

閣下如對本通函或清洗豁免的任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出名下全部盛高置地(控股)有限公司股份，請立即將本通函及隨附的代表委任表格及選擇表格送交買主或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主。

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

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED
盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

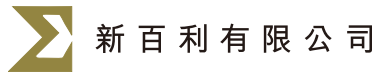
建議：

- (1) 由認購方認購股份、特別授權及申請授予清洗豁免
- (2) 出售DELTA LINK全部權益(構成主要交易、關連交易及特別交易)
- (3) 股本增加事項
- (4) 發行紅股
- (5) 股份合併
- (6) 派付特別股息
- (7) 變更名稱事項

盛高置地(控股)有限公司的獨家財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第22至65頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第66至67頁。

載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見的函件載於本通函第68至96頁。

本公司將於二零一三年八月五日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回登記處，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會(或股東特別大會的任何續會)並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

本通函隨附發行紅股的選擇表格。有意收取紅股可轉換優先股作為其根據發行紅股有權收取的全部或部分紅股的合資格股東，應細閱本通函所載指示及選擇表格所印備的指示。選擇表格應於二零一三年八月十四日(星期三)下午四時三十分前(或本公司於適當時可能釐定並公佈的該等較後日期及/或時間)送達登記處。

目 錄

	頁次
執行報告摘要	1
預期時間表.....	7
釋義	9
董事會函件	
1. 緒言	22
2. 認購事項.....	23
3. 出售事項.....	36
4. 股本增加.....	44
5. 發行紅股.....	44
6. 股份合併.....	52
7. 特別股息.....	55
8. 變更名稱.....	56
9. 建議變更董事會	57
10. 交易事項的影響	59
11. 交易事項的理由	61
12. 實施交易事項.....	62
13. 一般事項.....	64
14. 推薦建議.....	65
15. 其他資料.....	65
獨立董事委員會函件.....	66
獨立財務顧問函件	68
附錄一 – 建議修訂公司章程	I-1
附錄二 – 本集團財務資料	
1. 三年財務概要.....	II-1
2. 經審核綜合財務報表	
2.1 本集團.....	II-2
2.2 出售集團.....	II-78
3. 債務	II-89
4. 營運資金.....	II-90
5. 重大變動.....	II-91
6. 本集團財務及貿易前景.....	II-91

目 錄

	頁次
附錄三 – 物業估值報告.....	III-1
附錄四 – 一般資料	
1. 責任聲明.....	IV-1
2. 股本.....	IV-1
3. 權益披露.....	IV-2
4. 市價.....	IV-6
5. 其他安排.....	IV-6
6. 額外權益披露.....	IV-7
7. 證券交易.....	IV-9
8. 董事服務合約.....	IV-10
9. 董事於資產之權益.....	IV-10
10. 董事於合約及安排之權益.....	IV-10
11. 競爭性業務之權益.....	IV-10
12. 重大合同.....	IV-11
13. 訴訟.....	IV-12
14. 專家及同意書.....	IV-12
15. 一般事項.....	IV-12
16. 可供公眾查閱之文件.....	IV-13
股東特別大會通告.....	EGM-1
隨附文件：	
–代表委任表格	
–選擇表格	

概覽

於二零一三年五月八日，本公司及認購方聯合宣佈：

- (a) 本公司(作為發行人)及認購方(作為認購方)訂立有條件認購協議，建議按總現金代價約2,996,000,000港元發行認購股份(認購價為每股認購股份1.90港元)；及
- (b) 本公司(作為賣方)、買方(作為買方)與王先生(作為契諾人)訂立有條件買賣協議，建議按總代價約人民幣1,077,000,000元(相等於約1,340,000,000港元)出售Delta Link的全部已發行股本及股東貸款。

認購事項完成後，由認購方及王先生各自持有的股份(包括由相關接收方持有的股份)將不會計入上市規則項下的公眾持股量。為協助維持公眾持股量規定，本公司建議於認購事項完成前實施發行紅股(王先生已就此承諾促使相關接收方僅會獲發行無表決權可轉換優先股)，並於認購事項完成時向認購方發行認購事項可轉換優先股。

由於發行紅股將導致已發行股份總數增加並因此股份成交價按每股基準相應下跌，因此，本公司建議於發行紅股後不久實施股份合併(實際比例與發行紅股相同)，以對銷發行紅股按每股基準跌價的影響。本公司亦建議為實施認購事項及發行紅股進行股本增加事項及修訂。

Delta Link(透過SPG Hotel)乃合營公司全部已發行股本50%的法定及實益擁有人。香港上海大酒店間接持有合營公司全部已發行股本餘下50%。合營集團主要從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。根據合營股東協議，倘若王先生不再持有SPG Hotel超過50%的股本權益(無論直接或間接)，香港上海大酒店將有優先權利，按照比市值有所折讓的價格，收購當時由SPG Hotel擁有的合營公司50%股本權益。收購事項完成後，王先生(透過相關接收方)將不再為本公司的控股股東，因此，其將不再持有SPG Hotel超過50%的股本權益。建議進行出售事項的原因之一，是避免SPG Hotel的控股股東間接有所變動，從而不會因為認購事項完成而觸發優先購買權。

作為交易事項的一部分，本公司亦建議向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及

執行報告摘要

可轉換優先股持有人(認購方除外)，派付特別股息(總額約為1,340,000,000港元)，以讓股東從交易事項收取現金收益及方便出售事項完成。

於認購事項完成、出售事項完成及派付特別股息後，預期本公司就建議交易事項應收取的所得款項淨額約為2,940,000,000港元。本公司相信，由於其擬動用部分所得款項償還本集團的若干銀行貸款及撥付本集團房地產項目的未來發展，故可加強本集團的財務狀況。本公司亦相信，認購事項將會提升本集團於香港及中國的形象以及令本集團從綠地控股集團的大力支持及資源中受益。

由於認購方已向本公司承諾，於認購事項完成後三年期間內，本公司將為認購方及其聯屬機構在香港房地產發展或投資業務方面的唯一上市公司，故此本公司亦建議變更名稱事項，以(其中包括)更有效反映本公司與認購方於認購事項完成後的關係。

交易事項

交易事項主要條款概要載列如下。

(1) 認購事項

認購事項的條款

於二零一三年五月八日，本公司(作為發行人)及認購方(作為認購方)訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及認購方有條件同意認購認購股份，認購價為每股認購股份1.90港元，總現金代價約為2,996,000,000港元。

認購股份佔：(a)本公司全部已發行股本約60%，並佔本公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換為股份)；及(b)本公司全部已發行股本約60%，並佔本公司表決權約60%(假設所有可轉換優先股獲悉數轉換為股份)，各情況下均指經認購股份擴大後的股本。

認購事項完成須待認購事項條件最遲於截止日期獲達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實。預期認購事項完成將會緊隨出售事項完成後及緊接特別股息分派前發生。

建議認購事項須待(其中包括)獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實。

認購方已承諾：(a)就認購股份放棄參與特別股息的所有權利及利益；及(b)促使於認購事項完成日期後三年期間內，本公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司。

股東協議

因應認購事項，認購方與王先生訂立股東協議，於當中載列認購方與王先生之間於認購事項完成後的安排，內容有關轉換認購方及王先生將各自持有的可轉換優先股、組成董事會以及認購事項完成前王先生買賣股份的若干限制。

申請授予清洗豁免

於認購事項完成後，認購方將持有佔本公司約60%表決權的股份。

執行人員授予清洗豁免及根據守則在股東特別大會上取得守則獨立股東批准乃認購事項條件的一部分，不可豁免。

認購方已根據守則第26條豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免。

(2) 出售事項

於二零一三年五月八日，本公司(作為賣方)、買方(作為買方)與王先生(作為契諾人)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售而買方有條件同意購買Delta Link的全部已發行股本及股東貸款，代價為出售事項代價。

出售事項代價將分兩階段支付：(a)出售事項代價超出對銷金額的部分而言，由買方於出售事項完成日期以現金支付；及(b)出售事項代價相等於對銷金額的部分而言，由本公司於派付特別股息日期作為特別股息的一部分應付予相關接收方的對銷金額直接對銷。

出售事項完成須待買賣協議條件最遲於截止日期獲達成(或豁免(如適用))後，方可作實。

建議出售事項須待(其中包括)執行人員同意(因根據(守則)第25條註釋4構成特別交易)及獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實。

(3) 股本增加

增加法定股本

本公司現時法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份。為進行發行紅股及認購事項，董事會建議透過增設25,000,000,000股股份及15,000,000,000股可轉換優先股，增加本公司法定股本至5,000,000,000港元。

建議股本增加事項須待股東在股東特別大會上批准後方可作實。

修訂公司章程

本公司建議修訂公司章程以進行股本增加事項及反映可轉換優先股的條款。

建議第一批修訂須待股東在股東特別大會上批准後方可作實。

(4) 發行紅股

本公司建議按合資格股東於紅股記錄日期每持有一股股份發行四股紅股之基準發行新股份作為紅股。紅股將透過本公司股份溢價賬的進賬金額進行資本化，入賬列作繳足。

每名合資格股東將有選擇權，可就其於發行紅股項下有權取得的全部或部分紅股，選擇收取股份及／或可轉換優先股。持有人每持有一股股份，可選擇收取四股紅股作為紅股普通股及／或紅股可轉換優先股。

有意選擇僅收取紅股普通股的合資格股東毋須採取任何行動，而有意選擇收取紅股可轉換優先股的任何合資格股東將需填妥並交回有效的選擇表格。並無填妥及交回有效選擇表格的合資格股東將會收取紅股普通股。

發行紅股須待發行紅股條件獲達成後，方可作實。

建議發行紅股須待(其中包括)股東在股東特別大會上批准後方可作實。

(5) 股份合併

股份合併條款

本公司建議於緊隨發行紅股完成後實施股份合併，基準為每五股股份或五股可轉換優先股將合併為一股合併普通股或一股合併可轉換優先股(視乎情況而定)。

股份合併須待股份合併條件獲達成後方可作實。

建議股份合併須待(其中包括)股東在股東特別大會上批准後方可作實。

修訂公司章程

本公司建議修訂公司章程，以進行股份合併。建議第二批修訂須待股東在股東特別大會上批准後方可作實。

(6) 特別股息

本公司建議，在認購事項完成後，按下列基準，向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)分派特別股息：

就每股合併股份 現金1.275港元

應支付的特別股息總額約為1,340,000,000港元。

特別股息須待特別股息條件(包括認購事項完成)獲達成後方可作實。

建議特別股息須待(其中包括)上市規則獨立股東在股東特別大會上批准後方可作實。

(7) 變更名稱

本公司建議，待認購事項完成及股東在股東特別大會上通過特別決議案後，將其英文名稱由「SPG Land (Holdings) Limited」變更為「Greenland Hong Kong Holdings Limited」，並採納「綠地香港控股有限公司」為其新中文名稱，以代替「盛高置地(控股)有限公司」。

變更名稱須待變更名稱條件(包括認購事項完成)獲達成後方可作實。

建議變更名稱(及相應的修訂公司章程)須待(其中包括)股東在股東特別大會上批准後方可作實。

獨立董事委員會及通函

獨立董事委員會

獨立董事委員會已經成立，就交易事項條款是否公平合理向獨立股東提出意見，並建議獨立股東如何表決。獨立董事委員會已委任獨立財務顧問，以就相關交易事項條款對獨立股東而言是否公平合理及在股東特別大會上如何表決，向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

經審慎考慮交易事項的條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議，獨立董事委員會認為認購事項、清洗豁免、出售事項及特別交易各自的條款就獨立股東而言公平合理，因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的有關批准交易事項的相關決議案。

通函

本公司根據守則及上市規則向股東寄發本通函，當中載有下列各項的詳情：(a)交易事項；(b)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(c)獨立財務顧問就相關交易事項條款提出的意見；及(d)守則及上市規則所規定的其他資料，以及召開股東特別大會的通告及將在股東特別大會提呈的決議案。

一般事項

交易事項須待本通函所載多項條件獲達成(或豁免(如適用))後方可作實，因此交易事項僅為可能發生事宜，可能會亦可能不會進行。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對彼等應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

有關交易事項條款的進一步詳情於本通函載列。謹請閣下垂注本通函所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

預期時間表

下列時間表僅供說明用途，可能有變動，如時間表有任何更改，將會刊發進一步公佈。

二零一三年

寄發本通函連同股東特別大會通告、代表委任表格及選擇表格	七月十一日(星期四)
遞交代表委任表格的最後時間	八月三日(星期六)上午十時正
股東特別大會	八月五日(星期一)上午十時正
公佈股東特別大會的投票結果	八月五日(星期一)
就發行紅股按連權基準買賣的最後日期	八月六日(星期二)
就發行紅股按除權基準買賣的首日	八月七日(星期三)
為符合資格享有發行紅股的權利遞交過戶表格的最後時間	八月八日(星期四)下午四時三十分
為確定獲取發行紅股的權利暫停辦理股份過戶登記的日期	八月九日(星期五)
紅股記錄日期	八月九日(星期五)
交回選擇表格的最後日期	八月十四日(星期三)
寄發紅股股票	八月十九日(星期一)
開始買賣紅股普通股	八月二十日(星期二)上午九時正
合併生效日期	八月二十三日(星期五)
免費以現有股票換取合併股份的新股票的首日	八月二十三日(星期五)
開始買賣合併普通股	八月二十三日(星期五)上午九時正
買賣以1,000股為買賣單位的現有股份的原有櫃位暫時關閉	八月二十三日(星期五)上午九時正
(以現有股票形式)買賣以200股為買賣單位的合併普通股的臨時櫃位開放	八月二十三日(星期五)上午九時正
出售事項完成	八月二十七日(星期二)
認購事項完成	八月二十七日(星期二)
公佈出售事項完成及認購事項完成	八月二十七日(星期二)

預期時間表

二零一三年

就特別股息按連權基準買賣的最後日期	八月二十八日(星期三)
就特別股息按除權基準買賣的首日	八月二十九日(星期四)
為符合資格享有特別股息遞交過戶表格的最後時間	八月三十日(星期五)下午四時三十分
為確定享有特別股息的權利暫停辦理股份過戶登記的日期	九月二日(星期一)
股息記錄日期	九月二日(星期一)
(以合併普通股的新股票形式)買賣以1,000股為買賣單位的合併普通股的原有櫃位重開	九月六日(星期五)上午九時正
開始(以新股票及現有股票形式)並行買賣合併普通股	九月六日(星期五)上午九時正
指定經紀開始於市場就買賣合併普通股的碎股提供對盤服務	九月六日(星期五)上午九時正
就派付特別股息寄發支票	九月六日(星期五)
根據買賣協議對銷對銷金額	九月六日(星期五)
(以現有股票形式)買賣以200股為買賣單位的合併普通股的臨時櫃位關閉	九月二十七日(星期五)
結束(以新股票及現有股票形式)並行買賣合併普通股	九月二十七日(星期五)下午四時正
指定經紀停止於市場就買賣合併普通股的碎股提供對盤服務	九月二十七日(星期五)下午四時正
免費以現有股票換取合併股份的新股票的最後日期	十月二日(星期三)

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有如下涵義：

「一致行動」	指	具有守則賦予該詞之涵義
「經調整收市價」	指	於相關交易日在聯交所所報每股股份收市價，已經調整以反映特別股息的影響，即股份於各相關交易日的收市價減特別股息每股合併股份1.275港元
「經調整資產淨值」	指	於二零一二年十二月三十一日股東應佔本集團資產淨值，已經調整以反映特別股息的影響，即有關資產淨值減特別股息總額
「聯屬機構」	指	就任何一方而言，指該方不時的任何子公司或母企業及任何該等母企業不時的任何子公司
「修訂」	指	第一批修訂及第二批修訂
「該公告」	指	本公司與認購方就交易事項於二零一三年五月八日聯合刊發的公告
「公司章程」	指	本公司現行的組織章程大綱及細則(經(如適用)第一批修訂、第二批修訂及變更名稱事項產生的任何相關修訂所修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「授權」	指	任何當局或任何其他人士授予的任何執照、許可證、同意、授權、准許、首肯、確認或批准

釋 義

「當局」	指	任何司法權區的任何主管政府、行政、監管、規管、司法、裁決、紀律、執行或徵稅機關、當局、代理、理事會、部門、法院或裁判署(包括任何相關證券交易所)，而不論是否屬於國家以上、國家、地區或本地層面
「董事會」	指	本公司董事會
「紅股可轉換優先股」	指	根據發行紅股將予發行的新可轉換優先股
「發行紅股」	指	本公司按於紅股記錄日期每持有一股股份獲派四股紅股的比例基準，進行的建議向股東有條件發行紅股事項，惟受限於「董事會函件」中「海外股東」分節所載海外股東權利
「發行紅股條件」	指	「董事會函件」中「發行紅股條件」分節所載發行紅股的先決條件
「紅股普通股」	指	根據發行紅股將予發行的新股
「紅股記錄日期」	指	二零一三年八月九日，即釐定獲取紅股權利的記錄日期
「紅股」	指	紅股普通股及紅股可轉換優先股
「Brilliant Bright」	指	Brilliant Bright Investment Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃信託項下一間全資子公司
「營業日」	指	香港的銀行一般營業的日子(星期六、星期日、公眾假期、香港在上午九時正至下午五時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

釋 義

「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「變更名稱事項」或「變更名稱」	指	建議本公司英文名稱由「SPG Land (Holdings) Limited」變更為「Greenland Hong Kong Holdings Limited」，並採納「綠地香港控股有限公司」為其新中文名稱，以代替「盛高置地(控股)有限公司」
「變更名稱條件」	指	「董事會函件」中「變更名稱條件」分節所載變更名稱事項的先決條件
「通函」	指	本公司發出並寄發予股東的本通函，其載有關於交易事項的詳情及股東特別大會通告
「守則」	指	香港公司收購及合併守則
「守則獨立股東」	指	並無參與認購事項、清洗豁免及／或特別交易(視乎情況而定)或於當中擁有權益(就守則而言)的股東
「本公司」	指	盛高置地(控股)有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：337)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「合併可轉換優先股」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值0.50港元的可轉換優先股
「合併普通股」	指	股份合併生效後本公司股本中每股面值0.50港元的普通股
「合併股份」	指	合併可轉換優先股及合併普通股
「合併生效日期」	指	二零一三年八月二十三日，即股份合併生效的日期
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義

釋 義

「可轉換優先股」	指	本公司股本中每股面值0.10港元(或在股份合併後每股面值0.50港元)的無表決權可轉換優先股
「可轉換優先股持有人」	指	可轉換優先股持有人
「Delta Link」	指	Delta Link Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資子公司，乃出售事項目標物
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「出售事項」	指	本公司根據買賣協議向買方出售Delta Link的全部已發行股本及股東貸款
「出售事項完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成出售事項
「出售集團」	指	Delta Link、SPG Hotel及SPG Hotel於合營集團的50%權益
「股息記錄日期」	指	二零一三年九月二日，即釐定特別股息權利的記錄日期
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，獨立物業估值師
「股東特別大會」	指	本公司召開及將於二零一三年八月五日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准有關交易事項的決議案
「選擇表格」	指	隨附於本通函的選擇表格，以供合資格股東選擇收取紅股普通股及／或紅股可轉換優先股

釋 義

「委託貸款」	指	根據本公司一間間接全資子公司(作為抵押品提供者)、外商獨資企業(作為借款人)及中國農業銀行上海南匯分行(作為貸款人)訂立日期為二零一二年三月八日的委託貸款協議的條款由外商獨資企業結欠的人民幣50,000,000元貸款
「Evermore Gain」	指	Evermore Gain Limited，於香港註冊成立的公司，乃合營公司的全資子公司
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其指派的人員
「第一批修訂」	指	載於附錄一A部的公司章程建議修訂
「綠地控股集團」	指	綠地控股集團有限公司，總部位於上海，是未上市的國有控股多元投資(多家國有企業投資入股且職工持股會是單一最大股東)企業集團，並為全球財富500強企業。主營業務包括房地產、能源及金融
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上海大酒店」	指	香港上海大酒店有限公司，於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所上市

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會(由全體獨立非執行董事組成)，成立以考慮：(a)有關認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理以及如何表決；及(b)有關認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合本公司及其股東整體利益以及應由股東作出的表決行動，並就此分別向守則獨立股東及上市規則獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，即獨立董事委員會的獨立財務顧問，以就交易事項以及特別是以下事項提供意見：(a)認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理以及如何表決；及(b)認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合本公司及其股東整體利益以及應由股東作出的表決行動
「獨立股東」	指	守則獨立股東及上市規則獨立股東(視乎情況而定)
「合營公司」	指	Peninsula Shanghai (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司間接聯營公司
「合營集團」	指	合營公司及其子公司(包括外商獨資企業)
「合營股東協議」	指	王先生、SPG Hotel及香港上海大酒店等各方就合營公司所訂立日期為二零零三年八月八日的股東協議及日期為二零零八年三月十九日的補充協議
「最後交易日」	指	二零一三年四月十八日，即股份暫停買賣以待刊發該公告前股份的最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一三年七月八日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「截止日期」	指	二零一三年九月三十日(或由以下各方可能書面協議的其他日期：(a)(就認購事項而言)本公司及認購方；及(b)(就出售事項而言)本公司、買方及王先生)
「上市規則獨立股東」	指	於相關交易事項中擁有重大權益(定義見上市規則)的股東以外的股東
「王先生」	指	王偉賢先生，乃董事會主席兼執行董事
「王女士」	指	王煦菱女士，本公司行政總裁兼執行董事，並為王先生的胞姐(其透過Boom Rich Investments Limited持有股份，該公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，由王女士全資擁有)
「資產淨值」	指	於二零一二年十二月三十一日股東應佔本集團資產淨值
「海外股東」	指	於紅股記錄日期名列股東名冊且名冊所示地址位於香港以外地區的股東
「上海半島酒店」	指	位於上海的半島酒店、上海半島酒店公寓及半島商場
「配售代理」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「Prestige Glory」	指	Prestige Glory Enterprises Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，由王先生全資擁有
「代表委任表格」	指	股東特別大會適用的代表委任表格

釋 義

「公眾持股量規定」	指	上市規則內適用於本公司的有關在聯交所上市的股份須有指定最低百分比須由就上市規則而言的公眾人士持有的規定
「買方」	指	Silversonic Profit Holding Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，乃信託項下的全資子公司
「合資格股東」	指	於紅股記錄日期名列股東名冊的股東，惟不包括經由董事在作出有關查詢後考慮到相關地區的法律限制或相關監管機關或證券交易所的規定，認為不讓其參與發行紅股事項乃屬必要或權宜的海外股東
「股東名冊」或「名冊」	指	本公司的股東名冊及可轉換優先股持有人名冊(視情況而定)
「登記處」	指	卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，即本公司的香港股份過戶登記分處
「關連實體」	指	Prestige Glory及由受託人(以信託的有關受託人身份)全資擁有的公司
「相關期間」	指	二零一二年十一月八日(即二零一三年五月八日前六個月當日)起至最後實際可行日期(包括該日)期間
「相關接收方」	指	SPG Investment、Brilliant Bright及Prestige Glory
「餘下集團」	指	出售事項完成後的本公司及其子公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「出售事項代價」	指	買賣協議項下出售事項的代價

釋 義

「第二批修訂」	指	載於附錄一B部的公司章程(經第一批修訂所修訂)建議修訂
「抵押保證金」	指	由本公司一間全資子公司就委託貸款而提供的人民幣50,000,000元抵押保證金
「對銷金額」	指	本公司就特別股息及作為特別股息部分付款而支付的下列總額合計： (a) 結欠SPG Investment(信託項下的一家全資子公司)的646,095,590港元； (b) 結欠Brilliant Bright(信託項下的一家全資子公司)的140,903,428港元；及 (c) 結欠Prestige Glory(由王先生全資擁有的公司)的160,025,885港元， 即947,024,903港元
「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
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年十二月三日採納的股份獎勵計劃
「股本增加事項」或 「股本增加」	指	本公司法定股本的建議增加
「股份合併事項」或 「股份合併」	指	按五股股份合併為一股合併普通股及按五股可轉換優先股合併為一股合併可轉換優先股的股份合併事項(視乎情況而定)
「股份合併條件」	指	「董事會函件」中「股份合併條件」分節所載股份合併的先決條件

釋 義

「股東協議」	指	認購方與王先生就本公司而訂立日期為二零一三年五月八日的股東協議
「股東貸款」	指	(a) 由Delta Link結欠本公司的不計息貸款，當中1,750,000美元(相等於約13,563,025港元)於買賣協議日期尚未償還；及 (b) Evermore Gain結欠SPG Management的不計息貸款，當中8,100,000美元(相等於約62,777,430港元)於買賣協議日期尚未償還
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股(或在股份合併後，則每股面值0.50港元)
「買賣協議」	指	本公司、買方與王先生就出售事項而訂立日期為二零一三年五月八日的買賣協議
「買賣協議條件」	指	「董事會函件」中「買賣協議條件」分節所載出售事項完成的先決條件
「特別交易」	指	出售事項，根據守則第25條構成一項特別交易
「特別股息」	指	在符合特別股息條件前提下，支付的每股合併股份1.275港元現金股息
「特別股息條件」	指	「董事會函件」中「特別股息條件」分節所載特別股息的先決條件
「特別授權」	指	將尋求上市規則獨立股東授予董事發行認購股份的授權

釋 義

「SPG Hotel」	指	SPG Hotel Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的公司，乃Delta Link的全資子公司
「SPG Investment」	指	SPG Investment Holdings Ltd.，於英屬處女群島註冊成立的公司，乃信託項下的全資子公司
「SPG Management」	指	SPG Land (Management) Limited，於香港註冊成立的公司，乃本公司的全資子公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購方」	指	格隆希瑪國際有限公司，於香港註冊成立的公司，並為綠地控股集團的間接全資子公司
「認購事項」	指	由認購方根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	由本公司與認購方就認購事項而訂立日期為二零一三年五月八日的認購協議
「認購事項完成」	指	認購事項根據認購協議的條款及條件完成
「認購事項完成日期」	指	認購事項完成的日期
「認購事項條件」	指	「董事會函件」中「認購事項條件」分節所載認購協議項下認購事項完成的先決條件

釋 義

「認購事項可轉換優先股」	指	根據認購事項將予發行予認購方的新合併可轉換優先股，連同認購事項普通股，將於認購事項完成後，佔本公司全部已發行股本約60%，並佔本公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換成為股份)，而預期將予發行的認購事項可轉換優先股數目介乎891,317,556股(假設除相關接收方外，概無股東在發行紅股下選擇收取任何紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股獲轉換成為股份)及1,261,353,930股(假設所有股東在發行紅股下選擇收取紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股獲轉換成為股份)
「認購事項普通股」	指	根據認購事項將予發行予認購方的新合併普通股，連同認購事項可轉換優先股，將於認購事項完成後，佔本公司全部已發行股本約60%，及佔本公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換成為股份)，而預期將予發行的認購事項普通股數目介乎685,374,853股(假設除相關接收方外，概無股東在發行紅股下選擇收取任何紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股獲轉換成為股份)及315,338,479股(假設所有股東在發行紅股下選擇收取紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股獲轉換成為股份)
「認購價」	指	每股認購股份1.90港元
「認購股份」	指	根據認購事項將予發行的合共1,576,692,409股認購事項普通股及認購事項可轉換優先股
「第三方同意」	指	出售事項完成所必要的由第三方授予的所有同意、執照、批准、准許、授權或豁免

釋 義

「交易日」	指	股份在聯交所進行買賣的任何日子
「交易事項」	指	股本增加事項、修訂、發行紅股、股份合併、認購事項、特別授權、清洗豁免、出售事項、特別交易、特別股息及變更名稱事項(及各自項下擬進行的交易)
「信託」	指	端源信託，乃一項以王偉賢先生及其家族成員作為酌情受益人及受託人作為受託人的酌情信託
「受託人」	指	HSBC International Trustee Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，僅以其作為信託的受託人的身份
「外商獨資企業」	指	上海外灘半島酒店有限公司，根據中國法律組建及存續的外商獨資企業，並為合營公司的間接全資子公司(為出售集團的一部分)
「清洗豁免」	指	根據守則第26條豁免註釋1授予的清洗豁免，豁免因認購方認購認購協議項下的認購事項普通股，而由認購方就全部尚未由認購方及其任何一致行動人士擁有或同意收購的本公司已發行股份及其他證券提出強制性全面收購要約的責任
「%」	指	百分比

除本通函內另有指明外，人民幣及美元金額已分別按人民幣1.00元兌1.2439港元及1.00美元兌7.7503港元之匯率換算為港元，僅供參考。該等匯率僅供參考，並不表示任何金額已經、原應已經或可以兌換或按該匯率及任何其他匯率兌換。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED
盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

董事會：

執行董事：

王偉賢(主席)

王煦菱

獨立非執行董事：

張英潮

方和太平紳士

蔣小明

關啟昌

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

敬啟者：

建議：

- (1) 由認購方認購股份、特別授權及
申請授予清洗豁免**
- (2) 出售 DELTA LINK 全部權益
(構成主要交易、關連交易及特別交易)**
- (3) 股本增加事項**
- (4) 發行紅股**
- (5) 股份合併**
- (6) 派付特別股息**
- (7) 變更名稱事項**

1 緒言

於二零一三年五月八日，本公司及認購方聯合公佈：

(a) 本公司(作為發行人)及認購方(作為認購方)訂立認購協議，據此，本公司有條

董事會函件

件同意發行及認購方有條件同意認購認購股份(認購價為每股認購股份1.90港元)，總現金代價約為2,996,000,000港元；及

- (b) 本公司(作為賣方)、買方(作為買方)與王先生(作為契諾人)訂立買賣協議，據此，本公司有條件同意出售及買方有條件同意購買Delta Link的全部已發行股本及股東貸款，總代價約為人民幣1,077,000,000元(相等於約1,340,000,000港元)。

認購事項完成後，由認購方及王先生各自持有的股份(包括由相關接收方持有的股份)將不會計入上市規則項下的公眾持股量。為協助維持公眾持股量規定，本公司建議於認購事項完成前實施發行紅股(王先生已就此承諾促使相關接收方僅會獲發行無表決權的可轉換優先股)，並於認購事項完成時向認購方發行認購事項可轉換優先股。

由於發行紅股將導致已發行股份總數增加並因此股份成交價按每股基準相應下跌，因此，本公司建議於發行紅股後不久實施股份合併(實際比例與發行紅股相同)，以對銷發行紅股按每股基準跌價的影響。本公司亦建議為實施認購事項及發行紅股進行股本增加事項及修訂。

作為交易事項的一部分，本公司亦建議向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)，派付特別股息(總額約為1,340,000,000港元)，以讓股東從交易事項收取現金利益，並方便出售事項完成。

本通函旨在為股東提供(其中包括)：(a)交易事項的詳情；(b)獨立董事委員會發出的推薦建議函件；(c)獨立財務顧問就認購事項、清洗豁免、出售事項、特別交易及特別股息發出的意見函；(d)股東特別大會通告；及(e)上市規則及守則規定的其他資料。

2 認購事項

2.1 認購協議

日期

二零一三年五月八日

訂約方

- (1) 本公司(作為發行人)
- (2) 認購方(作為認購方)

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認購方是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

認購事項

於二零一三年五月八日，本公司及認購方訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行及認購方有條件同意認購認購股份(認購價為每股認購股份1.90港元)，總現金代價為2,995,715,577.10港元。

認購股份佔：(a)本公司全部已發行股本約60%，並佔本公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換成為股份)；及(b)本公司全部已發行股本約60%，並佔本公司表決權約60%(假設所有可轉換優先股獲悉數轉換成為股份)，各情況下均指經認購股份擴大後的股本。

認購股份的總面值為157,669,240.90港元。

認購價

認購事項的認購價為每股認購股份1.90港元，已計入下文「認購價的釐定基準」分節所載列的因素，包括認購方放棄就認購股份而言其參與建議特別股息每股合併股份1.275港元的所有權利及利益。

不計入認購方就認購股份將不會參與的建議特別股息的影響，認購價乃：

- (a) 較於最後實際可行日期收市價每股股份7.370港元折讓約74.2%；
- (b) 較於最後交易日收市價每股股份3.820港元折讓約50.3%；
- (c) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續五個交易日平均收市價每股股份3.390港元折讓約44.0%；

董事會函件

- (d) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續十個交易日平均收市價每股股份3.082港元折讓約38.4%；
- (e) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續三十個交易日平均收市價每股股份2.922港元折讓約35.0%；
- (f) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續六十個交易日平均收市價每股股份2.877港元折讓約33.9%；
- (g) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續九十個交易日平均收市價每股股份2.611港元折讓約27.2%；
- (h) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續一百八十個交易日平均收市價每股股份2.155港元折讓約11.8%；及
- (i) 較二零一二年十二月三十一日資產淨值約每股股份5.063港元折讓約62.5%。

相比計入建議特別股息影響的經調整股份成交價而言，認購價乃：

- (a) 較於最後實際可行日期經調整收市價每股股份6.095港元折讓約68.8%；
- (b) 較於最後交易日經調整收市價每股股份2.545港元折讓約25.3%；
- (c) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續五個交易日平均經調整收市價每股股份2.115港元折讓約10.2%；
- (d) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續十個交易日平均經調整收市價每股股份1.807港元溢價約5.1%；
- (e) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續三十個交易日平均經調整收市價每股股份1.647港元溢價約15.4%；
- (f) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續六十個交易日平均經調整收市價每股股份1.602港元溢價約18.6%；

董事會函件

- (g) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續九十個交易日平均經調整收市價每股股份1.336港元溢價約42.2%；
- (h) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續一百八十個交易日平均經調整收市價每股股份0.880港元溢價約116.0%；及
- (i) 較二零一二年十二月三十一日經調整資產淨值約每股股份3.788港元折讓約49.8%。

認購價的釐定基準

認購價乃經本公司與認購方公平磋商，並參考下列各項而達致：

- (a) 股份於最後交易日暫停買賣前三個月期間的市價(認購價較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續六十個交易日平均經調整收市價每股股份1.602港元溢價約18.6%)；
- (b) 本集團於二零一二年十二月三十一日的資產淨值(即每股股份約5.063港元)；
- (c) 將予分派的特別股息(即每股合併股份1.275港元)；
- (d) 本公司的上市地位；及
- (e) 認購方收購本公司的控股權益。

認購價不包括任何可能應支付的證監會交易徵費及聯交所交易費。預期認購事項所得款項淨額(扣除開支)約為2,940,000,000港元。預期每股認購股份的淨價格(扣除佣金及開支)約為1.865港元。

認購事項條件

認購事項完成須待下列認購事項條件獲達成(或獲豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 執行人員已向認購方授出清洗豁免；
- (b) 清洗豁免附帶的所有條件已獲達成；

董事會函件

- (c) 已按照守則第25條註釋4取得執行人員同意，作為特別交易進行出售事項；
- (d) 守則獨立股東已在股東特別大會批准：
 - (i) 特別交易；及
 - (ii) 認購事項及清洗豁免；
- (e) 上市規則獨立股東已在股東特別大會：
 - (i) 作為上市規則第14章及14A章項下的主要交易及關連交易批准出售事項；
 - (ii) 批准認購事項及特別授權；
 - (iii) 批准特別股息；及
 - (iv) 選出獲認購方提名的人士本公司董事，自認購事項完成起生效；
- (f) 股東已在股東特別大會批准股本增加事項、修訂、發行紅股、股份合併及變更名稱事項；
- (g) 發行紅股及股份合併已經完成；
- (h) 本公司已取得聯交所的批准，批准認購事項普通股上市及買賣；
- (i) 根據任何相關司法權區的任何法律或法規規定，已取得就實施及完成交易事項而言所必要及必須的由任何政府或監管機關發出的所有監管同意及授權，而該等同意或授權仍維持十足效力及作用(包括本公司獲聯交所批准因認購事項可轉換優先股獲轉換而將予發行的股份上市及買賣)；
- (j) 所有買賣協議條件已按買賣協議的條款正式獲達成；
- (k) 可於認購事項完成時或之前獲達成的所有與交易事項有關的其他交易的條件或先決條件已正式達成；
- (l) 本公司已就交易事項，自行取得或促使本集團所有相關的成員公司取得本集團任何相關成員公司作為借款人或義務人的任何貸款協議或抵押文件項下所必要及必須的同意；

董事會函件

- (m) 本公司已就交易事項，自行提供或促使本集團所有相關的成員公司提供本集團任何相關成員公司作為借款人或義務人的任何貸款協議或抵押文件項下所必要及必須的通知；
- (n) 現有董事(根據認購協議獲提名自認購事項完成日期起續任董事者除外)已辭任本公司董事，自認購事項完成起生效；
- (o) 本公司在所有重大方面已遵守其於認購協議項下的所有承諾；
- (p) 認購事項完成不會(經認購事項生效後及在實施王先生根據其向本公司作出的承諾就公眾持股量採取的任何必要步驟後)導致本公司在認購事項完成日期不符公眾持股量規定；
- (q) 自認購協議日期以來，概無發生對本集團而言的重大不利影響(定義見認購協議)；及
- (r) 出售事項已於認購事項完成前完成。

認購方可隨時豁免上文第(e)(iv)、(f)(僅就批准變更名稱事項而言)、(i)至(o)及(q)段所載的任何或所有認購事項條件。其餘認購事項條件不可獲豁免。

倘任何認購事項條件並無於截止日期或之前獲達成或獲各方豁免，則認購協議將告終止，各方不再負有認購協議項下各自的責任(各方於終止前已累計的任何權利除外)。

認購事項完成

假設認購事項條件於截止日期或之前獲達成(或(如適用)豁免)，預期認購事項完成將誠如上文「認購事項條件」分節內(a)至(q)段所述，於有關達成或豁免認購事項條件的通知後第五個營業日發生(前提是出售事項完成須於緊接認購事項完成前發生)，及認購事項完成將於特別股息分派前發生。

可轉換優先股條款的概要

可轉換優先股的主要條款概要載列如下。

面值 每股0.10港元。

董事會函件

轉換期	發行後的任何時間，惟倘會導致本公司無法遵守公眾持股量規定，則轉換權將暫告中止。
轉換比率	每股可轉換優先股(按其持有人選擇權)將隨時(且無須支付任何額外代價)按一對一基準轉換為股份。
股息	每股可轉換優先股將賦予其持有人享有與股份持有人同等之收取股息權利，基準為按每股可轉換優先股可轉換而成之股份數目計算以及猶如已予以轉換。
分派資產	當本公司清盤、清算或解散時分派資產，本公司可供分派的資產及資金應：(a)首先就可轉換優先股持有人所持有可轉換優先股的已繳足面值總額向可轉換優先股持有人支付，彼等之間具同等地位；及(b)餘下資產應向任何類別股份(包括可轉換優先股)的持有人分派，彼等之間具同等地位。
表決權	可轉換優先股持有人並無權出席本公司任何股東大會及於會上表決(惟為本公司清盤或將更改或廢除該等持有人之權利或特權或更改可轉換優先股所受之限制之任何決議案則除外)。
可轉讓性	可轉換優先股持有人轉讓可轉換優先股將不受限制。
贖回	可轉換優先股不可贖回。
上市	概不會就可轉換優先股在聯交所或任何其他證券交易所上市提出申請。

地位

認購事項普通股在發行時在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，包括收取配發日期後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利，

且不附帶及免除留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利，惟不包括特別股息的權利。

認購事項可轉換優先股在發行時在所有方面將與本公司當時已發行的其他可轉換優先股享有同等地位，包括收取配發日期後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利，且不附帶及免除留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利，惟不包括特別股息的權利。於最後實際可行日期，並無已發行的可轉換優先股。

在清盤情況下就可轉換優先股的已繳足面值總額作出分派時，認購事項可轉換優先股的優先次序乃在股份之前，且將無表決權利(上文「可轉換優先股條款的概要」分節所載有限情況除外)，除此以外與本公司當時已發行的股份在所有方面享有同等地位。

保證及承諾

因應認購事項，本公司已向認購方作出若干保證，內容有關(其中包括)本集團相關業務及營運、本集團擁有物業的擁有權、符合適用法律及針對本集團的訴訟。

認購方已向本公司承諾：

- (a) 就認購股份放棄參與特別股息的所有權利及利益；及
- (b) 促使於認購事項完成日期後三年期間內，本公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司。

該等承諾乃由認購方作為認購事項一部分而作出，本公司就認購方作出該等承諾並不會向認購方提供任何額外代價。

特別授權

在股東特別大會上，本公司將向上市規則獨立股東尋求特別授權，以發行認購股份。通過特別授權所須的普通決議案載於股東特別大會通告。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准認購事項普通股及因轉換認購事項可轉換優先股而將予發行的股份上市及買賣。

2.2 股東協議

日期

二零一三年五月八日

訂約方

(1) 認購方

(2) 王先生

因應認購事項，王先生與認購方訂立股東協議，據此，王先生及認購方在認購事項完成後訂定彼等之間的安排，內容有關轉換彼等將各自持有的可轉換優先股、及組成董事會以及認購事項完成前王先生買賣股份的若干限制。

股東協議將於認購事項完成後生效(惟不包括有關王先生於認購事項完成前買賣股份的條文，該等條文於股東協議日期生效)。

主要條款

轉換可轉換優先股

認購方及王先生行使可轉換優先股所附轉換權，乃受限於股東協議所載的限制。其中，倘會導致下列情況，則不允許進行有關轉換：

- (a) 本公司不符合公眾持股量規定；
- (b) 認購方(直接或間接)持有少於本公司表決權的50% (除非有關表決權因認購方轉讓任何股份或本公司發行任何新股份而跌至低於50%)；或

董事會函件

- (c) 認購方及／或王先生根據守則須向本公司權益股本持有人提出強制性收購要約。

認購方及王先生僅可根據股東協議所載的條款及通知程序轉換其本身持有的可轉換優先股。

董事

只要王先生(包括透過其關連實體)仍持有本公司表決權5%以上，董事會將由十名獲按如下方式提名的董事組成：

- (a) 四名執行董事由認購方提名，其中一名為董事會主席；
- (b) 只要王先生(包括透過其關連實體)仍持有：
- (i) 本公司表決權10%以上，則兩名執行董事由王先生提名；及
- (ii) 本公司表決權5%以上但少於或等於10%則：
(x)一名執行董事由王先生提名；及(y)一名額外董事由認購方提名(惟認購方可酌情決定放棄提名，在該情況下，董事會將由九名董事組成)；及
- (c) 四名獨立非執行董事由認購方提名。

買賣股份

王先生已承諾(於認購事項完成前)不會轉讓或處置任何股份的任何權利或權益，或就任何股份附帶的表決權訂立任何協議，惟若有所規定以確保符合下文「發行紅股」一節內「有關恢復公眾持股量的承諾」分節所述的公眾持股量規定，則作別論。

股東協議亦規定(除就本分節上文有關委任董事者外)各方可自由按彼等認為合適

者行使彼等的股份的表決權(包括在本公司股東大會上就另一方提出或支持的任何決議案投反對票)。

認購方或王先生並無就認購協議或股東協議向對方支付代價或任何形式的補償，且除股東協議所載及本分節上文披露者外，認購方與王先生之間並無有關認購協議或股東協議的協議、安排或諒解。

守則的涵義

執行人員已裁定，認購方與王先生乃與本公司行動一致的人士。

2.3 申請授予清洗豁免

認購方(於最後實際可行日期)並無擁有、控制或指示任何股份或涉及股份的可轉換證券、認股權證或購股權(或尚未行使的衍生工具)。於認購事項完成後，認購方將持有佔本公司經發行認購事項普通股而擴大後表決權約60%的認購事項普通股，將會導致根據守則第26.1條，認購方有責任就全部尚未由認購方及其一致行動人士擁有或同意收購的本公司已發行股份及其他相關證券提出強制性全面收購要約。因此，認購方已根據守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

執行人員已同意(倘根據守則在股東特別大會上取得守則獨立股東批准)授予清洗豁免。

根據守則由執行人員授予清洗豁免及在股東特別大會上取得守則獨立股東批准清洗豁免，乃認購事項條件的一部分，不可豁免。

股東及投資者應注意，倘獲授予清洗豁免並獲守則獨立股東批准，且認購事項完成發生，認購方及其一致行動人士將持有本公司表決權50%以上。因此，認購方在增持股權的同時，可以不觸及守則第26條的任何進一步責任，毋須就本公司證券提出全面收購要約。

敬請閣下垂注「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，該等函件分別載於本通函第66至67頁及第68至96頁，當中載列彼等各自對認購事項及清洗豁免條款是否公平合理以及如何表決發表的意見。

2.4 其他資料

有關本公司之資料

本公司主要從事開發大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目，瞄準中高檔客戶群。

截至二零一二年十二月三十一日，本公司在上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口、寧波及太原各地擁有合共約470萬平方米土地儲備。

有關認購方之資料

認購方於香港註冊成立，為綠地控股集團的間接全資子公司，獨立運營。認購方為投資控股公司，主要業務為房地產業務及資產的發展及投資。

綠地控股集團為全球財富500強企業，總部位於上海，為多元企業集團，主營業務包括房地產、能源、金融及其他。

作為領先的中國房地產市場發展商，綠地控股集團於中國25個省份超過70個城市經營房地產項目。

有關本集團之意向

根據認購方及綠地控股集團的意向，在認購事項完成日期後三年期間內，本公司將為彼等在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司。藉著認購事項，認購方及綠地控股集團有機會投資於本公司，本公司乃發展成熟的香港上市公司，讓彼等有機會發展和擴張彼等現有的房地產發展及投資業務。

