
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對收購建議之任何方面、本綜合文件及／或隨附之接納表格任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之香港建設（控股）有限公司證券全部出售或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成本綜合文件所載各項收購建議之條款及條件之一部份。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本綜合文件及隨附之接納表格全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。


CREATOR HOLDINGS LIMITED
創達集團有限公司*
(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)


HKC (HOLDINGS) LIMITED
香港建設（控股）有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：190)
(認股權證代號：1403)
(網址：www.hkcholdings.com)

有關由新百利融資有限公司
代表創達集團有限公司
提出強制性無條件現金收購建議
以收購香港建設（控股）有限公司
之所有已發行股份及所有未行使認股權證
（創達集團有限公司及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外）及
註銷香港建設（控股）有限公司
之所有未行使購股權
之綜合收購建議及回應文件
創達集團有限公司之財務顧問

 新百利融資有限公司

獨立董事委員會之獨立財務顧問

 **第一上海**
FIRST SHANGHAI GROUP
FIRST SHANGHAI CAPITAL LIMITED
第一上海證券有限公司

新百利函件載於本綜合文件第8頁至第20頁，當中載有（其中包括）收購建議之條款及條件詳情。董事會函件載於本綜合文件第21頁至第29頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第30頁至第31頁，當中載有其就收購建議致獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人之推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第32頁至第52頁，當中載有其就收購建議致獨立董事委員會之意見及推薦意見。

收購建議之接納及結算程序載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。收購建議之接納最遲須於二零一五年五月七日（星期四）下午四時正（或收購方根據收購守則經執行人員同意後可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）前送交過戶登記處（就股份收購建議及認股權證收購建議而言）或本公司（就購股權收購建議而言）。

本封頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所定義者具有相同涵義。

* 僅供識別

二零一五年四月十六日

目 錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	2
新百利函件	8
董事會函件	21
獨立董事委員會函件	30
獨立財務顧問函件	32
附錄一 — 收購建議之其他條款及接納程序	I – 1
附錄二 — 本集團之財務資料	II – 1
附錄三 — 本集團物業權益之估值報告	III – 1
附錄四 — 有關本公司之一般資料	IV – 1
附錄五 — 收購方之一般資料	V – 1
隨附文件	
— 股份收購建議白色接納表格	
— 認股權證收購建議藍色接納表格	
— 購股權收購建議粉紅色接納表格	

預期時間表

以下時間表僅供說明，並可予更改。時間表如有任何改動，收購方與本公司將聯合刊發公佈。本綜合文件所提述之所有時間及日期均為香港時間及日期。

本綜合文件及隨附之接納表格寄發日期

及收購建議開始 (附註1)二零一五年四月十六日
(星期四)

收購建議之最後接納時間及日期 (附註2)二零一五年五月七日
(星期四) 下午四時正

截止日期 (附註2及4)二零一五年五月七日
(星期四)

於聯交所網站公佈收購建議之結果 (附註2)二零一五年五月七日
(星期四) 下午七時正前

根據收購建議接獲之有效接納

而滙寄股款之最後日期 (附註3)二零一五年五月十八日
(星期一)

附註：

- (1) 收購建議 (於所有方面為無條件) 乃於二零一五年四月十六日 (即本綜合文件日期) 作出，並於該日及自該日起直至收購建議期限結束為止可供接納。
- (2) 收購建議須於本綜合文件寄發日期後最少21日供公開接納。除非收購方根據收購守則修訂或延長收購建議，否則收購建議將於截止日期下午四時正截止。本公司與收購方將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公告，載列收購建議之結果及收購建議有否被修訂或延長或屆滿。倘收購方決定收購建議將仍可接納，則該公佈將列明收購建議之下一個截止日或收購建議將可供接納直至進一步通知為止。於後一種情況下，收購建議截止前，須向尚未接納收購建議之獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人發出最少14日書面通知。倘於截止日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告訊號，且(i)於下午聯交所恢復買賣時並未取消，則收購建議之截止時間及日期將延至香港並無懸掛該等警告訊號之下一個營業日或執行人員可能批准之其他日期下午四時正；或(ii)於下午聯交所恢復買賣時取消，則收購建議之截止時間及日期將為同一日，即截止日期。
- (3) 接納收購建議涉及之股款 (經扣除賣方之從價印花稅) 將盡快作出，惟無論如何須於正式填妥收購建議接納書及由或為收購方接獲有關接納涉及之股份或認股權證或購股權 (視乎情況而定) 之相關所有權文件以使任何股份收購建議、認股權證收購建議及購股權收購建議之各有關接納完整及有效日期之七個營業日內作出。接納收購建議涉及之股款將以平郵方式寄發予接納之獨立股東、獨立認股權證持有人或獨立購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (4) 收購建議不得於寄發本綜合文件日期起計超過4個月後仍可接納，除非收購方屆時有權行使有關強制性收購之權力，倘於這情況下其務必盡快進行。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「認股權證收購建議 藍色接納表格」	指	有關認股權證收購建議的認股權證接納及轉讓藍色表格
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	營業日為聯交所開市交易的日子
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司設立及管理之中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零一五年五月七日，收購建議之截止日期，即刊發本綜合文件後21日（或根據收購守則修改或延長的有關其他日期）
「本公司」	指	HKC (Holdings) Limited (香港建設(控股)有限公司*) (股份代號：190及認股權證代號：1403)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份及認股權證於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成買賣銷售股份及銷售認股權證
「完成日期」	指	二零一五年一月二十九日，完成作實之日期
「綜合文件」	指	收購方與本公司根據收購守則就收購建議向所有股東、認股權證持有人及購股權持有人聯合刊發有關收購建議之本綜合收購建議及回應文件

釋 義

「中國再生能源」	指	中國再生能源投資有限公司(股份代號：987)，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	包括(但不限於)涉及任何資產、選擇權、收購權、優先購買權、按揭、押記、質押、留置權、押貨預支、所有權保留、抵銷權、反索償、信託安排或其他抵押或任何衡平權或限制(包括香港法例第622章公司條例施加之任何限制)
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行理事或其任何代表
「接納表格」	指	股份收購建議白色接納表格、認股權證收購建議藍色接納表格及購股權收購建議粉紅色接納表格(隨附本綜合文件)，及「接納表格」指上述表格中任何一種表格
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全部三名獨立非執行董事(即鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生)組成之獨立董事委員會，為就收購建議之條款向獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人提供推薦意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「第一上海」	指	第一上海融資有限公司，一間獲證監會批准可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，其為獨立董事委員會有關收購建議的獨立財務顧問
「獨立購股權持有人」	指	收購方及其一致行動人士以外之購股權持有人
「獨立股東」	指	收購方及其一致行動人士以外之股東
「獨立認股權證持有人」	指	收購方及其一致行動人士以外之認股權證持有人
「聯合公佈」	指	本公司與收購方於二零一五年一月二十六日聯合刊發的公佈，內容有關（其中包括）買賣協議及收購建議
「最後交易日」	指	二零一五年一月二十一日（即聯合公佈發佈及刊載前股份於聯交所買賣之最後交易日）
「最後實際可行日期」	指	二零一五年四月十三日（即本綜合文件付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「黃先生」	指	黃剛先生，本公司執行董事兼行政總裁，並為一名控股股東
「收購方」	指	Creator Holdings Limited（創達集團有限公司*），一間於二零零三年四月二十三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由黃先生擁有50%權益及由其配偶劉慧女士擁有餘下50%權益
「收購建議」	指	股份收購建議、認股權證收購建議及購股權收購建議

釋 義

「收購建議期限」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，及由聯合公佈日期開始並將於截止日期結束
「購股權收購建議」	指	謹此由新百利代表收購方提出之強制性無條件現金收購建議，以根據收購守則規則13.5註銷未行使購股權
「購股權收購價」	指	註銷購股權收購建議項下每份未行使購股權之收購價，即每份購股權0.0001港元
「購股權持有人」	指	購股權之持有人
「海外」	指	香港境外
「購股權收購建議粉紅色接納表格」	指	有關購股權收購建議的接納及註銷所有未行使購股權的粉紅色表格
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過戶登記處」	指	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，其辦事處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	二零一四年七月二十六日（即緊接收購建議期限開始前六個月當日）直至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「買賣協議」	指	賣方與收購方於二零一五年一月二十二日就銷售股份及銷售認股權證所訂立的有條件買賣協議
「銷售股份」	指	賣方實益擁有及由其根據買賣協議之條款出售予收購方之1,590,135,289股股份

釋 義

「銷售認股權證」	指	賣方實益擁有及由其根據買賣協議之條款出售予收購方之318,027,057份認股權證
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份收購建議」	指	謹此由新百利代表收購方提出之強制性無條件現金收購建議，以根據收購守則收購收購方或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份
「股份收購價」	指	據以作出股份收購建議之價格，即每股0.25港元
「購股權」	指	根據購股權計劃授出或將予授出之購股權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零六年六月十六日採納之購股權計劃
「股東」	指	股份之持有人
「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間獲證監會批准可根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為收購方就收購建議之財務顧問
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「賣方」	指	(i) Promontoria Holding XXI B.V.及(ii) Cerberus International, Ltd.

釋 義

「認股權證」	指	本公司發行之紅利認股權證，賦予持有人權利於二零一四年十月十六日至二零一五年十月十五日期間內任何時間按每股0.17港元之初步認購價（可予調整）以現金認購新股份
「認股權證收購建議」	指	謹此由新百利代表收購方提出之強制性無條件現金收購建議，以根據收購守則規則13.5收購收購方或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行認股權證
「認股權證收購價」	指	據以作出認股權證收購建議之價格，即每份認股權證0.08港元
「認股權證持有人」	指	認股權證之持有人
「股份收購建議 白色接納表格」	指	有關股份收購建議的股份接納及轉讓白色表格
「%」	指	百分比



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中28號
華人行20樓

敬啟者：

由新百利融資有限公司
代表創達集團有限公司
提出強制性無條件現金收購建議
以收購香港建設（控股）有限公司
之所有已發行股份及所有未行使認股權證
（創達集團有限公司及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外）及
註銷香港建設（控股）有限公司
之所有未行使購股權

緒言

於二零一五年一月二十六日，收購方與 貴公司聯合宣佈，賣方與收購方於二零一五年一月二十二日訂立買賣協議，據此，收購方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份（即由Promontoria Holding XXI B.V.及Cerberus International, Ltd. 分別實益擁有的1,565,348,316股及24,786,973股股份）及銷售認股權證（即由Promontoria Holding XXI B.V. 及Cerberus International, Ltd. 分別實益擁有的313,069,663份及4,957,394份認股權證），不附帶一切產權負擔，但帶有彼等隨附之一切權利，包括（倘屬銷售股份）享有所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之一切權利，其記錄日期為完成日期當日或之後。銷售股份及銷售認股權證分別佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約13.7%及已發行認股權證總數約16.8%。

根據買賣協議，銷售股份及銷售認股權證之總代價分別為397,533,822.25港元及25,442,164.56港元，相當於每股銷售股份0.25港元及每份銷售認股權證0.08港元，乃由收購方與賣方經公平磋商後釐定。買賣協議於完成日期（即二零一五年一月二十九日）完成。

緊隨完成後，收購方、其最終實益擁有人及彼等各自之一致行動人士擁有6,775,979,889股股份（佔 貴公司當時已發行股本約58.4%）、1,000,569,288份認股權證（約佔當時已發行認股權證總數的52.8%）及22,997,410份購股權之權益。根據收購守則規則26.1及13.5，收購方須就所有已發行股份及所有未行使認股權證（收購方及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外）及於收購建議截止前期間註銷所有未行使購股權提出強制性無條件現金收購建議。

本函件載有（其中包括）收購建議之主要條款，連同有關收購方之資料及收購方有關 貴集團的意向。收購建議之條款及接納程序之進一步詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。閣下亦請垂注本綜合文件所載有關收購建議的董事會函件及獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問函件。

強制性無條件現金收購建議

於最後實際可行日期， 貴公司擁有(i)11,598,238,840股已發行股份；(ii)賦予認股權證持有人權利於二零一五年十月十五日前按每股0.17港元（可予調整（如有））認購最多合共1,892,023,670股新股份之未行使認股權證；及(iii)賦予購股權持有人權利認購最多合共164,396,199股股份之未行使購股權，其中：

- a. 25,591,723份購股權於二零一六年十二月十四日前歸屬及可按每股1.066港元行使；
- b. 13,329,036份購股權於二零一七年七月二日前歸屬及可按每股1.726港元行使；
- c. 75,975,440份購股權於二零一八年一月三十一日前歸屬及可按每股1.242港元行使；
- d. 9,900,000份購股權於截至二零一六年四月十四日止行使期間歸屬及可按每股0.269港元行使；
- e. 14,850,000份購股權於截至二零一七年四月十四日止行使期間歸屬及可按每股0.269港元行使；及
- f. 24,750,000份購股權於截至二零一八年四月十四日止行使期間歸屬及可按每股0.269港元行使。

新百利函件

於最後實際可行日期，1,892,023,670份認股權證及164,396,199份購股權為未行使。倘該等認股權證及購股權獲悉數行使，貴公司將須發行2,056,419,869股新股份，佔貴公司於最後實際可行日期經配發及發行上述新股份擴大後已發行股本之約15.1%。

於最後實際可行日期，除上述未行使認股權證及購股權外，貴公司並無其他已發行而未行使認股權證、衍生工具、購股權或可賦予其持有人任何權利認購、兌換或交換股份之可換股及其他證券。

收購建議之主要條款

新百利正代表收購方根據收購守則按下列條款提出無條件收購建議：

股份收購建議每股股份 現金**0.25**港元

股份收購價與收購方根據買賣協議應付之每股銷售股份之價格相同。

認股權證收購建議每份認股權證 現金**0.08**港元

認股權證收購價與收購方根據買賣協議應付之每份銷售認股權證之價格相同，亦相當於認股權證之透視價，即股份收購價與認股權證行使價之差額。

註銷行使價為每股**1.066**港元、
1.726港元、**1.242**港元及**0.269**港元
之每份購股權 現金**0.0001**港元

根據收購守則規則13及第6項應用指引，購股權收購價一般將指各購股權之行使價與股份收購價之間之差額。然而，由於購股權之行使價高於股份收購價，未行使購股權均屬價外及其購股權收購價為每份購股權0.0001港元之名義價。

於二零一五年三月二十三日，收購方宣佈，其將不會上調股份收購價、認股權證收購價及購股權收購價。獨立股東、獨立認股權證持有人、獨立購股權持有人及潛在投資者請注意，在作出該聲明後，收購方將不得上調購股權價格、認股權證收購價及購股權收購價，惟收購守則第18.3條列明之全部例外情況除外。

價值比較

每股股份0.25港元之股份收購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.212港元溢價約17.92%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.209港元溢價約19.62%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.207港元溢價約20.77%；
- (iv) 貴集團於二零一四年十二月三十一日之經審核有形資產淨值約每股0.99港元（根據於最後實際可行日期之11,598,238,840股已發行股份計算）折讓約74.75%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.255港元折讓約1.96%。

每份認股權證0.08港元之認股權證收購價較：

- (i) 認股權證於最後交易日在聯交所所報之收市價每份0.050港元溢價60.00%；
- (ii) 認股權證於截至最後交易日（包括該日）止5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.049港元溢價約63.27%；
- (iii) 認股權證於截至最後交易日（包括該日）止10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.049港元溢價約63.27%；及
- (iv) 認股權證於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每份0.082港元折讓約2.44%。

最高及最低股份及認股權證收市價

股份於有關期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一五年三月十七日之每股0.260港元以及二零一四年十月三日、十七日及二十日之每股0.188港元。

認股權證於有關期間在聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一五年三月十七日之每份認股權證0.083港元以及二零一四年十月十七日及二十日之每份認股權證0.032港元。

收購建議之價值

於最後實際可行日期，已發行股份為11,598,238,840股股份。

假設已發行股本並無變動和認股權證及購股權於購股權收購建議結束前概無獲行使，按股份收購價每股股份0.25港元之基準，貴公司之全部已發行股本將估值為2,899,559,710.00港元。由於收購方及與其一致行動人士於最後實際可行日期共同擁有6,781,746,889股股份，待納入股份收購建議之股份數目為4,816,491,951股。因此，倘股份收購建議獲悉數接納，按股份收購價計算，待納入股份收購建議之股份將估值為1,204,122,987.75港元。

假設並無認股權證於收購建議結束前獲行使並按認股權證收購價每份認股權證0.08港元之基準，於最後實際可行日期，1,892,023,670份未行使認股權證估值為151,361,893.60港元。由於收購方及其一致行動人士於最後實際可行日期共同擁有1,000,569,288份認股權證，891,454,382份認股權證將納入認股權證收購建議，而按認股權證收購價計算，其估值為71,316,350.56港元。

假設並無購股權於收購建議結束前獲行使，未行使購股權估值約為16,439.62港元。由於收購方及其一致行動人士於最後實際可行日期共同擁有22,997,410份購股權，141,398,789份購股權將納入股份收購建議，而按購股權收購價計算，其估值合計約為14,139.88港元。根據上文所述及假設並無認股權證及購股權於收購建議結束前獲行使，收購建議合計估值約為1,275,453,478.19港元。

倘認股權證及購股權由獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人於截止日期前獲悉數行使，貴公司將須發行1,032,853,171股新股份，佔貴公司經發行及配發上述新股而擴大之當時已發行股本約8.2%，而假設涉及因獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人悉數行使認股權證及購股權而發行及配發之所有股份之股份收購建議獲悉數接納，股份收購建議之最高價值將增加至1,462,336,280.50港元。在此情況下，收購方概毋須根據認股權證收購建議及購股權收購建議而支付任何款項。

確認收購建議可動用之財務資源

收購方為支付收購建議之代價而所需之財務資源為合共1,462,336,280.50港元。收購方有意透過其本身內部資源撥付有關款項。

收購方就收購建議之財務顧問新百利信納收購方有充足財務資源可供滿足收購建議之悉數接納，並確認自聯合公佈日期起財務資源可用情況並無重大變動。

接納收購建議之影響

通過有效接納股份收購建議，獨立股東將出售其繳足股款股份，而不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利，但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能於截止日期任何時間或之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派（如有）。任何獨立股東接納股份收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關人士根據股份收購建議出售之所有股份不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利，但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能於截止日期任何時間或之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派。股份收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

根據 貴公司於二零一四年九月二十三日採納之認股權證文據之條款，認股權證持有人有權於收購建議結束前隨時悉數行使認股權證（以尚未行使者為限），此後，認股權證將根據認股權證文據之條款維持有效及存續。

通過有效接納認股權證收購建議，獨立認股權證持有人將出售其認股權證，而不附帶一切產權負擔，但帶有彼等於截止日期任何時間或之後附帶之一切權利。任何獨立認股權證持有人接納認股權證收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關人士於截止日期或之後根據認股權證收購建議出售之所有認股權證不附帶一切產權負擔，但帶有彼等產生或附帶之一切權利。認股權證收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

根據購股權計劃之條款，購股權持有人有權於購股權收購建議結束前隨時悉數行使購股權（以尚未行使者為限），此後，購股權將根據購股權計劃之規則自動失效。

通過有效接納購股權收購建議，獨立購股權持有人交回之購股權將予以註銷及放棄。任何獨立購股權持有人接納購股權收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關人士根據購股權收購建議交出之所有購股權不附帶一切產權負擔，但帶有彼等於截止日期或之後隨時產生或附帶之一切權利。購股權收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

香港印花稅

就有關接納股份收購建議及／或認股權證收購建議產生之賣方從價印花稅（即獨立股東或獨立認股權證持有人就有關接納應付金額或印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定之股份及／或認股權證價值（以較高者為準）之0.1%），將從應付予接納股份收購建議及／或認股權證收購建議之獨立股東或獨立認股權證持有人之現金金額中扣除。收購方將按有關接納金額或按印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的（以較高者為準）股份及／或認股權證的價值的0.1%費率承擔其自身部分的買方香港從價印花稅，及將負責向香港印花稅署繳付根據股份收購建議及認股權證收購建議有效投標以供接納過程中買賣股份及／或認股權證的印花稅。

概無印花稅須就接納購股權收購建議而繳納。

付款

有關接納收購建議之現金付款將會盡快作出，惟無論如何將在收購方接獲經正式填妥之收購建議接納書及相關股份、認股權證及購股權（視情況而定）之相關所有權文件，接納程序完成及生效當日起計七(7)個營業日內付款。

不足一仙之數額將不予支付，而應付予接納收購建議之股東、認股權證持有人或購股權持有人（視情況而定）之現金代價金額將向上調整至最接近之仙位。

稅務意見

獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人如對接納或拒絕收購建議之稅務影響有任何疑慮，建議諮詢彼等本身之專業顧問。收購方、其一致行動人士、貴公司、新百利及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與收購建議之任何其他人士概不會因彼等接納或拒絕收購建議而引致之任何稅務影響或負債對任何人士承擔任何責任。

股份、認股權證及購股權之海外持有人

收購建議將向所有獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人（包括股份、認股權證及購股權之海外持有人）提出。向並非居於香港之人士提出收購建議，可能須受該等人士所在之有關司法權區之法律及法規所影響。股份、認股權證及購股權之海外持有人如屬香港境外司法權區之公民、居民或國民，應遵守任何適用法律或監管規定，並且在必要時，徵詢其專業意見。

新百利函件

股份、認股權證及購股權之海外持有人如欲接納收購建議，須自行負責確定就接納收購建議已全面遵守相關司法權區之法例及規例（包括取得可能需要之任何政府或其他同意書，或遵守其他必要手續，以及有關任何轉讓之付款，或有關股份、認股權證及購股權之海外持有人就有關司法權區應繳之其他稅項）。

股份、認股權證及購股權的海外持有人的任何接納將被視為構成其聲明及保證其已遵守當地法律及規定。

接納及結算

謹請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附的接納表格所載有關收購建議之接納程序及結算之進一步詳情。

貴公司之股權架構

下文載列貴公司(i)緊接完成前；(ii)緊隨完成後；及(iii)於最後實際可行日期之股權架構（乃根據接獲貴公司及根據證券及期貨條例第XV部須予披露的資料）：

	緊接完成前		緊隨完成後		於最後實際可行日期	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
收購方及其一致行動人士	5,185,844,600	44.7%	6,775,979,889	58.4%	6,781,746,889 ⁽¹⁾	58.5%
賣方	1,590,135,289	13.7%	-	0.0%	-	0.0%
董事	180,000	0.0%	180,000	0.0%	180,000	0.0%
公眾股東	4,819,754,675	41.6%	4,819,754,675	41.6%	4,816,311,951	41.5%
總計	<u>11,595,914,564</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,595,914,564</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,598,238,840⁽²⁾</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 收購方於完成日期至最後實際可行日期期間按股份收購價購買合共5,767,000股股份。
- (2) 於完成日期至最後實際可行日期期間，合共2,324,276股新股認股權證獲行使時發行。

有關收購方之資料

收購方為一間投資控股公司，於英屬處女群島註冊成立並由Claudio Holdings Limited全資擁有，而後者為一間由黃先生（貴公司之執行董事兼行政總裁）擁有50%權益及由其配偶劉慧女士擁有餘下50%權益之公司。黃先生及劉慧女士為現有最終控股股東。收購方的主要資產為其於貴公司所持之股份及認股權證。

收購方的董事為黃先生及劉慧女士。

有關 貴公司之資料

股份自一九八七年五月起於聯交所上市。於二零零六年，作為公司重組活動之一部分，董事會建議通過協議計劃之方式將貴公司由香港遷冊至百慕達，據此，本集團架構已重組，故此貴公司（於二零零五年四月十四日於百慕達註冊成立為有限公司）成為貴集團之新控股公司。

貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資以及租賃及基礎設施。其亦透過其擁有54.1%權益之中國再生能源投資中國之替代能源項目。

根據截至二零一三年十二月三十一日止過往三個財政年度及截至二零一四年六月三十日止最近六個月中期期間貴公司及中國再生能源各自的已刊發財務報表，中國再生能源之價值相對貴公司價值（按淨資產及純利計）之百分比分別介乎約13.7%至14.4%及約5.5%至38.7%，即大幅／顯著低於收購守則規則26.1註釋8規定的60%臨界值。唯一的例外出現在二零一四年，貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月期間錄得約187,400,000港元之虧損，而中國再生能源於同期錄得溢利約5,700,000港元。相關虧損主要歸因於貴集團的天津及瀋陽房地產項目出現重大及異常減值虧損約223,500,000港元。該等減值虧損乃由於異常情況所致，並不反映貴公司的核心盈利能力。相關減值虧損應為非經常性質，因為中國房地產行業在二零一四年上半年出現嚴重惡化，原因是政府出台措施抑制市場投機－相關措施目前正在轉向，這可以從政府在一定程度上放開有關若干買家可購買房屋套數上限的規定、降低利率、放寬購房者的按揭限制及提高首套房的銀行基準利率優惠可以反映出。

收購方已向執行人員申請一項裁定，而執行人員已確認，收購方無須因收購方收購銷售股份及銷售認股權證而根據收購守則規則26.1註釋8就中國再生能源之股份提出全面收購建議。

收購方進行收購之理由及對 貴公司之意向

中國房地產業於二零一四年出現嚴重惡化。本年度中國經濟放緩，二零一四年國內生產總值增幅為7.4%，低於二零一三年的7.7%。政府為降低投機而於二零一三年推出的五項措施已對市場情緒產生明顯影響。恐慌性價格下跌及銀行按揭收緊導致買家選擇觀望，進而令成交量下跌及房屋庫存增加。為清理該庫存，很多開發商降價拋售。政府目前開始扭轉其信貸緊縮政策，但前景仍不明朗。

對 貴集團而言，在對擁有超過一套房以上的買家進行限購後，奢華豪宅的銷售令人失望，其受到的影響最為明顯。由於政府措施不鼓勵買家擁有多套房屋，大型豪華高層單位及別墅的需求已出現下降。 貴集團天津及瀋陽市場的大型單位銷售已因此受到不利影響，多數買家選擇「觀望」態度。

於該等情況下，收購方同意以每股銷售股份0.25港元之價格收購銷售股份以及以每份銷售認股權證0.08港元之價格收購銷售認股權證。該等銷售股份及銷售認股權證由 貴公司之最大機構股東持有，根據收購守則，相關收購促發強制性全面收購。鑑於 貴公司股份及認股權證成交量低，收購方為所有獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人以相同價格按有序的現金方式變現彼等股份之機會。

股份收購價較於最後交易日於聯交所所報之股份市價溢價約17.92%。收購方相信，股份收購價公平反映 貴集團之現況及其於可預見將來之前景，並謹請全體獨立股東接納股份收購。

倘接獲足夠的接納數目，收購方將行使其權利將 貴公司私有化。倘並無達致 貴公司私有化所需之接納程度， 貴公司之股份將繼續於聯交所上市。在任何情況下，收購方有意讓 貴公司採取一切必要措施保護 貴公司之長遠未來。透過股份收購，獨立股東將獲提供機會接近期市價之溢價出售彼等之股份以換取現金或在知悉 貴公司即將面臨之挑戰的情況下繼續作為股東。

收購方有意繼續發展 貴集團之現有業務，不打算對現有業務作出重大更改，包括重新配置 貴集團之固定資產。收購方亦無意因收購建議而大量更換 貴集團之管理層及僱員。

強制收購及延續上市

倘收購方收到的股份收購建議有效接納不低於90%的股份收購建議所涉股份價值，收購方將考慮根據百慕達一九八一年公司法強制收購任何流通股份及向聯交所申請將股份摘牌。根據百慕達一九八一年公司法之條文，於收購建議日期，收購方或其附屬公司或彼等之代名人擁有的股份不計入90%內。於該等情況下，收購方將向同類股份之所有持有人提供相同的條款。接納股份收購建議之股份持有人，除持有不低於90%由獨立股東持有的股份價值外，佔該等由獨立股東持有的股份的持有人數目亦須不低於75%。異議股東可於強制性收購通知發出後一個月內向百慕達最高法院申請反對建議強制性收購。

然而，倘收購方收到的股份收購建議接納低於90%的股份收購建議所涉股份，收購方董事計劃維持股份在聯交所的上市，且收購方將會於截止日期後盡快採取適當措施確保公眾持股量不低於25%。聯交所已表明，倘於收購建議結束時，公眾持股量低於 貴公司適用的最低規定百分比25%或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持有序市場，其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。倘收購方並無強制收購餘下股份（不論是否因未收購百慕達公司法或其他方面所規定的規定百分比），收購方擬讓 貴公司於聯交所維持上市及收購方董事已共同及個別（並促使將予委任的董事會新董事（如有））向聯交所承諾會採取適當措施以確保股份維持充足的公眾持股量。

根據收購守則規則2.11，除非執行人員同意，收購方如擬透過提出收購建議及運用強制性收購之權利，收購 貴公司或將 貴公司私有化，除非符合百慕達一九八一年公司法之規定外，因收購建議獲得接納而得到之股份連同收購方及與其一致行動人士在本綜合文件發出後四個月內所購買之股份（上述之股份均指由獨立股東持有之股份（即收購方及與其一致行動人士所持股份以外之已發行股份））之總數，必須達到由獨立股東持有之股份之90%，收購方方可行使該等權利。

倘接納股份收購建議之水平達到百慕達一九八一年公司法第102(1)條規定之指定水平，且收購守則規則2.11允許強制收購，則收購方將考慮根據百慕達一九八一年公司法第102(1)條為本身求取強制收購之權力。

倘接納股份收購建議之水平達到百慕達一九八一年公司法第102(1)條規定之指定水平，且收購守則規則2.11允許強制收購，及倘收購方行使有關強制收購權利及將 貴公司私有化，則 貴公司將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份及認股權證於聯交所之上市地位及自收購建議截止起至撤銷股份於聯交所之上市地位止期間暫停股份及認股權證買賣。

建議更改 貴公司之董事會組成

非執行董事閻孟琪女士預期將根據收購守則辭任並自截止日期起生效。除上述董事會變動外，收購方無意對 貴集團之現有管理層或僱員作出任何重大變動。

一般事項

為確保全體獨立股東及獨立認股權證持有人獲得公平對待，在切實可行情況下，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份及（視乎情況而定）認股權證之登記獨立股東及／或獨立認股權證持有人，應獨立處理每名實益擁有人之股權。以代名人義登記其投資之股份及（視乎情況而定）認股權證之實益擁有人，務須向彼等之代名人提供彼等有關收購建議之意向之指示。

股份、認股權證及購股權之海外持有人謹請垂注本綜合文件附錄一「9. 股份、認股權證及購股權之海外持有人」一段。

所有由獨立股東、獨立認股權證持有人及／或獨立購股權持有人將送交或發出或將向彼等送交或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）及結算收購建議項下應付代價之款項將由彼等或彼等指定之代理送交或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而 貴公司、收購方、新百利及任何彼等各自之董事或過戶登記處或任何其他參與收購建議之人士或彼等各自任何代理，概不會承擔任何郵遞損失之任何責任，或可能因此引起之任何其他責任。進一步詳情已載於本綜合文件及接納表格。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」、隨附之接納表格及本綜合文件所載列之接納表格及附錄所載之其他資料（構成綜合文件一部份）。

此致

列位獨立股東、獨立認股權證持有人及
獨立購股權持有人 台照

代表
新百利融資有限公司
主席
邵斌
謹啟

二零一五年四月十六日



HKC (HOLDINGS) LIMITED
香港建設(控股)有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：190)

(認股權證代號：1403)

(網址：www.hkcholdings.com)

執行董事

黃剛先生 (行政總裁)

陳國芳先生 (首席財務官)

李肇怡先生

黃植良先生

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事

黃志源先生 (主席)

閻孟琪女士

香港主要營業地點

香港

九龍

尖沙咀東

麼地道75號

南洋中心

一期九樓

獨立非執行董事

鍾楚義先生

鄭毓和先生

羅凱栢先生

敬啟者：

由新百利融資有限公司

代表創達集團有限公司

提出強制性無條件現金收購建議

以收購香港建設(控股)有限公司

之所有已發行股份及所有未行使認股權證

(創達集團有限公司及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外) 及

註銷香港建設(控股)有限公司

之所有未行使購股權

1. 緒言

於日期為二零一五年一月二十六日之聯合公佈中，收購方及本公司聯合宣佈(其中包括)買賣協議及可能收購建議。根據買賣協議之條款，收購方有條件同意收購

* 僅供識別

董事會函件

而賣方有條件同意出售銷售股份（即1,565,348,316股及24,786,973股股份）及銷售認股權證（即313,069,663份及4,957,394份認股權證），總代價為397,533,822.25港元及25,442,164.56港元，分別相當於每股銷售股份0.25港元及每份銷售認股權證0.08港元。

誠如收購方及本公司隨後於二零一五年一月二十九日宣佈，完成於二零一五年一月二十九日落實。

緊隨完成後，收購方、其最終實益擁有人及彼等各自之一致行動人士於6,775,979,889股股份（佔本公司現有已發行股本約58.4%）、1,000,569,288份認股權證（約佔現有已發行認股權證總數的52.8%）及22,997,410份購股權中擁有權益。根據收購守則規則26.1及13.5，收購方須就所有已發行股份及所有未行使認股權證（收購方及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外）提出強制性無條件現金收購建議及於收購建議截止前期間註銷所有未行使購股權。

本函件構成本綜合文件的一部分，並載有（其中包括）收購建議之主要條款、收購方之若干背景資料及收購方對本集團業務的意向。有關收購建議之條款詳情及收購建議接納程序及結算之詳情載於本綜合文件之「新百利函件」、附錄一「收購建議之其他條款及接納程序」以及隨附之接納表格。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）有關本集團、收購方及收購建議的資料，而有關資料載於(i)獨立董事委員會函件（載有其就收購建議致獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人之意見）及(ii)獨立財務顧問函件（載有其就收購建議致獨立董事委員會之意見）。強烈建議獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人於決定是否接納收購建議前審慎考慮「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」所載之資料。

2. 收購建議

誠如本綜合文件「新百利函件」所披露，新百利代表收購方根據收購守則按下列條款提出無條件收購建議：

收購建議之主要條款

股份收購建議每股股份 現金**0.25**港元

董事會函件

股份收購價與收購方根據買賣協議應付之每股銷售股份之價格相同。

認股權證收購建議每份認股權證.....現金0.08港元

認股權證收購價與收購方根據買賣協議應付之每份銷售認股權證之價格相同，亦相當於認股權證之透視價，即股份收購價與認股權證行使價之差額。

**註銷行使價為每股1.066港元、
1.726港元、1.242港元及0.269港元
之每份購股權.....現金0.0001港元**

於二零一五年三月二十三日，收購方宣佈，其將不會上調股份收購價、認股權證收購價及購股權收購價。根據收購守則規則13及第6項應用指引，購股權收購價一般將指各購股權之行使價與股份收購價之間之差額。然而，由於購股權之行使價高於股份收購價，尚未行使購股權均屬價外及其購股權收購價為每份購股權0.0001港元之名義價。

收購建議根據收購守則擴大至所有獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人。股份收購建議將於收購建議作出日期（即綜合文件之寄發日期）擴大至所有已發行股份，以及擴大至因行使認股權證及購股權而將予以無條件配發或發行之任何其他股份，惟收購方及其一致行動人士所持之該等股份除外。

價值比較

每股股份0.25港元之股份收購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.212港元溢價約17.92%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.209港元溢價約19.62%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.207港元溢價約20.77%；

- (iv) 本集團於二零一四年六月三十日之未經審核有形資產淨值約每股0.98港元及二零一四年十二月三十一日之經審核有形資產淨值約每股0.99港元（均根據於最後實際可行日期之11,598,238,840股已發行股份計算）分別折讓約74.49%及約74.75%；及
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股0.255港元折讓約1.96%。

