
此乃要件 請即處理

本通函僅供參考，並不構成一項收購、購買或認購證券之邀請或要約。

閣下對本通函之內容如有任何疑問，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。

閣下如已售出名下所有銀泰商業(集團)有限公司股份，應立即將本通函及隨附表格交予買方，或經手出售之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就因本通函全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

(1) ALIBABA INVESTMENT LIMITED 對本集團涉及以下事項的戰略投資：

(i) 建議發行認購股份及可換股債券；

(ii) 建議設立合資企業；及

(iii) 戰略合作框架協議

(2) 不競爭修訂契約

(3) 申請清洗豁免

(4) 修訂已授出股份期權的條款

及

(5) 本公司股東特別大會通告

獨立董事委員會的

獨立財務顧問



新百利融資有限公司

載有致獨立股東(定義見本通函)意見的獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第31至32頁。載有致獨立董事委員會意見及推薦建議的新百利融資有限公司函件載於本通函第33至69頁。

本公司謹訂於2014年6月24日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第N1至N2頁。

本通函隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會並在大會上投票，務請盡早將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

2014年6月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義。

「一致行動」	具有收購守則賦予的相同涵義
「阿里巴巴集團」	Alibaba Group Holding Limited及其附屬公司
「不競爭修訂契約」	將由控股股東於交割時或交割前簽署的有利於本公司的不競爭修訂契約
「該公告」	本公司日期為2014年3月31日的公告，內容(其中包括)有關認購事項
「聯繫人」	具有上市規則中賦予該詞的涵義
「董事會」	董事會
「債券文書」	本公司將簽署的載明可換股債券條款及條件的文書
「交割」	根據認購協議完成認購股份及可換股債券的發行及認購
「交割日」	認購協議所載先決條件中最後一項滿足後的第10個營業日，或者各方協定的其他日期
「本公司」	銀泰商業(集團)有限公司(股份代號：1833)，於開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	具有上市規則中賦予該詞的涵義
「控股股東」	沈先生、Fortune Achieve Group Limited、Glory Bless Limited、East Jump Management Limited及銀泰國際控股有限公司
「換股價」	可換股債券的換股價格
「換股權」	根據債券文書將可換股債券轉換為轉換股份的權利
「轉換股份」	以換股價行使換股權時將予發行及配發的股份

釋 義

「可換股債券」	根據認購協議及債券文書將予發行的可換股債券
「承諾人」	沈先生、Fortune Achieve Group Limited、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司
「承諾契約」	將由控股股東於交割日簽署的有利於投資人的承諾契約
「董事」	本公司董事
「股東特別大會」	本公司為批准(其中包括)認購事項、其項下擬進行之相關交易及清洗豁免而將於2014年6月24日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編:100124)召開的股東特別大會
「執行人員」	證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授職能的人士
「本集團」	本公司及其附屬公司
「集團公司」	本集團的任何實體
「港元」	港元, 香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	由全體非執行董事(即辛向東先生、劉東先生及王聯章先生)以及全體獨立非執行董事(即于寧先生、周凡先生及石春貴先生)組成的獨立董事委員會, 以就認購協議條款及清洗豁免的公平合理性及投票表決向獨立股東提供意見
「獨立股東」	除(i)投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士及(ii)與認購事項存在利害關係或參與認購事項的任何其他股東以外之股東
「投資人」	Alibaba Investment Limited

釋 義

「投資人董事」	投資人根據認購協議所提名的董事
「合資企業」	將於開曼群島或英屬維爾京群島註冊成立的一家間接持有外商獨資企業全部股本權益的公司
「合資合同」	將由本公司(或其全資擁有的附屬公司)、投資人(或其全資擁有的附屬公司)及合資企業於交割時或交割前簽署的合資協議
「合資企業集團」	合資企業及其附屬公司
「最後可行日期」	2014年6月6日，即本通函付印前確定當中所載資料的最後可行日期
「最後交易日」	2014年3月26日，即緊接認購協議簽署前股份於聯交所的最後完整交易日
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	2014年9月24日，或本公司與投資人協定的其他日期
「到期日」	可換股債券發行日期的第三個週年日
「陳先生」	陳曉東先生，本公司執行董事
「沈先生」	沈國軍先生，本公司現任主席、執行董事及最終控股股東
「不競爭契約」	沈先生、Fortune Achieve Group Limited、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司於2007年3月6日簽署的有利於本公司的不競爭契約
「中國」	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	人民幣，中國法定貨幣
「戰略發展委員會委員」	戰略發展委員會委員

釋 義

「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司股本中每股0.00001美元的普通股
「股份期權計劃」	於2007年2月24日獲股東批准的本公司股份期權計劃
「股東」	股份持有人
「六個月期間」	自本公司公告日期2014年3月31日前六個月之日起至最後可行日期(包括該日)止期間
「特別授權」	由股東於股東特別大會上就發行及配發認購股份及轉換股份向董事會授出之特別授權
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「戰略發展委員會」	本公司董事會下設之戰略發展委員會
「認購事項」	由投資人根據認購協議對認購股份及可換股債券的認購
「認購協議」	由本公司與投資人於2014年3月30日就認購事項簽署的有條件認購協議
「認購價」	每股認購股份7.5335港元
「認購股份」	根據認購協議，將由投資人認購的220,541,892股新股份
「附屬公司」	具有上市規則中賦予該詞的涵義
「主要股東」	具有上市規則中賦予該詞的涵義
「收購守則」	香港證券及期貨事務監察委員會頒佈且不時經修訂的《公司收購及合併守則》
「美元」	美元，美國法定貨幣

釋 義

「外商獨資企業」	一家將在中國註冊成立的外商獨資企業，其全部股本權益將由合資企業間接持有，該外商獨資企業將發展與購物中心、百貨商店及超級市場有關的中國線上到線下(O2O)業務
「清洗豁免」	執行人員根據收購守則第26條中豁免的註釋1，就倘認購事項進行，或因發行認購股份及轉換股份而導致投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士須就投資人及彼等任何一方之一致行動人士或被視為與其一致行動人士尚未擁有或同意收購的所有股份提出強制性全面收購要約的責任授出之豁免
「2008年期權」	本公司於2008年4月11日根據股份期權計劃授出15,960,000份期權
「2008年期權行使截止日期」	2008年期權根據歸屬時間表失效，當中列明授予各承授人的2008年期權的25%須於2014年4月11日前行使，否則將失效
「2010年期權」	本公司於2010年5月26日根據股份期權計劃授出19,450,000份期權
「2010年期權行使截止日期」	2010年期權根據歸屬時間表失效，當中列明授予各承授人的2010年期權的25%須於2014年5月26日前行使，否則將失效
「%」	百分比



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

執行董事：

沈國軍先生(主席)

陳曉東先生

非執行董事：

辛向東先生

劉東先生

王聯章先生

獨立非執行董事：

于寧先生

周凡先生

石春貴先生

註冊辦事處：

P.O. Box 309GT

Ugland House

South Church Street, George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

夏慤道18號

海富中心

第二期1703室

敬啟者：

(1)ALIBABA INVESTMENT LIMITED對本集團涉及以下事項的戰略投資：

(i)建議發行認購股份及可換股債券；

(ii)建議設立合資企業；及

(iii)戰略合作框架協議

(2)不競爭修訂契約

(3)申請清洗豁免

(4)修訂已授出股份期權的條款

及

(5)本公司股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2014年3月31日、2014年4月11日、2014年4月14日、2014年5月2日及2014年5月23日的公告。

董事會函件

於2014年3月30日，本公司與投資人(Alibaba Group Holding Limited的附屬公司)簽立認購協議。認購協議與以下事宜有關(i)建議發行認購股份；(ii)建議發行可換股債券；及(iii)建議設立合資企業。於認購事項完成後，投資人將持有(A)共計220,541,892股認購股份，佔本公司緊隨認購股份發行後經擴大的全部已發行股本的約9.89%及(B)本金額共計為3,706,066,630.16港元的可換股債券，倘可換股債券以初始換股價全部換股(連同其應計利息最高額)，則可換股債券連同認購股份將佔本公司於認購股份及轉換股份發行後經擴大的股本的26.11%。交割須待(其中包括及如在本通函中進一步披露者)股東批准認購事項且獨立股東批准清洗豁免後方可作實。

由於清洗豁免、收購守則的規定及可能涉及內幕交易的考慮，陳先生透過出售相關股份的方式將其獲授予的2008年期權及2010年期權變現將受限制。有鑒及此，為進一步鼓勵陳先生留任本集團，董事會於2014年4月10日議決，待股東批准後，修訂2008年期權行使截止日期及2010年期權行使截止日期，有關詳情載於本通函內。

本通函旨在向股東提供(其中包括)(1)認購事項詳情；(2)不競爭修訂契約詳情；(3)清洗豁免詳情；(4)獨立董事委員會就認購事項及清洗豁免向獨立股東提供的推薦意見；(5)獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會的意見函件；(6)修訂已授出期權(定義見下文)的詳情；及(7)本公司將予召開股東特別大會的通告。

認購協議

日期： 2014年3月30日

各訂約方：

1. 本公司；及
2. 投資人。

認購股份的發行

根據認購協議，本公司有條件同意向投資人發行及配發，且投資人有條件同意以現金認購，認購價為每股認購股份7.5335港元的共計220,541,892股認購股份。

董事會函件

認購股份佔(i)本公司於最後可行日期全部現有已發行股本的約10.97%；(ii)本公司緊隨認購股份發行後經擴大的全部已發行股本的約9.89%；及(iii)本公司於認購股份發行後經擴大的已發行股本的約8.11% (假設可換股債券(連同其應計利息最高額)以初始換股價全部換股)。根據認購事項發行的認購股份的票面價值總額將為2,205.41892美元。

股份認購價

認購股份的對價總額為1,661,452,343.38港元，應由投資人於交割時以現金支付。由於本公司無須就股份認購支付任何佣金，淨發行價即為認購價。

每股認購股份7.5335港元的認購價較：

- (i) 股份於2014年3月26日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股8.7300港元折讓約13.71%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.9000港元折讓約15.35%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.1453港元折讓約7.51%；及
- (iv) 股份於2014年6月6日(即最後可行日期)在聯交所所報的收市價每股7.4000港元溢價約1.80%。

認購價乃參照當前股份市場價格並計及與投資人合作開發線上到線下(O2O)業務的整體利益，經本公司與投資人公平磋商後釐定。

董事(包括獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問的意見後)認為，基於當前市場狀況，認購協議條款(包括認購價)屬公平合理，且簽立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

認購股份之地位

認購股份於發行後將在所有方面與認購股份發行及配發日之已發行股份擁有同等權益，包括收取本公司於認購股份配發及發行日或之後可能宣派、作出或派付的全部未來股息及分派的權利。

董事會函件

可換股債券的發行

根據認購協議，本公司有條件同意發行且投資人有條件同意認購，本金額共計為3,706,066,630.16港元的可換股債券，可以換股價轉換為轉換股份。由於本公司無須就可換股債券的發行支付任何佣金，轉換股份的淨發行價即為初始換股價。

倘可換股債券(連同其應計利息最高額)全部以初始換股價換股，則可換股債券將可轉換為約489,600,722股股份，佔(i)本公司於最後可行日期現有已發行股本的約24.36%；及(ii)於可換股債券全部以初始換股價換股後(為免生疑，假定認購股份已發行)本公司股本的約18.00%。根據認購事項可予發行最高轉換股份數目的票面價值總額將為4,896.00722美元。

發行價

可換股債券本金額的100%。

到期日

除非先前已贖回、轉換或購買及已註銷，本公司應於到期日按可換股債券的本金額連同應計及未付利息贖回該等可換股債券。本公司不可於到期日前贖回可換股債券。

贖回

倘發生可換股債券條款及條件中所述的違約事件、本公司控制權變更或股份於聯交所退市，則投資人將有權要求本公司按可換股債券的本金額連同應計及未付利息贖回全部(或可換股債券本金額的任何部份)可換股債券。

利息

直至本公司償還或贖回可換股債券或投資人根據債券文書換股，本公司應有責任以下列方式就可換股債券的未償還本金額按1.5%的年息向投資人支付利息：

- (i) 倘償還或贖回可換股債券，所有直至償還或贖回可換股債券之日應計之利息應連同該等可換股債券的未償還本金額支付；及

董事會函件

- (ii) 倘投資人轉換可換股債券，本公司應根據債券文書的條款及條件支付所有直至換股日期應計之利息，視作本金的一部份。

換股權

受債券文書的條款及條件以及適用法律下相關批准及申報所限，可換股債券賦予投資人在下文所述的換股期內任何時候，不時將該等可換股債券轉換為轉換股份的權利。

換股期

受制於及在遵守可換股債券條款及條件以及適用法律下相關批准及申報的前提下，投資人可於可換股債券發行日期起至到期日前七日營業時間結束時止任何時間，不時行使換股權。

轉換股份

於行使換股權後，將予發行之股份的數目將以(A)根據可換股債券條款將予轉換之可換股債券之未償還本金額與根據可換股債券條款應計之利息的總和除以(B)於相關換股日期生效的換股價計算得出。換股權可就全部或任何部份可換股債券獲行使。

轉換股份的地位

於發行後，轉換股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔，並將在所有方面(包括所有股息及其他分派的相關權利)與已發行股份享有同等權益，包括收取本公司於轉換股份配發及發行日或之後可能宣派、作出或派付的全部未來股息及分派的權利。

換股價

初始換股價為每股7.9102港元，將於(其中包括)合併、重新分類、分拆本公司股本、本公司溢利或儲備進行資本化及發行若干股份後作出慣常調整。倘換股價有任何調整，本公司將刊發公告。

每股轉換股份7.9102港元之初始換股價較：

- (i) 股份於2014年3月26日(即最後交易日)在聯交所所報的收市價每股8.7300港元折讓約9.39%；

董事會函件

- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個連續交易日的平均收市價每股約8.9000港元折讓約11.12%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個連續交易日的平均收市價每股約8.1453港元折讓約2.89%；
- (iv) 股份於2014年6月6日(即最後可行日期)在聯交所所報的收市價每股7.4000港元溢價約6.89%；及
- (v) 認購價溢價約5.00%。

初始換股價乃參照當前股份市場價格並計及與投資人合作開發線上到線下(O2O)業務的整體利益，經本公司與投資人公平磋商後釐定。

董事(包括獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問的意見後)認為，基於當前市場狀況，認購協議條款(包括初始換股價)屬公平合理，且簽立認購協議符合本公司及股東的整體利益。

轉讓

可換股債券或其利息的全部或部份自可換股債券發行之日起均可自由轉讓。

表決權

投資人將無權因持有可換股債券而出席本公司任何會議或於會上投票，除非彼等已將其可換股債券轉換為轉換股份。

上市

本公司將不會向聯交所或任何其他股票或證券交易所申請批准可換股債券上市及買賣。本公司將申請批准轉換股份上市及買賣。

投資人禁售事項

投資人向本公司承諾，其不得：

- (A) 自交割日(包括該日)至(但不包括)以下較早者期間：(i)可換股債券換股的首日及(ii)可換股債券全部獲償還或贖回之日，出售其根據認購協議條款取得的任何認購股份；及

董事會函件

- (B) 自首個換股日期(包括該日)至(但不包括)該日期後滿六個月期間，出售其根據認購協議及債券文書條款取得的任何認購股份或轉換股份。倘可換股債券已全部獲償還或贖回，本(B)段條文將不適用於投資人屆時及其後所持有的任何股份。

優先認購權

交割後，倘本公司擬向第三方認購人或購買人發行任何股份、可轉換或交換為股份的任何證券，或者任何權證、期權或者認購或購買股份的其他權利，則投資人有權(而非義務)以相同條款按持股比例購買或認購多至該等增加數額的證券，但優先認購權不適用於以下情形：

- (i) 本公司向投資人發行認購股份或投資人行使換股權；
- (ii) 本公司在符合上市規則的情況下，根據股份期權計劃發行任何股份；或
- (iii) 按照向股東(就此而言，不包括居住在香港以外地區的任何股東，前提是董事考慮到有關地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為此排除屬必要或權宜)及(如適用)持有本公司其他股本證券並有權獲提呈發售的人士提呈的要約，根據彼等當時的持股量，按比例(零碎權益除外)分配、發行或授出證券。

優先認購權的行使應符合上市規則。

提名權

在符合適用法律及本公司章程細則的前提下，本公司同意並授予投資人以下權利：

- (i) 只要投資人持有不低於100%的認購股份，投資人有權向本公司發出書面通知，提名一(1)人獲任命並持續擔任非執行董事，惟該人須滿足適用法律下對任命為董事的人選的要求；
- (ii) 投資人行使換股權時或行使之後，投資人有權向本公司發出書面通知，提名兩(2)人獲任命並持續擔任非執行董事，惟該兩人均須滿足適用法律下對任命為董事的人選的要求；及
- (iii) 由投資人委派的董事應被任命且持續擔任戰略發展委員會委員。

董事會函件

陳述及保證

本公司已在認購協議中向投資人作出了慣常的陳述及保證。

認購協議之先決條件

認購協議下所擬交易的完成，取決於有否達成下列條件：

- (i) 聯交所批准認購股份及轉換股份上市買賣；
- (ii) 控股股東持續直接或間接(合共)持有已發行股份至少30%的合法及實益權益，並且擁有(直接或間接)依其意願控制該等股份所附帶的表決權的權利，且並無任何情況影響其對該等股份之表決權的行使能力；
- (iii) 並無發生任何產生重大不利影響的事件或情況；
- (iv) 受重大情況所限定或並無重大不利影響的陳述均屬真實、準確且無誤導，而並未限定的陳述在所有重大方面亦屬真實、準確且無誤導；
- (v) 目前尚無且未曾發生任何事件，亦無任何現有狀況可能(在可換股債券已發行後)構成違約事件，且無任何已發生事件或行為，通過發出通知、隨時間推移或二者兼有，而可能(在可換股債券已發行後)構成違約事件；
- (vi) 本公司及本集團各成員公司(包括共同控制公司)已作出所有申報，並已取得且已向投資人交付本公司為完成認購協議及債權文書所擬交易而必須取得的所有政府及／或第三方許可、授權、同意及批准(包括股東於股東大會上作出的批准)，但本(vi)段不適用於本公司或任何集團公司就與其某中國附屬公司與一家或多家在中國設立的金融機構簽訂的人民幣融資協議(「**境內貸款**」)有關事宜而可能須取得的任何授權、同意或批准；
- (vii) 關於境內貸款，倘自認購協議簽署直至交割期間，相關金融機構告知本公司或相關中國附屬公司，交易文件下所擬交易須取得該等金融機構的授權、同意或批准，則(A)本公司或相關中國附屬公司應已取得該等授權、同意或批准或(B)本公司或相關中國附屬公司已促成相關人民幣貸款的全數償還或提前清償；

董事會函件

- (viii) 自認購協議簽署之日起，股份不得於聯交所停牌超過持續二十(20)個交易日，且股份於交割日不得於聯交所停牌；
- (ix) 無論(A)證券及期貨事務監察委員會通過書面裁定確認，不會因認購協議下所擬交易而要求任何一方對本公司的全部股份作出全面收購要約(「證監會裁定」)，抑或(B)已取得證券及期貨事務監察委員會的清洗豁免(根據收購守則第26條中豁免的註釋1所述)，且獨立股東亦已根據收購守則予以批准；
- (x) 並無針對本公司頒發的任何臨時或其他禁令，禁止本公司簽立債權文書及認購協議及履行其在債權文書及認購協議下的義務；及
- (xi) 有關合資企業的設立，(A)合資合同已由各訂約方簽署並交付及(B)已根據合資合同設立合資企業。

倘於最後截止日期或在此之前，認購協議各訂約方未能滿足任何上述條件及／或投資人未全部或部份豁免該等條件(如適用)，則投資人可依據其條款終止認購協議，且除訂明不受時間限制持續有效者外，各訂約方於認購協議下的所有義務均應終止，但(為免生疑)各訂約方於終止前所產生的所有權利及責任應繼續存在。根據認購協議，投資人可全部或部份豁免達成先決條件(ii)至(xi)，不論有否附帶其所定的條件。此外，倘(a)證券及期貨事務監察委員會未授出清洗豁免，或倘證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免，但獨立股東並未於股東特別大會上予以批准，及(b)於最後截止日期或之前並未取得證監會裁定，則認購事項不會進行，蓋因以上先決條件(ix)不會獲認購協議任何方豁免。投資人並無表示任何有關是否豁免其他先決條件的意向。

認購事項完成

認購股份及可換股債券的發行將於交割日完成。

承諾契約

根據認購協議，控股股東將於交割日訂立以投資人為受益人的承諾契約，據此各控股股東：

董事會函件

不競爭承諾

- 向投資人及合資企業集團及為其利益承諾，其將遵守不競爭契約(經或將由不競爭修訂契約修訂)的所有條文。

禁售事項

- 向投資人及為其利益承諾，在未經投資人事先書面同意的情況下，其將不會出售其不時直接或間接持有的任何股份或於其他控股股東的股份或其以其他方式實益擁有的股份權益，致使控股股東於股份的合法及實益權益總額(即佔本公司不時已發行股本總額的百分比)低於相關百分比(定義見下文)。

承諾契約項下的相關百分比：

- (A) 於(i)本公司悉數償還或贖回可換股債券或(ii)投資人(或其聯屬公司)悉數行使換股權(以較早發生者為準)之前，為30%；及
- (B) 於發生上述情況時及之後，應按下列方式計算：

$$(A + B)/(C + B)$$

當中：

- A 為投資人及其聯屬公司不時持有的股份總數；
- B 為根據可換股債券所附帶換股權可不時轉換的轉換股份總數；及
- C 為本公司不時的已發行股本總額。

不招攬

- 向投資人及為其利益承諾，其將不會並將促使其聯屬公司不會直接或間接招攬、設法招引或要約聘用本集團(包括共同控制公司)或合資企業集團經理或以上級別的任何僱員或高級職員，或與有關人員訂立任何服務合約。

董事會函件

投資人董事及戰略發展委員會委員

- 倘根據認購協議項下的提名權，投資人(或其聯屬公司)有權提名一名或兩名(視情況而定)投資人董事(須為戰略發展委員會委員)，則向投資人及為其利益承諾，其將行使或將促使行使控股股東(直接或間接)持有的所有股份的投票權，以投票贊成有關委任投資人(或其聯屬公司)據此提名的任何有關投資人董事或戰略發展委員會委員的任何決議案。
- 倘(i)根據認購協議項下的提名權，投資人(或其聯屬公司)有權提名一名或兩名(視情況而定)投資人董事(須為戰略發展委員會委員)及(ii)沈先生為一名董事及/或任何其他董事已獲任何控股股東提名為董事或以其他方式於董事會上代表任何控股股東的利益(連同沈先生稱為「控股股東董事」)，則向投資人及為其利益承諾，其將促使各控股股東董事，在其作為董事的受信責任及任何適用法律的規限下，行使其董事權力投票贊成有關批准投資人(或其聯屬公司)據此提名的任何投資人董事或戰略發展委員會委員的提名(如屬須經股東批准的委任)或委任(如屬須經董事會批准的委任)的任何董事會決議案。

確認股權

- 向投資人及為其利益保證、聲明及承諾，於承諾契約簽訂之日，(i)控股股東直接或間接合共持有已發行股份至少30%的合法及實益權益，並且(直接或間接)擁有依其意願控制該等股份所附帶的表決權並收取及保留就或因該等股份而產生的經濟利益的權利，且(ii)並無任何情況影響其對該等股份之表決權的行使能力。

商標

- 向投資人及為其利益保證及承諾，其將不會並將促使其各聯屬公司不會就本公司或任何集團公司(無論是否於本通函日期已成立)使用根據第36類註冊的商標「銀泰」提出反對或施加任何條件，或以其他方式阻止或限制本公司或本集團任何成員公司使用該商標。

董事會函件

建議設立合資企業

根據認購協議，本公司及投資人已向彼此承諾，將盡所有合理努力，以：

- (A) 同意基本反映本通函以下所述條款的合資合同的明確條款；
- (B) 於交割時或交割前簽署或促使其全資擁有的附屬公司簽署並交付合資合同；
- (C) 作出設立外商獨資企業所須的所有申報，並取得設立外商獨資企業所須的所有政府及／或第三方許可、授權、同意及批准；及
- (D) 設立(i)合資企業；(ii)合資企業集團內作為外商獨資企業的中間控股公司的任何其他公司；及(iii)外商獨資企業。

合資企業預期將(通過外商獨資企業)利用本集團遍佈中國的百貨商店網絡的專業經驗、資源及基礎設施以及投資人領先的電商平台及消費數據分析能力，於中國發展與購物中心、百貨商店以及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務。

截至最後可行日期，尚無達成與合資合同有關的正式條款及合資合同預計將於交割時或交割前由各訂約方簽署。截至最後可行日期，合資企業、任何合資企業集團公司及外商獨資企業均未成立。

合資合同主要條款

合資合同預計將包含以下主要條款(及本公司與投資人協定的其他條款)：

- (i) 本公司及投資人(或通過其各自的全資附屬公司)應最初分別持有合資企業股本的19.9%及80.1%；
- (ii) 合資企業應最初持有一家於香港註冊成立的全資中間公司的全部已發行股本，而該中間公司將持有外商獨資企業的全部股本權益；
- (iii) 合資企業的董事會應最初由三位成員組成，其中一人將由本公司提名，另兩人由投資人提名。倘本公司於合資企業的持股比例超逾19.9%，則本公司可在已作出適用法律下所有必要申報並取得適用法律下所有必要許可的前提下，向合資企業董事會額外提名一位董事；

董事會函件

- (iv) 本公司及投資人對合資企業股份的轉讓將受限制，該等限制將以不出售承諾及優先購買權的方式實現；及
- (v) 投資人及其聯屬公司，除透過合資企業集團外，不得在中國從事購物中心及百貨商店的線上到線下(O2O)商業平台(品牌專賣店以及其他業務的線上到線下(O2O)商業平台不在本不競爭範圍之內)。

終止

倘出現以下情況，投資人可於本公司在交割日發行認購股份及可換股債券前任何時候向本公司發出終止通知：(i)受重大情況所限定或並無重大不利影響的陳述失實、不準確或存在誤導，或未被限定的陳述在任何重大方面失實、不準確或存在誤導；(ii)本公司違反其於認購協議下的義務；或(iii)於最後截止日期或之前，認購協議所載的先決條件未獲滿足或未獲投資人豁免。

截至最後可行日期，董事並無發現任何上述事項。

本公司及投資人可同意推延(一次或多次)交割日至不遲於預定交割日後14日，但交割日不得被推延至最後截止日期之後。

投資人對本集團的未來意向

投資人認為，收購將令投資人與本公司的利益更加緊密一致，且透過設立合資企業發展線上到線下(O2O)業務，雙方可建立更為密切的業務關係。於最後可行日期，尚未就未來可能進行的任何有關合作或安排(除有關合資企業的建議及安排外)釐定或協定建議、條款或時間表。

於認購事項完成後，投資人預期本公司將繼續經營其現有業務。除上述者外，投資人無意在繼續聘用本公司及其附屬公司僱員方面作出任何重大變動，亦不擬重建本公司固定資產。

交易之理由及所得款項用途

發展線上到線下(O2O)業務並提供更為快捷便利的購物體驗，是本集團與戰略夥伴阿里巴巴集團的共同目標。合資企業將探索於中國擴展與購物中心、百貨商店以及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務的機會，從而推進本集團走向領先消費解決方案提供商的泛渠道戰略。認購事項亦將為本公司業務及發展籌得額外資本。

董事會函件

認購事項所得款項將約為5,367,518,974港元。本公司計劃將發行認購股份及可換股債券所得款項按以下金額作下列用途，惟可因應本公司不斷發展的業務需要及市場狀況變化作出調整：

- (i) 約1,500百萬港元用於協同本集團線上到線下(O2O)業務與其泛渠道戰略，以創造高效方便的購物體驗；
- (ii) 約700百萬港元用於增開門店，擴大本集團的零售業務網絡；
- (iii) 約1,000百萬港元用於收購優質資產及／或零售業務，以補充本集團的零售業務；
- (iv) 約1,100百萬港元用於償還或提前償還現有債務，惟將不會用於償還或提前償還結欠任何股東的債務；及
- (v) 約1,068百萬港元用作一般運營資金。

本集團及投資人之主要業務

本集團主要從事百貨商店及購物中心的經營管理業務。

投資人為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，亦為Alibaba Group Holding Limited的直接全資附屬公司，而後者為投資人的唯一股東。Alibaba Group Holding Limited的主要股東(定義見收購守則)為SoftBank Corp.(一家於東京證券交易所上市的公眾公司)及Yahoo! Inc.(一家於納斯達克全球精選市場上市的公眾公司)，兩者於截至2013年12月31日止分別直接或間接持有Alibaba Group Holding Limited約34.4%及22.6%的股份⁽¹⁾。秉承「讓天下沒有難做的生意」的宗旨，阿里巴巴集團與其關連公司共同經營商務生態系統，以便在線及移動商務經營商可藉互聯網建立及發展其業務及有效滿足消費者需求。自成立以來，阿里巴巴集團及其關連公司不斷發展及擴大以經營一系列線上及移動平台，包括中國零售市場、中國批發市場、全球消費者市場、全球批發市場及雲計算。截至2013年12月31日，阿里巴巴集團共有20,884名全職僱員，並於中國境內及境外分別設有73個及16個辦事處。

董事會函件

附註：

- (1) 假設於2013年12月31日共有2,321,114,237股普通股發行在外，包括(i)91,243,243股普通股(假設悉數轉換所有未轉換的可轉換優先股)；(ii)與Alternate Solutions Management Limited的優先股以及PCIP I Limited及PCIP II Limited的可轉換優先股相關的33,000,000股普通股；及(iii)12,077,421股已發行但未歸屬的受限股份。

上市申請

本公司將向上市委員會申請批准認購股份及轉換股份上市及買賣。

本公司過往12個月中的籌資活動

本公司於緊接最後可行日期前最近12個月內並未進行任何資金籌集活動。

認購事項對本公司股權結構之影響

姓名／名稱	於最後可行日期		於股份認購完成後		於股份認購完成及 換股權 全部行使後 ⁽³⁾	
	股份 ⁽¹⁾	概約 百分比	股份 ⁽¹⁾	概約 百分比	股份 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	概約 百分比
沈先生 ⁽²⁾ 投資人集團 ⁽⁶⁾ ：	721,014,015	35.87%	721,014,015	32.33%	721,014,015	26.51%
投資人	0	0.00%	220,541,892	9.89%	710,142,614	26.11%
蔡崇信先生	8,000	0.00%	8,000	0.00%	8,000	0.00%
The Libra Capital Greater China Fund Limited	1,825,000	0.09%	1,825,000	0.08%	1,825,000	0.07%
投資人及其一致行動人士或 被視為與其一致行動人士 持股量小計	<u>722,847,015</u>	<u>35.96%</u>	<u>943,388,907</u>	<u>42.30%</u>	<u>1,432,989,629</u>	<u>52.68%</u>
陳先生 公眾股東：	750,000	0.04%	750,000	0.03%	750,000	0.03%
JPMorgan Chase & Co.	100,488,865	5.00%	100,488,865	4.51%	100,488,865	3.69%
GIC Private Limited	180,099,789	8.96%	180,099,789	8.07%	180,099,789	6.62%
Wellington Management Company, LLP	177,948,190	8.85%	177,948,190	7.98%	177,948,190	6.54%
其他公眾股東	<u>827,782,629</u>	<u>41.18%</u>	<u>827,782,629</u>	<u>37.11%</u>	<u>827,782,629</u>	<u>30.43%</u>
合計	<u>2,009,916,488</u>	<u>100%</u>	<u>2,230,458,380</u>	<u>100%</u>	<u>2,720,059,102</u>	<u>100%</u>

董事會函件

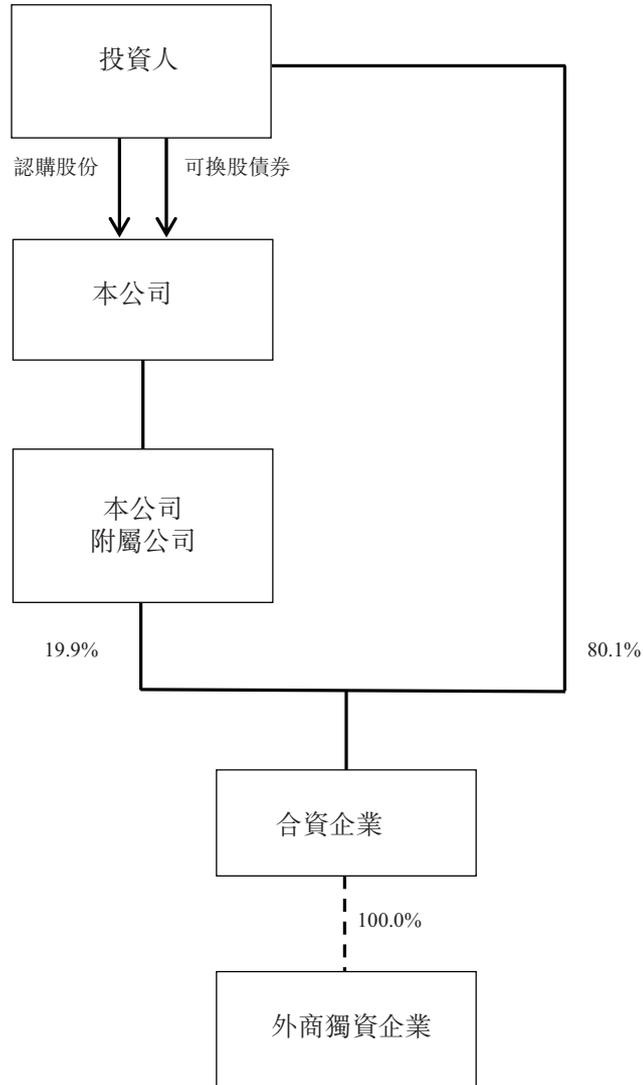
附註：

- (1) 代表該等人士持有本公司該等股份的好倉，但陳先生作為750,000股股份的實益擁有人除外。
- (2) 沈先生(執行董事兼董事會主席)是Fortune Achieve Group Ltd.全部股本的實益擁有人，而該公司又是Glory Bless Limited全部已發行股本的實益擁有人，而Glory Bless Limited又是銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人，銀泰國際控股有限公司持有716,814,015股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本35.66%。沈先生分別擔任Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司各自的董事。沈先生亦為East Jump Management Limited全部股本的實益擁有人，該公司持有4,200,000股股份，佔本公司於最後可行日期已發行股本0.21%。沈先生被視為投資人的一致行動人士。
- (3) 包括應計利息最高額。
- (4) 假設股本變動僅因投資人行使換股權所致。
- (5) 以上股權計算可予湊整。
- (6) 投資人集團指投資人以及蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited(均被視為投資人的一致行動人士)所持股權。

董事會函件

公司結構

於(i)認購股份及可換股債券發行完成及(ii)合資企業設立後，公司結構如下：



----- 間接控股

戰略合作框架協議

本公司與投資人亦已於2014年3月30日按以下條款簽訂了一份戰略合作框架協議：

- (i) 根據認購協議，投資人將透過認購佔本公司經擴大全部發行股本9.9%的股份和本金額3,706,066,630.16港元的可換股債券，對本公司進行資金投入，致力於與本公司合力發展與購物中心、百貨商店及超級市場有關的線上到線下(O2O)業務；
- (ii) 本公司將與投資人設立合資企業，本公司與投資人將分別持有該合資企業19.9%和80.1%的股份。雙方將向該合資企業投入其運營所需要的業務資源和資金，透過線下商品庫與線上銷售平台打通、會員體系及支付體系共享等業務模式，努力將其打造成開展線上到線下(O2O)業務的主要平台，透過整合線上線下關於消費者和商品的資訊，創建泛渠道銷售模式；
- (iii) 計及銀泰網的歷史投入資金以及對應的資金成本，於有關方達成共識後盡快將其納入合資企業，使其成為線上線下(O2O)業務的主要媒介；
- (iv) 本公司與投資人將透過現金、資產、股權等雙方認可的方式，在取得所有規管批准後，使雙方於合資企業的持股比例未來能更接近相若的水平；及
- (v) 上述業務計劃的落實將按照及受限於雙方或其各自聯屬公司簽署的最終法律文件。

不競爭修訂契約

謹此提述於2007年3月6日簽署的有利於本公司的不競爭契約，根據該契約，各承諾人向本公司作出有利於本公司之無條件且不可撤回承諾，自股份於聯交所上市交易起至以下較早者為止的期間(「**不競爭期**」)內：(i)該等承諾人不再是本公司控股股東(定義見上市規則)之日；及(ii)股份不再於聯交所上市之日，其將不得(無論作為主體或代理人，亦無論直接或間接)開展、從事、投資於、參與在中國以百貨商店形式經營的商品零售業務(「**受限制業務**」)，或以其他方式與之存在利益關係。

董事會函件

本公司認為，由於建議設立合資企業及上文所述戰略合作框架協議之故，現應重新考慮受限制業務之範圍及不競爭期之長度。在遵守上市規則的前提下，不競爭修訂契約將於交割時或交割前簽署，以便擴大受限制業務之範圍並延長不競爭期等。

就各承諾人及East Jump Management Limited而言，不競爭期被延長以覆蓋自不競爭修訂契約簽署之日起持續至沈先生不再(直接或間接)控制本公司最大數量的表決權(且該等數量的表決權少於本公司不時全部表決權的20%)為止的期間。

受限制業務經擴大以包含(i)商品零售業務(包括但不限於百貨商店、購物中心及超級市場)或者作為用於該等業務經營的任何物業(包括土地使用權及建築物)的業主，或作為該等業務的經營者；及(ii)合資企業集團不時開展的業務。

除不競爭修訂契約作出的修訂外，不競爭契約下各訂約方規定的條款及條件，應保持不變且完全有效。此外，自不競爭修訂契約簽署之日起，East Jump Management Limited將成為不競爭契約(經不競爭修訂契約修訂)項下的承諾人，並承諾於所有方面均遵守及受不競爭契約(經不競爭修訂契約修訂)條文所約束，以及履行不競爭契約(經不競爭修訂契約修訂)項下的責任，猶如East Jump Management Limited為不競爭契約的訂約方並被稱為「承諾人」。

董事認為，不競爭修訂契約的條款經公平協商後釐定，屬公平合理且符合股東之整體利益，並且其對不競爭契約的修訂有利於本集團。

上市規則之涵義

認購股份及轉換股份的發行，須待股東於股東特別大會上以普通決議案的方式批准特別授權，方可作實。

合資企業於合資合同簽署後設立，將構成本公司於上市規則第14.04條項下之交易。於簽署合資合同及成立合資企業後，本公司將遵守上市規則下的披露及股東批准規定(如適用)。

根據上市規則第14A.31(2)條，不競爭修訂契約構成承諾人、East Jump Management Limited及本公司之間訂立的最低豁免水平關連交易。據此，不競爭修訂契約的簽署獲豁免遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。預期承諾人及East Jump Management Limited將於交割日簽署有利於本公司的不競爭修訂契約。

清洗豁免

上文「認購協議之先決條件」一節所述交割的先決條件之一(先決條件(ix))為(A)已取得證監會裁定，或(B)已取得證券及期貨事務監察委員會的清洗豁免，且獨立股東亦已根據收購守則予以批准。誠如本公司日期為2014年4月11日的公告所進一步披露，倘(a)證券及期貨事務監察委員會未授出清洗豁免，或倘證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免，但獨立股東並未於股東特別大會上予以批准，及(b)於最後截止日期或之前並未取得證監會裁定，則認購事項不會進行。由於上述先決條件(ix)未獲認購協議的任何訂約方豁免，要約期於2014年4月11日告終。本公司已獲投資人知會，彼欲先提出清洗豁免申請，以滿足上述先決條件，增加實施認購協議項下擬進行之交易的確定性及權宜度。

收購守則之涵義

沈先生持有721,014,015股股份，佔本公司截至最後可行日期止已發行股本約35.87%。由於沈先生與投資人均就本集團外的兩家公司作出投資，就收購守則而言，沈先生被視為投資人的一致行動人士。一旦及當投資人行使其可換股債券的換股權，以持有本公司20%或以上投票權，沈先生亦被視為投資人的一致行動人士。於交割後，投資人將獲發行220,541,892股新股份，而投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士於本公司投票權中所擁有的權益將由約35.96%(即沈先生(被視為投資人的一致行動人士)以及蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited(亦被視為投資人的一致行動人士)所持有股權總額)增至約42.30%(假設除發行認購股份外，本公司已發行股本並無任何變動)。於投資人按初始換股價全部行使換股權(包括應計利息最高額)後，投資人將再獲發行489,600,722股股份，而投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士於本公司投票權中所擁有的權益將由42.30%增至52.68%。根據收購守則第26.1條，除非證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免，且獨立股東予以批准，或取得證券及期貨事務監察委員會的證監會裁定，否則投資人及其一致行動人士有責任就彼或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購要約。就此而言，投資人並不認為彼或其任何一致行動人士實際與沈先生一致行動，因投資人並無與沈先生就積極合作取得或鞏固於本公司的控制權而訂立任何協議或諒解。然而，除非相反證明成立，否則彼等被視為一致行動人士。不過，投資人及本公司均認為，清洗豁免會增加實施認購協議項下擬進行之交易的確定性及權宜度。因此，投資人已就配發及發行認購股份及轉換股份向執行人員申請清洗豁免。

董事會函件

倘執行人員授出清洗豁免，則清洗豁免將須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。交割須待(其中包括)證券及期貨事務監察委員會授出清洗豁免且獨立股東予以批准，或者取得證監會裁定後，方可作實。執行人員已表示，待獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，其將會授出清洗豁免。

倘獨立股東批准清洗豁免，且可換股債券被悉數轉換為轉換股份，投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(包括沈先生)所持本公司股權合共將超出50%。在收購守則的規限下，投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士可進一步增持本公司股權，且毋須因收購守則第26條項下任何其他責任而提出全面收購要約。

投資人及其一致行動人士買賣股份及於股份之權益

根據收購守則附錄VI第3段，倘在執行人員根據收購守則第26條就提出強制性全面收購要約之責任向一家公司授出豁免前，發生任何不合資格交易，則執行人員一般不會授出該等豁免。不合資格交易包括於有關建議之公告刊發前六個月內，但於與有關公司之董事就有關建議進行磋商、討論或達成諒解或協議之後，尋求豁免之人士或其任何一致行動人士已購入有關公司之投票權的交易。此外，倘該等人士於有關建議之公告刊發起至認購事項完成止期間，未經執行人員的事先同意而作出任何非豁免收購或出售該等投票權，則有關豁免不會授出，或倘豁免已授出則會作廢。

於六個月期間內，在作出合理查詢後，就投資人所深知：

- (a) 蔡崇信先生為Alibaba Group Holding Limited的董事，且被視為投資人的一致行動人士，持有8,000股股份，乃於六個月期間前買入；及
- (b) The Libra Capital Greater China Fund Limited為Alibaba Group Holding Limited的間接全資附屬公司，且被視為投資人的一致行動人士，持有1,825,000股股份，乃於六個月期間前買入。

沈先生持有721,014,015股股份，佔本公司截至最後可行日期止已發行股本約35.87%，且被視為投資人的一致行動人士。

董事會函件

於最後可行日期，除認購事項及上文所披露者外，投資人或(於作出合理查詢後就投資人所知)其任何一致行動人士概無：

- (a) 於六個月期間內但於與董事就認購事項進行磋商、討論或達成諒解或協議之後，收購本公司的投票權；
- (b) 於六個月期間內持有、控制或有權指示任何尚未行使期權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關本公司證券之任何衍生工具，或接獲任何就清洗豁免投贊成或反對票的不可撤回承諾；
- (c) 於六個月期間內就本公司或投資人之相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)與任何其他人士訂立收購守則第22條註釋8所述之任何安排(不論以期權、彌償或其他方式)；
- (d) 訂立其作為訂約方且有關其可能會或不會援引或尋求援引認購事項或清洗豁免先決條件或條件之情況的任何協議或安排；
- (e) 於六個月期間內曾經借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；或
- (f) 於六個月期間內買賣股份、尚未行使期權、衍生工具、認股權證或可轉換或兌換為股份的其他證券。

修訂已授出股份期權的條款

於2008年4月11日及2010年5月26日，根據股份期權計劃，本公司向若干人士分別授出2008年期權及2010年期權，以使彼等可分別認購合共15,960,000股及19,450,000股股份，惟須待該等承授人接納後方可作實。

2008年期權及2010年期權各自根據致承授人的各授出函件所載歸屬時間表行使。2008年期權項下的歸屬時間表載明，授予各承授人的2008年期權的25%須於2008年期權行使截止日期前行使，否則將失效。2010年期權項下的歸屬時間表載明，2010年期權的25%須於2010年期權行使截止日期前行使，否則將失效。

董事會函件

作為承授人之一，陳先生持有於2008年期權行使截止日期及2010年期權行使截止日期前已歸屬但仍未行使的期權，詳情載列如下：

期權批次	授出日期	接納日期	行使價	行使截止日期	預期於各行使截止日期尚未行使的期權份數
2008年期權	2008年4月11日	2008年4月30日	5.64港元	2014年4月11日	300,000
2010年期權	2010年5月26日	2010年5月31日	6.49港元	2014年5月26日	750,000

由於清洗豁免、收購守則的規定及可能涉及內幕交易的考慮，陳先生透過出售相關股份的方式將其獲授的2008年期權及2010年期權變現將受限制。有鑒及此，以及為進一步鼓勵陳先生留任本集團，董事會於2014年4月10日議決，待股東批准後，將2008年期權行使截止日期及2010年期權行使截止日期各自延長一年，以使陳先生能於上述行使截止日期後行使其2008年期權及2010年期權（「**修訂已授出期權**」）。

根據上市規則第17.03條附註2，有關修訂行使期限構成對已授出之股份期權條款及條件的更改，須待股東批准後方可作實。陳先生將於股東特別大會上就有關修訂已授出期權的決議案放棄投票。

一般事項

於最後可行日期，本公司根據股份期權計劃擁有52,625,000份尚未行使股份期權（如行使可發行合共52,625,000股新股份），每份期權的行使價介乎1.88港元至10.77港元不等。除上述所披露者外，本公司於最後可行日期概無任何其他尚未行使認股權證、期權或可轉換為股份之證券。

獨立董事委員會已告成立，以就認購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立股東提供意見，並就投票一事提供推薦建議。本公司已委任新百利融資有限公司為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會提供意見。獨立財務顧問之委任已獲獨立董事委員會批准。

本公司將召開及舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情批准（其中包括）認購事項及清洗豁免。本公司將於股東特別大會上以投票方式就認購協議、清洗豁免及修訂已授出期權進行表決，屆時：

- (i) 於認購事項中擁有重大權益的任何股東須就擬於股東特別大會上提呈以批准認購事項之決議案放棄投票；

董事會函件

- (ii) 沈先生(彼被視為投資人的一致行動人士)、參與認購事項磋商的陳先生及於認購事項中擁有權益或參與認購事項的其他股東均須就擬於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票；
- (iii) 蔡崇信先生被視為投資人的一致行動人士，須就擬於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票；
- (iv) The Libra Capital Greater China Fund Limited被視為投資人的一致行動人士，須就擬於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票；
- (v) 投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士(倘彼等任何人持有股份)亦須就擬於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票；及
- (vi) 於修訂已授出期權中擁有重大權益的陳先生須就擬於股東特別大會上提呈以批准修訂已授出期權之決議案放棄投票。

股東特別大會

於2014年6月24日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)召開及舉行股東特別大會的通告載於本通函第N1至N2頁。

於股東特別大會上，將提呈有關批准認購協議及據此擬進行的交易的普通決議案，以供股東考慮及投票。表決將根據上市規則以投票方式進行。任何於認購協議中擁有重大利益之關連人士及／或股東以及彼等各自的聯繫人將於股東特別大會上就批准及追認認購協議及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東將須就批准認購協議及據此擬進行的交易之決議案放棄投票。於股東特別大會上，將提呈有關批准清洗豁免的普通決議案，以供獨立股東考慮及以投票方式表決。於股東特別大會上，亦將提呈有關批准修訂已授出期權的普通決議案，以供股東(陳先生除外)考慮及以投票方式表決。

為舉行股東特別大會，本公司將於2014年6月20日至2014年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理股份轉讓登記。因此，於2014年6月19日辦公時間結束時，名列本公司股東名冊的股份持有人有權出席股東特別大會。

董事會函件

每名有權出席股東特別大會及於會上投票的股東均有權委任一名或多於一名受委代表(不論是否為股東)代其出席股東特別大會並於會上投票。

隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快按隨附代表委任表格上所列印指示填妥表格，並盡快及無論如何不遲於大會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席大會或其任何續會，並可於會上投票。

推薦建議

董事會(包括身為獨立董事委員會成員的非執行董事)經考慮新百利融資有限公司的意見後認為，認購事項的條款、清洗豁免及修訂已授出期權的條款對本公司而言屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會(包括身為獨立董事委員會成員的非執行董事)建議股東及獨立股東(如適用)投票贊成股東特別大會通告所載批准認購事項、清洗豁免及修訂已授出期權的決議案。

由全體非執行董事辛向東先生、劉東先生及王聯章先生以及全體獨立非執行董事于寧先生、周凡先生及石春貴先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就將於股東特別大會上提呈有關認購事項及申請清洗豁免的決議案向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項及清洗豁免是否公平合理向獨立董事委員會提供意見，並就投票一事提供推薦建議。

其他資料

謹請閣下垂注獨立董事委員會函件、新百利融資有限公司函件及本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
銀泰商業(集團)有限公司
董事會
沈國軍
主席
謹啟

2014年6月9日



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

敬啟者：

(1) ALIBABA INVESTMENT LIMITED 對本集團涉及以下事項的戰略投資：

(i) 建議發行認購股份及可換股債券；

(ii) 建議設立合資企業；及

(iii) 戰略合作框架協議

及

(2) 申請清洗豁免

茲提述本公司於2014年6月9日刊發的通函(「**通函**」，本函件為其中一部份)。除文義另有所指外，於通函所界定的詞彙在本函件中具有相同涵義。

吾等(作為非執行董事)獲委任為獨立董事委員會，就認購事項及清洗豁免向閣下(作為股東)提供意見。有關詳情載於通函的董事會函件。

經考慮認購事項及清洗豁免以及通函第33至69頁所載新百利融資有限公司的建議及意見後，吾等認為認購事項及清洗豁免的條款就獨立股東而言屬公平合理，按一般商業條款訂立並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准認購事項及清洗豁免的決議案。