除本公司現有業務外(認購方及綠地控股集團有意繼續經營本公司現有業務)，認購方及綠地控股集團將會定期審閱本公司的經營及業務活動，並將會發掘本公司可獲提供的其他機會。認購方及綠地控股集團將會考慮多種有助提升本公司增長的途徑(包括透過由本公司開發新房地產項目或收購或投資現有房地產項目或房地產資產、透過向本公司注入資產或透過其他類似機會)。然而，截至最後實際可行日期，概無就任何該等活動釐定確實計劃或時間。

除上段所述外，認購方及綠地控股集團無意在認購事項完成後出售、終止、縮小本公司現有業務，亦無意對本公司現有業務作出任何其他重大變動(包括本公司固

定資產的任何重新調配)，亦不存在相關的協議、安排、諒解或磋商。認購方及綠地控股集團並無意向或計劃在認購事項完成後對本集團僱員的持續受聘作出任何變動。

認購事項所得款項用途

預期認購事項所得款項淨額(經扣除開支後)約為2,940,000,000港元。

所得款項淨額擬按下列方式運用：

- (a) 約1,340,000,000港元用作派付及償付特別股息；及
- (b) 經落實派付特別股息後，約1,600,000,000港元用作本集團的一般公司用途(包括本集團房地產項目的未來發展)。

維持上市地位

認購方擬維持股份的聯交所主板上市地位。

倘於認購事項完成後，公眾持有的股份低於25%或倘聯交所相信：

- (a) 股份存在或可能存在虛假市場情況；或
- (b) 公眾持股數量不足以維持一個有秩序的市場，

則聯交所可能考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

進行認購事項的原因及好處

本公司相信由認購方認購本公司約60%全部已發行股本(經認購股份及紅股擴大後)，將可加強本集團的財政實力，提升本集團在香港和中國內地的形象，並使本集團能夠受惠於綠地控股集團的強大支持和資源。此外，認購方已於認購協議向本公司承諾，在認購事項完成後三年期間內，本公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司。

為協助維持公眾持股量規定，認購股份將包括認購事項可轉換優先股，有關股份數目將會予以調整，確保緊隨認購事項完成後將不會違反公眾持股量規定(倘若除相關接收方外，任何其他合資格股東選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股)。

董事會(包括獨立董事委員會)認為認購事項及清洗豁免的條款乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

過去十二個月內之集資活動

除認購事項外，本公司於緊接最後實際可行日期前的十二個月內概無進行任何集資活動。

3 出售事項

3.1 買賣協議

日期

二零一三年五月八日

訂約方

- (1) 本公司(作為賣方)
- (2) 買方(作為買方)
- (3) 王先生(作為契諾人)

買賣Delta Link全部權益

根據買賣協議的條款及在其規限下，本公司及買方已分別同意按出售事項代價出售及購買Delta Link的全部已發行股本及股東貸款。

出售事項代價

買賣Delta Link全部已發行股本及股東貸款的出售事項代價總額將為1,277,837,609港元(視為人民幣1,027,283,229元的等值)，預期當中1,201,497,154港元將分配至Delta Link全部已發行股本及76,340,455港元將分配至股東貸款(即於買賣協議日期股東貸款項下尚未償還的金額的等值港元)。

董事會函件

經考慮買方在買賣協議項下就代替抵押保證金人民幣50,000,000元作出的承諾，買方就出售事項、及就委託貸款代替抵押保證金而將予作出的總代價將視為人民幣1,077,283,229元(相等於約1,340,033,000港元)，即出售事項代價及抵押保證金的總額。

出售事項代價將分兩階段支付：

- (a) 出售事項代價超出對銷金額的部分(即約330,813,000港元)而言，由買方於出售事項完成日期以現金支付；及
- (b) 出售事項代價相等於對銷金額的部分(即約947,025,000港元)而言，由本公司於派付特別股息予所有股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)日期作為特別股息的一部分應付予相關接收方的對銷金額直接對銷。

倘因任何原因，本公司應向相關接收方支付的特別股息實際金額少於對銷金額，則買方將於派付特別股息同時，以現金向本公司支付有關差額。

出售事項代價的釐定基準

出售事項代價乃本公司、買方及王先生經參考出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值(即約人民幣979,300,000元，約相等於1,218,000,000港元)及出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核除稅後淨虧損(即約人民幣101,700,000元，約相等於126,000,000港元)後，經進行公平磋商而釐定。

在釐定出售事項代價時，本公司並無計算出售集團所持物業的任何獨立估值，原因是本公司認為任何有關估值不會準確反映Delta Link的價值，理據如下：(a)外商獨資企業乃有業務營運的公司，有多項資產及負債(而非僅為物業)；及(b) Delta Link僅為外商獨資企業的50%間接股權持有人，因此本公司不可能按物業的市值單方面出售由出售集團持有的物業。相反，本公司認為參照出售集團於二零一二年十二月三十一日的綜合資產淨值及出售集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度的除稅後淨虧損，去釐定出售事項代價，乃較為合適。

董事會函件

同時應當注意，誠如「獨立財務顧問函件」所述，出售事項代價內由出售集團股權於二零一二年十二月三十一日應佔之該部分約1,215,000,000港元，乃較出售集團的經調整綜合資產淨值約1,118,000,000港元高出約97,000,000港元(或高出約8.7%)。出售集團於二零一二年十二月三十一日的經調整綜合資產淨值，乃根據出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值(約人民幣979,300,000元，約相等於1,218,000,000港元)，扣除下文「有關出售集團之資料」一節「外商獨資企業持有的物業的估值」分節所述的增加、折舊及重估虧絀(以本公司於合營公司的50%股權應佔者為限)而計算。

其他詳情，請參閱本通函第68至第96頁所載「獨立財務顧問函件」內「5.2.3上海半島酒店的估值」一節，並請參考獨立財務顧問提出的有關出售事項是否公平合理及符合本公司及其股東整體利益的推薦建議。

買賣協議條件

出售事項完成須待下列買賣協議條件獲達成(或豁免(如適用))後，方可作實：

- (a) 本公司根據上市規則項下的適用規定就出售事項在股東特別大會上取得上市規則獨立股東的批准；
- (b) 認購協議(有關達成任何買賣協議條件的內容除外)於各方面均成為無條件；
- (c) 取得就履行買賣協議項下的義務所必需的一切授權，而一切有關授權仍具十足效力及作用，且有關當局並無作出任何有意撤銷或不予重續任何有關授權的聲明、通知或暗示；
- (d) 按照守則第25條註釋4取得執行人員同意以及守則獨立股東在股東特別大會上批准進行特別交易；

- (e) 於出售事項完成前任何時間概無採取或作出任何政府行動、法院命令或法律程序，致使出售事項或買賣協議項下擬進行的任何其他交易成為不合法或被禁止或限制；
- (f) 買賣協議訂約方已取得所有第三方同意；及
- (g) 本集團各成員公司於出售事項完成後已經或於緊接出售事項完成後將會獲全面解除結欠出售集團的所有義務及責任，以及出售集團結欠本集團的所有金額已經償還，惟不包括就委託貸款的相關事宜及本公司遵守合營股東協議而結欠者及考慮到出售買賣協議項下的股東貸款。

各方可隨時(僅就其本身而言)豁免上文(f)段所載買賣協議條件。其餘買賣協議條件不得豁免。

倘任何買賣協議條件並未有於截止日期或之前獲達成或獲訂約方豁免，買賣協議將告終止，而各方於買賣協議項下的義務將予解除，惟訂約方於終止前累計的任何權利則除外。

出售事項完成

假設買賣協議條件於截止日期或之前獲達成(或(如適用)豁免)，預期出售事項完成將於買賣協議條件獲達成或豁免的通知後第五個營業日發生(前提是認購事項完成將於緊隨出售事項完成後發生)。

3.2 有關出售集團之資料

股權架構

Delta Link為本公司的全資子公司，從而擁有SPG Hotel 100%的全部已發行股本。SPG Hotel持有合營公司全部已發行股本的50%。香港上海大酒店透過其子公司間接持有合營公司全部已發行股本餘下50%。合營公司持有Evermore Gain 100%的全部已發行股本，從而持有外商獨資企業100%的權益。

業務

出售集團主要從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。於二零一二年十二月三十一日，除於上海半島酒店的權益外，出售集團並無擁有任何重大資產或業務。

財務資料

出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣979,300,000元(約相等於1,218,000,000港元)。出售集團截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度的經審核(除稅前及除稅後)淨虧損分別約為人民幣71,800,000元(約相等於89,000,000港元)及人民幣101,700,000元(約相等於126,000,000港元)。

外商獨資企業持有的物業的估值

本公司已委聘戴德梁行對外商獨資企業持有的物業進行估值。物業估值報告載於本通函附錄三。於二零一二年十二月三十一日物業的賬面淨值與物業估值報告所載估值的對賬，根據上市規則第5.07條披露如下：

	人民幣千元
二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	5,198,963
增加	536
截至二零一三年五月二十四日的折舊	(32,107)
估值虧絀	<u>(129,392)</u>
二零一三年五月二十四日的物業估值	<u><u>5,038,000</u></u>

3.3 其他資料

買方資料

買方為信託的受託人的間接全資子公司，而王先生(其為董事會主席兼執行董事)及其家族成員則為酌情受益人。

出售事項的原因及裨益

Delta Link(透過SPG Hotel)乃合營公司全部已發行股本50%的法定及實益擁有人。香港上海大酒店間接持有合營公司全部已發行股本餘下50%。合營集團主要從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。

誠如本公司日期為二零零六年九月二十六日有關股份進行全球發售的招股章程所披露，合營股東協議規定，倘若王先生不再直接或間接持有SPG Hotel已發行股本或其他賦予權利在SPG Hotel股東大會上表決的擁有權權益超過50%，或提名SPG Hotel大部分董事的權利，則SPG Hotel將被視為已向香港上海大酒店集團發出不可撤銷的書面通知，提出按當時市值折讓20%，向香港上海大酒店集團出售當時以SPG Hotel名義登記的所有合營公司股份，及向香港上海大酒店集團出讓SPG Hotel向合營公司提供的所有股東貸款。

由於王先生(透過相關接收方)將於認購事項完成後不再為本公司的控股股東(並因此不再直接或間接持有SPG Hotel 50%以上的股本權益)，SPG Hotel將須按20%折讓向香港上海大酒店集團出售該等股份及貸款。故此，本公司相信採取優先購買方式按出售事項代價(經公平磋商後釐定)向買方出售其於SPG Hotel的間接權益，以避免SPG Hotel的控股股東有所變動並觸發香港上海大酒店的優先購買權，乃符合本公司的利益。

根據合營股東協議，SPG Hotel所持的合營公司股份(及向其提供的貸款)的市值將由合營公司核數師釐定。因此，本公司尚未能釐定出售事項代價是否高於香港上海大酒店根據合營股東協議應付的價格。然而，為提供更高的交易事項確定性，並避免任何與香港上海大酒店磋商潛在銷售的不必要延誤，本公司相信採取優先購買方式售予買方乃符合本公司的利益。出售事項(構成守則項下的特別交易)將須執行人員同意，其一般會授出同意，惟前提是獨立財務顧問公開指出，按其意見，出售事項的條款公平合理，且出售事項獲守則獨立股東批准。因此，股東應注意該同意可能會亦可能不會授出。

此外，出售集團截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度錄得除稅後淨虧損。鑒於錄得虧損，本公司相信出售集團的表現不大可能在短期內有所改善。另外，鑒於外商獨資企業的龐大債務(於二零一二年十二月三十一日約為人民幣2,592,000,000元(約相等於3,224,000,000港元)銀行借貸及其他貸款)及出售集團未來的資金需求，本公司相信出售事項可改善本集團的盈利及現金狀況，有助本集團提升其他投資的回報率，並讓本集團將資源重新分配至其他商機。

出售事項亦讓本公司在認購事項完成後專注房地產發展及投資業務。

董事會(不包括王先生，其於出售事項中擁有重大權益，已就有關批准出售事項的相關董事會決議案放棄表決，惟包括獨立董事委員會)認為出售事項及特別交易的條款公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

出售事項之影響

於出售事項完成後，出售集團的成員公司將不再是本公司的子公司或聯營公司(視乎情況而定)。由於出售事項代價乃按本公司於二零一二年十二月三十一日Delta Link的全部已發行股本的賬面值以及股東貸款的賬面值(根據本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度的全年業績公告)釐定，故此預期出售事項對本集團的業績不會產生重大損益。

出售事項所得款項用途

來自出售事項的所得現金總額為1,340,032,609港元，而本公司擬將有關款項用作：(a)償還本集團若干銀行貸款；及(b)於落實該等銀行貸款還款後，用作本集團的一般公司用途。

本公司尚未釐定將予償還哪些銀行貸款，亦未釐定將用以償還該等銀行貸款的確切所得款項金額，原因是該等銀行貸款尚未到期。然而，任何有關還款將會遵照守則(包括守則第25條註釋5)作出。

上市規則的涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的一項或以上適用百分比率超過25%但所有該等百分比率低於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的主要交易，故此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

由於買方為信託受託人之間接全資子公司，而王先生乃本公司董事，根據上市規則，買方及王先生為本公司的關連人士。故此出售事項亦根據上市規則構成本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

於二零一三年三月八日，外商獨資企業(作為借款人)、本公司(作為抵押提供者)與中國農業銀行上海南匯分行(作為貸款人)訂立委託貸款協議，而抵押保證金乃由本公司一家全資子公司就委託貸款並為外商獨資企業的利益而提供。於最後實際可行日期，外商獨資企業在委託貸款項下結欠人民幣50,000,000元。作為出售事項條款一部分，本公司亦同意，委託貸款(包括抵押保證金)將於出售事項完成後按現有條款及安排暫時保留。買方承諾(於委託貸款於二零一三年九月十二日到期時或之前)以買方本身的資金代替抵押保證金(或為委託貸款重新融資或予以重組)，以使抵押保證金將獲無條件發放予本集團。在代替抵押保證金後，本公司將不再就外商獨資企業在委託貸款條款項下的任何潛在違約事件負責。

在出售事項完成後，買方將間接持有合營公司全部已發行股本50%，而合營公司將間接持有外商獨資企業全部已發行股本的100%。誠如上文所述，王先生根據上市規則乃本公司的關連人士。因此，外商獨資企業在出售事項完成後將成為本公司的關連人士(因作為王先生的聯繫人)。故此，由本公司的子公司就委託貸款提

供抵押保證金(構成出售事項的部分條款)將於出售事項完成後，根據上市規則第14A.41條構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則計算的適用百分比率超過0.1%但低於5%，按照上市規則第14A.34條，提供抵押保證金將僅須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免獨立股東批准規定。就上市規則而言，提供抵押保證金的年度上限將為人民幣50,000,000元，相等於抵押保證金的金額。年度上限乃基於本集團將不會就委託貸款提供任何進一步的抵押保證金這一基準而釐定，而且預期抵押保證金將於二零一三年九月十二日或以前無條件向本集團發放。

經計算買方有關其將於委託貸款於二零一三年九月十二日到期時或以前以自有資金代替抵押保證金(或為委託貸款再融資或予以重組)的承諾，董事會(不包括王先生，其於抵押保證金提供事宜上擁有重大權益，並且放棄就董事會有關批准抵押保證金條文的相關決議案表決，惟包括獨立董事委員會)認為提供抵押保證金的條款乃公平合理，並符合股東整體利益。

敬請閣下垂注「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，該等函件分別載於本通函第66至67頁及第68至96頁，當中載列彼等各自對出售事項的條款是否公平合理、按一般商業條款以及符合本公司及股東整體利益及彼等就股東應如何表決所發表的推薦建議。

守則的涵義

買方為信託受託人的全資子公司，而受託人亦透過Brilliant Bright及SPG Investment持有股份，因此出售事項(連同餘下集團就外商獨資企業結欠的委託貸款提供抵押保證金)成為本公司與買方之間的安排，賦予股東王先生(以及其他身為信託受益人的股東)獨享而所有股東無法享有的特別利益。故此，出售事項構成守則第25條項下註釋4的特別交易，須執行人員同意。

執行人員一般會就如斯交易授出同意，惟前提是獨立財務顧問公開指出，按其意見，出售事項的條款公平合理，且出售事項獲守則獨立股東批准。

認購方已根據守則第25條註釋4向執行人員提出申請，尋求同意進行出售事項。股東須注意，該同意可能會亦可能不會授出，倘並無授出該同意，出售事項及認購事項將不會進行，而特別股息亦將不會宣派。

敬請閣下垂注「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」，該等函件分別載於本通函第66至67頁及第68至96頁，當中載列彼等各自對特別交易的條款是否公平合理及彼等就如何表決所發表的意見。

4 股本增加

增加法定股本

本公司現時法定股本為1,000,000,000港元，分為10,000,000,000股股份。於最後實際可行日期，有1,051,128,275股已發行股份。為使本公司進行發行紅股及認購事項，董事會建議透過增設25,000,000,000股股份及15,000,000,000股可轉換優先股，增加本公司法定股本至5,000,000,000港元。

緊接股本增加後，本公司法定股本將為5,000,000,000港元，分為35,000,000,000股股份及15,000,000,000股可轉換優先股。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議股本增加(及增設可轉換優先股)的普通決議案，有待以投票表決方式表決。

修訂公司章程

本公司建議修訂公司章程以進行股本增加事項及反映可轉換優先股的條款。

第一批修訂須待股東在股東特別大會上以特別決議案方式批准。有關第一批修訂的詳情載於本通函第I-1頁附錄一第A部。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議第一批修訂的特別決議案，有待以投票表決方式表決。

5 發行紅股

發行紅股的條款

誠如該公告所披露，本公司建議按合資格股東於紅股記錄日期每持有一股股份發行四股紅股之基準發行新股份作為紅股。

每名合資格股東將有選擇權，可就其於發行紅股項下有權取得的全部或部分紅股，選擇收取股份及／或可轉換優先股。持有人每持有一股股份，可選擇收取四股紅股作為紅股普通股及／或紅股可轉換優先股。

發行紅股條件

發行紅股須待下列發行紅股條件獲達成後，方可作實：

- (a) 守則獨立股東在股東特別大會上通過相關決議案批准認購事項、清洗豁免及特別交易；

董事會函件

- (b) 上市規則獨立股東在股東特別大會上通過相關決議案批准認購事項、特別授權、出售事項及特別股息；
- (c) 股東在股東特別大會上通過相關決議案批准股本增加事項、第一批修訂、發行紅股、股份合併及第二批修訂；及
- (d) 聯交所上市委員會批准紅股普通股(及轉換紅股可轉換優先股將予發行的股份)上市及買賣。

發行紅股完成須待上述發行紅股條件全部獲達成後方會發生。發行紅股條件不可豁免。

假設發行紅股條件及股份合併條件獲達成，不論認購事項完成會否發生，發行紅股及股份合併均將會發生。預期發行紅股完成日期將為二零一三年八月九日或前後。

倘發行紅股及股份合併已完成惟認購事項完成並無發生，則股東的經濟權利將不受影響。

紅股將透過本公司股份溢價賬的進賬金額進行資本化，入賬列作繳足。本公司將毋須利用其任何可供分派儲備或申請股本削減以進行發行紅股。

上市申請

本公司已申請批准紅股普通股(及因轉換紅股可轉換優先股而發行的股份)在聯交所上市及買賣。預期紅股將根據股份合併，在發行後不久予以合併。

待發行紅股條件達成後，預期紅股普通股將於二零一三年八月二十日或前後(或於突發情況下由香港結算釐定的其他日期)開始買賣，而紅股普通股將獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統記存、結算及交收。股東如欲瞭解有關安排如何影響其權利及權益，應諮詢其股票經紀或其他專業顧問。聯交所參與者之間於任何交易日的交易，須於其後第二個交易日於中央結算系統進行交收。中央結算系統項下的所有活動須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

董事會函件

預期紅股股票將於二零一三年八月十九日或前後寄至紅股記錄日期名冊所示股東地址予股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

紅股數目

本公司已接獲王先生發出的承諾函，據此，王先生不可撤回地承諾促使相關接收方將會就彼等各自所持有的本公司股權，選擇在發行紅股項下僅獲發行紅股可轉換優先股。

由於認購股份將於紅股記錄日期後發行，故此概不會向認購方發行紅股。

因此，根據於最後實際可行日期已發行的1,051,128,275股股份(及假設本公司自最後實際可行日期起至紅股記錄日期止概無發行新股份或購回股份)，將予發行的紅股最多將為4,204,513,100股，佔本公司經發行紅股擴大後的已發行股本約80%。

於紅股記錄日期後交回選擇表格期限前，將不能釐定發行紅股項下將予發行的實際紅股普通股及紅股可轉換優先股的總數(原因是冀選擇收取紅股可轉換優先股的合資格股東將需於期限前填妥並交回一份有效的選擇表格)，預期期限將為二零一三年八月十四日(星期三)下午四時三十分。

紅股記錄日期

為符合資格獲發行紅股，股東於紅股記錄日期必須：

(a) 已登記為本公司股東；及

(b) 是合資格股東。

發行紅股的預期時間表載於本通函第7至8頁。

股東名冊將於二零一三年八月九日暫停辦理股份過戶登記，以釐定股東在發行紅股項下的權利。股東應注意，為符合資格獲發行紅股，必須確保所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一三年八月八日(星期四)下午四時三十分，交回登記處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

紅股零碎股權

紅股零碎股權(如有)將不會發行予股東，而是匯集並在市場上出售(如切實可行)。出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。

預期發行紅股項下將不會產生零碎股權(原因是發行紅股的比例是四的完整倍數)。

海外股東

本通函及就發行紅股而將予發行的股份將不會根據香港以外的任何證券法例進行登記。

於最後實際可行日期，共有四名在英屬處女群島註冊成立的海外股東。董事會已根據上市規則第13.36(2)條向其法律顧問查詢有關英屬處女群島法律。根據其法律顧問的意見，董事會將向該等海外股東提呈發行紅股(以及收取紅股普通股及/或紅股可轉換優先股的選擇)，而本通函及選擇表格已發送予該等海外股東。

所有其他居於香港以外地區的股東，應諮詢彼等的專業顧問，以瞭解彼等是否獲准參與發行紅股或是否須有任何法律、監管、政府或其他同意，以參與發行紅股(或是否需要遵守任何法律、監管、政府或其他程序)。

紅股的地位

發行紅股項下發行的股份將在所有方面與發行日期當日的已發行股份享有同等地位。

發行紅股項下發行的可轉換優先股將在所有方面與發行日期當日的已發行可轉換優先股享有同等地位。

進行發行紅股的原因

由於王先生不可撤回地承諾促使相關接收方將會就彼等各自所持有的本公司股權，選擇在發行紅股項下僅獲發行紅股可轉換優先股，故此發行紅股將有助本公司於緊接認購事項完成後維持公眾持股量。王先生提供該項承諾的唯一原因，是為協助本公司於緊接認購事項完成後維持公眾持股量規定。

董事會函件

董事會建議，所有其他股東不應選擇收取紅股可轉換優先股，原因是紅股可轉換優先股在經濟利益方面與紅股普通股相同的同時，並不附帶在本公司股東大會上表決的權利(下文「注意」分節所述有限情況除外)，且不會上市以及不可贖回。

本公司已尋求多個可行方法於緊隨認購事項完成後維持公眾持股量規定(包括由相關接收方出售股份及向公眾人士發行新股份)。然而，鑑於該等方法的限制(包括使現有股份銷售生效的成本、發行新股份的攤薄影響、因所涉及的配售規模的該等行動對股價造成的壓力及建議認購方將可獲得的股權規模)，本公司認為發行紅股為最可行及實際的方法，協助維持公眾持股量規定，以確保交易事項較為肯定及生效交易事項的條款。

因此，董事會認為，發行紅股乃符合本公司及股東整體利益。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議發行紅股的普通決議案，有待以投票表決方式表決。

有關恢復公眾持股量的承諾

王先生已向本公司承諾，倘若任何合資格股東(相關接收方除外)選擇根據發行紅股收取任何紅股可轉換優先股，將促使相關接收方將於緊隨認購事項完成後出售該等股份，以確保可於認購事項完成日期符合公眾持股量規定。

王先生亦已通知本公司，指SPG Investment已委託配售代理(而配售代理已同意出任SPG Investment的配售代理)，當本公司於認購事項完成日期未有符合公眾持股量規定時，負責配售由SPG Investment持有的71,768,394股股份的可能配售事項。

守則的涵義

在發行紅股完成後，由王先生(透過關連實體)持有的股份，將由已發行股份的約70.6%攤薄至約32.6%(假設除相關接收方外，概無股東選擇在發行紅股項下收取任何紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股轉換成為股份)。

倘若認購事項因任何原因不予進行，王先生將有意將其(透過關連實體)持有的所有可轉換優先股轉換成為股份，以恢復本公司的股權架構(及其於發行紅股前(透過關連實體)持有的表決權百分比)，惟前提是有關轉換將不會導致本公司未能符

董事會函件

合任何公眾持股量規定。有關轉換可能導致王先生根據守則第26.1條，有責任就全部尚未由王先生及其一致行動人士擁有或同意收購的本公司已發行股份及其他相關證券提出強制性全面收購要約，除非根據守則由執行人員授予清洗豁免及取得守則獨立股東批准，則作別論。

倘完成發行紅股，惟認購事項完成並無發生，王先生將會根據守則第26條豁免註釋1，向執行人員申請清洗豁免。

應採取的行動

選擇表格隨附於致合資格股東的本通函內。選擇表格的文本由本通函日期起至二零一三年八月十四日(星期三)，亦將在登記處的辦事處備妥以供合資格股東索取(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)，並將於聯交所網站(www.hkex.com.hk)登載。

有意選擇收取紅股可轉換優先股的合資格股東必須按選擇表格所印備的指示填妥及交回選擇表格，否則將導致有關選擇無效且不具效力。

有意僅收取紅股普通股的合資格股東毋須採取行動。股東僅在選擇表格選擇收取紅股可轉換優先股時，方會收取紅股可轉換優先股。

(a) 僅收取紅股普通股

閣下如欲根據發行紅股僅收取紅股普通股，則毋須採取任何行動。因此，請不要交回選擇表格。

(b) 收取全部或部分紅股可轉換優先股

閣下如欲收取任何紅股可轉換優先股以代替閣下根據發行紅股享有紅股的全部權利，請按選擇表格所印備的指示填妥選擇表格(包括選擇表格的確認收據)，然後於選擇表格上簽名及填上日期，並交回選擇表格。

閣下如欲部分以紅股普通股而部分以紅股可轉換優先股收取閣下根據發行紅股享有的權利，則需於選擇表格上指明閣下根據發行紅股享有的以紅股可轉換優先股發行的相關部分。

倘閣下並無在選擇表格指明閣下根據發行紅股享有的並欲收取紅股可轉換優先股的相關部分，則將被視為選擇就於紅股記錄日期登記在閣下名下的所有股份僅收取紅股普通股。

董事會函件

選擇表格須按選擇表格所印備的指示填妥，並於二零一三年八月十四日(星期三)下午四時三十分前交回登記處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

倘於以下時間發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，上文所述交回選擇表格的最後時限將會順延：

- (i) 二零一三年八月十四日(星期三)中午十二時正(香港時間)或之前在香港生效，但於當日中午十二時正後取消，在該情況下，遞交選擇表格的最後時限將為同日下午五時正；及
- (ii) 於二零一三年八月十四日(星期三)中午十二時正至下午四時三十分(香港時間)期間在香港生效，在該情況下，遞交選擇表格的最後時限將順延至下一個於上午九時正至下午四時三十分期間再無任何上述警告訊號生效的營業日的下午四時三十分。

合資格股東若未能按選擇表格所印備的指示填妥及交回選擇表格，其根據發行紅股享有的相關權利將僅以紅股普通股的形式發行。收訖的選擇表格將不會另發收據。

相關選擇表格經簽署並交回登記處後，如需撤回或修改收取紅股可轉換優先股以代替合資格股東享有的全部(或部分)紅股的選擇，必須事先獲得本公司同意，方可實行。

代名人

倘閣下透過中央結算系統持有股份，並選擇收取紅股可轉換優先股作為全部(或部分)閣下根據發行紅股享有的權利，則需透過香港結算作出選擇，而紅股可轉換優先股的股票將以「香港中央結算(代理人)有限公司」的名義發出。

由於紅股可轉換優先股不會在聯交所或任何其他證券交易所上市，故紅股可轉換優先股將不會獲納入中央結算系統成為合資格證券，而香港結算將不會就紅股可轉換優先股提供任何代名人服務。因此，中央結算系統參與者將須於紅股可轉換優先股股東發行後，向中央結算系統提取有關股票，並申請以彼等自身名義登記該等紅股可轉換優先股。

因此，透過彼等的經紀、託管商或其他人士將彼等各自的股份寄存於中央結算系統或其他代名人的股份實益擁有人應注意(就類似或其他原因)，彼等的經紀、託管商、代名人或其他人士未必能就紅股可轉換優先股繼續提供相關的代名人服務。因此，選擇收取紅股可轉換優先股以代替彼等根據發行紅股享有的全部(或部分)權利的股份實益擁有人在發行紅股可轉換優先股後，亦可能須向彼等的經紀、託

董事會函件

管商、代名人或其他人士提取紅股可轉換優先股。在該情況下，閣下應諮詢閣下的經紀、託管商或代名人有關彼等選擇及持有紅股可轉換優先股的規定。

注意

儘管各合資格股東將有權選擇收取紅股可轉換優先股以代替其根據發行紅股可享有的全部(或部分)紅股，惟董事會謹請股東注意下列事項：

- (a) 儘管紅股可轉換優先股具有股份所附帶大致相同的經濟利益(包括與股東享有同等權益收取任何股息的權利)，可轉換優先股持有人並無權出席本公司股東大會及於會上表決(惟為本公司清盤或將更改或廢除可轉換優先股持有人之權利或特權或更改可轉換優先股所受之限制之任何決議案則除外)；
- (b) 由於紅股可轉換優先股將為非上市及不可贖回，故可銷性較低；及
- (c) 根據可轉換優先股的條款，倘未能符合公眾持股量規定，本公司將不會因由任何可轉換優先股持有人持有的可轉換優先股(包括紅股可轉換優先股)相關的轉換權獲行使而向該等可轉換優先股持有人發行股份。

股東如對於選擇紅股普通股或紅股可轉換優先股以代替其根據發行紅股可享有的全部(或部分)紅股存有任何疑問，務請諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

印花稅等

買賣紅股普通股及兌換紅股可轉換優先股後將予發行的股份均須繳付印花稅、聯交所交易費、交易徵費及任何其他於香港適用的費用及收費。

買賣紅股可轉換優先股將須繳付印花稅及任何其他於香港適用的費用及收費。

股東如對持有、出售或買賣紅股普通股、紅股可轉換優先股及兌換紅股可轉換優先股後將予發行及配發的股份的稅務影響有任何疑問，務請諮詢彼等的專業顧問。

謹此強調，本公司、董事或任何其他參與發行紅股的各方概不會對股東的任何稅務影響或責任承擔責任。

6 股份合併

股份合併條款

本公司建議於發行紅股完成後不久實施股份合併，基準為每五股股份或五股可轉換優先股將合併為一股合併普通股或一股合併可轉換優先股(視乎情況而定)。

股份合併的影響

股份合併生效後(假設自最後實際可行日期起至合併生效日期止，本公司概無發行新股份或購回股份)，本公司法定股本將為5,000,000,000港元，分為7,000,000,000股合併普通股及3,000,000,000股合併可轉換優先股，當中456,916,569股合併股份及594,211,704股合併可轉換優先股將按繳足或入賬列為繳足方式發行(假設僅有相關接收方已選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股及並無可轉換優先股獲轉換成為股份)。

根據公司章程，各合併普通股之間將於所有方面享有同等待位。根據公司章程，各合併可轉換優先股之間將於所有方面享有同等待位。

除本公司就股份合併所產生的開支(包括專業費用及印刷費用)外，實施股份合併將不會改變本公司的相關資產、業務營運、管理或財務狀況或股東權益或權利(股東原本可能有權收取的任何零碎合併股份除外)。

股份合併條件

股份合併將須待下列股份合併條件獲達成後方可作實：

- (a) 發行紅股完成；
- (b) 股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准股份合併；
- (c) 股東在股東特別大會上通過特別決議案，批准第二批修訂；及
- (d) 聯交所上市委員會批准股份合併所產生的合併普通股及因轉換合併可轉換優先股而予發行的合併普通股上市及買賣。

董事會函件

股份合併須待所有上述股份合併條件已獲達成後，方告完成。股份合併條件不可豁免。

假設股份合併條件已經達成，預期合併生效日期將為二零一三年八月二十三日或前後。

上市申請

本公司已申請批准股份合併生效後的已發行合併普通股(及於轉換合併可轉換優先股後而將予發行的合併普通股)上市及買賣。

待股份合併條件達成，預期合併普通股將於二零一三年八月二十三日或前後(或於突發情況下由香港結算釐定的其他日期)開始在聯交所買賣，而合併普通股將獲香港結算接納為合資格證券，可於中央結算系統記存、結算及交收。股東如欲瞭解有關安排如何影響其權利及權益，應諮詢其股票經紀或其他專業顧問。聯交所參與者之間於任何交易日的交易，須於其後第二個交易日於中央結算系統進行交收。中央結算系統項下的所有活動須遵守不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

股份合併的原因

由於發行紅股將導致已發行股份總數增加，因此按每股股份基準計算的股份交易價格相應減少，本公司建議緊接進行發行紅股後實施股份合併(實際與發行紅股比例相同)，以對銷發行紅股按每股股份降價的效應。

因此，董事會認為，股份合併符合本公司及股東整體利益。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議股份合併的普通決議案，有待以投票表決方式表決。

修訂公司章程

本公司建議修訂公司章程以進行股份合併。

第二批修訂有待股東在股東特別大會上以特別決議案方式批准方可作實。有關第二批修訂的詳情載於本通函第I-10頁附錄一B部。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議第二批修訂的特別決議案，有待以投票表決方式表決。

股份合併的零碎股權

零碎合併股份將不予理會，且不發行予股東，而是匯集並在市場上出售(如切實可行)。出售所得款項淨額將撥歸本公司所有。

零碎合併股份僅會就股份或可轉換優先股持有人持有的全部股權而產生(而不論其持有的股票數目多少)，原因是每名持有人的全部股權就股份合併而言將予匯集。

就該等選擇就其於發行紅股項下的全部權利僅收取紅股普通股的合資格股東而言，預期股份合併項下將不會產生零碎股權(原因是股份合併的比例實際上與發行紅股比例相同)。

碎股買賣安排

為方便合併普通股碎股(如有)買賣，本公司已委任廣發證券(香港)經紀有限公司於二零一三年九月六日(星期五)上午九時正至二零一三年九月二十七日(星期五)下午四時正(首尾兩天包括在內)，按盡力基準為股份合併所產生的合併普通股碎股買賣提供對盤服務。股東如欲獲取合併普通股的碎股以湊整為完整買賣單位，或出售彼等持有的合併普通股的碎股，可於上述期間的辦公時間，聯絡廣發證券(香港)經紀有限公司(地址為香港中環德輔道中189號李寶椿大廈29及30樓)的Capty Ho(電話號碼：+852 37191226)。

本公司將承擔合併普通股碎股買賣對盤相關的費用。合併普通股碎股持有人應當注意，並無保證合併普通股碎股買賣將會成功對盤。任何股東如對碎股安排有任何疑問，應諮詢其本身的專業顧問。

就該等選擇就其於發行紅股項下的全部權利僅收取紅股普通股的合資格股東而言，預期股份合併項下將不會產生額外碎股。

免費換領股票

待股份合併生效後(目前預期為二零一三年八月二十三日或前後)，股東可於二零一三年八月二十三日(星期五)至二零一三年十月二日(星期三)(首尾兩天包括在內)，在辦公時間內，向登記處(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)提交其股份或可轉換優先股的桃紅色股票，以換領相關合併股份的綠色新股票，費用由本公司承擔。

股東及可轉換優先股持有人應注意，在換領股票期限後，股東或可轉換優先股持有人(視乎情況而定)換領股票須向登記處繳付2.50港元費用(或聯交所不時准許的較高金額)。

由二零一三年九月二十七日下午四時正起，股份買賣將僅以合併股份進行。桃紅色股票就股份買賣及結算而言將不再有效，惟仍是有效所有權憑證。

7 特別股息

特別股息條款

本公司建議，在認購事項完成後，按下列基準，向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)分派特別股息：

就持有的每股合併股份..... 現金1.275港元

應支付的特別股息總額最高將為1,340,188,551港元。

股息記錄日期將為認購事項完成日期後在切實可行的情況下盡快安排的日期，目前預期為二零一三年九月二日。本公司於二零一三年九月二日將不辦理名冊的股份過戶登記手續，以釐定特別股息的權利。

為符合資格獲取特別股息，股份或可轉換優先股的未登記持有人應確保所有過戶文件連同相關股票，最遲須於二零一三年八月三十日(星期五)下午四時三十分交回登記處(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)辦理登記。

特別股息將自本公司合法可供分派的股份溢價賬支付。

特別股息條件

特別股息須待下列特別股息條件獲達成後，方可派付：

- (a) 上市規則獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准特別股息；
- (b) 發行紅股完成；
- (c) 股份合併完成；及
- (d) 認購事項完成。

派付特別股息須待上述所有特別股息條件已獲達成後，方告完成。特別股息條件不可豁免。

根據認購協議條款，認購方已放棄就認購股份獲取特別股息的權利。

派付特別股息的原因

作為交易事項的一部分，本公司建議派付特別股息，以讓股東從交易事項收取現金利益，並方便出售事項完成。

董事會(不包括王先生，其於出售事項擁有重大權益，已就有關批准特別股息的相關董事會決議案放棄表決，惟包括獨立董事委員會)認為特別股息的條款乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議特別股息的普通決議案，有待以投票表決方式表決。

8 變更名稱

變更名稱的原因

本公司建議，待認購事項完成後，將其英文名稱由「SPG Land (Holdings) Limited」變更為「Greenland Hong Kong Holdings Limited」，並採納「綠地香港控股有限公司」為其新中文名稱，以代替「盛高置地(控股)有限公司」。

認購事項完成後，認購方將為本公司新的控股股東。

董事會相信，本公司新的英文及中文名稱不僅為本公司帶來全新企業形象，亦更能反映本公司與認購方之間的關係。

董事會認為，變更名稱事項符合本公司及股東整體最佳利益。

變更名稱條件

變更名稱事項須待下列變更名稱條件獲達成後，方可作實：

- (a) 股東在股東特別大會上通過特別決議案，批准變更名稱事項；

- (b) 開曼群島公司註冊處處長就變更名稱發出附有新英文及中文名稱的註冊成立證書；及
- (c) 認購事項完成。

變更名稱須待上述所有變更名稱條件達成後方可進行。變更名稱條件不可豁免。

變更名稱事項的影響

待變更名稱條件獲達成後，變更名稱事項將自開曼群島公司註冊處處長就變更名稱發出附有新英文及中文名稱的註冊成立證書當日起生效。本公司隨後將於香港公司註冊處進行一切必要的存檔手續。

變更名稱事項將不會影響股東的任何權利或本公司的日常業務營運或其財務狀況。於變更名稱事項生效後，本公司已發出的附帶本公司現時名稱的所有現有股票，將繼續是股份及可轉換優先股的法定所有權的有效憑證，並就交易、結算及交付而言繼續有效。因此，概不會因變更名稱事項而安排持有人交出本公司現有股票換取附帶本公司新名稱的新股票。

一旦變更名稱事項生效，本公司將僅以其新名稱發出新股票，而本公司的證券將以本公司新名稱於聯交所買賣。

股東特別大會通告內載列一項有關批准建議變更名稱(及採納本公司的第二名稱及其後對本公司的公司章程的修訂)的特別決議案，有待以投票表決方式表決。

9 建議變更董事會

董事會目前由六名董事組成，其中兩名為執行董事，四名為獨立非執行董事。

認購方已提名陳軍先生、侯光軍先生、吳正奎先生及游德鋒先生獲委任為新增的執行董事(包括陳軍先生作為董事會新任主席)，由認購事項完成起生效。陳軍先生、侯光軍先生、吳正奎先生及游德鋒先生的履歷載列如下：

陳軍，38歲，現任綠地控股集團副總裁兼西北事業部總經理，同時也擔任中國陝西省人民代表大會代表、陝西上海商會名譽會長及陝西省青年聯合會委員會常委。陳軍先生持有南京工業大學建築工程學院工業與民用建築學士學位、西安建築科

董事會函件

技大學的建築與土木工程碩士學位及清華大學經濟管理學院的EMBA學位，目前為中國社會科學院研究生院國民經濟學的在讀博士。陳軍先生從事房地產及建築業逾15年，積累了行業內非常豐富的管理經驗，加盟綠地控股集團之前供職於江陰建設總公司及江陰建設監理公司。陳軍先生於二零零一年二月加入綠地控股集團以來，歷任綠地控股集團下屬事業部項目經理、總經理助理、副總經理等職位。

侯光軍，41歲，現任綠地控股集團山東房地產事業部總經理，同時也擔任中國山東省濟南市政協委員及工商聯執行委員。侯光軍先生畢業於同濟大學，持有材料工程系學士學位。侯光軍先生從事房地產及建築業逾19年，積累了行業內非常豐富的管理經驗，加盟綠地控股集團之前供職於上海鐵路分局。侯光軍先生於一九九七年十一月加入綠地控股集團以來，歷任綠地控股集團下屬事業部工程師、項目經理、總經理助理、副總經理等職位。

吳正奎，39歲，現任綠地控股集團財務部副總經理及認購方董事長。吳正奎先生畢業於復旦大學，持有會計學碩士學位及中級會計師職稱。吳正奎先生從事房地產及建築業逾11年，積累了行業內非常豐富的財務管理經驗。吳正奎先生於二零零二年一月加入綠地控股集團以來，歷任綠地控股集團下屬子公司財務經理、董事、監事、集團財務部總經理助理等職位。

游德鋒，37歲，現任本公司集團首席財務官。游德鋒先生畢業於上海財經大學，持有中歐國際工商學院工商管理碩士學位。現為英國財務會計師公會會員，具有中國會計師資格。游德鋒先生從事房地產及建築業超逾15年，積累了行業內非常豐富的財務管理經驗，加盟本集團之前供職於中國保利集團。游德鋒先生於二零零一年三月加入本集團以來，歷任集團下屬項目公司財務經理、財務總監以及集團財務總監等職位。游德鋒先生已根據本公司股份獎勵計劃獲授3,000,000股股份。該等股份目前由股份獎勵計劃的受托人持有，並將於二零一五年四月一日才歸屬其本人(前提是歸屬符合歸屬條件)。

董事會函件

本公司並無與上述任何建議委任的董事訂立任何服務合約。本公司將根據上市規則在必要時進一步刊發公告。

10 交易事項的影響

於最後實際可行日期，本公司有1,051,128,275股已發行股份。

下表載列：(a)於最後實際可行日期；(b)緊接發行紅股後；(c)緊接股份合併後；及(d)緊接認購事項完成(假設僅有相關接收方已選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股及並無可轉換優先股獲轉換成為股份)後，本公司的股權架構：

	於最後實際可行日期			發行紅股			股份合併			發行認購股份		
	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ⁽¹⁾	已發行股份 百分比 ⁽²⁾	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ⁽¹⁾	已發行股份 百分比 ⁽²⁾	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ⁽¹⁾	已發行股份 百分比 ⁽²⁾	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ⁽¹⁾	已發行股份 百分比 ⁽²⁾
認購方及其一致行動人士(包括王先生及其一致行動人士)												
王先生及其一致行動人士												
SPG Investment	506,741,640	48.2%	48.2%	506,741,640	22.2%	9.6%	101,348,328	22.2%	9.6%	101,348,328	8.9%	3.9%
Prestige Glory	125,510,498	11.9%	11.9%	125,510,498	5.5%	2.4%	25,102,099	5.5%	2.4%	25,102,099	2.2%	1.0%
Brilliant Bright	110,512,493	10.5%	10.5%	110,512,493	4.8%	2.1%	22,102,498	4.8%	2.1%	22,102,498	1.9%	0.8%
王女士	10,250,448	1.0%	1.0%	51,252,240	2.2%	1.0%	10,250,448	2.2%	1.0%	10,250,448	0.9%	0.4%
股份	753,015,079	71.6%	71.6%	794,016,871	34.8%	15.1%	158,803,373	34.8%	15.1%	158,803,373	13.9%	6.0%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	2,971,058,524	0.0%	56.5%	594,211,704	0.0%	56.5%	594,211,704	0.0%	22.6%
小計A	753,015,079	71.6%	71.6%	3,765,075,395	34.8%	71.6%	753,015,077	34.8%	71.6%	753,015,077	13.9%	28.7%
認購方												
股份	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	685,374,853	60.0%	26.1%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	891,317,556	0.0%	33.9%
小計B	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	1,576,692,409	60.0%	60.0%
認購方及其一致行動人士小計(即小計A+小計B)												
(即小計A+小計B)	753,015,079	71.6%	71.6%	3,765,075,395	34.8%	71.6%	753,015,077	34.8%	71.6%	2,329,707,486	73.9%	88.7%
公眾												
股份	298,113,196	28.4%	28.4%	1,490,565,980	65.2%	28.4%	298,113,196	65.2%	28.4%	298,113,196	26.1%	11.3%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%
公眾小計	298,113,196	28.4%	28.4%	1,490,565,980	65.2%	28.4%	298,113,196	65.2%	28.4%	298,113,196	26.1%	11.3%
可轉換優先股轉換前												
股份總數	1,051,128,275	100.0%		2,284,582,851	100.0%		456,916,569	100.0%		1,142,291,422	100.0%	
可轉換優先股轉換後												
股份總數	1,051,128,275		100.0%	5,235,641,375		100.0%	1,051,128,273		100.0%	2,627,820,682		100.0%

