

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對建議（定義見本文件）、本文件或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之星獅地產（中國）有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本文件及隨附之代表委任表格送交買主或承讓方或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓方。

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文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本文件全部或任何部份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。

---

**FCL (CHINA) PTE. LTD.**  
(於新加坡註冊成立之有限公司)

**RIVERBOOK GROUP  
LIMITED**  
(於英屬處女群島註冊成立之  
有限公司)



**Frasers Property  
(China) Limited**  
星獅地產（中國）有限公司\*  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：535)

**FCL (CHINA) PTE. LTD. 及  
RIVERBOOK GROUP LIMITED**  
(根據公司法第99條)  
透過協議安排形式私有化  
星獅地產（中國）有限公司之建議  
及  
註銷星獅地產（中國）有限公司之  
全部尚未行使購股權之有條件要約

**FCL (China) Pte. Ltd. 及 Riverbook Group Limited 之財務顧問**



星獅地產（中國）有限公司  
獨立董事委員會之獨立財務顧問



聯昌證券有限公司

---

董事會函件（定義見本文件）載於本文件第13至34頁。有關計劃（定義見本文件）之說明函件載於本文件第66至87頁。獨立董事委員會（定義見本文件）就建議（定義見本文件）向獨立股東（定義見本文件）及購股權持有人（定義見本文件）發出之意見函件載於本文件第35至36頁。獨立董事委員會之獨立財務顧問聯昌證券（定義見本文件）就建議向獨立董事委員會發出之意見函件載於本文件37至65頁。

股東（定義見本文件）及購股權持有人應採取之行動載於本文件84至86頁「說明函件－應採取之行動」一節。

法院會議（定義見本文件）及股東特別大會（定義見本文件）謹訂於二零一二年七月三十日（星期一）舉行，有關通告載於本文件247至250頁。無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，務請盡快將隨附之法院會議適用粉紅色代表委任表格及隨附之股東特別大會適用白色代表委任表格按其上印備之指示填妥及簽署，並交回股份登記處（定義見本文件）卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不遲於本文件第84至85頁「說明函件－應採取之行動－股東應採取之行動」一節所載有關日期及時間交回。填妥及交回有關代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席有關會議或其任何續會並於會上投票。

本文件由本公司（定義見本文件）、FCL China（定義見本文件）及RGL（定義見本文件）聯合刊發。

本文件之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

\* 僅供識別

二零一二年七月五日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	9
董事會函件 .....	13
獨立董事委員會函件 .....	35
聯昌證券函件 .....	37
說明函件 .....	66
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	88
附錄二 — 物業估值 .....	183
附錄三 — 本集團之一般資料 .....	218
附錄四 — 聯席要約人之一般資料 .....	234
附錄五 — 備查文件 .....	239
協議安排 .....	240
法院會議通告 .....	247
股東特別大會通告 .....	249
購股權要約函件樣本 .....	251

---

## 釋 義

---

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「二零零三年購股權」	指	於二零零三年十二月三十一日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1580元；於最後實際可行日期，二零零三年購股權有9,789,359份
「二零零四年購股權」	指	於二零零四年十二月三十一日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1547元；於最後實際可行日期，二零零四年購股權有10,795,719份
「二零零五年購股權」	指	於二零零五年十二月三十日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1343元；於最後實際可行日期，二零零五年購股權有13,061,216份
「二零零六年購股權」	指	於二零零六年十一月十三日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1670元；於最後實際可行日期，二零零六年購股權有13,700,000份
「二零零七年購股權」	指	於二零零七年十一月九日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.3370元；於最後實際可行日期，二零零七年購股權有15,550,000份
「二零零八年購股權」	指	於二零零八年十一月十四日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1000元；於最後實際可行日期，二零零八年購股權有13,950,000份
「二零零九年購股權」	指	於二零零九年十一月十三日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1550元；於最後實際可行日期，二零零九年購股權有15,450,000份
「二零一零年購股權」	指	於二零一零年十一月十二日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.2050元；於最後實際可行日期，二零一零年購股權有12,750,000份

---

## 釋 義

---

「二零一一年購股權」	指	於二零一一年十一月十一日授出的尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1656元；於最後實際可行日期，二零一一年購股權有17,488,000份
「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「公佈」	指	由聯席要約人與本公司在公佈日期就（其中包括）建議聯合刊發之公佈
「公佈日期」	指	二零一二年五月八日，即公佈刊發日期
「騰飛」	指	騰飛私人有限公司，一間於新加坡註冊成立之有限公司
「騰飛集團」	指	騰飛及其附屬公司
「聯繫人」	指	具收購守則賦予該詞之涵義
「該等授權」	指	就建議而言之一切必要授權、登記、存檔、裁決、同意、許可及批准
「實益擁有人」	指	以代名人、受託人、存託人或任何其他授權託管人或第三方名義登記之股份實益擁有人
「董事會」	指	董事會
「註銷代價」	指	每股計劃股份現金港幣0.280元
「中央結算系統」	指	由香港結算成立及經營之中央結算及交收系統
「聯昌證券」	指	聯昌證券有限公司，證券及期貨條例項下之持牌法團，可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動，彼就建議為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法

---

## 釋 義

---

「本公司」	指	星獅地產(中國)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「條件」	指	計劃之條件，載於本文件第70至74頁之「說明函件－計劃之條件」一節
「法院」	指	百慕達最高法院
「法院聆訊」	指	法院就批准計劃所進行之呈請聆訊
「法院會議」	指	將應法院指令於二零一二年七月三十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一召開之獨立股東會議或其任何續會，會上將就計劃(無論有否經修訂)進行投票表決，會議通告載於本文件第247至248頁
「星展」	指	星展亞洲融資有限公司，證券及期貨條例項下之持牌法團，可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，彼就建議為聯席要約人之財務顧問
「董事」	指	本公司董事
「披露期間」	指	由公佈日期之前六個月當日(即二零一一年十一月八日起)至最後實際可行日期止期間(包括首尾兩日)
「Distinct Concept」	指	Distinct Concept Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於最後實際可行日期，該公司由陳運琮先生之胞姐及胞妹實益擁有
「生效日期」	指	計劃在獲法院認可下生效之日期，預期為二零一二年八月十五日(星期三)(百慕達時間)或該日前後

---

## 釋 義

---

「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何當時獲其轉授權力的人
「說明函件」	指	本文件第66至87頁所載根據公司法第100條而發出之說明函件
「F&N」	指	Fraser and Neave, Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，其股份名列新加坡證券交易所有限公司正式上市名單內
「FCL」	指	Frasers Centrepoint Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，持有FCL China全部已發行股本
「FCL China」	指	FCL (China) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為FCL之直接全資附屬公司及F&N之間接全資附屬公司，且為聯席要約人之一
「星獅集團」	指	F&N及其附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	為向獨立股東及購股權持有人提供有關建議之意見而成立之董事會獨立委員會，其組成載於本文件第35至36頁之「董事會函件－獨立董事委員會」一節
「獨立股東」	指	不包括任何聯席要約人及與彼等一致行動之人士（包括有利害關係股東）的全體股東

---

## 釋 義

---

「有利害關係股東」	指	林先生、張女士、Distinct Concept及Leeuwin
「投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士
「聯席要約人」	指	FCL China及RGL
「裕廊」	指	裕廊鎮管理局，新加坡貿工部屬下法定機構
「公佈前最後交易日」	指	二零一二年三月二十八日，即刊發公佈前股份在聯交所暫停買賣前之最後一個完整交易日
「購股權最後行使日期」	指	二零一二年八月十日（星期五）下午五時三十分，即購股權持有人行使其購股權以符合資格享有計劃項下權利之最後時限
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月二十九日，即本文件日期前確定本文件所載若干資料的最後實際可行日期
「Leeuwin」	指	Leeuwin Limited，一間於巴哈馬聯邦註冊成立之公司，於最後實際可行日期，該公司由陳運琮先生之胞姐及胞妹實益擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「林先生」	指	林福山先生，騰飛之主席兼董事
「陳運琮先生」	指	陳運琮先生，F&N之董事
「張女士」	指	張雪倩女士，非執行董事，以及Ascendas Land International Pte Ltd及騰飛之董事
「要約期限」	指	自公佈日期起開始之期限（定義見收購守則）
「購股權要約」	指	提供予購股權持有人以註銷彼等之購股權之有條件現金收購要約

---

## 釋 義

---

「購股權要約函件」	指	日期為二零一二年七月五日載列購股權要約之條款及條件以及連同本文件向全體購股權持有人寄發之函件，函件樣本隨本文件附奉
「購股權計劃」	指	本公司於二零零三年五月二十日採納之購股權計劃
「購股權持有人」	指	購股權持有人
「其他中央結算系統參與者」	指	為中央結算系統參與者或已將有關股份存於中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他有關人士
「中國」	指	中華人民共和國，而就本文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議」	指	聯席要約人透過計劃及購股權要約私有化本公司之建議
「記錄日期」	指	二零一二年八月十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）（或所公佈之其他日期及／或時間），即釐定建議項下權益之記錄日期
「登記擁有人」	指	其姓名已登記於本公司股東名冊之股東，包括身為股份登記擁有人之任何代名人、受託人、存管人或任何其他授權託管人或第三方
「相關機構」	指	適用之政府及／或政府團體、監管團體、法院或機構，包括但不限於法院及百慕達公司註冊處處長
「RGL」	指	Riverbook Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為裕廊及騰飛之間接全資附屬公司，且為聯席要約人之一

---

## 釋 義

---

「供股」	指	本公司於其日期為二零零六年七月二十日之公佈中所公佈之本公司供股
「坡元」	指	新加坡元，新加坡共和國之法定貨幣
「計劃」	指	根據公司法第99條之協議安排，當中涉及註銷所有計劃股份
「計劃文件」	指	本文件，當中包括每份信函、聲明、附錄及通告，連同該等不時之修訂及補充
「計劃股份」	指	於記錄日期已發行之股份（該等由任何聯席要約人實益擁有之股份除外）
「計劃股東」	指	計劃股份之持有人
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	將於二零一二年七月三十日（星期一）上午十一時三十分（或緊隨法院會議或其任何續會（以較晚者為準）結束後）假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一召開之本公司股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本文件第249至250頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「購股權」	指	根據購股權計劃授予購股權持有人尚未行使之購股權，而不論有關購股權是否已經歸屬及可予行使，包括二零零三年購股權、二零零四年購股權、二零零五年購股權、二零零六年購股權、二零零七年購股權、二零零八年購股權、二零零九年購股權、二零一零年購股權及二零一一年購股權

---

## 釋 義

---

「股份登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

以下時間表已考慮到進行計劃之法院程序。預期時間表僅作指示用途，或會更改。以下預期時間表如有任何變更，將另行刊發公佈。

### 香港時間

寄發計劃文件.....	二零一二年七月五日（星期四）
寄發購股權要約函件.....	二零一二年七月五日（星期四）
遞交股份過戶表格以符合資格出席法院會議及 股東特別大會並於會上投票之最後時限.....	二零一二年七月二十五日（星期三） 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記（附註1）.....	二零一二年七月二十六日（星期四）至 二零一二年七月三十日（星期一） （包括首尾兩日）
就法院會議遞交粉紅色代表委任表格之 最後時限（附註2）.....	二零一二年七月二十八日（星期六） 上午十一時正
就股東特別大會遞交白色代表委任表格之 最後時限（附註2）.....	二零一二年七月二十八日（星期六） 上午十一時三十分
股份暫停在聯交所買賣.....	二零一二年七月三十日（星期一）上午九時正
法院會議（附註3）.....	二零一二年七月三十日（星期一）上午十一時正
股東特別大會（附註3）.....	二零一二年七月三十日（星期一） 上午十一時三十分 （或緊隨法院會議結束或休會後， 以較後者為準）
公佈法院會議及股東特別大會之結果.....	不遲於二零一二年七月三十日（星期一） 下午七時正
股份恢復在聯交所買賣.....	二零一二年七月三十一日（星期二）上午九時正
預期股份於聯交所之最後交易日（附註4）.....	二零一二年八月二日（星期四）

---

## 預期時間表

---

香港時間

購股權最後行使日期	二零一二年八月十日(星期五) 下午五時三十分
法院聆訊(附註5)	二零一二年八月十日(星期五)(百慕達時間)
公佈法院聆訊結果、預期生效日期及 預期撤銷股份於聯交所上市地位之日期	二零一二年八月十三日(星期一)
遞交股份過戶表格以符合資格參與計劃之 最後時限	二零一二年八月十四日(星期二) 下午四時三十分
本公司暫停辦理股份過戶登記(附註6)	二零一二年八月十五日(星期三)
記錄日期	二零一二年八月十五日(星期三)下午四時三十分
向百慕達公司註冊處處長登記法院 批准計劃之判令(附註5)	二零一二年八月十五日(星期三) (百慕達時間)
生效日期(附註5及附註7)	二零一二年八月十五日(星期三) (百慕達時間)
尚未行使之購股權失效	二零一二年八月十五日(星期三)
公佈生效日期及撤銷股份於聯交所之 上市地位	二零一二年八月十六日(星期四)
預期撤銷股份於聯交所之上市地位生效	二零一二年八月十七日(星期五) 上午九時正
計劃項下現金付款支票之 寄發日期(附註8)	二零一二年八月二十四日(星期五)或之前
遞交有關購股權要約之接納表格之 最後時限(附註9)	二零一二年八月二十九日(星期三) 下午四時三十分
購股權要約項下現金 付款支票之寄發日期(附註10)	二零一二年九月七日(星期五)或之前

---

## 預期時間表

---

附註：

1. 本公司將於該期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定獨立股東出席法院會議並於會上投票及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利。暫停辦理股份過戶登記手續期間並非為確定計劃項下權利。
2. 代表委任表格須盡快送交過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何不得遲於上述相關日期及時間，或就法院會議適用粉紅色代表委任表格，則可遞交法院會議主席。填妥及交回法院會議或股東特別大會之相關代表委任表格後，獨立股東及股東仍可親身出席有關會議並於會上投票。在此情況下，已交回之有關代表委任表格將被視為已撤回。

以登記擁有人之名義登記股份之實益擁有人應聯絡該登記擁有人，就該實益擁有人實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會上之投票方式向登記擁有人發出指示或作出安排。有關指示或安排須於上述遞交法院會議及／或股東特別大會代表委任表格之最後時限之前發出或作出，以便登記擁有人在上述期限前有足夠時間準確填妥及交回其代表委任表格。倘登記擁有人要求實益擁有人於上述遞交法院會議及股東特別大會代表委任表格之最後時限前之特定日期或時間發出指示或作出安排，則有關實益擁有人應順從登記擁有人之要求。

股份寄存於中央結算系統並以香港中央結算（代理人）有限公司之名義登記之任何實益擁有人如欲就計劃投票，必須聯絡其為其他中央結算系統參與者或已將有關股份寄存於其他中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他相關人士，以將有關投票指示轉達予上述人士，惟該實益擁有人為獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統則除外。實益擁有人必須於上文所提及之相同期限前聯絡其經紀、託管人、代名人或其他相關人士。就以香港中央結算（代理人）有限公司之名義登記的股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時有效之《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》就進行有關計劃之表決程序。

3. 法院會議及股東特別大會將於上述指定日期及時間假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行。詳情請參閱本文件第247至248頁所載法院會議通告及第249至250頁所載股東特別大會通告。
4. 股份自二零一二年八月三日（星期五）上午九時正起暫停買賣以待撤銷於聯交所上市地位。
5. 本文件所提述所有日期及時間均指香港日期及時間，惟進行法院聆訊、登記法院判令之預期日期及生效日期則指百慕達相關日期及時間。百慕達時間較香港時間慢11小時。
6. 本公司將於指定日期暫停辦理股份過戶登記手續，以確定符合資格享有計劃項下權利之股東。計劃項下之權利將根據於記錄日期（二零一二年八月十五日（星期三））下午四時三十分計劃股東所持股份之實際數目而定。
7. 計劃須待本文件第70至74頁之「說明函件 — 計劃之條件」一節所載所有條件達成或獲有效豁免（如適用）後，方告生效。
8. 根據計劃向計劃股東寄出之現金付款支票，將於二零一二年八月二十四日（星期五）或之前按本公司股東名冊所登記地址以平郵寄交計劃股東，郵誤風險概由收件人承擔。

---

## 預期時間表

---

9. 隨致購股權持有人之購股權要約函件附奉之購股權要約接納表格，須按其上指示填妥並交回聯席要約人（由本公司轉交），地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited收，並註明「星獅地產（中國）有限公司－購股權要約」，以便於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（或可能透過公佈通知之其他日期及／或時間）前送達聯席要約人。倘未能及時送抵，根據購股權計劃授出但未行使之購股權或並無因接納購股權要約而註銷之購股權將於計劃生效後自動失效。購股權要約函件及購股權要約接納表格，亦可於有關函件及接納表格寄發後直至不遲於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（或可能透過公佈通知之其他日期及／或時間）前，隨時向本公司之公司秘書索取，地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室。
10. 根據購股權要約向購股權持有人寄出之現金付款支票將於生效日期與收到填妥之接納表格之日期兩者中之較晚日期後七個營業日內按購股權持有人最後知會本公司之地址以平郵寄交購股權持有人，郵誤風險概由收件人承擔。



**Frasers Property (China) Limited**  
**星獅地產(中國)有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：535)

執行董事：

梁家慶先生 (行政總裁)

非執行董事：

張福成先生

張雪倩女士 (其替任董事為謝南俊先生)

許遵傑先生

林怡勝先生

鄧國佳先生

獨立非執行董事：

郭彰國先生 (主席)

張國光先生

許照中先生 (太平紳士)

黃秀明女士

敬啟者：

註冊辦事處：

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

總辦事處及

主要營業地址：

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座  
28樓2806-2810室

**FCL (CHINA) PTE. LTD. 及**  
**RIVERBOOK GROUP LIMITED**  
(根據公司法第99條)  
透過協議安排形式私有化  
星獅地產(中國)有限公司之建議  
及  
註銷星獅地產(中國)有限公司之  
全部尚未行使購股權之有條件要約

**緒言**

誠如公佈所披露，於二零一二年三月二十八日，聯席要約人要求董事會向計劃股東提呈一項根據公司法第99條透過協議安排形式私有化本公司之建議，有關建議涉及

\* 僅供識別

註銷所有計劃股份以及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份。作為建議的一部分，聯席要約人將向購股權持有人作出一項相若之現金收購要約（須待計劃生效後方可作實），以註銷彼等尚未行使之購股權。

於生效日期後，本公司將分別由FCL China及RGL擁有約76.60%權益及約23.40%權益。董事會將於可行情況下在計劃生效後盡快申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

聯席要約人已就建議委任星展作為彼等的財務顧問。

黃秀明女士、張國光先生、許照中先生及郭彰國先生（為全部獨立非執行董事，彼等於建議中並無直接或間接權益）已獲委任組成獨立董事委員會，以就建議向獨立股東及購股權持有人提供意見。

獨立董事委員會已委任聯昌證券為其獨立財務顧問以就建議向其提供意見。

本文件旨在向閣下提供有關建議之資料，並向閣下提供法院會議及股東特別大會通告（以及相關之代表委任表格）。務請閣下垂注構成本文件之獨立董事委員會函件、聯昌證券致獨立董事委員會函件、說明函件、協議安排及本文件各附錄。

## 建議之條款

建議之條款如下：

## 計劃

在計劃生效的前提下，所有計劃股份將被註銷，以換取向每名計劃股東就每股計劃股份支付現金港幣0.280元。

註銷代價及購股權要約項下每份購股權之現金代價將不予修訂，而聯席要約人亦不會保留權利進行修訂。

計劃之條件載於本文件第70至74頁之「說明函件－計劃之條件」一節。敬請閣下留意，實行建議須待所述條件達成或獲有效豁免（倘適用）後方始生效，故建議未必會生效。因此，閣下在買賣本公司證券時應審慎行事。任何人士對其應採取的行動

如有任何疑問，應諮詢彼等的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

於生效日期，建議將導致註銷所有於記錄日期已發行之計劃股份。待計劃於法院會議上獲批准後，緊隨於生效日期註銷所有計劃股份後，將分別向FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）配發及發行1,399,269,956股及427,453,224股未繳款新股，以確保遵守百慕達法律及本公司組織章程文件之規定。

於最後實際可行日期，(i)已發行股份數目為6,849,401,580股，而計劃股東於1,826,723,180股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本約26.67%）；及(ii)尚未行使購股權數目為122,534,294份，據此，倘所有尚未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，則可予發行之新股合共為122,534,294股。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券。除註銷1,826,723,180股計劃股份外，於最後實際可行日期至購股權最後行使日期期間，因行使任何購股權而可予發行之任何股份亦將予註銷。

於生效日期後，本公司將由FCL China及RGL分別擁有約76.60%及約23.40%權益。

假設計劃於二零一二年八月十五日（星期三）（百慕達時間）生效，計劃項下之現金付款支票預期將於二零一二年八月二十四日（星期五）或之前以普通郵遞方式寄發予計劃股東，郵遞風險概由彼等承擔。由於聯席要約人之股份並不構成計劃股份之一部份，故彼等將無權收取註銷代價。

### 價值比較

每股計劃股份港幣0.280元的註銷代價較：

- (a) 股份於公佈前最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.190元溢價約47.4%；
- (b) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.186元溢價約50.5%；

- (c) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.172元溢價約62.8%；
- (d) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.165元溢價約69.7%；
- (e) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.166元溢價約68.7%；
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.275元溢價約1.8%；
- (g) 於二零一一年九月三十日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.338元（根據本集團截至二零一一年九月三十日止年度之經審核綜合賬目計算）折讓約17.2%；
- (h) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元（見下文附註）（根據本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合賬目計算）折讓約19.3%；及
- (i) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.525元（見下文附註）折讓約46.7%。

附註：於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於本文件第28頁「董事會函件－其他資料」一節。

### 最高及最低價格

股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止六個月期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為每股港幣0.190元（於二零一二年三月二十八日）及每股港幣0.144元（於二零一一年十月四日）。於緊接公佈前最後交易日前12個月期間內，每股最高及最低收市價分別為港幣0.200元（於二零一一年四月七日）及港幣0.144元（於二零一一年十月四日）。此外，於緊接公佈前最後交易日前36個月期間內，每股最高及最低成交價分別為港幣0.255元及港幣0.076元。

### 購股權要約

於最後實際可行日期共有122,534,294份尚未行使之購股權；倘購股權持有人全數行使所有尚未行使之購股權，則須予發行合共122,534,294股新股份。

---

## 董事會函件

---

向購股權持有人提出註銷其尚未行使購股權之購股權要約須待計劃生效後方可作實。購股權要約將按「透視」基準計算，據此，每名購股權持有人將有權就每份購股權收取一筆款項，數額相當於通過自計劃項下每股計劃股份的註銷代價港幣0.280元中扣除於行使有關購股權時應付的每股行使價後計算得出的金額。就每份購股權應付購股權持有人的款項乃根據下文所載的基準計算：

- 每份二零零三年購股權為港幣0.1220元；
- 每份二零零四年購股權為港幣0.1253元；
- 每份二零零五年購股權為港幣0.1457元；
- 每份二零零六年購股權為港幣0.1130元；
- 每份二零零八年購股權為港幣0.1800元；
- 每份二零零九年購股權為港幣0.1250元；
- 每份二零一零年購股權為港幣0.0750元；及
- 每份二零一一年購股權為港幣0.1144元。

就每股行使價高於註銷代價的二零零七年購股權而言，「透視」價為零，並將按每100,000份二零零七年購股權為港幣0.01元進行有條件現金收購要約以註銷二零零七年購股權。

倘任何購股權於直至購股權最後行使日期前隨時獲行使及因有關行使而發行新股份，該等股份將構成計劃股份，而其持有人將合資格根據建議收取註銷代價。

謹提醒購股權持有人，根據購股權計劃之規則，於派發本文件之日起至購股權最後行使日期止期間，任何購股權之行使須待計劃獲法院批准生效後方可進行。鑑於生效日期在本文件「預期時間表」一節所載預期股份於聯交所之最後交易日之後，倘計劃生效，在此情況下因行使購股權而可能配發及發行之股份概不會於聯交所買賣。

於最後實際可行日期，張女士持有15,685,981份尚未行使之購股權，據此，倘該等購股權獲全數行使，將須予發行合共15,685,981股股份。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士概無擁有任何購股權。

購股權要約函件連同本文件一併寄交所有購股權持有人。購股權持有人應參閱購股權要約函件，該函件樣本載於本文件第251至256頁。

## 總代價

建議所需之現金金額約為港幣545,800,000元（假設所有購股權持有人於購股權最後行使日期或之前行使彼等尚未行使之購股權而成為計劃股東）或約港幣524,900,000元（假設並無購股權持有人於購股權最後行使日期或之前行使彼等尚未行使之購股權而成為計劃股東）。該等款項須由FCL China及RGL按76.60:23.40的比例支付。

## 股息

於記錄日期名列本公司股東名冊有權享有本公司於生效日期或之前宣派之股息（如有）之股東將有權收取相關股息（如有）。本公司預期不會於生效日期或之前宣派任何股息。

## 計劃之條件

關於計劃之條件，敬請閣下留意本文件第70至74頁之「說明函件－計劃之條件」一節。

## 財務資源

星展已就建議獲委任為聯席要約人的財務顧問。聯席要約人擬以銀行融資及內部現金存款撥支根據建議所須支付的全部款項。星展信納，FCL China及RGL具備充裕財務資源，足以按彼等各自之比例支付根據建議所須支付的現金代價。

## 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，(i)已發行之股份數目為6,849,401,580股，而計劃股東於1,826,723,180股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本約26.67%）；及(ii)尚未行使購股權數目為122,534,294份，據此，倘所有尚未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，則可予發行之新股份合共為122,534,294股。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券。

於最後實際可行日期，(i)聯席要約人持有合共5,022,678,400股股份（相當於本公司已發行股本約73.33%），其中3,847,509,895股股份及1,175,168,505股股份分別由FCL China及RGL持有；(ii) Distinct Concept（由陳運琮先生的胞姐陳運霞及胞妹陳運香實益擁有）持有28,000,000股股份；(iii) Leeuwin（由陳運琮先生的胞姐陳運霞及胞

---

## 董事會函件

---

妹陳運香實益擁有) 持有7,500,000股股份；(iv)林先生持有2,290,000股股份；及(v)張女士持有5,210,536股股份及15,685,981份尚未行使之購股權，據此，倘該等購股權獲悉數行使，將須予發行合共15,685,981股股份。於最後實際可行日期，張女士持有之15,685,981份購股權可於下列行使期內按各自適用之行使價行使：

張女士持有之 購股權	購股權數目	行使價 (每股港幣元)	行使期
二零零三年購股權	1,079,439	0.1580	31/12/2004 – 30/12/2013
二零零四年購股權	1,079,439	0.1547	31/12/2005 – 30/12/2014
二零零五年購股權	1,727,103	0.1343	30/12/2006 – 29/12/2015
二零零六年購股權	1,800,000	0.1670	13/11/2007 – 12/11/2016
二零零七年購股權	2,000,000	0.3370	09/11/2008 – 08/11/2017
二零零八年購股權	2,000,000	0.1000	14/11/2009 – 13/11/2018
二零零九年購股權	2,000,000	0.1550	13/11/2010 – 12/11/2019
二零一零年購股權	2,000,000	0.2050	12/11/2011 – 11/11/2020
二零一一年購股權	2,000,000	0.1656	11/11/2012 – 10/11/2021

除上文所披露者外，聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士概無於最後實際可行日期於本公司已發行股本、投票權或其他證券中擁有任何權益，或於其中擁有任何控制權或指示權。聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）將不會於法院會議上投票表決。全體獨立股東將有權於法院會議上投票表決，而全體股東將有權於股東特別大會上投票表決。

## 董事會函件

假設將不會行使任何購股權及股權概不會出現任何其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後之股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	擁有 股份數目	佔已發行 股本總額的 百分比	擁有 股份數目 <i>(附註2)</i>	佔已發行 股本總額的 百分比
FCL China	3,847,509,895	56.17	5,246,779,851	76.60
RGL	1,175,168,505	17.16	1,602,621,729	23.40
	5,022,678,400	73.33	6,849,401,580	100.00
有利害關係股東 <i>(附註1)</i>	43,000,536	0.63	—	—
聯席要約人及與任何 彼等一致行動的人士 (包括有利害關係股東)	<b>5,065,678,936</b>	<b>73.96</b>	<b>6,849,401,580</b>	<b>100.00</b>
獨立股東	1,783,722,644	26.04	—	—
<b>總計</b>	<b>6,849,401,580</b>	<b>100.00</b>	<b>6,849,401,580</b>	<b>100.00</b>

*附註：*

- 於最後實際可行日期，(i) Distinct Concept持有28,000,000股股份；(ii) Leeuwin持有7,500,000股股份；(iii)林先生持有2,290,000股股份；及(iv)張女士持有5,210,536股股份。
- 根據計劃，本公司的股本將於生效日期透過註銷及取消計劃股份而削減。緊隨有關削減後，1,399,269,956股股份及427,453,224股股份將根據建議分別發行予FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）。

### 建議的理由及裨益

建議為計劃股東及購股權持有人提供一個按較股份於公佈日期前的市價大幅溢價的價格，將彼等的全部投資變現（不會產生任何佣金及其他交易成本）的套現離場機會。註銷代價港幣0.280元較股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止30日、90日及180日各自的平均收市價分別溢價約62.8%、69.7%及68.7%。註銷代價亦較供股項下每股認購價港幣0.120元溢價約133.3%。註銷代價亦高於每股股份於截至公佈前最後交易日止36個月期間內的任何成交價。

---

## 董事會函件

---

股份於公佈前最後交易日已按較彼等的資產淨值有所折讓的價格買賣。股份於公佈前最後交易日之收市價每股港幣0.190元較於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元折讓約45.2%。然而，註銷代價較上述每股資產淨值折讓約19.3%，及於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.525元折讓約46.7%。

因此，董事（不包括獨立董事委員會之成員，彼等於本文件第35至36頁所載「獨立董事委員會函件」一節發表意見）認為，建議為計劃股東及購股權持有人提供一個按註銷代價將彼等的投資變現以換取現金的即時機會。

董事會亦注意到，股份於聯交所的成交量一直普遍偏低。股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止12個月期間內的平均每日成交量約850,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約0.01%。鑒於股份的成交量偏低，董事（不包括獨立董事委員會的成員）認為，建議為計劃股東及購股權持有人提供一個將彼等於本公司的投資變現，並將資金重新部署至彼等可能認為在當前市況下更具吸引力的其他投資機會。

公司維持於聯交所的上市地位的主要原因之一是開通資本市場以進行集資。本公司注意到，本公司自二零零六年通過供股籌措約港幣273,700,000元以來，並無進行任何集資活動。董事（不包括獨立董事委員會的成員）認為，本公司利用其上市地位自股票市場籌集資金的能力有限，並且可能不足以支持與維持本公司於聯交所的上市地位有關的成本。建議（如成功進行）將剔除遵守上市規則及其他相關法規的成本以及與維持於香港的上市地位有關的其他成本，從而令本公司可將其資源集中用於業務營運。

聯席要約人認為，建議將會促進聯席要約人與本集團之間的業務整合，並將為聯席要約人提供更大靈活性以支持本集團的未來業務發展。

## 有關聯席要約人之資料

### 星獅集團

FCL China為一家於二零零一年五月二十四日在新加坡註冊成立的有限公司。FCL China由FCL全資及實益擁有，而FCL則由F&N全資及實益擁有。F&N為一家於新加坡註冊成立的有限公司，其股份名列新加坡證券交易所有限公司正式上市名單內。

F&N及其公司集團的主要業務為(i)生產及銷售汽水、乳製品、啤酒及黑啤；(ii)物業發展及投資；以及(iii)印刷及出版。該等主要業務乃透過F&N的附屬公司、合營公司及聯營公司（F&N向該等公司提供管理及行政服務）進行。

FCL及其公司集團的主要業務為投資控股、物業發展，以及住宅物業、商業物業、服務式公寓及物業信託的投資及管理。FCL之主要業務為投資控股，以及為其附屬公司、合營公司及聯營公司提供管理及行政服務。

FCL China及其公司集團的主要業務為投資控股、持作銷售物業的發展及投資物業以賺取租金收入。FCL China的主要業務為投資控股。

### 騰飛集團

RGL為一家於一九九九年四月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。RGL由Ascendas Land International Pte Ltd全資及實益擁有，而Ascendas Land International Pte Ltd則由騰飛全資及實益擁有。騰飛為裕廊的全資附屬公司，裕廊是於一九六八年六月一日成立的新加坡貿易與工業部屬下的一個法定機構。

法定機構是以一項新加坡國會法案（指定組織目的、權利及權力）成立之自治政府組織。其與正式政府結構分立，並不享有政府部門的法定特權及豁免權。法定機構由董事委員會管理，其成員一般包括高級公務員、商人、專業人士以及公會職員。裕廊向新加坡貿易與工業部匯報。裕廊乃根據新加坡裕廊鎮管理局法案成立為法人團體，具有收購、持有或出售財產（包括動產及不動產）、訂立合約、以法團名義起訴及被起訴以及履行作為法人團體可因法律履行的該等其他行為。

RGL為一家投資控股公司。騰飛及Ascendas Land International Pte Ltd主要從事擁有、發展及管理工業物業。裕廊是新加坡工業物業及其相關設施的主要發展商及管理人。

## 有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自一九八九年十月起於聯交所上市。本集團主要於住宅、商業和商業園項目從事物業發展、投資及管理。

## 聯席要約人有關本集團的意向

於本公司的私有化完成後，聯席要約人計劃本集團將繼續進行其目前之物業發展、投資及管理業務。

本集團將繼續檢討本集團之業務及制訂長期計劃，以便與聯席要約人各自之業務實現協同效應，惟概無計劃重新部署本集團之固定資產（於日常業務過程中進行者除外）。此外，通過繼續檢討本集團之業務，聯席要約人可發掘商機並考慮由本集團收購及／或出售可配合於本集團未來增長之資產、業務及／或其他投資。鑑於上述理由，聯席要約人認為建議符合彼等各自之長期商業利益。

於本公司之私有化完成後，聯席要約人不擬對本集團僱員之整體持續僱用狀況進行重大變動，惟董事會組成之變動、根據本集團作為非上市實體之持續業務及營運需求進行之員工發展及在日常業務過程中進行之定期員工表現檢討除外。

儘管如上所述，聯席要約人在考慮可能提供予彼等並認為符合聯席要約人及／或本集團之利益之選擇權或機會時，於任何時候均保持靈活性。

## 其他資料

董事會提請 閣下注意下列事項：

### (1) 條件

敬請 閣下留意本文件第70至74頁所載「說明函件－計劃之條件」一節。

於最後實際可行日期，已（或預期會）違反以下條件：

**a) 條件(k)**

條件(k)載明「本集團任何成員公司所訂立或現正或可能受其約束、享有權利或受到限制之任何安排、協議、特許或其他工具並無任何條文足以或可能合理地令本集團因推行建議或由於本公司之控制權或管理層出現變動而引致下列對本集團整體而言具有重大影響之情況：(i)本集團任何成員公司借貸之任何款項或其他實際或或然債務，於其所訂明到期日前變為須予償還或可被宣告為須予償還；(ii)就本集團任何成員公司全部業務、財產或資產或當中任何重要部分設立之任何按揭、押記或其他抵押權益或任何該等抵押（不論正在或已經產生）成為可強制執行；及(iii)任何該等安排、協議、特許、許可證、專營權或其他工具被終止或不利修訂，或正在採取任何重大行動，或據此產生之任何重大責任」。

於最後實際可行日期，本集團有兩筆銀行信貸，據此，未經貸款人書面同意，倘股份終止於聯交所上市或本公司股本被削減，將致令貸款人有權要求本集團結欠貸款人之任何款項即時到期及須予償還。該兩筆銀行信貸之詳情如下：

- (i) 星展銀行有限公司於二零零八年十二月二十九日向本公司提供之金額為港幣100,000,000元之短期無指定用途循環貸款；及
- (ii) （其中包括）本公司（作為借款人）與渣打銀行（香港）有限公司（作為代理人）於二零一零年十月二十二日就港幣1,000,000,000元之可轉讓定期貸款融資訂立之貸款協議。

截至最後實際可行日期，聯席要約人已同意豁免有關上文所載事項之條件。

**b) 條件(l)(ii)**

條件(l)(ii)載明「除已於公佈日期前公佈者外，概無本集團成員公司自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日）以來：... (ii)建議、宣派、支付或作出除本集團成員公司間以外之任何紅利、股息或其他分派，惟本公司於日常業務過程中宣派及支付於截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期股息（若執行人員並未不允許）除外；」。

於二零一二年五月十六日，威新華清（北京）置業發展有限公司（「威新華清」，由本公司間接全資附屬公司Vision Business Park (TH) Limited擁有60%權益及由啟迪控股股份有限公司擁有40%權益之公司）向其權益持有人派付股息。

截至最後實際可行日期，聯席要約人已同意豁免有關上文所載事項之條件。

**c) 條件(1)(iii)及(vi)**

條件(1)(iii)及(vi)載明「除已於公佈日期前公佈者外，概無本集團成員公司自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日）以來：... (iii)與任何法人團體合併，或收購或出售任何資產，或授權、建議或宣佈擬建議進行任何合併、分拆、收購或出售且對本集團整體而言具有重大影響；... (vi)就資本開支或其他事宜訂立任何長期、繁重或性質或規模不尋常之合約、交易、安排或承諾（不論是否與資本開支或其他方面有關），且當中涉及或可能涉及於任何情況下對本集團整體而言屬重大性質或規模之責任；或」。

誠如本公司於二零一零年七月十二日刊發之公佈（「二零一零年公佈」）所披露，深圳威新軟件科技園有限公司（本公司之全資附屬公司）與深圳市相關中國部門（「中國部門」）於二零一零年六月九日訂立協議（「協議」），內容有關深圳威新軟件科技園部分土地（包括一塊發展地塊，面積約51,000平方米，可發展建築面積不超過240,000平方米（「新第三期」）之發展計劃。其他詳情請參閱二零一零年公佈及下文「(3) 深圳威新軟件科技園第三期」一段。預期中國部門將與本集團訂立附屬協議（「附屬協議」），以載列協議並無載列之其他安排。於最後實際可行日期，本公司正等待中國部門確定附屬協議之條款，一經作實，該附屬協議將由本集團訂立，並可能構成本集團之一項重大收購（「建議交易」）。

於最後實際可行日期，聯席要約人就收購守則第4條附註1已書面同意本公司（或其全資附屬公司）簽立附屬協議並進行建議交易，亦已同意豁免有關上文所載事項之該等條件。

此外，本公司（或其全資附屬公司）建議訂立附屬協議及其項下擬進行之交易將構成收購守則第4條下之阻撓行動。本公司已就此向聯席要約人

取得書面同意，並已向執行人員作出申請且執行人員已根據收購守則第4條附註1豁免本公司（或其全資附屬公司）遵守有關須就建議訂立附屬協議召開股東大會之規定。

**d) 條件(n)**

條件(n)載明「自公佈日期起直至所有條件獲達成或有效豁免（按適用者）之日止，本集團各成員公司仍然具償債能力，且並無面對任何無力償債或破產程序或類似情況，且並無就本集團任何成員公司全部或任何重大部分資產及業務，於全球任何地方委聘任何清盤人、接管人或進行任何類似職能的其他人士」。

於最後實際可行日期，本集團旗下若干公司正根據適用法例進行清盤或註銷程序（「註銷公司」）。本公司已於二零一二年三月三十一日之賬目就註銷公司之虧損及虧絀作出全數撥備。

截至最後實際可行日期，聯席要約人已同意豁免有關上文所載事項之條件。

**(2) 上海山水四季城項目第2A期及第三至五期**

本集團之上海山水四季城項目第三至五期佔地面積約406,162平方米，擬開發高層住宅公寓樓宇、洋房、別墅、地下停車場及其他公共配套設施。於完成後，預期該開發項目之總建築面積約為651,724平方米。該開發項目預計於二零一七年完工。該物業為空置土地，土地建設於二零一二年四月十日（「估值日期」，即本文件附錄二所載估值報告之日期）尚未開工。

據本公司有關中國法律之法律顧問廣東深弘法律師事務所告知，本集團應於二零一二年六月一日前就該物業開始施工。截至最後實際可行日期，本集團正申請推遲建設施工日期，倘申請失敗，本集團或遭施加罰款，同時，本公司正設法獲得有關項目註冊之批文，因此本集團將與當地政府就本集團於施工前須支付之額外土地相關費用進行磋商。截至最後實際可行日期，本公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，且本公司無法估計倘取得批文後本集團須支付之額外土地相關費用之金額。

股東應注意，本文件附錄二所載於估值日期由世邦魏理仕有限公司進行之

物業估值約港幣2,805,500,000元並無考慮計入上段所述之任何額外應付款。本集團須支付之任何金額將會使物業之市值減少同等相對之金額。

董事會注意到，由於施工期延遲，上海山水四季城項目第2A期（「項目」）之預售已由二零一二年延遲至二零一三年，本公司正在全力調查引致該項目延遲之情況。於本公司獲得最終調查結果之前，董事會尚無法確定其實際情況。任何建築項目均有可能發生糾紛。本公司將繼續就項目與所有相關方合作。

### (3) 深圳威新軟件科技園第三期

本集團之新第三期包括兩幅用作工業、商業及辦公樓用途之開發土地（總用地面積約51,000平方米）。較大幅之工業地塊擬開發供租賃用途之科研辦公室物業，而較小幅之商業及辦公樓地塊擬開發用作出售之商務公寓及配套商業物業。該兩幅土地之可建最大總建築面積合共240,000平方米。相關物業均為空置土地，而於估值日期土地建設尚未開工。預期第3a及3b分期之建設將分別於二零一三年三月及二零一四年十月開始施工。

有關原第三期（用地面積約254,000平方米及原總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元（「初始成本」）已全數計提撥備，並於本集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表扣除，因為本集團顯然無法在規定期限（二零零五年十二月三十一日）完成建設。因此，於二零一二年三月三十一日，相關物業之賬面值為零。

誠如上文第(1)(c)段所披露，於二零一零年六月九日，本集團就新第三期訂立協議。待與有關中國部門訂立附屬協議，本集團將獲授上述地塊之土地使用權。本公司認為，極有可能訂立該附屬協議，屆時本公司將(a)根據將收回之工業用地之總建築面積在其財務報表中撥回適當部份之初始成本；(b)就指定作工業用途之土地（總建築面積約208,800平方米）（「工業用地」）支付額外地價約人民幣3,993,120元；及(c)就指定作商業用途之土地（總建築面積約31,200平方米）（「商業用地」）支付按市場估值計算之地價。

股東應注意，誠如本文件附錄二所載，在對工業用地進行估值時，已就尚未支付之地價人民幣3,993,120元作出撥備。然而，工業用地尚未支付之地價乃按於最後實際可行日期本公司可獲提供之資料計算，惟須待中國部門最終審定。此外，如本文件附錄二所載，由於商業用地之地價於估值日期尚未評定，世邦魏理仕有限公司在其估值時並未對商業用地賦予商業價值。

## 董事會函件

### (4) 經調整資產淨值

鑑於（其中包括）上文第(2)及(3)段所披露之事項，董事會認為，於二零一二年三月三十一日之股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）須由港幣2,379,410,000元調整為港幣3,596,164,000元，以向股東提供資產淨值數額供考慮計劃。該調整詳情載列如下：

		在建	發展中	持作	未經審核 綜合資產 淨值
	投資物業	投資物業	物業	銷售物業	淨值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一二年三月三十一日股東應佔 本集團未經審核綜合資產淨值 (附註1)					2,379,410
於二零一二年三月三十一日之每股資 產淨值 (根據最後實際可行日期已 發行6,849,401,580股股份計算)					<u>港幣0.347元</u>
加：於估值日期對本集團持有之物業權益 進行估值所產生之重估盈餘 (附註2)	648,663	357,350	2,533,311	85,440	3,624,764
減：重估盈餘所產生之遞延稅項 (附註3) (附註4)	205,288	116,139	1,519,986	41,694	1,883,107
減：非控股股東權益應佔扣除遞延稅項後之 重估盈餘	<u>55,030</u>	<u>0</u>	<u>457,516</u>	<u>12,357</u>	<u>524,903</u>
本公司持有人應佔重估盈餘淨額 (附註1)	<u>388,345</u>	<u>241,211</u>	<u>555,809</u>	<u>31,389</u>	<u>1,216,754</u>
經調整資產淨值					<u><u>3,596,164</u></u>
每股經調整資產淨值 (根據最後實際可行 日期已發行6,849,401,580股股份計算)					<u><u>港幣0.525元</u></u> (附註4及5)

附註：

1. 就本公司私有化而對該等物業進行之評估並未能於日期為二零一二年五月八日之本公司中期報告中作出最終確定。因此，該等投資物業之估值並無列於中期業績內。  
  
世邦魏理仕有限公司所編製之評估報告載於本文件附錄二。
2. 即於估值日期本集團持有之物業權益之資本值（經世邦魏理仕有限公司評估）減本集團於二零一二年三月三十一日持有之物業權益之賬面值約港幣3,664,100,000元。
3. 即估計有關稅項，乃根據於按估值價格出售物業時將產生之估計土地增值稅、企業所得稅及預扣稅計算。
4. 儘管本公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業繼續持作投資物業且尚未重新分類為持作出售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘相關物業被重新分類為持作出售物業並被出售，則本集團須繳納額外之土地增值稅。倘計及相關土地增值稅及非控股股東權益應佔相關金額，則每股經調整資產淨值將微降至約港幣0.522元。
5. 本集團尚未獲得與上海山水四季城項目第三至五期之土地有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關機關進行磋商。然而，於最後實際可行日期，本公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，且本公司無法估計倘取得批文後本集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如本文件附錄二載列之估值報告所述，在對該物業進行評估過程中，世邦魏理仕有限公司並無計及該額外土地相關費用，而本集團須予支付之任何金額將會導致該物業之市值減少相同金額。倘假設該物業之價值與其賬面值相同且並無發生增值，則每股經調整資產淨值將降至約港幣0.469元，此僅供獨立股東額外參考。
6. 根據本集團之會計政策，因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損將於產生年度列入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。

### 獨立董事委員會

各非執行董事，即張福成先生、張雪倩女士、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生均於建議中擁有間接權益，此乃由於如下文所述，彼等於聯席要約人或彼等各自的控股公司及／或聯營公司出任董事職位及／或高級管理層職位。就此而言，非執行董事並不被視為獨立於獨立董事委員會。

---

## 董事會函件

---

### 非執行董事

### 職位

- |       |   |
|-------|---|
| 張福成先生 | <ul style="list-style-type: none"><li>— F&amp;N之集團公司秘書</li><li>— FCL之董事</li><li>— FCL China之董事</li><li>— 由F&amp;N及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成的公司集團中的若干實體之董事</li></ul>   |
| 張雪倩女士 | <ul style="list-style-type: none"><li>— 騰飛之總裁兼行政總裁；騰飛之董事</li></ul>  |
| 許遵傑先生 | <ul style="list-style-type: none"><li>— F&amp;N之集團財務總監</li><li>— 由F&amp;N及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成的公司集團中的若干實體之董事</li></ul>   |
| 林怡勝先生 | <ul style="list-style-type: none"><li>— FCL China之行政總裁及董事</li><li>— FCL China之董事</li><li>— 由FCL及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成的公司集團中的若干實體之董事</li></ul>   |
| 鄧國佳先生 | <ul style="list-style-type: none"><li>— FCL之Frasers Centrepont Commercial Division之行政總裁</li><li>— FCL之FCL大中華部門之行政總裁</li><li>— FCL China之董事</li><li>— 由FCL及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成的公司集團中的若干實體之董事</li></ul> |

黃秀明女士、張國光先生、許照中先生及郭彰國先生（為全部獨立非執行董事，彼等於建議中並無直接或間接權益）已獲委任組成獨立董事委員會，以就建議向獨立股東及購股權持有人提供意見。獨立董事委員會已委任聯昌證券為其獨立財務顧問以就建議向其提供意見。

## 撤銷股份於聯交所的上市地位

於生效日期後，所有計劃股份將被註銷，而計劃股份的股票則將隨後不再具有所有權文件或憑證的效力。董事會將向聯交所於可行情況下在計劃生效後盡快撤銷股份於聯交所之上市地位。本公司將透過公佈方式知會計劃股東股份之最後交易日，以及計劃及撤銷股份之上市地位將生效之確實日期。有關計劃之指示性時間表載於本文件第9至12頁之「預期時間表」一節。

倘計劃不獲批准或未能生效，董事會擬維持股份於聯交所之上市地位。董事會亦知悉，倘建議未能生效，則聯席要約人及彼等各自之一致行動人士（包括有利害關係股東）不得在十二個月期間內另行再提出股份要約。