獨立董事委員會函件

此 致

列位獨立股東 台照

辛向東

于寧

獨立董事委員會
非執行董事

劉東

獨立非執行董事

周凡

謹啟

王聯章

石春貴

2014年6月9日

獨立財務顧問函件

以下乃新百利融資有限公司就認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會的意見函件全文，以供載入通函。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

(I) 建議向ALIBABA INVESTMENT LIMITED發行 認購股份及可換股債券；及 (II) 申請清洗豁免

緒言

謹此提述吾等獲委任就認購事項及清洗豁免向獨立董事委員會提供意見。有關認購事項及清洗豁免的詳情載於日期為2014年6月9日的致股東的通函(「通函」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具備相同涵義。

於2014年3月30日，貴公司與投資人(Alibaba Group Holding Limited的直接全資附屬公司)簽立認購協議。認購協議與以下事宜有關：(i)建議發行認購股份；(ii)建議發行可換股債券；及(iii)建議設立合資企業。

於最後可行日期，沈先生持有721,014,015股股份，佔貴公司已發行股本約35.87%。由於沈先生與投資人均就貴集團外的兩家公司作出投資，就收購守則而言，沈先生被視為投資人的一致行動人士。一旦及當投資人行使其可換股債券的換股權，以持有貴公司20%或以上投票權，沈先生亦將被視為投資人的一致行動人士。於交割後，投資人將獲發行220,541,892股新股份，而投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士於貴公司投票權中所擁有的權益將由約35.96%(即沈先生(被視為投資人的一致行動人士)、蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited(二者亦被視為投資人的一致行動人士)所持股份的百分比之和)增至約42.30%(假設除發行認購股份外，貴公司已發行股本並無任何變動)。於投資人按初始換股價全部行使換股權(包括應計利息最高額)後，投資人將再獲發行489,600,722股股份，而投資人及其一致行動人士或被視為與其一致行動人士於貴公司投票權中所擁有的權益

獨立財務顧問函件

將由42.30%增至52.68%。根據收購守則第26.1條，除非執行人員授出清洗豁免，且獨立股東予以批准，或證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）通過書面裁定確認，不會因認購協議項下擬進行交易而要求任何一方對 貴公司的全部股份作出全面收購要約（「證監會裁定」），否則投資人及其一致行動人士有責任就彼或其一致行動人士尚未擁有或同意收購的 貴公司所有已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購要約。

根據認購協議，交割須待（其中包括）執行人員授出清洗豁免且獨立股東予以批准，或取得證監會裁定後，方可作實。 貴公司已獲投資人知會，彼欲先提出清洗豁免申請，以增加實施認購協議項下擬進行交易的確定性及權宜度。因此，投資人已就發行認購股份及轉換股份向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，則清洗豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。

由全體非執行董事（即辛向東先生、劉東先生及王聯章先生）及全體獨立非執行董事（即于寧先生、周凡先生及石春貴先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以就認購事項及清洗豁免的條款對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就投票作出推薦建議。吾等（新百利融資有限公司）獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會提供意見。吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等與 貴公司或投資人、彼等各自的主要股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士概無聯繫或關連，因此吾等視為合資格就認購事項及清洗豁免提供獨立意見。除就是項委任應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將自 貴公司或投資人、彼等各自的主要股東或任何與其一致行動人士或被視為與其一致行動人士收取任何費用或利益。

在制定吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司董事及管理層（統稱「管理層」）所提供的資料及事實及所表達的意見，並假設該等資料及事實及意見均屬真實、準確及完備。吾等已審閱有關 貴公司的已刊發資料，包括但不限於 貴公司截至2011年12月31日止年度的年報、截至2012年12月31日止年度的年報（「2012年報」）及截至2013年12月31日止年度的年報（「2013年報」）以及通函所載其他資料。吾等已審閱股份於聯交所的成交表現。吾等亦已徵求並獲董事確認，彼等向吾等提供的資料及表達的意見並無遺漏任何重大事實。 貴公司將盡快根據收購守則第9.1條通知股東於要約期（定義見收購守則）內的任何重大變動。 貴公司亦將於最後可行日期後及整個要約期（定義見收購守則）內盡快通知獨立股東任何有關所提供資料及吾等意見的重大變動。吾等認為，吾等已獲取的資料足以讓吾等達致本函件所載意見及建議。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料的真實性及準確性，亦無理由認為存在任何重大遺漏或隱瞞實事。然而，吾等並無對 貴集團的業務及事務進行任何獨立查察，亦無對獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦已假設通函載列或提述的一切聲明於作出時及於通函日期均屬真實，如有任何重大變動，股東將盡快獲知會。

所考慮主要因素及理由

於達致吾等有關認購事項及清洗豁免的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 緒言

貴公司乃一家於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份自2007年起在聯交所主板上市。 貴公司的主要業務為投資控股。 貴集團主要在中國從事百貨商店及購物中心的經營管理業務。

貴集團的百貨經營業務始於1998年於杭州設立的第一家百貨商店，即杭州武林店。於2013年12月31日， 貴集團經營及管理合共30家百貨商店及六個購物中心，總建築面積達1,774,130平方米，包括位於浙江省內各主要城市的20家百貨商店及三個購物中心、位於湖北省的六家百貨商店、位於北京的一家百貨商店、位於安徽省的一個購物中心、位於河北省的一家百貨商店及一個購物中心，以及位於陝西省的兩家百貨商店及一個購物中心。 貴集團所有門店及購物中心均位於各經營所在城市的黃金購物地段。

誠如2013年報所述，利用最新的互聯網技術， 貴集團尋求採用泛渠道戰略，集合多渠道及跨渠道的產品供應，包括實體店、線上平台及社會媒體，以創建方便快捷的購物體驗。為此，鑑於線上購物趨勢日漸盛行，為開發在線客戶群， 貴集團於2010年10月成立其自有線上購物平台銀泰網(Yintai.com)。於2013年10月，為推進線上到線下業務(「O2O業務」)發展的結合及為客戶帶來全新的優質購物體驗， 貴公司與天貓(Tmall.com)結成戰略夥伴關係。此外，於2013年11月15日， 貴公司與支付寶錢包(Alipay Wallet)結成戰略合作關係，以為線下門店聯合開發手機支付及增值客戶服務。自2013年11月起， 貴集團在其各家零售店內為客戶提供手機「當面付」服務。 貴集團為中國首家在其實體店內引入支付寶服務的百貨商店連鎖企業，標誌著兩大企業之間的跨行業聯盟。

為更能反映 貴集團著力經營及發展三大業態產品－銀泰百貨、銀泰購物中心及銀泰網的戰略， 貴公司近期將其英文名稱由「Intime Department Store (Group) Company Limited」更改為「Intime Retail (Group) Company Limited」，自2013年7月5日起生效。

獨立財務顧問函件

2. 貴集團財務資料回顧

2.1 貴集團的財務表現

以下為摘錄自 貴集團截至2013年12月31日止三個年度(「期間」)綜合損益表的若干主要財務資料，詳情載於2012年報及2013年報：

	截至12月31日止年度		
	2013年	2012年	2011年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	4,510,219	3,907,230	3,117,198
— 銷售貨品 — 直接銷售	1,808,984	1,467,311	1,137,322
— 特許專營銷售佣金	2,322,547	2,120,386	1,763,632
— 租金收入	350,140	288,859	193,933
— 經營百貨商店的管理費收入	28,548	30,674	22,311
其他收入及收益	720,290	557,177	400,900
除所得稅前利潤	1,571,473	1,320,527	1,129,033
所得稅開支	(435,107)	(300,075)	(270,865)
年內利潤	<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>	<u>858,168</u>
應佔年內利潤：			
— 貴公司擁有人	1,065,181	972,548	821,427
— 非控股權益	71,185	47,904	36,741

貴集團主要透過特許專營銷售，其次透過直接銷售，開展其商品銷售業務。特許專營銷售乃指 貴集團給予品牌貨品供應商(特許專營商)的安排，據此，特許專營商獲許佔用 貴集團門店中指定區域並銷售其商品， 貴集團自特許專營商收取其銷售總額一定百分比的佣金作為回報。直接銷售乃指 貴集團採購並直接銷售所採購商品。 貴集團亦向其他相關零售業務經營商出租門店中指定區域，以賺取租金收入。

誠如上表所示，在中國百貨商店及購物中心直接銷售及特許專營銷售所得的收入一直為主要收入來源，佔 貴集團於期間內每年總收入的90%以上。其他收入源自投資物業租金收入及經營百貨商店的管理費。

獨立財務顧問函件

誠如2012年報所披露，截至2012年止財政年度（「**2012財政年度**」），貴集團錄得總收入約人民幣3,907.2百萬元，較截至2011年止年度（「**2011財政年度**」）總收入約人民幣3,117.2百萬元增長約25.3%。收入增長乃主要由於2012財政年度同店銷售增長約9.1%及2012財政年度特許專營銷售的佣金比率由2011財政年度的17.2%增至17.4%，推動特許專營銷售及直接銷售的銷售所得款項增加所致。貴集團其他收入及收益由2011財政年度約人民幣400.9百萬元增加至2012財政年度約人民幣557.2百萬元，乃主要由於來自供應商及特許專營商的廣告、推廣及管理收入增加及出售貴公司附屬公司及聯營公司取得一次性淨收益約人民幣165.9百萬元所致。然而，由於2012財政年度購買貨品及存貨變動、員工成本以及折舊及攤銷均增加，2012財政年度貴公司擁有人應佔利潤由2011財政年度約人民幣821.4百萬元增長約18.4%至約人民幣972.5百萬元，增幅低於收入增幅。

截至2013年12月31日止財政年度（「**2013財政年度**」），貴集團實現總收入增長約15.4%至約人民幣4,510.2百萬元，乃主要由於同店銷售增長8.0%所致，儘管同期特許專營銷售的佣金比率及直接銷售的利潤率雙雙下降。此外，貴集團錄得其他收入及收益進一步增長約29.3%至約人民幣720.3百萬元，乃主要由於來自供應商及特許專營商的廣告、推廣及管理收入增加及來自（其中包括）出售貴公司附屬公司取得一次性淨收益約人民幣341.4百萬元所致。儘管於2013財政年度購買貨品及存貨變動、員工成本以及折舊及攤銷均增加，2013財政年度貴公司擁有人應佔利潤仍由2012財政年度約人民幣972.5百萬元增長約9.5%至約人民幣1,065.2百萬元。

獨立財務顧問函件

2.2 貴集團的財務狀況

以下為 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表概要，乃摘錄自2012年報及2013年報：

	2013年 (經審核) 人民幣千元	於12月31日 2012年 (經審核) 人民幣千元	2011年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	5,747,773	4,276,023	3,073,972
投資物業	2,367,439	2,545,476	1,726,188
預付土地租賃款項	2,057,696	2,177,497	2,954,790
開發中物業	-	239,729	96,604
其他非流動資產	4,618,603	3,978,642	4,639,684
	<u>14,791,511</u>	<u>13,217,367</u>	<u>12,491,238</u>
流動資產			
開發中物業	905,067	478,229	713,569
存貨	484,193	361,277	294,485
現金及現金等價物	1,738,513	2,117,380	1,779,253
其他流動資產	3,243,263	3,203,287	1,724,448
	<u>6,371,036</u>	<u>6,160,173</u>	<u>4,511,755</u>
分類為待售的出售組別的資產	<u>1,393,739</u>	<u>1,916,459</u>	<u>237,669</u>
	7,764,775	8,076,632	4,749,424
資產總額	22,556,286	21,293,999	17,240,662
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	1,782,148	2,376,210	1,669,945
計息銀行及其他借款	1,709,200	1,150,551	281,909
其他流動負債	6,131,388	6,033,283	3,824,811
	<u>9,622,736</u>	<u>9,560,044</u>	<u>5,776,665</u>
與分類為待售的資產直接 相關的負債	<u>144,688</u>	<u>1,088,104</u>	<u>4,931</u>
	9,767,424	10,648,148	5,781,596
非流動負債			
計息銀行及其他借款	3,044,942	1,012,000	1,203,682
其他非流動負債	740,687	1,458,744	2,986,708
	<u>3,785,629</u>	<u>2,470,744</u>	<u>4,190,390</u>
負債總額	13,553,053	13,118,892	9,971,986
權益總額			
貴公司擁有人應佔權益	7,980,262	7,262,068	6,551,988
非控股權益	1,022,971	913,039	716,688
	<u>9,003,233</u>	<u>8,175,107</u>	<u>7,268,676</u>

獨立財務顧問函件

於2013年12月31日，資產總額約為人民幣22,556.3百萬元，而負債總額約為人民幣13,553.1百萬元。與於2012年12月31日的資產總額及負債總額相比，貴集團於2013年12月31日的資產總額及負債總額並無重大變動。

據管理層所提供的資料，資產總額當中，由貴集團持作自用、投資、開發及訂約出售的物業權益的賬面淨值合共約為人民幣10,665.7百萬元，約佔於2013年12月31日資產總額的約47.3%。於2013年12月31日，貴集團佔作自用的物業權益主要包括貴集團目前持有及經營的百貨商店及購物中心，其賬面淨值約為人民幣6,808.5百萬元，已於綜合資產負債表中物業、廠房及設備以及預付土地租賃款項項目入賬。於2013年12月31日，持作投資及開發的物業權益主要包括貴集團目前持作賺取租金收入或銷售的購物中心、酒店及住宅／商用物業，其賬面淨值約為人民幣3,857.2百萬元，已於綜合資產負債表中投資物業、開發中物業及分類為待售的出售組別的資產項目入賬。根據貴公司採納的會計政策，所有於貴集團綜合資產負債表列示的上述貴集團物業權益均未調至市價。貴集團物業權益的最近期市價於下文「2.3 貴集團物業權益的估值」一節中進一步討論。

於2013年12月31日，貴集團的現金及現金等價物約為人民幣1,738.5百萬元，較2012年12月31日減少約17.9%。於2013年12月31日，貴集團錄得流動負債淨額約人民幣2,002.6百萬元。主要由於非即期借款增加約人民幣2,032.9百萬元，計息銀行及其他借款由於2012年12月31日的約人民幣2,162.6百萬元飆升約119.8%至於2013年12月31日的約人民幣4,754.1百萬元。貴集團的流動比率由於2012年12月31日的約0.76倍微升至於2013年12月31日的約0.79倍。於2013年12月31日，貴公司擁有人應佔權益總額約為人民幣7,980.3百萬元。得益於(其中包括)2011年、2012年及2013年12月31日錄得的淨利潤，貴公司擁有人應佔權益總額一直處於上升趨勢。

吾等亦從2013年報注意到，為專注其核心業務，即經營百貨商店及購物中心，貴公司簽訂股權轉讓協議，以出售(i)三家主要於中國從事物業開發及／或酒店開發及管理的附屬公司(詳情請參見貴公司日期為2013年1月10的公告及日期為2013年4月12日的通函)；及(ii)一家主要於中國從事開發及管理百貨商店及零售店的附屬公司(連同上述三家附屬公司統稱「**出售附屬公司**」)，因其自2007年成立以來的投資回報尚未達致董事會預期(詳情請參見貴公司日期為2013年11月4日的公告)。於2013年12月31日，有關出售出售附屬公司的交易正在進行中，故出售附屬公司分類為待售的出售組別。透過出

獨立財務顧問函件

售其於出售附屬公司的股權，貴集團可將財務及管理資源投入其他現有業務及(倘適宜)於未來尋求其他潛在盈利能力更佳的投资機會。

2.3 貴集團物業權益的估值

貴集團的物業權益(包括貴集團聯營公司及一家合資企業持有的物業權益，統稱「該等物業」)已由獨立合資格香港估值師萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)進行估值。估值報告及該等物業各自於2014年3月31日現況下的市值證書全文(「估值報告」)載於通函附錄二。根據估值報告，貴集團應佔該等物業於2014年3月31日現況下的市值約為人民幣23,072.6百萬元(「估值」)。

吾等已審閱估值報告，並就估值所採用的方法、基準及假設以及達致估值所作出的調整與萊坊進行討論。吾等注意到，萊坊已對貴集團持作投資及貴集團合資企業持有的物業以及貴集團持作自用的物業進行估值，估值乃經參考市場上可供參考的銷售憑證，且在適當時以將貴集團呈交予萊坊的文件所示的租金收入撥充資本為基準。萊坊亦已考慮開支，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

就貴集團持作銷售的物業而言，其估值乃經參考市場上可供比較交易後採用直接比較法而達致。

就貴集團持有的開發中物業及貴集團聯營公司持有的物業而言，其估值乃經參考可供比較物業及貴集團聯營公司的銷售憑證後採用市場估值法而達致。根據貴集團提供的貴集團最新發展建議書，萊坊已假設該等物業將竣工，並假設有關於建議書的批文已授出。萊坊亦已慮及反映與開發物業相關的風險的開發成本，包括建築成本、融資成本、專業費用及開發商的利潤。

吾等認為，上述估值方法乃達致該等物業市值時的常用及合理方法。此外，吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，履行有關萊坊及其估值相關工作的職責。

3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途

誠如董事會函件所述，發展O2O業務並提供更為快捷便利的購物體驗，是貴集團與戰略夥伴投資人的共同目標。

獨立財務顧問函件

認購事項乃 貴公司與投資人於2014年3月30日所訂立戰略合作框架協議(「**戰略協議**」)的重要部份,可令 貴集團藉助投資人的專業經驗,與投資人共同有效及高效地開發其於零售市場的O2O業務。除認購事項外,戰略協議的條款亦規定:

- (i) 貴公司將與投資人設立合資企業, 貴公司與投資人將分別佔該合資企業19.9%和80.1%的股份。雙方將向該合資企業投入其運營所需要的業務資源和資金,透過線下商品庫與線上銷售平台打通、會員體系及支付體系共享等業務模式,努力將其打造成開展O2O業務的主要平台,透過整合線上線下關於消費者和商品的資訊,創建泛渠道銷售模式;
- (ii) 計及銀泰網的歷史投入資金以及對應的資金成本,與有關方盡快達成共識後,將其納入合資企業,使其成為O2O業務的主要媒介;
- (iii) 貴公司與投資人將透過現金、資產、股權等雙方認可的方式,在所有法規批准後,使合資企業的持股比例未來能更接近相若的水準;及
- (iv) 上述業務合作的落實將按照及受限於雙方或其各自聯屬公司簽署的最終法律文件。

因此,透過認購事項,於交割後阿里巴巴集團(業務涵括一系列在線及移動平台(包括中國零售市場、中國批發市場、全球消費者市場、全球批發市場及雲計算)的領先企業)將成為貴公司的戰略投資人及業務夥伴,利用 貴集團遍佈中國的百貨商店網絡的專業經驗、資源及基礎設施以及投資人領先的電商平台及消費數據分析能力,共同於中國發展與購物中心、百貨商店以及超級市場有關的O2O業務,此舉符合 貴公司打造領先消費解決方案提供商的泛渠道戰略。透過設立合資企業與阿里巴巴集團進行戰略合作, 貴集團有望由實體零售商轉型為O2O電商平台公司。 貴集團與阿里巴巴集團共享消費者行為及商品管理資料,以及協作進行營銷及推廣,亦有望提高 貴集團中長期線上及線下店舖銷量。

誠如董事會函件所述,認購事項所得款項將約為5,367,518,974港元。 貴公司計劃將發行認購股份及可換股債券所得款項作以下用途:(i)約1,500百萬港元用於協同 貴集團O2O業務與其泛渠道戰略,以創造高效方便的購物體驗;(ii)約700百萬港元用於增開門店,擴大 貴集團的零售業務網絡;(iii)約1,000百萬港元用於收購優質資產及/或零售業務,以補充 貴集

獨立財務顧問函件

團的零售業務；(iv)約1,100百萬港元用於償還或提前償還現有債務，惟將不會用於償還或提前償還結欠任何股東的債務；及(v)餘下約1,068百萬港元用作一般運營資金。認購事項將為 貴公司提供巨額額外資金，認購事項所得款項淨額逾60%擬用於現有及未來業務發展，以及提升 貴集團於短期內的流動資金水平。吾等認為認購事項所得款項的計劃用途及分配屬公平合理。

吾等認為，認購事項不僅可為 貴公司業務及發展籌集額外資金，亦可透過認購事項令投資人持有 貴公司的大量股權，使投資人與 貴公司及其股東的利益一致。經考慮以上因素，吾等與董事一致認為訂立認購協議符合 貴公司及股東的整體利益。

4. 有關投資人的資料及其對 貴集團的意向

誠如董事會函件所披露，投資人為一家於英屬維爾京群島註冊成立的投資控股公司，亦為Alibaba Group Holding Limited的直接全資附屬公司，而後者為投資人的唯一股東。Alibaba Group Holding Limited的主要股東(定義見收購守則)為SoftBank Corp.(一家於東京證券交易所上市的公眾公司)及Yahoo! Inc.(一家於納斯達克全球精選市場上市的公眾公司)，兩者於截至2013年12月31日止分別直接或間接持有Alibaba Group Holding Limited約34.4%及22.6%的股份(假設於2013年12月31日共有2,321,114,237股普通股發行在外，包括(i)91,243,243股普通股(假設悉數轉換所有未轉換的可轉換優先股)；(ii)33,000,000股Alternate Solutions Management Limited的相關普通優先股以及PCIP I Limited及PCIP II Limited的可轉換優先股；及(iii)12,077,421股已發行但未歸屬的受限股份)。秉承「讓天下沒有難做的生意」的宗旨，阿里巴巴集團與其關連公司共同經營商務生態系統，以便在線及移動商務經營商可藉互聯網建立及發展其業務及有效滿足消費者需求。自成立以來，阿里巴巴集團及其關連公司不斷發展及擴大以經營各種在線及移動平台業務，包括中國零售市場、中國批發市場、全球消費者市場、全球批發市場及雲計算服務。截至2013年12月31日，阿里巴巴集團共有20,884名全職僱員，並於中國境內及境外分別設有73個及16個辦事處。

誠如董事會函件所披露，投資人認為，認購事項將令投資人與 貴公司的利益更加緊密一致，且透過設立合資企業發展O2O業務，雙方可建立更為密切的業務關係。於最後可行日期，尚未就未來可能進行的任何有關合作或安排(有關合資企業的建議及安排除外)釐定或協定建議、條款或時間表。於完成認購事項後，投資人預期 貴公司將繼續經營其現有業務。除上述者外，投資人無意在繼續聘用 貴公司及其附屬公司僱員方面作出任何重大變動，亦不擬重建 貴公司的固定資產。

5. 認購協議的主要條款

5.1 認購股份的發行

根據認購協議，貴公司有條件同意向投資人發行及配發，且投資人有條件同意以現金認購，認購價為每股認購股份7.5335港元的共計220,541,892股認購股份。

誠如董事會函件所載，認購價乃參照當前股份市場價格並計及與投資人合作開發O2O業務的整體利益，經貴公司與投資人公平磋商後釐定。

認購股份佔(i) 貴公司於最後可行日期全部現有已發行股本的約10.97%；(ii) 貴公司緊隨認購股份發行後經擴大的全部已發行股本的約9.89%；及(iii) 貴公司經發行認購股份擴大及假設可換股債券(連同其應計利息最高額)以初始換股價全部換股的已發行股本的約8.11%。根據認購事項發行的認購股份的票面價值總額將為2,205.41892美元。

5.2 可換股債券的發行

根據認購協議，貴公司有條件同意發行且投資人有條件同意認購本金額共計為3,706,066,630.16港元的可換股債券。除非先前已贖回、轉換或購買及已註銷，貴公司應於到期日按可換股債券的本金額連同應計及未付利息贖回該等可換股債券。貴公司不可於到期日前贖回可換股債券。此外，投資人將無權因持有可換股債券而出席貴公司任何會議或於會上投票，除非彼等已將其可換股債券轉換為轉換股份。

根據債券文書的條款，直至貴公司償還或贖回可換股債券或投資人根據債券文書換股，貴公司應有責任就可換股債券的未償還本金額按1.5%的年息向投資人支付利息。

受債券文書的條款及條件以及適用法律下相關批准及備案所限，可換股債券賦予投資人權利於可換股債券發行日期起至可換股債券發行日期的第三個週年日(即到期日)前七日營業時間結束時止任何時間，不時按初始換股價每股轉換股份7.9102港元(可予調整)將該等可換股債券轉換為轉換股份。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，初始換股價乃參照當前股份市場價格並計及與投資人合作開發O2O業務的整體利益，經 貴公司與投資人公平磋商後釐定。

倘可換股債券(連同其應計利息最高額)全部以初始換股價換股，則可換股債券將可轉換為約489,600,722股股份，佔(i) 貴公司於最後可行日期現有已發行股本的約24.36%；及(ii)於可換股債券全部以初始換股價換股後(為免生疑，假定認購股份已發行) 貴公司股本的約18.00%。根據認購事項可予發行最高轉換股份數目的票面價值總額將為4,896.00722美元。

5.3 建議設立合資企業

根據認購協議， 貴公司及投資人已向彼此承諾，將盡所有合理努力，以(其中包括)同意合資合同的明確條款及設立(i)合資企業；(ii)合資企業集團內作為外商獨資企業的中間控股公司的任何其他公司；及(iii)外商獨資企業。

合資企業預期將(通過外商獨資企業)利用 貴集團遍佈中國的百貨商店網絡的專業經驗、資源及基礎設施以及投資人領先的電商平台及消費數據分析能力，於中國發展與購物中心、百貨商店以及超級市場有關的O2O業務。誠如董事會函件所披露，合資合同預計將包含(其中包括)以下條款：投資人及其聯屬公司，除透過合資企業集團外，不得在中國從事購物中心及百貨商店的O2O商業平台(品牌專賣店以及其他業務的O2O業務平台不在本不競爭範圍之內)。有關合資合同其他建議主要條款的詳情，載於董事會函件「建議設立合資企業」一節。基於以上所述，透過設立合資企業與投資人進行戰略合作， 貴集團有望由實體零售商轉型為O2O電商平台公司，符合 貴公司的利益。

5.4 認購協議的先決條件及其他主要條款

認購協議下所擬交易須待認購協議的條件達成後，方告完成。有關條件包括(其中包括及經通函進一步披露)根據收購守則取得證監會裁定或獲證監會授出清洗豁免並經獨立股東批准。有關認購協議先決條件的詳情，載於董事會函件「認購協議之先決條件」一節。誠如董事會函件所披露，倘(i)證監會未授出清洗豁免，或倘證監會授出清洗豁免，但獨立股東並未於股東特別大會上予以批准；及(ii)於最後截止日期或之前並未取得證監

獨立財務顧問函件

會裁定，則認購事項不會進行，蓋因有關取得清洗豁免或證監會裁定的先決條件不會獲認購協議任何方豁免。

認購協議的其他主要條款列載如下：

投資人禁售事項

根據認購協議，投資人向 貴公司承諾，其不得：

- (a) 自交割日(包括該日)至(但不包括)以下較早者期間：(i)可換股債券換股的首日及(ii)可換股債券全部獲償還或贖回之日，出售其根據認購協議條款取得的任何認購股份；及
- (b) 自首個換股日期(包括該日)至(但不包括)該日期後滿六個月之日，出售其根據認購協議及債券文書條款取得的任何認購股份或轉換股份。倘可換股債券已全部獲償還或贖回，本(B)段條文將不適用於投資人屆時及其後所持有的任何股份。

優先認購權

根據認購協議，交割後，倘 貴公司擬向第三方認購人或購買人發行任何股份、可轉換或交換為股份的任何證券，或者任何權證、期權或者認購或購買股份的其他權利，則投資人有權(而非義務)以相同條款按持股比例購買或認購多至該等增加數額的證券，但優先認購權不適用於以下情形：

- (a) 貴公司向投資人發行認購股份或投資人行使換股權；
- (b) 貴公司在符合上市規則的情況下，根據股份期權計劃發行任何股份；或
- (c) 按照向股東(就此而言，不包括居住在香港以外地區的任何股東，前提是董事考慮到有關地區法例的法律限制或該地區有關監管機構或證券交易所的規定後，認為此排除屬必要或權宜)及(如適用)持有 貴公司其他股本證券並有權獲提呈發售的人士提呈的要約，根據彼等當時的持股量，按比例(零碎權益除外)分配、發行或授出證券。

獨立財務顧問函件

優先認購權的行使應符合上市規則。

提名權

在符合適用法律及 貴公司章程細則的前提下， 貴公司同意並授予投資人以下權利：

- (a) 只要投資人持有不低於100%的認購股份，投資人有權向 貴公司發出書面通知，提名一(1)人獲任命並持續擔任非執行董事，惟該人須滿足適用法律下對任命為董事的人選的要求；
- (b) 投資人行使換股權時或行使之後，投資人有權向 貴公司發出書面通知，提名兩(2)人獲任命並持續擔任非執行董事，惟該兩人均須滿足適用法律下對任命為董事的人選的要求；及
- (c) 由投資人委派的董事應被任命且持續擔任戰略發展委員會委員。

終止

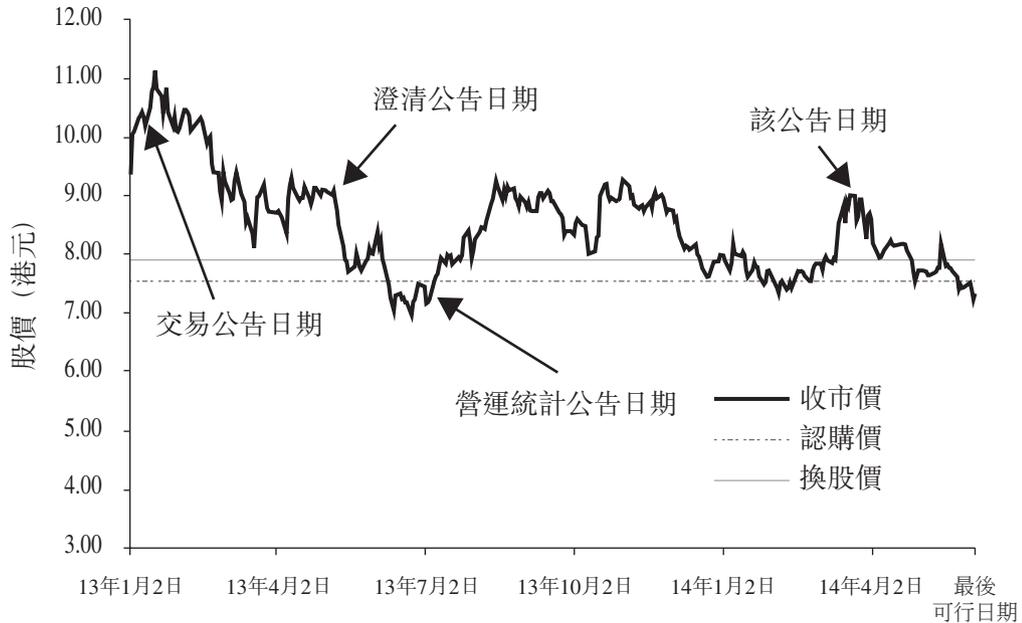
倘出現以下情況，投資人可於 貴公司在交割日發行認購股份及可換股債券前任何時候向 貴公司發出終止通知：(i)受重大情況所限定或並無重大不利影響的陳述失實、不準確或存在誤導，或未被限定的陳述在任何重大方面失實、不準確或存在誤導；(ii) 貴公司違反其於認購協議下的義務；或(iii)於最後截止日期或之前，認購協議所載的先決條件未獲滿足或未獲投資人豁免。

貴公司及投資人可同意推延(一次或多次)交割日至不遲於預定交割日後14日，但交割日不得被推延至最後截止日期之後。

6. 認購價及換股價的評估

6.1 股份的過往價格表現

下圖反映股份自2013年1月2日起至最後可行日期(即最後交易日前約15個月至最後可行日期(包括該日)止期間，乃提供股份近期市場表現整體概覽的足夠期間) (「回顧期間」) 的收市價變動：



資料來源：聯交所網站

上圖顯示，自2013年1月2日起至2014年3月26日(即股份暫停買賣以待刊發該公告前的最後交易日)止期間(包括首尾兩日，「該公告前期間」)，股份的收市價介乎7.03港元至11.26港元，平均收市價為每股8.67港元。

於2013年1月10日，貴公司宣佈出售三家非百貨商店附屬公司的70%股權及收購溫嶺銀泰購物中心開發有限公司(「交易公告」)。於交易公告後，股份收市價於2013年1月17日升至每股11.26港元的最高點，自此一路走低。於2013年4月18日，有見當時市場傳言大連萬達集團、萬達百貨及／或其他可能相關的公司(統稱「萬達」)擬收購貴公司，貴公司刊發公告澄清(其中包括)：(i) 貴公司並無就出售其任何資產與萬達進行磋商及(ii) 貴公司的控股股東銀泰國際控股有限公司(由沈先生全資擁有)概無計劃或意

獨立財務顧問函件

向將其於 貴公司的權益出售予萬達(「澄清公告」)。自此，每股收市價進一步下挫，於2013年6月24日跌至每股7.03港元的最低點。

於2013年7月5日， 貴公司公佈 貴集團截至2013年6月30日止六個月的營運統計數字， 貴公司的按年總銷售增長及同店銷售增長分別錄得16.9%及13.7% (「營運統計公告」)。此後，股份收市價重拾升勢，於2013年11月1日升至每股9.37港元。於2013年11月至2014年1月期間，股份收市價現微幅下滑走勢，自2014年2月初起股份收市價再度上揚，並於2014年3月26日(即最後交易日)，股份成交價收得8.73港元。於2014年3月27日(即最後交易日翌日)，緊接股份於2014年3月27日早市暫停買賣以待刊發該公告前，股價由8.73港元升至9.03港元。

於2014年3月31日刊發該公告及恢復股份買賣後，每股收市價逐漸回落，並於最後可行日期收得7.400港元。

每股認購股份7.5335港元的認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股8.7300港元折讓約13.71%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.9000港元折讓約15.35%；
- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.1453港元折讓約7.51%；及
- (iv) 股份於最後可行日期的收市價溢價約1.80%。

每股轉換股份7.9102港元的初始換股價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股8.7300港元折讓約9.39%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.9000港元折讓約11.12%；

獨立財務顧問函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報的平均收市價每股約8.1453港元折讓約2.89%；
- (iv) 股份於最後可行日期的收市價溢價約6.89%；及
- (v) 認購價溢價約5.00%。

6.2 與近期新股認購／配售活動進行比較

吾等已甄選於2014年1月1日至最後可行日期期間公佈認購或配售新股獲取現金(發行規模低於3,320百萬港元，即認購事項項下認購股份發行規模的+/-100%範圍)的聯交所上市公司(不包括進行債務重組的公司)，以進行比較分析。吾等據此確定了146項股份配售及／或認購，並認為股份配售及／或認購乃根據上述標準就相關可資比較新股認購或配售的詳盡清單。於146項可資比較股份發行先例中，12項(i)並無單獨的新股份配售／發行價；(ii)於最後可行日期尚未釐定新股份的實際配售／發行價；或(iii)於最後可行日期已失效／終止。因此，吾等於分析時僅考慮134項可資比較股份發行先例(「**可資比較股份發行**」)。

根據以上甄選標準，於上述期間在中國從事百貨商店及購物中心經營及管理業務的上市公司概無進行任何認購。然而，由於該分析旨在比較標的公司各自的認購價及當前市場價格，而非相關資產價值，吾等認為吾等不限特定行業對有關期間內類似發行規模的所有可資比較交易進行分析，實屬公平合理。儘管可資比較股份發行的情況各異，可能會或不會對可資比較股份發行的條款造成影響，有見選定回顧期間內樣本充足，可提

獨立財務顧問函件

供近期股份認購及／或配售條款概覽以供比較，故吾等認為吾等對可資比較股份發行的分析對股東仍具參考價值。所選的146項股份配售及／或認購先例的主要資料載於下表。

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	配售／認購發行規模 (百萬港元)
2014年1月2日	8356	中國新華電視控股有限公司	1.0200	(19.05)	51
2014年1月2日	159	布萊克萬礦業有限公司	0.4000	(13.98)	195
2014年1月2日	204	中國投資開發有限公司	1.4200	(11.80)	99
2014年1月6日	875	從玉農業控股有限公司	0.1450	(18.08)	5
2014年1月6日	810	華保亞洲發展有限公司	0.1650	(13.16)	12
2014年1月6日	8071	中彩網通控股有限公司	0.3200	(16.88)	115
2014年1月10日	566	漢能太陽能集團有限公司 (附註3)	0.8200	3.80	410
2014年1月10日	1020	華耐控股有限公司	0.3800	(18.28)	76
2014年1月10日	460	四環醫藥控股集團有限公司	7.5500	-	53
2014年1月10日	8075	寰亞傳媒集團有限公司	0.6070	(13.29)	80
2014年1月12日	8021	滙隆控股有限公司	0.1080	(17.56)	48
2014年1月13日	702	中國油氣控股有限公司	0.2200	(7.17)	66
2014年1月13日	479	華建控股有限公司	0.1100	(15.38)	35
2014年1月13日	364	坪山茶業集團有限公司	0.1800	(5.76)	108
2014年1月15日	1668	華南城控股有限公司(附註1)	不適用	不適用	不適用
2014年1月15日	8212	譽滿國際(控股)有限公司	0.2500	(15.25)	38
2014年1月15日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.1030	(11.21)	8
2014年1月16日	2012	陽光油砂有限公司(附註1)	不適用	不適用	不適用
2014年1月16日	653	卓悅控股有限公司	1.5600	-	164
2014年1月16日	1680	澳門勵駿創建有限公司 (附註11)	7.2500	(7.76)	1,363
2014年1月17日	198	星美國際集團有限公司	0.2100	(8.70)	116
2014年1月17日	2389	正峰集團有限公司	0.3250	-	260
2014年1月19日	8269	富譽控股有限公司	0.1700	(9.09)	10
2014年1月19日	881	中升集團控股有限公司	10.7992	(6.30)	2,576
2014年1月20日	8269	富譽控股有限公司	0.1900	(7.32)	10
2014年1月21日	1187	珠江輪胎(控股)有限公司	2.5000	(11.66)	50
2014年1月21日	39	中國釀酒集團有限公司	0.4050	(19.00)	97

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		配售／認購發行規模 (百萬港元)
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	
2014年1月21日	8207	中國信貸控股有限公司 (附註3)	0.8000	(13.04)	160
2014年1月22日	8106	浙江浙大網新蘭德科技股份有限公司(附註2)	0.2700	不適用	不適用
2014年1月22日	956	新天綠色能源股份有限公司 (附註11)	3.3500	(6.16)	1,597
2014年1月23日	241	中信21世紀有限公司(附註11)	0.3000	(63.86)	1,327
2014年1月22日	8063	和滙集團有限公司(附註6)	1.0000	(28.57)	25
2014年1月24日	686	聯合光伏集團有限公司	1.7200	(8.51)	826
2014年1月24日	8192	環球能源資源國際集團有限公司	0.3900	(13.33)	98
2014年1月26日	816	華電福新能源股份有限公司 (附註11)	3.3000	(6.52)	1,178
2014年1月27日	96	友成控股有限公司	0.8000	(5.88)	21
2014年1月27日	326	中國星集團有限公司	0.1250	(6.72)	400
2014年1月27日	1428	耀才證券金融集團有限公司	1.3000	(18.24)	94
2014年1月27日	776	捷豐家居用品有限公司	3.1400	(19.90)	150
2014年1月28日	509	世紀陽光集團控股有限公司	0.7500	(9.64)	116
2014年1月29日	476	中銅資源(控股)有限公司	0.6000	(14.29)	53
2014年2月8日	176	聯太工業有限公司(附註4)	0.8870	4.35	132
2014年2月9日	582	藍鼎國際發展有限公司	0.4000	(36.51)	424
2014年2月9日	582	藍鼎國際發展有限公司	0.3000	(52.38)	243
2014年2月12日	8083	中國創新支付集團有限公司	0.6400	(18.99)	128
2014年2月13日	451	Same Time Holdings Limited	4.0000	(70.40)	144
2014年2月14日	8207	中國信貸控股有限公司	0.8000	(15.79)	80
2014年2月19日	8150	無縫綠色中國(集團)有限公司	1.0000	(6.54)	4
2014年2月20日	764	永恆策略投資有限公司	0.7800	(17.02)	71
2014年2月20日	2312	中國金融租賃集團有限公司 (附註5)	0.2600	(10.34)	23

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		配售／認購發行規模 (百萬港元)
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	
2014年2月21日	8163	萬德資源集團有限公司	0.1710	(16.99)	13
2014年2月21日	8156	眾彩科技股份有限公司	5.1400	(9.51)	280
2014年2月24日	756	中國天溢控股有限公司	1.1200	(8.20)	116
2014年2月24日	9	長和國際實業集團有限公司 (附註1)	不適用	不適用	不適用
2014年2月24日	1319	靄華押業信貸控股有限公司	1.4500	(8.20)	73
2014年2月25日	8108	名家國際控股有限公司	0.0780	(12.36)	18
2014年2月26日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.1030	-	3
2014年2月28日	8269	富譽控股有限公司(附註1)	不適用	不適用	不適用
2014年3月3日	471	中國移動多媒體廣播控股有限公司	0.2600	-	16
2014年3月4日	476	中銅資源(控股)有限公司 (附註7)	0.8300	(1.19)	329
2014年3月4日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.1030	(1.90)	5
2014年3月4日	703	佳景集團有限公司	4.3000	(6.52)	281
2014年3月5日	37	遠東酒店實業有限公司	0.1900	(15.93)	19
2014年3月6日	1191	粵首環保控股有限公司	0.2000	(4.76)	44
2014年3月6日	651	中海船舶重工集團有限公司	0.1070	(17.69)	57
2014年3月7日	720	意達利控股有限公司	0.1250	(13.79)	63
2014年3月11日	689	長盈集團(控股)有限公司	0.2200	(13.70)	242
2014年3月11日	8098	昌利(控股)有限公司	0.3050	(18.67)	30
2014年3月14日	904	中國綠色食品(控股)有限公司 (附註3)	0.6000	(7.69)	265
2014年3月14日	8200	修身堂控股有限公司	0.4500	(10.00)	22
2014年3月14日	904	中國綠色食品(控股)有限公司	0.6000	(7.69)	159
2014年3月14日	572	中國包裝集團有限公司 (附註8)	0.1050	(15.32)	18
2014年3月18日	381	僑雄能源控股有限公司	0.1750	(16.67)	24
2014年3月18日	8167	中國新電信集團有限公司 (附註3)	0.2000	(14.53)	100
2014年3月20日	729	中聚電池有限公司	0.5000	(10.71)	700
2014年3月24日	630	雋泰控股有限公司	0.2390	(9.81)	84
2014年3月24日	698	通達集團控股有限公司	1.1200	(11.81)	672
2014年3月25日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司 (附註3)	1.0000	4.17	2

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		配售／認購發行規模 (百萬港元)
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	
2014年3月25日	1868	真明麗控股有限公司(附註11)	0.9000	(50.00)	900
2014年3月26日	1130	中國環境資源集團有限公司	0.3750	(18.48)	59
2014年3月26日	718	百威國際控股有限公司	0.5600	(8.20)	84
2014年3月26日	2196	上海復星醫藥(集團)股份有限公司(附註11)	26.5100	(4.98)	1,782
2014年3月27日	943	意科控股有限公司	0.2350	(16.07)	9
2014年3月28日	8325	中國支付通集團控股有限公司	1.4600	(11.00)	210
2014年3月28日	8135	正美豐業汽車玻璃服務有限公司	0.5500	(34.50)	44
2014年3月31日	905	慧德投資有限公司	0.1000	(16.67)	40
2014年4月1日	8108	名家國際控股有限公司	0.0670	(14.10)	27
2014年4月3日	8172	中國傳媒影視控股有限公司	0.2300	(14.80)	23
2014年4月4日	1522	中國城市軌道交通科技控股有限公司	1.2500	(26.04)	416
2014年4月4日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.0960	-	2
2014年4月4日	8078	中國3D數碼娛樂有限公司	0.1280	(19.50)	17
2014年4月4日	712	卡姆丹克太陽能系統集團有限公司	1.3100	(7.50)	78
2014年4月9日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.1000	(9.09)	3
2014年4月10日	605	中國金融投資管理有限公司	0.5500	(12.70)	165
2014年4月11日	8116	中國幸福投資(控股)有限公司	0.0900	-	17
2014年4月14日	1788	國泰君安國際控股有限公司	4.3000	(7.73)	688
2014年4月14日	633	中國全通(控股)有限公司	3.2000	(8.80)	373
2014年4月14日	397	君陽太陽能電力投資有限公司	0.1000	17.65	150
2014年4月17日	1188	正道集團有限公司	0.1000	(11.50)	208
2014年4月17日	1089	森寶食品控股有限公司	0.2000	(16.32)	66
2014年4月22日	1830	必瘦站(中國)控股有限公司	1.7500	(2.23)	131

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		配售／認購發行規模 (百萬港元)
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	
2014年4月22日	1178	天年生物控股有限公司	0.1121	(19.93)	31
2014年4月23日	102	凱升控股有限公司	11.3000	(12.13)	588
2014年4月23日	1380	中國金石礦業控股有限公司	0.1285	(19.69)	49
2014年4月24日	8172	中國傳媒影視控股有限公司	0.2800	(32.53)	84
2014年4月24日	1069	中國農林低碳控股有限公司	1.3000	(18.75)	96
2014年4月25日	8215	第一信用金融集團有限公司	0.0900	(11.76)	22
2014年4月25日	521	首長科技集團有限公司	0.3000	(16.67)	114
2014年4月25日	1003	21控股有限公司	0.8100	(18.18)	52
2014年4月28日	628	華銀控股有限公司	1.2500	(2.34)	54
2014年4月28日	802	宏霸數碼集團(控股)有限公司	0.2700	(11.48)	45
2014年4月28日	381	僑雄能源控股有限公司	0.1600	(13.98)	12
2014年4月28日	997	普匯中金國際控股有限公司	0.5500	3.77	192
2014年4月29日	521	首長科技集團有限公司	0.3000	(11.76)	48
2014年4月29日	495	Paladin Limited	0.3000	-	64
2014年4月29日	39	中國釀酒集團有限公司	0.7000	(12.50)	56
2014年4月30日	8310	伽瑪物流集團	0.2720	(13.65)	44
2014年4月30日	8130	智城控股有限公司	0.8100	(5.81)	24
2014年4月30日	681	中民控股有限公司(附註3)	0.2050	-	354
2014年5月5日	33	和協海峽金融集團有限公司	0.1000	6.38	33
2014年5月6日	185	恒輝企業控股有限公司	0.3600	(11.11)	19
2014年5月7日	8046	恒芯中國控股有限公司	0.2500	113.70	13
2014年5月8日	8239	明基控股有限公司	0.4500	(11.76)	20
2014年5月8日	1019	康宏理財控股有限公司	1.1500	(13.53)	46
2014年5月9日	810	華保亞洲發展有限公司	0.4100	(19.61)	35
2014年5月9日	228	中國能源開發控股有限公司 (附註3)	0.0950	(8.70)	151
2014年5月13日	1082	香港教育(國際)投資集團有限公司	0.1450	(14.71)	74
2014年5月14日	1323	友川集團控股有限公司	2.4500	(12.19)	78

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	發行人名稱	發行價／認購價較於最後交易日的		
			發行價／換股價 (港元)	收市價溢價／(折讓) (%)	配售／認購發行規模 (百萬港元)
2014年5月15日	1191	粵首環保控股有限公司	0.2000	(11.89)	44
2014年5月15日	8167	中國新電信集團有限公司	0.2010	(19.60)	40
2014年5月15日	8270	中國聯盛煤層氣頁岩氣產業集團有限公司(附註9)	0.3110	(17.07)	59
2014年5月16日	8351	俊文寶石國際有限公司	0.1100	(6.78)	29
2014年5月19日	2012	陽光油砂有限公司(附註10)	0.8500	(9.57)	160
2014年5月23日	673	中國衛生控股有限公司	0.2120	(15.20)	11
2014年5月27日	986	中國環保能源投資有限公司	0.1070	(18.32)	19
2014年5月27日	145	香港建屋貸款有限公司	0.8000	(3.60)	70
2014年5月27日	8150	無縫綠色中國(集團)有限公司	0.6500	(12.16)	11
2014年5月30日	1094	中國公共採購有限公司	0.3600	(8.86)	540
2014年5月30日	1129	中國水業集團有限公司	1.0000	(11.50)	222
2014年6月1日	2389	正峰集團有限公司(附註11)	0.2500	(43.18)	996
2014年6月2日	2012	陽光油砂有限公司	0.8500	(6.60)	384
2014年6月3日	1830	必瘦站(中國)控股有限公司	1.9000	(4.50)	110
2014年6月3日	8212	譽滿國際(控股)有限公司	0.0760	(18.28)	14
2014年6月4日	981	中芯國際集成電路製造有限公司(附註11)	0.6000	(4.76)	1,554
2014年6月5日	8078	中國3D數碼娛樂有限公司	0.0700	(43.09)	105
2014年6月6日	616	永義實業集團有限公司	0.3500	(11.39)	23
			最高	113.70	
			最低	(70.40)	
			平均	(12.41)	
		認購股份	7.5335	(13.71)	1,661