附註：

- (1) 「表決權百分比」指股份股權百分比，當中假設概無轉換可轉換優先股。
- (2) 「已發行股份百分比」指按全面攤薄基準的股權百分比，當中假設所有可轉換優先股乃全數轉換。

董事會函件

誠如上文「發行紅股」一節「有關恢復公眾持股量的承諾」分節所述，王先生已向本公司承諾，倘若任何合資格股東(相關接收方除外)選擇根據發行紅股收取任何紅股可轉換優先股，將促使相關接收方於緊隨認購事項完成後出售該等股份，以確保可於認購事項完成日期符合公眾持股量規定。

因此，下表載列：(a)於最後實際可行日期；(b)緊接發行紅股後(假設所有股東已選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股)；(c)緊接股份合併後；(d)緊接認購事項完成後(假設全體股東已選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股及並無可轉換優先股獲轉換為股份)；及(e)緊接相關接收方於認購事項完成日期為符合公眾持股量規定而出售股份後，本公司的股權架構：

	於最後實際可行日期			發行紅股			股份合併			發行認購股份			王先生減持股份以恢復公眾持股量		
	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ^(a)	已發行股份 百分比 ^(a)	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ^(a)	已發行股份 百分比 ^(a)	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ^(a)	已發行股份 百分比 ^(a)	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ^(a)	已發行股份 百分比 ^(a)	表決權 股份數目	已發行股份 百分比 ^(a)	已發行股份 百分比 ^(a)
認購方及其一致行動人士(包括王先生及其一致行動人士)															
王先生及其一致行動人士															
SPG Investment	506,741,640	48.2%	48.2%	506,741,640	48.2%	9.6%	101,348,328	48.2%	9.6%	101,348,328	19.3%	3.9%	29,579,934	5.6%	1.1%
Prestige Glory	125,510,498	11.9%	11.9%	125,510,498	11.9%	2.4%	25,102,099	11.9%	2.4%	25,102,099	4.8%	1.0%	25,102,099	4.8%	1.0%
Brilliant Bright	110,512,493	10.5%	10.5%	110,512,493	10.5%	2.1%	22,102,498	10.5%	2.1%	22,102,498	4.2%	0.8%	22,102,498	4.2%	0.8%
王女士	10,250,448	1.0%	1.0%	10,250,448	1.0%	0.2%	2,050,089	1.0%	0.2%	2,050,089	0.4%	0.1%	2,050,089	0.4%	0.1%
股份	753,015,079	71.6%	71.6%	753,015,079	71.6%	14.3%	150,603,014	71.6%	14.3%	150,603,014	28.7%	5.7%	78,834,620	15.0%	3.0%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	3,012,060,316	0.0%	57.3%	602,412,063	0.0%	57.3%	602,412,063	0.0%	22.9%	602,412,063	0.0%	22.9%
小計A	753,015,079	71.6%	71.6%	3,765,075,395	71.6%	71.6%	753,015,077	71.6%	71.6%	753,015,077	28.7%	28.7%	681,246,683	15.0%	25.9%
認購方															
股份	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	315,338,479	60.0%	12.0%	315,338,479	60.0%	12.0%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	1,261,353,930	0.0%	48.0%	1,261,353,930	0.0%	48.0%
小計B	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	-	0.0%	0.0%	1,576,692,409	60.0%	60.0%	1,576,692,409	60.0%	60.0%
認購方及其一致行動人士小計															
(即小計A+小計B)	753,015,079	71.6%	71.6%	3,765,075,395	71.6%	71.6%	753,015,077	71.6%	71.6%	2,329,707,486	88.7%	88.7%	2,257,939,092	75.0%	85.9%
公眾															
股份	298,113,196	28.4%	28.4%	298,113,196	28.4%	5.7%	59,622,639	28.4%	5.7%	59,622,639	11.3%	2.3%	131,391,033	25.0%	5.0%
可轉換優先股	-	0.0%	0.0%	1,192,452,784	0.0%	22.7%	238,490,556	0.0%	22.7%	238,490,556	0.0%	9.1%	238,490,556	0.0%	9.1%
公眾小計	298,113,196	28.4%	28.4%	1,490,565,980	28.4%	28.4%	298,113,195	28.4%	28.4%	298,113,195	11.3%	11.3%	369,881,589	25.0%	14.1%
可轉換優先股轉換前股份總數															
	1,051,128,275	100.0%		1,051,128,275	100.0%		210,225,653	100.0%		525,564,132	100.0%		525,564,132	100.0%	
可轉換優先股轉換後股份總數															
	1,051,128,275		100.0%	5,255,641,375		100.0%	1,051,128,272		100.0%	2,627,820,681		100.0%	2,627,820,681		100.0%

附註：

- (1) 「表決權百分比」指股份股權百分比，當中假設概無轉換可轉換優先股。
- (2) 「已發行股份百分比」指按全面攤薄基準的股權百分比，當中假設所有可轉換優先股乃全數轉換。

根據可轉換優先股的條款，倘未能符合公眾持股量規定，本公司將不會因由任何可轉換優先股持有人持有的可轉換優先股(包括紅股可轉換優先股)相關的轉換權獲行使而向該可轉換優先股持有人發行股份。

11 交易事項的理由

本公司相信，認購事項將會增強本集團的財務狀況、提升本集團於香港及中國的形象以及令本集團受益於綠地控股集團的大力支持及資源。此外，認購方已於認購協議中向本公司承諾，於認購事項完成後三年期間內，本公司將為認購方及其聯屬機構於房地產開發或投資業務在香港的唯一上市公司。

然而，認購事項完成後，由認購方及王先生各自持有的股份(包括由相關接收方持有的股份)將不會計入上市規則項下的公眾持股量。為協助維持公眾持股量規定，本公司建議於認購事項完成前實施發行紅股(王先生已就此承諾促使相關接收方僅會獲發行無表決權的可轉換優先股)，並於認購事項完成時向認購方發行認購事項可轉換優先股。

由於發行紅股將導致已發行股份總數增加並因此股份成交價按每股基準相應下跌，因此，本公司建議於發行紅股後不久實施股份合併(實際比例與發行紅股相同)，以對銷發行紅股按每股基準跌價的影響。本公司建議為實施認購事項及發行紅股進行股本增加事項及修訂。

Delta Link(透過SPG Hotel)乃合營公司全部已發行股本50%的法定及實益擁有人。香港上海大酒店間接持有合營公司全部已發行股本餘下50%。合營集團主要從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。

根據合營股東協議規定，倘若王先生不再直接或間接持有SPG Hotel股本權益超過50%，香港上海大酒店將有優先權利，按比市值有所折讓的價格，收購SPG Hotel於合營公司擁有的50%股本權益。於認購事項完成後，王先生(透過相關接收方)不再是本公司的控股股東，因此不再持有SPG Hotel 50%以上股本權益)。建議進行出售事項的原因之一，是避免SPG Hotel的控股股東的間接變動，從而不會因為認購事項完成觸發優先購買權。

此外，出售集團截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度錄得除稅後淨虧損。鑒於錄得虧損，本公司相信出售集團的表現不大可能在短期內有所改善。另外，鑒於外商獨資企業的龐大債務(於二零一二年十二月三十一日約為人民幣2,592,000,000元(約相等於3,224,000,000港元)銀行借貸及其他貸款，及出售集團未來的資金需求，本公司相信出售事項可改善本集團的盈利及現金狀況，有助本集團提升其他投資的回報率，並讓本集團將資源重新分配至其他商機。

出售事項將令本公司可於認購事項完成後專注於房地產開發及投資業務。

作為交易事項的一部分，本公司亦建議向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)，派付特別股息，以讓股東從交易事項收取現金利益，並方便出售事項完成。

於認購事項完成、出售事項完成及派付特別股息後，預期本公司就建議交易事項應收取的所得款項淨額約為2,940,000,000港元。本公司相信，由於其擬動用部分所得款項償還本集團的若干銀行貸款及撥付本集團房地產項目的未來發展，故可加強本集團的財務狀況。

本公司亦建議變更名稱事項，以(其中包括)更有效反映本公司與認購方於認購事項完成後的關係。

12 實施交易事項

完成交易事項的次序

假設各項交易事項的所有相關條件已獲達成(或(如適用)豁免)：

- (a) 本公司將會首先實施股本增加事項及第一批修訂；
- (b) 發行紅股及股份合併(及第二批修訂的實施)將於股本增加事項及修訂後不久完成(而合併生效日期預期將為發行紅股完成日期後不久的日子)，不論認購事項完成是否將會發生；
- (c) 出售事項完成將會於發行紅股及股份合併完成後不久及與認購事項完成日期同日發生，因此認購事項完成將於緊隨出售事項完成後發生；

董事會函件

- (d) 認購事項完成將會於緊隨出售事項完成後發生；
- (e) 特別股息將於認購事項完成後不久派付；及
- (f) 變更名稱事項(及相應的公司章程修訂)將會於認購事項完成後不久發生。

股東及有意投資者務請注意，認購事項完成並非發行紅股及股份合併各自的完成條件。然而，倘發行紅股及股份合併完成，但並無發生認購事項完成，股東的經濟權利將不會受到影響。

交易事項的互為條件關係

進行認購事項、出售事項或特別股息並非股本增加事項、第一批修訂、發行紅股、股份合併及第二批修訂各自的條件。

出售事項、認購事項及特別股息的進行乃互為條件，而且須待發行紅股及股份合併完成方可作實。

倘並無進行出售事項及認購事項，將不會作出特別股息，而變更名稱事項(及相應的公司章程修訂)將不會發生。

特別授權、清洗豁免及變更名稱事項分別為支持認購事項的輔助事項，因此，此等事項各自的批准是認購事項條件的一部分。

特別交易的批准為支持出售事項的輔助事項，因此是其中一項出售事項條件。

交易事項須待本通函所載多項條件獲達成(或豁免(如適用))後方可作實，因此交易事項僅為可能發生事宜，可能會亦可能不會進行。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。任何人士如對彼等應採取的行動存有任何疑問，應諮詢彼等的股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

13 一般事項

股東特別大會

本公司將於二零一三年八月五日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准交易事項。

由於本公司將不會暫停辦理名冊的股東過戶登記手續，以釐定股東出席股東特別大會並在會上表決的資格，僅有於股東特別大會時身為股份登記持有人的人士(根據名冊所示)將合資格出席股東特別大會並在會上表決。為符合資格出席股東特別大會並在會上表決，股份的未登記持有人應確保所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零一三年八月三日(星期六)上午十時正，交回登記處進行登記。

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情批准交易事項的相關決議案。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-6頁。無論閣下是否有意出席大會(或其任何續會)，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回登記處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席大會(或其任何續會)並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

股東特別大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行表決，本公司將於股東特別大會後公告大會結果。

表決

根據上市規則及守則，在股東特別大會上提呈的決議案將以投票表決方式進行。

僅有守則獨立股東將有資格就有關認購事項、清洗豁免及特別交易的相關決議案表決。因此，(a)王先生、相關接收方、彼等各自的聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士；及(b)於相關交易事項中擁有利益或涉及其中的股東，將就有關認購事項、清洗豁免及特別交易的相關決議案放棄表決。

僅有上市規則獨立股東將有資格就有關認購事項、特別授權、出售事項及特別股息的相關決議案表決。王先生、相關接收方、彼等各自的聯繫人及彼等的任何一方的致行動人士將就有關認購事項、特別授權、出售事項及特別股息的相關決議案放棄表決。

全體股東將可就股本增加事項、修訂、發行紅股、股份合併及變更名稱事項表決。

獨立董事委員會

本公司已組成獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和先生(太平紳士)、蔣小明先生及關啟昌先生)，彼等於交易事項中概無擁有直接或間接權益，委員會已成立以就下列事項提供意見：(a)就認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理以及如何表決，向守則獨立股東提供意見；及(b)就認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合本公司及其股東整體利益以及應由股東作出的表決行動，向上市規則獨立股東提供意見。

載有獨立董事委員會向獨立股東提供推薦建議的「獨立董事委員會函件」，載於本通函第66至67頁。

獨立財務顧問

本公司已委任新百利有限公司為獨立財務顧問，以就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，特別是指出：(a)認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理以及如何表決；及(b)認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合本公司及其股東整體利益以及應由股東作出的表決行動。

載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議的「獨立財務顧問函件」，載於本通函第68至96頁。

14 推薦建議

董事會(不包括王先生，其因擁有權益，故就出售事項及特別股息放棄表決，惟包括獨立董事委員會)認為股本增加、修訂、發行紅股、股份合併、認購事項、特別授權、清洗豁免、出售事項、特別交易、特別股息及變更名稱事項乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益，並建議獨立股東表決贊成股東特別大會上將予提呈的所有決議案。

15 其他資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
盛高置地(控股)有限公司
執行董事兼董事會主席
王偉賢
謹啟

二零一三年七月十一日



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：337)

敬啟者：

建議：

- (1) 由認購方認購股份、特別授權及申請授予清洗豁免
- (2) 出售 DELTA LINK 全部權益
(構成主要交易、關連交易及特別交易)
- (3) 股本增加事項
- (4) 發行紅股
- (5) 股份合併
- (6) 派付特別股息
- (7) 變更名稱事項

吾等提述日期為二零一三年七月十一日之致股東通函(「通函」)，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會的成員，以就相關交易事項的條款就獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第22至65頁所載之「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」，當中載列(其中包括)獨立財務顧問有關認購事項、清洗豁免、出售事項、特別交易及特別股息的意見、見解及推薦建議，以及通函第68至96頁所載其意見及推薦建議所考慮的主要因素及原因。

獨立董事委員會函件

經審慎考慮交易事項的條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議後：

- (a) 吾等認為認購事項的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准認購協議(及其項下擬進行的交易)及特別授權的普通決議案；
- (b) 吾等認為清洗豁免的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議守則獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准清洗豁免的普通決議案；
- (c) 吾等認為出售事項的條款就上市規則獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准出售事項(作為關連交易)的普通決議案；
- (d) 吾等認為特別交易的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議守則獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准特別交易的普通決議案；及
- (e) 吾等認為特別股息的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議上市規則獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准特別股息的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

盛高置地(控股)有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事

張英潮先生 方和太平紳士

蔣小明先生 關啟昌先生

謹啟

二零一三年七月十一日

以下為新百利有限公司所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，以供載入本通函。



新百利有限公司
香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行
20樓

敬啟者：

**(1) 由認購方認購股份、特別授權及
申請授予清洗豁免
(2) 出售DELTA LINK全部權益
(構成主要交易、關連交易及特別交易)
(3) 派付特別股息**

緒言

吾等獲委任就(a)有關認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理以及如何表決；及(b)有關認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合貴公司及股東整體利益以及應由股東作出的表決行動，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於貴公司於二零一三年七月十一日向股東發出之通函（「通函」）中董事會函件內，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，於本函件使用的詞彙與通函所界定之詞彙具有相同涵義。

於二零一三年五月八日，貴公司及認購方聯合宣佈：

- (a) 貴公司(作為發行人)及認購方(作為認購方)訂立有條件認購協議，建議按總現金代價約2,996,000,000港元發行認購股份(認購價為每股認購股份1.90港元)；及
- (b) 貴公司(作為賣方)、買方(作為買方)與王先生(作為契諾人)訂立有條件買賣協議，建議按總代價約人民幣1,077,000,000元(相等於約1,340,000,000港元)出售Delta Link的全部已發行股本及股東貸款。

作為交易事項的一部分，貴公司亦建議向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)，派付特別股息(總額約為1,340,000,000港元)，以讓股東從交易事項收取現金收益及方便出售事項完成。

於認購事項完成後，認購方將持有佔貴公司經發行認購事項普通股擴大後的表決權約60%的認購事項普通股，將會導致根據守則第26.1條，認購方有責任就全部尚未由認購方及其一致行動人士擁有或同意收購的貴公司已發行股份及其他相關證券提出強制性全面收購要約。認購方已根據守則第26條豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免。

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項的一項或以上適用百分比率超過25%但所有該等百分比率低於75%，根據上市規則，出售事項構成貴公司的主要交易，故此須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。由於買方為信託受託人之間接全資子公司，而王先生為一名董事，根據上市規則，買方及王先生為貴公司的關連人士。故此出售事項亦根據上市規則構成貴公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。此外，由於受託人亦透過Brilliant Bright及SPG Investment持有股份，因此出售事項(連同餘下集團就外商獨資企業結欠的委託貸款提供抵押保證金)成為貴公司與買方之間的安排，賦予股東王先生(以及其他身為信託受益人的股東)獨享而所有股東無法享有的特別利益。故此，出售事項構成守則第25條項下註釋4的特別交易，須執行人員同意。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生，彼等於交易事項中並無直接或間接權益)組成的董事獨立委員會已告成立，以(a)就認購事項、清洗豁免及特別交易的條款是否公平合理及如何表決向守則獨立股東提供意見；及(b)就認購事項、出售事項及特別股息的條款是否公平合理且符合貴公司及股東整體利益以及應由股東作出的表決行動向上市規則獨立股東提供意見。吾等(新百利有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與貴公司、認購方、買方或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關連，因此，被視為符合資格就相關交易事項提供獨立意見。除就此項委聘應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排致使吾等將自貴公司、認購方、買方或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。

意見基準

吾等達致意見時，已審閱(其中包括)認購協議、股東協議、買賣協議、貴公司截至二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止財政年度各年之年報(「年報」)、通函附錄二「2.2 出售集團」一節所載出售集團的經審核綜合財務資料、通函附錄三所載有關出售集團物業權益的獨立物業估值報告、建緯律師事務所蘇州辦事處就出售集團物業權益發出的法律意見以及通函。

此外，吾等依賴 貴公司所提供資料及事實以及所發表的意見，並假設向吾等提供的資料及事實以及向吾等發表的意見於作出時及直至最後實際可行日期在所有重大方面均為真實、準確及完整。在最後實際可行日期後及在整段要約期間(定義見收購守則)內，獨立股東將會在切實可行情況下盡快獲告知所提供資料及吾等的意見的重大變動(如有)。吾等亦已徵求並獲得 貴公司確認，貴公司所提供的資料並無遺漏任何重大事實，而向吾等表達的意見在任何重大方面亦無誤導。吾等認為，所獲資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦意見，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑向吾等提供的資料屬失實或不準確。然而，吾等並無獨立調查 貴集團及出售集團的業務及事務現狀或於認購事項完成及出售事項完成後於物業開發方面的新業務，亦無獨立核實所獲提供的資料。

主要考慮因素及理由

吾等達致有關相關交易事項的意見的主要考慮因素及理由如下：

1. 貴集團的資料

貴集團主要從事開發大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目，瞄準中高檔客戶群。

自於一九九八年註冊成立以來，貴集團成功於上海開發三個大型地標項目，包括盛高·康橋半島、康橋水都及康橋水鄉。隨著 貴公司於二零零六年在聯交所上市，貴集團實行其地理戰略，將發展項目擴展至長江三角洲內的城市，例如寧波、

獨立財務顧問函件

無錫、常熟、蘇州、黃山等，以及多個新興及高發展潛力的省會城市，例如昆明、海口及太原。於二零一二年十二月三十一日，貴集團於8個城市內設有共10個發展中項目，包括但不限於無錫、海口、常熟、昆明及太原，總建築面積超過1,260,000平方米。

自二零零七年起，貴集團亦透過擴展產品線及多元化組合發展酒店業務。目前的酒店項目包括上海半島酒店、康橋假日酒店以及位於黃山的皇冠假日酒店。

貴集團物業管理業務以服務創造價值，有力助推了品牌戰略的延伸，截至二零一二年十二月三十一日止，合同管理面積為1,660,000平方米，服務項目包括上海、無錫、常熟、蘇州、海口、昆明、太原七家物業分公司共13個物業項目。

截至二零一二年十二月三十一日止，貴公司持有土地儲備約4,700,000平方米，遍佈上海、昆明、黃山、蘇州、常熟、無錫、海口、寧波及太原等地，據貴公司表示，足以應付最少未來數年的發展需要。

1.1. 貴集團過往財務表現

下文載列貴集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之財務業績摘要，詳情於年報內載列：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (經審核) 人民幣千元	二零一一年 (經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
收益：			
—物業銷售	1,415,373	5,417,462	4,113,664
—酒店業務收入	142,156	80,858	—
—其他	209,006	179,203	157,525
	<u>1,766,535</u>	<u>5,677,523</u>	<u>4,271,189</u>
應佔聯營公司(虧損)/溢利	<u>(102,252)</u>	<u>(68,639)</u>	<u>281,792</u>
貴公司股權持有人			
應佔年度(虧損)/溢利	<u>(938,248)</u>	<u>898,320</u>	<u>890,206</u>

來自物業銷售的收益為收入的主要來源，佔 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年總收益超過80%。截至二零一一年十二月三十一日止財政年度(「二零一一年財政年度」)， 貴集團錄得總收益約人民幣5,678,000,000元，較截至二零一零年十二月三十一日止財政年度(「二零一零財政年度」)總收益約人民幣4,271,000,000元增加約33%。該等營業額改善主要是由於4項位於上海及江蘇省的物業項目貢獻所致。 貴集團二零一一年財政年度錄得股權持有人應佔溢利約人民幣898,000,000元，較二零一零財政年度約人民幣890,000,000元增加約1%，主要是由於二零一一年有投資物業估值虧損約人民幣29,000,000元，而二零一零財政年度有投資物業估值收益約人民幣229,000,000元所致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度(「二零一二財政年度」)， 貴集團總收益較二零一一年財政年度大幅減少至約人民幣1,767,000,000元，減幅約為69%。有關減幅乃由於二零一二年財政年度已售出及交付項目的總建築面積減少。 貴集團二零一二財政年度亦產生 貴公司股權持有人應佔虧損約人民幣938,000,000元，而二零一一年財政年度則錄得溢利。

於最後實際可行日期，Delta Link為 貴公司的全資子公司，其(透過SPG Hotel)乃合營公司全部已發行股本50%的法定及實益擁有人。合營公司從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。上海半島酒店包括位於上海的半島酒店、上海半島酒店公寓及半島商場。合營公司投資採用權益法入賬列為 貴公司聯營公司。誠如上表所示， 貴集團於二零一零財政年度錄得應佔聯營公司溢利約人民幣282,000,000元，惟其後於二零一一年財政年度及二零一二財政年度分別錄得應佔聯營公司虧損約人民幣69,000,000元及人民幣102,000,000元。誠如 貴公司提供，二零一一年財政年度及二零一二財政年度分佔聯營公司經營業績虧損主要由於在二零一零財政年度，半島酒店錄得經營虧損，而合營公司錄得投資物業重估收益，超出半島酒店的經營虧損。誠如 貴公司二零一二財政年度年報所披露，二零一二財政年度的進一步擴大虧損乃主要歸因於上海半島酒店的銀行貸款利息開支及固定資產折舊。

獨立財務顧問函件

1.2. 貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日之綜合資產及負債概要，詳情於年報內載列：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 (經審核) 人民幣千元	二零一一年 (經審核) 人民幣千元	二零一零年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	959,388	1,004,473	904,608
發展中物業	4,062,629	6,618,792	3,600,904
投資物業	1,758,000	1,651,000	1,948,000
聯營公司權益	980,325	1,194,608	1,263,247
其他非流動資產	1,803,496	1,854,685	1,788,898
	<u>9,563,838</u>	<u>12,323,558</u>	<u>9,505,657</u>
流動資產			
發展中物業	2,380,515	4,452,903	4,921,467
已建成待售物業	2,694,340	1,533,109	505,220
受限制現金	832,697	1,307,467	1,985,536
現金及現金等價物	816,836	1,645,026	1,514,439
歸類為持作待售的資產	4,193,626	-	-
其他流動資產	2,571,278	2,575,746	3,411,870
	<u>13,489,292</u>	<u>11,514,251</u>	<u>12,338,532</u>
流動負債			
與歸類為持作待售的 資產有關的負債總額	3,188,578	-	-
其他流動負債	12,273,666	12,805,279	12,582,808
	<u>15,462,244</u>	<u>12,805,279</u>	<u>12,582,808</u>
非流動負債			
非流動負債總額	3,281,314	5,726,431	4,734,463
流動負債淨額	1,972,952	1,291,028	244,276
權益			
貴公司股權持有人應佔權益總額	4,278,299	5,224,714	4,418,664
少數股東權益	31,273	81,385	108,254
	<u>4,309,572</u>	<u>5,306,099</u>	<u>4,526,918</u>

於二零一二年十二月三十一日，總資產約為人民幣23,053,000,000元，負債總額約為人民幣18,744,000,000元。與二零一一年十二月三十一日的總資產約人民幣23,838,000,000元及負債總額約人民幣18,532,000,000元相比，貴集團二零一二年十二月三十一日的資產及負債總額概無重大變動。貴集團於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日維持流動負債淨額狀況。於二零一二年十二月三十一日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣817,000,000元，較二零一一年十二月三十一日減少超過50%。貴集團於二零一二年十二月三十一日錄得流動負債淨額約人民幣1,973,000,000元。於二零一二年十二月三十一日，貴公司股權持有人應佔權益總額約為人民幣4,278,000,000元，較二零一一年十二月三十一日約人民幣5,225,000,000元減少約18%，乃主要由於二零一二財政年度錄得淨虧損所致。

2. 認購方及其有關 貴集團之意向

認購方於香港註冊成立，為綠地控股集團的間接全資子公司，獨立運營。認購方為投資控股公司，主要業務為房地產業務及資產的發展及投資。

綠地控股集團為《財富》世界企業500強，總部位於上海，為多元企業集團，主營業務包括房地產、能源、金融及其他業務分部。誠如董事會函件所披露，作為領先的中國房地產市場發展商，綠地控股集團於中國25個省份超過70個城市經營房地產項目。根據綠地控股集團公司網站，綠地控股集團於二零一二年錄得總收益超過人民幣2,450億元及總資產超過人民幣2,350億元，在2012《財富》世界企業500強中位列第483位，在中國企業500強中位列第87位，在以房地產為主業的綜合性企業集團中排名第1位。

誠如董事會函件所披露，根據認購方及綠地控股集團的意向，及認購方於認購協議內向 貴公司承諾(其中包括)，在認購事項完成後三年期間內，貴公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司。除 貴公司現有業務外(認購方及綠地控股集團擬繼續經營現有業務)，認購方及綠地控股集團將會定期審閱 貴公司的經營及業務活動，並將會發掘 貴公司可獲提供的其他機會。認購方及綠地控股集團將會考慮多種提升 貴公司增長的途徑(包括透過由 貴公司開發新房地產項目或收購或投資現有房地產項目或房地產資產、透過向 貴公司注入資產或透過其他類似機會)。截至最後實際可行日期，概無就任何該等活動釐定確實計劃或時間。

3. 認購事項

3.1 認購事項及特別股息的背景及原因

於二零一三年五月八日，貴公司(作為發行人)及認購方(作為認購方)訂立認購協議，據此，貴公司有條件同意發行及認購方有條件同意認購認購股份，認購價為每股認購股份1.90港元，總現金代價為2,995,715,577.10港元。

認購股份佔：(i) 貴公司全部已發行股本約60%，並佔 貴公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換為股份)；及(ii) 貴公司全部已發行股本約60%，並佔 貴公司表決權約60%(假設所有可轉換優先股獲悉數轉換為股份)，各情況下均指經認購股份擴大後的股本。為協助維持公眾持股量規定，吾等知悉認購股份將包括認購事項可轉換優先股，有關股份數目將會予以調整，確保緊隨認購事項完成後將不會違反公眾持股量規定(倘若除相關接收方外，任何其他合資格股東選擇根據發行紅股收取紅股可轉換優先股)。根據董事會函件，假設除相關接收方外，概無股東在發行紅股下選擇收取任何紅股可轉換優先股及概無可轉換優先股獲轉換成為股份，預期將予發行的認購事項普通股數目將為685,374,853股，而將予發行的認購事項可轉換優先股數目將為891,317,556股(可轉換為891,317,556股股份)。有關 貴公司在相關交易事項完成後的股權架構的進一步詳情，請參閱「董事會函件」內「交易事項的影響」一節。

貴公司亦建議，在認購事項完成後，按就持有的每股合併股份現金1.275港元之基準向於股息記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)分派特別股息。

誠如董事會函件所述，發行認購股份予認購方的估計所得款項淨額(經扣除開支後)約為2,940,000,000港元，有關款項擬按下列方式運用：(a)約1,340,000,000港元用作派付及償付特別股息；及(b)經落實派付特別股息後，約1,600,000,000港元用作 貴集團的一般公司用途。根據認購協議條款，認購方已放棄就認購股份獲取特別股息的權利。

鑒於中國房地產業業者面臨的現有挑戰，尤其是中央政府不時對房地產市場實施嚴謹緊縮措施，例如購買限制、貸款限制、授出土地及施加稅項，貴集團透過認購事項增強財務狀況被認為對貴集團有利。此外，鑒於綠地控股集團在中國房地產市場的領先地位，尤其是認購方在認購協議承諾於認購事項完成後三年期間內，貴公司將為認購方及其聯屬機構於房地產開發或投資業務方面在香港的唯一上市公司，吾等與貴公司一致認為貴集團將受益於綠地控股集團的大力支持及資源。

3.2 認購協議的主要條款

3.2.1 認購協議的先決條件

認購事項完成須待(其中包括)發行紅股及股份合併已經完成、執行人員已向認購方授出清洗豁免及所有買賣協議條件已按買賣協議的條款正式獲達成後，方可作實。有關認購事項完成先決條件的詳情載於董事會函件「認購事項條件」分節。誠如董事會函件所述，預期認購事項完成將會緊接出售事項完成後及特別股息分派前發生。

3.2.2 認購股份

根據認購事項，認購股份擬將包括認購事項普通股及認購事項可轉換優先股，認購事項可轉換優先股數目將予調整以確保於緊隨認購事項完成後將不會違反公眾持股量規定(倘除相關接收方外，任何其他合資格股東選擇根據發行紅股接收紅股可轉換優先股)。

認購事項普通股在發行時在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，包括收取配發日期後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利，且不附帶及免除留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利，惟不包括特別股息的權利。

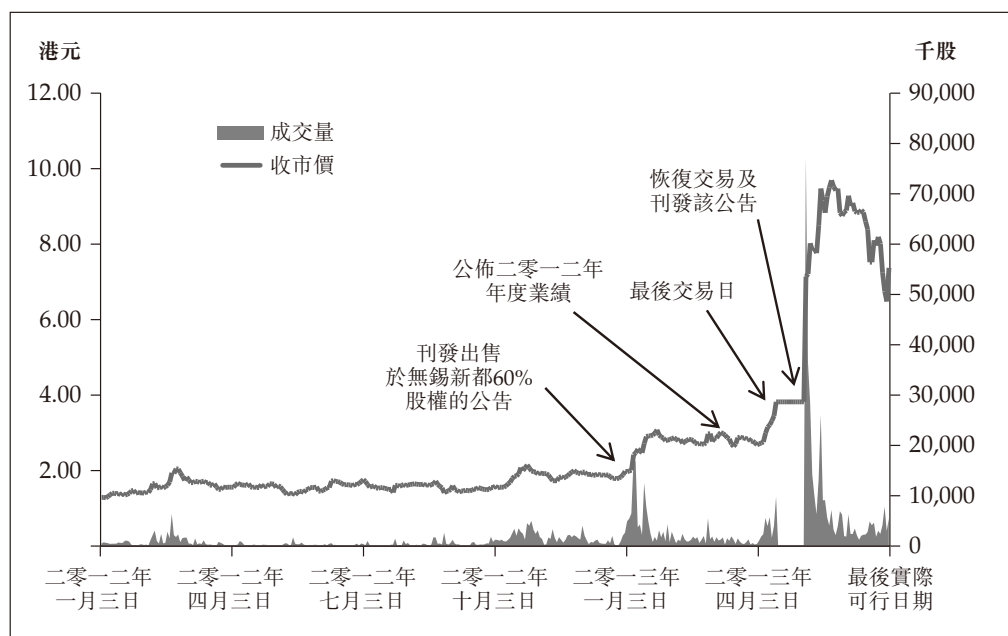
認購事項可轉換優先股在發行時在所有方面將與貴公司已發行或將予發行的其他可轉換優先股享有同等地位，包括收取配發日期後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派的權利，且不附帶及免除留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利，惟不包括特別股息的權利。根據認購事項可轉換優先股條款，當貴公司清盤、清算或解散時分派資產，貴公司可供分派的資產及資金應：(a) 首先就可轉換優先股持有人所持有可轉換優先股的已繳足面值總額向可轉換優先股持有人支付，彼等之間具同等地位；及(b) 餘下資產應向任何類別股份(包括可

轉換優先股)的持有人分派，彼等之間具同地位。可轉換優先股持有人並無權出席 貴公司任何股東大會及於會上表決(惟為 貴公司清盤或將更改或廢除該等可轉換優先股持有人的權利或特權或更改可轉換優先股所受之限制之任何決議案則除外)。有關可轉換優先股的主要條款詳情載於董事會函件「可轉換優先股條款的概要」分節。於最後實際可行日期，概無已發行可轉換優先股。

認購事項的認購價為每股認購股份1.90港元。

(a) 股份的股價表現

下圖載有股份於二零一二年一月三日起至最後實際可行日期止(包括該日)(「回顧期間」)的股價及成交量表現：



吾等注意到，於二零一二年一月三日至最後交易日期間(包括首尾兩日，「公告前期間」)，除七個交易日(其中五個交易日為緊接股份暫停買賣以待發出該公告前的連續交易日，而有關股份收市價突然上升並無已識別原因)外，股份收市價整體為低於每股股份3.0港元的水平。在公告前期間，股份平均每天成交量約為1,250,000股股份。

於 貴公司發出日期為二零一三年一月六日的公告，內容有關出售於無錫新都房產開發有限公司(「無錫新都」)的60%股權予一名關連人士及於二零一三年三月二十八日公佈 貴公司二零一二年年度業績後，股份收市價開始上揚。股份收市價由二

* 僅供識別

零一三年一月四日(即於發佈有關出售無錫新都的公告前的交易日)的2.01港元逐步上升至二零一三年四月二日(即緊隨發出 貴公司二零一二年年度業績公告後的交易日)的2.78港元。股份每天成交量亦由二零一三年一月初少於7,000,000股股份大幅增加至二零一三年一月七日及八日超出16,000,000股股份。

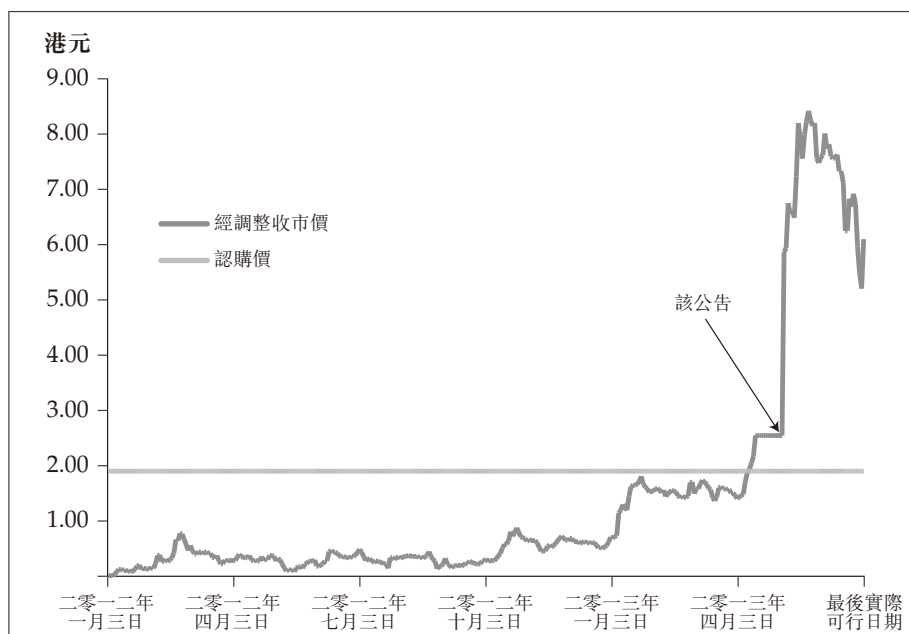
特別是，吾等注意到，於緊接股份於二零一二年四月十九日暫停買賣前六個交易日股份收市價及成交量有不尋常持續上升，股份收市價由二零一三年四月十日每股股份2.76港元大幅上升至最後交易日3.82港元，相當於整體上升約38.4%，而股份每天成交量亦由二零一三年四月十日的2,350,000股股份大幅增加至最後交易日的9,790,000股股份。

儘管吾等已獲 貴公司告知，其並不知悉期內有關價格變動及流通量增加的任何原因，鑒於緊隨股份暫停買賣日期前一週股份收市價及成交量的不尋常變動模式，吾等並不排除有關股份價格及成交量上升與交易事項有關的可能性。

股份於二零一三年四月十九日至五月八日期間暫停買賣，以待發出該公告。每股股份收市價由最後交易日3.82港元大幅上升至二零一三年五月九日(即緊隨發出該公告後股份的首個交易日)的7.14港元。股份每天成交量亦由最後交易日的9,790,000股股份大幅增加至二零一三年五月九日的77,310,000股股份。自當時起，股份收市價已上升至約每股股份9.00港元，並維持於最後實際可行日期每股股份7.37港元，相當於較於最後交易日股份收市價3.82港元整體上升約93%，而自二零一三年五月起，股份平均每天成交量約為8,560,000股股份。吾等認為有關上升主要由於市場預期交易事項將為 貴公司帶來利益。然而，概不確定可維持該股份價格及成交量水平，尤其是在未能完成交易事項的情況下。

在將認購價與股份歷史價格表現進行比較時，由於認購方已豁免其就認購股份收取特別股息的權利，以及截至最後實際可行日期止股份乃以特別股息連權基準買賣，吾等於下文載列認購價與經調整收市價(即於相關交易日在聯交所所報每股股份收市價，已經調整以反映特別股息的影響，即股份於各相關交易日的收市價減特別股息每股合併股份1.275港元)的比較。

下圖顯示於回顧期間股份在聯交所所報的經調整收市價：



誠如上圖所示，於該公告前期間大部分時間，股份的經調整收市價低於認購價。

誠如上文所討論，於緊接股份暫停買賣日期前一個星期，股份收市價不尋常持續上升。鑒於有關觀察，吾等認為透過較長時間與經調整收市價作比較評估認購價，以避免股價有任何可能影響分析的短期波動的做法是合理的。

雖然認購價較最後交易日經調整收市價每股股份2.545港元折讓約25.3%及較緊接最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日平均經調整收市價每股股份2.115港元折讓約10.2%，吾等注意到，在考慮較長時間時，認購價乃：

- (i) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續十個交易日平均經調整收市價每股股份1.807港元溢價約5.1%；
- (ii) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續三十個交易日平均經調整收市價每股股份1.647港元溢價約15.4%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續六十個交易日平均經調整收市價每股股份1.602港元溢價約18.6%；
 - (iv) 較於緊接最後交易日(包括該日)前之最後連續一百八十個交易日平均經調整收市價每股股份0.880港元溢價約116.0%；及
 - (v) 較於公告前期間之平均經調整收市價每股股份0.625港元溢價約204.0%。
- (b) 可資比較交易

誠如董事會函件所述，認購方於最後實際可行日期，並無擁有、控制或指示任何股份。於認購事項完成後，認購方將持有相當於 貴公司約60%表決權的認購事項普通股，導致 貴公司控制權變動。下表載列近期若干認購事項，其涉及(其中包括)股份在聯交所上市之公司自二零一二年一月一日起及直至最後實際可行日期所發佈(且已完成交易)之相關公告內所公佈，就向認購方發行新證券(不包括作為停牌已久的上市公司復牌建議一部分的發行新證券事宜)導致認購方(於有關認購前並無持有該等公司之任何股份)於完成認購後持有該等公司多於30%投票權及導致該等公司出現控制權變動(「可資比較交易」)。吾等根據上述篩選準則，在該期間內未能識別任何從事物業發展及物業投資的上市公司的認購事項。然而，本次分析目標在於對目標公司在控制權變更情況下，認購價格與當前市價而非相關資產價值作出比較，故此吾等認為，吾等進行分析時考量期內的所有可資比較交易而非局限於物業發展及物業投資公司乃公平合理之舉。儘管各項可資比較交易的情況可能有別，對可資比較交易的條款可能有亦可能沒有影響，惟吾等認為吾等對可資比較交易的分析對股東仍具參考說明價值，原因是相對較長的審閱期涵蓋

獨立財務顧問函件

的樣本規模已經合理，可概覽近期認購事項的條款以作比較用途，特別是涉及控制權變動的情況。下表列示可資比較交易中之股份當前收市價之溢價／折讓水平。

公告日期	公司名稱	於下列日期之股份收市價				認購價較下列價格之溢價／(折讓)		
		認購價	最後交易日	五天平均	十天平均	最後交易日 之價格	五天平均價	十天 平均價
		港元	港元 (附註1)	港元 (附註1)	港元 (附註1)	%	%	%
二零一二年 四月三日	福田實業(集團)有限公司 (股份代號: 420)	1.250	0.940	0.956	0.975	33.0	30.8	28.2
二零一二年 八月二十四日	凱富能源集團有限公司 (股份代號: 7)	0.250	0.430	0.420	0.414	(41.9)	(40.5)	(39.5)
二零一二年 十月八日	北亞資源控股有限公司 (股份代號: 61)	0.170	0.270	0.280	0.262	(37.0)	(39.3)	(35.1)
二零一二年 十月十七日	金山能源集團有限公司 (股份代號: 663)	0.450	0.480	0.491	0.507	(6.2)	(8.4)	(11.2)
二零一二年 十二月四日	亞洲煤業有限公司 (股份代號: 835)	0.024	0.134	0.140	0.135	(82.5)	(83.2)	(82.6)
					最高	33.0	30.8	28.2
					最低	(82.5)	(83.2)	(82.6)
					平均值	(26.9)	(28.1)	(28.1)
	貴公司	1.900	2.545 (附註2)	2.115 (附註2)	1.8070 (附註2)	(25.3)	(10.2)	5.1

附註：

1. 股份收市價資料來自聯交所網站及彭博。
2. 經計及建議特別股息影響之經調整股份收市價。
3. 就須取得獨立財務顧問的意見及股東批准的可資比較交易而言，其各自的獨立財務顧問就各自的可資比較交易發表正面意見，而所有有關可資比較交易已於其各自的股東大會上正式通過。

誠如上表所示，可資比較交易中當時之當前股份收市價介乎(i)緊接發佈有關各自的可資比較交易的公告(「可資比較交易公告」)前最後交易日彼等各自之股份收市價折讓約82.5%至溢價約33.0%，平均折讓約為26.9%；(ii)緊接發佈可資比較交易公告前最後連續五個交易日彼等各自之平均股份收市價折讓約83.2%至溢價約30.8%，平均折讓約為28.1%；及(iii)緊接發佈可資比較交易公告前最後連續十個交易日彼等各自之平均股份收市價折讓約82.6%至溢價約28.2%，平均折讓約為28.1%。

獨立財務顧問函件

認購價乃較(i)最後交易日之經調整收市價折讓約25.3%，低於可資比較交易之認購價與其各自於緊接發佈可資比較交易公告前最後交易日之股份收市價相比之平均折讓約26.9%；(ii)緊接最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日之經調整收市價折讓約10.2%，低於可資比較交易之認購價與其各自於緊接發佈可資比較交易公告前最後連續五個交易日之平均股份收市價相比之平均折讓約28.1%；及(iii)緊接最後交易日(包括該日)前最後連續十個交易日之經調整收市價溢價約5.1%，優於可資比較交易之認購價與其各自於緊接發佈可資比較交易公告前最後連續十個交易日之平均股份收市價相比之平均折讓約28.1%。

(c) 市價較資產淨值的過往折讓

吾等亦已將股份之過往收市價與當時最近期之 貴公司股權持有人應佔綜合資產淨值作出比較，當中吾等假設該資料自有關全年或中期業績公告刊發日期起向市場全面公開且股價已反映該資料。

期間	已公佈 股權持有人 應佔 每股股份 綜合資產 淨值# 港元	每股股份收市價			較股權持有人 應佔每股股份 資產淨值折讓			
		高 港元	低 港元	平均 港元	最低 概約 百分比	最高 概約 百分比	平均 收市價 概約 百分比	
二零一一年三月八日*至 二零一一年八月二十九日	5.23	3.85	1.82	3.04	26.39	65.20	41.87	
二零一一年八月三十日*至 二零一二年三月二十三日	5.27	2.05	1.27	1.55	61.10	75.90	70.59	
二零一二年三月二十六日*至 二零一二年八月三十一日	6.18	1.76	1.36	1.57	71.52	77.99	74.60	
二零一二年九月三日*至 二零一三年三月二十八日	5.58	3.08	1.43	2.19	44.80	74.37	60.75	
二零一三年四月二日*至 最後交易日	5.06	3.82	2.68	3.03	24.51	47.04	40.12	
		上述各期間內平均收市價較股權持有人應佔每股股份 資產淨值折讓之簡單平均數(「平均折讓」)						57.59