每份認股權證0.08港元之認股權證收購價較：

- (i) 認股權證於最後交易日在聯交所所報之收市價每份0.050港元溢價60.00%；
- (ii) 認股權證於截至最後交易日（包括該日）止5個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.049港元溢價約63.27%；
- (iii) 認股權證於截至最後交易日（包括該日）止10個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.049港元溢價約63.27%；及
- (iv) 認股權證於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每份0.082港元折讓約2.44%。

收購建議為無條件。

通過有效接納股份收購建議，獨立股東將出售其繳足股款股份，而不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利，但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能於截止日期或之後任何時間建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派（如有）。任何獨立股東接納股份收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關人士根據股份收購建議出售之所有股份不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利，但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能於截止日期或之後任何時間建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派。股份收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

根據本公司於二零一四年九月二十三日採納之認股權證文據之條款，獨立認股權證持有人有權於收購建議結束前隨時悉數行使認股權證（以尚未行使者為限），此後，認股權證將根據認股權證文據之條款維持有效及存續。

通過有效接納認股權證收購建議，獨立認股權證持有人將出售其認股權證，而不附帶一切產權負擔，但帶有彼等於截止日期或之後任何時間附帶之一切權利。任何獨立認股權證持有人接納認股權證收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關

人士於截止日期或之後根據認股權證收購建議出售之所有認股權證不附帶一切產權負擔，但帶有彼等產生或附帶之一切權利。認股權證收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

根據本公司購股權計劃之條款，購股權持有人有權於收購建議結束前隨時悉數行使購股權（以尚未行使者為限），此後，購股權將根據購股權計劃之規則自動失效。通過有效接納購股權收購建議，獨立購股權持有人交回之購股權將予以註銷及放棄。任何購股權持有人接納購股權收購建議將被視為構成有關人士作出之保證，即相關人士根據購股權收購建議交出之所有購股權不附帶一切產權負擔，但帶有彼等於截止日期或之後任何時間產生或附帶之一切權利。購股權收購建議一經接納，將不可撤銷，亦無法撤回，惟收購守則允許之情況除外。

有關收購建議之條款、向海外股份、認股權證及購股權持有人作出收購建議、稅務、收購建議之接納及結算程序之進一步資料，亦請參閱「新百利函件」及本綜合文件附錄一。

3. 有關本集團業務的意向

收購方於英屬處女群島註冊成立並由Claudio Holdings Limited全資擁有，而後者為一間由黃先生（本公司之執行董事兼行政總裁）擁有50%權益及由其配偶劉慧女士擁有餘下50%權益之公司，而黃先生及劉慧女士為現有最終控股股東。收購方為一間控股公司，其主要資產為其於本公司所持之股份及認股權證。有關收購方的更多資料，請參閱本綜合文件「新百利函件」。

謹請閣下垂注本綜合文件「新百利函件」，當中載有有關收購方對本集團業務及僱員的意向。董事會知悉收購方對本集團的意向及在符合本公司及股東的整體利益的前提下有意與收購方合作。

4. 有關本集團之資料

股份自一九八七年五月起於聯交所上市。於二零零六年，作為公司重組活動之一部分，董事會建議通過協議計劃之方式將本公司由香港遷冊至百慕達，據此，本集團架構已重組，故此本公司（於二零零五年四月十四日於百慕達註冊成立為有限公司）成為本集團之新控股公司。

董事會函件

本公司為一間投資控股公司。本集團主要於中國從事物業開發、物業投資以及租賃及基礎設施。其亦透過其擁有54.1%權益之中國再生能源投資中國之替代能源項目。

誠如本公司於二零一三年刊發之年報所述，本集團的企業策略為尋求機會出售不再切合本集團發展方向之非核心物業及項目，從而套現本集團資產之價值。本集團一直不時收到數名有意買家示意收購本集團非核心物業及項目之提議。本集團計劃繼續尋求並積極與該等有意買家展開磋商，以把握本集團日常投資管理過程中可能出現之任何適當機會。於最後實際可行日期，本集團並無與任何第三方就出售該等物業或項目訂立任何確定性或具有法定約束力之協議或安排。由於與對手方之磋商仍在進展中，仍有待落實，故本集團計劃適時地就該等可能進行之出售事項訂立諒解備忘錄。本公司了解到其於上市規則及收購守則（包括（如相關）限制進行收購守則規則4項下之阻撓行動）以及香港法例項下之職責及責任，並將繼續緊密監察任何進展並遵守適用的規則及規例，包括刊發公佈（如需要）。

5. 本公司之股權架構

下文載列本公司(i)緊接完成前；(ii)緊隨完成後；及(iii)於最後實際可行日期之股權架構（乃根據本公司接獲及根據證券及期貨條例第XV部須予披露的資料）：

	緊接完成前		緊隨完成後		於最後實際可行日期	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
收購方及其一致行動人士	5,185,844,600	44.7%	6,775,979,889	58.4%	6,781,746,889 ⁽¹⁾	58.5%
賣方	1,590,135,289	13.7%	-	0.0%	-	0.0%
董事	180,000	0.0%	180,000	0.0%	180,000	0.0%
公眾股東	<u>4,819,754,675</u>	<u>41.6%</u>	<u>4,819,754,675</u>	<u>41.6%</u>	<u>4,816,311,951</u>	<u>41.5%</u>
總計	<u>11,595,914,564</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,595,914,564</u>	<u>100.0%</u>	<u>11,598,238,840⁽²⁾</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 收購方於完成日期至最後實際可行日期期間按股份收購價購買合共5,767,000股股份。
- (2) 合共2,324,276股新股於完成日期至最後實際可行日期期間於認股權證獲行使時發行。

6. 強制收購

倘收購方收到的股份收購建議有效接納不低於股份收購建議所涉股份價值的90%，收購方將考慮根據百慕達一九八一年公司法強制收購任何流通股份及向聯交所申請將股份摘牌。根據百慕達一九八一年公司法之條文，於收購建議日期，收購方或其附屬公司或彼等之代名人擁有的股份不計入90%內。於該等情況下，收購方將向同類股份之所有持有人提供相同的條款。接納股份收購建議之股份持有人，除持有不低於90%由獨立股東持有的股份價值外，佔該等由獨立股東持有的股份的持有人數目亦須不低於75%。異議股東可於強制性收購通知發出後一個月內向百慕達最高法院申請反對建議強制性收購。

然而，倘收購方收到的股份收購建議接納低於股份收購建議所涉股份的90%，收購方董事計劃維持股份在聯交所的上市，且收購方將會於截止日期後盡快採取適當措施確保公眾持股量不低於25%。聯交所已表明，倘於收購建議結束時，公眾持股量低於本公司適用的最低規定百分比25%或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持有序市場，其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。倘收購方並無強制收購餘下股份，不論是否因未收購百慕達公司法或其他方面所規定的規定百分比，或收購方擬讓本公司於聯交所維持上市及收購方董事已共同及個別（並促使將予委任的董事會新董事（如有）向聯交所承諾會採取適當措施以確保股份維持充足的公眾持股量。

根據收購守則規則2.11，除非執行人員同意，收購方如擬透過提出收購建議及運用強制性收購之權利，收購本公司或將本公司私有化，除非符合百慕達一九八一年公司法之規定外，因收購建議獲得接納而得到之股份連同收購方及與其一致行動人士在本綜合文件發出後四個月內所購買之股份（上述之股份均指由獨立股東持有之股份（即收購方及與其一致行動人士所持股份以外之已發行股份））之總數，必須達到由獨立股東持有之股份之90%，收購方方可行使該等權利。

倘接納股份收購建議之水平達到百慕達一九八一年公司法第102(1)條規定之指定水平，且收購守則規則2.11允許強制收購，則收購方將考慮根據百慕達一九八一年公司法第102(1)條為本身求取強制收購之權力。

倘接納股份收購建議之水平達到百慕達一九八一年公司法第102(1)條規定之指定水平，且收購守則規則2.11允許強制收購，及倘收購方行使有關強制收購權利及將本公司私有化，則本公司將根據上市規則第6.15條申請撤銷股份及認股權證於聯交所之上市地位及自收購建議截止起至撤銷股份於聯交所之上市地位止期間暫停股份及認股權證買賣。

7. 建議更改本公司之董事會組成

預期非執行董事閻孟琪女士將根據收購守則辭任並自截止日期後生效。除上述董事會變動外，收購方無意對本集團之現有管理層或僱員作出任何重大變動。

8. 推薦建議

獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人作出有關收購建議之條款是否公平合理及是否應接納收購建議之推薦建議。經獨立董事委員會批准，第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會提供意見。

謹請閣下垂注緊隨本函件之後之「獨立董事委員會函件」，當中載有(i)獨立董事委員會就收購建議致獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人之推薦建議；及(ii)本綜合文件其後所載之「獨立財務顧問函件」，當中載有其就收購建議之公平合理性向獨立董事委員會提供之意見及達致其意見及推薦建議所考慮之主要因素。

獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人於就收購建議採取任何行動前務請仔細閱讀該等函件。

9. 其他資料

謹請閣下閱讀本綜合文件及接納表格，以瞭解與收購建議之條款及收購建議之接納及結算程序有關之資料。

亦請閣下垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。

此致

列位獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人 台照

代表董事會
香港建設(控股)有限公司
執行董事
陳國芳
謹啟

二零一五年四月十六日



HKC (HOLDINGS) LIMITED
香港建設(控股)有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：190)
(認股權證代號：1403)
(網址：www.hkcholdings.com)

敬啟者：

由新百利融資有限公司
代表創達集團有限公司
提出強制性無條件現金收購建議
以收購香港建設(控股)有限公司
之所有已發行股份及所有未行使認股權證
(創達集團有限公司及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外)及
註銷香港建設(控股)有限公司
之所有未行使購股權

緒言

吾等謹此提述收購方與本公司於二零一五年四月十六日共同刊發之綜合文件，而本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購建議之條款，並就收購建議之條款對獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人而言是否屬公平合理以及應否接納收購建議向閣下提供推薦建議。

第一上海已獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議之條款及應否接納收購建議向吾等提供意見。其意見及其於達致其意見及推薦建議時所考慮之主要因素之詳情載於綜合文件第32至52頁之「獨立財務顧問函件」。

* 僅供識別

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「新百利函件」及綜合文件附錄所載之其他資料。

推薦建議

經考慮收購建議之條款及第一上海之意見及推薦建議函件後，吾等認為收購建議之條款對獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立股東接納股份收購建議、獨立認股權證持有人接納認股權證收購建議及獨立購股權持有人接納購股權收購建議。

獨立股東及獨立認股權證持有人務請於收購建議期限內仔細監察股份及認股權證之市價及流通量，以及（如可能）考慮於收購建議期限內在公開市場上出售其股份及認股權證（視乎情況而定），而非接納股份收購建議及認股權證收購建議（視乎情況而定），惟前提是於公開市場上銷售有關股份及認股權證的所得款項淨額將超過股份收購建議及認股權證收購建議項下之應收款項淨額。購股權持有人同樣應考慮根據購股權計劃行使其購股權及於市場上出售發行予彼等之股份，惟前提是於公開市場上銷售該等股份的所得款項淨額將超過購股權收購建議項下之應收款項淨額。購股權持有人應注意，所有購股權（以尚未行使者為限）將於截止日期自動失效。

建議獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人閱讀本綜合文件第32至52頁的「獨立財務顧問函件」全文。儘管吾等已作出推薦建議，強烈建議獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人應根據各自情況及投資目標決定變現或持有股份、認股權證及購股權之投資，且彼等應審慎考慮收購建議之條款。

敬請股份、認股權證及購股權之海外持有人垂注本綜合文件附錄一「9.股份、認股權證及購股權之海外持有人」一段。

此致

列位獨立股東、獨立認股權證持有人及
獨立購股權持有人 台照

代表獨立董事委員會
香港建設（控股）有限公司
獨立非執行董事

鍾楚義先生

鄭毓和先生

羅凱栢先生

謹啟

二零一五年四月十六日

獨立財務顧問函件

以下為第一上海作為獨立財務顧問就收購建議致獨立董事委員會之意見函件，以供載入本綜合文件。



第一上海融資有限公司

香港

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

敬啟者：

由新百利融資有限公司
代表創達集團有限公司
提出強制性無條件現金收購建議
以收購香港建設（控股）有限公司
之所有已發行股份及所有未行使認股權證
（創達集團有限公司及其一致行動人士已擁有者或同意收購者除外）及
註銷香港建設（控股）有限公司
之所有未行使購股權

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會提供意見，而獨立董事委員會則就收購建議向獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人提供推薦建議。收購建議之詳情載列收購方與 貴公司於二零一五年四月十六日聯合刊發之綜合收購建議及回應文件（「綜合文件」），本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

收購方及賣方於二零一五年一月二十二日訂立買賣協議，據此，收購方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份及銷售認股權證。買賣協議已於二零一五年一月二十九日完成，根據收購規則第26.1及第13.5條，收購方須提出收購建議以收購所有已發行股份及所有未行使認股權證（收購方及其一致行動人士已擁有或同意將收購者除外）以及註銷所有未行使購股權。

獨立財務顧問函件

由所有三名獨立非執行董事（即鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生）組成之獨立董事委員會已成立，以就收購建議向獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人提供意見。獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問，以就收購建議向獨立董事委員會提供意見。

於最後實際可行日期，除與收購建議有關之現有委任外，吾等過去兩年與 貴公司並無任何業務關係。吾等認為吾等本身可獨立就收購建議提供意見。

吾等就收購建議達致意見時，倚賴 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實及所發表的意見及陳述（包括聯合公佈及綜合文件所載或提述者）。吾等假設， 貴集團管理層向吾等提供的資料及事實及所發表的意見及陳述（彼等願就此負全責）於作出時在各重大方面屬真實、準確及完整且直至綜合文件日期繼續真實、準確及完整。吾等認為，吾等已取得足夠資料以達致知情意見，而吾等並無理由相信任何重大資料遭隱瞞或懷疑獲提供之資料之真實性、準確性及完整性。吾等亦依賴公眾可得之若干資料並假設該等資料為準確及可靠，而吾等並未獨立核實該等資料之準確性。然而，吾等並無獨立調查 貴集團或收購方或其任何聯繫人士之業務及事務，亦無獨立核實所獲提供資料。吾等亦無就獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人接納或不接納收購建議考慮對彼等產生之稅務、監管或其他法律後果，原因為有關後果視乎彼等個人情況而定。尤其是，身為海外居民或須就買賣證券承擔海外稅項或香港稅項之獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人應考慮彼等本身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。其後倘於收購建議期間發生任何重大變動將影響或改變吾等之意見，吾等將於可行情況下盡快知會獨立董事委員會、獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人。

收購建議之主要條款

新百利正（為及代表收購方）根據收購守則第26.1及第13.5條按以下條款提出收購建議：

股份收購建議就每股股份..... 現金**0.25**港元

認股權證收購建議就每份認股權證..... 現金**0.08**港元

購股權收購建議就註銷每份未行使購股權..... 現金**0.0001**港元

股份收購價等於收購方根據買賣協議應付之每股銷售股份之價格。

認股權證收購價等於收購方根據買賣協議應付之每份銷售認股權證之價格，其亦相等於認股權證之透視價，即股份收購價0.25港元與認股權證行使價0.17港元之差額。

購股權收購價訂為名義價值，原因是未行使購股權已失值，而在此情況下行使價高於股份收購價。

於二零一五年三月二十三日，收購方宣佈其不會提高股份收購價、認股權證收購價及購股權收購價。

收購建議條款之進一步詳情，包括但不限於接納程序，載於綜合文件。吾等強烈建議獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人細閱綜合文件全文。

主要考慮因素及原因

吾等在達致有關收購建議條款之意見時，已考慮以下主要因素及原因：

1. 貴集團之業務及財務資料

貴集團主要於中國從事物業開發、物業投資及租賃以及基礎設施。其亦透過其擁有約54%權益之中國再生能源投資中國之替代能源項目。

(i) 貴集團過往財務表現

下表概述 貴集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度之損益表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 百萬港元 (經審核)	二零一三年 百萬港元 (經審核)	二零一四年 百萬港元 (經審核)
收益	329	1,441	881
以下各項收益百分比：			
－ 中國物業開發	8%	79%	67%
－ 物業投資及租賃	30%	7%	14%
－ 基礎設施	20%	3%	8%
－ 替代能源	30%	8%	11%
－ 其他	12%	3%	–
毛利	179	426	318
其他收入	243	52	120
投資物業之公平值調整	71	2	352
資產減值虧損撥備	(21)	(16)	(223)
銷售及分銷成本	(54)	(65)	(44)
行政開支	(234)	(198)	(184)
其他項目	(67)	(116)	(73)
經營溢利	117	85	266
融資成本淨額	(108)	(99)	(103)
應佔聯營公司及 合營公司溢利減虧損	145	177	55
所得稅前溢利	154	163	218
所得稅開支	(41)	(85)	(169)
年內溢利	113	78	49
非控股權益應佔溢利	10	5	136
貴公司權益持有人 應佔溢利／(虧損)	103	73	(87)

(a) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之收益為約329,000,000港元，分別自中國物業開發、物業投資及租賃、基礎設施以及替代能源產生約8%、30%、20%及30%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之毛利為約179,000,000港元，毛利率為約54%。截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團之經營溢利為約117,000,000港元，乃歸因於（其中包括其他因素）行政開支約234,000,000港元及出售附屬公司所得淨收益（被分類為其他收入）約142,000,000港元。經計及融資成本淨額約108,000,000港元及應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損約145,000,000港元後，貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得所得稅前溢利約154,000,000港元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴公司權益持有人應佔溢利為約103,000,000港元。

(b) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團之收益為約1,441,000,000港元，按年增長約338%。收益增加乃主要由於物業開發分部下之物業銷售額（佔貴集團年內收益之約79%）增加所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團之毛利為約426,000,000港元，毛利率為約30%。儘管如此，貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經營溢利降至約85,000,000港元，乃主要由於（其中包括其他因素）(i) 截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得之出售附屬公司所得淨收益約142,000,000港元屬一次性項目，而於截至二零一三年十二月三十一日止年度沒再發生；(ii) 投資物業公平值調整所得收益由截至二零一二年十二月三十一日止年度之約71,000,000港元減少至截至二零一三年十二月三十一日止年度之2,000,000港元。經計及融資成本淨額約99,000,000港元及應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損約177,000,000港元後，貴集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得所得稅前溢利約163,000,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴公司權益持有人應佔溢利為約73,000,000港元。

(c) 截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團之收益為約881,000,000港元，按年減少約39%。收益減少乃主要由於物業開發分部下之物業銷售額（佔貴集團年內收益之約67%）惡化（乃因購房者情緒不佳導致中國天津之銷售急劇下滑，尤其是大坪高檔單位）所致。截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團之毛利為約318,000,000港元，按年減少約25%，毛利率為約36%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，儘管貴集團錄得毛利減少及就資產減值虧損作出撥備約223,000,000港元，但貴集團之經營溢利增至約266,000,000港元，乃主要由於（其中包括其他因素）投資物業公平值調整所得收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約2,000,000港元增加至截至二零一四年十二月三十一日止年度之352,000,000港元。經計及融資成本淨額約103,000,000港元及應佔聯營公司及合營公司溢利減虧損約55,000,000港元後，貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得所得稅前溢利約218,000,000港元。儘管年內溢利達約49,000,000港元，但截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司權益持有人應佔虧損約87,000,000港元。

(ii) 貴集團過往財務狀況

下表概述 貴集團於二零一四年十二月三十一日之資產負債表：

	於二零一四年 十二月三十一日 百萬港元 (經審核)
非流動資產	16,610
流動資產	5,913
資產總額	22,523
非流動負債	4,180
流動負債	3,247
負債總額	7,427
貴公司權益持有人應佔權益	12,703
非控股權益	2,393
權益總額	15,096

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之非流動資產為約16,610,000,000港元，主要包括投資物業約8,044,000,000港元、預付土地租賃款項約1,721,000,000港元及於合營公司之權益約2,225,000,000港元。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之流動資產為約5,913,000,000港元，主要包括持作出售物業約2,241,000,000港元、發展中物業約1,555,000,000港元及現金及現金等價物約1,103,000,000港元。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之非流動負債為約4,180,000,000港元，主要包括借款約2,968,000,000港元。於二零一四年十二月三十一日，貴集團之流動負債為約3,247,000,000港元，主要包括應付賬款及其他應付款項約1,854,000,000以及借貸約1,211,000,000港元。於二零一四年十二月三十一日，貴公司權益持有人應佔權益為約12,703,000,000港元。

吾等獲貴集團管理層告知，經計及(i)於二零一四年十二月三十一日貴公司權益持有人應佔權益約12,703,000,000港元；(ii)估值盈餘增加約1,722,000,000港元，其主要為根據貴集團於二零一五年一月三十一日之物業估值（載於綜合文件附錄三），物業之評估價值與賬面值之差額；及(iii)扣減評估物業變現所產生之額外潛在稅項負債約2,662,000,000港元，貴集團之經重估資產淨值為約11,763,000,000港元（「經重估資產淨值」）。吾等注意到，經重估資產淨值較二零一四年十二月三十一日貴公司權益持有人應佔權益低約7%。

除於二零一二年三月二十二日建議每股1.0港仙及於二零一二年八月二十三日建議每股2.0港仙的特別現金股息（可選擇以股代息）外，貴公司於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各個年度並無宣派任何股息。

貴集團財務資料之進一步詳情載於綜合文件附錄二。

2. 收購方之背景及其對貴集團之意向

收購方為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並由Claudio Holdings Limited全資擁有，而後者為一間由黃先生（貴公司之執行董事兼行政總裁）擁有50%權益及由其妻子劉慧女士擁有餘下50%權益之公司。黃先生及劉慧女士為現有最終控股股東。收購方之主要資產為其所持股份及認股權證。

收購方有意繼續發展 貴集團現有業務，不打算對現有業務作出重大更改。收購方亦無意因收購建議而重大變動 貴集團之管理層及僱員。

獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人務請注意，誠如綜合文件內新百利函件所詳述，倘收購方收到的股份收購建議有效接納不低於90%的股份收購建議所涉股份價值，收購方將考慮根據百慕達一九八一年公司法強制收購任何流通股份及向聯交所申請將股份摘牌。然而，倘收購方收到的股份收購建議接納低於90%的股份收購建議所涉股份，收購方董事計劃維持股份在聯交所的上市，且收購方將會於截止日期後盡快採取適當措施確保公眾持股量不低於25%。聯交所表明，於收購建議結束後時，倘公眾持股量低於 貴公司適用的最低規定百分比25%或倘聯交所認為(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持有序市場，其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。因此，若股份暫停買賣，選擇不接納股份收購建議之獨立股東於股份恢復買賣前將無法於聯交所出售其股份。

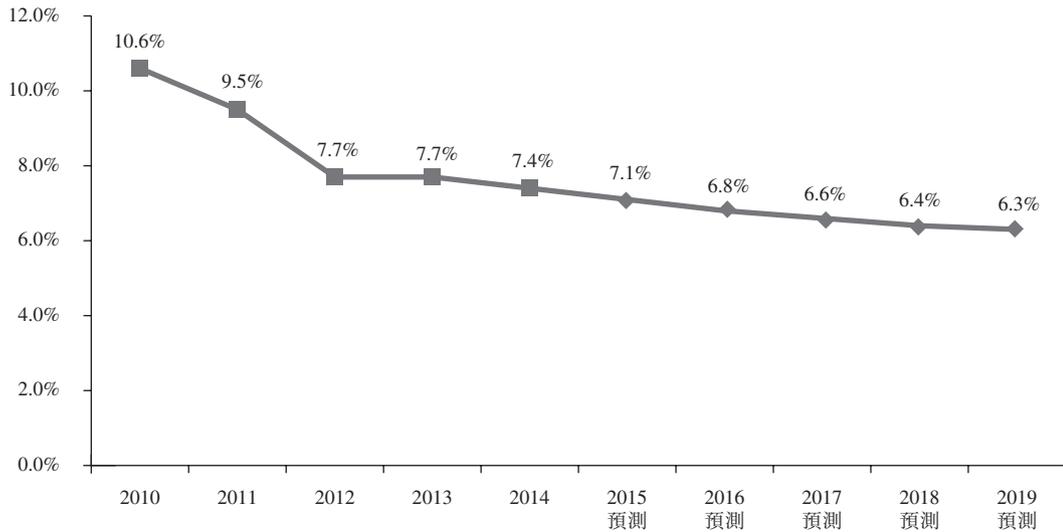
3. 貴集團主要業務之前景

貴集團主要業務（即中國物業開發）之表現受（其中包括其他主要因素）中國經濟及中國政府政策之影響。根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績公佈， 貴集團於二零一五年將繼續專注於銷售中國江門、天津及瀋陽之住宅物業。

吾等已審閱(i)於中國國家統計局刊發之統計數據；及(ii)國際貨幣基金組織網站刊發之《世界經濟展望》(二零一四年十月版) 所述預測。

以下圖表載列中國實際國內生產總值之歷史及預期年增長率。

中國實際國內生產總值之年增長率



資料來源：

(i) 二零一零年至二零一四年之歷史數字乃基於中國國家統計局網站刊發之資料；及

(ii) 二零一五年至二零一九年之預測數字乃基於國際貨幣基金組織網站刊發之資料。

吾等注意到，中國實際國內生產總值之年增長率由二零一零年之約10.6%持續下跌至二零一四年之約7.4%，顯示近年來中國整體經濟增速放緩。根據國際貨幣基金組織之預測，預期中國之相關增長率於二零一九年將進一步逐漸下滑至約6.3%。

下表載列截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各個年度中國物業市場之資料。

中國房地產開發 及銷售指標	單位	截至十二月三十一日止年度					
		二零一二年	年度變動	二零一三年	年度變動	二零一四年	年度變動
投資額	人民幣十億元	7,180	+16%	8,601	+20%	9,504	+10%
其中住宅	人民幣十億元	4,937	+11%	5,895	+19%	6,435	+9%
房屋施工面積	百萬平方米	5,734	+13%	6,656	+16%	7,265	+9%
其中住宅	百萬平方米	4,290	+11%	4,863	+13%	5,151	+6%

獨立財務顧問函件

中國房地產開發 及銷售指標	單位	截至十二月三十一日止年度					
		二零一二年	年度變動	二零一三年	年度變動	二零一四年	年度變動
房屋新開工面積	百萬平方米	1,773	-7%	2,012	+13%	1,796	-11%
其中住宅	百萬平方米	1,307	-11%	1,458	+12%	1,249	-14%
房屋竣工面積	百萬平方米	994	+7%	1,014	+2%	1,075	+6%
其中住宅	百萬平方米	790	+6%	787	-0%	809	+3%
商品房銷售	百萬平方米	1,113	+2%	1,306	+17%	1,206	-8%
其中住宅	百萬平方米	985	+2%	1,157	+17%	1,052	-9%

資料來源：中國國家統計局網站

吾等注意到，中國房地產開發及銷售之大多數指標於二零一四年之年增速較往年有所下降。尤其是，商品房住宅之銷量於二零一三年錄得年增長約17%，但二零一四年錄得年下降約9%，情況有所惡化。

吾等亦已審閱 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告，並了解到(i)中國政府於二零一三年抑制市場投機之政策對市場氣氛影響明顯，房屋買家延遲購房，眾多物業發展商被迫降價清理房屋庫存；(ii) 貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得權益持有人應佔虧損淨額約187,000,000港元；及(iii) 貴集團於截至二零一四年六月三十日止六個月錄得虧損淨額之主要因為市場環境不景導致 貴集團於天津及瀋陽住宅項目錄得大額減值虧損合共約224,000,000港元。經參閱 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之全年業績公佈後，吾等得悉(i) 貴集團中國物業開發所得收益由截至二零一三年十二月三十一日止年度之約1,144,000,000港元減少至截至二零一四年十二月三十一日止年度之約593,000,000港元，年降幅達約48%；(ii) 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得資產減值虧損撥備約223,000,000港元；及(iii) 貴集團之財務表現由截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得 貴公司權益持有人應佔溢利約73,000,000港元惡化至截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得 貴公司權益持有人應佔虧損約87,000,000港元。

基於上文所述，尤其是(i)中國整體經濟增速放緩；(ii)中國房地產開發及銷售之大多數指標於二零一四年之增速有所下降；及(iii) 貴集團截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現有所惡化，吾等認為，中國物業發展行業及 貴集團主要業務之前景均不明朗。

4. 收購建議條款之評估

新百利（為及代表收購方）正根據收購守則第26.1條及第13.5條按以下條款提出收購建議：

股份收購建議就每股股份	現金0.25港元
認股權證收購建議就每份認股權證	現金0.08港元
購股權收購建議就註銷每份未行使購股權	現金0.0001港元

(I) 股份收購價之評估

股份收購價每股0.25港元等於收購方根據買賣協議應付之每股銷售股份之價格。

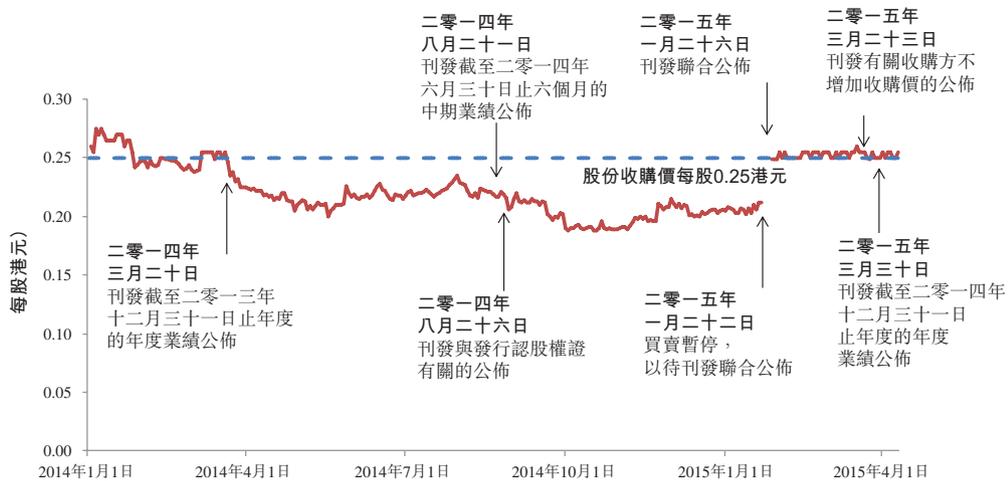
(i) 過往股份價格表現

吾等注意到，股份收購價每股0.25港元較：

- (a) 於最後實際可行日期股份於聯交所所報收市價每股0.255港元折讓約2%；
- (b) 於最後交易日股份於聯交所所報收市價每股0.212港元溢價約18%；
- (c) 於直至最後交易日（包括該日）止最後十個連續交易日股份於聯交所所報平均收市價每股約0.207港元溢價約21%；
- (d) 於直至最後交易日（包括該日）止最後90個連續交易日股份於聯交所所報平均收市價每股約0.201港元溢價約24%；

- (e) 貴集團最近期刊發之每股股東應佔經審核資產淨值約每股1.095港元（按於二零一四年十二月三十一日股東應佔經審核資產淨值約12,703,000,000港元除以於最後實際可行日期之11,598,238,840股股份計算）折讓約77%；及
- (f) 每股經重估資產淨值約每股1.014港元（按經重估資產淨值約11,763,000,000港元除以於最後實際可行日期之11,598,238,840股股份計算）折讓約75%。

下圖列示股份於二零一四年一月一日（即最後交易日前一年月份開始）至最後實際可行日期（包括該日）止之收市價（「回顧期間」）。



資料來源：彭博及聯交所網站

於二零一四年一月初及中旬，股份之收市價主要維持在約0.27港元，但於二零一四年一月底降至約0.25港元水平。股份於二零一四年三月二十日之收市價為0.247港元，在刊發 貴公司截至二零一三年十二月三十一日止年度之全年業績公佈後，股份收市價降至二零一四年三月二十一日之0.235港元，且之後持續下跌。股份收市價於二零一四年十月的某數天內跌至最低的0.188港元及於二零一五年一月二十一日（即最後交易日）為0.212港元。股份於二零一五年一月二十二日至二零一五年一月二十六日暫停買賣，於刊發聯合公佈後於二零一五年一月二十七日復牌。自二零一五年一月二十七日截至最後實際可行日期，絕大部分股份收市價維持在0.25港元（即股份收購價）或0.255港元。

獨立財務顧問函件

整體而言，於回顧期間，股份收市價在刊發聯合公佈之前維持跌勢，股份最高及最低收市價分別為二零一四年一月及二零一四年十月錄得的0.275港元及0.188港元。刊發聯合公佈後，股份收市價立即飆升約18%至股份收購價0.25港元附近，且之後維持於該水平附近。獨立股東應注意，當前價格水平（可能受到收購建議的影響）的可持續性不確定，股份價格可能會於收購建議結束後下跌。

(ii) 股份流通性

下表載列回顧期間內股份的每月總成交量及每月平均日成交量：

	當月股份 總成交量 (百萬股)	當月股份 平均日成交量 (百萬股)	股份平均日 成交量佔 平均已發行 股份總數的 百分比	股份平均日 成交量佔 平均公眾 持股量的 百分比
二零一四年				
一月	207.26	9.87	0.09%	0.15%
二月	69.74	3.67	0.03%	0.06%
三月	126.37	6.02	0.05%	0.09%
四月	123.97	6.20	0.06%	0.10%
五月	97.68	4.88	0.04%	0.08%
六月	41.35	2.07	0.02%	0.03%
七月	81.62	3.71	0.03%	0.06%
八月	68.76	3.27	0.03%	0.05%
九月	136.96	6.52	0.06%	0.10%
十月	54.94	2.62	0.02%	0.04%
十一月	142.69	7.13	0.06%	0.11%
十二月	115.06	5.48	0.05%	0.09%
二零一五年				
一月	488.39	27.13	0.23%	0.43%
二月	156.40	8.69	0.07%	0.14%
三月	399.92	18.18	0.16%	0.28%
四月 (截至最後實際 可行日期)	62.71	10.45	0.09%	0.16%

資料來源：彭博

吾等自上表留意到，回顧期間股份的成交量較小，股份平均日成交量佔平均已發行股份總數及平均公眾持股量的百分比維持在0.1%以下。儘管於二零一五年一月錄得的當月總成交量較高，約為488,000,000股，但其主要是由於二零一五年一月二十七日（緊隨刊發聯合公佈後之首個交易日）錄得成交量約201,000,000股。股份成交量於二零一五年一月之後回落至較低水平。因此，獨立股東可能會發現難以於不對股價構成下調壓力的情況下在公開市場上大量出售股份。故此，股份收購建議為獨立股東提供一個可行的出路選擇（特別是持有大量股份之股東），以變現彼等於 貴公司的投資。

(iii) 市場對比

吾等已盡力識別一份具公平性及代表性的可資比較公司（「可資比較公司」）的清單，該等公司(i)於聯交所主板上市；(ii)於最後交易日市值介乎20億港元至30億港元（鑑於 貴公司市值於最後交易日約為25億港元）；及(iii)主要於中國從事物業開發（即 貴集團之主營業務）。市賬率（「市賬率」）及市盈率為進行市場對比之常用價格比率。然而，由於 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得 貴公司權益持有人應佔虧損，因此市盈率不適用，吾等已審閱可資比較公司之市賬率，詳情如下：