## 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，法院會議將於二零一二年七月三十日（星期一）召開，藉以根據公司法規定考慮及酌情通過批准計劃（不論有否修訂）之決議案。除根據公司法通過決議案外，計劃須待獨立股東於法院會議按本文件第70至74頁「說明函件－計劃之條件」一節所載方式批准後，方告作實。根據收購守則第2.10條，該決議案僅於以下情況下始被視為獲通過(a)該決議案於法院會議上獲親身或委派代表出席及表決之獨立股東所持股份所附票數最少75%批准（以按股數投票表決方式）；及(b)反對批准（以按股數投票表決方式）計劃之決議案之票數不多於獨立股東所持全部股份所附票數之10%。

若計劃股東投票贊成計劃之計劃股份總值不少於在法院會議上計劃股東投票之計劃股份總值之75%，則符合公司法下之「四分之三價值」規定（參考本文件第70至74頁所載「說明函件－計劃之條件」一節之條件(a)）。如本文件240至246頁所載之協議安排所述，各聯席要約人及任何與彼等一致行動人士（包括有利害關係股東）已承諾將促使彼等各自實益擁有之股份將不會有代表出席法院會議或於會上投票。根據收購守則，僅獨立股東持有之投票贊成計劃之計劃股份數目將計算在「四分之三價值」規定內。如

果投票贊成計劃之計劃股東人數，超過投票反對計劃之計劃股東人數，則符合公司法下之「大多數」規定（參考本文件第70至74頁所載「說明函件－計劃之條件」一節之條件(a)）。就計算是否符合「大多數」要求而言，親身或由代表出席會議並投票之計劃股東人數均被計算在內。例如，如果一名計劃股東以名下全部計劃股份投票贊成計劃，則其將就「大多數」之要求而言被算作一名投票贊成計劃之計劃股東。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有1,783,722,644股股份，而獨立股東所持全部股份所附票數之10%為178,372,264股股份。

股東特別大會將於二零一二年七月三十日（星期一）緊隨法院會議之後舉行，藉以考慮及酌情通過一項特別決議案，以批准（其中包括）藉註銷及取消計劃股份而削減本公司之已發行股本，以及配發及發行新股予聯席要約人或彼等各自的代名人。所有股東將有權出席股東特別大會，並於會上就該特別決議案表決。特別決議案須獲出席股東特別大會並於會上投票之股東以大多數（須不少於股東所投票數四分之三）批准，方始通過。

法院會議及股東特別大會之通告分別載於本文件第247至248頁及第249至250頁。法院會議及股東特別大會將於二零一二年七月三十日（星期一）按有關通告上分別註明之時間假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行。請按其上印備之指示填妥及簽署隨附之法院會議粉紅色代表委任表格及股東特別大會白色代表委任表格。

為確定獨立股東出席法院會議並於會上投票之權利，以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，建議於二零一二年七月二十六日（星期四）起至二零一二年七月三十日（星期一）止期間（包括首尾兩日）（或可能透過公佈知會股東之其他日期）暫停辦理本公司之股份過戶登記手續。該暫停辦理股份過戶登記期間並非用以確定計劃項下之權利。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，股東應確保於二零一二年七月二十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前向股份登記處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）送達彼等之股份轉讓表格連同相關股票。

根據上市規則第13.39條，股東於股東特別大會之表決須以按股數投票表決方式進行，惟主席需以誠實信用之原則作出決定，可容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決除外。根據本公司之公司細則，下列人士可要求進行按股數投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三位親身出席大會之股東或其正式授權之公司代表或有權於大會上投票之委任代表；或
- (c) 任何一名或多名親身出席大會之股東或其正式授權之公司代表或其委任代表，且合共佔所有有權於會上投票之股東之總投票權不少於十分一之股東；或
- (d) 任何一名或多名親身出席大會之股東或其正式授權之公司代表或其委任代表，且持有獲賦予權利於會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該項權利之股份之實繳股款總額十分一之股東。

### 海外計劃股東及購股權持有人

向非香港居民的計劃股東及購股權持有人作出建議，以及彼等接納建議，須受該等計劃股東及購股權持有人所在相關司法權區的法律所規限。該等計劃股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。任何有意接納建議的海外計劃股東及購股權持有人有責任自行全面遵守相關司法權區內有關建議的法律，包括取得該等司法權區可能規定的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或遵守其他必要手續以及支付規定須支付的任何稅項、關稅及其他款項。任何計劃股東及購股權持有人作出的接納將被視為構成該等人士向本公司及聯席要約人作出彼等已遵守該等地方法律及規定的一項聲明及保證。任何計劃股東或購股權持有人如對本身的狀況有任何疑問，應諮詢其專業顧問。

### 股東及購股權持有人應採取之行動

務請閣下垂注本文件第84至85頁及第86頁分別所載「說明函件－應採取之行動－股東應採取之行動」及「說明函件－應採取之行動－購股權持有人應採取之行動」兩節。

## 推薦建議

聯昌證券已獲獨立董事委員會委任，以就建議向獨立董事委員會提供意見。載有其推薦建議及在總結其推薦建議時所考慮主要因素及理由之聯昌證券意見函件全文載於本文件第37至65頁。吾等建議閣下就建議採取任何行動前細閱此函件。

獨立董事委員會已考慮建議之條款，並已考慮聯昌證券之意見，特別是本文件第37至65頁聯昌證券函件所載因素、理由及推薦建議。獨立董事委員會之推薦意見載於本文件第35至36頁「獨立董事委員會函件」一節。

## 稅項

務請閣下垂注本文件第83頁所載「說明函件－稅項」一節。

謹此強調，本公司、聯席要約人、星展、聯昌證券、彼等各自之專業顧問或任何彼等各自之董事或聯繫人或參與建議之任何其他人士概不會就任何人士因實施建議或其他原因而產生之任何稅項或其他影響或責任負責。

## 其他資料

務請閣下細閱本文件所載之獨立董事委員會函件、聯昌證券函件、說明函件、協議安排以及法院會議及股東特別大會之通告以及本文件之附錄。購股權持有人務請細閱連同本文件一併向全體購股權持有人寄發之購股權要約函件。

此致

列位股東及購股權持有人 台照

代表  
星獅地產(中國)有限公司  
主席  
郭彰國  
謹啟

二零一二年七月五日



**Frasers Property (China) Limited**  
**星獅地產(中國)有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：535)

執行董事：  
梁家慶先生 (行政總裁)

非執行董事：  
張福成先生  
張雪倩女士 (其替任董事為謝南俊先生)  
許遵傑先生  
林怡勝先生  
鄧國佳先生

獨立非執行董事：  
郭彰國先生 (主席)  
張國光先生  
許照中先生 (太平紳士)  
黃秀明女士

敬啟者：

註冊辦事處：  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

總辦事處及  
主要營業地址：  
香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場二座  
28樓2806-2810室

**FCL (CHINA) PTE. LTD. 及**  
**RIVERBOOK GROUP LIMITED**  
(根據公司法第99條)  
透過協議安排形式私有化  
星獅地產(中國)有限公司之建議  
及  
註銷星獅地產(中國)有限公司之  
全部尚未行使購股權之有條件要約

吾等茲提述本公司、FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited於二零一二年七月五日就建議聯合刊發之計劃文件(「計劃文件」)，本函件構成其中的一部分。除非文義另有規定，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就建議向獨立股東及購股權持有人提供意見。

聯昌證券已經吾等批准獲委任為有關建議之獨立財務顧問。

吾等謹此提請閣下垂注(a)計劃文件第13至34頁所載董事會函件；(b)計劃文件第37至65頁所載聯昌證券函件，其中載有聯昌證券達致其推薦建議所考慮之因素及理由；及(c)計劃文件第66至87頁所載說明函件。

經研究建議之條款及考慮聯昌證券之意見（尤其是聯昌證券函件所載之因素、理由及推薦建議）後，吾等認為建議之條款對獨立股東及購股權持有人而言並不公平合理。

因此，吾等建議：

- (a) 獨立股東投票反對於法院會議上批准計劃之決議案；
- (b) 獨立股東投票反對批准並落實透過註銷及取消計劃股份削減本公司已發行股本，以及於緊隨削減本公司已發行股本後分別向FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）配發及發行1,399,269,956股及427,453,224股新股份之特別決議案；及
- (c) 購股權持有人在計劃生效之情況下接納購股權要約，以變現購股權之價值，儘管吾等認為購股權要約之條款並非公平合理。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會

獨立董事委員會主席  
兼獨立非執行董事  
黃秀明女士

獨立非執行董事  
張國光先生

獨立非執行董事  
許照中先生  
(太平紳士)

獨立非執行董事  
郭彰國先生

謹啟

二零一二年七月五日



香港九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7706-08室

敬啟者：

**FCL (CHINA) PTE. LTD.及  
RIVERBOOK GROUP LIMITED**  
(根據公司法第99條)  
透過協議安排形式私有化  
星獅地產(中國)有限公司之建議

**緒言**

吾等獲委任以就根據公司法第99條透過協議安排形式私有化 貴公司之建議(當中涉及註銷由計劃股東持有之所有計劃股份及由購股權持有人持有的購股權)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議詳情載於二零一二年七月五日致股東及購股權持有人之文件(「計劃文件」)內，而本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與計劃文件所界定者具有相同涵義。

董事會已成立由黃秀明女士、張國光先生、許照中先生及郭彰國先生(即於建議中概無擁有直接或間接權益之所有獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，以就建議向獨立股東及購股權持有人提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等獨立於聯席要約人、貴公司或建議之任何其他方或彼等各自之任何聯繫人、關連人士或任何與彼等一致行動人士，並與彼等概無關連，惟(i)聯昌證券之聯繫人CIMB Bank Berhad (「聯昌證券銀行」) 授予騰飛集團及星獅集團若干銀行信貸 (「銀行信貸」)；(ii)聯昌證券銀行新加坡分行持有由星獅集團及裕廊發行之若干上市及非上市債券 (「票據」)；及(iii)聯席要約人之若干關連人士以及與彼等一致行動人士於聯昌證券之聯繫人CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.持有若干經紀賬戶 (「經紀賬戶」) 除外。由於於二零一一年十二月三十一日銀行信貸之上限總額及票據之最高持有上限僅佔聯昌證券最終控股公司CIMB Group Holdings Berhad資產總值之一小部份，且所有經紀賬戶於過往二十四個月均暫無任何交易活動，故上述業務關係被認為並不影響吾等之獨立性，亦不影響吾等向獨立董事委員會提供之意見之客觀性。

### 意見基礎

於達致吾等之推薦建議時，吾等曾依賴 貴公司董事及管理層所提供之資料和事實及所表達之意見以及計劃文件所載或所述者。 貴公司董事已於計劃文件附錄三所載之責任聲明中宣佈彼等願就計劃文件所載有關 貴集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等已假設 貴公司董事及管理層提供予吾等以及計劃文件所載或所述之資料及陳述於作出時及於計劃文件日期乃屬真實及準確。自計劃文件日期起直至法院會議舉行時間止之期間內倘吾等留意到上述事項發生任何重大變動，股東將在合理可行情況下盡快獲得通知。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信計劃文件並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見及為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、聯席要約人或彼等各自之任何附屬公司或聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式之深入調查。

吾等並無考慮股東及購股權持有人接納或不接納計劃及購股權要約之稅務影響，原因為稅務影響因個人之情況不同而異。尤其是，股東及購股權持有人倘非香港居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮本身有關計劃及購股權要約之稅務影響，如有疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

## 所考慮之主要因素及理由

於達致有關建議之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 建議之背景

聯席要約人及 貴公司於二零一二年五月八日聯合宣佈，聯席要約人要求董事會向計劃股東提呈一項根據公司法第99條透過協議安排形式私有化 貴公司之建議，內容有關建議涉及註銷所有計劃股份以及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份。作為建議之一部分，聯席要約人將向購股權持有人作出一項相若之現金收購要約（須待計劃生效後方可作實），以註銷彼等尚未行使之購股權。於生效日期後， 貴公司將分別由FCL China及RGL擁有約76.60%權益及約23.40%權益。董事會將於可行情況下在計劃生效後盡快申請撤銷股份於聯交所之上市地位。

於最後實際可行日期，(i)已發行股份數目為6,849,401,580股，而計劃股東於1,826,723,180股股份中擁有權益（佔 貴公司已發行股本約26.67%）；及(ii)尚未行使購股權數目為122,534,294份，據此，倘所有尚未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，則可予發行之新股合共為122,534,294股。

建議之主要條款如下：

#### **計劃**

在計劃生效的前提下，所有計劃股份將被註銷，以換取向每名計劃股東就每股計劃股份支付現金港幣0.280元。

#### **購股權要約**

根據收購守則第13條，聯席要約人將向購股權持有人作出一項相若之現金收購要約（須待計劃生效後方可作實），以註銷彼等尚未行使之購股權。購股權要約將按「透視」基準計算，據此，每名購股權持有人將有權就每份購股權收取一筆款項，數額相當於通過自計劃項下每股計劃股份之註銷代價港幣0.280元中扣除於行使有關購股權時應付的每股行使價後計算得出之金額。倘任何購股權之行使價高於註銷代價，則購股權要約項下之要約價將屬名義價格。

於最後實際可行日期，貴公司共有122,534,294份尚未行使之購股權。倘所有尚未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，則可予發行之新股合共為122,534,294股。於122,534,294份購股權中，(i) 15,550,000份購股權（即二零零七年購股權）之行使價為每股港幣0.3370元；及(ii) 106,984,294份購股權（即除二零零七年購股權以外之購股權）之行使價介乎每股港幣0.1000元至港幣0.2050元之間。

二零零七年購股權屬價外購股權，其行使價每股港幣0.3370元較註銷代價每股計劃股份港幣0.280元以及最後實際可行日期股份之收市價每股港幣0.275元為高。鑑於二零零七年購股權之持有人行使二零零七年購股權並於公開市場出售相關股份以變現回報屬不可行，因此二零零七年購股權並無內在價值。

屬於上文第(ii)類之所有購股權（即除二零零七年購股權以外之購股權）之行使價介乎每股港幣0.1000元至港幣0.2050元之間。該等購股權之註銷代價載於下文。

	每份購股權之 行使價 港幣元	每份購股權之 應付金額 港幣元
二零零三年購股權	0.1580	0.1220
二零零四年購股權	0.1547	0.1253
二零零五年購股權	0.1343	0.1457
二零零六年購股權	0.1670	0.1130
二零零八年購股權	0.1000	0.1800
二零零九年購股權	0.1550	0.1250
二零一零年購股權	0.2050	0.0750
二零一一年購股權	0.1656	0.1144

就每股行使價高於註銷代價的二零零七年購股權而言，「透視」價為零，並將按每100,000份二零零七年購股權為港幣0.01元進行有條件現金收購要約以註銷二零零七年購股權。

誠如計劃文件「董事會函件－建議之條款」一節所披露，註銷代價及購股權要約項下每份購股權之現金代價將不予修訂，而聯席要約人亦不會保留權利進行修訂。

計劃須待若干條件（包括但不限於獨立股東於法院會議上批准計劃以及計劃獲法院批准）達成後，方可作實。

誠如「董事會函件－購股權要約」一節所披露者，根據購股權計劃之規則，於派發計劃文件之日起至購股權最後行使日期止期間，任何購股權之行使須待計劃獲法院批准生效後方可進行。鑑於生效日期在計劃文件「預期時間表」一節所載預期股份於聯交所之最後交易日之後，倘計劃生效，在此情況下因行使購股權而可能配發及發行之股份概不會於聯交所買賣。

建議條款及條件之進一步詳情載於計劃文件收錄之說明函件內。

## 2. 建議的理由及裨益

建議的理由及裨益載於計劃文件所收錄之說明函件中，茲概述如下。

貴集團主要從事物業投資、發展及管理住宅、商業物業及商業園項目。截至最後實際可行日期，貴集團幾乎全部物業權益均位於中國。

誠如計劃文件之說明函件所載，於公佈前最後交易日股份一直按折讓於資產淨值之價格進行買賣，且股份於聯交所之成交量一直普遍偏低。尤其是，股份於公佈前最後交易日之收市價每股港幣0.190元較二零一二年三月三十一日之股東應佔每股未經審核綜合資產淨值港幣0.347元折讓約45.2%，以及股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止12個月內之平均每日成交量約為850,000股股份，僅佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.01%。董事亦認為，貴公司利用其上市地位自股票市場籌集資金的能力有限，並且可能不足以支持與維持貴公司於聯交所的上市地位有關的成本。

經考慮上述理由及註銷代價港幣0.280元（分別較股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止30日、90日及180日之平均收市價溢價約62.8%、69.7%及68.7%），董事（獨立董事委員會成員除外）認為，建議可為計劃股東及購股權持有人提供一個按較股份市價大幅溢價的價格，將彼等的全部投資變現的套現離場機會（不會產生任何經紀佣金及其他交易費）。

### 3. 貴集團的財務表現

貴集團主要從事物業投資、發展及管理住宅、商業物業及商業園項目。

貴集團截至二零一一年九月三十日止三個年度之經審核綜合業績及 貴集團截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合業績之概要載於附錄一。

下表載列摘錄自附錄一之 貴集團截至二零一一年九月三十日止三個年度及截至二零一一年三月三十一日及二零一二年三月三十一日止六個月之財務表現：

	截至九月三十日止年度			截至	截至
	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零一一年 港幣千元 (經審核)	二零一一年 三月三十一日 止六個月 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 三月三十一日 止六個月 港幣千元 (未經審核)
收入					
物業發展	7,417	1,202,199	142,386	101,124	17,004
商業園	123,153	145,421	160,218	76,885	87,217
	<u>130,570</u>	<u>1,347,620</u>	<u>302,604</u>	<u>178,009</u>	<u>104,221</u>
投資物業之 公允值變動	<u>(14,826)</u>	<u>99,240</u>	<u>226,103</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
貴公司持有人 應佔溢利	<u>3,169</u>	<u>194,044</u>	<u>205,836</u>	<u>9,582</u>	<u>44,556</u>

於截至二零一零年九月三十日止年度（「二零零九／一零財年」），貴集團錄得營業額約港幣1,347,600,000元，較截至二零零九年九月三十日止年度（「二零零八／零九財年」）增長約931.9%。該項大幅增長乃主要由於上海山水四季城項目第一期住宅單位之銷售收入獲確認所致。貴集團亦於二零零九／一零財年錄得投資物業公允值收益約港幣99,200,000元，而於二零零八／零九財年則錄得投資物業公允值虧損約港幣14,800,000元。因此，二零零九／一零財年之貴公司持有人應佔溢利由二零零八／零九財年之約港幣3,200,000元大幅增至約港幣194,000,000元。

於截至二零一一年九月三十日止年度（「二零一零／一一財年」），貴集團錄得營業額約港幣302,600,000元，較二零零九／一零財年之約港幣1,347,600,000元減少約77.5%。二零一零／一一財年之營業額減少主要是由於上海山水四季城項目第一期之剩餘單位銷售產生之收入減少所致，因90%以上單位之銷售收入乃於二零零九／一零財年錄得。儘管收入於二零一零／一一財年出現下降，貴公司持有人應佔貴集團溢利增加約6.1%至二零一零／一一財年之約港幣205,800,000元，主要是由於投資物業之公允值收益約港幣226,100,000元獲確認所致。

於截至二零一二年三月三十一日止六個月（「二零一一／一二年中期報告期間」），貴集團錄得營業額約港幣104,200,000元，較截至二零一一年三月三十一日止六個月（「二零一零／一一年中期報告期間」）之約港幣178,000,000元減少約41.5%。營業額減少乃主要由於上海山水四季城項目第一期之最後三個單位延遲銷售，而第一期項目經已竣工且大部分單位已於前一財政年度售出並獲確認所致。營業額減少為深圳威新軟件科技園若干主要租戶之租約以較高租金續約產生租金收入增加所部分抵銷。儘管收入於二零一一／一二年中期報告期間有所下降，貴集團仍錄得二零一一／一二年中期報告期間貴公司持有人應佔溢利約港幣44,600,000元，二零一零／一一年中期報告期間則為溢利約港幣9,600,000元。二零一一／一二年中期報告期間溢利增加乃主要由於有關出售北京發展用地權益之保留款項約港幣41,400,000元獲確認，但為同一法院案件作出償付撥備約港幣7,000,000元所部分抵銷，而於二零一零／一一年中期報告期間，貴集團就有關訴訟申索撥備約港幣29,300,000元。因而，貴集團於二零一一／一二年中期報告期間錄得較高之非控股股東權利應佔溢利。

誠如過往三年財務業績所示，貴集團之收入及盈利能力極受物業銷售時間影響，而物業銷售時間在很大程度上取決於發展項目之進度。除物業發展外，貴集團亦持有兩項主要投資物業，一項位於深圳及另一項位於北京，一直為貴集團帶來相對穩定之租金收入。貴集團持有之投資物業乃按報告期末之公允值列賬。投資物業公允值之任何變動均會對股東應佔溢利產生直接影響。

#### 4. 貴集團的物業

作為一間物業投資、發展及管理公司，貴集團之主要資產為投資物業、發展中物業及待出售物業。下文載列摘錄自計劃文件附錄一 貴公司截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期業績公佈所載之 貴集團於二零一二年三月三十一日之資產總額明細。

	港幣千元	概約百分比(%)
<b>物業</b>		
投資物業	1,466,567	29.3
發展中物業	2,115,519	42.2
在建投資物業	—	—
待出售物業	82,050	1.6
	<u>3,664,136</u>	<u>73.1</u>
<b>其他資產</b>		
應收直接控股公司款項	63,297	1.3
預付款項、按金及其他應收賬款	50,226	1.0
存款、銀行及現金結餘	1,220,288	24.3
其他資產	15,459	0.3
	<u>1,350,070</u>	<u>26.7</u>
資產總額	<u><u>5,013,406</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

##### (a) 投資物業

貴集團持有之投資物業包括深圳威新軟件科技園一期及二期以及北京搜狐網絡大廈。

##### 深圳威新軟件科技園一期及二期

深圳投資物業包括深圳威新軟件科技園之9幢樓宇。該9幢樓宇分一期及二期兩期發展，作信息技術研發中心、辦公室、配套設施及停車場用途。一期已於二零零一年竣工，及二期已於二零零六年至二零零七年竣工。於二零一二年四月十日（「估值日期」，即計劃文件附錄二所載估值報告之日期），約99.8%之商業辦公室空間已出租予多位租戶，作辦公室及研發用途，大部分租約之期限為2至3年，所產生之租金總額及管理費收入為每月約人民幣9,800,000元。

*北京搜狐網絡大廈*

北京投資物業包括一項於二零零五年竣工之13層高綜合零售及辦公發展項目中的一個兩層高地下停車場、一個兩層高之零售裙樓及第3至6層之辦公物業。截至估值日期，約99.3%之物業已出租予多位租戶，所產生之租金總額（不包括管理費）為每月約人民幣2,400,000元。約0.7%之物業由 貴集團用作辦公室。

**(b) 發展中物業**

貴集團持有之發展中物業包括位於上海之兩幅土地，一幅現時正在建設中（即上海山水四季城項目第二期），另一幅目前閒置（即上海山水四季城項目第三至五期）。

*上海山水四季城項目第二期*

該物業由土地面積分別為90,738平方米及38,673平方米之A區及B區（即2A期及2B期）組成。2A期擬發展為17幢中層公寓樓宇、一間幼兒園、一個4層高會所、地下停車場及其他公共配套設施。2B期擬發展為12幢中層住宅公寓樓宇、地下停車場及其他公共配套設施。該物業目前正在建設中。於竣工後，該發展項目預計包括約255,985平方米總地上建築面積。擬發展項目預計將於二零一五年竣工。據 貴公司告知，項目2A期及2B期正在興建中，2A期之預售有望於二零一三年開始進行。

*上海山水四季城項目第三至五期*

該物業佔地面積約406,162平方米，擬開發高層住宅公寓樓宇、洋房、別墅、地下停車場及其他公共配套設施。於完成後，預期該開發項目之總建築面積約為651,724平方米。該開發項目預計於二零一七年完工。該物業為空置土地，土地建設於截至估值日期尚未開工。

誠如計劃文件附錄二的估值報告所披露，貴集團應於二零一二年六月一日前開始物業建設。吾等獲貴公司管理層告知，於最後實際可行日期，貴集團正申請推遲建設施工日期，倘申請失敗，貴集團或需繳交罰款。貴公司管理層進一步告知，除推遲建設施工日期外，貴集團當時正設法獲得有關項目之註冊批文，隨後貴集團將與當地政府就貴集團於施工前須支付之額外土地相關費用進行磋商。於最後實際可行日期，貴公司管理層尚無法確定是否能夠取得該項目之註冊批文，彼等無法估計倘取得批文後貴集團須支付之額外土地相關費用之金額。

須注意，計劃文件附錄二所載該物業於估值日期由世邦魏理仕有限公司所作之估值約港幣2,805,500,000元並無計及上段所述之任何額外付款。貴集團須支付之任何金額將會使物業之市值減少同等金額。

**(c) 在建投資物業**

*深圳威新軟件科技園第三期*

該物業包括兩幅用作工業、商業及辦公樓用途之開發土地（總用地面積約51,000平方米）。總建築面積約208,800平方米之較大工業地塊（「工業用地」）擬開發供租賃用途之科研辦公室物業，而總建築面積約31,200平方米之較小商業及辦公樓地塊（「商業用地」）擬開發用作出售之商務公寓及配套商業物業。該兩幅土地之可建最大總建築面積共計240,000平方米。相關物業均為空置土地，於估值日期土地建設尚未開工。據貴公司告知，預期3A及3B分期之建設將分別於二零一三年三月及二零一四年十月開始施工。

據貴公司告知，有關原第三期（用地面積約254,000平方米及原總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元（「初始成本」）已全數計提撥備並於貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表列支，因為貴集團顯然無法在規定限期（二零零五年十二月三十一日）內完成建設。因此，於二零一二年三月三十一日，相關物業之賬面值為零。

誠如計劃文件「董事會函件－其他資料」一節所披露，於二零一零年六月九日，貴集團與深圳有關中國部門訂立協議，據此，一幅面積約51,000平方米之土地由貴集團保留。據貴公司管理層告知，視乎與有關中國部門訂立附屬協議之情況，貴集團將獲授上述地塊之土地使用權。貴公司管理層認為，極有可能訂立該附屬協議，屆時貴公司將(a)根據將收回工業用地之總建築面積在其財務報表中撥回適當部份之初始成本；(b)就工業用地支付額外地價約人民幣3,993,120元；及(c)就商業用地支付按市場估值計算之地價。

如計劃文件附錄二所載，在對工業用地進行估值時，已就尚未支付之地價約人民幣3,993,120元作出撥備。然而，工業用地尚未支付之地價乃按於最後實際可行日期貴公司可獲提供之資料計算，惟須有關中國部門最終審定。如計劃文件附錄二所載，對商業用地而言，由於其地價在估值日期尚未評定，世邦魏理仕有限公司在估值時並未賦予該商業用地任何商業價值。

**(d) 待出售物業**

待出售物業包括位於上海之多個零售單位、會所及配套設施以及位於北京、大連及香港之多個停車位，經世邦魏理仕有限公司評估，貴集團於估值日期應佔之總市值為約港幣106,800,000元，有關估值報告載於計劃文件附錄二。

聯 昌 證 券 函 件

下表載列 貴集團待出售物業之詳情：

物業	竣工年度	佔用詳情	貴集團 於估值日期 應佔資本值 (港幣百萬元)
上海山水四季城 第一期47個 零售單位、 2層高會所、 配套設施及 地下人防區	二零零九年 至 二零一零年	部分會所及零售 單位被 貴集團 佔用作辦公室， 餘下部分閒置	73.8
北京蝶翠華庭 6個停車位	二零零四年	3個停車位已 按不同租期 出租，最遲於 二零一二年 五月屆滿	1.5
大連中山九號 65個停車位	二零零四年	37個停車位已 按不同租期 出租，最遲於 二零一三年 二月屆滿	6.0
香港元朗翠韻華庭 130個停車位	二零零一年	98個停車位已 按月度基準 出租，餘下 停車位閒置	24.5
香港旺角維景雅軒 5個電單車車位	二零零零年	停車位均閒置	0.7
香港灣仔慧賢軒 2個電單車車位	二零零零年	停車位均閒置	0.3

5. 資產及經調整資產淨值

(i) 資產

貴集團於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表載於計劃文件附錄一。截至該日之資產總額及資產淨值分別約為港幣5,013,400,000元及港幣2,379,400,000元，分析如下：

	港幣千元	概約百分比(%)
<b>物業</b>		
投資物業	1,466,567	29.3
發展中物業	2,115,519	42.2
在建投資物業	—	—
持作銷售物業	82,050	1.6
	<u>3,664,136</u>	<u>73.1</u>
<b>其他資產</b>		
應收直接控股公司款項	63,297	1.3
預付款項、按金及其他應收賬款	50,226	1.0
存款、銀行及現金結餘	1,220,288	24.3
其他資產	15,459	0.3
	<u>1,559,270</u>	<u>31.0</u>
資產總額	5,013,406	<u>100.0</u>
減：		
流動負債	996,785	
非流動負債	990,451	
非控股股東權益	646,760	
	<u>2,634,000</u>	
股東應佔資產淨值	<u>2,379,410</u>	

如上表所示，於二零一二年三月三十一日，物業佔 貴集團資產總額約73.1%，銀行及現金結餘佔 貴集團資產總額之24.3%。

**聯 昌 證 券 函 件**

世邦魏理仕有限公司於估值日期對 貴集團物業權益所作估值載於計劃文件附錄二所載之估值報告（「估值報告」）。摘錄自估值報告之物業權益資本值概述於下表。

	於二零一二年 三月三十一日 之賬面值 港幣千元	物業權益 之資本值 港幣千元	貴集團 應佔權益 %	貴集團 應佔物業權益 之資本值 港幣千元
<b>投資物業</b>				
— 深圳市深圳威新 軟件科技園一期 及二期	1,109,780	1,575,040	100.00%	1,575,040
— 北京搜狐網絡大廈	356,787	540,190	60.00%	324,110
	<u>1,466,567</u>	<u>2,115,230</u>		<u>1,899,150</u>
<b>發展中物業</b>				
— 上海山水四季城 第二期	1,066,071	1,843,290	54.85%	1,011,040
— 上海山水四季城 第三至五期	1,049,448	2,805,540	54.85%	1,538,840
	<u>2,115,519</u>	<u>4,648,830</u>		<u>2,549,880</u>
<b>在建投資物業</b>				
— 深圳市深圳威新 軟件科技園第三期	—	357,350	100.00%	357,350
<b>持作銷售物業</b>				
			54.85/	
— 中國物業	71,999	142,060	100.00%	81,340
— 香港物業	10,051	25,430	100.00%	25,430
	<u>82,050</u>	<u>167,490</u>		<u>106,770</u>
<b>物業權益合計</b>	<u><u>3,664,136</u></u>	<u><u>7,288,900</u></u>		<u><u>4,913,150</u></u>

貴公司已使用上述估值計算所載於計劃文件之董事會函件 貴集團之經調整未經審核綜合資產淨值，並據此對註銷代價予以評估。基於吾等與世邦魏理仕有限公司之討論，吾等注意到世邦魏理仕有限公司對 貴集團物業權益進行估值時乃採用市場法，並參考相關地區內之可資比較交易。世邦魏理仕有限公司告知吾等，按 貴集團物業之特徵，上述估值法乃達至物業估值之常用方法。

(ii) 經調整資產淨值

就吾等對建議之意見而言，吾等已將註銷代價與於二零一二年三月三十一日之每股經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整資產淨值」）作出比較，相關計算載於計劃文件之董事會函件，乃轉載如下。

	投資物業 港幣千元	在建投資 物業 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	持作銷售 物業 港幣千元	未經審核 綜合資產 淨值 港幣千元
於二零一二年三月三十一日 股東應佔 貴集團未經審核 綜合資產淨值 (附註1)					2,379,410
於二零一二年三月三十一日 之每股資產淨值 (根據於 最後實際可行日期已發行 6,849,401,580股股份計算)					港幣0.347元
加：					
— 於估值日期對 貴集團 持有之物業權益進行 估值所產生之重估盈餘 (附註2)	648,663	357,350	2,533,311	85,440	3,624,764
減：					
— 重估盈餘所產生之遞延稅 項 (附註3)	205,288	116,139	1,519,986	41,694	1,883,107
— 非控股股東權益應佔扣除 遞延稅項後之重估盈餘	55,030	0	457,516	12,357	524,903
貴公司持有人應佔重估盈餘 淨額	388,345	241,211	555,809	31,389	1,216,754
	(附註1)				
經調整資產淨值					3,596,164
每股經調整資產淨值 (根據於 最後實際可行日期已發行 6,849,401,580股股份計算)					港幣0.525元 (附註4及5)

附註：

1. 就 貴公司私有化而對該等物業進行之估值並無於日期為二零一二年五月八日之 貴公司中報中最終確定。因此，該等投資物業之估值並無於中期業績中採納。世邦魏理仕有限公司所編製之估值報告載於計劃文件附錄二。
2. 即於估值日期 貴集團持有之物業權益之資本值（經世邦魏理仕有限公司評估）減 貴集團於二零一二年三月三十一日持有之物業權益之賬面值約港幣3,664,100,000元。
3. 即估計有關稅項，乃根據於按估值價格出售物業時將產生之估計土地增值稅、企業所得稅及預扣稅計算。
4. 儘管 貴公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業繼續持作投資物業且尚未重新分類為持作銷售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘相關物業被重新分類為持作銷售物業並被出售，則 貴公司須繳納額外之土地增值稅。倘計及相關土地增值稅及非控股股東權益應佔相關金額，則每股經調整資產淨值將微降至約港幣0.522元。
5. 貴集團尚未獲得與上海山水四季城項目第三至五期之土地有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關機關進行磋商。然而，於最後實際可行日期， 貴公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，且 貴公司無法估計倘取得批文後 貴集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如估值報告所述，在對該物業進行估值過程中，世邦魏理仕有限公司並無計及該額外土地相關費用，而 貴集團須予支付之任何金額將會導致該物業之市值減少相同金額。倘假設該物業之價值與其賬面值相同且並無發生增值，則每股經調整資產淨值將降至約港幣0.469元，此僅供獨立股東額外參考。
6. 根據 貴集團之會計政策，因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損將於產生年度列入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。

每股計劃股份港幣0.280元之註銷代價較每股港幣0.525元之經調整資產淨值折讓約46.67%。

6. 計劃股份之註銷代價

每股計劃股份港幣0.280元之註銷代價較：

股份溢價／(折讓) 概約百分比(%)	股價參考
1.8	- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.275元；
47.4	- 股份於公佈前最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.190元；
50.5	- 股份於截至公佈前最後交易日(包括該日)止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.186元；
62.8	- 股份於截至公佈前最後交易日(包括該日)止連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.172元；
69.7	- 股份於截至公佈前最後交易日(包括該日)止連續90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.165元；
68.7	- 股份於截至公佈前最後交易日(包括該日)止連續180個交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.166元；
(17.2)	- 於二零一一年九月三十日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.338元(根據貴集團截至二零一一年九月三十日止年度之經審核綜合賬目計算)；
(19.3)	- 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元(見下文附註)(根據貴集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合賬目計算)；及
(46.7)	- 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整資產淨值約港幣0.525元(見下文附註)。

附註：於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於計劃文件「董事會函件－其他資料」一節。

(i) 私有化先例

於評估註銷代價之公平性時，吾等將註銷代價較每股經調整資產淨值之折讓及註銷代價較股份價格之溢價視作兩項最重要之相關基準。就此而言，吾等竭力物色自二零零二年一月一日起直至最後實際可行日期所公佈之主要業務為物業發展及／或投資之聯交所上市公司所涉全部私有化建議（「私有化先例」），並將較當行市價之溢價情況進行比較。進行比較時，私有化先例均已作價，並釐定較私有化先例中之每股綜合經調整資產淨值折讓／溢價之程度。吾等採納相對較長時間範圍，以獲得理想數量之案例。相關比較結果載列如下。

初步公佈日期	公司	主要業務	要約／ 註銷代價	要約／註銷代價較私有化 建議公佈前平均股價之溢價			註銷代價較 每股綜合 經調整 資產淨值 溢價／ (折讓) (附註1)	結果
				10個 交易日	30個 交易日	180個 交易日		
二零零一年 一月二十日	復地(集團)股份 有限公司	物業發展及物業投資，以 及發展及經營房地產相 關配套服務	3.50	24.78%	34.27%	52.47%	(26.16)%	成功
二零零一年 四月二十七日	會德豐地產 有限公司	物業發展、物業投資、投 資及其他	13.00	150.52%	163.99%	157.00%	(12.10)%	成功
二零零八年 二月十三日	盈科大衍地產 發展有限公司	於亞太地區發展及管理優 質物業及基建項目，以 及投資頂級物業	2.85	26.62%	19.13%	14.80%	(12.30)%	失敗
二零零七年 四月十九日	世茂國際控股 有限公司	物業發展、物業投資及酒 店經營	1.05	49.36%	45.63%	47.68%	(19.85)%	成功
二零零五年 五月十九日	恒基中國集團 有限公司	在中國從事物業發展及投 資、項目管理、物業管 理、財務及投資控股	8.00	61.13%	64.57%	87.37%	(36.05)%	成功
二零零四年 十一月四日	廣生行國際 有限公司	物業發展及物業銷售、物 業租賃、化妝品製造及 貿易	1.25	12.71%	29.53%	73.61%	(31.70)%	成功
二零零三年 五月二十六日	太平協和集團 有限公司	物業投資、物業發展、策 略性投資、物業租賃及 融資、製造及銷售鐘錶 及電訊產品	0.65	61.29%	60.76%	52.93%	(55.48)%	成功，但獨 立財務顧問 發表不公平 意見

## 聯昌證券函件

初步公佈日期	公司	主要業務	要約／ 註銷代價	要約／註銷代價較私有化 建議公佈前平均股價之溢價			註銷代價較 每股綜合 經調整 資產淨值 溢價／ (折讓) (附註1)	結果
				10個	30個	180個		
				交易日	交易日	交易日		
二零零三年 五月二十一日	晉利地產金融 有限公司	物業投資及發展、投資控 股及提供物業代理服務	15.00	67.79%	70.81%	46.36%	13.29%	成功
二零零三年 五月三日	鵬利國際集團 有限公司	物業投資及發展、酒店投 資及經營以及食品加工 及相關業務	0.74	81.15%	74.46%	88.83%	(44.80)%	成功
二零零三年 四月二十三日	嘉里建設 有限公司	物業發展、投資及管理； 物流、貨運及擁有和經 營貨倉業務；以及擁有 及經營酒店業務	9.50	52.90%	50.92%	53.82%	(39.87)%	失敗，且獨 立財務顧問 發表不公平 意見
二零零二年 十二月十七日	聯邦地產 有限公司	物業發展、物業投資、財 政管理及投資控股	3.20	32.81%	46.51%	57.81%	(18.78)%	成功
二零零二年 十一月五日	恒基兆業發展 有限公司	物業發展及投資、投資控 股、基建項目、百貨業 務、零售及酒店業務	7.35	27.73%	26.04%	18.94%	(27.76)%	失敗
二零零二年 九月十日	菱電發展 有限公司	物業投資及發展、項目管 理及物業管理	0.80	75.05%	74.04%	82.65%	(28.57)%	成功
	平均			55.68%	58.51%	64.17%	(26.16)%	
	最低			12.71%	19.13%	14.80%	(55.48)%	
	最高			150.52%	163.99%	157.00%	13.29%	
	除晉利地產金融有限公司（即註銷代價較綜合經調 整資產淨值有所溢價之唯一案例）外之平均值						(29.45)%	
	除不成功案例外之平均值						(26.02)%	
	除獨立財務顧問提出不公平意見案例外之平均值						(22.25)%	
	除不成功案例及獨立財務顧問提出不公平意見案 例外之平均值						(22.75)%	
	自二零零七年一月一日直至最後實際可行日期 間公佈案例（「近期私有化先例」）之平均值						(17.60)%	
貴公司	建議		0.28	56.42%	62.79%	68.67%	(46.67)%	

資料來源：就私有化建議刊發之通函／計劃文件或公佈。

附註：

- 各私有化先例之註銷代價較每股綜合經調整資產淨值之溢價／(折讓) 乃根據其私有化文件披露之資料計算。就嘉里建設有限公司而言，誠如其私有化文件所披露，較有形資產淨值之折讓約為39.76%，吾等通過加回其私有化文件所披露之無形資產對該計算作出調整，得出較每股資產淨值之折讓約為39.87%。

吾等謹此提請獨立股東留意吾等於回顧私有化先例時注意到之以下事項：

- (1) 物業權益主要位於發達國家（例如香港）之物業公司之私有化通常按其相關資產淨值的較少折讓（較該等物業權益主要位於欠發達國家（例如中國）之物業公司而言）進行；
- (2) 就太平協和集團有限公司（「太平協和」）及嘉里建設有限公司（「嘉里」）（即彼等各自之獨立財務顧問發表不公平意見之僅有兩個先例）而言，較每股經調整資產淨值之折讓分別約為55.48%及39.87%，分別為全部先例中之最高及第三高者。儘管太平協和較每股經調整資產淨值之折讓為最高，其私有化建議仍獲其獨立股東批准，而嘉里之私有化建議未獲其獨立股東批准；
- (3) 全部私有化先例之註銷代價較彼等之股份於彼等各自之私有化建議公佈前10個交易日、30個交易日及180個交易日之平均收市價之平均溢價分別約為55.68%、58.51%及64.17%。按相同基準計算之註銷代價之溢價分別約為56.42%、62.79%及68.67%，與私有化先例之平均溢價相若；及
- (4) 私有化先例提呈之註銷代價較相關公司各自之每股綜合經調整資產淨值介乎折讓約55.48%至溢價約13.29%之間。全部私有化先例較每股經調整資產淨值之平均折讓約為26.16%。近期私有化先例提呈之註銷代價較每股綜合經調整資產淨值之折讓介乎約12.10%至26.16%。近期私有化先例較每股經調整資產淨值之平均折讓約為17.60%。倘排除不成功案例及獨立財務顧問發表不公平意見之案例，較每股經調整資產淨值之平均折讓約為22.75%。註銷代價較經調整每股資產淨值之46.67%折讓遠高於私有化先例及近期私有化先例較經調整資產淨值之平均折讓，且接近私有化先例折讓之最高值。

吾等之意見

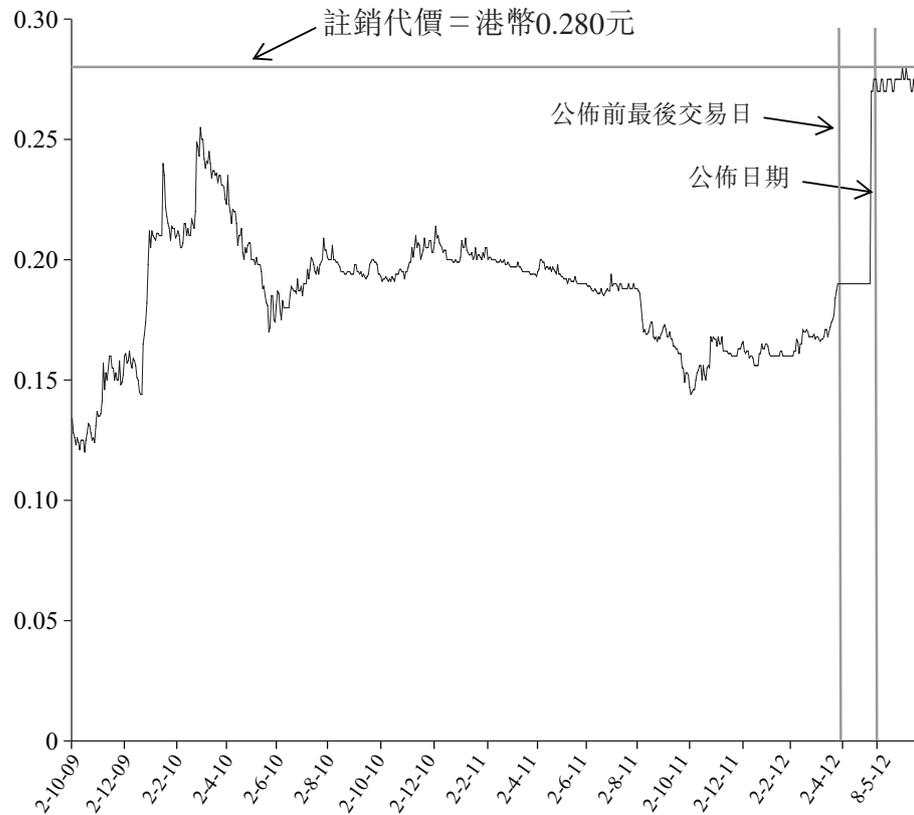
經考慮 貴公司為物業公司之事實，吾等認為，較每股經調整資產淨值之折讓之分析為評估註銷代價公平性之更重要基準。因此，吾等認為，儘管註銷代價較於建議公佈前10個交易日、30個交易日及180個交易日之平均收市價有可觀之溢價，但較經調整資產淨值每股港幣0.525元折讓約46.67%之註銷代價並不公平。儘管該折讓仍處於私有化先例之折讓範圍內，但其遠高於私有化先例及近期私有化先例之平均折讓。

吾等謹此提醒 閣下留意上述每股經調整資產淨值港幣0.525元乃根據世邦魏理仕有限公司就 貴集團持有之物業權益作出之估值計算，並無計及有關上海山水四季城項目第三至五期之地塊之任何額外土地相關費用。誠如上文第5節「資產及經調整資產淨值」中「經調整資產淨值」一段附註4所載，倘假設該物業之價值仍與其賬面值相同而並無增值，經調整資產淨值將減低至每股約港幣0.469元，而註銷代價將較該減低後之每股經調整資產淨值折讓約40.30%。

**(ii) 過往市價及流通性**

如上文所闡述，吾等認為註銷代價較每股經調整資產淨值之折讓應為評估註銷代價公平性之主要基準。然而，吾等亦將股份之過往市價及流通性載列如下，以供獨立股東作為額外參考。

下圖列示股份自二零零九年十月一日至公佈前最後交易日（「公佈前期間」）及自二零一二年五月九日（即聯合公佈刊發後之首個交易日）至最後實際可行日期（包括首尾兩日）（「公佈後期間」）在聯交所所報收市價：



資料來源：彭博社

如上圖所示，於公佈前期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為於二零一零年三月三日錄得之每股港幣0.255元及於二零零九年十月十六日錄得之每股港幣0.120元。於整個公佈前期間，股份之收市價均低於註銷代價。

繼二零一二年五月八日刊發聯合公告後，股價於當日驟升至峰值港幣0.270元（接近註銷代價）。於公佈後期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為每股港幣0.280元及港幣0.270元。吾等認為，近期股價上升極可能是公佈建議所致。概不保證倘計劃因任何原因未獲批准或失效或未成為無條件，股價仍會維持在現時水平。

聯昌證券函件

下表載列於公佈前期間及公佈後期間之股份成交量：

	月內／期內 總成交量 (附註1)	月內／期內 日均成交量 (附註2)	日均成交量佔 最後實際 可行日期 已發行股份總數 之百分比 (附註3)	日均成交量佔 最後實際 可行日期 公眾股東 所持股份總數 之百分比 (附註4)
<b>公佈前期間：</b>				
<b>二零零九年</b>				
九月	52,840,924	2,401,860	0.035%	0.135%
十月	84,040,230	4,202,012	0.061%	0.236%
十一月	137,415,230	6,543,582	0.096%	0.367%
十二月	192,321,332	8,741,879	0.128%	0.490%
<b>二零一零年</b>				
一月	166,808,230	8,340,412	0.122%	0.468%
二月	87,595,000	4,866,389	0.071%	0.273%
三月	75,902,645	3,300,115	0.048%	0.185%
四月	41,093,036	2,162,791	0.032%	0.121%
五月	29,668,166	1,483,408	0.022%	0.083%
六月	31,132,000	1,482,476	0.022%	0.083%
七月	24,718,230	1,177,059	0.017%	0.066%
八月	24,573,977	1,116,999	0.016%	0.063%
九月	86,152,257	4,102,488	0.060%	0.230%
十月	76,822,630	3,841,132	0.056%	0.215%
十一月	74,219,460	3,373,612	0.049%	0.189%
十二月	29,269,000	1,330,409	0.019%	0.075%
<b>二零一一年</b>				
一月	19,895,092	947,385	0.014%	0.053%
二月	15,011,500	833,972	0.012%	0.047%
三月	19,980,461	868,716	0.013%	0.049%
四月	22,511,690	1,250,649	0.018%	0.070%
五月	48,155,000	2,407,750	0.035%	0.135%
六月	16,889,000	804,238	0.012%	0.045%
七月	10,909,803	545,490	0.008%	0.031%
八月	19,325,692	840,247	0.012%	0.047%
九月	16,053,919	802,696	0.012%	0.045%
十月	10,994,138	549,707	0.008%	0.031%
十一月	3,158,020	143,546	0.002%	0.008%
十二月	3,926,230	196,312	0.003%	0.011%
<b>二零一二年</b>				
一月	4,631,000	257,278	0.004%	0.014%
二月	19,744,651	940,221	0.014%	0.053%
三月				
(截至及包括公佈前 最後交易日)	28,345,306	1,417,265	0.021%	0.079%
<b>公佈後期間：</b>				
五月九日至 五月三十一日	272,530,995	16,031,235	0.234%	0.899%
六月一日至最後實際 可行日期	301,022,806	14,334,419	0.209%	0.804%