附註：

* 緊隨 貴公司公佈其全年或中期業績公告後首個交易日。

股權持有人應佔每股股份資產淨值乃按摘錄自 貴公司之相關年報或中期報告之股權持有人應佔資產淨值及於相應年度/期間結算日之已發行股份總數計算。

根據上述分析，吾等注意到股份自二零一一年三月八日(即緊隨 貴公司公佈其截至二零一零年十二月三十一日止年度之全年業績公告後首個交易日)起直至最後交易日之所有時間均一直以較當時 貴公司股權持有人應佔相關資產淨值有所折讓的平均收市價買賣。

認購價較二零一二年十二月三十一日之經調整資產淨值每股股份約3.788港元(根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之全年業績公告)折讓約49.8%，低於平均折讓。因此，吾等認為認購價整體上優於股份歷史收市價較 貴公司當時相關資產淨值的折讓。

(d) 同業比較

貴集團主要從事開發大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目，瞄準中高檔客戶群，而就派付特別股息之影響作出調整後， 貴公司於最後交易日之市值約2,675,000,000港元。根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之年報，吾等亦明瞭 貴集團二零一二年有逾80%收益是來自在中國從事之物業發展及銷售業務。故此就比較而言，吾等亦已識別下列八家於聯交所主板上市之公司(「可資比較公司」)以作比較。該等公司(i)誠如彼等各自之已公佈年報所載，於最近財政年度主要在中國從事與 貴集團類似之業務，即物業發展及／或投資於物業發展；(ii)於最近呈報之財政年度，彼等各自之收益有最少80%乃產生自物業銷售及／或物業發展；及(iii)於最後實際可行日期之市值介乎1,330,000,000港元至4,020,000,000港元，即介乎就派付特別股息之影響作出調整後， 貴公司於最後交易日之市值約2,675,000,000港元之50%至150%，而根據上述準則，吾等認為可資比較公司的名單乃相關可資比較公司的徹底詳盡名單。儘管可資比較公司並非在所有方面與 貴集團相同，惟吾等認為吾等對可資比較公司的分析對股東仍具參考說明價值，原因是誠如上文所述，可資比較公司乃根據上述篩選準則篩選，被認定在主要業務、收益性質及市值方面具 貴集團的相似特性，可概覽各自相關資產價值的市場估值，以作比較用途。

獨立財務顧問函件

下表列示市值較各可資比較公司擁有人應佔綜合資產淨值之折讓水平。

公司名稱	收市價 (附註1) 港元	市值 (附註1) 百萬港元	擁有人 應佔淨資產 (附註1) 百萬港元	市值較 擁有人 應佔綜合資 產淨值之 溢價/(折讓) %
五礦建設有限公司 (股份代號：230)	1.090	3,638	7,005	(48.1)
中國奧園地產集團股份有限 公司(股份代號：3883)	1.390	3,862	8,647	(55.3)
China Properties Group Ltd. (股份代號：1838)	1.920	3,473	40,310	(91.4)
眾安房產有限公司 (股份代號：672)	1.430	3,386	6,714	(49.6)
天山發展(控股)有限公司 (股份代號：2118)	2.230	2,230	1,874	19.0
上海証大房地產有限公司 (股份代號：755)	0.148	1,841	5,596	(67.1)
漢國置業有限公司 (股份代號：160)	3.360	1,614	4,639	(65.2)
上置集團有限公司 (股份代號：1207)	0.236	1,337	9,058	(85.2)
			最高	19.0
			最低	(91.4)
			平均值	(55.4)
貴公司	1.900 (附註2)			(49.8) (附註3)

附註：

1. 可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價及市值的資料來自聯交所網站。可資比較公司的市值乃根據其各自於最後實際可行日期的股份收市價及已發行股份數目計算。最近公佈之股權持有人應佔綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司各自最近期年報/中期報告。
2. 認購價為每股認購股份1.90港元。
3. 認購價1.90港元較於二零一二年十二月三十一日之每股股份經調整資產淨值約3.788港元有所折讓。

於最後實際可行日期，可資比較公司的市值較彼等各自之擁有人應佔資產淨值介乎溢價約19.0%至折讓約91.4%，平均數為折讓約55.4%。認購價較於二零一二年十二月三十一日之每股股份經調整資產淨值約3.788港元折讓約49.8%，低於可資比較公司之平均折讓。

經考慮上述，尤其是：

- (i) 儘管認購價較最後交易日每股經調整收市價2.545港元折讓約25.3%及較最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日每股平均經調整收市價2.115港元折讓約10.2%，認購價較自最後交易日起較長期間及在公告前期間之平均經調整收市價有所溢價；及
- (ii) 認購價較經調整資產淨值之折讓低於平均折讓，

吾等認為，認購價就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

吾等認為，向認購方發行可轉換優先股，連同發行紅股僅為使 貴公司符合公眾持股量規定的一種途徑。吾等注意到可轉換優先股附有與股份相同之股息權利，但優於股東就 貴公司清算、清盤或解散時分派資產的地位。可轉換優先股亦不會附有投票權且不可贖回。除上述者外，吾等認為，對獨立股東而言，可轉換優先股與股份並無不同。

3.3 認購事項之攤薄影響

誠如董事會函件「交易事項的影響」一節所述，待完成發行紅股、股份合併及認購事項完成後，吾等注意到現有公眾股東之持股量按全面攤薄基準計，將由最後實際可行日期約28.4%減至最多約11.3%。

王先生亦向 貴公司承諾，倘任何合資格股東(相關接收方除外)選擇根據發行紅股收取任何紅股可轉換優先股，其將促使相關接收方於緊隨認購事項完成後將會出售有關股份，以確保可於認購事項完成日期達致公眾持股量規定。

雖然認購事項將對現有公眾股東持股權益有攤薄影響，但經計及：

- (i) 綠地控股集團於中國房地產行業的領先地位可能令 貴集團透過善用其大力支持及資源而受益(詳情載於本函件上文「3.1認購事項及特別股息的背景及原因」一節)，尤其是認購方於認購協議中承諾於認購事項完成後三年期間內， 貴公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司，而吾等認為這將於認購事項完成後為 貴集團的未來增長提供協同效益；及
- (ii) 誠如上文「3.2.2認購股份」分節所討論，認購價(乃歸屬於認購事項下攤薄的程度)被視為對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理，

故吾等認為，認購事項對現有公眾股東持股權益之攤薄影響屬可接受。

3.4 認購事項之財務影響

現金狀況及資產淨值

根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之二零一二年年報， 貴公司於二零一二年十二月三十一日之現金及現金等價物約為人民幣817,000,000元。待完成認購事項後， 貴公司之流動資金將獲改善，此乃由於認購事項將籌得所得款項淨額約2,940,000,000港元。此外，由於買方於出售事項完成後償還委託貸款項下人民幣50,000,000元的抵押保證金及發放抵押保證金予 貴集團，就 貴集團綜合資產負債表中的抵押保證金由其他投資重新分類至現金及現金等價物而言， 貴集團之現金及現金等價物將進一步改善。經計及特別股息付款1,340,000,000港元(須待(其中包括)進行認購事項及出售事項後，方可作實)， 貴公司之流動資金狀況無論如何將得以改善。因此，吾等認為認購事項將對 貴公司之流動資金狀況有正面影響。

根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止財政年度的二零一二年年報，於二零一二年十二月三十一日， 貴公司股權持有人應佔權益總額約為人民幣4,278,000,000元。於認購事項完成後及經計及出售事項的所得款項及特別股息的派付後，資產淨值將因認購事項帶來的所得款項淨額而大致有所改善。

資產負債比率

經計及特別股息的派付後，貴公司的資產負債比率亦將因認購事項而有所減少。根據貴公司的二零一二年年報，預期資產負債比率(即貴集團計息負債總額對資產總額的比率)將由約29.7%溫和減少至28.1%。

吾等進一步注意到，貴公司於二零一一年已發行於二零一六年到期本金總額200,000,000美元的13.5厘優先票據(「票據」)，其條款指出倘出現導致控制權變動事件(「導致控制權變動事件」)，包括但不限於許可持有人(包括王先生)成為佔貴公司總表決權少於51%的實益擁有人，以及於控制權變動當日或其後六個月內有任何評級機構下調對票據的評級)，貴公司將須按相等於本金額101%的購買價，另加截至贖回日期的應計而未付利息(如有)，提出購回全部已發行票據。為免生疑，吾等已獲貴公司確認，獲准許的持有人(包括王先生在內)乃貴公司總表決權少於51%的實益擁有人作為單獨事項並不觸發貴公司在票據條款項下的購回責任。

吾等獲貴公司進一步確認，經考慮貴集團於上一個財政年度產生的淨虧損及交易事項為貴集團帶來的裨益(包括但不限於認購事項導致貴集團受惠於綠地控股集團的強大支持及資源以及加強貴集團的財務狀況)，董事相信彼等預期貴公司的信貸評級將不會於交易事項完成後下調，因此，將不會觸發導致控制權變動事件。吾等亦注意到，在該公告刊發後不久，穆迪投資者服務公司及標準普爾評級服務公司(根據貴公司表示，為僅有就貴公司發出信貸評級的兩家評級機構)已在審視貴公司的信貸評級，有可能提升其評級及給予正面評價。根據以上觀察，吾等與董事一致認為，認購事項對貴公司的信貸評級不會有重大不利影響，因此不大可能觸發導致控制權變動事件。

此外，誠如貴公司所確認，貴集團並無任何其他銀行融資或債務，當中包括性質類似且很可能將會導致貴集團的實際或或有負債於認購事項完成後有所增加的契諾。此外，貴公司亦確認，鑒於貴公司的控制權因認購事項而有所變動，於最後實際可行日期，貴集團已就貴集團的借貸向相關金融機構取得所有必要及適用的同意。

基於上文所述，吾等認為認購事項將為貴集團的財務狀況帶來整體正面的影響。

3.5 總結

經考慮上文所述的所有因素，吾等認為認購事項對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4. 清洗豁免

誠如董事會函件所述，於認購事項完成後，認購方將持有佔 貴公司經發行認購事項普通股而擴大後表決權約60%的認購事項普通股(最高達685,374,853股認購事項普通股，乃清洗豁免申請項下最高股份數目)，將會導致根據守則第26.1條，認購方有責任就全部尚未由認購方及其一致行動人士擁有或同意收購的 貴公司已發行股份及其他相關證券提出強制性全面收購要約，除非執行人員授予有關毋須嚴格遵守收購守則第26.1條的豁免。

認購方已根據收購守則第26條豁免註釋1向執行人員申請授予清洗豁免。執行人員授予清洗豁免須待(其中包括)根據守則在股東特別大會上獲守則獨立股東批准後，方可作實。王先生、相關接收方、彼等各自的聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士以及於相關交易事項中擁有利益或涉及其中的股東，將就將於股東特別大會上以投票方式表決的有關認購事項、清洗豁免及特別交易的相關決議案放棄表決。此外，王先生、相關接收方、彼等各自的聯繫人及彼等任何一方的一致行動人士亦將就將於股東特別大會上以投票方式表決的有關認購事項、特別授權、出售事項及特別股息的相關決議案放棄表決。

吾等注意到執行人員授出清洗豁免為認購事項條件之一，不能豁免，而出售事項完成則須待(其中包括)認購協議成為無條件後，方可作實。因此，倘未能獲授予清洗豁免，認購協議將告失效，而出售事項及派付特別股息將不會發生。

經考慮上文「3.認購事項」一節所述之因素，特別是綠地控股集團於中國房地產行業的領先地位可能令 貴集團從其大力支持及資源中受益，尤其是認購方於認購協議中承諾於認購事項完成後三年期間內， 貴公司將為認購方及其聯屬機構在房地產發展或投資業務方面在香港的唯一上市公司，且誠如上文「3.2.2認購股份」分節所討論，認購價對 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理，吾等認為授出清洗豁免乃屬公平合理。

5. 出售事項及特別交易

5.1 出售事項的背景及原因

5.1.1 出售集團的過往財務表現及經營環境

於二零一三年五月八日，貴公司(作為賣方)、買方及王先生(作為契諾人)訂立買賣協議，據此，貴公司及買方已分別同意按出售事項代價出售及購買Delta Link的全部已發行股本及股東貸款。

作為出售事項條款一部分，貴公司亦同意，委託貸款(包括抵押保證金)將於出售事項完成後按現有條款及安排暫時保留。買方承諾(於委託貸款於二零一三年九月十二日到期時或之前)以買方本身的資金代替抵押保證金(或為委託貸款重新融資或予以重組)，以使抵押保證金將獲無條件發放予貴集團。在代替抵押保證金後，貴公司將不再就外商獨資企業在委託貸款條款項下的任何潛在違約事件負責。於最後實際可行日期，外商獨資企業在委託貸款項下結欠人民幣50,000,000元。

Delta Link(透過SPG Hotel)乃合營公司全部已發行股本50%的法定及實益擁有人。香港上海大酒店間接持有合營公司全部已發行股本餘下50%。出售集團主要從事上海半島酒店的物業發展、營運及銷售。上海半島酒店包括位於上海的半島酒店、上海半島酒店公寓及半島商場。誠如貴公司確認，Delta Link及SPG Hotel自成立起各自並無業務，故無錄得營業額，而除其分別於SPG Hotel的100%股本權益及於合營公司的50%股本權益外，Delta Link及SPG Hotel於二零一二年十二月三十一日並無其他重大資產或負債。誠如董事會函件所披露，於二零一二年十二月三十一日，除於上海半島酒店的權益外，出售集團並無擁有任何重大資產或業務。

誠如通函附錄二「2.2出售集團」一節項下出售集團的經審核綜合財務資料所披露，出售集團於截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年分別錄得經審核除稅後淨虧損人民幣71,800,000元(相等於約89,000,000港元)及人民幣101,700,000元(相等於約126,000,000港元)。誠如貴公司所告知，截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度出售集團的經審核淨虧損乃主要由於撥資支付開發酒店及公寓的承包商費用的借貸增加所致。誠如貴公司所告知，外商獨資企業於二零一二年十二月三十一日錄得龐大債務約人民幣2,592,000,000元(相等於約3,224,000,000港元)，代表直至二零二七年止為期15年的銀

行貸款約人民幣2,592,000,000元(相等於約3,224,000,000港元)(「該貸款」)及其他貸款約人民幣300,000,000元(相等於約373,000,000港元)。貴公司進一步告知，自二零一三財政年度起，與該貸款有關的財務責任(包括本金還款及利息費用)平均每年將超過300,000,000港元。

貴公司進一步告知，上海的酒店業務的經營環境因過去三年新開設若干五星級酒店而導致競爭更為激烈。儘管上海半島酒店的入住率並無受到重大影響，貴公司認為由於競爭激烈，上海半島酒店業務大幅增長的空間有限。吾等從香港貿易發展局於二零一二年十二月五日以「上海：市場概況」為題刊發之報道得悉，由於上海於二零一零年舉辦世博會，令上海該年錄得顯著旅客人數增長。然而，於二零一一年，國內旅客僅增長2.9%至231,000,000人次，海外旅客則下跌4%至8,200,000人次。吾等亦得悉，根據上海二零一一年及二零一二年統計年鑑，上海五星級酒店數目由二零一零年之44間增加約20.45%至二零一一年之53間，而平均入住率則由二零一零年之68.0%減少至二零一一年之58.3%。從此等觀察所得，吾等相信五星級酒店之營運因上海近年旅客數目增長放緩而備受壓力。吾等亦從貴公司提供之資料得悉(其中包括)，上海半島酒店之入住率及平均房價於二零一一年及二零一二年均保持穩定。

經考慮合營公司所面對的競爭激烈的經營環境(近年的激烈競爭一直壓抑其業務增長)，以及與該貸款有關的財務負擔，吾等與董事一致認為出售集團的表現不大可能在短期內有所改善。因此，出售事項將改善貴集團的盈利及現金狀況，有助貴集團提升其他投資的回報率，並讓貴集團將資源重新分配至其他商機。出售事項亦讓貴公司在認購事項完成後專注房地產發展及投資業務。

5.1.2 合營股東協議項下的優先購買權

誠如董事會函件「出售事項的原因及裨益」分節所述，香港上海大酒店擁有合營股東協議項下的優先購買權，而倘若王先生不再直接或間接持有SPG Hotel已發行股本或其他賦予權利在SPG Hotel股東大會上表決的擁有權權益超過50%，或提名SPG Hotel大部分董事的權利，則SPG Hotel將被視為已向香港上海大酒店集團發出不可撤銷的書面通知，提出按當時市值折讓20%，向香港上海大酒店集團出售當時以SPG Hotel名義登記的所有合營公司股份，及向香港上海大酒店集團出讓SPG Hotel向合營公司提供的所有股東貸款。由於王先生(透過相關接收方)將於認購事項完成後不再為貴公司的控股股東(並因此不再直接或間接持有SPG Hotel

獨立財務顧問函件

超過50%的股本權益)，SPG Hotel將須按20%折讓向香港上海大酒店集團出售該等股份及貸款。故此，貴公司相信採取優先購買方式按出售事項代價(經公平磋商後釐定)向買方出售其於SPG Hotel的間接權益，以避免SPG Hotel的控股股東有所變動，因此不會因為認購事項完成而觸發優先購買權，乃符合貴公司的利益。根據合營股東協議，SPG Hotel所持的合營公司股份(及向其提供的貸款)的市值將由合營公司核數師釐定。因此，貴公司未能釐定出售事項代價是否高於香港上海大酒店根據合營股東協議應付的價格。然而，為提供更高的交易事項確定性，並避免任何與香港上海大酒店磋商潛在銷售的不必要延誤，貴公司相信採取優先購買方式售予買方乃符合貴公司的利益。

吾等亦獲貴公司告知，於最後實際可行日期，由於尚未觸發合營股東協議項下的優先購買權，故合營公司核數師並無接獲確認SPG Hotel所持的合營公司股權(及向其提供的貸款)的公允價值的指示，因此，於最後實際可行日期並無有關公允價值的詳情。

由於尚未觸發有關SPG Hotel向香港上海大酒店集團發出的不可撤銷書面通知(其提出按當時市值折讓20%，向香港上海大酒店集團出售所有合營公司股份，及SPG Hotel向合營公司提供的相應股東貸款)的優先購買權，吾等無法考慮根據有關優先購買權向香港上海大酒店集團出售合營公司(如落實)的條款是否優於出售事項的現行條款。然而，吾等與貴公司一致認為，出售事項可提供更高的交易事項確定性，並避免任何與香港上海大酒店磋商潛在銷售的不必要延誤。此外，倘若出售事項並非作為交易事項的一部分生效，貴公司(透過SPG Hotel)可能有責任提出按少於出售事項代價的代價出售其於合營公司的權益，及SPG Hotel向合營公司提供的相應股東貸款，除非合營公司核數師釐定的SPG Hotel所持的合營公司股份(及向其提供的貸款)的市值(經折讓20%後)高於出售事項代價。由於出售事項代價較出售集團的經重估資產淨值(定義見下文)有所溢價，故吾等認為貴公司出售其於出售集團的權益予買方更符合貴公司的利益。

來自出售事項的所得現金總額為1,340,032,609港元，而貴公司擬將有關款項用作：(a)償還貴集團若干銀行貸款；及(b)於落實該等銀行貸款還款後，用作貴集團的一般公司用途。

5.2 買賣協議的主要條款

5.2.1 先決條件

出售事項完成須待(其中包括)認購協議(有關達成任何買賣協議條件方面除外)於各方面均成為無條件及按照守則第25條註釋4取得執行人員同意,以及守則獨立股東在股東特別大會上批准進行特別交易,方可作實。收購事項完成的先決條件的詳情載於董事會函件「買賣協議條件」分節。出售事項完成將於緊接認購事項完成前發生。

5.2.2 出售事項代價

出售事項代價為1,277,837,609港元,並為Delta Link於二零一二年十二月三十一日全部權益以及股東貸款(即於買賣協議日期股東貸款項下尚未償還的金額的等價港元)之總代價。 貴公司已確認,於二零一二年十二月三十一日,由Delta Link結欠 貴公司並組成股東貸款的一部分的不計息貸款1,750,000美元(相等於約13,563,025港元)已用作外商獨資企業注資一部分,故此已在外商獨資企業於二零一二年十二月三十一日的賬目中入賬為權益。因此,出售事項代價約1,278,000,000港元基本上大致相等於出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約人民幣979,300,000元(相等於約1,218,000,000港元),另加股東貸款餘額(其乃Evermore Gain結欠SPG Management的貸款,已用作Evermore Gain一般營運資金,並無入賬為權益)8,100,000美元(相等於約62,777,430港元)的總和。

誠如「董事會函件」所披露,出售事項代價乃 貴公司、買方及王先生經參考出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值(即約人民幣979,300,000元(相等於約1,218,000,000港元))及出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的經審核除稅後淨虧損約人民幣101,700,000元(相等於約126,000,000港元),經進行公平磋商而釐定。鑑於出售集團在截至二零一一年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止兩個年度各年均錄得虧損,故此 貴公司將出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值作為釐定出售事項代價的考慮之一誠屬合理。然而,由於Delta Link(透過其於合營公司的權益)由外商獨資企業最終擁有50%權益,而上海半島酒店乃外商獨資企業的重大資產,故此吾等認為在評定出售事項代價時除考慮出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資

產淨值以外，同時考慮上海半島酒店的最新估值，乃公平合理之舉。有關吾等對出售事項代價作出的分析的詳情，載於下文「5.2.3上海半島酒店的估值」分節。

出售事項代價將分兩階段支付：(i)出售事項代價超出對銷金額的部分(即約330,813,000港元)而言，由買方於出售事項完成日期以現金支付；及(ii)出售事項代價相等於對銷金額的部分(即約947,025,000港元)而言，由貴公司於派付特別股息予所有股東及可轉換優先股持有人(認購方除外)日期作為特別股息的一部分應付予相關接收方的對銷金額直接對銷。倘因任何原因，貴公司應向相關接收方支付的特別股息實際金額少於對銷金額，則買方將於派付特別股息同時，以現金向貴公司支付有關差額。吾等認為，有關結算安排僅為促進出售事項訂約方的資金流動的機制，對貴公司及股東而言公平合理。

5.2.3 上海半島酒店的估值

出售集團持有的上海半島酒店位於上海，包括半島酒店、上海半島酒店公寓及半島商場，由戴德梁行有限公司(「估值師」)估值。於二零一三年五月二十四日現況下物業各自的資本價值的估值報告全文及證書(「估值報告」)載列於通函附錄三內。根據估值報告，於二零一三年五月二十四日，經擴大集團應佔上海半島酒店現況下的市值為人民幣5,038,000,000元(「估值」)。

吾等已審閱估值報告，並與估值師就估值採納的方法及基礎和假設進行討論，亦就達成估值作出調整。吾等注意到估值師已就估值進行檢查、作出相關查詢及查冊。誠如估值報告所述，估值師以投資法或直接比較法為上海半島酒店進行估值：投資法將現有租約所帶來之租金收入撥充資本，並就該物業之復歸收入潛力作出適當撥備，而直接比較法則參考相關市場已有的可資比較銷售交易。誠如與估值師討論，吾等進一步了解，其中，半島酒店以貼現現金流量法估值，在直至土地使用年限屆滿為止按反映得出市值風險的比率每年貼現未來現金流量至其現值。吾等注意到估值師已透過進行有關經濟前景、行業表現及競爭環境的適當分析，與貴公司就半島酒店的背景、經營權及前景以及財務預測的有效性進行討論，以了解宏觀市場狀況及前景。

吾等認為，採納估值涉及的上述估值方法及主要假設為制定上海半島酒店的市值的合理方法。

獨立財務顧問函件

就吾等的分析而言，吾等亦根據出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約人民幣979,300,000元(相等於約1,218,000,000港元)考慮出售集團的經調整綜合資產淨值(「經重估資產淨值」)，並參照上海半島酒店的估值作出調整。 貴公司按以下方式估計經重估資產淨值：

	等值 千港元
出售集團於二零一二年十二月三十一日的 經審核綜合資產淨值約人民幣979,300,000元	1,218,151
加：	
合營公司50%持有人應佔的截至二零一三年五月二十四日的 上海半島酒店增值(附註1)	333
減：	
合營公司50%持有人應佔的截至二零一三年五月二十四日的 上海半島酒店折舊(附註2)	(19,969)
合營公司50%持有人應佔 於二零一三年五月二十四日上海半島酒店 估值產生的重估虧絀(附註3)	<u>(80,475)</u>
經重估資產淨值	<u><u>1,118,040</u></u>

附註：

1. 此乃董事會函件內「外商獨資企業持有的物業的估值」分節所載對賬表內所披露截至二零一三年五月二十四日由外商獨資企業持有的上海半島酒店增值約人民幣536,000元(相等於約666,730港元)的50%應佔金額。
2. 此乃董事會函件內「外商獨資企業持有的物業的估值」分節所載對賬表內所披露截至二零一三年五月二十四日由外商獨資企業持有的上海半島酒店折舊約人民幣32,107,000元(相等於約39,937,897港元)的50%應佔金額。
3. 此乃董事會函件內「外商獨資企業持有的物業的估值」分節所載對賬表內所披露的重估虧絀約人民幣129,392,000元(相等於約160,950,709港元)的50%應佔金額。

吾等在上述計算中並無考慮出售集團二零一三年的未經審核首半年財務業績，原因如下：(i)據 貴公司表示，其截至最後實際可行日期止，尚未獲取出售集團二零一三年的首半年財務業績；及(ii) 貴公司已向吾等確認， 貴公司並不知悉且不預期，與二零一二年的對應期間的淨虧損狀況相比，出售集團於二零一三年首半年業務會有任何顯著改善，在此基礎上，吾等之分析結論，即出售事項代價內就出售集團股本權益之該部分，高於下文詳述之經重估資產淨值，乃預期不會受重大影響。

出售事項代價內就出售集團股本權益之該部分約1,215,000,000港元(以自出售事項代價扣除而並無入賬列為權益的62,777,430港元的股東貸款部分計算)，較經重估資產淨值溢價約97,000,000港元(或約8.7%)，吾等認為此誠屬公平合理。

誠如上文「5.1.2合營股東協議項下的優先購買權」分節內所述，由於尚未觸發有關SPG Hotel向香港上海大酒店集團發出的不可撤銷書面通知(其提出按當時市值(「當時市值」)折讓20%，向香港上海大酒店集團出售所有合營公司股份，及SPG Hotel向合營公司提供的相應股東貸款)的優先購買權(「優先購買權」)。就說明而言，倘若：

- (i) 已觸發該項優先購買權；
- (ii) 合營公司的核數師採取相同的方法得出經重估資產淨值約1,118,000,000港元(根據出售集團於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值以及估值師編製的上海半島酒店於二零一三年五月二十四日的估值)作為合營公司股份的當時市值；
- (iii) SPG Management向Evermore Gain提供的相應股東貸款的當時市值為62,777,430港元(相等於並無作為權益入賬的股東貸款部分)；及
- (iv) 香港上海大酒店集團最終接受按當時市值折讓20%的價格，購買合營公司所有股份以及SPG Hotel向合營公司提供的相應股東貸款，

香港上海大酒店集團應付的估計出售代價將約為945,000,000港元(即經重估資產淨值及股東貸款部分的總和62,777,430港元乘以80%)。上述由香港上海大酒店集團應付的出售代價(倘若成事及根據上述假設計算得出)乃低於出售事項項下的約1,278,000,000港元出售事項代價。然而，股東應注意，上述估計由香港上海大酒店集團應付的估計出售代價僅根據所述假設釐定，未必代表香港上海大酒店集團提出或同意的最終出售代價。此外，合營股東協議僅規定SPG Hotel提出按當時市值折讓20%，向香港上海大酒店集團出售所有合營公司股份，及SPG Hotel向合營公司提供的相應股東貸款，而並不阻止香港上海大酒店集團就有關出售事項向SPG Hotel提出或支付更高價格；加上有可能在不同時間觸發優先購買權，而當時市值可能各異，故此香港上海大酒店集團應付的出售代價可能有別於上述估計金額。

獨立財務顧問函件

經考慮(i)誠如上文5.1.1節內所討論有關出售集團過往錄得虧損以及合營公司面對充滿挑戰的經營環境；(ii)誠如上文5.1.2節內討論，根據合營股東協議，貴公司(透過SPG Hotel)有責任按較當時市值折讓20%之價格出售SPG Hotel持有的合營公司股份(及向其提供的貸款)予香港上海大酒店集團的可能性；(iii)誠如本節上文各段所討論，出售事項代價內就出售集團股本權益之該部分，高於經重估資產淨值；及(iv)誠如上文3.4節所討論，完成認購事項、出售事項及支付特別股息後對貴集團帶來的正面財務影響後，吾等認為，出售事項的條款誠屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

6. 推薦建議

根據上述主要因素及理由，吾等認為(a)認購事項、清洗豁免及特別交易的條款對貴公司及守則獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立董事委員會建議守則獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，批准認購事項、清洗豁免及特別交易；及(b)認購事項、出售事項及特別股息的條款屬公平合理，符合貴公司及股東的整體利益，因此，吾等建議獨立董事委員會建議上市規則獨立股東且吾等建議上市規則獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，批准認購事項、出售事項及特別股息。

此 致

盛高置地(控股)有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

新百利有限公司

董事總經理－

企業融資

鄒偉雄

董事

譚思嘉

謹啟

二零一三年七月十一日

A部—第一批建議修訂公司章程

1 建議修訂組織章程大綱

刪除組織章程大綱第8段全文，並以下文取代：

「8. 本公司的股本為5,000,000,000港元，分為35,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股及15,000,000,000股每股面值0.10港元的無投票權可轉換優先股。

2 建議修訂組織章程細則

(a) 於現有細則第2(1)條內加入下列內容：

「詞彙

涵義

「普通股」

每股面值0.10港元的普通股；

「可轉換優先股」

每股面值0.10港元的無投票權可轉換優先股；

(b) 刪除現有細則第3(1)條全文，並以下文取代：

「3. (1) 本公司的股本將分為35,000,000,000股普通股及15,000,000,000股可轉換優先股。」

(c) 於緊隨細則第9條後加入以下細則作為細則第9A條。

可轉換優先股

9A.(1) 釋義

就本細則第9A條而言，除文義另有所指外，下表第一欄的各詞彙具旁邊第二欄所載的涵義。

<u>詞彙</u>	<u>涵義</u>
「營業日」	香港的銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期或香港在上午九時正至下午五時正期間任何時間懸掛或仍然懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號的日子除外)；
「中央結算系統」	香港中央結算有限公司設立及營運的中央結算及交收系統；
「中央結算系統 結算參與者」	獲准以直接結算參與者及一般結算參與者身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 託管商參與者」	獲准以託管商身份參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 投資者戶口持有人」	獲准以投資者戶口持有人身份(可為個人、聯名個人或公司)參與中央結算系統的人士；
「中央結算系統 參與者」	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人；
「轉換日期」	緊隨根據下文第(6)段提交有關可轉換優先股的股票及連同有效轉換通知之日期後的營業日；

「轉換通知」	任何可轉換優先股股東不時發出的通知(以大致符合本公司不時指定的形式)，訂明該可轉換優先股股東有意就其所持有之一股或以上的可轉換優先股行使轉換權；
「可轉換優先股股東」	不時登記於股東名冊的人士；
「轉換比率」	按一股換一股的基準將可轉換優先股轉換為普通股的比率；
「轉換權」	於下文第(6)段的條文規限下，可轉換優先股股東將任何可轉換優先股轉換為普通股的權利；
「轉換股東」	正將或已將其全部或部份可轉換優先股轉換為普通股的可轉換優先股股東；
「香港聯交所」	香港聯合交易所有限公司；
「發行日期」	配發及發行可轉換優先股的日期；
「上市規則」	香港聯交所證券上市規則；
「普通股股東名冊」	適用法律規定的詳盡及完整的股東名冊，以(其中包括)釐定已發行普通股及普通股持有人；
「公眾持股量規定」	上市規則內適用於本公司的有關在香港聯交所上市的股份須有指定最低百分比須由就上市規則而言的公眾人士持有的規定；

「記錄日期」	有關類別證券認購人、承讓人或持有人須辦理登記以參與或有權享有有關分派或權利的日期及時間；
「股東名冊」	具有下文第9(a)段所賦予的涵義；及
「收購守則」	香港公司收購、合併及股份購回守則。

可轉換優先股的權利及限制如下：

(2) 股息

每股可轉換優先股均賦予其持有人權利，自本公司可供分派及議決派發的資金中收取與普通股持有人同等的任何股息，基準為根據第6段按每股可轉換優先股可轉換所得的普通股數目及按已轉換基準計算。

(3) 資產分派

於本公司清算、清盤或解散而分派資產時(但非轉換可轉換優先股或任何本公司購回可轉換優先股或普通股時)，可供分派予本公司股東的本公司資產及資金應按下列優先次序動用，惟須遵守適用法律：

- (a) 首先，向可轉換優先股股東支付相等於其所持有的可轉換優先股的總面值的金額，彼等之間享有同等地位；及
- (b) 該等資產的餘下部份應屬於及按同等地位的基準分派予任何類別股份(包括可轉換優先股，但無權分享該等資產的任何其他股份除外)的持有人，並參考彼等各自持有的股份總面值。

(4) 可轉換優先股的地位

除本細則明確規定外，每股可轉換優先股的權利與每股普通股相同。於未有取得可轉換優先股股東的同意的情况下，當任何可轉換優先股尚未行使，本公司不得發行在分享溢利或資產方面較可轉換優先股享有更高或優先或相等地位，並附帶股息率、投票、贖回、轉換、交換等權利或董事可能釐定或本公司可能以普通決議案釐定的其他權利的股份。

(5) 投票

- (a) 可轉換優先股不會賦予其持有人收取本公司股東大會通告或出席大會及於會上投票的權利，除非在股東大會上將會提呈決議案把本公司清盤，或倘將予提呈的決議案獲通過則會(須首先就此取得任何所需同意)修訂或撤銷可轉換優先股股東的權利或特權或修訂可轉換優先股所受限制，在此情況下，可轉換優先股將賦予其持有人收取股東大會通告並出席大會及於會上投票的權利，但除了選舉主席、動議休會及有關清盤的決議案、或一旦獲通過則會(須首先就此取得任何所需同意)修訂或撤銷可轉換優先股股東的權利及特權或修訂可轉換優先股所受限制的決議案外，該等持有人不可就有關股東大會上處理的任何事項投票。
- (b) 當可轉換優先股股東有權於有關股東大會或類別股東大會上就當時任何決議案投票，倘以舉手方式表決，每位親身或由受委代表或(若為公司)由公司代表出席的可轉換優先股股東將有一票；倘以投票方式表決，每位親身或由受委代表或(若為公司)由公司代表出席的可轉換優先股股東將有權就所持有的每股可轉換優先股(倘該可轉換優先股的轉換日期為有關股東大會或類別股東大會舉行日期48小時前當日)可轉換為的每股普通股投一票。

(6) 轉換

- (a) 可轉換優先股須按可轉換優先股股東的選擇於發行日期後隨時轉換為繳足股款普通股，有關數目則依照轉換比率決定，而且毋須就此支付任何額外代價。儘管上文所述有關任何轉換可轉換優先股的一般性，轉換股東有權按比例獲取累計至緊接本公司發送轉換通知之前一日的股息。
- (b) 在下文第(6)(f)段的規限下，轉換股東於轉換其可轉換優先股而有權獲取的普通股數目，應為當時生效的轉換比率乘以獲轉換的可轉換優先股數目後得出之數目。
- (c) (i) 任何有意根據上文第(6)(a)段轉換彼持有之一股或以上可轉換優先股之可轉換優先股股東，須將一份轉換通知送交本公司之香港主要營業地

點。倘若轉換通知以掛號信(或倘從香港以外地區，則以預付郵資的航空郵件)方式寄出，應被視為已於寄出後第五個營業日送達。

- (ii) 有關可轉換優先股股東應在彼根據上文第(6)(c)(i)段發出之轉換通知時，把作為所轉換可轉換優先股憑證之股票，或(倘股票已遺失或損毀)本公司可合理要求之擁有權憑證，連同轉換通知，送交本公司之香港主要營業地點。
- (iii) 待可轉換優先股持有人把轉換通知及作為所轉換可轉換優先股憑證之股票送交本公司後，本公司應於不遲於收取有關轉換通知及股票日期後之三個營業日，並按可轉換股股東於轉換通知的選擇，進行以下任何一項：
 - (A) 向該位持有人簽發及交付代表可轉換優先股所轉換之普通股數目之股票，其上印有交回本公司及作為可轉換優先股憑證之股票所示之相同姓名／名稱；或
 - (B) 以香港中央結算(代理人)有限公司之名義簽發，促使可轉換優先股轉換而得之該等數目普通股按轉換通知之指示存入中央結算系統並記入有關中央結算系統投資者戶口持有人股票賬戶或指定中央結算系統參與者股票賬戶，

在各情況下均連同轉換股東根據上文第6(c)(ii)段交回的股票任何餘下未轉換的可轉換優先股的新股票。

- (d) 本公司須確保其法定股本於所有時間均有充足數量之未發行普通股可予發行，以應付可轉換優先股之轉換權。
- (e) 不論會否與本細則所載之條文有所抵觸，倘於可轉換優先股股東行使與該可轉換優先股股東所持有之任何可轉換優先股相關之轉換權後發行普通股，可能會導致本公司未能緊隨於有關轉換後符合公眾持股量規定，則根據該項轉換將予發行之普通股數目，須限制在本公司合理認為不會導致違反公眾持股量規定之本公司最高可發行普通股份數目之範圍內，而可轉換優先股股東尋求轉換可轉換優先股的餘額須退還予該可轉換優先股股東。

(f) 倘於有關轉換後，任何股東及／或其任何其他一致行動人士須根據收購守則就本公司所有已發行證券作出強制要約，則可轉換優先股的轉換將不會發生。

(7) 保障轉換比率

(a) 轉換比率將定為一股可轉換優先股對一股普通股。

(b) 倘及當普通股合併或拆細為不同面值，亦將對可轉換優先股進行相同的合併或拆細。

(c) 概無其他普通股架構變動及進行溢利或儲備資本化至普通股，除非於同一時間有關進行可轉換優先股的相同變動或資本化則除外。

(8) 贖回

可轉換優先股將不得由本公司或其持有人贖回。

(9) 登記

(a) 本公司須按適用法律之規定就確定已發行之可轉換優先股及可轉換優先股股東存置及保留一份完全及完整的登記冊(「登記冊」)，登記冊須載有轉讓、購買、轉換及／或註銷可轉換優先股之詳情，以及就取代任何遭損壞、塗污、遺失、被竊或損毀之可轉換優先股股票而發行之任何替代股票之詳情，以及有關不時持有可轉換優先股之所有可轉換優先股股東之足夠身份資料。

(b) 本公司將盡早及無論如何不遲於轉換日期後三個營業日在普通股登記冊登記或促使其代理登記轉換通知內指定之有關人士為有關數目普通股之持有人，並將進行下列其中一項：

(i) 倘轉換股東根據第6(c)(iii)(A)段要求，以郵寄(郵誤風險由獲寄發該股票或該等股票之人士承擔；若該人士要求以普通郵遞以外之方式寄發，彼須承擔有關費用)該股票或該等股票至轉換通知註明之人士及地址；或

- (ii) 倘轉換股東根據第6(c)(iii)(B)段要求，提供該等合理必須的文件，證明將可轉換優先股所轉換的該普通股數目以香港中央結算(代理人)有限公司的名義發行、存入中央結算系統及記存於中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或指定中央結算系統參與者的股份賬戶。
- (c) 所轉換之可轉換優先股將會註銷，方法為於有關登記日期(定義見下文第9(d)段)在登記冊刪除持有人之姓名／名稱。
- (d) 就此在轉換通知內指定之人士或該等人士，將自彼或彼等在普通股登記冊上獲登記為持有人之日(「登記日期」)起，成為轉換時可予發行之普通股數目記錄之持有人。除本第(9)段所載列者外，可轉換優先股獲轉換時發行之普通股之持有人，並不享有在有關登記日期前之記錄日期之權利。

(10) 承諾

在任何可轉換優先股仍可轉換為普通股之情況下：

- (a) 本公司將盡一切合理努力(1)維持所有已發行普通股於香港聯交所之上市地位；及(2)為轉換可轉換優先股時所發行之任何普通股取得及維持其於香港聯交所之上市地位；
- (b) 在未以細則所訂明之方式取得可轉換優先股股東(作為類別股東)之同意前，或除非根據細則獲批准，本公司不可修訂、修改、更改或撤銷可轉換優先股(作為類別股份)所附之權利；及
- (c) 本公司將須就任何可轉換優先股轉換時所發行之普通股支付所有須於香港支付之費用、資本及印花稅(如有)。

(11) 付款

- (a) 根據可轉換優先股之條款及條件就可轉換優先股支付之所有款項，應於到期日支付到有關可轉換優先股股東不時以最少五個營業日事先通知知會本公司之銀行戶口。本公司根據本細則之條款及條件就可轉換優先股作出之一切付款將以即時可供動用之資金以港元支付。

- (b) 倘可轉換優先股任何款項的付款到期日並非營業日，則該付款將由本公司於隨後的下一個營業日以相同方式作出而不計利息。
- (c) 由兩名或以上人士聯名持有之可轉換優先股之一切付款或分派，將支付或付款予登記冊上名列首位之人士，根據本分段作出任何付款或分派將解除本公司在此方面之責任。

(12) 轉讓

持有人可於無限制的情況下轉讓可轉換優先股(及其任何之一)，惟倘承讓人為本公司關連人士(定義見上市規則)，則其持有人須事先向本公司及(倘適用)香港聯交所發出書面通知。本公司須協助任何該等可轉換優先股出讓或轉讓，包括就上述批准向證券交易所或任何其他監管機關作出任何必要的申請(倘獲如此規定)。

(13) 上市

概不會就可轉換優先股於香港聯交所或任何其他證券交易所上市提出申請。

(14) 歧義

若本細則第9A條之任何條文與本細則之任何其他條文有任何歧義，則就歧義的地方而言概以本細則第9A條為準，惟倘有關歧義將導致違反法規(包括公司法或任何其他適用法律)則作別論。

B部—第二批建議修訂公司章程(經第一批修訂所修訂)**1 建議修訂組織章程大綱(經第一批修訂所修訂)**

刪除組織章程大綱第8段全文，並以下文取代：

「8. 本公司的股本為5,000,000,000港元，分為7,000,000,000股每股面值0.50港元的普通股及3,000,000,000股每股面值0.50港元的無投票權可轉換優先股

2 建議修訂組織章程細則(經第一批修訂所修訂)

(a) 刪除「普通股」及「可轉換優先股」釋義全文，並以下文取代：

「詞彙

涵義

「普通股」

每股面值0.50港元的普通股；

「可轉換優先股」

每股面值0.50港元的無投票權可轉換優先股；

(b) 刪除現有細則第3(1)條全文，並以下文取代：

「3. (1) 本公司的股本將分為7,000,000,000股普通股及3,000,000,000股可轉換優先股。」

1. 三年財務概要

下文載列本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合業績概要，乃摘錄自本集團二零一零年、二零一一年及二零一二年的經審核綜合財務報表。本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情分別於本公司日期為二零一一年三月七日、二零一二年三月二十三日及二零一三年三月二十八日的截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度的年報內披露，該等年報已刊載於聯交所網站 (www.hkex.com.hk)。

有關本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表的核數師報告並無載有任何保留意見，且於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年並無非經常項目或由於規模、本質或發生率而屬特殊的項目。

	(經審核)		
	截至下列年份止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一零年 人民幣千元
收益	1,766,535	5,677,523	4,271,189
除稅前(虧損)/溢利	(802,756)	1,369,951	1,519,884
稅項開支	(185,604)	(486,631)	(618,278)
年度(虧損)/溢利	(988,360)	883,320	901,606
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司股權持有人	(938,248)	898,320	890,206
少數股東權益	(50,112)	(15,000)	11,400
年度(虧損)/溢利	(988,360)	883,320	901,606
股息			
過往年度已支付的末期股息	-	68,390	56,402
	二零一二年 人民幣	二零一一年 人民幣	二零一零年 人民幣
每股股息			
過往年度已支付的末期股息	-	0.065	0.055
每股(虧損)/盈利			
基本	(0.92)	0.86	0.85
攤薄	(0.92)	0.86	0.82

2. 經審核綜合財務報表

2.1 本集團

下文載列本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表連同其附註，乃摘錄自本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度年報。