公司名稱 (股份代號)	主營業務	資產淨值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽²⁾ (倍)
綠景 (中國) 地產投資有限公司 (前稱新澤控股有限公司) (95 HK)	於中國從事物業開發	989	3.89
正峰集團有限公司(2389 HK)	於中國從事物業開發	1,724	2.32
光谷聯合控股有限公司(798 HK)	於中國從事物業開發	2,937	0.90

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	主營業務	資產淨值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	市賬率 ⁽²⁾ (倍)
華僑城 (亞洲) 控股有限公司(3366 HK)	於中國從事物業開發	3,748	0.79
上海証大房地產有限公司(755 HK)	於中國從事物業開發	5,917	0.79
萊蒙國際集團有限公司(3688 HK)	於中國從事物業開發	6,117	0.53
眾安房產有限公司(672 HK)	於中國從事物業開發	7,503	0.33
麗豐控股有限公司(1125 HK)	於中國從事物業開發	12,865	0.20
China Properties Group Limited (1838 HK)	於中國從事物業開發	43,598	0.09
		最大值 :	3.89
		平均數 :	1.09
		中位數 :	0.79
		最小值 :	0.09
貴公司 (以股份收購價計算)			0.23 ⁽³⁾

資料來源： 聯交所網站

附註：

- (1) 資產淨值金額乃根據股東應佔資產淨值 (如最近刊發財務報表所披露) 計算。
- (2) 可資比較公司的市賬率通過最後實際可行日期之市值除以最近期披露股東應佔資產淨值而得出。
- (3) 貴公司市賬率 (以股份收購價計算) 乃通過股份收購價每股0.25港元除以最新披露 貴集團的 貴公司權益持有人應佔資產淨值計算，即於二零一四年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔經審核資產淨值約12,703,000,000港元除以最後實際可行日期11,598,238,840股股份 (每股約1.095港元)。
- (4) 採納的匯率為人民幣1元兌1.25港元。

獨立財務顧問函件

參考上表後，儘管 貴公司的市賬率（以股份收購價計算）約0.23倍（反映股份收購價較最近刊發 貴公司股權持有人應佔每股資產淨值折讓約77%）低於可資比較公司市賬率之平均數及中位數，但其市賬率高於九家可資比較公司中兩家的市賬率，因此吾等認為其仍屬可接受範圍內。獨立股東應知悉：(i)可資比較公司之業務、財務狀況及前景與 貴集團可能不會完全相同；及(ii)市賬率之估值及其他分析（尤其是股價趨勢，其表明股份市價及獨立股東不時可自公開市場上變現股份的金額）應一同考慮，以評估股份收購價之公平性及合理性。

吾等亦已審閱回顧期間可資比較公司參與的所有全面收購（「可資比較收購」）。下表載列可資比較收購之詳情。

公司名稱 (股份代號)	有關全面收購價 之首份公佈日期 全面收購類型		收購價較截至刊發		市賬率 ⁽¹⁾ (倍)
			收購價較刊發 首份公佈前 最後交易日 收市價溢價	首份公佈日期 (包括該日) 前最後十個交易日 平均收市價溢價	
上海証大房地產 有限公司(755 HK)	二零一五年 一月二十七日	無條件強制性 現金收購	9%	45%	0.49
綠景(中國)地產投資 有限公司(前稱新澤 控股有限公司)(95 HK)	二零一四年 二月十三日	無條件強制性 現金收購	2%	3%	1.55
股份收購建議			18%	21%	0.23 ⁽²⁾

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- (1) 可資比較收購之市賬率乃通過每股收購價除以基於首份公佈刊發前當時最新刊發資料之股東應佔每股資產淨值計算。
- (2) 計算方法與前述與可資比較公司相關之表格中所列 貴公司（以股份收購價計算）的市賬率相同。

經參考上表，吾等獲悉：(i)股份收購價較最後交易日股份收市價之溢價高於各可資比較收購之相關溢價；(ii)股份收購價較截至最後交易日（包括該日）前之最後十個交易日股份平均收市價之溢價處於可資比較收購之相關溢價範圍；及(iii)儘管股份收購建議所隱含之市賬率較可資比較收購為低，但如前文所述，相較可資比較公司，其仍屬可接受範圍內。獨立股東應知悉：(i)可資比較公司之業務、財務狀況及前景與 貴集團可能不會完全相同；(ii)可資比較收購之情況可能與股份收購建議不會完全相同；及(iii)可資比較收購之評估及其他分析（尤其是股價趨勢，其表明股份市價及獨立股東不時可自公開市場上變現股份的金額）應一同考慮，以評估股份收購價之公平性及合理性。

(iv) 股份收購價之評估

經考慮上述主要因素及理由後，特別是以下：

- 股價趨勢表明股份市價及獨立股東不時可自公開市場上變現股份的金額，因此，其為我們評估股份收購價的主要因素。於回顧期間內，股份的收市價於刊發聯合公佈前呈現下跌趨勢及股份收購價0.25港元較股份於最後交易日之收市價0.212港元溢價約18%。刊發聯合公佈後，股份收市價立即飆升至股份收購價0.25港元附近，且之後維持於該水平附近，而當前價格水平的可持續性不確定，股份價格可能會於收購建議結束後下跌；

- 回顧期間股份的成交量較小，獨立股東可能會發現難以於不對股價構成下調壓力的情況下在公開市場上大量出售股份。故此，股份收購建議為獨立股東提供一個可行的出路選擇（特別是持有大量股份之股東），以變現彼等於 貴公司的投資；
- 儘管 貴公司市賬率（以股份收購價計算）（反映股份收購價較 貴公司股權持有人應佔每股資產淨值折讓）低於可資比較收購，但其高於九家可資比較公司中兩家的市賬率，因此吾等認為其仍屬可接受範圍內；
- 股份收購價較最後交易日股份收市價之溢價高於可資比較收購之相關溢價；及
- 中國物業開發行業及 貴集團主營業務的前景不明朗，其可以由截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度 貴公司權益持有人應佔淨虧損之記錄反映出，

吾等認為股份收購價就獨立股東而言屬公平合理。

(II) 認股權證收購價之評估

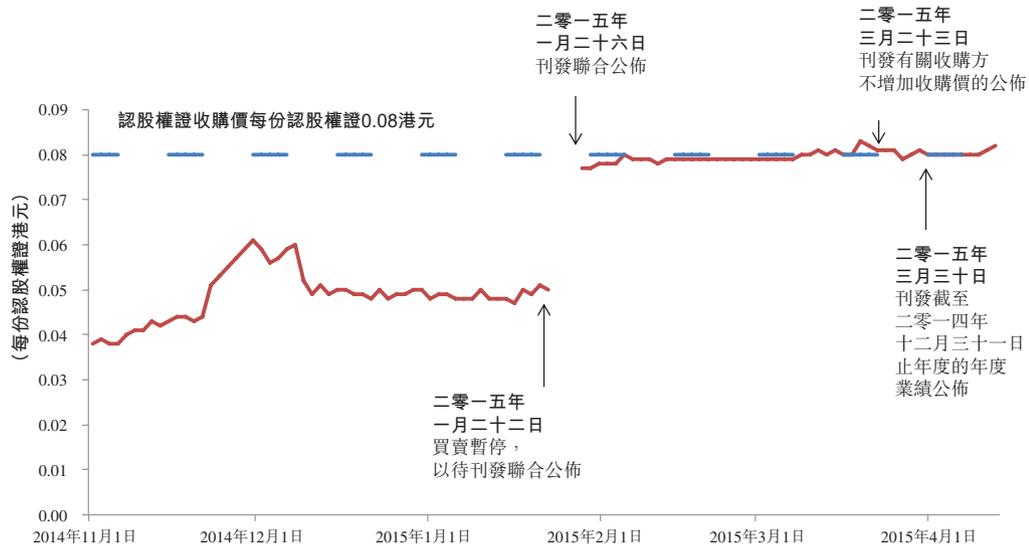
認股權證收購價每份認股權證0.08港元等於收購方根據買賣協議應付之每份銷售認股權證價格，亦等於認股權證之透視價（即股份收購價0.25港元及認股權證行使價0.17港元之差價）。

吾等獲悉認股權證收購價每份認股權證0.08港元較：

- (a) 最後實際可行日期於聯交所所報收市價每份認股權證0.082港元折讓約2%；
- (b) 最後交易日於聯交所所報收市價每份認股權證0.050港元溢價約60%；
- (c) 截至最後交易日（包括該日）前最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價約每份認股權證0.049港元溢價約63%；及

- (d) 認股權證上市日期二零一四年十月十七日至最後交易日（包括該日）止期間所有交易日於聯交所所報平均收市價約每份認股權證0.047港元溢價約70%。

下圖列示認股權證於二零一四年十一月一日（即認股權證上市後首個月份開始）至最後實際可行日期（包括該日）止之收市價。



資料來源：彭博及聯交所網站

認股權證收市價由約0.04港元增至二零一四年十一月之約0.06港元。然而，於二零一四年十二月中旬至最後交易日期間，認股權證之收市價維持在約0.05港元。認股權證於最後交易日之收市價為0.05港元，刊發聯合公佈後，認股權證之收市價立即飆升至認股權證收購價0.08港元，並之後維持於該水平附近。獨立認股權證持有人應了解，當前價格水平（可能受收購建議影響）的可持續性不確認，認股權證之價格或會於收購建議結束後下跌。

經考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- 認股權證收購價每份認股權證0.08港元等於認股權證之透視價（即股份收購價0.25港元及認股權證行使價0.17港元之差價）；
- 認股權證收購價較認股權證於最後交易日之收市價溢價約60%；及

- 認股權證之當前價格水平（可能受收購建議影響）的可持續性不確定，認股權證之價格或會於收購建議結束後下跌，

吾等認為認股權證收購價就獨立認股權證持有人而言屬公平合理。

(III) 購股權收購價之評估

經參閱聯合公佈，購股權之行使價分別為1.066港元、1.726港元、1.242港元及0.269港元。因此，根據股份收購價0.25港元，所有購股權均失值，彼等之暗含內在價值為零。因此，吾等認為，購股權收購價每份購股權0.0001港元之名義金額對獨立購股權持有人而言屬公平合理。

討論及意見

經考慮上述主要因素及理由，尤其是以下各項：

- 股份收購價0.25港元較股份於最後交易日之收市價每股0.212港元溢價約18%。於聯合公佈刊發後，股份之收市價即刻飆升並於其後維持在與股份收購價0.25港元相若之水平，但現有價格水平之持續性尚不明確且股份價格於收購建議完成後可能下跌；
- 認股權證收購價每份認股權證0.08港元等於認股權證之透視價，即股份收購價0.25港元與認股權證行使價0.17港元之差額；及
- 鑒於所有購股權均失值且彼等之暗含內在價值為零，購股權收購價訂為每份購股權0.0001港元之名義金額，

吾等認為，收購建議之條款對獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人而言屬公平合理，故吾等建議獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人接納收購建議。儘管如此，吾等謹此提醒，有意變現於股份及認股權證之部分或全部投資之獨立股東及獨立認股權證持有人務請密切監察股份及認股權證於收購建議期間之市價，且倘在公開市場出售彼等股份及認股權證之所得款項（扣除所有交易費用）高於收購建議下之應收款項，應考慮在公開市場進行出售，而不是接納收購建議。

獨立財務顧問函件

無論如何，謹請獨立股東注意，變現或繼續持有投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有疑問，獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求專業意見。此外，吾等建議有意接納收購建議的獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人細閱綜合文件內詳述之接納收購建議的程序。

此致

獨立董事委員會 台照

代表

第一上海融資有限公司

董事總經理
李崢嶸

董事
王逸旻

謹啟

二零一五年四月十六日

附註：李崢嶸女士及王逸旻先生分別自二零零六年及二零一四年起為根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人。彼等均曾參與就涉及香港上市公司之多類交易提供獨立財務顧問服務。

1. 接納程序

1.1 股份收購建議

- (a) 為接納股份收購建議，閣下應按隨附之股份收購建議白色接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，其構成股份收購建議條款之一部份。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納股份收購建議，則閣下必須將填妥及簽署之股份收購建議白色接納表格，連同不少於有關閣下擬接納收購建議之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），盡快及無論如何在不遲於截止日期下午四時正或收購方遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交過戶登記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）。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有股份（無論全部或部分）而接納股份收購建議，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份收購建議，並要求將其填妥之股份收購建議白色接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並按要求將填妥及簽署之股份收購建議白色接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納股份收購建議。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
- (iv) 倘閣下之股份已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），而閣下欲接納閣下股份之股份收購建議，則閣下仍應將填妥之股份收購建議白色接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納閣下股份之股份收購建議，則閣下仍應填妥及簽署股份收購建議白色接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷授權收購方及／或新百利或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發行時向本公司或過戶登記處領取，並代表閣下將相關股票送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照股份收購建議之條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同股份收購建議白色接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) 僅在過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正之前（或收購方可能釐定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及／或日期）接獲經填妥之股份收購建議白色接納表格及過戶登記處已記錄接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關股份收購建議之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）及倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人之權利之該等其他文件（如一張空白或登記持有人簽署並以接納人為受益人並妥為加蓋印花之相關股份過戶表格）；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入之有關股份之接納為限）；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘股份收購建議白色接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或經證明之授權文件副本）。

概不就接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。

1.2 認股權證收購建議

- (a) 為接納認股權證收購建議，閣下應按隨附之認股權證收購建議藍色接納表格所印備之指示填妥及簽署表格，其構成認股權證收購建議條款之一部份。
- (b) 倘閣下之認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納認股權證收購建議，則閣下必須將填妥及簽署之認股權證收購建議藍色接納表格，連同不少於有關閣下擬接納收購建議之數目

之相關認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），盡快及無論如何在不遲於截止日期下午四時正或收購方遵照收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交過戶登記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）。

- (c) 倘閣下之認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士之名義登記，而閣下欲就閣下持有認股權證（無論全部或部分）而接納認股權證收購建議，則閣下必須：
- (i) 將閣下之認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納認股權證收購建議，並要求將其填妥之認股權證收購建議藍色接納表格，連同相關認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
 - (ii) 透過過戶登記處安排本公司將認股權證登記於閣下名下，並按要求將填妥及簽署之認股權證收購建議藍色接納表格，連同相關認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
 - (iii) 倘閣下之認股權證已透過中央結算系統存放於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算（代理人）有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下接納認股權證收購建議。為趕及香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或
 - (iv) 倘閣下之認股權證已存入閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算（代理人）有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。

- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下之認股權證證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），而閣下欲接納閣下認股權證之認股權證收購建議，則閣下仍應將填妥之認股權證收購建議藍色接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）之函件一併送交過戶登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交過戶登記處。倘閣下已遺失閣下之認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已送達有關閣下任何認股權證之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之認股權證證書，而閣下欲接納閣下認股權證之認股權證收購建議，則閣下仍應填妥及簽署認股權證收購建議藍色接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交過戶登記處。此舉將被視為不可撤銷授權收購方及／或新百利或彼等各自之代理，代表閣下在相關認股權證證書發行時向本公司或過戶登記處領取，並代表閣下將相關認股權證證書送交過戶登記處，並授權及指示過戶登記處按照認股權證收購建議之條款及條件持有有關認股權證證書，猶如有關認股權證證書乃連同認股權證收購建議藍色接納表格一併送交過戶登記處。
- (f) 僅在過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正之前（或收購方可能釐定及公佈並經執行人員同意之有關較後時間及／或日期）接獲經填妥之認股權證收購建議藍色接納表格及過戶登記處已記錄接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，並在下列情況下，有關認股權證收購建議之接納方被視為有效：
- (i) 隨附相關認股權證證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）及倘該／該等認股權證證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）並非以閣下之名義登記，則確立閣下成為有關認股權證登記持有人之權利之該等其他文件（如一張空白或登記持有人所簽署以接納人為受益人並妥為加蓋印章之相關股份過戶表格）；或

- (ii) 由登記認股權證持有人或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入之有關認股權證之接納為限）；或
- (iii) 經過戶登記處或聯交所證明。

倘認股權證收購建議藍色接納表格由登記認股權證持有人以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權文件憑證（如遺囑認證書或經證明之授權文件副本）。

概不就接獲之任何接納表格、認股權證證書及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。

1.3 購股權收購建議

- (a) 閣下如欲接納購股權收購建議，應按購股權收購建議粉紅色接納表格所印備之指示填妥表格，其構成購股權收購建議條款之一部份。
- (b) 在不影響本綜合文件所載之「新百利函件」中「接納收購建議之影響」一段及本附錄「5.購股權失效」一段之情況下，填妥之購股權收購建議粉紅色接納表格，連同購股權之有關證書（如適用）及／或閣下擬提交之其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），當中註明閣下擬接納之購股權收購建議所涉及之購股權數目，須盡快及無論如何於截止日期下午四時正前或收購方遵照收購守則規定可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交本公司（地址為香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓），然而，倘於接納時該等購股權已失效，則不能夠獲接納。有關進一步資料，請參考本附錄「5.購股權失效」一段。獨立購股權持有人須注意，根據購股權計劃之規定，獨立購股權持有人有權於購股權收購建議截止前向本公司發出書面通知行使全部或部份購股權（以尚未行使者為限）。購股權（以尚未行使者為限）將於購股權收購建議截止後在截止日期自動失效。獨立購股權持有人須謹記，就任何已失效購股權接納購股權收購建議將不被視為有效接納。因此，建議獨立購股權持有人就根據購股權計劃之規定行使購股權及接納或拒絕購股權收購建議之影響諮詢彼等之專業顧問。

- (c) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下購股權之證書（如適用），而閣下欲接納購股權收購建議，則閣下仍應將填妥之購股權收購建議粉紅色接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張購股權證書（如適用）之函件一併送交本公司。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將有關文件轉交本公司。倘閣下已遺失閣下之購股權證書（如適用），亦應致函本公司索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回本公司。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失（視情況而定）閣下購股權之證書（如適用），而閣下欲接納股份收購建議，則閣下須按本附錄下文「4.行使購股權」一段內所示可行使者為限行使購股權，惟(i)相關行使通知及認購款項支票必須於收購建議截止前送達本公司；及(ii)相關股份收購建議白色接納表格必須於截止日期下午四時正或之前送達過戶登記處。閣下亦應致函本公司索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回本公司。
- (e) 已付或應付予接納購股權收購建議之獨立購股權持有人之款項將不會扣除印花稅。
- (f) 概不就接獲之任何購股權收購建議粉紅色接納表格、購股權證書（如適用）及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收據。

2. 結算收購建議

2.1 股份收購建議

倘一份有效股份收購建議白色接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且過戶登記處已於股份收購建議截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納股份收購建議之獨立股東就其根據股份收購建議交回股份之應收款項（減賣方從價印花稅）之支票將盡快及無論如何於過戶登記處接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納獨立股東根據股份收購建議有權收取之代價將按照股份收購建議之條款悉數結算（除有關賣方從價印花稅之款項外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或收購方可能或聲稱享有針對該接納獨立股東之權利。

2.2 認股權證收購建議

倘一份有效認股權證收購建議藍色接納表格及相關證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且過戶登記處已於認股權證收購建議截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納認股權證收購建議之獨立認股權證持有人就其根據認股權證收購建議交回認股權證之應收款項（減賣方從價印花稅）之支票將盡快及無論如何於過戶登記處接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立認股權證持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納獨立認股權證持有人根據認股權證收購建議有權收取之代價將按照認股權證收購建議之條款悉數結算（除有關賣方從價印花稅之款項外），不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或收購方可能或聲稱享有針對該接納獨立認股權證持有人之權利。

2.3 購股權收購建議

倘一份有效購股權收購建議粉紅色接納表格及購股權之相關證書（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）在各方面乃屬完整及良好並妥為交回，且本公司已於購股權收購建議截止前接獲上述文件，一張金額相等於每名接納購股權收購建議之獨立購股權持有人就其根據購股權收購建議交回購股權之應收款項之支票將盡快及無論如何於本公司接獲所有有關文件而令有關接納屬完整及有效後七個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立購股權持有人，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納獨立購股權持有人根據購股權有權收取之代價將按照購股權收購建議之條款悉數結算，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或收購方可能或聲稱享有針對該接納獨立購股權持有人之權利。

3. 接納期限及修訂

- (a) 為使收購建議生效，股份收購建議白色接納表格、認股權證收購建議藍色接納表格及購股權收購建議粉紅色接納表格必須根據其上印列之指示在截止日期下午四時正之前交回過戶登記處（就股份收購建議及認股權證收購建議而言）或本公司（就購股權收購建議而言），除非收購建議在執行人員同意後予以延長或修訂。
- (b) 收購方保留權利在寄發本綜合文件後及直至其釐定之有關日期前，並在符合收購守則之情況下修訂收購建議之條款。倘收購方修訂收購建議之條款，全體獨立股東、獨立購股權持有人及獨立認股權證持有人（不論彼等是否已接納收購建議）將有權根據經修訂之條款接納經修訂收購建議。
- (c) 倘收購建議獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公佈內將列明下一個截止日期，或表明收購建議將繼續有效直至另行通知。若屬後者，將於收購建議截止前向尚未接納收購建議之獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人發出最少14日書面通知，並將發出一份公佈。經修訂收購建議須於其後最少14日有效。
- (d) 倘收購建議之截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之提述須（除文義另有所指外）被視為經延後之收購建議截止日期。
- (e) 任何相關經修訂收購建議之接納均為不可撤銷，除非接納收購建議之獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人有權根據下文「7.撤銷權利」一段撤銷彼等之接納及正式行使其權利。

4. 行使購股權

欲接納股份收購建議之獨立購股權持有人可(i)於收購建議截止前透過填妥、簽署並送達行使購股權之通知，連同支付認購款項之支票及相關購股權證書（如適用）行使其購股權（以可行使者為限）；及(ii)同時或不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署股份收購建議白色接納表格，並將表格連同已送交本公司以行使購股權之文件副本送交過戶登記處。行使購股權須受購股權計劃之條款及條件，以及授出相關購股權所附帶之條款所規限。向過戶登記處交回經填妥及簽署之股份收購建議白色接納表格並不表

示已完成行使購股權，而僅將被視為向收購方及／或新百利及／或任何彼等各自之代理，或彼等可能指示之有關其他人士賦予不可撤銷授權，以代其向本公司或過戶登記處收取當購股權獲行使時所發行之相關股票，猶如其／彼等乃隨股份收購建議白色接納表格送交過戶登記處。倘獨立購股權持有人未能按上述者及根據購股權計劃之條款及條件行使其購股權，概不保證本公司會及時向有關獨立購股權持有人就根據其行使購股權而配發之股份發出相關股票，以供其作為有關股份之股東根據股份收購建議之條款接納股份收購建議。

5. 購股權失效

如本綜合文件所載之「新百利函件」中「接納收購建議之影響」一段所述，獨立購股權持有人務請注意根據購股權計劃之規定，所有購股權（以尚未行使者為限）將於截止日期自動失效。

本綜合文件或購股權收購建議所載者概不會延長將按購股權計劃失效之任何購股權期限的有效期。概不可就任何已失效購股權行使購股權或接納購股權收購建議。

6. 公佈

- (a) 在截止日期下午六時正（或在特殊情況下執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期）之前，收購方必須知會執行人員及聯交所有關收購建議修訂、延期或屆滿之決定。收購方須在截止日期下午七時正之前於聯交所網站登載公佈，列明（其中包括收購守則規則19.1規定之資料）收購建議是否已作修訂、延期或屆滿。

該公佈將列明下列各項涉及之股份、認股權證及購股權總數及股份權利：

- (i) 收到收購建議接納書所涉及者；
- (ii) 收購方或與其一致行動人士於收購建議期前持有、控制或指示者；及
- (iii) 收購方及與其一致行動人士於收購建議期收購或同意收購者。

該公佈須載有收購方及與其一致行動人士已借入或借出之本公司任何有關證券（定義見收購守則）之詳情，惟不包括任何已轉借或已出售之借入股份。

該公佈亦須列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔之百分比及本公司之投票權中所佔之百分比。

於計算接納所涉及之股份、認股權證及購股權總數或本金額時，僅計入過戶登記處（就股份收購建議及認股權證收購建議而言）或本公司（就購股權收購建議而言）於截止日期下午四時正前收訖之完整、良好及符合本附錄第1段載列之接納條件之有效接納，除非收購建議在執行人員同意後予以延長或修訂。

- (b) 按收購守則所規定，有關收購建議之全部公佈（執行人員及聯交所已確認彼等並無進一步意見）須根據收購守則及上市規則之規定發出。

7. 撤銷權利

- (a) 獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人所提交之收購建議接納書為不可撤回，亦不得撤銷，惟在下文分段(b)所載情況則除外。
- (b) 倘收購方未能遵守上文「6.公佈」一段所載規定，執行人員可要求已提交收購建議接納書之獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人獲授出撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

於此情況下，倘獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人撤回彼等之接納，收購方須盡快（惟無論如何須於十日內）以平郵方式將連同接納表格一併送達之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件或購股權之相關證書（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）退回予有關獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人。

8. 印花稅

就有關接納股份收購建議或認股權證收購建議產生之賣方從價印花稅（即股東或認股權證持有人就有關接納應付金額或印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定之股份或認股權證價值（以較高者為準）之0.1%），將從應付予接納股份收購建議或認股權證收購建議之股東或認股權證持有人之現金金額中扣除。收購方將按有關接納金額或按印花稅署署長根據香港法例第117章印花稅條例釐定的（以較高者為準）股份及／或認股權證的價值的0.1%費率承擔其自身部分的買方香港從價印花稅，及將負責向香港印花稅署繳付根據股份收購建議及／或認股權證收購建議有效投標以供接納過程中買賣股份及／或認股權證的印花稅。

概無印花稅須就接納購股權收購建議而繳納。

9. 股份、認股權證及購股權之海外持有人

收購建議面向所有獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人（包括股份、認股權證及購股權之海外持有人）。欲接納收購建議之股份、認股權證及購股權之海外持有人須遵守其居住所在相關司法權區的法律法規並可能受之影響。股份、認股權證及購股權之海外持有人如屬香港境外司法權區之公民、居民或國民，應遵守任何適用法律或監管規定，並且在必要時，徵詢其專業意見。

股份、認股權證及購股權之海外持有人如欲接納收購建議，須自行負責確定就接納收購建議已全面遵守相關司法權區之法例及規例（包括取得可能需要之任何政府或其他同意書，或遵守其他必要手續，以及有關任何轉讓之付款，或有關股份、認股權證及購股權之海外持有人就有關司法權區應繳之其他稅項）。

股份、認股權證及購股權的海外持有人的任何接納將被視為構成其聲明及保證其已遵守當地法律及規定。

10. 稅務意見

股東、認股權證持有人及購股權持有人如對接納或拒絕收購建議之稅務影響有任何疑慮，建議諮詢彼等本身之專業顧問。收購方、其一致行動人士、本公司、新百利及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理人或聯繫人或參與收購建議之任何其他人士概不會因彼等接納或拒絕收購建議而引致之任何稅務影響或負債對任何人士承擔任何責任。

11. 一般事項

- (a) 獨立股東、獨立認股權證持有人及／或獨立購股權持有人送交或被寄發或彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）及交付收購建議項下之應付代價之匯款將由彼等或其指定代理以平郵方式收發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、收購方、新百利及彼等各自之任何董事或過戶登記處或涉及收購建議之其他人士或任何彼等各自之代理概不會承擔任何郵資損失之任何責任或可能由其引起之任何其他責任。
- (b) 收購建議接納表格所載之條文構成收購建議之條款及條件之一部份。
- (c) 因無意疏忽而遺漏向任何獲提出收購建議之人士寄發本綜合文件及／或接納表格或前述任何文件，不會使股份收購建議、認股權證收購建議或購股權收購建議在任何方面失效。
- (d) 收購建議及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將構成授權收購方、新百利或收購方可能指示之有關人士，可代表接納收購建議之人士填寫、修訂及簽署任何文件，並作出任何其他必須或適當之行動，使收購方或其可能指定有關人士可獲得該名人士就接納收購建議所涉及之股份、認股權證或購股權。
- (f) 透過接納收購建議，獨立股東、獨立認股權證持有人或獨立購股權持有人將在不附帶一切產權負擔、優先權及任何性質之任何其他第三方權利之情況下向收購方出售其股份或認股權證或購股權（視乎情況而定），但帶有彼等產生或附帶之一切權利，包括但不限於收取可能於截止日期任何時間或

之後建議、宣派、作出或派付之一切股息及分派（如適用）。向登記地址在香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之人士提呈收購建議，或會受到相關司法權區適用法例之影響。登記地址在香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外股東應自行了解並遵守其本身司法權區之任何適用法律規定。

- (g) 任何代名人接納收購建議，將被視為構成該代名人向收購方保證，接納表格所列之股份、認股權證或購股權數目，為該代名人替接納收購建議之有關實益擁有人所持有之股份、認股權證或購股權總數。
- (h) 本綜合文件及接納表格對收購建議之提述將包括其任何延長或修訂。
- (i) 獨立股東、獨立認股權證持有人及獨立購股權持有人於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據收購守則許可者除外。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的綜合財務報表概要，乃摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年度業績公佈及本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
業績			
收益	881.2	1,441.0	328.8
除稅前溢利	218.0	162.5	154.2
所得稅開支	(168.7)	(85.0)	(41.6)
年內溢利	49.3	77.5	112.6
以下應佔：			
股東	(87.2)	72.8	103.3
非控股權益	136.5	4.7	9.3
	<u>49.3</u>	<u>77.5</u>	<u>112.6</u>
股東應佔每股基本（虧損）／盈利	(0.8港仙)	0.6港仙	0.9港仙
股東應佔每股股息	—	—	2.0港仙
股息	—	—	220.1
資產、負債及非控股權益			
總資產	22,523.5	22,121.8	20,522.7
總負債	7,427.3	6,772.7	5,810.1
非控股權益	2,392.8	2,312.4	2,249.6
	<u>22,523.5</u>	<u>22,121.8</u>	<u>20,522.7</u>
母公司擁有人應佔權益	<u>12,703.4</u>	<u>13,036.7</u>	<u>12,463.0</u>

附註：

- 本公司核數師並無就本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的審計發出保留意見。
- 截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度的上述賬目並無確認任何基於規模、性質或事故的特殊項目。

2. 最近期刊發的財務資料

以下載列本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度最近期分別刊發的經審核綜合財務資料連同截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度經審核綜合財務資料的相關附註及比較數字，乃分別摘錄自本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績公佈及本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度的年報。本節提述的頁數是指本公司有關全年業績公佈及年報的頁數。

(A) 截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核財務資料

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
收益	4	881.2	1,441.0
銷售成本		(563.2)	(1,014.8)
毛利		318.0	426.2
其他收入	5	120.3	51.7
投資物業公平值調整		351.5	1.7
資產減值虧損撥備	6	(223.4)	(16.1)
銷售及分銷成本		(44.4)	(65.2)
行政費用		(183.7)	(198.1)
其他及一般費用		(72.0)	(115.3)
經營溢利	7	266.3	84.9
財務收入	8	48.8	36.7
融資成本	8	(151.6)	(135.5)
融資成本淨額		(102.8)	(98.8)
應佔聯營公司溢利減虧損		65.4	100.5
應佔合營公司溢利減虧損		(10.9)	75.9
所得稅前溢利		218.0	162.5
所得稅支出	9	(168.7)	(85.0)
本年度溢利		49.3	77.5
以下應佔：			
本公司權益持有人		(87.2)	72.8
非控股權益		136.5	4.7
		49.3	77.5
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利，以每股港仙列示	10		
基本		(0.8)	0.6
攤薄		(0.9)	0.6
股息	11	-	-

綜合全面損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
本年度溢利	<u>49.3</u>	<u>77.5</u>
其他全面(虧損)/收入 或會重新分類至損益的項目 換算海外業務財務報表		
— 匯兌換算差額	(351.1)	556.4
— 於清盤及出售後重新分類至 損益之匯兌換算差額	(26.3)	—
可供出售投資		
— 公平值收益	2.1	0.9
不會重新分類至損益的項目 物業重估收益	<u>11.7</u>	<u>—</u>
本年度其他全面(虧損)/收入，扣除稅項	<u>(363.6)</u>	<u>557.3</u>
本年度全面(虧損)/收入總額	<u>(314.3)</u>	<u>634.8</u>
以下應佔全面(虧損)/收入總額：		
本公司權益持有人	(396.1)	570.8
非控股權益	<u>81.8</u>	<u>64.0</u>
	<u>(314.3)</u>	<u>634.8</u>

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

		二零一四年 十二月 三十一日 百萬港元	二零一三年 十二月 三十一日 百萬港元
	附註		
資產			
非流動資產			
投資物業		8,044.1	6,771.1
預付土地租賃款		1,720.8	2,601.6
物業、機器及設備			
— 其他物業、機器及設備		1,282.8	1,025.5
— 在建工程		0.5	250.9
無形資產		1,183.7	1,226.8
發展中物業		644.8	1,743.5
於聯營公司之權益		1,223.3	1,325.6
於合營公司之權益		2,225.0	2,218.8
可供出售金融資產		26.8	26.1
預付款及其他應收款	12	258.2	466.4
非流動資產總額		16,610.0	17,656.3
流動資產			
發展中物業		1,554.7	—
存貨		6.1	6.6
作銷售用途之物業		2,240.9	1,730.6
按公平值在損益表列賬之金融資產		14.2	14.5
應收賬款及其他應收款	12	229.8	285.5
受限制現金		765.0	1,064.0
現金及現金等價物		1,102.8	1,364.3
流動資產總額		5,913.5	4,465.5
資產總額		22,523.5	22,121.8

		二零一四年 十二月 三十一日 百萬港元	二零一三年 十二月 三十一日 百萬港元
	附註		
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本		116.0	112.4
儲備		12,587.4	12,924.3
本公司權益持有人應佔權益			
非控股權益		12,703.4	13,036.7
		2,392.8	2,312.4
權益總額		15,096.2	15,349.1
負債			
非流動負債			
借款		2,968.4	3,098.4
其他非流動應付款		13.7	13.7
遞延所得稅負債		1,198.3	1,124.4
非流動負債總額		4,180.4	4,236.5
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	1,854.0	1,953.2
借款		1,211.0	418.5
即期所得稅負債		181.9	164.5
流動負債總額		3,246.9	2,536.2
負債總額		7,427.3	6,772.7
權益及負債總額		22,523.5	22,121.8
流動資產淨額		2,666.6	1,929.3
資產總額減流動負債		19,276.6	19,585.6

附註

1 一般資料

香港建設(控股)有限公司(「本公司」或「香港建設」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要從事物業發展與投資、替代能源投資及營運以及基建業務。本集團之投資主要位於中國內地。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。於英屬處女群島註冊成立的Claudio Holdings Limited, 自二零一五年一月二十九日為本公司最終控股公司。

除另有列明外,此等綜合財務報表以百萬港元(「百萬港元」)列示。董事會已於二零一五年三月三十日批准刊發此等綜合財務報表。

2 編製基準

香港建設(控股)有限公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製,惟已就投資物業、可供出售金融資產、按公平值在損益表列賬之金融資產及金融負債(包括衍生金融工具)之重估作出修訂並以公平值列賬。

該等綜合財務報表之本財政年度及比較期間資料乃根據舊公司條例(第32章)之適用規定編製。

3 會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之經修訂準則及詮釋

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具:呈列—抵銷金融資產與金融負債
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值—有關可收回金額披露
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

採納此等準則修訂本及詮釋對本集團之財務資料並無重大影響。

(b) 於二零一四年一月一日開始之財政年度首次強制應用之經修訂準則,惟目前與本集團無關(但其或會對未來交易及事件之會計造成影響)

香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具:確認及計量—衍生工具的替代
香港財務報告準則第10及12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)(修訂本)	投資實體綜合入賬

- (c) 於二零一四年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且本集團亦無提早採納之新準則、修訂本及詮釋