資料來源： 聯交所網站

獨立財務顧問函件

附註：

1. 該等配售／認購事項除股份發行外，還涉及可換股證券（如期權或認股權證）的紅股發行，當中所示每股發行價指股份及相關可換股證券的總發行價。由於並無有關配售股份的單獨發行價的任何資料，故該等配售／認購事項並無納入吾等的分析範圍。
2. 誠如浙江浙大網新蘭德科技股份有限公司日期為2014年3月6日的通函所述，該公司進行配售的最低發行價約為0.27港元。於最後可行日期，實際配售價尚未釐定。因此，吾等並未將該配售活動納入吾等的分析範圍。
3. 於最後可行日期，與該等配售／認購事項有關的協議已失效／被終止。因此，該等配售／認購事項並無納入吾等的分析範圍。
4. 誠如聯太工業有限公司日期為2014年2月12日的公告所披露，聯太工業有限公司每股0.887港元的股份認購價已於2014年2月12日確定。吾等將2014年2月7日（即初始公告刊發前交易日）作為吾等評估的最後交易日。
5. 誠如中國金融租賃集團有限公司日期為2014年2月21日的公告所披露，中國金融租賃集團有限公司的每股股份配售價已由0.241港元更改為0.26港元。吾等將2014年2月20日（即初始公告日期）作為吾等評估的最後交易日。
6. 誠如和滙集團有限公司日期為2014年1月30日的公告所披露，和滙集團有限公司的每股股份配售價已由1.19港元更改為1.00港元。吾等將2014年2月22日（即初始公告日期）作為吾等評估的最後交易日。
7. 誠如中銅資源（控股）有限公司日期為2014年3月17日的公告所披露，中銅資源（控股）有限公司每股0.83港元的股份配售價已於2014年3月17日確定。吾等將2014年3月4日（即初始公告日期）作為吾等評估的最後交易日。
8. 誠如中國包裝集團有限公司日期為2014年3月17日的公告所披露，中國包裝集團有限公司的每股股份配售價已由0.103港元更改為0.105港元。吾等將2014年3月14日（即初始公告日期）作為吾等評估的最後交易日。
9. 誠如中國聯盛煤層氣頁岩氣產業集團有限公司日期為2014年5月22日的公告所披露，中國聯盛煤層氣頁岩氣產業集團有限公司的每股股份認購價已由0.305港元更改為0.311港元。吾等將2014年5月15日（即初始公告日期）作為吾等評估的最後交易日。
10. 誠如陽光油砂有限公司日期為2014年6月2日的公告所披露，根據相關配售協議的修訂及撤銷，認購規模已減至188,000,000股股份。因此，發行規模已降至約160百萬港元。
11. 該等配售／認購事項的發行規模介乎830百萬港元至2,490百萬港元不等，即在認購事項項下股份發行規模的50%至150%的範圍內。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較股份發行的配售／認購價較相關股份於有關新股發行的公告公佈或有關各自新股發行的協議日期前各自最後交易日（「股份最後交易日」）的收市價介乎折讓約70.40%至溢價約113.70%不等，平均折讓12.41%。134項可資比較股份發行當中，121項的配售／認購價較相關股份於股份最後交易日各自的收市價存在折讓。認購價較股份於最後交易日收市價的折讓幅度高於可資比較股份發行的配售／認購價較其於各自股份最後交易日收市價的平均折讓幅度，但接近平均值且處於可資比較股份發行的上述範圍內。

在仔細分析八項可資比較股份發行時（分別為(i)澳門勵駿創建有限公司於2014年1月16日公佈；(ii)新天綠色能源股份有限公司於2014年1月22日公佈；(iii)中信21世紀有限公司於2014年1月23日公佈；(iv)華電福新能源股份有限公司於2014年1月26日公佈；(v)真明麗控股有限公司於2014年3月25日公佈；(vi)上海復星醫藥(集團)股份有限公司於2014年3月26日公佈；(vii)正峰集團有限公司於2014年6月1日公佈；及(viii)中芯國際集成電路製造有限公司於2014年6月4日公佈進行的新股份認購／配售，發行規模介乎830百萬港元至2,490百萬港元不等，即在認購事項項下認購股份發行規模約50%至150%的範圍內），吾等注意到該等可資比較股份發行的配售／認購價較相關股份於各自股份最後交易日收市價平均折讓約23.40%。認購價較股份於最後交易日收市價的折讓幅度實際上小於該八項發行規模接近認購事項項下認購股份發行規模的可資比較股份發行的平均折讓幅度。

獨立財務顧問函件

6.3 與近期可換股債券配售／認購活動進行比較

為了進一步評估換股價的公平性及合理性，吾等已審閱並確定近期13項涉及配售／發行可換股債券／票據獲取現金（「可資比較債券發行」）的交易。可資比較債券發行乃根據以下標準甄選得出：(i)發行人於聯交所上市且該等交易透過公告及／或通函予以公佈；(ii)可換股債券／票據為期3年；及(iii)該等可換股債券／票據的配售／發行事宜於2014年1月1日至最後可行日期期間公佈，發行規模低於7,412百萬港元（即認購事項項下可換股債券發行規模的+/-100%範圍），吾等認為可資比較債券發行乃根據上述標準就相關可資比較債券發行交易的詳盡名單。可資比較債券發行概述如下：

公告日期	發行人名稱	發行規模 (百萬港元)	換股價 (港元)	換股價較最 後交易日收 市價溢 價／(折讓) (%)	利率 (每年)	到期贖回
2014年1月13日	眾彩科技股份有限公司 (股份代號：8156)	90	2.39	(19.26)	2.00%	100%
2014年1月14日	格林國際控股有限公司 (股份代號：2700)	80	0.50	(9.09)	5.00%	100%
2014年1月19日	中升集團控股有限公司 (股份代號：881)	3,092	12.95899	12.49	2.85%	100%
2014年1月21日	坪山茶業集團有限公司 (股份代號：364)(附註1)	253	0.21	5.00	4.00%	100%
2014年3月14日	昌興國際控股(香港)有限公司 (股份代號：803)	195	0.45	69.81	8.25%	100%
2014年3月20日	中聚電池有限公司 (股份代號：729)	400	0.60	7.14	8.00%	100%
2014年3月21日	升岡國際有限公司 (股份代號：485)	75	0.172	(33.85)	3.00%	100%
2014年4月1日	高誠資本有限公司 (股份代號：8088)	175	0.80	12.68	5.00%	100%
2014年4月8日	中國衛生控股有限公司 (股份代號：673)	225	0.15	(44.44)	0.00%	100%
2014年4月17日	中國仁濟醫療集團有限公司 (股份代號：648)	10	0.04	(4.80)	5.00%	100%
2014年4月30日	Cosmopolitan International Holdings Limited (股份代號：120)	500	0.35	(42.60)	2.50%	100%

獨立財務顧問函件

公告日期	發行人名稱	發行規模 (百萬港元)	換股價 (港元)	換股價較最 後交易日收 市價溢 價/(折讓) (%)	利率 (每年)	到期贖回
2014年5月14日	中海船舶重工集團有限公司 (股份代號：651)	1,000	0.20	(33.33)	7.50%	100%
2014年6月3日	中國衛生控股有限公司 (股份代號：673)	195	0.15	(40.00)	0.00%	到期時 強制換股
			最高	69.81	8.25%	
			最低	(44.44)	0.00%	
			平均	(9.25)	4.08%	
	可換股債券	3,706	7.9102	(9.39)	1.50%	

資料來源：聯交所網站

附註：

- 誠如坪山茶業集團有限公司日期為2014年1月21日的公告所披露，每股轉換股份0.21港元的初始換股價(可予調整)相當於參考市價的105%。參考市價即以下兩者的較低者：(i)於緊接相關認購協議日期前30個連續交易日各日一股坪山茶業集團有限公司股份的成交量加權平均價的算術平均數；及(ii)於緊接根據認購協議擬進行交易公告日期前交易日一股坪山茶業集團有限公司股份的成交量加權平均價。由於公告載明相關協議乃於2014年1月21日日交易時段後簽訂，故吾等將2014年1月21日作為分析的最後交易日。

誠如上表所示，可資比較債券發行的換股價較相關股份於有關可換股債券／票據發行的相關公告公佈或有關各自可換股債券／票據發行的相關協議日期前各自最後交易日(「可換股債券最後交易日」)的收市價介乎折讓約44.44%至溢價約69.81%不等，平均折讓9.25%。

於13項可資比較債券發行中，8項的換股價較其股份於可換股債券最後交易日的收市價錄得折讓。儘管換股價較股份於最後交易日收市價的折讓幅度大於可資比較債券發行的換股價較其於可換股債券最後交易日各自收市價的平均折讓幅度，然而吾等注意到，(i)可換股債券的利率不到可資比較債券發行平均利率4.08%的一半；(ii)可換股債券

獨立財務顧問函件

的利息於 貴公司償還或贖回可換股債券或投資人轉換可換股債券之時方要支付；及(iii)儘管認購事項項下可換股債券的發行規模均較可資比較債券發行者為高，但換股價較股份收市價的折讓幅度仍處於可資比較債券發行的上述折讓幅度範圍內，因此在市場中並非異常現象；及(iii)換股價較認購價溢價約5.00%。吾等還注意到，如2013年報所載，截至2013年12月31日止年度 貴集團有若干按實際／合約利率計息的計息借款，年利率介乎1.60厘至7.50厘不等。因此，發行可換股債券可使 貴公司獲得融資成本較低的額外資金，對 貴公司而言屬有利。

6.4 與同業進行比較

誠如上文所述，來自中國百貨商店及購物中心直接銷售及特許專營銷售的收入一直是主要收入來源，佔 貴集團於期間總收入的90%以上。因此，吾等已經確定6家公司（「**可資比較公司**」）作比較分析。該等公司(i)於聯交所主板上市；(ii)主要在中國從事百貨商店及購物中心經營及管理業務，根據彼等已刊發年報，彼等最近期財政年度不少於80%的收入源自該業務；及(iii)於彼等各自刊發的年報內載述於最近財政年度盈利。吾等認為可資比較公司乃根據上述標準就相關可資比較公司的詳盡名單。

下表闡述各可資比較公司與 貴公司的市盈率（「**市盈率**」）及市賬率（「**市賬率**」）水平。

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	收市價 港元 (附註1)	市值 百萬港元 (附註1)	最近期盈利 百萬港元 (附註1)	擁有人應佔	市盈率 倍 (附註2)	市賬率 倍 (附註3)
					資產淨值 百萬港元 (附註1)		
162	世紀金花商業控股有限公司	1.60	1,793.9	443.6	4,928.2	4.0	0.4
602	佳華百貨控股有限公司	0.345	357.9	56.7	626.2	6.3	0.6
825	新世界百貨中國有限公司	3.200	5,395.7	641.5	6,909.2	8.4	0.8
848	茂業國際控股有限公司	1.130	5,902.1	1,002.6	7,327.7	5.9	0.8
3308	金鷹商貿集團有限公司	9.580	17,250.6	1,543.8	6,555.4	11.2	2.6
3368	百盛商業集團有限公司	2,140	5,948.2	442.1	6,996.5	13.5	0.9
					最高	13.5	2.6
					最低	4.0	0.4
					平均	8.2	1.0
1833	貴公司	7.5335 (附註4)	15,141.7 (附註5)	1,331.5 (附註6)	9,975.3 (附註7)	11.4 (附註8)	1.5 (附註9)
		7.9102 (附註10)	15,898.8 (附註5)			11.9 (附註8)	1.6 (附註9)

資料來源： 聯交所網站

附註：

1. 可資比較公司於最後可行日期的股份收市價及市值乃源於聯交所網站。可資比較公司的市值乃按於最後可行日期彼等各自的收市價及已發行股份數目計算。擁有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司的最近期年報／中報。擁有人應佔經審核利潤乃摘錄自可資比較公司的最近期年報。
2. 可資比較公司的歷史市盈率乃按於最後可行日期彼等各自的擁有人應佔最近期經審核綜合利潤及市值計算。
3. 可資比較公司的歷史市賬率乃按於最後可行日期彼等各自的擁有人應佔最近期經審核／未經審核綜合資產淨值及市值計算。
4. 即認購價每股認購股份7.5335港元。
5. 貴公司的理論市值為認購價／換股價乘以於最後可行日期已發行的2,009,916,488股股份的結果。

獨立財務顧問函件

6. 即 貴公司截至2013年12月31日止年度的擁有人應佔盈利(摘錄自2013年報)。
7. 即 貴公司於2013年12月31日的擁有人應佔綜合資產淨值(摘錄自2013年報)。
8. 貴公司的市盈率乃按(i)其理論市值；及(ii) 貴公司截至2013年12月31日止年度的擁有人應佔盈利計算。
9. 貴公司的市賬率乃按(i)其理論市值；及(ii) 貴公司於2013年12月31日的擁有人應佔綜合資產淨值計算。
10. 即換股價每股轉換股份7.9102港元。
11. 就本表而言，人民幣兌港元乃按人民幣0.80元兌1.00港元的平均匯率計算，供僅說明。

市盈率比較

誠如上表所示，可資比較公司的歷史市盈率介乎約4.0倍至13.5倍不等，平均約8.2倍。貴公司按根據認購價及換股價所得市值計算的市盈率分別為約11.4倍及約11.9倍，高於可資比較公司的平均市盈率，對 貴公司而言屬有利。

誠如上文「2. 貴集團財務資料回顧」一節「2.1 貴集團的財務表現」分節所討論，貴集團截至2013年12月31日止年度錄得一次性淨收益合共約人民幣341.4百萬元。倘不計入該一次性淨收益，貴集團可錄得 貴公司擁有人應佔淨利潤約人民幣723.8百萬元(相當於約904.8百萬港元)，相應地，按該淨利潤計算的市盈率將分別增加至約16.7倍(按其根據認購價計算的市值計算)及17.6倍(按其根據換股價計算的市值計算)，高於上文所述可資比較公司約8.2倍的平均市盈率。

市賬率比較

於最後可行日期，可資比較公司的歷史市賬率介乎0.4倍至2.6倍不等，平均值為1.0倍。按認購價及換股價除以於2013年12月31日 貴公司擁有人應佔每股經審核資產淨值計算的市賬率分別約為1.5倍及1.6倍，高於可資比較公司的平均市賬率，對 貴公司而言屬有利。

獨立財務顧問函件

6.5 貴集團的重估資產淨值

貴集團於2013年12月31日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值約為人民幣7,980.3百萬元，按於最後可行日期已發行2,009,916,488股股份計算，每股股份約為人民幣3.97元(相當於約每股股份4.96港元)。

誠如上文「2.2 貴集團的財務狀況」分節所討論，吾等明白根據 貴公司採納的會計政策(其中包括)，於 貴集團綜合資產負債表入賬的物業權益並未反映市值。因此，吾等亦計及根據於2013年12月31日的 貴公司擁有人應佔經審核綜合資產淨值及物業於2014年3月31日的最新估值計算的 貴公司擁有人應佔經調整綜合資產淨值(「**重估資產淨值**」)，以供吾等分析。 貴公司乃按以下數據估計重估資產淨值：

	約數 人民幣百萬元
2013年12月31日 貴公司擁有人應佔 經審核綜合資產淨值(摘自2013年報)	7,980.3
減：	
於2013年12月31日 貴公司擁有人應佔 嘉興銀泰新天地所持物業賬面淨值(附註1)	(221.0)
加：	
於2013年12月31日 貴公司擁有人應佔 京泰祥和所持物業賬面淨值(附註2)	663.8
2014年3月31日物業估值產生的重估 盈餘(附註3)	<u>2,224.4</u>
重估資產淨值	<u><u>10,647.5</u></u>
每股重估資產淨值(按於最後可行日期 已發行2,009,916,488股股份計算)	<u><u>人民幣5.30元</u></u>
	(相當於約6.62港元)

獨立財務顧問函件

附註：

1. 根據日期為2013年11月1日的股權轉讓協議，貴集團出售其於嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興銀泰新天地」)的60%股權(詳情載於貴公司日期為2013年11月4日的公告)。誠如2013年報所披露，有關出售於2014年2月完成，此後貴公司不再擁有嘉興銀泰新天地的任何權益。
2. 據貴公司告知，根據日期為2013年12月11日的股權轉讓協議，貴集團收購北京京泰祥和資產管理有限責任公司(「京泰祥和」)的80%股權，有關收購於2014年4月完成。
3. 該金額指貴公司根據貴公司擁有人應佔物業估值人民幣23,072.6百萬元(摘自估值報告)扣減截至2013年12月31日貴公司擁有人應佔物業賬面淨值約人民幣13,185.9百萬元及相關潛在中國稅務負債約人民幣7,662.3百萬元(根據貴公司估計的相關中國營業稅及相關附加費、中國土地增值稅及中國企業所得稅計算)(假設已取得京泰祥和的國有土地使用權證)而估計的重估盈餘。獨立股東應注意，由於該等物業的最終售價及/或政府稅項政策的變動，計算重估資產淨值所使用的估計稅項負債可能與實際應付稅項不同。
4. 為計算重估資產淨值，已按人民幣0.80元=1.00港元的概約匯率將人民幣換算為港元。該匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、原本應或可按該匯率或任何其他匯率兌換或有進行兌換。

認購價及換股價較每股重估資產淨值約6.62港元分別溢價約0.9135港元(或約13.8%)及約1.2902港元(或約19.5%)，故吾等認為屬公平合理。

經考慮(其中包括)(i)上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」一節所討論與投資人合作發展O2O業務的整體裨益；(ii)誠如上文「6.2 與近期新股認購/配售活動進行比較」一節所討論，認購價較股份收市價的折讓被視為與可資比較股份發行相符；(iii)誠如上文「6.3與近期可換股債券配售/認購活動進行比較」一節所討論，可換股債券的條款與市場水平基本相符，亦以低於貴集團現有計息借款的融資成本為貴公司提供資金來源；(iv)誠如上文「6.4與同業進行比較」一節所討論，貴公司基於認購價及換股價的市盈率及市賬率分別高於可資比較公司的平均市盈率及平均市賬率；及(v)誠如上文「6.5 貴集團的重估資產淨值」一節所討論，認購價及換股價較每股重估資產淨值

獨立財務顧問函件

分別溢價約0.9135港元(或約13.8%)及約1.2902港元(或約19.5%)，吾等認為認購價及換股價就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

7. 對 貴公司股權架構的影響

誠如董事會函件所載，現有公眾股東於 貴公司的持股量將由最後可行日期的約64.00%攤薄至(i)股份認購完成後的約57.67%或(ii)股份認購完成及換股權獲悉數行使後的約47.28%。

然而，經考慮(i)上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」一節所討論認購事項及與投資人合作發展O2O業務的整體裨益；及(ii)認購協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，吾等認為對 貴公司現有公眾股東持股量的攤薄影響就獨立股東而言屬可接受。

8. 認購事項的財務影響

運營資金

於2013年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物約為人民幣1,738.5百萬元。根據2013年報， 貴集團於2013年12月31日的經審核流動資產及流動負債分別約為人民幣7,764.8百萬元及人民幣9,767.4百萬元，由此得出流動比率(按流動資產除以流動負債計算)約為0.79倍，流動負債淨額約為人民幣2,002.6百萬元。由於 貴公司預計可從認購事項籌得所得款項總額約5,367.5百萬元(或約人民幣4,294.0百萬元)，於交割後 貴集團的運營資金狀況，連同流動比率及短期流動資金有望即刻改善。

資產淨值

根據2013年報，於2013年12月31日， 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約為人民幣7,980.3百萬元。

據董事告知，認購事項將令 貴集團的(i)現金增加認購事項所得款項淨額的數額；(ii)非流動負債(可換股債券的負債部份)增加；(iii)可換股債券權益儲備(可換股債券的權益部份)增加；及(iv)股本及股份溢價增加(相當於發行認購股份的所得款項總額)。

獨立財務顧問函件

鑑於將於 貴集團財務報表確認的可換股債券的權益部份及負債部份須待專業估值師參照若干當時市況進行評估及估值，於發行日期可以可靠估計可換股債券的價值前， 貴公司目前無法評估可換股債券對 貴集團資產淨值的確切影響。

倘可換股債券持有人行使可換股債券的換股權， 貴集團的資產淨值將增加。

資產負債比率

貴集團的資本負債比率乃按計息銀行及其他借款與擔保債券之和除以 貴集團總資產計量。據董事告知，緊隨交割後， 貴集團的總資產料將增加認購事項所得款項總額的數額，而負債料將增加可換股債券負債部份的數額。鑑於將於 貴集團財務報表確認的可換股債券的公允值以及可換股債券的負債部份須待專業估值師評估及估值，於可以可靠估計可換股債券的價值前， 貴公司目前無法評估對 貴集團資產負債比率的影響。

盈利

據董事告知，可換股債券的負債部份將採用實際利率法於隨後期間按攤銷成本入賬。可換股債券的實際利息開支將於完成可換股債券發行後及於可換股債券獲悉數轉換及／或贖回前自綜合損益表扣除。

儘管可換股債券的利息可能對 貴集團的未來盈利構成不利影響，但發行可換股債券為認購協議的一部份，考慮到上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」一節所討論對 貴集團的整體裨益，為促成 貴集團與投資人合作發展O2O業務，認購協議必不可少。

謹請注意，上述分析僅供說明，並非旨在說明 貴集團於交割後的財務狀況／業績。

9. 清洗豁免

於最後可行日期，沈先生持有721,014,015股股份，佔 貴公司已發行股本約35.87%。由於沈先生與投資人均就 貴集團外的兩家公司作出投資，就收購守則而言，沈先生被視為投資人的一致行動人士。一旦及當投資人行使其可換股債券的換股權，以持有 貴公司20%或以上投票權，沈先生亦被視為投資人的一致行動人士。於交割後，投資人將獲發行220,541,892股

獨立財務顧問函件

新股份，而投資人及其一致行動人士或被視為一致行動人士於 貴公司投票權中所擁有的權益將由約35.96%（即沈先生（被視為投資人的一致行動人士）、蔡崇信先生及The Libra Capital Greater China Fund Limited（二者亦被視為投資人的一致行動人士）持有股權總比例）增至約42.30%（假設除發行認購股份外， 貴公司已發行股本並無任何變動）。於投資人按初始換股價全部行使換股權（包括應計利息最高額）後，投資人將再獲發行489,600,722股股份，而投資人及其一致行動人士或被視為一致行動人士於 貴公司投票權中所擁有的權益將由42.30%增至52.68%。根據收購守則第26.1條，除非執行人員授出清洗豁免，且獨立股東予以批准，或自執行人員取得證監會裁定，否則投資人及其一致行動人士有責任就彼或與彼等任何一方一致行動人士尚未擁有或同意收購的 貴公司所有已發行股份及其他證券向股東提出強制性全面收購要約。

貴公司已獲投資人知會，彼欲先提出清洗豁免申請，以增加實施認購協議項下擬進行之交易的確定性及權宜度。因此，投資人已就發行認購股份及轉換股份向執行人員申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，則清洗豁免將須待（其中包括）獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准後，方可作實。執行人員已表示，其擬於獨立股東於股東特別大會上以投票方式表決批准後，授出清洗豁免。

吾等注意到，獲授清洗豁免並經獨立股東批准或取得證監會裁定為認購協議的先決條件之一，不可豁免。倘於最後截止日期或之前未獲授清洗豁免或未取得證監會裁定，認購事項不會進行。屆時 貴公司將喪失認購事項預期可給 貴集團帶來的所有裨益。

經考慮上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」一節所討論的因素，尤其是：(i)設立合資企業將為於中國擴張與購物中心、百貨商店以及超級市場有關的O2O業務創造機會，從而推進 貴集團走向領先消費解決方案提供商的泛渠道戰略；(ii)認購事項所得款項不僅可用於以泛渠道戰略協同 貴集團的O2O業務，亦可用於開設新店舖及收購零售經營的潛在優質資產及／或業務以增強 貴集團的零售業務分部，同時將改善 貴集團短期內的流動資金水平及再融資能力；(iii)誠如上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」及「6. 認購價及換股價的評估」兩節所討論，認購協議的條款（包括認購價及換股價）屬公平合理；及(iv)未必能成功取得證監會裁定，吾等認為授出清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。

討論及分析

認購事項

經考慮以上主要因素及理由，尤其是以下各點，吾等認為認購協議的條款(包括認購價及換股價)就獨立股東而言屬公平合理：

- i. 誠如上文「3. 認購事項的背景資料及理由以及所得款項用途」一節所討論，透過認購事項，於交割後投資人將成為 貴公司的戰略投資人及業務夥伴，共同發展O2O業務，此舉符合 貴公司打造領先消費解決方案提供商的泛渠道戰略。透過合資企業與投資人進行戰略合作， 貴集團有望由實體零售商轉型為O2O電商平台公司；
- ii. 認購事項不僅可為 貴公司業務及發展籌集額外資金，亦可透過認購事項令投資人有機會持有 貴公司的大量股權，使投資人與 貴公司及其股東的利益一致；
- iii. 誠如上文「6.2 與近期新股認購／配售活動進行比較」一節所討論，認購價較股份收市價的折讓被視為與可資比較股份發行相符；
- iv. 誠如上文「6.3與近期可換股債券配售／認購活動進行比較」一節所討論，可換股債券的條款與市場水平基本相符，亦以低於 貴集團現有計息借款的融資成本為 貴公司提供資金來源；
- v. 誠如上文「6.4 與同業進行比較」一節所討論， 貴公司按分別根據認購價及換股價所得市值計算的市盈率及市賬率均高於可資比較公司的平均市盈率及平均市賬率，對 貴公司而言屬有利；及
- vi. 誠如上文「6.5 貴集團的重估資產淨值」一節所討論，認購價及換股價均較每股重估資產淨值存在溢價。

獨立財務顧問函件

清洗豁免

誠如董事會函件所述，有關獲授清洗豁免並經獨立股東批准或取得證監會裁定的先決條件不會獲認購協議任何訂約方豁免。倘證監會未授出清洗豁免，或倘證監會授出清洗豁免，但獨立股東並未於股東特別大會上予以批准，及於最後截止日期或之前並未取得證監會裁定，則認購事項不會進行。

經考慮進行認購事項及與投資人合作發展O2O業務的裨益，認購協議的條款(包括認購價及換股價)屬公平合理及有關取得證監會裁定的不確定性，吾等認為認購事項(由此產生清洗豁免)對 貴集團的未來發展意義重大，故就獨立股東而言授出清洗豁免屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)認購協議的條款乃正常商業條款，就獨立股東而言屬公平合理，及(ii)授出清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購事項及清洗豁免的普通決議案。

此致

銀泰商業(集團)有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
新百利融資有限公司

董事
譚思嘉
謹啟

2014年6月9日

A. 本集團財務概要

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
業績			
收入	4,510,219	3,907,230	3,117,198
除所得稅前利潤	1,571,473	1,320,527	1,129,033
所得稅開支	<u>(435,107)</u>	<u>(300,075)</u>	<u>(270,865)</u>
年內利潤	<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>	<u>858,168</u>
應佔利潤：			
— 母公司擁有人	1,065,181	972,548	821,427
— 非控股權益	<u>71,185</u>	<u>47,904</u>	<u>36,741</u>
	<u>1,136,366</u>	<u>1,020,452</u>	<u>858,168</u>
全年每股股息	0.21	0.19	0.17
每股基本盈利	0.53	0.49	0.43
每股攤薄盈利	0.53	0.48	0.42

	截至12月31日止年度		
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
資產、負債及非控股權益			
非流動資產	14,791,511	13,217,367	12,491,238
流動資產	7,764,775	8,076,632	4,749,424
流動負債	9,767,424	10,648,148	5,781,596
非流動負債	<u>3,785,629</u>	<u>2,470,744</u>	<u>4,190,390</u>
股本及儲備			
已發行股本	154	154	153
可換股債券的權益部份	–	23,607	23,607
儲備	7,759,433	7,058,033	6,388,686
擬派末期股息	<u>220,675</u>	<u>180,274</u>	<u>139,542</u>
	7,980,262	7,262,068	6,551,988
非控股權益	<u>1,022,971</u>	<u>913,039</u>	<u>716,688</u>
權益總額	<u><u>9,003,233</u></u>	<u><u>8,175,107</u></u>	<u><u>7,268,676</u></u>

B. 經審核綜合財務報表

綜合損益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	5	4,510,219	3,907,230
其他收入及收益	5	720,290	557,177
購買貨品及存貨變動	6	(1,553,885)	(1,236,879)
員工成本	6	(629,774)	(507,175)
折舊及攤銷	6	(452,697)	(382,158)
其他開支		(1,304,336)	(1,284,572)
分佔以下各項的利潤及虧損：			
合營公司		(48,737)	(3,612)
聯營公司		275,438	245,417
融資收入	7	239,015	202,477
融資成本	7	(184,060)	(177,378)
除稅前利潤		1,571,473	1,320,527
所得稅開支	8	(435,107)	(300,075)
年內利潤		1,136,366	1,020,452
應佔：			
母公司擁有人	11	1,065,181	972,548
非控股權益		71,185	47,904
		1,136,366	1,020,452
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣列示)	13		
基本			
— 關於年內利潤		0.53	0.49
攤薄			
— 關於年內利潤		0.53	0.48

本年度應付及擬派的股息詳情載於財務報表附註12。

綜合全面收益表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年內利潤		1,136,366	1,020,452
其他全面收益			
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		-	-
可供出售投資：			
公允值變動		-	(1,365)
對計入綜合損益表的收益重新分類的調整			
－減值虧損	5	-	1,365
所得稅影響		-	-
		-	-
分佔聯營公司的其他全面虧損		-	(3,062)
換算海外業務的匯兌差額		19,691	18,900
年內其他全面收益，扣除稅項		19,691	15,838
年內全面收益總額		1,156,057	1,036,290
應佔：			
母公司擁有人	11	1,084,872	988,386
非控股權益		71,185	47,904
		1,156,057	1,036,290

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	5,747,773	4,276,023
投資物業	16	2,367,439	2,545,476
預付土地租賃款項	17	2,057,696	2,177,497
開發中物業	18	–	239,729
預付款項、按金及其他應收款項	28	330,084	–
商譽	19	650,781	650,781
其他無形資產	20	30,049	32,213
預付租金	21	64,435	60,494
於一家合營公司的投資	23	230,401	281,463
於聯營公司的權益	24	2,378,314	2,351,490
貸款及應收款項－第三方	29	35,654	100,000
貸款及應收款項－關連人士	29	696,648	314,110
可供出售投資	25	–	24,466
持有至到期的投資		12,000	–
遞延稅項資產	26	190,237	163,625
非流動資產總額		14,791,511	13,217,367
流動資產			
存貨	27	484,193	361,277
開發中物業	18	905,067	478,229
預付款項、按金及其他應收款項	28	1,115,029	823,981
貸款及應收款項－第三方	29	100,290	237,736
貸款及應收款項－關連人士	29	294,625	579,644
應收關連人士款項	46(c)	1,294,440	898,593
應收貿易款項	30	44,628	51,840
在途現金	31	131,336	407,455
已抵押存款	32	67,000	175,500
受限制銀行結餘	32	195,915	28,538
現金及現金等價物	32	1,738,513	2,117,380
分類為待售的出售組別的資產	14	6,371,036	6,160,173
		1,393,739	1,916,459
流動資產總額		7,764,775	8,076,632
流動負債			
應付貿易款項及應付票據	33	1,782,148	2,376,210
其他應付款項及應計款項	34	4,717,171	3,525,951
於2014年7月到期的有擔保債券	37	998,374	–
計息銀行及其他借款	35	1,709,200	1,150,551
應付關連人士款項	46(e)	14,183	599,830
應付稅項		401,660	262,379
可換股債券	36	–	1,645,123
與分類為待售的資產直接相關的負債	14	9,622,736	9,560,044
		144,688	1,088,104
流動負債總額		9,767,424	10,648,148
流動負債淨額		(2,002,649)	(2,571,516)
資產總額減流動負債		12,788,862	10,645,851

綜合財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動負債			
其他應付款項及應計款項	34	288,786	–
於2014年7月到期的有擔保債券	37	–	996,764
計息銀行及其他借款	35	3,044,942	1,012,000
遞延稅項負債	26	402,560	409,839
遞延補貼收入		49,341	52,141
非流動負債總額		3,785,629	2,470,744
資產淨額		9,003,233	8,175,107
權益			
母公司擁有人應佔權益			
已發行股本	38	154	154
可換股債券的權益部分	36	–	23,607
儲備	39	7,759,433	7,058,033
擬派末期股息	12	220,675	180,274
		7,980,262	7,262,068
非控股權益		1,022,971	913,039
權益總額		9,003,233	8,175,107

沈國軍
主席

陳曉東
執行董事

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益													
	已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註38)	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	可供出售 投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元 (附註39)	法定儲備 人民幣千元 (附註39)	保留利潤 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	可換取 債券的 權益部分 人民幣千元 (附註36)	購股權儲備 人民幣千元 (附註40)	擬派 末期股息 人民幣千元 (附註12)	總額 非控股權益 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2012年1月1日	153	4,243,253	4	368,661	425	-	299,073	1,482,645	(61,075)	23,607	55,700	139,542	6,551,988	7,268,676
年內利潤	-	-	-	-	-	-	972,548	972,548	-	-	-	-	972,548	1,020,452
年內其他全面收益：														
可供出售投資的公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	-	999	-	-	-	-	-	-	-	999	999
可供出售投資的減值虧損，扣除稅項	-	-	-	-	(1,365)	-	-	-	-	-	-	-	(1,365)	(1,365)
收購非控股權益	-	-	-	(2,696)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,696)	(2,696)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	18,900	-	-	-	18,900	18,900
年內全面收益總額	-	-	-	(2,696)	(366)	-	972,548	972,548	18,900	-	-	-	988,386	1,036,290
收購附屬公司	41	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,904	47,904
聯營失去或屆滿時撥備儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,003	26,003
以股權結算的購股權安排	40	-	-	-	-	-	6,550	6,550	-	(6,550)	-	-	-	-
行使購股權	40	1	48,769	-	-	-	-	-	-	28,366	-	-	28,366	28,366
宣派2011年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,145)	-	(139,542)	(139,542)	(139,542)
就已於2011年12月31日後行使的 購買購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	-	-	(405)	-	-	-	(405)	(405)	(405)
2012年中期股息	12	-	-	-	-	-	(199,749)	(199,749)	-	-	-	(199,749)	(199,749)	(199,749)
撥派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	(180,274)	(180,274)	-	-	180,274	-	-	-
一名非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	136,766	136,766	136,766
轉撥自保留利潤	-	-	-	-	-	3,284	96,467	(99,751)	-	-	-	-	-	-
分派予一家附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17,923)	(17,923)
分派予一家附屬公司的非控股權益	-	-	-	(3,601)	-	-	-	-	-	-	-	(3,601)	(3,601)	(3,601)
於2012年12月31日	154	4,292,022	4	362,364	59	3,284	395,540	1,981,564	(42,175)	23,607	65,371	180,274	7,262,068	913,039
														8,175,107

綜合權益變動表

截至2013年12月31日止年度

附註	母公司擁有人應佔權益											非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元		
	已發行股本 人民幣千元 (附註38)	股份溢價 人民幣千元 (附註38)	資本贖回 儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	投資公允價值 變動儲備 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	任意公積金 人民幣千元 (附註39)	法定儲備 人民幣千元 (附註39)	保留利潤 人民幣千元	匯率變動 儲備 人民幣千元	可換股 債券的 權益部分 人民幣千元 (附註36)			購股權 儲備 人民幣千元 (附註40)	撥派 末期股息 人民幣千元 (附註12)
於2013年1月1日	154	4,292,022	4	362,364	59	3,284	395,540	1,981,564	(42,175)	23,607	65,371	180,274	7,262,068	913,039	8,175,107
年內利潤	-	-	-	-	-	-	-	1,065,181	-	-	-	-	1,065,181	71,185	1,136,366
年內其他全面收益：	-	-	-	-	-	-	-	-	19,691	-	-	-	-	-	-
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	19,691	-	-	-	-	-	19,691
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	-	-	1,065,181	19,691	-	-	-	1,084,872	71,185	1,156,057
購股權失效或屆滿時轉發購股權儲備	-	-	-	-	-	-	-	1,336	-	-	(1,336)	-	-	-	-
以股權結算的購股權安排	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,784	-	25,784	-	25,784
行使購股權	40	92,736	-	-	-	-	-	-	-	(21,910)	-	-	70,827	-	70,827
宣派2012年末期股息	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(180,274)	-	-	(180,274)
購回股份	38	(1)	(80,298)	1	-	-	-	-	-	-	-	-	(80,298)	-	(80,298)
就已於2012年12月31日後行使的 購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	-	-	(2,456)	-	-	-	-	(2,456)	-	(2,456)
2013年中期股息	12	-	(200,261)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(200,261)	-	(200,261)
撥派2013年末期股息	12	-	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	-	220,675	-	-	-
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74,507	74,507
轉回自保留利潤	-	-	-	-	-	3,748	109,102	(112,850)	-	-	-	-	-	-	-
贖回可換股債券	-	-	-	23,607	-	-	-	-	-	(23,607)	-	-	-	-	-
分派予附屬公司的非控股權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,760)	(35,760)
於2013年12月31日	154	3,883,524*	5*	385,971*	59*	7,032*	504,642*	2,932,775*	(22,484)*	-	67,909*	220,675	7,980,262	1,022,971	9,003,233

* 該等儲備包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣7,759,433,000元(2012年：人民幣7,058,033,000元)。

綜合現金流量表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自經營活動的現金流量			
除稅前利潤		1,571,473	1,320,527
調整：			
融資成本	7	184,060	177,378
分佔一家合營公司虧損		48,737	3,612
分佔聯營公司利潤及虧損		(275,438)	(245,417)
融資收入	7	(239,015)	(202,477)
出售物業、廠房及設備項目產生的虧損／(收益)		665	(14,209)
出售附屬公司產生的收益		(341,379)	(38,972)
出售一家聯營公司股份產生的收益		—	(126,938)
廉價收購收益		—	(39,956)
可供出售投資的減值		—	1,365
出售可供出售投資產生的(收益)／虧損		(672)	782
出售持作買賣證券產生的收益		(11,752)	—
提早贖回可換股債券產生的收益		(111)	—
以股權結算的購股權開支	40	25,784	28,366
物業、廠房及設備折舊		316,282	276,633
投資物業折舊	16	77,149	57,885
預付土地租賃款項攤銷	15, 17	51,168	44,255
其他無形資產攤銷	20	4,432	3,385
預付租金攤銷	21	102,534	28,114
		1,513,917	1,274,333
受限制現金(增加)／減少		(432,553)	58,283
已抵押存款減少／(增加)		108,500	(175,500)
預付款項、按金及其他應收款項增加		(52,757)	(189,881)
應收貿易款項減少／(增加)		5,111	(8,189)
在途現金減少／(增加)		276,119	(275,141)
存貨增加		(122,916)	(33,090)
應付貿易賬款及票據(減少)／增加		(594,062)	697,777
預收客戶賬款增加		1,222,791	550,787
應收關連人士款項增加		(198,656)	(24,208)
應付關連人士款項增加／(減少)		2,353	(5,580)
開發中物業增加		(252,277)	(468,727)
其他應付款項及應計費用(減少)／增加		(66,854)	64,181
經營活動產生的現金		1,408,716	1,465,045
已付利息		(242,215)	(247,203)
已付所得稅		(335,536)	(376,015)
來自經營活動現金流量淨額		830,965	841,827

綜合現金流量表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自投資活動的現金流量			
已收利息		170,005	197,799
購入物業、廠房及設備項目和投資物業		(2,496,049)	(784,800)
購入其他無形資產	20	(2,376)	(3,580)
收購附屬公司，扣除收購所獲得現金		–	(280,139)
就購入股權支付的代價		–	(33,703)
向聯營公司注資	24	(29,000)	–
成立聯營公司	24	–	(14,500)
收購預付土地租賃款項	17	(3,033)	(321,661)
支付預付土地租賃款項		(55,600)	–
出售附屬公司	41	116,595	(26,473)
收購一家附屬公司預付款項		(153,160)	–
收購持有至到期的投資		(12,000)	–
出售可供出售投資所得款項		25,138	15,111
出售持作買賣證券所得款項		11,752	–
出售附屬公司的預收款		200,492	102,000
借予關連人士的貸款		(130,000)	(262,390)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		571	18,161
出售無形資產所得款項		108	–
出售一家聯營公司股份所得款項，扣除稅項		–	196,298
墊支予第三方款項		(230,632)	(155,974)
第三方償還墊款		60,654	21,002
借予第三方的貸款及應收款項		(35,654)	(486,198)
墊支予關連人士款項		(173,112)	(218,498)
第三方償還貸款及應收款項		237,000	498,529
關連人士償還貸款及應收款項		50,000	306,700
關連人士償還墊款		27,477	51,620
已收一家聯營公司股息		150,000	300,000
已收第三方的墊款		125,980	257,705
已收政府補貼		60,750	50,000
已出售附屬公司償還墊款		155,117	–
非控股股東還款		80,173	–
用於投資活動現金流量淨額		(1,848,804)	(572,991)

綜合現金流量表

截至 2013 年 12 月 31 日止年度

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自融資活動的現金流量			
行使購股權所得款項		70,827	36,625
非控股股東出資		74,507	13,000
計息銀行及其他借款所得款項		5,036,572	2,329,496
償還計息銀行及其他借款		(2,444,981)	(1,832,534)
已付股息		(382,991)	(339,696)
已付非控股股東股息		(35,760)	(17,923)
購回股份		(80,298)	–
贖回可換股債券	36	(1,657,325)	–
來自融資活動現金流量淨額		580,551	188,968
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		2,243,986	1,783,839
外幣匯率變動影響淨額		7,742	2,343
年終現金及現金等價物		1,814,440	2,243,986
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘		1,738,513	2,093,522
於購入時原於三個月內到期的無抵押定期存款	32	–	23,858
於財務狀況表列示的現金及現金等價物	32	1,738,513	2,117,380
歸屬於待售的出售組別的現金及短期存款	14	75,927	126,606
於現金流量表列示的現金及現金等價物		1,814,440	2,243,986

財務狀況表

2013年12月31日

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	28	90,000	—
其他無形資產		441	—
於附屬公司的投資	22	1,493,886	1,185,958
應收附屬公司款項	22	6,990,784	6,542,107
非流動資產總額		8,575,111	7,728,065
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項	28	1,024	1,056
應收附屬公司款項	22	—	524,000
現金及現金等價物	32	48,066	6,105
流動資產總額		49,090	531,161
流動負債			
其他應付款項及應計費用	34	26,549	21,512
於2014年7月到期的有擔保債券	37	998,374	—
可換股債券	36	—	1,645,123
流動負債總額		1,024,923	1,666,635
流動負債淨額		(975,833)	(1,135,474)
資產總額減流動負債		7,599,278	6,592,591
非流動負債			
其他應付款項及應計費用	34	288,786	—
計息銀行及其他借款	35	2,174,942	—
於2014年7月到期的有擔保債券	37	—	996,764
應付附屬公司款項	22	117,699	88,023
非流動負債總額		2,581,427	1,084,787
資產淨額		5,017,851	5,507,804
權益			
已發行股本	38	154	154
可換股債券的權益部分	36	—	23,607
儲備	39	4,797,022	5,303,769
擬派末期股息	12	220,675	180,274
權益總額		5,017,851	5,507,804

沈國軍
主席

陳曉東
執行董事

財務報表附註

2013年12月31日

1. 公司資料

銀泰商業(集團)有限公司(前稱銀泰百貨(集團)有限公司,「本公司」)於2006年11月8日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處為M&C Corporate Services Limited, 地址為P.O. Box 309GT, Ugland House, South Church Street, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國內地從事百貨店及購物中心經營及管理。

本公司股份於2007年3月20日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

董事認為本公司的最終控股公司乃Fortune Achieve Group Ltd., 一家在西薩摩亞註冊成立的公司。本公司的中介控股公司乃銀泰國際控股有限公司(「銀泰國際」), 一家於開曼群島註冊成立的公司。

2.1 編製基準

此等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。除可供出售投資已按公允值計量外, 此等財務報表乃根據歷史成本法編製。誠如附註2.4進一步闡釋, 待售的出售組別按其賬面值與公允值減出售成本兩者的較低者入賬。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示, 而所有金額除另作說明外皆計至最近的千位數。

於2013年12月31日, 本集團的流動負債淨額約為人民幣2,002,649,000元(2012年: 人民幣2,571,516,000元)。董事相信本集團的經營活動產生的現金流量及現有可使用的銀行授信額度, 足以償還到期債務。因此, 財務報表乃採用持續經營基準編製。

財務報表附註

2013年12月31日

2.1 編製基準(續)

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度的財務報表。附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期按一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制的日期起合併入賬，並持續合併入賬直至該等控制終止之日為止。

損益及其他全面收益的各個項目乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。與本集團成員公司之間的交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併賬目時全數對銷。

倘有事實及情況顯示下文關於附屬公司之會計政策所述三項控制因素中有一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。於附屬公司的所有權變動(未失去其控制權)按股權交易入賬處理。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌損益；並確認(i)已收代價的公允值；(ii)任何保留投資的公允值；及(iii)任何於損益中產生的盈餘或虧損。先前確認為其他全面收益的本集團持有股份應佔份額，應適當地重新分類至損益或保留利潤中，基準與本集團直接出售相關資產或負債時所須遵守者相同。

財務報表附註

2013年12月31日

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度財務報表中首次採納下列新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號的修訂本	香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款的修訂本
香港財務報告準則第7號的修訂本	香港財務報告準則第7號金融工具：披露—抵銷金融資產與金融負債的修訂本
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號的修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過渡指引的修訂本
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第1號的修訂本	香港會計準則第1號財務報表的呈列—其他全面收益項目的呈列的修訂本
香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司的投資
香港會計準則第36號的修訂本	香港會計準則第36號資產減值—非金融資產的可收回金額披露的修訂本(提前採納)
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本
2009年至2011年週期的年度改進	2012年6月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

財務報表附註

2013年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號的修訂本	香港財務報告準則第9號、香港財務報告第7號及香港會計準則第39號的對沖會計法及修訂本 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年) 的修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年)－投資實體的修訂本 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
香港會計準則第19號的修訂本	香港會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款的修訂本 ²
香港會計準則第32號的修訂本	香港會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債 的修訂本 ¹
香港會計準則第39號的修訂本	香港會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具的更替及 對沖會計法的延續
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹
2010年至2012年週期的年度改進	2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本 ²
2011年至2013年週期的年度改進	2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的修訂本 ²

¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 強制生效日期尚未釐定，但可供應用

預期適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於2009年11月頒佈的香港財務報告準則第9號乃為全面取代香港會計準則第39號金融資產：確認及計量第一階段的首個部分。此階段專注於金融資產的分類及計量。該準則要求實體綜合考量其管理金融資產的商業模式和合約內現金流的實質，根據金融資產後續計量中選取攤餘成本或公允價值計量進行分類，以代替之前將金融資產分為四個類別的方法。與香港會計準則第39號相比，此舉目的為改進及簡化金融資產的分類和計量方法。

財務報表附註

2013年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計師公會於2010年11月就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號的新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號中關於現行的金融工具終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定乃採納香港會計準則第39號的原文內容，其中變動的部分主要是使用公允值模型(「公允值模型」)對指定為按公允值列入損益的金融負債的計量方法。該等以公允值計量的金融負債由於信用風險產生的公允值變動收益或損失應在其他全面收益(「其他全面收益」)中呈列。其餘的公允值變動應呈列在收益或損失，除非此等呈列在其他全面收益的公允值變動會引起或增大會計收益或損失的不配比。香港會計準則第39號有關負債的所有其他規定均適用於香港財務報告準則第9號。然而，新增規定並不涵蓋以公允值模型計量的貸款承諾及金融擔保合同。

於2013年12月，香港會計師公會將與對沖會計相關的規定加入香港財務報告準則第9號，並就香港會計準則第30號及香港財務報告準則第7號作出若干相關變動，當中包括就應用對沖會計作出風險管理活動的相應披露。香港財務報告準則第9號的修訂本放寬了評估對沖成效的要求，導致更多風險管理策略符合對沖會計資格。該等修訂亦使對沖項目更為靈活並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具的規定。此外，香港財務報告準則第9號的修訂本准許實體僅可就因2010年引入的公允值選擇負債所引致的自有信貸風險相關公允值收益及虧損應用經改進的入賬方法，而不會同時應用香港財務報告準則第9號的其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號對金融資產減值的會計處理指引依然有效。香港會計師公會已於2013年12月剔除香港財務報告準則第9號的以往強制生效日期，及強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號完成後釐定。然而，該準則可於現時應用。於最終準則(包括所有階段)獲頒佈時，本集團將配合其他階段量化該影響。

香港財務報告準則第10號修訂本包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供豁免綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按附屬公司公允值計入損益入賬，而並非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號修訂本亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號中所界定之投資實體，所以本集團預期該等修訂將不會對本集團構成任何影響。

財務報表附註

2013年12月31日

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」之釋義。該等修訂本亦釐清香港會計準則第32號之抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。本集團將自2014年1月1日起採納該等修訂本，而該等修訂本預期將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

2.4 主要會計政策摘要

附屬公司

附屬公司乃本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。取得控制權是指當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能透過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能力以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權力持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的業績以已收及應收股息為限計入本公司的損益表。本公司於附屬公司的投資，除按香港財務報告準則第5號分類為待售的資產外，按成本減任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其實施重大影響力的實體。重大影響力指參與被投資方財政及經營決策的權力，但非控制或聯合控制該等政策。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

於聯營公司及合營公司的投資(續)

合營公司指擁有共同控制權的各方可分享合營安排所涉淨資產的合營公司。共同控制指訂約協定共享安排控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權的各方一致同意的情況下存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資以權益會計法按本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。

會計政策如有差異則作出調整使之一致。

本集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收益分別於綜合損益表及綜合其他全面收益表列賬。此外，倘直接於聯營公司或合營公司的權益確認一項變動，則本集團會視乎情況於合併權益變動表確認應佔任何變動。本集團與聯營公司或合營公司交易產生的未變現收益及虧損均按本集團所佔聯營公司或合營公司的投資比例撤銷，惟如有證據顯示未變現虧損是由於所轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽計入本集團對聯營公司或合營公司的投資。

倘對聯營公司的投資成為對合營公司的投資，或對合營公司的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量留存權益，而是繼續按權益法將投資列賬。在所有其他情況下，若本集團失去對聯營公司的重大影響力或合營公司的共同控制權，會按公允值計量及確認留存權益。失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制權時聯營公司或合營公司的賬面值與留存權益公允值加出售所得款項之間的差額於損益確認。

聯營公司及合營公司的業績以已收及應收股息為限於本公司損益表入賬。本公司對聯營公司及合營公司的投資視為非流動資產，按成本扣除減值虧損列賬。

當聯營公司或合營公司的投資歸類為持作出售時，則按香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務入賬。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

企業合併及商譽

企業合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，該公允值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各企業合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨額的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益，並賦予擁有人權利，於清盤時按比例分佔實體的淨資產。非控股權益的一切其他成份乃按公允值計量。收購成本於產生時計入損益。

當本集團收購企業時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及標示，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行拆分。

倘企業合併分階段進行，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值應按收購日期的公允值透過損益重新計量。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允值確認。分類為資產或負債(屬金融工具)且屬香港會計準則第39號範圍內的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認或計作其他全面收益變動。倘或然代價不符合香港會計準則第39號的範圍，則按適當的香港財務報告準則計量。分類為權益的或然代價毋須重新計量。其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、已確認非控股權益及本集團先前由持有的被收購方股權的公允值總額，超逾與所收購可識別資產淨額及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購資產淨額的公允值，於評估後其差額將於損益內確認為廉價收購收益。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

企業合併及商譽(續)

初始確認後，商譽採用成本減累計減值虧損作為後續計量之方法。每年檢查商譽的賬面值是否存在減值，如出現任何事件或情況轉變而顯示賬面值有減值跡象，則即時檢查。本集團於12月31日進行商譽的年度減值測試。就減值測試而言，企業合併所得的商譽自收購當日起分配至本集團的各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及所出售單位業務的一部分，則於釐定出售業務的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務的相對價值及所保留的現金產生單位部分而計算。