綜合全面利潤表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益	8	1,766,535	5,677,523
銷售成本		<u>(1,361,577)</u>	<u>(3,738,880)</u>
毛利		404,958	1,938,643
其他收入	9	17,691	169,310
銷售及市場推廣成本		(94,615)	(105,203)
行政費用		(316,483)	(368,856)
其他經營開支	10	(571,114)	(109,372)
出售子公司權益之收益淨額	7	<u>134,499</u>	<u>-</u>
來自經營活動的溢利		(425,064)	1,524,522
融資收入		99,003	38,937
融資成本		(277,226)	(67,483)
衍生金融工具的公允價值變動	37,38	<u>852</u>	<u>(25,209)</u>
融資成本淨額	13	<u>(177,371)</u>	<u>(53,755)</u>
應佔聯營公司虧損		(102,252)	(68,639)
應佔共同控制實體虧損	27	<u>(32,579)</u>	<u>(3,333)</u>
未計投資物業重估虧損及 所得稅前(虧損)/溢利		(737,266)	1,398,795
投資物業重估虧損	23	<u>(65,490)</u>	<u>(28,844)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		(802,756)	1,369,951
所得稅開支	14	<u>(185,604)</u>	<u>(486,631)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
以下人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司股權持有人		(938,248)	898,320
少數股東權益		(50,112)	(15,000)
年度(虧損)/溢利		<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
每股(虧損)/盈利			
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	18	<u>(0.92)</u>	<u>0.86</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)	18	<u>(0.92)</u>	<u>0.86</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
年度其他全面收入			
匯兌差異		(43)	243
年度全面收入總額		<u>(988,403)</u>	<u>883,563</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
本公司股權持有人		(938,291)	898,563
少數股東權益		(50,112)	(15,000)
年度全面收入總額		<u>(988,403)</u>	<u>883,563</u>

綜合資產負債表和公司資產負債表
於二零一二年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產					
物業、廠房及設備	19	959,388	1,004,473	-	-
無形資產	20	1,521	1,566	-	-
土地使用權	21	76,826	78,699	-	-
其他投資	22	35,432	14,032	-	-
發展中物業	24	4,062,629	6,618,792	-	-
投資物業	23	1,758,000	1,651,000	-	-
聯營公司權益	26	980,325	1,194,608	-	-
共同控制實體權益	27	702,556	735,135	-	-
子公司投資	28	-	-	4,143,447	4,101,382
長期應收款	30	746,590	814,186	-	-
遞延稅項資產	33(iv)	240,571	211,067	-	-
非流動資產總額		9,563,838	12,323,558	4,143,447	4,101,382
發展中物業	24	2,380,515	4,452,903	-	-
已建成待售物業	25	2,694,340	1,533,109	-	-
其他投資	22	165,436	10,824	-	-
應收賬款、其他應收款項及 預付按金	29	2,230,835	2,439,436	424,030	424,020
一年內到期的長期應收款	30	175,007	125,486	-	-
受限制現金	31	832,697	1,307,467	-	-
現金及現金等價物	32	816,836	1,645,026	161	39,799
歸類為持作待售的資產	41	4,193,626	-	-	-
流動資產總額		13,489,292	11,514,251	424,191	463,819
資產總額		23,053,130	23,837,809	4,567,638	4,565,201
權益					
股本	42	106,591	106,591	106,591	106,591
股份溢價	43	2,069,086	2,069,086	2,069,086	2,069,086
儲備	43(a)	790,566	790,993	315,142	309,670
保留溢利/ (累計虧損)		1,312,056	2,258,044	(213,702)	(16,225)
本公司股權持有人 應佔權益總額		4,278,299	5,224,714	2,277,117	2,469,122
少數股東權益		31,273	81,385	-	-
權益總額		4,309,572	5,306,099	2,277,117	2,469,122

附註	本集團		本公司		
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	
負債					
計息貸款	34	3,873,190	2,077,615	-	-
應付賬款、其他應付款項及 預收款項	35	7,207,334	9,512,430	628,896	462,471
應付稅項	33(i)	1,187,142	1,209,234	-	-
一年內到期的長期應付款 與歸類為持作待售的 資產有關的負債總額	36	6,000	6,000	-	-
	41	3,188,578	-	-	-
流動負債總額		<u>15,462,244</u>	<u>12,805,279</u>	<u>628,896</u>	<u>462,471</u>
計息貸款	34	1,730,822	4,174,690	-	-
長期應付款	36	37,067	39,997	428,025	402,190
衍生金融工具	38	890	1,742	-	-
優先票據	37	1,233,600	1,231,418	1,233,600	1,231,418
遞延稅項負債	33(iv)	278,935	278,584	-	-
非流動負債總額		<u>3,281,314</u>	<u>5,726,431</u>	<u>1,661,625</u>	<u>1,633,608</u>
負債總額		<u>18,743,558</u>	<u>18,531,710</u>	<u>2,290,521</u>	<u>2,096,079</u>
權益及負債總額		<u>23,053,130</u>	<u>23,837,809</u>	<u>4,567,638</u>	<u>4,565,201</u>
流動(負債)/資產淨額		<u>(1,972,952)</u>	<u>(1,291,028)</u>	<u>(204,705)</u>	<u>1,348</u>
總資產減流動負債		<u>7,590,886</u>	<u>11,032,530</u>	<u>3,938,742</u>	<u>4,102,730</u>

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	資本儲備(不可分派)												
	股份										非控股		
	已發行 股本	股份溢價	合併儲備	資本 贖回儲備	獎勵計劃 所持股份	僱員 股份報酬	中國 法定儲備	重估儲備	匯兌儲備	保留溢利	合計	權益	權益總額
人民幣千元 (附註42)	人民幣千元 (附註43(b))	人民幣千元 (附註43(d))	人民幣千元 (附註43(c))	人民幣千元 (附註40)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註43(f))	人民幣千元 (附註43(e))	人民幣千元 (附註43(g))	人民幣千元
於二零一一年一月一日	106,591	2,069,086	455,392	1,231	-	45,539	210,010	25,589	5,494	1,499,732	4,418,664	108,254	4,526,918
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	898,320	898,320	(15,000)	883,320
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	243	-	243	-	243
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	243	898,320	898,563	(15,000)	883,563
與持有人交易，於權益直接 入賬記錄													
股權結算的股份支付交易	-	-	-	-	-	1,126	-	-	-	-	1,126	-	1,126
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	124,752	-	-	(124,752)	-	-	-
轉撥自儲備	-	-	-	-	-	(46,665)	-	-	-	46,665	-	-	-
購買股份獎勵計劃所持股份	-	-	-	-	(31,718)	-	-	-	-	-	(31,718)	-	(31,718)
向股權持有人宣派股息(附註17)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(68,390)	(68,390)	-	(68,390)
收購少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,469	6,469	(11,869)	(5,400)
與持有人交易總額	-	-	-	-	(31,718)	(45,539)	124,752	-	-	(140,008)	(92,513)	(11,869)	(104,382)
於二零一一年十二月三十一日	106,591	2,069,086	455,392	1,231	(31,718)	-	334,762	25,589	5,737	2,258,044	5,224,714	81,385	5,306,099
於二零一二年一月一日	106,591	2,069,086	455,392	1,231	(31,718)	-	334,762	25,589	5,737	2,258,044	5,224,714	81,385	5,306,099
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(938,248)	(938,248)	(50,112)	(988,360)
其他全面收入	-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)	-	(43)
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	(938,248)	(938,291)	(50,112)	(988,403)
與持有人交易，於權益直接 入賬記錄													
股權結算的股份支付交易	-	-	-	-	-	5,472	-	-	-	-	5,472	-	5,472
轉撥至儲備	-	-	-	-	-	-	7,740	-	-	(7,740)	-	-	-
購買股份獎勵計劃所持股份 (附註42(b))	-	-	-	-	(13,596)	-	-	-	-	-	(13,596)	-	(13,596)
與持有人交易總額	-	-	-	-	(13,596)	5,472	7,740	-	-	(7,740)	(8,124)	-	(8,124)
於二零一二年十二月三十一日	106,591	2,069,086	455,392	1,231	(45,314)	5,472	342,502	25,589	5,694	1,312,056	4,278,299	31,273	4,309,572

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
經營業務			
年度(虧損)/溢利		(988,360)	883,320
調整項目：			
折舊	19	73,914	61,848
無形資產攤銷	20	45	44
土地使用權攤銷	21	1,873	1,879
投資物業公允價值改變	23	65,490	28,844
發展中物業及已建成待售物業之撇減	10	329,765	81,146
融資成本淨額	13	177,371	53,755
應佔聯營公司及共同控制實體淨虧損	26, 27	134,831	71,972
出售聯營公司權益之虧損	10	17,031	-
出售子公司權益之收益淨額	7	(134,499)	-
處置物業、廠房及 設備(收益)/虧損淨額		(4,899)	80
股權結算的股份支付開支	11	5,472	1,126
所得稅開支	14	185,604	486,631
營運資金變動前的經營(虧損)/溢利		(136,362)	1,670,645
受限制現金減少		372,270	678,069
應收賬款、其他應收款項及 預付按金減少/(增加)		918,451	(358,285)
發展中物業及已建成待售物業增加		(446,916)	(1,839,016)
應付賬款、其他應付款項及 預收款項減少		(83,174)	(689,771)
支付所得稅		(284,925)	(294,365)
經營業務現金流入/(流出)淨額		339,344	(832,723)

		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
	附註		
投資活動			
出售物業、廠房及設備所得款項		11,221	878
已收利息		36,637	46,879
出售聯營公司權益所得款項	26(a)	95,000	-
出售子公司權益所得款項	7	348,800	-
出售持作交易目的之 股本證券所得款項		-	10,084
收購物業、廠房及設備		(21,597)	(37,673)
就購買其他投資付款		(100,400)	(6,000)
就購買持作交易目的之股本證券付款		(3,994)	-
聯營公司及第三方的信託貸款	22	(70,000)	-
投資活動現金流入淨額		<u>295,667</u>	<u>14,168</u>

		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
	附註		
融資活動			
計息貸款所得款項		3,075,393	2,937,896
優先票據所得款項		–	1,251,478
收購少數股東權益		–	(5,400)
支付購買股份獎勵計劃之股份	42(b)	(13,596)	(31,718)
償還計息貸款		(3,631,013)	(2,539,825)
已付利息		(779,006)	(589,651)
已付股息		–	(68,323)
		<u> </u>	<u> </u>
融資活動現金(流出)/流入淨額		<u>(1,348,222)</u>	<u>954,457</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(713,211)	135,902
於一月一日的現金及現金等價物		1,645,026	1,514,439
匯率變動的影響		<u>(145)</u>	<u>(5,315)</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物		<u>931,670</u>	<u>1,645,026</u>
由下列項目組成：			
銀行存款及現金	32	816,836	1,645,026
計入歸類為持作待售的 資產的銀行存款及現金	41	<u>114,834</u>	<u>–</u>
		<u>931,670</u>	<u>1,645,026</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料及集團重組

本公司於二零零六年四月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年經合併及修訂的第3條法例)在開曼群島註冊成立為受豁免有限公司。本公司註冊辦事處的地址為Century Yard, Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681 GT, George Town, Grand Cayman, British West Indies。為籌備本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市,包括在本集團內的公司進行了一項重組(「重組」),以使本集團的架構合理化。於二零零六年六月三十日,本公司成為本集團現時屬下各子公司的控股公司。有關重組的詳情載於本公司於二零零六年九月二十六日刊發的售股章程。

本公司股份於二零零六年十月十日在香港聯交所上市。

2. 編製基準

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合業績包括本公司及其子公司自二零一二年一月一日或彼等各自的註冊成立日期起計的業績。於二零一二年十二月三十一日的綜合資產負債表乃將本公司及其子公司於其各自資產負債表日的資產負債表綜合而成。所有重大集團內部交易及結餘均已於綜合賬目時予以抵銷。董事認為,按上述基準編製而成的綜合財務報表能公允反映本集團整體的經營業績及財務狀況。

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。本財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯交所證券上市規則之適用披露規定。

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈了某些新訂及經修訂的國際財務報告準則,於本集團及本公司本會計期間首次生效或可提早採納。因首次應用此等發展所導致關於本集團現在及之前會計期間的及載於綜合財務報表的會計政策變動之資料載於財務報表附註4。

(b) 計算基準

綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製而成,惟下列資產及負債乃按下文所載之會計政策所述以公允價值入賬:

- 投資物業(見附註3(f));
- 其他債務及股本證券投資(見附註3(c)(i));及
- 衍生金融工具(見附註3(c)(iii))。

非流動資產及持作待售之出售組合乃按賬面值及公允價值減出售成本兩者之較低者入賬(見附註3(y))。

財務報表乃按照本集團可繼續在未來十二個月以持續經營的基準而編製。於二零一二年十二月三十一日,本集團之流動負債超逾流動資產人民幣1,972,952,000元(二零一一年:人民幣1,291,028,000元)。根據本集團能繼續得到銀行融資之預期能力及出售若干項目以及若干項目之物業預售之預計所得款項為其持續經營提供資金,本公司董事以持續經營基準編製本財務報表。

(c) 功能及呈報貨幣

該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣乃本公司的功能貨幣。所有以人民幣呈列的財務資料均約整至最接近的千元。

(d) 所用估計及判斷

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的採用及所呈報的資產、負債及收支金額。該等估計和相關假設是根據歷史經驗和在具體情況下確認為合理的多項其他因素為基礎作出。該等估計和相關假設是用作判斷顯然無法通過其他來源獲得其賬面值的資產和負債項目的賬面值的基礎。實際結果可能與該等估計有所不同。

該等估計和相關假設會持續予以審閱。倘修訂僅影響該期間，則會計估計的修訂會在對估計作出修訂的期間確認；或倘修訂影響當期及未來期間，則會在修訂期間和未來期間確認。

管理層在採納國際財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源載述於附註5。

3. 主要會計政策

下文所載的會計政策已於該等綜合財務報表內呈列的所有年度內獲貫徹應用，除於附註4所解釋有關之會計政策變動之註釋外，所有集團實體亦已貫徹應用該等會計政策。

(a) 合併基準

(i) 子公司、受控制特殊目的實體及非控股權益

子公司及受控制特殊目的實體指受本集團控制的公司。本公司如有權直接或間接控制公司的財務和經營政策而從其業務獲得利益，即擁有該公司的控制權。在評估控制權時，現時可行使或可轉換的潛在投票權將計算在內。子公司及受控制特殊目的實體的財務報表由控制權開始當日起計入綜合財務報表，直到控制權結束為止。子公司的會計政策於需要時亦作出變動，以確保與本集團所採納的政策保持一致。受控制特殊目的實體SPG Land Employee Benefit Trust (New Zealand) (「該信託」) (見附註28(b))的資產及負債計入本集團的綜合資產負債表，由該信託持有的本公司股份呈列為權益扣減，作為股份獎勵計劃所持股份。集團內部結餘及交易以及因集團內部交易而產生的任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數抵銷。因集團內部交易而產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於在沒有出現減值跡象的情況下進行。

非控股權益指並非直接或間接歸屬於本公司的子公司權益，而本集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使本集團整體就該等權益擁有符合金融負債定義的合同義務。就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或子公司可識別資產淨值的應佔份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於綜合資產負債表的權益內，與本公司股權持有人應佔權益分開列示。本集團業績的中非控股權益於綜合全面利潤表呈列，作為本公司非控股權益與股權持有人之間的年度全面收入總額分配。來自非控股權益持有人的貸款及向該等持有人承擔的其他合同義務，乃視乎負債性質而按照附註3(m)或3(n)於綜合資產負債表呈列為金融負債。

本集團於子公司的權益變動(並無導致喪失控制權)入賬作為權益交易，並據此對綜合權益內的控股及非控股權益數額作出調整，以反映相對權益變動，但不會對商譽作出任何調整，亦不會確認任何損益。

倘本集團喪失子公司的控制權，則入賬列為出售該子公司的全部權益，因此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失控制權當日在該家前子公司保留的任何權益將按公允價值確認，而該金額將視為首次確認金融資產的公允價值(見附註3(c)(i))，或(如適用)首次確認聯營公司或共同控制實體投資的成本(見附註3(a)(iii))。

於本公司資產負債表中，子公司的投資以成本扣除減值虧損入賬(見附註3(l))，惟分類為持作待售的投資(或計入在分類為持作待售的出售組別)除外。

(ii) 受共同控制的實體的業務合併

因轉讓受控制本集團的股東控制的實體的權益而產生的業務合併將予以入賬，猶如該項收購於所呈列最早可資比較期間(或如時間較後，則於建立共同控制日期)起就已發生。獲收購的資產及負債按以往於本集團控股股東的綜合財務報表內確認的賬面值進行確認。獲收購實體的各項權益部分計入集團實體內的相應部分，惟獲收購實體的任何股本則作為合併儲備的一部分予以確認。任何就收購事項支付的現金直接於權益內確認。

(iii) 聯營公司及共同控制實體

聯營公司指本集團對其財務和經營政策有重大影響力但並無控制權的公司。倘本集團持有另一實體的20%至50%投票權，則假定可發揮重大影響力。共同控制實體乃本集團對其業務活動有共同控制的實體，此共同控制可以是透過合約協議建立，及要求策略財務及經營決策上的一致同意。

於聯營公司及共同控制實體的投資乃以權益法入賬，初步按成本確認，並就集團應佔收購日期被投資公司可識別資產淨值的公允價值超出投資成本(如有)的部分予以調整。其後，該投資就本集團應佔被投資公司的資產淨值及任何與投資項目相關的減值虧損的收購後變動予以調整(見附註3(a)(iv)及3(l))。本集團應佔接受投資的公司的盈虧及權益變動由可開始發揮重大影響力或共同控制當日起經調整其會計政策與本集團一致後計入綜合財務報表，至重大影響或共同控制結束當日止。

倘本集團應佔聯營公司或共同控制實體的虧損超逾權益，則權益的賬面值將減至零，且不會確認進一步虧損，惟本集團負有責任或代接受投資的公司付款則除外。就此而言，本集團的權益為投資項目於權益法下的賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司或共同控制實體的投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司及共同控制實體之間交易所產生的未變現溢利及虧損，均按本集團於該被投資公司所佔的權益比例抵銷，但如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值跡象，則有關的未變現虧損會即時在損益內確認。

當本集團對聯營公司不再具有重大影響力或對共同控制實體不再有共同控制權，則會入賬列為出售該被投資公司的全部權益，因此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力或共同控制權當日在該家前被投資公司保留的任何權益將按公允價值確認，而該金額將視為首次確認金融資產的公允價值(見附註3(c)(i))，或(如適用)首次確認聯營公司投資的成本。

於本公司資產負債表中，聯營公司及共同控制實體的投資以成本扣除減值虧損入賬(見附註3(l))，分類為持作待售的投資(或計入在分類為持作待售的出售組別)除外。

(iv) 商譽

商譽是指以下差額：

- i) 已轉讓代價的公允價值、於該被收購公司的任何非控股權益款額及本集團先前持有該被收購公司股權的公允價值的總額；超過
- ii) 被收購公司於收購日期計量的可識別資產及負債的公允價值淨額。

當ii)大於i)時，該差額會即時在損益確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。業務合併所產生的商譽被分配至預期可受惠於合併的協同效益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並於每年評估有否減值(見附註3(l))。

倘於年內出售現金產生單位，則計算出售損益時，應將收購產生的商譽的金額亦計算在內。

(b) 外幣

(i) 外幣交易

外幣交易按交易日通行的匯率換算為各集團實體的功能貨幣。於報告日期以外幣結算的貨幣資產與負債按當日通行的匯率換算為功能貨幣。匯兌損益會在損益中確認。

以外幣結算及以歷史成本計量的非貨幣資產與負債按交易日通行的外匯匯率換算。以外幣結算及按公允價值入賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日通行的外匯匯率換算。

(ii) 境外業務

中華人民共和國(「中國」)以外境外業務的資產與負債(包括因收購所產生的商譽及公允價值調整)均按資產負債表日通行的外匯匯率換算為人民幣。境外業務的業績按與交易日通行的外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差異乃在其他全面收入中確認，並在權益中的外幣換算儲備分開累計。當境外業務被部分或全部出售時，與該境外業務有關的匯兌差異累計金額會由權益重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

倘應收或應付境外業務的貨幣項目的收支並無計劃且在可預見未來不大可能發生，則由該貨幣項目產生的匯兌損益被認為構成境外業務的淨投資一部分，將於其他全面收入中確認，並在權益中的外幣換算儲備呈列及於損益確認為出售淨投資。

(c) 金融工具

(i) 其他於債務及股本證券中的投資

除於子公司、聯營公司及共同控制實體的投資外，本集團於債務及股本證券中投資的政策如下：

於債務及股本證券中的投資初步按公允價值(亦即其交易價格)入賬，除非公允價值可運用所有變數均來自可觀察市場數據之估值方法作更加可靠地估計。成本值包括應佔交易成本，惟下文另有所指則作別論。該等投資其後視乎其分類而按下列方式列賬：

於持作交易目的之證券投資乃分類為流動資產。任何應佔交易成本於產生時在損益內確認，於各資產負債表日，公允價值乃重新計量，因此產生之任何收益或虧損乃於損益內確認。在損益確認的收益或虧損淨額不包括就該等投資賺取的任何股息或利息，因為該等股息或利息是按照附註3(u)所載的政策而確認。

於活躍市場並無列報市價及無法可靠計量公允價值之股本證券投資乃按成本扣除已分辨減值虧損(見附註3(l))於首次確認後各資產負債表日確認。

不屬於上述任何類別的證券投資，均分類為可供出售證券。於各報告期末，會重新計量公允價值，由此產生的任何損益乃在其他全面收入確認，並在權益中的公允價值儲備分開累計，但因債務證券等貨幣項目的已攤銷成本變動所產生的匯兌損益，則直接在損益中確認。來自該等投資項目的股息收入，乃按照附註3(u)所載政策在損益中確認，如該等投資項目為計息，採用實際利率法計算的利息則按照附註3(u)所載政策在損益中確認。在該等投資項目終止確認或減值(見附註3(l))時，累計損益會由權益重新分類至損益。

(ii) 優先票據

本公司所發行的優先票據包括負債及提早贖回權(並非與主合約密切相關)兩個部分，且於首次確認時分別被獨立分類為各自的項目。於發行日期，負債及提早贖回權部分均按公允價值確認。有關發行優先票據的交易成本最初確認為負債的一部分。

在首次確認後，呈列為衍生金融工具的提早贖回部分乃按照附註3(c)(iii)所載的會計政策重新計量。負債部分其後按已攤銷成本列賬。負債部分的利息費用乃採用實際利率法計算。

(iii) 衍生金融工具

衍生金融工具初步按公允價值確認。於各結算日，會重新計量公允價值。重新計量公允價值所得盈虧隨即於損益內確認。

(iv) 股本

普通股分類列為權益。與發行新股或購股權直接有關的增量成本，列入權益作為所得款項的減值(減去稅項)。

倘本公司任何子公司或受控制特殊目的實體購買本公司之權益股本，所支付之代價金額(包括直接應佔成本(扣除所得稅))將自權益中作為扣除金額確認。

(v) 金融資產及負債的確認及取消確認

當本集團成為工具合約條文之訂約方，則於綜合資產負債表確認金融資產及金融負債。當本集團再無權利收取現金流量、有關擁有權的風險及回報或控制該資產，則取消確認金融資產。當金融負債項下的責任已解除、取消或屆滿時，則取消確認金融負債。

(d) 物業、廠房及設備**(i) 確認及計量**

物業、廠房及設備項目成本減累計折舊(見下文(iv))及減值虧損(見附註3(l))計量。

成本包括直接因收購該資產而動用的支出。自建資產的成本包括原材料及直接勞工成本以及使資產達至作既定用途的營運狀態的任何其他成本。

倘物業、廠房及設備的項目其中部分有不同可使用年期，則該等部分列作物業、廠房及設備的個別項目。

出售一項物業、廠房及設備項目之收益及虧損乃通過對比出售事項之所得款項與物業、廠房及設備的賬面值釐定，並於損益中的「其他收入」中按淨值確認入賬。

(ii) 重新分類至投資物業

當一項物業的用途從業主自用轉變為投資物業時，則須按公允價值重新計量該項物業，並作為投資物業重新分類。重新計量時所產生的任何收益直接於權益內確認。任何虧損直接於損益中確認。

(iii) 其後成本

如果物業、廠房及設備任何一項的替換部分所具有的未來經濟利益將可能流入本集團且其成本可以可靠地計量時，則該等成本應予發生時計入物業、廠房及設備的賬面價值。物業、廠房及設備日常服務的成本於產生期間在損益中確認。

(iv) 折舊

折舊乃按物業、廠房及設備任何一項各部分的估計可使用年期以直線法在損益中確認。租賃資產則按租賃期及其可使用年期的較短者折舊。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

建於租賃土地上的樓宇	20年至40年
汽車	5年
裝置、傢俱及設備	2年至10年
租賃物業裝修	租賃期或5年(以較短者為準)

折舊法、可使用年期及剩餘價值會於各報告日期重新評估。

(e) 土地使用權

土地使用權指收購中國40至70年的土地使用權租賃預付款項。支付款項後獲得的土地使用權首先按收購成本確認。土地使用權根據有關土地上所建物業的擬定用途分類及入賬。

就持作自用物業而言，有關租賃預付款項在資產負債表中單獨列作土地使用權，並按成本減累計攤銷及任何減值虧損(見附註3(1))入賬。攤銷按土地使用權年期以直線法在損益中扣除。

就投資物業而言，有關土地使用權分類及列為投資物業的一部分，並按附註3(f)所述方法以公允價值列賬。

就待售物業而言，土地使用權分類及列為物業的一部分。

(f) 投資物業

投資物業為持有目的在於獲取租金收入或資本增值或作以上兩種用途的物業，而用於在正常業務過程中出售、用於生產或提供貨物或服務或作行政用途的物業則不屬於投資物業。投資物業包括持作未來用途目前並未釐定的土地使用權及現正興建或發展供日後用作投資物業的物業。

投資物業乃按公允價值於資產負債表內列賬，除非其於結算日仍在興建或開發中，而其公允價值於當時不可被可靠地釐定。公允價值的變動或因停用或出售投資物業所產生的收益或虧損乃於損益內確認。

投資物業的租金收入按附註3(r)所述方法入賬。

當一項投資物業的用途轉變導致須按物業、廠房及設備以及已建成待售物業進行重新分類時，則其於重新分類當日的公允價值成為其後會計處理的成本。倘本集團開始重新發展現有投資物業供日後持續用作投資物業，則該物業繼續按公允價值模式計量為投資物業，而不會在重新發展期間分類為物業、廠房及設備。

(g) 發展中物業

發展中物業按成本及估計可變現淨值兩者的較低者列賬。發展中物業包括發展作自用及出售的物業。

發展中物業的成本由指定成本組成，包括發展中物業的土地使用權收購成本、發展、物料及供應品成本總額、工資及其他直接開支、間接費用的適當部份及資本化借貸成本(見附註3(s))。可變現淨值指估計售價減去估計竣工成本及將於出售該物業時產生的成本。

擬作銷售用途及預期於結算日起十二個月內完成的發展中物業列作流動資產。

擬作自用或銷售及預期於結算日起十二個月後完成的發展中物業列作非流動資產。

(h) 已建成待售物業

於各期末尚未出售的已建成物業按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。

就本集團開發的已建成物業而言，成本乃以待售物業應佔該發展項目之總發展成本分配釐定。可變現淨值指估計售價減去將於出售該物業時產生的成本。

已建成待售物業的成本包括所有採購成本、改裝成本及其他使存貨達到目前地點及現狀而產生的成本。

(i) 無形資產(商譽除外)

本集團所購無形資產於資產負債表按成本減累計攤銷(倘估計可使用年期有限)及減值虧損(見附註3(l))列賬。

有確定可使用年期之無形資產攤銷按其估計可使用年期以直線法於損益賬內列銷。以下有確定可使用年期之無形資產自可用日期起攤銷而估計可用年期如下：

承包商資格

37年

攤銷期限及方法於每年重新評估。

(j) 應收賬款、其他應收款項及預付按金

應收賬款、其他應收款項及預付按金最初按公允價值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損(見附註3(1))列賬，惟應收款項為免息墊款且須按要求償還或貼現並無重大影響者則除外。在該等情況下，應收款項按成本減呆壞賬減值虧損列賬(見附註3(1))。

(k) 存貨

存貨按成本及可變現淨值的較低者入賬。存貨成本按加權平均成本法計算，包括採購存貨的開支、生產成本或改裝成本及使存貨達到目前地點及現狀而產生的其他成本。

可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減預計完工成本及銷售所需的預計成本計算。

出售存貨時，該等存貨的賬面值會於有關收入確認期間確認為費用。任何將存貨撇減至可變現淨值的數額及存貨所有虧損，均在撇減或虧損出現的期間確認為費用。撇減存貨的任何撥回金額於撥回期間確認為已確認作費用的存貨的減項。

(l) 減值

(i) 金融資產

按成本或攤銷成本入賬或分類為可供出售證券的債務及股本證券投資(投資子公司除外)及其他流動及非流動應收款項將於每個結算日檢討，以測試有否出現減值的客觀證據。減值的客觀證據包括本集團得悉的有關下列一項或多項虧損事件的明顯證據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能會宣告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大變化對債務人造成不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或持續下降至低於其成本值。

若出現任何該等證據，將根據以下方式計算及確認減值虧損：

- 按權益法確認的聯營公司及共同控制實體的投資(見附註3(a))，減值虧損乃根據附註3(1)(ii)將整體投資的可收回數額與其賬面值比較而計算。倘若根據附註3(1)(ii)用於釐定可收回數額的估值出現有利變化，則會撥回減值虧損。

- 按成本入賬的非上市債務或股本工具的減值虧損，乃根據金融資產賬面值及估計未來現金流量的差額計算，並按同類金融資產回報的現有市場利率(若折算影響屬重大)折算。按成本入賬的非上市股本工具的減值虧損不得撥回。
- 按攤銷成本入賬的應收賬款及其他流動應收款項及其他金融資產減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值的差額計算。如折現的影響甚大，則按金融資產的原有實際利率(即資產首次確認時計算的實際利率)折現。倘按攤銷成本列賬的金融資產具備類似的風險特徵(如類似的逾期情況)，且並未單獨被評估為減值，則有關評估會統一進行。金融資產的未來現金流量會根據與該類資產具有類似信貸風險特徵資產的過往虧損情況一同評估減值。

若於其後期間減值虧損減少，而有關減少可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關，減值虧損將從損益撥回。減值虧損的撥回不得導致資產賬面值高於過往年度若無出現減值虧損而應有的資產賬面值。

- 可供出售證券已在公允價值儲備確認的累計虧損乃重新分類至損益。在損益中確認的累計虧損金額為收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現行公允價值之間的差額，並減去該資產先前在損益中確認的任何減值虧損。

就可供出售股本證券在損益確認的減值虧損不會從損益撥回。如該資產的公允價值其後增加，則在其他全面收入中確認。

若其後可供出售債券的公允價值增加，而有關增加可客觀地與減值虧損確認後發生的事項相關，則撥回可供出售債券的減值虧損。在該等情況下撥回的減值虧損乃在損益中確認。

減值虧損乃從相應資產中直接撇銷，但就計入應收賬款及其他應收款項而可收回性被視為可疑但並非極低的應收賬項及應收票據所確認的減值虧損則除外。在此情況下，乃以撥備賬記錄呆賬的減值虧損。若本集團信納收回機會極低，該被視為不可收回的金額會從應收賬項及應收票據中直接撇銷，並撥回撥備賬所持有關於該債務的任何金額。若先前在撥備賬扣除的款項在其後收回，則從撥備賬撥回有關款項。撥備賬的其他變動及先前直接撇銷而其後收回的款項，均在損益中確認。

(ii) 非金融資產

本集團非金融資產(不包括投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產)的賬面值於各報告日期進行審閱，以確定是否存在任何減值跡象。倘存在任何減值跡象，則須估計該項資產的可收回金額。就商譽而言，該可收回金額於各報告日期進行估計。

一項資產的可收回金額按其使用價值與公允價值減銷售成本的較高者釐定。在評估使用價值時，會採用反映當時市場評估的貨幣時間價值及該資產的獨有風險之稅前貼現率，將估計未來現金流量折現為現值。若資產產生之現金流入並非大部分獨立於其他資產，則就獨立產生現金流入的最小資產組別（「現金產生單位」）釐定可收回金額。

減值虧損於該資產或其所屬的現金產生單位的賬面金額超出其可收回金額時在損益中確認。就現金產生單位確認的減值虧損，其分攤次序如下：首先用以抵減分攤至該現金產生單位（或一組單位）的任何商譽的賬面金額，然後用以按比例抵減該現金產生單位（或一組單位）內其他資產的賬面金額，惟資產賬面值不會減少至低於其個別公允價值減銷售成本或使用價值（如可釐定）。

就商譽以外的資產而言，當用於釐定可收回金額的估計發生有利變動時撥回減值虧損。一項有關商譽的減值虧損不作回撥。減值虧損撥回以假設過往年度並無確認減值虧損而原應釐定的資產賬面值為限。減值虧損撥回於確認撥回年度內計入損益。

(m) 應付賬款、其他應付款項及預收款項

應付賬款、其他應付款項及預收款項首先按公允價值確認，其後按已攤銷成本列賬，惟倘貼現並無重大影響，則按成本列賬。

(n) 計息借貸

計息借貸首先按公允價值減應佔交易成本確認入賬。首次確認後，計息借貸按已攤銷成本列賬，首次確認金額與贖回價值的任何差額連同任何應付利息及費用，在損益中以實際利率法按借貸年期確認入賬。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金結餘及活期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須於要求時償還及屬於本集團現金管理部分的銀行透支。

(p) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

薪金、年終花紅、有薪年假、界定供款退休計劃的供款及非貨幣性福利的成本會在僱員提供相關服務的年度內計提。倘延遲付款或清償會造成重大影響，該等數額則按現值列賬。

界定供款退休計劃為一項退休後僱員福利計劃，根據該計劃，一間實體向一間獨立的實體作出固定金額的供款，其毋須負上任何法定或推定責任以進一步支付供款。界定供款退休計劃的供款責任在損益中確認為僱員福利開支，惟不包括計入尚未確認為銷售成本的發展中物業或已建成待售物業成本。

(ii) 股份獎勵計劃

本公司經營一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，據此，本集團董事及僱員獲授予本公司普通股。根據股份獎勵計劃購買的普通股由該信託持有。

如該信託在市場上購買本公司的股份，已付代價(包括任何直接應佔增量成本)則呈列為股份獎勵計劃所持股份，並從權益總額中扣減。

就根據股份獎勵計劃授出的股份而言，獎勵股份的估計公允價值於歸屬期內確認為僱員股份報酬開支並計入權益項下的僱員股份報酬儲備。獎勵股份的公允價值乃參考該等股份於授出日期的市場報價而計量。

在歸屬後，已確認的已歸屬獎勵股份的相關成本乃計入股份獎勵計劃所持股份，並就所購入的股份連同已向該信託支付的供款相應調減僱員股份報酬儲備。

(q) 所發出的財務擔保、撥備及或有負債**(i) 所發出的財務擔保**

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債項工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值(即交易價格，除非該公允價值能可靠地估計)最初確認為應付賬款及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無已收取或可收取的該類代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘(i)擔保持有人有可能召回的本集團所發出擔保；及(ii)向本集團的索賠款額預期超過現時列於該擔保的應付賬款及其他應付款項(即最初確認的金額減累計攤銷)，以上情況下將根據附註3(q)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或有負債

倘本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而該項責任可以可靠地估計，且可能需要付出經濟利益以履行該責任，則該撥備會獲確認。撥備乃按預期未來現金流量以可反映當時市場對貨幣時間價值及負債特定風險的評估的稅前貼現率貼現而釐定。

倘不一定需要流出經濟利益履行責任或未能可靠估計款額，則該等責任將披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。可能出現的責任(僅由發生或不發生一項或多項未來事件而確定)亦披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

(r) 收益

倘經濟利益可能流向本集團而能夠可靠計算收益及成本(如適用)，則在損益中確認如下：

(i) 物業銷售

當集團公司將有關物業交付客戶及合理確定能收取有關應收款項時確認物業銷售收益。在確認收益當日前出售物業所收取的訂金及分期款項列作預收客戶款項，並在流動負債列為應付賬款及其他應付款項。

(ii) 經營租賃的租金收入

租金收入按租賃年期以直線法確認。已給予的租賃優惠於損益中確認為應收總租賃款項淨額的一部分。或有租金於賺取的期間確認為收入。

(iii) 銷售貨品及提供服務

銷售貨品收益於所有權重大風險及回報轉讓至買方時確認。倘若到期收回的款項、附加成本或可能退貨存在重大不明確因素，或持續擁有貨品管理權時，則不會確認收益。

有關物業管理及酒店營運的收益於提供服務時確認。

園藝項目的收益於結算日按項目完成階段的比例確認。完成階段參考所進行的工作而評估。有關合同預期虧損即時在損益中確認。

(iv) 學費

提供教育服務的收益按時間比例以直線法確認。在確認收益日期前收取的學費計入其他應付款項，並列為流動負債。

(v) 政府補助

無條件政府補助按收取現金基準確認為其他收入。

(s) 借貸成本

因收購、興建或生產需要長時間方可達到可使用狀態或出售的資產而直接產生的借貸成本，將予以資本化作為該資產成本的一部分。其他借貸成本均於產生期間列支。

當產生資產開支、產生借貸成本及進行為使資產達到可使用狀態或出售所需的準備活動時開始將借貸成本資本化，作為合資格資產成本的一部分。在為使資產達到可使用狀態或出售所需的絕大部分準備活動受到干擾或完成時，則暫停或停止借貸成本資本化。

(t) 費用**(i) 服務成本及物業經營費用**

已訂立服務合約的服務成本及物業管理開支在產生時列支。

(ii) 經營租賃支付

與經營租賃有關的付款按租賃年期以直線法於損益確認。已收取的租賃優惠於損益中確認為租賃開支總額的一部分。

(u) 融資成本淨額

融資成本淨額包括貸款利息成本(扣除已資本化利息)(見附註3(s))、銀行現金存款利息收入、股息收入、於其他持作交易目的之股本證券投資的公允價值變動及外匯收益及虧損。

利息收入以實際利率法累計確認。

非上市投資之股息收入在股東收取款項之權利確立時確認。上市投資之股息收入在投資股價除息時確認。

外匯收益及虧損均以淨值基準列報。

(v) 所得稅開支

年度所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益中確認，惟與在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額則分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期所得稅指年內應課稅收入按報告期末已執行或實際已執行稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言的資產及負債的眼面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。可支持確認自可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回現有應課稅暫時差額而產生的金額；惟此等差額須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預計撥回的同一年間或遞延稅項資產所產生的稅項虧損可承後或承前結轉的期間內撥回。在釐定現有應課稅暫時差額是否支持確認自未動用稅項虧損及抵免產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在稅項虧損或抵免可動用的期間內撥回，則予以考慮。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況，為就稅務而言不可扣減的產生自商譽的暫時差額、不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的首次確認(惟其須不屬於業務合併的一部分)，以及有關於子公司的投資的暫時差額(如屬應課稅差額，則只限於本集團可控制撥回的時間及在可見將來不大可能撥回的差額；或如屬可扣稅差額，則只限於可能在將來撥回的差額)。

倘投資物業根據載列於附註3(f)的會計政策以其公允價值列賬，已確認的遞延稅項金額會以於報告日期按賬面值出售該等資產的適用稅率計量，惟若該物業應予折舊，並按其目的為隨時間(而非透過出售)耗用大部份經濟效益的商業模式所持有，則作別論。在所有其他情況下，已確認的遞延稅項金額按照資產及負債的賬面值的預期變現或清償方式，使用報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

本集團會在各報告期末檢討遞延稅項資產的賬面值，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關扣減金額。

分派股息產生的額外所得稅乃於確認支付相關股息的責任時確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘及其變動均各自分開呈報且不予抵銷。倘本公司或本集團擁有法定強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並且符合以下附加條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，以及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘該等資產及負債與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同的應課稅實體，而有關實體擬在日後每個預期有大額遞延稅項負債將予清償或大額遞延稅項資產將予收回的期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現該資產及清償該負債。

(w) 股息

股息在宣派期內確認為負債。

(x) 每股盈利

本集團就其普通股呈報基本及攤薄每股盈利(「每股盈利」)數據。基本每股盈利乃按期內本公司普通股股東應佔溢利或虧損除以期內已發行普通股的加權平均數計算。攤薄每股盈利乃計及所有具潛在攤薄效力的普通股(包括向僱員授出之受限制股份)的影響後對普通股股東應佔溢利或虧損以及已發行普通股的加權平均數作調整後計算。

(y) 持作待售的非流動資產

倘一項非流動資產(或出售組別)的賬面值極可能透過出售交易(而非透過持續使用)收回,以及該資產(或出售組別)可在現況下出售,則分類為持作待售。出售組別為一組於單一交易將予出售的資產組別,以及與將於交易轉讓的該等資產直接有關的負債。

倘本集團致力執行涉及失去於子公司的控制權的出售計劃,該子公司的所有資產及負債會於達致上述持作待售的分類標準時被分類為持作待售,而不論本集團會否於出售後保留於該子公司的非控股權益。

緊接分類為持作待售前,非流動資產(及出售組別的所有獨立資產及負債)會於分類前根據會計政策重新計量。其後,於初步分類為持作待售及直至出售前,非流動資產(下文闡述的若干資產除外)或出售組別會按其賬面值及公允價值減銷售成本之較低者確認。就本集團及本公司的財務報表而言,毋須採用此計量政策的主要例外項目為遞延稅項資產、金融資產(於子公司、聯營公司及合營企業的投資除外)及投資物業。該等資產即使為持作待售,仍會繼續按附註3其他部分所載的政策計量。

於首次分類為持作待售及其後在持作待售期間重新計量的減值虧損於損益確認。只要非流動資產仍被分類為持作待售或納入分類為持作待售的出售組別,非流動資產均不予折舊或攤銷。

(z) 關連人士

(i) 如某人士符合下列條件,該人士或該人士的近親即與本集團有關連:

- (1) 控制或共同控制本集團;
- (2) 對本集團發揮重大影響力;或
- (3) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員。

(ii) 如以下任何一項條件適用,某實體即與本集團有關連:

- (1) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(意即該母公司、子公司及同系子公司互有關連)。
- (2) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一家實體為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (3) 兩家實體為同一第三方的合營企業。
- (4) 一家實體為某第三方實體的合營企業,而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (5) 該實體是以本集團或與本集團有關連的實體的僱員為受益人的退休福利計劃。
- (6) 該實體受(i)項所述的人士控制或共同控制。
- (7) (i)(1)項所述的人士對該實體發揮重大影響力,或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。

某人士的近親指預期在與該實體交易時影響該人或受該人影響的親屬。

(aa) 分部報告

經營分部以及財務報表內所報告的每個分部項目金額，均從定期向本集團最高級的行政管理層為分配資源及評估本集團各業務類別表現而提供的財務資料識別。

就財務報告而言，個別而言屬重大的經營分部不會合併計算，除非分部的經濟特徵相似，以及產品及服務性質、生產程序性質、客戶種類或類別、分銷產品或提供服務所用的方法及監管環境的性質相似，則作別論。至於個別而言不屬重大的經營分部，如果彼等均符合上述大部分準則，則可能合併計算。

(bb) 尚未採納之新準則和詮釋

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則委員會頒佈了多項新準則、準則修訂及詮釋，在截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效，在編製該等綜合財務報表時並未應用：

	於以下時間開始或 之後時間開始的 會計期間生效 (除另有說明外)
國際會計準則第1號之修訂，呈列財務報表—呈列其他全面收入項目	二零一二年七月一日
國際財務報告準則第10號，綜合財務報表	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第11號，聯合安排	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第12號，披露其他實體的權益	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第13號，公允價值計量	二零一三年一月一日
國際會計準則第27號，獨立財務報表(二零一一年)	二零一三年一月一日
國際會計準則第28號，聯營公司及合營企業投資	二零一三年一月一日
經修訂之國際會計準則第19號，僱員福利	二零一三年一月一日
香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的年度改進	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第7號的修訂，金融工具： 披露—披露—抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
國際會計準則第32號的修訂，金融工具： 呈列—抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零一零年)	二零一五年一月一日

本集團正在評估該等修訂、新準則及新詮釋的採納預期在最初應用的期間將產生的影響。截至該等財務報表刊發日期，本集團認為採納上述修訂、新準則

及新詮釋不大可能會對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響，惟下文除外：

— 國際會計準則第1號之修訂，*呈列財務報表—呈列其他全面收入項目*

國際會計準則第1號之修訂規定實體在符合若干條件的情況下分別呈列將於日後被重新分類至損益的其他全面收入項目，以及從來不會分類至損益的項目。於首次採納有關修訂時，本集團將對其他全面收入的呈列作出相應修改。

— 國際財務報告準則第10號，*綜合財務報表*

國際財務報告準則第10號替代與編製綜合財務報表有關的國際會計準則第27號，*綜合及獨立財務報表*及詮釋常務委員會的詮釋第12號*綜合入賬—特殊目的實體*。其引入一個單一控制模式，以釐定是否應將被投資公司綜合入賬，而重點則放在該實體是否有權控制被投資公司，參與被投資公司業務所得可變回報涉及的風險，以及是否能運用權力影響回報金額。

預期應用國際財務報告準則第10號將不會改變任何由本集團於二零一三年一月一日參與的其他實體的控制結論。然而，將來可能導致該被投資公司被綜合入賬，而根據本集團現有政策該被投資公司本不會被綜合入賬，反之亦然。

— 國際財務報告準則第11號，*聯合安排*

國際財務報告準則第11號替代國際會計準則第31號，*合資企業的權益*，並將聯合安排劃分為聯合經營及合營企業。實體須考慮與其於該安排下的權利及義務相關的結構、法律形式、合約條款以及其他事實及情況，以釐定安排的類別。倘聯合安排被分類為國際財務報告準則第11號下的聯合經營，則按分項總計法方式確認，惟以聯合經營者所佔聯合經營的權益為限。所有其他聯合安排則根據國際財務報告準則第11號分類為合營企業，並須採用權益法進行核算。會計政策中不再有按比例綜合入賬的選擇權。