以下為已頒佈且在二零一五年一月一日或以後開始之本集團會計期間或較後期間強制應用，惟本集團並無提早採納之準則及對準則之修訂：

		於下列日期或 之後開始之 會計期間生效
年度改進項目	二零一零年至二零一二年 週期之年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	二零一一年至二零一三年 週期之年度改進	二零一四年七月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資實體：合併豁免	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接受方法	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號 (修訂本)	農業：生產性植物	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營或 合營企業之間的 資產出售或注入	二零一六年一月一日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法	二零一六年一月一日
年度改進項目	二零一二年至二零一四年 週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	與客戶訂約之收益	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具(對沖會計及 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號之 修訂本)	二零一八年一月一日

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一四年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則及對準則之修訂。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

(d) 新香港公司條例(第622章)

此外，新香港公司條例(第622章)第9部「賬目及審計」的規定根據該條例第358條於二零一四年三月三日或之後的本公司首個財政年度開始施行。本集團正就公司條例變動於首次應用新香港公司條例(第622章)第9部期間對綜合財務報表的預期影響進行評估。至今本集團之結論為不大可能造成重大影響及僅會影響綜合財務報表資料的呈列及披露方式。

4 分部資料

於年度業績公佈披露之分部資料已按與本集團最高級行政管理層就評估分部表現及分配分部間資源所用資料一致之方式編製。就此而言，本集團劃分為下列分部：物業發展（於工程竣工後供銷售或出租）、物業投資及租賃、基建、替代能源以及其他業務。

本集團最高級行政管理層按除利息收入及開支、稅項以及應佔聯營公司及合營公司溢利／（虧損）後之經營溢利／（虧損），評估經營分部之表現。企業開支主要包括總辦事處之僱員開支、控股公司產生之利息收入及開支以及總辦事處之其他行政費用。

本集團分部資產不包括集中管理之按公平值在損益表列賬之金融資產及可供出售金融資產。此等項目乃對資產負債表資產總額之部分調整。企業資產主要包括總辦事處持有之銀行現金、物業、機器及設備以及其他應收款。各可呈報分部之資產包括分部間之應收款。

分部間銷售按與公平交易中適用之相同條款進行。向管理層報告來自外界客戶之收益乃按與綜合損益表所用者一致之方式計量。分部收益總額亦代表本集團之營業額。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度可呈報分部之分部資料如下：

	物業發展									可呈報 分部總額 百萬港元
	上海及 浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元	深圳 百萬港元	物業投資 及租賃 百萬港元	基建 百萬港元	替代能源 百萬港元	其他業務 百萬港元	
截至二零一四年十二月三十一日止年度										
來自外界										
客戶之收益	13.4	-	319.0	256.3	4.7	123.3	67.2	97.3	-	881.2
分部間收益	-	-	-	-	-	1.5	-	-	15.4	16.9
收益總額	13.4	-	319.0	256.3	4.7	124.8	67.2	97.3	15.4	898.1
經營溢利／（虧損）	422.9	(41.1)	(207.4)	24.6	1.9	32.9	32.7	7.9	3.1	277.5
財務收入	6.2	2.1	6.5	1.3	-	1.2	0.3	5.3	2.8	25.7
融資成本	-	-	(28.2)	(0.1)	-	(8.4)	(74.6)	(37.1)	(1.1)	(149.5)
應佔聯營公司 溢利減虧損	-	-	-	-	-	4.1	-	61.3	-	65.4
應佔合營公司 溢利減虧損	(10.9)	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.9)
所得稅前溢利／（虧損）	418.2	(39.0)	(229.1)	25.8	1.9	29.8	(41.6)	37.4	4.8	208.2
所得稅支出	(109.2)	-	(6.6)	(8.2)	(2.2)	(6.4)	-	(8.5)	(24.5)	(165.6)
本年度溢利／（虧損）	<u>309.0</u>	<u>(39.0)</u>	<u>(235.7)</u>	<u>17.6</u>	<u>(0.3)</u>	<u>23.4</u>	<u>(41.6)</u>	<u>28.9</u>	<u>(19.7)</u>	<u>42.6</u>

	物業發展									可呈報 分部總額 百萬港元
	上海及 浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元	深圳 百萬港元	物業投資 及租賃 百萬港元	基建 百萬港元	替代能源 百萬港元	其他業務 百萬港元	
折舊	(1.0)	(6.3)	(0.2)	(0.3)	-	(0.2)	(0.3)	(57.1)	(0.7)	(66.1)
攤銷	(0.4)	-	(21.2)	-	-	(0.7)	(15.9)	(0.5)	(0.1)	(38.8)
投資物業公平值調整	430.6	-	-	-	-	(79.1)	-	-	-	351.5
減值虧損撥備	-	(17.0)	(206.4)	-	-	-	-	-	-	(223.4)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
截至二零一三年十二月三十一日止年度										
來自外界										
客戶之收益	117.9	-	758.2	267.7	-	103.9	49.2	113.7	30.4	1,441.0
分部間收益	-	-	-	-	-	0.3	-	-	15.8	16.1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
收益總額	117.9	-	758.2	267.7	-	104.2	49.2	113.7	46.2	1,457.1
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
經營溢利/(虧損)	25.3	(29.8)	39.4	49.7	-	93.8	24.1	34.0	(47.4)	189.1
財務收入	10.2	1.2	7.1	1.3	-	2.9	0.8	2.4	1.1	27.0
融資成本	(4.0)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	-	(7.9)	(77.6)	(42.0)	(3.1)	(134.9)
應佔聯營公司										
溢利減虧損	-	-	-	-	-	22.0	-	78.5	-	100.5
應佔合營公司										
溢利減虧損	75.9	-	-	-	-	-	-	-	-	75.9
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
所得稅前溢利/(虧損)	107.4	(28.7)	46.4	50.9	-	110.8	(52.7)	72.9	(49.4)	257.6
所得稅支出	(11.7)	-	(41.7)	(5.8)	-	(4.8)	-	(8.4)	(12.6)	(85.0)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
本年度溢利/(虧損)	95.7	(28.7)	4.7	45.1	-	106.0	(52.7)	64.5	(62.0)	172.6
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					
折舊	(1.0)	(6.3)	(8.5)	(2.1)	-	(0.4)	(0.3)	(58.4)	(6.6)	(83.6)
攤銷	(0.4)	-	(21.3)	-	-	(0.5)	(11.5)	(0.5)	(0.1)	(34.3)
投資物業										
公平值調整	17.0	-	-	-	-	(15.3)	-	-	-	1.7
減值虧損撥備	-	-	(16.1)	-	-	-	-	-	-	(16.1)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>					

	物業發展					物業投資 及租賃	基建	替代能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元	深圳 百萬港元					
於二零一四年十二月三十一日										
資產總額	8,495.6	2,272.4	3,580.1	655.8	204.1	4,646.9	1,194.1	2,354.5	8.5	23,412.0
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	473.7	-	749.6	-	1,223.3
於合營公司之權益	2,225.0	-	-	-	-	-	-	-	-	2,225.0
負債總額	2,009.4	1,578.2	2,631.1	372.8	-	662.5	1,697.7	791.6	49.9	9,793.2
於二零一三年十二月三十一日										
資產總額	7,401.9	2,071.0	4,228.5	607.1	211.5	4,845.2	1,250.2	2,425.2	9.7	23,050.3
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	501.2	-	824.4	-	1,325.6
於合營公司之權益	2,218.8	-	-	-	-	-	-	-	-	2,218.8
負債總額	1,162.2	1,290.8	2,973.4	330.0	-	801.1	1,721.8	778.5	58.3	9,116.1

可呈報分部之年內溢利與本集團年內溢利對賬如下：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
可呈報分部年內溢利	42.6	172.6
未分配金額：		
企業開支淨額	(50.2)	(106.8)
除稅後出售聯營公司之收益	33.8	-
完成附屬公司清盤之收益淨額	16.7	2.8
集團內部對銷	6.4	8.9
本集團年內溢利	49.3	77.5

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
分部資產總額	23,412.0	23,050.3
總辦事處資產	863.3	746.9
集團內部對銷	(1,792.8)	(1,716.0)
可供出售金融資產	26.8	26.1
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.2	14.5
綜合資產負債表所列資產總額	22,523.5	22,121.8

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
分部負債總額	9,793.2	9,116.1
總辦事處負債	758.1	316.2
集團內部對銷	(3,124.0)	(2,659.6)
綜合資產負債表所列負債總額	<u>7,427.3</u>	<u>6,772.7</u>

可供出售金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

按分類劃分之收益分析：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
出售持作銷售物業所得款項	593.3	1,143.8
投資物業租金收入	123.3	103.9
替代能源	97.4	113.7
基建	67.2	49.2
其他	—	30.4
	<u>881.2</u>	<u>1,441.0</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自中國內地外界客戶之收益為881,200,000港元（二零一三年：1,438,400,000港元）。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無來自其他地區外界客戶之收益（二零一三年：2,600,000港元）。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，未有來自單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。

5 其他收入

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
物業管理費收入	22.5	23.2
來自作銷售用途之物業之收入	12.8	12.3
出售物業、機器及設備之收益－淨額	0.4	—
出售聯營公司之收益	36.9	—
完成附屬公司清盤之收益－淨額	16.7	2.8
回撥成本之撥備	—	1.6
匯兌收益淨額	2.7	—
已竣工工程合約收益	25.6	—
其他	2.7	11.8
	<u>120.3</u>	<u>51.7</u>

6 資產減值虧損撥備

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
減值虧損撥備		
— 發展中物業 (附註)	(206.5)	(16.1)
— 作銷售用途之物業	(16.9)	—
	<u>(223.4)</u>	<u>(16.1)</u>

附註：若干發展中物業於二零一四年十二月三十一日已分類為作銷售用途之物業。

7 經營溢利

經營溢利已 (扣除) / 抵免下列項目：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
僱員福利開支	(113.2)	(127.1)
僱員購股權福利，淨額	(1.2)	(1.8)
攤銷		
— 預付土地租賃款	(23.1)	(23.1)
— 無形資產	(16.0)	(11.6)
物業、機器及設備折舊	(68.8)	(86.6)
存貨成本	(2.4)	(11.3)
已售物業成本	(464.4)	(894.5)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(3.7)	(4.0)
核數師酬金 — 核數服務	(5.0)	(5.9)
經營租賃款項	(8.4)	(13.5)
匯兌收益 / (虧損) 淨額	2.7	(17.6)
按公平值在損益表列賬之金融資產及 金融負債公平值虧損 — 淨額	(18.8)	(16.3)
出售物業、機器及設備之收益 / (虧損) — 淨額	<u>0.4</u>	<u>(1.2)</u>

8 財務收入及融資成本

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
利息開支：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	(136.3)	(86.4)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(94.6)	(113.3)
須於五年內全部償還之其他貸款	(0.9)	(0.9)
毋須於五年內全部償還之其他貸款	(8.4)	(7.9)
	<u>(240.2)</u>	<u>(208.5)</u>
減：發展中物業及在建工程資本化部分	<u>88.6</u>	<u>73.0</u>
融資成本	(151.6)	(135.5)
財務收入	<u>48.8</u>	<u>36.7</u>
融資成本淨額	<u>(102.8)</u>	<u>(98.8)</u>

9 所得稅支出

由於本集團於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地所得稅（包括企業所得稅）按照在中國內地經營附屬公司之估計應課稅溢利，按25%（二零一三年：25%）之稅率作出撥備；而預扣稅乃按本集團非稅務居民企業自中國內地所得收入按10%（二零一三年：5%至10%）之稅率作出撥備，包括從直接或間接股權轉讓交易之溢利、已收及應收利息及股息收入。

中國內地土地增值稅就土地升值按介乎30%至40%（二零一三年：介乎30%至40%）之累進稅率撥備，土地升值即出售物業所得款項減去可扣稅開支（包括土地使用權成本及物業發展開支）。

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(50.7)	(61.5)
中國內地土地增值稅	(24.5)	(60.5)
	<u>(75.2)</u>	<u>(122.0)</u>
遞延所得稅		
(扣除)／抵免於損益表	(93.5)	37.0
	<u>(168.7)</u>	<u>(85.0)</u>

10 每股（虧損）／盈利

(a) 基本

每股基本（虧損）／盈利乃根據本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利除年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利（百萬港元）	(87.2)	72.8
已發行普通股之加權平均數（百萬）	11,308.5	11,241.9
每股基本（虧損）／盈利（每股港仙）	<u>(0.8)</u>	<u>0.6</u>

(b) 攤薄

每股攤薄（虧損）／盈利乃透過調整已發行普通股之加權平均數，以假設所有攤薄潛在普通股（包括購股權）均已獲兌換而計算。有關計算乃根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值作出，用以釐定原應以公平值（釐定為年內本公司股份之平均市場股價）收購之股份數目。上文計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

	二零一四年	二零一三年
本公司權益持有人應佔（虧損）／溢利（百萬港元）	(87.2)	72.8
假設兌換由附屬公司發行可換股優先股 及可換股票據之影響（百萬港元）	(16.0)	(1.7)
	<u>(103.2)</u>	<u>71.1</u>
計算每股攤薄（虧損）／盈利之 普通股加權平均數（百萬）	<u>11,308.5</u>	<u>11,241.9</u>
每股攤薄（虧損）／盈利（每股港仙）	<u>(0.9)</u>	<u>0.6</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設年內尚未行使之本公司購股權及紅利認股權證以及附屬公司之購股權、可換股票據及可換股優先股之認購權獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設年內尚未行使之本公司購股權及其附屬公司之購股權、可換股票據及可換股優先股之認購權獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

11 股息

董事會不建議就截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息。

12 預付款、應收賬款及其他應收款

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
非流動		
預付款及其他應收款	258.2	466.4
流動		
應收賬款	94.7	86.4
減：應收賬款減值撥備	(8.3)	(10.9)
應收賬款淨額	86.4	75.5
應收票據	2.1	2.0
應收保留款	0.7	15.7
預付稅款	20.1	12.0
預付款、其他應收款及按金（已扣除撥備）	120.5	180.3
	<u>229.8</u>	<u>285.5</u>
	<u>488.0</u>	<u>751.9</u>

於年結日，按本集團收益確認政策就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
零至少於2個月	39.5	27.0
2至少於6個月	12.5	8.7
6至少於12個月	0.6	2.3
12個月及以上	33.8	37.5
	86.4	75.5

於年結日，按發票到期日劃分就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
零至少於2個月	69.3	54.9
2至少於6個月	0.8	–
6至少於12個月	0.6	1.6
12個月及以上	15.7	19.0
	86.4	75.5

就替代能源業務而言，本集團向其貿易客戶提供為期30日之信貸期。應收政府電費於開出發票前須通過審批，於二零一四年十二月三十一日未開出發票的相關應收款項為59,000,000港元（二零一三年：36,100,000港元），於賬齡分析內分類為零至少於2個月。逾期少於30日之應收賬款不被視作減值。於二零一四年十二月三十一日，有關替代能源業務之應收賬款13,800,000港元（二零一三年：16,300,000港元）已逾期但未減值。此等款項乃關於未分配及派發的政府電費補助。基於過往經驗及行業慣例，此等電費補助一般於銷售確認日期起計6至12個月支付。該金額包括逾期超過12個月之替代能源業務應收賬款13,800,000港元（二零一三年：14,800,000港元）。由於該等結餘不涉及任何爭議，並無跡象顯示有關金額將不可收回，故並無就此等應收款項作出減值撥備。

除替代能源外，各集團公司之信貸政策會因應其市場需求及所經營業務而異。逾期少於12個月之應收賬款不被視為已減值。於二零一四年十二月三十一日，其他業務已逾期但無減值之應收賬款為1,900,000港元（二零一三年：4,200,000港元）。此等賬款與數名並無近期欠款記錄之獨立客戶有關。

13 應付賬款及其他應付款

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
應付賬款	69.0	135.5
應付保留款	177.0	193.3
已收物業銷售按金	461.6	530.8
其他應付款及應計費用	1,146.4	1,093.6
	1,854.0	1,953.2

於年結日，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 百萬港元	二零一三年 百萬港元
零至少於2個月	37.9	123.6
2至少於6個月	0.2	1.9
6至少於12個月	0.1	0.2
12個月及以上	30.8	9.8
	<u>69.0</u>	<u>135.5</u>
	<u><u>69.0</u></u>	<u><u>135.5</u></u>

(B) 截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務資料

綜合損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收益	5	1,441.0	328.8
銷售成本		<u>(1,014.8)</u>	<u>(149.5)</u>
毛利		426.2	179.3
其他收入	6	51.7	243.2
投資物業公平值調整	16	1.7	71.0
資產減值虧損撥備	7	(16.1)	(20.6)
銷售及分銷成本		(65.2)	(53.8)
行政費用		(198.1)	(233.7)
其他及一般費用		<u>(115.3)</u>	<u>(68.7)</u>
經營溢利	8	84.9	116.7
財務收入	9	36.7	52.3
融資成本	9	<u>(135.5)</u>	<u>(160.5)</u>
融資成本－淨額	9	<u>(98.8)</u>	<u>(108.2)</u>
應佔聯營公司溢利減虧損	22	100.5	148.0
應佔合營公司溢利減虧損	23	<u>75.9</u>	<u>(2.3)</u>
所得稅前溢利		162.5	154.2
所得稅支出	12	<u>(85.0)</u>	<u>(41.6)</u>
本年度溢利		<u><u>77.5</u></u>	<u><u>112.6</u></u>

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
以下應佔：			
本公司權益持有人	13	72.8	103.3
非控股權益		4.7	9.3
		<u>77.5</u>	<u>112.6</u>
本公司權益持有人應佔溢利之 每股盈利，以每股港仙列示 基本	14	<u>0.6</u>	<u>0.9</u>
攤薄		<u>0.6</u>	<u>0.9</u>
股息	15	<u>-</u>	<u>220.1</u>

綜合全面損益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
本年度溢利	<u>77.5</u>	<u>112.6</u>
其他全面收入		
其後或會重新分類至損益的項目		
可供出售金融資產公平值收益	0.9	1.8
匯兌換算差額	<u>556.4</u>	<u>111.1</u>
本年度其他全面收入，扣除稅項	<u>557.3</u>	<u>112.9</u>
本年度全面收入總額	<u>634.8</u>	<u>225.5</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司權益持有人	570.8	200.4
非控股權益	<u>64.0</u>	<u>25.1</u>
	<u>634.8</u>	<u>225.5</u>

綜合資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日	二零一二年 十二月三十一日
	附註	百萬港元	百萬港元
資產			
非流動資產			
投資物業	16	6,771.1	6,182.1
預付土地租賃款	17	2,601.6	3,214.4
物業、機器及設備			
— 其他物業、機器及設備	18	1,025.5	1,108.6
— 在建工程	18	250.9	69.3
無形資產	19	1,226.8	1,204.6
發展中物業	20	1,743.5	1,509.0
於聯營公司之權益	22	1,325.6	1,171.9
於合營公司之權益	23	2,218.8	2,082.9
可供出售金融資產	24	26.1	27.5
預付款及其他應收款	28	466.4	—
非流動資產總額		17,656.3	16,570.3
流動資產			
存貨		6.6	9.0
作銷售用途之物業	26	1,730.6	711.1
按公平值在損益表列賬之金融資產	27	14.5	14.1
應收賬款及其他應收款	28	285.5	586.2
受限制現金	30	1,064.0	314.1
現金及現金等價物	31	1,364.3	2,317.9
流動資產總額		4,465.5	3,952.4
資產總額		22,121.8	20,522.7

綜合資產負債表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 十二月三十一日 百萬港元	二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	112.4	112.4
儲備	33	12,924.3	12,350.6
		<u>13,036.7</u>	<u>12,463.0</u>
本公司權益持有人應佔權益		13,036.7	12,463.0
非控股權益		<u>2,312.4</u>	<u>2,249.6</u>
權益總額		<u><u>15,349.1</u></u>	<u><u>14,712.6</u></u>
負債			
非流動負債			
借款	34	3,098.4	2,092.1
其他非即期應付款		13.7	13.7
遞延所得稅負債	36	1,124.4	1,126.7
		<u>4,236.5</u>	<u>3,232.5</u>
非流動負債總額			
		<u>4,236.5</u>	<u>3,232.5</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	35	1,953.2	1,582.3
借款	34	418.5	899.7
衍生工具負債	37	–	2.2
即期所得稅負債		164.5	93.4
		<u>2,536.2</u>	<u>2,577.6</u>
流動負債總額		<u>2,536.2</u>	<u>2,577.6</u>
負債總額		<u><u>6,772.7</u></u>	<u><u>5,810.1</u></u>
權益及負債總額		<u><u>22,121.8</u></u>	<u><u>20,522.7</u></u>
流動資產淨額		<u><u>1,929.3</u></u>	<u><u>1,374.8</u></u>
資產總額減流動負債		<u><u>19,585.6</u></u>	<u><u>17,945.1</u></u>

資產負債表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	21	169.8	168.6
流動資產			
應收附屬公司款項	21	9,857.8	9,579.9
其他應收款	28	0.7	1.7
現金及現金等價物	31	39.2	93.5
流動資產總額		9,897.7	9,675.1
資產總額		10,067.5	9,843.7
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	32	112.4	112.4
儲備	33	9,951.2	9,720.4
權益總額		10,063.6	9,832.8
流動負債			
其他應付款	35	3.9	10.9
負債總額		3.9	10.9
權益及負債總額		10,067.5	9,843.7

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本公司權益 持有人應佔 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零一二年一月一日結餘		12,488.0	1,792.4	14,280.4
全面收入				
本年度溢利		103.3	9.3	112.6
其他全面收入				
可供出售金融資產				
公平值收益	33	1.8	–	1.8
匯兌換算差額	33	95.3	15.8	111.1
本年度全面收入總額		200.4	25.1	225.5
與擁有人之交易				
發行以股代息股份	32,33	124.6	–	124.6
僱員購股權福利	33	2.1	(0.1)	2.0
於出售附屬公司時				
解除儲備		(23.7)	(71.7)	(95.4)
– 二零一一年已付				
特別股息		(108.3)	–	(108.3)
– 二零一二年已付				
特別股息		(220.1)	–	(220.1)
來自一間附屬公司之				
一名非控股股東注資		–	491.8	491.8
應收一名非控股股東款項				
減少		–	12.1	12.1
與擁有人之交易總額		(225.4)	432.1	206.7
於二零一二年				
十二月三十一日結餘		12,463.0	2,249.6	14,712.6

綜合權益變動表(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	本公司權益 持有人應佔 百萬港元	非控股權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零一三年一月一日結餘		12,463.0	2,249.6	14,712.6
全面收入				
本年度溢利		72.8	4.7	77.5
其他全面收入				
可供出售金融資產				
公平值收益	33	0.9	–	0.9
匯兌換算差額	33	497.1	59.3	556.4
本年度全面收入總額		570.8	64.0	634.8
與擁有人之交易				
僱員購股權福利	33	2.9	(1.2)	1.7
與擁有人之交易總額		2.9	(1.2)	1.7
於二零一三年 十二月三十一日結餘		13,036.7	2,312.4	15,349.1

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
經營業務之現金流量			
營業所得／(所用) 現金	41(a)	24.4	(231.5)
已付所得稅淨額		(54.1)	(46.0)
經營業務所用現金淨額		(29.7)	(277.5)
投資活動之現金流量			
已收利息		36.7	54.1
已收股息		125.9	149.7
已付發展中投資物業之發展成本		(328.8)	(224.9)
物業、機器及設備，以及發展中 投資物業的額外預付款		(211.6)	–
購買物業、機器及設備		(81.0)	(59.5)
購買無形資產		–	(0.4)
出售所得款項			
– 物業、機器及設備		1.9	14.9
– 可供出售金融資產		2.5	1.4
– 附屬公司	41(c)	–	183.8
投資活動(所用)／所得現金淨額		(454.4)	119.1
融資活動之現金流量			
償還銀行借款及其他貸款		(876.4)	(1,007.0)
受限制現金增加		(749.9)	(40.6)
銀行借款及其他貸款增加		1,282.8	303.0
來自一間附屬公司之一名非控股股東注資		–	491.8
已付本公司股東股息		–	(203.9)
已付利息		(208.5)	(207.4)
融資活動所用現金淨額		(552.0)	(664.1)
現金及現金等價物減少淨額		(1,036.1)	(822.5)
於一月一日之現金及現金等價物		2,317.9	3,115.0
匯率變動之影響		82.5	25.4
於十二月三十一日之現金及現金等價物		1,364.3	2,317.9

綜合財務報表附註

1 一般資料

香港建設(控股)有限公司(「本公司」或「香港建設」)為於百慕達註冊成立之有限責任公司。註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)主要從事物業發展與投資、替代能源投資及營運以及基建業務。本集團之投資主要位於中國內地。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

除另有列明外,本綜合財務報表以百萬港元(「百萬港元」)列示。董事會已於二零一四年三月二十日批准刊發本綜合財務報表。

2 主要會計政策概要

編製本綜合財務報表採納之主要會計政策載列如下。除另有說明外,該等政策已於所有呈報年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

香港建設(控股)有限公司之綜合財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。該等綜合財務報表按歷史成本慣例編製,惟已就投資物業、可供出售金融資產、按公平值在損益表列賬之金融資產及金融負債(包括衍生工具)之重估作出修訂並以公平值列賬。

編製符合香港財務報告準則之財務報表時,須採用若干重大會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較多判斷或較複雜的範疇,或假設及估計對綜合財務報表有重大影響的範疇於附註4披露。

會計政策及披露之變動

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

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	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具:披露—抵銷金融資產與金融負債
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(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披露 於其他實體之權益:過渡指引
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司的投資
年度改進項目	二零零九年至二零一一年周期之年度改進

除下述者外,採納此等準則及準則修訂本對本集團之財務資料並無重大影響。

本集團於二零一三年一月一日採納香港財務報告準則第10號。附屬公司之會計政策將修訂如下:

附屬公司為本集團可對其行使控制權之實體。當本集團從參與某實體之業務獲得或有權獲得可變回報,及有能力藉對實體行使其權力而影響其回報,則本集團控制該實體。自附屬公司之控制權轉移至本集團之日期開始綜合入賬,並於本集團失去控制權之日時不再綜合入賬。

本集團評估採納香港財務報告準則第10號不會導致其對附屬公司控制權的釐定出現任何變動。

本集團於二零一三年一月一日採納香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排投資之類別，以每位投資者擁有之合約權益與責任分為合資經營及合營公司，而非以聯合安排之法律架構作分類。本集團已評估其聯合安排之性質及釐定其為合營公司，因此採納權益入賬法將合營公司投資入賬。

本集團亦於二零一三年一月一日採納香港財務報告準則第12號，其中包括其他實體所有形式權益之披露要求。

香港財務報告準則第13號為所有根據香港財務報告準則公平值計量設立單一指引。香港財務報告準則第13號沒有更改實體須何時使用公平值，而是於需要或容許使用公平值時，就如何根據香港財務報告準則計量公平值提供指引。應用香港財務報告準則第13號對本集團進行公平值計量並無重大影響。

香港財務報告準則第13號對公平值披露有特定要求，其中部分取代其他準則之原有披露要求，包括香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港會計準則第1號（修訂本）引進列於其他全面收益項內的項目之分組。日後可重新分類為損益之項目現須與永不會重新分類之項目分別呈列。採納此等修訂僅影響呈列方式，而對本集團之財務資料並無影響。

- (b) 於二零一三年一月一日開始之財政年度首次強制應用之新訂及經修訂準則及詮釋，惟目前與本集團無關（但其或會對未來交易及事件之入賬造成影響）

香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利
香港財務報告準則第1號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第20號	政府貸款 露天礦場生產階段的剝除成本

- (c) 於二零一三年一月一日開始之財政年度已頒佈但尚未生效且本集團亦無提早採納之新準則、修訂本及詮釋

以下為已頒佈且必須在二零一四年一月一日或以後開始之本集團會計期間或較後期間強制應用，惟本集團並無提早採納之準則、對準則之修訂及詮釋：

		於下列日期或之後 開始之會計期間生效
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列－抵銷金融資產 與金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號 (修訂本)	資產減值－有關可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號 (修訂本)	金融工具：確認及計量 － 衍生工具的替代	二零一四年一月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第10及 12號及香港會計準則 第27號（二零一一年 修訂本）	投資實體綜合入賬	二零一四年一月一日
香港（國際財務報告詮釋 委員會）－ 詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日
年度改進項目	香港財務報告準則二零一零年至 二零一二年周期之年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	香港財務報告準則二零一一年至 二零一三年周期之年度改進	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具（對沖會計及香港財務 報告準則第9及第7號及 香港會計準則第39號之修訂本）	尚未公佈*
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬	二零一六年一月一日

* 原生效日期二零一五年一月一日予以刪除，其將於香港財務報告準則第9號之其他階段完成及落實後釐定

本集團並無提早採納已頒佈但於二零一三年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則、對準則之修訂及詮釋。本集團已著手評估相關影響，惟現階段尚未能指出會否對本集團會計政策及財務資料呈列方式造成任何重大變動。

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(a) 附屬公司

附屬公司為本集團可對其行使控制權之實體。當本集團從參與某實體之業務獲得或有權獲得可變回報，及有能力藉對實體行使其權力而影響其回報，則本集團控制該實體。自附屬公司之控制權轉移至本集團當日起綜合入賬，並於失去控制權當日起不再綜合入賬。

本集團採用收購會計法為業務合併列賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、被收購方前擁有人所產生負債及本集團發行之股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排所產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列作開支。於業務合併時所收購可識別資產及所承擔負債及或然負債初步按收購當日公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或按非控股權益應佔被收購方識別資產淨值已確認金額之比例確認於被收購方之任何非控股權益。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值超過所收購可識別資產淨值之公平值之差額入賬列作商譽。倘該協議購入價低於購入附屬公司之資產淨值之公平值，則該差額會直接於綜合損益表內確認。

在本公司之資產負債表，於附屬公司之投資按成本扣除減值列賬，並調整成本以反映或然代價修訂所產生之代價變動。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司之投資之股息時，而股息超過附屬公司在股息宣派期間之全面收入總額，或該投資在獨立財務報表之賬面值超過被投資方資產淨值（包括商譽）在綜合財務報表之賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

集團內公司間之交易、結餘及集團公司之間進行交易之未變現收益均予對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司之會計政策已作出必要修改，以確保與本集團採用之政策一致。

當本集團不再擁有控制權，於實體的任何保留權益於失去控制權當日按公平值重新計量，賬面值變動則於損益內確認。就隨後將保留權益作為一家聯營公司、合營公司或財務資產列賬而言，公平值為初始賬面值。此外，任何就該實體先前於其他全面收入中確認的數額，均視作為本集團已直接出售其相關資產或負債列賬。這或指先前於其他全面收入中確認的數額於損益內重新分類。

(b) 與非控股權益之交易

本集團與非控股權益之交易作為與本集團權益擁有人之交易處理。對於向非控股權益作出之收購，已付代價與所收購附屬公司淨資產賬面值之相關部份之差額於權益列賬。出售予非控股權益所產生之收益或虧損亦於權益列賬。

當本集團不再擁有控制權或重大影響時，任何於該實體之保留權益按失去控制權當日之公平值重新計量，賬面值之變動於損益內確認。就聯營公司、合營公司或金融資產之保留權益之日後會計處理而言，公平值為其初步賬面值。此外，以往就該實體在其他全面收入中確認之任何金額將視作本集團已直接出售相關資產或負債入賬。這意味著以往在其他全面收入中確認之金額將重新分類至損益。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力但無控制權之所有公司，一般附帶有20%至50%表決權之股權。根據權益會計法，初步按成本確認投資，賬面值會增加或減少以確認投資者在收購日後佔被投資方的溢利或虧損。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識別之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

若於聯營公司之擁有權益減少，惟仍然保留重大影響，則在適當情況下，僅將以往在其他全面收入中確認之金額按比例重新分類至損益。

本集團應佔收購後聯營公司之溢利或虧損於綜合損益表內確認，而應佔收購後其他全面收入之變動則於其他全面收入確認。投資賬面值會根據累計之收購後變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其於該聯營公司之權益（包括任何其他無抵押應收款），則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔法律或推定責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未變現收益按本集團於聯營公司權益的數額對銷。除非交易時有證據顯示所轉讓資產有所減值，否則未變現虧損亦會對銷。聯營公司之會計政策於有需要時更改，以確保本集團所採納之政策貫徹一致。

投資於聯營公司所產生之攤薄收益及虧損於綜合損益表內確認。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表內的其他收入或其他及一般費用中確認。

(d) 合營公司

合營公司為本集團與其他各方合作進行一項經濟活動之合約安排，該公司受共同控制，而任何參與方不可單方面控制有關經濟活動。

於合營公司之投資按權益會計法入賬。綜合損益表包括本集團於年內應佔合營公司之業績，而綜合資產負債表則包括本集團應佔合營公司之資產淨值及收購時產生之商譽（扣除任何累計減值虧損）。

2.3 分部報告

經營分部以與向主要營運決策人（「主要營運決策人」）作出內部報告一致之方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現之主要營運決策人為作出策略決定之本集團最高級行政管理層。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團各實體之財務報表所包括之項目，乃按該實體經營所在地主要經濟環境之貨幣（「功能貨幣」）計量。本公司之功能貨幣為人民幣，而本集團呈報貨幣則為港元，以便對於香港上市之本集團的財務資料進行分析。

(b) 交易及結餘

外幣交易均按交易或項目重新計量估值當日之現行匯率換算為功能貨幣。因該等交易結算及按年末結算日之匯率換算以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於綜合損益表內確認。

分類為可供出售之外幣列值貨幣證券之公平值變動分析為證券攤銷成本變動產生之匯兌差額及證券賬面值之其他變動。因攤銷成本變動產生之匯兌差額於損益內確認，及賬面值之其他變動，於其他全面收入中確認。

非貨幣性金融資產及負債之匯兌差額，諸如按公平值持有並於損益內處理之股票之匯兌差額，則於損益確認為公平值損益之部份。歸類為可供出售金融資產之股票等非貨幣性金融資產之匯兌差額，則計入其他全面收入。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣（其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣），其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- (i) 每項資產負債表呈列之資產及負債均按照該資產負債表結算日之收市匯率換算；
- (ii) 每項損益表之收入和開支均按照平均匯率換算，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累計影響，則按照各交易日之匯率換算此等收入和開支；及
- (iii) 所有產生之匯兌差異均於其他全面收入中確認。

於綜合賬目時，換算海外業務投資淨額而產生之匯兌差異，均列入其他全面收入。當處置或出售部份海外業務時，此等匯兌差異將於綜合損益表內的權益入賬，確認為出售收益或虧損之一部份。

因收購海外公司而產生之商譽及公平值調整，均視作該海外公司之資產及負債處理，並以結算日之收市匯率換算。匯兌差異於其他全面收入內確認。

(d) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務（即出售本集團於海外業務之全部權益、或涉及失去對一間具有海外業務的附屬公司之控制權之出售、涉及失去對一間具有海外業務的合營公司之共同控制權之出售、或涉及失去對一間具有海外業務的聯營公司之重大影響力之出售）時，就本公司權益持有人應佔該業務而於權益內累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

就有關部分出售並未導致本集團失去具有海外業務之附屬公司之控制權，則按比例將累計匯兌差額重新分配予非控股權益，且不在損益內確認。就所有其他部分出售（即削減本集團於聯營公司或合營公司之擁有權益，而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制）而言，則按比例將累計匯兌差額重新分類至損益。