附註：

1. 資料來源：彭博社
2. 日均成交量乃根據月內／期內總成交量除以月內／期內交易日天數（惟不包括股份於交易日全天在聯交所暫停買賣之任何交易日）計算。
3. 根據於最後實際可行日期已發行股份6,849,401,580股計算。
4. 根據於最後實際可行日期公眾股東所持股份1,783,722,644股計算。

於公佈前期間各月／期間之股份日均成交量介乎143,546股至8,741,879股之間，分別佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.002%及約0.128%，以及佔最後實際可行日期公眾股東所持股份總數約0.008%及約0.490%。

二零一二年五月九日（即聯合公佈刊發後之首個交易日）之股份成交量升至約1.04億股。此後股份成交量下跌，股份日均成交量為12,689,138股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.185%及佔最後實際可行日期公眾所持股份總數約0.711%。

誠如上表所載數據顯示，過往數年之股份整體流通量一直偏低，總體呈下降趨勢，直至公佈前最後交易日。於公佈後期間，股份成交量方有所上升。吾等認為，於公佈後期間流通量上升乃主要因建議所致。股東敬請留意，倘建議失效，公佈後期間之股份成交量上升情況或無法持續。鑑於過往股份成交量偏低，吾等認為，獨立股東未必能於市場大量出售彼等所持股份而不對股份市價造成若干下調壓力。因此，建議為計劃股東提供契機，使彼等可依願按註銷代價出售彼等所持全部股份。

### **(iii) 與可資比較公司之比較**

儘管吾等認為註銷代價相對每股經調整資產淨值之折讓為評估註銷代價公平性之最重要及最相關之基準，吾等亦已將其他物業公司之股價與其各自之相關資產淨值進行對比分析，以供獨立股東另行參考。尤其是，吾等已盡最大努力審閱所有於其最近刊發之年報中顯示主要從事物業開發

## 聯昌證券函件

及／或投資於物業開發及／或主要於中國進行投資且市值於最後實際可行日期在港幣10億元以上及港幣30億元以下之香港上市公司（「可資比較公司」）。按此基準，吾等已確認13間可資比較公司，並將其載列於下表內。

下表顯示各可資比較公司及 貴公司之股價相對於股權持有人應佔綜合資產淨值之折讓水平。

	於最後實際 可行日期之 股份收市價 港幣元 (附註1)	於最後實際 可行日期 之市值 港幣百萬元 (附註1)	股權持有人 應佔經審核／ 未經審核 綜合資產淨值 港幣百萬元 (附註1)	市值較股權 持有人應佔 綜合資產淨值 之溢價／ 折讓 (折讓) 概約%	股權持有人 應佔經審核 綜合溢利 港幣百萬元 (附註1)	歷史市盈 率 倍數 倍 (附註2)
中國奧園地產 集團股份有限公司 (股份代號：3883)	1.040	2,720.12	7,677.86	(64.57)%	547.12	4.97
湯臣集團有限公司 (股份代號：258)	1.640	2,354.37	10,843.61	(78.29)%	15.21	154.79
首創置業股份有限公司 (股份代號：2868)	2.290	2,337.53	6,914.23	(66.19)%	1,165.18	2.01
麗豐控股有限公司 (股份代號：1125)	0.138	2,221.24	9,060.95	(75.49)%	530.11	4.19
眾安房產有限公司 (股份代號：672)	0.880	2,085.46	6,176.50	(66.24)%	428.70	4.86
上置集團有限公司 (股份代號：1207)	0.335	1,897.68	10,488.52	(81.91)%	496.71	3.82
天山發展(控股)有限公司 (股份代號：2118)	1.880	1,880.00	1,628.05	15.48%	266.00	7.07
盛明國際(控股)有限公司 (股份代號：231)	0.169	1,832.70	1,112.82	64.69%	49.82	36.78
百仕達控股有限公司 (股份代號：1168)	0.500	1,770.56	7,199.73	(75.41)%	375.17	4.72

## 聯 昌 證 券 函 件

	於最後實際 可行日期之 股份收市價 港幣元 (附註1)	於最後實際 可行日期 之市值 港幣百萬元 (附註1)	股權持有人 應佔經審核/ 未經審核 綜合資產淨值 港幣百萬元 (附註1)	市價較股權 持有人應佔 綜合資產淨值 之溢價/ (折讓) 概約%	股權持有人 應佔經審核 綜合溢利 港幣百萬元 (附註1)	歷史市盈率 倍數 倍 (附註2)
盛高置地(控股)有限公司 (股份代號: 337)	1.660	1,744.87	6,374.15	(72.63)%	1,095.95	1.59
珠光控股集團有限公司 (股份代號: 1176)	0.570	1,656.58	1,094.71	51.33%	16.66	99.44
上海証大房地產有限公司 (股份代號: 755)	0.116	1,442.73	5,549.43	(74.00)%	449.89	3.21
天譽置業(控股)有限公司 (股份代號: 59)	0.530	1,174.76	1,908.95	(38.46)%	(63.27)	不適用
<b>平均數</b>				<b>(43.21)%</b>		<b>27.29</b>
<b>最低</b>				<b>(81.91)%</b>		<b>1.59</b>
<b>最高</b>				<b>64.69%</b>		<b>154.79</b>
<b>貴公司</b>	<b>0.28</b> (附註3)	<b>1,917.83</b> (附註4)	<b>2,379.41</b> (附註5)	<b>19.40%</b>	<b>205.84</b>	<b>9.32</b> (附註6)

*附註:*

1. 可資比較公司於最後實際可行日期之股份收市價及市值乃源自彭博社。股權持有人應佔經審核/未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司之最近期年報/中期報告,而股權持有人應佔經審核溢利則摘錄自可資比較公司之最近期年報。
2. 可資比較公司之歷史市盈率倍數乃根據該等公司各自之股權持有人應佔最近期經審核綜合溢利及於最後實際可行日期收市市值計算。
3. 即註銷代價每股計劃股份港幣0.280元。
4. 吾等於釐定 貴公司市值時已計及註銷代價。
5. 即 貴公司於二零一二年三月三十一日之未經審核資產淨值。
6. 貴公司之歷史市盈率倍數乃根據股東應佔最近期經審核綜合溢利及註銷代價所反映之市值計算。

吾等認為，物業公司之股份買賣價一般較其相關資產淨值有所折讓。誠如上表所述，13間可資比較公司其中之10間（「折讓可資比較公司」）之股份買賣價相對其各自之相關資產淨值均有所折讓（折讓率介乎38.46%至81.91%不等），而其餘三間可資比較公司（「溢價可資比較公司」）之股份買賣價相對其各自相關資產淨值則溢價15.48%至64.69%。吾等閱覽溢價可資比較公司之最近期財務報告及公佈，但未能就其股份按高於其各自資產淨值買賣之可能原因得出任何最後結論。

誠如上表所示，註銷代價所代表施加相對資產淨值之折讓約19.4%低於(i)所有折讓可資比較公司中之最低折讓38.46%；及(ii)所有可資比較公司之平均折讓43.21%。然而，吾等認為所註銷代價相對每股經調整資產淨值之折讓分析（經計及 貴集團所持物業權益於估值日期之市值）更適合用作評估註銷代價之標準。

可資比較公司之過往市盈率（「市盈率」）介乎約1.59至154.79倍不等，平均市盈率約為27.29倍。以註銷代價為基礎， 貴公司按其市值計算之過往市盈率約為9.32倍。然而，吾等認為市盈率不適合用作評估擁有重大發展項目（其溢利可能大幅波動，端視項目之完成時間而定）之物業公司之標準。

## 7. 其他考慮因素

### (i) 在未提出建議之情況下之股價

誠如上文「過往市價及流動性」各節所述，股份乃按相對其每股經調整資產淨值有所折讓之價格買賣，且股份自二零零九年十月以來從未按相等於或高於註銷代價之價格水平買賣。因此，吾等認為存在股價可能會下跌（至少短期內會下跌）之風險，且無法保證股份之成交價及／或成交量將在建議未獲獨立股東批准因而不會進行之情況下仍維持於現有水平。

**(ii) 股息**

貴公司自一九九九年一直未派付任何股息。建議為獨立股東提供變現彼等於 貴公司之投資之機會，讓獨立股東得以將其變現所得現金投入彼等可能認為更具吸引力之其他投資機會。

**(iii) 接獲另一要約之機會極小**

吾等注意到，於最後實際可行日期，聯席要約人及與任何彼等一致行動人士（包括有利害關係股東）於5,065,678,936股股份中擁有權益（佔 貴公司已發行股本總額約73.96%）。因此，在沒有聯席要約人及與任何彼等一致行動人士（包括有利害關係股東）支持之情況下，獨立股東將不可能自第三方接獲另一要約或建議。吾等注意到，倘建議未獲獨立股東批准而因此作廢，根據收購守則規定，聯席要約人及與任何彼等一致行動人士（包括有利害關係股東）自建議失效當日起計十二個月內不得再次就 貴公司提出另一要約或可能之收購，惟獲執行人員同意者除外。

**推薦建議**

**計劃**

於評估建議之條款（尤其是每股計劃股份港幣0.28元之註銷代價）時，吾等主要考慮兩個因素，即註銷代價相對股份市價之溢價及註銷代價相對每股經調整資產淨值之折讓。吾等注意到，儘管註銷代價較股份於公佈前最後交易日之收市價及截至公佈前最後交易日之連續180個交易日之平均收市價分別溢價約47.4%及68.7%（此等溢價極具吸引力，及與私有化先例之平均溢價相若），但相對每股經調整資產淨值仍折讓約46.67%。儘管該折讓處於私有化先例之折讓範圍內，但卻大於私有化先例之平均折讓及近期私有化先例之折讓。考慮到相對每股經調整資產淨值之折讓更適合用作評估物業公司之標準，吾等認為建議之條款（尤其是註銷代價）就獨立股東而言屬不公平及不合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東考慮投票反對建議。

然而，獨立股東應注意，倘建議未獲批准或失效或被撤銷，(i)聯席要約人將無法於未來十二個月內再次提出私有化建議；及(ii)獨立股東將不再獲得因全面收購而產生之變現投資機會，除非聯席要約人（彼等擁有 貴公司現有已發行股本約73.33%）就出售彼等於 貴公司之股權同意有關第三方所提出之要約除外。此外，倘無提出建議，則(i)股價及股份之成交量可能會下跌，且無法保證股價及股份之成交量可維持於現有水平。在該等情況下，獨立股東可能無法以註銷代價之價格水平變現股份；及(ii)股份可能繼續按相對其每股資產淨值之極大折讓進行買賣。

在任何情況下，獨立董事委員會務須注意，獨立股東須因應個別情況及投資目標而作出變現或保留股份投資之決定。

獨立股東應注意，即使批准建議之決議案已於法院會議及股東特別大會上獲得批准，但建議仍須待說明函件所載之若干條件（該等條件最終可能會或亦可能不會達成或獲豁免）達成後方可進行。

### 購股權要約

鑑於就每份購股權應付之金額乃按購股權之「透視」價（猶如相關購股權已獲悉數行使）計算，上節所載有關計劃股份之分析及推薦建議亦適用於購股權要約。因此，與吾等就計劃所提出之推薦建議一致，吾等認為購股權要約之條款就購股權持有人而言屬不公平及不合理。然而，購股權持有人應注意，任何尚未行使之購股權將於計劃生效時失效（而計劃則須待（其中包括）獨立股東以必要之大多數批准及法院批准後方可生效）。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦購股權持有人在計劃生效之情況下接納購股權要約，以變現購股權之價值，儘管吾等認為購股權要約之條款並非公平合理。

此致

星獅地產（中國）有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

聯昌證券有限公司

劉志華 鄭敏華

企業融資部主管 企業融資部副主管

謹啟

二零一二年七月五日

本說明函件構成公司法第100條所規定之陳述。

### 協議安排 註銷所有計劃股份

#### 緒言

誠如公佈所披露，於二零一二年三月二十八日，聯席要約人要求董事會向計劃股東提呈一項建議，有關(a)根據公司法第99條按照以協議安排形式私有化本公司之建議，當中涉及註銷所有計劃股份及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份；及(b)在計劃生效之條件下，向購股權持有人提出購股權要約。

本說明函件旨在載列建議之條款及影響，並為股東及購股權持有人提供有關建議之其他相關資料。董事會函件載於本文件第13至34頁。獨立董事委員會就建議所發出之推薦建議函件載於本文件第35至36頁。聯昌證券就建議所發出之意見函件載於本文件第37至65頁。計劃載於本文件第240至246頁。根據購股權計劃之條款及條件，購股權要約函件會連同本文件寄發予所有購股權持有人。購股權持有人應參閱購股權要約函件，函件範本載於本文件第251至256頁。

#### 建議

待下文「計劃之條件」一節所載之該等條件達成或獲有效豁免（倘適用）後，建議將按計劃方式實施，當中將涉及註銷所有計劃股份、根據公司法第46條削減本公司股本及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份。作為建議之部分安排，在計劃生效之條件下，聯席要約人將向購股權持有人提出購股權要約。於計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而本公司將由FCL China及RGL分別擁有約76.60%及約23.40%權益。

#### 計劃

截至最後實際可行日期，本公司共有6,849,401,580股已發行股份，而計劃股東擁有1,826,723,180股股份，佔本公司已發行股本約26.67%。

待計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，以換取每股計劃股份以現金向每位計劃股東支付港幣0.280元：

註銷代價及購股權要約項下每份購股權之現金代價將不會作出修訂，而聯席要約人亦不會保留有關權利。

#### 購股權要約

於最後實際可行日期，本公司共有122,534,294份尚未行使之購股權，據此，倘購股權持有人悉數行使所有尚未行使之購股權，合共122,534,294股新股份須予發行。

向購股權持有人提出購股權要約以註銷彼等尚未行使之購股權，須待計劃生效方可作實。購股權要約將以「透視」基準計算，據此，各購股權持有人就每份購股權有權收取之金額，相當於自計劃項下註銷代價每股計劃股份港幣0.280元中扣除就行使相關購股權以認購每股股份所須支付之行使價。每份購股權按上述基準計算應付予購股權持有人之金額載列如下：

- 每份二零零三年購股權港幣0.1220元；
- 每份二零零四年購股權港幣0.1253元；
- 每份二零零五年購股權港幣0.1457元；
- 每份二零零六年購股權港幣0.1130元；
- 每份二零零八年購股權港幣0.1800元；
- 每份二零零九年購股權港幣0.1250元；
- 每份二零一零年購股權港幣0.0750元；及
- 每份二零一一年購股權港幣0.1144元。

就二零零七年購股權而言，由於每股股份之行使價高於註銷代價，即「透視」價為零，故註銷二零零七年購股權之有條件現金要約將按每100,000份二零零七年購股權港幣0.01元之代價提出。

倘任何購股權於直至購股權最後行使日期前隨時獲行使及就有關行使發行新股份，該等股份將構成計劃股份，而其持有人將合資格根據建議收取註銷代價。

---

## 說明函件

---

謹提醒購股權持有人，根據購股權計劃之規則，於派發本文件之日起至購股權最後行使日期止期間，任何購股權之行使須待計劃獲法院批准生效後方可進行。鑑於生效日期在本文件「預期時間表」一節所載預期股份於聯交所之最後交易日之後，倘計劃生效，在此情況下因行使購股權而可能配發及發行之股份概不會於聯交所買賣。

於最後實際可行日期，張女士持有15,685,981份尚未行使之購股權，據此，倘該等購股權獲全數行使，將須予發行合共15,685,981股股份。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，聯席要約人及與任何彼等一致行動人士概無擁有任何購股權。

根據購股權計劃之條款及條件，購股權要約函件及接納表格會連同本文件一併寄予所有購股權持有人，知會彼等倘有意參與計劃，可於購股權要約函件日期起至購股權最後行使日期期間隨時透過書面通知，並（如需要）根據購股權之授出條款，連同按該等購股權行使價乘以因該等行使而將予發行之股份數目計算之付款總額，送交本公司之公司秘書（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室），以行使彼等之購股權（不論有關購股權是否已經歸屬及可予行使）。根據購股權計劃之規則，上文所述任何購股權之行使須待計劃獲法院批准生效後方可進行。

為接納購股權要約，每名購股權持有人須依照寄發予購股權持有人之購股權要約函件所附接納表格所載指示將該表格填妥後，於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（或可能透過公佈通知之其他日期及／或時間）前交回聯席要約人（由本公司轉交），地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室，註明FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited收，並註明「星獅地產（中國）有限公司－購股權要約」。購股權要約函件範本載於本文件第251至256頁。

根據購股權計劃授出而未獲行使或並無因接納購股權要約而註銷之任何購股權將於計劃生效後自動失效。

## 總代價

建議所需之現金金額約為港幣545,800,000元（假設所有購股權持有人於購股權最後行使日期或之前行使彼等尚未行使之購股權而成為計劃股東）或約港幣524,900,000元（假設並無購股權持有人於購股權最後行使日期或之前行使彼等尚未行使之購股權而成為計劃股東）。該等款項須由FCL China及RGL按76.60:23.40的比例支付。

## 股息

於記錄日期名列本公司股東名冊而有權享有本公司於生效日期或之前所宣派股息（如有）之股東將有權收取有關股息（如有）。本公司預計不會於生效日期或之前宣派任何股息。

## 建議的理由及裨益

建議為計劃股東及購股權持有人提供一個按較股份於公佈日期前的市價大幅溢價的價格，將彼等的全部投資變現（不會產生任何佣金及其他交易成本）的套現離場機會。註銷代價港幣0.280元較股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止30日、90日及180日各自的平均收市價分別溢價約62.8%、69.7%及68.7%。註銷代價亦較供股項下每股認購價港幣0.120元溢價約133.3%。註銷代價亦高於每股股份於截至公佈前最後交易日止36個月期間內的任何成交價。

股份於公佈前最後交易日已按較彼等的資產淨值有所折讓的價格買賣。股份於公佈前最後交易日的收市價每股港幣0.190元較於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元折讓約45.2%。然而，註銷代價只較上述每股資產淨值折讓約19.3%，及於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.525元折讓約46.7%。

因此，董事（不包括獨立董事委員會的成員，彼等於本文件第35至36頁所載「獨立董事委員會函件」內發表意見）認為，建議為計劃股東及購股權持有人提供一個按註銷代價將彼等的投資變現以換取現金的即時機會。

董事會亦注意到，股份於聯交所的成交量一直普遍偏低。股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止12個月期間內的平均每日成交量約850,000股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數約0.01%。鑒於股份的成交量偏低，董事（不包括獨立董事委員會的成員）認為，建議為計劃股東及購股權持有人提供一個將彼等於本公司的投資變現，並將資金重新部署至彼等可能認為在當前市況下更具吸引力的其他投資機會。

公司維持於聯交所的上市地位的主要原因之一是開通資本市場以進行集資。本公司注意到，本公司自二零零六年通過供股籌措約港幣273,700,000元以來，並無進行任何集資活動。董事（不包括獨立董事委員會的成員）認為，本公司利用其上市地位自股票市場籌集資金的能力有限，並且可能不足以支持與維持本公司於聯交所的上市地位有關的成本。建議（如成功進行）將剔除遵守上市規則及其他相關法規的成本以及與維持於香港的上市地位有關的其他成本，從而令本公司可將其資源集中用於業務營運。

聯席要約人認為，建議將會促進聯席要約人與本集團之間的業務整合，並將為聯席要約人提供更大靈活性以支持本集團的未來業務發展。

### 計劃之條件

計劃將於以下條件達成或獲有效豁免（按適用者）後生效，並對本公司及全體計劃股東均具約束力：

- (a) 計劃獲親身出席法院會議及投票之股東之大多數批准，而彼等所代表之股份價值不少於親身或委派代表出席法院會議進行投票之股份價值的四分之三，且：
  - (i) 計劃於法院會議上獲親身或委派代表出席進行表決之獨立股東所持股份所附票數最少75%批准（以按股數投票表決方式）；及
  - (ii) 反對批准（以按股數投票表決方式）計劃之決議案之票數不多於獨立股東所持全部股份所附票數之10%；
- (b) 於股東特別大會上，股東（根據相關法律、規則或規例遭禁止投票之股東除外）通過特別決議案，以批准藉註銷及消除計劃股份而削減本公司已發行股本；

---

## 說明函件

---

- (c) 於緊接上文(b)項所述，在削減本公司已發行股本後分別向FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）配發及發行1,399,269,956股及427,453,224股新股份；
- (d) 法院批准計劃（不論有否修訂），並將法院判令副本送交百慕達公司註冊處處長登記；
- (e) 就上文(b)項所述之削減本公司已發行股本，遵守公司法第46(2)條之所需程序規定及條件（如有）；
- (f) 已經自、獲或由（視情況而定）百慕達、香港及／或任何其他相關司法權區之相關機構取得或作出有關之一切該等授權；
- (g) 該等授權在沒有任何改動下維持十足效力及作用，並已遵守所有相關司法權區一切所需法定或規管責任，而任何相關機構並無就建議或與此相關之任何事宜、文件（包括通函）或事項施加任何未有在相關法例、規則、規例或守則中明文規定之規定，或於既有明文規定的規定之上附加任何規定（在各上述情況下均為直至及於計劃生效之時）；
- (h) 如有需要，由各聯席要約人取得任何有關機構或其他第三方可能要求且根據適用法例及規例對履行計劃而言屬必要或合適之其他所需同意、批准、授權、允許、豁免或解除；
- (i) 概無任何司法權區之政府、官方、半官方、法定或監管團體、法院或機關作出或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（或制定、作出或建議任何法例、規例、要求或法令，亦無任何有待落實之法例、規例、要求或法令），將導致建議或計劃或根據其條款將其實施變成無效、不可強制執行、違法或不切實際（或將對建議或計劃或根據其條款將其實施施加任何重大及不利條件或責任）；
- (j) 已經取得本公司及各聯席要約人任何現有重大合約責任下可能需要之一切必要同意；

## 說明函件

- (k) 本集團任何成員公司所訂立或現正或可能受其約束、享有權利或受到限制之任何安排、協議、特許或其他文據並無任何條文足以或可能合理地令本集團因推行建議或由於本公司之控制權或管理層出現變動而引致下列對本集團整體而言具有重大影響：
- (i) 本集團任何成員公司籌借之任何款額或其他實際或或然債務，於其所訂明到期日前變為須予償還或可被宣告為須予償還；
  - (ii) 就本集團任何成員公司全部業務、財產或資產或當中任何重要部分設立之任何按揭、押記或其他抵押權益或任何該等抵押（不論正在或已經產生）成為可強制執行；及
  - (iii) 任何該等安排、協議、特許、許可證、專營權或其他文據被終止或遭作出不利修訂，或正在採取任何重大行動，或據此產生任何重大責任；
- (l) 除已於公佈日期前公佈者外，概無本集團成員公司自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日）以來：
- (i) 發行、同意或授權或建議發行任何類別額外股份或可兌換或認購或購入任何股份或可換股證券之證券、權利、認股權證或購股權（本公司與其全資附屬公司間發行者，以及因行使任何購股權而發行股份或上文(c)項項下擬進行者除外），為免引起混淆，任何代息股份亦包括在內；
  - (ii) 建議、宣派、支付或作出除本集團成員公司間以外之任何紅利、股息或其他分派，惟本公司任何宣派及支付截至二零一二年三月三十一日止六個月內日常業務過程中之中期股息（若執行人員並未不允許）除外；
  - (iii) 與任何法人團體合併，或收購或出售任何資產，或授權、建議或宣佈擬建議進行任何合併、分拆、收購或出售且對本集團整體而言具有重大影響；
  - (iv) 發行、授權或建議發行任何債券或（除於日常業務過程外）產生或增加之任何債務或或然負債，且在各情況下均對本集團整體而言具有重大影響；

---

## 說明函件

---

- (v) 購買、贖回或償還或宣佈建議購買、贖回或償還本身任何股份或其他證券，或贖回或削減任何部分股本或就此作出任何其他變動且對本集團整體而言具有重大影響，惟根據建議所進行者除外；
  - (vi) 就資本開支或其他事宜訂立任何長期、繁重或性質或規模不尋常之合約、交易、安排或承諾，且當中涉及或可能涉及於任何情況下對本集團整體而言屬重大性質或規模之責任；或
  - (vii) 作出或授權或建議或宣佈擬建議對借貸資本作出任何對本集團整體而言屬重大之變動；
- (m) 除已於公佈日期前公佈者外，自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發經審核賬目之日）以來：
- (i) 本集團任何成員公司之業務、財務或經營狀況或前景並無出現任何對本集團整體而言具有重大影響之重大不利變動；及
  - (ii) 本集團任何成員公司（不論作為原告或被告或其他身份）概無提出或仍然面對尚未了結之任何重大訴訟、仲裁程序、檢控或其他法律程序，而任何有關成員公司亦無接獲書面通知面臨任何有關程序，且並無接獲書面通知面臨、宣佈、提出或仍然面對尚未了結之任何政府或半官方、國際、監管或調查機關或法院對或就關於任何有關成員公司或任何有關成員公司所進行業務作出之調查，且各情況均對本集團整體而言具有重大及不利影響；及
- (n) 自公佈日期起直至所有條件達成或獲有效豁免（按適用者）之日止，本集團各成員公司仍然具償債能力，且並無面對任何無力償債或破產程序或類似情況，且並無就本集團任何成員公司全部或任何重大部分資產及業務，於全球任何地方委聘任何清盤人、接管人或進行任何類似職能的其他人士。

聯席要約人保留權利豁免所有或任何第(j)、(k)、(l)、(m)及(n)項條件之全部或任何特定事項。有關豁免必須由聯席要約人共同作出。所有條件須於二零一二年十月三

十一日或聯席要約人可能建議且獲執行人員許可之較後日期或之前達成或獲有效豁免（按適用者），否則計劃將不會生效。當條件達成或豁免（按適用者）時，計劃將會生效，並對本公司及全體計劃股東均具約束力。

假設條件達成或獲有效豁免（視適用情況而定），預期計劃將於二零一二年八月十五日（星期三）（百慕達時間）或該日前後生效。

除本文件第23至26頁所載「董事會函件－其他資料－(1)條件」一節及本文件第239頁所載「備查文件」一節(n)段所述函件所披露者外，各聯席要約人並無就若干情況訂立任何協議或安排，而該等情況可能會亦可能不會撤銷或尋求撤銷建議之任何條件。根據收購守則規則30.1註釋2，除非導致撤銷條件之權利之情況就計劃而言對聯席要約人具有極為重大影響，否則聯席要約人將不會撤銷任何條件而引致計劃不能生效。

**警告：**本公司股東、購股權持有人、其他證券的持有人及／或潛在投資者務須注意，計劃僅會在所有條件達成或獲有效豁免（如適用）後，方會生效。計劃是否生效仍屬未知之數，而購股權要約會否成為無條件亦屬未知之數。因此，本公司股東、其他證券的持有人及／或潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士對彼等應採取的行動如有任何疑問，應諮詢彼等的持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 根據公司法第99條進行之計劃及法院會議

根據公司法第99條，倘一家公司與其股東或任何類別股東擬訂立安排，則法院可在該公司或其任何股東提出申請時指令該公司股東或類別股東（視情況而定）按法院指示之方式召開股東大會。

公司法第99條規定，倘出席按法院指示方式召開之大會並於會上表決之大多數（其所代表股份價值達四分之三）股東或類別股東（視情況而定）同意作出任何安排，則該項安排倘獲法院頒佈法令批准，即對全體股東或類別股東（視情況而定）及該公司具有約束力。公司法第99條亦進一步規定，批准有關計劃之法院判令於其副本送呈百慕達公司註冊處處長辦理登記手續時方告生效。

## 收購守則第2.10條施加之額外規定

除須符合上文概述百慕達法例之任何規定（除非獲得執行人員同意豁免遵守或嚴格遵守）外，收購守則第2.10條規定計劃只在下列情況下方可實施：

- (a) 計劃於正式召開無利害關係股份（即獨立股東所持股份）持有人會議上，獲得親身或委派代表出席並於會上投票之與會人士，以無利害關係股份所附投票權至少75%批准（以按股數投票表決方式）；及
- (b) 於該會議上投票反對批准計劃之決議案之票數，不超過所有無利害關係股份所附投票權之10%。

於最後實際可行日期，獨立股東合共持有1,783,722,644股股份。因此，上文(b)段所述所有無利害關係股份所附投票權之10%為178,372,264股股份。

## 計劃之約束力

儘管可能有少數股東反對，然而，倘計劃於法院會議上獲出席會議並於會上投票之計劃股東以代表彼等所持股份面值最少75%之大多數批准，且計劃於法院會議上獲親身或委派代表出席並於會上投票之獨立股東以彼等所持股份所附投票權至少75%批准（以按股數投票表決方式），及並未於法院會議上遭持有佔獨立股東所持全部股份面值10%以上之獨立股東否決（以按股數投票表決方式），只要計劃獲法院批准，而法院判令已送呈百慕達公司註冊處辦理登記手續，則計劃將對本公司及全體計劃股東具有約束力。

## 接受建議之不可撤回承諾

於最後實際可行日期，聯席要約人及與任何彼等一致行動之人士（包括有利害關係股東）概無接獲任何股東就於法院會議及／或股東特別大會上表決所作出之任何不可撤回承諾。

## 建議之影響

### 本公司之股權架構

於最後實際可行日期，(i)已發行之股份數目為6,849,401,580股而計劃股東於1,826,723,180股股份中擁有權益（佔本公司已發行股本約26.67%）；及(ii)尚未行使購股

## 說明函件

權數目為122,534,294份，據此，倘所有尚未行使購股權獲購股權持有人悉數行使，則可予發行之新股份合共為122,534,294股。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使之購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券。

於最後實際可行日期，(i)聯席要約人持有合共5,022,678,400股股份（相當於本公司已發行股本約73.33%），其中3,847,509,895股股份及1,175,168,505股股份分別由FCL China及RGL持有；(ii) Distinct Concept（由陳運琮先生的胞姐陳運霞及胞妹陳運香實益擁有）持有28,000,000股股份；(iii) Leeuwin（由陳運琮先生的胞姐陳運霞及胞妹陳運香實益擁有）持有7,500,000股股份；(iv)林先生持有2,290,000股股份；及(v)張女士持有5,210,536股股份及15,685,981份尚未行使之購股權，據此，倘該等購股權獲悉數行使，將須予發行合共15,685,981股股份。於最後實際可行日期，張女士持有之15,685,981份購股權可於下列行使期內按各自適用之行使價行使：

張女士持有之購股權	購股權數目	行使價 (每股港幣元)	行使期
二零零三年購股權	1,079,439	0.1580	31/12/2004 – 30/12/2013
二零零四年購股權	1,079,439	0.1547	31/12/2005 – 30/12/2014
二零零五年購股權	1,727,103	0.1343	30/12/2006 – 29/12/2015
二零零六年購股權	1,800,000	0.1670	13/11/2007 – 12/11/2016
二零零七年購股權	2,000,000	0.3370	09/11/2008 – 08/11/2017
二零零八年購股權	2,000,000	0.1000	14/11/2009 – 13/11/2018
二零零九年購股權	2,000,000	0.1550	13/11/2010 – 12/11/2019
二零一零年購股權	2,000,000	0.2050	12/11/2011 – 11/11/2020
二零一一年購股權	2,000,000	0.1656	11/11/2012 – 10/11/2021

除上文所披露者外，聯席要約人及與任何彼等一致行動之人士概無於最後實際可行日期於本公司已發行股本、投票權或其他證券中擁有任何權益，或於其中擁有任何控制權或指示權。聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）將不會於法院會議上投票表決。全體獨立股東將有權於法院會議上投票表決，而全體股東將有權於股東特別大會上投票表決。

## 說明函件

假設將不會行使任何購股權及股權概不會出現任何其他變動，下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨建議完成後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨建議完成後	
	擁有 股份數目	佔已發行 股本總額的 百分比	擁有 股份數目 <i>(附註2)</i>	佔已發行 股本總額的 百分比
FCL China	3,847,509,895	56.17	5,246,779,851	76.60
RGL	<u>1,175,168,505</u>	<u>17.16</u>	<u>1,602,621,729</u>	<u>23.40</u>
	5,022,678,400	73.33	6,849,401,580	100.00
有利害關係股東 <i>(附註1)</i>	<u>43,000,536</u>	<u>0.63</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
聯席要約人及與任何彼等一 致行動的人士（包括有利 害關係股東）	<b>5,065,678,936</b>	<b>73.96</b>	<b>6,849,401,580</b>	<b>100.00</b>
獨立股東	<u>1,783,722,644</u>	<u>26.04</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>總計</b>	<b><u>6,849,401,580</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>6,849,401,580</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- 於最後實際可行日期，(i) Distinct Concept持有28,000,000股股份；(ii) Leeuwin持有7,500,000股股份；(iii)林先生持有2,290,000股股份；及(iv)張女士持有5,210,536股股份。
- 根據計劃，本公司的股本將於生效日期透過註銷及取消計劃股份而削減。緊隨有關削減後，1,399,269,956股股份及427,453,224股股份將根據建議分別發行予FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）。

## 價值比較

每股計劃股份港幣0.280元的註銷代價較：

- (a) 股份於公佈前最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.190元溢價約47.4%；
- (b) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.186元溢價約50.5%；
- (c) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.172元溢價約62.8%；
- (d) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續90個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.165元溢價約69.7%；
- (e) 股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止連續180個交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.166元溢價約68.7%；
- (f) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.275元溢價約1.8%；
- (g) 於二零一一年九月三十日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約港幣0.338元（根據本集團截至二零一一年九月三十日止年度之經審核綜合賬目計算）折讓約17.2%；
- (h) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元（見下文附註）（根據本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合賬目計算）折讓約19.3%；及
- (i) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.525元（見下文附註）折讓約46.7%。

附註：於二零一二年三月三十一日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於本文件第28至29頁「董事會函件－其他資料」一節。

股份於截至公佈前最後交易日（包括該日）止六個月期間內在聯交所所報之最高及最低收市價分別為每股港幣0.190元（於二零一二年三月二十八日）及每股港幣0.144元（於二零一一年十月四日）。於緊接公佈前最後交易日前12個月期間內，每股最高及最低收市價分別為港幣0.200元（於二零一一年四月七日）及港幣0.144元（於二零一一年十月四日）。此外，於緊接公佈前最後交易日前36個月期間內，每股最高及最低成交價分別為港幣0.255元及港幣0.076元。

股份之過往股價資料載於本文件第236頁「附錄四－聯席要約人之一般資料－3.市價」一節。

根據本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表，於二零一一年九月三十日，本公司持有人應佔本公司截至二零一一年九月三十日止年度經審核綜合溢利約為港幣205,800,000元，相當於最後實際可行日期每股盈利約港幣0.0301元（根據於最後實際可行日期已發行6,849,401,580股股份計算）。

董事不建議派發截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期股息。本公司預期不會於生效日期或之前宣派任何其他股息。

### 財務資源確認

星展已就建議獲委任為聯席要約人的財務顧問。聯席要約人擬以銀行融資及內部現金存款撥支根據建議所須支付的全部款項。星展信納，FCL China及RGL具備充裕財務資源，足以按彼等各自之比例支付根據建議所須支付的現金代價。

### 有關聯席要約人的資料

#### 星獅集團

FCL China為一家於二零零一年五月二十四日在新加坡註冊成立的有限公司。FCL China由FCL全資及實益擁有，而FCL則由F&N全資及實益擁有。F&N為一家於新加坡註冊成立的有限公司，其股份名列新加坡證券交易所有限公司正式上市名單內。

F&N及其公司集團的主要業務為(i)生產及銷售汽水、乳製品、啤酒及黑啤；(ii)物業發展及投資；以及(iii)印刷及出版。該等主要業務乃透過F&N的附屬公司、合營公司及聯營公司（F&N向該等公司提供管理及行政服務）進行。

FCL及其公司集團的主要業務為投資控股、物業發展，以及住宅物業、商業物業、服務式公寓及物業信託的投資及管理。FCL之主要業務為投資控股，以及為其附屬公司、合營公司及聯營公司提供管理及行政服務。

FCL China及其公司集團的主要業務為投資控股、持作銷售物業的發展及投資物業以賺取租金收入。FCL China的主要業務為投資控股。

### 騰飛集團

RGL為一家於一九九九年四月八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。RGL由Ascendas Land International Pte Ltd全資及實益擁有，而Ascendas Land International Pte Ltd則由騰飛全資及實益擁有。騰飛為裕廊的全資附屬公司，裕廊是於一九六八年六月一日成立的新加坡貿易與工業部屬下的一個法定機構。

法定機構是以一項新加坡國會法案（指定組織目的、權利及權力）成立之自治政府組織。其與正式政府結構分立，並不享有政府部門的法定特權及豁免權。法定機構由董事委員會管理，其成員一般包括高級公務員、商人、專業人士以及公會職員。裕廊向新加坡貿易與工業部匯報。裕廊乃根據新加坡裕廊鎮管理局法案成立為法人團體，具有收購、持有或出售財產（包括動產及不動產）、訂立合約、以法團名義起訴及被起訴以及履行作為法人團體可因法律履行的該等其他行為。

RGL為一家投資控股公司。騰飛及Ascendas Land International Pte Ltd主要從事擁有、發展及管理工業物業。裕廊是新加坡工業物業及其相關設施的主要發展商及管理人。

### 有關本集團的資料

本公司為於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份自一九八九年十月起於聯交所上市。本集團主要從事物業投資、住宅、商業及商業園項目發展及管理。

### 聯席要約人有關本集團的意向

於本公司的私有化完成後，聯席要約人計劃本集團將繼續進行其目前的物業投資、發展及管理業務。

---

## 說明函件

---

本集團將繼續檢討本集團的業務及制訂長期計劃，以便與聯席要約人各自的業務實現協同效應，惟概無計劃重新部署本集團的固定資產（於日常業務過程中進行者除外）。此外，通過繼續檢討本集團的業務，聯席要約人可發掘商機並考慮由本集團收購及／或拋售可配合於本集團未來增長的資產、業務及／或其他投資。鑑於上述理由，聯席要約人認為建議符合彼等各自的長期商業利益。

於本公司的私有化完成後，聯席要約人不擬對本集團僱員的整體持續受僱用狀況進行重大變動，惟董事會組成之變動、根據本集團作為非上市實體之持續業務及營運需求進行之員工發展及在日常業務過程中進行之定期員工表現檢討除外。

儘管如上所述，聯席要約人在考慮可能提供予彼等並認為符合聯席要約人及／或本集團的利益的選擇權或機會時，於任何時候均保持靈活性。

### 股票、買賣及上市

於計劃生效後，所有計劃股份將予註銷及取消，而代表計劃股份的所有股票隨後則將不再具有所有權文件或憑證的效力。董事會將向聯交所於可行情況下計劃生效後盡快申請撤銷股份於聯交所的上市地位。

預期股份將於二零一二年八月二日（星期四）下午四時正後終止在聯交所買賣，而預期股份將於生效日期後撤銷在聯交所之上市地位（預期將為二零一二年八月十七日（星期五）上午九時正）。

計劃股東將透過公佈獲通知買賣股份之最後日期，以及計劃與撤銷股份在聯交所上市地位之確實生效日期。倘計劃並無於二零一二年十月三十一日或聯席要約人可能建議並獲執行人員准許之較後日期或之前成為無條件，計劃將不會生效，而屆時股東亦將透過公佈獲得通知。

倘計劃不獲批准、被撤回或未有生效，則股份於聯交所之上市地位擬予以保留。倘建議並未生效，則聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）將不得在十二個月期間內就股份提出另一項要約。

## 登記及付款

本公司擬於二零一二年八月十五日（星期三）（或以公佈之方式通知股東之其他日期）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東於計劃項下應享之權利。股東須確保於二零一二年八月十四日（星期二）下午四時三十分前已向股份登記處遞交彼等股份之相關過戶表格連同相關股票以辦理登記手續。

倘計劃生效，就計劃股份支付之代價將按照計劃之時間表及條款支付予計劃股東，而不會考慮聯席要約人可能於其他情況下或聲稱有權施加於該等計劃股東之任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

假設計劃於二零一二年八月十五日（星期三）（百慕達時間）生效，(a)聯席要約人將盡快並於任何情況下，於計劃生效日期（預期為二零一二年八月二十四日（星期五）或之前）後七個營業日內向計劃股東寄出計劃項下之現金付款支票，及(b)聯席要約人將盡快並於任何情況下，於生效日期與收到填妥接納表格日期二者中之較晚日期後七個營業日內向購股權持有人寄出購股權要約項下之現金付款支票。特別為，支票將寄往有權收取人士各自於記錄日期在本公司股東名冊上登記之地址或購股權持有人告知本公司之其最新地址。所有該等支票之郵遞風險概由有權收取人士承擔，而聯席要約人、本公司、星展、聯昌證券及股份登記處或彼等任何一方概不就寄發支票所產生之任何損失或延誤承擔任何責任。

倘股東及購股權持有人對上述程序有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

誠如本文件第240至246頁所載之協議安排規定，於寄發該等支票後六個曆月當日或之後，聯席要約人有權註銷當時仍未兌現（或已退回但未兌現）之任何支票或撤銷付款，並將有關款項悉數存入本公司所選以本公司名義在香港持牌銀行開立之銀行賬戶內。本公司須持有該等款項直至生效日期起計六年之期屆滿為止，（且於該日期前）從該金額（連同根據本文件第245頁所載之協議安排第3(e)段就款項所得之利息）中向本公司信納有權收取該等款項之人士支付款項，惟前提是本文件第244頁所載之協議安排第3(b)段所述彼等屬抬頭人之支票須尚未被兌現。於生效日期起計六年之期屆滿時，聯席要約人根據計劃支付任何款項之任何其他責任將告解除，而本公司其後須向聯席要

約人轉交本文件第245頁所載之協議安排第3(e)段所述銀行賬戶內當時之進賬餘款(如有)，包括應計利息，惟須扣除(如適用)利息稅或任何預扣稅或其他稅項或法例所規定之任何其他扣減項目，並須扣除開支。

### 海外計劃股東及購股權持有人

向非香港居民的計劃股東及購股權持有人作出建議，以及彼等接納建議，須受該等計劃股東及購股權持有人所在相關司法權區的法律所規限。該等計劃股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。任何有意接納建議的海外計劃股東及購股權持有人有責任自行全面遵守相關司法權區內有關建議的法律，包括取得該等司法權區可能規定的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，或遵守其他必要手續以及支付規定須支付的任何稅項、關稅及其他款項。任何計劃股東及購股權持有人作出的接納將被視為構成該等人士向本公司及聯席要約人作出彼等已遵守該等地方法律及規定的一項聲明及保證。閣下如對本身的狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

### 稅項

由於計劃不涉及買賣香港股份，故於計劃生效後毋須根據香港法例第117章印花稅條例就註銷計劃股份繳納印花稅，亦毋須就購股權要約繳納任何印花稅。於香港或其他司法權區之計劃股東及購股權持有人如對建議所涉及之稅項影響有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問，特別是有關收取註銷代價會否令該等計劃股東或購股權要約項下之付款會否令有關購股權持有人須繳納香港或其他司法權區之稅項等事宜。

謹此強調，本公司、聯席要約人、星展、聯昌證券、彼等各自之專業顧問或彼等各自之任何董事或聯繫人或參與建議之任何其他人士概不會對任何人士因實施或以其他方式處理建議而帶來的任何稅務或其他影響或責任而承擔責任。

### 建議之費用

倘計劃不獲批准，則根據收購守則第2.3條，本公司就計劃所產生之一切費用將由聯席要約人承擔。

## 法院會議及股東特別大會

根據法院指示，法院會議將予召開，藉以考慮及酌情通過決議案以批准計劃（不論有否修訂）。全體獨立股東將有權出席法院會議並於會上就計劃表決。

緊隨法院會議後將舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過批准（其中包括）藉註銷及取消計劃股份削減本公司已發行股本以及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份之特別決議案。全體股東將有權出席股東特別大會及於會上就該特別決議案表決。

法院會議及股東特別大會之通告分別載於本文件第247至248頁及第249至250頁。法院會議及股東特別大會將於二零一二年七月三十日（星期一）按有關通告上分別註明之時間假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行。

為確定獨立股東出席法院會議並於會上投票之權利以及股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，建議於二零一二年七月二十六日（星期四）起至二零一二年七月三十日（星期一）止期間（包括首尾兩日）（或可能透過公佈知會股東之其他日期）暫停辦理本公司之股份過戶登記手續。該暫停辦理股份過戶登記期間並非用以確定計劃項下之權利。為符合資格出席法院會議及股東特別大會並於會上投票，股東應確保於二零一二年七月二十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前向股份登記處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）送達彼等之股份轉讓表格連同相關股票。

## 應採取之行動

### 股東應採取之行動

本文件隨附適用於法院會議之粉紅色代表委任表格及適用於股東特別大會之白色代表委任表格。

無論閣下能否出席法院會議及／或股東特別大會或其任何續會，股東務須將隨附之法院會議粉紅色代表委任表格及股東特別大會白色代表委任表格按表格上印列之指示填妥及簽署，然後交回股份登記處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。適用於法院會議之粉紅色代表委任表格最遲須於二零一二年七月二十八日（星期六）上午十一時正（香港時間）前送達上址，方為有效，亦可於法院會議上交予法院會議主席。適用於股東特別大會之白色代表委任表格最遲須於二零一二年七月二十八日（星期六）上午十一時三十分（香港時間）前送達上址，方為有

效。填妥及交回法院會議或股東特別大會適用之相關代表委任表格後，有關股東仍可依願親身出席有關會議及於會上表決。倘閣下親身出席有關會議及於會上表決，有關代表委任表格將視為已被撤回。

以登記擁有人名義登記股份之實益擁有人應聯絡該登記擁有人，就實益擁有人所實益擁有之股份在法院會議及／或股東特別大會之表決方式，向該登記擁有人給予指示及／或作出安排。欲親身出席法院會議及／或股東特別大會之實益擁有人應直接聯絡登記擁有人，以與登記擁有人作出適當安排，讓實益擁有人出席法院會議及／或股東特別大會並於會上表決，就此而言，登記擁有人可委任實益擁有人作為其受委代表。登記擁有人須根據本公司細則所有相關條文於相關法院會議及／或股東特別大會委任代表。倘登記擁有人委任代表，則登記擁有人須填妥及簽署相關代表委任表格，尤其須按本文件所詳述方式及在遞交相關代表委任表格之最後時限前遞交有關表格。

股份寄存於中央結算系統，並以香港中央結算（代名人）有限公司名義登記之任何實益擁有人如欲就計劃表決，必須聯絡屬於其他中央結算系統參與者或已將該等股份寄存於其他中央結算系統參與者之經紀、託管人、代名人或其他相關人士，以將有關表決指示轉達該等人士，惟該實益擁有人屬獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統之人士除外。就以香港中央結算（代名人）有限公司名義登記之股份而言，投資者戶口持有人及其他中央結算系統參與者須根據不時有效之「中央結算系統一般規則」及「中央結算系統運作程序規則」進行有關計劃之表決程序。

本公司將於二零一二年七月三十日（星期一）下午七時正（香港時間）前刊發有關法院會議及股東特別大會結果之公佈。

於法院批准計劃後，本公司及聯席要約人將刊發有關法院判令、預計生效日期及預計撤銷股份在聯交所之上市地位日期之公佈。按照現時時間表，預期上述公佈將於二零一二年八月十三日（星期一）或前後刊發。

該計劃生效後，本公司及聯席要約人將就生效日期及股份在聯交所撤銷上市刊發公佈。根據現有時間表，上述公佈預計將於二零一二年八月十六日（星期四）或前後刊發。

### 購股權持有人應採取之行動

根據購股權計劃之條款及條件，購股權要約函件連同接納表格隨本文件一併寄予所有購股權持有人，以知會彼等倘有意參與計劃，可於購股權要約函件日期起至購股權最後行使日期止之期間內隨時行使彼等之購股權（不論有關購股權是否已歸屬及可予行使），手續為向本公司之公司秘書（地址為香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場二座28樓2806-2810室）發出書面通知，連同根據購股權授出條款規定之款項總額（金額為該等購股權之行使價乘以因有關行使而將發行之股份數目）。根據購股權計劃之規則，上文所述任何購股權之行使須待計劃獲法院批准生效後方可進行。