預期應用國際財務報告準則第11號將不會改變本集團現時於二零一三年一月一日採用按比例綜合入賬法將共同控制實體入賬的會計處理方法。

— 國際財務報告準則第12號，*披露其他實體的權益*

國際財務報告準則第12號將實體於子公司、聯合安排、聯營公司及未綜合入賬的結構性實體的權益的所有相關披露規定集於一身。國際財務報告準則第12號規定的披露範圍普遍較目前準則所規定的更為廣泛。本集團在二零一三年首次採納該準則時，可能須額外披露其於其他實體的權益。

— 國際財務報告準則第13號，*公允價值計量*

國際財務報告準則第13號替代個別國際財務報告準則的現有指引，集結公允價值計量指引為單一來源。國際財務報告準則第13號亦包括有關金融工具及非金融工具的公允價值計量的全面披露規定。國際財務報告準則第13號於二零一三年一月一日起生效，惟毋須追溯採納。本集團估計採納國際財務報告準則第13號，將不會對其資產及負債的公允價值計量造成任何重大影響，惟可能須於二零一三年財務報表中作出額外披露。

4. 會計政策變更

國際會計準則委員會頒佈了若干國際財務報告準則的修訂，並於本集團及本公司的本會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表相關的變動如下：

- 國際財務報告準則第7號的修訂，*金融工具：披露—金融資產轉讓*
- 國際會計準則第12號的修訂，*所得稅—遞延稅項：收回相關資產*

本集團並無應用任何於本會計期間並未生效的任何新準則或詮釋。

— 國際財務報告準則第7號的修訂，*金融工具：披露—金融資產轉讓*

國際財務報告準則第7號的修訂規定須就並無完全取消確認的已轉讓金融資產及完全取消確認的已轉讓金融資產中的任何持續參與事宜於財務報表中作出若干披露，而不論有關轉讓交易發生的時間。然而，實體於採納有關修訂之首年毋須就比較期間作出披露。本集團於過往期間或本期間並無任何須根據有關修訂於本會計期間作出披露之重大金融資產轉讓。

— 國際會計準則第12號的修訂，*所得稅—遞延稅項：收回相關資產*

根據國際會計準則第12號，在計量遞延稅項時，須參考有關實體預期收回有關資產賬面值的方式所產生的稅務結果。就此，國際會計準則第12號的修訂引入一項可予以推翻的假設。該假設是指根據國際會計準則第40號投資物業以公允價值列賬的投資物業的賬面值將會透過出售收回。若有關投資物業可予折舊，並以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去(非透過出售)而消耗的商業模式持有，則此項假設可按個別物業情況推翻。

就本集團全部位於中國內地的投資物業而言，董事認定該等物業是以旨在使投資物業絕大部分的經濟利益隨時間過去而消耗的商業模式持有，因而推翻了該等物業根據國際會計準則第12號修訂之下的假設。有鑑於此，本集團根據該等物業本可透過使用而收回價值時適用的稅率，繼續計量該等物業相關的遞延稅項。因此，國際會計準則第12號修訂對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

5. 會計估計及判斷

下列重大會計政策涉及編製綜合財務報表時所用的最主要判斷和估計。

(i) 投資物業估值

一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格，且對被估值物業之位置及種類有近期經驗)對本集團的投資物業組合每六個月評估一次。公允價值按市值(即在進行適當推銷後，自願買方及自願賣方雙方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅逼的情況下於估值日期買賣一項物業的估計款額)釐定。

若缺乏活躍市場現時價格，則評估將會在考慮到預期可由出租物業中收取的估計現金流的總額後作出。反映當時現金流量淨額所含特定風險的收益率被應用於淨年度現金流量中以釐定物業的估值結果。

估值反映(如適用)：實際佔用物業或有支付租賃承擔義務，或有可能在租出空置物業後佔用物業的租戶的類型，及市場對彼等可信度的普遍看法；本集團與承租人之間維修及保險責任的分配；及物業的剩餘經濟壽命。當續期租金或續期租約因預期會出現復歸的增加而未能決定時，則假定所有通知及反向通知(如適用)已有效並在適當的時間送達。

興建中或發展中的投資物業的估值是估計已建成投資物業的公允價值並從該金額扣減估計完成建築或發展的成本、融資成本及合理的利潤率。

(ii) 非金融資產之減值

當情況顯示非金融資產(投資物業、發展中物業、已建成待售物業、存貨及遞延稅項資產除外)之賬面值可能不可收回時，該等資產可能會被視為已減值及會進行減值測試。當資產之可收回金額跌至低於其賬面值時，則會確認減值虧損。資產的可收回金額乃其公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於釐定須作出重大判斷之可收回金額時，本集團會估計持續使用及最終出售資產所產生之未來現金流量及採用合適折現率折現此等未來現金流量。

(iii) 發展中物業及已建成待售物業之撇減

管理層對發展中物業及已建成待售物業之賬面值進行定期審閱。根據管理層之審閱，當估計可變現淨值跌至低於賬面值時，將會對發展中物業及已建成待售物業作出撇減。

於釐定已建成待售物業之可變現淨值時，管理層會以最近銷售交易、由獨立物業估值師所提供之市場調查報告及內部可得資料等當時市場數據作為評估基準。

就發展中物業而言，可變現淨值之估計須應用已調整風險折現率，折現該等物業產生之估計未來現金流量。此等估計需要透過參考附近地點之最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需之價格折讓)及建成物業之估計成本、法律及監管架構以及一般市場情況，對預期銷售價格作出判斷。

(iv) 遞延稅項資產確認

誠如附註33(ii)所載，於二零一二年十二月三十一日，本集團就未使用稅務虧損確認遞延稅項資產。變現遞延稅項資產之能力主要取決於是否很可能獲得能利用該等遞延稅項資產的相關稅務利益進行抵扣之未來應課稅溢利。倘若產生之未來實際應課稅溢利少於預期金額，該等遞延稅項資產可能出現撥回，並將於有關撥回發生期間之損益內確認。

(v) 中國土地增值稅

本集團須支付中國之土地增值稅。然而，有關稅項之執行及結算在中國各城市不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國大部分地方稅務機關落實中國土地增值稅之計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項之金額。本集團根據管理層按其對稅務規則之理解作出之最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與初步記錄的金額有別，而有關差異將影響地方稅務機關落實有關稅項年度之稅項及稅項撥備。

6. 分部報告

如下文所述，本集團有五個可申報分部，為本集團的策略性業務單位。策略性業務單位提供不同的產品及服務，由於需要不同的技術及營銷策略，因此獨立管理。就各策略性業務單位而言，主要經營決策者最少每月審閱內部管理報告。以下概要說明本集團各可申報分部的營運。

- 物業銷售：本分部發展及銷售住宅物業，包括別墅、連排別墅及公寓等。目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州、海口、太原、寧波及黃山經營有關業務。
- 物業租賃：本分部出租商業及住宅物業以產生租金收入以及長期物業升值的收益。目前本集團的投資物業組合位於上海、蘇州及無錫。
- 酒店及配套服務：本分部經營酒店及服務式公寓，以產生住宿服務及相關收入。目前本集團於上海、蘇州及黃山經營有關業務。
- 教育：本分部向大專學生提供教育及住宿服務。目前本集團在上海經營有關業務。
- 物業管理及其他相關服務：本分部向外部客戶及集團公司提供物業管理服務、項目管理服務、綠化建設服務以及其他相關服務。目前本集團於上海、昆明、常熟、無錫、蘇州、海口、太原及寧波經營有關業務。

為評估分部表現及於各分部間進行資源配置，本集團之高層行政管理人員按以下基準監控各可申報分部之業績、資產及負債：

分部資產包括所有流動及非流動資產(除聯營公司權益及共同控制實體權益外)。分部負債包括所有流動及非流動負債(除由企業階層管理之優先票據外)。

收益及開支乃參照可申報分部產生之收益及開支或因分部應佔之資產折舊或攤銷而產生者，分配至該等分部。分部業績並不包括衍生金融工具公允價值變動、股份支付、出售子公司股權之收益、應佔聯營公司虧損、應佔共同控制實體虧損及任何其他由企業階層管理之交易。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列值	物業銷售	物業租賃	酒店及 配套服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	1,415,373	50,528	142,156	74,917	83,561	1,766,535
分部間收益	-	-	-	-	9,776	9,776
可申報分部收益	<u>1,415,373</u>	<u>50,528</u>	<u>142,156</u>	<u>74,917</u>	<u>93,337</u>	<u>1,776,311</u>
可申報分部(虧損)/ 溢利	<u>(848,360)</u>	<u>(44,636)</u>	<u>(84,369)</u>	<u>6,821</u>	<u>(4,070)</u>	<u>(974,614)</u>
利息收入	89,663	2,574	3,753	548	2,465	99,003
利息費用	(214,867)	(23,161)	(31,988)	(8,431)	-	(278,447)
投資物業重估虧損	-	(65,490)	-	-	-	(65,490)
可申報分部資產	<u>19,220,811</u>	<u>1,758,000</u>	<u>1,948,000</u>	<u>324,172</u>	<u>186,227</u>	<u>23,437,210</u>
年內增加分部 非流動資產	13,742	166,767	832	6,820	202	188,363
可申報分部負債	<u>16,098,813</u>	<u>808,980</u>	<u>1,620,679</u>	<u>235,826</u>	<u>140,599</u>	<u>18,904,897</u>
折舊及攤銷	14,809	-	48,395	12,158	470	75,832

截至二零一一年十二月三十一日止年度

以人民幣千元列值	物業銷售	物業租賃	酒店及 配套服務	教育	物業管理 及其他 相關服務	合計
外部客戶收益	5,417,462	36,430	80,858	77,343	65,430	5,677,523
分部間收益	-	-	-	-	23,852	23,852
可申報分部收益	<u>5,417,462</u>	<u>36,430</u>	<u>80,858</u>	<u>77,343</u>	<u>89,282</u>	<u>5,701,375</u>
可申報分部溢利/ (虧損)	<u>995,140</u>	<u>(67,252)</u>	<u>(106,494)</u>	<u>4,097</u>	<u>(6,387)</u>	<u>819,104</u>
利息收入	28,352	566	8,760	100	1,159	38,937
利息費用	(87,201)	(25,225)	(14,226)	(12,329)	-	(138,981)
投資物業重估虧損	-	(28,844)	-	-	-	(28,844)
可申報分部資產	<u>19,819,429</u>	<u>1,651,000</u>	<u>2,407,164</u>	<u>308,566</u>	<u>168,413</u>	<u>24,354,572</u>
年內增加分部 非流動資產	17,928	122,492	8,030	11,404	311	160,165
可申報分部負債	<u>16,114,776</u>	<u>645,020</u>	<u>1,996,662</u>	<u>227,041</u>	<u>89,971</u>	<u>19,073,470</u>
折舊及攤銷	11,949	-	37,612	13,770	440	63,771

可申報分部收益、溢利、資產及負債的對賬

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收益		
可申報分部收益	1,776,311	5,701,375
分部間收益對銷	<u>(9,776)</u>	<u>(23,852)</u>
綜合收益	<u>1,766,535</u>	<u>5,677,523</u>

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
(虧損)／溢利		
可申報分部(虧損)／溢利	(974,614)	819,104
分部間(溢利)／虧損對銷	(8,794)	1,526
衍生金融工具的公允價值變動	852	(25,209)
補償收入	-	160,997
股份支付	(5,472)	(1,126)
出售子公司股權之收益淨額	134,499	-
應佔聯營公司虧損	(102,252)	(68,639)
應佔共同控制實體虧損	(32,579)	(3,333)
除所得稅後綜合(虧損)／溢利	<u>(988,360)</u>	<u>883,320</u>
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資產		
可申報分部資產	23,437,210	24,354,572
分部間應收款項對銷	(1,434,885)	(1,814,430)
分部間投資對銷	(632,076)	(632,076)
聯營公司權益	980,325	1,194,608
共同控制實體權益	702,556	735,135
綜合資產總額	<u>23,053,130</u>	<u>23,837,809</u>
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
負債		
可申報分部負債	18,904,897	19,073,470
分部間應付款項對銷	(1,434,885)	(1,814,430)
優先票據	1,272,656	1,270,928
衍生金融工具	890	1,742
綜合負債總額	<u>18,743,558</u>	<u>18,531,710</u>

地區資料

由於本集團主要在中國營運，故概無呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無單一客戶貢獻本集團總銷售的10%或以上。

7. 出售子公司股權

於二零一二年六月三十日，本集團與獨立第三方訂立股份買賣協議。根據該協議，本集團同意出售上海穎駿投資管理有限公司及無錫盛東房產開發有限公司(統稱「出售組別」)之100%股權，總代價為人民幣965,709,000元。

於二零一二年十二月三十一日，儘管本集團保留出售組別之49%股權，本集團已失去對出售組別之控制權。出售子公司之收益確認如下：

資產：

物業、廠房及設備(附註19)	799
發展中物業(附註24)	401,834
應收賬款、其他應收款項及預付按金	424,932
受限制現金	2,500
銀行存款及現金	1,200

負債：

應付賬款及其他應付款項	(55)
-------------	------

本集團應佔淨資產	831,210
出售子公司權益之收益淨額	134,499

總代價	965,709
於二零一二年十二月三十一日應收第三方之金額	(615,709)

於二零一二年收到之現金代價	350,000
已出售之銀行存款及現金	(1,200)

於二零一二年因出售而產生之現金流入淨額	348,800
---------------------	---------

8. 收益

已確認之各項重大類別收益金額如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業銷售	1,415,373	5,417,462
租金收入	50,528	36,430
物業管理收入	71,193	44,595
貨品銷售及提供服務	12,368	20,835
學費	74,917	77,343
酒店營運收入	142,156	80,858
合計	1,766,535	5,677,523

9. 其他收入

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
補償	-	160,997
政府補助	1,699	2,474
來自客戶的沒收違約金	4,228	794
出售固定資產之收益	5,025	692
其他	6,739	4,353
合計	<u>17,691</u>	<u>169,310</u>

10. 其他經營開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
罰金 (a)	217,224	22,086
發展中物業及已建成待售物業之撇減 (b)	329,765	81,146
出售聯營公司權益之虧損(附註26(a))	17,031	-
捐款	5,495	5,478
出售固定資產之虧損	126	153
其他	1,473	509
合計	<u>571,114</u>	<u>109,372</u>

(a) 罰金主要指有關撤銷土地購買合約之人民幣210,970,000元。

(b) 於二零一二年十二月三十一日，本集團評估其物業的可變現淨值，因而撇減若干發展中物業的賬面值人民幣207,686,000元(二零一一年：人民幣37,912,000元)(附註24)及撇減若干已建成待售物業的賬面值人民幣122,079,000元(二零一一年：人民幣43,234,000元)(附註25)。

11. 員工開支

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及薪金	165,647	179,607
向界定供款計劃供款	31,247	21,706
僱員福利、花紅及其他津貼	26,186	25,527
股權結算的股份支付開支(附註43(a))	5,472	1,126
合計	<u>228,552</u>	<u>227,966</u>

12. 按性質劃分的費用

計入銷售成本、銷售及市場推廣成本和行政開支的開支如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已出售物業成本	994,873	3,215,888
核數師酬金		
— 審核服務	4,250	3,810
— 審核相關服務	300	1,100
折舊	73,914	61,848
土地使用權攤銷	1,873	1,879
經營租賃支出	12,837	15,572

13. 融資收入及成本

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款利息收入	36,639	38,937
按已攤銷成本計算的長期應收款的利息收入 (附註30)	62,364	-
融資收入	99,003	38,937
計息貸款及優先票據利息費用	(809,788)	(633,379)
減：資本化的利息(附註24)	531,341	494,398
計息貸款及優先票據利息費用淨額	(278,447)	(138,981)
按已攤銷成本計算的長期應付款的利息費用	(3,070)	(3,259)
其他投資公允價值變動淨額	1,618	(207)
匯兌收益淨額	2,673	74,964
融資成本	(277,226)	(67,483)
衍生金融工具的公允價值變動		
— 優先票據的贖回權(附註37)	-	(22,842)
— 利率掉期(附註38)	852	(2,367)
融資成本淨額	(177,371)	(53,755)

14. 所得稅開支

(i) 綜合全面利潤表內的所得稅指：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
即期稅項		
本年度中國企業所得稅撥備 (附註33(i))	77,070	394,778
本年度中國土地增值稅撥備	132,656	124,082
	<u>209,726</u>	<u>518,860</u>
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回 (附註33(ii)及(iii))	21,759	(128,306)
已確認稅項虧損影響(附註33(ii))	(50,912)	(8,731)
遞延中國土地增值稅	5,031	104,808
	<u>(24,122)</u>	<u>(32,229)</u>
所得稅開支總額	<u>185,604</u>	<u>486,631</u>

企業所得稅

由於本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無作出香港利得稅撥備。

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

根據於二零零七年三月十六日第十屆全國人民代表大會第五次會議通過並於二零零八年一月一日起生效的中國企業所得稅法(「新稅法」)，本集團的主要項目公司均須按25%的稅率繳納中國企業所得稅(二零一一年：25%)。

土地增值稅

本集團銷售所發展的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納中國土地增值稅，根據有關規例，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權出讓支出、借貸成本及所有物業發展開支)計算。截至二零一二年十二月三十一日止年度計入損益中的土地增值稅為人民幣137,687,000元(二零一一年：人民幣228,890,000元)。

(ii) 稅項開支和會計(虧損)/溢利按適用稅率計算的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(802,756)	1,369,951
減：中國土地增值稅	(137,687)	(228,890)
	<u>(940,443)</u>	<u>1,141,061</u>
按本集團屬下各公司		
適用稅率計算的稅項	(124,720)	221,882
應佔聯營公司及共同控制實體業績的		
稅務影響	23,716	148
不可扣稅支出(已扣除毋須課稅收入)	33,747	2,644
未確認遞延稅項資產	112,038	33,195
過往年度撥備不足/(超額撥備)	3,136	(128)
	<u>47,917</u>	<u>257,741</u>
中國土地增值稅(附註33(i))	<u>137,687</u>	<u>228,890</u>
合計	<u>185,604</u>	<u>486,631</u>

根據附註3(v)所載的會計政策，由於部分子公司不大可能在有關稅務司法權區及實體取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的虧損，故本集團在截至二零一二年十二月三十一日止年度未就累計稅項虧損確認遞延稅項資產。

15. 董事酬金

	基本薪金、 津貼及 向退休福利					合計
	袍金	其他利益	計劃供款	花紅	股份支付	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
(附註40)						
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
執行董事						
王偉賢先生	-	4,675	-	-	-	4,675
王煦菱女士	-	4,769	-	-	1,143	5,912
張文海先生(附註i)	-	670	-	-	-	670
朱孝廉先生(附註ii)	-	2,121	-	-	-	2,121
非執行董事						
謝世東先生(附註iii)	203	-	-	-	-	203
獨立非執行董事						
張英潮先生	280	-	-	-	-	280
方和先生(太平紳士)	280	-	-	-	-	280
蔣小明先生	280	-	-	-	-	280
關啟昌先生	280	-	-	-	-	280
合計	<u>1,323</u>	<u>12,235</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,143</u>	<u>14,701</u>

	基本薪金、 津貼及 向退休福利					合計
	袍金	其他利益	計劃供款	花紅	股份支付	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一一年 十二月三十一日止年度						
執行董事						
王偉賢先生	-	3,513	-	-	-	3,513
王煦菱女士	-	4,615	-	5,839	-	10,454
張文海先生	-	2,357	-	-	-	2,357
非執行董事						
謝世東先生	-	1,450	-	1,572	-	3,022
黎健先生	477	-	-	-	-	477
獨立非執行董事						
張英潮先生	277	-	-	-	-	277
方和先生(太平紳士)	277	-	-	-	-	277
蔣小明先生	277	-	-	-	-	277
關啟昌先生	277	-	-	-	-	277
合計	<u>1,585</u>	<u>11,935</u>	<u>-</u>	<u>7,411</u>	<u>-</u>	<u>20,931</u>

- (i) 張文海先生自二零一二年四月一日起辭任本公司執行董事。
- (ii) 朱孝廉先生自二零一二年四月十六日起獲委任為本公司執行董事，並自二零一二年十月一日起辭任本公司執行董事。
- (iii) 謝世東先生並無在二零一二年六月一日舉行的股東週年大會上膺選連任非執行董事。

16. 高級管理層酬金

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度的五名最高薪酬人士包括本公司三名(二零一一年：四名)董事，其酬金已於附註15披露。向本集團其餘最高薪酬人士支付的酬金詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
基本薪金、津貼及其他利益	<u>5,935</u>	<u>1,698</u>

兩名(二零一一年：兩名)最高薪酬人士的酬金介乎以下範圍：

港元	二零一二年 人數	二零一一年 人數
2,000,001–3,000,000	1	1
3,000,001–4,000,000	<u>1</u>	<u>–</u>

二零一二年度本集團並無向董事支付任何酬金作為加入或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

17. 股息

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
年內已宣派及派付之 過往財政年度末期股息 (二零一一年：人民幣0.065元)(i)	–	68,390
資產負債表日後 擬派末期股息(ii)	–	–

- (i) 於二零一二年三月二十三日舉行的會議上，董事會議決不就截至二零一一年十二月三十一日止年度擬派任何現金股息，其於二零一二年六月一日舉行的股東週年大會上獲批准。
- (ii) 本公司董事會已議決不就截至二零一二年十二月三十一日止年度擬派任何股息。

18. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃以本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利除以期內已發行普通股(不包括已購買之本集團普通股及股份獎勵計劃(附註40)所持股份)之加權平均數計算。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(938,248)</u>	<u>898,320</u>
	股份數目	
	二零一二年	二零一一年
於一月一日的已發行普通股的加權平均數	1,045,874,656	1,051,128,275
股份獎勵計劃的影響	<u>(24,445,905)</u>	<u>(5,253,619)</u>
於十二月三十一日的已發行普通股的加權平均數	<u>1,021,428,751</u>	<u>1,045,874,656</u>

就計算獎勵股份之攤薄影響而言之本公司普通股平均市值，乃以獎勵股份發行在外期間之市場報價為基準。就每股攤薄(虧損)/盈利而言，由於在截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度發行在外之獎勵股份的影響對每股基本(虧損)/盈利並無任何攤薄作用，本公司並無就該兩個年度之每股基本(虧損)/盈利作出任何調整。

19. 物業、廠房及設備

人民幣千元	樓宇	租賃 物業裝修	汽車	裝置、傢俱 及設備	在建工程	合計
成本：						
於二零一一年一月一日的結餘	394,060	32,243	33,357	83,970	511,830	1,055,460
購置	3,564	-	10,327	17,937	5,845	37,673
從發展中物業及已建成待售 物業轉撥	44,760	-	1,178	73,735	-	119,673
從投資物業轉撥	5,865	-	-	-	-	5,865
從在建工程轉撥	384,067	-	-	133,608	(517,675)	-
轉讓	-	-	(6,293)	(590)	-	(6,883)
於二零一一年十二月三十一日 的結餘	832,316	32,243	38,569	308,660	-	1,211,788
購置	9	-	6,697	9,571	5,319	21,596
從發展中物業轉撥 (附註24)	15,046	-	-	-	-	15,046
轉撥至歸類為持作待售的 資產(附註41)	-	-	(590)	(394)	-	(984)
出售子公司(附註7)	-	-	(692)	(350)	-	(1,042)
轉讓	(6,502)	-	(550)	(609)	-	(7,661)
於二零一二年十二月三十一日 的結餘	840,869	32,243	43,434	316,878	5,319	1,238,743
折舊：						
於二零一一年一月一日的結餘	63,970	23,988	22,908	40,526	-	151,392
年內折舊	29,492	1,649	4,258	26,449	-	61,848
轉讓	-	-	(5,503)	(422)	-	(5,925)
於二零一一年十二月三十一日 的結餘	93,462	25,637	21,663	66,553	-	207,315
年內折舊	34,403	604	5,426	33,481	-	73,914
轉撥至歸類為持作待售的資產 (附註41)	-	-	(197)	(95)	-	(292)
出售子公司(附註7)	-	-	(181)	(62)	-	(243)
轉讓	(442)	-	(502)	(395)	-	(1,339)
於二零一二年十二月三十一日 的結餘	127,423	26,241	26,209	99,482	-	279,355
賬面值：						
於二零一二年十二月三十一日	<u>713,446</u>	<u>6,002</u>	<u>17,225</u>	<u>217,396</u>	<u>5,319</u>	<u>959,388</u>
於二零一一年十二月三十一日	<u>738,854</u>	<u>6,606</u>	<u>16,906</u>	<u>242,107</u>	<u>-</u>	<u>1,004,473</u>

(i) 本集團擁有的所有樓宇均位於中國。

(ii) 於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押賬面總值人民幣777,943,000元(二零一一年：人民幣592,798,000元)的物業、廠房及設備作為本集團借貸的抵押品。

20. 無形資產

承包商資格

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本：		
於一月一日的結餘	1,700	1,700
收購	—	—
於十二月三十一日的結餘	1,700	1,700
攤銷：		
於一月一日的結餘	134	90
年內攤銷開支	45	44
於十二月三十一日的結餘	179	134
賬面值：		
於十二月三十一日的結餘	1,521	1,566

21. 土地使用權

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
成本：		
於一月一日的結餘	91,265	92,484
轉撥至發展中物業(附註24)	—	(1,219)
於十二月三十一日的結餘	91,265	91,265
攤銷：		
於一月一日的結餘	12,566	10,752
年內攤銷開支	1,873	1,879
轉撥至發展中物業(附註24)	—	(65)
於十二月三十一日的結餘	14,439	12,566
賬面值：		
於十二月三十一日的結餘	76,826	78,699

土地使用權指收購全部位於中國的土地使用權利的租賃預付款項，該等土地用作自用物業。

22. 其他投資

		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
可供出售股本證券	(i)	15,432	14,032
信託貸款		20,000	-
長期投資		<u>35,432</u>	<u>14,032</u>
持作交易目的之股本證券	(ii)	16,436	5,824
其他可供出售投資	(iii)	99,000	5,000
信託貸款(附註48(c))	(iv)	50,000	-
即期投資		<u>165,436</u>	<u>10,824</u>

- (i) 可供出售股本證券指本集團於XDM Resources Inc的2.81%股權投資，該公司於加拿大註冊成立並從事礦產勘探及發展業務。
- (ii) 持作交易目的之股本證券主要指持作交易目的之股份投資。該等股份於上海及深圳證券交易所上市。
- (iii) 其他可供出售投資指金融機構發行的若干金融產品。
- (iv) 信託貸款指提供予本集團聯營公司上海外灘半島酒店有限公司(「外灘半島」)的短期貸款。

23. 投資物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,651,000	1,948,000
成本資本化	172,490	122,492
轉撥至已建成待售物業	-	(384,783)
轉撥至物業、廠房及設備	-	(5,865)
公允價值調整：		
在損益確認	(65,490)	(28,844)
於十二月三十一日的結餘	<u>1,758,000</u>	<u>1,651,000</u>

本集團所有投資物業於二零一二年十二月三十一日均以公允價值入賬。公允價值乃根據戴德梁行有限公司進行的估值而釐定。該等估值根據香港測量師學會頒佈的物業估值標準(二零零五年第一版)進行，並參考可比較銷售資料及(如適用)通過將租金收入淨額資本化而釐定。重估虧損已扣減各年的損益，倘因物業、廠房及設備項目在改變用途後轉撥至投資物業而產生重估收益，則直接計入權益。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已將賬面總值人民幣1,331,000,000元(二零一一年：人民幣745,545,000元)的投資物業質押作為本集團借貸的抵押品。

24. 發展中物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
預期將於以下期間建成的發展中物業：		
一十二個月內	<u>2,380,515</u>	<u>4,452,903</u>
一十二個月後	<u>4,062,629</u>	<u>6,618,792</u>
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	11,109,607	8,522,371
成本資本化	2,202,474	6,607,983
轉撥自土地使用權	–	1,154
轉撥至物業、廠房及設備(附註19)	(15,046)	(107,367)
轉撥至已建成待售物業(附註25)	(2,278,183)	(3,914,534)
轉撥至歸類為持作待售的資產(附註41)	(4,082,159)	–
出售子公司(附註7)	(401,834)	–
	<u>6,534,859</u>	<u>11,109,607</u>
撇減發展中物業：		
期初結餘	(37,912)	–
增加(附註10(b))	(207,686)	(37,912)
轉撥至歸類為持作待售的資產(附註41)	153,883	–
	<u>(91,715)</u>	<u>(37,912)</u>
於十二月三十一日的結餘	<u>6,443,144</u>	<u>11,071,695</u>
已計入上述項目的被資本化利息：		
於一月一日的結餘	667,252	328,075
成本資本化(附註13)	531,341	494,398
轉撥至物業、廠房及設備	–	(5,431)
轉撥至已建成待售物業	(373,572)	(149,790)
轉撥至歸類為持作待售的資產	(14,190)	–
於十二月三十一日的結餘	<u>810,831</u>	<u>667,252</u>

發展中物業均位於中國。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，借貸的加權平均資本化利率為10.10%(二零一一年：9.40%)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押價值約人民幣5,153,632,000元(二零一一年：人民幣6,450,244,000元)的發展中物業作為本集團借貸的抵押品。

25. 已建成待售物業

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於一月一日的結餘	1,576,343	505,220
轉撥自發展中物業(附註24)	2,278,183	3,914,534
轉撥至銷售成本	(1,043,277)	(3,215,888)
轉撥自投資物業	-	384,783
轉撥至物業、廠房及設備	-	(12,306)
	<u>2,811,249</u>	<u>1,576,343</u>
撤減已建成待售物業：		
於一月一日的結餘	(43,234)	-
增加(附註10(b))	(122,079)	(43,234)
轉撥至銷售成本	48,404	-
	<u>(116,909)</u>	<u>(43,234)</u>
於十二月三十一日的結餘	<u><u>2,694,340</u></u>	<u><u>1,533,109</u></u>

所有已建成待售物業均位於中國。

於二零一二年十二月三十一日，本集團已抵押價值約人民幣144,522,000元(二零一一年：人民幣487,018,000元)的已建成待售物業作為本集團借貸的抵押品。

26. 聯營公司權益

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
上海眾鑫資產經營有限公司(「上海眾鑫」)	(a)	-	112,975
外灘半島	(b)	976,815	1,078,086
上海朝智實業有限公司(「上海朝智」)	(c)	3,510	3,547
		<u>980,325</u>	<u>1,194,608</u>

(a) 上海眾鑫

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	-	26,933
收購產生的商譽	-	2,794
分佔收購後溢利	-	62,248
貸款	-	21,000
	<u>-</u>	<u>112,975</u>

於二零一二年十一月三十日，本集團訂立股份買賣協議，據此，本集團同意出售於上海眾鑫的股權，總代價約為人民幣95,000,000元。出售日期為二零一二年十二月十二日。

	人民幣千元
投資成本	26,933
收購產生的商譽	2,794
分佔收購後溢利	61,304
來自本集團的貸款	<u>21,000</u>
	112,031
出售聯營公司權益之虧損(附註10)	<u>(17,031)</u>
總代價(以現金支付)	<u><u>95,000</u></u>
因出售而產生之現金流入淨額	
— 於二零一二年收到的現金代價	<u><u>95,000</u></u>

(b) 外灘半島

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	880,678	880,678
分佔收購後溢利	<u>96,137</u>	<u>197,408</u>
	<u><u>976,815</u></u>	<u><u>1,078,086</u></u>

外灘半島由本集團擁有50%股權，並從事上海外灘半島酒店的開發、經營及管理。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的分佔外灘半島收購後溢利主要來自外灘半島投資物業的重估收益。

(c) 上海朝智

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	3,633	3,633
分佔收購後虧損	<u>(123)</u>	<u>(86)</u>
	<u><u>3,510</u></u>	<u><u>3,547</u></u>

上海朝智由本集團擁有36.33%股權，並從事商業物業開發業務。

(d) 下文所呈列的聯營公司的財務資料概要尚未根據本集團應佔權益百分比而調整：

二零一二年十二月三十一日

人民幣千元	資產	其他負債	股東貸款 及權益	收益	虧損
外灘半島	5,381,754	3,400,266	1,981,488	395,206	(202,542)
上海朝智	82,331	72,670	9,661	-	(103)

二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	資產	其他負債	股東貸款 及權益	收益	溢利/ (虧損)
上海眾鑫	748,055	371,472	376,583	23,269	9,436
外灘半島	5,377,692	3,193,662	2,184,030	377,706	(143,586)
上海朝智	82,434	72,670	9,764	-	(247)

27. 共同控制實體權益

天源利豐由本集團擁有50.1%股權，並主要於中國海南省海口市從事物業發展業務。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
天源利豐	<u>702,556</u>	<u>735,135</u>
投資成本	758,476	758,476
分佔收購後虧損	<u>(55,920)</u>	<u>(23,341)</u>
	<u>702,556</u>	<u>735,135</u>

下文所呈列的共同控制實體的財務資料概要尚未根據本集團應佔權益百分比而調整：

二零一二年十二月三十一日

人民幣千元	流動資產	非流動 資產	流動負債	非流動 負債	收入	開支
天源利豐	238,208	2,890,398	288,812	1,437,468	32	65,059

二零一一年十二月三十一日

人民幣千元	流動資產	非流動 資產	流動負債	非流動 負債	收入	開支
天源利豐	24,443	2,844,167	157,419	1,243,838	44	6,697

28. 子公司及受控制特殊目的實體投資

(a) 子公司投資

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非上市股份，按成本	4,118,431	4,080,695
授予子公司僱員的購股權的 累積公允價值	20,687	20,687
授予子公司僱員的受限制股份的 累積公允價值	4,329	—
	<u>4,143,447</u>	<u>4,101,382</u>

本公司的主要營運子公司如下：

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司應佔權益 百分比		註冊資本	主要業務
		直接 %	間接 %		
SPG Investment Ltd.	英屬處女群島， 二零零四年三月二日	100%	—	1美元	投資控股
Delta Link Holdings Limited	英屬處女群島， 二零零四年五月六日	100%	—	100美元	投資控股
上海康橋半島(集團) 有限公司	中國， 一九九八年八月二十五日	—	98.24%	67,670,000美元	房地產開發、銷售及租賃
上海盛高物業服務有限公司	中國， 二零零一年一月十七日	—	98.42%	人民幣5,000,000元	物業管理服務
上海盛高酒店發展有限公司	中國， 二零零六年十二月一日	—	98.24%	RMB405,500,000 人民幣405,500,000元	酒店營運、房地產開發、 銷售及租賃
上海思博教育發展有限公司 (「思博教育」)	中國， 二零零一年十月九日	—	65.96%	人民幣70,000,000元	投資控股
上海思博技術學院	中國， 二零零三年四月十五日	—	65.96%	人民幣5,000,000元	專科教育
上海思博職業技術培訓中心	中國， 二零零三年十月十四日	—	65.96%	人民幣200,000元	技術培訓及科技諮詢

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司應佔權益百分比		註冊資本	主要業務
		直接 %	間接 %		
上海東方康橋房地產發展有限公司	中國， 二零零二年九月二十六日	-	100%	人民幣650,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
上海麗水生態綠化工程有限公司	中國， 二零零三年十一月七日	-	100%	人民幣10,000,000元	園藝項目
上海珠佳康橋半島房地產開發有限公司	中國， 二零零三年九月二十四日	-	100%	人民幣280,000,000元	房地產開發及銷售
黃山盛高半島房地產發展有限公司	中國， 二零零四年一月七日	-	100%	人民幣120,000,000元	酒店開發及經營
黃山卧虎會所管理有限公司	中國， 二零零九年七月七日	-	100%	人民幣1,000,000元	房地產管理服務
昆明盛高置地發展有限公司	中國， 二零零六年十一月九日	-	100%	人民幣142,500,000元	房地產開發、銷售及租賃
昆明盛高大城房地產發展有限公司	中國， 二零零七年六月十五日	-	100%	40,000,000美元	房地產開發、銷售及租賃
蘇州潤建置業有限公司	中國， 二零零七年九月二十八日	-	100%	人民幣550,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
蘇州盛高物業服務有限公司	中國， 二零零九年三月五日	-	100%	人民幣500,000元	酒店營運、物業管理服務
蘇州潤建物業服務有限公司	中國， 二零零九年十二月八日	-	100%	人民幣500,000元	物業管理服務
無錫國盛房產開發有限公司	中國， 二零零七年十一月二日	-	100%	776,530,000港元	房地產開發、銷售及租賃
無錫盛聯房產開發有限公司	中國， 二零零七年十一月二日	-	100%	805,000,000港元	房地產開發、銷售及租賃
海南建橋置業有限公司	中國， 二零零八年一月四日	-	100%	人民幣115,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
海南建橋物業管理有限公司	中國， 二零零八年一月四日	-	98.42%	人民幣1,000,000元	物業管理服務
湖北華中建築裝飾有限公司	中國， 二零零九年五月二十一日	-	100%	人民幣100,000,000元	建築及裝修服務

公司名稱	註冊成立地點及日期	本公司應佔權益百分比		註冊資本	主要業務
		直接 %	間接 %		
常熟盛高房產開發有限公司	中國， 二零零七年七月十二日	-	100%	人民幣200,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
常熟盛地置業有限公司	中國， 二零零七年十月二十四日	-	100%	人民幣350,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
山西盛高置地發展有限公司	中國， 二零零九年八月二十七日	-	100%	20,000,000美元	房地產開發、銷售及租賃
無錫新都房產開發有限公司 (「無錫新都」)	中國， 二零一零年一月二十九日	-	60%	人民幣200,000,000元	房地產開發、銷售及租賃
寧波盛高慈城房地產發展 有限公司	中國， 二零一一年三月二十一日	-	100%	人民幣230,000,000元	房地產開發、銷售及租賃

所有該等實體均為附註3(a)(i)所界定的受控制子公司及已合併計入綜合財務報表。

(b) 受控制特殊目的實體

本集團控制一家在香港營運的特殊目的實體，其詳情如下：

特殊目的實體	主要業務
SPG Land Employee Benefit Trust (New Zealand) (「該信託」)	為合資格參與者的利益購買、 管理及持有本公司股份(附註40)

由於成立該信託的目的純粹是為股份獎勵計劃而購買、管理及持有本公司股份，因此本集團有權規管該信託的財務和經營政策，並可因僱員持續效力本集團而從僱員服務中得益。該信託的資產及負債計入本集團的綜合結餘，由該信託持有的本公司股份呈列為權益扣減，作為股份獎勵計劃所持股份(附註40)。

29. 應收賬款、其他應收款項及預付按金

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收關連人士款項：				
— 子公司	-	-	424,000	423,990
— 其他關連人士(附註48(c))	124,137	103,223	30	30
	<u>124,137</u>	<u>103,223</u>	<u>424,030</u>	<u>424,020</u>
應收第三方的應收賬款	31,759	14,599	-	-
預付承包商款項	166,966	136,958	-	-
收購土地使用權的預付按金	500,925	1,532,975	-	-
其他應收款項	1,056,417	414,274	-	-
預繳稅款	350,631	237,407	-	-
	<u>2,230,835</u>	<u>2,439,436</u>	<u>424,030</u>	<u>424,020</u>

應收關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

其他應收款項結餘、按金及預付第三方的款項預期於一年內清還或收回。

預繳稅款主要指因預售若干物業而預繳的營業稅、土地增值稅及所得稅。

應收賬款於各資產負債表日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
90日內	31,559	14,322
超過90日至180日內	192	7
超過180日至365日內	8	270
	<u>31,759</u>	<u>14,599</u>

30. 長期應收款

	年期	本集團		
		初始成本 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
長期應收款	10年	1,300,000	921,597	939,672
減：一年內到期的長期應收款			(175,007)	(125,486)
			<u>746,590</u>	<u>814,186</u>

於以下年期收取的款項如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	175,007	125,486
超過一年至兩年內	113,237	113,103
超過兩年至五年內	292,289	247,166
超過五年以上	341,064	453,917
	<u>921,597</u>	<u>939,672</u>

長期應收款指提供予天源利豐的股東貸款。該筆款項為免息，遞延為自二零一二年六月十一日起分10期按年償還，每期收取金額為人民幣130,000,000元。年內就長期應收款確認利息收入人民幣62,364,000元(附註13)(二零一一年：人民幣零元)。

31. 受限制現金

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
有關建築及發展物業 作為計息貸款及 銀行承兌票據的抵押 其他	189,568	436,489
	642,700	861,763
	429	9,215
	<u>832,697</u>	<u>1,307,467</u>

32. 現金及現金等價物

現金及現金等價物的結餘分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款及現金	<u>1,649,533</u>	<u>2,952,493</u>	<u>161</u>	<u>39,799</u>
減：受限制現金(附註31)	<u>(832,697)</u>	<u>(1,307,467)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>816,836</u>	<u>1,645,026</u>	<u>161</u>	<u>39,799</u>

以下列貨幣結算的銀行存款及現金：

人民幣	1,573,174	2,847,965	1	-
美元	59,629	88,267	135	39,654
澳元	7	7	-	-
港元	16,723	16,254	25	145
	<u>1,649,533</u>	<u>2,952,493</u>	<u>161</u>	<u>39,799</u>

人民幣並非自由兌換貨幣，從中國匯出人民幣須遵守中國政府制訂的匯兌限制。

33. 應付稅項／遞延稅項資產／(負債)

(i) 綜合資產負債表的本期稅項指：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
中國所得稅		
承前結餘	315,413	150,432
年內中國企業所得稅撥備(附註14(i))	77,070	394,778
已付中國所得稅	(108,225)	(229,797)
轉撥至與歸類為持作待售的資產有關的負債 (附註41)	(570)	-
結餘結轉	283,688	315,413
中國土地增值稅		
承前結餘	893,821	729,499
年內中國土地增值稅撥備(附註14(ii))	137,687	228,890
已付中國土地增值稅	(127,383)	(64,568)
轉撥至與歸類為持作待售的資產有關的負債 (附註41)	(671)	-
結餘結轉	903,454	893,821
合計	1,187,142	1,209,234

(ii) 已確認遞延稅項資產：

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項資產部分及於截至二零一二年十二月三十一日止年度的變動如下：

	收益確認及 有關銷售 成本的 暫時差異 人民幣千元	遞延土地 增值稅 及其他 應計項目 人民幣千元	稅務虧損 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	62,880	205,657	18,602	287,139
增加	74,935	32,801	25,606	133,342
變現	(47,706)	(11,094)	(16,875)	(75,675)
於二零一一年十二月三十一日	90,109	227,364	27,333	344,806
增加	22,417	29,208	62,066	113,691
變現	(48,526)	(35,437)	(11,154)	(95,117)
於二零一二年十二月三十一日	64,000	221,135	78,245	363,380

於二零一二年十二月三十一日，本集團可用來抵銷未來溢利的未動用稅務虧損為人民幣930,168,000元(二零一一年：人民幣330,565,000元)。於二零一二年十二月三十一日，就稅務虧損按個別子公司適用之所得稅率確認的遞延稅項資產為人民幣312,980,000元(二零一一年：人民幣109,332,000元)。由於不能確定有有關個別子公司的未來應課稅溢利，因此於二零一二年十二月三十一日並未就其餘稅務虧損人民幣617,188,000元(二零一一年：人民幣221,233,000元)確認遞延稅項資產。於截至二零一二年十二月三十一日止年度的未確認稅務虧損將於以下截至十二月三十一日止年度屆滿：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
二零一二年	-	10,498
二零一三年	2,402	2,402
二零一四年	3,257	10,336
二零一五年	52,956	57,037
二零一六年	135,108	140,960
二零一七年	423,465	-
	<u>617,188</u>	<u>221,233</u>

(iii) 已確認遞延稅項負債

已在綜合資產負債表確認的遞延稅項負債部分及於截至二零一二年十二月三十一日止年度的變動如下：

	投資物業 重估 人民幣千元	公允價值 調整 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年一月一日	308,542	183,151	491,693
增加	27,850	-	27,850
變現	(50,673)	(56,547)	(107,220)
於二零一一年十二月三十一日	285,719	126,604	412,323
增加	9,913	4,084	13,997
變現	(24,576)	-	(24,576)
於二零一二年十二月三十一日	<u>271,056</u>	<u>130,688</u>	<u>401,744</u>

(iv) 抵銷遞延稅項資產／遞延稅項負債

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
已確認遞延稅項資產 與遞延稅項負債抵銷	363,380 (122,809)	344,806 (133,739)
遞延稅項資產	<u>240,571</u>	<u>211,067</u>
已確認遞延稅項負債 與遞延稅項資產抵銷	401,744 (122,809)	412,323 (133,739)
遞延稅項負債	<u>278,935</u>	<u>278,584</u>

34. 計息貸款

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
短期		
有抵押銀行貸款	879,451	267,275
有抵押信託貸款	140,000	610,000
無抵押貸款	250,000	-
有抵押銀行長期貸款的即期部分	1,342,739	700,340
有抵押長期信託貸款的即期部分	1,261,000	500,000
	<u>3,873,190</u>	<u>2,077,615</u>
長期		
有抵押銀行貸款	2,823,561	3,614,030
有抵押信託貸款	1,511,000	1,561,000
無抵押貸款	-	200,000
減：有抵押銀行長期貸款的即期部分	(1,342,739)	(700,340)
有抵押長期信託貸款的即期部分	(1,261,000)	(500,000)
	<u>1,730,822</u>	<u>4,174,690</u>