2.5 物業、機器及設備

物業是指投資物業以外之土地及樓宇權益。分類為融資租賃之租賃土地、樓宇、供水廠及設備、發電廠及設備、其他機器及設備，當中包括機器及設備、汽車及傢俬以及固定裝置，按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。歷史成本包括直接因收購有關項目而應佔之開支。

分類為融資租賃之租賃土地於該土地權益可用作預定用途時開始攤銷。分類為融資租賃之租賃土地之攤銷及其他資產之折舊以直線法計算，於估計可使用年內將成本分配至其餘值，如下：

分類為融資租賃之租賃土地	剩餘租賃年期或可使用年期之較短者
樓宇	50年
供水廠及設備	15年
發電廠及設備	20年
其他機器及設備	3至15年

每個結算日均會檢討資產之餘值及可使用年期，並會在適當情況下作出調整。

所有有關興建物業、機器及設備之直接及間接成本包括建築工程期間之借款成本，有關款項乃資本化為資產成本並分類為在建工程。並無就工程提取折舊，直至相關資產已竣工並可用作擬定用途時為止。

其後成本僅於與該項目有關的未來經濟利益很有可能流入本集團及項目成本能夠可靠計量時，方計入資產賬面值或確認為一項獨立資產（倘適當）。已置換之部件賬面值須終止確認。所有其他維修及保養費用於產生之財政期間內在綜合損益表扣除。

當資產之賬面值超過預計可收回款額時，資產賬面值即時撇減至其可收回款額。

出售盈虧按比較所得款項與賬面值釐定，於綜合損益表內其他收入或其他及一般費用確認。

2.6 投資物業

投資物業主要包括租賃土地及樓宇，乃持有作為長期收取租金且並非由本集團所佔。當符合分類為投資物業之其他要求時，以經營租賃持有之土地入賬作投資物業。在此情況下，有關經營租賃乃當作融資租賃入賬。

作為投資物業之興建或開發中物業以公平值列賬。倘未能釐定公平值，則該建造中投資物業按成本計量，直至其公平值能可靠釐定或興建工程竣工（以較早者為準）為止。

投資物業初步按成本計量，並包括相關之交易費用及借款成本（如適用）。於初步按成本確認後，投資物業會按公平值列賬，即由外聘估值師於各報告日期所釐定公開市值。公平值按活躍市價釐定，倘有需要，會就指定資產於性質、地點或狀況三方面之任何差異作出調整。倘並無有關資料，本集團將會採用其他估值方法，例如活躍程度稍遜之市場的最近期價格或貼現現金流量預測。該等估值乃經獨立專業估值師萊坊測計師行有限公司（「萊坊」）每年檢討。

投資物業之公平值反映（其中包括）來自現有租賃合約之租金收入，以及按現有市場狀況對來自未來租賃合約之租金收入之假設。

公平值亦以類似方式反映預期有關物業之任何現金流出，其中若干現金流出確認為負債，包括分類為投資物業之土地之融資租賃負債，其他項目（包括或然租金支出）不會在財務報表確認。

當有關資產之未來經濟利益很有可能流入本集團，而資產成本能夠可靠地計量時，其後開支方會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間內在綜合損益表支銷。

公平值之變動於綜合損益表作為投資物業公平值調整中估值收益或虧損之一部份。

僅在開始自用的證據顯示用途改變時，本集團方會將物業由投資物業轉撥至物業、機器及設備以及預付土地租賃款。物業、機器及設備以及預付土地租賃付款之視作成本為該物業於用途改變當日之公平值。

僅在停止自用的證據顯示用途改變時，本集團方會將物業由物業、機器及設備轉撥至投資物業。因此產生之任何物業賬面值減少於用途改變日期於損益確認。因此產生之任何物業賬面值增加於用途改變日期於其他全面收入內確認，並增加權益內之重估盈餘。

2.7 預付土地租賃款

預付土地租賃款指根據經營租賃持有租賃土地之預付款且按成本列賬，其後須於租期以直線法在綜合損益表攤銷，倘出現減值，減值會在綜合損益表中支銷。於物業發展過程中，攤銷列作發展中物業成本的一部份。

2.8 作銷售用途之落成物業

作銷售用途之物業初步按物業於自發展中物業重新分類日期之賬面值計量。於年結尚未出售之物業是按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

成本包括未出售物業發展成本。

可變現淨值指管理層按照當時市況估計售價扣除出售物業所產生成本後之數額。

本公司僅於用途改變且有證據顯示開始發展以作出售時，將物業由投資物業轉撥至作銷售用途之物業。自投資物業轉入作銷售用途之物業之視作成本為該物業於用途改變當日之公平值。

2.9 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。

可變現淨值考慮預計最終可變現價格，減去適用可變動銷售開支及預期竣工成本。

發展中物業包括發展期間之建築成本、借款成本、預付土地租賃款攤銷、專業費用及其他費用。完成時，發展中物業會轉撥至持作銷售用途之落成物業。

概無就發展中物業計提折舊。

2.10 在建工程

所有與物業、機器及設備之建造相關之直接及間接成本，包括建造期間之借貸成本，均資本化為資產成本，並分類為在建工程。於竣工後，在建工程將按成本減累計減值虧損轉撥至物業、機器及設備。並無就在建工程計提折舊。

2.11 無形資產

(a) 商譽

商譽指收購成本高出收購日期本集團所佔收購附屬公司可辨認淨資產之公平值淨額。收購附屬公司產生之商譽計入無形資產。獨立確認之商譽於各結算日期結束時進行減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。商譽之減值虧損不會撥回。出售企業之盈虧包括與該企業相關之商譽賬面值。

商譽會就減值測試目的分配至現金產生單位，並分配至預期自己產生商譽的業務合併中得益之該等現金產生單位或多組現金產生單位。

(b) 特許權

倘本集團獲授權向收費公路使用者收費，根據本集團與相關地方政府之服務特許權安排所進行收費公路建築或改善工程或收購所產生成本入賬列作無形資產。

此等開支按單位使用量基準，參考於特定期間達到之實際交通流量佔本集團獲授權經營該等收費公路之整個期間內預計總交通流量之比例攤銷。各特許權預計用量總額經參考內部及外部資料來源後定期審閱，如出現重大變動時作出適當調整。

與服務特許權安排一併購入，但本集團並無決定權或自由提供使用服務特許權以外其他服務之土地使用權，將被視為無形資產。

(c) 其他無形資產

業務合併時收購之其他無形資產於收購日期按公平值確認。其他無形資產可使用年期有限，並以成本減累計減值及攤銷入賬。攤銷按估計可使用年期五年，採用直線法計算。

2.12 於附屬公司、聯營公司、合營公司及非金融資產之投資減值

未確定可使用年期之資產或尚未投入使用之無形資產毋須攤銷，但須最少於每年進行減值測試。須攤銷之資產於有事件或情況有變化而顯示可能不可收回其賬面值時檢討減值。資產賬面值高出其可回收值之金額確認為減值虧損。可回收金額指資產之公平值減出售成本及使用價值兩者較高之金額。於評核減值時，資產按最小單位分類以分開辨認現金流量（即現金產生單位）進行分組。除商譽以外，出現減值之資產，於每個呈報日期就撥回減值之可能性進行審閱。

2.13 建築合約

合約成本乃參照於結算日合約活動完工階段確認為開支。當建築合約的結果不能可靠估計，則合約收益僅按很有可能收回之已產生合約成本確認。當建築合約結果能夠可靠預計，且合約將有利可圖，合約收益於合約期間參照完工階段確認。當合約成本總額很有可能超出合約收益總額時，預計虧損會即時確認為開支。

合約工程、索償及獎勵金之變動，就可能與客戶達成協議並能可靠計量之數額方可計入合約收益。

本集團以「完成百分比法」確定於特定期間確認之合適款額。完工階段參照截至結算日已產生合約成本相對每份合約總預計成本之百分比計量。年內就合約日後活動產生之成本，於確定完工階段時，不計入合約成本，視性質按存貨、預付款或其他資產呈列。

倘在建工程合約所產生成本加上已確認溢利減已確認虧損超出進度發票額，本集團將各合約的合約狀況淨額按資產呈列應收客戶合約工程款項總額。客戶尚未支付之進度發票額及保留金，計入應收賬款及其他應收款。

倘所有在建工程合約之進度發票額超出所產生成本加上已確認溢利減已確認虧損，本集團將各合約的合約狀況淨額按負債呈列應付客戶合約工程款項總額。

2.14 金融資產

本集團將其金融資產分類如下：按公平值在損益表列賬之金融資產、貸款及應收款以及可供出售金融資產。分類方式視乎購入金融資產目的而定。管理層在初步確認時決定其金融資產的分類。

(a) 按公平值在損益表列賬之金融資產

按公平值在損益表列賬之金融資產為持作買賣之金融資產。倘購入之主要目的是在短期內出售，則該金融資產按此類別分類。除非指定作對沖，否則衍生工具將分類為持作買賣。此類別資產分類為流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為附帶固定或可釐定付款且並無在活躍市場報價之非衍生金融資產。該款項計入流動資產，但預期將於結算日起計超過十二個月結算或預期結算的數額則分類為非流動資產。本集團之貸款及應收款已包括在資產負債表項目「應收賬款及其他應收款」、「現金及現金等價物」、「受限制現金」、「於聯營公司之權益」及「於合營公司之權益」。

(c) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除該投資到期或管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產計入非流動資產。

一般買賣金融資產乃於買賣日期（即本集團承諾買賣有關資產當日）確認入賬。對於所有非按公平值在損益表列賬之金融資產，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值在損益表列賬之金融資產，初步按公平值確認，交易成本於綜合損益表支銷。金融資產於收取投資現金流量的權利屆滿或已經轉讓且本集團已轉讓擁有權絕大部份風險和回報時，解除確認金融資產。可供出售金融資產及按公平值在損益表列賬之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。

「按公平值在損益表列賬之金融資產」類別的公平值變動所產生盈虧，於產生期間在綜合損益表列入其他收入或其他及一般費用。按公平值在損益表列賬之金融資產所得股息收入，於本集團收取款項之權利確定時，於綜合損益表確認，作為其他收入之一部份。

以外幣為單位以及分類為可供出售金融資產之貨幣性證券之公平值變動，按照證券之攤銷成本變動與該證券賬面值之其他變動所產生之匯兌差額進行分析。分類為可供出售之貨幣性及非貨幣性證券之公平值變動乃於其他全面收入確認。

當分類為可供出售之證券售出或減值時，在權益中確認之累計公平值調整列入綜合損益表內作為其他收入或其他及一般費用。

可供出售股本工具之股息於本集團確立收款之權利時在綜合損益表確認為其他收入一部份。

當有法定可強制執行權力以抵銷已確認金額，且有意圖按其淨額作結算或同時變現資產和結算負債時，有關金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨值。

為評估非上市證券之公平值，本集團利用估值技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，並提高使用市場數據投入，且盡可能減少依賴實體特定之數據投入。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明金融資產或一組金融資產已經減值。對於分類為可供出售金融資產的股本證券，證券公平值大幅或長期跌至低於其成本視為證券減值的跡象。若可供出售金融資產存在此等證據，按收購成本與當時公平值的差額減該金融資產之前在綜合損益表確認的任何減值虧損計算之累計虧損自權益中剔除並在綜合損益表確認。在綜合損益表確認的股本工具減值虧損，不會透過損益撥回。

2.15 衍生金融工具

衍生工具初步於訂立衍生工具合約之日按公平值確認，其後於各結算日按公平值重新計量。公平值變動於綜合損益表確認。

2.16 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者列賬。成本以先進先出法（「先進先出法」）釐定。可變現淨值為在日常業務過程中之估計銷售價減適用之變動銷售費用。

2.17 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初期按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本及減除任何減值撥備計算。應收賬款及其他應收款之減值撥備於出現客觀證據表明本集團無法按應收款之原有條款收回所有金額時確認。倘債務人出現重大財政困難，而有可能破產或進行財務重組，且逾期或拖欠還款，則視為應收賬款減值跡象。撥備之金額為資產賬面值與估計未來現金流量之現值（按原實際利率貼現計算）之差額。撥備金額於綜合損益表中確認。當應收賬款不能收回時，將在綜合損益表內其他開支中撤銷。先前已撤銷之金額在其後撥回時乃計入綜合損益表中之其他收入。

2.18 借款

借款初步按公平值扣除已產生交易成本後確認。借款其後按攤銷成本列賬，所得款項（扣除交易成本）與贖回價值之任何差額則於借款期內以實際利率法於綜合損益表內確認。

倘可能提取部份或全部貸款額，就設立貸款融資所支付費用將確認為貸款交易成本。在此情況下，有關費用將遞延入賬直至提取貸款。倘無跡象顯示可能提取部份或全部貸款額，則有關費用將被資本化為流動資金服務預付款，並於有關貸款額期間攤銷。

除非本集團有權無條件將負債之結算遞延至結算日期後最少十二個月，否則借款分類為流動負債。

2.19 借款成本

可直接歸屬且需經較長時間的預備方能達至預定可使用或出售狀態之合資格資產收購、建設或生產的一般及特定借款成本，計入該等資產之成本，直至大致達至其預定可使用或出售狀態為止。

在特定借款撥作合資格資產支出前之暫時投資所賺取之投資收入，須自合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

就興建任何合資格資產產生的借款成本，於資產須完成備妥作擬定用途期間資本化。其他借款成本予以支銷。

2.20 現金及現金等價物

於綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、其他原到期日為三個月或以下之短期高流通性投資，以及銀行透支。銀行透支在綜合資產負債表中列作流動負債項目下的借款。

2.21 股本

普通股分類為權益。發行新股份或購股權增加之直接應佔成本，於權益中列為所得款項之扣減項目（扣除稅項）。

當任何集團公司購入本公司的權益股本（庫存股份），包括任何增加直接成本（扣除所得稅）的已付代價，由本公司擁有人應佔權益扣除，直至該等股份已註銷或再發行為止。倘有關普通股份其後被重新發行，則任何所收取的代價（扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響）計入本公司權益持有人應佔權益。

2.22 應付賬款

應付賬款初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.23 按公平值在損益表列賬之金融負債

按公平值在損益表列賬之金融負債為持作買賣之金融負債。於初步確認後，本集團指定該金融負債於此類別分類。

「按公平值在損益表列賬之金融負債」類別的公平值變動所產生盈虧，於產生期間在綜合損益表列賬。

2.24 即期及遞延所得稅

本期間稅項支出包括即期及遞延稅項。稅項乃於綜合損益表確認，惟與其他全面收入或直接在權益確認之項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益確認。

即期所得稅開支以本集團附屬公司、聯營公司及合營公司營運及產生應課稅收入所在國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅法為基準計算。管理層定期就適用稅務規例須作出詮釋的情況評估報稅單，並按預期支付予稅務機關的適當數額計提合適的撥備。

遞延所得稅就資產及負債之稅基與綜合財務報表所示賬面值之間的暫時差異，以負債法確認。然而，因初步確認商譽產生則不予確認遞延所得稅負債，倘於非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生遞延所得稅，而交易當時並無影響會計處理及應課稅溢利或虧損，則不會將遞延所得稅入賬。遞延所得稅按結算日前已實施或實際實施，並以在變現有遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用之稅率（及法例）而釐定。

遞延所得稅資產是就可能未來應課稅溢利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延所得稅就附屬公司、聯營公司及合營公司投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回之遞延所得稅負債則除外。

倘有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關就一個或多個應課稅實體徵收之所得稅有關，而有關實體有意按淨額基準結算結餘時，遞延所得稅資產與負債將予互相抵銷。

2.25 僱員福利

(a) 僱員假期應享權利

僱員應享之年假及長期服務休假乃於僱員有權享有時確認。本公司將會就因僱員截至結算日之服務年資而產生之年假及長期服務休假之估計責任計算撥備。僱員應享病假及產假於僱員放假時方會確認。

(b) 定額供款計劃

本集團設有強制性公積金計劃（「強積金」）及由中華人民共和國（「中國」）市政府成立之僱員退休金計劃，分別供香港及中國之合資格僱員參與。

本集團及僱員均按有關法例要求作出強積金供款。倘供款已付，本集團將無進一步付款責任。本集團對強積金之供款於產生時列作開支，而不會扣減僱員於全數享有供款前不再參與強積金而被沒收之供款。倘出現現金退款或未來款項扣減，預付供款將確認為資產。強積金之資產與本集團資產分開，由獨立管理之基金管理。

本集團就中國僱員退休金計劃之供款乃根據相關市政府規定之百分比而作出。

(c) 離職福利

離職福利是指員工在正常退休日前被集團終止聘用或員工接受自願離職以換取這些福利時支付之福利。本集團在能證明以下承諾離職時確認離職福利：根據一項詳細的正式計劃終止現有職工的僱用而設有不可撤回的可能。在提出收購建議以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受收購建議的僱員人數計量。在結算日期後超過十二個月到期支付之福利應貼現為現值。

(d) 以股份作報酬

本集團設有以股權結算、以股份作報酬之計劃。據此，僱員向實體提供服務作為本集團股本工具之代價。就僱員提供服務而授出購股權之公平值確認為開支。將於歸屬期內支銷的總金額乃參考所授出購股權之公平值釐定，但不包括非市場性質之歸屬條件（例如，盈利能力及銷售增長目標以及於指定期限仍為實體之僱員）的影響並包括任何非歸屬條件（例如留聘僱員之規定）的影響。

在假定預期可予以行使之購股權數目時，會計入非市場性質之歸屬條件。於各結算日，公司會根據非市場性質之表現及服務條件調整對預期可予以行使之購股權數目所作之估計，並在綜合損益表確認修訂原來估計所產生之影響（如有），於餘下歸屬期內對權益作出相應調整。

已收款項在扣除任何直接應佔交易成本後在行使購股權時撥入股本（面值）及股份溢價。

2.26 撥備

當本集團因已發生之事件而產生現有的法律或推定責任、很有可能需要流出資源以償付責任，並且能可靠地估計有關金額時，則會確認撥備。倘本集團預期某項撥備可獲償付，例如根據保險合約作出償付，則會在實際上肯定可獲償付之情況下確認為獨立資產。

倘有多項類似責任，會考慮整體責任類別以確定解除責任時是否需要流出資源。即使同類責任中有關任何一項流出之可能性低，亦確認撥備。

撥備按預期履行責任所需開支之現值，以可反映現時市場評估之貨幣時間價值及責任的特定風險之稅前比率計量。時間過去產生之撥備升幅確認為利息開支。

2.27 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品、物業及服務的已收或應收代價的公平值。收益在扣除營業稅及對銷本集團內部銷售後列賬。

當收益的數額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團每項活動均符合下文所述之具體條件時，本集團會確認收益。除非與銷售有關的所有或然事項均已解決，否則收益的數額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

- (i) 基建及替代能源收益產生自供水、供電以及收費公路。其按下列方式確認：
 - (a) 自供水產生之收益，按年內讀錶所記錄之供應水量確認。
 - (b) 自供電產生之收益於向省級電網公司供電時確認。
 - (c) 自收費公路產生之收益於服務提供時確認。
- (ii) 來自投資物業之租金收入於有關租期內以直線法於綜合損益表確認。
- (iii) 來自個別建築合約之收益根據完成比例法確認。
- (iv) 飲食銷售按向客戶銷售時於綜合損益表確認。
- (v) 物業銷售收益於物業之風險及回報轉讓予買方時確認。於收益確認日期前已就出售物業所收取之按金及分期付款，列入流動負債內。
- (vi) 股息收入於確立收款權利時確認。
- (vii) 利息收入使用實際利率法按時間比例確認。
- (viii) 物業管理費用收入於提供服務時確認。

2.28 租賃

(a) 融資租賃(承租人)

向本集團轉讓資產擁有權絕大部份風險及回報之租賃分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業公平值與最低租金現值之較低者撥充資本。每項租賃款於負債及融資費用之間分配，以達致佔尚未償還融資餘額固定比率。相應租金責任扣除融資開支後計入負債。融資開支於租賃期間計入綜合損益表，以計算各期間負債餘額之固定定期利率。

(b) 經營租賃

擁有權之絕大部份風險及回報歸於出租者之租賃，均歸類為經營租賃。根據經營租賃支付之款項在扣除自出租者收取之任何優惠後，於租賃期內以直線法在綜合損益表中扣除。

2.29 或然負債

或然負債乃因過去事件而可能出現之責任，而僅視乎日後會否出現一項或多項非本集團可完全控制之事件而確實。或然負債亦可為因過去事件而產生之現有責任，但由於不大可能需要流出經濟資源或未能就該責任之數額作可靠估計而未有確認。

或然負債不會確認，但會於綜合財務報表附註披露。倘情況有變可能導致經濟資源流出時，或然負債將確認為撥備。

2.30 派付股息

向本公司股東派付之股息於批准派付股息之期間內在本集團及本公司之財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團業務涉及多類財務風險：市場風險（包括外匯風險、利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款、應收一間聯營公司及一間合營公司款項、受限制現金、現金及銀行結餘、衍生金融工具、按公平值於損益表列賬之金融資產、可供出售金融資產、應付賬款及其他應付款、銀行貸款及非控股股東貸款。該等金融工具之詳情於各附註披露。

本集團之政策為不會就投機用途進行衍生工具交易。持有的衍生工具並非作投機用途，亦不能在市場上買賣。

本公司董事會專注金融市場之不可預測性，並力求減低對本集團財務表現之潛在負面影響。董事會就管理各項風險檢討及議定政策，並概述如下。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團主要於中國大陸經營。本集團內各實體承受來自未來商業交易及以該實體功能貨幣以外貨幣列賬之貨幣資產及負債所產生外匯風險。

本集團現時並無任何外匯對沖活動。然而，本集團管理層密切監察外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

倘於二零一三年十二月三十一日人民幣兌港元及美元升值／貶值5%，而所有其他因素維持不變，本集團所得稅前溢利增加／減少12,600,000港元（二零一二年：本集團所得稅前溢利減少／增加23,900,000港元）。

(ii) 利率風險

本集團之利率風險源於銀行借款。由於現行市場利率波動，按浮動利率授出之借款導致本集團須面對現金流量利率風險。市場利率變動對本集團之業績及經營現金流量有重大影響。

本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其面對之利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零一三年十二月三十一日，倘利率增加／減少100個點子，而所有其他因素維持不變，本集團之所得稅前溢利應減少／增加17,900,000港元（二零一二年：減少／增加21,600,000港元）。

(iii) 價格風險

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度本集團承受之價格風險並不重大。

(b) 信貸風險

本集團面對受限制現金、現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款、就授予聯營公司之信貸融資提供財務擔保以及應收一間聯營公司及一間合營公司款項的信貸風險。

受限制現金、現金及現金等價物、應收賬款及其他應收款以及應收一間聯營公司及一間合營公司款項之賬面值，代表本集團就其金融資產面對之最高信貸風險。

為管理受限制現金以及現金及現金等價物之相關信貸風險，大部份存款主要存放於若干中國國有銀行，即高信貸質素之金融機構，以及於香港獲高信貸評級之銀行。

為管理應收賬款及其他應收款之相關信貸風險，本集團已採納風險控制，評估客戶及債務人之信貸質素，並考慮其財務狀況及過往記錄。本集團設立監察程序以確保對逾期債項已採取跟進措施。

就替代能源業務而言，本集團於電力銷售方面面對嚴重的集中信貸風險，原因為本集團電力售予國有省級電網公司。本集團一般不會就應收賬款要求收取抵押品。本集團一般向電網公司批出為期30日之信貸期。然而，部分應收電網公司之應收賬款與政府補助有關，受限於政府就再生能源電費附加費之分配。根據過往經驗及行規，此等電費溢價一般於確認銷售之日起計六至十二個月內支付。本集團應收賬款之賬齡分析於附註28披露。管理層定期對應收賬款及其他應收款之可收回程度進行整體及個別評核，有關評核乃根據過往付款記錄、逾期長短、債務人之財政實力及與有關債務人是否有任何糾紛等基準而作出。

除替代能源業務外，由於客戶分佈於不同界別及行業，故來自第三方客戶之應收賬款信貸風險並不集中。

此外，本集團及本公司透過對附屬公司、聯營公司及合營公司之財務及營運政策決定行使控制權、重大影響或共同控制權，並定期審閱該等公司之財務狀況，從而監察向該等公司提供財務資助承受之信貸風險。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為本集團未能履行其到期即期責任之風險。本集團就整體資產、負債、貸款及承擔之流動資金架構，透過維持審慎比率計量及監察其流動資金。本集團亦維持流動資產於穩健水平，以確保具備充裕現金流量應付日常業務中任何未能預測之重大現金需求。

於本年度，本集團遵循所有有關外部借貸合同的要求。

下表分析本集團及本公司財務負債之合約到期日。下表披露之款額乃參考本集團及本公司須付款之最早日期財務負債之未貼現現金流量編製。

	一年內 百萬港元	一至兩年 百萬港元	二至五年 百萬港元	五年以上 百萬港元	總額 百萬港元
本集團					
於二零一三年十二月三十一日					
借款	630.5	908.1	1,677.8	1,108.1	4,324.5
應付賬款及其他應付款	1,953.2	–	–	–	1,953.2
其他非流動應付款	0.9	0.9	14.1	0.5	16.4
就信貸融資提供財務擔保 (附註40(c))	165.0	–	–	–	165.0
就向若干物業買家授出的按揭融資 提供財務擔保 (附註39(b))	170.2	–	–	–	170.2
於二零一二年十二月三十一日					
借款	1,071.3	327.7	1,052.9	1,337.7	3,789.6
應付賬款及其他應付款	1,582.3	–	–	–	1,582.3
其他非流動應付款	0.9	0.9	16.0	0.5	18.3
就信貸融資提供財務擔保 (附註40(c))	727.2	–	–	–	727.2
就向若干物業買家授出的按揭融資 提供財務擔保 (附註39(b))	81.2	–	–	–	81.2
本公司					
於二零一三年十二月三十一日					
其他應付款	3.9	–	–	–	3.9
就信貸融資提供財務擔保 (附註40(c))	746.4	–	–	–	746.4
於二零一二年十二月三十一日					
其他應付款	10.9	–	–	–	10.9
就信貸融資提供財務擔保 (附註40(c))	250.5	–	–	–	250.5

3.2 資本風險管理

本集團管理資本之宗旨為保障本集團持續經營業務之能力，務求為股東提供回報及為其他權益相關者帶來利益，並維持最佳的資本架構從而減少資金成本。

為保持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派付之股息金額、籌集新債務融資、發行新股份、購股權及認股權證或進行回購股份。

本集團透過檢討其資產負債比率及現金流量需求監察其資本架構，檢討時會考慮其未來財務責任及承擔。本集團將負債資本比率界定為負債總額除以權益總額。負債總額為綜合資產負債表所示流動及非流動借款總額。權益總額亦於綜合資產負債表列示。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
流動借款	418.5	899.7
非流動借款	3,098.4	2,092.1
借款總額	<u>3,516.9</u>	<u>2,991.8</u>
權益總額	<u>15,349.1</u>	<u>14,712.6</u>
負債資本比率(總債務／權益比率)	<u>22.9%</u>	<u>20.3%</u>

3.3 公平值估計

下表採用估值法對按公平值列賬之金融工具進行分析。不同級別界定如下：

- 就可資識別資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第1級)。
- 於第1級計入之報價以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得投入項目(第2級)。
- 並非按可觀察市場數據(即並非觀察所得投入項目)之資產或負債投入項目(第3級)。

下表呈列本集團於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之金融資產及負債。

	第1級 百萬港元	第2級 百萬港元	第3級 百萬港元	總額 百萬港元
資產				
可供出售金融資產	—	8.6	17.5	26.1
按公平值在損益表列賬之 金融資產	<u>0.2</u>	<u>—</u>	<u>14.3</u>	<u>14.5</u>
資產總額	<u>0.2</u>	<u>8.6</u>	<u>31.8</u>	<u>40.6</u>
負債				
按公平值在損益表列賬之 金融負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>279.0</u>	<u>279.0</u>
負債總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>279.0</u>	<u>279.0</u>

下表呈列本集團於二零一二年十二月三十一日按公平值計量之金融資產及負債。

	第1級 百萬港元	第2級 百萬港元	第3級 百萬港元	總額 百萬港元
資產				
可供出售金融資產	–	9.8	17.7	27.5
按公平值在損益表列賬之 金融資產	0.2	–	13.9	14.1
資產總額	0.2	9.8	31.6	41.6
負債				
衍生工具負債	–	2.2	–	2.2
按公平值在損益表列賬之 金融負債	–	–	260.5	260.5
負債總額	–	2.2	260.5	262.7

於活躍市場所買賣金融工具之公平值乃根據於結算日所報市場價格計算。倘即時及定時透過交易所、交易商、經紀、業界組別、報價服務或監管機構獲得報價，且該等價格反映實際及經常按公平基準進行之市場交易，則市場可視為活躍。本集團所持金融資產所用市場報價為目前之買入價。此等工具已計入第1級，主要包括分類為按公平值於損益表列賬之金融資產項下交易證券之股本投資。

未有在活躍市場買賣金融工具之公平值乃採用估值法釐定。當可獲得可觀察市場數據並盡可能減少依賴實體特定估計時，此等估值方法盡量運用可觀察市場數據。倘計算一項工具之公平值所需的重大輸入數據全部屬可觀察，有關工具會計入第2級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據計算，有關工具會計入第3級。

第2級及第3級公平值計量所使用之估值技術及輸入值如下：

	估值技術	重大輸入數據
可供出售金融資產 (第2級)	同類工具的市場報價	可觀察市場報價
衍生工具負債 (第2級)	二項式模型	可觀察市場報價、無風險利率及波幅
可供出售金融資產 (第3級)	資產淨值 (附註)	不適用
按公平值於損益表列賬之 金融資產 (第3級)	資產淨值 (附註)	不適用
按公平值於損益表列賬之 金融負債 (第3級)	折現現金流量	貼現率及預期相關項目的可收回款額

附註：本集團決定以報告資產淨值代表於二零一三年十二月三十一日之公平值。

使用重大無法觀察的輸入數據（第3級）來計量公平值的額外資料：

	重大無法觀察的輸入數據	範圍
按公平值於損益表列賬之金融負債 <small>(附註)</small>	貼現率	10%
	預期相關項目的可收回款額	不適用

附註：於本集團各個報告日期進行估值並向本集團管理層匯報。貼現率愈高，公平值愈低。預期相關項目的可收回款額愈高，公平值愈高。

年內，估值技術並無變動。

本集團的政策是於轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化之日，確認轉入及轉出公平值等級。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，公平值計量等級為第1、2及3級的金融資產之間並無重大轉讓。

以下金融資產及負債之公平值與其賬面值相若：

- 應收賬款及其他應收款
- 應收一間聯營公司款項淨額
- 應收一間合營公司款項
- 現金及現金等價物
- 受限制現金
- 應付賬款及其他應付款
- 借款
- 其他非流動應付款

下表載列截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之第3級工具變動。

	可供出售 金融資產 百萬港元	按公平值在 損益表列賬之 金融資產 百萬港元	按公平值在 損益表列賬之 金融負債 百萬港元	總額 百萬港元
於二零一二年一月一日	22.0	13.8	(261.6)	(225.8)
出售	(6.4)	-	-	(6.4)
於損益中確認之未兌現 收益淨額	-	-	3.1	3.1
於儲備中確認之收益/ (虧損)淨額	2.1	0.1	(2.0)	0.2
於二零一二年 十二月三十一日	<u>17.7</u>	<u>13.9</u>	<u>(260.5)</u>	<u>(228.9)</u>
於二零一三年一月一日	17.7	13.9	(260.5)	(228.9)
出售	(0.8)	-	-	(0.8)
於損益中確認之未兌現 虧損淨額	-	-	(11.3)	(11.3)
於儲備中確認之收益/ (虧損)淨額	0.6	0.4	(7.2)	(6.2)
於二零一三年 十二月三十一日	<u>17.5</u>	<u>14.3</u>	<u>(279.0)</u>	<u>(247.2)</u>

4 重大會計估計及判斷

本集團根據以往經驗及其他因素（包括對未來事件所作出在不同情況下相信屬合理之預期），不斷對估計及判斷作出評估。

本集團對未來作出估計及假設。顧名思義，所得出之會計估算甚少與有關的實際結果相同。導致下一個財政年度資產及負債賬面值出現重大調整風險之估計及假設在下文論述。

(a) 投資物業／預付土地租賃款可收回款額之估值

具有減值指標之各投資物業及預付土地租賃款可收回金額之公平值，於各結算日由獨立估值師按市值評估個別釐定。萊坊已對本集團於二零一二年十二月三十一日之投資物業及預付土地租賃款組合進行獨立估值。於二零一三年，萊坊已對本集團投資物業以及土地租賃預付款組合（不包括於二零一三年十二月三十一日已達到預售階段的物業發展項目）開展獨立估值。該估值乃根據香港測量師學會之物業估值準則進行。該準則對市值之定義為「該物業於估值日在適當市場推銷後，由自願買方及自願賣方在知情、審慎及並無強迫之情況下，按公平原則進行交易而可交換之估計金額」。

萊坊已將現有租約所得之租金收入資本化，並為約滿後新訂租金潛在變化及在適當情況下參考市場可比較交易而作出適當撥備，而得出本集團已完成投資物業組合之估值。假設乃根據結算日存在之市場情況而作出。

就預付土地租賃款（已達預售階段的物業發展項目除外）而言，管理層根據萊坊編製之估值報告釐定可收回金額。萊坊已根據管理層提供之資料按將予發展物業之基準重估發展中投資物業／預付土地租賃款之可收回金額。乃假設可在並無附帶任何影響發展中投資物業／預付土地租賃款之可收回金額價值之繁重條件下取得發展計劃之批文。於達致估值意見時，萊坊已參照同一地區之可比較交易，且亦計及因完成發展項目及發展計劃內已竣工之發展項目質素而產生之建築成本。

管理層已審閱萊坊之估值，並已參考可取得之同類銷售交易數據，與管理層本身的假設作比較，結果認為萊坊對本集團投資物業組合及預付土地租賃款的估值屬合理。

倘投資物業之估值較估值報告所列價值高出或低於10%，本年度自本集團投資物業產生之公平值調整應增加或減少677,100,000港元（二零一二年：618,200,000港元）。

(b) 就持作銷售物業、開發中物業及土地租賃預付款的撥備

本集團基於該等物業的可變現能力，根據估計可變現淨值，計及基於過往經驗的完工成本及基於現行市況的銷售淨值，評估持作銷售物業、開發中物業及土地租賃預付款的賬面值。當有事件或變動情況顯示賬面值未必能變現時作出撥備。該評估須使用判斷及估計。

(c) 特許權之估計減值－收費公路

本集團每年根據會計政策對無形資產有否出現任何減值進行檢測，且已採用稅前現金流量預測按照管理層批准之財務預算計算。

分析使用之單位價格經管理層參考政府機關批准之協議釐定。所使用之平均增長率與行內之預期預測一致。使用之貼現率為可反映有關分部指定風險之稅前比率。

倘使用價值計算所用貼現率較管理層於二零一三年十二月三十一日之估計高出10%，本集團特許權（收費公路）將沒有進一步減值。

本集團使用現金流量貼現模式進行減值評估，乃假設交通流量每年平均增加9.3%，收費率每五年增加7.5%，貼現率為9.6%。根據減值評估，桂林收費公路之可收回金額為人民幣1,172,000,000元，金額高於二零一三年十二月三十一日之賬面值。

(d) 機器及設備之減值估計

倘有任何事件或情況變動顯示賬面值或未能收回，管理層會審閱機器及設備有否出現減值虧損。可收回金額為公平值減銷售成本及機器及設備使用價值之較高者。管理層將就有否出現有關事件或情況變動作出判斷，並就釐定可收回金額進行估計。就因未來操作模式未明而未能評估機器及設備使用價值之情況，管理層僅按公平值減出售成本評估各自之可收回金額。當事件或情況變動顯示賬面值或未能收回時，則會進行撥備。