公允值計量

本集團於各呈報期結算日按公允值計量股本投資。公允值指於計量日市場參與者之間的有序交易中，就出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。計量公允價值時假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或(在未有主要市場的情況下)最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團能參與的市場。假設市場參與者基於最佳經濟利益行事，資產或負債的公允值使用市場參與者為資產或負債定價所用假設計量。

非金融資產的公允值計量會考慮市場參與者將資產用於最高增值及最佳用途或售予會將資產用於最高增值及最佳用途的另一名市場參與者而創造經濟利益的能力。

本集團針對不同情況使用不同估值方法，確保有足夠數據計量公允值，並盡量利用相關可觀察數據，減少使用不可觀察數據。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

公允值計量(續)

公允值於財務報表確認或披露的所有資產及負債，均基於對計量公允值整體而言屬重要的最低層輸入數據按下述公允值級別分類：

第一級別—按同等資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)計算

第二級別—按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據可直接或間接觀察)

第三級別—按估值方法計算(計量公允值的重要最低層輸入數據不可觀察)

對於按經常性基準於財務報表確認的資產及負債，本集團於各呈報期結算日重新評估分類(基於對計量公允值整體而言屬重大的最低層輸入數據)，確定有否在不同級別之間轉移。

非金融資產減值

若一項資產出現減值跡象，或必須對資產(除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資物業、商譽及分類為待售的非流動資產)進行年度減值測試，則對該等資產的可回收金額進行估計。資產的可回收金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公允值減去處置費用後的淨額兩者中的較高者。可回收金額的估計以單項資產為基礎，除非該資產產生的主要現金流入無法獨立於其他資產或者資產組的現金流入，在後一種情況下，確定該資產所屬的現金產生單位的可回收金額。

只在資產的賬面值超過其可回收金額時確認減值虧損。將資產的預計未來現金流量按照反應當前市場對貨幣時間價值及與資產相關的風險的評估的稅前折現率折合成現值，以此評估資產的使用價值。減值虧損計入與減值資產的功能相一致的費用科目作為當期費用計入損益表。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

非金融資產減值(續)

在各報告期終日評估已確認的減值虧損是否有不存在或已降低的跡象。若存在此種跡象，則對可回收金額進行估計。已確認的商譽以外的資產的減值虧損只有在以下情況下可以撥回：用於確認該等資產可回收金額的估計已改變；但撥回之後的金額不得高於假定在以前會計年度未確認資產減值虧損的情況下將確定的資產的賬面值(減折舊／攤銷後的淨額)。該等減值虧損的撥回計入當期損益表的貸方。

關連人士

一方在以下情況下被認為是本集團的關連人士：

(a) 有關人士為一名人士或該人士的關係密切家庭成員，而該人士

- (i) 控制本集團或共同控制本集團；
- (ii) 可對本集團發揮重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為適用任何以下條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 一實體為一第三方的合營公司，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或屬本集團關連人士的實體的僱員福利的退休福利計劃；
- (vi) 該實體為(a)所識別人士控制或共同控制；及
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對實體有重大影響或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備與折舊

不屬於在建工程的物業、廠房及設備按成本減去累計折舊及任何減值虧損後的淨額入賬。倘物業、廠房及設備項目歸類為待售項目或屬於歸類為待售的出售組別，則不予折舊而根據香港財務報告準則第5號入賬，詳情請參閱「待售的非流動資產及出售組別」的會計政策。物業、廠房及設備的成本包括其購買價格以及與使得該資產達到預定使用狀態及位於預定使用位置直接相關的任何費用。

物業、廠房及設備投入運營之後產生的支出，如維修及保養費用，一般會在支出期間在損益表中扣除。倘確認條件達標，相關主要檢查費用可資本化計入作為重置的資產賬面值。倘大部分物業、廠房及設備須不時重置，本集團確認該部分物業、廠房及設備為個別具有特定使用年期的資產，然後進行折舊。

物業、廠房及設備採用直線法按其成本減去剩餘價值後的淨額在其可使用年限內計提折舊。主要年度折舊率如下：

土地及樓宇	2.375%至4.75%
裝修	20%至33.33%
機器	9.5%至19%
車輛	7.92%至19%
傢俱、裝置及設備	19%至31.67%
租賃物業改良	20%至33.33%

若物業、廠房及設備的各部分具有不同的使用年限，該項目的成本在各部分之間合理分攤，各部分分別計提折舊。

資產剩餘價值及可使用年期於各財政年結日審閱並在必要時視乎情況作出調整。

物業、廠房及設備(包括最初經確認的任何大部分物業、廠房及設備)在出售或預計其使用或其出售不能帶來未來經濟利益時終止確認。相關資產的淨出售收益與其賬面值之間的差額在資產終止確認於當年的損益表中確認為出售或報廢收益。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

物業、廠房及設備與折舊(續)

在建工程指正在施工當中的建造工程，按成本減去減值虧損後的淨額入賬，不計提折舊。其成本包括施工期間的直接建造成本及相關借款的資本化借款費用。在建工程在竣工及可使用時歸入相應的物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業是指為了賺取租金收入及／或資本升值，而不是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的，或為了在一般業務過程中出售而持有的土地及樓宇。投資物業按成本初始計量，包括交易成本；投資物業按歷史成本減累計折舊及任何減值撥備計算。折舊於20年至40年預期可使用年限以直線法計算。

只有有關項目的未來經濟利益可能流入本集團，且該項目成本能可靠計算時，其後續開支計入資產賬面值。所有其他維修及保養費用於產生的財務期間自損益表扣除。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度內在損益表中予以確認。

倘投資物業為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，而其於重新分類當日的賬面值作為入賬的成本。倘物業、廠房及設備因用途改變而成為投資物業，則該項目於轉讓當日的賬面值入賬確認為投資物業的成本。現正建設或開發以供日後作為投資物業的物業均分類為投資物業。

開發中物業

開發中物業乃準備於完成後持作待售。於完成日，該物業轉為已建成待售物業。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，並包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及其他直接由該物業於開發期間產生的成本。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

開發中物業(續)

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月內完成的開發中物業乃分類為流動資產。

準備持作待售及預期將由報告期終日起計12個月後完成的開發中物業乃分類為非流動資產。

待售的非流動資產及處置組

倘非流動資產或處置組的賬面值可透過一項出售交易而非透過持續使用而取回，則會分類為待售項目。但僅有關出售成交的機會極高，且該資產或處置組以其現有狀況可供即時出售，方會被視為待售項目。所有分類為處置組的附屬公司資產及負債重新分類為待售項目，而不論本集團於出售後有否保留其前附屬公司的非控股權益。

被分類為待售的非流動資產或處置組(除遞延稅項資產及金融資產外)按其先前的賬面值與公允值減出售成本兩者中的較低者計量。分類為待售的物業、廠房及設備以及無形資產毋須計算折舊或攤銷。

無形資產(非商譽)

單獨收購的無形資產初始確認時按成本計量。企業合併時收購的無形資產，其成本為收購日期的公允值。無形資產為確定使用年限無形資產。確定使用年限的無形資產隨後在其可使用經濟年限內攤銷，並在出現可能減值的跡象時進行評估。至少每年一次在各財政年結日對確定使用年限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法進行複核。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

租賃

與資產所有權有關的全部風險及報酬(非法定所有權)實質上已轉入本集團的租賃確認為融資租賃。

與資產所有權有關的全部風險及報酬仍然由出租人持有的租賃視為經營租賃核算。若本集團為出租人，本集團在經營租賃項下出租的資產計入非流動資產，經營租賃項下的應收租金在租期內按直線法計入損益表的貸方。若本集團為承租人，經營租賃項下應付租金減去從出租人處接收的任何獎勵後的淨額在租期內按直線法在損益表中扣除或資本化為在建工程、投資物業及開發中物業成本的一部分。

經營租賃項下的預付土地租金按成本入賬，並在租期內按直線法進行後續確認。

當租金無法可靠地劃分為土地及樓宇的元素時，全數租金列入土地及樓宇的成本作為物業、廠房及設備的融資租賃。

收買租約

收買租約指本集團向舊租戶付款以收買其租約。收買租約乃按成本減任何減值虧損列賬，並於20年的租期內以直線法攤銷。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公允值列入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期的投資，以及可供出售的金融投資或指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。初始確認金融資產時，乃按公允值加收購該金融資產應佔的交易成本列賬，惟按公允值列入損益的金融資產除外。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾買賣資產當日)確認。一般買賣指必須於市場所在地法例或規例一般指定的時間內交付資產的金融資產買賣。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的計量取決於其分類，如下：

按公允值列入損益的金融資產

按公允值列入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產及於初始確認時指定為按公允值列入損益的金融資產。倘收購金融資產的目的是為在短期內出售，則該等資產分類為持作買賣。包括獨立嵌入式衍生工具在內的衍生工具亦分類為持作買賣，惟指定為香港會計準則第39號所界定的有效對沖工具除外。

按公允值列入損益的金融資產按公允值列入財務狀況表，而公允值的正變動淨值於收益表列為其他收入及收益，公允值的負變動淨值於損益表列為融資成本。該等公允值變動淨額不包括有關該等金融資產所賺取的任何股息或利息，相關變動根據下文「收入確認」所載政策確認。

僅在滿足香港會計準則第39號時，於初始確認日將金融資產指定為按公允值列入損益的金融資產。

倘嵌入於主合約的衍生工具的經濟特質及風險與主合約中的經濟特質及風險無密切關係，且主合約並無持作買賣或指定為按公允值列入損益，則該等嵌入於主合約的衍生工具將視作獨立衍生工具並按公允值列賬。該等嵌入式衍生工具按公允值計量，公允值變動於損益表確認。只有合約條款的變動將大幅改變所規定的現金流量，或將金融資產重新分類為不屬於按公允值列入損益類別時，方會重新進行評估。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可確定付款金額，但並無活躍市場報價的非衍生金融資產。於初始計量後，有關資產其後乃按實際利率法以攤銷成本減去任何減值撥備計量。計量攤銷成本時已考慮到獲得時產生的任何折現或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。減值虧損則於損益表中確認為貸款的融資成本及應收款項的其他開支。

持有至到期的投資

倘本集團有明確意圖且有能力持有至到期日，具有固定或可釐定付款金額及固定到期日的非衍生金融資產會分類為持有至到期的投資。持作到期投資其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備計量。攤銷成本於計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷計入。損益表的財務收入。減值引起的虧損於損益表內其他開支確認。

可供出售的金融投資

可供出售的金融投資是指上市及非上市股本投資中的非衍生金融資產。分類為可供出售的權益投資指既未分類為持作買賣亦未指定為按公允值列入損益的投資。該類別中的債務證券指有意無限期持有的證券，且該等證券可能會因應流動資金需求或應對市況變動而出售。

在初始確認後，可供出售的金融投資其後按照公允值計量，未變現利潤或虧損於可供出售投資重估儲備中確認為其他全面收益，直至該投資終止確認，當累計利潤或虧損由可供出售投資重估儲備重新分類至損益表中其他收入項下，或直至該投資釐定為減值，此時累計利潤或虧損由可供出售投資估值儲備重新分類至損益表中其他收益或虧損項下。持有可供出售金融投資時，利息及股息應根據下文「收入確認」所載政策分別以利息收入及股息收入記錄於全面損益表的其他收入。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

投資及其他金融資產(續)

可供出售的金融投資(續)

當因為(a)合理的公允價值估計範圍的變動對該投資而言是重大的或(b)在上述範圍內的各種估計價的概率不能夠合理地評估及用於估計公允價值，而不能可靠計算非上市股本投資的公允價值時，該類投資以成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬適當。倘於極少情況下本集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產，且管理層有能力及意向於可預見未來持有該等資產或持有該等資產至到期，本集團可能選擇重新分類該等金融資產。

對於從可供出售類別重新分類的金融資產，於重新分類當日的公允賬面值成為其新攤銷成本，以及有關該資產之前已於權益確認的任何收益或虧損，於該投資的尚餘期限內採用實際利率在損益攤銷。新攤銷成本與到期金額之間的差額亦於資產的尚餘年內採用實際利率攤銷。倘該資產其後釐定為減值，則於權益記錄的賬項被重新分類至損益表。

終止確認金融資產

在下列情況下，本集團將主要終止確認(即自本集團的綜合財務狀況表內剔除)金融資產(或一項或一組同類金融資產的部分(如適用)):

- 收取該項資產所得現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，對第三方承擔全數支付(沒有嚴重延緩)已收取現金流量的責任；而(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該資產的控制權。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

終止確認金融資產(續)

倘本集團轉讓其收取該資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產的絕大部分風險和回報，以及其程度。如本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報亦並無轉讓該資產的控制權，本集團將在本集團持續參與該已轉讓資產的前提下繼續確認該資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

金融資產的減值

在各報告期終日，本集團評估是否有一項金融資產或一組金融資產存在減值的客觀證據。倘於初始確認該資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則表示減值存在。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大經濟困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先對具個別重要性的金融資產進行個別評估，評估個別資產是否存在減值，或對非具個別重要性的金融資產進行共同評估。倘本集團釐定經個別評估的金融資產(無論具有重要性與否)並無存在客觀減值證據，則會將該資產歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內，然後共同評估減值。個別評估減值及為其確認或繼續確認減值虧損的資產，在共同評估減值時不會包括在內。

已識別的減值虧損金額按資產的賬面值與估計未來現金流量(不包括尚未產生的日後信貸損失)的現值之間的差額計算。估計未來現金流量的現值按金融資產原有實際利率(即初始確認時的實際利率)折現。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產的減值(續)

按攤銷成本列賬的金融資產(續)

資產的賬面值可透過使用備抵賬調低，虧損在損益表中確認。利息收入繼續按減少後的賬面值、採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。當預期將來並不可能收回及所有抵押已變現或轉撥至本集團，貸款與應收款項連同任何相關的備抵應被撤銷。

其後，倘於確認減值後發生事件而導致估計減值虧損金額增加或減少，則先前確認的減值虧損可透過調整備抵賬予以增加或減少。倘撤銷數額其後收回，收回的數額則計入損益表。

按成本計價的資產

倘有客觀證據表明，因公允值無法可靠計算而不以公允值列賬的無報價權益工具出現減值虧損，有關虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現行市場回報率折讓的現值之間的差額計算。該等資產的減值虧損不得撥回。

可供出售的金融投資

就可供出售的金融投資而言，本集團將於各報告期終日評估一項投資或一組投資有沒有出現減值的客觀證據。

倘可供出售的金融資產出現減值，其成本(扣除任何本金付款及攤銷)與其現行公允值兩者間的差異減去過往在損益表內確認的任何減值虧損，將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融資產的減值(續)

可供出售的金融投資(續)

倘權益投資被分類列作可供出售，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。「大幅」乃相對於投資的原成本而評估，而「長期」則相對於出現公允值低於其原成本的時期而評估。倘出現減值跡象，則累計虧損(按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量)將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售的權益工具的減值虧損不可透過收益表回撥，其公允值的增加經扣除減值後直接於其他全面收益中確認。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸，或分類為指定為有效對沖的對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債於初始確認時按公允值確認，而倘為貸款及借款，則扣除直接歸屬的交易成本確認。

本集團的金融負債包括應付貿易款項及應付票據、其他應付款項、應付關連人士款項、計息銀行貸款及借款，以及於2014年7月到期的有擔保債券。

後續計量

金融負債的計量取決於其分類，詳情如下：

貸款及借款

於初始確認後，計息銀行貸款其後以實際利率法按攤銷成本計量，但如折現的影響甚微，則按成本列賬。利潤及虧損乃於負債終止確認時及於按實際利率攤銷的過程中於損益表中確認。

計算攤銷成本時計及收購所產生的任何折讓或溢價，亦包括作為實際利率一部分的費用或成本。實際利率攤銷乃計入損益表的融資成本中。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融負債(續)

財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約乃因特定債務人無法按債務工具的條款支付到期款項，而須向合約持有人支付款項以彌補其因此所招致損失的合約。財務擔保合約初始乃按公允值並就與發出擔保直接相關的交易成本進行調整後，確認為負債。於初始確認後，本集團按以下兩者中的較高者計量財務擔保合約：(i)於報告期終日繳付現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初始確認的金額減(如適用)累計攤銷。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵的部分，在扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。發行可換股債券時，採用同等非可換股債券的市值，釐定負債部分的公允值，該數額按攤銷成本基準持續列為長期負債，直至換股或贖回被註銷為止。所得款項餘款分配至已確認的換股期權，扣除交易成本後計入權益。於其後年度，換股期權的賬面值不會重新計量。交易成本乃根據初始確認該等工具時，所得款項於負債及權益成份的分配攤分至可換股債券的負債及權益成份。

倘債券被贖回，公允值與其負債部分及衍生工具賬面值間的任何差額即時於損益中確認。贖回款項總額與負債部分及衍生工具公允值間的差額被當作贖回可換股債券權益部分的款項。此被視作可換股債券權益部分的贖回款項直接於權益內處理。

終止確認金融負債

當負債項下的責任獲解除或取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同的另一項負債所取代，或對現有負債的條款進行大幅修改，上述更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值的差額於損益表內確認。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

金融工具的抵銷

倘目前有可執行法定權利抵銷已確認金額並擬按淨額基準結算，或同時變賣資產及償還負債時，金融資產及金融負債才會互相抵銷，並在財務狀況表內以淨額列示。

庫存股份

重新購入的本身股本工具(庫存股份)按成本確認及從權益中扣減。就購買、銷售、發行或註銷本集團本身的股本工具而言，毋須於損益表內確認收益或虧損。賬面值與代價之間的任何差額於權益內確認。

存貨

存貨包括採購用作轉售的貨品，按成本與可變現淨值兩者的較低者入賬。貨品成本按先進先出法計算，包括貨品採購成本及其他直接成本。可變現淨值乃根據日常業務的估計售價減相關的變動銷售開支。

現金及現金等價物

列示於綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括庫存現金、活期存款，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險很小、獲得時到期日一般在3個月內並且構成本集團現金管理不可分割的組成部分的投資。

列示於財務狀況表中的現金及現金等價物包括庫存現金及銀行存款，包括未限定用途的定期存款。

撥備

當過去事件產生了現時(法律或推定)義務且及可能必須在未來以資源流出清償該義務時，若可以可靠地估計該義務的金額，則計提撥備。

若折現的影響重大，計提的撥備金為預計用於清償義務的未來支出在報告期終日的現值。由於時間推移產生的折現值的增加計入損益表的融資成本。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

遞延收入

本集團設立一項忠誠獎勵計劃，該計劃讓顧客能夠於本集團的百貨店購買產品時獲得累積得分。在須獲取最低得分的規限下，得分其後可換取贈券及贈品。當顧客使用贈券向本集團購買產品時等同現金。

所收取的代價於所出售產品及所發出得分之間分配，而分配至得分的代價與其公允值相同。得分的公允值乃採用統計性分析釐定。所發出得分的公允值予以遞延，並於得分獲換領時確認為收入。

所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。與在損益以外確認的項目有關的所得稅，乃於損益以外確認，即於其他全面收益或直接於權益確認。

本期及過往期間的即期稅項資產及負債，乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，經計及本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，按預期自稅務機關收回或向其繳付的金額計算。

遞延稅項採用負債法，就資產與負債的稅基與財務報告的有關賬面值於報告期終日的所有暫時差額作出撥備。

所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則有關初始確認的商譽或資產或負債所產生的遞延稅項負債不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及合營公司的有關應課稅暫時差額，倘能控制有關暫時差額的回撥時間而於可見將來應不會回撥，則亦不在此列。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

所得稅(續)

所有可抵扣暫時差額、承前未動用稅項資產及任何未動用稅項虧損均確認為遞延稅項資產。倘可能取得應課稅利潤以供動用可抵扣暫時差額，承前未動用稅項資產及未動用稅項虧損可予動用，則會確認遞延稅項資產，惟：

- 對於企業合併以外的交易，倘有關交易於當時對會計利潤或稅務盈虧並無影響，則初始確認的資產或負債所產生的遞延稅項資產則不在此列；及
- 對於投資附屬公司、聯營公司及合營公司的有關可抵扣暫時差額，則僅在有關暫時差額可能於可見將來回撥，並有應課稅利潤以供動用暫時差額予以抵銷的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期終日檢討，倘不再可能有足夠應課稅利潤以供動用所有或部分遞延稅項資產，則遞延稅項資產將相應減少。於各報告期終日重新評估未確認的遞延稅項資產時，倘可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產，則予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期終日已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期實現有關資產或清償有關負債期間的適用稅率釐定。

倘即期稅項資產與即期稅項負債可合法地互相抵銷，且遞延稅項關乎同一應課稅實體及同一稅務機關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

政府補貼

政府補貼在可合理確認將可獲得補貼及符合所有附帶條件時，按其公允值予以確認。若補貼與費用項目有關，則在補貼對應其擬補償成本支銷期間內系統地確認為收入。

若補貼與資產相關，則從資產的賬面值中扣減並透過扣減的折舊開支而轉撥至損益表。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

政府補貼(續)

倘若本集團收到非貨幣資產補貼，則有關補貼會以非貨幣資產的公允值記錄，並在相關資產的預期使用年限內每年按等額計入損益表。

收入確認

收入包括於本集團日常業務銷售貨品及提供服務的已收或應收代價的公允值。收入按已收代價的公允值，經扣除附加稅、估計退貨、回扣及折扣以及撤銷本集團內部的銷售額後計量。收入確認如下：

(a) 商品銷售—零售

貨品銷售額於本集團公司向客戶銷售貨品時確認。零售額通常以現金、借記卡或信用卡結算。

(b) 佣金收入

特許專營銷售的佣金收入於有關特許專營商銷售貨品時確認。

商品銷售和特許專營銷售所授出的客戶忠誠獎勵額乃於授出時作為銷售交易的一個獨立組成部分列賬。銷售交易的已收代價會在忠誠獎勵額與銷售的其他組成部分之間進行分配。分配至忠誠獎勵額的款項乃參考其公允值釐定，並於獎勵被贖回前或該責任因其他原因解除前列作遞延項目。

(c) 經營租賃租金收入及展示區租賃收入

該等收入於有關租約期按時間比例確認。

(d) 其他服務收入

管理費及信用卡手續費等其他服務收入按照評估實際服務佔整體服務的完成比例，於提供服務的會計期間確認。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認(續)

(e) 管理費收入

經營百貨店的管理費收入於其管理服務提供時確認。

(f) 促銷收入

促銷收入根據與專營商訂立的相關合約條款及據此提供的服務而確認。

(g) 物業銷售收入

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉嫁予買家；
- 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- 收入金額能可靠計算；
- 本集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- 交易已產生或將產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項的可收回性能合理地確保時，才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入綜合財務狀況表中的流動負債內。

(h) 利息收入

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

收入確認(續)

(i) 股息收入

股息收入於已確定有權收取款項時確認。

以股份為基礎的支付

本公司設立一項購股權計劃，向為本集團的成就做出貢獻的合格參與者給予獎勵及回報。本集團員工(包括董事)以股份為基礎的支付方式收取報酬，而員工則提供服務作為股本工具的代價(「以股權結算的交易」)。

與員工進行的以股份為基礎支付的交易成本，參照授予當日的公允值計量。公允值使用適當定價模式確定，請參閱財務報表附註40瞭解進一步詳情。

以股權結算的交易成本，連同在績效及／或服務條件得到履行的期間內相應增加的權益於僱員福利開支內確認。於歸屬日期前的各報告期終日，以股權結算的交易所確認的累計費用，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的股本工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計費用的變動。

除須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算的交易外，對於最終並無歸屬的報酬並不確認為開支。而對於須視乎市場條件或非歸屬條件而歸屬的以股權結算的交易，在所有其他績效均獲履行的情況下，不論市場條件是否符合，均視作已歸屬。

倘若以股權結算的購股權的條款有所變更，則在達致購股權原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計算，任何變更導致以股份為基礎的支付的總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

以股份為基礎的支付(續)

倘若以股權結算的購股權被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的授予購股權的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何購股權。然而，若授予新購股權代替已註銷的購股權，並於授出日期指定為替代購股權，則已註銷的購股權及新購股權，誠如前段所述，均應被視為原購股權的變更。

計算每股收益時，尚未行使股權的攤薄效應反映為額外股份攤薄。

其他員工福利

退休金責任

本集團在中國內地的公司參與由有關政府當局為中國內地僱員組織的界定供款退休金福利計劃，並根據僱員薪酬若干百分比按月向該等計劃供款，最高指定限額由有關政府當局規定。根據該等計劃，政府當局同意向所有現有及日後退休僱員承擔應付的退休金福利責任。

除供款外，本集團毋須再承擔其他退休後福利責任。該等計劃的供款於產生時確認為僱員福利開支。

住房福利

本集團公司在中國內地的僱員參與政府資助的住房基金。本集團根據僱員薪酬若干百分比按月向該等基金供款，最高指定限額由有關政府當局規定。本集團有關該等基金的責任僅限於各期應付的供款。向該等基金的供款於產生時支銷。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

借貸成本

因收購、建造或生產符合條件資產(即需要長時間使其達到預定用途或銷售的資產)而直接產生的借貸成本進行資本化作為該資產成本的一部分。當資產大致上可用作擬定用途或銷售時,即停止將借貸成本資本化。特定借款用於符合條件資產之前作為短期投資所賺取的投資收益從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本在發生時計入當期費用。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他費用。

當資金大致已借入及用作取得合資格資產時,個別資產的開支乃按介乎6%至7%的資本化比率計算。

股息

在獲得股東在年度股東大會上的批准之前,董事擬派的末期股息歸類為財務狀況表權益部分中保留利潤的獨立分配。該等股息在股東批准及宣佈之後確認為負債。

中期股息乃同時建議及宣派,此乃由於本公司的組織章程大綱及章程細則授予董事權力宣派中期股息。因此,中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

本財務報表乃以人民幣呈列。本集團各實體自行決定其功能貨幣,而各實體財務報表內的項目均以該功能貨幣計量。由本集團實體列賬的外幣交易初始按交易日期彼等各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期終日的適用功能貨幣匯率換算。因貨幣項目結算或換算而產生的匯兌差額均計入損益表內。

財務報表附註

2013年12月31日

2.4 主要會計政策摘要(續)

外幣(續)

按歷史成本以外幣計算的非貨幣項目按最初交易日期適用的匯率換算。按公允值以外幣計算的非貨幣項目按釐定公允值當日的適用匯率換算。換算按公允值計量的非貨幣項目時產生的收益或虧損，按確認該項目的公允值變動的收益或虧損一致的方法處理(即其他全面收益或損益已確認的項目的公允值收益或虧損，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

本公司及若干附屬公司的功能貨幣為港元。於報告期終日，該等公司的資產及負債乃以報告期終日的匯率換算成本集團的呈報貨幣(人民幣)，而損益表則按年內加權平均匯率換算。

所產生匯兌差額乃於其他全面收入中確認，並於匯率波動儲備中累計。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收入部分乃於損益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按有關的現金流量產生日期的匯率換算為人民幣。海外附屬公司於年內經常出現的現金流量則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷和會計估計

本集團財務報表的編製要求管理層作出影響收入、費用、資產和負債的申報金額及相關披露，以及或然負債披露的會計判斷、會計估計和會計假設。會計假設和估計的不確定性導致的結果可能要求對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除了涉及會計估計的判斷之外，管理層還做了如下對財務報表中確認的金額影響最為重大的判斷：

財務報表附註

2013年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

聯營公司

本集團管理層根據本集團行使控制權或影響被投資公司的能力將其權益投資分類。本集團會計政策其中相關會計處理方法載於上文附註2.4。

本集團持有少於20%投票權以及可行使重大影響力的若干權益投資，由管理層分類為於聯營公司的投資。管理層釐定本集團是否擁有重大影響力時會考慮是否符合以下條件：

- (a) 本集團在該等公司擁有董事會或同等監管機關的代表；
- (b) 本集團可參與該等公司的決策過程，包括股息及其他分派的決定；
- (c) 本集團與該等公司有重大交易；
- (d) 本集團與該等公司互換管理人員；
- (e) 本集團向該等公司提供重要技術資訊；或
- (f) 其他投資者擁有重大或多數權益而可嚴重影響本集團在該等公司行使的影響力。

管理層於各報告日或出現影響本集團對被投資公司行使控制權的能力或影響力的事件或環境改變時會根據上述條件重新評估分類。

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已經簽訂了對其投資物業組合的商業房地產租賃協定。本集團認為其保留了經營租賃項下出租的房地產的所有權的所有重大風險和回報。

財務報表附註

2013年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

判斷(續)

投資物業與自用房地產之間的分類

本集團判斷一項資產是否可以劃分為投資物業，並且制定了相關的判斷標準。投資物業是為了賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有的房地產。因此，本集團考慮一項房地產產生的主要現金流是否獨立於公司持有的其他資產。某些房地產的一部分是為了賺取租金收入或資本增值而持有的，另一部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有的。若房地產的該等部分可以分別出售，本集團對各部分進行單獨核算。若房地產的部分不能單獨出售，則只有在房地產的次要部分是為了用於生產商品、提供勞務或經營管理而持有時，該房地產才能確認為投資物業。在單項房地產基礎上判斷附屬服務是否是主要部分，導致房地產不能被劃分為投資物業。

估計的不確定性

在報告期終日，涉及到未來以及構成會計估計不確定性主要來源，並且具有導致資產和負債賬面值在下一會計年度進行重大調整的重大風險的主要會計假定載列如下：

商譽減值

本集團至少每年一次確定商譽是否減值。這要求對商譽所分攤的現金產生單位的使用價值進行估計。估計使用價值要求本集團對現金產生單位的預計未來現金流量做出估計，並選擇合適的折現率計算該現金流量的現值。2013年12月31日，商譽的賬面值為人民幣650,781,000元(2012年：人民幣650,781,000元)。請參閱附註19瞭解更多詳情。

遞延稅項資產

所有未利用的可抵扣虧損均據以確認為遞延稅項資產，以很可能取得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限。管理層必須根據未來應納稅所得額的可能時間和金額以及未來稅收規劃戰略，做出關於可以確認的遞延稅項資產的金額的重大會計判斷。2013年12月31日，與中國內地的已確認可抵扣虧損有關的遞延稅項資產的賬面值為人民幣72,726,000元(2012年：人民幣56,017,000元)。2013年12月31日，未確認的稅項虧損為人民幣634,959,000元(2012年：人民幣399,793,000元)。進一步詳情請參閱財務報表附註26。

財務報表附註

2013年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

估計的不確定性(續)

物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層將決定本集團物業、廠房及設備的估計使用年限和相關折舊費，此類預測乃根據具有相似特性和功能的物業、廠房及設備的實際使用年限而確定。若使用年限低於先前預計年限，管理部門將增加其折舊費，或者將勾銷或降低已被放棄或賣出的過時技術或非策略性資產。真實的經濟年限可以不同於預計使用年限。定期審查可以改變應折舊年限和將來的折舊費。

存貨可變現淨值

存貨可變現淨值指日常業務的估計售價減估計銷售開支。該等估計基於當時同類貨品銷售市況及過往經驗作出。存貨可變現淨值或會隨客戶品味或競爭對手因應激烈消費品行業發展週期作出的行動而有重大轉變。管理層於各報告日重新評估該等估計。

其他應收款項、貸款及應收款項和應收關連人士款項的減值

本集團管理層基於信貸記錄及當時市況透過評估能否收回其他應收款項、貸款及應收款項及應收關連人士款項，以估計有關減值撥備、其中需要作出估計及判斷。管理層於各報告日重新評估撥備。

倘出現任何事件或情況轉變而顯示無法收回結餘，則會就其他應收款項及應收關連人士款項作出撥備。當預期有別於原先估計時，有關差異將影響其他應收款項及應收關連人士款項的賬面值，故此於估計轉變期間錄得減值開支。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

中國的土地增值稅乃就土地價值(即銷售物業所得款項減可扣稅支出，包括土地成本、借貸成本及其他物業開發費用)的增幅以30%至60%的累進稅率徵收。

財務報表附註

2013年12月31日

3. 重大會計判斷和會計估計(續)

估計的不確定性(續)

中國土地增值稅(「土地增值稅」)(續)

本集團在中國內地從事物業開發業務的附屬公司均須繳納土地增值稅。然而，在中國內地的不同城市，該等稅項的實施各有差異，且本集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值及其相關稅項的金額時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終釐定的稅項乃不確定。本集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響損益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

遞延收入

本集團VIP計劃的客戶所賺取的積分獎勵應佔的收入款額，乃按所授積分獎勵的公允值及預計贖回率估計。預計贖回率乃考慮日後將可供贖回的積分獎勵額，並經扣除預期不會贖回的積分獎勵額後作估計。

所得稅

本集團主要須繳納中國內地所得稅。若干交易及釐定最終稅項所用的計算方式並不明確。當最終評稅結果有別於稅項撥備的賬面值時，該等差額會影響釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

4. 分部資料

就管理而言，本集團有單一的經營及可報告分部—在中國內地經營及管理百貨店及購物中心。本集團所有業務均在中國內地經營。所有來自外界客戶的收入均由百貨店及購物中心的經營及管理的相關業務產生，且於截至2013年及2012年12月31日止各年度均無來自單一客戶銷售的營運所得收入佔本集團收入10%或以上。本集團所有非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)均位於中國內地。

財務報表附註

2013年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
銷售貨品—直接銷售	1,808,984	1,467,311
特許專營銷售佣金	2,322,547	2,120,386
租金收入	350,140	288,859
投資物業租金收入	236,424	146,664
分租租金收入	88,794	117,239
或然租金收入	24,922	24,956
經營百貨店的管理費收入	28,548	30,674
	4,510,219	3,907,230

特許專營銷售佣金分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
特許專營銷售總收入	13,504,441	12,152,227
特許專營銷售佣金	2,322,547	2,120,386

來自特許專營銷售的直接銷售及總收入主要以現金、借記卡或信用卡方式結算。本集團並無固定信貸政策。

財務報表附註

2013年12月31日

5. 收入、其他收入及收益(續)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
其他收入		
廣告、推廣及管理收入	317,500	266,722
輔營收入	37,415	43,280
補貼收入	57,657	18,780
其他	33,729	24,265
	446,301	353,047
收益／(虧損)		
出售物業、廠房及設備項目產生的(虧損)／收益	(665)	14,209
出售附屬公司產生的收益(附註41)	341,379	38,972
出售一家聯營公司股份產生的收益	-	126,938
出售可供出售投資產生的收益	672	-
廉價收購收益	-	39,956
可供出售投資的減值	-	(1,365)
出售交易性證券產生的收益	11,752	-
其他	(79,149)	(14,580)
	273,989	204,130
	720,290	557,177

財務報表附註

2013年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
購買貨品及存貨變動	1,553,885	1,236,879
折舊及攤銷	452,697	382,158
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬(附註9))：	629,774	507,175
工資、薪金及花紅	470,353	377,369
退休金成本－界定供款計劃(附註(a))	81,798	65,658
福利、醫療及其他利益	51,839	35,782
權益結算購股權開支(附註40)	25,784	28,366
水電開支	248,163	204,602
百貨店租金開支	400,442	456,282
信用卡費用	91,176	92,740
廣告開支	238,743	174,120
核數師酬金	3,200	3,200
專業服務費用	14,789	13,447
其他稅項開支	74,357	108,540
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支(包括維修及保養， 但不包括折舊及攤銷)	90,633	55,061
投資物業的租金收入減直接經營開支人民幣90,633,000元 (2012年：人民幣55,061,000元)	(145,791)	(91,603)

附註：

- (a) 本集團於中國內地的附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及營運的界定供款退休金計劃。本集團於中國內地的附屬公司向退休金計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金，有關供款額按當地市政府確定的平均僱員薪金的若干百分比計算。該等退休金計劃負責應付予退休僱員的全部退休後福利責任，而本集團除供款外，毋須承擔實際支付退休後福利的其他責任。

財務報表附註

2013年12月31日

7. 融資收入／融資成本

融資收入及融資成本的分析如下：

融資收入

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
來自銀行存款的利息收入	16,979	9,202
來自貸款及應收款項的利息收入	114,838	153,206
來自一家合營公司的利息收入	14,973	9,791
來自聯營公司的利息收入	18,286	15,270
其他利息收入	73,939	15,008
	239,015	202,477

融資成本

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息開支	177,857	119,974
可換股債券的利息	65,692	80,969
於2014年7月到期的擔保債券的利息	49,783	49,794
減：已資本化的利息	(109,272)	(73,359)
	184,060	177,378

財務報表附註

2013年12月31日

8. 所得稅

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
本集團：		
即期所得稅－中國內地	461,220	359,368
遞延稅項(附註26)	(26,113)	(59,293)
	435,107	300,075

本公司為在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立的獲豁免有限公司，並獲豁免支付開曼群島所得稅。

於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃因該等附屬公司於英屬處女群島並無營業地點(除僅有註冊辦事處外)或從事任何業務。

香港利得稅乃按照年內於香港產生的估計應課稅溢利以稅率16.5%(2012年：16.5%)計提撥備。

於新加坡註冊成立的附屬公司須按17%(2012年：17%)的稅率繳納新加坡所得稅。

在中國內地成立的所有附屬公司均須按25%(2012年：25%)的稅率繳納2013年企業所得稅(「企業所得稅」)。

財務報表附註

2013年12月31日

8. 所得稅(續)

使用本公司及其大部分附屬公司所在國家的法定稅率的除稅前利潤適用的稅項開支與使用實際稅率的稅項開支對賬如下：

本集團：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
除稅前利潤	1,571,473	1,320,527
按法定稅率25%(2012年：25%)計稅	392,868	330,132
特定省份或地方當局訂定的較低稅率	(1,451)	(1,580)
過往期間已動用的稅項虧損	-	(17,743)
聯營公司及一家合營公司應佔利潤及虧損	(56,675)	(60,451)
就一家聯營公司的可供分派利潤按稅率10%計算預扣稅的影響	18,049	18,338
無須徵稅的收入	(5,751)	(10,146)
就過往期間的即期稅項作出的調整	(340)	(18,541)
未確認稅項虧損	82,932	34,651
不可扣稅的開支	5,475	25,415
按本集團實際稅率計算的稅項開支	435,107	300,075

聯營公司及一家合營公司應佔稅項達人民幣75,567,000元(2012年：人民幣80,601,000元)，有關詳情載於綜合損益表「應佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」。

財務報表附註

2013年12月31日

9. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司上市規則及《香港公司條例》第161條披露本年度的董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
袍金	471	486
其他酬金：		
薪金、津貼及實物福利	5,979	5,986
以股權結算的購股權開支	4,005	4,664
	9,984	10,650
	10,455	11,136

於該等年度內，若干董事因彼等對本集團的服務而於本公司購股權計劃項下獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註40。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的董事及最高行政人員酬金披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
石春貴先生	157	162
于寧先生	157	162
周凡先生	157	162
	471	486

年內並無其他應付予獨立非執行董事的酬金(2012年：無)。

財務報表附註

2013年12月31日

9. 董事及最高行政人員酬金(續)

(b) 執行董事和非執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股權結算的 購股權開支 人民幣千元	酬金總額 人民幣千元
2013年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,440	—	2,440
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,639	4,005	6,644
非執行董事：			
劉東先生	393	—	393
辛向東先生	393	—	393
王聯章先生	114	—	114
	900	—	900
	5,979	4,005	9,984
2012年			
執行董事：			
沈國軍先生	2,505	—	2,505
執行董事兼最高行政人員：			
陳曉東先生	2,671	4,664	7,335
非執行董事：			
劉東先生	405	—	405
辛向東先生	405	—	405
李家傑先生	—	—	—
	810	—	810
	5,986	4,664	10,650

年內亦無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何酬金。

財務報表附註

2013年12月31日

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事兼最高行政人員(2012年：一名董事兼最高行政人員)，有關薪酬詳情載於上述附註9。年內其餘三名(2012年：四名)最高薪酬僱員(並非本公司董事或最高行政人員)的酬金如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,809	2,227
酌情花紅	1,200	3,049
退休福利計劃供款	290	251
以股權結算的購股權開支	2,665	6,155
	8,964	11,682

酬金屬以下範圍的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員數目如下：

	僱員人數	
	2013年	2012年
1,500,001港元至2,000,000港元	1	–
3,000,001港元至3,500,000港元	1	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
4,000,001港元至4,500,000港元	–	1
	3	4

年內，上述非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員因彼等對本集團的服務而獲授購股權，其他詳情載於財務報表附註40。該等在歸屬期間已於損益表中確認的購股權的公允值，乃於授出日期釐定，而於本年度財務報表中計入的金額已包括於上述的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員酬金披露中。

財務報表附註

2013年12月31日

11. 母公司擁有人應佔利潤

於截至2013年12月31日止年度內，母公司擁有人應佔綜合利潤為虧損人民幣215,515,000元(2012年利潤：人民幣355,090,000元)，已計入本公司的財務報表(附註39)。

12. 股息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
中期股息—每股普通股人民幣0.10元(2012年：人民幣0.10元)	200,261	199,749
擬派末期股息—每股普通股人民幣0.11元(2012年：人民幣0.09元)	220,675	180,274
	420,936	380,023

本年度擬派末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

截至2012年12月31日止年度已宣派的所有股息合共人民幣380,023,000元及中期股息為數人民幣200,261,000元已於2013年12月31日前派付。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤及年內已發行普通股的加權平均數2,007,448,832股(2012年：1,992,119,977股)計算。

每股攤薄盈利的金額乃按照母公司普通股權益持有人應佔年內利潤(經調整以反映可換股債券的利息(倘適用))計算。計算時所用的普通股加權平均數為用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數，而普通股加權平均數乃假設於視作行使所有潛在可攤薄普通股或將其兌換為普通股時已無償發行。

財務報表附註

2013年12月31日

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利(續)

每股基本及攤薄盈利乃按以下計算：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,065,181	972,548
可換股債券的利息	-	80,969
用於計算每股攤薄盈利的母公司普通股權益持有人應佔利潤	1,065,181	1,053,517
	股份數目	
	2013年	2012年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	2,007,448,832	1,992,119,977
攤薄影響－普通股加權平均數：		
購股權	7,320,876	14,489,757
可換股債券	-	151,996,868
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	2,014,769,708	2,158,606,602

財務報表附註

2013年12月31日

14. 待售的出售組別

於2013年1月9日，本公司與鑫泰投資有限公司(「鑫泰投資」)簽訂三份股權轉讓協議，以出售其於本公司附屬公司溫嶺泰悅房地產開發有限公司(「溫嶺泰悅」)、溫嶺銀泰置業有限公司(「溫嶺銀泰置業」)及溫嶺銀泰酒店開發有限公司(「溫嶺銀泰酒店」)各70%股權，總代價為人民幣405,574,900元。於2013年12月31日，該等交易正在進行中，故溫嶺泰悅、溫嶺銀泰置業及溫嶺銀泰酒店分類為待售的出售組別。

於2013年11月1日，銀泰百貨有限公司(「上海銀泰」)及嘉興銀泰投資管理有限公司(「嘉興銀泰」)與嘉興城市建設投資有限公司(「嘉興城市建設」)簽訂股權轉讓協議，以出售彼等各自於本公司附屬公司嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司(「嘉興銀泰新天地」)的30%及30%股權，合共60%股權的總代價為人民幣362,488,800元。於2013年12月31日，該等交易正在進行中，故嘉興銀泰新天地分類為待售的出售組別。

溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及嘉興銀泰新天地的業績(2012年的業績亦包括：慈溪銀泰置業有限公司、隨州新世紀置業有限公司及攀枝花銀泰商業管理有限公司，該等公司已於2013年出售)呈列如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
收入	29,476	-
其他收入	-	1,174
開支總額	(30,907)	(5,865)
除稅前虧損	(1,431)	(4,691)
所得稅開支	(1,751)	(677)
來自待售的出售組別的年內虧損	(3,182)	(5,368)

財務報表附註

2013年12月31日

14. 待售的出售組別(續)

於2013年12月31日，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及嘉興銀泰新天地分類為待售的資產及負債的主要類別(於2012年12月31日主要類別的資產及負債亦包括慈溪銀泰置業有限公司、隨州新世紀置業有限公司及攀枝花銀泰商業管理有限公司，該等公司已於2013年出售)呈列如下：

	附註	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
資產			
物業、廠房及設備		33,554	53,447
預付土地租賃款項		90,157	309,790
開發中物業		520,255	1,171,224
應收貿易款項		2,101	—
按金、預付款項及其他應收款項		38,237	249,721
投資物業		368,332	—
遞延稅項資產	26	—	5,671
受限制銀行結餘		265,176	—
現金及現金等價物		75,927	126,606
分類為待售的資產		1,393,739	1,916,459
負債			
其他應付款項及應計費用		144,851	1,069,082
應付稅項		(163)	(961)
遞延稅項負債	26	—	19,983
與分類為待售的資產直接相關的負債		144,688	1,088,104
與出售組別直接相關的淨資產		1,249,051	828,355

應收及應付待售的出售組別款項分別人民幣312,509,962元(2012年：人民幣582,511,489元)及人民幣5,774,105元(2012年：人民幣72,500,000元)於2013年12月31日對銷，且並無計入與分類為待售的資產直接相關的負債及分類為待售的資產。

財務報表附註

2013年12月31日

14. 待售的出售組別(續)

於以下年度，溫嶺銀泰置業、溫嶺泰悅、溫嶺銀泰酒店及嘉興銀泰新天地的現金流量淨額(2012年度的現金流量淨額亦包括慈溪銀泰置業有限公司、隨州新世紀置業有限公司及攀枝花銀泰商業管理有限公司，該等公司已於2013年出售)如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
經營活動	2,874	(24,358)
投資活動	(72,860)	(3,805)
融資活動	320,305	142,546
現金流入淨額	250,319	114,383
非經常性公允值計量：		
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
待售的資產	1,579,824	1,159,454

財務報表附註

2013年12月31日

15. 物業、廠房及設備

本集團

	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃 物業改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2012年12月31日								
於2011年12月31日 及2012年1月1日：								
成本	1,961,082	368,165	170,632	29,087	82,801	596,933	626,822	3,835,522
累計折舊	(247,717)	(109,019)	(76,858)	(12,665)	(33,911)	(281,380)	-	(761,550)
賬面淨值	1,713,365	259,146	93,774	16,422	48,890	315,553	626,822	3,073,972
於2012年1月1日，								
扣除累計折舊	1,713,365	259,146	93,774	16,422	48,890	315,553	626,822	3,073,972
添置	545,146	22,343	35,567	9,992	21,775	95,997	833,847	1,564,667
轉撥	252,616	26,405	21,530	-	1,712	11,317	(313,580)	-
收購附屬公司	98,890	19,199	12,340	1,163	117	-	-	131,709
年內折舊	(68,107)	(71,006)	(18,841)	(5,533)	(17,051)	(95,825)	-	(276,363)
轉撥至待售的資產	-	-	-	-	(34)	-	(3,511)	(3,545)
轉撥至投資物業(附註16)	(168,110)	(12,143)	(12,540)	-	-	-	(16,926)	(209,719)
出售	(962)	-	(112)	(142)	(288)	(2,448)	-	(3,952)
出售一家附屬公司	-	-	-	(308)	(438)	-	-	(746)
於2012年12月31日，								
扣除累計折舊	2,372,838	243,944	131,718	21,594	54,683	324,594	1,126,652	4,276,023
於2012年12月31日：								
成本	2,684,109	407,483	224,478	40,378	103,136	700,505	1,126,652	5,286,741
累計折舊	(311,271)	(163,539)	(92,760)	(18,784)	(48,453)	(375,911)	-	(1,010,718)
賬面淨值	2,372,838	243,944	131,718	21,594	54,683	324,594	1,126,652	4,276,023

財務報表附註

2013年12月31日

15. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	土地及樓宇 人民幣千元	裝修 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	傢俱、 裝置及設備 人民幣千元	租賃 物業改良 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年12月31日								
於2012年12月31日 及2013年1月1日：								
成本	2,684,109	407,483	224,478	40,378	103,136	700,505	1,126,652	5,286,741
累計折舊	(311,271)	(163,539)	(92,760)	(18,784)	(48,453)	(375,911)	-	(1,010,718)
賬面淨值	2,372,838	243,944	131,718	21,594	54,683	324,594	1,126,652	4,276,023
於2013年1月1日：								
扣除累計折舊	2,372,838	243,944	131,718	21,594	54,683	324,594	1,126,652	4,276,023
添置	150,125	58,694	1,073	9,066	38,895	192,106	1,422,169	1,872,128
轉撥	623,788	6,475	328	-	1,340	111,563	(743,494)	-
年內折舊	(106,918)	(54,990)	(19,392)	(7,282)	(21,599)	(106,086)	-	(316,267)
轉撥至待售的資產	-	-	-	(39)	(172)	-	-	(211)
轉撥自/(至)投資物業(附註16)	73,601	(5,204)	6,931	-	-	-	(159,115)	(83,787)
轉撥自開發中物業(附註18)	1,123	-	-	-	-	-	-	1,123
出售	-	-	(6)	(746)	(384)	(100)	-	(1,236)
於2013年12月31日：								
扣除累計折舊	3,114,557	248,919	120,652	22,593	72,763	522,077	1,646,212	5,747,773
於2013年12月31日：								
成本	3,541,934	502,021	233,800	46,768	139,655	969,092	1,646,212	7,079,482
累計折舊	(427,377)	(253,102)	(113,148)	(24,175)	(66,892)	(447,015)	-	(1,331,709)
賬面淨值	3,114,557	248,919	120,652	22,593	72,763	522,077	1,646,212	5,747,773

財務報表附註

2013年12月31日

15. 物業、廠房及設備(續)

建造期間土地租賃款項攤銷約人民幣15,575,000元(2012年：人民幣18,935,000元)已予以資本化，作為浙江省海寧市、臨海市及溫嶺市和廣西省柳州市所產生的部分建設成本，已包含在上述在建工程添置中。

本集團抵押其若干樓宇以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(b))。該等已抵押樓宇於2013年12月31日的賬面淨值約為人民幣1,718,008,000元(2012年：人民幣528,300,000元)。

於2013年12月31日，位於中國湖北省仙桃市及陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣168,020,000元(2012年：人民幣1,434,647,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用及使用上述樓宇。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2013年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

16. 投資物業

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,545,476	1,726,188
添置	153,106	131,913
收購一家附屬公司	-	477,921
年內折舊	(77,149)	(57,885)
轉撥自物業、廠房及設備(附註15)	83,787	209,719
轉撥自預付土地租賃款項(附註17)	30,551	57,620
轉撥至待售的資產	(368,332)	-
於12月31日的賬面值	2,367,439	2,545,476
公允值	4,822,615	3,395,670