為接納購股權要約，每名購股權持有人須將連同寄發予購股權持有人之購股權要約函件一併附上之接納表格按其上所載指示填妥後，最遲於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（香港時間）前（或可能透過公佈通知之其他日期及／或時間）交回聯席要約人（由本公司轉交），地址為香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場二座28樓2806-2810室，註明FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited收，並註明「星獅地產（中國）有限公司－購股權要約」，否則根據購股權計劃授出而未行使或並未根據接納購股權要約予以註銷之購股權將於計劃生效後自動失效。

購股權要約函件範本載於本文件第251至256頁。有關購股權要約之購股權要約函件及接納表格亦可於寄發有關函件後及於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（或可能透過公佈通知之其他日期及／或時間）前任何時間，向本公司之公司秘書（地址為香港銅鑼灣勿地臣街一號時代廣場二座28樓2806-2810室）索取。

### 推薦建議

聯昌證券函件載於本文件第37至65頁，當中載有其就建議向獨立董事委員會提供之意見。聯昌證券於有關函件中表示，其認為建議之條款就獨立股東及購股權持有人而言不屬公平合理。因此，聯昌證券推薦獨立董事委員會建議獨立股東考慮投票反對建議。

---

## 說明函件

---

獨立董事委員會函件載於本文件第35至36頁，當中載有其就建議向獨立股東及購股權持有人提供之推薦建議。經計及聯昌證券之意見，特別是本文件第37至65頁聯昌證券函件內所載之因素、理由及推薦建議後，獨立董事委員會認為建議之條款就獨立股東及購股權持有人而言不屬公平及合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東於法院會議上表決反對動議批准計劃之決議案，並於股東特別大會上表決反對動議（其中包括）藉註銷及取消計劃股份削減本公司已發行股本以及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股份之特別決議案。

### 其他資料

本文件各附錄及其他章節載有其他資料，全部均屬本說明函件之一部份。

## 1. 財務概要

以下為截至二零零九年、二零一零年及二零一一年九月三十日止三個財政年度各年以及截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自本集團根據香港財務報告準則編製之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核中期報告。

## 綜合收益表概要

	截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核)*	截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核)*	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核)*
(港幣千元)					
收入	104,221	302,604	178,009	1,347,620	130,570
銷售成本	(8,802)	(67,786)	(51,235)	(984,634)	(1,990)
毛利	95,419	234,818	126,774	362,986	128,580
直接經營開支	(38,615)	(73,657)	(34,922)	(86,392)	(99,359)
其他收入 (附註1)	56,457	14,664	7,077	17,543	19,816
其他收益 (附註2)	-	42,424	-	-	-
投資物業之公允值變動	-	226,103	-	99,240	(14,826)
出售可供出售金融 投資之收益	-	-	-	-	1,412
(作出)／撥回撥備， 淨額 (附註3)	(6,996)	(29,271)	(29,271)	69,516	-
行政開支	(15,744)	(29,932)	(12,345)	(28,993)	(25,894)
財務費用	(15,532)	(30,421)	(15,944)	(43,848)	(24,442)
除稅前溢利／(虧損)	74,989	354,728	41,369	390,052	(14,713)
稅項 (支出)／抵免	(30,390)	(131,526)	(18,227)	(142,755)	11,743
除稅後溢利／(虧損)	<u>44,599</u>	<u>223,202</u>	<u>23,142</u>	<u>247,297</u>	<u>(2,970)</u>

(港幣千元)	截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核)*	截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核)*	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核)*
以下人士應佔 溢利/(虧損)：					
本公司持有人	44,556	205,836	9,582	194,044	3,169
非控股股東權益	43	17,366	13,560	53,253	(6,139)
	<u>44,599</u>	<u>223,202</u>	<u>23,142</u>	<u>247,297</u>	<u>(2,970)</u>
本公司持有人應佔 每股盈利：					
— 基本 (港幣元)	<u>0.0065</u>	<u>0.0301</u>	<u>0.0014</u>	<u>0.0284</u>	<u>0.0005</u>
— 攤薄 (港幣元)	<u>0.0065</u>	<u>0.0300</u>	<u>0.0014</u>	<u>0.0283</u>	<u>0.0005</u>

\* 本集團核數師安永會計師事務所已分別於其日期為二零零九年十一月六日、二零一零年十一月五日、二零一一年十一月四日之報告就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年九月三十日止年度之該等財務報表作出無保留意見。

附註：

(港幣千元)	截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核)	截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核)	截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核)
1. 其他收入					
補償收入#	41,372	—	—	—	—
利息收入	14,061	12,946	6,136	13,564	15,600
其他	1,024	1,718	941	3,979	4,216
	<u>56,457</u>	<u>14,664</u>	<u>7,077</u>	<u>17,543</u>	<u>19,816</u>

# 截至二零一二年三月三十一日止六個月，補償收入指就出售北京發展用地權益有關之已收回保留金。

2. 截至二零一一年九月三十日止年度，其他收益指出售瀋陽一間附屬公司之收益。是項出售之詳情披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

3. 截至二零一二年三月三十一日止六個月、截至二零一一年九月三十日止年度及截至二零一一年三月三十一日止六個月，該等款項指訴訟申索之撥備，而截至二零一零年九月三十日止年度，有關款項指就出售北京發展用地權益有關之收回應收土地出讓金退款之撥備回撥。

除上文附註1至3所披露者外，概無其他特殊項目。

## 2. 截至二零一一年九月三十日止財政年度之經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自截至二零一一年九月三十日止財政年度本集團根據香港財務報告準則編製之經審核綜合財務報表：

## 綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
收入	5	302,604	1,347,620
銷售成本		(67,786)	(984,634)
毛利		234,818	362,986
直接經營開支		(73,657)	(86,392)
其他收入	5	14,664	17,543
其他收益	5	42,424	–
投資物業之公允值變動 (作出)／撥回撥備，淨額	6	(29,271)	69,516
行政開支		(29,932)	(28,993)
財務費用	7	(30,421)	(43,848)
除稅前溢利	8	354,728	390,052
稅項	9	(131,526)	(142,755)
本年度溢利		<u>223,202</u>	<u>247,297</u>
以下人士應佔：			
本公司持有人	11	205,836	194,044
非控股股東權益		17,366	53,253
		<u>223,202</u>	<u>247,297</u>
本公司持有人應佔每股盈利：			
— 基本 (港幣元)	12	<u>0.0301</u>	<u>0.0284</u>
— 攤薄 (港幣元)	12	<u>0.0300</u>	<u>0.0283</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度溢利		<u>223,202</u>	<u>247,297</u>
其他全面收益			
現金流量對沖：			
本年度就對沖工具產生之公允值變動 之有效部分	22	<u>971</u>	<u>—</u>
		<u>971</u>	<u>—</u>
匯兌變動儲備：			
出售一間附屬公司之回撥	31	(31,860)	—
換算海外業務之匯兌差額		<u>176,848</u>	<u>2,040</u>
		<u>144,988</u>	<u>2,040</u>
本年度其他全面收益，已扣除稅項		<u>145,959</u>	<u>2,040</u>
本年度全面收益總額		<u><u>369,161</u></u>	<u><u>249,337</u></u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		312,061	196,239
非控股股東權益		<u>57,100</u>	<u>53,098</u>
		<u><u>369,161</u></u>	<u><u>249,337</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	1,813	2,090
投資物業	14	1,456,147	1,149,680
收購土地使用權之預付款項	15	–	442,181
預付款項、按金及其他應收賬款	21	1,891	1,814
可供出售金融投資	19	8,822	8,822
遞延稅項資產	30	7,569	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,476,242</b>	<b>1,604,587</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業	16	90,251	149,436
發展中物業	17	1,862,115	1,565,607
應收貿易賬款	20	1,316	4,692
預付款項、按金及其他應收賬款	21	540,014	12,119
應收直接控股公司款項	29	63,385	63,995
衍生金融工具	22	971	–
受限制現金	23	73	399
存款、銀行及現金結餘	23	899,394	767,617
<b>流動資產總額</b>		<b>3,457,519</b>	<b>2,563,865</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	26	38,014	3,583
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	27	247,390	296,664
附息銀行及其他貸款	28	485,904	867,577
應付直接控股公司款項	29	81,634	81,634
應付一間同系附屬公司款項	29	42	4
應付稅項		80,133	57,230
<b>流動負債總額</b>		<b>933,117</b>	<b>1,306,692</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>2,524,402</b>	<b>1,257,173</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>4,000,644</b>	<b>2,861,760</b>

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他貸款	28	818,799	342,777
遞延稅項負債	30	<u>223,696</u>	<u>162,295</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>1,042,495</u>	<u>505,072</u>
<b>資產淨值</b>		<u>2,958,149</u>	<u>2,356,688</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司持有人應佔權益</b>			
已發行股本	24	684,940	684,702
儲備	25	<u>1,630,654</u>	<u>1,317,023</u>
		2,315,594	2,001,725
<b>非控股股東權益</b>		<u>642,555</u>	<u>354,963</u>
<b>權益總額</b>		<u>2,958,149</u>	<u>2,356,688</u>

## 財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	18	—	—
<b>非流動資產總額</b>		—	—
<b>流動資產</b>			
應收附屬公司款項	18	1,823,483	1,765,036
預付款項、按金及其他應收賬款	21	246	279
衍生金融工具	22	971	—
存款、銀行及現金結餘	23	144,416	19,618
<b>流動資產總額</b>		1,969,116	1,784,933
<b>流動負債</b>			
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	27	4,168	2,773
附息銀行貸款	28	—	500,000
應付附屬公司款項	18	34,016	34,015
<b>流動負債總額</b>		38,184	536,788
<b>流動資產淨值</b>		1,930,932	1,248,145
<b>資產總額減流動負債</b>		1,930,932	1,248,145
<b>非流動負債</b>			
附息銀行貸款	28	711,420	—
<b>非流動負債總額</b>		711,420	—
<b>資產淨值</b>		1,219,512	1,248,145
<b>權益</b>			
已發行股本	24	684,940	684,702
儲備	25	534,572	563,443
<b>權益總額</b>		1,219,512	1,248,145

## 綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止年度

	本公司持有人應佔										非控股	
	已發行	股份	資本贖回	匯兌變動	股份酬金	其他儲備 <sup>#</sup>	保留溢利	合計	股東權益	權益總額		
	股本	溢價賬									繳入盈餘	儲備
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年十月一日	684,702	41,944	642,378	196	-	195,499	10,313	4,171	422,522	2,001,725	354,963	2,356,688
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	205,836	205,836	17,366	223,202
本年度其他全面收益：												
現金流量對沖	-	-	-	-	971	-	-	-	-	971	-	971
出售一間附屬公司之回撥	-	-	-	-	-	(31,860)	-	-	-	(31,860)	-	(31,860)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	137,114	-	-	-	137,114	39,734	176,848
本年度全面收益總額	-	-	-	-	971	105,254	-	-	205,836	312,061	57,100	369,161
於行使認股權時發行												
之新股份 (附註24(a))	238	71	-	-	-	-	-	-	-	309	-	309
股份酬金之開支	-	-	-	-	-	-	1,499	-	-	1,499	-	1,499
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235,982	235,982
已付一名非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,490)	(5,490)
於二零一一年九月三十日	<u>684,940</u>	<u>42,015*</u>	<u>642,378*</u>	<u>196*</u>	<u>971*</u>	<u>300,753*</u>	<u>11,812*</u>	<u>4,171*</u>	<u>628,358*</u>	<u>2,315,594</u>	<u>642,555</u>	<u>2,958,149</u>
於二零零九年十月一日	684,337	41,816	642,378	196	-	193,304	8,610	4,171	228,478	1,803,290	314,036	2,117,326
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	194,044	194,044	53,253	247,297
本年度其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	2,195	-	-	-	2,195	(155)	2,040
本年度全面收益總額	-	-	-	-	-	2,195	-	-	194,044	196,239	53,098	249,337
於行使認股權時發行												
之新股份 (附註24(a))	365	128	-	-	-	-	-	-	-	493	-	493
股份酬金之開支	-	-	-	-	-	-	1,703	-	-	1,703	-	1,703
已付一名非控股股東之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,171)	(12,171)
於二零一零年九月三十日	<u>684,702</u>	<u>41,944*</u>	<u>642,378*</u>	<u>196*</u>	<u>-</u>	<u>195,499*</u>	<u>10,313*</u>	<u>4,171*</u>	<u>422,522*</u>	<u>2,001,725</u>	<u>354,963</u>	<u>2,356,688</u>

<sup>#</sup> 根據相關法律及法規，一間外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制使用之儲備基金（即其他儲備）。

\* 該等儲備賬目構成綜合財務狀況表中之綜合儲備為港幣1,630,654,000元（二零一零年：港幣1,317,023,000元）。

## 綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
除稅前溢利		354,728	390,052
就下列各項作出調整：			
財務費用	7	30,421	43,848
利息收入	5	(12,946)	(13,564)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	8	8	589
出售一間附屬公司之收益	5	(42,424)	–
折舊	8	551	1,056
土地使用權之攤銷	8	14,733	14,520
作出／(撥回)撥備，淨額	6	29,271	(69,516)
投資物業之公允值變動	8	(226,103)	(99,240)
股份酬金之開支	8	1,499	1,703
		149,738	269,448
待出售物業之減少／(增加)		67,661	(115,075)
發展中物業之(增加)／減少		(227,409)	979,404
應收貿易賬款、預付款項、按金 及其他應收賬項之(增加)／減少		(59,051)	140,310
受限制現金之減少		325	45,175
應付貿易賬款、預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之減少		(12,725)	(974,958)
經營業務(所耗)／所得之現金 已付海外之稅項		(81,461) (62,965)	344,304 (34,137)
經營業務(所耗)／所得之現金淨額		(144,426)	310,167
<b>投資業務之現金流量</b>			
購入物業、廠房及設備項目之款項		(527)	(974)
投資物業改善之款項		(2,703)	(2,519)
就出售一間附屬公司之現金及現金 等值項目之流出款項	31	(21,448)	–
出售物業、廠房及設備項目之所得款項 於購入時原到期日超過三個月 之定期存款之增加		3 (172,704)	121 –
已收利息		11,606	13,281
投資業務(所耗)／所得之現金淨額		(185,773)	9,909

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
附註		
<b>融資業務之現金流量</b>		
支付利息及其他銀行費用	(36,996)	(52,855)
行使認股權而發行之股份	309	493
來自直接控股公司之還款	610	2,218
來自／(給予) 一間同系附屬公司款項淨額	38	(50)
已付一名非控股股東之股息	(5,490)	(12,171)
應付直接控股公司款項之減少	-	(9,657)
來自非控股股東之注資	235,982	-
新增銀行及其他貸款	1,044,478	349,256
償還銀行及其他貸款	(951,288)	(644,195)
	<u>287,643</u>	<u>(366,961)</u>
<b>融資業務所得／(所耗) 之現金淨額</b>		
現金及現金等值項目減少淨額	(42,556)	(46,885)
年初之現金及現金等值項目	767,617	812,316
外幣匯率變動之影響，淨額	1,629	2,186
	<u>726,690</u>	<u>767,617</u>
<b>年末之現金及現金等值項目</b>		
<b>現金及現金等值項目結餘之分析：</b>		
現金及銀行結餘	26,448	19,367
無抵押定期存款	872,946	748,250
	<u>899,394</u>	<u>767,617</u>
於綜合財務狀況表所列示存款、 銀行及現金結餘	23	899,394
於購入時原到期日超過三個月 之無抵押定期存款	(172,704)	-
	<u>726,690</u>	<u>767,617</u>
<b>年末之現金及現金等值項目</b>		

## 財務報表附註

二零一一年九月三十日

### 1. 公司資料

星獅地產(中國)有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

年內，本公司以投資控股為主要業務，而本集團則從事物業發展、投資及管理其住宅、寫字樓及商業園之項目。

本公司之直接控股公司乃一家於新加坡註冊成立之公司FCL (China) Pte. Ltd.。董事認為，本公司之最終控股公司乃一家於新加坡註冊成立及上市之公司Fraser and Neave, Limited。

### 2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「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」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及衍生金融工具按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

#### 綜合基準

##### 自二零一零年十月一日起之綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一一年九月三十日止年度之財務報表。附屬公司財務報表之編製期間與本公司財務報表相同，並採用一致的會計政策。附屬公司之業績乃自收購日期，即本集團取得控制權之日起予以綜合計算，並繼續綜合計算，至該控制權停止當日為止。集團內公司間交易及股息帶來之所有集團內公司間結餘、交易、未變現收益及虧損於綜合賬目時悉數對銷。

即使導致非控股股東權益產生虧絀結餘，附屬公司內之虧損仍歸入非控股股東權益。

於並無失去控制權之情況下，附屬公司所有權權益變動均視作權益交易處理。

倘本集團失去附屬公司之控制權，本集團終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股股東權益之賬面值；及(iii)在權益中記賬之累計換算差額；及確認(i)已收取代價之公允值；(ii)任何仍保留之投資公允值；及(iii)任何因而於損益中產生之盈餘或虧損。本集團早前於其他全面收益中確認之各項應佔數額，將適當地重新分類為損益或保留溢利。

### 於二零一零年十月一日前之綜合基準

若干以上規定已按前瞻基準應用。然而，以下若干情況下，雖然早前之綜合基準與現有之基準有分別，但仍可繼續採用早前之綜合基準：

- 於二零一零年十月一日前，收購非控股股東權益（早前稱為少數股東權益）乃使用實體概念法入賬，據此，所收購資產淨值之代價與其應佔賬面值之差額乃確認為商譽。
- 本集團產生之虧損乃歸入非控股股東權益，直至餘額減至零。除非非控股股東權益存有具約束性責任彌補虧損，否則任何進一步超額虧損乃歸入本集團。非控股股東權益與本集團之間，就二零一零年十月一日前之虧損無需重新分配。
- 在失去控制權之時，本集團按失去控制權當日其應佔之資產淨值計算仍保留之投資。該投資之賬面值於二零一零年十月一日未有重列。

## 2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一首次採納者之額外豁免之修訂本
香港財務報告準則第1號（修訂本）	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限度豁免之修訂本
香港財務報告準則第2號（修訂本）	香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團按現金結算以股份為基礎之付款之交易之修訂本
香港會計準則第32號（修訂本）	香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股之分類之修訂本
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號	以權益性工具抵銷金融負債
香港詮釋第4號（修訂本）	香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃之期限之修訂本
香港詮釋第5號	財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款有期貨款之分類
二零零九年香港財務報告準則之改進	於二零零九年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本

除如下文所進一步闡釋有關列入二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第7號之修訂本影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定多項香港財務報告準則之修訂本。各項準則均各自設有過渡條文。儘管採納部分修訂本會導致會計政策變動，惟該等修訂本對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂本詳情如下：

- 香港會計準則第7號－現金流量表：規定導致於財務狀況表中確認為資產之開支方可歸類為投資業務產生之現金流量。

### 2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產之修訂本 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第12號	其他實體權益之披露 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第13號	公允值計量 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂本)	香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：收回相關資產之修訂本 <sup>3</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方之披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號預付款項最低資金要求之修訂本 <sup>1</sup>

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列多項香港財務報告準則之修訂本，旨在消除歧義並澄清字眼。儘管各準則有獨立過渡條文，香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂本均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- <sup>1</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- <sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正著手評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響，惟採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第1號(經修訂)、香港會計準則第12號(修訂本)、香港會計準則第19號(二零一一年)及香港會計準則第27號(二零一一年)除外。

### 2.4 重要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而透過其業務活動獲取利益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限列入本公司收益表內。本公司於附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬。

## 業務合併及商譽

### 自二零一零年十月一日起之業務合併

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，即就換取被收購方控制權，本集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、本集團所承擔負債，及本集團發行股本權益於收購日期之公允值總和。於各業務合併中，收購方以公允值或按比例分佔被收購方可識別資產淨值部分，計算於被收購方非控股股東權益。收購成本乃於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟情況及相關條件，評估將承擔金融資產及負債，以作出適當分類及標示，其中包括區分被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值乃重新計算為計入損益之收購日期公允值。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。被視為資產或負債之或然代價公允值的其後變動，乃根據香港會計準則第39號，於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價乃分類為權益，則其最終於權益中結算前不須重新計量。

商譽初步按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股股東權益之金額及本集團先前持有被收購方股權之公允值之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債淨額之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公允值，於評估後，其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值檢測，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。本集團每年對截至九月三十日之商譽進行減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併所收購商譽，乃自收購日期起分配至預期於合併所產生的協同效益中受惠的本集團各現金產生單位或各現金產生單位組，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組。

減值按與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組）可收回金額評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位（現金產生單位組）組成部分，該單位部分業務出售時，與售出業務有關的商譽將計入業務賬面值，以釐定出售業務盈虧。於該情況售出的商譽，按售出業務及保留現金產生單位部分相對價值基準計算。

### 於二零一零年十月一日前但於二零零五年十月一日後之業務合併

與上述按前瞻基準應用的規定相比，於二零一零年十月一日前進行的業務合併有以下分別：

業務合併採用收購法入賬。直接與收購有關的交易成本為收購成本的一部分。非控股股東權益乃以按比例分佔被收購方可識別資產淨值部分計量。

分階段達成之業務合併按獨立步驟入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款有變，從而導致該合約原本規定的現金流出現大幅變動則另作別論。

倘且只會倘本集團目前負有責任、經濟利益很可能流出，並且能夠可靠釐定估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整乃確認為商譽一部分。

#### 非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產（待出售物業、遞延稅項資產、可供出售金融投資、衍生金融工具及投資物業除外）進行年度減值檢測，則會估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值與其公平減銷售成本之較高金額，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間內在收益表中與已減值資產功能一致之支出類別內扣除。

於各報告期結束時須評估是否有跡象顯示過往確認減值虧損不再存在或已減少。如存在該跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產（商譽除外）減值虧損，僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

#### 關連人士

下列人士將視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士直接或間接透過一個或多個中介機構(i)控制本集團或受本集團控制或與本集團共同控制；(ii)於本集團擁有權益，因而對本集團有重大影響力；或(iii)共同控制本集團之人士；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其控股公司之主要管理層人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)所述任何個別人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為(d)或(e)所述任何個別人士直接或間接控制、共同控制或可發揮重大影響力或持有重大投票權之實體；或
- (g) 有關人士為就本集團或屬於本集團關連人士之任何實體之僱員利益而設立之受僱後福利計劃受益人。

### 物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備成本包括其購入價及將該項資產達致現行運作狀況及地點以供擬定用途之直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後之支出，如維修及保養費用，一般於產生期間自收益表扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的開支將作為重置該資產，並撥作資本性費用列入該資產的賬面值中。倘物業、廠房及設備的重要部分需不時更換，本集團會將該等部分確認為具特定可使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備項目乃按直線法，就其估計可使用年期，撇銷成本至其剩餘價值計算折舊。就此而採用之主要年率如下：

於中國大陸之樓宇	按剩餘租約年期或5%之較高者
租賃物業裝修	按租約年期或20%之較高者
辦公室設備、傢俬及裝置	19.2%至33.33%
汽車	12%至20%

當物業、廠房及設備項目之部分各有不同可使用年期，該項目之成本按合理基準在各部分中分配，而各部分個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法在適當情況下至少於每個財政年度結束時進行檢討並調整。

物業、廠房及設備項目以及初始確認的任何重大部分於出售，或預期使用或出售不再帶來未來經濟效益時，終止確認。在終止確認資產年度內於收益表所確認之出售或報銷盈虧，指有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建之樓宇，乃按成本值扣除任何減值虧損列賬，毋須折舊。成本包括建設期間直接建設成本及就有關貸款金額已撥作資本性借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或作資本增值之土地及樓宇權益（包括可能符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益），而非用於生產或供應貨品或服務；或非用作行政用途；或非作日常業務中之銷售。該等物業初步按成本（包括交易成本）計算。於首次確認後，投資物業以反映於報告期完結時市況之公允值入賬。

因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損，於產生之年度計入收益表。

因報銷或出售投資物業產生之盈虧，在報銷或出售之年度在收益表確認。

當本集團完成自建投資物業之建築或開發時，該物業於落成日期之公允值與其之前賬面值之任何差額於收益表確認。

## 租約

資產所有權之絕大部分回報及風險仍歸於出租人之租約，作為經營租約處理。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租出之資產列為非流動資產，而按經營租約應收之租金會按租期以直線法計入收益表。當本集團為承租人，經營租約項下應付租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，按租約年期以直線法自收益表中扣除。

經營租約項下預付土地租賃付款初步按成本列賬，其後就租期以直線法確認。倘租金付款未能在土地及樓宇部分之間可靠分配，租約付款會悉數計入土地及樓宇，作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

## 發展中物業

發展中物業乃按成本值減任何減值虧損後列賬。發展中物業成本包括收購成本、土地成本、建設成本、開發成本、撥作資本性借貸成本及其他發展應佔之直接成本。土地成本乃按租期以直線法確認。減值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

## 待出售物業

待出售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃藉分配未出售單位應佔之總發展成本（包括已撥作資本性借貸成本）而釐定。可變現淨值乃根據個別物業基準計算，按預計銷售所得款項，或按管理層就當時市況而作出之估計，減去直至完成時之所有估計成本及銷售費用。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

介乎香港會計準則第39號所定範圍內之金融資產乃分類為按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資（如適用）。本集團於初始確認時釐定金融資產的分類。當初始確認金融資產時，以公允值計量，並就並非按公允值計入損益的投資加上直接應佔交易成本。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產當日）確認。循正常途徑買賣指規定須於市場所規定或按慣例一般既定之期間內付運資產之金融資產買賣。

本集團金融資產包括存款、銀行及現金結餘、受限制現金、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款、衍生金融工具、應收直接控股公司款項及可供出售金融投資。

### 隨後計量

金融工具的隨後計量取決於其分類如下：

### 按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公允值計入損益之金融資產。倘所收購之金融資產主要用於在短期內銷售，金融資產乃歸類為持作買賣。這歸類包括本集團所訂立衍生金融工具，且並無指定為根據香港會計準則第39號所界定對沖關係內的

衍生工具。除非該衍生工具指定為有效對沖工具，否則包括獨立嵌入式衍生工具之衍生工具亦歸類為持作買賣。按公允值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公允值入賬，並計入於收益表確認之公允值變動。該等公允值變動並不包括根據下文「收入確認」載列之政策所確認此等金融資產賺取之股息及利息。

本集團評估按公允值計入損益之金融資產（持作買賣），以評定在短期內銷售該金融資產之意向是否仍然適當。當本集團在不活躍市場下未能出售該金融資產，及管理層出售該金融資產的意向在可見未來會重大改變，本集團或會在罕見情況下將此等金融資產重新歸類。按公允值計入損益之金融資產重新歸類為貸款及應收款項或可供出售金融投資乃取決於其資產性質。此評估並不影響任何指定採用公允值選擇之按公允值計入損益之金融資產。

#### **貸款及應收款項**

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但並無在活躍市場中報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法，以攤銷成本減去任何減值撥備列賬。攤銷成本乃計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率之攤銷計入收益表。減值產生之虧損於收益表確認。

#### **可供出售金融投資**

可供出售金融投資指上市及非上市權益證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之權益投資指並無分類為持作買賣，亦非指定以公允值計入損益之投資。

於初始確認後，可供出售金融投資以公允值進行後續計量，其未變現收益或虧損作為可供出售投資重估儲備在其他全面收益中確認，直至終止確認投資為止，屆時，累積收益或虧損於收益表確認，或直至投資被釐定為出現減值為止，屆時累積收益或虧損於收益表確認為「可供出售金融投資之減值虧損」，並自可供出售投資重估儲備中轉移。所得利息及股息乃分別呈報為利息收入及股息收入，且並根據下文「收入確認」所載政策於收益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理公允值估計範圍之變動對該投資而言屬重大，或(b)在該範圍內不同估計之可能性不能合理評估，並用作評估公允值，致令非上市股本證券之公允值不能可靠計量，則有關證券會按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估在短期內出售可供出售金融投資之能力及意圖是否適當。基於市場淡靜及管理層出售之意圖在可預見將來會重大變動，致令本集團未能買賣此類金融資產，本集團或會於罕有情況下重新分類此等金融資產。若金融資產符合貸款及應收賬款之定義，且本集團有意及有能力在可預見將來持有有關資產或持有有關資產至到期，則允許將其重新分類為貸款及應收賬款。只有在本集團有能力及有意持有金融資產至到期日時，方允許重新分類為持有至到期類別。

就自可供出售類別中重新分類之金融資產而言，該資產早前已於權益確認之收益或虧損，乃於投資之剩餘年期按照實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與預計現金流量之差額，亦在該資產之剩餘年期按照實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，則原計入權益之金額乃重新分類至收益表。

### 金融資產減值

本集團於各報告期完結時評估是否存在任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且只會倘因初始確認該資產後發生的一項或多項事件（所引致的「虧損事件」）導致出現客觀減值跡象，而該虧損事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量構成影響，並能可靠地估算，則金融資產或一組金融資產被視為已減值。減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

### 按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會計入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別減值評估並確認或繼續確認出現減值虧損的資產，不會計入組合減值評估內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值兩者的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用撥備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若貸款及應收賬款於日後並無收回之可能性及所有抵押品已發還或已轉讓予本集團，則需連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在往後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備抵賬，增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回將計入收益表。

### 按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價權益工具已產生減值虧損，而該項工具由於公允值無法可靠計量而並無按公允值列賬，則虧損之金額乃按該資產之賬面值與將預計未來現金流量按當前市場上類似金融資產之回報率折現之現值兩者之差額計算。該等資產之減值虧損不得撥回。

### 可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期完結時評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，有關金額（即其成本（扣除任何本金付款和攤銷）與其現有公允值間之差額，減任何早前於收益表確認之任何減值虧損），將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

倘權益投資分類為可出售類別，客觀證據將包括該項投資公允值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是就於投資之原來成本評估，而「長期」則就公允值低於原來成本之時期評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公允值之差額，減該項投資早前在收益表確認之任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸類為可供出售之權益投資之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公允值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產，或（如適用）一項金融資產部分或類似金融資產組別的部分）在下列情況下將終止確認：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或有責任根據「轉手」安排，在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，且概無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則按本集團持續參與該資產的程度確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

持續參與指已轉讓資產以擔保方式按該資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

介乎香港會計準則第39號所定範圍內之金融負債乃分類為貸款和借貸。本集團在初始確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初步以公允值計量，倘屬貸款和借貸，則須另加直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易款項、預收款項、應計提賬款及其他應付賬款、附息銀行及其他貸款以及應付直接控股公司及同系附屬公司款項。

##### 隨後計量

金融負債之計量取決於其分類如下：

##### 貸款和借貸

於初始確認後，附息貸款和借貸其後採用實際利率法以攤銷成本計量，除非折現影響非屬重大，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認時，收益及虧損於收益表並透過以實際利率攤銷程序確認。

攤銷成本乃經考慮於購入時之任何折價或溢價以及實際利率組成部份之費用或成本後計算。實際利率攤銷額包含在收益表的財務費用中。

### 終止確認金融負債

倘金融負債之責任被解除、取消或到期，則須終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項與現有大部份條款不相同之負債所替代，或現有負債之條款大部分被修訂，該項交換或修訂作為終止確認原有負債及確認新負債處理，兩者相應賬面值之差額於收益表內確認。

### 抵銷金融工具

倘且只會倘現行存在合法可強制執行的權利以抵銷已確認金融資產及負債金額及有意按新基準結算，或可同時變現資產並結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，抵銷淨額於財務狀況表內呈報。

### 金融工具之公允值

於活躍市場買賣之金融工具公允值參照市場報價或交易商之報價表（好倉之買入價及淡倉之賣出價）而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而言，使用合適之估值技術釐定公允值。該等技術包括使用近期公平之市場交易；參照大致相同之另一工具之目前市值；折算現金流量分析；及其他估值模式。

### 衍生金融工具及對沖會計處理

#### 初始確認及隨後計量

本集團使用遠期外匯合約等衍生金融工具對沖其外幣風險。有關衍生金融工具初步按訂立衍生合約之日的公允值確認，隨後按公允值重新計量。當公允值為正數時，衍生金融工具將被列為資產，當公允值列為負數時，則被列為負債。

因衍生金融工具公允值變動而產生的任何收益或虧損直接計入收益表，惟現金流量對沖有效部分除外，該部分於其他全面收益確認。

就對沖會計處理而言，對沖被分類為：

- 公允值對沖，指對已確認資產或負債，或對尚未確認但已肯定的承擔（外幣風險除外）的公允值變動風險進行的對沖；或
- 現金流量對沖，指對現金流量變動風險進行的對沖，此現金流量變動源於與已確認資產或負債、很可能進行的預期交易有關的某類特定風險，或未確認但已肯定的承擔的外幣風險；或
- 於海外業務淨投資的對沖。

在對沖關係開始時，本集團會將其有意應用對沖會計處理之對沖關係正式指定，並就對沖關係、風險管理目標和對沖策略制定正式書面文件。該文件載明對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險性質，及本集團評定對沖工具有效性方法。對沖有效性，是指對沖工具的公允值變動抵銷被對沖項目的公允值變動，或對沖風險應佔現金流量變動之有效性。此類對沖預期於抵銷公允值或現金流量變動方面高度有效，並被持續評估以確保其指定對沖關係於財務報告期間內切實高度有效。

符合對沖會計嚴格條件之對沖入賬方法如下：

#### 現金流量對沖

對沖工具損益之有效部分乃直接於其他全面收益之對沖儲備內確認，而無效部分則即時計入收益表之其他開支內。

於其他全面收益中確認的金額於對沖交易影響損益時轉撥至收益表，例如當對沖金融收益或金融開支被確認或當預測銷售產生的情況。倘被對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本時，於其他全面收益內已確認之金額會轉移至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘預期交易或肯定承擔預計不再發生，則早前於權益內確認之累計收益或虧損轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被售出、終止或已行使（但並未被替換或展期），或倘撤回其對沖之指定，則早前於其他全面收益內確認之金額仍保留於其他全面收益，直至預期交易或肯定承擔影響損益為止。

#### 流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事件及情況的評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或分割列為流動及非流動部分。

- 當本集團持有衍生工具作為經濟對沖（而並無應用對沖會計處理方法）至超過報告期完結後十二個月期間，則該衍生工具與相關項目之分類一致被分類為非流動（或分割列為流動及非流動部份）。
- 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具與主合約的現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具的衍生工具的分類與相關被對沖項目的分類一致。衍生工具僅於能作出可靠分配時分割列為流動部份及非流動部份。

#### 存款、銀行及現金結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括持有現金及活期存款及短期高度流通之投資，該等投資可隨時兌換為可知數額之現金，而該等現金毋須承受價值變動之重大風險，而到期時限一般在購入起計三個月內，及減去按要求償還之銀行透支，而該等銀行透支乃本集團現金管理之一部分。

就財務狀況表而言，存款、銀行及現金結餘指持有現金及銀行存款（包括定期存款及與現金性質相似之資產），其用途並無限制。

#### 撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任（法律或推定責任），並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。

當有重大折現影響時，會就預期須用作支付責任之未來開支於報告期完結時確認其現值作撥備。因時間值所導致折現現值之金額增加，會列入收益表之財務費用。

## 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之各項目，其有關所得稅於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，根據於報告期完結時之已制訂或實際已制定之稅率（及稅務法例），按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關之數額計量。

於報告期完結時，資產與負債之稅基與其作為財務申報用途之賬面值之間之所有暫時差額，須按負債法就遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟以下情況例外：

- 非業務合併之交易中經初始確認資產或負債而產生之遞延稅項負債，而進行有關交易時對會計溢利或應課稅損益概無構成影響；及
- 對於涉及於附屬公司之投資之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制，而暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

對於所有可予扣減之暫時差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利用以抵銷該等可扣減暫時差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則遞延稅項資產可確認入賬，惟以下情況例外：

- 非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生可扣減暫時差額之遞延稅項資產，而進行有關交易時對會計溢利或應課稅損益概無構成影響；及
- 對於涉及於附屬公司之投資之可扣減暫時差額而言，只有在暫時差額有可能於可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利，用以抵銷該等暫時差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期完結時進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利用以抵銷全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以抵銷全部或部分遞延稅項資產之情況下於報告期完結時重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期完結時已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只會於存在合法可執行權利，以將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可予抵銷。

## 收入確認

當經濟收益有可能流入本集團，及收入數額能可靠計算時，收入方會確認，基準如下：

- (a) 出售物業之收入乃當物業的絕大部分風險及回報轉移至買方時確認。當待出售之發展中物業於竣工前預售，則收入按於簽訂買賣協議、有關當局發出樓宇入伙紙後，或於交付時（以較後日期為準），及於物業所有權的風險及回報轉至買方時確認。在上述階段前所收取之按金及分期付款均計入流動負債項目下之銷售按金款項內；

- (b) 經營租約之租金收入按時間比例基準於租期內確認；
- (c) 物業管理費收入於提供服務時確認；
- (d) 公共業務使用費收入於提供服務時確認；及
- (e) 利息收入以實際利率法按應計基準於產生時確認，方法為採用將金融工具整個預計年期內或較短期間（如適用）之估計未來現金流入實質貼現至金融資產賬面淨值之利率。

#### 僱員福利

##### (a) 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有合資格僱員設立一項既定供款之強制性公積金退休保障計劃（「強積金計劃」）。按強積金計劃條例規定，供款額須按僱員薪金、津貼及其他福利之若干百分比計算，並於應付時在收益表中列賬。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開處理，並由獨立管理基金負責管理。本集團之僱主供款全數與僱員供款歸屬於強積金計劃內，惟根據強積金計劃之規定，屬本集團之僱主自願性供款則除外，該等供款乃僱員於供款全數歸屬前離職之情況下退還本集團。

本集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員須參與由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪金成本之18%至30%作為中央退休金計劃供款。該等供款於其根據中央退休金計劃之規則應付時於收益表內列賬。

##### (b) 僱員休假權益及補償權利

僱員之年假及長期服務金權益於應享時確認。本集團就截至報告期完結止僱員已提供服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假前不予確認。

##### (c) 以股份付款之交易

本公司採納一項認股權計劃，以向為本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團之僱員（包括董事）獲得以股份付款交易形式之薪酬，據此，僱員以提供服務作為權益工具（「以權益結算之交易」）之代價。

於二零零二年十一月七日後與僱員以權益結算交易之成本乃參考其於授出日期之公允值計量。公允值由外聘估值師使用二項式法釐定，其進一步詳情載於財務報表附註24(b)。

以權益結算交易之成本於職務及／或服務條件達成時期間與相應之權益增加一併確認。於各報告期完結時直至歸屬日期就以權益結算交易確認之累積開支，反映歸屬期間已屆滿及本集團將最終歸屬之權益工具數目之最佳估計。於收益表期間內扣除或計入之金額指於該期間之期初及期末確認之累積開支變動。

最終並無歸屬之獎勵不會確認支銷，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之權益結算交易除外，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，惟所有其他職務及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算交易之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份付款交易之公允值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷及新報酬均被視為原有獎勵之修訂（見上段所述）處理。權益結算交易獎勵的所有註銷予以相同的處理。

尚未行使認股權之攤薄影響乃於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

### 借貸成本

收購、建造或生產符合條件之資產（即必需經過一段相當長之時間方可達到擬定用途或出售之資產）之直接應佔借貸成本，均撥作資本性費用作為資產成本之一部分。當資產實質上達到擬定用途或可供出售時，撥作資本性借貸成本將予以終止。專用貸款（準備用於符合條件之資產開支）之臨時投資所賺取之投資收入於資本性借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括本集團因資金借貸產生的利息及其他成本。

### 外幣

此等財務報表乃以港幣（即本公司之功能及呈列貨幣）呈列。本集團屬下各企業自行釐定其本身之功能貨幣，而各企業之財務報告項目均以功能貨幣計算。本集團屬下企業之外幣交易初始按交易當日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬之貨幣資產及負債按於報告期完結時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額於收益表內計入。

所有差額計入收益表，惟不包括所有就海外業務的淨投資提供有效對沖之貨幣項目。有關差額乃於其他全面收益表中確認，直至售出淨投資為止，屆時，其於收益表中確認。該等貨幣項目之匯兌差額應佔稅項支出及抵免亦會於權益入賬。

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目，採用於初始交易日之匯率換算。按公允值計算之非貨幣項目，採用釐訂公允值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期完結時，該等海外附屬公司之資產及負債已按於報告期完結時之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益表已按年內加權平均匯率換算為港幣。產生之匯兌差額於其他全面收益內確認及計入匯兌變動儲備。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份乃於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港幣。海外附屬公司於整個年度頻密產生之經常現金流量，則按本年度之加權平均匯率換算為港幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

於編製本集團之財務報表時，管理層須作出會影響於報告期完結時之收入、開支、資產及負債之已呈報金額以及或然資產及負債披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致須對未來受到影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計外，管理層已作出下列判斷，該等判斷對財務報表內確認之數額具重大影響：

#### *有關全資附屬公司之訴訟*

誠如二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司接獲日期為二零零九年四月十六日之訴訟狀，指控其未履行於二零零六年十二月十五日所訂立之土地開發建設補償協議（「協議」）下之若干責任。該附屬公司於二零一一年四月十一日收到法院裁決，法院根據呈列的事實且判決，該附屬公司須向原告賠償約人民幣24,800,000元（約港幣29,300,000元）。於本報告期完結時，本集團已決定作出全額撥備（附註6）。

就協議而言，相反地，該附屬公司已向原告提出另一法律訴訟，指原告須根據協議履行其責任交付銷售所得款項金額之5%，即支付一整筆款項為數約人民幣35,300,000元，法院於二零一零年九月九日已受理訴訟，聆訊已於二零一一年八月九日進行。於本報告期完結時，並無收到法院之判決。

#### *資產減值*

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值之事件不再存在時，本集團須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件已不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產作出評估或終止確認估計；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。若管理層所選用以決定減值水平之假設（包括現金流量預測所用折算率或增長率假設）有變，或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

#### *遞延稅項資產*

遞延稅項採用負債法，就資產及負債之稅基與就財務申報而言之賬面值於報告期完結時之所有暫時差額作出撥備。遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損結轉確認，惟以有可能（即，較不產生更為可能）動用未來應課稅溢以抵銷未動用稅項虧損之情況為限（基於所有證據）。確認主要涉及有關確認遞延稅項資產之特定法定實體或稅務組織未來表現之判斷。其他不同因素亦在評估之列，以考慮是否有具說服力之證據，證明部分或所有遞延稅項資產將最終變現，例如存在應課稅暫時差額、稅務計劃策略及估計稅務虧損可被動用之期間。遞延稅項資產賬面值及相關財務模式以及預算於每個報告期完結時予以檢討，惟以並無足夠具說服力之證據，證明動用期間內有足夠應課稅溢利，以便動用結轉稅務虧損，且資產結餘將予減少，並在收益表中扣減之情況為限。

### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日所頒佈之中華人民共和國（「中國」）土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例實施細則，於中國大陸轉讓房地產物業產生之所有收益自一九九四年一月一日起土地增值額須按介乎30%至60%之土地增值稅累進比率，繳納土地增值稅。土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團附屬公司於中國大陸從事物業發展業務亦須繳納土地增值稅。然而，中國大陸不同城市對土地增值稅之實施不盡相同，故本集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，於釐定土地增值額及相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務中釐定之最終稅項金額並未確定。本集團基於管理層之最佳估計確認此等負債。當該等事宜之最終稅項支出與初始列賬之數額出現差異時，該等稅項差額將於有關稅項釐定期間對土地增值稅撥備構成影響。

### 經營租約承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據安排條款及條件的評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業之絕大部分風險及回報。

### 非上市權益投資

由於合理公允價值之估計範圍極大，故管理層認為，其公允價值不能可靠計量，故本集團非上市權益投資乃按成本扣除虧損減值而列賬。

### 估計之不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期完結時會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不確定因素如下。

### 投資物業公允價值之估計

公允價值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公允價值估計範圍釐定有關數額。在作出有關估算時，管理層會考慮下述資料：(i)參考可取得之市場資料，不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(ii)同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就按該價格進行交易當日起之任何經濟狀況變化作出調整）；及(iii)根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值）所得，及採用反映當前市場對現金流量金額及時間之不確定性評估之貼現率所計算未來現金流量之可靠估計。

獨立專業合資格估值師（戴德梁行有限公司）已根據公開市場、現時使用基準，於二零一一年九月三十日重估本集團之投資物業。

本集團公允價值估計之主要假設包括於相同地點及狀況下同類物業現時之市場租值、適用貼現率、預期日後市場租金及日後維修成本。本集團持有之投資物業詳情載於財務報表附註14。

### 即期稅項及遞延稅項

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定稅項撥備金額及相關納稅時間時，需作出重大估計及判斷。於日常業務中存在最終稅項釐定並不確定之交易及計算。

於本公司會計政策刊載，誠如本公司會計政策所詳述，乃就於報告期完結時之資產及負債的稅基與其就財務報告而言之賬面間所有暫時差額，採用負債法作出遞延稅項撥備。

倘該等事項之最終稅項結果有別於初始記錄之金額，該等差額將於有關稅項釐定期間對所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

### 撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任，並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。於釐定若干責任之金額時須作出重大估計。倘該等責任之最終結果有別於初始確認之金額，則根據最新可獲得之資料而作調整。

### 估計發展中物業之總預算成本及完成之成本

發展中物業之總預算成本包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計發展中物業之總預算成本時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

## 4. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部 — 物業發展、投資及管理；
- (b) 商業園分部 — 商業園發展、投資及管理；及
- (c) 企業費用分部 — 本集團向住宅、商業以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，按可呈報分部溢利／(虧損)得出，即計量除稅前經調整之溢利／(虧損)。除稅前經調整溢利／(虧損)之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入及財務費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產及若干存款、銀行及現金結餘，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括附息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債以及應付直接控股公司款項及一間同系附屬公司款項，原因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及過往年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

	截至二零一一年九月三十日止年度			合計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元	企業費用 港幣千元	
分部收入：				
銷售予外界客戶	142,386	160,218	–	302,604
分部業績：	57,055	344,951	(29,803)	372,203
對賬				
利息收入				12,946
財務費用				(30,421)
除稅前溢利				354,728
分部資產：	3,189,851	1,578,537	10,145	4,778,533
對賬				
其他未分配資產				155,228
資產總額				4,933,761
分部負債：	210,576	55,507	19,321	285,404
對賬				
其他未分配負債				1,690,208
負債總額				1,975,612
其他分部資料：				
投資物業之公允值變動	–	(226,103)	–	(226,103)
作出之撥備	29,271	–	–	29,271
折舊	269	255	27	551
土地使用權之攤銷	14,733	–	–	14,733
資本開支*	445	2,756	29	3,230

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

	截至二零一零年九月三十日止年度			
	物業發展 港幣千元	商業園 港幣千元 (重列)	企業費用 港幣千元	合計 港幣千元 (重列)
分部收入：				
銷售予外界客戶	1,202,199	145,421	—	1,347,620
分部業績：	243,220	206,062	(28,946)	420,336
對賬				
利息收入				13,564
財務費用				(43,848)
除稅前溢利				390,052
分部資產：	2,581,576	1,223,486	10,156	3,815,218
對賬				
其他未分配資產				353,234
資產總額				4,168,452
分部負債：	241,252	43,444	15,551	300,247
對賬				
其他未分配負債				1,511,517
負債總額				1,811,764
其他分部資料：				
投資物業之公允值變動	—	(99,240)	—	(99,240)
撥回撥備，淨額	(69,516)	—	—	(69,516)
折舊	610	352	94	1,056
土地使用權之攤銷	14,520	—	—	14,520
資本開支*	609	2,851	33	3,493

\* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

## 5. 收入、其他收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於年內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入以及公用業務使用費收入。

年內已確認為收入、其他收入及其他收益之分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>收入</b>		
出售物業	138,992	1,198,301
租金收入總額	104,353	95,216
物業管理費收入	50,311	46,248
公用業務使用費收入	8,948	7,855
	<u>302,604</u>	<u>1,347,620</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	12,946	13,564
其他	1,718	3,979
	<u>14,664</u>	<u>17,543</u>
<b>其他收益</b>		
出售一間附屬公司之收益	42,424	—
	<u>42,424</u>	<u>—</u>

## 6. (作出)／撥回撥備，淨額

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
以下項目為(作出)／撥回之撥備，淨額：		
應收貿易賬款	—	(12)
其他應收賬款(附註)	—	69,528
應計提開支(附註)	(29,271)	—
	<u>(29,271)</u>	<u>69,516</u>

附註：本年度之金額乃就申索訴訟(詳情載列於附註3：判斷—有關全資附屬公司之訴訟)作出之撥備，而上一年度則為收回應收土地出讓金退款之撥備回撥。

## 7. 財務費用

財務費用之分析如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於五年內全部償還之銀行及其他貸款利息		26,520	50,512
其他財務費用		8,362	2,198
產生之財務費用總額		34,882	52,710
減：撥作發展中物業之資本性利息	17	(4,461)	(8,862)
		<u>30,421</u>	<u>43,848</u>