倘有任何事件或情況變動顯示賬面值或未能收回，本集團會根據附註2.12之會計政策對測試從事替代能源業務之物業、廠房及設備、無形資產、預付土地租賃款項以及於聯營公司之權益（「替代能源項目」）有否出現任何減值。本集團審閱若干潛在減值跡象，例如實際輸電量、電費、減排認證（「減排認證」）之市場單位價格以及其他一般市場狀況等若干潛在減值指標。

倘有減值跡象，確認減值虧損之需要乃透過比較資產賬面值與下列各項之較高者評估：(i) 公平值減出售成本；及(ii) 個別項目之使用價值。公平值乃參照最近交易或由獨立估值師（視適用情況而定）釐定。資產使用價值指持續使用資產產生之估計未來現金流量，須作出複雜假設及估計，如未來輸電量、電費、減排認證的市場單價及貼現率等。用以貼現估計未來現金流量之貼現率乃基於相關行業風險溢價及負債資本比率估釐定。

年內，本集團已對替代能源項目進行減值評估。使用價值計算以主要假設為基準，包括(i) 基於管理層對市場發展及整體通脹之預期，每年約有3%之電費增加；(ii) 按營運可行性報告及過往表現之基準，輸電量將得到改善；及(iii) 假設減排認證帶來之貢獻乃微不足道。適用於現金流量預測之稅前貼現率為每年11.06%至13.37%。

根據該評估，經營風力場的附屬公司的可收回款額及於聯營公司的權益高於其各自的賬面值。

在所有其他變數維持不變之情況下，倘於營運年期內電費增加2%，除稅前盈利減少31,100,000港元（二零一二年：41,300,000港元）。同樣，在所有其他變數維持不變之情況下，倘輸電量較管理層預期少10%，除稅前盈利減少84,800,000港元（二零一二年：93,600,000港元）。

(e) 所得稅

本集團主要於中國內地須繳納所得稅項。於釐定各所得稅項撥備時，須運用重大估計。於日常業務過程中未能準確釐定最終須繳納稅項之交易及計算相當繁多。本集團會就估計是否需要繳付到期額外稅項確認潛在稅務風險負債。若有關上述事項之最終稅款與原先之入賬額不同，則該差異將影響釐定稅款期間之所得稅項及遞延稅項撥備。

(f) 衍生工具、按公平值在損益表列賬之金融資產／負債及其他金融工具之公平值

並非於活躍市場買賣之金融工具公平值，以估值方式釐定。本集團運用判斷選擇多種方法（包括但不限於貼現現金流量分析），並主要根據於各結算日之市場實際情況作出假設。

(g) 收益確認

本集團就提供建築服務之固定價格合約採用完成百分比法計算。完成百分比法的採用規定本集團估計截至該日已履行之服務佔將予履行總服務之比例。

(h) 釐定以股份作報酬之公平值

本集團採用二項式估值模式釐定年內已發行購股權之公平值。根據此模式，購股權價值受多項假設影響，如無風險利率、購股權預期年期以及根據股份收市價每年波幅計算之過往波幅。因此，有關價值可能較主觀，並會隨著任何假設更改而變動。

(i) 呆壞賬撥備

本集團之呆壞賬撥備政策乃根據對應收款可收回程度之評估及賬齡分析以及管理層之判斷而定。評估該等應收款之最終變現時須作出大量判斷，包括各客戶之信譽及過往收款記錄。

5 分部資料

於年報披露之分部資料已按與本集團最高級行政管理層就評估分部表現及分配分部間資源所用資料一致之方式編製。就此，本集團劃分為下列分部：物業發展（於工程竣工後供銷售或出租）、物業投資及租賃、基建、替代能源以及其他業務。

本集團最高級行政管理層按除利息收入及開支、稅項以及應佔聯營公司及合營公司溢利／（虧損）後之經營溢利／（虧損），評估經營分部之表現。企業開支主要包括總辦事處之僱員開支、控股公司產生之利息收入及開支以及總辦事處之其他行政費用。

本集團分部資產不包括以中央方式管理按公平值在損益表列賬之金融資產及可供出售金融資產。此等項目乃對資產負債表資產總額之部分調整。企業資產主要包括總辦事處持有之銀行現金、物業、機器及設備以及其他應收款。各可呈報分部之資產包括分部間之應收款。

分部間銷售按與公平交易中適用之相同條款進行。向管理層報告來自外界客戶之收益乃按與綜合損益表所用者一致之方式計量。分部收益總額亦代表本集團之營業額。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度可呈報分部之分部資料如下：

	物業發展					物業				可呈報 分部總額 百萬港元
	上海及 浙江 百萬港元	瀋陽 百萬港元	天津 百萬港元	江門 百萬港元	深圳 百萬港元	投資及 租賃 百萬港元	基建 百萬港元	替代能源 百萬港元	其他業務 百萬港元	
截至二零一三年 十二月三十一日 止年度										
來自外界客戶之收益	117.9	-	758.2	267.7	-	103.9	49.2	113.7	30.4	1,441.0
分部間收益	-	-	-	-	-	0.3	-	-	15.8	16.1
收益總額	<u>117.9</u>	<u>-</u>	<u>758.2</u>	<u>267.7</u>	<u>-</u>	<u>104.2</u>	<u>49.2</u>	<u>113.7</u>	<u>46.2</u>	<u>1,457.1</u>
經營溢利／(虧損)	25.3	(29.8)	39.4	49.7	-	93.8	24.1	34.0	(47.4)	189.1
財務收入	10.2	1.2	7.1	1.3	-	2.9	0.8	2.4	1.1	27.0
融資成本	(4.0)	(0.1)	(0.1)	(0.1)	-	(7.9)	(77.6)	(42.0)	(3.1)	(134.9)
應佔聯營公司溢利減 虧損	-	-	-	-	-	22.0	-	78.5	-	100.5
應佔合營公司溢利減 虧損	<u>75.9</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75.9</u>
所得稅前溢利／(虧損)	107.4	(28.7)	46.4	50.9	-	110.8	(52.7)	72.9	(49.4)	257.6
所得稅支出	<u>(11.7)</u>	<u>-</u>	<u>(41.7)</u>	<u>(5.8)</u>	<u>-</u>	<u>(4.8)</u>	<u>-</u>	<u>(8.4)</u>	<u>(12.6)</u>	<u>(85.0)</u>
本年度溢利／(虧損)	<u><u>95.7</u></u>	<u><u>(28.7)</u></u>	<u><u>4.7</u></u>	<u><u>45.1</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>106.0</u></u>	<u><u>(52.7)</u></u>	<u><u>64.5</u></u>	<u><u>(62.0)</u></u>	<u><u>172.6</u></u>
折舊	(1.0)	(6.3)	(8.5)	(2.1)	-	(0.4)	(0.3)	(58.4)	(6.6)	(83.6)
攤銷	(0.4)	-	(21.3)	-	-	(0.5)	(11.5)	(0.5)	(0.1)	(34.3)
投資物業公平值調整	17.0	-	-	-	-	(15.3)	-	-	-	1.7
減值虧損撥備	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16.1)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16.1)</u>

	物業發展					物業 投資及 租賃	基建	替代能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江	瀋陽	天津	江門	深圳					
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零一二年										
十二月三十一日										
止年度										
來自外界客戶之收益	13.5	-	12.2	-	-	98.7	65.7	99.5	39.2	328.8
分部間收益	-	-	-	-	-	-	-	-	63.5	63.5
收益總額	13.5	-	12.2	-	-	98.7	65.7	99.5	102.7	392.3
經營溢利/(虧損)	(10.6)	(23.0)	(44.0)	(17.0)	-	150.1	26.3	(0.2)	(68.2)	13.4
財務收入	5.5	1.5	1.7	0.3	-	4.8	0.6	0.8	1.3	16.5
融資成本	(6.0)	-	-	(0.1)	-	(10.9)	(83.7)	(48.6)	(7.4)	(156.7)
應佔聯營公司溢利減 虧損	-	-	-	-	-	51.3	-	96.7	-	148.0
應佔合營公司溢利減 虧損	(2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.3)
所得稅前溢利/(虧損)	(13.4)	(21.5)	(42.3)	(16.8)	-	195.3	(56.8)	48.7	(74.3)	18.9
所得稅(支出)/抵免	(3.7)	-	4.8	-	-	(5.2)	(1.0)	(14.3)	(17.9)	(37.3)
本年度溢利/(虧損)	(17.1)	(21.5)	(37.5)	(16.8)	-	190.1	(57.8)	34.4	(92.2)	(18.4)
折舊	(0.9)	(1.9)	(8.2)	(4.9)	-	(0.2)	(9.5)	(57.0)	(10.0)	(92.6)
攤銷	(0.4)	-	(20.7)	-	-	(0.3)	(8.3)	(0.6)	(0.1)	(30.4)
投資物業公平值調整	12.4	-	-	-	-	58.6	-	-	-	71.0
減值虧損撥備	-	-	-	-	-	(0.4)	-	(19.0)	(1.2)	(20.6)

	物業發展					物業 投資及 租賃	基建	替代能源	其他業務	可呈報 分部總額
	上海及 浙江	瀋陽	天津	江門	深圳					
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
於二零一三年 十二月三十一日										
資產總額	7,401.9	2,071.0	4,228.5	607.1	211.5	4,845.2	1,250.2	2,425.2	9.7	23,050.3
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	501.2	-	824.4	-	1,325.6
於合營公司之權益	2,218.8	-	-	-	-	-	-	-	-	2,218.8
負債總額	1,162.2	1,290.8	2,973.4	330.0	-	801.1	1,721.8	778.5	58.3	9,116.1
於二零一二年 十二月三十一日										
資產總額	7,042.1	1,190.8	4,122.0	534.2	205.7	4,570.5	1,290.2	2,226.6	80.3	21,262.4
資產總額包括：										
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	357.4	-	814.5	-	1,171.9
於合營公司之權益	2,082.9	-	-	-	-	-	-	-	-	2,082.9
負債總額	1,083.4	382.6	2,911.2	299.4	-	836.3	1,696.8	671.3	61.0	7,942.0

可呈報分部之年內溢利／(虧損)與本集團年內溢利對賬如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
可呈報分部年內溢利／(虧損)	172.6	(18.4)
未分配金額：		
企業開支淨額	(106.8)	(6.6)
除稅後出售附屬公司或附屬公司清盤之收益	2.8	137.5
集團內部對銷	8.9	0.1
本集團年內溢利	77.5	112.6

可呈報分部資產與資產總額對賬如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
分部資產總額	23,050.3	21,262.4
總辦事處資產	746.9	975.0
集團內部對銷	(1,716.0)	(1,756.3)
可供出售金融資產	26.1	27.5
按公平值在損益表列賬之金融資產	14.5	14.1
綜合資產負債表所列資產總額	22,121.8	20,522.7

可呈報分部負債與負債總額對賬如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
分部負債總額	9,116.1	7,942.0
總辦事處負債	316.2	223.3
集團內部對銷	(2,659.6)	(2,355.2)
	<u>6,772.7</u>	<u>5,810.1</u>
綜合資產負債表所列負債總額	<u>6,772.7</u>	<u>5,810.1</u>

可供出售金融資產以外之非流動資產主要位於中國內地。

按分類劃分之收益分析：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
出售持作銷售物業所得款項	1,143.8	25.7
投資物業租金收入	103.9	98.7
替代能源	113.7	99.5
基建	49.2	65.7
其他	30.4	39.2
	<u>1,441.0</u>	<u>328.8</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自中國內地外界客戶之收益為1,438,400,000港元（二零一二年：324,700,000港元），而來自其他地區外界客戶之收益總額為2,600,000港元（二零一二年：4,100,000港元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，未有來自單一外界客戶之收益超過收益總額之10%。於二零一二年，來自兩名外界客戶收益分別約51,700,000港元及47,800,000港元乃源自替代能源業務，各超過收益總額之10%。

6 其他收入

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
物業管理費收入	23.2	18.3
來自作銷售用途之物業之收入	12.3	8.2
按公平值在損益表列賬之金融資產及 金融負債公平值收益－淨額	—	7.1
出售物業、機器及設備之收益－淨額	—	11.1
完成附屬公司清盤之收益－淨額	2.8	—
出售附屬公司之收益－淨額	—	141.8
收回以往年度撇銷之應收款	—	49.1
回撥成本之撥備	1.6	2.5
匯兌收益淨額	—	1.6
其他	11.8	3.5
	<u>51.7</u>	<u>243.2</u>

7 資產減值虧損撥備

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
減值虧損撥備		
— 應收賬款	—	(1.6)
— 物業、機器及設備	—	(18.3)
— 預付土地租賃款	—	(0.7)
— 發展中物業	(16.1)	—
	<u>(16.1)</u>	<u>—</u>
	<u>(16.1)</u>	<u>(20.6)</u>

8 經營溢利

經營溢利已(扣除)/抵免下列項目：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
僱員福利開支(附註11)	(127.1)	(145.4)
僱員購股權福利，淨額(附註11)	(1.8)	(2.0)
攤銷		
— 預付土地租賃款(附註17)	(23.1)	(22.9)
— 無形資產(附註19)	(11.6)	(7.8)
物業、機器及設備折舊(附註18)	(86.6)	(96.0)
存貨成本	(11.3)	(11.5)
已售物業成本	(894.5)	(13.5)
可賺取租金收入之投資物業產生之直接經營開支	(4.0)	(6.3)
核數師酬金－核數服務	(5.9)	(6.0)
經營租賃款項	(13.5)	(16.4)
匯兌(虧損)/收益淨額	(17.6)	1.6
按公平值在損益表列賬之金融資產及		
金融負債公平值(虧損)/收益－淨額	(16.3)	7.1
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益－淨額	(1.2)	11.1
	<u>(1.2)</u>	<u>11.1</u>

9 財務收入及融資成本

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
利息開支：		
須於五年內全部償還之銀行貸款	(86.4)	(68.2)
毋須於五年內全部償還之銀行貸款	(113.3)	(131.4)
須於五年內全部償還之其他貸款	(0.9)	(1.0)
毋須於五年內全部償還之其他貸款	(7.9)	(6.8)
	<u>(208.5)</u>	<u>(207.4)</u>
減：發展中物業及在建工程資本化部分	73.0	46.9
融資成本	(135.5)	(160.5)
財務收入	36.7	52.3
	<u>36.7</u>	<u>52.3</u>
融資成本淨額	<u>(98.8)</u>	<u>(108.2)</u>

附註：截至二零一三年十二月三十一日止年度，就所借取之資金應用之撥充資本率為每年5.40%至7.21%（二零一二年：6.69%至7.21%）。

10 董事及高級管理層酬金

(a) 董事酬金

各董事及行政總裁於截至二零一三年十二月三十一日止年度的酬金如下：

姓名	薪金及		酌情花紅	退休金	小計	股份	總額
	袍金	其他福利		計劃之		補償 ⁽⁶⁾	
	千港元	千港元	千港元	僱主供款	千港元	千港元	千港元
黃志源	-	-	-	-	-	-	-
黃剛 ⁽¹⁾	175.0	8,331.8	1,300.6	30.0	9,837.4	238.3	10,075.7
張立憲 ⁽¹⁾	175.0	9,928.3	2,954.0	30.0	13,087.3	834.3	13,921.6
陳國芳 ⁽²⁾	33.3	720.0	201.6	5.0	959.9	-	959.9
鍾偉森 ⁽³⁾	50.0	2,765.8	-	7.5	2,823.3	(388.7)	2,434.6
閻孟琪	100.0	-	-	-	100.0	-	100.0
尹明山 ⁽⁴⁾	100.0	-	-	-	100.0	-	100.0
范仁鶴	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
鍾楚義	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
鄭毓和	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
羅凱栢	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
	<u>1,513.3</u>	<u>21,745.9</u>	<u>4,456.2</u>	<u>72.5</u>	<u>27,787.9</u>	<u>683.9</u>	<u>28,471.8</u>

* 自二零一四年一月一日起獲委任為行政總裁

各董事及行政總裁於截至二零一二年十二月三十一日止年度的酬金如下：

姓名	薪金及		酌情花紅	退休金	小計	股份	總額
	袍金	其他福利		計劃之		補償 ⁽⁶⁾	
	千港元	千港元	千港元	僱主供款	千港元	千港元	千港元
黃志源	-	-	-	-	-	-	-
黃剛 ⁽¹⁾	175.0	8,106.8	1,157.5	27.5	9,466.8	-	9,466.8
張立憲 ⁽¹⁾	175.0	9,432.8	5,250.0	27.5	14,885.3	1,970.9	16,856.2
鍾偉森 ⁽³⁾	100.0	5,334.3	1,115.8	13.7	6,563.8	543.9	7,107.7
閻孟琪	100.0	-	-	-	100.0	-	100.0
尹明山 ⁽⁴⁾	100.0	-	-	-	100.0	-	100.0
范仁鶴	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
鍾楚義	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
鄭毓和	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
羅凱栢	220.0	-	-	-	220.0	-	220.0
	<u>1,530.0</u>	<u>22,873.9</u>	<u>7,523.3</u>	<u>68.7</u>	<u>31,995.9</u>	<u>2,514.8</u>	<u>34,510.7</u>

* 行政總裁

附註：

1. 自二零一四年一月一日起張立憲先生退任行政總裁及執行董事，而黃剛先生獲委任為行政總裁。
2. 陳國芳先生於二零一三年九月一日獲委任執行董事。
3. 鍾偉森先生自二零一三年七月一日起退任。
4. 尹明山先生自二零一四年一月二十三日起辭任非執行董事。
5. 李肇怡先生及黃植良先生於二零一四年一月一日獲委任為執行董事。
6. 結餘指根據本公司及其附屬公司之購股權計劃向董事授出購股權已確認部份之估計價值。該等購股權之價值乃根據本集團就股份付款交易之會計政策計量，而根據該政策，當中包括為撥回對倘所授出股本工具於歸屬前已沒收之過往年度累計而作出之調整。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，黃志源先生自願放棄年度董事袍金100,000港元。

(b) 五名酬金最高人士

年內，本集團五名最高薪人士包括三名（二零一二年：三名）人士，彼等之酬金已於上文呈列之分析反映。年內應付餘下兩名（二零一二年：兩名）個別人士之酬金如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
薪金及其他福利	4.3	4.2
酌情花紅	0.9	0.7
股份補償	0.3	—
	<u>5.5</u>	<u>4.9</u>

酬金等級分析如下：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
薪酬級別（港元）		
2,000,001港元－2,500,000港元	—	2
2,500,001港元－3,000,000港元	2	—
	<u>2</u>	<u>—</u>

11 僱員福利開支

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
工資、薪金及其他福利	(124.5)	(142.6)
僱員購股權福利，淨額	(1.8)	(2.0)
退休金成本－定額供款計劃（附註a）	(2.6)	(2.5)
未使用年假計提	—	(0.3)
	<u>(128.9)</u>	<u>(147.4)</u>

附註：

- (a) 本集團按照香港強制性公積金計劃條例之規定設立一項強積金計劃，為根據香港僱傭條例受僱之僱員而設。強積金計劃是由獨立信託人管理之定額供款退休金計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按照僱員相關入息之5%向計劃作出供款；但每月之相關入息以25,000港元為上限。計劃供款隨即悉數歸於僱員。本集團向中國僱員退休金計劃之供款乃按符合相關市政府規定之百分比作出。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日根據強積金計劃應付供款為100,000港元（二零一二年：100,000港元）。

12 所得稅支出

由於本集團於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。中國內地所得稅（包括企業所得稅）按照在中國內地經營附屬公司之估計應課稅溢利，按25%（二零一二年：介乎12%至25%）之稅率作出撥備；而預扣稅乃按本集團非居民企業自中國內地所得收入按介乎5%至10%（二零一二年：5%至10%）之稅率作出撥備，包括從直接或間接股權轉讓交易之溢利、已收利息及股息收入及應收款。

中國內地土地增值稅就土地升值按介乎30%至40%間（二零一二年：40%）之累進稅率撥備，土地升值即出售物業所得款項減去可扣稅開支（包括土地使用權成本及物業發展開支）。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
即期所得稅		
中國內地所得稅	(61.5)	(33.2)
中國內地土地增值稅	<u>(60.5)</u>	<u>(2.5)</u>
	<u>(122.0)</u>	<u>(35.7)</u>
遞延所得稅 (附註36)		
抵免／(扣除) 於損益表	<u>37.0</u>	<u>(5.9)</u>
	<u>(85.0)</u>	<u>(41.6)</u>

附註：應佔聯營公司之所得稅支出為18,800,000港元（二零一二年：應佔所得稅抵免13,300,000港元）及應佔合營公司之所得稅支出為26,300,000港元（二零一二年：800,000港元），分別計入本集團之應佔聯營公司溢利減虧損及應佔合營公司溢利減虧損。

本集團所得稅前溢利之稅項，與採用加權平均稅率而適用於合併企業溢利／(虧損)之理論稅項，差額如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
所得稅前(虧損)／溢利以及應佔聯營公司及合營公司業績	(13.9)	8.5
按在有關國家內之(溢利)／虧損所適用當地稅率計算之 稅項抵免／(扣除)	3.5	(2.0)
不可扣稅之費用	(31.1)	(8.3)
毋須課稅收入	21.8	41.2
未確認之稅項虧損及暫時差額	(45.0)	(55.6)
使用先前未確認之稅項虧損	34.6	-
有關由聯營公司派發之股息之預扣稅	(9.0)	(9.7)
中國內地土地增值稅	(60.5)	(2.5)
未分配利潤之遞延所得稅撥回／(扣除)	0.7	(4.7)
稅項支出	(85.0)	(41.6)

加權平均適用稅率為25.2% (二零一二年：23.5%)。

13 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔虧損47,700,000港元(二零一二年：82,500,000港元)於本公司財務報表處理，包括於附屬公司之投資及應收附屬公司款項減值虧損撥備回撥31,600,000港元(二零一二年：減值虧損撥備38,500,000港元)。

14 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行普通股之加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	72.8	103.3
已發行普通股之加權平均數(百萬)	11,241.9	10,917.5
每股基本盈利(每股港仙)	0.6	0.9

(b) 攤薄

每股攤薄盈利乃透過調整未行使普通股之加權平均數，以假設所有攤薄潛在普通股(包括購股權)均已獲兌換而計算。有關計算乃根據尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值作出，用以釐定原應以公平值(釐定為年內本公司股份之平均市場股價)收購之股份數目。上文計算之股份數目乃與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

	二零一三年	二零一二年
本公司權益持有人應佔溢利(百萬港元)	72.8	103.3
假設兌換由一家附屬公司發行 可換股優先股之影響(百萬港元)	<u>(1.7)</u>	<u>(1.4)</u>
	<u>71.1</u>	<u>101.9</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(百萬)	<u>11,241.9</u>	<u>10,917.5</u>
每股攤薄盈利(每股港仙)	<u>0.6</u>	<u>0.9</u>

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利並無假設年內尚未行使之本公司購股權及附屬公司之購股權、可換股票據及可換股優先股之認購權獲行使，因有關行使具反攤薄影響。

15 股息

於二零一二年三月二十二日，董事會擬派以現金支付的每股普通股1.0港仙之特別現金股息，根據以股代息計劃有權選擇以本公司新及繳足普通股代替現金支付。發行之新股在所有其他方面的權益均與現有股份相同。未有選擇以股代息之股東以現金支付。於二零一二年六月一日舉行之股東週年大會上通過派付特別股息，並已於二零一二年七月發行172,213,833股紅股及派付現金股息52,700,000港元。

於二零一二年八月二十三日，董事會擬派以現金支付的每股普通股2.0港仙之特別現金股息，根據以股代息計劃有權選擇以本公司新及繳足普通股代替現金支付。發行之新股在所有其他方面的權益均與現有股份相同。未有選擇以股代息之股東以現金支付。該股息列作本公司繳入盈餘分配。於二零一二年十月十九日舉行之股東特別大會上通過派付特別股息，並已於二零一二年十二月發行236,083,717股紅股及派付現金股息151,200,000港元。

於二零一二年八月二十三日，董事會亦建議股份溢價削減，以其股份溢價之賬面金額削減800,000,000港元，因而產生之金額轉撥至本公司之繳入盈餘。本公司以其已擴大之繳入盈餘用於抵銷及撇除其於二零一二年六月三十日之全部累計虧損並分派特別股息。於二零一二年十月十九日通過之特別決議案，令股份溢價削減成為無條件及生效。

(a) 特別現金股息

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
不建議派特別現金股息(二零一二年：已付特別股息 (可以股代息)，每股普通股2.0港仙)	<u>-</u>	<u>220.1</u>

於二零一二年三月二十二日，每股普通股1.0港仙之特別現金股息(可以股代息)已獲批准，而該金額已反映於截至二零一二年十二月三十一日止年度之繳入盈餘分配。該金額已於二零一二年七月支付。

於二零一二年八月二十三日，每股普通股2.0港仙之特別現金股息（可以股代息）已獲批准，而該金額已反映於截至二零一二年十二月三十一日止年度之繳入盈餘分配。該金額已於二零一二年十二月支付。

(b) 末期股息

董事會不建議就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度派付末期股息。

16 投資物業

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日	6,182.1	5,966.3
匯兌換算差額	174.5	47.2
添置	373.8	236.2
融資租賃款資本化	28.2	40.4
轉出至預付土地租賃款	(11.8)	–
自物業、機器及設備轉入	25.4	24.0
轉出至物業、機器及設備	(2.8)	–
轉出至作銷售用途之物業 (附註a)	–	(203.0)
公平值調整淨額	1.7	71.0
	<u>6,771.1</u>	<u>6,182.1</u>
於十二月三十一日	<u>6,771.1</u>	<u>6,182.1</u>

附註：

- (a) 管理層改變其意向出售投資物業而其用途改變則由開始發展時證明。自投資物業轉入作銷售用途之物業由該等物業於用途改變當日之公平值被視作成本。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，中國內地價值5,535,100,000港元（二零一二年：1,787,700,000港元）之投資物業，已作為本集團所獲借款之抵押（附註34）。
- (c) 本集團於投資物業之權益按其賬面值及租期分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於中國內地持有：		
介乎10至50年之租賃	6,397.7	5,856.9
少於10年之租賃	373.4	325.2
	<u>6,771.1</u>	<u>6,182.1</u>

(d) 公平值等級

本集團投資物業的獨立估值工作由估值師萊坊進行，以釐定投資物業於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之公平值。下表對採用重大無法觀察輸入數據（第三級）作公平值計量之按公平值列賬之投資物業進行分析：

	於二零一三年 十二月三十一日 百萬港元	於二零一二年 十二月三十一日 百萬港元
投資物業：		
－ 於上海的發展中商業物業	4,249.8	3,765.0
－ 於南潯、北京及深圳的商業物業	2,521.3	2,417.1

本集團的政策是於轉撥事件或導致轉撥的情況發生變化之日，確認轉入及轉出公平值等級。

截至二零一三及二零一二年十二月三十一日止年度，第1、2及3級之間並無轉撥。

本集團之估值程序

本集團按公平值計量其投資物業。本集團於二零一三年十二月三十一日之投資物業之公平值乃按與本集團並無關連之獨立合資格估值師進行的估值而得出，該估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。本集團委聘萊坊對其投資物業進行估值。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。為配合本集團的中期和年度報告日期，本集團之高級管理層與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。於各報告日期，本集團之高級管理層：

- － 核實對獨立估值報告的所有重大數據輸入；
- － 評估物業估值與過往期間估值報告比較下的變動；
- － 與獨立估值師進行討論。

本集團之高級管理層亦會在各報告日期分析第3級公平值之變動。

估值技術**採用重大無法觀察的輸入數據進行的公平值計量**

於上海的發展中商業物業的公平值採用餘值法釐定。此估值方法主要為以參考項目的發展潛力而對其進行估值的方法，從其估計擬發展項目（假設已於估值日落成）的資本值中扣除未來發展成本以及開發商的利潤及風險。

於南潯、北京及深圳之已落成商業物業的公平值採用收入資本法釐定。此估值方法乃基於通過採用適當之資本化比率，將潛在收入淨額及復歸收入予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用的市值租金乃根據該物業及其他類似物業的近期租務情況而釐定。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，估值技術概無任何變動。

內容	估值技術	無法觀察輸入數據	無法觀察輸入數據範圍 (概率加權平均值)	無法觀察輸入數據與公平值的關係
於上海之發展中 商業物業	餘值法	市場單位價值	商業物業每平方米 人民幣48,500元及 每個停車位 人民幣250,000元	市場單位價值愈高， 公平值愈高
		利率	6.15%	利率愈高， 公平值愈低
		預計竣工成本	人民幣 1,844,000,000元	預計成本愈高， 公平值愈低
於南潯、北京及 深圳之商業物業	收入資本法	發展所需之 預計利潤率	8.0%	所需之利潤率愈高， 公平值愈低
		資本化比率	4.8%-6.5%	資本化比率愈高， 公平值愈低
		平均市場租金	每日每平方米 人民幣2.2元至 人民幣8.8元	每日租賃價值愈高， 公平值愈高

17 預付土地租賃款

本集團於租賃土地及土地使用權之權益指預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	本集團			
	二零一三年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日		3,214.4		3,370.0
匯兌換算差額		89.7		25.4
添置		23.5		–
轉出至作銷售用途之物業		(670.7)		(104.9)
自投資物業轉入		11.8		–
出售		(0.6)		–
出售一間附屬公司		–		(10.1)
減值虧損		–		(0.7)
攤銷				
– 已於發展中物業資本化	(43.4)		(42.4)	
– 已於損益表扣除 (附註8)	(23.1)	(66.5)	(22.9)	(65.3)
於十二月三十一日		<u>2,601.6</u>		<u>3,214.4</u>
於中國內地持有：				
– 超過50年之租賃		1,339.6		1,323.9
– 介乎10至50年之租賃		<u>1,262.0</u>		<u>1,890.5</u>
		<u>2,601.6</u>		<u>3,214.4</u>

本集團賬面值735,500,000港元(二零一二年：1,009,300,000港元)之預付土地租賃款已抵押以取得若干銀行借款(附註34)。

18 物業、機器及設備

	本集團					總額 百萬港元
	在建工程 百萬港元	發電廠及 設備 百萬港元	供水廠及 設備 百萬港元	其他機器 及設備 百萬港元	土地及 樓宇 百萬港元	
於二零一二年一月一日						
成本	47.9	1,229.3	294.2	285.6	334.0	2,191.0
累計折舊及減值	—	(242.6)	(127.4)	(254.2)	(148.7)	(772.9)
賬面淨值	<u>47.9</u>	<u>986.7</u>	<u>166.8</u>	<u>31.4</u>	<u>185.3</u>	<u>1,418.1</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	47.9	986.7	166.8	31.4	185.3	1,418.1
匯兌換算差額	0.5	7.1	(1.7)	—	0.5	6.4
添置	20.9	0.3	—	38.3	—	59.5
轉出至投資物業	—	—	—	—	(24.0)	(24.0)
成本調整	—	0.4	—	—	—	0.4
出售	—	—	—	(1.8)	(2.0)	(3.8)
出售一間附屬公司	—	—	(156.4)	(0.5)	(7.1)	(164.0)
減值虧損	—	(18.3)	—	—	—	(18.3)
折舊	—	(55.4)	(8.7)	(24.4)	(7.9)	(96.4)
年終賬面淨值	<u>69.3</u>	<u>920.8</u>	<u>—</u>	<u>43.0</u>	<u>144.8</u>	<u>1,177.9</u>
於二零一二年十二月三十一日						
成本	69.3	1,239.6	—	315.6	281.3	1,905.8
累計折舊及減值	—	(318.8)	—	(272.6)	(136.5)	(727.9)
賬面淨值	<u>69.3</u>	<u>920.8</u>	<u>—</u>	<u>43.0</u>	<u>144.8</u>	<u>1,177.9</u>

	本集團				總額 百萬港元
	在建工程 百萬港元	發電廠及 設備 百萬港元	其他 機器及設備 百萬港元	土地及 樓宇 百萬港元	
截至二零一三年					
十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	69.3	920.8	43.0	144.8	1,177.9
匯兌換算差額	4.7	24.7	0.8	1.8	32.0
添置	182.2	0.3	3.1	–	185.6
自投資物業轉入	–	–	–	2.8	2.8
轉出至投資物業	–	–	–	(25.4)	(25.4)
出售	–	–	(1.9)	(8.0)	(9.9)
轉入／(轉出)	(5.3)	5.3	–	–	–
折舊	–	(56.8)	(24.4)	(5.4)	(86.6)
	<u>250.9</u>	<u>894.3</u>	<u>20.6</u>	<u>110.6</u>	<u>1,276.4</u>
於二零一三年十二月三十一日					
成本	250.9	1,280.2	106.3	127.3	1,764.7
累計折舊及減值	–	(385.9)	(85.7)	(16.7)	(488.3)
	<u>250.9</u>	<u>894.3</u>	<u>20.6</u>	<u>110.6</u>	<u>1,276.4</u>

於二零一二年，物業、機器及設備折舊開支400,000港元已於發展中物業撥充資本，作為添置之一部分。而折舊開支中86,600,000港元（二零一二年：96,000,000港元）已在損益表入賬（附註8）。

本集團賬面值1,224,800,000港元（二零一二年：1,009,400,000港元）之若干物業、機器及設備已抵押以取得若干銀行借款（附註34）。

本集團於按賬面值列賬之土地及樓宇之權益以及租期分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於香港持有：		
介乎10至50年之租賃	80.1	82.1
於中國內地持有：		
介乎10至50年之租賃	30.5	35.5
少於10年之租賃	–	27.2
	<u>110.6</u>	<u>144.8</u>

19 無形資產

	本集團			總額 百萬港元
	商譽 百萬港元	特許權 – 收費公路 百萬港元	其他無形資產 百萬港元	
於二零一二年一月一日				
成本	409.5	1,711.2	54.1	2,174.8
累計攤銷及減值	(409.5)	(508.8)	(50.4)	(968.7)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,202.4</u>	<u>3.7</u>	<u>1,206.1</u>
截至二零一二年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	–	1,202.4	3.7	1,206.1
匯兌換算差額	–	9.3	–	9.3
添置	–	–	0.4	0.4
出售一間附屬公司	–	–	(3.4)	(3.4)
攤銷 (附註8)	–	(7.6)	(0.2)	(7.8)
年終賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,204.1</u>	<u>0.5</u>	<u>1,204.6</u>
於二零一二年 十二月三十一日				
成本	409.5	1,724.5	0.8	2,134.8
累計攤銷及減值	(409.5)	(520.4)	(0.3)	(930.2)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,204.1</u>	<u>0.5</u>	<u>1,204.6</u>
截至二零一三年 十二月三十一日止年度				
年初賬面淨值	–	1,204.1	0.5	1,204.6
匯兌換算差額	–	33.8	–	33.8
攤銷 (附註8)	–	(11.5)	(0.1)	(11.6)
年終賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,226.4</u>	<u>0.4</u>	<u>1,226.8</u>
於二零一三年 十二月三十一日				
成本	409.5	1,773.2	0.8	2,183.5
累計攤銷及減值	(409.5)	(546.8)	(0.4)	(956.7)
賬面淨值	<u>–</u>	<u>1,226.4</u>	<u>0.4</u>	<u>1,226.8</u>

20 發展中物業

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
發展中物業包括：		
建築成本及資本開支	1,635.8	1,425.1
預付土地租賃款攤銷	107.7	83.9
	<u>1,743.5</u>	<u>1,509.0</u>