財務報表附註

2013年12月31日

16. 投資物業(續)

本集團的投資物業位於中國浙江省杭州市和金華市、遼寧省瀋陽市、安徽省合肥市、陝西省西安市及湖北省隨州市，主要包括持有收取長期租金收入的樓宇，並按下列租期持有：

	人民幣千元
中期租約	1,075,799
短期租約	1,291,640
	<u>2,367,439</u>

就披露目的而言，上述投資物業於各報告日的公允值乃由本公司董事按估計的未來租金收入的貼現現金流量作估計。

本集團抵押其若干投資物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(b))。該等已抵押投資物業於2013年12月31日的賬面值約為人民幣647,272,000元(2012年：人民幣634,198,000元)。

於2013年12月31日，位於中國陝西省西安市的若干樓宇的賬面值為人民幣323,381,000元(2012年：人民幣855,080,000元)，其所有權證正在辦理。

董事認為本集團有權合法及有效地佔用及使用上述投資物業。董事亦認為上述事宜將不會對本集團於2013年12月31日的財務狀況造成任何重大影響。

財務報表附註

2013年12月31日

17. 預付土地租賃款項

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	2,177,497	2,954,790
添置	3,033	321,661
收購一家附屬公司	-	95,524
轉撥至待售的資產	-	(269,162)
轉撥至投資物業(附註16)	(30,551)	(57,620)
轉撥自／(至)開發中物業(附註18)	13,246	(804,506)
已收政府補貼	(38,786)	-
年內攤銷	(66,743)	(63,190)
於12月31日的賬面值	2,057,696	2,177,497

本集團之租賃土地位於中國浙江省杭州市、海寧市、溫嶺市、金華市和慈溪市、安徽省合肥市、湖北省隨州市、武漢市和仙桃市、廣西省柳州市及陝西省西安市，租賃期介乎32至50年。

年內計入攤銷的金額約人民幣15,575,000元(2012年：人民幣18,935,000元)已予以資本化，作為浙江省海寧市、臨海市和溫嶺市及廣西省柳州市的百貨店的部分建設成本。有關該資本化的其他詳情載於附註15。

本集團抵押其預付土地租賃款項以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(b))。該等已抵押預付土地租賃款項於2013年12月31日的賬面值約為人民幣1,161,816,000元(2012年：人民幣777,175,000元)。

財務報表附註

2013年12月31日

18. 開發中物業

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	717,958	810,173
轉撥(至)/自預付土地租賃款項(附註17)	(13,246)	804,506
添置	324,356	542,884
轉撥至物業、廠房及設備(附註15)	(1,123)	-
出售一家附屬公司	-	(340,249)
轉撥至待售的資產	-	(963,699)
已收政府補貼	(21,964)	-
於損益表中確認	(100,914)	(135,657)
年終	905,067	717,958
流動資產	905,067	478,229
非流動資產	-	239,729
	905,067	717,958

本集團的開發中物業位於中國內地。

位於中國內地租賃土地上的開發中物業的賬面值如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租期超過50年	244,182	539,459
租期介乎20至50年之間	660,885	178,499
	905,067	717,958

本集團抵押其若干開發中物業以獲取本集團的銀行信貸額度(附註35(b))。該等已抵押開發中物業於2013年12月31日的賬面值為人民幣460,383,000元(2012年：人民幣10,205,000元)。

財務報表附註

2013年12月31日

19. 商譽

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日的成本	650,781	560,085
收購附屬公司	-	90,696
於12月31日的成本及賬面淨值	650,781	650,781

商譽的減值測試

透過企業合併收購的商譽已分配至已產生商譽的相關百貨店。該等百貨店被視作獨立的現金產生單位以進行減值測試：

百貨店的現金產生單位

百貨店的現金產生單位的可回收金額乃根據使用價值計算採用現金流量預測(以高級管理層批准的5年期財務預算為基礎進行計算)而釐定。適用於現金流量預測的貼現率為14%，而所述5年期外的現金流量則以3%的增長率(與百貨店行業的長期平均增長率相同)推斷。

分配至經營百貨店的各現金產生單位的商譽的賬面值如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
商譽的賬面值	650,781	650,781

於2013年12月31日的百貨店現金產生單位的使用價值計算中使用假設。下文闡述管理層為商譽減值測試而作出之現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算收入－釐定收入的價值時所採用的基準為於緊接預算年前年度所達致的平均收入、提高的所預期的效率改進及預期的市場發展。

貼現率－所用的貼現率乃除稅前貼現率，並且反映關於有關單位的特定風險。

財務報表附註

2013年12月31日

20. 其他無形資產

本集團

	電腦軟件 人民幣千元	收買租約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年12月31日			
於2013年1月1日：			
成本	13,958	28,000	41,958
累計攤銷	(7,995)	(1,750)	(9,745)
賬面淨值	5,963	26,250	32,213
於2013年1月1日的成本，扣除累計攤銷	5,963	26,250	32,213
添置	2,376	–	2,376
出售	(108)	–	(108)
年內攤銷	(3,032)	(1,400)	(4,432)
於2013年12月31日	5,199	24,850	30,049
於2013年12月31日：			
成本	16,226	28,000	44,226
累計攤銷	(11,027)	(3,150)	(14,177)
賬面淨值	5,199	24,850	30,049
2012年12月31日			
於2012年1月1日：			
成本	10,407	28,000	38,407
累計攤銷	(6,015)	(350)	(6,365)
賬面淨值	4,392	27,650	32,042
於2012年1月1日的成本，扣除累計攤銷	4,392	27,650	32,042
添置	3,580	–	3,580
出售一家附屬公司	(24)	–	(24)
年內攤銷	(1,985)	(1,400)	(3,385)
於2012年12月31日	5,963	26,250	32,213
於2012年12月31日：			
成本	13,958	28,000	41,958
累計攤銷	(7,995)	(1,750)	(9,745)
賬面淨值	5,963	26,250	32,213

財務報表附註

2013年12月31日

21. 預付租金

本集團

人民幣千元

2013年12月31日

於2013年1月1日的賬面值	82,324
添置	101,650
年內已確認	(102,534)

於2013年12月31日 81,440

減：即期部分 (17,005)

預付租金的非即期部分 64,435

2012年12月31日

於2012年1月1日的賬面值	70,015
添置	40,423
年內已確認	(28,114)

於2012年12月31日 82,324

減：即期部分 (21,830)

預付租金的非即期部分 60,494

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資

本公司

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市股份，按成本	1,493,886	1,185,958

已計入本公司的非流動資產及非流動負債的應收及應付附屬公司款項分別人民幣6,990,784,000元(2012年：人民幣6,542,107,000元)及人民幣117,699,000元(2012年：人民幣88,023,000元)為無抵押及免息，且並無固定還款期。此等應收／應付附屬公司款項的賬面值與其公允值相若。

名稱	註冊成立／註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值／ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
北山控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	1美元(「美元」)	100%	-	投資控股
三江控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	1美元	100%	-	投資控股及商標管理
杭州銀泰北山企業管理	中國內地，全外資企業 (「全外資企業」)	55,000,000美元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨有限公司 (「浙江銀泰」)	中國內地，全外資企業	人民幣800,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理及 投資控股
上海銀泰	中國內地，全外資企業	人民幣300,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理及 投資控股

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值/ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
浙江溫州銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司 (「杭州奧特萊斯」)	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	投資控股
浙江銀泰百貨(金華)有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波鄞州有限公司	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
浙江浙聯投資管理有限公司*	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	50%	投資控股及物業發展
杭州銀西百貨有限公司*	中國內地，有限公司	人民幣36,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
鄂州銀泰百貨商業有限公司	中國內地，有限公司	人民幣23,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣90,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
杭州臨平銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
金華銀泰購物中心有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值/ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
瀋陽北方銀泰置業有限公司	中國內地，有限公司	人民幣6,800,000元	-	100%	房地產及設備的租賃；物業管理
西安中環銀泰商業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	60%	百貨店的經營和管理
義烏銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣15,000,000元	-	52%	百貨店的經營和管理
湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司	中國內地，有限公司	人民幣36,925,000元	-	65.8%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨(香港)有限公司(「銀泰香港」)	香港，有限公司	1,000,000港元	100%	-	投資控股
浙江銀泰投資有限公司(「浙江銀泰投資」)	中國內地，全外資企業	人民幣1,310,000,000元	-	100%	投資控股
富陽銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
安徽省華僑飯店有限公司(「安徽華僑飯店」)	中國內地，有限公司	人民幣260,000,000元	-	100%	物業發展
慈溪銀泰商業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣150,600,000元	-	100%	物業發展

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值/ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Sin Cheng Holdings Pte Ltd. (「Sin Cheng」)	新加坡，私人有限公司	1,200,000新加坡元(「新加坡元」)	-	100%	投資和業務管理
湖北武珞創意園發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣60,000,000元	-	100%	物業發展
杭州銀泰世紀百貨有限公司	中國內地，全外資企業	20,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波海曙有限公司	中國內地，有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
銀泰百貨寧波江東有限公司	中國內地，有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
舟山銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖北新世紀購物中心股份有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	85%	百貨店的經營和管理
Raffland Pte. Ltd.	新加坡，私人有限公司	33,246,499新加坡元	-	51%	投資控股
柳州新銀都房地產開發	中國內地，全外資企業	49,000,000美元	-	51%	物業發展
西安順時來百貨有限公司	中國內地，有限公司	91,000,000港元	-	100%	房地產及設備的租賃；物業管理

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值/ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
安徽銀泰商業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣30,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
唐山銀泰百貨有限公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	中國內地，有限公司	人民幣300,000,000元	70%	-	百貨店的經營和管理
海寧銀泰置業有限公司	中國內地，全外資企業	150,000,000美元	-	100%	物業發展
西安曲江銀泰國際購物中心管理 有限公司(「西安曲江銀泰」)	中國內地，有限公司	人民幣175,000,000元	-	100%	房地產及設備租賃；物業管理
溫州名辰貿易有限公司	中國內地，有限公司	人民幣26,290,000元	-	51%	化妝品貿易
臨海銀泰購物中心開發有限公司	中國內地，有限公司	人民幣100,000,000元	-	100%	房地產及設備租賃；物業管理
杭州銀耀百貨有限公司*	中國內地，有限公司	人民幣20,000,000元	-	50%	百貨店的經營和管理
杭州銀泰三江商業發展有限公司 (「銀泰三江」)	中國內地，全外資企業	40,000,000美元	-	100%	百貨店的經營和管理

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

名稱	註冊成立/註冊地點及 法定實體類別	已發行普通股面值/ 註冊資本及股本	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
奉化銀泰百貨有限公司(「奉化銀泰百貨」)	中國內地, 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
海寧銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
臨海銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣120,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
紹興金帝銀泰購物中心有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
合肥銀泰城商業管理有限責任公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀東購物中心有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣20,000,000元	-	51%	百貨店的經營和管理
紹興銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣35,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
湖州銀佳百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣38,000,000元	-	100%	百貨店的經營和管理
寶雞東嶺銀泰百貨有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣30,000,000元	-	70%	百貨店的經營和管理
浙江銀泰貿易有限公司	中國內地, 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100%	化妝品和服飾貿易

* 由於本集團可控制該等公司的財務及營運政策, 故該等公司以本集團的附屬公司入賬。

財務報表附註

2013年12月31日

22. 於附屬公司的投資(續)

上表載列本公司附屬公司的資料，董事認為，有關附屬公司對本集團的本年度業績具重大影響力或構成本集團淨資產的重大部分。董事亦認為，詳列其他附屬公司的資料將會使有關資料過於冗長。

23. 於一家合營公司的投資

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔資產淨額	93,882	144,944
收購時產生的商譽	136,519	136,519
	230,401	281,463

於2013年及2012年內於一家合營公司的投資變動如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	281,463	293,729
分佔虧損	(48,737)	(3,612)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(2,325)	(8,654)
於12月31日	230,401	281,463

財務報表附註

2013年12月31日

23. 於一家合營公司的投資(續)

本集團合營公司的詳情如下：

名稱	註冊及經營股本	註冊及經營地點	應佔百分比			主要業務
			擁有權益	投票權	利潤攤分	
杭州新湖濱商業發展有限公司(「新湖濱」)	人民幣80,000,000元	中國／中國內地	50	50	50	物業發展；批發及零售

本集團於該合營公司的投資乃透過本公司一家全資附屬公司持有。

下表列述對本集團而言不算重大的本集團合營公司的概述財務資料：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔該合營公司的資產及負債：		
流動資產	14,886	7,351
非流動資產	1,036,713	1,010,263
流動負債	105,267	175,789
非流動負債	852,450	696,881
資產淨額	93,882	144,944
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔該合營公司的年內虧損：	(48,737)	(3,612)

財務報表附註

2013年12月31日

24. 於聯營公司的權益

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
非上市：		
分估資產淨額	443,114	523,897
收購時產生的商譽	972,791	972,791
	1,415,905	1,496,688
於中國內地上市：		
分估資產淨額	827,819	789,572
收購時產生的商譽	134,590	134,590
	962,409	924,162
出售一家聯營公司股份	-	(69,360)
	962,409	854,802
	2,378,314	2,351,490
上市股份的市值	1,461,417	1,317,108

財務報表附註

2013年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

於2013年及2012年內聯營公司的投資變動如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於1月1日	2,351,490	2,519,602
分佔利潤及虧損	275,438	245,418
成立一家聯營公司	-	14,500
向聯營公司注資	29,000	-
股息	(250,000)	(300,000)
出售一家聯營公司股份	-	(69,360)
與本集團交易產生的未變現利潤及虧損	(12,574)	(26,242)
分佔聯營公司的其他全面虧損	-	(3,062)
轉撥至一家附屬公司	-	(45,887)
匯兌調整	(15,040)	16,521
於12月31日	2,378,314	2,351,490

財務報表附註

2013年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

聯營公司的詳情如下：

名稱	所持已發行 股份詳情	註冊資本及股本	註冊及經營地點	本集團應佔擁有權 權益百分比	主要業務
武漢武商集團股份有限公司	114,531,139股每股 面值人民幣1元的 普通股	不適用	中國／中國內地	22.58%	超市及百貨店的經營和管理
浙江銀泰電子商務有限公司 (「浙江銀泰電子商務」)	不適用	人民幣127,890,000元	中國／中國內地	26.5%	網上購物中心的經營和管理
安徽華侖港灣文化投資有限公司 (「安徽華侖」)	不適用	人民幣200,000,000元	中國／中國內地	43%	百貨店的經營和管理，以及物業發展
北京燕莎友誼商城有限公司 (「北京友誼燕莎」)	不適用	人民幣60,000,000元	中國／中國內地	50%	百貨店的經營和管理
杭州中大聖馬置業有限公司 (「中大聖馬」)	不適用	人民幣50,000,000元	中國／中國內地	40%	物業發展
亳州華侖國際文化投資有限公司 (「亳州華侖」)	不適用	人民幣150,000,000元	中國／中國內地	29%	百貨店的經營和管理，以及物業發展

財務報表附註

2013年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

於聯營公司的投資乃透過本公司的全資附屬公司持有。

此等聯營公司分佔的投票權及利潤攤分的百分比與擁有權權益的百分比相同。

本集團已終止確認其於聯營公司浙江銀泰電子商務及中大聖馬的應佔虧損，因於該等聯營公司的應佔虧損超過本集團於該聯營公司的權益，而本集團毋須承擔進一步虧損。本集團於該等聯營公司的未確認應佔虧損於本年度及累計計算的金額分別為人民幣43,059,000元(2012年：人民幣22,563,000元)及人民幣65,622,000元(2012年：人民幣22,563,000元)。

北京友誼燕莎被視為本集團的重要聯營公司，從事百貨店及購物中心的營運及管理業務，乃本集團的策略夥伴，並按權益法入賬處理。

下表列述北京友誼燕莎的財務資料概要(已就會計原則差異作出調整)，並與綜合財務報表內的賬面值對賬如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
流動資產	2,048,638	2,015,457
非流動資產	157,408	158,629
流動負債	(1,758,526)	(1,587,542)
資產淨額	447,520	586,544
與本集團於聯營公司的權益對賬：		
本集團擁有權所佔比例	50%	50%
本集團分佔聯營公司的資產淨額	223,760	293,272
收購時產生的商譽	972,791	972,791
匯兌調整	1,481	14,521
投資的賬面值	1,198,032	1,280,584
收入	1,337,635	1,398,434
年內溢利	360,976	366,768
年內全面收益總額	360,976	366,768
已收／應收聯營公司的股息	250,000	300,000

財務報表附註

2013年12月31日

24. 於聯營公司的權益(續)

下表列述對本集團而言不算重大的本集團聯營公司的財務資料概要：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分佔聯營公司的年內損益	94,950	62,033
分佔聯營公司的全面收入總額	94,950	58,971
本集團於聯營公司的投資的總賬面值	1,180,282	1,070,906

25. 可供出售投資

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
上市股本投資，按公允值：		
中國內地	-	24,466

可供出售投資於2013年及2012年內的變動如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
年初	24,466	41,724
自損益表扣除的減值	-	(1,365)
出售	(24,466)	(15,893)
年終	-	24,466

財務報表附註

2013年12月31日

26. 遞延稅項

本集團

遞延稅項資產及負債於年內的變動如下：

遞延稅項資產

	應計費用 人民幣千元	政府補貼 人民幣千元	可用於抵銷 未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	37,885	25,313	37,912	9,009	110,119
於損益表確認(附註8)	7,098	12,500	18,105	21,474	59,177
轉撥至分類為待售的出售組別的資產 (附註14)	(5,671)	-	-	-	(5,671)
於2012年12月31日及2013年1月1日	39,312	37,813	56,017	30,483	163,625
於損益表確認(附註8)	3,740	15,188	16,709	(9,025)	26,612
於2013年12月31日	43,052	53,001	72,726	21,458	190,237

本集團於中國內地產生稅項虧損人民幣634,959,000元(2012年：人民幣399,793,000元)，可於一至五年內抵銷未來應課稅利潤，但由於上述虧損乃已於附屬公司產生一段時間，及尚不確定稅項虧損是否可用於抵銷應課稅利潤，故並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

財務報表附註

2013年12月31日

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	可供出售投資 人民幣千元	因收購 附屬公司產生 的公允值調整 人民幣千元	就本集團的 中國附屬公司 及聯營公司 的可供分派 利潤按稅率10% 計算的預扣稅 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2012年1月1日	10,211	347,551	36,165	4,371	398,298
收購一家附屬公司	-	46,617	-	-	46,617
轉撥至年內應付稅項	-	-	(15,000)	-	(15,000)
轉撥至與分類為待售的 資產直接相關的負債(附註14)	-	(19,983)	-	-	(19,983)
匯兌調整	-	-	23	-	23
於損益表確認(附註8)	(4,436)	(11,754)	3,315	12,759	(116)
於2012年12月31日及2013年1月1日	5,775	362,431	24,503	17,130	409,839
轉撥至年內應付稅項	-	-	(7,500)	-	(7,500)
匯兌調整	-	-	(278)	-	(278)
於損益表確認(附註8)	(5,775)	(13,403)	10,827	8,850	499
於2013年12月31日	-	349,028	27,552	25,980	402,560

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派股息應按10%的稅率繳納預扣稅。該規定從2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後所取得盈利。如果中國與外國投資者所在司法權區已達成稅項協定，則可採用較低的預扣稅稅率。本集團的適用稅率為10%。因此，自2008年1月1日起，本集團按照其於中國內地成立的附屬公司、合營公司及聯營公司所分派股息繳納預扣稅。

財務報表附註

2013年12月31日

26. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

於2013年12月31日，並無因若干本集團於中國內地成立並須繳納預扣稅的附屬公司的未匯出利潤而應付預扣稅確認遞延稅項。董事認為，上述附屬公司不會於可預見未來分配該等盈利。於2013年12月31日，於在中國內地成立的附屬公司投資相關的暫時差額總額中，未確認預扣稅產生的遞延稅項負債合共約為人民幣4,369,506,000元(2012年：人民幣3,221,393,000元)。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

27. 存貨

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
百貨店商品—按成本或可變現淨值	481,496	358,807
低值消耗品	2,697	2,470
	484,193	361,277

財務報表附註

2013年12月31日

28. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期：				
墊支予出售的附屬公司款項	144,160	155,072	-	-
租金按金	86,101	78,600	-	-
預付租金	17,005	21,830	-	-
墊支予供應商款項	27,720	25,414	-	-
墊支予第三方款項	410,799	251,314	-	-
預繳稅項	75,099	19,831	-	-
預付款項	88,808	118,500	-	-
保證金	45,271	49,055	-	-
應收一家聯營公司的股息	100,000	-	-	-
其他	120,066	104,365	1,024	1,056
	1,115,029	823,981	1,024	1,056
非即期：				
墊支予出售的附屬公司款項	31,324	-	-	-
就預付土地租賃款項支付的按金	55,600	-	-	-
收購一家附屬公司預付款項(附註(ii))	153,160	-	-	-
收購一家附屬公司的非控股權益預付款項	90,000	-	90,000	-
	330,084	-	90,000	-
	1,445,113	823,981	91,024	1,056

附註：

- (i) 上述資產均無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產乃與近期並無拖欠記錄的應收款項有關。
- (ii) 於2013年12月11日，杭州奧特萊斯與京投銀泰股份有限公司(「京投銀泰」)訂立一份股權轉讓協議，以收購京投銀泰附屬公司之80%股權，現金代價總額為人民幣255,266,710元。於2013年12月31日，杭州銀泰奧特萊斯支付首筆代價人民幣153,160,026元，收購事項尚未完成。

財務報表附註

2013年12月31日

29. 貸款及應收款項

本集團

年內，本集團向以下各方授出計息貸款：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
第三方		
本金	135,654	337,000
應收利息	290	736
	135,944	337,736
減：非即期部分	(35,654)	(100,000)
	100,290	237,736
關連人士		
本金：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	265,110	195,110
杭州銀泰購物中心有限公司(「杭州銀泰」)(附註(iii))	150,000	200,000
中大聖馬(附註(iv))	550,538	490,538
	965,648	885,648
應收利息：		
浙江銀泰電子商務(附註(ii))	22,451	5,774
杭州銀泰(附註(iii))	687	917
中大聖馬(附註(iv))	2,487	1,415
	25,625	8,106
	991,273	893,754
減：非即期部分	(696,648)	(314,110)
	294,625	579,644

財務報表附註

2013年12月31日

29. 貸款及應收款項(續)

附註：

(i) 年內，本集團向若干第三方授出委托貸款或其他類型貸款，所涉及的本金額為人民幣135,654,000元(2012年：人民幣337,000,000元)，按介乎6.15厘至15厘之間的年利率計息，並於一至三年後到期。

(ii) 根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供為期三年合共人民幣132,110,000元(2012年：62,720,000元)的免息股東貸款。該貸款的公允值為人民幣121,110,000元(2012年：人民幣51,720,000元)，而該貸款附帶提供予本集團可將其貸款額轉換為浙江銀泰電子商務繳入股本的選擇權。該貸款已由浙江銀泰電子商務的控股股東作擔保。

根據浙江銀泰電子商務與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向浙江銀泰電子商務提供合共人民幣144,000,000元(2012年：人民幣143,390,000元)的股東貸款，該款項無固定還款期，年費為12%。

(iii) 根據杭州銀泰、浙江富強置業有限公司(「浙江富強」)與本集團訂立的一份合作開發協議，本集團向杭州銀泰提供為數人民幣300,000,000元的貸款，以興建及開發杭州城西的百貨店物業，年費為15%及於2013年1月到期。銀泰國際已提供擔保以確保浙江富強及杭州銀泰履行合作開發協議項下的責任。於2012年，杭州銀泰向本集團償還為數人民幣100,000,000元的本金。

根據杭州銀泰、浙江富強與本集團於2013年7月15日訂立的補充協議，杭州銀泰及浙江富強須於2013年償還人民幣50,000,000元，於2014年償還餘款人民幣150,000,000元。年內，杭州銀泰向本集團償還為數人民幣50,000,000元的本金。餘款人民幣150,000,000元隨後於二零一四年一月償還。

(iv) 根據中大聖馬與本集團訂立的多份貸款協議，本集團向中大聖馬提供為期24個月為數人民幣550,538,000元(2012年：人民幣490,538,000元)的貸款，以興建及開發百貨店物業，年息為10%。

財務報表附註

2013年12月31日

30. 應收貿易款項

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收貿易款項	44,628	51,840
減值	-	-
	44,628	51,840

於報告期終日，應收貿易款項按發票日期及扣除撥備的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1個月以內	38,871	36,801
1至2個月	1,905	12,438
2至3個月	18	2,186
3個月以上	3,834	415
	44,628	51,840

並無個別或共同被視為減值的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
並無逾期或減值	40,794	51,425
逾期少於1個月	3,834	415
	44,628	51,840

財務報表附註

2013年12月31日

31. 在途現金

本集團

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
在途現金	131,336	407,455

在途現金指以借記卡或信用卡結算而銀行尚未轉撥予本集團的銷售所得款項。

32. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘

	附註	本集團		本公司	
		2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
現金及銀行結餘		2,001,428	2,297,560	48,066	6,105
定期存款		-	23,858	-	-
		2,001,428	2,321,418	48,066	6,105
減：抵押定期存款	35(a)	(67,000)	(175,500)	-	-
受限制銀行結餘		(195,915)	(28,538)	-	-
現金及現金等價物		1,738,513	2,117,380	48,066	6,105

財務報表附註

2013年12月31日

32. 現金及現金等價物和受限制銀行結餘(續)

於2013年及2012年12月31日，銀行及手頭現金以下列貨幣呈列：

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
人民幣	1,969,881	2,252,768	31,366	37
美元	8,573	20,117	2,589	—
港元	22,974	48,496	14,111	6,068
新加坡元	—	37	—	—
	2,001,428	2,321,418	48,066	6,105

於報告期終日，本集團以美元及港元列值的現金及銀行結餘分別為人民幣8,573,000元及人民幣22,974,000元(2012年：人民幣20,117,000元及人民幣48,496,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，惟根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按每日銀行存款利率以浮動利率收取利息。銀行結餘乃存放於商譽良好的且近期並無拖欠記錄的銀行。

根據中國相關法規，本集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的保證金。當取得相關當地政府部門的批准後，保證金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2013年12月31日，該筆保證金約為人民幣153,352,000元(2012年：無)。

財務報表附註

2013年12月31日

33. 應付貿易款項及應付票據

本集團

於報告期終日，應付貿易款項及應付票據按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1個月以內	1,283,389	1,568,342
1至2個月	386,280	679,842
2至3個月	93,141	100,469
3個月以上	19,338	27,557
	1,782,148	2,376,210

應付貿易款項及應付票據於各報告期終日以人民幣列值。

財務報表附註

2013年12月31日

34. 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
即期：				
購買物業、廠房及設備和開發中物業的應付款項	526,379	421,027	-	-
預收客戶款項	1,605,261	1,543,917	-	-
預售開發中物業的預收款項	1,317,667	275,274	-	-
預收一家附屬公司一名非控股股東款項	-	67,000	-	-
預收第三方款項(附註(i))	123,376	101,471	-	-
應付當地政府的其他負債	-	21,446	-	-
其他應付稅項	247,979	254,332	-	70
應付花紅及福利	134,944	111,123	-	-
已收供應商／特許專營商按金	232,720	161,260	-	-
應計費用	299,436	314,511	-	-
應計利息	29,019	21,442	26,474	21,442
遞延收入	43,326	27,533	-	-
遞延政府補貼	3,012	3,277	-	-
出售一家附屬公司的預收款項	72,498	102,000	-	-
其他	81,554	100,338	75	-
	4,717,171	3,525,951	26,549	21,512
非即期：				
出售附屬公司的預收款項	288,786	-	288,786	-
	5,005,957	3,525,951	315,335	21,512

附註：

(i) 第三方的墊款為免息及無固定還款期。

財務報表附註

2013年12月31日

35. 計息銀行及其他借款

本集團

	2013年			2012年		
	實際/ 合約利率(%)	到期	人民幣千元	實際/ 合約利率(%)	到期	人民幣千元
即期：						
銀行貸款－未抵押	2.283-6.888	2014年	250,449	5.88-7.84	2013年	339,000
銀行貸款－已抵押(a)	1.600-7.500	2014年	1,043,751	2.399-6.941	2013年	596,551
長期銀行貸款即期部分－已抵押(a)	5.895-7.315	2014年	385,000	6.65-7.755	2013年	190,000
長期銀行貸款即期部分－未抵押	2.55-6.15	2014年	5,000	6.650	2013年	25,000
已抵押其他貸款(a)	7.380	2014年	25,000	-	-	-
			1,709,200			1,150,551
可換股債券(附註36)	-	-	-	加權平均5.13	2013年	1,645,123
於2014年7月到期的有擔保債券(附註37)	加權平均4.93	2014年	998,374	-	-	-
			2,707,574			2,795,674
非即期：						
已抵押銀行貸款(a)	6.15-7.59	2015年至2018年	820,000	6.65-7.98	2014年至2018年	702,000
未抵押銀行貸款	5.843	2015年至2016年	50,000	6.12-7.04	2014年至2015年	110,000
已抵押其他貸款(a)	-	-	-	7.98	2014年	200,000
銀團貸款	美元借款	2015年至2016年	2,174,942	-	-	-
	按倫敦銀行同業 拆息利率加230個 基點計及港元 借款按香港銀行 同業拆息利率 加230個基點計					
於2014年7月到期的有擔保債券(附註37)	-	-	-	加權平均4.93	2014年	996,764
			3,044,942			2,008,764
			5,752,516			4,804,438

財務報表附註

2013年12月31日

35. 計息銀行及其他借款(續)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
分析為：		
1年內或按要求	2,707,574	2,795,674
第2年	844,988	1,536,764
第3至第5年(包括首尾兩年)	2,199,954	472,000
	5,752,516	4,804,438

附註：

(a) 於2013年12月31日的已抵押銀行及其他貸款人民幣2,273,751,000元乃以本集團若干樓宇、投資物業、預付土地租賃款項、開發中物業及定期存款作抵押，其於2013年12月31日的總賬面值為人民幣4,054,479,000元(2012年：人民幣2,125,378,000元)(附註15、16、17、18及32)。

(b) 本集團具有以下未提取的銀行信貸：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
按浮動利率：		
於1年內到期	105,363	65,000
於2至4年內到期，包括首尾兩年	1,792,283	1,659,499
於5年後到期	1,604,500	367,500
	3,502,146	2,091,999

本集團的銀行信貸以若干樓宇(附註15)、投資物業(附註16)、預付土地租賃款項(附註17)、開發中物業(附註18)及定期存款(附註32)作抵押。

財務報表附註

2013年12月31日

35. 計息銀行及其他借款(續)

本公司

	2013年			2012年		
	實際/ 合約利率(%)	到期	人民幣千元	實際/ 合約利率(%)	到期	人民幣千元
即期：						
可換股債券(附註36)	-	-	-	加權平均5.13	2013年	1,645,123
於2014年7月到期的有擔保債券(附註37)	加權平均4.93	2014年	998,374	-	-	-
非即期：						
銀團貸款(a)	美元借款按倫敦 銀行同業拆息 利率加230個 基點計及港元 借款按香港銀行 同業拆息利率 加230個基點計	2015年至2016年	2,174,942	-	-	-
於2014年7月到期的有擔保債券(附註37)	-	-	-	加權平均4.93	2014年	996,764

(a) 銀團貸款乃由本集團若干附屬公司作擔保。

財務報表附註

2013年12月31日

36. 可換股債券

於2010年10月27日，本公司已發行面值為1,941,000,000港元的1.75厘可換股債券。債券持有人可選擇於2010年12月7日或之後起至2013年10月20日止期間，按每股13.31港元的換股價將該等債券轉換為普通股。該等債券持有人可選擇於2013年10月20日贖回該等債券的100%本金額連同截至該日止應計及未付的利息。本公司可選擇於2013年10月20日前任何時間，全數贖回(不可部分贖回)當時尚未轉換的可換股債券的本金額連同截至贖回日止應計的利息，惟於有關贖回通告日期前，原先已發行的可換股債券最少90%的本金額已獲轉換、贖回或購回及註銷。該等債券按年利率1.75厘計息，每半年付息一次，即付息日為4月27日及10月27日。

負債部分的公允值採用無換股權的同類債券的同等市場利率於發行日進行估計。餘額則指定為權益部分並列入股東權益。

年內已發行的可換股債券已分為負債及權益部分如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
2010年已發行可換股債券的面值	1,673,685	1,673,685
權益部分	(23,607)	(23,607)
負債部分應佔的直接交易成本	(25,105)	(25,105)
	1,624,973	1,624,973
於發行日的負債部分	1,624,973	1,624,973
利息開支	240,691	174,999
匯兌調整	(126,373)	(99,251)
已付利息	(81,855)	(55,598)
提早贖回的收益	(111)	-
贖回(i)	(1,657,325)	-
於12月31日的負債部分(附註35)	-	1,645,123

財務報表附註

2013年12月31日

36. 可換股債券(續)

- (i) 於2013年7月16日，本公司提早贖回本金總額為150,000,000港元的可換股債券，代價為159,750,000港元。於2013年10月24日，本公司贖回本金總額為1,791,000,000港元的餘下所有已到期可換股債券，代價為1,918,107,270港元。贖回的債券已予註銷。

37. 於2014年7月到期的有擔保債券

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
於2014年7月到期的上市有擔保債券		
即期	998,374	-
非即期	-	996,764

於2011年7月19日，本公司已發行於2014年7月到期的有擔保債券(「2014年有擔保債券」)，所涉及的本金總額為人民幣1,000,000,000元。於2014年7月到期的有擔保債券已獲納入Hong Kong Exchange Securities Trading Limited的正式上市名單。2014年有擔保債券於2014年7月19日到期，並按年利率4.65厘計息。利息須每半年於每年1月19日及7月19日支付，開始日期為2012年1月19日。

本公司根據2014年有擔保債券的責任乃由本集團若干家附屬公司作擔保。

財務報表附註

2013年12月31日

38. 股本

	股份數目	法定	
		美元	人民幣
於2013年及2012年12月31日	5,000,000,000	50,000	393,500

	股份數目	已發行及繳足	
		美元	人民幣千元
於2012年12月31日	1,993,462,988	19,934	153
已行使的購股權	9,585,000	96	1
於2012年12月31日及2013年1月1日	2,003,047,988	20,030	154
已行使的購股權(i)	17,084,000	171	1
購回股份(ii)	(14,000,000)	(140)	(1)
於2013年12月31日	2,006,131,988	20,061	154

年內的股本變動如下：

- (i) 17,084,000份購股權所附的認購權已按每股3.56港元、每股5.64港元、每股1.88港元、每股6.63港元、每股5.50港元、每股6.49港元、每股9.00港元、每股7.56港元、每股10.77港元的認購價獲行使(附註40)，導致發行17,084,000股每股面值0.00001美元的股份，扣除開支前的總現金代價為88,360,405港元(相當於人民幣70,826,800元)。於行使購股權時，為數人民幣21,910,000元的款項已由購股權儲備轉撥至股份溢價賬。
- (ii) 本公司於聯交所合共購回14,000,000股每股面值0.00001美元的本公司股份，總代價為100,860,000港元(相當於人民幣80,298,000元)。購回的股份於2013年7月8日及2013年7月22日註銷。

財務報表附註

2013年12月31日

38. 股本(續)

參照上述的本公司已發行股本變動，年內的交易概要如下：

	股份數目	已發行股本 美元	股份溢價 人民幣千元
於2012年1月1日	1,993,462,988	19,934	4,243,253
已行使的購股權	9,585,000	96	48,769
於2012年12月31日及2013年1月1日	2,003,047,988	20,030	4,292,022
已行使的購股權	17,084,000	171	92,736
購回股份	(14,000,000)	(140)	(80,298)
2013年中期股息	—	—	(200,261)
擬派2013年末期股息	—	—	(220,675)
於2013年12月31日	2,006,131,988	20,061	3,883,524

購股權

本公司購股權計劃及根據該計劃已發行購股權的詳情載於財務報表附註40。

財務報表附註

2013年12月31日

39. 儲備

本集團

(i) 任意公積金

根據本集團在中國成立的若干附屬公司的公司章程細則，該等附屬公司須將其部分稅後利潤轉撥至任意公積金。分配入該儲備的金額由各自董事會釐定。

就中國附屬公司而言，根據中華人民共和國公司法（經修訂），任意公積金可用於抵償過往年度虧損（如有），並可按權益持有人的現有權益比例轉換為資本，惟轉換後結餘不得少於註冊資本的25%。

(ii) 法定儲備

根據中國有關規則及規例，屬財務報表附註22所指中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後利潤（按中國會計規則釐定）轉撥至法定儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

(iii) 外匯變動儲備

外匯變動儲備用於記錄外國附屬公司財務報表換算引起的匯兌差額。

財務報表附註

2013年12月31日

39. 儲備(續)

本公司

	可換股債券		資本		保留利潤／		外匯		總計
	股份溢價	的權益部分	贖回儲備	資本儲備	實繳盈餘	(累計虧損)	變動儲備	購股權儲備	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年12月31日	4,243,253	23,607	4	-	908,303	25,784	(26,884)	55,700	5,229,767
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	355,090	57,957	-	413,047
以股權結算的購股權安排(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	28,366	28,366
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	6,550	-	(6,550)	-
就已於2011年12月31日後									
行使的僱員購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	(405)	-	-	(405)
行使購股權	48,769	-	-	-	-	-	-	(12,145)	36,624
2012年中期股息	-	-	-	-	-	(199,749)	-	-	(199,749)
擬派2012年末期股息	-	-	-	-	-	(180,274)	-	-	(180,274)
於2012年12月31日	4,292,022	23,607	4	-	908,303	6,996	31,073	65,371	5,327,376
年內全面收益總額	-	-	-	-	-	(215,515)	92,240	-	(123,275)
以股權結算的購股權安排(附註40)	-	-	-	-	-	-	-	25,784	25,784
購股權失效或屆滿時轉撥購股權儲備	-	-	-	-	-	1,336	-	(1,336)	-
購回股份	(80,298)	-	1	-	-	-	-	-	(80,297)
就已於2012年12月31日後									
行使的僱員購股權所發行股份的股息	-	-	-	-	-	(2,456)	-	-	(2,456)
行使購股權	92,736	-	-	-	-	-	-	(21,910)	70,826
贖回可換股債券	-	(23,607)	-	23,607	-	-	-	-	-
2013年中期股息	(200,261)	-	-	-	-	-	-	-	(200,261)
擬派2013年末期股息	(220,675)	-	-	-	-	-	-	-	(220,675)
於2013年12月31日	3,883,524	-	5	23,607	908,303	(209,639)	123,313	67,909	4,797,022

購股權儲備包括已授予但尚未行使購股權的公允值，有關進一步說明載於財務報表附註2.4以股份為基礎的支付的會計政策中。有關金額將於相關購股權獲行使時轉撥至股份溢價賬，或於相關購股權到期或被放棄時轉入保留利潤。

財務報表附註

2013年12月31日

40. 購股權計劃

根據本公司股東於2007年2月24日舉行的股東特別大會上所通過的決議案，購股權計劃（「該計劃」）已獲批准。根據該購股權計劃，董事可邀請本集團的僱員、高級管理層、董事及其他合資格參與者認購本公司購股權。於行使購股權時應付的每股認購金額將有待確定，並將根據(i)股份於緊接相關提呈日期前五個交易日在聯交所的平均官方收市價，(ii)股份於相關提呈日期在聯交所的官方收市價及(iii)股份面值，三者之中的較高者釐定。所授出的購股權於若干期間後歸屬。購股權可根據購股權計劃條款於授出時董事會通知各承授人或董事會決議的期間內隨時行使。

根據購股權計劃可予授出的購股權所涉股份數目上限以及本集團根據任何其他計劃可予授出有關股份或其他證券的購股權所涉股份數目上限的總和，不得超過於本公司股份上市當日的已發行股本的10%（相當於180,000,000股股份）。該10%限額不會計入根據購股權計劃條款已失效的購股權。授出超過此限額的購股權須待本公司股東批准，方可進行。

購股權並無賦予持有人收取股息或於股東大會上投票的權利。

財務報表附註

2013年12月31日

40. 購股權計劃(續)

以下為年內根據該計劃尚未行使的購股權：

	2013年		2012年	
	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權 平均行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	7.23	72,308	6.84	67,284
年內已授出	9.27	7,698	7.56	19,420
年內已放棄	8.77	(1,281)	8.08	(4,811)
年內已行使	5.17	(17,084)	4.71	(9,585)
年內已屆滿	-	-	-	-
於12月31日	8.02	61,641	7.23	72,308

年內已行使的購股權於行使當日加權平均股價為每股9.69港元(2012年：每股9.13港元)。

財務報表附註

2013年12月31日

40. 購股權計劃(續)

於報告日尚未行使的購股權的行使價及行使期如下：

2013年			
購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期	
1,200	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日	
1,215	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日	
3,245	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日	
4,500	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日	
500	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日	
9,474	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日	
1,200	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日	
15,213	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	
17,640	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	
7,454	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日	
61,641			
2012年			
購股權數目 千份	行使價 每股港元	行使期	
2,827	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日	
3,460	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日	
7,079	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日	
6,750	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日	
750	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日	
15,402	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日	
1,600	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日	
15,622	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	
18,818	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	
72,308			

財務報表附註

2013年12月31日

40. 購股權計劃(續)

於年內授出的購股權的公允值約人民幣17,017,000元(2012年：人民幣32,398,000元)，其中本集團於截至2013年12月31日止年度內確認一項購股權開支人民幣4,889,000元(2012年：人民幣6,609,000元)。本集團於截至2013年12月31日止年度內確認購股權開支總額人民幣25,784,000元(2012年：人民幣28,366,000元)(附註6)。

於年內授出以股權結算的購股權的公允值乃按二項式期權定價模式於授出日期作出估計，並經計及授出該等購股權的條款及條件。下表列出該模式所採用的數值：

	2013年	2012年
派息率(%)	2.54%	2.91%
預期波幅(%)	44.51% – 48.20%	45.59% – 49.45%
無風險利率(%)	0.201% – 0.535%	0.252% – 0.572%
預期購股權年期(年)	3-6	3-6
加權平均行使價(港元)	9.27	7.56

以預期股票價格回報標準差計算的波動乃基於同行業的可比較上市公司的統計分析計算。

於2008年9月，本公司註銷先前按遠高於現行公允市值的行使價授予若干高級管理層成員的購股權，並同時按現行公允市值重新授予相同數目的購股權。替代購股權由重新授予日期起歸屬，而所有其他條款與原購股權相同，維持不變。註銷及重新授予購股權，用意在於為高級管理層提供獎勵。根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付，註銷獎勵並同時授予替代獎勵將以修改被註銷獎勵的條款入賬。因此，額外補償成本將根據於註銷日期替代獎勵的公允值高於被註銷獎勵的公允值的差額計量。

於註銷及替代日計量的補償成本總額，將按於原獎勵授予日期就預期於該日期提供(或已提供)必要服務而獲授獎勵的公允值部分計量，加上註銷及替代所產生的額外成本。本公司將繼續於原歸屬期內以經修改獎勵於原授予日期的公允值確認為開支，並於經修改歸屬期內確認額外成本為開支。

財務報表附註

2013年12月31日

40. 購股權計劃(續)

年內已行使17,084,000份購股權，導致增發17,084,000股本公司普通股，股本增加人民幣1,000元，股份溢價增加人民幣92,736,000元(扣除發行費用前)，其進一步詳情載於財務報表附註38。

於報告期末，本公司根據該計劃持有61,641,500份尚未行使購股權。根據本公司當前資本結構，悉數行使尚未行使的購股權會導致本公司增發61,641,500股普通股，股本增加約人民幣3,758元，股份溢價增加約人民幣383,989,000元(扣除發行費用前)。

於該等財務報表獲批准日期，本公司根據該計劃持有60,698,500份尚未行使購股權，佔本公司當日已發行股份約3.02%。

41. 出售附屬公司

	附註	2013年 人民幣千元
出售的淨資產：		
物業、廠房及設備		50,787
開發中物業		830,404
預付土地租賃款項		87,711
貸款及應收款項－第三方		37,900
按金、預付款項及其他應收款項		119,529
現金及現金等價物		45,159
其他應付款項及應計費用		(1,234,803)
遞延稅項負債		(14,312)
		(77,625)
出售附屬公司產生的收益	5	341,379
以現金償付		263,754

財務報表附註

2013年12月31日

41. 出售附屬公司(續)

關於出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2013年 人民幣千元
已收現金代價	161,754
出售的現金及現金等價物	(45,159)
就出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	116,595

42. 或然負債

- (1) 本集團已就若干銀行向本集團預售物業的買家授出的按揭信貸提供人民幣342,541,000元(2012年：人民幣318,957,000元)的擔保。根據擔保安排條款，倘買家拖欠按揭款項，本集團有責任向銀行償還違約買家結欠的餘下按揭貸款及任何應計利息與罰款。本集團其後有權接收相關物業的合法產權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後為止。

於有關年度期間，本集團並無因就本集團物業的買家獲授的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現拖欠還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還尚未償還的按揭貸款及任何應計利息與罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

財務報表附註

2013年12月31日

42. 或然負債(續)

(2) 於報告期終日，未於財務報表撥備的或然負債如下：

	本集團	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
就授予聯營公司的融資而向銀行作出的擔保	648,000	94,600
就授予一家合營公司的借款而向銀行及其他金融機構作出的擔保	722,500	652,500

43. 抵押資產

本集團的銀行貸款及信貸以本集團的資產作抵押，詳情分別載於財務報表附註15、16、17、18及32。

44. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)及分租其租賃資產，租期介乎1年至20年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，並按當時的市場狀況定期調整租金。

於2013年12月31日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租賃屆滿時可獲日後應收租金總額下限如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	277,604	258,680
第2至第5年(包括首尾兩年)	805,550	817,394
5年後	617,957	787,600
	1,701,111	1,863,674

財務報表附註

2013年12月31日

44. 經營租賃安排(續)

(a) 作為出租人(續)

上述數額包括截至2013年12月31日預期根據不可撤銷分租項下收取的日後應收分租租金下限人民幣486,491,000元(2012年：人民幣859,654,000元)。

(b) 作為承租人

本集團根據不可撤銷的經營租賃協議租入其若干商店和辦公室。

於2013年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃屆滿時應支付日後租賃款項總額下限如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
1年內	533,636	363,667
第2至第5年(包括首尾兩年)	2,738,850	1,819,001
5年後	8,914,718	5,335,090
	12,187,204	7,517,758

財務報表附註

2013年12月31日

45. 承擔

除上文附註44(b)詳述的經營租賃承擔，本集團於報告日的資本承擔如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約，但未撥備：		
土地及樓宇	1,324,331	1,609,397
租賃物業改良	168,738	33,832
	1,493,069	1,643,229
已授權，但未訂約：		
土地及樓宇	330,808	359,246
租賃物業改良	57,618	183,665
	388,426	542,911
	1,881,495	2,186,140

此外，並未包括於上述的本集團分佔一家合營公司的資本承擔如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已訂約，但未撥備	88,646	57,428
已授權，但未訂約	-	75,000
	88,646	132,428

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易

(a) 關連人士名稱及關係

名稱	關係
沈國軍先生	本公司的股東
銀泰國際	本公司的股東
北京銀泰置業有限公司(「北京銀泰」)	由沈國軍先生控制
中國銀泰投資有限公司(「中國銀泰」)	由沈國軍先生控制
北京國俊投資有限公司(「北京國俊」)	由沈國軍先生控制
京投銀泰	中國銀泰佔24.83%的股權
中大聖馬	本集團的聯營公司
安徽華侖	本集團的聯營公司
浙江銀泰電子商務	本集團的聯營公司
西安曲江銀泰	於2012年11月30日前為本集團的聯營公司
北京友誼燕莎	本集團的聯營公司
亳州華侖	本集團的聯營公司
新湖濱	合營公司
北京樂天銀泰百貨有限公司(「樂天銀泰」)	中國銀泰的合營公司
杭州湖濱國際商業發展有限公司(「杭州湖濱國際」)	北京國俊的合營公司
北京京投置地房地產有限公司(「京投置地」)	京投銀泰的附屬公司
寧波華聯房地產開發有限公司(「寧波華聯房地產」)	京投銀泰的附屬公司
寧波銀泰物業管理有限公司(「寧波銀泰物業管理」)	京投銀泰的附屬公司
杭州銀泰	中國銀泰的附屬公司
浙江富強	中國銀泰的附屬公司
北京新燕莎控股(集團)有限公司(「北京新燕莎」)	一家聯營公司的控股股東
奉化銀泰置業有限公司(「奉化銀泰」)	由沈國軍先生控制49%的投票權
湖州家樂福商城有限公司(「湖州家樂福」)	由沈國軍先生控制50%的投票權

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易

與關連人士之間的交易如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
租金開支及管理費開支：		
北京銀泰	-	3,280
京投銀泰	2,316	32,282
西安曲江銀泰	-	14,024
京投置地(附註(i))	44,508	-
湖州家樂福(附註(ii))	8,396	-
	55,220	49,586
墊支予關連人士款項：		
安徽華侖	-	86,860
新湖濱(附註(iii))	100,612	15,000
亳州華侖(附註(iv))	72,500	116,638
	173,112	218,498
關連人士償還墊款：		
新湖濱	-	51,620
安徽華侖	27,477	-
	27,477	51,620
借予關連人士的貸款及應收款項：		
浙江銀泰電子商務	70,000	143,390
中大聖馬	60,000	119,000
	130,000	262,390
關連人士償還貸款及應收款項：		
中國銀泰	-	106,664
杭州銀泰	80,563	139,167
中大聖馬	49,718	86,631
	130,281	332,462
關連人士管理費：		
北京新燕莎	5,087	6,080

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
關連人士的利息收入：		
中國銀泰	-	3,297
新湖濱	18,753	18,494
杭州銀泰	30,333	38,708
中大聖馬	50,790	46,859
浙江銀泰電子商務	16,677	5,774
安徽華侖	21,955	20,612
亳州華侖	10,849	4,960
	149,357	138,704
客戶以本集團的預付卡(已扣除以所使用的關連人士預付卡作出的付款) 向關連人士付款/(收款)：		
浙江銀泰電子商務	1,562	13,502
樂天銀泰	(1,192)	23,244
新湖濱	(530)	-
杭州湖濱國際	61,189	7,302
	61,029	44,048
支付租賃按金：		
杭州銀泰	5,000	-
京投銀泰	700	-
奉化銀泰	5,000	-
湖州家樂福	2,500	-
	13,200	-
向一名關連人士銷售貨品：		
浙江銀泰電子商務(附註(v))	214,580	122,423
購買物業及設備：		
京投銀泰	-	658,000
一名關連人士提供擔保：		
銀泰國際(附註29(iii))	150,687	200,917
向關連人士提供擔保：		
中大聖馬(附註(vi))	264,000	264,000
安徽華侖(附註(vii))	600,000	-
新湖濱(附註(viii))	722,500	652,500
	1,586,500	916,500