## 8. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入) 之以下各項：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
折舊	13	803	1,260
減：撥作發展中物業之資本性金額		(252)	(204)
		<u>551</u>	<u>1,056</u>
租金收入總額	5	(104,353)	(95,216)
減：開支	a	22,190	24,619
租金收入淨額	b	<u>(82,163)</u>	<u>(70,597)</u>
出售物業、廠房及設備項目之虧損		8	589
投資物業之公允值變動	14	(226,103)	(99,240)
作出／(撥回) 撥備，淨額	6	29,271	(69,516)
土地使用權之攤銷	17	14,733	14,520
土地及樓宇之最低經營租賃之付款額		3,243	4,146
僱員福利之開支(包括董事酬金)：	10		
工資及薪酬		29,701	29,292
以股份支付之酬金開支	24(b)	1,499	1,703
退休金計劃供款		796	726
減：已沒收之供款		(51)	(13)
退休金計劃供款淨額		<u>745</u>	<u>713</u>
僱員福利之開支總額		<u>31,945</u>	<u>31,708</u>
核數師酬金		1,536	1,667
外匯收益，淨額		<u>(5,982)</u>	<u>(1,809)</u>

附註：

- (a) 於年內開支已計入於綜合收益表之「直接經營開支」。
- (b) 投資物業之租金收入已計入租金收入淨額內。

## 9. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（二零一零年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率作計算。

土地增值稅之撥備按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。於本年度及上一年度內，大部份土地增值稅之金額乃來自上海項目。

截至二零一一年九月三十日止年度之遞延稅項主要來自投資物業之公允值收益，數額為港幣56,526,000元（二零一零年：港幣24,810,000元）。

於報告期完結時，有關中國附屬公司未分派盈利（未來股息）預扣所得稅之遞延稅項負債已作出撥備為港幣6,108,000元（二零一零年：港幣11,253,000元）。

於綜合收益表之稅項支出如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期－香港		—	—
即期－中國大陸			
年內支出		40,058	49,681
過往年度不足之撥備		10,770	419
中國大陸之土地增值稅		28,963	38,261
遞延	30	<u>51,735</u>	<u>54,394</u>
		<u>131,526</u>	<u>142,755</u>

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅項支出，與按實質稅率計算之稅項支出以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬載列如下：

	二零一一年		二零一零年	
	港幣千元	%	港幣千元	%
除稅前溢利	<u>354,728</u>		<u>390,052</u>	
按香港利得稅稅率之16.5%				
（二零一零年：16.5%）計算	58,530	16.5	64,359	16.5
中國大陸特定省份或地方當局				
不同稅率之影響	30,615	8.6	34,302	8.8
調整在過往期間之即期稅項	10,770	3.0	—	—
毋須課稅之收入	(28,470)	(8.0)	(33,708)	(8.6)
不可扣稅之支出	16,142	4.6	16,313	4.1
動用過往未確認之稅項虧損	(2,197)	(0.6)	(3,969)	(1.0)
未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損	11,065	3.1	15,525	4.0
中國大陸之土地增值稅	28,963	8.2	38,261	9.8
其他	<u>6,108</u>	<u>1.7</u>	<u>11,672</u>	<u>3.0</u>
按實際稅率計算之稅項支出	<u>131,526</u>	<u>37.1</u>	<u>142,755</u>	<u>36.6</u>

## 10. 董事及高級管理人員之酬金

## (a) 董事酬金

截至二零一一年九月三十日止年度各董事之酬金乃根據上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	股份酬金 開支 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 之僱主供款 港幣千元	合計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
梁家慶先生 <sup>1</sup>	-	2,285	-	-	111	2,396
<b>非執行董事</b>						
張福成先生 <sup>2</sup>	49	-	-	-	-	49
張雪倩女士	131	-	210	-	-	341
許遵傑先生	226	-	-	-	-	226
林怡勝先生 <sup>3</sup>	212	-	-	-	-	212
鄧國佳先生 <sup>4</sup>	93	-	-	-	-	93
謝光雄先生 <sup>5</sup>	82	-	-	-	-	82
黃樹群先生 <sup>6</sup>	38	-	-	-	-	38
謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
郭彰國先生 <sup>7及8</sup>	212	-	-	-	-	212
張國光先生	238	-	210	-	-	448
許照中先生 (太平紳士)	249	-	210	-	-	459
黃秀明女士 <sup>7</sup>	206	-	-	-	-	206
鄺志強先生 <sup>9</sup>	83	-	210	-	-	293
Alan Howard Smith 先生 (太平紳士) <sup>10</sup>	83	-	210	-	-	293

<sup>1</sup> 於二零一零年十月一日獲委任為執行董事

<sup>2</sup> 於二零一一年五月十六日獲委任為非執行董事

<sup>3</sup> 於二零一一年五月十六日辭任董事會主席

<sup>4</sup> 於二零一一年一月十四日獲委任為非執行董事

<sup>5</sup> 於二零一一年五月十六日辭任非執行董事

<sup>6</sup> 於二零一一年一月十四日辭任非執行董事

<sup>7</sup> 於二零一一年一月十四日獲委任為獨立非執行董事

<sup>8</sup> 於二零一一年五月十六日獲委任為董事會主席

<sup>9</sup> 於二零一一年一月十四日辭任獨立非執行董事

<sup>10</sup> 於二零一一年一月十三日退任獨立非執行董事

截至二零一零年九月三十日止年度各董事之酬金乃根據上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元	股份酬金 開支 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休金計劃 之僱主供款 港幣千元	合計 港幣千元
<b>執行董事</b>						
洪亞歷先生 <sup>1</sup>	-	5,527 <sup>2</sup>	276	1,036	116	6,955
<b>非執行董事</b>						
張雪倩女士	125	-	197	-	-	322
許遵傑先生	215	-	-	-	-	215
林怡勝先生	230	-	-	-	-	230
謝光雄先生	125	-	-	-	-	125
黃樹群先生	125	-	-	-	-	125
謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事)	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>						
張國光先生	215	-	195	-	-	410
許照中先生 (太平紳士)	215	-	197	-	-	412
鄺志強先生	275	-	197	-	-	472
Alan Howard Smith 先生 (太平紳士)	275	-	197	-	-	472

<sup>1</sup> 於二零一零年十月一日辭任執行董事

<sup>2</sup> 包括離職補償金約港幣1,173,000元

本年度及上一年度內，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄領取酬金。

#### (b) 五名最高薪酬人士

於本年內，本集團內五名最高薪酬人士包括一名(二零一零年：一名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘四名(二零一零年：四名)最高薪酬僱員(非董事)之酬金分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,343	4,571
股份酬金之開支	327	394
退休金計劃之僱主供款	133	126
	<u>4,803</u>	<u>5,091</u>

最高薪酬僱員（非董事）列入以下酬金組別之人數：

港幣	僱員人數	
	二零一一年	二零一零年
零至1,000,000	2	1
1,000,001至1,500,000	1	1
1,500,001至2,000,000	1	2

## 11. 本公司持有人應佔溢利

截至二零一一年九月三十日止年度，本公司持有人應佔綜合溢利，包括已計入本公司財務報表之虧損為港幣30,441,000元（二零一零年：港幣18,015,000元（附註25）。

## 12. 本公司持有人應佔每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年內已發行普通股加權平均數6,848,629,761股（二零一零年：6,844,523,996股）作計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>盈利</b>		
本公司持有人應佔溢利（用以計算每股基本盈利）	205,836	194,044
	<u>205,836</u>	<u>194,044</u>
	股數	
	二零一一年	二零一零年
<b>股份</b>		
於年內已發行普通股之加權平均數 （用以計算每股基本盈利）	6,848,629,761	6,844,523,996
攤薄影響－普通股加權平均數：		
認股權	8,414,365	8,834,286
	<u>8,414,365</u>	<u>8,834,286</u>
	<u>6,857,044,126</u>	<u>6,853,358,282</u>

## 13. 物業、廠房及設備

## 本集團

	附註	汽車 港幣千元	辦公室 設備 港幣千元	傢俬 及裝置 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年九月三十日：						
於二零一零年十月一日						
成本		2,226	6,703	3,792	1,781	14,502
累積折舊及減值		(2,101)	(5,350)	(3,180)	(1,781)	(12,412)
賬面淨值		<u>125</u>	<u>1,353</u>	<u>612</u>	<u>-</u>	<u>2,090</u>
於二零一零年十月一日，						
扣除累積折舊及減值		125	1,353	612	-	2,090
增添		19	394	114	-	527
出售		-	(11)	-	-	(11)
出售一間附屬公司	31	-	(67)	(39)	-	(106)
匯兌調整		7	67	42	-	116
折舊	8	(22)	(528)	(253)	-	(803)
於二零一一年九月三十日，		<u>129</u>	<u>1,208</u>	<u>476</u>	<u>-</u>	<u>1,813</u>
於二零一一年九月三十日						
成本		2,543	6,771	3,604	1,781	14,699
累積折舊及減值		(2,414)	(5,563)	(3,128)	(1,781)	(12,886)
賬面淨值		<u>129</u>	<u>1,208</u>	<u>476</u>	<u>-</u>	<u>1,813</u>

## 本集團

	附註	汽車 港幣千元	辦公室 設備 港幣千元	傢俬 及裝置 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	在建工程 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年九月三十日：							
於二零零九年十月一日							
成本		2,732	7,021	4,155	1,781	1,242	16,931
累積折舊及減值		(2,468)	(5,361)	(3,005)	(1,740)	(1,242)	(13,816)
賬面淨值		<u>264</u>	<u>1,660</u>	<u>1,150</u>	<u>41</u>	<u>-</u>	<u>3,115</u>
於二零零九年十月一日，							
扣除累積折舊及減值		264	1,660	1,150	41	-	3,115
增添		163	474	337	-	-	974
出售		(96)	(118)	(496)	-	-	(710)
匯兌調整		-	(22)	(7)	-	-	(29)
折舊	8	(206)	(641)	(372)	(41)	-	(1,260)
於二零一零年九月三十日，							
扣除累積折舊及減值		<u>125</u>	<u>1,353</u>	<u>612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,090</u>
於二零一零年九月三十日							
成本		2,226	6,703	3,792	1,781	-	14,502
累積折舊及減值		(2,101)	(5,350)	(3,180)	(1,781)	-	(12,412)
賬面淨值		<u>125</u>	<u>1,353</u>	<u>612</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,090</u>

## 14. 投資物業

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於財政年度初之賬面淨值		1,149,680	1,047,561
改善		2,703	2,519
公允值之變動	8	226,103	99,240
匯兌調整		<u>77,661</u>	<u>360</u>
於九月三十日之賬面淨值		<u>1,456,147</u>	<u>1,149,680</u>

獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一一年九月三十日根據公開市場按現行使用基準將本集團之投資物業重估為港幣1,456,147,000元。投資物業根據經營租約租賃予第三方，其進一步詳情之概要載於財務報表附註34(b)(ii)。

本集團之投資物業位於香港境外，並根據中期租賃（逾10至50年）持有。

於二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日，本集團之投資物業概無予以抵押，以獲得向本集團授出之銀行融資。

於報告期完結時，位於中國大陸之若干投資物業仍在辦理產權證申請，該等物業乃根據中期租賃持有而賬面值為港幣901,541,000元（二零一零年：港幣707,672,000元）。

### 15. 收購土地使用權之預付款項

本集團售出一間全資附屬公司之全部股權（「出售交易」），該附屬公司擁有唯一資產乃位於瀋陽青年大街內可用作商業發展之土地使用權。出售交易已於二零一一年九月完成。有關出售交易之詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

### 16. 待出售物業

於二零一一年九月三十日，本集團持有之待出售物業位於香港和中國大陸，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

### 17. 發展中物業

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
土地使用權 (附註)	976,223	917,087
開發成本	885,892	648,520
於九月三十日之賬面淨值	<u>1,862,115</u>	<u>1,565,607</u>

附註：本集團於土地使用權之權益指預付經營租約之租金。所有土地均位於中國且所持租約均超過50年。

發展中物業之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於財政年度初之賬面淨值		1,565,607	2,550,357
增添		239,540	129,495
轉撥至待出售物業		–	(129,697)
轉撥至銷售成本		–	(970,198)
土地使用權之攤銷	8	(14,733)	(14,520)
匯兌調整		71,701	170
於九月三十日之賬面淨值		<u>1,862,115</u>	<u>1,565,607</u>

發展中物業之增添包括年內產生及已資本性之利息開支約港幣4,461,000元（二零一零年：港幣8,862,000元（附註7））。

於二零一一年九月三十日，本集團之若干發展中物業以賬面淨值為港幣816,733,000元（二零一零年：無）已予作抵押，以獲得向本集團授出之一般銀行融資（附註28(b)及33）。

## 18. 於附屬公司之投資

	本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市股份，按成本	-	-
加：應收附屬公司款項	3,956,154	3,897,495
減：減值虧損之撥備	(2,132,671)	(2,132,459)
	<u>1,823,483</u>	<u>1,765,036</u>
應付附屬公司款項	(34,016)	(34,015)
	<u>1,789,467</u>	<u>1,731,021</u>

列入在本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司款項分別為港幣1,823,483,000元（二零一零年：港幣1,765,036,000元）及港幣34,016,000元（二零一零年：港幣34,015,000元），均為無抵押、不付息及無固定還款期。

主要附屬公司之資料詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
直接由本公司持有：					
威新秘書有限公司	香港	港幣2元	100	100	秘書及 代名人服務
間接由本公司持有：					
北京港旅房地產開發 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	22,500,000美元 （「美元」）	100	100	於中國大陸 物業發展
北京威新世紀物業管理 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	150,000美元	100	100	於中國大陸 物業管理
Limbo Enterprises Limited	英屬處女群島	1美元	100	100	物業持有
上海仲駿房地產開發 有限公司(i) (iii)	中國／ 中國大陸	人民幣 750,000,000元 (二零一零年： 人民幣 300,000,000元)	54.85	54.85	於中國大陸 物業發展

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記及營業地點	已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			二零一一年 %	二零一零年 %	
Vision Century Administration Limited	香港	港幣500,000元	100	100	管理顧問服務
威新物業管理有限公司	香港	港幣2元	100	100	物業管理
威新房地產開發(大連) 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	10,000,000美元	100	100	於中國大陸 物業發展
威新物業管理(大連) 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	65,000美元	100	100	於中國大陸 物業管理
威新華清(北京) 置業發展 有限公司(i) (iii)	中國／ 中國大陸	人民幣 130,000,000元	60	60	於中國大陸商業 園發展及投資
深圳威新軟件科技園 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	人民幣 170,000,000元 (二零一零年： 人民幣 124,000,000元)	100	100	於中國大陸商業 園發展及投資
威新地產(深圳) 有限公司(i) (ii)	中國／ 中國大陸	人民幣 33,795,844元	100	—	於中國大陸 物業發展

附註：

- (i) 非由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核
- (ii) 外商獨資企業
- (iii) 中外合資合營企業

董事認為，上表列示了對本集團於本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，概無載列其他附屬公司之詳情，乃由於彼等附屬公司對財務報表並無任何重大影響。

## 19. 可供出售金融投資

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可供出售金融投資包括下列各項：		
非上市股權投資	8,822	8,822

於二零一一年九月三十日，本集團賬面值為8,822,000元（二零一零年：港幣8,822,000元）之非上市股權投資已按成本扣除減值而列賬。

## 20. 應收貿易賬款

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收貿易賬款	1,329	4,704
減：減值	(13)	(12)
	<u>1,316</u>	<u>4,692</u>

應收貿易賬款指已售物業之代價及應收租金。已售物業之代價按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

逾期但未作出減值之應收賬款與在本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於財政年度初		12	-
已確認減值虧損	6	-	12
匯兌調整		1	-
於九月三十日		<u>13</u>	<u>12</u>

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)之個別應收貿易賬款作出減值撥備為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)。該等個別出現減值之應收貿易賬款涉及面臨拖欠利息或本金付款之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採用其他信貸增級工具。

## 21. 預付款項、按金及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
其他應收賬款(附註)	553,735	25,008	-	-
減：減值	(19,901)	(18,585)	-	-
其他應收賬款，淨額	<u>533,834</u>	<u>6,423</u>	-	-
按金	1,243	1,345	-	-
預付款項	3,819	4,514	246	189
預付稅款	172	157	-	-
其他	<u>2,837</u>	<u>1,494</u>	-	<u>90</u>
	<u>541,905</u>	<u>13,933</u>	<u>246</u>	<u>279</u>
預付款項之非即期部分	<u>(1,891)</u>	<u>(1,814)</u>	-	-
預付款項、按金及其他應收賬款 之即期部分	<u>540,014</u>	<u>12,119</u>	<u>246</u>	<u>279</u>

附註：於其他應收賬款之港幣554,000,000元中，港幣512,000,000元乃指就出售交易之出售代價所得款項淨額已存入銀行托管賬戶。出售交易詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

- (a) 按金並未逾期亦無需減值。減值撥備與其他應收賬款有關。其他應收賬款減值撥備之變動如下：

	附註	本集團	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於財政年度初		18,585	89,044
已確認減值虧損	6	-	71
已撥回減值虧損	6	-	(69,599)
匯兌調整		<u>1,316</u>	<u>(931)</u>
於九月三十日		<u>19,901</u>	<u>18,585</u>

以上為一項應收賬款之全數撥備。本集團並無就該款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

(b) 未被視為需減值之經計提撥備其他應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
逾期少於一個月內	516,514	5,529
逾期二至三個月內	410	709
逾期三個月以上	16,910	185
	<u>533,834</u>	<u>6,423</u>

上述資產無需減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。歸入上述結餘之金融資產涉及近期並無拖欠記錄之應收賬款。

## 22. 衍生金融工具

	資產	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本集團及本公司：		
遠期貨幣合約－即期部分	<u>971</u>	<u>—</u>
遠期貨幣合約－現金流量對沖		

於二零一一年九月三十日，本集團持有一份遠期貨幣合約，乃指定就未來極可能向中國大陸一間全資附屬公司注資進行對沖。

經磋商之遠期貨幣合約條款與資本承擔之條款相符。就預期對一間全資附屬公司進行注資之現金流量對沖已獲評定為高度有效，其收益淨額為港幣971,000元已計入對沖儲備內。

## 23. 存款、銀行及現金結餘

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現金及銀行結餘	26,521	19,367	3,300	678
結構性存款	300,391	327,946	—	—
短期銀行存款	<u>572,555</u>	<u>420,703</u>	<u>141,116</u>	<u>18,940</u>
	899,467	768,016	144,416	19,618
減：受限制現金	<u>(73)</u>	<u>(399)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>899,394</u>	<u>767,617</u>	<u>144,416</u>	<u>19,618</u>

- (a) 結構性存款之全數本金額將於到期日收取。利息收入乃根據與若干銀行訂立之合約條款，按美元倫敦銀行同業拆息率（「倫敦銀行同業拆息率」）計息。
- (b) 銀行結餘按銀行每日存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期不定，由一天至六個月不等，視乎本集團是否有即時現金需要而定，並按相關之短期定期存款利率計息。銀行結餘乃存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。

- (c) 於報告期完結時，本集團以人民幣列示之存款、銀行及現金結餘為港幣703,039,000元（二零一零年：港幣408,866,000元）。人民幣並不能自由兌換成為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲許進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換成為其他貨幣。

## 24. 已發行股本

### (a) 法定及已發行股本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
法定股本：		
10,000,000,000股（二零一零年：10,000,000,000股） 每股面值港幣0.1000元之普通股	1,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
6,849,401,580股（二零一零年：6,847,015,580股） 每股面值港幣0.1000元之普通股	684,940	684,702

股本於年內之變動如下：

2,386,000份（二零一零年：3,644,000份）認股權所附帶認購權已按認股權計劃之認購價分別為每股港幣0.1580元、港幣0.1670元、港幣0.1000元及港幣0.1550元（二零一零年：港幣0.1547元、港幣0.1343元、港幣0.1670元及港幣0.1000元）行使，以致發行2,386,000股（二零一零年：3,644,000股）每股面值港幣0.1000元之股份，總現金代價（未扣除有關開支前）為港幣309,000元（二零一零年：港幣493,000元）。

參考上述本公司已發行股本變動之年內交易概要如下：

	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年十月一日	6,847,015,580	684,702	41,944	726,646
已行使認股權	2,386,000	238	71	309
於二零一一年九月三十日	6,849,401,580	684,940	42,015	726,955
於二零零九年十月一日	6,843,371,580	684,337	41,816	726,153
已行使認股權	3,644,000	365	128	493
於二零一零年九月三十日	6,847,015,580	684,702	41,944	726,646

## (b) 認股權計劃

認股權計劃（「認股權計劃」）於二零零三年五月二十日起生效，除非另行註銷或修訂，認股權計劃將自該日起十年內有效。可授出認股權涉及之股份數目上限不得超過本公司於採納認股權計劃當日已發行股本之10%。每位承授人在接納建議時須支付象徵式代價港幣1元。授出之認股權行使期由董事會決定，由指定日期開始至終止該日不得超過授出認股權當日起計十年。認股權之行使價由董事會釐定，不得低於下列各項中之最高者：(i)授出認股權當日（必須為交易日）本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出之日報表所列之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所發出之日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

尚未行使認股權之數目及彼等之相關加權平均行使價之變動如下：

	二零一一年		二零一零年	
	每股加權平均 行使價 港幣元	認股權數目	每股加權平均 行使價 港幣元	認股權數目
於財政年度初	0.1761	98,180,182	0.1788	84,026,154
授出	0.2050	14,250,000	0.1550	17,800,000
行使	0.1299	(2,386,000)	0.1351	(3,644,000)
失效	0.2200	(1,850,000)	0.1580	(1,972)
於九月三十日	<u>0.1802</u>	<u>108,194,182</u>	<u>0.1761</u>	<u>98,180,182</u>

於報告期完結時，在108,194,182份（二零一零年：98,180,182份）尚未行使之認股權中，79,499,182份（二零一零年：65,185,182份）認股權可供行使。

於報告期完結時尚未行使認股權之行使價及行使期如下：

授出日期	行使期 (附註)	二零一一年		二零一零年	
		行使價 港幣元	認股權數目	行使價 港幣元	認股權數目
31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1580	9,789,359	0.1580	9,875,359
31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1547	10,828,103	0.1547	10,828,103
30/12/2005	30/12/2006 – 29/12/2015	0.1343	13,125,983	0.1343	13,125,983
13/11/2006	13/11/2007 – 12/11/2016	0.1670	14,000,737	0.1670	14,250,737
09/11/2007	09/11/2008 – 08/11/2017	0.3370	16,050,000	0.3370	16,550,000
14/11/2008	14/11/2009 – 13/11/2018	0.1000	14,450,000	0.1000	15,750,000
13/11/2009	13/11/2010 – 12/11/2019	0.1550	16,450,000	0.1550	17,800,000
12/11/2010	12/11/2011 – 11/11/2020	0.2050	13,500,000	–	–
			<u>108,194,182</u>		<u>98,180,182</u>

附註：

於二零零三年十二月三十一日授出認股權之歸屬時間表	所涉及之股份 佔可行使認股權 之百分比 %
授出日期之一週年前	0
授出日期之一週年或之後但兩週年前	25
授出日期之兩週年或之後但三週年前	25
授出日期之三週年或之後但四週年前	25
授出日期之四週年或之後	25

於二零零三年十二月三十一日後授出認股權之歸屬時間表	所涉及之股份 佔可行使認股權 之百分比 %
授出日期之一週年前	0
授出日期之一週年或之後但兩週年前	40
授出日期之兩週年或之後但三週年前	30
授出日期之三週年或之後	30

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等數目股份之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使但未行使之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認購權所涉及之股份數目中。

認股權乃根據二項式點陣模型進行估值，當中代入以下參數，包括本公司股價波幅每年65%、預期股息收益率零、離職率每年5.0%，及考慮到根據香港財務報告準則第2號之規定，如股價高於行使價195%則承授人會行使其認股權。股份酬金開支港幣1,499,000元（二零一零年：港幣1,703,000）（附註8）已於綜合收益表內扣除。

## 25. 儲備

### 本集團

本集團之儲備金額及其於本年度及上一年度之變動載列於財務報表第69頁之綜合權益變動表。

根據中國有關公司之法律及法規、當地章程大綱及章程細則以及本公司之董事會決議案，本集團於中國成立或註冊之外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制用途之儲備基金（即其他儲備）。

## 本公司

	附註	股份 溢價賬 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	股份酬金 儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一零年十月一日		41,944	642,378	196	10,313	(131,388)	563,443
行使認股權而發行之新股份		71	-	-	-	-	71
股份酬金之開支	8	-	-	-	1,499	-	1,499
本年度虧損	11	-	-	-	-	(30,441)	(30,441)
於二零一一年九月三十日		<u>42,015</u>	<u>642,378</u>	<u>196</u>	<u>11,812</u>	<u>(161,829)</u>	<u>534,572</u>
於二零零九年十月一日		41,816	642,378	196	8,610	(113,373)	579,627
行使認股權而發行之新股份		128	-	-	-	-	128
股份酬金之開支	8	-	-	-	1,703	-	1,703
本年度虧損	11	-	-	-	-	(18,015)	(18,015)
於二零一零年九月三十日		<u>41,944</u>	<u>642,378</u>	<u>196</u>	<u>10,313</u>	<u>(131,388)</u>	<u>563,443</u>

根據日期為二零零五年十一月十五日之公佈，本公司之繳入盈餘指股份公允值之超出金額。根據公司細則之修訂，當董事認為於合適之若干情況下，據此本公司可從繳入盈餘賬中撥出款項分派予其股東。

## 26. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告期完結時之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
三個月之內	36,605	1,170
三至十二個月	300	234
一年以上	1,109	2,179
	<u>38,014</u>	<u>3,583</u>

應付貿易賬款為非附息且通常於平均一個月內償還。

## 27. 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
銷售按金款項	1,982	19,972	—	—
預收租金款項	489	418	—	—
遞延收入	29,187	29,945	—	—
已收租金按金	44,198	32,308	—	—
應計提費用	152,596	197,217	3,718	2,435
其他應付賬款	18,938	16,804	450	338
	<u>247,390</u>	<u>296,664</u>	<u>4,168</u>	<u>2,773</u>

其他應付賬款乃無抵押、不付息及無固定還款期。

## 28. 付息銀行及其他貸款

	附註	本集團					
		二零一一年			二零一零年		
		實際 年利率 (%)	到期年份	港幣千元	實際 年利率 (%)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>							
銀行貸款：							
— 無抵押		1.40-7.18	2012	348,016	0.88-5.83	2011	621,381
其他貸款：							
— 無抵押	<i>a</i>	6.10	2012	<u>137,888</u>	4.86	2011	<u>246,196</u>
				<u>485,904</u>			<u>867,577</u>
<b>非流動</b>							
銀行貸款：							
— 有抵押	<i>b</i>	6.65	2013	107,379	—	—	—
— 無抵押		2.61	2014	<u>711,420</u>	1.75-5.83	2012	<u>342,777</u>
				<u>818,799</u>			<u>342,777</u>
				<u>1,304,703</u>			<u>1,210,354</u>

	本公司					
	二零一一年		二零一零年			
	實際 年利率 (%)	到期年份	港幣千元	實際 年利率 (%)	到期年份	港幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款：						
— 無抵押	-	-	-	0.88-0.89	2011	500,000
<b>非流動</b>						
銀行貸款：						
— 無抵押	2.61	2014	711,420	-	-	-
			<u>711,420</u>			<u>500,000</u>

附註：

- (a) 於二零一一年九月三十日，本集團之無抵押其他貸款乃由一間中國金融機構安排與一間同系附屬公司簽訂之一項貸款。
- (b) 於二零一一年九月三十日，本集團之有抵押銀行貸款乃由本集團若干位於中國之發展中物業（其賬面值於二零一一年九月三十日合共約港幣816,733,000元）（附註17及33）提供抵押。

應償還附息銀行及其他貸款之分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
第一年以內或應要求時償還	485,904	867,577	-	500,000
第二年內	107,379	342,777	-	-
第三至五年內 (包括首尾兩年)	711,420	-	711,420	-
	<u>1,304,703</u>	<u>1,210,354</u>	<u>711,420</u>	<u>500,000</u>

銀行及其他貸款之賬面值按以下貨幣列值：

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
港幣	711,420	500,000	711,420	500,000
人民幣	312,455	430,557	-	-
美元	280,828	279,797	-	-
	<u>1,304,703</u>	<u>1,210,354</u>	<u>711,420</u>	<u>500,000</u>

本集團及本公司之所有附息銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。

本集團之未提取貸款額度如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
浮動利率		
－ 於一年內到期	883,421	100,000

## 29. 應收／(應付)直接控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項

自FCL (China) Pte. Ltd. (「FCL (China)」) 於二零零七年五月直接增購本公司之股權，該公司隨即成為本公司之直接控股公司。於二零一一年九月三十日，本集團應收及應付其直接控股公司款項分別為港幣63,385,000元及港幣81,634,000元(二零一零年：港幣63,995,000元及港幣81,634,000元)。該等應收款項及應付款項均為無抵押、不付息及無固定收取或償還期限。此往來賬目之賬面值與其公允值相若。該等未收之應收款項乃指Supreme Asia Investments Limited (「SAI」) 就本集團於二零零五年九月完成收購SAI權益前因其業務活動而將予承擔之估計稅項負債，當SAI要支付任何有關稅項時，FCL (China)需補償予本公司，而補償金額只限於港幣71,443,000元。年內，FCL (China)償還補償款項約港幣610,000元(二零一零年：港幣2,218,000元)(附註35(a)(i))。應付款項包括於二零零五年九月完成收購SAI之權益時SAI結欠FCL (China)之債務。

於報告期完結時，應付同系附屬公司款項為無抵押、不付息及無固定還款期限。該款項結餘之賬面值與公允值相若。

## 30. 遞延稅項

### 遞延稅項負債

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	附註	本集團			總額 港幣千元
		重估物業 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	預扣所得稅 港幣千元	
於二零一零年十月一日		156,850	(8,587)	14,032	162,295
於收益表內扣除／(計入)					
之遞延稅項	9	55,638	(2,693)	6,108	59,053
匯兌調整		214	977	1,157	2,348
於二零一一年九月三十日		<u>212,702</u>	<u>(10,303)</u>	<u>21,297</u>	<u>223,696</u>
於二零零九年十月一日		145,614	(26,029)	2,668	122,253
於收益表內扣除之遞延稅項	9	11,212	17,439	11,253	39,904
匯兌調整		24	3	111	138
於二零一零年九月三十日		<u>156,850</u>	<u>(8,587)</u>	<u>14,032</u>	<u>162,295</u>

## 遞延稅項資產

遞延稅項資產於年內之變動如下：

		本集團		
		申索撥備	應收賬款	總額
	附註	之減值撥備	之減值撥備	總額
		港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一零年十月一日		—	—	—
計入收益表內之遞延稅項	9	7,318	—	7,318
匯兌調整		251	—	251
		<u>7,569</u>	<u>—</u>	<u>7,569</u>
於二零一一年九月三十日		—	15,278	15,278
於收益表內扣除之遞延稅項	9	—	(14,490)	(14,490)
匯兌調整		—	(788)	(788)
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一零年九月三十日		—	—	—

本集團於香港產生之未確認稅項虧損為港幣1,162,200,000元（二零一零年：港幣1,153,736,000元），可無限期抵銷該等產生虧損之公司日後之應課稅溢利，而於中國大陸產生之稅項虧損為港幣22,700,000元（二零一零年：港幣17,267,000元）將於二零一零年十二月三十一日起計五年內到期。由於此等附屬公司已虧損多時，且被認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷該等稅項虧損，故未就該等虧損確認相應之遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%徵收預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務條約，則可運用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團有責任就於中國大陸成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳付預扣稅。

本公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。於二零一一年九月三十日，本公司並無遞延稅項資產及遞延稅項負債（二零一零年：無）。

## 31. 出售一間附屬公司

於二零一一年七月十五日，本公司一間全資附屬公司巨銘有限公司（「巨銘」）與大連友誼（集團）股份有限公司（「大連友誼」）訂立股權轉讓協議，內容關於根據股份轉讓協議，巨銘以現金代價人民幣423,000,000元向大連友誼出售於中國大陸之一間全資附屬公司之全部股權（「出售交易」）。出售交易於二零一一年九月完成。大連友誼將出售所得款項淨額存入銀行托管賬戶，有關款項已列於「其他應收賬款」（附註21）。該款項將有待於當地有關機構完成相關清算後匯予巨銘。此有關出售交易之詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函內。

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
就出售之資產淨額：			
物業、廠房及設備		106	—
現金及銀行結餘		21,448	—
收購土地使用權之預付款項		469,944	—
預付款項及其他應收賬款		2,508	—
應計提賬項及其他應付賬款		(4)	—
		<u>494,002</u>	<u>—</u>
匯兌變動儲備之回撥		(31,860)	—
出售收益	5	<u>42,424</u>	<u>—</u>
代價淨額		<u>504,566</u>	<u>—</u>
就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目			
流出款項之分析如下：			
出售之現金及銀行結餘		(21,448)	—

## 32. 或然資產及負債

- (a) 於二零一一年九月三十日，本公司作出之擔保為港幣195,456,000元（二零一零年：港幣183,216,000），其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣67,188,000元（二零一零年：港幣85,883,000元）。

管理層預期，自上述於日常業務中產生之銀行及其他擔保將不會產生任何重大負債。

- (b) 根據於二零一零年六月九日及二零一零年七月十二日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日就中國深圳南山區深圳高新技術產業園南區之項目訂立協議（「該協議」），該協議於接獲深圳政府之書面批准後，在二零一零年七月十二日生效。

深圳威新將保留新第三期用地約51,000平方米之土地面積，該地可發展總建築面積不超過240,000平方米，並向深圳市政府相關部門無償交還原第三期用地約203,000平方米之剩餘土地面積。將取回之用地之總建築面積最多為240,000平方米，其中約208,800平方米為工業用地作商業園用途（將由深圳威新持有），以及約31,200平方米為商業性辦公用地作非商業園用途，按市場價格支付若干土地出讓金後將可作開發銷售（將由一間新成立之全資附屬公司持有）。

由於當時確定無法於規定期限二零零五年十二月三十一日或之前竣工，故此有關原有第三期（原有總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元，於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表中已全數作出減值並扣除。目前，因在未能確定何時取得該地之情況下，所以有關減值並未撥回。

當簽訂帶有最終土地規劃大綱及配套之補充協議時，管理層估計可回撥之減值款項約港幣217,000,000元。於報告期完結時，概無就此確認為資產。

### 33. 資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之若干銀行及其他貸款以賬面值為港幣816,733,000元（二零一零年：無）之若干發展中物業作抵押（附註17及28(b)）。

### 34. 承擔

#### (a) 資本承擔

於報告期完結時，本集團有關發展中物業但未產生之資本性開支如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已簽約，但未撥備	102,306	—
已授權，但未簽約	7,239,065	6,300,520
	<u>7,341,371</u>	<u>6,300,520</u>

於報告期完結時，本公司並無資本承擔（二零一零年：無）。

#### (b) 經營租約承擔

##### (i) 作為租戶

本集團根據經營租約安排，租入若干物業，物業租期經磋商為一至二年不等。

於二零一一年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於未來支付之最低租金付款總額如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
第一年內	3,775	3,643
第二至第五年內（包括首尾兩年）	1,676	4,910
	<u>5,451</u>	<u>8,553</u>

於報告期完結時，本公司並無作為租戶訂立經營租約安排（二零一零年：無）。

##### (ii) 作為出租者

本集團根據經營租約安排，租出旗下之投資物業（附註14），租期磋商為一年至七年期不等。租約條款乃一般要求租戶先繳付保證金及規定須視乎當時市場環境而作出租金調整。

於二零一一年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤銷租賃之未來最低應收租金款項如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
第一年內	163,224	103,638
第二至第五年內（包括首尾兩年）	259,666	87,672
第五年後	1,493	1,211
	<u>424,383</u>	<u>192,521</u>

於報告期完結時，本公司並無作為出租人訂立之經營租約安排（二零一零年：無）。

### 35. 關連人士交易

本集團之最終控股公司為Fraser and Neave, Limited（「F&N」），乃一家於新加坡註冊成立之公司。

下文為於年內在本集團日常業務中進行之重大關連人士交易之概要：

#### (a) 關連人士交易

	附註	二零一一年 港幣千元 (收入)/支出	二零一零年 港幣千元 (收入)/支出
補償收入	(i)	(758)	(4,119)
罰息收入		–	(564)
顧問費	(ii)	–	573
物業管理服務費收	(iii)	(142)	(137)
物業管理費	(iv)	596	568
營銷及租賃服務費	(v)	797	–
租金收入	(vi)	(632)	–
企業管理服務費	(vii)	4,302	6,372
內部審核費	(viii)	179	183
		<u>4,342</u>	<u>2,876</u>

- (i) 於二零零五年七月十四日，本公司之直接控股公司CPL (China) Pte. Ltd.（現稱FCL (China) Pte. Ltd.（「FCL China」）、本公司全資附屬公司Power Source Holdings Limited（「Power Source」）與本公司訂立買賣協議（「總協議」），內容有關購買Supreme Asia Investments Limited（「SAI」）54.78%股份權益及其所欠之債務。根據總協議隨附日期為二零零五年七月十四日之披露函件，本公司之間接非全資附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司（「上海仲駿」）須就上海松江物業之總建築面積由628,246平方米增加至837,291平方米而支付為數約人民幣111,950,000元之金額。因上海松江物業總建築面積增加而應付之款項總額（包括地價及顧問費）最終增加至人民幣179,690,000元，較估計款項人民幣111,950,000元多出約人民幣67,740,000元，因而違反總協議項下保證，故本公司已收取人民幣37,110,000元之補償金（即按54.78%計算之差額人民幣67,740,000元），並於財務狀況表記入為遞延收入。

年內，從遞延收入撥回之補償收入為港幣758,139元（二零一零年：港幣4,119,354元）。

此外，受總協議所載若干限制所規限，FCL China向Power Source承諾，於完成買賣銷售股份及債務（定義見總協議）前，就SAI集團因有關SAI集團業務活動而產生之任何稅項負債，向及維持向Power Source作出彌償（「稅項保證」）。由於本集團按公允值記錄之上海松江土地成本較高，而SAI集團按歷史成本記錄之土地成本較低，故FCL China已就本集團產生之額外利得稅開支向Power Source給予稅項保證之彌償。

年內，FCL China已付彌償款項為港幣610,542元（二零一零年：港幣2,217,710元（附註29））。

- (ii) 於二零一零年九月九日，深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與JURONG Consultants Pte Ltd（「裕廊」）訂立顧問協議（「顧問協議」）。據此，深圳威新委任裕廊為顧問，於動工日期（定義見顧問協議）至完工日期（定義見顧問協議）止期間內，就中國深圳南山區深圳高新技術產業園內之5公頃之深圳威新軟件科技園第三期發展項目提供顧問服務，顧問費為新加坡幣160,000元。

深圳威新乃本公司間接全資附屬公司。裕廊由本公司之主要股東騰飛私人有限公司全資實益擁有。因此，根據上市規則，裕廊為本公司之關連人士。訂立顧問協議構成本公司之一項關連交易。

年內，深圳威新並無應支付費用（二零一零年：已付費用為新加坡幣104,000元（港幣573,402元））。

- (iii) 於二零一零年九月二十八日，威新華清（北京）置業發展有限公司（「威新華清」）與北京華清永生餐飲管理有限責任公司（「華清永生」）訂立員工飯堂管理服務協議。據此，華清永生於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間經營於搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）之員工飯堂，並向威新華清支付管理月費人民幣10,000元。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清永生乃擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪控股股份有限公司（「啟迪」）之全資附屬公司。因此，根據上市規則，華清永生屬本公司之關連人士。訂立員工飯堂管理服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，華清永生應支付之費用為人民幣120,000元（港幣142,380元）。（二零一零年：人民幣120,000元（港幣137,071元））。

- (iv) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與北京華清物業管理有限責任公司（「華清物業」）訂立物業管理合約，據此，威新華清委任華清物業為物業管理人，於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間向威新華清提供物業管理服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶管理費收入總額之8%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清物業由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有80%。因此，根據上市規則，華清物業屬本公司之關連人士。訂立物業管理合約構成本公司之一項持續關連交易。

年內，威新華清應支付之費用為人民幣502,506元（港幣596,256元）（二零一零年：人民幣497,162元（港幣567,891元））。

- (v) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與啟迪訂立外包服務協議。據此，威新華清委任啟迪為管理人，於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間就搜狐大廈提供營銷及租賃服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶租金收入總額之2.5%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。啟迪為擁有威新華清40%權益之主要股東。因此，根據上市規則，啟迪屬本公司之關連人士。訂立外包服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，威新華清應支付之費用為人民幣671,970元（港幣797,581元）。

- (vi) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與喬波冰雪世界體育發展有限公司（「喬波」）訂立租賃協議。據此，威新華清（作為業主）同意向喬波（作為租戶）出租位於北京市海澱區中關村東路1號院清華科技園9號樓搜狐網絡大廈四層04-08單元，由二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日止為期三年，年租賃費用分別為人民幣534,782元、人民幣592,152元及人民幣590,533元。

於二零一一年四月十二日，威新華清與喬波訂立租賃協議之補充協議，將截至二零一一年九月三十日止年度之租賃面積略為減少（「補充協議」）。因此，威新華清於截至二零一一年九月三十日止年度應收喬波之租金費用由人民幣534,782元減少至人民幣532,152元。

威新華清由本公司擁有60%權益。喬波由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有40%。因此，根據上市規則，喬波屬本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，喬波應支付之費用為人民幣532,152元（港幣632,159元）。

- (vii) 於二零一零年十月四日，上海仲駿與上海星獅管理諮詢有限公司（「上海星獅」）訂立公司諮詢及項目管理服務協議，其中包括就上海星獅根據日期為二零零九年十一月三日之公司諮詢服務協議向上海仲駿提供之公司諮詢服務續期十二個月，即由二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間，諮詢服務費總額為人民幣6,900,000元（相當於港幣8,280,000元）（「二零一零年協議」）。

上海仲駿為本公司之非全資附屬公司。上海星獅乃本公司主要股東F&N全資實益擁有。因此，根據上市規則，上海星獅屬本公司之關連人士。訂立二零一零年協議構成本公司之一項持續關連交易。

據此，本公司根據二零一零年協議之代價金額將截至二零一一年九月三十日止財政年度之年度上限設定為港幣8,280,000元。

於二零一一年四月六日，上海仲駿與上海星獅訂立二零一零年協議之補充協議，以修訂由二零一一年一月二十一日至二零一一年九月三十日止期間，上海星獅將提供之服務範圍，費用為人民幣1,557,902元（相當於港幣1,869,000元）（「補充協議」）。

就此而言，於二零一一年一月二十一日前根據二零一零年協議已付上海星獅之酬金為人民幣2,095,968元（相當於港幣2,515,000元），而根據補充協議應付酬金為人民幣1,557,902元（相當於港幣1,869,000元）。因此，本公司根據二零一零年協議及補充協議之代價金額，將截至二零一一年九月三十日止財政年度經修訂年度上限設定為港幣4,400,000元。

年內，本公司應支付之顧問服務費用為人民幣3,653,870元（港幣4,301,813元）（二零一零年：人民幣5,580,000元（港幣6,371,824元））。

(viii) 年內，F&N向本公司提供內部審核服務。F&N按成本基準收取所提供服務之費用。

F&N為本公司主要股東。因此，根據上市規則屬本公司之關連人士。F&N所提供之服務因而構成本公司之一項持續關連交易。

年內，本公司應支付之內部審核費用總額為港幣179,000元（二零一零年：港幣183,000元）。

(b) 與關連人士尚未償還結餘：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收直接控股公司款項	63,385	63,995
應付直接控股公司款項	(81,634)	(81,634)
應付一間同系附屬公司款項	(42)	(4)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

上述結餘乃無抵押、不付息，以及並無固定還款期。該等結餘之賬面值與公允值相若。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	11,703	14,153
離職後福利	203	241
股份酬金之開支	1,499	1,703
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>13,405</u>	<u>16,097</u>

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註10。

## 36. 按類別劃分之金融工具

各類別金融工具於報告期完結時之賬面值如下：

## 金融資產

	本集團						
	二零一一年			二零一零年			
	按公允值 計入損益之 金融資產 港幣千元	貸款及 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融投資 港幣千元	總計 港幣千元	貸款及 應收賬款 港幣千元	可供出售 金融投資 港幣千元	總計 港幣千元
可供出售金融投資	-	-	8,822	8,822	-	8,822	8,822
應收貿易賬款	-	1,316	-	1,316	4,692	-	4,692
列入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產	-	536,671	-	536,671	7,917	-	7,917
應收直接控股公司款項	-	63,385	-	63,385	63,995	-	63,995
衍生金融工具	971	-	-	971	-	-	-
受限制現金	-	73	-	73	399	-	399
存款、銀行及現金結餘	-	899,394	-	899,394	767,617	-	767,617
	<u>971</u>	<u>1,500,839</u>	<u>8,822</u>	<u>1,510,632</u>	<u>844,620</u>	<u>8,822</u>	<u>853,442</u>

	本公司			
	二零一一年		二零一零年	
	按公允值 計入損益之 金融資產 港幣千元	貸款及 應收賬款 港幣千元	總計 港幣千元	貸款及 應收賬款 港幣千元
列入預付款項、按金及 其他應付賬款之金融資產	-	-	-	90
應收附屬公司款項	-	1,823,483	1,823,483	1,765,036
衍生金融工具	971	-	971	-
存款、銀行及現金結餘	-	144,416	144,416	19,618
	<u>971</u>	<u>1,967,899</u>	<u>1,968,870</u>	<u>1,784,744</u>

## 金融負債

	本集團	
	二零一一年	二零一零年
	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元
應付貿易賬款	38,014	3,583
列入預收款項、應計提賬項及 其他應付賬款之金融負債	63,136	49,112
應付直接控股公司款項	81,634	81,634
應付同系附屬公司款項	42	4
付息銀行及其他貸款	1,304,703	1,210,354
	<u>1,487,529</u>	<u>1,344,687</u>
	<u><u>1,487,529</u></u>	<u><u>1,344,687</u></u>
	本公司	
	二零一一年	二零一零年
	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元	按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元
列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之金融負債	450	338
應付附屬公司款項	34,016	34,015
付息銀行貸款	711,420	500,000
	<u>745,886</u>	<u>534,353</u>
	<u><u>745,886</u></u>	<u><u>534,353</u></u>

## 37. 公允值及公允值等級架構

本集團及本公司金融工具之賬面值及公允值如下：

	本集團			
	賬面值		公允值	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
存款、銀行及現金結餘	899,394	767,617	899,394	767,617
受限制現金	73	399	73	399
應收直接控股公司款項	63,385	63,995	63,385	63,995
應收貿易賬款	1,316	4,692	1,316	4,692
列入預付款項、按金及 其他應付賬款之金融資產	536,671	7,917	536,671	7,917
可供出售金融投資	8,822	8,822	8,822	8,822
衍生金融工具	971	—	971	—
	<u>1,510,632</u>	<u>853,442</u>	<u>1,510,632</u>	<u>853,442</u>
<b>金融負債</b>				
應付貿易賬款	38,014	3,583	38,014	3,583
列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	63,136	49,112	63,136	49,112
附息銀行及其他貸款	1,304,703	1,210,354	1,304,703	1,210,354
應付直接控股公司款項	81,634	81,634	81,634	81,634
應付同系附屬公司款項	42	4	42	4
	<u>1,487,529</u>	<u>1,344,687</u>	<u>1,487,529</u>	<u>1,344,687</u>

	本公司			
	賬面值		公允值	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>金融資產</b>				
存款、銀行及現金結餘	144,416	19,618	144,416	19,618
應收附屬公司款項	1,823,483	1,765,036	1,823,483	1,765,036
列入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產	–	90	–	90
衍生金融工具	971	–	971	–
	<u>1,968,870</u>	<u>1,784,744</u>	<u>1,968,870</u>	<u>1,784,744</u>
<b>金融負債</b>				
列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	450	338	450	338
附息銀行貸款	711,420	500,000	711,420	500,000
應付附屬公司款項	34,016	34,015	34,016	34,015
	<u>745,886</u>	<u>534,353</u>	<u>745,886</u>	<u>534,353</u>

金融資產及負債之公允值乃當前交易中訂約各方自願（而非被強制或於清盤出售中）按此價值作金融工具交易之金額。

用於估計公允值之方法及假設如下：

存款、銀行及現金結餘、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款、列入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、列入預收款項、應計提賬項及其他應付賬款之金融負債、應收／應付附屬公司款項、應收／應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、可供出售金融投資以及附息銀行及其他貸款，均與賬面值相若，主要因為該等工具於短期內到期。