發展中物業全部位於中國內地。

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值1,097,100,000港元（二零一二年：無）之發展中物業已抵押以取得若干銀行借款（附註34）。

21 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
非上市股份，按成本	232.7	226.4
減值虧損撥備	<u>(62.9)</u>	<u>(57.8)</u>
	----- 169.8	----- 168.6
應收附屬公司款項	10,219.3	9,976.5
減值虧損撥備	<u>(361.5)</u>	<u>(396.6)</u>
	----- 9,857.8	----- 9,579.9
	<u>10,027.6</u>	<u>9,748.5</u>

附屬公司的結餘為無抵押、免息及於隨後十二個月內償還。其賬面值與其公平值相若。結餘主要以人民幣計值。

主要附屬公司之詳情載於第218至225頁。

重大非控股權益

於二零一三年十二月三十一日之非控股權益總額為2,312,400,000港元，其中794,300,000港元為中國再生能源投資有限公司及1,577,900,000港元來自上海廣田房地產開發有限公司。有關該等附屬公司之非控股權益對本集團而言屬重大。

下文載列具有對本集團而言屬重大之非控股權益之附屬公司各自於公司間對銷前之財務資料摘要。

截至十二月三十一日止年度之損益表摘要

	中國再生能源投資有限公司		上海廣田房地產開發有限公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收益	<u>113.7</u>	<u>99.5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
來自持續經營業務之				
本年度溢利／(虧損)	27.6	(94.7)	1.2	(0.6)
來自已終止經營業務之				
本年度溢利	<u>-</u>	<u>0.1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度溢利／(虧損)	<u>27.6</u>	<u>(94.6)</u>	<u>1.2</u>	<u>(0.6)</u>
全面收入總額	<u>70.7</u>	<u>(86.9)</u>	<u>109.4</u>	<u>34.5</u>
分配至非控股權益的				
本年度溢利／(虧損)總額	11.8	(2.2)	0.5	(0.2)
派付非控股權益股息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於十二月三十一日之資產負債表摘要

	中國再生能源投資有限公司		上海廣田房地產開發有限公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
非流動資產	2,324.5	2,120.4	4,405.8	3,765.7
流動資產	<u>377.3</u>	<u>399.3</u>	<u>585.1</u>	<u>906.0</u>
資產總額	<u>2,701.8</u>	<u>2,519.7</u>	<u>4,990.9</u>	<u>4,671.7</u>
非流動負債	602.2	593.8	701.0	533.3
流動負債	<u>308.2</u>	<u>205.4</u>	<u>345.8</u>	<u>303.8</u>
負債總額	<u>910.4</u>	<u>799.2</u>	<u>1,046.8</u>	<u>837.1</u>

截至十二月三十一日止年度之現金流量摘要

	中國再生能源投資有限公司		上海廣田房地產開發有限公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
經營業務所得／(所用)				
現金淨額	109.1	(48.1)	247.8	(257.9)
投資活動(所用)／所得				
現金淨額	(45.0)	69.2	(507.2)	(236.9)
融資活動(所用)／所得				
現金淨額	(48.5)	(117.5)	(322.6)	297.2
現金及現金等價物				
增加／(減少)淨額	<u>15.6</u>	<u>(96.4)</u>	<u>(582.0)</u>	<u>(197.6)</u>

22 於聯營公司之權益

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
本集團應佔資產淨值	1,186.3	1,032.6
應收一間聯營公司款項淨額	<u>139.3</u>	<u>139.3</u>
	<u>1,325.6</u>	<u>1,171.9</u>

應收一間聯營公司款項並無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還，且其賬面值與其公平值相若。其餘額以港元結算。

下列財務資料反映本集團合共應佔聯營公司(全部為非上市企業)之收益與業績概述如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收益	<u>325.9</u>	<u>296.3</u>
所得稅前溢利	119.3	134.7
所得稅(支出)／抵免	<u>(18.8)</u>	<u>13.3</u>
本年度溢利	<u>100.5</u>	<u>148.0</u>

重大聯營公司

香港建設蜆壳發展有限公司、中節能港建(甘肅)風力發電有限公司及中節能港建風力發電(張北)有限公司為對本集團而言屬重大之聯營公司。

主要聯營公司之詳情載於第226頁。

下文載列重大聯營公司之財務資料摘要。有關資料反映在聯營公司的財務報表內呈列的款額，並經就本集團與聯營公司之間會計政策的差異作出調整。

截至十二月三十一日止年度之損益表摘要

	香港建設蜆壳 發展有限公司		中節能港建(甘肅) 風力發電有限公司		中節能港建風力 發電(張北)有限公司		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
收益	<u>106.6</u>	<u>89.2</u>	<u>240.2</u>	<u>190.7</u>	<u>293.4</u>	<u>277.5</u>	<u>640.2</u>	<u>557.4</u>
本年度溢利	55.0	128.2	69.5	53.1	119.6	162.6	244.1	343.9
其他全面收入	<u>392.1</u>	<u>-</u>	<u>21.7</u>	<u>5.7</u>	<u>22.3</u>	<u>5.9</u>	<u>436.1</u>	<u>11.6</u>
全面收入總額	<u>447.1</u>	<u>128.2</u>	<u>91.2</u>	<u>58.8</u>	<u>141.9</u>	<u>168.5</u>	<u>680.2</u>	<u>355.5</u>
聯營公司派發之股息	<u>35.1</u>	<u>59.0</u>	<u>18.3</u>	<u>11.2</u>	<u>60.5</u>	<u>57.2</u>	<u>113.9</u>	<u>127.4</u>

於十二月三十一日之資產負債表摘要

	香港建設蜆壳 發展有限公司		中節能港建(甘肅) 風力發電有限公司		中節能港建風力 發電(張北)有限公司		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
非流動資產	1,576.5	1,129.8	1,628.3	1,693.7	1,474.7	1,513.2	4,679.5	4,336.7
流動資產	<u>95.6</u>	<u>111.3</u>	<u>401.6</u>	<u>569.3</u>	<u>310.5</u>	<u>603.0</u>	<u>807.7</u>	<u>1,283.6</u>
資產總額	<u>1,672.1</u>	<u>1,241.1</u>	<u>2,029.9</u>	<u>2,263.0</u>	<u>1,785.2</u>	<u>2,116.2</u>	<u>5,487.2</u>	<u>5,620.3</u>
非流動負債	702.3	551.1	-	-	-	-	702.3	551.1
流動負債	<u>65.3</u>	<u>144.8</u>	<u>1,220.1</u>	<u>1,498.5</u>	<u>958.5</u>	<u>1,279.9</u>	<u>2,243.9</u>	<u>2,923.2</u>
負債總額	<u>767.6</u>	<u>695.9</u>	<u>1,220.1</u>	<u>1,498.5</u>	<u>958.5</u>	<u>1,279.9</u>	<u>2,946.2</u>	<u>3,474.3</u>
資產淨值	<u>904.5</u>	<u>545.2</u>	<u>809.8</u>	<u>764.5</u>	<u>826.7</u>	<u>836.3</u>	<u>2,541.0</u>	<u>2,146.0</u>

財務資料摘要的對賬按本集團於其重大聯營公司權益的賬面值列報。

	香港建設蜆壳 發展有限公司		中節能港建(甘肅) 風力發電有限公司		中節能港建風力 發電(張北)有限公司		總額	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
資產淨值	<u>904.5</u>	<u>545.2</u>	<u>809.8</u>	<u>764.5</u>	<u>826.7</u>	<u>836.3</u>	<u>2,541.0</u>	<u>2,146.0</u>
本集團應佔資產淨值	361.8	218.1	323.9	305.8	330.7	334.5	1,016.4	858.4
應收一間聯營公司 款項淨額	<u>139.3</u>	<u>139.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>139.3</u>	<u>139.3</u>
賬面值	<u>501.1</u>	<u>357.4</u>	<u>323.9</u>	<u>305.8</u>	<u>330.7</u>	<u>334.5</u>	<u>1,155.7</u>	<u>997.7</u>

本集團於多個個別並非重大的聯營公司擁有權益。下表為應佔該等聯營公司的溢利及其他全面收入及賬面值的分析。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
應佔本年度溢利	2.9	10.5
應佔其他全面收入	<u>4.7</u>	<u>1.2</u>
應佔全面收入總額	<u>7.6</u>	<u>11.7</u>
於該等聯營公司之權益之 賬面值	<u>169.9</u>	<u>174.2</u>

23 於合營公司之權益

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
本集團應佔資產淨值	2,060.4	1,928.9
應收一間合營公司款項	<u>158.4</u>	<u>154.0</u>
	<u>2,218.8</u>	<u>2,082.9</u>

應收一間合營公司款項並無抵押、免息及毋須於未來十二個月內償還，且其賬面值與其公平值相若。其餘額以人民幣結算。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，並無有關本集團於合營公司之權益之重大或然負債，而相關合營公司各自間亦無或然負債。

下列財務資料反映本集團合共應佔合營公司之業績概述如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
所得稅前溢利／(虧損)	102.2	(1.5)
所得稅支出	(26.3)	(0.8)
本年度溢利／(虧損)	<u>75.9</u>	<u>(2.3)</u>

重大合營公司

上海金港北外灘置業有限公司為對本集團而言屬重大的合營公司。

本集團於多個個別並非重大的合營公司擁有權益。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度應佔該等合營公司業績及於二零一三年及二零一二年十二月三十一日應佔該等合營公司賬面值為零。

主要合營公司之詳情載於第227頁。

下文載列對本集團而言屬重大的合營公司財務資料摘要。有關資料反映在合營企業財務報表內呈列的款額，並經就本集團與合營企業之間會計政策的差異作出調整。

截至十二月三十一日止年度之損益表摘要

	上海金港北外灘置業有限公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
收益	<u>—</u>	<u>—</u>
投資物業之公平值調整	<u>421.5</u>	<u>12.8</u>
折舊及攤銷	<u>(11.0)</u>	<u>(10.7)</u>
利息收入	<u>0.2</u>	<u>0.1</u>
利息開支	<u>—</u>	<u>—</u>
所得稅前溢利／(虧損)	408.9	(6.0)
所得稅支出	(105.2)	(3.2)
本年度溢利／(虧損)	303.7	(9.2)
其他全面收入	<u>239.7</u>	<u>64.3</u>
全面收入總額	<u>543.4</u>	<u>55.1</u>
一間合營公司派發之股息	<u>—</u>	<u>—</u>

於十二月三十一日之資產負債表摘要

	上海金港北外灘置業有限公司	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
非流動資產	12,567.5	11,077.7
流動資產		
現金及現金等價物	9.2	14.5
其他	1.8	2.6
流動資產總額	11.0	17.1
非流動負債		
金融負債(不包括應付賬款 及其他應付款以及撥備)	1,727.6	1,291.2
其他	1,364.5	1,223.0
非流動負債總額	3,092.1	2,514.2
流動負債		
金融負債(不包括應付賬款 及其他應付款以及撥備)	-	-
其他	1,244.8	865.0
流動負債總額	1,244.8	865.0
資產淨值	8,241.6	7,715.6

財務資料摘要的對賬按本集團於重大合營公司權益的賬面值列報：

	上海金港北外灘置業有限公司	
	二零一三年	二零一二年
	百萬港元	百萬港元
資產淨值	8,241.6	7,715.6
本集團應佔資產淨值	2,060.4	1,928.9
應收一間合營公司款項	158.4	154.0
賬面值	2,218.8	2,082.9

24 可供出售金融資產

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日	27.5	31.8
匯兌換算差額	0.5	0.3
出售	(2.8)	(6.4)
於權益確認之收益淨額 (附註33)	0.9	1.8
	<u>26.1</u>	<u>27.5</u>
於十二月三十一日	<u>26.1</u>	<u>27.5</u>
可供出售金融資產包括下列各項：		
非上市證券		
股本證券－中國	17.5	17.7
會所債券	8.6	9.8
	<u>26.1</u>	<u>27.5</u>
可供出售金融資產以下列貨幣計值：		
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	8.1	9.3
人民幣	18.0	18.2
	<u>26.1</u>	<u>27.5</u>

25 按類別劃分之金融工具

	本集團			
	貸款及 應收款 百萬港元	按公平值 在損益表 列賬之資產 百萬港元	可供出售 金融資產 百萬港元	總額 百萬港元
綜合資產負債表之資產				
於二零一二年十二月三十一日				
可供出售金融資產 (附註24)	–	–	27.5	27.5
按公平值在損益表列賬之				
金融資產 (附註27)	–	14.1	–	14.1
應收一間聯營公司款項淨額 (附註22)	139.3	–	–	139.3
應收一間合營公司款項 (附註23)	154.0	–	–	154.0
流動資產中的應收賬款及				
其他應收款 (附註28)	586.2	–	–	586.2
受限制現金 (附註30)	314.1	–	–	314.1
現金及現金等價物 (附註31)	2,317.9	–	–	2,317.9
總額	<u>3,511.5</u>	<u>14.1</u>	<u>27.5</u>	<u>3,553.1</u>

	本集團			總額 百萬港元
	貸款及 應收款 百萬港元	按公平值 在損益表 列賬之資產 百萬港元	可供出售 金融資產 百萬港元	
於二零一三年十二月三十一日				
可供出售金融資產 (附註24)	–	–	26.1	26.1
按公平值在損益表列賬之				
金融資產 (附註27)	–	14.5	–	14.5
應收一間聯營公司款項淨額 (附註22)	139.3	–	–	139.3
應收一間合營公司款項 (附註23)	158.4	–	–	158.4
流動資產中的應收賬款及				
其他應收款 (附註28)	285.5	–	–	285.5
非流動資產中的				
其他應收款 (附註28(g))	24.3	–	–	24.3
受限制現金 (附註30)	1,064.0	–	–	1,064.0
現金及現金等價物 (附註31)	1,364.3	–	–	1,364.3
總額	<u>3,035.8</u>	<u>14.5</u>	<u>26.1</u>	<u>3,076.4</u>

	本集團		總額 百萬港元
	按公平值 在損益表 列賬之負債 百萬港元	按攤銷 成本計算之 其他金融負債 百萬港元	
綜合資產負債表之負債			
於二零一二年十二月三十一日			
借款 (附註34)	–	2,991.8	2,991.8
衍生工具負債 (附註37)	2.2	–	2.2
應付賬款及其他應付款 (附註35)	260.5	1,321.8	1,582.3
其他非流動應付款	–	13.7	13.7
總額	<u>262.7</u>	<u>4,327.3</u>	<u>4,590.0</u>

於二零一三年十二月三十一日			
借款 (附註34)	–	3,516.9	3,516.9
衍生工具負債 (附註37)	–	–	–
應付賬款及其他應付款 (附註35)	279.0	1,674.2	1,953.2
其他非流動應付款	–	13.7	13.7
總額	<u>279.0</u>	<u>5,204.8</u>	<u>5,483.8</u>

	本公司 貸款及應收款 百萬港元
資產負債表之資產	
於二零一二年十二月三十一日	
已扣除撥備後應收附屬公司之款項 (附註21)	9,579.9
其他應收款 (附註28)	1.7
現金及現金等價物 (附註31)	93.5
	<u>9,675.1</u>
總額	<u>9,675.1</u>

於二零一三年十二月三十一日	
已扣除撥備後應收附屬公司之款項 (附註21)	9,857.8
其他應收款 (附註28)	0.7
現金及現金等價物 (附註31)	39.2
	<u>9,897.7</u>
總額	<u>9,897.7</u>

	本公司 按攤銷 成本計算之 其他金融負債 百萬港元
資產負債表之負債	
於二零一二年十二月三十一日	
其他應付款 (附註35)	10.9
	<u>10.9</u>

於二零一三年十二月三十一日	
其他應付款 (附註35)	3.9
	<u>3.9</u>

26 作銷售用途之物業

於二零一三年十二月三十一日，賬面值為991,400,000港元之若干作銷售用途之物業（二零一二年：111,900,000港元）作為本集團所獲借款之抵押（附註34）。

27 按公平值在損益表列賬之金融資產

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
股本證券：		
— 香港上市，按市值	0.2	0.2
— 非上市	14.3	13.9
	<u>14.5</u>	<u>14.1</u>

股本證券之公平值乃根據於結算日市場所報當時買入價計算。

28 預付款、應收賬款及其他應收款

	本集團		本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
非流動				
預付款及其他應收款 (附註g)	466.4	—	—	—
流動				
應收賬款	86.4	139.2	—	—
減：應收賬款減值撥備	(10.9)	(12.4)	—	—
應收賬款淨額	75.5	126.8	—	—
應收票據	2.0	3.1	—	—
應收保留款	15.7	20.1	—	—
預付稅款	12.0	11.9	—	—
預付款、其他應收款及按金 (已扣除撥備)	178.9	418.9	0.7	1.7
應收客戶合約工程款項總額 (附註29)	1.4	5.4	—	—
	285.5	586.2	0.7	1.7
	751.9	586.2	0.7	1.7

附註：

- (a) 於年結日，按本集團收益確認政策就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
零至少於2個月	27.0	24.2
2至少於6個月	8.7	7.7
6至少於12個月	2.3	14.4
12個月及以上	37.5	80.5
	75.5	126.8

於年結日，按發票到期日劃分就已扣除減值撥備後應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
零至少於2個月	54.9	83.6
2至少於6個月	—	1.3
6至少於12個月	1.6	2.1
12個月及以上	19.0	39.8
	75.5	126.8

- (i) 本集團合約業務之信貸條款乃按照一般商業條款與其貿易客戶商議及簽訂。各集團公司之信貸政策會因應其市場需求及所經營業務而異。有關合約服務之應收保留款額乃根據各份合約之條款結算。
- (ii) 就替代能源業務而言，本集團向其貿易客戶提供為期30日之信貸期。應收政府電費於開出發票前須通過審批，於二零一三年十二月三十一日未開出發票的相關應收款項為36,100,000港元（二零一二年：66,800,000港元）於帳齡分析內分類為零至少於2個月。逾期少於30日之應收賬款不作減值準備。於二零一三年十二月三十一日，替代能源業務的應收賬款16,300,000港元（二零一二年：21,700,000港元）已逾期但未減值。此等款項乃關於未分配及派發的政府電費補助。基於過往經驗及行業慣例，此等電費補助一般於銷售確認日期起計6至12個月支付。該金額包括逾期超過12個月之替代能源業務應收賬款為14,800,000港元（二零一二年：19,800,000港元）。由於該結餘不涉及任何爭議，並無跡象顯示有關金額不會被收回，故並無就此等應收款項作出減值撥備。
- (iii) 除了替代能源業務外，於12個月內到期之應收賬款毋須減值。於二零一三年十二月三十一日，已逾期但無減值之應收賬款為4,200,000港元（二零一二年：20,000,000港元）。此等賬款與數名並無近期欠款記錄之獨立客戶有關。其他應收款並無過期或出現減值。
- (iv) 除替代能源業務外，因本集團客戶為數不少，故應收賬款並無信貸集中之風險。
- (b) 於二零一三年十二月三十一日，為數10,900,000港元（二零一二年：12,400,000港元）之應收賬款出現減值。於年結日，應收款已作出撥備合共10,900,000港元（二零一二年：12,400,000港元）。
- (c) 本集團之預付款、應收賬款及其他應收款之賬面值以下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	8.9	9.9
人民幣	743.0	576.2
美元	—	0.1
	<u>751.9</u>	<u>586.2</u>

- (d) 本集團賬面值40,900,000港元（二零一二年：70,700,000港元）之應收賬款已抵押以取得一項銀行借款（附註34）。
- (e) 應收賬款之減值撥備變動如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
於一月一日	12.4	11.6
匯兌換算差額	0.2	0.1
減值虧損（撥備回撥）／撥備	(0.5)	1.6
年內撇銷為不可收回之 應收賬款	<u>(1.2)</u>	<u>(0.9)</u>
於十二月三十一日	<u>10.9</u>	<u>12.4</u>

- (f) 於報告日期之最高信貸風險為上述各類應收款之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作擔保。
- (g) 計入預付款及其他應收款為(i)就物業迴遷計劃持有之訂金409,300,000港元(二零一二年：無)及(ii)應收進項增值稅24,300,000港元(二零一二年：無)，乃源自購買物業、機器及設備。

29 在建工程合約

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
合約成本加已確認應佔溢利減可預見虧損撥備 已收及應收進度付款	1,455.0 (1,453.6)	1,568.9 (1,563.5)
	<u>1.4</u>	<u>5.4</u>
代表：		
計入應收賬款及其他應收款之 應收客戶合約工程款項總額 (附註28)	<u>1.4</u>	<u>5.4</u>

30 受限制現金

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
受限制現金指：		
存放於多家銀行之存款		
— 就本集團若干物業買家獲授銀行融資	3.2	5.2
— 就取得履約保證	—	1.1
託管賬戶涉及一項替代能源項目	—	1.0
託管賬戶涉及多項物業發展計劃之多項訂金	1,060.8	306.8
	<u>1,064.0</u>	<u>314.1</u>

31 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
現金及現金等價物包括以下各項：				
銀行及手頭現金	872.1	1,144.6	1.4	2.1
短期銀行存款	1,556.2	1,487.4	37.8	91.4
	<u>2,428.3</u>	<u>2,632.0</u>	<u>39.2</u>	<u>93.5</u>
減：受限制現金 (附註30)	(1,064.0)	(314.1)	—	—
	<u>1,364.3</u>	<u>2,317.9</u>	<u>39.2</u>	<u>93.5</u>

	本集團		本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
現金及現金等價物及受限制現金				
(a) 於中國各銀行存置：				
— 以人民幣結算	1,835.1	1,393.1	—	—
— 以港元結算	143.0	279.2	—	—
— 以美元結算	3.3	558.3	—	—
(b) 於香港各銀行存置：				
— 以人民幣結算	339.8	301.1	37.8	91.4
— 以港元結算	105.9	98.5	1.3	1.6
— 以美元結算	1.2	1.8	0.1	0.5
	<u>2,428.3</u>	<u>2,632.0</u>	<u>39.2</u>	<u>93.5</u>

於結算日之實際利率如下：

	二零一三年			二零一二年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行存款	0.01%- 2.91%	—	0.35%- 3.23%	0.01%- 2.15%	0.71%- 0.81%	0.35%- 3.15%

於報告日期面對之最高信貸風險為上文所述之現金及銀行結餘賬面值。

本集團及本公司短期銀行存款之原到期日為三個月或以下。

現金及短期存款1,981,400,000港元（二零一二年：2,230,600,000港元）存於中國內地，並受當地外匯管制條例所規限。該結餘不能自由輸出中國。從中國內地調出資金，須根據規定可能以股息或其他途徑進行。

32 股本

	附註	股份數目 (百萬)	普通股 百萬港元
法定			
於二零一二年一月一日及十二月三十一日 以及二零一三年一月一日及十二月三十一日		<u>30,000.0</u>	<u>300.0</u>
已發行及繳足			
於二零一二年一月一日		10,833.6	108.3
發行以股代息股份	(a)	<u>408.3</u>	<u>4.1</u>
於二零一二年十二月三十一日、 二零一三年一月一日及十二月三十一日		<u>11,241.9</u>	<u>112.4</u>

附註：

- (a) 本集團向其股東提供以股代息的選擇，據此，股東於下列特別現金股息宣派時可選擇收取每股0.01港元的普通股代替現金股息，普通股根據以股代息計劃發行。

所有年內發行普通股在所有方面與現有股份享有同等地位。

	已發行 新普通股數目	每股發行價 港元	發行日期
截至二零一一年十二月三十一日止 年度第二次特別股息	172,213,833	0.323	二零一二年 七月十九日
截至二零一二年十二月三十一日止 年度特別股息	<u>236,083,717</u>	0.292	二零一二年 十二月二十四日
截至二零一二年十二月三十一日止 年度已發行以股代息股份總數	<u><u>408,297,550</u></u>		

- (b) 本公司向本集團旗下任何成員公司或投資實體之僱員、高級行政人員或主要人員、經理、董事或顧問授出購股權。

行使價須最少為以下較高者：

- (i) 股份於授出日期在聯交所每日報價表所列收市價；
- (ii) 股份緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所列平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

購股權須於授出日期起計十年或董事會可能於授出時間指明之較短期間內行使。提呈授出之購股權可自提呈日期起計十個營業日期間內繼續公開接納，接納時須支付1港元代價。

尚未行使之購股權數目及有關加權平均行使價變動如下：

	每股平均 港元行使價	購股權數目
於二零一二年一月一日	1.168	185,079,000
發行以股代息股份之調整	-	17,777,601
失效	1.255	<u>(12,574,255)</u>
於二零一二年十二月三十一日	1.053	<u>190,282,346</u>
於二零一三年一月一日	1.053	190,282,346
授出	0.269	107,500,000
註銷／失效	1.014	<u>(25,270,082)</u>
於二零一三年十二月三十一日	0.747	<u><u>272,512,264</u></u>

於二零一三年十二月三十一日尚未行使之購股權擁有加權平均合約剩餘年期約為3.37年。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日尚未行使之購股權如下：

授出日期	行使期	每股行使價 (經調整) (港元)	於二零一三年 十二月三十一日	於二零一二年 十二月三十一日
二零零六年 十二月十五日	二零零七年十二月十五日 至二零一六年十二月十四日	1.066	7,097,698	7,630,858
二零零六年 十二月十五日	二零零八年十二月十五日 至二零一六年十二月十四日	1.066	12,162,732	12,962,473
二零零六年 十二月十五日	二零零九年十二月十五日 至二零一六年十二月十四日	1.066	11,662,901	12,995,804
二零零七年七月三日	二零零七年十二月十五日 至二零一七年七月二日	1.726	6,664,518	6,664,518
二零零七年七月三日	二零零八年十二月十五日 至二零一七年七月二日	1.726	3,332,259	3,332,259
二零零七年七月三日	二零零九年十二月十五日 至二零一七年七月二日	1.726	3,332,259	3,332,259
二零零八年二月一日	二零零九年二月一日 至二零一八年一月三十一日	1.242	16,661,271	19,860,238
二零零八年二月一日	二零一零年二月一日 至二零一八年一月三十一日	1.242	24,991,920	29,790,371
二零零八年二月一日	二零一一年二月一日 至二零一八年一月三十一日	1.242	41,653,213	49,650,633
二零一零年九月一日	二零一一年九月一日 至二零一三年八月三十一日	0.443	-	6,609,440
二零一零年九月一日	二零一二年九月一日 至二零一四年八月三十一日	0.443	9,914,160	9,914,160
二零一零年九月一日	二零一三年九月一日 至二零一五年八月三十一日	0.443	16,523,601	16,523,601
二零一一年六月十日	二零一二年六月十日 至二零一四年六月九日	0.327	2,203,146	2,203,146
二零一一年六月十日	二零一三年六月十日 至二零一五年六月九日	0.327	3,304,720	3,304,720
二零一一年六月十日	二零一四年六月十日 至二零一六年六月九日	0.327	5,507,866	5,507,866
二零一三年四月十五日	二零一四年四月十五日 至二零一六年四月十四日	0.269	21,500,000	-
二零一三年四月十五日	二零一五年四月十五日 至二零一七年四月十四日	0.269	32,250,000	-
二零一三年四月十五日	二零一六年四月十五日 至二零一八年四月十四日	0.269	53,750,000	-
總額			<u>272,512,264</u>	<u>190,282,346</u>
可行使購股權數目			<u>159,504,398</u>	<u>164,946,159</u>

購股權計劃其他詳情載於董事會報告書。

33 儲備

本集團

	股份溢價 (附註a)	股本削減 儲備 (附註c)	股本贖回 儲備 (附註b)	資本儲備 百萬元	繳入盈餘 (附註d)	其他儲備 (附註e)	以股份 支付僱員 酬金儲備 百萬元	匯兌儲備 百萬元	可供出售 投資儲備 百萬元	保留溢利 百萬元	總額 百萬元
於二零一二年一月一日結餘	8,858.2	594.1	14.6	47.2	1,028.3	8.1	63.4	1,663.2	0.7	101.9	12,379.7
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	1.8	-	1.8
匯兌換算差額	-	-	-	-	-	-	-	95.3	-	-	95.3
發行以股代息股份	120.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.5
僱員購股權福利	-	-	-	-	-	-	2.1	-	-	-	2.1
儲備間轉撥	(800.0)	-	-	-	(98.9)	-	-	-	-	898.9	-
解除儲備											
— 出售附屬公司時	-	-	-	-	-	-	-	(23.7)	-	-	(23.7)
— 於購股權失效時	-	-	-	-	-	-	(8.6)	-	-	8.6	-
二零一一年第二次特別現金股息	-	-	-	-	(108.3)	-	-	-	-	-	(108.3)
二零一二年首次特別現金股息	-	-	-	-	(220.1)	-	-	-	-	-	(220.1)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	103.3	103.3
於二零一二年十二月三十一日結餘	<u>8,178.7</u>	<u>594.1</u>	<u>14.6</u>	<u>47.2</u>	<u>601.0</u>	<u>8.1</u>	<u>56.9</u>	<u>1,734.8</u>	<u>2.5</u>	<u>1,112.7</u>	<u>12,350.6</u>
予以保留：											
本公司及附屬公司	8,178.7	594.1	14.6	47.2	601.0	8.1	56.9	1,362.1	2.5	303.4	11,168.6
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	84.0	-	150.8	234.8
合營公司	-	-	-	-	-	-	-	288.7	-	658.5	947.2
	<u>8,178.7</u>	<u>594.1</u>	<u>14.6</u>	<u>47.2</u>	<u>601.0</u>	<u>8.1</u>	<u>56.9</u>	<u>1,734.8</u>	<u>2.5</u>	<u>1,112.7</u>	<u>12,350.6</u>
於二零一三年一月一日結餘	8,178.7	594.1	14.6	47.2	601.0	8.1	56.9	1,734.8	2.5	1,112.7	12,350.6
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	-	-	-	-	-	-	0.9	-	0.9
匯兌換算差額	-	-	-	-	-	-	-	497.2	(0.1)	-	497.1
僱員購股權福利	-	-	-	-	-	-	1.6	-	-	-	1.6
購股權註銷／失效時解除儲備	-	-	-	-	-	-	(4.2)	-	-	5.5	1.3
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72.8	72.8
於二零一三年十二月三十一日結餘	<u>8,178.7</u>	<u>594.1</u>	<u>14.6</u>	<u>47.2</u>	<u>601.0</u>	<u>8.1</u>	<u>54.3</u>	<u>2,232.0</u>	<u>3.3</u>	<u>1,191.0</u>	<u>12,924.3</u>
予以保留：											
本公司及附屬公司	8,178.7	594.1	14.6	47.2	601.0	8.1	54.3	1,620.2	3.3	205.3	11,326.8
聯營公司	-	-	-	-	-	-	-	263.1	-	251.3	514.4
合營公司	-	-	-	-	-	-	-	348.7	-	734.4	1,083.1
	<u>8,178.7</u>	<u>594.1</u>	<u>14.6</u>	<u>47.2</u>	<u>601.0</u>	<u>8.1</u>	<u>54.3</u>	<u>2,232.0</u>	<u>3.3</u>	<u>1,191.0</u>	<u>12,924.3</u>

本公司

	股份溢價 (附註a) 百萬港元	繳入盈餘 (附註d) 百萬港元	以股份		累計虧損 百萬港元	總額 百萬港元
			支付僱員 酬金儲備 百萬港元	匯兌儲備 百萬港元		
於二零一二年一月一日結餘	8,858.2	1,158.0	63.4	852.0	(997.7)	9,933.9
匯兌換算差額	-	-	-	74.8	-	74.8
發行以股代息股份	120.5	-	-	-	-	120.5
僱員購股權福利	-	-	2.1	-	-	2.1
儲備間轉撥	(800.0)	(98.9)	-	-	898.9	-
購股權註銷／失效時解除儲備	-	-	(8.6)	-	8.6	-
二零一一年第二次特別現金股息	-	(108.3)	-	-	-	(108.3)
二零一二年首次特別現金股息	-	(220.1)	-	-	-	(220.1)
本年度虧損	-	-	-	-	(82.5)	(82.5)
於二零一二年十二月三十一日結餘	<u>8,178.7</u>	<u>730.7</u>	<u>56.9</u>	<u>926.8</u>	<u>(172.7)</u>	<u>9,720.4</u>
於二零一三年一月一日結餘	8,178.7	730.7	56.9	926.8	(172.7)	9,720.4
匯兌換算差額	-	-	-	276.9	-	276.9
僱員購股權福利	-	-	1.6	-	-	1.6
購股權註銷／失效時解除儲備	-	-	(4.2)	-	4.2	-
本年度虧損	-	-	-	-	(47.7)	(47.7)
於二零一三年十二月三十一日結餘	<u>8,178.7</u>	<u>730.7</u>	<u>54.3</u>	<u>1,203.7</u>	<u>(216.2)</u>	<u>9,951.2</u>

附註：

- (a) 股份溢價賬之用途受百慕達一九八一公司法修訂本所管轄。
- (b) 資本贖回儲備賬之用途受香港公司條例第49H條所管轄。
- (c) 於二零零五年九月三十日，根據經香港特區高等法院法令批准之本公司特別決議案，所有已發行及實繳股本之面值由每股1.00港元減至0.01港元，因此，本公司已發行及繳足股本減少2,305,100,000港元，有關金額轉撥至股本削減儲備賬。
- (d) 透過於二零一二年十月十九日通過之特別決議案，股份溢價賬已減少800,000,000港元。因而產生之金額已轉撥至本公司之繳入盈餘賬。本公司將其已擴大之繳入盈餘用於抵銷及撇銷於二零一二年六月三十日之全部累計虧損及扣減二零一二年特別股息。

- (e) 於二零一零年五月十二日，本集團全資附屬公司與本集團非全資附屬公司訂立買賣協議（「買賣協議」），出售替代能源業務（「目標業務」）。根據買賣協議，購買代價由非全資附屬公司配發1,385,170,068股可換股優先股之方式支付。於買賣協議日，購買代價公平值為1,018,100,000港元。於二零一零年八月三十一日，收購完成，而相關可換股優先股之公平值為853,800,000港元。由於目標業務於出售后仍為本集團之附屬公司，故有關出售交易被視為與非控股股東之交易。因此，本集團已確認非控股權益減少8,100,000港元，而權益中之其他儲備則增加相同金額。

34 借款－本集團

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
非流動		
銀行借款	2,914.6	1,926.7
融資租賃負債	131.0	114.0
非控股股東貸款	52.8	51.4
	<u>3,098.4</u>	<u>2,092.1</u>
流動		
銀行借款	392.9	879.5
融資租賃負債	14.1	9.8
非控股股東貸款	11.5	10.4
	<u>418.5</u>	<u>899.7</u>
借款總額	<u><u>3,516.9</u></u>	<u><u>2,991.8</u></u>

於二零一三年，本集團之銀行借款由本集團之投資物業、預付土地租賃款、物業、機器及設備、收費公路收入、發展中物業、作銷售用途之物業及應收賬款（附註16、17、18、19、20、26及28）作抵押，其中若干項亦由本公司或其若干附屬公司提供之企業擔保作抵押。

於二零一二年，本集團之銀行借款由本集團之投資物業、預付土地租賃款、物業、機器及設備、收費公路收入、作銷售用途之物業及應收賬款（附註16、17、18、19、26及28）作抵押，其中若干項亦由本公司或其若干附屬公司提供之企業擔保作抵押。

- (a) 於結算日，本集團之有抵押銀行借款之還款期如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
一年內	392.9	879.5
第二年	714.8	181.2
第三至第五年	1,327.2	703.6
五年後	872.6	1,041.9
	<u>3,307.5</u>	<u>2,806.2</u>
須於五年內全部償還	1,585.9	1,030.5
須於五年後全部償還	1,721.6	1,775.7
	<u>3,307.5</u>	<u>2,806.2</u>