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(b) 與關連人士的交易(續)

附註：

- (i) 根據京投置地與浙江銀泰簽訂的一份協議，浙江銀泰租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2010年1月18日起至2032年1月31日止。
- (ii) 根據湖州家樂福與浙江銀泰投資簽訂的一份協議，浙江銀泰投資租用一幢樓宇作其營運用途，租期由2013年6月28日起至2033年6月27日止。
- (iii) 本集團向新湖濱提供的墊款為人民幣100,612,000元(2012年：人民幣15,000,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (iv) 安徽華僑飯店向亳州華僑提供的墊款為人民幣72,500,000元(2012年：人民幣116,638,000元)，乃按一年期基準利率計息及無固定還款期。
- (v) 2013年，本集團已向浙江銀泰電子商務出售貨品以供海外採購。
- (vi) 根據浙江銀泰、中大聖馬及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，浙江銀泰於2012年9月17日至2015年9月17日期間向中大聖馬提供的擔保為人民幣264,000,000元。於2013年12月31日，中大聖馬獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣198,000,000元(2012年：人民幣94,600,000元)。
- (vii) 根據安徽華僑飯店、安徽華僑及一家銀行之間訂立的一份擔保協議，安徽華僑飯店於2013年6月20日至2028年6月20日期間向安徽華僑提供的擔保為人民幣600,000,000元。於2013年12月31日，安徽華僑獲授並由本集團作擔保的銀行信貸已獲動用約人民幣450,000,000元(2012年：無)。
- (viii) 根據浙江銀泰、新湖濱及若干金融機構之間訂立的多份擔保協議，浙江銀泰就新湖濱的借款提供的擔保為人民幣722,500,000元(2012年：人民幣652,500,000元)。

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(c) 應收關連人士款項

本集團於報告日應收關連人士的重大結餘如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應收關連人士款項：		
京投銀泰	720	20
新湖濱	395,793	276,985
寧波華聯房地產	70	70
寧波銀泰物業管理	-	3,400
京投置地	6,000	6,000
北京銀泰	-	1,816
安徽華侖	387,677	393,199
浙江銀泰電子商務	281,646	90,074
北京新燕莎	5,087	5,431
亳州華侖	204,947	121,598
浙江銀泰	5,000	-
奉化銀泰	5,000	-
湖州家樂福	2,500	-
	1,294,440	898,593

應收浙江銀泰電子商務款項主要以港元計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

應收新湖濱、安徽華侖及亳州華侖款項以人民幣計算，為無抵押、按一年期基準利率計息及無固定還款期。

應收關連人士的餘下款項以人民幣計算，為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(d) 應收關連人士貸款及利息

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
杭州銀泰(附註29)	150,687	200,917
浙江銀泰電子商務(附註29)	287,561	200,884
中大聖馬(附註29)	553,025	491,953
	991,273	893,754

(e) 應付關連人士款項

本集團應付關連人士的重大結餘如下：

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
應付關連人士款項：		
湖州家樂福(附註(b)(ii))	1,446	-
京投銀泰	-	588,000
浙江銀泰電子商務	-	2,587
樂天銀泰	679	2,920
杭州湖濱國際	12,058	6,323
	14,183	599,830

所有應付關連人士款項以人民幣計算，為無抵押、免息及按要求支付。

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(f) 與關連人士的承諾

- (i) 於2012年9月21日，浙江銀泰投資與奉化銀泰訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向奉化銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。剩餘年限之年租金將按奉化銀泰百貨收入淨值之5%釐定。
- (ii) 於2013年7月15日，銀泰三江與杭州銀泰訂立一份協議，據此，銀泰三江向杭州銀泰租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起兩年內，銀泰三江免予繳租。剩餘年限之年租金將按銀泰三江收入淨值之5%釐定。
- (iii) 於2013年2月25日，浙江銀泰投資與湖州家樂福訂立一份協議，據此，浙江銀泰投資向湖州家樂福租用一幢樓宇的若干樓層作營運用途，為期20年。自物業交付起三年內，浙江銀泰投資免予繳租。本集團預計2014年1月1日至2033年6月27日期間的最低租賃付款總額約為人民幣664,179,000元。

(g) 主要管理人員薪酬

	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
薪金、津貼及其他福利	5,270	4,044
酌情花紅	2,895	5,079
退休計劃供款	568	502
以股權結算的購股權開支	7,727	11,974
	16,460	21,599

財務報表附註

2013年12月31日

46. 關連人士交易(續)

(g) 主要管理人員薪酬(續)

高級管理人員的酬金範圍如下：

	僱員人數	
	2013年	2012年
500,001港元至1,000,000港元	3	1
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	2
3,500,001港元至4,000,000港元	1	1
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1
8,000,001港元至8,500,000港元	1	—
9,000,001港元至9,500,000港元	—	1
	9	8

董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註9。

財務報表附註

2013年12月31日

47. 金融工具的分類

各類的金融工具於報告日的賬面值如下：

本集團

2013年

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	持有至到期投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
持有至到期的投資	-	12,000	12,000
包括於預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	931,749	-	931,749
應收貿易款項	44,628	-	44,628
貸款及應收款項	1,127,217	-	1,127,217
應收關連人士款項	1,294,440	-	1,294,440
在途現金	131,336	-	131,336
已抵押存款	67,000	-	67,000
受限制銀行結餘	195,915	-	195,915
現金及現金等價物	1,738,513	-	1,738,513
	5,530,798	12,000	5,542,798

2013年

金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	1,782,148
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,127,992
應付關連人士款項	14,183
計息銀行及其他借款	4,754,142
於2014年7月到期的有擔保債券	998,374
	8,676,839

財務報表附註

2013年12月31日

47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

本集團(續)

2012年

金融資產

	貸款及應收款項 人民幣千元	可供出售投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	24,466	24,466
包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融 資產	637,744	–	637,744
應收貿易款項	51,840	–	51,840
貸款及應收款項	1,231,490	–	1,231,490
應收關連人士款項	898,593	–	898,593
在途現金	407,455	–	407,455
已抵押存款	175,500	–	175,500
受限制銀行結餘	28,538	–	28,538
現金及現金等價物	2,117,380	–	2,117,380
	5,548,540	24,466	5,573,006

2012年

金融負債

	按攤銷成本計價 的金融負債 人民幣千元
應付貿易款項及應付票據	2,376,210
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	1,036,424
應付關連人士款項	599,830
計息銀行及其他借款	2,162,551
可換股債券	1,645,123
於2014年7月到期的有擔保債券	996,764
	8,816,902

財務報表附註

2013年12月31日

47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

本公司

2013年

金融資產

貸款及應收款項
人民幣千元

包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,024
應收附屬公司款項	6,990,784
現金及現金等價物	48,066
	7,039,874

2013年

金融負債

按攤銷成本計價
的金融負債
人民幣千元

包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	26,549
應付附屬公司款項	117,699
於2014年7月到期的有擔保債券	998,374
計息銀行及其他借款	2,174,942
	3,317,564

財務報表附註

2013年12月31日

47. 金融工具的分類(續)

各類的金融工具於報告日的賬面值如下:(續)

本公司(續)

2012年

金融資產

貸款及應收款項
人民幣千元

包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產	1,056
應收附屬公司款項	7,066,107
現金及現金等價物	6,105
	7,073,268

2012年

金融負債

按攤銷成本計價
的金融負債
人民幣千元

包括於其他應付款項及應計費用的金融負債	21,512
應付附屬公司款項	88,023
可換股債券	1,645,123
於2014年7月到期的有擔保債券	996,764
	2,751,422

財務報表附註

2013年12月31日

48. 金融工具的公允值及公允值級別

本集團金融工具(其賬面值與其公允值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公允值如下：

本集團

	賬面值		公允值	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
金融資產				
可供出售投資	-	24,466	-	24,466

管理層評估如下：主要由於現金及現金等價物、已抵押存款、受限制銀行結餘、在途現金、應收關連人士款項、貸款及應收款項、應收貿易款項、包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計息銀行及其他借款、應付關連人士款項、包括於其他應付款項及應計費用的金融負債，以及應付貿易款項及應付票據的到期期限不長，故該等工具的公允值與其賬面值相若。

本集團以財務經理為首的企業融資團隊負責釐定金融工具公允值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動並釐定估值中適用的主要參數。估值由財務總監審核及批准。估值過程及結果由審核委員會每年作出兩次檢討，以進行中期及年度財務申報。

金融資產及負債的公允值以該工具於自願交易方(而非強迫或清倉銷售)當前交易下的可交易金額入賬。下列方法及假設乃用於估算公允值：

借予第三方及關連人士的貸款和計息銀行及其他借款的公允值，乃採用未來預期現金流量貼現法計算，以具有類似條款、信貸風險及剩餘到期日的工具的現時市場利率作為貼現率。於2014年7月到期的有擔保債券的公允值，乃採用同類債券的等同市場利率估算。

上市股本投資的公允值乃以市場報價為基準。

財務報表附註

2013年12月31日

48. 金融工具的公允值及公允值級別(續)

公允值級別

下表載述本集團金融工具的公允值計量級別：

以公允值計量的資產：

本集團

	於2013年12月31日 活躍市場上的報價 第一級別 人民幣千元	於2012年12月31日 活躍市場上的報價 第一級別 人民幣千元
可供出售投資：		
股本投資	-	24,466

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行貸款及現金。該等金融工具的主要目的是為本集團的運作籌集資金。本集團其他各種金融資產及負債，如應付貿易款項，直接從其業務中產生。

本集團金融工具所帶來的風險主要有利率風險、外幣風險、信貸風險及流動性風險。管理各項風險的政策簡述如下。本集團關於衍生工具制定的會計政策載於財務報表附註2.4。

利率風險

本集團除銀行現金(附註32)和貸款及應收款項(附註29)外並無重大計息資產。

本集團的利率風險來自借款，有關詳情載列於附註35。浮息借款使本集團面臨現金流量利率風險。定息借款使本集團冒公允值利率風險。

本集團並無以任何利率掉期對沖其承受的利率風險。

下表列示本集團於有關年度內的除稅前利潤對利率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(透過浮息借款的影響)。

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

利率風險(續)

本集團	基點增加／(減少)	除稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
2013年12月31日		
人民幣	100	(9,950)
人民幣	(100)	9,950
美元	50	(8,127)
美元	(50)	8,127
港元	50	(2,948)
港元	(50)	2,948
2012年12月31日		
人民幣	100	(13,400)
人民幣	(100)	13,400

外幣風險

截至2013年12月31日及2012年12月31日止年度，本集團擁有以外幣計算的銀行現金，並面臨不同貨幣風險(主要為港元)產生的外匯風險。外匯風險來自未來的商業交易及已確認的資產與負債。

於2013年及2012年12月31日，本集團以外幣計算的於2014年7月到期的有擔保債券及現金及現金等價物的詳情披露於附註37及附註32。

本集團並未使用任何遠期合約、貨幣借貸或其他方式對沖其外幣風險。

下表列示於報告期終日本集團的除稅前利潤對港元匯率的合理可能變動(所有其他變量維持不變)的敏感度(因貨幣資產與負債的公允值變動所致)。

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

外幣風險(續)

本集團	外匯匯率 上升/(下跌) %	除稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
2013年		
若港元兌人民幣貶值	2	(224)
若港元兌人民幣升值	(2)	224
2012年		
若港元兌人民幣貶值	2	(10,670)
若港元兌人民幣升值	(2)	10,670

信貸風險

本集團並無過度集中的應收貿易款項信貸風險。零售客戶的銷售額以現金或主要借記卡及信用卡付款。本集團訂有限制任何財務機構信貸風險款額的政策。

本集團面對過度集中的其他應收款項、貸款及應收款項的信貸風險，主要為應收關連人士及第三方款項，最高金額相當於賬面值。由於本集團管理層認為關連人士及第三方具備償債能力，且本集團與關連人士及第三方同意未來還款計劃，故此本集團管理層認為可收回應收關連人士及第三方款項的餘款。

本集團已為其開發中物業的若干買家安排銀行融資，並已提供擔保以保證該等買家的還款責任。該等擔保的披露詳情載於附註42。

本集團亦因授出財務擔保而面臨信貸風險，其進一步詳情披露於財務報表附註42(2)。

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險

審慎的流動性風險管理指足夠現金及有價證券，並透過足夠金額的已承諾信貸融資額度取得可動用資金及有能力在市場平倉。鑒於相關業務多樣的性質，本集團的庫務功能旨在透過維持可動用的已承諾信貸融資額度，保持資金的靈活性。此外，董事相信本集團的經營活動現金流量及現有可動用的銀行貸款充裕，足以償還到期債務。

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下：

本集團

	2013年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至 少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	1,209,829	724,906	908,804	2,226,233	5,069,772
應付貿易款項及應付票據	-	1,782,148	-	-	-	1,782,148
其他應付款項及應計費用	123,376	354,041	650,575	-	-	1,127,992
應付關連人士款項	-	14,183	-	-	-	14,183
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	1,023,250	-	-	1,046,500
就授予本集團開發中物業的買家的 按揭融資而向銀行作出的擔保	-	342,541	-	-	-	342,541
就授予本集團的聯營公司的融資而向 銀行作出的擔保	-	-	-	-	648,000	648,000
就授予一家合營公司的借款而向銀行 及其他金融機構作出的擔保	-	-	-	542,500	180,000	722,500
	123,376	3,725,992	2,398,731	1,451,304	3,054,233	10,753,636

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本集團的金融負債於報告日根據已訂約未貼現付款的到期情況如下:(續)

本集團

	2012年					總計 人民幣千元
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	6個月至			
			少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	567,788	744,742	534,070	572,101	2,418,701
應付貿易款項及應付票據	-	2,376,210	-	-	-	2,376,210
其他應付款項及應計費用	178,004	199,449	658,971	-	-	1,036,424
應付關連人士款項	-	511,830	88,000	-	-	599,830
可換股債券	-	13,770	1,694,557	-	-	1,708,327
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	23,250	1,046,500	-	1,093,000
就授予本集團開發中物業的買家的按揭融資 而向銀行作出的擔保	-	318,957	-	-	-	318,957
就授予本集團的聯營公司的融資而向銀行 作出的擔保	-	-	-	-	94,600	94,600
就授予一家合營公司的借款而向銀行及 其他金融機構作出的擔保	-	-	-	-	652,500	652,500
	178,004	4,011,254	3,209,520	1,580,570	1,319,201	10,298,549

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

本公司

	2013年					總計 人民幣千元
	6個月至					
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	-	28,000	28,000	485,311	1,785,366	2,326,677
其他應付款項及應計費用	-	26,549	-	-	-	26,549
應付附屬公司款項	-	-	-	117,699	-	117,699
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	1,023,250	-	-	1,046,500
	-	77,799	1,051,250	603,010	1,785,366	3,517,425

本公司

	2012年					總計 人民幣千元
	6個月至					
	按要求 人民幣千元	少於6個月 人民幣千元	少於12個月 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2年以上 人民幣千元	
其他應付款項及應計費用	-	21,512	-	-	-	21,512
應付附屬公司款項	-	-	-	88,023	-	88,023
可換股債券	-	13,770	1,694,557	-	-	1,708,327
於2014年7月到期的有擔保債券	-	23,250	23,250	1,046,500	-	1,093,000
	-	58,532	1,717,807	1,134,523	-	2,910,862

財務報表附註

2013年12月31日

49. 財務風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團能夠繼續根據持續經營基準經營和維持健康資本比率，以支持其業務及股東獲得最大利益。

本集團管理其資本結構，並根據相關資產經濟狀況及風險特徵的變動作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整派付予股東的股息、向股東返還資本或發行新股。本集團不受任何外在所須的資本規定限制。於截至2013年及2012年12月31日止各年度制定的目標、政策或程序概無任何變動。

本集團利用資產負債比率(即借款除以總資產)監察資本。借款包括計息銀行及其他借款、可換股債券以及於2014年7月到期的有擔保債券。

於2013年12月31日，本集團的借款為人民幣5,752,516,000元(2012年12月31日：人民幣4,804,438,000元)。於2013年12月31日的資產負債比率為25.5%(2012年12月31日：22.6%)。

50. 報告期後事項

於2013年11月1日，上海銀泰及嘉興銀泰與嘉興城市建設簽訂股權轉讓協議，以出售彼等各自於本公司附屬公司嘉興銀泰新天地的30%及30%股權，合共60%股權的總代價為人民幣362,488,800元。出售事項已於2014年2月完成。

51. 財務報表的批准

財務報表由董事會於2014年3月25日批准並授權發佈。

C. 債務聲明

於2014年3月31日，就編製本債務聲明而言的最後可行日期，本集團的借款(包括銀行及其他借款和人民幣擔保債券)為人民幣5,694.8百萬元。

除集團內公司間負債及日常業務過程中產生的一般應付貿易款項外，於2014年3月31日營業時間結束時，本集團並無任何其他尚未償還的銀行借款、銀行透支、貸款或其他類似債務、按揭、押記或任何其他借款、承兌負債或承兌信貸、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自2014年3月31日起至最後可行日期止本集團的債務及或然負債情況並無出現其他重大變動。就本債務聲明而言，外幣金額已按最後可行日期營業時間結束時的適用匯率換算為港元。

D. 重大變動

除2014年2月完成出售本公司附屬公司嘉興銀泰梅灣新天地投資管理有限公司60%股權及據此產生的出售收益約人民幣126百萬元(分別誠如本公司2013年年報及日期為2013年11月4日的公告所披露)外，於最後可行日期，董事確認，本集團自2013年12月31日(即本集團所編製最新經審核財務報表的截止日期)起截至最後可行日期(包括該日)的財務或貿易狀況或前景概無出現任何重大變動。

E. 其他財務資料

本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個財政年度各年的財務報表概無任何具有非經常性或特殊規模、性質或影響的項目。獨立核數師已就本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個財政年度各年的財務報表作出無保留意見。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對 貴集團物業權益市值於2014年3月31日的估值而編製的函件、估值概要及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測計師行有限公司
香港灣仔港灣道6-8號
瑞安中心4字樓

電話：+852 2840 1177
傳真：+852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

位於中華人民共和國各類物業的估值

吾等謹遵照 閣下的指示，對銀泰商業(集團)有限公司(「貴公司」)及／或其附屬公司、聯營公司及合資企業(下文統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述物業(下文稱「物業」)進行估值。吾等確認曾進行視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必要的其他資料，以向 閣下提供吾等對該等物業於2014年3月31日市值的意見，以供載入 貴集團刊發的通函。

估值基準

吾等的估值乃吾等對各類物業市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「自願買方與自願賣方經適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期買賣資產或負債之估計價值」。

市值乃賣方於市場上可合理取得的最高售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估值尤其不會計及特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關人士所授予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值的因素。評估物業市值亦無考慮買賣成本及扣減任何有關稅項。

估值方法

吾等已就分別由 貴集團持作投資及 貴集團合資企業持有的第一及第六類物業以及由 貴集團持作自用的第三類物業進行估值，吾等已參考可於市場上取得的銷售憑證及按吾等所獲文件所示租金收入撥充資本的基準(如適用)評估該等物業。吾等已考慮有關支銷，並對潛在復歸收入作出適當撥備。

就由 貴集團持作出售的第四類物業而言，吾等採用直接比較法參考可於市場上取得的可比較交易評估物業。

就分別由 貴集團持有的處於在建階段及由 貴集團聯營公司持有的第二及第五類物業而言，吾等採用市場估值方法參考可資比較物業及 貴集團聯營公司的銷售憑證評估物業。吾等假設該等物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃竣工且該等計劃均獲授批准。吾等亦已考慮開發成本，包括建築成本、融資成本、專業費用及開發商溢利，該等項目充分反映與物業開發有關的風險。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以確定有否吾等所獲副本並無顯示的任何修訂。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問國浩律師事務所就物業業權提供的資料。

吾等編製報告時並無考慮物業權益的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

吾等頗為依賴 貴集團所提供的資料。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供對估值重要的資料的真實性及準確性。吾等已接納 貴集團所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、樓宇竣工日期、佔用詳情、租賃合同概要、合資協議／合同、開發計劃、支銷建築成本及開發成本以及佔地及建築面積的意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積均按吾等獲取的資料

為基準，故此僅為約數。吾等無法進行詳盡的實地測量，以核實有關物業的佔地及建築面積，並假設吾等所獲的文件所載的面積乃屬正確無誤。吾等亦獲 貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等曾視察所估物業的外貌，並在可能情況下視察其內部。有關視察於2014年5月由施藝小姐、盧志洪先生、徐斌先生、劉兆光先生、阮揚先生、梁祖冠先生、陳香麗小姐、彭健輝先生及溫穎小姐進行。然而，吾等並無進行實地考察，以確定地面狀況及服務設施等是否適宜。吾等於編製估值時，假定上述各方面均屬良好。此外，吾等並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何服務設施進行測試。

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012年版本)所載的規定。

根據 貴集團所提供之資料，出售第一、二、三及四類於中國之物業權益可能產生之稅項負債主要為中國營業稅及相關附加稅(約5.6%)、中國土地增值稅(約為增值額之30%至60%)及中國企業所得稅(25%)。

據 貴集團告知，就於中國用作業務營運之第1至7項、第10、11、13及14項以及第20至39項物業而言， 貴集團現時無意出售該等物業，故產生有關潛在稅項負債之可能性甚微。就 貴集團於中國分別持作投資之第8、9及12項以及持有之開發中物業第15至19項物業而言， 貴集團可能於日後會出售該等物業，故出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國營業稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據 貴集團編製之資料，估計潛在稅項負債總額為人民幣1,563.7百萬元。就 貴集團持作出售之第40項物業而言，由於 貴集團出售擁有該等物業之公司之股權，故出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國企業所得稅。根據 貴集團編製之資料，估計潛在稅項負債總額為人民幣192.9百萬元。就 貴集團聯營公司持有之第41至43項物業而言，出售有關物業權益可能產生稅項負債，主要為中國

營業稅及相關附加稅、中國企業所得稅及中國土地增值稅。根據 貴集團編製之資料，聯營公司之估計潛在稅項負債總額為人民幣539.9百萬元，據此 貴集團所需承擔的盈虧為人民幣222.5百萬元。就 貴集團合資企業於中國持有用作業務營運之第44項物業而言，合資企業現時無意出售該物業，故產生有關潛在稅項負債之可能性甚微。

有關 貴集團之潛在稅項負債之資料乃為本估值而估算，不應被誤解為 貴集團出售有關物業時支付之實際稅項金額。中國稅項負債的實際金額須於實際出售時重新計算，尤其應注意，實際售價(及因此而涉及之稅項)將視乎眾多因素而定，包括但不限於當時之市況，因此可能有別於估值。

貨幣

所有金額均以人民幣呈列。

隨函附奉吾等的估值報告及估值概要。

此 致

銀泰商業(集團)有限公司
中華人民共和國
北京市
朝陽區四惠東通惠河畔
創意文化產業園1063號3幢
郵編：100124
列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
執行董事兼中國估值部主管
梁偉明
MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
謹啟

2014年6月9日

內附

備註：梁偉明，MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)，為一名合資格估值師，於香港、澳門及亞太區物業估值方面擁有約21年經驗，並於中華人民共和國物業估值方面擁有19年經驗。

估值概要

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
第一類－貴集團在中國持作投資的物業			
1. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場多個部份	人民幣 660,000,000元	100%	人民幣 660,000,000元
2. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城 部份零售物業	人民幣 1,032,000,000元	100%	人民幣 1,032,000,000元
3. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 部份零售物業	人民幣 121,000,000元	100%	人民幣 121,000,000元
4. 中國 浙江省 杭州 上城區 延安路98號 銀泰百貨西湖店 部份零售物業	人民幣 724,000,000元	50%	人民幣 362,000,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
5. 中國 浙江省 寧波 海曙區 中山東路238號 綜合發展項目 部份零售物業	人民幣 76,000,000元	100%	人民幣 76,000,000元
6. 中國 浙江省 寧波 慈溪市 青少年宮南路99號 銀泰城 部份零售物業	人民幣 264,000,000元	100%	人民幣 264,000,000元
7. 中國 浙江省 金華市 婺城區 解放東路168號 銀泰百貨金華店 部份零售物業	人民幣 229,000,000元	100%	人民幣 229,000,000元
8. 中國 湖北省 隨州 曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀商務大樓	人民幣 45,000,000元	85%	人民幣 38,250,000元
9. 中國 湖北省 襄陽 谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	人民幣 141,000,000元	85%	人民幣 119,850,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
10. 中國 陝西省 西安 雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城 部份零售物業	人民幣 595,000,000元	100%	人民幣 595,000,000元
11. 中國 陝西省 西安 雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城 部份零售物業	人民幣 340,000,000元	100%	人民幣 340,000,000元
12. 中國 遼寧省 瀋陽 皇姑區 長江街99號 一幢商業大樓的一部份	人民幣 746,000,000元	100%	人民幣 746,000,000元
13. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期 部份零售物業	人民幣 985,000,000元	70%	人民幣 689,500,000元
14. 中國 北京 豐台區 馬家堡東路 101號院10號樓 部份零售物業	人民幣 416,000,000元	80%	人民幣 332,800,000元
小計：	人民幣 6,374,000,000元		人民幣 5,605,400,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
第二類－貴集團在中國持有的開發中物業			
15. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場多個部份	人民幣 43,000,000元	100%	人民幣 43,000,000元
16. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目多個部份	人民幣 218,000,000元	100%	人民幣 218,000,000元
17. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城多個部份	人民幣 2,058,000,000元	100%	人民幣 2,058,000,000元
18. 中國 廣西壯族自治區 柳州 柳南區 魚峰路17號 銀泰城寫字樓部份	人民幣 139,000,000元	51%	人民幣 70,890,000元
19. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期SOHO部份	人民幣 256,000,000元	70%	人民幣 179,200,000元
小計：	人民幣 2,714,000,000元		人民幣 2,569,090,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
第三類－貴集團在中國持作自用的物業			
20. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場多個部份	人民幣 1,259,000,000元	100%	人民幣 1,259,000,000元
21. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目購物街部份	人民幣 722,000,000元	100%	人民幣 722,000,000元
22. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與新苑路交匯處 海寧銀泰城多個部份	人民幣 469,000,000元	100%	人民幣 469,000,000元
23. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 部份零售物業	人民幣 1,868,000,000元	100%	人民幣 1,868,000,000元
24. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路528號 標力大廈801室	人民幣 30,400,000元	100%	人民幣 30,400,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
25. 中國 浙江省 杭州 上城區 延安路98號 銀泰百貨西湖店 部份零售物業	人民幣 2,064,000,000元	50%	人民幣 1,032,000,000元
26. 中國 浙江省 寧波 海曙區 中山東路238號 綜合發展項目 部份零售物業	人民幣 815,000,000元	100%	人民幣 815,000,000元
27. 中國 浙江省 寧波 慈溪市 青少年宮南路99號 銀泰城 部份零售物業	人民幣 297,000,000元	100%	人民幣 297,000,000元
28. 中國 浙江省 金華市 婺城區 解放東路168號 銀泰百貨金華店 部份零售物業	人民幣 461,000,000元	100%	人民幣 461,000,000元
29. 中國 湖北省 鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨鄂州國貿店	人民幣 153,000,000元	100%	人民幣 153,000,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
30. 中國 湖北省 咸寧 咸安區 漁水路233號 銀泰百貨的一部份	人民幣 205,000,000元	100%	人民幣 205,000,000元
31. 中國 湖北省 仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	人民幣 1,194,000,000元	65.8%	人民幣 785,652,000元
32. 中國 湖北省 隨州 曾都區 解放路65號 隨州新世紀購物中心	人民幣 211,000,000元	85%	人民幣 179,350,000元
33. 中國 湖北省 隨州 曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀購物廣場	人民幣 141,000,000元	85%	人民幣 119,850,000元
34. 中國 陝西省 西安 雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城 部份零售物業	人民幣 274,000,000元	100%	人民幣 274,000,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
35. 中國 陝西省 西安 雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城 部份零售物業	人民幣 125,000,000元	100%	人民幣 125,000,000元
36. 中國 廣西壯族自治區 柳州 柳南區 魚峰路17號 銀泰城多個部份	人民幣 389,000,000元	51%	人民幣 198,390,000元
37. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期多個部份	人民幣 201,000,000元	70%	人民幣 140,700,000元
38. 中國 湖北省 武漢 洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城	人民幣 855,000,000元	100%	人民幣 855,000,000元
39. 中國 北京 豐台區 馬家堡東路 101號院10號樓 部份零售物業	人民幣 555,000,000元	80%	人民幣 444,000,000元
小計：	人民幣 12,288,400,000元		人民幣 10,433,342,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
第四類－貴集團在中國持作出售的物業			
40. 中國	人民幣	70%	人民幣
浙江省	1,746,000,000元		1,222,200,000元
台州市			
溫嶺			
中華北路西側			
銀泰城二至六期			
	小計：		人民幣
	1,746,000,000元		1,222,200,000元
第五類－貴集團聯營公司在中國持有的物業			
41. 中國	人民幣	29%	人民幣
安徽省	837,000,000元		242,730,000元
亳州市			
養生大道			
華府翡翠莊園			
42. 中國	人民幣	40%	人民幣
浙江省	1,832,000,000元		732,800,000元
杭州市			
下城區			
石祥路			
銀泰中大項目			
43. 中國	人民幣	43%	人民幣
安徽省	2,143,000,000元		921,490,000元
蕪湖			
弋江區			
中山南路西側			
華侖港灣			
	小計：		人民幣
	4,812,000,000元		1,897,020,000元

物業	於2014年 3月31日 現況下的市值	貴集團 應佔權益	貴集團 於2014年3月31日 現況下應佔的市值
第六類－貴集團合資企業在中國持有的物業			
44. 中國	人民幣	50%	人民幣
浙江省	2,691,000,000元		1,345,500,000元
杭州			
上城區			
延安路258號			
湖濱銀泰二期			
	小計：		
	人民幣		人民幣
	2,691,000,000元		1,345,500,000元
	合計：		
	人民幣		人民幣
	30,625,400,000元		23,072,552,000元

估值報告

第一類－貴集團在中國持有的投資物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年 3月31日 現況下的市值								
1. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場多個部 份	<p>華僑廣場(「該項目」)為建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該樓宇於2012年落成。</p> <p>該物業包括該項目的一部份，總可出租面積約45,476.70平方米。各部份的概約可出租面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約 可出租面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>23,896.70</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td><u>21,580.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u><u>45,476.70</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予，於2049年1月屆滿，作商業用途。</p>	用途	概約 可出租面積 平方米	零售	23,896.70	酒店	<u>21,580.00</u>	總計：	<u><u>45,476.70</u></u>	<p>該物業總可出租面積約23,896.70平方米的零售部份根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年12月19日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,069,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的酒店部份根據一份租賃合同出租，將於2028年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣647,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 660,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 660,000,000元)</p>
用途	概約 可出租面積 平方米										
零售	23,896.70										
酒店	<u>21,580.00</u>										
總計：	<u><u>45,476.70</u></u>										

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日的營業執照編號為340000000040114，貴集團的全資附屬公司，安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的四份房屋所有權證，該物業總建築面積為110,331.92平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
房地權證合產字第8110069232號	2013年4月19日	86,402.53	商業
房地權證合產字第8110069234號	2013年4月19日	21,580.41	酒店及配套
房地權證合產字第8110069235號	2013年4月19日	1103.65	辦公
房地權證合產字第8110069236號	2013年4月19日	1245.33	辦公

- (4) 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03426號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (5) 房屋所有權證房地權證合產字第8110069232號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)及(5)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
2. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與 新苑路交匯處 海寧銀泰城 部份零售物業	海寧銀泰城(「該項目」)擬開發為一個辦公／商業項目，待落成後其總土地面積約為96,698.00平方米，總建築面積約為428,763.68平方米。 該物業包括該項目購物中心地庫1至4樓，總可出租面積約為62,708.70平方米，於2013年落成。 該物業的土地使用權已授予，於2050年11月8日屆滿，作商業用途。	該物業可出租面積約62,230.70平方米，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2028年12月25日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,230,000元，不含管理費。 該物業的餘下部份空置。	人民幣 1,032,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,032,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日的營業執照編號為330000400002815，貴集團的全資附屬公司，海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府發出的六份國有土地使用權證，該物業總土地面積為14,233.20平方米的土地使用權證已授予海寧銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01518號	海昌南路365號101室	3,663.40	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01520號	海昌南路365號201室	3,347.51	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01521號	海昌南路365號301室	3,424.93	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01524號	海昌南路365號401室	3,448.97	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01523號	海昌南路365號501室	136.10	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01525號	海昌南路365號502室	212.29	商業	2014年2月14日	2050年9月8日

- (3) 根據六份房屋所有權證，該物業總建築面積為83,916.47平方米的房屋所有權已歸屬海寧銀泰置業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306300號	21,598.79	商業	海昌南路365號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306293號	19,736.35	商業	海昌南路365號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306123號	20,192.77	商業	海昌南路365號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306290號	20,334.52	商業	海昌南路365號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306291號	802.40	商業	海昌南路365號501室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306292號	1,251.64	商業	海昌南路365號502室	2014年1月27日	2050年11月8日

- (4) 該物業地庫1樓的一部份根據一份租賃合同出租，於2018年12月25日屆滿。餘下部份空置。然而，由於海寧銀泰置業有限公司尚未取得該部份物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未計入該部份物業的市值。

- (5) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年
			3月31日 現況下的市值
3. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 部份零售物業	銀泰百貨武林店為建於一幅 土地面積約5,664.00平方米 土地上的九層高商業大樓另 加兩層地庫。 該物業包括銀泰百貨武林店 的部份零售物業，總可出租 面積約為1,701.66平方米， 於2001年落成。 該物業的土地使用權已授 予，於2038年11月12日屆 滿，作商業用途。	該物業根據多份 租賃合同出租， 最後一份租賃合 同於2018年3月 31日屆滿，每月 應收款項總額為 人民幣928,000 元，不含管理 費。	人民幣 121,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 121,000,000元) (請參閱附註4)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月17日的營業執照編號為330000400000455，貴集團的全資附屬公司，浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2006年9月14日發出的國有土地使用權證杭下國用(2006)第000174號，該物業土地面積為5,664.00平方米的土地使用權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據杭州市房管局於2006年9月8日發出的房屋所有權證杭房權證下移字第06483979號，該項目總建築面積為41,939.10平方米的部份的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 該項目地庫1樓現用作零售區域。然而，據貴公司告知，該項目的地庫擬用作停車場，加上由於浙江銀泰百貨有限公司尚未取得該部份物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未計入該部份物業的市值。
- (5) 國有土地使用權證杭下國用(2006)第000174號項下訂明的該樓宇部份已抵押。
- (6) 房屋所有權證杭房權證下移字第06483979號項下訂明的該樓宇部份已抵押。

- (7) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
4. 中國 浙江省 杭州 上城區 延安路98號 銀泰百貨西湖店 部份零售物業	銀泰百貨西湖店為建於兩幅 總土地面積約19,682.30平方 米土地上的三層及五層高商 業大樓另加兩層地庫。 該物業包括地庫1至4樓的部 份零售物業，零售總建築面 積約為14,470.95平方米。該 物業於2000年代落成。 該物業的土地使用權已授 予，分別於2040年1月25 日、2040年8月22日及2043 年10月20日屆滿，作商業服 務用途。	該物業可出租面 積約14,125.95平 方米之部份根據 多份租賃合同出 租，最後一份租 賃合同於2025年 8月14日屆滿， 每月應收款項總 額約為人民幣 2,074,000元，不 含管理費。 該物業的餘下部 份現時空置。	人民幣 724,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 362,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月2日的營業執照編號為330100000012543，貴集團的附屬公司，杭州銀西百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,000,000元，有效期自1998年10月19日起。
- (2) 根據營業執照編號為330000000001678，貴集團的附屬公司，浙江浙聯投資管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期自2007年7月13日起。

- (3) 根據杭州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業總土地面積為39,293.44平方米的土地使用權已授予杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積		發證日期	屆滿日期
		(平方米)	土地用途		
杭上國用(2011)第100045號	延安路98號， 紅門局3至11號(單號)	7,760.00	商業服務	2011年4月25日	2040年8月22日
杭上國用(2010)第100041號	安定路1至23號(單號)， 惠民路86-88號(雙號)， 紅門局1至11號	11,922.30	商業服務	2010年3月3日	2040年1月25日
杭上國用(2010)第100168號	延安路98號地庫1樓， 惠民路80至88號(雙號)， 安定路1至31號(單號)， 紅門局1至11號(單號)	19,611.14	商業服務	2010年12月22日	2043年10月20日

- (4) 根據杭州市房管局發出的四份房屋所有權證，該項目總建築面積為76,059.12平方米的部份的房屋所有權已歸屬杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積		用途	地址	屆滿日期
	(平方米)				
杭房權證上字第10286526號	27,345.25 *	非住宅	延安路98號， 紅門局3至11號(單號)	2040年8月22日	
杭房權證上字第10286525號	27,345.25 *	非住宅	延安路98號， 紅門局3至11號(單號)	2040年8月22日	
杭房權證上字第11326371號	19,611.14	非住宅	延安路98號， 惠民路 80-88號(雙號) 安定路1至31號(單號)， 紅門局1至11號(單號)01室	2043年10月20日	
杭房權證上字第10286527號	29,102.73	非住宅	安定路1至23號(單號)， 惠民路 86-88號(雙號)	2040年1月25日	

* 據 貴公司告知，房屋所有權證杭房權證上字第10286525號及10286526號為該項目的同一部份。

- (5) 國有土地使用權證杭上國用(2011)第100045號及杭上國用(2010)第10004號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (6) 房屋所有權證杭房權證上字第10286525至10286527號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (7) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
5. 中國 浙江省 寧波 海曙區 中山東路238號 綜合發展項目 部份零售物業	該物業包括建於一幅總土地面積約3,403.42平方米之土地上的綜合發展項目的六層高商場，於2010年落成。 該物業的總可出租面積約為2,473.60平方米。 該物業的土地使用權已授予，分別於2043年6月30日及2034年12月28日屆滿，作商業用途。	該物業根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2019年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣478,000元，不含管理費。	人民幣 76,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 76,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2011年5月5日的營業執照編號為330200000055561，貴集團的全資附屬公司，銀泰百貨寧波海曙有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2009年3月16日至2029年3月15日。
- (2) 根據寧波市國土資源局發出的七份國有土地使用權證，該物業總土地面積為3,403.42平方米的土地使用權已授予銀泰百貨寧波海曙有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
甬國用(2010)第0202507號	江廈路23號	2,390.61	商業服務	2043年6月30日
甬國用(2010)第0202508號	東渡路55號(1-42)	161.34	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010)第0202509號	東渡路55號(2-48)	223.05	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010)第0202510號	東渡路55號(4-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010)第0202511號	東渡路55號(5-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010)第0202512號	東渡路55號(6-48)	75.52	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010)第0202513號	東渡路55號(6-49)	112.46	商業服務	2034年12月28日

- (3) 根據寧波市房管局發出的七份房屋所有權證，該物業總建築面積為40,888.01平方米的部份的房屋所有權已歸屬銀泰百貨寧波海曙有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證海曙字第20130082778號	3,036.35	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082776號	2,039.15	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082773號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082771號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082768號	6,022.38	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082767號	4,356.22	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082766號	13,542.23	商業	江廈路23號	2043年6月30日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 銀泰百貨寧波海曙有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。銀泰百貨寧波海曙有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，銀泰百貨寧波海曙有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

			於2014年 3月31日 現況下的市值
物業	概況及年期	估用詳情	
6. 中國 浙江省 寧波 慈溪市 青少年宮南路99 號 銀泰城 部份零售物業	<p>銀泰城(「該項目」)為建於一幅總土地面積約17,163.00平方米之土地上的八層高商業樓宇另加兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目的部份零售物業，總可出租面積約為17,629.20平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐廳、商業及金融以及其他商業服務用途。</p>	<p>該物業總可出租面積約17,609.20平方米之部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年4月14日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,370,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣 264,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 264,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據營業執照編號為330282000122673，貴集團的全資附屬公司，慈溪銀泰商業管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,600,000元，有效期為2011年4月28日至2031年4月27日。
- (2) 根據慈溪市國土資源局於2012年4月16日發出的國有土地使用權證慈國用(2014)第018026號，一幅土地面積為17,163.00平方米的土地的土地使用權已授予慈溪銀泰商業管理有限公司，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐廳、商業及金融以及其他商業服務用途。
- (3) 根據慈溪市住房和城鄉建設局發出的三份房屋所有權證，該項目總建築面積為86,629.78平方米的部份的房屋所有權已歸屬慈溪銀泰商業管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
慈房權證(2014)字第005226號	61,618.25	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日
慈房權證(2014)字第005226號	17,326.42	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日
慈房權證(2014)字第005226號	7,685.11	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 慈溪銀泰商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。慈溪銀泰商業管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，慈溪銀泰商業管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年 3月31日 現況下的市值
7. 中國 浙江省 金華市 婺城區 解放東路168號 銀泰百貨金華店 部份零售物業	<p data-bbox="517 417 879 619">銀泰百貨金華店(「該項目」)包括建於一幅土地面積約為20,000.00平方米土地上之兩幢六層高商業大樓另加兩層共用地庫，於2009年落成。</p> <p data-bbox="517 672 879 789">該兩幢商業大樓(即A幢及B幢)之二樓及三樓以行人天橋連接。</p> <p data-bbox="517 842 879 959">該物業包括該項目的部份零售物業，總可出租面積約為24,410.20平方米。</p> <p data-bbox="517 1012 879 1129">該物業的土地使用權已授予，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。</p>	<p data-bbox="927 417 1139 874">該物業總可出租面積約24,410.20平方米，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年9月20日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣1,420,000元，不含管理費。</p>	<p data-bbox="1227 417 1404 491">人民幣 229,000,000元</p> <p data-bbox="1227 544 1404 704">(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 229,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據2013年7月15日發出的營業執照編號為330702000028873，貴集團的全資附屬公司，金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積9,597.64平方米的土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房地產權證，該項目總建築面積為58,092.26平方米的部份的業權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證婺字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證婺字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號302室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證婺字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 附註(2)及(3)項下訂明的該物業已抵押。
- (5) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；及
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 3月31日 現況下的市值
8. 中國 湖北省 隨州 曾都區 舜井大道南側 隨州市新世紀 商務大樓	<p>該物業為建於一幅土地面積約1,843.77平方米土地上的七層高商業大樓另加一層地庫，並已於2012年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為7,269.87平方米。</p>	<p>該物業建築面積為5,200.00平方米的部份，根據一份租賃合同出租，將於2028年9月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣83,000元，每三年遞增5%，不含管理費。</p>	<p>人民幣 45,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 85%權益： 人民幣 38,250,000元)</p>
	<p>該物業的土地使用權已授予，於2048年11月18日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	<p>該物業建築面積為80.00平方米的部份，根據一份租賃合同出租，將於2014年12月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣7,000元，不含管理費。</p>	
		<p>該物業建築面積約為1,689.00平方米的部份，由業主自用及經營作超級市場。</p>	
		<p>該物業的餘下部份現時空置。</p>	

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日的營業執照編號為420000000005713，貴集團的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出的國有土地使用權證隨國用(2009B)第1093號，一幅土地面積為1,843.77平方米的土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2048年11月30日及2078年11月30日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年4月30日發出的建設用地規劃許可證地字第[2010]00017號，該項目土地面積約2,700.00平方米已獲准開發。
- (4) 根據隨州市城鄉規劃局於2010年8月17日發出的建設工程規劃許可證建字第[2010]265號，該物業之地面及地下總建築面積分別為5,580.82平方米及3,211.14平方米已獲准興建。
- (5) 根據隨州市住房和城鄉建設委員會於2010年9月13日發出的建築工程施工許可證編號為429001201006040101，該物業總建築面積為5,580.82平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年															
			3月31日 現況下的市值															
9. 中國 湖北省 襄陽 谷城縣 粉水路70號 一個購物中心	<p>該物業包括於一幢17層高住宅大樓的一至五層及一層地庫，該大樓已於2011年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為18,753.81平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>商業</td> <td>3,474.67</td> </tr> <tr> <td>1-4</td> <td>商業</td> <td>14,517.07</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>住宅</td> <td><u>762.07</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u>18,753.81</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>	樓層	用途	概約 建築面積 平方米	地庫	商業	3,474.67	1-4	商業	14,517.07	5	住宅	<u>762.07</u>	總計：		<u>18,753.81</u>	<p>該物業總可出租面積為18,753.81平方米，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2026年8月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣420,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 141,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 85%權益： 人民幣 119,850,000元)</p>
樓層	用途	概約 建築面積 平方米																
地庫	商業	3,474.67																
1-4	商業	14,517.07																
5	住宅	<u>762.07</u>																
總計：		<u>18,753.81</u>																

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日的營業執照編號為420000000005713，貴集團的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據谷城縣人民政府於2012年5月31日發出的國有土地使用權證谷城國用(2012)第01-047號，該物業土地面積約為3,663.82平方米的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2050年10月11日及2080年10月11日屆滿，分別作商業及住宅用途。
- (3) 根據谷城縣房屋產權產籍管理所於2011年12月30日發出的房屋所有權證谷城縣市房權證城關鎮字第A012626號，該物業總建築面積約為18,753.81平方米的業權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年																								
			3月31日 現況下的市值																								
10. 中國 陝西省 西安 雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城 部份零售物業	<p>西安曲江銀泰城(「該項目」)為建於一幅土地面積約22,839.30平方米之土地上的四層高商業大樓另加一個夾層及兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目的一部份，總可出租面積約為33,753.20平方米。各部份的概約可出租面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約可 出租面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>零售</td> <td>3,580.10</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>零售</td> <td>1,571.20</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>零售</td> <td>6,748.30</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>零售/ 電影院</td> <td>6,732.90</td> </tr> <tr> <td>地下1樓</td> <td>零售</td> <td>15,037.70</td> </tr> <tr> <td>地下2樓</td> <td>零售</td> <td>83.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u>33,753.20</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約可 出租面積 平方米	1樓	零售	3,580.10	2樓	零售	1,571.20	3樓	零售	6,748.30	4樓	零售/ 電影院	6,732.90	地下1樓	零售	15,037.70	地下2樓	零售	83.00	總計：		<u>33,753.20</u>	<p>該物業總可出租面積約為33,565.60平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2032年1月17日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,349,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣 595,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 595,000,000元)</p>
樓層	用途	概約可 出租面積 平方米																									
1樓	零售	3,580.10																									
2樓	零售	1,571.20																									
3樓	零售	6,748.30																									
4樓	零售/ 電影院	6,732.90																									
地下1樓	零售	15,037.70																									
地下2樓	零售	83.00																									
總計：		<u>33,753.20</u>																									

該項目的土地使用權已授予，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為610133100006233，貴集團的全資附屬公司，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣175,000,000元，有效期為長期。
- (2) 根據西安市人民政府於2010年4月7日發出的國有土地使用權證市曲江國用(2010出)第016號，一幅總土地面積22,839.3平方米的土地的土地使用權已授予西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據西安曲江新區管理委員會於2010年8月6日發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第010號，該項目土地面積約43,802平方米已獲准開發。
- (4) 根據西安曲江新區管理委員會於2011年1月21日發出的建設工程規劃許可證西規曲建字第005號，該項目總建築面積為75,691平方米已獲准興建。
- (5) 根據西安城鄉建設委員會於2011年4月18日發出的建築工程施工許可證西曲建施[2011]012號，該項目總建築面積為75,691平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權。西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年																														
			3月31日 現況下的市值																														
11. 中國 陝西省 西安 雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城 部份零售物業	西安小寨銀泰城(「該項目」)為建於一幅土地面積約11,253.60平方米土地上的九層高商業大樓另加兩層地庫，該樓宇於2008年落成。 該物業包括該項目的一至六層另加一個夾層及兩層地庫，總可出租面積約27,487.14平方米。各部份的概約可出租面積詳情如下：	該物業總可出租面積約為26,926.14平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2031年2月27日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣956,000元，不含管理費。 該物業的餘下部份現時空置。	人民幣 340,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 340,000,000元)																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>用途</th> <th>概約可 出租面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1樓</td> <td>零售</td> <td>1,239.00</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>零售</td> <td>1,105.10</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>零售</td> <td>536.90</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>零售</td> <td>6,791.00</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>零售</td> <td>6,450.00</td> </tr> <tr> <td>6樓及夾層</td> <td>電影院</td> <td>8,183.36</td> </tr> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>零售</td> <td>3,113.78</td> </tr> <tr> <td>地庫2樓</td> <td>零售</td> <td>68.00</td> </tr> <tr> <td colspan="2">總計：</td> <td><u>27,487.14</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	用途	概約可 出租面積 平方米	1樓	零售	1,239.00	2樓	零售	1,105.10	3樓	零售	536.90	4樓	零售	6,791.00	5樓	零售	6,450.00	6樓及夾層	電影院	8,183.36	地庫1樓	零售	3,113.78	地庫2樓	零售	68.00	總計：		<u>27,487.14</u>	
樓層	用途	概約可 出租面積 平方米																															
1樓	零售	1,239.00																															
2樓	零售	1,105.10																															
3樓	零售	536.90																															
4樓	零售	6,791.00																															
5樓	零售	6,450.00																															
6樓及夾層	電影院	8,183.36																															
地庫1樓	零售	3,113.78																															
地庫2樓	零售	68.00																															
總計：		<u>27,487.14</u>																															

該項目的土地使用權已授予，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。

附註：

- 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為610100400009848，貴集團的全資附屬公司，西安順時來百貨有限公司已成立，註冊資本為91,000,000港元，有效期為2005年1月27日至2017年1月26日。
- 根據西安市人民政府於2005年6月10日發出的國有土地使用權證西雁國用(2005出)第565號，一幅總土地面積11,253.6平方米的的土地的使用權已授予西安順時來朱雀置業有限公司(根據貴集團的說明，西安順時來朱

雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這張證的更名手續正在辦理過程中)，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據10份房屋所有權證，該項目地庫二樓至七樓總建築面積為57,259.79平方米的房屋所有權已歸屬西安順時來朱雀置業有限公司(根據 貴集團的說明，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這些證的更名手續正在辦理過程中)所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F101號	6,928.62	商業	小寨西路26號1幢3單元1F101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F102號	207.77	其他	小寨西路26號1幢1單元1F102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-1F202號	5,366.02	其他	小寨西路26號1幢1單元1F202室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10101號	5,789.92	商業	小寨西路26號1幢1單元10101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10102號	269.38	商業	小寨西路26號1幢1單元10102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10201號	8,454.49	商業	小寨西路26號1幢1單元10201室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10301號	8,491.34	商業	小寨西路26號1幢1單元10301室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第 1100104014-31-1-10401號	7,215.33	商業	小寨西路26號1幢1單元10401室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10501號	6,586.67	商業	小寨西路26號1幢1單元10501室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字 第1100104014-31-1-10601號	7,950.25	商業	小寨西路26號1幢1單元10601室	2041年11月19日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 西安順時來百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。西安順時來百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安順時來百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年																		
			3月31日 現況下的市值																		
12. 中國 遼寧省 瀋陽 皇姑區 長江街99號 一幢商業大樓的 一部份	<p>該物業包括於建於一幅土地面積約17,289.20平方米土地上的一幢六層高商業大樓的部份地庫及一至六層另加一層地庫，該樓宇於2004年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為47,565.25平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>概約建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫1樓</td> <td>9,713.15</td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>11,438.54</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>11,739.34</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>11,791.10</td> </tr> <tr> <td>4樓</td> <td>961.04</td> </tr> <tr> <td>5樓</td> <td>961.04</td> </tr> <tr> <td>6樓</td> <td>961.04</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>47,565.25</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業的土地使用權已授予，於2034年2月16日屆滿，作商業用途。</p>	樓層	概約建築面積 平方米	地庫1樓	9,713.15	1樓	11,438.54	2樓	11,739.34	3樓	11,791.10	4樓	961.04	5樓	961.04	6樓	961.04	總計：	<u>47,565.25</u>	<p>該物業的總可出租面積約為47,365.94平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2022年12月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣3,032,000元，不含管理費。</p> <p>該物業的餘下部份留作自用。</p>	<p>人民幣 746,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 746,000,000元)</p> <p>(請參閱附註4)</p>
樓層	概約建築面積 平方米																				
地庫1樓	9,713.15																				
1樓	11,438.54																				
2樓	11,739.34																				
3樓	11,791.10																				
4樓	961.04																				
5樓	961.04																				
6樓	961.04																				
總計：	<u>47,565.25</u>																				

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為210100000019407，貴集團的全資附屬公司，瀋陽北方銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣6,800,000元，有效期為1996年8月7日至2028年8月7日。
- (2) 根據瀋陽市人民政府於2004年4月15日發出的國有土地使用權證瀋陽國用(2004)第0239號，一幅總土地面積為17,289.2平方米的的土地的使用權已授予瀋陽北方銀泰置業有限公司，於2034年2月16日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據瀋陽市房產局於2004年9月9日發出的房屋所有權證瀋房權證皇姑字第7352號，該物業總建築面積約47,215.25平方米的業權已歸屬瀋陽北方銀泰置業有限公司所有，作商業用途。
- (4) 該物業地庫1樓部份樓面建築面積350平方米現用作百貨店的一部份。然而，由於瀋陽北方銀泰置業有限公司尚未取得該部份物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未計入該部份物業的市值。
- (5) 該商業大樓一層及三層部份樓面建築面積分別約65.74平方米及53.00平方米(「分租部份」)是由獨立第三方張太杰出租予瀋陽北方銀泰置業有限公司，租期45年，首20年每年租金每平方米人民幣715元，餘下25年每平方米人民幣615元。瀋陽北方銀泰置業有限公司有權轉租該部份物業。在估值過程中，吾等已評估分租部份租金利潤(如有)的市值。
- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 瀋陽北方銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。瀋陽北方銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，瀋陽北方銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年
			3月31日 現況下的市值
13. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期 部份零售物業	銀泰城(「該項目」)為擬建綜合發展項目，將包括住宅、寫字樓、零售物業及酒店。該項目包括總土地面積約134,567.00平方米的八幅土地，其總建築面積約為674,755.10平方米。該項目計劃於2014年至2017年分六期竣工。	整項物業現根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2024年4月29日屆滿，總月租約為人民幣12,120,000元，不含管理費。	人民幣 985,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 689,500,000元)
	該物業包括該項目一期購物中心的一部份，總建築面積約41,635.54平方米。		
	該物業的土地使用權已授予，於2061年10月12日及2051年10月12日屆滿，分別作辦公及商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年3月23日的營業執照編號為331000400006074，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據日期為2013年5月10日的營業執照編號為3310000400007497，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據日期為2011年12月13日的營業執照編號為331000400007341，貴集團的附屬公司，溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據日期為2012年12月12日的營業執照編號為331000400007350，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。

- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目總土地面積為134,567.00平方米之土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011) 第28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00 (1期)	商業／辦公	2011年10月20日	2051年10月12日 (商業) 2061年10月12日 (辦公)
溫國用(2011) 第29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00 (2期)	住宅／商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00 (3期)	商業／辦公	2012年1月4日	2051年12月20日 (商業) 2061年12月20日 (辦公)
溫國用(2011) 第29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00 (4期)	住宅／商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00 (4期)	住宅／商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00 (5期)	住宅／商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00 (5期)	住宅／商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2012) 第25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00 (6期)	住宅／商業	2012年8月2日	2082年5月27日 (住宅) 2052年5月27日 (商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114.00	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443.00	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部份已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出的建築工程施工許可證編號為332623201203011001，該項目總建築面積為164,819.88平方米的建築工程已獲准施工。
- (9) 國有土地使用權證溫國用(2011)第28087號項下訂明的該項目部份已抵押。
- (10) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 就建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001訂明的部份物業，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得其相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；
 - (iv) 就該物業的餘下部份，溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已取得必要建設用地規劃許可證；及
 - (v) 除附註(9)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年 3月31日 現況下的市值																		
14. 中國 北京 豐台區 馬家堡東路 101號院10號樓 部份零售物業	<p>該樓宇(即10號樓)(「該項目」)為建於一幅土地面積約15,646.38平方米土地上的六層高商業大樓另加一層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目地庫一樓至六樓部份樓面另加兩層地庫，總可出租面積約11,565.50平方米。各部份的概約可出租面積詳情如下：</p>	<p>整項物業根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2027年2月09日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣2,094,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 416,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 332,800,000元)</p>																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="501 846 549 872">樓層</th> <th data-bbox="820 804 919 917">概約可 出租面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="501 974 587 1000">地庫1樓</td> <td data-bbox="820 974 919 1000">2,715.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1017 539 1042">1樓</td> <td data-bbox="820 1017 919 1042">1,416.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1059 539 1085">2樓</td> <td data-bbox="820 1059 919 1085">1,575.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1102 539 1127">3樓</td> <td data-bbox="820 1102 919 1127">1,308.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1144 539 1170">4樓</td> <td data-bbox="820 1144 919 1170">1,625.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1187 539 1212">5樓</td> <td data-bbox="820 1187 919 1212">2,690.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1229 539 1255">6樓</td> <td data-bbox="820 1229 919 1255">236.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="501 1330 564 1355">總計：</td> <td data-bbox="820 1330 919 1355"><u>11,565.50</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約可 出租面積 平方米	地庫1樓	2,715.50	1樓	1,416.00	2樓	1,575.00	3樓	1,308.00	4樓	1,625.00	5樓	2,690.00	6樓	236.00	總計：	<u>11,565.50</u>		
樓層	概約可 出租面積 平方米																				
地庫1樓	2,715.50																				
1樓	1,416.00																				
2樓	1,575.00																				
3樓	1,308.00																				
4樓	1,625.00																				
5樓	2,690.00																				
6樓	236.00																				
總計：	<u>11,565.50</u>																				
	<p>該物業的土地使用權已授予，於2047年1月18日及2057年1月18日屆滿，分別作商業及地下停車用途。</p>																				

附註：

- (1) 根據日期為2014年4月8日的營業執照編號為110112016123566，貴集團的附屬公司，北京京泰祥和資產管理有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2013年7月23日至2063年7月22日。
- (2) 根據京投銀泰股份有限公司(「甲方」)與杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「乙方」)於2013年12月11日訂立的股份轉讓及合作協議，甲方同意轉讓北京京泰祥和資產管理有限責任公司的80%股份予乙方。據貴集團告知，上述股份轉讓已於2014年4月完成。因此，於估值日貴集團並未取得該物業的任何權益。
- (3) 根據北京市人民政府於2014年2月17日發出的國有土地使用權證京豐國用(2014出)第00031號，一幅總土地面積為15,646.38平方米之土地的土地使用權已授予北京京泰祥和資產管理有限責任公司，於2047年1月18日屆滿，作地下停車用途。
- (4) 根據北京市豐台區房屋管理局於2013年12月20日發出的房屋所有權證X京房權證豐字第418747號，該物業總建築面積約68,951.84平方米的業權已歸屬北京京泰祥和資產管理有限責任公司所有，作地下停車、地下商業、商業及服務用途。
- (5) 附註(3)及(4)項下訂明的該物業已抵押。
- (6) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 北京京泰祥和資產管理有限責任公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京京泰祥和資產管理有限責任公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，北京京泰祥和資產管理有限責任公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

第二類－貴集團在中國持有的開發中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年 3月31日 現況下的市值								
15. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場多個部份	華僑廣場(「該項目」)為建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該樓宇於2012年落成。	該物業目前空置。	人民幣 43,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 43,000,000元)								
	該物業包括該項目的未售竣工部份，總建築面積約3,299.74平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 1034 568 1066">用途</th> <th data-bbox="783 991 887 1108">概約 建築面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1161 568 1193">辦公</td> <td data-bbox="783 1161 887 1193">1,809.94</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1204 568 1236">住宅</td> <td data-bbox="783 1204 887 1236">1,489.80</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1300 568 1332">總計：</td> <td data-bbox="783 1300 887 1342"><u>3,299.74</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約 建築面積 平方米	辦公	1,809.94	住宅	1,489.80	總計：	<u>3,299.74</u>		
用途	概約 建築面積 平方米										
辦公	1,809.94										
住宅	1,489.80										
總計：	<u>3,299.74</u>										
	該物業的土地使用權已授予，於2049年1月屆滿，作商業用途。										

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日的營業執照編號為340000000040114，貴集團的全資附屬公司，安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的32份房屋所有權登記證，該物業總建築面積為3,170.99平方米的房屋所有權之登記單位為安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)
00049850	2012年9月13日	97.48
00049851	2012年9月13日	89.74
00049855	2012年9月13日	97.48
00049856	2012年9月13日	89.74
00049859	2012年9月13日	137.69
00049897	2012年9月13日	133.90
00049912	2012年9月13日	71.36
00049917	2012年9月13日	133.90
00038510	2012年9月13日	71.36
00049936	2012年9月13日	133.90
00038675	2012年9月13日	99.24
00038677	2012年9月13日	71.36
00038682	2012年9月13日	133.90
00049947	2012年9月13日	109.08
00049948	2012年9月13日	107.28
00038686	2012年9月13日	99.06
00038687	2012年9月13日	106.48
00038688	2012年9月13日	91.06
00038689	2012年9月13日	60.40
00038690	2012年9月13日	101.73

證號	發證日期	建築面積 (平方米)
00038691	2012年9月13日	117.79
00038692	2012年9月13日	101.26
00038693	2012年9月13日	84.39
00038694	2012年9月13日	100.59
00038695	2012年9月13日	101.75
00038696	2012年9月13日	111.15
00038697	2012年9月13日	109.30
00038698	2012年9月13日	89.18
00038699	2012年9月13日	9.81
00038546	2012年9月13日	111.15
00038547	2012年9月13日	109.30
00038548	2012年9月13日	89.18
(4)	根據合肥市規劃局於2008年12月4日發出的建設用地規劃許可證地字第340103200800033號，該項目土地面積約為20,558.00平方米已獲准開發。	
(5)	根據合肥市規劃局於2012年7月17日發出的建設工程規劃許可證建字第340103201210040號，該物業總建築面積為182,002.00平方米已獲准興建。	
(6)	根據合肥市建設委員會於2009年11月4日發出的建築工程施工許可證編號為010009110004，該物業總建築面積為182,002.00平方米的建築工程已獲准施工。	
(7)	根據合肥市建設管理局於2012年6月19日發出的竣工驗收備案表編號為0157634，該樓宇建築面積為182,002.00平方米經證實已竣工。	
(8)	國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03426號項下訂明的該物業部份已抵押。	
(9)	吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—	
(i)	安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；	
(ii)	在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；	
(iii)	安徽省華僑飯店有限公司尚未就供出售物業(建築面積3,299.74平方米)取得房屋權屬證書，但鑒於安徽省華僑飯店有限公司已就該物業辦理建設審批手續，並取得了竣工驗收備案表等文件，且已就該處房產辦理了房屋所有權初始登記，安徽省華僑飯店有限公司對外轉讓該物業不存在實質性法律障礙；及	

(iv) 除附註(8)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

		於2014年 3月31日 現況下的市值	
物業	概況及年期	佔用詳情	
16. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目 多個部份	銀泰臨海項目(「該項目」)包括總土地面積約51,894.00平方米的兩幅土地，擬開發為商業、辦公及住宅的發展項目。 該物業包括SOHO／辦公、安置住宅及商業單位，計劃於2014年10月竣工。各部份的概約建築面積詳情如下：	該物業現時處於在建階段。	人民幣218,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣218,000,000 元)
		概約 建築面積 平方米	
	用途		
	SOHO／辦公	15,848.46	
	安置住宅	3,907.69	
	商業	21,158.14	
	停車及配套	<u>53,643.48</u>	
	總計：	<u><u>94,557.77</u></u>	
	該物業的土地使用權已授予，於2052年1月5日及2082年1月5日屆滿，分別作商業服務及住宅用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月20日的營業執照編號為331082000078400，貴集團的全資附屬公司，臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。
- (2) 根據臨海市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，該物業總土地面積為51,894.00平方米的土地使用權業權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
臨城國用(2012)字第2555號	東方大道	32,038	商業服務	2052年1月5日
臨城國用(2012)字第2554號	東方大道	19,856	商業服務／住宅	2082年1月5日

- (3) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2012年5月22日發出的建設用地規劃許可證地字第331082201200016號，該項目土地面積約51,894平方米已獲准開發。
- (4) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月5日發出的建設工程規劃許可證建字第331082201300008號，該物業總建築面積為168,894.80平方米已獲准興建。
- (5) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月31日發出的建築工程施工許可證編號為331082201303310101，該物業總建築面積為168,894.80平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年7月18日發出的商品房預售許可證售許字(2013)第008號，該物業建築面積為45,233.20平方米的部份已獲准預售。
- (7) 據貴集團告知，於估值日，該物業的已產生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣82,000,000元及人民幣371,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣733,000,000元。
- (8) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iii) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，臨海銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及

- (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

- (2) 根據海寧市人民政府於2011年8月25日發出的國有土地使用權證海國用(2011)第08045號，一幅土地面積為96,698.00平方米的土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司，於2050年11月8日屆滿，作商業及辦公用途。
- (3) 根據海寧市規劃建設局於2011年8月19日發出的建設用地規劃許可證編號為330481201100069，該項目土地面積約96,698平方米已獲准開發。
- (4) 根據海寧市規劃建設局於2012年1月16日發出的建設工程規劃許可證建字第330481201200004號，該物業總建築面積為270,639.68平方米的部份已獲准興建。
- (5) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局發出日期分別為2012年5月29日及2012年5月31日的兩份建築工程施工許可證330481201202210101海建施[2012]第072號及330481201202210101海建施[2012]第073號，該物業總建築面積為487,300平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據海寧市住房和城鄉規劃建設局發出的三份商品房預售許可證，該物業部份可予預售。商品房預售許可證詳情如下：

證號	發證日期	面積(平方米)
海售許字(2012)第51號	2012年12月20日	39,238.23
海售許字(2012)第14號	2013年4月16日	57,850.32
海售許字(2012)第26號	2013年7月31日	56,586.10

- (7) 據 貴集團告知，該物業總建築面積為51,574.13平方米的一部份已按總售價約人民幣1,225,000,000元進行預售。吾等在估值過程中已將此納入考慮範圍。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已產生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣408,000,000元及人民幣204,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣2,385,000,000元。
- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iii) 海寧銀泰置業有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，海寧銀泰置業有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
18. 中國 廣西壯族自治區 柳州 柳南區 魚峰路17號 銀泰城寫字樓部份	銀泰城(「該項目」)將開發為建於兩幅總土地面積約9,589.20平方米及已規劃總建築面積約90,451.47平方米土地上的33層高商業大樓，另加三層地庫。該項目計劃於2014年8月竣工。	該物業現時處於在建階段。	人民幣 139,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 70,890,000元)
	該物業包括該項目的寫字樓及商業部份，總建築面積約為25,579.92平方米。		
	該物業的土地使用權已授予，分別於2049年8月30日及2057年12月10日屆滿，作商業服務用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月21日的營業執照編號為450200400000199，貴集團的附屬公司，柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。
- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
柳國用(2010)第 102488號	魚峰路17號	2,200	商業服務(商業、辦公、商場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第 102490號	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務(停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2008)第 120817號	魚峰路17號	7,389.2	商業服務(商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出的建設用地規劃許可證地字第450201201000041號，該項目之土地面積約3,981.92平方米的土地已獲准開發。
- (4) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出的建設工程規劃許可證地字第450201201200083號(建築工程類)，該物業之總建築面積為91,099平方米的部份已獲准興建。
- (5) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出的建築工程施工許可證編號為450202200812260101，該物業總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出的建築工程施工許可證編號為450202201307240101，該物業總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 根據柳州市建設委員會於2009年2月27日發出的商品房預售許可證售房柳字第(2009)014號，該物業建築面積為38,000.00平方米的一部份已獲准預售。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業已產生的建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣26,000,000元及人民幣85,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣266,000,000元。
- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
19. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期SOHO 部份	銀泰城(「該項目」)為擬建成綜合發展項目，將包括住宅、寫字樓、零售物業及酒店。該項目包括總土地面積約134,567.00平方米的八幅土地，其總建築面積約為674,755.10平方米。該項目計劃於2014年至2017年分六期竣工。	該物業現時處於在建階段。	人民幣 256,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 179,200,000元)
	該物業包括該項目一期的SOHO部份，總建築面積約為22,746平方米，計劃於2015年5月竣工。		
	該物業的土地使用權已授予，於2061年10月12日及2051年10月12日屆滿，分別作辦公及商業用途。		

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出的營業執照編號為331000400006074，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據2012年5月4日發出的營業執照編號為3310000400007497，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出的營業執照編號為331000400007341，貴集團的附屬公司，溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出的營業執照編號為331000400007350，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。

- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011) 第28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00 (1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日 (商業) 2061年10月12日 (辦公)
溫國用(2011) 第29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00 (2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00 (3期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日 (商業) 2061年12月20日 (辦公)
溫國用(2011) 第29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011) 第29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2012) 第25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00 (6期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日 (住宅) 2052年5月27日 (商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積121,282平方米的地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部份已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出的建築工程施工許可證編號為332623201203011001，該項目一部份總建築面積為164,819.88平方米的建築工程已獲准施工。
- (9) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已產生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣77,000,000元及人民幣20,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣341,000,000元。
- (10) 國有土地使用權證溫國用(2011)第28087號項下訂明的該項目之部份已抵押。
- (11) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 就建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001項下訂明的部份物業，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得其相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；

- (iv) 就該物業的餘下部份，溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已取得必要建設用地規劃許可證；及
- (v) 除附註(10)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

第三類－貴集團在中國持作自用的物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
20. 中國 安徽省 合肥 廬陽區 長江中路98號 華僑廣場 多個部份	華僑廣場(「該項目」)為建於一幅總土地面積約18,323.77平方米土地上的28層高樓宇，另加三層地庫，總建築面積約182,002.00平方米。該樓宇於2012年落成。	該物業的零售部份由安徽銀泰商業有限公司佔用。	人民幣 1,259,000,000元
	該物業包括零售、辦公及停車場部份。辦公及停車場部份的總建築面積約29,946.00平方米。該物業零售部份的總可出租面積約為20,167.00平方米。	該物業的辦公及停車場部份由安徽省華僑飯店有限公司佔用。	(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,259,000,000元)
	該物業的土地使用權已授予，於2049年1月屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月29日的營業執照編號為340000000040114，貴集團的全資附屬公司，安徽省華僑飯店有限公司已成立，註冊資本為人民幣260,000,000元，有效期為1980年3月21日至2029年1月13日。
- (2) 根據合肥市人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為8,968.96平方米的土地使用權已授予安徽省華僑飯店有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
合國用(2013)第廬陽03426號	合肥華僑廣場	1,754.29	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03425號	合肥華僑廣場	101.23	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03423號	合肥華僑廣場	89.72	商業	2013年5月24日	2049年1月
合國用(2013)第廬陽03424號	合肥華僑廣場	7,023.72	商業	2013年5月24日	2049年1月

- (3) 根據合肥市房地產管理局發出的四份房屋所有權證，該物業之總建築面積為110,331.92平方米的房屋所有權已歸屬安徽省華僑飯店有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
房地權證合產字第8110069232號	2013年4月19日	86,402.53	商業
房地權證合產字第8110069234號	2013年4月19日	21,580.41	酒店及配套
房地權證合產字第8110069235號	2013年4月19日	1,103.65	辦公
房地權證合產字第8110069236號	2013年4月19日	1,245.33	辦公

- (4) 國有土地使用權證合國用(2013)第廬陽03426號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (5) 房屋所有權證房地權證合產字第8110069232號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽省華僑飯店有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。安徽省華僑飯店有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽省華僑飯店有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(4)及(5)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
21. 中國 浙江省 臨海 東方大道 銀泰臨海項目購物 街部份	<p>銀泰臨海項目(「該項目」)包括總土地面積約51,894.00平方米的兩幅土地，擬開發為商業、辦公及住宅的發展項目。</p> <p>該物業包括該項目的商業街部份，建築面積約73,205.46平方米。該物業亦包括配套設施及一個可提供約758個停車位的地下停車場，其規劃總建築面積約53,643.48平方米。該物業計劃於2014年10月竣工。</p>	該物業現時處於在建階段。	<p>人民幣 722,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 722,000,000元)</p>
	<p>該物業的土地使用權已授予，於2052年1月5日及2082年1月5日屆滿，分別作商業服務及住宅用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2013年5月20日的營業執照編號為331082000078400，貴集團的全資附屬公司，臨海銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，有效期為2012年2月10日至2032年2月9日。

- (2) 根據臨海市人民政府發出的兩份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為51,894.00平方米的土地使用權已授予臨海銀泰購物中心開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
臨城國用(2012)字第2555號	東方大道	32,038	商業服務	2052年1月5日
臨城國用(2012)字第2554號	東方大道	19,856	商業服務／住宅	2082年1月5日

- (3) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2012年5月22日發出的建設用地規劃許可證地字第331082201200016號，該項目之土地面積約51,894平方米已獲准開發。
- (4) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月5日發出的建設工程規劃許可證建字第331082201300008號，該物業之總建築面積為168,894.80平方米已獲准興建。
- (5) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年3月31日發出的建築工程施工許可證編號為331082201303310101，該物業總建築面積為168,894.80平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據臨海市住房和城鄉建設規劃局於2013年7月18日發出的商品房預售許可證售許字(2013)第008號，該物業總建築面積為45,233.20平方米的一部份已獲准預售。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已產生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣63,000,000元及人民幣287,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣1,254,000,000元。
- (8) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。臨海銀泰購物中心開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，臨海銀泰購物中心開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 臨海銀泰購物中心開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，臨海銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
22. 中國 浙江省 嘉興市，海寧 海昌路與 新苑路 交匯處 海寧銀泰城 多個部份	海寧銀泰城(「該項目」)擬開發 為一個辦公／商業項目，總土地 面積約為96,698.00平方米。待 落成後，該項目的總建築面積將 約為428,763.68平方米。	該物業由 貴集 團經營作百貨商 店。	人民幣 469,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 469,000,000元)
	用途	概約建築 面積 平方米	
	1-5樓	30,120.88	
	停車場	<u>160,700.000</u>	
	總計：	<u><u>190,820.88</u></u>	
	該物業的土地使用權已授予，於 2050年11月8日屆滿，作商業用 途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年8月13日的營業執照編號為330000400002815，貴集團的全資附屬公司，海寧銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為150,000,000美元，有效期為2011年6月30日至2031年6月29日。
- (2) 根據海寧市人民政府發出的20份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為6,154.72平方米的土地使用權已授予海寧銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
海國用(2014)第01527號	海昌南路363號101室	1,175.33	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01528號	海昌南路363號102室	11.06	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01529號	海昌南路363號103室	12.84	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01531號	海昌南路363號104室	14.24	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01532號	海昌南路363號105室	14.73	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01533號	海昌南路363號106室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01534號	海昌南路363號107室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01535號	海昌南路363號108室	17.19	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01536號	海昌南路363號109室	47.04	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01537號	海昌南路363號201室	1,128.11	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01538號	海昌南路363號202室	13.45	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01540號	海昌南路363號203室	10.78	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01541號	海昌南路363號204室	12.52	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01542號	海昌南路363號205室	14.74	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01544號	海昌南路363號206室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01545號	海昌南路363號207室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01546號	海昌南路363號208室	18.31	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01547號	海昌南路363號301室	1,219.87	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01548號	海昌南路363號401室	1,207.42	商業	2014年2月14日	2050年9月8日
海國用(2014)第01549號	海昌南路363號501室	1,166.09	商業	2014年2月14日	2050年9月8日

- (3) 根據20份房屋所有權證，該項目之部份物業總建築面積為30,120.88平方米的房屋所有權已歸屬海寧銀泰置業有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積(平方米)	用途	地址	發證日期	屆滿日期
海寧房權證海房字第00306288號	5,752.00	商業	海昌南路363號101室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306130號	11.06	商業	海昌南路363號102室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306129號	12.84	商業	海昌南路363號103室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306128號	14.24	商業	海昌南路363號104室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306127號	14.73	商業	海昌南路363號105室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306126號	17.19	商業	海昌南路363號106室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306122號	17.19	商業	海昌南路363號107室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306121號	17.19	商業	海昌南路363號108室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306120號	47.04	商業	海昌南路363號109室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306299號	1,128.11	商業	海昌南路363號201室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306298號	13.45	商業	海昌南路363號202室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306297號	10.78	商業	海昌南路363號203室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306296號	12.52	商業	海昌南路363號204室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306295號	14.74	商業	海昌南路363號205室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306294號	18.31	商業	海昌南路363號206室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306132號	18.31	商業	海昌南路363號207室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306131號	18.31	商業	海昌南路363號208室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306125號	1,219.87	商業	海昌南路363號301室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306124號	1,207.42	商業	海昌南路363號401室	2014年1月27日	2050年11月8日
海寧房權證海房字第00306289號	1,166.09	商業	海昌南路363號501室	2014年1月27日	2050年11月8日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 海寧銀泰置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。海寧銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，海寧銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
23. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路530號 銀泰百貨武林店 部份零售物業	銀泰百貨武林店為建於一幅土地面積約5,664.00平方米土地上的九層高商業大樓，並包括兩層地庫)。 該物業包括銀泰百貨武林店的地庫1樓的一部份及一至九樓，總可出租面積約為22,771.90平方米，於2001年落成。兩層地庫計劃用作自行車及停車場。 該物業的土地使用權已授予，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。	該物業經營作百貨商店。	人民幣 1,868,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,868,000,000元) (請參閱附註4)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月17日的營業執照編號為330000400000455，貴集團的全資附屬公司，浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府於2006年9月14日發出的國有土地使用權證杭下國用(2006)第000174號，該物業之土地面積為5,664.00平方米的土地使用權業權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2038年11月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據杭州市房管局於2006年9月8日發出的房屋所有權證杭房權證下移字第06483979號，該項目總建築面積為41,939.10平方米部份的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 該項目地庫1樓現用作零售區域。然而，據貴公司告知，該項目的地庫擬用作停車場，加上由於浙江銀泰百貨有限公司尚未取得該部份物業的相關產權證，吾等於估值過程中並未賦予該部份物業任何市值。
- (5) 國有土地使用權證杭下國用(2006)第000174號項下訂明的該樓宇部份已抵押。

- (6) 房屋所有權證杭房權證下移字第06483979號項下訂明的該樓宇部份已抵押。
- (7) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日
			現況下的市值
24. 中國 浙江省 杭州 下城區 延安路528號 標力大廈 801室	標力大廈為一幢28層高寫字樓 另加兩層地庫，於2001年落成。 該物業包括該樓宇八樓的寫字樓 單位，建築面積約1,358.29平方 米。 該物業的土地使用權已授予，於 2038年11月12日屆滿，作商業 用途。	該物業由 貴公司 佔用作辦公用途。	人民幣 30,400,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 30,400,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月17日的營業執照編號為330000400000455，貴集團的全資附屬公司，浙江銀泰百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣800,000,000元，有效期為1997年8月7日至2035年9月29日。
- (2) 根據杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭國用(2011)第004031號，該物業之總土地面積為144.50平方米的土地使用權業權已授予浙江銀泰百貨有限公司，於2048年11月12日屆滿，作商業(辦公)用途。
- (3) 根據杭州市房管局發出的房屋所有權證杭房權證下移字第11956486號，該項目之總建築面積為1,358.29平方米部份的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有，作非住宅用途。
- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 浙江銀泰百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，浙江銀泰百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
25. 中國 浙江省 杭州 上城區 延安路98號 銀泰百貨西湖店 部份零售物業	銀泰百貨西湖店為建於兩幅總土地面積約19,682.30平方米土地上的部份三層及部份五層高商業大樓，並包括兩層地庫。 該物業包括地庫一至五樓總可出租面積約34,064.50平方米的零售區域及地庫二樓的停車場。該物業於2000年代落成。 該物業的土地使用權已授予，分別於2040年1月25日、2040年8月22日及2043年10月20日屆滿，作商業服務用途。	該物業經營作百貨商店。	人民幣 2,064,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,032,000,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年7月2日的營業執照編號為330100000012543，貴集團的附屬公司，杭州銀西百貨有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,000,000元，有效期為1998年10月19日起。
- (2) 根據營業執照編號為330000000001678，貴集團的附屬公司，浙江浙聯投資管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為2007年7月13日起。

- (3) 根據杭州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為39,293.44平方米土地使用權業權已授予杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
杭上國用(2011) 第100045號	延安路98號，紅門局3 至11號(單號)	7,760.00	商業服務	2011年4月25日	2040年8月22日
杭上國用(2010) 第100041號	安定路1至23號(單 號)，惠民路86-88號 (雙號)，紅門局1至 11號	11,922.30	商業服務	2010年3月3日	2040年1月25日
杭上國用(2010) 第100168號	延安路98號地庫1樓， 惠民路80至88號(雙 號)，安定路1至31號 (單號)，紅門局1至 11號(單號)	19,611.14	商業服務	2010年12月22日	2043年10月20日

- (4) 根據杭州市房管局發出的四份房屋所有權證，該項目之總建築面積為76,059.12平方米部份的房屋所有權已歸屬杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積(平 方米)	用途	地址	屆滿日期
杭房權證上字第10286526號	27,345.25*	非住宅	延安路98號，紅門局3至11號 (單號)	2040年8月22日
杭房權證上字第10286525號	27,345.25*	非住宅	延安路98號，紅門局3至11號 (單號)	2040年8月22日
杭房權證上字第11326371號	19,611.14	非住宅	延安路98號，惠民路80-88號 (雙號)，安定路1至31號(單 號)，紅門局1至11號(單號) 01室	2043年10月20日
杭房權證上字第10286527號	29,102.73	非住宅	安定路1至23號(單號)，惠民 路86-88號(雙號)	2040年1月25日

* 據 貴公司告知，房屋所有權證杭房權證上字第10286525號及10286526號為該項目的同一部份。

- (5) 國有土地使用權證杭上國用(2011)第100045號及杭上國用(2010)第100041號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (6) 房屋所有權證杭房權證上字第10286525至10286527號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (7) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，杭州銀西百貨有限公司及浙江浙聯投資管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)及(6)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日	
			現況下的市值	
26. 中國 浙江省 寧波 海曙區 中山東路238號 綜合發展項目 部份零售物業	該物業包括建於一幅總土地面積約3,403.42平方米之土地上的六層高商場的零售部份，於2010年落成。 該物業的總可出租面積約為35,068.40平方米。	該物業現時經營作百貨店。	人民幣 815,000,000元	人民幣 815,000,000元
	該物業的土地使用權已授予，分別於2043年6月30日及2034年12月28日屆滿，作商業服務用途。		(貴集團應佔 100%權益：	人民幣 815,000,000元)

附註：

- 根據日期為2011年5月5日的營業執照編號為330200000055561，貴集團的全資附屬公司，銀泰百貨寧波海曙有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2009年3月16日至2029年3月15日。
- 根據寧波市國土資源局發出的七份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為3,403.42平方米的土地使用權已授予銀泰百貨寧波海曙有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
甬國用(2010) 第0202507號	江廈路23號	2,390.61	商業服務	2043年6月30日
甬國用(2010) 第0202508號	東渡路55號(1-42)	161.34	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010) 第0202509號	東渡路55號(2-48)	223.05	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010) 第0202510號	東渡路55號(4-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010) 第0202511號	東渡路55號(5-45)	220.22	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010) 第0202512號	東渡路55號(6-48)	75.52	商業服務	2034年12月28日
甬國用(2010) 第0202513號	東渡路55號(6-49)	112.46	商業服務	2034年12月28日

- (3) 根據寧波市房管局發出的七份房屋所有權證，該項目若干部份總建築面積為40,888.01平方米的房屋所有權已歸屬銀泰百貨寧波海曙有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
甬房權證海曙字第20130082778號	3,036.35	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082776號	2,039.15	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082773號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082771號	5,945.84	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082768號	6,022.38	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082767號	4,356.22	商業	東渡路55號	2034年12月28日
甬房權證海曙字第20130082766號	13,542.23	商業	江廈路23號	2043年6月30日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 銀泰百貨寧波海曙有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。銀泰百貨寧波海曙有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，銀泰百貨寧波海曙有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
27. 中國 浙江省 寧波 慈溪市 青少年宮南路99號 銀泰城 部份零售物業	<p>銀泰城(「該項目」)為建於一幅總土地面積約17,163.00平方米之土地上的八層高商業樓宇，並包括兩層地庫，該樓宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目的部份零售物業，總建築面積約為18,641.90平方米。</p>	該物業經營作百貨店。	<p>人民幣 297,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 297,000,000元)</p>
	<p>該物業的土地使用權已授予，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐廳、商業及金融以及其他商業服務用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2012年6月1日的營業執照編號為330282000122673，貴集團的全資附屬公司，慈溪銀泰商業管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,060,000元，有效期為2011年4月28日至2031年4月27日。
- (2) 根據慈溪市國土資源局於2012年4月16日發出的國有土地使用權證慈國用(2012)第018026號，一幅土地面積為17,163.00平方米的土地使用權已授予慈溪銀泰商業管理有限公司，於2049年11月19日屆滿，作批發及零售、住宅及餐廳、商業及金融以及其他商業服務用途。
- (3) 根據慈溪市住房和城鄉建設局發出的三份房屋所有權證，該項目部份物業之總建築面積為86,629.78平方米的房屋所有權已歸屬慈溪銀泰商業管理有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積(平方米)	用途	地址	屆滿日期
慈房權證(2014)字第005226號	61,618.25	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日
慈房權證(2014)字第005226號	17,326.42	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日
慈房權證(2014)字第005226號	7,685.11	商業服務及其他用途	青少年宮南路99號	2049年11月19日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：
 - (i) 慈溪銀泰商業管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。慈溪銀泰商業管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，慈溪銀泰商業管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
28. 中國 浙江省 金華市 婺城區 解放東路168號 銀泰百貨金華店 部份零售物業	銀泰百貨金華店(「該項目」)包 括建於一幅土地面積約為 20,000.00平方米之土地上之兩 幢六層高商業大樓及兩層共用地 庫，於2009年落成。 該兩幢商業大樓(即A幢及B幢) 的二樓及三樓以行人天橋連接。	該物業之總可出租 面積約22,704.10 平方米，經營作百 貨店。	人民幣 461,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 461,000,000元)
	該物業包括該項目的部份零售物 業，總可出租面積約為 22,704.10平方米。		
	該物業的土地使用權已授予，於 2047年1月10日屆滿，作商業服 務用途。		

附註：

- (1) 根據2013年7月15日發出的營業執照編號為330702000028873，貴集團的全資附屬公司，金華銀泰購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣30,000,000元，有效期為2007年3月6日至2022年3月5日。
- (2) 根據金華市人民政府於2012年9月28日發出的國有土地使用權證金市國用(2012)第102-13456號，一幅土地面積9,597.64平方米土地的土地使用權已授予金華銀泰購物中心有限公司，於2047年1月10日屆滿，作商業服務用途。

- (3) 根據金華市住房和城鄉建設局發出的八份房地產權證，該項目部份物業之總建築面積為58,092.26平方米的產權已歸屬金華銀泰購物中心有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積(平方米)	用途	地址	屆滿日期
金房權證發字第00336318號	3,967.47	商業	解放東路168號101室	2047年1月10日
金房權證發字第00337692號	4,820.64	商業	解放東路168號102室	2047年1月10日
金房權證發字第00336316號	4,265.03	商業	解放東路168號201室	2047年1月10日
金房權證發字第00336315號	5,154.59	商業	解放東路168號202室	2047年1月10日
金房權證發字第00336314號	10,281.82	商業	解放東路168號301室	2047年1月10日
金房權證發字第00336313號	10,375.89	商業	解放東路168號302室	2047年1月10日
金房權證發字第00336312號	10,628.09	商業	解放東路168號401室	2047年1月10日
金房權證發字第00336311號	8,598.73	商業	解放東路168號601室	2047年1月10日

- (4) 附註(2)及(3)所列明的物業已抵押。

- (5) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 金華銀泰購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。金華銀泰購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，金華銀泰購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 除附註(4)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值																
29. 中國 湖北省 鄂州 南浦路特1號 銀泰百貨鄂州國貿 店	該物業包括建於一幅土地面積約4,003.30平方米土地上的五層商業大樓另加一層地庫，於1999年落成。 該物業的總建築面積約為19,511.64平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：	該物業總可出租面積約為966.76平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2026年4月20日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣135,000元，不含管理費。 該物業總可出租面積約為9,491.00平方米的餘下部份經營作百貨店。	人民幣 153,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 153,000,000元)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="517 800 568 825">樓層</th> <th data-bbox="783 757 887 874">概約建築 面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="517 932 608 957">地庫1樓</td> <td data-bbox="791 932 887 957">2,560.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 974 555 1000">1樓</td> <td data-bbox="791 974 887 1000">4,181.64</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1017 555 1042">2樓</td> <td data-bbox="791 1017 887 1042">4,289.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1059 555 1085">3樓</td> <td data-bbox="791 1059 887 1085">4,305.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1102 555 1127">4樓</td> <td data-bbox="791 1102 887 1127">3,560.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1144 555 1170">5樓</td> <td data-bbox="791 1144 887 1170">616.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="517 1240 584 1266">總計：</td> <td data-bbox="775 1240 887 1266"><u>19,511.64</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	概約建築 面積 平方米	地庫1樓	2,560.00	1樓	4,181.64	2樓	4,289.00	3樓	4,305.00	4樓	3,560.00	5樓	616.00	總計：	<u>19,511.64</u>		
樓層	概約建築 面積 平方米																		
地庫1樓	2,560.00																		
1樓	4,181.64																		
2樓	4,289.00																		
3樓	4,305.00																		
4樓	3,560.00																		
5樓	616.00																		
總計：	<u>19,511.64</u>																		
	該物業的土地使用權已授予，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。																		

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為420700000003526，貴集團的全資附屬公司，鄂州銀泰百貨商業有限公司已成立，註冊資本為人民幣23,000,000元，有效期為2007年11月27日至2027年11月26日。
- (2) 根據鄂州市人民政府於2008年4月25日發出的國有土地使用權證鄂州國用(2008)第1-30號，一幅總土地面積4,003.3平方米之土地的土地使用權已授予鄂州銀泰百貨商業有限公司，於2046年1月12日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據鄂州市房屋產權登記發證辦公室於2011年3月21日發出的房屋所有權證鄂州市房權證市直字第110806464號，該物業之總建築面積約為19,511.64平方米的房屋所有權已歸屬鄂州銀泰百貨商業有限公司所有，作綜合用途。
- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 鄂州銀泰百貨商業有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。鄂州銀泰百貨商業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，鄂州銀泰百貨商業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日
			現況下的市值
30. 中國 湖北省 咸寧 咸安區 漁水路233號 銀泰百貨的一部份	銀泰百貨(「該項目」)為建於一幅總土地面積約5,945.01平方米土地上的六層商業大樓另加一層地庫。 該物業包括該項目的一部份，總建築面積約為16,791.18平方米，於2008年落成。各部份的概約建築面積詳情如下：	該物業總可出租面積約為1,072.60平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2015年12月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣225,000元，不含管理費。 該物業的餘下部份由浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司留作自用。	人民幣 205,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 205,000,000元)
		概約建築	
	樓層	面積	
		平方米	
	地庫1樓	825.18	
	1-4樓	10,037.02	
	5樓	5,145.56	
	6樓	<u>783.42</u>	
	總計：	<u><u>16,791.18</u></u>	
	該物業的土地使用權已授予，於2045年9月29日屆滿，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2012年11月5日的營業執照編號為422300500001483，貴集團的全資附屬公司，浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已成立，有效期為2010年12月10日至2035年9月29日。

- (2) 根據咸安區人民政府發出的四份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為3,564.28平方米的土地使用權已授予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
咸安國用(2010)第2815號	漁水路233號	185.97	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2816號	漁水路233號	1,104.03	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2817號	漁水路233號	2,098.57	商業	2010年9月29日	2045年9月29日
咸安國用(2010)第2818號	漁水路233號	175.71	商業	2010年9月29日	2045年9月29日

- (3) 根據咸寧市房地產管理局發出的四份房地產權證，該物業之總建築面積為16,791.18平方米的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
咸寧市房權證咸安字第10016186號	2010年9月6日	825.18	商業
咸寧市房權證咸安字第10016187號	2010年9月6日	10,037.02	商業
咸寧市房權證咸安字第10016188號	2010年9月6日	5,145.56	商業
咸寧市房權證咸安字第10016189號	2010年9月6日	783.42	商業

- (4) 該項目的一層及五層部份樓面之建築面積約為8,524.33平方米(「分租部份」)是由獨立第三方咸寧市楚天麗景商貿有限公司出租予浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司有權轉租該部份物業。在估值過程中，吾等已評估分租部份租金利潤(如有)的市值。根據 貴公司所提供資料，該物業的一部份之總建築面積為8,343.18平方米已分租予多個租戶，最後一個租期於2018年4月18日屆滿，月租總額約為人民幣370,000元。

- (5) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，浙江銀泰百貨有限公司咸寧分公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
31. 中國 湖北省 仙桃 沔陽大道43號 仙桃商城大廈	<p>該物業為一間百貨店，包括建於五幅總土地面積約15,534.73平方米土地上的兩幢7至11層商業大樓另加一層地庫。</p> <p>該物業包括兩幢以一道行人天橋連接的樓宇，即北樓及南樓，總建築面積約為67,459.55平方米，分別於1993年及2010年落成。各部份的概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業總可出租面積為7,538.00平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2025年9月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣262,000元，不含管理費。</p>	<p>人民幣 1,194,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 65.8%權益： 人民幣 785,652,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="512 932 568 957">樓宇</th> <th data-bbox="783 889 887 1002">概約建築 面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="512 1059 568 1085">北樓</td> <td data-bbox="775 1059 887 1085">25,508.19</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1102 568 1127">南樓</td> <td data-bbox="775 1102 887 1127">41,629.36</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1144 619 1170">行人天橋</td> <td data-bbox="810 1144 887 1170">322.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="512 1240 584 1266">總計：</td> <td data-bbox="775 1240 887 1266"><u>67,459.55</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓宇	概約建築 面積 平方米	北樓	25,508.19	南樓	41,629.36	行人天橋	322.00	總計：	<u>67,459.55</u>	<p>該物業總可出租面積約為32,367.90平方米的另一部份，由業主自用及經營作百貨店。</p> <p>該物業的餘下部份自用作倉儲。</p>	
樓宇	概約建築 面積 平方米												
北樓	25,508.19												
南樓	41,629.36												
行人天橋	322.00												
總計：	<u>67,459.55</u>												
	<p>該物業的土地使用權年期不一，作商業及商業服務用途。(詳情請參閱附註2)</p>												

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為429004000022732，貴集團的附屬公司，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已成立，註冊資本為人民幣36,925,000元，有效期為2000年7月28日至2015年7月28日。
- (2) 根據仙桃市人民政府發出的五份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為15,534.73平方米的土地使用權的業權已授予湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
仙國用(2010)第3305號	沔陽大道	1,760.66	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3304號	沔陽大道	4,000.09	商業	2010年12月1日	2040年6月26日
仙國用(2010)第3301號	沔陽大道	5,023.98	商業	2010年12月1日	2047年3月13日
仙國用(2010)第3303號	沔陽大道	2,719.88	商業	2010年12月1日	2047年2月8日
仙國用(2012)第0616號	沔陽大道	2,030.12	商業服務	2010年12月1日	2036年12月30日

- (3) 根據仙桃市人民政府發出的三份房地產權證，該物業之總建築面積35,053.55平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	發證日期	建築面積 (平方米)	用途
仙桃市房權證干河字第ZCM201005920號	2010年9月21日	16,336.54	商業
仙桃市房權證干河字第ZCM201005921號	2010年9月21日	9,171.65	商業
仙桃市房權證干河字第ZCM201107116號	2011年11月25日	9,545.36	綜合

- (4) 根據仙桃市規劃局於2007年12月29日發出的建設用地規劃許可證規地字[2007]第034號，該項目之土地面積約為5,503.72平方米已獲准開發。
- (5) 根據仙桃市規劃局於2007年12月30日發出的建設工程規劃許可證規建字[2007]第104號，該物業總建築面積為28,585.42平方米已獲准興建。
- (6) 根據仙桃市建設委員會於2009年4月8日發出的建築工程施工許可證編號為422427200904080101，該物業的建築工程之總建築面積為27,227.00平方米已獲准施工。
- (7) 國有土地使用權證仙國用(2010)第3304號及仙國用(2010)第3305號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (8) 房地產權證仙桃市房權證干河字第ZCM201005920號及仙桃市房權證干河字第ZCM201005921號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已合法取得該物業的土地使用權及部份房屋所有權。湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，湖北銀泰仙桃商城大廈有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(7)及(8)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日
			現況下的市值
32. 中國 湖北省 隨州 曾都區 解放路65號 隨州新世紀購物中心	該物業為建於一幅土地面積約3,064.54平方米土地上的五層百貨店另加一層地庫，於1995年落成。 該物業的總建築面積約為14,566.72平方米。 該物業的土地使用權已授予，於2044年4月28日屆滿，作商業用途。	該物業總可出租面積為465.00平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2029年4月30日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣58,000元，不含管理費。 該物業總可出租面積約為8,617.00平方米的餘下部份，由業主自用及經營作百貨店。	人民幣 211,000,000元 (貴集團應佔 85%權益： 人民幣 179,350,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日的營業執照編號為420000000005713，貴集團的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2005年8月17日發出的國有土地使用權證隨國用(2005B)第1085號，一幅總土地面積為3,064.54平方米之土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2044年4月28日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2007年2月9日發出的房屋所有權證隨州市房權證東城字第8-01058號，該物業之總建築面積為14,566.72平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作經營用途。
- (4) 國有土地使用權證隨國用(2005B)第1085號項下訂明的該物業部份已抵押。

- (5) 房屋所有權證隨州市房權證東城字第8-01058號項下訂明的該物業部份已抵押。
- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(4)及(5)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
33. 中國 湖北省 隨州 曾都區 舜井大道45號 隨州新世紀購物廣 場	<p>該物業為建於一幅土地面積約4,603.94平方米土地上的四層超級市場，於2002年落成。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,072.17平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已授予，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。</p>	<p>該物業總可出租面積為332.70平方米的部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2014年12月31日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣51,000元，不含管理費。</p> <p>該物業總可出租面積約為5,950.00平方米的另一部份，由業主自用及經營作百貨店。</p> <p>該物業的餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣141,000,000元</p> <p>(貴集團應佔85%權益：人民幣119,850,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月19日的營業執照編號為420000000005713，貴集團的附屬公司，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已成立，註冊資本為人民幣10,000,000元，有效期為1999年6月18日至2043年6月8日。
- (2) 根據隨州市人民政府於2003年12月26日發出的國有土地使用權證隨國用(2003B)第2277號，一幅總土地面積為4,603.94平方米之土地的土地使用權已授予湖北銀泰新世紀購物中心有限公司，於2041年2月18日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據隨州市房產管理局於2013年3月13日發出的房屋所有權證隨州市房權證東城字第8-0625號，該物業之總建築面積為13,072.17平方米的房屋所有權已歸屬湖北銀泰新世紀購物中心有限公司所有，作經營用途。
- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北銀泰新世紀購物中心有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。湖北銀泰新世紀購物中心有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，湖北銀泰新世紀購物中心有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日	
			現況下的市值	
34. 中國 陝西省 西安 雁塔區 雁塔南路410號 西安曲江銀泰城 部份零售物業	西安曲江銀泰城(「該項目」)為建於一幅土地面積約22,839.30平方米之土地上的四層高商業大樓另加一個夾層及兩層地庫，該樓宇於2011年落成。 該物業包括該項目一層及二層部份樓面，總出租面積約7,745平方米，另加346個地下停車位。	該物業的總可出租面積約為7,745.00平方米，經營作百貨店。	人民幣 274,000,000元	人民幣 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 274,000,000元)
	該項目的土地使用權已授予，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。			

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為610133100006233，貴集團的全資附屬公司，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已成立，註冊資本為人民幣175,000,000元，有效期為長期。
- (2) 根據西安市人民政府於2010年4月7日發出的國有土地使用權證市曲江國用(2010出)第016號，一幅總土地面積22,839.30平方米的土地的土地使用權已授予西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司，於2049年9月30日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據西安曲江新區管理委員會於2010年8月6日發出的建設用地規劃許可證西規曲地字第010號，該項目的土地面積約43,802平方米已獲准開發。
- (4) 根據西安曲江新區管理委員會於2011年1月21日發出的建設工程規劃許可證西規曲建字第005號，該項目的總建築面積為75,691平方米已獲准興建。
- (5) 根據西安城鄉建設委員會於2011年4月18日發出的建築工程施工許可證西曲建施[2011]012號，該項目的建築工程總建築面積為75,691平方米已獲准施工。