本集團與一間信貸評級為P-1之信譽良好金融機構訂立衍生金融工具（即遠期貨幣合約）。衍生金融工具之公允值乃根據所報價格計算。

於二零一一年九月三十日，衍生資產狀況按市值計算之價值乃扣除衍生工具對手方違約風險應佔之信貸評估調整而釐定。對手方信貸風險之變動對指定具有對沖關係之衍生工具及按公允值確認之其他金融工具之對沖效益評估並無重大影響。

## 公允值等級架構

本集團使用以下等級架構釐定及披露金融工具之公允值：

第一級：	按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量之公允值
第二級：	按估值方法計量之公允值，而當中所有對已入賬公允值具有重大影響之輸入值乃直接或間接為可觀察數據
第三級：	按估值方法計量之公允值，而當中所有對已入賬公允值具有重大影響之輸入值並非可觀察市場數據（不可觀察輸入值）

## 按公允值計量之資產：

	本集團			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
於二零一一年 九月三十日 衍生金融工具	—	971	—	971

	本公司			總計 港幣千元
	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	
於二零一一年 九月三十日 衍生金融工具	—	971	—	971

於二零一零年九月三十日，本集團及本公司並無任何按公允值計量之金融資產。

## 按公允值計量之負債：

於二零一零年九月三十日及二零一一年九月三十日，本集團及本公司並無任何按公允值計量之金融負債。

## 38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具（衍生工具除外）包括附息銀行及其他貸款以及現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團業務集資。本集團有多種其他金融資產及負債，如直接源自其業務之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

本集團亦訂立遠期貨幣合約。其目的為了管理於本集團未來注資而產生之貨幣風險。除了上述披露之外，本集團政策為現時及於回顧年度內一直概無買賣任何金融工具交易。

源自本集團金融工具之主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團就管理各有關風險之政策概述如下。

### 外匯風險

由於本集團業務之大部分經營收入以人民幣計值，以及本集團所持資產及若干貸款以人民幣計值，故本集團承受外匯風險。年內，人民幣兌港幣升值。就預期人民幣兌港幣升值，本集團已安排一份人民幣遠期合約，為未來可能向中國大陸一間全資附屬公司進行注資約人民幣189,200,000元而預先鎖定匯率，為此減低外匯風險。本集團將持續就全球金融環境之當前變動考慮對沖外匯風險之適當性及成本效益。

於二零一一年九月三十日，假設人民幣兌港幣升值至7%（二零一零年：1%），而其他因素仍維持不變，則本集團之權益將增加約港幣148,652,000元（二零一零年：港幣13,952,000元）。

### 利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要與本集團浮息銀行及其他行貸款有關。本集團貸款之利率及償還期於財務報表附註28內披露。本集團之政策乃為其貸款爭取最優惠利率。管理層負責監控利率風險，倘有需要將考慮對沖重大之利率風險。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅後溢利（透過所受浮息貸款之影響）以及本集團與本公司權益對合理利率變動之敏感度分析。

	本集團		本公司	
	百分點 上升／(下降)	除稅後溢利 及權益之 增加／(減少) 港幣千元	百分點 上升／(下降)	權益之減少 港幣千元
<b>二零一一年</b>				
港幣	200	(11,035)	200	(11,035)
人民幣	200	(1,982)	—	—
美元	200	(2,454)	—	—
港幣	(200)	—	(200)	—
人民幣	(200)	1,387	—	—
美元	(200)	—	—	—
<b>二零一零年</b>				
港幣	200	(10,000)	200	(10,000)
人民幣	200	(10,715)	—	—
美元	200	(4,610)	—	—
港幣	(200)	—	(200)	—
人民幣	(200)	9,945	—	—
美元	(200)	—	—	—

### 信貸風險

除不會給予客戶信貸之物業銷售外，本集團僅與知名且及信譽良好之第三方進行貿易。本集團政策就對所有欲按信貸條款買賣之客戶，均須通過信貸核實程序。此外，應收餘額乃按持續基準作監控，且本集團面對之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產（包括其他應收賬款、可供出售金融投資、應收直接控股公司款項以及存款、銀行及現金結餘）因交易對方欠賬而產生之信貸風險之最高限額相等於該等資產賬面值。於日常業務中，銀行及其他擔保並無產生重大負債（附註32(a)）。

由於本集團僅與知名及信譽良好之第三方進行交易，故無需附設抵押品。由於本集團之應收貿易賬款廣泛分散於不同類別，本集團並無重大集中信貸風險。

有關本集團來自應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款之信貸風險進一步量化數據，於財務報表附註20及21披露。

### 流動資金風險

本集團透過循環流動資金計劃工具，監控資金短缺風險。有關工具考慮其金融工具及金融資產（例如應收貿易賬款）之到期日以及經營業務之預計現金流量。

本集團之目標為透過使用附息銀行及其他貸款，維持資金於持續性與靈活性之間之平衡。本集團將持續維持穩健之融資政策，並確保能維持充裕之現金及信貸額度，藉以滿足流動資金需求。透過維持資產與負債架構之合理比例，本集團能夠滿足其持續財務需求。根據財務報表內反映之貸款賬面值，自二零一一年九月三十日起，佔37%（二零一零年：72%）之本集團債項（主要包括附息銀行及其他貸款）將於短於一年之期間內到期。

於報告期完結時，按照已訂約未貼現付款分析，本集團及本公司金融負債之到期日情況如下：

	本集團					總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	三個月至 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元	
於二零一一年九月三十日：						
應付貿易賬款	32,247	4,358	300	1,109	-	38,014
列入預付款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	13,736	878	11,851	23,521	13,150	63,136
應付直接控股公司款項	-	-	-	81,634	-	81,634
應付一間同系附屬公司款項	-	-	-	42	-	42
附息銀行及其他貸款	-	10,914	509,725	850,764	-	1,371,403
	<u>45,983</u>	<u>16,150</u>	<u>521,876</u>	<u>957,070</u>	<u>13,150</u>	<u>1,554,229</u>
於二零一零年九月三十日：						
應付貿易賬款	404	766	234	2,179	-	3,583
列入預付款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	16,100	514	3,552	28,470	476	49,112
應付直接控股公司款項	-	-	-	81,634	-	81,634
應付一間同系附屬公司款項	-	-	-	4	-	4
附息銀行及其他貸款	-	519,954	366,114	350,142	-	1,236,210
	<u>16,504</u>	<u>521,234</u>	<u>369,900</u>	<u>462,429</u>	<u>476</u>	<u>1,370,543</u>

	本公司				總計 港幣千元
	按要求 港幣千元	少於三個月 港幣千元	三個月至 十二個月 港幣千元	一至五年 港幣千元	
於二零一一年九月三十日：					
列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	173	-	-	277	450
應付附屬公司款項	34,016	-	-	-	34,016
附息銀行貸款	-	4,736	14,107	739,925	758,768
就授予附屬公司之銀行 貸款向銀行提供之擔保	32(a) 67,188	-	-	-	67,188
	<u>101,377</u>	<u>4,736</u>	<u>14,107</u>	<u>740,202</u>	<u>860,422</u>
於二零一一年九月三十日：					
列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債	61	-	277	-	338
應付附屬公司款項	34,015	-	-	-	34,015
附息銀行貸款	-	500,436	-	-	500,436
就授予附屬公司之銀行 貸款向銀行提供之擔保	32(a) 85,883	-	-	-	85,883
	<u>119,959</u>	<u>500,436</u>	<u>277</u>	<u>-</u>	<u>620,672</u>

#### 資本管理

本集團資本管理之主要目標在於保障本集團持續經營過程中之能力及財務能力，以及維持穩健之資本比率，以支持其業務及為股東爭取最大價值。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況轉變及有關資產之風險特徵作出調整。本集團可以透過調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股，以保持或調整資本結構。於截至二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日止年度內，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團採用資產負債比率（即短期及長期付息銀行及其他貸款除以權益總額）監控資本。本集團之政策乃維持負債比率低於150%，以及遵守銀行貸款協議之相關規定。於報告期完結時，負債比率如下：

	本集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
付息銀行及其他貸款	1,304,703	1,210,354
權益總額	<u>2,958,149</u>	<u>2,356,688</u>
負債比率	<u>44%</u>	<u>51%</u>

### 39. 比較數字

於上一年度綜合收益表內之若干數字已重列以配合本年度所呈列之形式一致。

### 40. 批准財務報表

財務報表已於二零一一年十一月四日獲董事會批准及授權刊發。

## 3. 截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告：

## 簡明綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
收入	5	104,221	178,009
銷售成本		<u>(8,802)</u>	<u>(51,235)</u>
毛利		95,419	126,774
直接經營開支		(38,615)	(34,922)
其他收益	5	56,457	7,077
作出撥備	6	(6,996)	(29,271)
行政開支		(15,744)	(12,345)
財務費用	7	<u>(15,532)</u>	<u>(15,944)</u>
除稅前溢利	8	74,989	41,369
稅項支出	9	<u>(30,390)</u>	<u>(18,227)</u>
期內溢利		<u><u>44,599</u></u>	<u><u>23,142</u></u>
以下人士應佔：			
本公司持有人		44,556	9,582
非控股股東權益		<u>43</u>	<u>13,560</u>
		<u><u>44,599</u></u>	<u><u>23,142</u></u>
本公司持有人應佔 每股盈利：			
— 基本 (港幣元)	10	<u><u>0.0065</u></u>	<u><u>0.0014</u></u>
— 攤薄 (港幣元)	10	<u><u>0.0065</u></u>	<u><u>0.0014</u></u>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
期內溢利	44,599	23,142
其他全面收益		
現金流量對沖：		
期內對沖工具之公允值變動之影響	2,449	—
匯兌波動儲備：		
換算海外業務之匯兌差額	20,305	95,591
期內其他全面收益，已扣除稅項	22,754	95,591
期內全面收益總額	<u>67,353</u>	<u>118,733</u>
以下人士應佔：		
本公司持有人	63,148	79,631
非控股股東權益	4,205	39,102
	<u>67,353</u>	<u>118,733</u>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

	附註	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	1,781	1,813
投資物業	11	1,466,567	1,456,147
預付款項、按金及其他應收賬款	13	1,882	1,891
可供出售金融投資	12	8,822	8,822
遞延稅項資產		–	7,569
<b>非流動資產總額</b>		<b>1,479,052</b>	<b>1,476,242</b>
<b>流動資產</b>			
待出售物業		82,050	90,251
發展中物業	13	2,115,519	1,862,115
應收貿易賬款	13	4,856	1,316
預付款項、按金及其他應收賬款		48,344	540,014
應收直接控股公司款項		63,297	63,385
衍生金融工具		–	971
受限制現金		74	73
存款、銀行及現金結餘		1,220,214	899,394
<b>流動資產總額</b>		<b>3,534,354</b>	<b>3,457,519</b>
<b>流動負債</b>			
衍生金融工具	14	222	–
應付貿易賬款	14	97,350	38,014
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款	15	200,165	247,390
附息銀行及其他貸款		535,175	485,904
應付直接控股公司款項		76,590	81,634
應付同系附屬公司款項		14	42
應付稅項		87,269	80,133
<b>流動負債總額</b>		<b>996,785</b>	<b>933,117</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>2,537,569</b>	<b>2,524,402</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>4,016,621</b>	<b>4,000,644</b>

	附註	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
附息銀行及其他貸款	15	760,136	818,799
遞延稅項負債		<u>230,315</u>	<u>223,696</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u>990,451</u>	<u>1,042,495</u>
<b>資產淨值</b>		<u>3,026,170</u>	<u>2,958,149</u>
<b>權益</b>			
本公司持有人應佔權益			
已發行股本	16	684,940	684,940
儲備		<u>1,694,470</u>	<u>1,630,654</u>
		2,379,410	2,315,594
<b>非控股股東權益</b>		<u>646,760</u>	<u>642,555</u>
<b>權益總額</b>		<u>3,026,170</u>	<u>2,958,149</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

	本公司持有人應佔									非控股		
	已發行 股本	股份 溢價賬	總入 盈餘	資本 贖回儲備	對沖儲備	匯兌 變動儲備	股份 酬金儲備	其他儲備*	保留溢利	合計	股東權益	權益總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年十月一日	684,940	42,015	642,378	196	971	300,753	11,812	4,171	628,358	2,315,594	642,555	2,958,149
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	44,556	44,556	43	44,599
本期間其他全面收益：												
現金流量對沖	-	-	-	-	2,449	-	-	-	-	2,449	-	2,449
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	16,143	-	-	-	16,143	4,162	20,305
本期間全面收益總額	-	-	-	-	2,449	16,143	-	-	44,556	63,148	4,205	67,353
股份酬金之開支	-	-	-	-	-	-	668	-	-	668	-	668
於二零一二年 三月三十一日 (未經審核)	<u>684,940</u>	<u>42,015*</u>	<u>642,378*</u>	<u>196*</u>	<u>3,420*</u>	<u>316,896*</u>	<u>12,480*</u>	<u>4,171*</u>	<u>672,914*</u>	<u>2,379,410</u>	<u>646,760</u>	<u>3,026,170</u>
於二零一零年十月一日	684,702	41,944	642,378	196	-	195,499	10,313	4,171	422,522	2,001,725	354,963	2,356,688
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	9,582	9,582	13,560	23,142
本期間其他全面收益：												
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	70,049	-	-	-	70,049	25,542	95,591
本期間全面收益總額	-	-	-	-	-	70,049	-	-	9,582	79,631	39,102	118,733
於行使購股權時已發行 之新股份	167	39	-	-	-	-	-	-	-	206	-	206
股份酬金之開支	-	-	-	-	-	-	632	-	-	632	-	632
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235,982	235,982
於二零一一年 三月三十一日 (未經審核)	<u>684,869</u>	<u>41,983*</u>	<u>642,378*</u>	<u>196*</u>	<u>-</u>	<u>265,548*</u>	<u>10,945*</u>	<u>4,171*</u>	<u>432,104*</u>	<u>2,082,194</u>	<u>630,047</u>	<u>2,712,241</u>

# 根據相關法律及法規，一間外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制使用之儲備基金（即其他儲備）。

\* 該等儲備賬目構成簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備為港幣1,694,470,000元（二零一一年三月三十一日：港幣1,397,325,000元）。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
經營業務所得之現金淨額	345,383	4,321
投資業務所得之現金淨額	187,100	2,643
融資業務所耗之現金淨額	<u>(39,027)</u>	<u>(67,610)</u>
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額	493,456	(60,646)
期初之現金及現金等值項目	726,690	767,617
外幣匯率變動之影響，淨額	<u>68</u>	<u>8,980</u>
期末之現金及現金等值項目	<u><u>1,220,214</u></u>	<u><u>715,951</u></u>
現金及現金等值項目結餘之分析：		
現金及銀行結餘	18,074	113,285
於購入時原到期日不足三個月之無抵押定期存款	<u>1,202,140</u>	<u>602,666</u>
期末之現金及現金等值項目	<u><u>1,220,214</u></u>	<u><u>715,951</u></u>

## 簡明綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

於期內，本集團從事住宅、寫字樓及商業園項目之物業發展、投資及管理。

本公司之直接控股公司為一家於新加坡註冊成立之公司FCL (China) Pte. Ltd.。董事認為，本公司之最終控股公司為一家於新加坡註冊成立及上市之公司Fraser and Neave, Limited。

### 2. 編製基準及會計政策

#### 編製基準

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括於年度綜合財務報表載列之所需資料及披露事項，故須與本集團截至二零一一年九月三十日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

#### 主要會計政策

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一一年九月三十日止年度之財務報表所採用者一致，惟下列所述者除外。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈、並自二零一一年十月一日或之後開始本集團財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

香港財務報告準則第1號之修訂	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產之修訂本
香港會計準則第24號(經修訂)	有關連人士之披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂	香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號最低資本要求之預付款之修訂本
二零一零年香港財務報告準則之改進	於二零一零年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務資料並無重大財務影響，而本中期財務資料所採用的會計政策亦無重大變動。

### 3. 重大會計判斷及估計

判斷及估計是按過往經驗及其他因素，包括相信日後在若干情況下發生若干事件實屬合理之預期為依據均作即時評估。本集團就未來作出估計及假設。附帶重大風險足以導致須就資產及負債之賬面值作出重大調整之有關估計及假設之討論如下：

#### 有關全資附屬公司之訴訟

於二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司接獲日期為二零零九年四月十六日之訴訟狀，指控其未履行於二零零六年十二月十五日所訂立之土地開發建設補償協議（「協議」）下之若干責任。該附屬公司於二零一一年四月十一日收到法院裁決，法院根據呈列的事實且判決，該附屬公司須向原告人賠償約人民幣24,800,000元（約港幣29,300,000元）（附註6）。因此，本集團已於過往期間的收益表中就申索訴訟作出全額撥備。

原告應根據協議履行責任支付一筆為數人民幣35,300,000元的款項，即按協議項下銷售所得款項金額之5%，因此該附屬公司向原告提出反索償。於二零一二年一月十二日收到法院判決，原告須支付保留金約人民幣35,300,000元（相等於約港幣43,800,000元），而該附屬公司亦有責任向原告賠償約人民幣5,600,000元（相等於港幣7,000,000元），因此原告應付金額淨值為人民幣29,700,000元（相等於約港幣36,800,000元）。於報告期末，本集團分別錄得保留金之款項（視為「其他收益」）約人民幣35,300,000元（相等於約港幣43,800,000元）（附註5）及訴訟申索之款項（視為「作出撥備」）約人民幣5,600,000元（相等於約港幣7,000,000元）（附註6）。原告已就兩個法庭案件同意支付最終經抵銷之款項約人民幣3,600,000元，並於二零一二年五月七日已收到該款項。

#### 資產減值

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值之情況不再存在時，本集團須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件已不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產評估或終止確認估計；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。若管理層所選用以決定減值水平之假設（包括現金流量預測所用折算率或增長率假設）有變，或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

#### 土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日所頒佈之中華人民共和國（「中國」）土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例實施細則，於中國大陸轉讓房地產物業產生之所有收益自一九九四年一月一日起土地增值額須按介乎30%至60%之土地增值稅累進比率，繳納土地增值稅。土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團附屬公司於中國大陸從事物業發展業務亦須繳納土地增值稅。然而，中國大陸不同城市對土地增值稅之實施不盡相同，故本集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，於釐定土地增值額時須作出重大判斷。當該等事宜之最終稅項支出與初始列賬之數額出現差異時，該等稅項差額將於有關稅項釐定期間對土地增值稅撥備構成影響。

#### 即期稅項及遞延稅項

於釐定稅項撥備金額及相關納稅時間時，需作出重大估計及判斷。倘該等事項之最終稅項結果有別於初始記錄之金額，該等差額將於有關稅項釐定期間對所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

## 撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任（在法律及推斷上），並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。於釐定若干責任之金額時須作出重大估計。倘該等責任之最終結果有別於初始確認之金額，則根據最新可獲得之資料而作調整。

## 4. 經營分部資料

本集團主要於住宅、商業和商業園項目從物業發展、投資及管理。本集團的營運業務乃按其業務性質及所提供的產品和服務，而獨立進行各分部的管理工作。本集團經營業務的客戶幾乎所有來自於中國大陸，且其資產亦幾乎所有都位於中國大陸。因此，本集團並無提供按地區劃分的分部分析。

經營分部乃按與向本集團主要營運決策人審閱內部報告以供主要營運決策人評估分部資料及分配分部間的資源一致的方式呈報。

本集團於回顧期內之收入及除稅前溢利須予可呈報分部之分析如下：

## 截至二零一二年三月三十一日止六個月

	物業發展 港幣千元 (未經審核)	商業園 港幣千元 (未經審核)	企業費用 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入	17,004	87,217	—	104,221
分部業績 對賬	22,804	69,400	(15,744)	76,460
利息收入				14,061
財務費用				(15,532)
除稅前溢利				<u>74,989</u>

## 截至二零一一年三月三十一日止六個月

	物業發展 港幣千元 (未經審核)	商業園 港幣千元 (未經審核)	企業費用 港幣千元 (未經審核)	合計 港幣千元 (未經審核)
分部收入	101,124	76,885	—	178,009
分部業績 對賬	5,855	57,538	(12,216)	51,177
利息收入				6,136
財務費用				(15,944)
除稅前溢利				<u>41,369</u>

## 5. 收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於期內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入以及雜項收入。

期內已確認為收入及其他收益之分析如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
出售物業	15,206	99,473
租金收入總額	58,772	49,588
物業管理費收入	25,838	24,736
雜項收入	4,405	4,212
	<u>104,221</u>	<u>178,009</u>
<b>其他收益</b>		
補償收入 (附註)	41,372	—
利息收入	14,061	6,136
其他	1,024	941
	<u>56,457</u>	<u>7,077</u>

附註：已扣除稅項之金額指就出售北京發展用地權益有關之保留金款項（詳情請參閱附註3：重大會計判斷及估計－有關全資附屬公司之訴訟）

## 6. 作出撥備

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
<b>就以下項目作出撥備：</b>		
應計提費用 (附註)	6,996	29,271
	<u>6,996</u>	<u>29,271</u>

附註：於本期間及上一個期間之金額指訴訟申索之撥備（詳情請參閱附註3：重大會計判斷及估計－有關全資附屬公司之訴訟）。

## 7. 財務費用

財務費用分析如下：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
於五年內全部應償還之銀行及其他貸款利息	22,080	11,843
其他財務費用	3,676	4,101
產生之財務費用總額	25,756	15,944
減：撥作發展中物業之資本化利息	(10,224)	—
	<u>15,532</u>	<u>15,944</u>

## 8. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入)之下列各項：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
折舊	336	562
減：撥作發展中物業之資本化金額	(125)	(282)
	<u>211</u>	<u>280</u>
租金收入總額	(58,772)	(49,588)
減：開支	9,860	9,999
租金收入淨額	<u>(48,912)</u>	<u>(39,589)</u>
作出撥備	6,996	29,271
土地使用權之攤銷	7,609	7,264
土地及樓宇之最低經營租賃之付款額	1,496	1,420
僱員福利之開支(包括董事酬金)：		
工資及薪酬	16,997	12,890
以股份支付之酬金開支	668	633
退休計劃供款	530	367
減：已沒收之供款	(176)	—
退休計劃供款淨額	<u>354</u>	<u>367</u>
僱員福利之開支總額	<u>18,019</u>	<u>13,890</u>
核數師酬金		
— 本年度	1,492	836
— 上年度撥備不足	67	—
	<u>1,559</u>	<u>836</u>
外匯虧損／(收益)，淨額	<u>813</u>	<u>(5,975)</u>

## 9. 稅項支出

本集團於期內並無任何香港應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅之撥備。中國大陸溢利之稅項已就期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

已扣除／(計入) 於中期簡明綜合收益表之稅項：

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
中國大陸之企業所得稅		16,424	22,080
中國大陸之土地增值稅		13	2,005
遞延	(a) & (b)	13,953	(5,858)
		<u>30,390</u>	<u>18,227</u>

附註：

- (a) 於本期間，金額絕大部分來自就出售北京發展用地權益有關之保留金而產生之遞延稅項為港幣7,690,000元。於上一期間，金額主要來自因訴訟申索之撥備而產生之遞延稅項資產為港幣7,357,000元。
- (b) 於本期間，有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之預扣所得稅之遞延稅項負債為港幣7,307,000元(二零一一年：港幣3,469,000元)，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

## 10. 本公司持有人應佔之每股盈利

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣44,556,000元(二零一一年：港幣9,582,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,849,401,580股(二零一一年：6,848,015,855股)而計算。

### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣44,556,000元(二零一一年：港幣9,582,000元)而計算。期內用作此項計算之普通股加權平均數為6,856,063,950股(二零一一年：6,861,012,897股)，亦同時用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股股數，以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價所發行之普通股加權平均數為6,662,370股(二零一一年：12,997,042股)。

## 11. 物業、廠房和設備與投資物業

	物業、 廠房和設備 港幣千元	投資物業 港幣千元 (附註)
截至二零一二年三月三十一日止期間：		
於二零一一年十月一日之期初賬面淨值	1,813	1,456,147
增添／改善	354	49
出售	(57)	–
匯兌調整	7	10,371
折舊	(336)	–
	<u>1,781</u>	<u>1,466,567</u>
於二零一二年三月三十一日之期末賬面淨值 (未經審核)		
截至二零一一年三月三十一日止期間：		
於二零一零年十月一日之期初賬面淨值	2,090	1,149,680
增添／改善	363	2,254
匯兌調整	67	42,469
折舊	(562)	–
	<u>1,958</u>	<u>1,194,403</u>
於二零一一年三月三十一日之期末賬面淨值 (未經審核)		
增添／改善	164	449
出售	(11)	–
出售一間附屬公司	(106)	–
匯兌調整	49	35,192
折舊	(241)	–
公允值之變動	–	226,103
	<u>1,813</u>	<u>1,456,147</u>
於二零一一年九月三十日之期末賬面淨值 (經審核)		

附註：參照日期為二零一二年三月二十八日刊發之暫停買賣之公佈，由於FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited透過一項協議安排私有化本公司之建議正在考慮中，且該計劃正在進行的物業估值，但仍未落實，因此，在本中期業績中並未採納該投資物業之估值（該估值可能顯示投資物業之公允值可能更高）。

世邦魏理仕有限公司所編製之物業估值報告載於本文件附錄二第183至217頁。

## 12. 可供出售金融投資

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
非上市股權投資	<u>8,822</u>	<u>8,822</u>

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面值為港幣8,822,000元（二零一一年九月三十日：港幣8,822,000元）之非上市股權投資已按成本扣除減值而列賬。

## 13. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	4,856	1,316
預付款項、按金及其他應收賬款		
其他應收賬款 (附註)	40,836	553,735
減：減值撥備	—	(19,901)
其他應收賬款，淨額	40,836	533,834
按金	1,247	1,243
預付款項	5,583	3,819
預付稅項	195	172
其他	2,365	2,837
	50,226	541,905
預付款項之非即期部份	(1,882)	(1,891)
預付款項、按金及其他應收賬款之即期部分	48,344	540,014

在正常情況下，本集團不會擅自向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制以盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。應收貿易賬款為不計息及無抵押。

應收貿易賬款指已出售物業之代價及應收租金。已出售物業之代價均按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先記賬，租客於收到賬單時支付，平均信貸期為一個月。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

附註：於本報告期末，本集團已收取就上一年度之出售交易所得款項淨額為港幣512,000,000元。有關出售交易之詳情已披露於二零一一年八月五日之通函內。

## 14. 應付貿易賬款、預收款項、應計提賬項及其他應付賬款

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
應付貿易賬款	97,350	38,014
預收款項、應計提賬項及其他應付賬款		
銷售按金所收款項	-	1,982
預收租金款項	701	489
遞延收入	28,931	29,187
已收租金按金	46,824	44,198
應計提費用	102,503	152,596
其他應付賬款	21,206	18,938
	200,165	247,390

於報告日期，應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
三個月內	96,209	36,605
三至十二個月	202	300
一年以上	939	1,109
	97,350	38,014

應付貿易賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

## 15. 附息銀行及其他貸款

	實際年利率 (%)	到期年份 (年)	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
流動				
銀行貸款：				
— 有抵押	6.65	2012	61,515	—
— 無抵押	1.80-7.18	2012	334,790	348,016
其他貸款：				
— 無抵押	6.10	2012	138,870	137,888
			<u>535,175</u>	<u>485,904</u>
非流動				
銀行貸款：				
— 有抵押	6.65	2013	46,628	107,379
— 無抵押	2.70	2013	713,508	711,420
			<u>760,136</u>	<u>818,799</u>
			<u>1,295,311</u>	<u>1,304,703</u>

銀行及其他貸款之償還情況概述如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
一年以內或按要求時償還	535,175	485,904
第二年	760,136	107,379
第三年至第五年內(包括首尾兩年)	—	711,420
	<u>1,295,311</u>	<u>1,304,703</u>

銀行及其他貸款之賬面值按以下貨幣列值：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
港幣	713,508	711,420
人民幣	302,377	312,455
美元	279,426	280,828
	<u>1,295,311</u>	<u>1,304,703</u>

所有附息銀行貸款均以浮動利率計算。流動及非流動附息銀行貸款之賬面值與其公允值相若。

本集團之未提取銀行融資額度如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
浮動利率		
— 於一年內有效	<u>887,006</u>	<u>883,421</u>

## 16. 已發行股本

### (a) 法定及已發行股本

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足：		
6,849,401,580股 (二零一一年：6,849,401,580股) 每股面值港幣0.10元之普通股	<u>684,940</u>	<u>684,940</u>

### (b) 購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）於二零零三年五月二十日起生效，除非另行註銷或修訂，購股權計劃將自該日起十年內有效。可授出之購股權之相關股份數目上限不得超過本公司於採納購股權計劃當日已發行股本之10%。每位承受人在接納建議時須支付港幣1元作為象徵式總代價。授出購股權之行使期由本公司董事會釐定，由指定日期開始至終止該日不得超過授出購股權當日起計十年。購股權之行使價由董事會（「董事會」）釐定，惟該價格不得低於下列各項中之最高者：(i)授出購股權當日（必須為交易日）本公司股份於聯交所發出之日報表所列之收市價；(ii)緊接授出購股權之日期前五個交易日本公司股份於聯交所發出之日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

尚未行使購股權數目之變動及彼等之相關加權平均行使價如下：

	二零一二年三月三十一日		二零一一年九月三十日	
	每股股份 加權平均 行使價 港幣元	購股權數目	每股股份 加權平均 行使價 港幣元	購股權數目
於期初／年初	0.1802	108,194,182	0.1761	98,180,182
授出	0.1656	17,488,000	0.2050	14,250,000
行使	—	—	0.1299	(2,386,000)
失效	0.1878	(3,147,888)	0.2200	(1,850,000)
於期末／年末	<u>0.1779</u>	<u>122,534,294</u>	<u>0.1802</u>	<u>108,194,182</u>

於報告期末，在122,534,294份（二零一一年九月三十日：108,194,182份）購股權中，可行使而尚未行使之購股權為92,581,294份（二零一一年九月三十日：79,499,182份）。

於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

授出日期	行使期 (附註)	二零一二年三月三十一日		二零一一年九月三十日	
		每股股份 行使價 港幣元	購股權數目	每股股份 行使價 港幣元	購股權數目
31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1580	9,789,359	0.1580	9,789,359
31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1547	10,795,719	0.1547	10,828,103
30/12/2005	30/12/2006 – 29/12/2015	0.1343	13,061,216	0.1343	13,125,983
13/11/2006	13/11/2007 – 12/11/2016	0.1670	13,700,000	0.1670	14,000,737
09/11/2007	09/11/2008 – 08/11/2017	0.3370	15,550,000	0.3370	16,050,000
14/11/2008	14/11/2009 – 13/11/2018	0.1000	13,950,000	0.1000	14,450,000
13/11/2009	13/11/2010 – 12/11/2019	0.1550	15,450,000	0.1550	16,450,000
12/11/2010	12/11/2011 – 11/11/2020	0.2050	12,750,000	0.2050	13,500,000
11/11/2011	11/11/2012 – 10/11/2021	0.1656	17,488,000	—	—
			<u>122,534,294</u>		<u>108,194,182</u>

附註：

於二零零三年十二月三十一日授出之購股權之歸屬時間表	可行使購股權佔 所涉及股份 之百分比 %
授出日期之一週年前	0
授出日期之一週年或之後但兩週年前	25
授出日期之兩週年或之後但三週年前	25
授出日期之三週年或之後但四週年前	25
授出日期之四週年或之後	<u>25</u>

於二零零三年十二月三十一日後授出之購股權之歸屬時間表	可行使購股權佔 所涉及股份 之百分比 %
授出日期之一週年前	0
授出日期之一週年或之後但兩週年前	40
授出日期之兩週年或之後但三週年前	30
授出日期之三週年或之後	30

就購股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等數目股份之購股權合共少於合資格參與者在該期間可行使購股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使但未行使之該購股權所涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使購股權所涉及之股份數目中。

## 17. 或然資產及負債

- (a) 於二零一二年三月三十一日，本公司作出之擔保為港幣196,848,000元（二零一一年九月三十日：港幣195,456,000），其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣55,364,000元（二零一一年九月三十日：港幣67,188,000元）。

管理層預期，自上述於日常業務中產生之銀行及其他擔保將不會產生任何重大負債。

- (b) 根據於二零一零年六月九日及二零一零年七月十二日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日就中國深圳南山區深圳高新技術產業園南區之項目訂立協議（「該協議」），該協議於接獲深圳政府之書面批准後，在二零一零年七月十二日生效。

深圳威新將保留新第三期用地面積約51,000平方米，該地可發展總建築面積不超過240,000平方米，並向深圳市政府相關部門無償交還原有第三期用地約203,000平方米之剩餘土地面積。將保留之用地之總建築面積最多為240,000平方米，其中約208,800平方米為工業用地作商業園用途（由深圳威新持有），以及約31,200平方米將作商業用途（由一間新成立之全資附屬公司持有），按當時市場價格支付若干土地出讓金後將可銷售。

由於當時確定無法於二零零五年十二月三十一日或之前之規定期限竣工，故此有關原有第三期（原有總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元，已於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度全數作出減值。目前，因在未能確定何時取得該地之情況下，所以有關減值並未撥回。

當簽訂附有最終土地規劃大綱及配套之補充協議時，管理層估計可回撥之減值款項約港幣227,000,000元。於報告期完結時，概無就此確認為資產。

## 18. 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，若干銀行貸款以賬面值為港幣1,066,071,000元（二零一一年九月三十日：港幣816,733,000元）之若干發展中物業作抵押。

## 19. 承擔

## (a) 資本承擔

於報告期完結時，有關發展中物業但未產生之資本性開支如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
已簽約，但未撥備	481,404	102,306
已授權，但未簽約	6,652,060	7,239,065
	<u>7,133,464</u>	<u>7,341,371</u>

## (b) 經營租約承擔

## (i) 作為租戶

本集團根據經營租約安排，租入若干物業，經磋商後物業租期為一年。

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租約而須於未來支付之最低租金付款總額如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
第一年內	3,465	3,775
第二至第五年內(包括首尾兩年)	—	1,676
	<u>3,465</u>	<u>5,451</u>

## (ii) 作為出租者

根據經營租約安排，本集團出租旗下之投資物業，經磋商後租期為一至七年不等。租約條款乃一般要求租戶先繳付保證金及視乎當時市場環境而定期調整租金。

本集團根據有關土地及樓宇與租戶訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金款項如下：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
第一年內	164,641	163,224
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	206,669	259,666
五年後	1,054	1,493
	<u>372,364</u>	<u>424,383</u>

## 20. 關連人士交易

本集團之最終控股公司為Fraser and Neave, Limited (「F&N」)，乃一家於新加坡註冊成立之公司。

下文為本集團於期內之日常業務過程中進行之重大關連人士交易之概要：

### (a) 關連人士交易

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
		(收入) / 開支	
補償收入	(i)	(256)	(460)
顧問費	(ii)	340	-
物業管理服務費收入	(iii)	(74)	(70)
物業管理費	(iv)	252	293
營銷及租賃服務費	(v)	415	387
租金收入	(vi)	(252)	(245)
企業管理服務費	(vii)	1,371	2,946
內部審核費	(viii)	118	48
		<u>1,914</u>	<u>2,899</u>

- (i) 於二零零五年七月十四日，本公司之直接控股公司CPL (China) Pte. Ltd. (現稱FCL (China) Pte. Ltd. (「FCL China」)、本公司之全資附屬公司Power Source Holdings Limited (「Power Source」) 與本公司訂立之買賣協議(「總協議」)，內容有關購買Supreme Asia Investments Limited (「SAI」) 54.78%股份權益及其所欠之債務。根據總協議參照的日期為二零零五年七月十四日由FCL China向Power Source及本公司發出之披露函件，本公司之間接非全資附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司(「上海仲駿」)須就上海松江物業之總建築面積由628,246平方米增加至837,291平方米而支付為數約人民幣111,950,000元之金額。因上海松江物業總建築面積增加而應付之款項總額(包括地價及顧問費)最終增加至人民幣179,690,000元，較估計款項人民幣111,950,000元多出約人民幣67,740,000元，因而違反總協議項下保證，故本公司已收取人民幣37,110,000元之補償金(即按54.78%計算之差額人民幣67,740,000元)，並於財務狀況表記入為遞延收入。

於期內，從遞延收入撥回之補償收入為港幣256,317元(二零一一年：港幣460,137元)。

此外，受總協議所載若干限制所規限，FCL China向Power Source承諾，於完成買賣銷售股份及債務（定義見總協議）前，就SAI集團因有關SAI集團業務活動而產生之任何稅項負債，應向Power Source作出彌償（「稅項保證」）。由於本集團按公允值記錄之上海松江土地成本較高，而SAI集團按歷史成本記錄之土地成本較低，故FCL China已就本集團產生之額外利得稅開支向PowerSource給予稅項保證之彌償。

於期內，FCL China已付彌償款項為港幣87,462元（二零一一年：港幣523,724元）。

- (ii) 於二零一零年九月九日，深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與Jurong Consultants Pte Ltd（「裕廊」）訂立顧問協議（「顧問協議」）。據此，深圳威新委任裕廊為顧問，就中國深圳南山區深圳高新技術產業園內之5公頃為深圳威新第三期發展項目提供顧問服務，顧問費為新加坡幣160,000元。

深圳威新乃本公司之間接全資附屬公司。裕廊為Jurong Town Corporation之附屬公司，而Jurong Town Corporation為本公司之主要股東騰飛私人有限公司之控股公司。因此，根據上市規則，裕廊為本公司之關連人士。訂立顧問協議構成本公司之一項關連交易。

於期內，深圳威新應支付之顧問費為新加坡幣56,000元（港幣340,266元）（二零一一年：新加坡幣零元（港幣零元））。

- (iii) 於二零一一年十月十日，威新華清（北京）置業發展有限公司（「威新華清」）與北京華清永生餐飲管理有限責任公司（「華清永生」）就日期為二零零八年二月二十日之員工飯堂管理服務協議（其後經日期為二零零八年十二月二十四日、二零零九年九月二日及二零一零年九月二十八日之補充協議修訂及補充）訂立補充協議（「二零一一年補充協議」），據此華清永生於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間經營於搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）之員工飯堂，並向威新華清支付管理月費為人民幣10,000元。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清永生由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪控股股份有限公司（「啟迪」）全資實益擁有。因此，根據上市規則，華清永生屬本公司之關連人士。訂立二零一一年補充協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，華清永生應支付之物業管理費為人民幣60,000元（港幣73,511元）（二零一一年：人民幣60,000元（港幣70,192元））。

- (iv) 於二零一一年十月十日，威新華清與北京華清物業管理有限責任公司（「華清物業」）訂立物業管理合約（「物業管理合約」），據此，威新華清委任華清物業為物業管理人，於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間向威新華清提供物業管理服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶管理費收入總額之8%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清物業由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有80%。因此，根據上市規則，華清物業屬本公司之關連人士。訂立物業管理合約構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，威新華清應支付之費用為人民幣205,405元（港幣251,687元）（二零一一年：人民幣250,230元（港幣292,721元））。

- (v) 於二零一一年十月十日，威新華清與啟迪訂立外包服務協議（「外包服務協議」）。據此，威新華清委任啟迪為管理人，於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間就搜狐大廈提供營銷及租賃服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶租金收入總額之2.5%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。啟迪為擁有威新華清40%權益之主要股東。因此，根據上市規則，啟迪屬本公司之關連人士。訂立外包服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，威新華清應支付之費用為人民幣338,306元（港幣414,607元）（二零一一年：人民幣330,531元（港幣386,758元））。

- (vi) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與喬波冰雪世界體育發展有限公司（「喬波」）訂立租賃協議（「租賃協議」）。據此，威新華清（作為業主）同意向喬波（作為租戶）出租北京市海澱區中關村東路1號院搜狐網絡大廈9號樓四層04-08單元，於二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日止為期三年，年租賃費用分別為約人民幣534,782元、人民幣592,152元及人民幣590,533元。

於二零一一年四月十二日，威新華清與喬波就租賃協議訂立補充協議（「補充協議」），以輕微調低截至二零一一年九月三十日止年度之租賃面積。因此，喬波應付威新華清截至二零一一年九月三十日止年度之租賃費用由人民幣534,782元調低至人民幣532,152元。

於二零一二年二月二十八日，威新華清與喬波就租賃協議訂立終止協議，據此喬波已於二零一二年二月二十九日（包括該日）終止租賃期。

威新華清由本公司擁有60%權益。喬波由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有40%。因此，根據上市規則，喬波屬本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，喬波應支付之租賃費用為人民幣205,948元（港幣251,663元）（二零一一年：人民幣209,606元（港幣245,185元））。

- (vii) 於二零一一年十月十九日，上海仲駿與上海星獅管理諮詢有限公司（「上海星獅」）就公司諮詢及項目管理服務協議（「二零一零年協議」），期後再經修訂及補充為日期二零一一年四月六日之第一份補充協議（「第一份補充協議」），而再訂立第二份補充協議，其中包括就上海星獅根據二零一零年協議向上海仲駿提供之公司諮詢服務續期十二個月，即二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間，諮詢服務費總額為人民幣2,237,604元（約港幣2,685,125元）（「第二份補充協議」）。

上海仲駿為本公司之非全資附屬公司。上海星獅乃本公司之主要股東F&N之全資實益擁有。因此，根據上市規則，上海星獅屬本公司之關連人士。訂立第二份補充協議構成本公司之一項持續關連交易。

據此，本公司根據第二份補充協議之代價將截至二零一二年九月三十日止財政年度之上限設定約為港幣2,900,000元。

於期內，本公司應支付之公司諮詢服務費為人民幣1,118,802元（港幣1,370,738元）（二零一一年：人民幣2,527,008元（港幣2,945,986元））。

(viii) 於期內，F&N向本公司提供內部審核服務。F&N按成本基準收取所提供服務之費用。

F&N為本公司之主要股東。因此，根據上市規則屬本公司之關連人士。F&N所提供之服務構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，本公司應支付之內部審核費用總額為港幣117,900元（二零一一年：港幣48,000元）。

(b) 與關連人士尚未償還結餘：

	二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核)
應收直接控股公司款項	63,297	63,385
應付直接控股公司款項	(76,590)	(81,634)
應付同系附屬公司款項	(14)	(42)
	<u>63,297</u>	<u>63,385</u>

上述款項乃無抵押、不計息及並無固定還款期。該等款項之賬面值與其公允值相若。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	9,050	6,280
離職後福利	26	27
以股份支付之酬金開支	349	583
	<u>9,425</u>	<u>6,890</u>

#### 4. 債務聲明

於二零一二年四月三十日營業時間結束時，即本文件付印前本債務聲明之最後實際可行日期，本集團之未清償借貸總額為約港幣1,374,400,000元，包括已抵押無擔保銀行借貸約港幣108,600,000元、無抵押有擔保銀行借貸約港幣335,900,000元、無抵押無擔保銀行借貸港幣713,800,000元、無抵押無擔保其他借貸約港幣139,500,000元及無抵押無擔保應付直接控股公司款項約港幣76,600,000元。

於二零一二年四月三十日，本集團銀行信貸分別約港幣108,600,000元以附屬公司之發展中物業（包括土地使用權）作抵押，約港幣335,900,000元以本公司直接控股公司FCL China作擔保及約港幣713,800,000元為無抵押及無擔保。為數約港幣139,500,000元之無抵押無擔保其他借貸乃由一間金融機構安排並與本公司一間同系附屬公司訂立。為數約港幣76,600,000元之無抵押無擔保應付直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

於二零一二年四月三十日，本公司就授予其附屬公司之銀行借貸發出上限為港幣197,700,000元之擔保，其中約港幣55,600,000元經已動用。

除上文所述者外，本集團於二零一二年四月三十日並無任何已發行及未償還或同意發行之未清償借貸資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何財務租賃承擔、租購承擔、承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

## 5. 重大變動

除(i)上海山水四季城項目第2A期(「上海第2A期」)之預售由二零一二年延遲至二零一三年(其進一步詳情載於本文件第26至27頁「董事會函件－其他資料－(2)上海山水四季城項目第2A期及第三至五期」一節)外，其可能對現金收取時間及從而對項目之現金流量預測產生變動；(ii)確認就出售與北京發展用地權益有關之保留金約港幣41,400,000元，其部份於二零一二年三月三十一日止六個月被就相同法庭案件作出補償撥備約港幣7,000,000元所抵銷。董事會認為上述收入確認對本集團之財務業績有重大影響(其詳情披露於本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告)；(iii)本集團未能於規定限期二零一二年六月一日前就上海山水四季城項目第三至五期開始施工，可能導致就對本集團施加罰款，及增加本集團獲得有關項目註冊之批文之不確定性(其進一步詳情載於本文件第26至27頁「董事會函件－其他資料－(2)上海山水四季城項目第2A期及第三至五期」一節)，因而可能會影響該項目開發之時間表及估計成本；(iv)當本集團與有關中國部門訂立土地使用權補充協議時，就深圳威新軟件科技園第三期適當部份之初始成本及開支之可能撥回(「撥回」)，本公司管理層估計可能將撥回金額約港幣227,000,000元，董事會認為倘實現撥回，將對本集團業績有重大影響(其進一步詳情載於本公司日期為二零一零年七月十二日之公佈、本公司截至二零一一年九月三十日止年度之年報、本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告及本文件第27頁「董事會函件－其他資料－(3)深圳威新軟件科技園第三期」一節)；及(v)下文第6段「物業權益及物業估值報告」所披露者外，董事確認，自二零一一年九月三十日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表當日)至最後實際可行日期，本集團之財務或交易狀況或前景概無任何重大變動。

## 6. 物業權益及物業估值報告

於二零一二年四月十日，本公司委任之獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司評估本集團應佔物業權益價值為約港幣4,913,200,000元。再評估盈餘淨額指該等物業之市值超逾其於二零一一年九月三十日之賬面值（就於二零一一年十月一日至二零一二年三月三十一日止期間收購或出售之該等物業及非控股股東權益應佔權益作出調整後）。本集團物業權益之進一步詳情以及世邦魏理仕有限公司就該等物業權益編製之函件全文及估值報告載於本文件附錄二。

本集團於二零一二年四月十日應佔物業權益之估值與於二零一一年九月三十日的綜合財務狀況表內之該等物業權益之對賬披露如下：

	港幣千元
於二零一一年九月三十日之賬面淨值：	
投資物業	1,456,147
待出售物業	90,251
發展中物業	<u>1,862,115</u>
	3,408,513
自二零一一年十月一日至二零一二年三月三十一日期間之 變動淨額 (附註1)	<u>255,623</u>
於二零一二年三月三十一日之賬面淨值	3,664,136
扣除非控股股東權益前之估值盈餘 (附註2)	<u>3,624,764</u>
於二零一二年四月十日之估值總額	<u><u>7,288,900</u></u>
非控股股東權益應佔估值總額	<u>(2,375,750)</u>
於二零一二年四月十日本公司持有人應佔估值總額 (見本集團之物業估值報告－附錄二)	<u><u>4,913,150</u></u>

附註：

1. 變動淨額表：

	港幣千元
發展中物業產生之開發成本	253,404
投資物業之公允值變動	10,420
銷售待出售物業	<u>(8,201)</u>
截至二零一二年三月三十一日止六個月之變動淨額	<u><u>255,623</u></u>

2. 即於估值日期本集團持有之物業權益之資本值（經世邦魏理仕有限公司評估）減於截至二零一二年三月三十一日本集團持有之物業權益之賬面值約港幣3,664,100,000元。

3. 本公司持有人應佔估值盈餘淨額對賬：

	港幣千元
估值盈餘總額	3,624,764
稅項	(1,883,107)
非控股股東權益	<u>(524,903)</u>
本公司持有人應佔估值盈餘淨額	<u><u>1,216,754</u></u>

下文為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其於二零一二年四月十日對本公司物業權益所作出之估值而編製之估值函件全文、估值概要連同估值證書，以供載入本通函。

# CBRE

4/F, Three Exchange Square  
8 Connaught Place  
Central, Hong Kong  
T 852 2820 2800  
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓  
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

[www.cbre.com.hk](http://www.cbre.com.hk)

地產代理（公司）牌照號碼

Estate Agent's Licence (Co.) No. C-004065

敬啟者：

吾等按照指示，對星獅地產（中國）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港特別行政區（「香港」）所持之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一二年四月十日（「估值日期」）之資本值之意見。

吾等之估值是吾等對市值之意見。所謂市值，就香港測量師學會《物業估值準則》所下定義而言，是指「經適當推銷後，自願買家與自願賣家於估值日期就物業進行公平交易之估計交易金額，而雙方乃在知情、審慎及並無脅迫之情況下進行交易。」

除非另有說明，吾等之估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」及皇家特許測量師學會估價標準進行。吾等亦已遵守公司條例（第三十二章）附表3第34(2)、(3)段以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及應用指引12以及公司收購及合併守則第11條所載之所有規定。

吾等進行估值時，已假設業主在公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而得益或承受負擔。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除非另有說明，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可以交吉形式或隨附租約形式出售。比較乃按實際交易所變現之價格或對可資比較物業之要價進行。類似面積、特性及地點之可資比較物業會互相作比較分析，並審慎衡量每項物業各自之所有優點及缺點，以達致價值之公平比較。