於二零一二年十二月三十一日，本集團的有抵押貸款以下列各項作為抵押：

- (i) 本集團賬面總值人民幣7,407,097,000元(二零一一年：人民幣8,275,605,000元)的物業及土地使用權(附註19、23、24及25)；
- (ii) 已抵押定期存款人民幣642,700,000元(二零一一年：人民幣299,898,000元)及其他可供出售投資人民幣99,000,000元(二零一一年：人民幣零元)；
- (iii) 本集團若干子公司的股本權益抵押。

若干有抵押貸款以無錫盛東房產開發有限公司的物業及土地使用權作抵押，該公司已於二零一二年底被出售。該等有抵押貸款已於二零一三年一月償還。若干有抵押貸款以本集團共同控制實體天源利豐的物業及土地使用權作抵押。

本集團的長期貸款須於以下期間償還：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	2,603,739	1,200,340
超過一年至兩年內	780,000	3,057,350
超過兩年至五年內	660,822	639,590
超過五年以上	290,000	477,750
	<u>4,334,561</u>	<u>5,375,030</u>

於截至二零一二年十二月三十一日止年度的實際利率如下：

	二零一二年	二零一一年
銀行貸款	<u>6.63%</u>	<u>6.81%</u>
信託貸款	<u>13.40%</u>	<u>12.49%</u>

短期及長期貸款的賬面值與公允價值相近。

35. 應付賬款、其他應付款項及預收款項

	本集團		本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付關連人士款項：				
其他應付款項：				
— 應付股息(附註48(c))	9,173	9,173	—	—
— 子公司	—	—	589,677	415,625
— 其他關連人士(附註48(c))	11,897	2,532,049	—	—
	21,070	2,541,222	589,677	415,625
應付賬款	2,083,819	2,776,785	—	—
預收客戶款項	3,818,063	2,955,884	—	—
其他應付稅項	23,102	37,812	—	—
應付股息	163	163	163	163
未支付土地成本	912,221	890,081	—	—
其他應付款項和預提費用	348,896	310,483	39,056	46,683
合計	<u>7,207,334</u>	<u>9,512,430</u>	<u>628,896</u>	<u>462,471</u>

應付關連人士款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付賬款於各結算日的賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
90日內	583,453	1,272,165
超過90日至180日內	527,651	420,679
超過180日至365日內	566,961	583,922
超過365日至3年內	405,754	500,019
	<u>2,083,819</u>	<u>2,776,785</u>

36. 長期應付款

	年期	初始成本 人民幣千元	本集團	
			二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
長期應付款	15年	58,453	43,067	45,997
減：一年內到期的長期應付款			(6,000)	(6,000)
一年後到期的長期應付款			<u>37,067</u>	<u>39,997</u>

於以下年期償還的款項如下：

一年內	6,000	6,000
超過一年至兩年內	5,682	5,682
超過兩年至五年內	15,296	15,296
超過五年以上	16,089	19,019
	<u>43,067</u>	<u>45,997</u>

長期應付款指應付一名承包商的建造成本。該筆款項為免息，及自二零零八年九月一日起分15期按年償還，每期償還金額為人民幣6,000,000元。

	本公司	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付子公司款項	<u>428,025</u>	<u>402,190</u>

長期應付款指應付若干子公司的款項。該筆應付款項計息，並須於超過一年至兩年內償還。

37. 優先票據

於二零一一年四月八日，本公司按等同面值98.244%的價值發行於二零一六年到期總面值200,000,000美元(相等於約人民幣1,308,400,000元)的13.5厘優先票據(「票據」)。票據於新加坡證券交易所上市。票據按年利率13.5厘計息，於每年四月八日及十月八日每半年期末付息，並將於二零一六年四月八日到期(除非獲提早贖回)。經扣除直接發行成本的所得款項淨額約為191,298,939美元(相等於人民幣1,251,477,657元)。

本公司可於二零一四年四月八日或其後任何時間，按等同下文所載本金額百分比的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(倘於下文所示各年度四月八日開始的十二個月內贖回)贖回全部或部分票據：

期間	贖回價
二零一四年	106.75%
二零一五年及以後	103.375%

於二零一四年四月八日前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的適用溢價及應計而未付利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)票據。

本公司可於二零一四年四月八日前任何時間，以出售本公司普通股的所得款項，按票據本金額113.5%的贖回價，另加截至(但不包括)贖回日期的應計而未付利息(如有)，贖回本金總額最多35%的票據，惟於各有關贖回及於有關股本發售結束後60日內進行的任何有關贖回後，原本已發行的票據本金總額須有至少65%仍未償還。

根據財務報表附註3(c)(iii)所載的會計政策，本公司所持有的贖回權分別於初步確認日期及各報告日期按公允價值入賬列為衍生金融工具。

優先票據不同部分的變動載列如下：

	負債部分 人民幣千元	本公司 認購權 人民幣千元	合計 人民幣千元
於二零一一年四月八日發行的優先票據	1,274,320	(22,842)	1,251,478
年內已攤銷利息及發行成本	129,519	-	129,519
年內已付利息	(85,791)	-	(85,791)
匯兌收益	(47,120)	-	(47,120)
公允價值變動	-	22,842	22,842
於二零一一年十二月三十一日	1,270,928	-	1,270,928
年內已攤銷利息及發行成本	181,072	-	181,072
年內已付利息	(176,145)	-	(176,145)
匯兌收益	(3,199)	-	(3,199)
公允價值變動(附註13)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,272,656</u>	<u>-</u>	<u>1,272,656</u>
由下列項目組成		二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
—其他應付款項—應計利息		39,056	39,510
—優先票據		<u>1,233,600</u>	<u>1,231,418</u>
—合計		<u>1,272,656</u>	<u>1,270,928</u>

票據的負債部分為按利率折現的約定未來現金流量，利率經考慮本公司的業務風險及財務風險後，按照信貸狀況相若的市場工具釐定。截至二零一二年十二月三十一日止年度，負債部分的實際年利率為14.257%。

於二零一二年十二月三十一日，票據的負債部分須於以下年期償還：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
兩年後但五年內	<u>1,233,600</u>	<u>1,231,418</u>

38. 衍生金融工具

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
利率掉期	<u>890</u>	<u>1,742</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，本公司已訂立以港元列值的利率掉期，以達致適當的固定及浮動利率風險組合。於二零一二年十二月三十一日，本集團利率掉期的名義合約金額為400,000,000港元(二零一一年：400,000,000港元)，固定若干銀行借貸的利率，以減低利率波動的影響。掉期將於未來2.5年內到期，其配合相關貸款的到期日，固定掉期利率介乎0.79%至0.995%。

利率掉期的公允價值乃按當前市場利率折現合約的未來現金流量釐定。年內的公允價值變動導致公允價值收益人民幣852,000元(二零一一年：虧損人民幣2,367,000元)(附註13)，已於截至二零一二年十二月三十一日止年度的損益內計入「衍生金融工具的公允價值變動」一項。

39. 僱員退休福利

根據中國法規規定，本集團為其僱員參與多個由市及省級政府部門設立的界定供款退休福利計劃。本集團須按僱員的薪金、報酬、花紅及若干津貼的20%至22%向退休計劃供款。當地政府部門負責向已退休僱員支付全部退休金。

除上述年度供款外，本集團並無其他有關該等計劃及其他退休後福利的退休金供款責任。

40. 股份支付

股份獎勵計劃

本公司於二零一零年十二月三日採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的是通過授予本公司的股份，肯定及獎賞本集團的主管人員、僱員(不論全職或兼職)及董事為本集團的增長及發展所作出的貢獻。根據股份獎勵計劃，薪酬委員會(「該委員會」)負責監督股份獎勵計劃的運作，並須委託受託人管理股份獎勵計劃。股份獎勵計劃自採納日期起計持續有效十年。

在股份獎勵計劃期間內，該委員會可全權酌情向任何合資格參與者及任何數目的合資格參與者給予獎賞。合資格獲取獎賞的參與者的資格，由該委員會按照該參與者為本集團的增長及發展所作出的貢獻而不時釐定。

董事會於二零一二年四月一日批准股份獎勵計劃的詳情，其中訂明了合資格僱員及歸屬期。該計劃的關鍵資料概述如下：

合資格參與者： (a) 副董事及以上；
(b) 表現傑出的高級經理及以下

歸屬期： 二零一二年四月一日至二零一五年三月三十一日
(三年)

主要歸屬條件： 參與者於歸屬期內繼續受僱於本集團。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團授出21,911,000股本公司股份，其中5,600,000股股份已授予本公司兩名董事。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，一名董事及若干僱員辭任本集團之職務，所授出的4,682,000股股份已被沒收。

截至二零一二年十二月三十一日止年度股份獎勵計劃所持股份的數目變動如下：

	股份獎勵 計劃所持股份 (千股)	獎勵股份 (千股)
於二零一二年一月一日尚未行使	20,584	—
已購買(附註42(b))	11,504	—
已授出(i)	(21,911)	21,911
已沒收	4,682	(4,682)
	<u>14,859</u>	<u>17,229</u>
於二零一二年十二月三十一日尚未行使	<u>14,859</u>	<u>17,229</u>

(i) 獎勵股份的加權平均公允價值乃按照本公司普通股於各授出日期的市價計算。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已於損益的行政費用就股份支付扣除開支人民幣5,500,000元(二零一一年：無)。

41. 歸類為持作待售的出售組別

於二零一二年九月二十七日，本集團與無錫新都的少數股權持有人無錫市太湖新城建設投資管理有限公司(「太湖新城」)就建議出售本集團於無錫新都持有的60%股權予太湖新城簽署意向書。於交易完成後，無錫新都將不再為本集團的子公司。最終股權轉讓協議於二零一三年一月四日經訂約雙方簽署。

出售組別於二零一二年十二月三十一日的主要資產及負債類別已於綜合資產負債表中分開呈列，詳情如下：

	二零一二年 十二月三十一日 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註19)	692
發展中物業(附註24)	3,928,276
應收賬款、其他應收款項及預付按金	49,824
受限制現金	100,000
銀行存款及現金	114,834
	<u>4,193,626</u>
歸類為持作待售的資產總額	<u>4,193,626</u>
計息貸款	(90,000)
應付賬款及其他應付款項	(3,097,337)
應付稅項(附註33)	(1,241)
	<u>(3,188,578)</u>
與歸類為持作待售的資產有關的 負債總額	<u>(3,188,578)</u>

於二零一二年十二月三十一日，出售組別中金額為人民幣2,904,081,000元(二零一一年：無)的發展中物業乃就太湖新城的借貸質押為抵押品。

42. 股本

(a) 法定及已發行股本

	於二零一二年及 二零一一年十二月三十一日 本集團及本公司	
	股份數目 (千股)	金額 千港元
法定：		
每股面值0.1港元的普通股	10,000,000	1,000,000

	二零一二年		二零一一年	
	每股面值 0.1港元 的股份數目 (千股)	股份面值 人民幣千元	每股面值 0.1港元 的股份數目 (千股)	股份面值 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,051,128</u>	<u>106,591</u>	<u>1,051,128</u>	<u>106,591</u>

(b) 股份獎勵計劃所持股份

年內，股份獎勵計劃(附註40)透過在公開市場購股，收購了本公司11,504,000股股份(二零一一年：20,584,000股股份)。年內收購股份所付款項總額為人民幣13,596,000元(二零一一年：人民幣31,718,000元)。

43. 股份溢價及儲備

(a) 本公司

	股份溢價 人民幣千元 (附註(b))	資本贖回 儲備 人民幣千元 (附註(c))	資本儲備(不可分配)		保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	合計 人民幣千元
			實繳盈餘 人民幣千元 (附註(i))	一僱員股份 報酬 人民幣千元 (附註40)		
於二零一一年一月一日	2,069,086	1,231	308,439	45,539	152,888	2,577,183
股權結算的股份支付交易	-	-	-	1,126	-	1,126
轉撥自儲備	-	-	-	(46,665)	46,665	-
已向股權持有人宣派股息	-	-	-	-	(68,390)	(68,390)
年度虧損	-	-	-	-	(147,388)	(147,388)
於二零一一年十二月三十一日	2,069,086	1,231	308,439	-	(16,225)	2,362,531
股權結算的股份支付交易	-	-	-	5,472	-	5,472
年度虧損	-	-	-	-	(197,477)	(197,477)
於二零一二年十二月三十一日	<u>2,069,086</u>	<u>1,231</u>	<u>308,439</u>	<u>5,472</u>	<u>(213,702)</u>	<u>2,170,526</u>

附註(i)：所收購子公司股份之綜合淨資產超過本公司於重組時發行以交換該等股份面值之差額轉撥至本公司財務報表的實繳盈餘賬。

(b) 股份溢價

股份溢價賬的動用受開曼群島公司法所規管。根據開曼群島公司法(二零零七年修訂本)，本公司股份溢價賬的資金可分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息當日後，本公司必須有能力償還日常業務中的到期債務。

(c) 資本贖回儲備

資本贖回儲備指以本公司可供分派儲備支付之購回股份面值。

(d) 合併儲備

合併儲備指本公司應佔被收購子公司的繳足股本面值與本公司發行的普通股面值的差額。

(e) 重估儲備

重估儲備與重新分類為投資物業的自用物業有關。就該等重新分類而言，物業公允價值於重新分類日期的累計增幅超過過往減值虧損的數額計入重估儲備。

(f) 中國法定儲備

由保留溢利轉撥至中國法定儲備乃根據有關中國規則及規例與本公司在中國註冊成立之子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。法定儲備包括：

(i) 法定盈餘公積金

由保留溢利轉撥至法定盈餘公積金乃根據本公司子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，法定盈餘公積金可用作彌補上年度虧損(如有)，亦可按股權持有人現時的持股比例兌換為股本，惟兌換後結餘不得少於註冊資本的25%。

(ii) 企業發展基金

由保留溢利轉撥至企業發展基金乃根據本公司子公司的章程細則進行，並獲各自董事會批准。

就有關的公司而言，企業發展基金可用作業務發展及營運資金。除清盤外，該基金不可分派。須將保留盈利轉撥至該基金方可向股權持有人分派股息。

(g) 匯兌儲備

匯兌儲備包括所有因換算境外業務的財務報表而產生的外幣差額。該項儲備乃根據附註3(b)(ii)所載的會計政策處理。

(h) 可分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，可分派予本公司股東的儲備金總額為人民幣2,165,054,000元(二零一一年：人民幣2,362,531,000元)。

(i) 資本管理

本集團管理資本之首要目標乃保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營，從而透過與風險水平相對應之產品和服務定價以及獲得合理成本的融資，持續為股東創造回報及為其他利益相關者帶來利益。

根據行業慣例，本集團以淨負債佔經調整權益比率作為監控資本架構的基準。為此，本集團界定淨債項為總債項(包括計息貸款、優先票據、長期應付款、應付賬款、其他應付款項及預收款項)加未產生之擬派股息減去現金及現金等價物及受限制現金。經調整資本包括權益之所有部分減去未產生之擬派股息。

於二零一二年十二月三十一日，淨負債佔經調整權益比率為289%(二零一一年：287%)。年內，本集團之資本管理方法並無改變。

本公司並無受外部強加的資本規定所規限。

44. 財務擔保

於資產負債表日，本集團已發出以下擔保：

- (a) 本集團已為部分物業單位的買方提供按揭貸款，並對該等買方的還款責任提供財務擔保。於二零一二年十二月三十一日，已授出的擔保為人民幣1,402,427,000元(二零一一年：人民幣1,173,608,000元)。該等擔保於以下較早期間終止：(i)發出房地產所有權證書(一般在買方擁有有關物業後六個月內發出)時；及(ii)物業買方償還按揭貸款時。
- (b) 本集團已抵押其自有的發展中物業作為太湖新城借貸的抵押品。於資產負債表日，本集團於該等發出的擔保項下的最高責任為貸款的未償還金額人民幣1,800,000,000元(二零一一年：零)。
- (c) 本集團亦已抵押其自有的發展中物業作為無錫市國聯發展(集團)有限公司(「國聯」)借貸的抵押品。於資產負債表日，本集團於該等發出的擔保項下的最高責任為貸款的未償還金額人民幣135,000,000元(二零一一年：人民幣135,000,000元)。

本公司董事認為，本集團財務擔保合約於首次確認時的公允價值很低，而董事認為有關訂約方違約的機會極微。因此，並無於二零一二年十二月三十一日的資產負債表中確認任何價值。

45. 金融工具

本集團在中國經營業務，故須受特定因素及重大風險影響，其中包括政治、經濟及法制環境、國家機構實施價格管制的影響及行業競爭等風險。

本集團使用的金融工具具有以下風險：

- 信貸風險
- 流動性風險
- 市場風險(包括利率風險、貨幣風險及權益價格風險)

本附註呈列有關本集團涉及上述各項風險、本集團的目標、政策及措施進度及計量管理風險的資料。

管理層全權負責建立並監督本集團的風險管理架構。管理層建立政策是為了辨明和分析本集團面臨的風險，並設置適當的風險限制和控制措施以監控風險是否在限制範圍內。風險管理政策及系統須定期進行審閱以反映市場環境及本集團經營活動的變化。管理層通過其培訓和管理標準及程序，旨在建立具紀律性及建設性的控制環境，使得身處其中的所有僱員明白自身的角色及義務。

(a) 信貸風險

如果金融工具涉及的顧客或對方無法履行合同項下的義務對本集團造成的財務損失，即為信貸風險。信貸風險主要來自本集團的應收賬款及其他應收款項以及投資。

本集團管理層已制訂適當信貸政策，並不斷監察信貸風險。

本集團的信貸風險主要來自應收賬款、其他應收款項以及預付按金。關於應收賬款及其他應收款項，本集團會對每一個新客戶單獨進行信貸評估。本集團的審閱包括外部評級(當可用時)，若干情況下參照銀行。該等評估集中於客戶支付到期款項的流動資金及現時的支付能力，並考慮客戶特定資料及客戶經營所處經濟環境之資料。本集團一般要求客戶與本集團交易時作出預付款。本集團一般不會向客戶提供信貸期。一般而言，本集團不要求客戶的抵押品。

本集團的信貸風險主要受各客戶的特定情況所影響。客戶營運行業及國家的違約風險對信貸風險亦有影響，但程度較小。於資產負債表日，本集團對應收賬款、其他應收款項以及本集團收購土地的按金產生的預付按金總額的信貸集中度為22%(二零一一年：63%)。該等按金將於本集團取得有關土地使用權之後轉至發展中物業成本。

最高信貸風險為資產負債表內各金融資產(包括衍生金融工具)的賬面值，並扣除任何減值撥備。除了附註44所載本集團作出的財務擔保，本集團並無提供任何其他擔保，致使本集團或本公司承受信貸風險。於結算日，有關該等財務擔保的最高信貸風險披露於附註44。

有關本集團產生於應收賬款、其他應收款項以及預付按金涉及信貸風險的其他量化披露載於附註29。

現金及現金等價物以及受限制現金存於一組管理層認為具有良好信貸評級的銀行及金融機構。投資對象一般僅為在經認可證券交易所報價的流動證券。管理層預期任何投資對應方不會不履行其責任。

(b) 流動性風險

流動性風險為本集團在到期日無法履行其財務義務的風險。本集團的政策為定期監控其流動資金需要及遵守借款契約的情況，確保維持充足的現金儲備及從銀行獲得足夠的已訂約融資額度，以應付本集團短期及較長期的流動資金需求。

下表詳述於結算日本集團非衍生金融負債項下合約承擔的到期情況，乃按已訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘屬浮動)結算日當日利率計算的利息付款)及本集團可能需要付款的最早日期為基準作出：

二零一二年十二月三十一日	未貼現已訂約		一年內或 按要 求	兩年內但 一年以上	五年內但 兩年以上	五年以上
	賬面值	現金流量				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付賬款、其他應付款項及預收款項 但不包括預收客戶款項及其他應						
付稅項	3,366,169	(3,366,169)	(2,900,415)	(465,754)	-	-
無抵押計息貸款	250,000	(262,370)	(262,370)	-	-	-
有抵押計息貸款	5,354,012	(5,635,531)	(3,654,740)	(890,442)	(768,104)	(322,245)
優先票據	1,233,600	(1,980,912)	(169,709)	(169,709)	(1,641,494)	-
長期應付款	43,067	(60,000)	(6,000)	(6,000)	(18,000)	(30,000)
	<u>10,246,848</u>	<u>(11,304,982)</u>	<u>(6,993,234)</u>	<u>(1,531,905)</u>	<u>(2,427,598)</u>	<u>(352,245)</u>
所發出的財務擔保：						
最高擔保金額(附註44)	<u>-</u>	<u>(3,337,427)</u>	<u>(3,337,427)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一一年十二月三十一日						
應付賬款、其他應付款項及預收款項 但不包括預收客戶款項及其他應						
付稅項	6,518,734	(6,518,734)	(6,018,715)	(500,019)	-	-
無抵押計息貸款	200,000	(233,370)	(20,055)	(213,315)	-	-
有抵押計息貸款	6,052,305	(6,715,039)	(2,852,461)	(2,482,508)	(797,543)	(582,527)
優先票據	1,231,418	(1,985,765)	(170,124)	(170,124)	(1,645,517)	-
長期應付款	45,997	(66,000)	(6,000)	(6,000)	(18,000)	(36,000)
	<u>14,048,454</u>	<u>(15,518,908)</u>	<u>(9,067,355)</u>	<u>(3,371,966)</u>	<u>(2,461,060)</u>	<u>(618,527)</u>
所發出的財務擔保：						
最高擔保金額(附註44)	<u>-</u>	<u>(1,173,608)</u>	<u>(1,173,608)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(c) 利率風險

本集團的利率風險主要來自計息貸款、利率掉期、現金及現金等價物及受限制現金。

現金及現金等價物及受限制現金主要為銀行存款，於二零一二年十二月三十一日其每年利率為0.35厘(二零一一年：每年0.50厘)。已抵押銀行存款及三個月後到期的定期存款並非為投機而持有，而是為了符合銀行向本集團授予借貸融資的條件，以及為了得到比銀行存款較高的回報率。

本集團的可變利率借貸承受利率變動導致的現金流量變動風險。計息貸款及優先票據的利率和償還期限披露於附註34及37。

本集團通過維持充足的信貸額度以使借貸成本處於可接受水平及通過持續監控該等風險來管理利率淨風險。在適當時及倘利率不明朗或波動，可以使用利率掉期協助本集團管理利率風險。

(i) 利率情況

下表詳述於結算日本集團的計息借貸利率情況：

	二零一二年		二零一一年	
	實際利率	人民幣千元	實際利率	人民幣千元
固定利率借貸				
有抵押計息貸款	13.85%	2,007,979	12.98%	2,131,000
無抵押計息貸款	10.50%	250,000	10.00%	200,000
優先票據	14.257%	1,233,600	14.257%	1,231,418
		<u>3,491,579</u>		<u>3,562,418</u>
可變利率借貸				
有抵押計息貸款	6.41%	3,346,033	6.94%	3,921,305
借貸總額		<u>6,837,612</u>		<u>7,483,723</u>
固定利率借貸佔借貸總額百分比		<u>51%</u>		<u>47%</u>

(ii) 敏感度分析

本集團並無計入按公允價值列賬於損益處理的固定利率金融資產及負債。因此，於報告日期的利率變動不會影響損益。

於報告日期可變利率工具適用利率變動100個基點將增加／(減少)權益及損益，金額列於下表。本分析假設所有其他可變因素(尤其是外幣匯率)保持不變。二零一一年分析按相同基準進行。

	溢利或(虧損)		權益	
	增加100個基點	減少100個基點	增加100個基點	減少100個基點
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年				
十二月三十一日				
可變利率工具	<u>(25,095)</u>	<u>25,095</u>	<u>(25,095)</u>	<u>25,095</u>
二零一一年				
十二月三十一日				
可變利率工具	<u>(29,410)</u>	<u>29,410</u>	<u>(29,410)</u>	<u>29,410</u>

(d) 貨幣風險

人民幣不可自由兌換為外幣。所有涉及人民幣的外匯交易須透過中國人民銀行或其他獲授權進行外匯買賣的機構進行。外匯交易採納的匯率乃中國人民銀行所報的匯率(主要按供求釐定)。

本集團承受外幣風險，主要通過以業務功能貨幣以外的貨幣(與功能貨幣有關)計值的借貸及優先票據。該等交易主要計值的貨幣為港元及美元。

有關以外幣計值的貨幣資產及負債，本集團通過必要時以現貨匯率買賣外幣，確保其淨風險保持在可接受的水平，以解決短期不平衡。管理層並無進行貨幣對沖交易，原因為管理層認為此等工具的成本高於匯率波動的潛在風險。

(i) 所面臨的貨幣風險

下表詳述本集團於結算日產生於已確認根據名義賬目以實體功能貨幣以外的貨幣計值的資產或負債的貨幣風險。

二零一二年十二月三十一日

	港元 千元	美元 千元
應收賬款、其他應收款項及預付按金	530	7,131
現金及現金等價物	20,096	9,487
受限制現金	529	-
優先票據	-	(196,261)
衍生金融工具	(1,096)	-
應付賬款、其他應付款項及預收款項	(2,624)	(6,220)
計息借貸	(312,871)	(66,100)
總風險	<u>(295,436)</u>	<u>(251,963)</u>

二零一一年十二月三十一日

	港元 千元	美元 千元
應收賬款、其他應收款項及預付按金	696	8,300
現金及現金等價物	8,683	14,009
受限制現金	11,367	-
優先票據	-	(195,435)
衍生金融工具	(2,149)	-
應付賬款、其他應付款項及預收款項	(3,975)	(6,277)
計息借貸	(500,000)	(39,100)
總風險	<u>(485,378)</u>	<u>(218,503)</u>

以下為年內採用的主要匯率：

	平均匯率		報告日期現貨匯率	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
1港元	0.8127	0.8308	0.8109	0.8107
1美元	6.3064	6.4618	6.2855	6.3009

(ii) 敏感度分析

下表顯示，倘人民幣對以下本集團於結算日有風險的外幣升值5%，本集團的溢利及綜合權益其他部分的概約變動。本分析假設已於結算日發生合理可能的外幣匯率變動，並已影響本集團各實體於該日存在的金融工具貨幣風險，且所有其他可變因素(尤其是利率)保持不變。二零一一年分析按相同基準進行。

	溢利或(虧損)	
	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
港元	8,983	12,906
美元	59,390	51,629

倘人民幣於十二月三十一日兌上述貨幣貶值5%，則對上述貨幣具有相等於上表金額但為反方向的影響，假設所有其他可變因素保持不變。

(e) 公允價值

(i) 以公允價值列賬之金融工具

下表呈列於結算日在國際財務報告準則第7號金融工具：披露所界定之公允價值三層架構中，按公允價值計量之金融工具之賬面值，而各金融工具之公允價值以對該公允價值計量屬重大之最低層次輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

- 第一層次(最高層次)：以類同金融工具於活躍市場所報價格(未經調整)計量公允價值。
- 第二層次：以類似金融工具於活躍市場報價，或以估值技術(其中所有重大輸入數據乃直接或間接以可觀察市場數據為本)計量公允價值。
- 第三層次(最低層次)：以估值技術(其中所有重大輸入數據乃並非可觀察市場數據為本)計量公允價值。

二零一二年

	本集團			總計 人民幣千元
	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	
資產				
持作交易目的之 股本證券	16,436	-	-	16,436
其他可供出售投資	-	99,000	-	99,000
	<u>16,436</u>	<u>99,000</u>	<u>-</u>	<u>115,436</u>
負債				
衍生金融工具	-	890	-	890
	<u>-</u>	<u>890</u>	<u>-</u>	<u>890</u>
	本公司			總計 人民幣千元
	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	
資產				
衍生金融工具	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

二零一一年

	本集團			總計 人民幣千元
	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	
資產				
持作交易目的之 股本證券	5,824	-	-	5,824
其他可供出售投資	-	5,000	-	5,000
	<u>5,824</u>	<u>5,000</u>	<u>-</u>	<u>10,824</u>
負債				
衍生金融工具	-	1,742	-	1,742
	<u>-</u>	<u>1,742</u>	<u>-</u>	<u>1,742</u>
	本公司			總計 人民幣千元
	第一層次 人民幣千元	第二層次 人民幣千元	第三層次 人民幣千元	
資產				
衍生金融工具	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

第一層次與第二層次之工具之間在年內並無重大轉撥。

(ii) 並非以公允價值列賬之金融工具

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日以成本或攤銷成本列賬於綜合資產負債表的金融工具之公允價值及賬面值如下：

	二零一二年		二零一一年	
	賬面值	公允價值	賬面值	公允價值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期應收款	921,597	921,597	939,672	939,672
可供出售金融資產	15,432	15,432	14,032	14,032
信託貸款	70,000	70,000	-	-
應收賬款、其他應收款 項及預付按金但 不包括預繳稅款	1,880,204	1,880,204	2,202,029	2,202,029
受限制現金	832,697	832,697	1,307,467	1,307,467
現金及現金等價物	816,836	816,836	1,645,026	1,645,026
應付賬款、其他應付款 項及預收款項但 不包括預收客戶款項 及其他應付稅項	(3,366,169)	(3,366,169)	(6,518,734)	(6,518,734)
計息貸款	(5,604,012)	(5,604,012)	(6,252,305)	(6,252,305)
長期應付款	(43,067)	(43,067)	(45,997)	(45,997)
優先票據	(1,233,600)	(1,233,600)	(1,231,418)	(1,231,418)

(f) 公允價值估計

公允價值估計是在一個特定的時間按相關市場資料及有關該金融工具的資料而作出。由於該等估計本質上屬主觀，且涉及不明朗因素及相當大程度的判斷，故結果不一定十分準確。任何假設上的變動，均可能會對估計產生重大影響。

估計各類別金融工具公允價值時採用以下方法及假設：

(i) 現金及現金等價物、受限制現金、應收賬款、其他應收款項及預付按金、應付賬款、其他應付款項及預收款項

由於該等工具均在短期內到期，故賬面值與公允價值相近。

(ii) 持作交易目的之股本證券

公允價值乃根據於結算日所報市價(不扣減任何交易成本)計算。

(iii) 計息貸款

根據現時可獲取且條款及到期日相若的計息貸款的借貸利率，計息貸款的賬面值與公允價值相近。

(iv) 長期應收款及長期應付款

長期應收款及長期應付款的公允價值按未來現金流量的現值進行估計，並按於報告日期的市場利率貼現。

(v) 衍生金融工具

於各資產負債表日，一間外部獨立測量師行(該測量師行具有適當獲認可之專業資格)對本公司的優先票據進行評估。本公司就釐定獨立於主債務合約的優先票據的嵌入式衍生金融工具的公允價值而參照於各資產負債表日的現行市況後採納適當估值方法及假設。釐定公允價值的基準於附註37披露。

本集團依賴由金融機構提供的估值，以釐定按照折現現金流量分析基準得出的利率掉期公允價值(在工具年期內使用適用的收益曲線)。得出此等公允價值所用的變數涉及使用判斷。

(vi) 財務擔保

已發出財務擔保的公允價值乃參照按公平原則就類似服務所收取的費用而釐定(如能取得此等資料)，或參照利率差距而估計，即將借貸人在有擔保情況下所收取的實際利率，與估計在無擔保情況下所收取的利率作出比較(如能對有關資料作出可靠的估計)。釐定公允價值的基準於附註44披露。

(vii) 用作釐定公允價值之利率

用以貼現預計現金流量(倘適用)並按照於報告日期的政府孳息曲線加上適當的信貸息差為基準的利率如下：

	二零一二年	二零一一年
長期應收款	7.13%	7.13%
長期應付款	6.90%	6.90%
計息貸款	3.15%-17.00%	1.30%-13.75%
優先票據	14.257%	14.257%

46. 經營租賃承擔**(i) 作為承租人的租賃**

不可撤銷經營租賃須於以下期間支付的租金如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	46,374	10,274
一年至五年	21,544	2,662
合計	<u>67,918</u>	<u>12,936</u>

與辦公室租金開支有關的租賃在五年內屆滿。

(ii) 作為出租人的租賃

本集團根據經營租賃出租物業，包括投資物業及暫時出租的已建成待售物業。根據不可撤銷租賃合同須於以下期間收取的日後最低租賃款項如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	57,259	41,962
一年至五年	173,813	172,634
超過五年	216,087	234,090
合計	<u>447,159</u>	<u>448,686</u>

截至二零一二年十二月三十一日止年度，已就投資物業在損益確認的租金收入為人民幣50,528,000元(二零一一年：人民幣36,430,000元)。

47. 資本承擔

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
物業發展活動：		
— 已訂約但未撥備	552,054	3,445,465
— 已授權但未訂約	2,141,343	2,174,828
物業發展總額	<u>2,693,397</u>	<u>5,620,293</u>
合營企業權益	—	50,000
合計	<u>2,693,397</u>	<u>5,670,293</u>

48. 關連人士交易

本集團與若干關連人士(本公司董事或股東可對其行使重大影響者)的重大交易詳情如下：

- (a) 於截至二零一二年十二月三十一日止年度，與以下人士進行的交易視為關連人士交易：

有關人士名稱	關係
— 王偉賢先生	本公司創辦股權持有人兼主席； 本公司的最終控股公司的控股股東
— Starwaly Properties (Group) Pty. Ltd. (“SPG”)	由王偉賢先生控制
— 上海眾鑫	本集團的聯營公司，直至二零一二年十二月十二日止
— 深圳市匯博投資發展有限公司(「匯博」)	思博教育的少數股權持有人

有關人士名稱	關係
— 外灘半島	由Delta Link間接擁有50%
— Prestige Glory Enterprises Limited (“Prestige Glory”)	本公司股權持有人及由王偉賢先生擁有
— Boom Rich Investment Limited (“Boom Rich”)	本公司股權持有人及由王煦菱女士擁有
— SPG Investment Holdings Limited (“SPG Investment”)	本公司股權持有人及由王偉賢先生擁有
— 天源利豐集團	本集團公司的共同控制集團
— 太湖新城	無錫新都的少數股權持有人
— 上海朝智	本集團聯營公司
— Peninsula Shanghai (BVI) Ltd. (“Peninsula BVI”)	本集團聯營公司

(b) 經常交易

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
收取住宿服務：		
外灘半島	2,175	2,394
信託貸款(附註22)：		
外灘半島	50,000	—
融資收入：		
外灘半島	2,266	—
融資成本：		
匯博	2,859	375
租賃服務：		
上海眾鑫	2,277	1,518

本公司董事認為上述關連人士交易按一般商業條款進行，並參考日常業務過程中當時市價釐定價格。

(c) 與關連人士的結餘

截至二零一二年年底，本集團與關連人士有以下結餘：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應收關連人士其他應收款項結餘(附註29)：		
外灘半島	3,175	347
王偉賢先生及其近親	72	72
Prestige Glory	8	8
Boom Rich	12	12
SPG Investment	27	27
天源利豐	94,338	75,600
上海朝智	26,465	26,465
上海眾鑫	-	652
Peninsula BVI	40	40
應收關連人士長期應收款(附註30)：		
天源利豐集團	921,597	939,672
	<u>1,045,734</u>	<u>1,042,895</u>

應收天源利豐集團的長期應收款乃無抵押及須於二零一二年十二月三十一日起分十期按年償還。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付關連人士其他應付款項結餘(附註35)：		
SPG		
— 應付股息	9,173	9,173
— 其他應付款項	4,206	4,051
匯博	7,691	5,725
太湖新城	-	2,522,273
	<u>21,070</u>	<u>2,541,222</u>

應收／應付關連人士款項及其他應收／應付款項結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
與歸類為持作待售的資產有關的負債總額：		
太湖新城	<u>2,522,273</u>	<u>-</u>

誠如附註41所披露，太湖新城的資產及負債歸類為持作待售，當中包括應付太湖新城的其他應付款項結餘。

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他投資—信託貸款(附註22)：		
外灘半島	50,000	—

(d) 關鍵管理人員薪酬

關鍵管理人員薪酬包括在附註15中披露支付予本公司董事的薪酬和在附註16中披露支付予五位最高薪酬僱員的薪酬，詳情如下：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
工資及其他薪酬	19,313	21,044

(e) 就關連人士發出的擔保

本集團亦就太湖新城獲授的銀行貸款向銀行發出擔保(附註44)。

49. 結算日後事項

(i) 股息

根據於二零一三年三月二十八日召開的董事會會議通過的決議案，本公司決議不就截至二零一二年十二月三十一日止年度宣派任何股息。

(ii) 主要交易

於二零一三年一月四日，本集團與太湖新城訂立股份買賣協議，據此，本集團同意按總代價約人民幣1,099,000,000元出售無錫新都(「目標公司」)的60%股本權益。目標公司擁有一幅位於中國無錫的土地，從事項目開發業務。

2.2 出售集團

下文載列出售集團截至二零一二年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表連同其附註，乃摘錄自Delta Link截至二零一二年十二月三十一日止年度的年報。出售集團的財務報表已經由本公司的核數師審核。

綜合全面利潤表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣元列示)

	附註	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
營業額	4	-	-
行政費用		(2)	(2)
經營虧損	5	(2)	(2)
應佔聯營公司(虧損)/溢利	7	(101,684)	(71,793)
除稅前(虧損)/溢利		(101,686)	(71,795)
所得稅	6	-	-
年度(虧損)/溢利		(101,686)	(71,795)
其他全面收入			
匯兌差異		27	556
年度全面收入總額		<u>(101,659)</u>	<u>(71,239)</u>

綜合財務狀況表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

(以人民幣元列示)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
非流動資產			
聯營公司投資	7	990,331	1,092,015
流動資產			
現金及現金等價物	8	21	22
流動負債			
其他應付款		41	40
應付控股公司款項	9	11,000	11,027
		11,041	11,067
流動負債淨額		(11,020)	(11,045)
資產淨值		979,311	1,080,970
資本及儲備			
股本	10	1	1
儲備		979,310	1,080,969
權益總額		979,311	1,080,970

財務報表附註

(除另有指明者外，以人民幣元列示)

1. 一般資料

本公司為於二零零四年五月六日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。本公司的主要業務為投資控股，間接持有The Peninsula Shanghai Waitan Hotel Company Limited的50%股權，從事The Peninsula Shanghai Waitan Hotel的發展、營運及管理。自註冊成立日期以來，本公司並無進行任何其他業務。

2. 重大會計政策**(a) 合規聲明**

綜合財務報表務按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製而成。

國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)已頒佈多項新訂及經修訂國際財務報告準則，於本集團當期會計期間首次生效或可供提早採納。附註3提供有關該等發展的初步應用導致的任何會計政策變動的資料，惟以與本集團當期及過往會計期間有關者為限並反映於綜合財務報表內。

(b) 編製財務報表的基準

編製綜合財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的採用及所呈報的資產、負債及收支金額。該等估計和相關假設是根據歷史經驗和在具體情況下相信為合理的多項其他因素為基礎作出。該等估計和相關假設是用作判斷顯然無法通過其他來源獲得其賬面值的資產和負債項目的賬面值的基礎。實際結果可能與該等估計有所不同。

該等估計和相關假設會持續予以審閱。倘修訂僅影響該期間，則會計估計的修訂會在對估計作出修訂的期間確認；或倘修訂影響當期及未來期間，則會在修訂期間和未來期間確認。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的流動負債較其流動資產高出人民幣11,020,000元。本集團的最終控股方盛高置地(控股)有限公司確認，其有意向本集團提供持續的財務支持。因此，本公司董事認為，本集團將以持續經營基準營運，故此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

(c) 合併基準**(i) 子公司**

子公司為由本集團控制的實體。本公司如有權直接或間接控制公司的財務和經營政策而從其業務獲得利益，即擁有該公司的控制權。在評估控制權時，現時可行使或可轉換的潛在投票權將計算在內。子公司的財務報表由控制權開始當日起計入綜合財務報表，直到控制權結束為止。子公司的會計政策於需要時亦作出變動，以確

保與本集團所採納的政策保持一致。集團內部結餘及交易以及因集團內部交易而產生的任何未變現溢利均於編製綜合財務報表時全數抵銷。因集團內部交易而產生的未變現虧損的抵銷方法與未變現收益相同，惟僅限於在沒有出現減值跡象的情況下進行。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其財務和經營政策有重大影響力但並無控制權的公司。倘本集團持有另一實體的20%至50%投票權，則假定可發揮重大影響力。

聯營公司投資乃以權益法入賬，初步按成本確認，並就集團應佔收購日期被投資公司可識別資產淨值的公允價值超出投資成本(如有)的部分予以調整。其後，該投資就本集團應佔被投資公司的資產淨值及任何與投資項目相關的減值虧損的收購後變動予以調整。本集團應佔接受投資的公司的盈虧及權益變動由可開始發揮重大影響力或共同控制當日起經調整其會計政策與本集團一致後計入綜合財務報表，至重大影響或共同控制結束當日止。

倘本集團應佔聯營公司的虧損超逾權益，則權益的賬面值將減至零，且不會確認進一步虧損，惟本集團負有責任或代接受投資的公司付款則除外。就此而言，本集團的權益為投資項目於權益法下的賬面值，連同實質上構成本集團於該聯營公司的投資淨額一部分的本集團長期權益。

本集團與其聯營公司之間交易所產生的未變現溢利及虧損，均按本集團於該被投資公司所佔的權益比例抵銷，但如未變現虧損顯示已轉讓資產出現減值跡象，則有關的未變現虧損會即時在損益內確認。

當本集團對聯營公司不再具有重大影響力，則會入賬列為出售該被投資公司的全部權益，因此產生的收益或虧損在損益中確認。於喪失重大影響力當日在該家前被投資公司保留的任何權益將按公允價值確認，而該金額將視為首次確認金融資產的公允價值，或(如適用)首次確認聯營公司投資的成本。

(d) 外幣**(i) 功能及呈列貨幣**

本集團的功能貨幣為美元(「美元」)。此等綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列。所有以人民幣呈列的財務資料已湊整至最接近的千元。

(ii) 外幣交易

外幣交易按交易日通行的匯率換算為各集團實體的功能貨幣。於報告日期以外幣結算的貨幣資產與負債按當日通行的匯率換算為功能貨幣。匯兌損益會在損益中確認。

以外幣結算及以歷史成本計量的非貨幣資產與負債按交易日通行的外匯匯率換算。以外幣結算及按公允價值入賬的非貨幣資產與負債按釐定公允價值當日通行的外匯匯率換算。

(iii) 境外業務

中華人民共和國(「中國」)以外境外業務的資產與負債均按資產負債表日通行的外匯匯率換算為人民幣。境外業務的業績按與交易日通行的外匯匯率相若的匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差異乃在其他全面收入中確認，並在權益中的外幣換算儲備分開累計。當境外業務被部分或全部出售時，與該境外業務有關的匯兌差異累計金額會由權益重新分類至損益，作為出售損益的一部分。

倘應收或應付境外業務的貨幣項目的收支並無計劃且在可預見未來不大可能發生，則由該貨幣項目產生的匯兌損益被認為構成境外業務的淨投資一部分，將於其他全面收入中確認，並在權益中的外幣換算儲備呈列及於損益確認為出售淨投資。

(e) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟貼現影響不重大的情況下則按成本列賬。

(f) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金，以及於銀行及其他金融機構的活期存款。

(g) 所得稅

年度所得稅包括當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。當期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動均於損益中確認，惟與直接在其他全面收入或直接於權益內確認的項目有關者則除外，在此情況下有關稅項金額則分別於其他全面收入或直接於權益內確認。

當期所得稅指年內應課稅收入按資產負債表日期已執行或實際已執行稅率計算的預期應付稅項，加上以往年度應付稅項的任何調整。

遞延稅項資產及負債分別自可扣稅及應課稅的暫時差額產生，即就財務報告而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦自未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。除初步確認資產及負債時產生的差額外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(以未來可能有應課稅溢利致使可動用該等資產作抵扣為限)均會予以確認。

已確認的遞延稅項金額按照資產及負債的賬面值的預期變現或清償方式，使用資產負債表日期已頒佈或實際已頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債均不作貼現。

本集團會在各資產負債表日期檢討遞延稅項資產的賬面值，並在不可能再獲得足夠的應課稅溢利可抵扣相關稅項利益時予以扣減。倘有可能獲得足夠的應課稅溢利，則撥回任何有關扣減金額。

(h) 撥備及或有負債

倘本集團須就已發生的事件承擔法律或推定責任，而可能需要付出經濟利益以清償該責任，並可以可靠地估計，則會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。如貨幣時間價值屬重大，撥備按預期清償該項責任的開支現值列賬。

倘不一定需要流出經濟利益履行責任或未能可靠估計款額，則該等責任將披露作或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。可能出現的責任(僅由發生或不發生一項或多項未來事件而確定)亦披露為或有負債，除非出現經濟利益流出的可能性極微。

(i) 關連人士

(a) 如某人士符合下列條件，該人士或該人士的近親即與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員。

(b) 如以下任何一項條件適用，某實體即與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(意即該母公司、子公司及同系子公司互有關連)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或一家實體為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

- (v) 該實體是以本集團或與本集團有關連的實體的僱員為受益人的退休福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所述的人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)項所述的人士對該實體發揮重大影響力，或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員的成員。