- (6) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已合法取得該物業的土地使用權。西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，西安曲江銀泰國際購物中心管理有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
35. 中國 陝西省 西安 雁塔區 小寨西路26號 西安小寨銀泰城 部份零售物業	西安小寨銀泰城(「該項目」)為 建於一幅土地面積約11,253.60 平方米之土地上的九層高商業大 樓另加兩層地庫，該樓宇於 2008年落成。 該物業包括該項目的一至三層部 份樓面，總出租面積約8,049.80 平方米，另加176個地下停車 位。	該物業的總出租面 積約為8,049.80平 方米，經營作百貨 店。	人民幣125,000,000 元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 125,000,000元)
	該項目的土地使用權已授予，於 2041年11月19日屆滿，作商業 用途。		

附註：

- (1) 根據日期為2013年4月2日的營業執照編號為610100400009848，貴集團的全資附屬公司，西安順時來百貨有限公司已成立，註冊資本為91,000,000港元，有效期為2005年1月27日至2017年1月26日。
- (2) 根據西安市人民政府於2005年6月10日發出的國有土地使用權證西雁國用(2005出)第565號，一幅總土地面積11,253.60平方米的土地的土地使用權已授予西安順時來朱雀置業有限公司(根據貴集團的說明，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這張證的更名手續正在辦理過程中)，於2041年11月19日屆滿，作商業用途。

- (3) 根據四份房屋所有權證，該項目一至三層之總建築面積為23,005.13平方米的房屋所有權已歸屬西安順時來朱雀置業有限公司(根據 貴集團的說明，西安順時來朱雀置業有限公司的營業執照已更名為西安順時來百貨有限公司，而這些證的更名手續正在辦理過程中)所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址	屆滿日期
西安市房權證雁塔區字第1100104014-31-1-10101號	5,789.92	商業	小寨西路26號1幢1單元10101室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第1100104014-31-1-10102號	269.38	商業	小寨西路26號1幢1單元10102室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第1100104014-31-1-10201號	8,454.49	商業	小寨西路26號1幢1單元10201室	2041年11月19日
西安市房權證雁塔區字第1100104014-31-1-10301號	8,491.34	商業	小寨西路26號1幢1單元10301室	2041年11月19日

- (4) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 西安順時來百貨有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。西安順時來百貨有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，西安順時來百貨有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
36. 中國 廣西壯族自治區 柳州 柳南區 魚峰路17號 銀泰城 多個部份	銀泰城(「該項目」)將開發為建於兩幅總土地面積約9,589.20平方米土地上的33層商業大樓另加三層地庫，規劃總建築面積約為90,451.47平方米。該項目計劃於2014年8月竣工。	該物業現時處於在建階段。	人民幣 389,000,000元 (貴集團應佔 51%權益： 人民幣 198,390,000元)										
	該物業包括該項目的零售部份、配套設施及停車場部份，總建築面積約67,010.02平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="515 932 568 957">用途</th> <th data-bbox="799 889 906 1002">概約建築 面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="515 1059 568 1085">零售</td> <td data-bbox="791 1059 906 1085">44,430.66</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1102 624 1127">配套設施</td> <td data-bbox="807 1102 906 1127">4,397.50</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1144 592 1170">停車場</td> <td data-bbox="791 1144 906 1170">18,181.86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1240 584 1266">總計：</td> <td data-bbox="791 1240 906 1266"><u>67,010.02</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築 面積 平方米	零售	44,430.66	配套設施	4,397.50	停車場	18,181.86	總計：	<u>67,010.02</u>		
用途	概約建築 面積 平方米												
零售	44,430.66												
配套設施	4,397.50												
停車場	18,181.86												
總計：	<u>67,010.02</u>												
	該物業的土地使用權已授予，分別於2049年8月30日及2057年12月10日屆滿，作商業服務用途。												

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月21日的營業執照編號為450200400000199，貴集團的附屬公司，柳州新銀都房地產開發有限公司已成立，註冊資本為24,500,000美元，有效期為2008年3月19日至2038年3月18日。
- (2) 根據柳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為13,571.10平方米(包括3,981.9平方米的地下面積)的土地使用權的業權已授予柳州新銀都房地產開發有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
柳國用(2010)第102488號	魚峰路17號	2,200	商業服務(商業、辦公、商場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2010)第102490號	魚峰路17號(地下)	3,981.9	商業服務(停車場)	2010年2月11日	2049年8月30日
柳國用(2008)第120817號	魚峰路17號	7,389.2	商業服務(商業、辦公)	2008年9月9日	2057年12月10日

- (3) 根據柳州市規劃局於2010年2月10日發出的建設用地規劃許可證地字第450201201000041號，該項目之土地面積約為3,981.92平方米之土地已獲准開發。
- (4) 根據柳州市規劃局於2012年4月1日發出的建設工程規劃許可證地字第450201201200083號(建築工程類)，該物業之總建築面積為91,099平方米之部份已獲准興建。
- (5) 根據柳州市建設規劃管理委員會於2008年12月26日發出的建築工程施工許可證編號為450202200812260101，該物業之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (6) 根據柳州市住房和城鄉建設委員會於2013年7月24日發出的建築工程施工許可證編號為450202201307240101，該物業之總建築面積為91,099.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 據貴集團告知，於估值日，該物業已發生的建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣68,000,000元及人民幣222,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業於估值日已竣工，其擬發展項目的市值估計約為人民幣738,000,000元。

- (8) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 柳州新銀都房地產開發有限公司已合法取得該物業的土地使用權。柳州新銀都房地產開發有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 根據相關法律法規，柳州新銀都房地產開發有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 柳州新銀都房地產開發有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，柳州新銀都房地產開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
37. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城一期 多個部份	銀泰城(「該項目」)擬建成綜合發展項目，將包括住宅、寫字樓、零售物業及酒店。該項目包括總土地面積約134,567.00平方米的八幅土地，其總建築面積約為674,755.10平方米。該項目計劃於2014年至2017年分六期竣工。	該物業現時經營作百貨店。	人民幣 201,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 140,700,000元)

該物業包括該項目一期的百貨店、配套設施及停車場部份，總建築面積約77,485平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：

用途	概約建築 面積 平方米
零售	34,045
配套設施	8,233
停車場	<u>35,207</u>
總計：	<u><u>77,485</u></u>

該物業的土地使用權已授予，於2061年10月12日及2051年10月12日屆滿，分別作辦公及商業用途。

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出的營業執照編號為331000400006074，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據2012年5月4日發出的營業執照編號為331000400007497，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出的營業執照編號為331000400007341，貴集團的附屬公司，溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出的營業執照編號為331000400007350，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米的土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第 28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00 (1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日 (商業) 2061年10月12日 (辦公)
溫國用(2011)第 29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00 (2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00 (3期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日 (商業) 2061年12月20日 (辦公)
溫國用(2011)第 29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第 29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2012)第 25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00 (6期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日 (住宅) 2052年5月27日 (商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局/溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目總建築面積為165,753.91平方米的部份已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出的建築工程施工許可證編號為332623201203011001，該項目總建築面積為164,819.88平方米部份建築工程已獲准施工。
- (9) 國有土地使用權證溫國用(2011)第28087號項下訂明的該項目之部份已抵押。

- (10) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 就建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001訂明的部份物業，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得其相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；
 - (iv) 就該物業的餘下部份，溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已取得必要建設用地規劃許可證；及
 - (v) 除附註(9)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
38. 中國 湖北省 武漢 洪山區 珞瑜路33號 武珞銀泰城	<p>該物業為擬建於一幅總土地面積約24,923.00平方米土地上的24層高寫字樓及11層商場另加三層地庫。</p> <p>該物業的已規劃總建築面積為約167,782.95平方米，計劃於2014年9月竣工。各部份的概約建築面積詳情如下：</p>	該物業現時處於在建階段。	<p>人民幣855,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣855,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="515 846 568 872">用途</th> <th data-bbox="783 804 887 917">概約建築 面積 平方米</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="515 974 568 1000">辦公</td> <td data-bbox="775 974 887 1000">17,386.86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1017 568 1042">商業</td> <td data-bbox="762 1017 887 1042">113,193.25</td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1059 592 1085">停車場</td> <td data-bbox="775 1059 887 1085"><u>37,202.84</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="515 1155 584 1181">總計：</td> <td data-bbox="762 1155 887 1193"><u><u>167,782.95</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築 面積 平方米	辦公	17,386.86	商業	113,193.25	停車場	<u>37,202.84</u>	總計：	<u><u>167,782.95</u></u>		
用途	概約建築 面積 平方米												
辦公	17,386.86												
商業	113,193.25												
停車場	<u>37,202.84</u>												
總計：	<u><u>167,782.95</u></u>												

附註：

- (1) 根據日期為2013年6月3日的營業執照編號為420111000102355，貴集團的間接持有附屬公司，湖北武珞創意園發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣60,000,000元，有效期為2009年9月17日至2019年9月17日。
- (2) 根據武漢市國土資源規劃局於2009年12月15日發出的建設用地規劃許可證武規地(2009)346號，一幅土地面積為24,923.00平方米之土地已獲准開發。
- (3) 根據武漢武大教育發展有限責任公司(「甲方」)與中國銀泰投資有限公司(「乙方」)於2009年7月9日訂立的珞珈創意園一期合作協議，該物業業權歸屬甲方所有。除甲方將予使用的部份物業(包括15,000平方米的寫字樓部份及10,000平方米的商場部份)外，甲方同意於該物業落成後，乙方將獲准無償使用、管理及經營該物業的餘下部份。同時，甲方同意將上述10,000平方米的商場部份出租予乙方，租期為20年，第一至五年的單位月租為每平方米人民幣38元，第六至二十年的單位月租則為每平方米人民幣40元，乙方可將該部份物業分租予第三方。
- (4) 據貴集團告知，於估值日，該物業已發生的建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣531,000,000元及人民幣322,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業建議發展項目於估值日已竣工，其市值估計約為人民幣1,300,000,000元。
- (5) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 湖北武珞創意園發展有限公司可佔用並使用該物業的土地；及
 - (ii) 待該物業落成後，湖北武珞創意園發展有限公司有權使用及經營並非由武漢大學自用的物業部份，且可分租予第三方。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
39. 中國 北京 豐台區 馬家堡東路 101號院10號樓 部份零售物業	<p>該樓宇(即10號樓)(「該項目」) 為建於一幅土地面積約 15,646.38平方米土地上的六層 高商業大樓另加一層地庫，該樓 宇於2011年落成。</p> <p>該物業包括該項目一至四層部份 樓面，總可出租面積約 12,294.00平方米。各部份的概 約可出租面積詳情如下：</p>	<p>該物業之總可出租 面積約為 12,294.00平方 米，經營作百貨 店。</p>	<p>人民幣 555,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 444,000,000元)</p>
	樓層	概約可 出租面積 平方米	
	1樓	3,130.00	
	2樓	3,596.00	
	3樓	3,426.00	
	4樓	<u>2,142.00</u>	
	總計：	<u><u>12,294.00</u></u>	
	<p>該物業的土地使用權已授予，於 2047年1月18日及2057年1月18 日屆滿，分別作商業及地下停車 用途。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為2014年4月8日的營業執照編號為110112016123566，貴集團的附屬公司，北京京泰祥和資產管理有限責任公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2013年7月23日至2063年7月22日。
- (2) 根據京投銀泰股份有限公司(「甲方」)與杭州銀泰奧特萊斯商業發展有限公司(「乙方」)於2013年12月11日訂立的股份轉讓及合作協議，甲方同意轉讓北京京泰祥和資產管理有限責任公司的80%股份予乙方。據貴集團告知，上述股份轉讓已於2014年4月完成。因此，於估值日貴集團並未取得該物業的任何權益。
- (3) 根據北京市人民政府於2014年2月17日發出的國有土地使用權證京豐國用(2014出)第00031號，一幅總土地面積為15,646.38平方米之土地的土地使用權已授予北京京泰祥和資產管理有限責任公司，於2047年1月18日及2057年1月18日屆滿，分別作商業及地下停車用途。
- (4) 根據北京市豐台區房屋管理局於2013年12月20日發出的房屋所有權證X京房權證豐字第418747號，該物業之總建築面積約68,951.84平方米的房屋所有權已歸屬北京京泰祥和資產管理有限責任公司所有，作地下停車、地下商業、商業及服務用途。
- (5) 附註(2)及(3)訂明的物業已抵押。
- (6) 吾等獲提供貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
 - (i) 北京京泰祥和資產管理有限責任公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。北京京泰祥和資產管理有限責任公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，北京京泰祥和資產管理有限責任公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 除附註(5)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

第四類－貴集團在中國持作出售的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
40. 中國 浙江省 台州市 溫嶺 中華北路西側 銀泰城二至六期	銀泰城(「該項目」)為擬建綜合發展項目，將包括住宅、寫字樓、零售物業及酒店。該項目包括總土地面積約134,567.00平方米的八幅土地，其總建築面積約為674,755.10平方米。該項目計劃於2014年至2017年分六期竣工。	該物業第二及四期現時處於在建階段，計劃於2016年5月竣工，該物業餘下部份目前空置。	人民幣 1,746,000,000元 (貴集團應佔 70%權益： 人民幣 1,222,200,000元)

該物業包括該項目二至六期。各部份的概約建築面積詳情如下：

2期

用途	概約建築 面積 平方米
住宅	37,244.00
零售	6,252.00
配套	348.00
地庫停車場	<u>15,160.30</u>
小計	<u>59,004.30</u>

於2014年3月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

3期

用途 概約建築
面積
平方米

辦公 47,149.80
零售 20,123.00
地庫停車場 14,945.00

小計 82,217.80

4期

用途 概約建築
面積
平方米

住宅 23,349.00
零售 8,498.00
配套 515.00
地庫停車場 10,320.00

小計 42,682.00

於2014年3月31日
現況下的市值

物業	概況及年期	估用詳情
	5期	
	用途	概約建築 面積 平方米
	住宅	67,236.00
	零售	27,990.00
	配套	824.00
	地庫停車場	<u>44,841.00</u>
	小計	<u>140,891.00</u>
	6期	
	用途	概約建築 面積 平方米
	服務公寓	70,000.00
	酒店	52,444.00
	零售	4,725.00
	地庫停車場	<u>52,790.00</u>
	小計	<u>179,959.00</u>
	總計：	<u>666,961.10</u>

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
	<p>該物業第二、四及五期的土地使用權已授予，於2081年12月20日及2051年12月20日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>		
	<p>該物業第三期的土地使用權已授予，於2061年12月20日及2051年12月20日屆滿，分別作辦公及商業用途。</p>		
	<p>該物業第六期的土地使用權已授予，於2082年5月27日及2052年5月27日屆滿，分別作住宅及商業用途。</p>		

附註：

- (1) 根據2013年5月10日發出的營業執照編號為331000400006074，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣300,000,000元，有效期為2011年3月23日至2031年3月22日。
- (2) 根據2012年5月4日發出的營業執照編號為3310000400007497，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰酒店開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣295,000,000元，有效期為2012年5月4日至2033年5月3日。
- (3) 根據2012年12月12日發出的營業執照編號為331000400007341，貴集團的附屬公司，溫嶺泰悅房地產開發有限公司已成立，註冊資本為人民幣270,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。
- (4) 根據2011年12月13日發出的營業執照編號為331000400007350，貴集團的附屬公司，溫嶺銀泰置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣205,000,000元，有效期為2011年12月13日至2031年12月12日。

- (5) 根據溫嶺市人民政府發出的八份國有土地使用權證，該項目之總土地面積為134,567.00平方米的土地使用權已授予溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司。有關詳情載列如下：

證號	受讓人	土地面積 (平方米)	用途	發證日期	屆滿日期
溫國用(2011)第 28087號	溫嶺銀泰購物中心開發有限公司	32,216.00 (1期)	商業/辦公	2011年10月20日	2051年10月12日 (商業) 2061年10月12日 (辦公)
溫國用(2011)第 29711號	溫嶺銀泰置業有限公司	12,527.00 (2期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 29710號	溫嶺銀泰置業有限公司	13,285.00 (3期)	商業/辦公	2012年1月4日	2051年12月20日 (商業) 2061年12月20日 (辦公)
溫國用(2011)第 29696號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,444.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 29698號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	5,114.00 (4期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 28839號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	20,205.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2011)第 29704號	溫嶺泰悅房地產開發有限公司	6,333.00 (5期)	住宅/商業	2012年1月4日	2081年12月20日 (住宅) 2051年12月20日 (商業)
溫國用(2012)第 25623號	溫嶺銀泰酒店開發有限公司	38,443.00 (6期)	住宅/商業	2012年8月2日	2082年5月27日 (住宅) 2052年5月27日 (商業)

- (6) 根據溫嶺市建設規劃局／溫嶺市住房和城鄉建設規劃局發出的七份建設用地規劃許可證，總土地面積為121,282平方米的地塊已獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	用途	土地面積 (平方米)	發證日期
地字第(2011)年1150028(用地)號	商業及辦公	32,216.00	2011年10月27日
地字第(2013)年1150014(用地)號	商業及住宅	20,205.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150015(用地)號	商業及住宅	6,333.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150016(用地)號	商業及住宅	6,444.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150020(用地)號	商業及住宅	5,114	2013年8月8日
地字第(2013)年1150017(用地)號	商業及住宅	12,527.00	2013年7月29日
地字第(2013)年1150018(用地)號	商業及住宅	38,443	2013年7月29日

- (7) 根據溫嶺市建設規劃局於2012年2月23日發出的建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號，該項目之總建築面積為165,753.91平方米的部份已獲准興建。
- (8) 根據溫嶺市建築工程管理局於2012年3月1日發出的建築工程施工許可證編號為332623201203011001，該項目總建築面積為164,819.88平方米部份的建築工程已獲准施工。
- (9) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚需支付建築成本分別約為人民幣0元及人民幣2,431,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其市值約為人民幣7,122,000,000元。
- (10) 國有土地使用權證溫國用(2011)第28087號項下訂明的該項目之部份已抵押。
- (11) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已合法取得該項目的土地使用權。溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司、溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 就建設用地規劃許可證地字第(2011)年1150028(用地)號、建設工程規劃許可證建字第(2012)年1150008(工程)號及建築工程施工許可證編號為332623201203011001訂明的部份物業，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司已取得其相關規劃批文及許可。待該物業落成後，溫嶺銀泰購物中心開發有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；

- (iv) 就該物業的餘下部份，溫嶺銀泰酒店開發有限公司、溫嶺泰悅房地產開發有限公司及溫嶺銀泰置業有限公司已取得必要建設用地規劃許可證；及
- (v) 除附註(10)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

第五類－貴集團聯營公司在中國持有的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
41. 中國 安徽省 亳州 養生大道 華府翡翠莊園	華府翡翠莊園包括兩幅總土地面積約377,003.10平方米的土地，即南面地塊及北面地塊。該物業擬開發為一個住宅/商業項目。 待落成後，該物業的總建築面積將約為650,211.00平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：	該物業的南面地塊現時處於在建階段，計劃於2014年3月至2017年4月間竣工。 該物業的北面地塊現時空置。	人民幣 837,000,000元 (貴集團應佔 29%權益： 人民幣 242,730,000元) (請參閱附註8)
	南面地塊		
	用途	概約建築 面積 平方米	
	住宅	443,126.78	
	零售	59,215.28	
	學校	13,955.00	
	配套及停車場	<u>133,913.94</u>	
	小計：	<u>650,211.00</u>	

於2014年3月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

用途 概約建築
面積
平方米

北面地塊 329,317.30

總計：979,528.30

該物業南面地塊的土地使用權已授予，於2052年8月8日及2082年8月8日屆滿，分別作商業及住宅用途，而該物業北面地塊的土地使用權為期70年及40年，分別作住宅及商業用途。

附註：

- 根據日期為2013年5月9日的營業執照編號為341600000058492(1-1)，貴集團的聯營公司，亳州華侖國際文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣150,000,000元，有效期為2012年3月8日至2032年3月7日。
- 根據亳州市國土資源局與亳州華侖國際文化投資有限公司訂立的四份國有土地使用權出讓合同，前者將一幅總土地之總面積為377,003.11平方米土地的土地使用權出讓予後者。上述合同所規定的主要條件，其中包括摘述如下：

證號	土地面積 (平方米)	土地用途	土地使用權年期	容積率	總建築面積 (平方米)	土地出讓金
3416002012GK009	81,107.21	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.0	162,214.42	人民幣 165,000,000元
3416002012GK010	88,443.40	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.6	229,952.84	人民幣 225,000,000元
3416002012GK008	80,792.00	住宅及商業	住宅70年，商業40年	1.0至2.5	201,980.00	人民幣 205,000,000元
3416002014GK004	126,660.50	住宅及商業	住宅70年，商業40年	2.6	329,317.00	人民幣 152,000,000元

- (3) 根據亳州市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為250,342.60平方米土地使用權的業權已授予亳州華命國際文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
亳國用(2013) 第015號	桐花路、仙翁路、養生大道、 湯王大道	81,107.20	商業/住宅	2013年3月19日	2052年8月8日 (商業) 2082年8月8日 (住宅)
亳國用(2013) 第013號	桐花路、仙翁路、養生大道、 湯王大道	88,443.40	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日 (商業) 2082年8月8日 (住宅)
亳國用(2013) 第014號	桐花路、仙翁路、養生大道、 湯王大道	80,792.00	商業/住宅	2013年3月29日	2052年8月8日 (商業) 2082年8月8日 (住宅)

- (4) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的八份建設工程規劃許可證，該物業已獲准興建。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第34160120120105Y號	2012年4月10日	38,220.34
建字第34160120130053號	2013年7月3日	130,771.16
建字第34160120130044號	2013年6月14日	125,442.17
建字第34160120130038號	2013年5月21日	22,304.46
建字第34160120130032號	2013年5月3日	13,945.49
建字第34160120120056號	2012年12月11日	121.188畝
建字第34160120120055號	2013年12月11日	132.665畝
建字第34160120120054號	2012年12月11日	121.661畝

- (5) 根據亳州市住房和城鄉建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為330,931.87平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
341600201305300101	2013年5月30日	38,220.34
341600201309020101	2013年9月2日	131,019.41
341600201310100101	2013年10月10日	125,442.17
341600201307190101	2013年7月19日	22,304.46
341600201307220101	2013年7月22日	13,945.49

- (6) 根據亳州市房地產管理局發出的六份商品房預售許可證，該物業的一部份已獲准預售。商品房預售許可證的詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)	用途	屆滿日期
(亳)房預售證第2013071號	2013年5月31日	1,528.66	住宅	2014年5月30日
(亳)房預售證第2013070號	2013年5月31日	1,528.66	住宅	2014年5月30日
(亳)房預售證第2013063號	2013年5月31日	1,473.10	住宅	2014年5月30日
(亳)房預售證第2013065號	2013年5月31日	1,512.14	住宅	2014年5月30日
(亳)房預售證第2013053號	2013年5月31日	942.82	住宅	2014年5月30日
(亳)房預售證第2013197號	2013年7月24日	24,714.38	住宅	2014年10月31日

- (7) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣290,000,000元及人民幣1,172,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其市值估計約為人民幣2,682,000,000元。

- (8) 據 貴集團告知，於估值日，北面地塊的國有土地使用權證尚未取得，且其相關土地出讓金尚未繳付。吾等於估值過程中並未計入北面地塊的商業價值。

- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 亳州華侖國際文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。亳州華侖國際文化投資有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 根據相關法律法規，亳州華侖國際文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iii) 亳州華侖國際文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，亳州華侖國際文化投資有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
42. 中國 浙江省 杭州 下城區 石祥路 銀泰中大項目	該物業包括總土地面積約 37,860.00平方米的一幅土地， 擬開發為集商業、辦公及住宅為 一體的發展項目。 待落成後，該物業將包括寫字 樓、服務公寓及商業單位，建築 面積分別約為52,418.10平方 米、55,005.80平方米及 97,974.60平方米。該物業亦包 括配套設施及一個可提供約 1,644個停車位的地下停車場， 總建築面積約121,019.00平方 米。該物業計劃於2015年8月竣 工。	該物業現時處於在 建階段。	人民幣 1,832,000,000元 (貴集團應佔 40%權益： 人民幣 732,800,000元)

附註：

- (1) 根據日期為2009年12月16日的營業執照編號為330103000110476，貴集團的聯營公司，杭州中大聖馬置業有限公司已成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，有效期為2010年9月20日至2030年9月19日。
- (2) 根據杭州市人民政府發出的國有土地使用權證杭下國用(2011)第100057號，一幅土地面積為37,860.00平方米的土地的土地使用權已授予杭州中大聖馬置業有限公司，於2051年3月19日屆滿，作商業服務用途。
- (3) 根據杭州市人民政府於2011年8月24日發出的建設用地許可證杭國土字(2010)45號，一幅土地面積約37,860.00平方米的土地已獲准開發。
- (4) 根據杭州市規劃局於2010年10月21日發出的建設用地規劃許可證編號為330100201000640，該項目土地面積約37,860.00平方米已獲准開發。
- (5) 根據杭州市規劃局於2012年4月27日發出的建設工程規劃許可證建字第330100201200130號，該物業總建築面積為326,418.00平方米已獲准興建。

- (6) 根據杭州市城鄉建設委員會於2012年8月23日發出的建築工程施工許可證編號為330100201208230201，該物業總建築面積為326,418.00平方米的建築工程已獲准施工。
- (7) 國有土地使用權證杭下國用(2011)第100057號訂明的該物業之部份已抵押。
- (8) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣471,000,000元及人民幣1,302,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其市值估計約為人民幣3,921,000,000元。
- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 杭州中大聖馬置業有限公司已合法取得該物業的土地使用權。杭州中大聖馬置業有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，杭州中大聖馬置業有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 杭州中大聖馬置業有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，杭州中大聖馬置業有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(7)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
43. 中國 安徽省 蕪湖 弋江區 中山南路西側 華侖港灣	華侖港灣(「該項目」)擬開發為集住宅、商業、辦公及酒店為一體的發展項目，分四期竣工，總土地面積約為250,343.00平方米。	該物業現時處於在建階段。	人民幣 2,143,000,000元
	該項目的第一至三期工程擬開發為15幢住宅樓宇、會所及幼稚園，總建築面積約為356,862.69平方米。各部份的概約建築面積詳情如下：		(貴集團應佔 43%權益： 人民幣 921,490,000元)
	1期		
	用途	概約建築 面積 平方米	
	住宅	123,115.76	
	會所	4,114.52	
	幼稚園	2,695.00	
	配套	833.90	
	總計：	130,699.49	

於2014年3月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

2期

用途 概約建築
面積
平方米

住宅 109,027.00
配套 857.00

總計：
109,884.00

3期

用途 概約建築
面積
平方米

住宅 115,553.30
配套 725.90

總計：
116,279.20

該項目第四期工程擬開發為購物中心、寫字樓及酒店，總建築面積約為167,745.16平方米。該項目第四期工程各部份的面積詳情如下：

於2014年3月31日
現況下的市值

物業 概況及年期 估用詳情

4期	概約建築
用途	面積
	平方米
購物中心	95,833.50
寫字樓	29,417.80
酒店	39,848.81
配套設施	<u>2,645.05</u>
總計：	<u><u>167,745.16</u></u>

此外，該物業亦將包括4,034個地下停車位，總建築面積約為162,519.42平方米。

該物業計劃於2014年第一季度至2016年第二季度間竣工。

該物業之土地面積約183,745.00平方米的土地使用權年期不一，作商業及住宅用途。(詳情請參閱附註2)

附註：

- (1) 根據日期為2011年8月8日的營業執照編號為34020000080870 (1-1)，貴集團的聯營公司，安徽華侖港灣文化投資有限公司已成立，註冊資本為人民幣200,000,000元，有效期為2009年10月15日至2023年12月12日。
- (2) 根據蕪湖市人民政府發出的三份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為250,343.00平方米的土地使用權已授予安徽華侖港灣文化投資有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	發證日期	屆滿日期
蕪國用(2011)第247號	緯二路	73,596.00	商業/住宅	2011年10月19日	2061年6月24日 (住宅) 2051年6月24日 (商業)
蕪國用(2013)第251號	中山南路A地塊	51,444.00	住宅/商業	2013年5月15日	2061年6月22日 (住宅) 2051年6月22日 (商業)
蕪國用(2013)第252號	中山南路B地塊	39,481.00	住宅/商業	2013年5月15日	2061年6月22日 (住宅) 2051年6月22日 (商業)

- (3) 根據蕪湖市中心城鄉規劃局發出的九份建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為781,440.00平方米已獲准興建。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第340201201100391號	2011年10月14日	31,852.00
建字第340201201100423號	2011年10月28日	61,678.70
建字第340201201100424號	2011年10月28日	62,270.96
建字第340201201200347號	2012年10月12日	83,308.00
建字第340201201200369號	2012年10月12日	58,834.00
建字第340201201300066號	2013年3月12日	163,125.30
建字第340201201300184號	2013年5月24日	132,558.04
建字第340201201200090號	2012年2月22日	4,068.00
建字第340201201100086號	2011年6月14日	183,745

- (4) 根據蕪湖市中心住房和城鄉建設委員會發出的五份建築工程施工許可證，該物業之總建築面積為597,695.00平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
340200201206110401	2012年6月18日	155,801.66
340200201303150101	2013年4月22日	142,142.00
340200201306170201	2013年6月28日	163,125.30
340200201305280101	2013年5月29日	132,558.04
340200201206110301	2012年6月18日	4,068.00

- (5) 根據蕪湖市城鄉建設委員會發出的六份商品房預售許可證，該物業的一部份獲准預售。商品房預售許可證詳情載列如下：

證號	發證日期	面積(平方米)	用途
(蕪)房預售證第(2012) 023號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 022號	2012年12月22日	21,181.10	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 024號	2012年12月22日	21,107.56	住宅
(蕪)房預售證第(2012) 021號	2012年12月22日	21,930.70	住宅
(蕪)房預售證第2012098239號	2012年9月18日	16,824.50	住宅
(蕪)房預售證第2012098240號	2012年9月18日	18,890.80	住宅

- (6) 國有土地使用權證蕪國用(2013)第251號及蕪國用(2013)第252號訂明的該物業部份已作出兩項抵押。
- (7) 據 貴集團告知，於估值日，該物業的已發生建築成本及預計尚未支付建築成本分別約為人民幣798,000,000元及人民幣1,394,000,000元。因此，吾等於估值時已考慮上述成本。吾等認為，假設該物業的擬發展項目於估值日已竣工，其市值估計約為人民幣4,351,000,000元。
- (8) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—
- (i) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已合法取得該物業的土地使用權。安徽華侖港灣文化投資有限公司為該物業的唯一擁有人；
 - (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，安徽華侖港灣文化投資有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 安徽華侖港灣文化投資有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，安徽華侖港灣文化投資有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
 - (iv) 除附註(6)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

第六類 — 貴集團合資企業在中國持有的物業

物業	概況及年期	估用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
44. 中國 浙江省 杭州 上城區 延安路258號 湖濱銀泰二期	<p>湖濱銀泰二期為一個大型購物中心，包括三幢建於五幅總土地面積約17,751.00平方米之土地上的四層高商業樓宇，並附帶兩層共用地庫。</p> <p>該等三幢商業樓宇(即A幢、B幢及C幢)以二樓及三樓的行人天橋連接。該物業包括A幢及B幢的全部物業及C幢的部份物業，地面及地庫的總建築面積分別約為61,845.74平方米及34,129.00平方米。該物業A幢及B幢於2013年落成，而C幢尚待內部裝修。</p> <p>該物業的土地使用權已授予，年期不一，作商業及綜合(辦公)用途。(詳情請參閱附註2。)</p>	<p>該物業總可出租面積約32,499.75平方米的A幢及B幢部份，根據多份租賃合同出租，最後一份租賃合同於2023年6月27日屆滿，每月應收款項總額約為人民幣9,275,000元，不含管理費。A幢及B幢的餘下部份現時空置。</p> <p>該物業C幢現時空置，尚待內部裝修。</p>	<p>人民幣 2,691,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 1,345,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2010年4月12日的營業執照編號為330100000069332，貴集團的合資企業，杭州新湖濱商業發展有限公司已成立，註冊資本為人民幣80,000,000元，有效期為2005年11月16日至2025年11月15日。
- (2) 根據杭州市人民政府發出的五份國有土地使用權證，該物業之總土地面積為17,751.00平方米的土地使用權已授予杭州新湖濱商業發展有限公司。有關詳情載列如下：

證號	地址	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
杭上國用(2007)第000088號	延安路與仁和路交匯處	202.00	綜合(辦公)	2056年12月3日
杭上國用(2007)第000089號	延安路與仁和路交匯處	6,497.00	商業	2046年12月3日
杭上國用(2006)字第000070號	延安路與解放路交匯處	4,608.00	商業	2045年11月27日
杭上國用(2006)字第000071號	延安路與解放路交匯處	176.00	綜合(辦公)	2055年11月27日
杭上國用(2006)字第000138號	延安路與平海路交匯處	6,268.00	商業	2047年4月13日

- (3) 根據杭州市房管局發出的兩份房屋所有權證，該項目部份之物業總建築面積為19,370.26平方米的房屋所有權已歸屬浙江銀泰百貨有限公司所有。有關詳情載列如下：

證號	建築面積 (平方米)	用途	地址
杭房權證上字第14724250號	13,494.33	非住宅	延安路258號1、2及4樓
杭房權證上字第13613116號	5,875.93	非住宅	解放路238號101-103、102-108、114、 201、203、204、207、209、211、213、 214、218、220、222、401及402單元

- (4) 根據杭州市人民政府發出的三份建設用地許可證，三幅總土地面積為17,751.00平方米的土地已獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	土地面積(平方米)
杭州市[2006]杭國土字第361號	2007年6月26日	6,268.00
杭國土字(2006) 22號	2006年3月6日	4,784.00
杭國土字第97號	2009年4月19日	6,699.00

- (5) 根據杭州市規劃局發出的三份建設用地規劃許可證，該物業之總土地面積為17,760.00平方米獲准開發。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	土地面積(平方米)
(2007)年浙規用證01000192號	2007年6月14日	6,271.00
(2005)年浙規用證01000600號	2005年12月30日	4,790.00
(2007)年浙規用證01000121號	2007年4月17日	6,690.00

- (6) 根據杭州市規劃局發出的三份建設工程規劃許可證，該物業之總建築面積為100,435.00平方米部份已獲准興建。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
建字第(2007)年浙規建證01000442號	2011年7月8日	36,401.00
建字第(2006)年浙規建證01000169號	2010年7月12日	22,483.00
建字第(2007)年浙規建證01000289號	2010年8月10日	41,551.00

- (7) 根據杭州市建設委員會發出的三份建築工程施工許可證，該物業總建築面積為81,068.00平方米的建築工程已獲准施工。有關詳情載列如下：

許可證編號	發證日期	建築面積(平方米)
330100200804170601	2008年4月17日	28,372.00
330100200606120201	2006年6月12日	17,226.00
330100200707130101	2007年7月11日	35,470.00

- (8) 如杭州新湖濱商業發展有限公司履行其與受押人的承諾，則附註(2)所指部份物業將抵押予抵押人。

- (9) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業出具的法律意見，其中包括以下資料：—

- (i) 杭州新湖濱商業發展有限公司已合法取得該物業的土地使用權及房屋所有權。杭州新湖濱商業發展有限公司為該物業的唯一擁有人；
- (ii) 在符合相關法律法規及取得受押人事先批准的情況下，杭州新湖濱商業發展有限公司可合法轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業；
- (iii) 杭州新湖濱商業發展有限公司已取得該物業的相關規劃批文及許可。待該物業落成後，杭州新湖濱商業發展有限公司於獲取該物業的相關房屋所有權證時不會面臨實質性法律障礙；及
- (iv) 除附註(8)所述部份物業外，該物業並無抵押及其他產權負擔。

1. 責任聲明

本通函乃根據上市規則及收購守則提供有關本公司的資料。本公司董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備及並無誤導或欺詐成分，本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

董事願就本通函所載資料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，就彼等所知，本通函所表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述有所誤導。

2. 股本、股份期權、認股權證及可換股證券

(i) 股本

以下為本公司於(i)最後可行日期；(ii)緊隨發行認購股份後；及(iii)緊隨發行轉換股份後(假設按初始換股價悉數行使換股權連同其應計利息最高額，並假設已發行認購股份)的法定及已發行股本：

(i) 於最後可行日期

法定	美元
<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足或入賬列作繳足	
<u>2,009,916,488</u>	<u>20,099.16488</u>

(ii) 緊隨發行認購股份後

法定		美元
5,000,000,000		50,000
已發行及繳足或入賬列作繳足		
2,009,916,488	於最後可行日期已發行股份	20,099.16488
<u>220,541,892</u>	配發及發行認購股份	<u>2,205.41892</u>
<u>2,230,458,380</u>		<u>22,304.58380</u>

(iii) 緊隨發行轉換股份後(假設悉數行使換股權連同其應計利息最高額，並假設已發行認購股份)

2,009,916,488	於最後可行日期已發行股份	20,099.16488
220,541,892	配發及發行認購股份	2,205.41892
489,600,722	按初始換股價配發及發行轉換股份連同其 應計利息最高額	4,896.00722
<u>2,720,059,102</u>		<u>27,200.59102</u>

所有已發行股份在所有方面均擁有同等權益，包括(尤其是)就股息、投票權及資本的權利。已發行股份於聯交所上市。

除因根據股份期權計劃授出的股份期權獲行使而發行3,784,500股股份外，自2013年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核財務報表的日期)以來概無發行或購回任何股份。

(ii) 股份期權、認股權證及可換股證券

下表列載本公司於最後可行日期尚未行使股份期權的詳情：

持有人	授出日期	行使價 港元	行使期	於最後 可行日期的 股份期權數目
陳先生	2008年4月11日	5.64	2009年4月12日至2014年4月11日 ⁽¹⁾	300,000
	2008年9月18日	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日	300,000
	2009年3月4日	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日	450,000
	2009年8月28日	6.63	2010年8月29日至2015年8月28日	4,500,000
	2010年5月26日	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日 ⁽¹⁾	2,250,000
	2011年4月1日	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	1,500,000
	2012年6月22日	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	1,800,000
	2013年4月10日	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日	1,800,000
			小計(陳先生)	<u>12,900,000</u>
僱員	2008年9月18日	3.56	2009年9月19日至2014年9月18日	729,500
	2009年3月4日	1.88	2010年3月5日至2015年3月4日	1,843,000
	2009年10月20日	5.50	2010年10月21日至2015年10月20日	500,000
	2010年5月26日	6.49	2011年5月27日至2016年5月26日	5,459,000
	2010年8月26日	9.00	2011年8月27日至2016年8月26日	1,200,000
	2011年4月1日	10.77	2012年4月2日至2017年4月1日	9,663,000
	2012年6月22日	7.56	2013年6月23日至2018年6月22日	15,118,000
	2013年4月10日	9.27	2014年4月11日至2019年4月10日	5,212,000
			小計(僱員)	<u>39,725,000</u>
			總計	<u><u>52,625,000</u></u>

⁽¹⁾ 延長有關行使期須於股東特別大會上獲得批准。

3. 權益披露

(i) 董事於股份的權益

於最後可行日期，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)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第

7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉)，或須載入根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事及主要行政人員擁有的權益及淡倉)，或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	擁有權益的股份數目	佔本公司已發行股本總額的概約百分比
沈國軍先生	受控法團權益 ⁽¹⁾	721,014,015	35.87%
陳曉東先生	實益擁有人 ⁽²⁾	13,650,000	0.68%

附註：

- (1) 執行董事兼董事會主席沈先生為Fortune Achieve Group Ltd.全部股本的實益擁有人，而Fortune Achieve Group Ltd.為Glory Bless Limited全部已發行股本的實益擁有人，Glory Bless Limited為銀泰國際控股有限公司全部已發行股本的實益擁有人，銀泰國際控股有限公司則持有716,814,015股股份。沈先生分別為Fortune Achieve Group Ltd.、Glory Bless Limited及銀泰國際控股有限公司的董事。沈先生亦為East Jump Management Limited全部股本的實益擁有人，而East Jump Management Limited持有4,200,000股股份。
- (2) 於最後可行日期，本公司執行董事兼首席執行官陳曉東先生持有750,000股股份及涉及合共12,900,000股本公司股份的期權。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事概無於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為由相關董事擁有的權益或淡倉)；(ii)須載入本公司根據證券及期貨條例第352條設立的登記冊的權益或淡倉；(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉或(iv)根據收購守則須予披露的權益或淡倉。

於六個月期間內，陳先生(本公司執行董事)曾進行以下股份交易：

日期	交易性質	股份數目	總代價 (港元)
2014年4月8日	因未行使期權屆滿而停止於上市公司股份中擁有權益	500,000	不適用

除上述者外，董事於六個月期間內概無買賣任何股份、期權、認股權證或可轉換為股份之任何證券或有關本公司證券之衍生工具。

(ii) 其他

於最後可行日期：

- (a) 本公司附屬公司、本公司或其任何附屬公司的任何退休金基金、新百利融資有限公司或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類列明的本公司任何其他顧問概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
- (b) 概無人士曾與本公司或收購守則項下聯繫人定義第(1)、(2)、(3)及(4)條屬本公司聯繫人的任何人士，或與投資人、其最終實益擁有人或彼等任何一方之一致行動人士訂立收購守則第22條附註8所述類別的安排；
- (c) 概無本公司股權由與本公司有關連的基金經理以全權信託方式管理；及
- (d) 本公司或董事概無借入或借出任何股份。

截至最後可行日期，董事或本公司概無於投資人的股份、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具中擁有任何權益，於六個月期間內亦無對投資人任何股份、可換股證券、期權、認股權證或衍生工具進行有價買賣。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，

- (a) 概無董事與本集團訂有未到期服務合約，而本公司或其任何附屬公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而予以終止；及
- (b) 概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司現時訂有或擬訂立任何有效服務合約，該等合約(a)(包括持續生效及固定年期合約)乃於該公告日期前六個月內訂立或修訂；(b)通知期限為12個月或以上的持續生效合約；或(c)有效期逾12個月(不論有無通知期限)的固定年期合約。

5. 重大不利變動

董事並不知悉，本集團的財務或貿易狀況自2013年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核綜合財務報表之日期)以來出現任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意

以下為曾作出載於本通函的意見或建議的專家或專業顧問資格：

名稱	資格
新百利融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師

於最後可行日期，新百利融資有限公司及萊坊測計師行有限公司各自：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司股權或任何可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法執行)；
- (b) 自2013年12月31日(即本集團編製最近期公佈的經審核賬目之日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司建議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；及

- (c) 已就本通函的刊行發出書面同意書，同意以現有形式及內容轉載其函件或報告(視情況而定)及引用其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

7. 重大合約

除認購協議及戰略合作框架協議外，本公司或其附屬公司於緊接該公告日期前兩年直至最後可行日期(包括該日)內概無訂立任何重大合約(並非於本公司或其附屬公司所進行或擬進行的一般業務過程中訂立的合約)。

8. 訴訟及索償

除本公司日期為2013年3月26日的公告所披露百州年投資管理集團有限公司(作為原告)針對(其中包括)本公司(作為被告)發出的傳訊令狀(內容有關百州年投資管理集團有限公司與北京銀泰置業有限公司之間有關在中國北京的北京銀泰中心的若干單位租賃的若干爭議，當中原告向被告索償人民幣300百萬元)外，本公司或本集團任何其他成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事過去及現時所知，本集團任何成員公司並無任何未了結或面臨的重大訴訟或索償。截至最後可行日期，上述案件並無任何實質性進展。

9. 股份市價

下表載列股份(i)於緊接2014年3月31日(即該公告日期)前六個月起至最後可行日期止期間每個曆月結束時；(ii)於最後交易日；及(iii)於最後可行日期在聯交所所報的收市價：

日期	股份收市價 (港元)
2013年9月30日	8.480
2013年10月31日	9.230
2013年11月29日	8.860
2013年12月31日	8.070
2014年1月30日	7.800
2014年2月28日	7.920
2014年3月26日(即最後交易日)	8.730
2014年3月31日	8.350
2014年4月30日	7.610
2014年5月30日	7.530
最後可行日期	7.400

於六個月期間，股份在聯交所所報的最高及最低收市價分別為2013年11月1日的9.37港元及2014年6月5日的7.30港元。

10. 其他資料

- a) 本公司的核數師為安永。
- b) 本公司秘書為趙學廉(FCCA、CPA)。
- c) 本公司的註冊辦事處為P.O. Box 309GT, Uglund House, South Church Street, George Town Grand Cayman, Cayman Islands。
- d) 投資人的註冊辦事處為Trident Chambers, 地址為P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。
- e) Alibaba Group Holding Limited的註冊辦事處為Trident Trust Company (Cayman) Limited, 地址為Fourth Floor, One Capital Place, P.O. Box 847, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。
- f) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司, 地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- g) 獨立財務顧問的通訊地址為香港皇后大道中29號華人行20樓。
- h) 於最後可行日期, 董事包括執行董事沈國軍先生及陳曉東先生, 非執行董事辛向東先生、劉東先生及王聯章先生, 及獨立非執行董事于寧先生、周凡先生及石春貴先生。
- i) 於最後可行日期, 投資人的董事為武衛女士、石義德先生及任秉正先生, 以及Alibaba Group Holding Limited(投資人的直接控股公司)的董事為馬雲先生、蔡崇信先生、Masayoshi Son先生及Jacqueline D. Reses女士。
- j) 於最後可行日期, 概無任何人士不可撤回地承諾將投票贊成或反對清洗豁免。
- k) 除於交割時將予訂立的承諾契約外, 投資人或其任何一致行動人士與任何董事、新任董事、股東及新任股東概無訂立任何關於或依據認購事項及/或清洗豁免結果的協議、安排或諒解(包括任何賠償安排)。

- l) 並無向任何董事提供離職補償或因其他與認購事項及清洗豁免有關的理由提供任何利益。
- m) 除於交割時將予訂立的承諾契約外，任何董事概無與任何其他人士訂立須待或依據認購事項及清洗豁免結果方可作實或與之有關的協議或安排。
- n) 除於交割時將予訂立的承諾契約外，概無投資人為訂約方面任何董事於其中擁有重大個人權益的重大合約。
- o) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版本如有歧義，概以英文版為準。
- p) 於最後可行日期，投資人根據認購事項收購的股份不會轉讓、押記或質押予任何其他人士。
- q) 於最後可行日期及於六個月期間內，投資人的董事(即武衛女士、石義德先生及任秉正先生)概無於投資人任何股份中擁有權益。

11. 備查文件

下列文件的副本將由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間(i)於一般營業時間(由上午9時30分至下午5時30分，週六、日及公眾假期除外)內在本公司香港主要營業地點香港夏慤道18號海富中心第二期1703室；(ii)於本公司網站(www.intime.com.cn)；及(iii)於證券及期貨事務監察委員會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 投資人的組織章程大綱及章程細則；
- (c) 本公司截至2012年12月31日及2013年12月31日止財政年度的年度報告；
- (d) 董事會函件；
- (e) 獨立董事委員會推薦意見函；
- (f) 新百利融資有限公司意見函；
- (g) 萊坊測計師行有限公司編製的物業估值報告，全文載於本通函附錄二；

- (h) 本附錄第六段所述新百利融資有限公司的書面同意書；
- (i) 本附錄第六段所述萊坊測計師行有限公司的書面同意書；
- (j) 本通函副本；及
- (k) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約。

股東特別大會通告



銀泰商業

Intime Retail (Group) Company Limited

銀泰商業(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1833)

股東特別大會通告

茲通告銀泰商業(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於2014年6月24日上午十時正假座中華人民共和國北京市朝陽區四惠東通惠河畔創意文化產業園1063號3幢會議室(郵編：100124)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為2014年3月30日有關發行Alibaba Investment Limited將予認購的220,541,892股本公司新普通股(「認購股份」)及Alibaba Investment Limited將予認購的本金額3,706,066,630.16港元的本公司可換股債券(「可換股債券」)的認購協議(「認購協議」，註有「A」字樣的副本已提交股東特別大會，並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行的交易；及
- (b) 批准、確認及追認授出特別授權，以根據認購協議及載有可換股債券條款及條件的債券文書(「債券文書」)向Alibaba Investment Limited配發及發行認購股份及於可換股債券轉換後將予發行及配發的普通股(「轉換股份」)。

2. 「動議，批准證券及期貨事務監察委員會企業融資部的執行董事或獲其轉授權力的人士根據香港公司收購及合併守則第26條中豁免的註釋1授出或將授出的清洗豁免(「清洗豁免」)，以豁免Alibaba Investment Limited或其一致行動人士或被視為與

股東特別大會通告

其一致行動人士因發行認購股份及／或轉換股份而須就彼等尚未擁有或同意收購的本公司所有已發行股份及證券提出強制性全面收購要約的責任。」

3. 「**動議**，授權本公司任何一名董事及／或公司秘書為及代表本公司簽署及採取彼等全權酌情認為對實行或執行或就認購協議及債券文書項下擬進行的交易而言屬必要、合適、適當或權宜的一切有關文件及行動或事宜。」
4. 「**動議**，批准、確認及追認對陳曉東先生所持已授出期權的修訂，進一步詳情載於本公司於2014年6月9日致股東的通函中「修訂已授出股份期權的條款」一節。」

承董事會命
銀泰商業(集團)有限公司
沈國軍
主席

北京，2014年6月9日

附註：

1. 任何有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，均有權委任其他人士(須為個人)為其代表，代其出席大會及於會上舉行以書面點票方式表決時投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。不論閣下能否親身出席股東特別大會，務請根據該表格所印列指示盡快填妥及交回該代表委任表格。於填妥及交回該代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。倘閣下於填妥及交回代表委任表格後親身出席股東特別大會，則閣下的代表委任表格將會視作撤銷。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人核實的該等文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，其中一名該等股份的聯名登記持有人可就股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如該等股份由其單獨擁有。然而，倘超過一名相關聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於股東名冊排名最先者方有權就該等股份投票，其他聯名登記持有人的投票概不接納。
5. 為舉行股東特別大會，本公司將會於2014年6月20日至2014年6月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間不會辦理任何股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於2014年6月19日下午4時30分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。
6. 除文義另有所指外，本通告所採用詞彙與本公司於2014年6月9日刊發的通函所界定者具有相同涵義。