就 貴集團所持有之第一類發展中物業權益而言，吾等對物業權益進行估值時乃以該物業將按 貴集團向吾等出示之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設發展計劃已取得有關部門之一切批文。達致吾等之意見時，吾等已參考於相關市場所得之可資比較土地銷售憑證採用直接比較法，亦已考慮所投入之發展成本。

在對 貴集團所持有作未來發展之第二類物業權益進行估值時，吾等乃基於該等物業可以按吾等獲提供之資料所示之許可用途及規模進行發展進行估值。達致吾等有關估值之意見時，吾等已參考於相關市場所得之可資比較土地銷售憑證採用直接比較法。

就 貴集團持作投資之第三類物業權益而言，吾等對各項物業權益進行估值時已假設該等物業權益均將以現況隨附租約出售採用直接比較法進行。同時已參考於相關市場所得之可資比較銷售交易。

在對 貴集團所持有作出售及佔用之第四類物業權益進行估值時，吾等已採用直接比較法對各項物業權益進行估值，當中假設每項物業均可按現況以交吉形式出售，並經參考相關市場所得之可資比較銷售交易。

就於 貴集團承租之第五類物業權益而言，由於不得轉租或分租或因缺乏可觀之溢利租金，吾等概無賦予該等物業權益任何商業價值。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等已依賴 貴集團之中國法律顧問廣東深弘律師事務所提供之法律意見。吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或任何並未見於交予吾等之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其但不限於未售出單位記錄、規劃批准、發展計劃、未償建築成本、法定通告、地役權、租約、收入及建築面積等資料。吾等並無進行實地量度。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲提供資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值查驗有關物業。務請知悉，吾等並無查驗該等樓宇及構築物未裸露或未能到達之部份。於查驗過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性檢查，亦無測試樓宇之設施。因此，吾等無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等並無實地查驗地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。

於二零一二年四月十一日至四月十三日期間，黃均君女士、張戈女士、劉玉秀女士、于艷妮女士、魯琮女士、潘春艷女士及甘柏灝先生曾進行實地查驗。黃均君女士為中國房地產估價師，而張戈女士則為註冊土地估價師。

為符合公司收購、合併及股份購回守則第11.3條並經 貴公司告知，因出售該等物業權益而產生之潛在稅項負債包括就出售物業徵繳之企業所得稅（中國物業為25%）、就於中國成立之外資企業向 貴集團宣派之股息徵繳之10%預扣稅以及就中國物業增值收益徵繳之土地增值稅（就土地增值金額按介乎30%至60%之累進比率徵收）。

於本計劃文件時間， 貴公司已確認無意出售任何第三及第五類物業。至於被持續持作投資物業之第三類物業，並無就重估盈餘之土地增值稅計提撥備。至於第五類物業，乃被持作租作自用物業，故其出現任何潛在稅項負債之可能性甚微。誠如 貴公司提供之資料所述，因出售第一、二、三及四類物業而產生之 貴集團應

估潛在稅項負債，按本估值報告所列市值計算，估計分別約為港幣256,000,000元、港幣694,000,000元、港幣187,000,000元及港幣23,000,000元。至於 貴集團就第二類物業應佔之潛在稅項負債，第2及3項物業估計分別約為港幣578,000,000元及港幣116,000,000元。至於 貴集團就第三類物業應佔之潛在稅項負債，第4及5項物業估計分別約為港幣151,000,000元及港幣36,000,000元。至於 貴集團就第四類物業應佔之潛在稅項負債，第6至8項物業分別約佔港幣22,518,000元、港幣345,000元及港幣295,000元，而第9至11項物業所佔金額均為零。誠如 貴公司所告知，由於稅項負債與未來實際銷售業績、將產生之成本及其他條件有關，未來實際稅項負債很可能與估計數字大相徑庭。稅務法規、有關房地產市場之政府政策及利率之變動以及自然災害或災難可能影響物業之未來銷售或成本，從而可能導致未來實際稅項負債與估計數字之間產生重大差異。

除非另有所指，否則一切貨幣款額乃以港幣（「港幣」）計價。於估值日期之匯率為人民幣（「人民幣」）1元=港幣1.2305元（取自彭博社）。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港銅鑼灣勿地臣街1號  
時代廣場二座  
2806-2810室  
星獅地產（中國）有限公司  
董事會 台照

代表  
世邦魏理仕有限公司

大中華區  
估值及諮詢服務部  
高級董事  
梁沛泓  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零一二年七月五日

附件

附註：梁先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員，彼擁有逾16年在中國及香港估值之經驗。

## 估值概要

物業權益	於二零一二年 四月十日 之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 四月十日 貴集團 應佔之資本值
<b>第一類：發展中物業</b>			
1. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路2號 山水四季城 二期	港幣1,843,290,000元	54.85%	港幣1,011,040,000元
第一類小計：			<b>港幣1,011,040,000元</b>
<b>第二類：持有作未來發展之物業</b>			
2. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 鼓浪路 1號 山水四季城 三至五期	港幣2,805,540,000元	54.85%	港幣1,538,840,000元
3. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術 產業園南區 威新軟件科技園 3期	港幣357,350,000元	100%	港幣357,350,000元
第二類小計：			<b>港幣1,896,190,000元</b>

物業權益	於二零一二年 四月十日 之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 四月十日 貴集團 應佔之資本值
<b>第三類：持有作投資之物業</b>			
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術 產業園南區 威新軟件科技園 1、2A、2B(1) 及2B(2)期	港幣1,575,040,000元	100%	港幣1,575,040,000元
5. 中國 北京市 海澱區 中關邨東路 清華科技園 搜狐網絡大廈 地下2至6層	港幣540,190,000元	60%	港幣324,110,000元
<b>第三類小計：</b>			<b>港幣1,899,150,000元</b>

物業權益	於二零一二年 四月十日 之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 四月十日 貴集團 應佔之資本值
<b>第四類：持有待售之竣工物業</b>			
6. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路1888弄 山水四季城一期 多個商業單位 及會所	港幣134,490,000元	54.85%	港幣73,770,000元
7. 中國 北京市 宣武區 廣安門外大街 305號 蝶翠華庭 之6個未售 出停車位	港幣1,540,000元	100%	港幣1,540,000元
8. 中國 大連市 中山區 杏林街2號 中山九號 之65個未售出 停車位	港幣6,030,000元	100%	港幣6,030,000元
9. 香港 新界 元朗 公園南路1號 翠韻華庭 之130個未售出 停車位	港幣24,500,000元	100%	港幣24,500,000元

物業權益	於二零一二年 四月十日 之資本值	貴集團 應佔權益	於二零一二年 四月十日 貴集團 應佔之資本值
10. 香港 九龍 旺角 太子道西339號 維景雅軒 之5個未售出電單車車位	港幣650,000元	100%	港幣650,000元
11. 香港 灣仔 堅尼地街8號 慧賢軒 之2個未售出電單車車位	港幣280,000元	100%	港幣280,000元
第四類小計：			港幣106,770,000元
第五類：租作自用之物業			
12. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座 2806-2810室			無商業價值
第五類小計：			無商業價值
合計：	港幣7,288,900,000元		港幣4,913,150,000元

## 第一類：發展中物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值																				
1. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路2號 山水四季城二期	該物業由土地面積分別為 90,738平方米及38,673平方米 之A區及B區（即2A期及2B期） 組成。  於竣工後，該物業之總建築面 積將約為327,901.22平方米。	據 貴集團告知，該物 業目前正在建造。	港幣 1,843,290,000元																				
該物業位於上海西部， 可乘坐地鐵9號線方便 抵達。	A區將發展為17幢中層公寓樓 宇、一間幼兒園、一個4層高 會所、地下停車場及其他公 共配套設施，總建築面積約 為197,461.04平方米，明細如 下：		貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 1,011,040,000元																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>133,409.61</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>5,456.52</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>7,296.91</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>76.33</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>940.16</td> </tr> <tr> <td><b>地上小計</b></td> <td><b>147,179.53</b></td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>36,573.39</td> </tr> <tr> <td>其他地下 配套設施</td> <td>13,708.12</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b>197,461.04</b></td> </tr> </tbody> </table>	物業	建築面積 (平方米)	公寓	133,409.61	幼兒園	5,456.52	會所	7,296.91	警衛室	76.33	其他配套設施	940.16	<b>地上小計</b>	<b>147,179.53</b>	地下停車場	36,573.39	其他地下 配套設施	13,708.12	<b>合計</b>	<b>197,461.04</b>		
物業	建築面積 (平方米)																						
公寓	133,409.61																						
幼兒園	5,456.52																						
會所	7,296.91																						
警衛室	76.33																						
其他配套設施	940.16																						
<b>地上小計</b>	<b>147,179.53</b>																						
地下停車場	36,573.39																						
其他地下 配套設施	13,708.12																						
<b>合計</b>	<b>197,461.04</b>																						

於二零一二年  
四月十日  
之資本值

物業 概況及年期 佔用詳情

B區將發展為12幢中層住宅公寓樓宇、地下停車場及其他公共配套設施，總建築面積約為130,440.18平方米，明細如下：

物業	建築面積 (平方米)
公寓	108,308.00
其他配套設施	<u>497.42</u>
地上小計	<b>108,805.42</b>
地下停車場	<u>21,634.76</u>
合計	<b><u>130,440.18</u></b>

據 貴集團告知，截至估值日期，估計完成該物業之尚未發生建築成本約為人民幣1,320,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本）及已產生之建築成本約為人民幣184,000,000元。

預計該發展項目將於二零一五年竣工。

該物業乃根據兩份上海市房地產權證持有，土地使用期於二零七三年十二月五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同，該物業所在土地（土地面積約304,939平方米）之土地使用權已被訂約授予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	土地面積 (平方米)
滬松房地(2003)出讓合同第187號	二零零三年九月二十九日	<u>304,939</u>
合計：		<b><u>304,939</u></b>

- b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓合同滬松房地(2005)出讓合同補字第50號，該合同乃上述合同之補充，若干主要修訂載列如下：
- i. 可建建築面積為356,779平方米；
  - ii. 建設工程應於二零零八年十二月三十一日前完成；
  - iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣12,709,717元。
- c) 根據日期為二零一一年三月三日之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬松房地(2011)出讓合同補字第12號，主要修訂為建設工程應於二零一四年四月三十日前完成；
- d) 根據以下上海市房地產權證，包括上述土地之土地使用權由上海仲駿房地產開發有限公司持有，用作住宅用途，土地使用權之屆滿日期為二零七三年十二月五日。

房地產權證編號	土地面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
滬房地松字(2004)第019096號	102,304	二零零四年八月十九日	住宅
滬房地松字(2004)第019093號	101,705	二零零四年八月十九日	住宅
合計：	<b>204,009</b>		

- e) 吾等認為，倘假設該發展項目恰好於估值日期完成，則所建議發展項目之總開發價值為人民幣4,180,000,000元。
- f) 主要證書／批文概要如下所示：
- i. 國有土地使用權出讓合同 有
  - ii. 上海市房地產權證 有
  - iii. 建設用地規劃許可證 有
  - iv. 建設工程規劃許可證 有
  - v. 建設工程施工許可證 有
  - vi. 預售許可證 不適用
  - vii. 建設工程竣工驗收備案表 不適用
- g) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含(其中包括)下列資料：

- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有建於泗陳公路2B號地塊(位於上海市松江區泗涇鎮8街坊92丘的北側，總土地面積27,072平方米)之山水四季城二期(2A區)及建於泗陳公路2A號地塊(位於上海市松江區泗涇鎮8街坊76丘，總土地面積102,304平方米)之山水四季城二期(2B區)之土地使用權及在建樓宇，且在遵守中國相關法律法規之情況下有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或轉讓相關土地使用權的所有權。
- ii. 位於上海市松江區泗陳公路2A號地塊之土地(總土地面積為102,304平方米)已抵押予上海銀行股份有限公司浦東分行，抵押價值為人民幣87,900,000元。抵押登記已完成且未受到任何查封。山水四季城二期2A區之部分(位於上海市松江區泗陳公路2B號地塊北側部分之土地，總土地面積27,072平方米及總建築面積54,242.39平方米)及目前在建部分及山水四季城二期2B區(位於上海市松江區泗陳公路2A號地塊之土地，總建築面積138,389.71平方米)之目前在建部分，均已抵押予上海銀行股份有限公司浦東分行，總抵押價值為人民幣300,000,000元，抵押登記正在辦理，且未受到任何查封。抵押權自抵押登記日期起生效。

## 第二類：持有作未來發展之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值
2. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 鼓浪路1號 山水四季城三至五期	該物業佔地面積約406,162平方米。  於竣工後，該物業將包括高層公寓住宅、聯排住宅、合院住宅、地下停車場及其他公共配套設施，總建築面積約651,724.38平方米。	據 貴集團告知，該地塊目前尚未開發。	港幣 2,805,540,000元
該物業位於上海西部，可乘坐地鐵9號線方便抵達。	建築面積明細列示如下：		貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 1,538,840,000元
	<b>物業</b>	<b>建築面積 (平方米)</b>	
	高層公寓	361,657.67	
	聯排住宅	55,511.31	
	合院住宅	14,885.52	
	中學	18,611.85*	
	幼兒園	7,618.50*	
	會所	4,940.12	
	辦公	11,774.00	
	其他配套設施	13,995.88	
	<b>地上小計</b>	<b>488,994.85</b>	
	地下停車場	162,729.53	
	<b>合計</b>	<b><u>651,724.38</u></b>	
	*據 貴集團告知，中學及幼兒園於竣工後將由政府部門接管。		
	預期該物業將於二零一七年竣工。		
	該物業乃根據三份上海市房地產權證持有，使用期於二零七三年十二月五日屆滿，用作住宅用途。		

附註：

- a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同，該物業所在土地（土地面積約406,162平方米）之土地使用權已被訂約授予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為貴公司之附屬公司。貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	土地面積 (平方米)
滬松房地(2003)出讓合同第186號	二零零三年九月二十九日	406,162
	合計：	<b>406,162</b>

- b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬松房地(2005)出讓合同補字第49號，該合同乃上述合同之補充，若干主要修訂載列如下：

- i. 可建建築面積為475,210平方米；
- ii. 建設工程應於二零零九年十二月三十一日前完成；
- iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣16,931,483元。

- c) 根據日期為二零一一年七月二十八日之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬松房地(2011)出讓合同補字第65號，該合同乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第186號之補充，主要修訂為建設工程應於二零一五年五月三十一日前完成；

- d) 根據以下上海市房地產權證，包括上述土地（土地面積約406,162平方米）之土地使用權由上海仲駿房地產開發有限公司持有，用作住宅用途，土地使用權之屆滿日期為二零七三年十二月五日。

房地產權證編號	土地面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
滬房地松字(2004)第019097號	101,509	二零零四年三月十九日	住宅
滬房地松字(2004)第019092號	251,990	二零零四年三月十九日	住宅
滬房地松字(2004)第019094號	52,663	二零零四年三月十九日	住宅
合計：	<b>406,162</b>		

- e) 主要證書／批文概要如下所示：

- |      |             |     |
|------|-------------|-----|
| i.   | 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| ii.  | 上海市房地產權證    | 有   |
| iii. | 建設用地規劃許可證   | 不適用 |
| iv.  | 建設工程規劃許可證   | 不適用 |
| v.   | 建設工程施工許可證   | 不適用 |
| vi.  | 預售許可證       | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

- f) 吾等獲 貴集團中國法律顧問提供其所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有一幅土地面積406,162平方米之土地，包括上海市松江區鼓浪路1號地塊A塊（宗地號為松江區泗涇鎮9街坊40丘）、B塊（宗地號為松江區泗涇鎮9街坊38丘）、C塊（宗地號為松江區泗涇鎮7街坊74丘）之土地使用權，且在遵守中國相關法律法規之情況下有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式出售相關土地使用權及發展、建設及經營房地產項目。該土地使用權上未設置任何抵押或受到任何查封；
  - ii. 於二零一二年四月十日，泗涇鎮地方政府尚未完成鼓浪路一號地塊之拆遷工作， 貴集團於地盤拆遷工作完成及獲授淨地證明後可支付尚未支付之基礎設施費用人民幣43,865,940元。因此，儘管 貴集團並無全數支付尚未支付之費用且並未獲授《淨地證明》，但不會影響 貴集團使用該土地之權利；及
  - iii. 根據三至五期之當前進度，上海仲駿房地產開發有限公司無法按國有土地使用權出讓合同中議定之預期開工日期（二零一二年六月一日）開工， 貴集團應提前三十天向有管轄權之相關部門申請延長施工期而延長期限不得超過一年。倘延期申請未獲有關部門批准， 貴集團應盡快開工。否則， 貴集團將因導致土地閒置超過一年但少於兩年而被處於相當於土地出讓價款20%之罰款或土地使用權將被收回，而土地使用權登記證將因使土地閒置超過兩年而被註銷。此外，根據於二零零八年一月六日發佈之國發[2008]第3號文件，國土資源部正在制訂收取閒置土地之增值地價的具體辦法。
- g) 就附註f) iii.所述法律意見而言，吾等獲 貴公司管理層告知 貴集團截至估值日期並無申請推遲施工日期。在吾等估值過程中，吾等已假設推遲申請已獲有關政府部門批准。而且，吾等並未考慮因延期施工須支付予政府之任何額外土地相關費用。若須支付任何款項，則將按相同金額扣減物業市值。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值
3. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術產業園南區 威新軟件科技園3期	該物業包括兩幅發展地塊，分別作工業及商業及辦公用途，總土地面積為約51,000平方米。  該兩幅地塊之最大許可總建築面積為240,000平方米。	該物業目前閒置。	港幣 357,350,000元
該物業位於深圳高新技術產業園南區，高新南環道以北，科苑南路以東。	據告知，該幅工業用途之地塊將發展成為一座科研工廠，而商業及辦公用途之地塊將發展成為一個商業公寓及配套之商業物業。  工業用途土地之土地使用期將於二零五七年六月二十八日屆滿，而商業及辦公用途之土地使用期將於二零五四年八月二十八日屆滿。		貴集團應佔 100%權益： 港幣 357,350,000元

## 附註：

- a) 根據日期為一九九九年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同（深地合字(1999)第0096號），土地面積約254,087.2平方米作高新技術產業園用途之土地使用權已授予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司。根據外商投資企業變更通知書（企合粵深總字第108479號），深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	T205-0030
土地面積	:	254,087.2平方米
土地用途	:	工業
土地使用期限	:	一九九九年十二月二十九日至二零四九年十二月二十八日共50年
建築密度	:	不超過30%
容積率	:	不超過1.61
總建築面積	:	不超過408,180平方米
特別說明	:	該幅土地為高科技用途，故僅可經營高新技術產業項目

- b) 根據日期為二零一零年六月九日《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，國有土地使用權出讓合同（深地合字(1999)第0096號）中約203,000平方米之第T205-0030號宗地已被深圳市政府無償收回，面積約51,000平方米之剩餘用地則被深圳威新軟件科技園有限公司保留。剩餘用地將分為兩幅，分別作工業以及商業及辦公用途。有關剩餘用地之主要條款及條件載列如下：

	工業用地	商業及辦公用地
土地面積：	44,000平方米（概約）	6,633平方米（概約）
可建建築面積：	208,800平方米（概約）	31,200平方米（概約）
主要樓宇性質：	研發、生產及配套	商業公寓及配套商業物業
土地使用期限：	二零零七年六月二十九日至 二零五七年六月二十八日	二零零四年八月二十九日至 二零五四年八月二十八日
額外地價及說明：	根據土地面積，延長土地使用權限應付地價為每平方米人民幣600元（非商品房）。	建築面積之85%地價應根據商業用途之土地市場價值結算。  其餘15%之地價應根據政府標準土地價格結算。該部份將由政府按建築成本價格另加20%利潤購回。

- c) 根據日期為二零一一年七月一日之深圳市建設用地規劃許可證（深規土許ZG-2011-0035號），作商業及辦公用途之建設用地規劃許可證已授予威新地產（深圳）有限公司。威新地產（深圳）有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新地產（深圳）有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	2011-003-0077
土地面積	:	6,632.78平方米
土地用途	:	商業及辦公
建築密度	:	不超過40%
容積率	:	不超過5.01
建築物高度	:	不超過200米
總建築面積	:	31,200平方米（包括公寓建築面積21,800平方米、商業建築面積9,300平方米及物業管理房間100平方米）。

- d) 根據日期為二零一一年七月一日之深圳市建設用地規劃許可證（深規土許ZG-2011-0036），作工業用途之建設用地規劃許可證已授予深圳威新軟件科技園有限公司。深圳威新軟件科技園有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	2011-003-0078
土地面積	:	44,368.11平方米
土地用途	:	工業
建築密度	:	不超過40%
容積率	:	不超過4.87
建築物高度	:	不超過200米
總建築面積	:	208,800平方米（包括研發建築面積193,800平方米及商業建築面積15,000平方米）。

- e) 主要證書／批准概要載列如下：
- |      |             |     |
|------|-------------|-----|
| i.   | 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| ii.  | 國有土地使用權證    | 無   |
| iii. | 建設用地規劃許可證   | 有   |
| iv.  | 建設工程規劃許可證   | 不適用 |
| v.   | 建設工程施工許可證   | 不適用 |
| vi.  | 預售許可證       | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- f) 根據日期為二零一零年六月九日之《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，工業用途之土地延長土地使用期至二零五七年六月二十八日，尚需補繳土地出讓金。
- g) 據 貴集團告知，商業及辦公用途之土地尚未確定及繳納土地出讓金。
- h) 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該項物業提供之法律意見，內含（其中包括）以下各項：
- i. 土地面積為44,368.11平方米之T205-0109地塊之土地使用權乃自T205-0030地塊分割而來，並保留供深圳威新軟件科技園有限公司使用；
  - ii. 儘管深圳威新軟件科技園有限公司佔用土地面積為44,368.11平方米之地塊T205-0109，並已支付土地出讓金人民幣91,471,392元（將T205-0109號地塊之96號土地合同轉讓），但 貴集團仍須就延長土地使用期繳納土地出讓金，簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證方可合法擁有T205-0109地塊之土地使用權。該地塊及其上興建之建築物不得轉讓，而抵押及租賃有關物業須按照有關法規進行；
  - iii. 於出具法律意見當日，深圳威新軟件科技園有限公司無權使用T205-0109地塊，因為其尚未就延長土地使用期繳納土地出讓金；尚未就T205-0109地塊簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證；
  - iv. T205-0109地塊所處之深圳市南山區高新技術產業園區之法定圖則07-01&02&03&04&05&06&07尚在修編當中。待修編程序完成後， 貴集團應重新登記該土地用途規劃及土地附圖。由於法定圖則被修訂後土地面積及土地用途要求或會被調整， 貴集團因此需按深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局確認之最終房地產證、土地使用權出讓合同、土地用途規劃圖、土地附圖及土地用途規劃許可證所載採納T205-0109地塊之土地面積及土地用途要求；
  - v. 土地面積為6,585.03平方米之T205-0108地塊之土地使用權乃自T205-0030地塊分割而來。該土地由工業用地變為商業用地；
  - vi. 儘管威新地產（深圳）有限公司佔用土地面積為6,585.03平方米之T205-0108地塊，但 貴集團須繳納土地出讓金、簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證書方可合法擁有T205-0108地塊之土地使用權；
  - vii. 於出具法律意見當日，威新地產（深圳）有限公司無權使用T205-0108地塊，因為其尚未繳納土地出讓金；尚未就T205-0108地塊簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證；及

- viii. T205-0108地盤所座落之深圳市南山區高新技術產業園區之法定圖則07-01&02&03&04&05&06&07尚在修編當中。待修編程序完成後，貴集團應重新登記該土地用途規劃及土地附圖。由於法定圖則被修訂後土地面積及土地用途要求或會被調整，貴集團因此需按深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局確認之房地產證、土地使用權出讓合同、土地用途規劃圖、土地附圖及土地用途規劃許可證所載採納T205-0108地塊之土地面積及土地用途要求。
- i) 在吾等之估值當中，吾等已作出如下假設及基準：
- i. 吾等並無賦予商業及辦公用途之土地任何商業價值，因為有關土地出讓金尚待政府評定；
- ii. 吾等在估值中已計及工業用地延長土地使用期至二零五七年六月二十八日之未繳納土地出讓金約人民幣3,993,120元；
- iii. 吾等假設工業用地可在公開市場自由轉讓；及
- iv. 吾等亦假設法定圖則之修訂工作經已完成，該物業可按上文所述之建議建築面積進行發展。

## 第三類：持有作投資之物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值																												
4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 高新技術產業園南區 威新軟件科技園 1、2A、2B(1)及2B(2) 期  該物業位於深圳高新技術產業園南區，高新南環道以北，科苑南路以東。	該物業包括建於總土地面積約76,111.46平方米之三幅相鄰地盤上之9幢樓宇。  9幢樓宇乃分期發展，1期及2期(2A、2B(1)及2B(2))分別作廠房及停車場用途，其中1期於二零零一年竣工，2期於二零零六年至二零零七年期間竣工。  建築面積明細列示如下：	約99.8%之樓宇面積已出租予多位租戶作辦公及研發用途，多數租約之租期為二至三年。  收入約為每月人民幣9,780,000元，包括租金及管理費。	港幣 1,575,040,000元  貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,575,040,000元																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>期數</th> <th>樓宇</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">1</td> <td>1號樓</td> <td>11,763.86</td> </tr> <tr> <td>2號樓</td> <td>11,763.86</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">2A</td> <td>5號樓</td> <td>16,857.46</td> </tr> <tr> <td>6號樓</td> <td>19,734.49</td> </tr> <tr> <td>9號樓</td> <td>2,190.99</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2B(1)</td> <td>7號樓</td> <td>25,344.84</td> </tr> <tr> <td>8號樓</td> <td>25,225.32</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">2B(2)</td> <td>3號樓</td> <td>14,192.81</td> </tr> <tr> <td>3A號樓</td> <td><u>16,003.40</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>合計：</td> <td><u><b>143,077.03</b></u></td> </tr> </tbody> </table>	期數	樓宇	建築面積 (平方米)	1	1號樓	11,763.86	2號樓	11,763.86	2A	5號樓	16,857.46	6號樓	19,734.49	9號樓	2,190.99	2B(1)	7號樓	25,344.84	8號樓	25,225.32	2B(2)	3號樓	14,192.81	3A號樓	<u>16,003.40</u>		合計：	<u><b>143,077.03</b></u>		
期數	樓宇	建築面積 (平方米)																													
1	1號樓	11,763.86																													
	2號樓	11,763.86																													
2A	5號樓	16,857.46																													
	6號樓	19,734.49																													
	9號樓	2,190.99																													
2B(1)	7號樓	25,344.84																													
	8號樓	25,225.32																													
2B(2)	3號樓	14,192.81																													
	3A號樓	<u>16,003.40</u>																													
	合計：	<u><b>143,077.03</b></u>																													

該物業1期及2期根據多份房地產證持有，作科學研究及高新技術產業園用途，其土地使用期均為50年，分別至二零四九年四月二十日及二零四九年十二月二十八日屆滿。

附註：

- a) 根據日期為一九九九年四月二十九日之國有土地使用權出讓合同（深地合字(1999)第0015號），土地面積約23,499.7平方米作科研用途物業之土地使用權已授予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司，總代價為人民幣7,989,900元。根據外商投資企業變更通知書（企合粵深總字第108479號），深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

土地面積	:	23,499.7平方米
土地用途	:	科研
土地使用期限	:	一九九九年四月二十一日至二零四九年四月二十日共50年
建築密度	:	不超過20%
容積率	:	不超過1.0
總建築面積	:	不超過23,500平方米
特別說明	:	該幅土地並非商品房用途及不可作房地產發展及研究。

- b) 根據日期為一九九九年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同（深地合字(1999)第0097號），土地面積為約60,990.7平方米作高新技術產業園區用途物業之土地使用權已授予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司，總代價為人民幣21,956,652元。根據外商投資企業變更通知書（企合粵深總字第108479號），深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

土地面積	:	60,990.7平方米
土地用途	:	高新技術產業園
土地使用期限	:	一九九九年十二月二十九日至二零四九年十二月二十八日共50年
建築密度	:	不超過33%
容積率	:	不超過1.72
總建築面積	:	不超過104,800平方米
主要樓宇性質	:	高科技廠房
特別說明	:	該幅土地為高科技用途，故僅可經營高新技術產業項目。

- c) 根據日期為二零一零年九月十四日之國有土地使用權出讓合同（深地合字(1999)第0097號），由於一條市政公路通過原宗地(T205-0050)，其被分割為兩幅土地T205-0080及T205-0050，土地面積分別為8,861.6平方米及44,238.19平方米。

- d) 根據深圳市政府於二零零三年一月六日頒發之房地產證（深房地字第4000089964號），該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。深圳威新軟件科技園有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	T205-0021
土地面積	:	23,011.7平方米
土地用途	:	高新技術產業園
土地使用期限	:	一九九九年四月二十一日至二零四九年四月二十日共50年
總建築面積	:	23,527.72平方米（1號樓：11,763.86平方米；2號樓：11,763.86平方米）
樓宇用途	:	科研廠房
竣工日期	:	二零零一年四月十日

- e) 根據深圳市政府於二零一一年九月十三日頒發之房地產證（深房地字第4000508975號），該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。深圳威新軟件科技園有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	T205-0080
土地面積	:	8,861.57平方米
土地用途	:	高新技術產業園
土地使用期限	:	一九九九年十二月二十九日至二零四九年十二月二十八日共50年
總建築面積	:	30,196.21平方米（5號樓：14,192.81平方米；停車樓：16,003.4平方米）
樓宇用途	:	高科技廠房及停車位
竣工日期	:	二零零七年八月十五日
備註	:	該兩幢樓宇均非商品房

- f) 根據深圳市政府於二零一一年九月二十七日頒發之房地產證（深房地字第4000510548號），該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。深圳威新軟件科技園有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

宗地編號	:	T205-0050
土地面積	:	44,238.19平方米
土地用途	:	高新技術產業園
土地使用期限	:	一九九九年十二月二十九日至二零四九年十二月二十八日共50年
總建築面積	:	89,353.1平方米（1號樓：16,857.46平方米；2號樓：19,734.49平方米；3號樓：25,344.84平方米；4號樓：25,225.32平方米；職工活動中心：2,190.99平方米）
樓宇用途	:	高新廠房及職工活動中心
竣工日期	:	1號樓、2號樓及職工活動中心已於二零零六年二月竣工；3號樓及4號樓已於二零零七年八月竣工。
備註	:	該五幢樓宇均非商品房

- g) 主要證書／批准概要載列如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	房地產證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	建設工程竣工驗收備案表	有

- h) 根據自二零零七年四月一日實施之《關於深圳經濟特區高新技術產業園區協議類空置廠房調劑價格的公告》，高新技術產業園內之月租不得高於每平方米人民幣40元。

- i) 根據日期為二零一零年六月九日之《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，有關廠房之租金獲准在上述水平上享有不超過20%之上浮。

- j) 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該項物業提供之法律意見，內含（其中包括）以下各項：
- i. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有威新軟件科技園內建築面積為23,527.72平方米之1號及2號樓宇（即1號樓及2號樓）。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
  - ii. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有威新軟件科技園內建築面積為89,353.10平方米之1、2、3及4號樓宇及職工活動中心（即5號樓、6號樓、7號樓、8號樓及9號樓）。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
  - iii. 深圳威新軟件科技園有限公司有權佔用、使用、出租和抵押威新軟件科技園內建築面積為12,383.88平方米之1、2、3及4號樓宇（即5號樓、6號樓、7號樓及8號樓）之消防控制室、半地下室房間／停車場、風井及排煙井，惟並無有關房地產證。該等部份不准轉讓。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
  - iv. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有威新軟件科技園內之5號樓及停車樓（亦稱3幢及3A幢）。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；及
  - v. 深圳威新軟件科技園有限公司有權佔用、使用、出租和抵押停車樓宇內總建築面積為1,094.48平方米之半地下室停車位，惟並無有關房地產證。該等部份不准轉讓。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封。
- k) 在吾等之估值當中，吾等已作出如下假設：
- i. 吾等假設該物業整體可在公開市場自由轉讓；及
  - ii. 吾等假設該物業之當前用途乃符合規劃土地用途。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值																																				
5. 中國 北京市 海澱區 中關邨東路 清華科技園 搜狐網絡大廈 地下2至6層	該物業為於二零零五年竣工之13層高之一個綜合零售／辦公發展項目（不包括地下室），其中包括一個兩層高之地下停車場、一個兩層高之零售裙樓，3至6層為辦公物業，總建築面積為約20,064.92平方米。	據 貴集團告知，總建築面積約14,722.76平方米之部份零售及辦公面積已按不同租期出租，每月租金總額為約人民幣2,380,000元，不包括管理費，最遲之屆滿日期為二零二四年十一月二十五日。	港幣 540,190,000元  貴集團應佔 60%權益： 港幣 324,110,000元																																				
該物業位於北京市海澱區中關邨主幹道清華科技園東南角。該物業東臨清華南路，南臨成府路。	建築面積明細列示如下：	其餘建築面積約101.77平方米被 貴集團用作辦公用途。																																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下餐廳</td> <td>850.34</td> <td>餐飲</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>39.61</td> <td>設施及倉儲</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>1,982.60</td> <td>停車</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>3,218.18</td> <td>停車</td> </tr> <tr> <td>L1</td> <td>1,768.08</td> <td>零售</td> </tr> <tr> <td>L2</td> <td>2,060.93</td> <td>零售</td> </tr> <tr> <td>L3</td> <td>2,417.70</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L4</td> <td>2,567.53</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L5</td> <td>2,567.53</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L6</td> <td>2,592.42</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u>20,064.92</u></b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	用途	地下餐廳	850.34	餐飲	B2	39.61	設施及倉儲	B2	1,982.60	停車	B1	3,218.18	停車	L1	1,768.08	零售	L2	2,060.93	零售	L3	2,417.70	辦公	L4	2,567.53	辦公	L5	2,567.53	辦公	L6	2,592.42	辦公	<b>合計</b>	<b><u>20,064.92</u></b>			
樓層	建築面積 (平方米)	用途																																					
地下餐廳	850.34	餐飲																																					
B2	39.61	設施及倉儲																																					
B2	1,982.60	停車																																					
B1	3,218.18	停車																																					
L1	1,768.08	零售																																					
L2	2,060.93	零售																																					
L3	2,417.70	辦公																																					
L4	2,567.53	辦公																																					
L5	2,567.53	辦公																																					
L6	2,592.42	辦公																																					
<b>合計</b>	<b><u>20,064.92</u></b>																																						
	該物業為根據一份房地產證持有，作綜合用途（研發、辦公及停車），於二零五三年八月二十一日屆滿。																																						

## 附註：

- a) 根據以下國有土地使用權證，該幅土地（土地面積為約9,407.49平方米）之土地使用權已授予北京華清物業管理有限責任公司，作綜合用途（研發、辦公及停車），於二零五三年八月二十一日屆滿。威新華清（北京）置業發展有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新華清（北京）置業發展有限公司之60%股權。

國有土地使用權證編號	頒發日期	土地面積 (平方米)
京市海涉外國用(2006出)10270號	二零零六年九月十九日	9,407.49
	合計：	<b><u>9,407.49</u></b>

- b) 根據以下房屋所有權證，該物業（建築面積為約38,329.99平方米）乃由北京華清物業管理有限責任公司持有：

房屋所有權證編號	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
京房權證市海涉外字第10246號	38,329.99	二零零六年一月四日	辦公 商業
合計：	<b>38,329.99</b>		

- c) 主要證書／批准概要載列如下：

i.	國有土地使用權出讓合同	有
ii.	房地產證	有
iii.	建設用地規劃許可證	有
iv.	建設工程規劃許可證	有
v.	建設工程施工許可證	有
vi.	建設工程竣工驗收備案表	有

- d) 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該項物業提供之法律意見，內含（其中包括）以下各項：

- i. 威新華清（北京）置業發展有限公司合法擁有搜狐網路大廈1至6層總建築面積為13,974.19平方米之房屋所有權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- ii. 威新華清（北京）置業發展有限公司合法擁有搜狐網路大廈B1及B2總建築面積為889.95平方米之地下餐廳及業主自用之房屋所有權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- iii. 威新華清（北京）置業發展有限公司合法擁有搜狐網路大廈B1及B2總建築面積為5,200.78平方米計82個佔地車位和20個停車位之所有權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；及
- iv. 威新華清（北京）置業發展有限公司依法有權使用、經營及租賃搜狐網路大廈B1、B2及L1內總建築面積為2,101.98平方米之人防工程（作為停車場）並從中獲取收入。然而， 貴集團並不擁有該部份物業之所有權。使用、經營及租賃該物業該等部份並從中獲取收入之權利未設置任何抵押或受到任何查封。

## 第四類：持有待售之竣工物業

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值																		
6. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路1888弄 山水四季城一期 多個商業單位及會所	該物業包括約47個零售單位， 一個2層高會所及配套設施 (總建築面積約12,279.47平方 米)及地下人防區(總建築面 積約1,223.34平方米)。  建築面積明細列示如下：	據 貴集團告知，部份 會所及零售單位由 貴 集團佔用作辦公室。  餘下部份乃閒置。	港幣 134,490,000元  貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 73,770,000元																		
該物業位於上海西部， 可乘坐地鐵9號線方便 抵達。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,588.22</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>3,063.70</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td><u>958.55</u></td> </tr> <tr> <td><b>地上小計</b></td> <td><b>10,610.47</b></td> </tr> <tr> <td>地下會所</td> <td>1,669</td> </tr> <tr> <td>地下人防區</td> <td><u>1,223.34</u></td> </tr> <tr> <td><b>地下小計</b></td> <td><b><u>2,892.34</u></b></td> </tr> <tr> <td><b>合計</b></td> <td><b><u><u>13,502.81</u></u></b></td> </tr> </tbody> </table>	物業	建築面積 (平方米)	零售	6,588.22	會所	3,063.70	配套設施	<u>958.55</u>	<b>地上小計</b>	<b>10,610.47</b>	地下會所	1,669	地下人防區	<u>1,223.34</u>	<b>地下小計</b>	<b><u>2,892.34</u></b>	<b>合計</b>	<b><u><u>13,502.81</u></u></b>		
物業	建築面積 (平方米)																				
零售	6,588.22																				
會所	3,063.70																				
配套設施	<u>958.55</u>																				
<b>地上小計</b>	<b>10,610.47</b>																				
地下會所	1,669																				
地下人防區	<u>1,223.34</u>																				
<b>地下小計</b>	<b><u>2,892.34</u></b>																				
<b>合計</b>	<b><u><u>13,502.81</u></u></b>																				
	據告知，該等樓宇於二零零九 年至二零一零年期間建成。																				
	該物業乃根據多份上海市房地 產權證持有，屆滿日期為二零 七三年十二月五日，用作住宅 用途。																				

附註：

- a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同連同兩份日期分別為二零零五年十二月二十九日及二零一一年三月三十一日之補充合同，該物業所在土地（土地面積約304,939平方米）之土地使用權已被訂約授予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	土地面積 (平方米)
滬松房地(2003)出讓合同第187號	二零零三年九月二十九日	304,939
合計：		<b>304,939</b>

- b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬松房地(2005)出讓合同補字第50號，該合同乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第187號之補充，主要修訂列示如下：

- i. 可建建築面積調整為356,779平方米；
- ii. 建設工程應於土地交付後六個月內開工並於二零零八年十二月三十一日前竣工；及
- iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣12,709,717元。

- c) 根據日期為二零一一年三月三日之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬松房地(2011)出讓合同補字第12號，此合同乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第187號之補充，主要修訂為建設工程應於二零一一年四月三十日之前開工並於二零一四年四月三十日前完成。

- d) 根據以下上海市房地產權證，包括該物業（土地面積約202,635平方米及總建築面積約168,571.57平方米）之土地使用權及房屋所有權由上海仲駿房地產開發有限公司持有，用作住宅用途，土地使用權之屆滿日期為二零七三年十二月五日。

房地產權證編號	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	頒發日期	樓宇用途
滬房地松字(2010)第022745號	81,339	81,945.22	二零一零年 六月二十二日	住宅
滬房地松字(2010)第022746號	101,705	74,082.09	二零一零年 六月二十二日	住宅
滬房地松字(2010)第022747號	19,591	12,544.26	二零一零年 六月二十二日	住宅
合計：		<b>168,571.57</b>		

- e) 主要證書／批文概要如下所示：
- |      |             |   |
|------|-------------|---|
| i.   | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii.  | 上海市房地產權證    | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證   | 有 |
| iv.  | 建設工程規劃許可證   | 有 |
| v.   | 建設工程施工許可證   | 有 |
| vi.  | 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |
- f) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有位於上海市松江區泗涇鎮9街坊47丘之地盤上總建築面積為12,544.26平方米之部份物業（包括面積1,223.34平方米之地下低層人防工程及面積4,732.70平方米之會所以及面積6,588.22平方米之零售區域）之房屋所有權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- ii. 根據上海市住宅物業管理規定，該物業之若干部份（包括總建築面積為208.76平方米之消防水泵房、警衛室、變電室及垃圾房）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- iii. 根據上海市住宅物業管理規定，該物業之若干部份（包括總建築面積為442.45平方米之物業管理用房及業主委員會辦公室）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- iv. 該物業之若干部份（包括總建築面積為152.4平方米之服務站及社區居委會辦事處）及該物業總建築面積為154.94平方米之其他作公共用途之部份（譬如用作社康中心及青少年康樂中心之公共配套設施）將由政府無償接管。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
- v. 根據上海市住宅物業管理規定，就位於上海市松江區泗涇鎮8街坊92丘之地盤南側之物業而言，該物業之若干部份（包括總建築面積236.32平方米之地下消防水泵房及警衛室及一期內所修土地面積為6,322.1平方米之公路）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；及
- vi. 根據上海市住宅物業管理規定，就位於上海市松江區泗涇鎮8街坊83丘之地盤之物業而言，該物業之若干部份（包括總建築面積432.46平方米之地下消防水泵房、變電室、垃圾房及警衛室）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值
7. 中國 北京市 宣武區 廣安門外大街305號 蝶翠華庭之6個未售出 停車位	該物業包括於二零零四年前後 竣工之一個住宅發展項目之6 個地下停車位。  該物業根據一份國有土地使用 權證持有，屆滿日期為二零四 九年七月十三日。	據 貴集團告知，三個 停車位已按不同租期出 租，每月收入總額為人 民幣1,380元，最遲之 屆滿日期為二零一二年 五月十八日。	港幣 1,540,000元  貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,540,000元
該物業位於北京市宣武 區，毗鄰華潤紅山世家 及北蜂窩路，直通白雲 橋，緊靠北京火車西 站。			

## 附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為26,052平方米之土地之土地使用權已授予北京港旅房地產開發有限公司，作住宅及文化中心用途。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	土地面積 (平方米)
京房地出(合)字(99)第208號	一九九九年七月十三日	26,052
合計：		<b>26,052</b>

- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為24,329.41平方米之土地之土地使用權已授予北京港旅房地產開發有限公司。北京港旅房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有北京港旅房地產開發有限公司之100%股權。

國有土地使用權證編號	頒發日期	土地面積 (平方米)	屆滿日期
京宣國用(2005出)第00754號	二零零五年 五月二十日	24,329.41	住宅： 二零六九年七月十三日 文化中心： 二零三九年七月十三日 地下停車場： 二零四九年七月十三日
合計：		<b>24,329.41</b>	

- c) 主要證書／批文概要如下所示：
- |      |             |     |
|------|-------------|-----|
| i.   | 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| ii.  | 國有土地使用權證    | 有   |
| iii. | 建設用地規劃許可證   | 有   |
| iv.  | 建設工程規劃許可證   | 有   |
| v.   | 建設工程施工許可證   | 有   |
| vi.  | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 北京港旅房地產開發有限公司合法擁有蝶翠華庭總建築面積為245.40平方米之6個停車位。 貴集團已取得合法及有效之權屬證書。 貴集團有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓該物業。該物業之該等部份及該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封；
  - ii. 北京港旅房地產開發有限公司依法有權使用、管理及收取出租8號樓B1之人防工程及5、7及8號樓B2之停車位及人防工程（建築面積分別為1,249.93平方米及6,305.34平方米）之收入。然而， 貴集團並無該物業該等部份之所有權。該物業之該等部份及該物業該等部份之使用、管理及收益權利未設置任何抵押或受到任何查封；及
  - iii. 北京港旅房地產開發有限公司依法有權使用、管理及收取出租5號樓之該等區域及7號樓B1及B2以及8號樓B1（總建築面積為3,746.12平方米）之收入。然而，該等部份僅可存放自行車及儲存不易燃物品。鄰近8號樓B1之變電室（建築面積為394.33平方米）由全體業主共同擁有。該物業之該等部份及該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值
8. 中國 大連市 中山區 杏林街2號 中山九號 之65個未售出停車位	整個項目包括兩幢商業／住宅高樓連單層商場裙樓。該物業包括項目內之地庫一層之7個停車位、地庫二層之12個停車位及地庫三層之46個停車位。該發展項目於二零零四年前後竣工。	據 貴集團告知，37個停車位已按不同租期出租，每月收入總額為人民幣13,650元，最遲之屆滿日期為二零一三年二月十三日。	港幣 6,030,000元  貴集團應佔 100%權益： 港幣 6,030,000元
該物業位於大連市中山區，四面環繞五條公路，包括杏林街、一德街、愛華街、解放街及愛華街其他路段。	該物業根據一份國有土地使用權證持有，屆滿日期為二零零七年一月九日。		

## 附註：

- a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為4,684.3平方米之土地之土地使用權已授予大連萬國娛樂中心有限公司。根據大連市對外貿易經濟合作局文件(大外經貿資字[2002]143號)，大連萬國娛樂中心有限公司已獲批將其名稱改為威新房地產開發(大連)有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新房地產開發(大連)有限公司之100%股權。

國有土地使用權出讓合同編號	合同日期	土地面積 (平方米)
不適用	一九九九年十二月十日	4,684.3
	合計：	<b>4,684.3</b>

- b) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為4,684.3平方米之土地之土地使用權已授予威新房地產開發(大連)有限公司。威新房地產開發(大連)有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新房地產開發(大連)有限公司之100%股權。

國有土地使用權證編號	頒發日期	土地面積 (平方米)	屆滿日期
大國用(2005)第01022號	二零零五年 四月十六日	4,684.3	二零七零年一月九日
	合計：	<b>4,684.3</b>	

- c) 主要證書／批文概要如下所示：
- |      |             |     |
|------|-------------|-----|
| i.   | 國有土地使用權出讓合同 | 有   |
| ii.  | 國有土地使用權證    | 有   |
| iii. | 建設用地規劃許可證   | 不適用 |
| iv.  | 建設工程規劃許可證   | 不適用 |
| v.   | 建設工程施工許可證   | 不適用 |
| vi.  | 預售許可證       | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 威新房地產開發（大連）有限公司依法有權使用、管理及收取出租該物業之收入，惟並無停車位之所有權。 貴集團依法有權佔用、使用、出租、抵押及轉讓65個停車位，惟不能辦理該物業之權屬登記手續。該物業及該物業之土地使用權未設置任何抵押或受到任何查封。

## 估值證書

			於二零一二年 四月十日 之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
9. 香港 新界 元朗 公園南路1號 翠韻華庭 之130個未售出停車位	該物業包括二零零一年竣工之一個四幢低層住宅發展項目之地上37個停車位及93個地庫停車位。  該物業乃根據新批租約第4381號持有，年期為50年，由一九八八年三月二十四日計起。	約98個停車位已按月出租，每月租金為港幣100,736元，包括差餉、地租及管理費。其餘停車位閒置。	港幣 24,500,000元
元朗市地段451號餘段 33831份之1695份	該物業乃根據新批租約第4381號持有，年期為50年，由一九八八年三月二十四日計起。		貴集團應佔 100%權益： 港幣 24,500,000元
該物業位於新界元朗區，靠近公園南路，進出元朗市中心非常便利。	目前每年應付地租乃按該物業應課差餉租值之3%支付。		

## 附註：

- a) 該物業之註冊業主為Limbo Enterprises Limited。Limbo Enterprises Limited為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有Limbo Enterprises Limited之100%股權。
- b) 該物業須受日期為二零零一年六月二十一日之包含管理協議之公契（連平面圖）規限，註冊摘要編號為YL972634。
- c) 該物業位於根據分區計劃大綱圖被劃定為「住宅（乙類）」區之區域。

