽頭經辦人)之間所訂立日期為二零一三年十二月四日之認購協議，內容有關本公司發行於二零一八年到期的本金總額為500,000,000美元票面年息率為4.021%的信用增強債券；
- (e) 本公司、瑞嘉及招商地產訂立日期為二零一三年四月二十四日(於二零一三年九月二十二日經修訂及補充)之股份購買協議，據此，本公司有條件同意收購及瑞嘉有條件同意出售(i)會鵬房地產發展有限公司(會鵬)、匯聚、華敏及樂富投資有限公司(樂富)於瑞嘉之全部已發行股本之股權；及(ii)華敏、樂富、匯聚、茵榮有限公司(茵榮)、譽越有限公司(譽越)及會鵬尚未繳付及結欠瑞嘉股東貸款；

- (f) 本公司、瑞嘉、招商地產、高盛(亞洲)有限公司(高盛)、招商證券(香港)有限公司(招商證券)及花旗環球證券股份有限公司(花旗)(高盛、招商證券及花旗統稱為配售代理)訂立日期為二零一三年十月九日之配售協議，據此，本公司同意委任配售代理及配售代理向本公司同意以作為本公司之代理，盡最大努力促使買方購買不少於本公司將予發行939,760,297股新股份，及本公司同意促使配售代理向承配人配發及發行有關新股份；
- (g) 本公司、瑞嘉、滙泰、會鵬、匯聚、華敏、樂富、茵榮及譽越於二零一三年十一月一日訂立協議契據，據此，瑞嘉同意將華敏、樂富、匯聚、茵榮、譽越及會鵬結欠瑞嘉之所有股東貸款出讓予滙泰；
- (h) 本公司與招商地產所訂立日期為二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日經修訂及補充)的彌償協議，據此，招商地產須就會鵬、匯聚、華敏及樂富違反的多項事宜所產生或與該等事宜有關的任何損失及開支向本公司彌償；
- (i) 本公司與招商地產所訂立日期為二零一三年六月十九日(於二零一三年十月四日經修訂及補充)的不競爭契據，內容有關(其中包括)業務劃分事宜及潛在競爭管理原則。
- (j) 瑞嘉與華敏於二零一三年三月二十五日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣288,028,205.1元(以港幣支付)向華敏轉讓其於廣州招商房地產的21%股本權益；
- (k) 瑞嘉與樂富於二零一三年三月二十五日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉按代價人民幣113,177,828.3元(以港幣支付)向樂富轉讓其於招商局地產(南京)有限公司的51%股本權益；
- (l) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於華敏的100%股本權益；
- (m) 瑞嘉與匯聚於二零一三年三月二十七日所訂立股份轉讓協議，據此，匯聚按代價港幣100元向瑞嘉轉讓其於樂富的100%股本權益；

- (n) 瑞嘉與華敏於二零一三年四月二十三日所訂立股份轉讓協議，據此，瑞嘉將按代價54,949,000美元或等額港幣向華敏轉讓其於佛山招商九龍倉房地產有限公司的50%股本權益；
- (o) 佛山市金城速凍食品有限公司(作為轉讓人)與廣州招商房地產(作為承讓人)訂立股份轉讓協議，據此，轉讓人按代價人民幣71,097,000元向承讓人轉讓其於佛山凱達城的34.5%股本權益；及
- (p) 廣東新南達電纜實業有限公司(作為轉讓人)與廣州招商房地產(作為承讓人)訂立股份轉讓協議，據此，轉讓人按代價人民幣34,003,000元向承讓人轉讓其於佛山凱達城的16.5%股本權益。

9. 訴訟

於最後可行日期，本集團並無涉及任何重大訴訟或申索，且就董事所知，本集團亦無尚未了結或面臨或提出的重大訴訟或申索。

10. 其他事項

- (a) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為陳穎茵女士。陳女士於二零零二年七月畢業於香港城市大學，獲授會計學學士學位。彼自二零零八年十二月起為香港會計師公會會員及自二零零六年八月起為英國特許公認會計師公會會員。
- (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17樓1701室。
- (d) 本公司之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22樓。

11. 備查文件

以下文件副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間的一般辦公時間內,在本公司的辦事處(地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈17樓1701室)可供查閱:

- (a) 本公司組織章程大綱及組織章程細則;
- (b) 協議;
- (c) 董事會函件,全文載於本通函第7至20頁;
- (d) 獨立董事委員會函件,全文載於本通函第21至22頁;
- (e) 獨立財務顧問函件,全文載於本通函第23至35頁;
- (f) 仲量聯行所編製之估值報告,全文載於本通函附錄五;
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行所編製有關目標集團的會計師報告,全文載於本通函附錄二;
- (h) 德勤•關黃陳方會計師行所刊發有關經擴大集團的備考財務資料之會計師報告,全文載於本通函附錄四;
- (i) 本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表;
- (j) 本公司中國法律顧問君合律師事務所發出之法律意見;
- (k) 本附錄六「專家及同意書」一段所述的同意書;
- (l) 本附錄「8.重大合約」一節所載的重大合約;及
- (m) 本通函。

**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)

股東特別大會通告

茲通告招商局置地有限公司(本公司)謹訂於二零一四年九月十二日(星期五)上午十一時三十分假座香港干諾道中信德中心3樓澳門賽馬會金潮閣舉行股東特別大會(股東特別大會)，以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)。除文義另有所指，於本公司刊發日期二零一四年八月二十五日的通函(通函)中所界定詞彙用於本通告時具有相同涵義。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認根據協議之條款及條件之收購；及
- (b) 謹此授權董事為及代表本公司作出彼等可能認為就本決議案(a)段而言屬必須或合宜的一切有關行動及事宜以及簽訂一切有關文件。」

承董事會命
招商局置地有限公司
公司秘書
陳穎茵

香港，二零一四年八月二十五日

附註：

- 1. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均有權委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任書須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。
- 2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記處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22樓，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，於該情況下，代表委任文據將被視作已撤銷論。

股東特別大會通告

3. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則本公司股東名冊內排名首位的聯名登記持有人就有關股份作出的投票方會獲接納，而其他登記持有人的投票一律不獲接納。
4. 為釐定有權出席本公司將於二零一四年九月十二日舉行的股東特別大會的股東，本公司將於二零一四年九月十日至二零一四年九月十二日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間不會登記任何股份轉讓。所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零一四年九月八日下午四時三十分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22樓。
5. 根據《上市規則》要求，大會上所提呈的決議案將以按股數投票方式進行表決，而投票結果將按照《上市規則》規定刊載於香港交易及結算所有限公司及本公司的網站。

於本通告日期，董事會由執行董事蘇樹輝博士、冼耀強先生、劉卓根先生及余志良先生；非執行董事賀建亞先生、吳振勤女士及劉寧女士以及獨立非執行董事王永權博士、陳燕萍女士、史新平博士及何琦先生組成。