某人士的近親指預期在與該實體交易時影響該人或受該人影響的親屬。

3. 會計政策變動

國際會計準則委員會頒佈了國際財務報告準則的多項新訂詮釋及一項修訂，於本集團當期會計期間首次生效。然而，該等發展概無對本集團財務報表造成重大影響。

本集團並無應用任何於當期會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

4. 營業額

本集團的主要業務為投資控股。

本集團於年內並無自其投資產生任何收入。

5. 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除下列各項後得出：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
其他開支	<u>2</u>	<u>2</u>

本集團核數師酬金已計入其最終控股公司的財務報表內。

6. 綜合全面利潤表中的所得稅

綜合全面利潤表中的所得稅指：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
當期稅項	-	-
遞延稅項	<u>-</u>	<u>-</u>

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

7. 聯營公司權益

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
The Peninsula Shanghai (BVI) Limited (「Peninsula BVI」)	990,331	1,092,015

由下列項目組成：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
投資成本	880,678	880,678
應佔收購後溢利	109,653	211,337
	<u>990,331</u>	<u>1,092,015</u>

Peninsula BVI由本集團擁有50%權益，間接持有The Peninsula Shanghai Waitan Hotel Company Limited (「Peninsula Waitan」) 的100%股權，該公司從事The Peninsula Shanghai Waitan Hotel的發展、營運及管理。

於二零一二年十二月三十一日，應佔Peninsula BVI的收購後溢利主要源自Peninsula Waitan的投資物業重估收益。於二零一二年十二月三十一日，Peninsula Waitan固定資產及投資物業的賬面總值人民幣5,198,963,000元分析如下：

人民幣千元	固定資產	投資物業		總計
	酒店	商場	服務式公寓	
		人民幣千元		
成本	1,802,452	512,501	1,020,311	3,335,264
折舊	(298,489)	-	-	(298,489)
估值調整	-	807,499	1,354,689	2,162,188
於二零一二年十二月三十一日的 結餘	<u>1,503,963</u>	<u>1,320,000</u>	<u>2,375,000</u>	<u>5,198,963</u>

8. 現金及現金等價物

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款	<u>21</u>	<u>22</u>

9. 應付控股公司款項

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
盛高置地(控股)有限公司	11,000	11,027

有關金額代表應付本集團最終控股公司盛高置地(控股)有限公司的款項1,750,000美元。該應付款項為免息及無固定還款期。

10. 股本及儲備

(a) 法定及已發行股本

	於二零一二年及二零一一年 十二月三十一日	
	股份數目	金額 千美元
法定：		
每股面值1美元的普通股	50,000	50
	股份數目	金額 人民幣千元
已發行及繳足：	100	1

(b) 股份溢價

根據英屬處女群島國際業務公司法(International Business Company Act of BVI)，股份溢價指於緊隨派付股息後，公司能夠償還於日常業務過程中到期的負債及公司資產的可變現價值不少於其總負債(不包括遞延稅項及資本)時，可予分派的盈餘。

(c) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算境外業務的財務報表而產生的所有外幣差額。該儲備按附註2(d)(iii)所載的會計政策處理。

(d) 資本管理

由於本公司為大集團的一部分，故此本公司用作分派的額外資本的額外資本來源及政策亦可能受到集團的資本管理目標所影響。

11. 財務風險管理

本集團日常業務過程中會產生流動資金及貨幣風險。本集團所面臨的該等風險及本集團管理該等風險的財務風險管理政策及慣例於下文詳述。

(a) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察其流動資金要求，確保維持足夠的現金儲備及來自其他集團公司的充足已承諾融資額，以滿足其短期及長期的流動資金要求。

(b) 貨幣風險

本集團的功能貨幣為美元。貨幣風險於商業交易、已確認資產及負債以本集團功能貨幣以外的貨幣計值時產生。由於本集團的現金及現金等價物、其他應付款及應付控股公司款項乃主要以美元計值，董事預期將不會有任何與該等款項有關的重大貨幣風險。

(c) 公允價值

所有財務工具均以與其於二零一二年十二月三十一日之公允價值並無重大差異之金額列賬。

12. 關連人士交易

本集團與其關連人士的重大交易詳情如下：

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度，與下列人士之交易被視為關連人士交易：

該人士名稱	關係
盛高置地(控股)有限公司	最終控股公司

(b) 與關連人士的結餘

於二零一二年十二月三十一日，本集團與關連人士有下列結餘：

	二零一二年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付控股公司款項：		
盛高置地(控股)有限公司(附註9)	11,000	11,027

本公司董事認為上述關連人士交易乃於日常業務過程中按正常商業條款進行，並經參考現行市場價格定價。

13. 直屬最終控股方

於二零一二年十二月三十一日，董事認為本集團的直屬母公司及最終控股方為於開曼群島註冊成立的盛高置地(控股)有限公司。盛高置地(控股)有限公司於香港聯交所上市(股份代號：0337)。

14. 截至二零一二年十二月三十一日止年度已頒佈但尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

直至此等財務報表刊發之日，國際會計準則委員會已頒佈多項截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效的新訂準則、修訂及詮釋，惟並未應用於編製此等財務報表：

於下列日期或之後開始
的會計期間生效

國際會計準則第1號之修訂，呈列財務報表 —呈列其他全面收入項目	二零一二年七月一日
國際財務報告準則第13號，公允價值計量	二零一三年一月一日
國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期的 年度改進	二零一三年一月一日
國際財務報告準則第7號的修訂，金融工具：披露— 披露—抵銷金融資產及金融負債	二零一三年一月一日
國際會計準則第32號的修訂，金融工具：呈列 —抵銷金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具(二零一零年)	二零一五年一月一日

本集團正在評估該等修訂預期在最初應用的期間將產生的影響。截至目前，本集團認為採納上述修訂不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 債務

借貨

於二零一三年五月三十一日，即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團有尚未償還的人民幣借貨人民幣3,741,822,000元、美元借貨85,625,000美元(就採用匯率1美元兌人民幣6.1796元換算美元借貨而言，相當於總額約人民幣529,128,000元)、港元借貨230,611,000港元(就採用匯率1港元兌人民幣0.7960元換算港元借貨而言，相當於總額約人民幣183,566,000元)以及美元優先票據196,673,000美元(就採用匯率1美元兌人民幣6.1796元換算美元優先票據而言，相當於總額約人民幣1,215,360,000元)，該等項目包括下列各項：

	於二零一三年 五月三十一日 人民幣千元
短期計息貸款	
有抵押銀行貸款	979,294
無抵押信託貸款	250,000
長期有抵押銀行貸款的即期部分	805,500
長期有抵押信託貸款的即期部分	761,000
	<u>2,795,794</u>
長期計息貸款	
有抵押銀行貸款	2,214,222
有抵押信託貸款	1,011,000
減：長期有抵押銀行貸款的即期部分	(805,500)
長期有抵押信託貸款的即期部分	(761,000)
	<u>1,658,722</u>
優先票據	<u>1,215,360</u>
	<u><u>5,669,876</u></u>

於二零一三年五月三十一日，本集團為數約人民幣4,205,000,000元之有抵押銀行貸款及信託貸款乃以本集團物業、土地使用權、抵押定期存款、其他可供出售投資及若干子公司的股本權益押記作抵押。

於二零一三年五月三十一日，本集團計息貸款及優先票據總額須於以下期間償還：

	於二零一三年 五月三十一日 人民幣千元
一年內	2,795,794
超過一年至兩年內	813,600
超過兩年至五年內	1,610,232
超過五年以上	<u>450,250</u>
合計	<u><u>5,669,876</u></u>

或有負債

於二零一三年五月三十一日營業時間結束時，未償還擔保為人民幣3,337,427,000元。

除本附錄第3段所披露及除集團內部負債及一般應付賬款外，於二零一三年五月三十一日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行的任何貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、承兌負債（除一般貿易票據及應付賬款外）或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或其他融資租賃承擔、擔保或其他重大或有負債。

董事已確認，本集團之債務及或有負債自二零一三年五月三十一日起至最後實際可行日期止概無重大變動。

4. 營運資金

經考慮認購事項及出售事項完成後的預期所得款項、於日常業務過程中出售本集團物業的預測現金收回以及本集團的現有銀行融資及內部資源後，董事認為本集團有充裕營運資金滿足其當前，即自本通函日期起計最少未來12個月期間的需求。

5. 重大變動

除本通函所詳述之認購事項、特別股息、發行紅股及出售事項，以及本公司日期為二零一三年五月二十二日之通函所披露有關本集團出售無錫新都房產開發有限公司60%權益及轉讓相關股東貸款導致約人民幣108,000,000元收益之事項外，董事確認，本集團之財務或經營狀況或前景自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表之日)以來，至最後實際可行日期(包括該日)止，並無出現任何重大變動。

6. 本集團財務及貿易前景

於出售事項完成後，本公司將終止持有出售集團。本公司擬繼續餘下集團的主要業務，以開發大型高端住宅社區、城市綜合體項目及旅遊及休閒項目，瞄準中高檔客戶群，並將審閱餘下集團的業務營運及財務狀況，以制定餘下集團日後業務發展的業務計劃及策略。

以下為戴德梁行就其對出售集團之物業權益於二零一三年五月二十四日之估值發出之物業估值報告全文，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：中華人民共和國上海市黃浦區中山東一路32號上海半島酒店

估值指示、目的及日期 吾等遵照閣下指示，對盛高置地(控股)有限公司(「貴公司」)及其子公司(下文統稱「貴集團」)擁有權益並位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業進行市場估值。吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該物業於二零一三年五月二十四日(「估值日期」)之價值向貴公司發表意見。

估值基準 吾等對該物業所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日期以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

吾等對該物業估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第十二項、香港公司收購及合併守則第11條以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載規定。

估值假設

吾等之估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

吾等之估值並無考慮有關該物業所產生任何抵押、按揭或欠款或在出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有指明，否則吾等假設該物業並無任何可能對其價值構成影響之繁重產權負擔、限制及支出。

在中國出售房地產時可能產生的稅項類別包括營業稅、印花稅、土地增值稅及企業所得稅。營業稅、印花稅及企業所得稅的適用稅率分別為(交易金額的)5%、(交易金額的)0.05%及(出售所得純利的)25%，而倘該物業是於最後實際可行日期(定義見 貴公司於同日刊發的通函)出售，其土地增值稅適用(增值淨額減可扣項目的)30%至60%的累進稅率。物業變現時應支付的稅項確切金額，將有待物業出售當時由中國有關稅務部門發出的正式稅單確定。

誠如 貴公司表示，倘該物業予以出售，可能產生的潛在稅項負債估計約為人民幣969,216,962元(相當於約1,205,608,979港元)。該物業由一幢酒店建築、一幢容納服務式公寓的辦公樓、一個購物商場、地庫的酒店後勤區、停車場及其他配套設施組成。據 貴公司表示，不大可能會出售酒店、商場及酒店相關設施(故此不大可能落實相關稅項負債)，而倘市價合適，可能會出售服務式公寓(故此有可能落實服務式公寓的相關稅項負債)。

為位於中國之該物業進行估值時，吾等依賴 貴公司就該物業業權所提供之資料及 貴公司法律顧問上海市建緯(蘇州)律師事務所就該物業業權所提供之意見，有關詳情載於本文估值證書附註內。

吾等之估值乃按整項權益基準進行。

估值方法

除酒店部分外，吾等採用投資法或(如適用)直接比較法為該物業進行估值。投資法將現有租約所帶來之租金收入撥充資本，並就該物業之復歸收入潛力作出適當撥備，而直接比較法則參考相關市場已有的可資比較銷售交易。

吾等已以現金流量折現法評估物業酒店部分的價值。該方法涉及將扣除在未屆滿土地使用年期完結前物業城鎮房產稅、土地使用稅及營業稅後的未來現金流量淨額折現至現值，所用折現率須為合適以反映第三方投資者就此類投資所需回報率。在編製現金流量預測時，吾等已參照目前及預期的市況以及當前物業酒店部分的酒店管理協議。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接受吾等所獲提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、佔用概況、租約詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面規劃、房間數目、停車位數目及其他一切相關事宜之意見。

尺寸、量度及面積均按吾等獲 貴公司提供的文件副本或其他資料得出，故此僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲告知，所獲提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等所獲提供的文件副本主要以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議 貴公司參考該等文件的中文正本，並就該等文件的合法性及詮釋諮詢 閣下的法律顧問。

業權調查 吾等已獲提供有關該物業業權之文件副本，惟並未進行任何土地業權查冊。此外，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或核證任何修訂。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度及面積僅為約數。

實地考察 姚燕(中國註冊房地產估價師)已於二零一三年五月二十四日視察該物業的外部並在可能情況下視察其內部。吾等並未進行結構檢查，惟吾等在視察時並未注意到任何嚴重瑕疵。然而，吾等無法就該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構性損壞作出報告，亦並無對任何設施進行測試。吾等在編製估值時假設有關於方面令人滿意。

除另有註明外，吾等亦無法進行詳細實地測量，以核實該物業的地盤及樓面面積，故吾等假設吾等獲提供的文件所示的面積正確無誤。

貨幣 除另有註明外，吾等的估值證書中所列所有款額均以中國法定貨幣人民幣列賬。

隨函附上吾等之估值證書，供閣下閱覽。

此 致

香港
皇后大道中99號
中環中心
57樓5711室
盛高置地(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

高級董事－估值及顧問服務

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

中國註冊房地產估價師

理學碩士、香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師

謹啟

二零一三年七月十一日

陳家輝先生是註冊專業測量師，擁有超過二十六年中國物業估值經驗。

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一三年 五月二十四日 現況下的市值																								
中華人民共和國 上海市 黃浦區 中山東一路32號 上海半島酒店	<p>該物業由一幢包括235間酒店客房的14層豪華酒店建築、一幢容納39間豪華裝修服務式公寓的12層辦公樓、位於一樓及地庫一層的購物商場以及由酒店後勤區、停車場及其他配套設施組成的三層地庫。此項綜合發展項目於二零一零年落成。</p> <p>該物業矗立於外灘(於一九零零年代初發展)。區內有多座新式與舊式地標式建築物，例如前英國大使館以及東方明珠塔，部份建築前臨優美河畔景色。</p> <p>該物業的總建築面積為92,087.88平方米，建於面積為13,898平方米的地盤上。根據所獲提供的資料，該物業的建築面積詳情概述如下：</p>	<p>於估值日期，酒店部分乃以半島酒店品牌作為五星級酒店營運。</p> <p>該物業的購物商場全數出租予多個租戶，最後年期於二零一六年十月三十一日屆滿。每月基本租金總額為約人民幣4,200,000元。</p> <p>總建築面積為約4,000平方米的服務式公寓大樓部分出租予多個租戶，最後年期於二零一六年五月十九日屆滿。每月租金總額為約人民幣1,500,000元。餘下部分為空置。</p> <p>停車位按短期基準出租。</p>	人民幣 5,038,000,000元																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 1178 564 1206">用途</th> <th data-bbox="719 1144 834 1236">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1272 564 1300"><u>地上</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1304 624 1332">購物商場</td> <td data-bbox="735 1304 834 1332">4,080.46</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1336 564 1364">酒店</td> <td data-bbox="727 1336 834 1364">41,171.82</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1368 592 1395">辦公室</td> <td data-bbox="727 1368 834 1395">13,980.71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1400 564 1427">配套</td> <td data-bbox="759 1400 834 1427">215.43</td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="507 1464 564 1491"><u>地下</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1495 624 1523">購物商場</td> <td data-bbox="735 1495 834 1523">4,094.55</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1527 564 1555">酒店</td> <td data-bbox="727 1527 834 1555">13,432.77</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1559 592 1587">停車場</td> <td data-bbox="727 1559 834 1587">14,271.54</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1591 564 1619">配套</td> <td data-bbox="759 1591 834 1619">840.60</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1644 564 1672">總計</td> <td data-bbox="727 1644 834 1672">92,087.88</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	<u>地上</u>		購物商場	4,080.46	酒店	41,171.82	辦公室	13,980.71	配套	215.43	<u>地下</u>		購物商場	4,094.55	酒店	13,432.77	停車場	14,271.54	配套	840.60	總計	92,087.88		
用途	概約 建築面積 平方米																										
<u>地上</u>																											
購物商場	4,080.46																										
酒店	41,171.82																										
辦公室	13,980.71																										
配套	215.43																										
<u>地下</u>																											
購物商場	4,094.55																										
酒店	13,432.77																										
停車場	14,271.54																										
配套	840.60																										
總計	92,087.88																										
	<p>該物業獲授的土地使用權為期50年，由二零零四年十月二十八日起至二零五四年十月二十七日屆滿，作綜合用途。</p>																										

附註：

- (1) 根據上海市規劃和國土資源管理局及上海市住房保障和房屋管理局發出日期為二零一一年九月十三日的上海房地產權證(2011)第003124號，該物業的土地使用權(包括總地盤面積13,898平方米)及房屋所有權(包括總建築面積91,282.45平方米)已歸屬於上海外灘半島酒店有限公司(乃Peninsula Shanghai (BVI) Limited的間接全資子公司，而後者乃 貴公司擁有50%權益的間接聯營公司)，為期50年，由二零零四年十月二十八日起至二零五四年十月二十七日屆滿，作綜合用途，並將保留作自用或租賃用途。

根據上海市規劃和國土資源管理局及上海市住房保障和房屋管理局於二零一一年九月十三日發出的上海房地產權證(2011)第003125號，該物業的土地使用權(包括總地盤面積13,898平方米)及房屋所有權(總建築面積為124.10平方米)已歸屬於上海外灘半島酒店有限公司，為期50年，由二零零四年十月二十八日起至二零五四年十月二十七日屆滿，作公共服務用途，並將留作自用。

- (2) 根據上海市黃浦住房保障和房屋管理局發出的業主共有房地產認定證明，該物業的業主共有部分如下：

單位編號	總建築面積 (平方米)
物業管理辦事處	185.46
業主委員會辦事處	29.97
地庫二樓1號儲物室	63.04
地庫二樓3號儲物室	45.25
地庫三樓1號儲物室	8.71
地庫三樓2號儲物室	25.99
地庫一樓的單車停車位	322.91
總計	681.33

- (3) 根據日期為二零一零年十一月九日的建設工程竣工驗收備案書第2010HP0103號，總建築面積92,087.3平方米的該物業已落成。
- (4) 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年三月一日出具的覆函第(2011) 147號，該物業部分變更用途已獲批准為服務式公寓形式的辦公樓。
- (5) 根據日期為二零一一年六月二日的房屋土地權屬調查報告書，該物業總建築面積為92,087.88平方米。
- (6) 根據黃浦區住房保障和房屋管理局於二零一一年八月十日出具的上海市商品房銷售方案備案證明第(2011) 20110385號，該物業的出售計劃已獲登記。
- (7) 根據日期為二零一零年四月二日的營業執照第310000400400484號，上海外灘半島酒店有限公司已告成立，註冊資本為117,500,000美元，有效經營期間自二零零四年十月十二日起至二零五四年十月十一日止。

- (8) 吾等獲提供 貴公司中國法律顧問發出的法律意見，當中載列(其中包括)以下主要資料：
- (i) 上海外灘半島酒店有限公司合法取得總地盤面積為13,898平方米的黃浦區上海外灘175街坊11/1丘的土地使用權；
 - (ii) 上海外灘半島酒店有限公司有權佔用、使用、租賃或以其他方式處置總建築面積為91,282.45平方米的物業；
 - (iii) 上海外灘半島酒店有限公司有權使用總建築面積為124.10平方米的物業作公用服務用途；
 - (iv) 總建築面積681.33平方米的物業管理辦事處、業主委員會辦事處、地庫儲物室及地庫的單車停車位由所有業主共有，不可自行轉讓，惟可連同物業的其他部分予以轉讓；及
 - (v) 該物業的總建築面積為91,282.45平方米，已就代價人民幣2,500,000,000元抵押予中國農業銀行南匯支行。
- (9) 根據 貴公司所提供的資料，業權狀況及獲授的主要批准及執照如下：

上海房地產權證	有
業主共有房地產認定證明	有
建設工程竣工驗收備案書	有
變更用途覆函	有
房屋土地權屬調查報告書	有
上海市商品房銷售方案備案證明	有
營業執照	有

1 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所發表之詳情，旨在提供有關本公司的資料；董事願對此共同及個別承擔全部責任。根據上市規則，董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載的資料(有關認購方的資料除外)在所有重大方面均屬準確及完整，概無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏任何其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

根據守則，董事願對本通函所載的資料(有關認購方的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函內表達的意見(由認購方表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何陳述產生誤導。

認購方的董事為吳正奎及王新妹。綠地控股集團(認購方的最終控股股東)董事為張玉良、許敬、張蘊、吳衛東、田波、陳曉平、陸建成、周先強、許旭羽、何啟菊、王家梁及華民。認購方的董事願對本通函資料(有關本集團的資料除外)的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，就彼等所深知，本通函內表達的意見(由本公司或董事表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，且並無遺漏本通函並無載列之其他事實致使本通函所載任何陳述產生誤導。

2 股本

本公司於最後實際可行日期的法定以及已發行股本如下：

法定股本	港元
<u>10,000,000,000</u> 股每股面值0.10港元股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>1,051,128,275</u> 股每股面值0.10港元股份	<u>105,112,827.5</u>

現有已發行股份已繳足及在所有方面(包括就資本、股息及表決而言)與各其他股份享有同等權益。本公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目之日)以來並無發行任何股份。

股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或交易，且概無正在尋求或建議尋求批准股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無其他股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他證券附帶認購權利或可轉換為股份。

3 權益披露

3.1 董事之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條之規定而須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉；(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則之規定而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(d)根據守則規定而須於本通函披露之權益或淡倉如下：

名稱	身份及權益性質	佔已發行股份	
		股份數量	概約百分比
王先生	受控制公司權益(附註1)	125,510,498	11.94%
	全權信託受益人(附註2)	617,254,133	58.72%
王女士	受控制公司權益(附註3)	10,250,448	0.98%
	全權信託受益人(附註2)	617,254,133	58.72%
	實益擁有人(附註4)	4,000,000	0.38%

附註：

1. 王先生被視為擁有由Prestige Glory Enterprises Limited所持之125,510,498股股份之權益。Prestige Glory Enterprises Limited的全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。
2. 王先生及王女士各自被視為擁有分別由SPG Investment Holdings Ltd.及Brilliant Bright Investment Limited所持合共617,254,133股股份之權益：
 - (a) 506,741,640股股份乃由SPG Investment Holdings Ltd.持有，其為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited持有；及
 - (b) 110,512,493股股份由Brilliant Bright Investment Limited持有。

Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為以王偉賢先生家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)為酌情受益人的全權信託之受託人。
3. 王女士被視為擁有由Boom Rich Investments Limited所持10,250,448股股份之權益。Boom Rich Investments Limited全部已發行股本由王煦菱女士實益擁有。
4. 該等股份代表根據股份獎勵計劃授予王女士之股份。該等股份現時由股份獎勵計劃的受託人持有，並將於二零一五年四月一日方會歸屬(惟必須達成歸屬條件)。

除本附錄第3.1段所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中概無擁有：(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條之規定而須記錄於該條例所述登記冊之任何權益或淡倉；(c)根據上市公司董事進行證券交易之標準守則之規定而須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；(d)根據守則規定而須於本通函披露之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除本附錄下文第3.2段附註所披露者外，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3.2 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士(並非董事或本公司主要行政人員)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或根據證券及期貨條例第336條而須記錄於本公司存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	股份數量	佔已發行股份 概約百分比
SPG Investment	實益擁有人	506,741,640	48.21
SPG Asset Management Limited	受控制公司權益(附註1)	506,741,640	48.21
Prestige Glory	實益擁有人(附註2)	125,510,498	11.94
Brilliant Bright	實益擁有人 受控制公司權益(附註1)	110,512,493 506,741,640	10.51 48.21
HSBC International Trustee Limited	受託人 (附註2、3及4)	617,254,133	58.72
認購方	實益擁有人(附註5)	685,374,853	65.00
認購方	其他(附註6)	1,261,353,930	120.00
綠地控股集團	最終控股公司(附註7)	685,374,853	65.00
綠地控股集團	最終控股公司(附註8)	1,261,353,930	120.00

附註：

- 506,741,640股股份由SPG Investment Holdings Ltd.所持有，SPG Investment Holdings Ltd.為SPG Asset Management Limited之全資子公司。SPG Asset Management Limited全部已發行股本由Brilliant Bright Investment Limited持有。根據證券及期貨條例，SPG Asset Management Limited及Brilliant Bright Investment Limited各自被視為擁有SPG Investment Holdings Ltd.所持有506,741,640股股份之權益。
- Prestige Glory Enterprises Limited全部已發行股本由王偉賢先生實益擁有。王偉賢先生分別為SPG Investment Holdings Ltd.、SPG Asset Management Limited及Prestige Glory Enterprises Limited之董事。

3. 110,512,493股股份由Brilliant Bright Investment Limited持有。
4. Brilliant Bright Investment Limited為HSBC International Trustee Limited之全資子公司，而HSBC International Trustee Limited為一項全權信託之受託人，而全權信託之酌情受益人為王偉賢先生之家族成員(包括王偉賢先生及王煦菱女士)。
5. 認購方已根據認購協議有條件認購最多685,374,853股股份(即認購事項普通股)，並於有關股份中擁有好倉。
6. 認購方已根據認購協議有條件認購最多1,261,353,930股可轉換優先股(即認購事項可轉換優先股)，而有關可轉換優先股可轉換為股份，因此，認購方於有關股份中擁有好倉。
7. 根據證券及期貨條例，綠地控股集團被視為於認購方有條件認購的最多685,374,853股股份中擁有權益。
8. 由於認購方已有條件認購1,261,353,930股可轉換優先股，而有關可轉換優先股可轉換為股份，根據證券及期貨條例，綠地控股集團被視為於最多1,261,353,930股股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，以下人士或實體(董事或本公司主要行政人員除外)擁有於任何情況下均有權在本集團任何成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

子公司名稱	股東名稱	佔股權 概約百分比
上海思博教育發展有限公司	深圳市匯博投資發展有限公司	32.86%

除本附錄第3.2段所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條而須記錄於本公司存置之登記冊或直接或間接擁有於任何情況下均有權在本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4 市價

- (a) 於相關期間在聯交所所報股份最高及最低收市價分別為每股股份9.69港元(於二零一三年五月二十八日)及每股股份1.73港元(於二零一二年十一月九日、十二日及十三日)。
- (b) 下表載列於相關期間內各曆月最後交易日買賣股份時在聯交所所報之股份收市價：

日期	股份收市價
二零一二年十一月三十日	1.96港元
二零一二年十二月三十一日	1.98港元
二零一三年一月三十一日	2.85港元
二零一三年二月二十八日	2.97港元
二零一三年三月二十八日	2.78港元
二零一三年四月十八日(附註)	3.82港元
二零一三年五月三十一日	9.47港元
二零一三年六月二十八日	8.19港元

附註： 即於股份暫停買賣以待刊發該公告前二零一三年四月之最後交易日。

- (c) 於最後交易日股份在聯交所之收市價為3.82港元。
- (d) 於最後實際可行日期股份在聯交所之收市價為7.37港元。

5 其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 認購方或與其一致行動之任何人士概無訂立協議、安排或諒解，以轉讓、抵押或質押根據認購事項收購之股份予任何其他人士；
- (b) 除買賣協議及股東協議外，認購方或與其一致行動之任何人士與任何董事、近任董事、股東或近任股東之間概無存有與認購事項有關或取決於認購事項及／或清洗豁免結果之協議、安排或諒解；

- (c) 除認購協議外，概無認購方(或任何與其一致行動之人士)屬訂約方而其可能會亦可能不會援引或尋求援引認購協議或清洗豁免項下擬進行之交易之先決條件或條件之協議或安排(包括導致任何應付終止費之任何協議或安排)；
- (d) 除買賣協議、股東協議及「董事會函件」中「發行紅股」一節中「有關恢復公眾持股量的承諾」分節中所述主席向本公司作出之承諾外，任何董事及任何其他人士之間概無受限於或取決於認購事項及／或清洗豁免結果或於其他方面與認購事項及／或清洗豁免有關之協議或安排；
- (e) 概無或將不會向任何董事提供作為離任補償或於其他方面與認購事項及／或清洗豁免有關之利益(法定補償除外)；及
- (f) 除股東協議外，認購方概無訂立任何董事擁有重大個人權益之重大合約。

6 額外權益披露

6.1 根據守則附表I作出之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，概無認購方、認購方董事或與認購方一致行動之任何人士擁有或控制任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 概無認購方或與其一致行動之任何人士接獲任何股東之任何不可撤回承諾而該股東將於股東特別大會上投票批准有關交易事項；
- (c) 除股東協議及「董事會函件」中「發行紅股」一節中「有關恢復公眾持股量的承諾」分節中所述主席向本公司作出之承諾外，認購方或與其一致行動之任何人士與任何人士之間概無任何守則第22條註釋8所述類別而與股份有關之安排，而有關安排就認購協議或清洗豁免項下擬進行之交易而言可能屬重大；及

- (d) 概無認購方或與其一致行動之任何人士借入或借出任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

6.2 根據守則附表II作出之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，概無董事擁有任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權益；
- (b) 概無本公司或董事擁有認購方任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權益；
- (c) 概無本公司子公司、本集團任何退休金或本公司任何顧問(根據守則中「聯繫人」定義第(2)類所指明)擁有或控制任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 概無股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之基金經理(豁免基金經理除外)以全權委託形式管理；
- (e) 王先生及王女士(各自作為董事)擬就其實益持有的股份，對有關股本增加、修訂、發行紅股、股份合併及變更名稱事項相關的決議案表決贊成，並對有關認購事項、特別授權、清洗豁免、出售事項、特別交易及特別股息相關的決議案放棄表決；
- (f) 概無本公司或董事已借入或借出任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (g) 本公司或屬本公司聯繫人之任何人士(根據守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別)概無與任何其他人士訂立守則第22條註釋8所述類別安排。

7 證券交易

7.1 根據守則附表I作出之交易披露

於相關期間：

- (a) 除根據認購協議外，概無認購方或任何與其一致行動之人士買賣股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無認購方董事買賣股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (c) 概無訂有任何守則第22條註釋8所述類別安排之人士與認購方或任何與其行動一致之人士買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

7.2 根據守則附錄II作出之交易披露

於相關期間：

- (a) 本公司概無買賣認購方股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 概無董事買賣本公司或認購方股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 概無本公司子公司、本集團任何退休金或本公司任何顧問(根據守則中「聯繫人」定義第(2)類別所指明)(豁免主要交易商除外)買賣股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 概無訂有守則第22條註釋8所述類別安排之人士與本公司或屬本公司聯繫人之任何人士(根據守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別)買賣股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (e) 概無與本公司有關連及以全權委託形式管理基金之基金經理(豁免基金經理除外)買賣股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

8 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無任何董事與本集團任何成員公司或本公司任何聯營公司已訂立或擬訂立任何服務合約，該等合約：

- (a) 不可由僱主於一年內毋須支付補償(法定補償除外)終止；
- (b) 於二零一三年五月八日前六個月內已訂立或修訂(包括持續及固定年期合約)；
- (c) 通知期為12個月或以上之持續合約；或
- (d) 尚有12個月以上(不論有否通知期)之固定年期合約。

9 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，除出售事項外，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

10 董事於合約及安排之權益

於最後實際可行日期，除王先生於買賣協議之權益外，概無董事於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

11 競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與餘下集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭，或根據上市規則第8.10條與本集團有或可能有任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

12 重大合同

下列合同是本集團成員公司於緊接二零一三年五月八日前兩年內及直至最後實際可行日期止訂立之屬或可能屬重大之合同(並非於本集團日常業務過程中訂立之合同)：

- (a) 買賣協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 無錫市太湖新城發展集團有限公司與上海東方康橋房地產發展有限公司(本公司之間接全資子公司)就買賣上海東方康橋房地產發展有限公司於無錫新都房產開發有限公司擁有之60%股本權益及上海東方康橋房地產發展有限公司貸予無錫新都房產開發有限公司合共為人民幣979,000,000元之若干免息股東貸款於二零一三年一月四日訂立之協議；
- (d) 無錫市太湖新城發展集團有限公司及上海東方康橋房地產發展有限公司(本公司之間接全資子公司)就上海東方康橋房地產發展有限公司向無錫市太湖新城發展集團有限公司轉讓及出讓上海東方康橋房地產發展有限公司貸予無錫新都房產開發有限公司合共為人民幣979,000,000元之若干免息股東貸款於二零一三年一月四日訂立之貸款轉讓協議；
- (e) 本公司以無錫市太湖新城發展集團有限公司為受益人於二零一三年一月四日訂立之擔保；及
- (f) 上海珠佳康橋半島房地產發展有限公司(本公司之間接全資子公司，作為賣方)、恒大地產集團上海盛建置業有限公司(作為買方)、本公司及恒大地產集團有限公司就出售上海穎駿投資管理有限公司全部股權於二零一二年六月三十日訂立之協議，代價約為人民幣965,700,000元(其詳情已於本公司日期為二零一二年八月三十一日之通函中披露)。

13 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，據董事所知，本公司或本集團任何成員公司亦無待決或面臨任何重大訴訟、仲裁或申索。

14 專家及同意書

於本通函發表其意見或建議之專家之資歷如下：

名稱	資歷
新百利有限公司	一家根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師

上述專家已各自以書面同意以其各自出現之形式及涵義轉載其函件或報告及引述其名稱及標識，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，各上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)，且概無在本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期刊發經審核財務報表之日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

15 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為李美儀女士，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (b) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而總辦事處及香港主要營業地點為香港中環皇后大道中99號中環中心57樓5711室。

- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Royal Bank of Canada Trust Company (Cayman) Limited，地址為4th Floor, Royal Bank House, 24 Shedden Road, George Town, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (e) 認購方註冊辦事處地址為香港尖沙咀東科學館道1號康宏廣場南座17樓01室。認購方董事包括吳正奎及王新妹。
- (f) 認購方的直接控股公司Hong Kong Vee Eight Limited (由綠地控股集團全資擁有)的註冊辦事處地址為香港尖沙咀東科學館道1號康宏廣場南座17樓01室。認購方董事包括吳正奎及王新妹。Hong Kong Vee Eight Limited的董事為張蘊。
- (g) 綠地控股集團的註冊辦事處地址為中國上海打浦路700號(郵編：200023)。綠地控股集團的董事為張玉良、許敬、張蘊、吳衛東、田波、陳曉平、陸建成、周先強、許旭羽、何啓菊、王家梁及華民。
- (h) 新百利有限公司的註冊地址為香港中環皇后大道中29號怡安華人行20樓。
- (i) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

16 可供公眾查閱之文件

下列文件之文本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)止於任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正內在本公司主要營業地點(地址為香港中環皇后大道中99號中環中心57樓5711室)可供查閱：

- (a) 本公司之公司章程；
- (b) 認購方之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司分別截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；

- (d) 「董事會函件」，全文載於本通函；
- (e) 「獨立董事委員會函件」，全文載於本通函；
- (f) 「獨立財務顧問函件」，全文載於本通函；
- (g) 物業估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合同」一段所述之重大合同；
- (j) 本公司刊發日期為二零一三年五月二十二日之通函，內容有關涉及出售無錫新都房產開發有限公司股權之主要及關連交易；
- (k) 本公司日期為二零一二年八月三十一日致股東之通函；及
- (l) 本通函。

上述文件將於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止可於證監會網站 www.sfc.hk 及本公司網站 www.spkland.com 瀏覽。



SPG LAND (HOLDINGS) LIMITED

盛高置地(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：337)

茲通告盛高置地(控股)有限公司(「本公司」)將於二零一三年八月五日(星期一)上午十時正假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓漆咸廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列本公司決議案：

作為普通決議案

「動議：

- (a) 待本通告所載的第(k)項特別決議案獲通過後，本公司將透過增設25,000,000,000股每股面值0.10港元的普通股(「股份」)及15,000,000,000股每股面值0.10港元的無表決權可轉換優先股(「可轉換優先股」)，將法定股本由1,000,000,000港元增至5,000,000,000港元(「股本增加」)；而新股份於所有方面與現有股份享有同等權益，股份及可轉換優先股應擁有本公司組織章程大綱及細則(「細則」，經第(k)項特別決議案修訂)所載的權利及福利，並受當中所載限制所規限；
- (b) 待(i)本通告所載第(a)項普通決議案及第(k)項特別決議案獲通過；及(ii)香港聯合交易所有限公司上市委員會(「上市委員會」)授出或同意授出批准紅股普通股(定義見下文)及轉換股份(定義見下文)上市及買賣後：
- (i) 按照本公司董事(「董事」)的推薦意見，本公司股份溢價賬的進賬金額將予以資本化，並授權及指示董事將有關金額用於按面值悉數繳足本公司股本中每股面值0.10港元的新普通股(「紅股普通股」)，而該等紅股普通股將配發、發行及分派(入賬列為繳足)予於記錄日期(「紅股記錄日期」)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的人士，有關記錄日期乃由董事就釐定紅股發行(定義見下文)的權利而釐定(惟不包括經由董事在作出有關查詢後考慮到相關地區法例下的法律限制或該地區相關監管機關

股東特別大會通告

或證券交易所的規定，認為不讓其參與發行紅股事項乃屬必要或權宜的股東，及選擇收取紅股可轉換優先股(定義見下文)代替彼等全部或部分應享紅股(定義見下文)的股東)，基準為於紅股記錄日期每持有一股現有股份獲發四股紅股普通股；

- (ii) 按照董事的推薦意見，本公司股份溢價賬的進賬金額將予以資本化，並授權及指示董事將有關金額用於按面值悉數繳足本公司股本中每股面值0.10港元的新無表決權可轉換優先股(「紅股可轉換優先股」，連同紅股普通股稱為「紅股」)，而該等紅股可轉換優先股將配發、發行及分派(入賬列為繳足)予於紅股記錄日期名列股東名冊的人士及選擇收取紅股可轉換優先股代替彼等全部或部分應享紅股的人士(惟不包括經由董事在作出有關查詢後考慮到相關地區法例下的法律限制或該地區相關監管機關或證券交易所的規定，認為不讓其參與發行紅股事項乃屬必要或權宜的股東)，基準為於紅股記錄日期每持有一股現有股份獲發四股紅股可轉換優先股(連同發行紅股普通股稱為「發行紅股」)；
 - (iii) 在本公司組織章程大綱及細則(「細則」)的規限下，根據本決議案將予配發及發行的紅股普通股將在所有方面與於紅股普通股獲配發及發行當日的已發行股份享有同等權益，惟此等股份將不合資格參與紅股發行；及
 - (iv) 授權董事在可轉換優先股(包括紅股可轉換優先股)根據可轉換優先股的條款獲轉換後配發及發行入賬列為繳足的新股份(「轉換股份」)，而該等轉換股份獲配發及發行時，將於所有方面與所有其他已發行股份享有同等權益；
- (c) 待(i)本通告所載第(a)及(b)項普通決議案以及第(k)項特別決議案獲通過；及(ii)上市委員會授出或同意授出批准合併普通股(定義見下文)及於合併可轉換優先股(定義見下文)獲轉換而將予發行的合併普通股上市及買賣後，下列各項將自董事可能釐定的日期(「合併生效日期」)起生效：
- (i) 每五股本公司股本中的已發行及未發行股份將合併為一股每股面值0.50港元的股份(「合併普通股」)，有關合併普通股彼此之間於所有方面享有同等權益，並擁有本公司組織章程細則所載有關股份的權利及特權以及受當中有關股份的限制所規限；及

股東特別大會通告

- (ii) 每五股本公司股本中的已發行及未發行可轉換優先股將合併為一股每股面值0.50港元的可轉換優先股(「**合併可轉換優先股**」，連同合併普通股，為「**合併股份**」)，有關合併可轉換優先股彼此之間於所有方面享有同等權益，並擁有本公司組織章程細則所載有關可轉換優先股的權利及特權以及受當中有關可轉換優先股的限制所規限，

統稱「**股份合併**」；

- (d) 待本通告第(a)至(c)項普通決議案及第(l)項特別決議案獲通過後，批准、追認及確認Silversonic Profit Holding Limited、王偉賢先生及本公司於二零一三年五月八日就本公司有條件出售Delta Link Holdings Limited全部已發行股本及若干貸款予Silversonic Profit Holding Limited訂立的有條件買賣協議(「**買賣協議**」)(其副本已註明「A」字樣提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，及買賣協議項下擬進行的交易，包括：

- (i) 作為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14章項下的主要交易；

- (ii) 作為上市規則第14A章項下的關連交易；及

- (iii) 作為香港公司收購及合併守則第25條項下的特別交易。

- (e) 待本通告第(a)至(d)項普通決議案及第(l)項特別決議案獲通過後，批准、追認及確認本公司及格隆希瑪國際有限公司(「**認購方**」)於二零一三年五月八日訂立的有條件認購協議(「**認購協議**」)(其副本已註明「B」字樣提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關按每股認購股份1.90港元認購：(i)本公司股本中每股面值0.50港元的新合併普通股，股份數目預期介乎685,374,858股及315,338,479股(「**認購事項普通股**」)；及(ii)本公司股本中每股面值0.50港元的新合併可轉換優先股，股份數目介乎891,317,556股及1,261,353,930股(「**認購事項可轉換優先股**」，連同認購事項普通股合稱「**認購事項股份**」)，而認購事項普通股及認購事項可轉換優先股合共佔本公司全部已發行股本約60%及本公司表決權約60%(假設概無可轉換優先股獲轉換為股份)，及認購協議項下擬進行的交易；

股東特別大會通告

- (f) 待(i)本通告(本決議案構成其中一部分)所載第(a)至(e)項普通決議案及第(l)項特別決議案獲通過；及(ii)上市委員會授出批准認購事項普通股及因認購事項可轉換優先股獲轉換而將予發行的股份上市及買賣後，批准授予董事無條件特別授權，以行使本公司權力以根據認購協議配發、發行及處理認購事項普通股、認購事項可轉換優先股及因認購事項可轉換優先股獲轉換而將予發行的股份；
- (g) 批准獲證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事根據香港公司收購及合併守則第26條豁免註釋1授出或將予授出的豁免，豁免因認購方認購認購協議項下的認購事項普通股，而由認購方就尚未由認購方及其任何一致行動人士擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及其他證券提出強制性全面收購要約的責任；
- (h) 待(i)第(a)至(g)項普通決議案及第(l)項特別決議案獲通過；及(ii)認購協議完成：
- (i) 陳軍先生獲委任為本公司執行董事，由認購協議完成起生效；
 - (ii) 侯光軍先生獲委任為本公司執行董事，由認購協議完成起生效；
 - (iii) 吳正奎先生獲委任為本公司執行董事，由認購協議完成起生效；及
 - (iv) 游德鋒先生獲委任為本公司執行董事，由認購協議完成起生效。
- (i) 待本通告所載第(a)至(g)項普通決議案及第(l)項特別決議案獲通過，並在符合開曼群島法律的情況下，批准自本公司股份溢價賬以現金向於董事就釐定特別股息的權利釐定的記錄日期名列股東名冊的股東及可轉換優先股持有人，分派特別股息每股合併股份1.275港元(「特別股息」)；
- (j) 授權董事代表本公司簽署、蓋章、簽立及交付所有有關文件及契約，及作出彼等酌情視為屬必要或合宜的一切有關行動、事宜及事情，以執行及／或落實股本增加、發行紅股、股份合併、買賣協議、認購協議、特別股息及本通告

股東特別大會通告

所載決議案項下擬進行的交易，並同意按董事可能認為適當的條款及條件修訂、更改或修改該等交易的條款及條件；」

作為特別決議案

「動議：

- (k) 待本通告所載第(a)項決議案獲通過後，批准本公司日期為二零一三年七月十一日的通函(「通函」)所載的公司章程建議第一批修訂，有關修訂自本決議案日期起生效；
- (l) 待本通告所載第(c)及(k)項決議案獲通過後，批准通函所載的公司章程(經本通告所載第(k)項特別決議案修訂)建議第二批修訂，有關修訂自合併生效日期起生效；及
- (m) 待(i)本通告所載普通決議案獲通過；(ii)開曼群島公司註冊處處長就變更名稱發出註冊成立證書；及(iii)完成認購協議後，本公司的英文名稱將由「SPG Land (Holdings) Limited」更改為「Greenland Hong Kong Holdings Limited」，並將採納新中文名稱「綠地香港控股有限公司」取代其現有中文名稱「盛高置地(控股)有限公司」(惟須待新名稱錄入開曼群島公司註冊處處長的公司名冊後方可作實)，而現有公司章程將予以修訂，以「Greenland Hong Kong Holdings Limited 綠地香港控股有限公司」取代所有對「SPG Land (Holdings) Limited 盛高置地(控股)有限公司」的提述，以反映變更名稱。」

於本通告日期，執行董事為王偉賢先生及王煦菱女士；及獨立非執行董事為張英潮先生、方和太平紳士、蔣小明先生及關啟昌先生。

代表董事會
盛高置地(控股)有限公司
執行董事兼董事會主席
王偉賢

香港，二零一三年七月十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心

57樓5711室

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開的大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)(或經公證人核證的授權書或授權文件的副本)，最遲須於股東特別大會(或任何續會)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席大會或其任何續會及於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
- (4) 倘屬股份聯名持有人，則任何一名有關股份的聯名持有人均可投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名上述聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納於本公司股東名冊上就有關股份排名首位之聯名持有人的投票，其他聯名持有人再無投票權。