## 估值證書

			於二零一二年 四月十日 之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 香港 九龍 旺角 太子道西339號 維景雅軒 之5個未售出電單車車位  九龍內地段4005號6961 份之10份  該物業位於九龍半島之 旺角與九龍城交界處， 地處界限街與太子道西 交匯處。	該物業包括於二零零零年竣工 之一個住宅發展項目內之5個 未售出電單車車位。  該物業自一九三八年四月十九 日起以75年期政府租契持有， 並可重續75年。  該地段目前應付之地租為每年 港幣92元。	該物業目前閒置。	港幣 650,000元  貴集團應佔 100%權益： 港幣 650,000元
<i>附註：</i>			
a) 該物業之註冊業主為Prosper Advance Investments Limited。Prosper Advance Investments Limited為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有Prosper Advance Investments Limited之100%股權。			
b) 該物業須受日期為一九九九年五月十九日契約修訂書規限，註冊摘要編號為UB7764532。			
c) 該物業須受日期為二零零零年四月二十八日之公契及管理協議（連平面圖）規限，註冊摘要編號為UB8079507。			
d) 該物業位於根據分區計劃大綱圖被劃定為「住宅（乙類）」區之區域。			

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 四月十日 之資本值
11. 香港 灣仔 堅尼地街8號 慧賢軒 之2個未售出電單車車位	該物業包括於二零零零年竣工 之一個住宅發展項目內之2個 未售出電單車車位。	該物業目前閒置。	港幣 280,000元
內地段965號第1號小分 段餘段及A段餘段、B段 及餘段；內地段1331號 A段餘段及餘段之7413 份之4份	該物業根據兩份政府租契持 有，年期分別自一八八六年三 月八日起計為期999年及自一 八九三年五月一日起計為期 999年。	該地段目前應付之地租為每年 港幣104元。	貴集團應佔 100%權益： 港幣 280,000元
該物業位於香港島灣仔 區。交通便利，可經皇 后大道東到達。			

## 附註：

- a) 該物業之登記擁有人為Wide Best Development Limited。Wide Best Development Limited 為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有Wide Best Development Limited之100%股權。
- b) 該物業須受日期為二零零一年一月三日之公契及管理協議（連平面圖）規限，註冊摘要編號為UB8299453。
- c) 該物業位於根據分區計劃大綱圖被劃定為「住宅（甲類）」區之區域。

## 第五類：租作自用之物業

## 估值證書

			於二零一二年 四月十日 之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
12. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座 2806-2810室	該物業包括一個位於39層高商業大樓（含25層辦公室及一個15層購物中心（包括地庫））中之高層辦公單位。該物業於一九九三年竣工。	該物業目前由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

內地段727號內若干未分割之部份

該物業由時代廣場有限公司租賃予 貴集團，年期為三年，由二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日，每月租金為港幣226,182元，不包括管理費。

該物業位於香港島銅鑼灣區時代廣場，毗鄰堅拿道天橋。該位置各類交通亦相當方便，包括地鐵及巴士。

## 附註：

- a) 該物業之登記擁有人為Times Square Limited。
- b) 吾等獲告知，登記擁有人為 貴集團之獨立第三方。
- c) 該物業位於根據分區計劃大綱圖被劃定之「商業類」區域。

## 1. 責任聲明

本文件載有遵照收購守則提供關於建議、聯席要約人及本集團之資料。

董事願就本文件所載資料（有關星獅集團（不包括本集團）、騰飛集團及裕廊之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本文件內所發表之意見（星獅集團（不包括本集團）、騰飛集團及裕廊所發表者除外）乃經審慎周詳考慮後方始作出，本文件亦無遺漏其他事實，以致本文件所載任何聲明有所誤導。

## 2. 股本

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司之法定股本為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股股份；
- (b) 本公司之已發行股本為港幣684,940,158元，分為6,849,401,580股股份；
- (c) 自二零一一年九月三十日（即本公司上一個財政年度末）起，本公司概無發行任何股份；
- (d) 所有已發行股份彼此在各方面（包括股息、投票權及股本權益方面）均享有同等權益；
- (e) 根據購股權計劃授出之購股權為122,534,294份，該等購股權尚未行使，詳情載列如下：

	購股權數目	行使價 (每股 港幣元)	行使期
二零零三年購股權	9,789,359	0.1580	31/12/2004 – 30/12/2013
二零零四年購股權	10,795,719	0.1547	31/12/2005 – 30/12/2014
二零零五年購股權	13,061,216	0.1343	30/12/2006 – 29/12/2015
二零零六年購股權	13,700,000	0.1670	13/11/2007 – 12/11/2016
二零零七年購股權	15,550,000	0.3370	09/11/2008 – 08/11/2017
二零零八年購股權	13,950,000	0.1000	14/11/2009 – 13/11/2018
二零零九年購股權	15,450,000	0.1550	13/11/2010 – 12/11/2019
二零一零年購股權	12,750,000	0.2050	12/11/2011 – 11/11/2020
二零一一年購股權	17,488,000	0.1656	11/11/2012 – 10/11/2021

- (f) 除上文(b)及(e)段所披露之股份及尚未行使購股權外，概無任何其他未行使購股權、認股權證或可賦予其持有人認購、轉換或交換股份權利之其他可換股證券。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事於股份及本公司相聯法團之股份擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司下列董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有下列根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益及淡倉，或根據第XV部或上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

##### (i) 於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於股份之權益

董事姓名	股份數目	權益性質	佔股權總額之 概約百分比 (%)
張雪倩女士	5,210,536	實益擁有人	0.08

## 於股本衍生工具中相關股份之權益－購股權

董事姓名	授出年份 (附註)	尚未行使 之購股 權數目	相關 股份總數	佔股權 總額之概約 百分比 (%)
張國光先生	2006	900,000	10,900,000	0.16
	2007	2,000,000		
	2008	2,000,000		
	2009	2,000,000		
	2010	2,000,000		
	2011	2,000,000		
張雪倩女士	2003	1,079,439	15,685,981	0.23
	2004	1,079,439		
	2005	1,727,103		
	2006	1,800,000		
	2007	2,000,000		
	2008	2,000,000		
	2009	2,000,000		
	2010	2,000,000		
	2011	2,000,000		
許照中先生， 太平紳士	2005	1,727,103	13,527,103	0.20
	2006	1,800,000		
	2007	2,000,000		
	2008	2,000,000		
	2009	2,000,000		
	2010	2,000,000		
	2011	2,000,000		
郭彰國先生	2011	2,000,000	2,000,000	0.03
梁家慶先生	2011	4,000,000	4,000,000	0.06
黃秀明女士	2011	2,000,000	2,000,000	0.03

附註：

授出年份	授出日期	行使期	行使價 (每股港幣元)
2003	31/12/2003	31/12/2004 – 30/12/2013	0.1580
2004	31/12/2004	31/12/2005 – 30/12/2014	0.1547
2005	30/12/2005	30/12/2006 – 29/12/2015	0.1343
2006	13/11/2006	13/11/2007 – 12/11/2016	0.1670
2007	09/11/2007	09/11/2008 – 08/11/2017	0.3370
2008	14/11/2008	14/11/2009 – 13/11/2018	0.1000
2009	13/11/2009	13/11/2010 – 12/11/2019	0.1550
2010	12/11/2010	12/11/2011 – 11/11/2020	0.2050
2011	11/11/2011	11/11/2012 – 10/11/2021	0.1656

(ii) 於相聯法團F&N之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於股份之權益

董事姓名	普通股數目	權益性質	佔股權總額之 概約百分比 (%)
張福成先生	736,400	實益擁有人	0.052
許遵傑先生	145,240	實益擁有人	0.010
林怡勝先生	97,200	實益擁有人	0.007
鄧國佳先生	42,600	實益擁有人	0.003

於F&N有限制股份計劃（「F&N有限制股份計劃」）及F&N業績獎勵股份計劃（「F&N業績獎勵股份計劃」）之有條件獎勵股份之權益

董事姓名	授出日期	所持有	相關	權益性質	佔股權
		限制及業績 獎勵股份 數目 (附註)			股份總數
張福成先生	14/12/2009	49,600	145,600	實益擁有人	0.010
	14/12/2010	47,000			
	14/12/2011	49,000			
許遵傑先生	14/12/2009	45,450	145,829	實益擁有人	0.010
	14/12/2010	51,379			
	14/12/2011	49,000			
林怡勝先生	14/12/2009	164,724	528,468	實益擁有人	0.037
	14/12/2010	181,604			
	14/12/2011	182,140			
鄧國佳先生	14/12/2009	58,600	146,600	實益擁有人	0.010
	14/12/2010	39,000			
	14/12/2011	49,000			

附註：獎勵股份實際數目（無須繳款）須視乎各業績期末所達成之業績條件而定。

## 於股本衍生工具中相關股份之權益－購股權

董事姓名	授出年份 (附註)	尚未行使之 購股權數目	相關 股份總數	佔股權總額之 概約百分比 (%)
張福成先生	2005	560,000	2,572,400	0.181
	2006	696,600		
	2007	696,600		
	2008	619,200		
許遵傑先生	2004	123,840	839,790	0.059
	2005	154,800		
	2006	185,760		
	2007	185,760		
	2008	189,630		
林怡勝先生	2005	319,200	2,409,000	0.169
	2006	619,200		
	2007	696,600		
	2008	774,000		
鄧國佳先生	2006	5,490	324,690	0.023
	2007	309,600		
	2008	9,600		

附註：

授出年份	授出日期	行使期	行使價 (每股坡元)
2004	08/10/2004	08/07/2007 – 07/09/2014	2.82
2005	10/10/2005	10/07/2008 – 09/09/2015	3.46
2006	10/10/2006	10/07/2009 – 09/09/2016	4.22
2007	10/10/2007	10/07/2010 – 09/09/2017	5.80
2008	25/11/2008	25/08/2011 – 24/10/2018	2.86

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

張女士並無表示彼是否有意接納計劃，此乃由於彼為有利害關係股東及無權於法院會議上投票。

於最後實際可行日期，郭彰國先生、張國光先生、張雪倩女士、許照中先生(太平紳士)、梁家慶先生及黃秀明女士已各自表示，彼有意在計劃生效之情況下接納購股權要約。

### (b) 主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，下列人士於本公司之股份或相關股份中持有下列根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

#### 於股份之權益

股東名稱	附註	權益性質	股份數目	佔股權總額之概約百分比 (%)
Fraser and Neave, Limited (「F&N」)	1	受控法團權益	3,847,509,895	56.17
Fraser's Centrepoint Limited (「FCL」)	1	受控法團權益	3,847,509,895	56.17
FCL (China) Pte. Ltd. (「FCL China」)		直接實益擁有	3,847,509,895	56.17
騰飛私人有限公司 (「騰飛」)	2	受控法團權益	1,175,168,505	17.16
Ascendas Land International Pte. Ltd. (「Ascendas Land」)	2	受控法團權益	1,175,168,505	17.16
Riverbook Group Limited (「RGL」)		直接實益擁有	1,175,168,505	17.16

#### 附註：

- (1) 於最後實際可行日期，FCL China由FCL全資實益擁有，而FCL則由F&N全資實益擁有。因此，FCL及F&N被視為於FCL China持有之股份中擁有權益。
- (2) 於最後實際可行日期，RGL由Ascendas Land全資實益擁有，而Ascendas Land則由騰飛全資實益擁有。因此，Ascendas Land及騰飛被視為於RGL持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

**(c) 買賣本公司相關證券**

- (i) 於披露期間內，除於二零一一年十一月十一日授予董事之二零一一年購股權（誠如上文「於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一段所披露者）外，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。
- (ii) 於要約期限內：
- (A) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或本公司之任何顧問（收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士）概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券；
- (B) 與本公司或與屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券；及
- (C) 與本公司有關連之基金管理人概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。

**(d) 於聯席要約人之權益**

於最後實際可行日期，本公司及任何董事概無於聯席要約人、FCL及騰飛之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券中擁有任何權益。

**(e) 買賣聯席要約人之證券**

於披露期間，本公司或董事概無買賣聯席要約人、FCL及騰飛之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。

**(f) 其他權益**

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金（如有）或本公司之顧問（收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士）擁有或控制；
- (ii) 概無與本公司或與屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人及於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (iii) 本公司概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金管理人全權管理；
- (iv) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或與計劃有關之補償；
- (v) 概無任何董事與任何其他人士訂有任何協議或安排而以計劃之結果為先決條件或取決於計劃之結果或在其他方面與計劃有關；
- (vi) 聯席要約人或彼等中任何一人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約；及
- (vii) 本公司及董事概無借入或借出本公司之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

#### 4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

#### 5. 重大合約

以下為本公司或其任何附屬公司於要約期限開始前兩年之日後直至最後實際可行日期（包括該日）所訂立之重大合約（並非於本公司或其附屬公司曾或擬開展的日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司之全資附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司（「**深圳威新**」）與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日訂立協議，內容有關位於中國深圳市南山區高新技術產業園南區一幅面積約51,000平方米且開發總建築面積不超過240,000平方米之發展用地之發展項目。該用地按上述協議規定將由深圳威新保留。該協議於二零一零年七月十二日收到深圳市政府書面批准後生效；
- (ii) 本公司當時董事洪亞歷先生與本公司於二零一零年九月二日就洪亞歷先生自二零一零年十月一日起退休訂立協議；
- (iii) 本公司之間接全資附屬公司Unique Vast Limited（「**Unique Vast**」，作為賣方）與大連友誼（集團）股份有限公司（「**大連友誼**」，作為買方）於二零一一年七月十五日訂立之股份轉讓協議，內容有關Unique Vast以代價人民幣423,000,000元（相等於約港幣507,600,000元）向大連友誼出售於本公司在中國之間接全資附屬公司瀋陽星獅房地產開發有限公司之全部股權（「**出售事項**」）；及
- (iv) Unique Vast及大連友誼（聯合作為託管人）與渣打銀行（中國）有限公司（「**渣打銀行（中國）**」，作為受託人）於二零一一年七月十五日訂立之託管賬戶協議，內容有關管理為處理及支付有關出售事項之代價而於渣打銀行（中國）開立之銀行賬戶（由Unique Vast（作為收款人）及大連友誼（作為付款人）共同監管）。

## 6. 服務合約

以下為本公司與有關董事於要約期限開始前六個月內訂立之委任函：

董事姓名	委任函				薪酬
	生效日期	委任期限	委任終止		
(i) 張福成先生	二零一二年 三月三十日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止		於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 作為董事會成 員之年薪為港 幣139,781元
(ii) 謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事)	二零一二年 三月三十日	無確定任期	張雪倩女士或本 公司可發出至 少三個曆月之 書面通知予以 終止		無
(iii) 張國光先生	二零一二年 三月二十七日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止		於截至二零一二 年九月三十 日止財政年 度，年薪為港 幣273,972元 (作為董事會 成員之薪酬為 港幣139,781 元、作為審核 委員會成員 之薪酬為港幣 100,643元及作 為提名及薪酬 委員會成員之 薪酬為港幣 33,548元)

董事姓名	委任函 生效日期	委任期限	委任終止	薪酬
(iv) 張雪倩女士	二零一二年 三月三十日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之書 面通知予以終 止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 作為董事會成 員之年薪為港 幣139,781元
(v) 許照中先生， 太平紳士	二零一二年 三月二十七日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 年薪為港幣 307,519元（作 為董事會成員 之薪酬為港幣 139,781元、 作為審核委員 會成員之薪酬 為港幣100,643 元及作為提名 及薪酬委員會 主席之薪酬為 港幣67,095元）
(vi) 許遵傑先生	二零一二年 三月二十八日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 年薪為港幣 240,424元（作 為董事會成員 之薪酬為港幣 139,781元及作 為審核委員會 成員之薪酬為 港幣100,643元）

董事姓名	委任函 生效日期	委任期限	委任終止	薪酬
(vii) 郭彰國先生	二零一二年 四月二十三日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 年薪為港幣 324,293元（作 為董事會主席 之薪酬為港幣 223,650元 及 作為審核委員 會成員之薪酬 為港幣100,643 元）
(viii) 林怡勝先生	二零一二年 三月二十九日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 年薪為港幣 173,329元（作 為董事會成員 之薪酬為港幣 139,781元 及 作為提名及薪 酬委員會成員 之薪酬為港幣 33,548元）
(ix) 鄧國佳先生	二零一二年 三月二十八日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 作為董事會成 員之年薪為港 幣139,781元

董事姓名	委任函		委任終止	薪酬
	生效日期	委任期限		
(x) 黃秀明女士	二零一二年 三月二十七日	須至少每三年一次 在本公司之股東 週年大會上輪值 退任	一方可發出至少 三個曆月之 書面通知予以 終止	於截至二零一二 年九月三十日 止財政年度， 年薪為港幣 307,519元（作 為董事會成員 之薪酬為港幣 139,781元 及 作為審核委員 會主席之薪酬 為港幣167,738 元）

概無浮動薪酬須根據上文所披露之各委任函予以支付。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立可由本公司於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）終止之服務合約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列任何服務合約：

- (a) 於要約期限開始前六個月內訂立或修訂之任何服務合約（包括持續及固定期限合約）；
- (b) 通知期為12個月或以上之持續合約；或
- (c) 不論通知期長短，超過12個月之固定期合約。

## 7. 專家資格及同意書

下列為其意見或建議載於本文件之專家資格：

名稱	資質
聯昌證券	聯昌證券有限公司，一家根據證券及期貨條例從事第一類（證券買賣）、第四類（就證券提供建議）及第六類（就企業融資提供建議）受規管活動之持牌法團，彼就建議擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問
世邦魏理仕有限公司	特許專業測量師及估值師
廣東深弘法律師事務所	本公司之中國法律顧問

上述專家已就本文件之刊發發出各自之書面同意書，同意以本文件所載之形式及涵義刊載彼等之函件、建議、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法執行），亦概無於本集團任何成員公司自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室。
- (c) 本公司秘書為姚振傑先生，彼為香港會計師公會會員、特許公認會計師公會資深會員及Certified Management Accountants Society of British Columbia會員。

- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (e) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 聯昌證券之註冊辦事處地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7706-8室。
- (g) 本文件以中英文兩個版本編製。如有歧義，概以英文本為準。

## 1. 責任聲明

本文件乃遵照收購守則提供關於建議、聯席要約人及本集團之資料。

FCL China之董事共同及個別對本文件所載資料（有關騰飛集團、裕廊及本集團者除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件內所發表意見（有關騰飛集團、裕廊及本集團所發表者除外）均經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載之任何內容有所誤導。

FCL之董事共同及個別對本文件所載資料（有關騰飛集團、裕廊及本集團者除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件內所發表意見（有關騰飛集團、裕廊及本集團所發表者除外）均經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載之任何內容有所誤導。

RGL之董事共同及個別對本文件所載資料（有關星獅集團及本集團者除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件內所發表意見（有關星獅集團及本集團所發表者除外）均經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載之任何內容有所誤導。

騰飛之董事共同及個別對本文件所載資料（有關星獅集團及本集團者除外）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本文件內所發表意見（有關星獅集團及本集團所發表者除外）均經審慎周詳考慮後始行作出，且本文件並無遺漏任何其他事實，致使本文件所載之任何內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 持股及交易

於最後實際可行日期：

- (i) 除本文件「董事會函件－本公司之股權架構」一節所披露者外，概無聯席要約人、彼等各自的董事及與任何聯席要約人一致行動的人士（包括有利害關係股東）擁有或控制任何股份或與股份有關的任何購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券；
- (ii) 概無聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）接獲任何股東就於法院會議及／或股東特別大會上表決的任何不可撤回承諾；
- (iii) 除根據建議擬進行之安排外，概無聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）與任何其他人士擁有收購守則第22條附註8所指的任何該等安排。星展及各聯席要約人的董事並不知悉聯席要約人的任何其他任何聯繫人與任何其他人士之間存有任何該等安排；
- (iv) 概無聯席要約人及與任何彼等一致行動的人士（包括有利害關係股東）借入或借出任何股份或與股份有關的任何購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券；及
- (v) 於披露期間，概無聯席要約人、彼等各自的董事及與任何聯席要約人一致行動的人士（包括有利害關係股東）就任何股份或與股份有關的任何購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券進行有價文易。

### (b) 與建議有關的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 聯席要約人無意向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據建議獲得的任何本公司證券，且與任何第三方並無如此行事的任何協議、安排或理解；
- (ii) 概無任何董事已獲或將獲給予任何利益（法定賠償除外）作為其離職或有關建議的其他事項的補償；

- (iii) 除根據建議擬進行者外，各聯席要約人或與任何聯席要約人一致行動的人士一方概無與本公司任何董事、最近董事、本公司股東或最近股東一方訂立任何協議、安排或理解（包括任何賠償安排），而該等協議、安排或理解乃取決於建議或有關建議的其他事項的結果者；及
- (iv) 除本文件第23至26頁所載「董事會函件－其他資料－(1)條件」一節及本文件第239頁所載「備查文件」一節(n)段所述函件所披露者外，概無任何聯席要約人訂立其中涉及彼可能會或可能不會援引或尋求援引計劃條件的協議或安排的情形。

### 3. 市價

下表載列股份於(i)公佈前最後交易日；(ii)最後實際可行日期；及(iii)披露期間各曆月的最後交易日，在聯交所的每股收市價：

日期	收市價 港幣元
二零一一年十一月三十日	0.163
二零一一年十二月三十日	0.165
二零一二年一月三十一日	0.160
二零一二年二月二十九日	0.169
公佈前最後交易日	0.190
二零一二年三月三十一日	交易暫停
二零一二年四月三十日	交易暫停
二零一二年五月三十一日	0.275
最後實際可行日期	0.275

於披露期間，股份於聯交所所報的每股最高及最低收市價分別為二零一二年六月十三日的每股港幣0.280元及於二零一一年十二月十五日、二零一一年十二月十六日、二零一一年十二月十九日及二零一一年十二月二十日為每股港幣0.156元。

### 4. 專家同意書

星展已就刊發本文件發出同意書，同意於本文件按現時所載格式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 5. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) FCL China於二零零一年五月二十四日在新加坡註冊成立的有限責任公司。FCL China由FCL全資及實益擁有，而FCL則由F&N全資及實益擁有。F&N為於新加坡註冊成立的有限責任公司，其股份列入新加坡證券交易所有限公司的上市公司名錄中掛牌交易；
- (b) FCL China的註冊辦事處為438 Alexandra Road, #21-00, Alexandra Point, Singapore 119958；
- (c) FCL China之董事為林怡勝先生、張福成先生、謝光雄先生及鄧國佳先生；
- (d) FCL之董事為李顯揚先生、林怡勝先生、張福成先生及謝光雄先生；
- (e) F&N之董事為李顯揚先生、Timothy Chia Chee Ming先生、Maria Mercedes Corrales女士、Ho Tian Yee先生、Hirotake Kobayashi先生、Koh Beng Seng先生、Seek Ngee Huat博士、Soon Tit Koon先生、Tan Chong Meng先生及陳運琮先生；
- (f) RGL由Ascendas Land International Pte Ltd全資實益擁有，而後者則由騰飛全資實益擁有。騰飛為裕廊之全資附屬公司，而裕廊則為新加坡貿易與工業部屬下一個法定機構，於一九六八年六月一日成立。相關法定機構是根據一項新加坡國會法案（指定組織目的、權利及權力）成立之自治性質政府組織。其與正式政府結構分立，並不享有政府部門的法定特權及豁免權。相關法定機構由董事會管理，其成員一般包括高級公務員、商人、專業人士以及公會職員。裕廊向新加坡貿易與工業部匯報。裕廊乃根據新加坡裕廊鎮管理局法案成立為法人團體，具有收購、持有或出售財產（包括動產及不動產）、訂立合約、以法團名義起訴及被起訴以及履行作為法人團體可因法律履行的該等其他行為；
- (g) RGL之註冊辦事處位於P.O. 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands；
- (h) RGL之董事為Tan Tuan Hong先生及Edward Jay Gamboa先生；

- (i) 騰飛之董事為林福山先生、張雪倩女士、Manohar Khatani先生、Reggie Thein先生、Willy Shee先生、Tan Gee Paw先生、Chee Hong Tat先生、Charles C.Y. Chen先生、Lee Eng Beng先生、Balu Doraisamy先生、Alan Rupert Nisbet先生及Jen Kwong Hwa先生；
- (j) 聯席要約人已就建議委任星展作為彼等之財務顧問。星展之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中99號中環中心17樓；
- (k) FCL China一致集團之主要成員為FCL及FCL China。FCL之註冊辦事處位於438 Alexandra Road, #21-00, Alexandra Point, Singapore 119958；及
- (l) RGL一致集團之主要成員為騰飛及RGL。騰飛之註冊辦事處位於61 Science Park Road, #04-01, The Galen, Singapore Science Park II, Singapore 117525。

本文件乃以英文及中文編製。如有不一致，應以英文版本為準。

由二零一二年七月五日至生效日期或計劃被撤回或失效當日（以較早者為準）期間上午九時三十分至下午六時正（星期六、星期日及公眾假期除外），下列文件副本可於本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室）以及本公司網站(<http://www.fraserschina.com>)及證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))供公眾查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) FCL China的組織章程大綱及章程細則；
- (c) RGL的組織章程大綱及章程細則；
- (d) 本公司截至二零一零年九月三十日及二零一一年九月三十日止兩個年度各年的年報（載有經審核綜合財務報表）及本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月的中期報告（載有未經審核綜合財務報表）；
- (e) 董事會函件，全文載於本文件第13至34頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本文件第35至36頁；
- (g) 聯昌證券函件，全文載於本文件第37至65頁；
- (h) 世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄二；
- (i) 廣東深弘法律師事務所於二零一二年七月五日就本集團物業權益出具的中國法律意見；
- (j) 本文件附錄三「7. 專家資格及同意書」一節所述的聯昌證券、世邦魏理仕有限公司及廣東深弘法律師事務所發出的同意書；
- (k) 本文件附錄四「4. 專家同意書」一節所述的星展發出的專家同意書；
- (l) 本文件附錄三「5. 重大合約」一節所述的重大合約；
- (m) 本文件附錄三「6. 服務合約」一節所述的服務合約；及
- (n) 本公司於二零一二年六月二十九日向聯席要約人發出的函件，內容有關尋求豁免遵守與本文件第23至26頁「董事會函件—其他資料—(1) 條件」一節所載事項有關的計劃的若干條件。

---

## 協議安排

---

百慕達最高法院  
民事司法管轄權  
二零一二年：第228號

有關星獅地產（中國）有限公司事項  
及  
有關一九八一年公司法第99條事項

---

星獅地產（中國）有限公司  
與  
計劃股份持有人（定義見下文）之間訂立的  
協議安排

---

### 緒言

(A) 在本協議安排內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具收購守則賦予該詞之涵義；
「騰飛」	指	騰飛私人有限公司，一間於新加坡註冊成立之有限公司；
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日子，惟不包括星期六以及上午九時正至中午十二時正任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號，且於中午十二時正或之前未有撤銷有關信號之任何日子；
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法；

---

## 協議安排

---

「本公司」	指	星獅地產(中國)有限公司，一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司；
「法院」	指	百慕達最高法院；
「生效日期」	指	本計劃根據本計劃第6條生效當日；
「除外人士」	指	聯席要約人及任何彼等之一致行動人士(包括 Distinct Concept Limited、Leeuwin Limited、林福山先生及張雪倩女士)；
「F&N」	指	Fraser and Neave, Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，其股份名列新加坡證券交易所有限公司正式上市名單內；
「FCL China」	指	FCL (China) Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，為F&N之間接全資附屬公司；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「持有人」	指	登記持有人，包括透過轉讓有權登記為股份之持有人及聯名持有人之人士；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除外人士以外之股東；
「聯席要約人」	指	FCL China及RGL；
「裕廊」	指	裕廊鎮管理局，新加坡貿工部屬下法定機構；

---

## 協議安排

---

「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月二十九日，即載有本計劃之綜合文件付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期；
「登記冊」	指	本公司之股東名冊；
「RGL」	指	Riverbook Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為裕廊及騰飛之間接全資附屬公司；
「計劃」	指	根據公司法第99條規定以現行形式作出之本協議安排，惟須受法院施加或批准作出之任何修訂或增補或條件規限；
「計劃記錄日期」	指	二零一二年八月十五日（星期三）下午四時三十分（香港時間）（或本公司所公佈之其他日期及／或時間），以釐定可享有計劃項下權益資格之記錄日期；
「計劃股份」	指	計劃股東於計劃記錄日期持有之全部股份，於最後實際可行日期為1,826,723,180股股份，相當於已發行股份約26.67%；
「計劃股東」	指	聯席要約人以外之股東；
「股份建議」	指	向計劃股東提出於生效日期註銷所有計劃股份之建議；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「新加坡」	指	新加坡共和國；及
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則。

---

## 協議安排

---

- (B) 本公司於一九八九年八月二十三日在百慕達根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。於最後實際可行日期，本公司法定股本為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之股份，其中6,849,401,580股股份已發行及繳足或入賬列作繳足。
- (C) 本計劃之主要目的為於生效日期註銷所有計劃股份，致令本公司將分別由FCL China及RGL擁有約76.60%及約23.40%權益。
- (D) 於最後實際可行日期，除外人士合共實益擁有之5,065,678,936股股份如下：

除外人士	登記持有人／ 實益擁有人	股份數目
FCL China	FCL China	3,847,509,895
RGL	RGL	1,175,168,505
Distinct Concept Limited	Distinct Concept Limited	28,000,000
Leeuwin Limited	Leeuwin Limited	7,500,000
林福山先生	林福山先生	2,290,000
張雪倩女士	張雪倩女士	5,210,536

- (E) 根據收購守則假定為與聯席要約人一致行動之每名除外人士已承諾，就彼等各自實益擁有之股份而言，彼等將一直實益擁有該等股份及每股該等股份將繼續就此登記，直至本計劃生效、遭撤回或失效為止。每名除外人士亦承諾，促使不會就該等股份派出代表出席由法院指令為批准本計劃召開之會議，亦不會於會上表決。
- (F) 聯席要約人及除外人士已同意由代表律師出席批准本計劃呈請之聆訊，並向法院承諾將受本計劃約束，以及各自簽立及作出及促使將予簽立及作出就實行本計劃而言乃屬必要或合適之所有該等文件、行動及事宜。

---

## 協議安排

---

### 協議安排

#### 第一部分 註銷計劃股份

1. 於生效日期：
  - (a) 本公司將透過註銷所有計劃股份而削減已發行股本；
  - (b) 本公司將分別向FCL China（或其代名人）及RGL（或其代名人）配發及發行1,399,269,956股及427,453,224股新股份；及
  - (c) 本公司須將本第1條(a)段所述因削減股本而於賬簿中產生之進賬額用於將本第1條(b)段所述將予配發及發行之該等股份按面值入賬列作繳足股份。

#### 第二部分 註銷計劃股份之代價

2. 作為註銷所有計劃股份之代價，聯席要約人將會向於計劃記錄日期名列登記冊之每名計劃股份持有人，就其所持每股計劃股份支付或促使支付現金港幣0.280元。

#### 第三部分 一般資料

3.
  - (a) 聯席要約人最遲將於生效日期起計七個營業日（定義見收購守則）內，向於計劃記錄日期名列登記冊之計劃股份持有人寄發或促使寄發根據本計劃第2條應付予該等持有人款項之支票。
  - (b) 除非本公司之股份登記分處卓佳標準有限公司另行接獲以書面作出之指示，否則所有該等支票將以預付郵資方式，按其各自於計劃記錄日期列於登記冊內之地址寄交計劃股份持有人。倘為聯名持有人，則寄往就有關聯名持有股份當時於登記冊排名首位之聯名持有人之登記地址。
  - (c) 郵寄支票之郵誤風險概由計劃股份持有人承擔，聯席要約人或本公司概不會就郵遞引致之任何損失或延誤承擔任何責任。

---

## 協議安排

---

- (d) 根據本第3條(b)段之條文規定，每張該等支票之抬頭人須為該支票之信封上所列人士，而於該支票兌現後，聯席要約人及本公司即完全解除支付該支票所代表款項之責任。
- (e) 根據本第3條寄發支票後六個曆月當日或之後，聯席要約人將有權註銷或撤銷仍未兌現或已退回但未兌現之任何該等支票，並將有關支票代表之所有款項存入本公司之香港選定持牌銀行以本公司名義開設之銀行賬戶內。本公司將保留該等款項至生效日期起計六年屆滿為止，且於該日前可根據本計劃第2條自該賬戶撥付本公司信納有權收取該等款項之人士，而本第3條(b)段所述彼等為抬頭人之支票未獲兌現。本公司支付之任何款項，不包括有關人士根據本計劃第2條有權收取款項所應計之利息。本公司可全權酌情釐定是否信納任何人士有權或無權收取款項，而任何有關決定為不可推翻，並對所有聲稱對有關款項擁有權益之人士具有約束力。
- (f) 於生效日期起計六年屆滿時，聯席要約人於本計劃項下作出任何付款之任何進一步責任將告解除，而本公司將向聯席要約人轉撥本第3條(e)段所述銀行賬戶內之進賬餘款(如有)，包括其應計利息，惟須扣除(如適用)利息稅或任何預扣稅或法律規定任何其他扣減項目，亦須扣除任何開支。
- (g) 本第3條(f)段之生效須受法律所施加之任何禁令或條件所限制。
4. 自生效日期起，代表計劃股份之所有股票將不再為有效之所有權文件或憑證，而每名計劃股東必須應本公司之要求，將該等股票交付予本公司。
5. 於生效日期上午九時(香港時間)正，就計劃股份向本公司作出之所有當時生效之授權或其他指示將不再有效及生效。
6. 本計劃將在法院根據公司法第99條批准本計劃而發出之法院指令文本送交百慕達公司註冊處處長登記後隨即生效。
7. 除非本計劃於二零一二年十月三十一日(或本公司及聯席要約人可能同意或法院接獲本公司及聯席要約人申請後可能批准之該等較後日期(如有))或之前生效，否則本計劃將告失效。

---

## 協議安排

---

8. 本公司及聯席要約人可一致同意法院可酌情批准對本計劃作出任何修訂或增補或施加任何條件。
9. 有關本計劃之一切成本、開支及費用均須由聯席要約人承擔。

---

## 法院會議通告

---

百慕達最高法院  
民事司法管轄權  
二零一二年：第228號

有關星獅地產（中國）有限公司事項  
及  
有關一九八一年公司法第99條事項

---

### 法院會議通告

---

茲通告根據就上述事項發出日期為二零一二年六月二十八日之指令（「指令」），法院已指示星獅地產（中國）有限公司（「該公司」）召開計劃股東（定義見下文所述之計劃）會議（「法院會議」），藉以考慮及酌情批准（不論有否修訂）由該公司與計劃股東擬訂立之協議安排（「計劃」），及法院會議謹訂於二零一二年七月三十日（星期一）上午十一時正（香港時間）假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行，敬請全體計劃股東屆時蒞臨上述地點出席會議。

計劃及根據百慕達一九八一年公司法第100條規定須予提供之說明函件已載入寄發予計劃股東之印刷文件（「文件」），本通告屬文件其中部分。計劃股東亦可於一般辦公時間內向該公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓）索取文件。

計劃股東可親自出席法院會議表決，或委派他人（不論是否為該公司股東）代表其出席及表決。文件隨附法院會議適用之粉紅色代表委任表格。

倘屬股份聯名持有人，排名首位之持有人（不論親自或委派代表）表決後，其他聯名持有人一概無權投票。就此而言，排名先後乃以聯名持有人之名稱於該公司股東名冊上就有關聯名持有股份之排名次序為準。

代表委任表格最遲須於法院會議指定舉行時間前48小時交回該公司之香港股份登記分處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），或如有關表格並未按上述方式交回，則可於法院會議上親身呈交法院會議主席。填妥及交回代表委任表格後，計劃股東仍可親身出席法院會議並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已予撤銷。

---

## 法院會議通告

---

法院已透過上述指令委任該公司董事郭彰國先生擔任會議主席，或如其未能擔任主席，則由該公司另一名董事黃秀明女士擔任會議主席，或如其未能擔任主席，則由任何於上述指令發出日期出任該公司董事之任何其他人士擔任會議主席，法院已指示法院會議主席須向法院呈報該會議之結果。

誠如文件內載錄之說明函件所述，計劃須獲法院其後批准方可進行。

日期：二零一二年七月五日

*該公司之代表律師*

Conyers Dill & Pearman  
Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda



**Frasers Property (China) Limited**  
**星獅地產(中國)有限公司\***  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：535)

茲通告星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年七月三十日(星期一)上午十一時三十分(香港時間)(或緊接奉百慕達最高法院指示於同日同一地點召開之法院會議結束或其任何續會結束後隨即舉行)假座香港灣仔港灣道一號香港萬麗海景酒店八樓海景廳一舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案(無論有否修訂)：

**特別決議案**

「動議：

- (A) 謹此批准本公司與計劃記錄日期(定義見計劃)之計劃股份(定義見計劃)持有人所訂立日期為二零一二年七月五日之協議安排(「計劃」)(其印刷文本載於綜合文件內，該綜合文件註有「A」字樣，已提呈本大會並經本大會主席簽署以資識別)，連同任何修訂或增補或百慕達最高法院批准或施加之任何條件；
- (B) 為使計劃生效，於生效日期(定義見計劃)：
- (i) 藉註銷及取消所有計劃股份以削減本公司之已發行股本；
  - (ii) 本公司將分別向FCL (China) Pte. Ltd. (或其代名人) 及Riverbook Group Limited (或其代名人) 配發及發行1,399,269,956股及427,453,224股本公司股本中每股面值港幣0.10元之新股；及

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

(iii) 本公司將上文第(B)(i)分段所述因削減其已發行股本而在本公司賬冊產生之進賬以入賬方式按面值繳足按上文第B(ii)段所述將予配發及發行每股面值港幣0.10元之新股；及

(C) 謹此授權董事作出彼等全權酌情認為就使上述事宜得以生效、實施及完成而屬於合適之所有行動、行為及事宜。」

承董事會命  
星獅地產(中國)有限公司  
主席  
郭彰國先生

香港，二零一二年七月五日

總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座28樓

2806-2810室

附註：

1. 所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零一二年七月二十五日(星期三)下午四時三十分(香港時間)前送達本公司於香港之股份登記分處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之任何股東，均可委派代表代其出席大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。股東可委任多於一名代表出席相同會議。
3. 隨附大會適用之白色代表委任表格。倘委任人為一間公司，白色代表委任表格必須印有公司印鑑，或經由該公司之主要人員或獲正式授權之授權人簽署。填妥及交回白色代表委任表格後，股東仍可依願親自出席本次大會及於會上投票。在此情況下，其代表委任表格視作已撤銷。
4. 白色代表委任表格須按其上印備之指示正式填妥及簽署，並連同經簽署之授權書(如有)或該等授權書或授權文件之經公證副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送交本公司之股份登記分處卓佳標準有限公司之辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。方為有效。
5. 如屬聯名持有人，排名首位之持有人(不論親自出席或委派代表出席或由公司代表出席)所作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納，而就此而言，聯名持有人之排名先後乃按於股東名冊內之排名順序決定。

以下為寄交購股權持有人之有關購股權要約之購股權要約函件樣本。



星展亞洲融資有限公司

FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited之財務顧問

敬啟者：

**與FCL (CHINA) PTE. LTD.及RIVERBOOK GROUP LIMITED**

(根據百慕達一九八一年公司法第99條)

透過協議安排形式建議私有化

星獅地產(中國)有限公司

有關之購股權要約

隨本函件附奉由聯席要約人及 貴公司聯合刊發日期與本函件日期相同之計劃文件(「計劃文件」)。本函件所用但未有定義之詞彙，應與計劃文件所界定者具相同涵義。本函件應與計劃文件一併閱讀。

於二零一二年五月八日，聯席要約人及 貴公司聯合公佈，聯席要約人已於二零一二年三月二十八日要求董事會向計劃股東提呈一項有關以計劃形式建議私有化 貴公司之建議，當中涉及註銷所有計劃股份及向聯席要約人或彼等各自之代名人配發及發行新股。誠如公佈內所述，作為建議之一部分，聯席要約人將向購股權持有人提出一項相若之現金要約，以註銷彼等尚未行使之購股權，惟須待計劃生效後，方可作實。

本函件旨在解釋 閣下就 閣下之購股權可以採取之行動。 閣下在考慮此等行動時，請參閱計劃文件。

另請 閣下留意購股權計劃之條款及條件。

**購股權要約之條款**

吾等代表聯席要約人根據購股權計劃條款，向 閣下提出要約，惟須待計劃生效後方可作實。

---

## 購股權要約函件樣本

---

任何尚未行使之購股權（於購股權最後行使日期或之前尚未行使者）將於計劃生效起失效。閣下可透過於指定限期前遞交填妥之購股權要約接納表格（「**接納表格**」）以接納購股權要約，及倘購股權要約成為無條件，閣下將有權就每份購股權收取現金代價（「**購股權要約價**」），即：

- 每份二零零三年購股權為港幣0.1220元；
- 每份二零零四年購股權為港幣0.1253元；
- 每份二零零五年購股權為港幣0.1457元；
- 每份二零零六年購股權為港幣0.1130元；
- 每份二零零八年購股權為港幣0.1800元；
- 每份二零零九年購股權為港幣0.1250元；
- 每份二零一零年購股權為港幣0.0750元；及
- 每份二零一一年購股權為港幣0.1144元。

上述購股權要約價代表相關尚未行使購股權之「透視」價，數額相當於自註銷代價每股計劃股份港幣0.280元扣除就行使有關購股權時須支付之每股行使價後計得之金額。

就二零零七年購股權而言，由於每股行使價高於註銷代價，因此「透視」價為零，而閣下將有權就閣下所持每100,000份二零零七年購股權獲取港幣0.01元之有條件現金要約。

購股權要約須待計劃生效後，方可作實。計劃之條件載於計劃文件第70至74頁之「說明函件－計劃之條件」一節。此外，購股權要約價所有付款將以港幣支票支付。閣下在某些地區或情況下將港幣兌換為其他貨幣或將支票兌現時或會出現延誤或阻礙。

閣下亦應參閱計劃文件分別於第82至83頁及第83頁所載「說明函件－登記及付款」及「說明函件－海外計劃股東及購股權持有人」兩節。

閣下務請留意計劃文件第35至36頁所載獨立董事委員會致獨立股東及購股權持有人之函件，以及計劃文件第37至65頁所載獨立董事委員會之獨立財務顧問聯昌證券函件，當中分別載有由獨立董事委員會及聯昌證券就計劃及購股權要約提出之推薦建議。

## 購股權持有人可選擇採取之行動

概括而言，閣下就尚未行使之購股權可作出如下選擇：

- (a) 就閣下任何於購股權最後行使日期或之前尚未行使之購股權而言，閣下可根據本函件及計劃文件所載購股權要約之條款接納購股權要約，以讓該等未獲行使之尚未行使購股權在生效日期註銷，並最遲於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（香港時間）（或可能透過公佈通知閣下之其他日期及／或時間）前在隨附之接納表格選擇收取購股權要約價（倘計劃生效）；
- (b) 閣下可於本函件日期（即二零一二年七月五日）後任何時間至購股權最後行使日期為止，根據購股權計劃條款悉數或以閣下向貴公司發出行使購股權之通知書所指定數目行使閣下之全部或任何尚未行使之購股權（以尚未行使者為限）。根據購股權計劃之規則，上文所述任何購股權之行使須待計劃獲法院批准及生效後方可進行。因上文所述尚未行使之購股權獲行使而發行之任何股份須受計劃規限，且合資格參與計劃。就此而言，請參閱計劃文件，以了解有關建議之詳情；或
- (c) 不採取任何行動，在此情況下，倘計劃生效，閣下之尚未行使購股權將於生效日期自動失效，而閣下將不會獲取購股權要約價或註銷代價。

閣下所持每份尚未行使之購股權均屬獨立，閣下須就每份購股權作出個別決定。

進一步詳情請參閱本函件其餘章節、計劃文件及購股權計劃之條款。

## 於最後實際可行日期持有之尚未行使購股權

有關閣下於最後實際可行日期持有之尚未行使購股權之資料，可向貴公司之公司秘書索取。倘閣下於最後實際可行日期後行使任何閣下之尚未行使購股權，閣下僅可就該等於購股權最後行使日期仍未獲行使之尚未行使購股權接納購股權要約。

謹提醒閣下，根據購股權計劃之規則，於本函件日期起至購股權最後行使日期止期間，任何購股權之行使須待計劃獲法院批准及生效後方可進行。鑑於生效日期在計劃文件「預期時間表」一節所載預期股份於聯交所之最後交易日之後，倘計劃生效，在此情況下因行使購股權而可配發及發行之股份概不會於聯交所買賣。

### 已失效之購股權

務請注意，本函件或計劃文件概無任何部分旨在延長根據購股權計劃之條款而失效、將會失效或已經失效之購股權之年期。閣下不得行使於生效日期前已經失效或應已失效之購股權或就該等購股權接納購股權要約。

### 獨立意見

本函件提供之資料旨在向閣下提供事實詳情，閣下可根據此等資料決定擬採取之行動。

閣下如對本函件、計劃文件或應採取之行動任何方面有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

### 聲明

閣下交回接納表格，即代表閣下：

- (a) 確認閣下所作出選擇之每份購股權為有效及存續、不附任何留置權、押記、抵押及任何性質之第三方權益，而閣下確定，當購股權根據閣下於接納表格所示決定就閣下接納購股權要約而被註銷，則該購股權之任何購股權證書即告無效；
- (b) 確認閣下在接納表格所作決定不得撤銷或更改；
- (c) 授權聯席要約人、本公司及／或星展及／或彼等任何一方可能指定之有關人士或多名人士作出就使閣下在接納表格作出之接納生效或據此而引致之一切必須或合權之行動及事項以及簽立任何文件，而閣下據此承諾簽立有關接納所需任何其他保證；
- (d) 承諾確認及追認任何經或根據本函件及接納表格委任之代表，代表閣下所採取之任何適當或合法行動；及

---

## 購股權要約函件樣本

---

- (e) 確認閣下已閱讀、明白並同意購股權要約之條款及條件（包括但不限於本函件及接納表格所載者），且閣下已接獲計劃文件及本函件。

### 一般事項

- (a) 所有由或向購股權持有人交付或寄發之通訊、通知、接納表格、支票、證書及其他任何性質之文件，將在所有風險概由彼等承擔之情況下由或向其本人或其指定代理人交付或寄發，而星展、聯席要約人或貴公司概不就任何可能由此而引致之損失或任何其他負債承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成購股權要約條款之一部分。
- (c) 購股權要約及所有接納將受香港法例管轄及按其詮釋。
- (d) 就購股權要約妥為簽立接納表格，將構成授權聯席要約人、貴公司及／或星展及／或彼等任何一方可能指定之有關人士或多名人士代表接納購股權持有人，填寫及簽立接納表格及任何文件，並作出必須或權宜之任何其他行動，藉以註銷購股權持有人就有關接納所涉及尚未行使購股權所擁有之所有權利或將該等權利賦予聯席要約人或聯席要約人所指定之該等人士。
- (e) 即使接納表格未有嚴格按照接納表格及本函件要求填妥或收訖，包括未能按照指定日期收訖，倘聯席要約人認為恰當，交回已妥為簽署之接納表格將被視作有效，猶如其已妥為填妥及收訖。
- (f) 閣下就特定之尚未行使購股權填寫接納表格，即表示閣下不可撤回地選擇授權聯席要約人及／或星展及／或彼等各自之代理人向閣下（或閣下於接納表格指定之任何其他收款人）寄發或促使向閣下（或該收款人）寄發閣下有權收取之現金，有關風險由閣下承擔。

### 應採取之行動

閣下須於二零一二年八月二十九日（星期三）下午四時三十分（香港時間）（或透過公佈可予通知之其他日期及／或時間）前，將填妥之接納表格連同相關證書（如有）或證明獲授尚未行使購股權之任何其他文件或其他所有權文件或權益文件（及／或任

---

## 購股權要約函件樣本

---

何就此所需之滿意彌償) 交回聯席要約人(由 貴公司轉交), 地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室, 註明FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited收, 並註明「星獅地產(中國)有限公司－購股權要約」。倘若 閣下未有填妥接納表格, 有待計劃生效後及以此為條件下, 閣下之購股權將告失效。

在向聯席要約人交回接納表格前, 請確保 閣下在見證人見證下簽署接納表格。

誠如上文所述, 購股權要約須待計劃生效後方可作實。除非於二零一二年十月三十一日(或聯席要約人可能建議及經執行人員許可之較後日期)或之前, 計劃生效及購股權要約因而成為無條件, 否則購股權要約將告失效。

假設購股權要約於二零一二年八月十五日(星期三)(百慕達時間)成為無條件, 購股權要約價之支票預期將由聯席要約人盡快並於任何情況下於生效日期與收到填妥接納表格日期兩者中之較晚日期後七個營業日內寄發。

概不會就接獲任何接納表格、有關證書(如有)或證明獲授尚未行使購股權之其他文件或其他所有權或權益文件(及/或任何就此所需之滿意彌償)發出收訖證明。

此致

列位購股權持有人 台照

代表  
星展亞洲融資有限公司  
趙不傲  
高級副總裁  
謹啟

二零一二年七月五日