(b) 本集團借款於結算日之利率變動及合約重新定價風險如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
6個月或以下	3,038.4	2,540.3
6至12個月	478.5	451.5
	<u>3,516.9</u>	<u>2,991.8</u>

(c) 於結算日，本集團之融資租賃負債如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
融資租賃負債總額 – 最低租賃款項		
一年內	22.6	17.3
第二年	23.3	17.8
第三至第五年	74.2	56.8
五年後	62.3	69.3
	<u>182.4</u>	<u>161.2</u>
融資租賃之未來融資費用	(37.3)	(37.4)
	<u>145.1</u>	<u>123.8</u>
融資租賃負債之現值		
融資租賃負債之現值如下：		
一年內	14.1	9.8
第二年	15.6	11.0
第三至第五年	57.7	41.0
五年後	57.7	62.0
	<u>145.1</u>	<u>123.8</u>

(d) 自非控股股東之貸款為無抵押及免息。預計不會於未來十二個月內償還之貸款被分類為非流動負債。餘額主要以人民幣計值。

(e) 於結算日之實際利率如下：

	二零一三年		二零一二年	
	港元	人民幣	港元	人民幣
銀行借款	<u>0.95%-3.21%</u>	<u>5.90%-7.21%</u>	<u>0.96%-3.28%</u>	<u>6.22%-8.00%</u>

(f) 借款之賬面值按下列貨幣計值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	180.9	80.3
人民幣	3,336.0	2,911.5
	<u>3,516.9</u>	<u>2,991.8</u>

(g) 本集團有下列未動用借款信貸：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
浮動利率		
— 於一年內到期	151.0	204.9
— 於一年後到期	3,083.5	2,854.5
	<u>3,234.5</u>	<u>3,059.4</u>

(h) 非流動借款之賬面值與公平值相若。

35 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
應付賬款	135.5	59.3	—	—
應付保留款	193.3	121.5	—	—
已收物業銷售按金	530.8	668.6	—	—
其他應付款及應計費用	1,093.6	732.9	3.9	10.9
	<u>1,953.2</u>	<u>1,582.3</u>	<u>3.9</u>	<u>10.9</u>

(a) 於年結日，本集團應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
零至少於2個月	123.6	43.4
2至少於6個月	1.9	2.6
6至少於12個月	0.2	3.9
12個月及以上	9.8	9.4
	<u>135.5</u>	<u>59.3</u>

(b) 本集團應付賬款及其他應付款之賬面值按以下貨幣列值：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
港元	41.5	114.5
人民幣	1,632.7	1,207.3
美元	279.0	260.5
	<u>1,953.2</u>	<u>1,582.3</u>

(c) 於二零一三年十二月三十一日，按公平值在損益表列賬之金融負債之公平值為279,000,000港元（二零一二年：260,500,000港元）。

36 遞延所得稅負債

已確認之遞延所得稅負債及其變動如下：

	本集團			總額 百萬港元
	投資物業 公平值調整 百萬港元	預付土地 租賃款調整 百萬港元	其他項目 百萬港元	
於二零一二年一月一日	667.8	444.3	3.9	1,116.0
匯兌換算差額	7.3	3.4	0.2	10.9
於發展中物業已資本化之攤銷扣除	-	(6.1)	-	(6.1)
於損益表扣除／(計入) (附註12)	6.8	(5.4)	4.5	5.9
於二零一二年十二月三十一日	<u>681.9</u>	<u>436.2</u>	<u>8.6</u>	<u>1,126.7</u>
於二零一三年一月一日	681.9	436.2	8.6	1,126.7
匯兌換算差額	27.0	11.8	2.1	40.9
於發展中物業已資本化之攤銷扣除	-	(6.2)	-	(6.2)
於損益表扣除／(計入) (附註12)	3.8	(41.2)	0.4	(37.0)
於二零一三年十二月三十一日	<u>712.7</u>	<u>400.6</u>	<u>11.1</u>	<u>1,124.4</u>

倘有可能透過未來應課稅溢利將有關之稅項利益變現，則會就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產。本集團並無就稅項虧損1,667,500,000港元（二零一二年：1,899,400,000港元）確認遞延所得稅項資產343,300,000港元（二零一二年：399,300,000港元）可作結轉，用以抵銷日後應課稅收入。該等稅項虧損並無到期日，惟801,500,000港元（二零一二年：1,064,600,000港元）之稅項虧損將於截至二零一八年（二零一二年：二零一七年）止各個日期到期。

37 衍生工具負債

本集團一間附屬公司於二零一零年十一月二十三日以每股0.65港元向TPG附屬公司STAR Butterfly Energy Ltd（「STAR」）配發及發行300,000,000股可換股優先股。STAR可於完成初步投資後4年內隨時要求該附屬公司以每股優先股0.75港元之價格向其發行最多260,000,000股額外優先股。衍生工具負債指授予STAR之認購權，並於二零一三年及二零一二年十二月三十一日計算公平值。

38 承擔 – 本集團

(a) 資本承擔

於結算日已承擔但尚未產生之資本開支如下：

	本集團	
	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
(i) 本集團之資本承擔		
(a) 物業、機器及設備		
– 已訂約但未撥備	141.4	86.9
– 已授權但未訂約	–	227.8
(b) 物業發展項目		
– 已訂約但未撥備	2,615.2	2,031.8
	<u>2,756.6</u>	<u>2,346.5</u>
(ii) 合營公司之資本承擔		
物業發展項目已訂約但未就本集團 應佔部分作撥備	1,136.4	1,138.0
	<u>1,136.4</u>	<u>1,138.0</u>

(b) 根據經營租賃之承擔

根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租賃之未來最低租金總額如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
一年內	3.6	12.2
超過一年及五年內	2.7	19.2
超過五年	–	16.1
	<u>6.3</u>	<u>47.5</u>

(c) 未來最低應收租金

根據不可撤銷經營租賃之未來最低應收租金總額如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
一年內	99.9	92.7
超過一年及五年內	263.9	213.4
超過五年	107.7	118.3
	<u>471.5</u>	<u>424.4</u>

本集團根據經營租賃將投資物業出租。租約初步為期一至十年，並且有權選擇在到期日後續期，屆時所有條款均可重新商定。租金一般會每年上調以反映市場租金。或然租金均未有在截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度年內確認。

39 或然負債

本集團

- (a) 根據於一九九四年十一月一日採納之《深圳經濟特區住宅區物業管理條例》，本集團位於中國深圳之一項投資物業受限於房屋公用設施專用基金。管理層已於參考過往取得之法律意見後，評估就此產生之或然負債為人民幣75,800,000元（約相當於96,900,000港元）（二零一二年：人民幣75,800,000元（約相當於94,300,000港元））。由於已根據房屋公用設施專用基金規定就所指定目的支付若干保養成本金額，管理層已向相關當地政府機關提出寬免要求，因此認為毋須對基金作進一步撥備。
- (b) 於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團為物業單位若干買家安排銀行融資，並就該等買家的還款責任提供擔保。本集團過往並未因上述擔保蒙受任何損失，主要由於有關擔保只作為物業買家在辦妥按揭抵押登記前的過渡性安排，且有關擔保經由物業產權抵押，並在按揭抵押登記完成後予以解除。基於上述原因，董事會認為，買家拖欠的可能性甚微，故按公平值計量的財務擔保微不足道。

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
為若干物業單位買家的按揭融資提供擔保	<u>170.2</u>	<u>81.2</u>

本公司

於二零一三年十二月三十一日，本公司就授予若干附屬公司之信貸融資提供擔保為746,400,000港元（二零一二年：250,500,000港元）。

40 關聯方交易

除此等財務報表其他部份披露之交易及結餘外，年內重大關聯方交易如下：

(a)

	附註	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
來自向海南金海漿紙業有限公司 (「金海」) 供水之收入	(i)、(ii)	—	17.9

附註：

(i) 本集團持有65%股本權益之前附屬公司洋浦供水有限責任公司(「洋浦供水」)與黃氏家族間接控制之公司金海訂立供水協議及補充協議，自二零零九年一月一日起為期三年。來自金海之收入按規管此項交易之協議及補充協議之條款進行。於二零一一年十二月八日，本集團與金海訂立補充協議，自二零一二年一月一日起延長供水協議條款三年。

根據供水協議及補充協議提供供水服務構成聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章定義下之非豁免持續關連交易。

(ii) 於二零一二年五月二十二日，本集團與黃氏家族間接控制之公司海南金海貿易(香港)有限公司(「買方」)訂立協議，以現金代價162,300,000港元出售富利島投資控股有限公司(「富利島」)全部股本權益。富利島為本集團之間接全資附屬公司，擁有洋浦供水65%股本權益。買方亦承諾促使富利島償還結欠本集團之貸款92,300,000港元。該交易於二零一二年六月完成。

有關交易構成根據上市規則第14A章定義下之關連交易。

(b) 於二零一零年六月，本公司與本公司其中一名主要股東華創集團有限公司訂立補充協議，以修訂及補充日期為二零零七年十月八日之循環貸款協議。據此，本公司可於上述貸款協議日期起計九十六個月期間內借入最多1,000,000,000港元。該筆貸款為無抵押、按港元最優惠利率加2%年利率計息。本公司須於上述協議到期日時償還貸款及應計利息。

自二零一一年十二月三十一日並無未償還貸款結餘。

有關交易並不構成根據上市規則第14A章定義下之關連交易。

(c) 於二零一三年十二月三十一日，本集團若干附屬公司就授予若干聯營公司之信貸融資提供擔保為165,000,000港元(二零一二年：727,200,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本公司就授予若干附屬公司之信貸融資提供擔保為746,400,000港元(二零一二年：250,500,000港元)。

有關交易並不構成根據上市規則第14A章定義下之關連交易。

(d) 主要管理層成員之補償

主要管理層成員僅指本公司董事。已付或應付予主要管理層成員之補償如下：

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
董事袍金	1.5	1.5
薪金及其他福利	26.2	30.4
退休金計劃之僱主供款	0.1	0.1
購股權福利	0.7	2.5
	<u>28.5</u>	<u>34.5</u>

41 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得／(所用) 現金淨額之對賬

	二零一三年 百萬港元	二零一二年 百萬港元
所得稅前溢利	162.5	154.2
財務收入	(36.7)	(52.3)
折舊及攤銷	121.3	126.7
僱員購股權福利，淨額 (附註11)	1.8	2.0
投資物業公平值調整	(1.7)	(71.0)
資產減值虧損之撥備 (附註7)	16.1	20.6
完成附屬公司清盤之收益－淨額	(2.8)	－
出售附屬公司之收益－淨額	－	(141.8)
匯兌虧損／(收益) 淨額	17.6	(1.6)
出售物業、機器及設備之虧損／(收益)－淨額	1.2	(11.1)
按公平值在損益表列賬之金融資產及 金融負債公平值虧損／(收益)－淨額	16.3	(7.1)
收回以往年度撤銷之應收款	－	(49.1)
回撥成本之撥備	(1.6)	(2.5)
融資成本	135.5	160.5
應佔聯營公司溢利減虧損	(100.5)	(148.0)
應佔合營公司溢利減虧損	(75.9)	2.3
營運資金變動前經營溢利／(虧損)	253.1	(18.2)
發展中物業增加	(1,150.8)	(714.3)
預付土地租賃款增加	(23.0)	－
作銷售用途之物業減少	910.4	13.7
存貨減少	2.8	1.4
其他非流動應收款以及應收賬款及其他應收款減少	59.8	97.0
其他非流動應付款以及應付賬款及 其他應付款 (減少)／增加	(27.9)	387.2
非控股權益增加	－	1.7
營業所得／(所用) 現金	<u>24.4</u>	<u>(231.5)</u>

(b) 出售附屬公司

二零一二年
百萬港元

所出售資產淨值：	
預付土地租賃款	10.1
無形資產	3.4
現金及現金等價物	70.8
應收賬款及其他應收款	42.7
物業、機器及設備	164.0
應付賬款及其他應付款	(0.1)
其他貸款	(93.1)
非控股權益	(61.3)
	<hr/>
	136.5
於出售時解除匯兌儲備	(23.7)
出售附屬公司之收益	141.8
	<hr/>
現金代價	254.6
	<hr/> <hr/>

(c) 有關出售附屬公司之現金及現金等價物流入淨額分析

二零一二年
百萬港元

現金代價	254.6
所出售現金及現金等價物	(70.8)
	<hr/>
	183.8
	<hr/> <hr/>

42 比較數字

綜合財務報表及其相關附註所載若干比較數字已重新分類，以符合本年度之列賬形式。

(C) 重大變動

於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日）以來並無知悉重大變動。

(D) 債項聲明

於二零一五年一月三十一日（即本綜合文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借款為約3,937,900,000港元，包括有抵押銀行貸款約3,658,000,000港元、來自少數權益股東的無抵押貸款約266,700,000港元及賬面值為13,200,000港元的可換股債券。

本集團的銀行貸款乃以合法抵押固定資產（包括總面值約8,101,500,000港元的投資物業、預付土地租賃款、物業、機器及設備）、為數約人民幣1,161,900,000元（相當於約1,438,100,000港元）的發展中物業、為數約人民幣1,222,900,000元（相當於約1,513,600,000港元）的持作銷售物業）、為數人民幣53,700,000元（相當於約66,500,000港元）的應收賬款、為數人民幣240,000,000元（相當於約297,000,000港元）的已抵押存款、若干收益賬權利以及本公司及其附屬公司提供的公司擔保合共1,628,800,000港元作抵押。

可換股債券將於二零一六年十二月二十二日到期，面值為約13,200,000港元，或持有人可選擇於到期日按每41.6982港元一股的比例將其兌換為股份。

此外，本集團有為數人民幣75,800,000元（相當於約93,800,000港元）之或然負債，此乃有關根據於一九九四年十一月一日採納之《深圳經濟特區住宅區物業管理條例》，本集團於中國深圳之一項投資物業之房屋公用設施專用基金（「基金」）之進一步撥備。該金額已由管理層參考過往所得法律意見後評估。由於已根據基金規定就所指定目的支付若干保養成本款額，故管理層已向相關當地政府機關提出寬免要求，因此管理層認為毋須對基金作出撥備。

於二零一五年一月三十一日，本集團已為若干物業買家安排銀行融資並就該等買家的付款義務提供擔保人民幣246,900,000元（相當於約305,500,000港元）。擔保僅為完成按揭登記前針對物業買家作出的過渡性安排，乃以物業權利作抵押。彼等將於按揭登記完成時即刻解除。

於二零一五年一月三十一日，本集團已就授予其聯營公司的借款提供擔保，金額約為人民幣120,000,000元（相當於約148,500,000港元）的借款提供擔保。

以人民幣計值的結餘已按人民幣1.00元兌1.2377港元的匯率換算為港元。

除上文所述及集團內公司間負債及於正常業務過程中的一般應付賬款及其他應付款項外，於二零一五年一月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何未償還按揭、押記、已發行但未兌換或已授權或以其他方式設立但未發行的債權證或其他類似借貸或屬借貸性質的債項（包括銀行透支）、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、任何擔保或其他重大或然負債。

董事已確認，除上文所述者外，本集團的債項及或然負債自二零一五年一月三十一日以來並無任何重大變動。

以下為獨立估值師萊坊測計師行有限公司就其對本集團物業權益於二零一五年一月三十一日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本綜合文件。



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：

位於香港及中華人民共和國多項物業之估值

我司遵照閣下指示，對香港建設(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於香港特別行政區(「香港」)及中華人民共和國(「中國」)持有並向我司展示的多項物業權益進行估值。我司確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我司認為必要之其他資料，以便向閣下提供我司對此等物業於二零一五年一月三十一日之市值之意見，以供載入貴集團刊發之綜合文件。

估值基準

我司之估值乃我司對各物業市值之意見。所謂市值，就我司所下定義而言，乃指「經適當推銷後，自願買家及自願賣家經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃賣家可於市場合理取得之最佳價格及買家可於市場合理取得之最優惠價格。有關估計尤其不會計及因特殊條款或情況(如與出售有關之任何人士授出之非典

型融資、出售及售後租回安排、特殊考慮或優惠或特別價值之任何元素)而導致估計價格上升或下跌。物業市值之估計亦未計及買賣成本及並無抵銷任何相關稅項。

估值方法

我司於市場上有可資比較交易時採用直接比較法對第一類、第三類及第四類物業進行估值，並假設物業可以交吉形式出售。

我司按呈交我司之文件所示收入淨額撥充資本之基準對第二類物業進行估值，並參考市場現有銷售憑證(倘適用)。我司已計及開支，並於適當情況下對潛在復歸收入作出撥備。

對 貴集團租賃之第五類物業之物業權益進行估值時，我司已參考其租期所得溢利租金以及其分租及／或轉讓物業租期權益所產生之權利。

對於第六類中 貴集團於中國持有之發展中物業及第七類中 貴集團於中國持有待日後發展之物業，我司按該等物業將根據 貴集團向我司提供之發展計劃發展及竣工進行估值。我司假設該等發展計劃均已獲授批准。於達致估值意見時，我司已參考本地可資比較之交易，並已考慮完成開發項目所需支銷以反映已竣工開發項目質素的建築成本。

業權文件及產權負擔

我司並無獲提供有關香港物業之任何業權文件摘要，惟我司已於土地註冊處進行查冊。然而，我司並無查閱文件正本以核實所有權。我司獲提供有關位於中國的物業業權之文件摘要。然而，我司並無查閱文件正本，以核實所有權或確定是否有於我司所獲副本並無顯示之任何修訂。我司在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及 貴集團中國法律顧問君合律師事務所提供之意見。我司並無理由懷疑 貴集團及／或 貴集團中國法律顧問所提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。

我司編製報告時並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔之任何開支或稅項。除另有說明外，我司假設物業權益概無附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我司在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料及 貴集團中國法律顧問就中國物業業權所提供之法律意見。我司並無理由懷疑 貴集團及／或 貴集團中國法律顧問所提供對估值而言屬重要之資料的真實性及準確性。我司已接納 貴集團所提供有關物業識別、規劃批文或法定通告、地役權、年期、開發建議、開發計劃、建築成本預算、支銷建築成本以及佔地及建築面積之意見。隨附估值報告所載尺寸、量度及面積均按我司所獲取之資料作基準，因此僅為約數。我司無法進行詳盡的實地測量，以核實有關物業之佔地及建築面積，我司假設所獲文件所載的面積乃屬正確無誤。我司亦獲 貴集團告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

視察及量度

我司曾視察所估物業之外貌，並在可能情況下視察其內部。我司之經理駱健穎於二零一五年一月對第一類物業進行視察；執行董事梁偉明、副董事徐斌、高級經理盧志洪、經理阮揚及助理估值師溫穎於二零一五年一月對第二類至第七類物業進行。此外，我司並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，我司並無發現任何嚴重損壞。然而，我司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。我司亦無對任何服務設施進行測試。

結構狀況

我司並無獲指示對有關物業進行任何結構測量或設施測試。我司之估值乃基於有關物業處於良好之維修狀況、設施操作理想，且並無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞之基準下進行。此外，我司並無進行實地調查以確定地面狀況及設施等適用於未來任何發展。我司之估值乃基於該等方面均屬良好之假設而編製。

估物業之識別

我司已採取合理謹慎的態度及技能（但對 閣下將並無絕對義務）以確保有關物業（ 閣下指示中提及之物業地址）為我司已視察且已載於估值報告中之物業。若就該物業地址，或該物業將予估值之範圍有歧義， 閣下應在指示中提示我司或於收到我司之報告後立即提示我司注意。

環境問題

我司並非環境專家，故我司並沒有對土地或建築物進行任何環境污染之科學調查，亦並無責任搜查過往之公開案例，以尋找可能造成潛在污染之行為證據。在缺乏行適當調查且並無明顯理由懷疑潛在污染的情況下，我司之估值於編製時乃假設有關物業未受環境污染影響。若懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查且知會我司前，該估值則將仍然有效。

遵守相關條例及規章

我司假設該物業之興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知，惟另有說明者除外。我司進一步假設，於本報告中作為依據的，關於該等物業的任何使用的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權均已全部取得，惟另有說明者除外。

污染

我司並無獲指示進行任何調查，以確定興建該等物業時有否使用任何有害或危險物料，因此，我司於估值過程中乃假設該等物業不含上述物料。然而，倘該等物業或任何鄰近土地於日後被確認存在污染問題，或該等物業於過往或目前用途會產生污染，則我司保留對本報告所載估值作出調整之權利。

備註

於編製估值報告時，我司已遵守香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則（2012年版本），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項應用指引相關條文以及證券及期貨事務監察委員會之公司收購、合併及股份回購守則規則11的所載規定。

貨幣

除非另有指明，所有金額均以人民幣或港元呈列，所採納之匯率為1港元兌人民幣0.806元。該匯率與估值日期之當時匯率相若，且於該日至本函件日期期間，港元兌人民幣之匯率並無出現重大波動。

第一類物業並無潛在稅務負擔。對於第二類至第七類物業，倘出售物業權益，則可能會產生潛在稅項負擔。倘出售位於中國之物業權益，產生之潛在稅項負擔可能包括營業稅（交易額之5%）、城市維護建設稅（營業稅之7%）、教育附加稅及附加費（營業稅之3%）、企業所得稅（出售純利之25%）、印花稅（交易額之0.05%）及土地增值稅（適用稅率介乎淨增加金額減可扣減項目後之30%至60%）。對於第二、三、五至七類物業，由於 貴集團並無具體計劃出售該等物業，故相關稅項負擔被實體化的可能性為微。

對於第四類物業，該等物業將於適當時候出售，故相關稅項負擔被實體化的可能性為高。

隨函附奉我司之估值概要及估值證書。

此致

香港九龍
麼地道75號
南洋中心
一期九樓
香港建設（控股）有限公司
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

執行董事

中國估價部主管

梁偉明

MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)

謹啟

二零一五年四月十六日

備註：梁偉明，MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)，自一九九九年為萊坊測計師行有限公司之合資格估值師，擁有19年香港物業估值經驗，並於中華人民共和國及亞太區物業估值方面擁有豐富經驗。

估值概要

物業	於二零一五年 一月三十一日		貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
第一類 – 貴集團於香港持作自用之物業			
1. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號南洋中心一期 9樓1-6號單位及S1室	135,000,000港元	100%	135,000,000港元
2. 香港九龍尖沙咀 加連威老道98號 東海商業中心地庫2層 第52號及53號停車位	2,600,000港元	100%	2,600,000港元
3. 香港九龍尖沙咀麼地道75號 南洋中心地庫P5號停車位	1,300,000港元	100%	1,300,000港元
合計（第一類）：	<u>138,900,000港元</u>		<u>138,900,000港元</u>
第二類 – 貴集團於中國持作投資之物業			
4. 中國廣東省廣州市天河區 天河北路233號中信廣場之 三個住宅單位、 部份零售裙樓及停車位	人民幣 1,223,730,000元	40%	人民幣 489,492,000元

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值	
	人民幣			人民幣	
5. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場（亦稱「地王大廈」） 1樓、2樓及58樓之部份	人民幣 183,120,000元		100%	人民幣 183,120,000元	
6. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場（亦稱「地王大廈」） 購物商場及若干停車位	人民幣 1,051,000,000元		100%	人民幣 1,051,000,000元	
7. 中國天津市和平區 西康路與成都道交口 賽頓中心28樓1至7單位	人民幣 27,500,000元		100%	人民幣 27,500,000元	

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值	
	人民幣			人民幣	
8. 中國浙江省湖州市南潯區 南潯經濟開發區強華路2333號 南潯國際建材城B區及C區 1、2、3樓之部份零售單位	人民幣 437,100,000元		100%	人民幣 437,100,000元	
小計：	人民幣 2,922,450,000元			人民幣 2,188,212,000元	
第三類 – 貴集團於中國持作自用之物業					
9. 中國廣東省深圳市 羅湖區深南東路5002號 信興廣場（亦稱「地王大廈」） 208及209兩個辦工單位	人民幣 11,800,000元		100%	人民幣 11,800,000元	
10. 位於中國重慶市 長壽區重慶化工園區之 一個化工廠房	無商業價值		70.65%	無商業價值	
小計：	人民幣 11,800,000元			人民幣 11,800,000元	

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值	
	人民幣			人民幣	
第四類 – 貴集團於中國持作出售之物業					
11. 中國廣東省深圳市 羅湖區東門中路2071號 南海中心零售／娛樂裙樓 1－3樓所有商舖 (1樓105號單元除外) 及 地庫中的69個停車位	人民幣 175,130,000元		100%	人民幣 175,130,000元	
12. 中國廣東省江門市 臨江路奕聰花園一期及二期	人民幣 373,000,000元		100%	人民幣 373,000,000元	
13. 中國天津市南開區 紅旗南路奕聰花園	人民幣 1,870,000,000元		75%	人民幣 1,402,500,000元	
14. 中國浙江省湖州市 南潯區南潯經濟開發區 強華路2333號 南潯國際建材城B區及C區 1、2、3樓之部份零售單位	人民幣 137,300,000元		100%	人民幣 137,300,000元	
小計：	人民幣 2,555,430,000元			人民幣 2,087,930,000元	

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值	
第五類 – 貴集團於中國租賃之物業					
15. 中國北京市東城區 前門東大街23號前門23號	無商業價值		70.9%	無商業價值	
小計：	無商業價值			無商業價值	
第六類 – 貴集團於中國持有之發展中物業					
16. 位於中國上海虹口區 四川北路4號之兩幅土地	人民幣 4,527,000,000元		60%	人民幣 2,716,200,000元	
17. 位於中國遼寧省瀋陽市 和平區寧波路之三幅土地	人民幣 1,940,000,000元		100%	人民幣 1,940,000,000元	
18. 中國廣東省江門市臨江路奕聰花 園三期	人民幣 216,000,000元		100%	人民幣 216,000,000元	
小計：	人民幣 6,683,000,000元			人民幣 4,872,200,000元	

物業	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值		貴集團 應佔權益	貴集團應佔 於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值	
	人民幣			人民幣	
第七類 – 貴集團於中國持作未來發展之物業					
19. 位於中國天津市靜海區 規劃中之團泊新城內 團泊湖東部之一幅土地	人民幣 1,710,000,000元		100%	人民幣 1,710,000,000元	
20. 中國浙江省湖州市 南潯區南潯經濟開發區 強華路2333號之一幅土地	人民幣 14,500,000元		100%	人民幣 14,500,000元	
小計：	人民幣 1,724,500,000元			人民幣 1,724,500,000元	
合計（第二至七類）：	人民幣 13,897,180,000元			人民幣 10,884,642,000元	

估值證書

第一類 – 貴集團於香港持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
1. 香港九龍尖沙咀 麼地道75號 南洋中心一期九樓 1-6號單位及S1室 九龍內地段 第10549號 26,000份之631份 不可分割部份	南洋中心一期為一幢10層高寫字樓(3-12樓)，其下為6層高裙樓，包括一個地下停車場、3層購物商場(地庫1層、地下低層及地下高層)及2層寫字樓(1-2樓)。該幢大樓於一九八二年落成。 該物業包括南洋中心一期九樓的六個辦公單位及一間儲物室，總建築面積約1,350.98平方米(14,542平方呎)。 九龍內地段第10549號乃根據賣地條款UB11135號持有，自一九七七年十月十四日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。	於估值日期，該物業由業主佔用。	135,000,000 港元 (貴集團應佔 100%權益： 135,000,000 港元)

附註：

- 於估值日期，該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Sky Universe Limited。
- 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
 - 日期為一九八二年二月二十四日之佔用許可證第K6/82號(註冊摘要編號UB2221695)。
 - 日期為一九八二年五月四日之大廈公契(註冊摘要編號為UB2280641號及重新註冊之註冊摘要編號為UBUB2318649號)
 - 工務司署(地政測量處)工務司出具之日期為一九八二年三月三十日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715206)。
 - 註冊總署署長(地政專員)出具之日期為一九八二年四月一日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715207)。
 - 於二零零七年四月三十日以大新銀行有限公司為受益人作出之按揭(註冊摘要編號為07052900890035)。
 - 於二零零八年四月三十日以大新銀行有限公司為受益人作出之第二次按揭(註冊摘要編號為08050901350023)。
- 根據二零一三年十二月三日公示之尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
2. 香港九龍尖沙咀 加連威老道98號 東海商業中心 地庫二層 第52號及53號 停車位	東海商業中心乃於一九八二年落成、建於兩層地庫上之15層高寫字樓。地庫2層全層設計為停車場，而地庫1層、地面及1樓全層則作零售用途。大樓餘下以上樓層由2樓至14樓則規劃為辦公單位。	於估值日期，該物業由業主佔用。	2,600,000港元 (貴集團應佔 100%權益： 2,600,000港元)
九龍內地段 第10601號 第8,000份之 4份不可 分割部份。	該物業包括地庫2層中兩個停車位。 九龍內地段第10601號乃根據賣地條款UB11285號持有，自一九七九年一月九日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司香港建設（香港）工程有限公司。
2. 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九八二年五月一日之契約書（註冊摘要編號UB2260984號）。
 - (ii) 日期為一九八二年五月一日之契約書（註冊摘要編號為UB2260984）重新註冊（註冊摘要編號為UB5190556）。
 - (iii) 日期為一九九二年四月三十日之轉讓確認及修正契約以及大廈公契（註冊摘要編號UB5252264號）
 - (iv) 日期為一九九二年三月三十日之轉讓（註冊摘要編號UB2319549號）證明契約（註冊摘要編號UB5299061號）。
3. 根據二零一三年十二月三日公示之尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值
3. 香港九龍尖沙咀麼地道75號南洋中心地庫P5號停車位	南洋中心一期為一幢10層高寫字樓(3-12樓)，其下為6層高裙樓，包括一個地下停車場、3層購物商場(地庫1層、地面及閣樓)及2層寫字樓(1-2樓)。該幢大樓於一九八二年落成。	於估值日期，該物業由業主佔用。	1,300,000港元
九龍內地段第10549號26,000份之6份不可分割部份	該物業包括南洋中心地庫一個停車位。		(貴集團應佔100%權益：1,300,000港元)
	九龍內地段第10549號乃根據賣地條款UB11135號持有，自一九七七年十月十四日起為期75年，並可重續75年。就該地段每年應付之政府地租為1,000港元。		

附註：

1. 於估值日期，該物業之登記業主為 貴集團全資附屬公司Sky Universe Limited。
2. 於估值日期，該物業須受以下已於土地註冊處註冊之產權負擔規限：
 - (i) 日期為一九八二年二月二十四日之佔用許可證第K6/82號(註冊摘要編號UB2221695)。
 - (ii) 日期為一九八二年五月四日之大廈公契(註冊摘要編號為UB2280641號及重新註冊之註冊摘要編號為UBUB2318649號)。
 - (iii) 工務司署(地政測量處)工務司出具之日期為一九八二年三月三十日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715206)。
 - (iv) 註冊總署署長(地政專員)出具之日期為一九八二年四月一日之合約完成證明書(註冊摘要編號UB2715207)。
3. 根據二零一三年十二月三日公示之尖沙咀分區計劃大綱草圖編號S/K1/28，於估值日期，該物業位於劃為「商業」用途之區域內。

第二類 – 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值								
4. 中國 廣東省 廣州市 天河區 天河北路233號 中信廣場之三個 住宅單位、 部份零售裙樓及 停車位 (詳情請參閱附註1)	<p>中信廣場(「該發展項目」)坐落於一幅位於廣州市天河區天河北路北面、面積約23,126.80平方米之土地。</p> <p>該發展項目包括一幢75層高的寫字樓、兩幢38層高的雙塔式住宅大樓，全部興建於一個5層高零售／娛樂裙樓上，裙樓下另設有兩層地庫停車場。該發展項目於一九九七年落成。</p> <p>該物業包括該發展項目的三個住宅單位、部份零售裙樓及658個停車位。物業明細詳情表載於下文附註(1)。</p> <p>該物業住宅及零售場地之概約建築面積詳情如下：</p>	<p>該物業零售部份總可出租面積約34,676平方米的部份乃根據多項租約出租，最遲一份租約將於二零二五年九月屆滿，月租金總額約人民幣5,440,000元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>該物業之兩層地庫停車場以收費公共停車場之模式經營。</p> <p>該物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣 1,223,730,000元 (貴集團 應佔40%權益 人民幣 489,492,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>概約 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>392.08</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>34,984.88</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>35,376.96</u></td> </tr> </tbody> </table>	部份	概約 建築面積 (平方米)	住宅	392.08	零售	34,984.88	合計：	<u>35,376.96</u>		
部份	概約 建築面積 (平方米)										
住宅	392.08										
零售	34,984.88										
合計：	<u>35,376.96</u>										
	<p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零三四年九月二十九日及二零六四年九月二十九日屆滿，分別作商業及住宅用途。</p>										

附註：

1. 該物業包括以下單位：

住宅

住宅大樓第2座24樓3號單位、36樓2號單位及37樓2號單位。

零售

商業裙樓1至4層部份商舖（121至123、137至140、147、250及251A號除外）及商業裙樓第5層其中部份。

停車位

地庫1層及2層的658個停車位。

2. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零三年十二月三日之房屋所有權證粵房地證字第C2286636至C2286640號，該物業總建築物面積為34,297.59平方米之零售部份由熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司持有，自一九九四年九月三十日起計為期40年，作商業用途。
3. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年七月三十日之房屋所有權證穗字第0140080260號，該物業總建築面積為687.29平方米之零售部份由熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司持有，自一九九四年九月三十日起計為期40年，作商業用途。
4. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年七月三十日之房屋所有權證穗字第0150235029號，該物業總建築面積為128.16平方米之住宅部份由熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司持有，自一九九四年九月三十日起計為期70年，作住宅用途。
5. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年七月三十日之房屋所有權證穗字第0150235300號，該物業總建築面積為128.16平方米之住宅部份由熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司持有，自一九九四年九月三十日起計為期70年，作住宅用途。
6. 根據廣州國土資源和房屋管理局所發出日期為二零零九年七月三十日之房屋所有權證穗字第0150235302號，該物業總建築面積為135.76平方米之住宅部份由熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司持有，自一九九四年九月三十日起計為期70年，作住宅用途。
7. 據 貴集團告知，熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司是香港建設蜆殼發展有限公司的全資附屬公司，而 貴集團擁有後者之40%權益。
8. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
- (i) 熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司已合法取得該物業住宅及零售部份之土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 熊谷蜆殼發展（廣州）有限公司可佔有及使用該物業，且於土地使用權期限內有權出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值
5. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路5002號 信興廣場 (亦稱「地王大廈」) 1樓、2樓及 58樓之部份	信興廣場(「該發展項目」)為一項大型商業/住宅綜合發展項目,包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓,於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。 該物業包括寫字樓1樓、2樓(208及209室除外)及58樓之辦公樓區域。該物業之總建築面積約為5,609.59平方米。 該物業已獲授土地使用權,年期為50年,自一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止。	該物業總建築面積約5,178.69平方米之部份現時根據多份租約出租,最遲一份租約將於二零一八年四月屆滿,月租金總額約人民幣840,000元(不包括管理費及服務費)。	人民幣 183,120,000元 (貴集團應佔 100%權益 人民幣 183,120,000元)

附註：

1. 根據三份房屋所有權證書,該發展項目部份總建築面積約6,535.97平方米之所有權歸屬於祈福房地產開發(深圳)有限公司,土地使用權年期於二零四五年一月一日屆滿,作辦公用途。各證書之詳情載列如下：

證書編號	單位	業主	建築面積 (平方米)	發出日期
深房地字第2000473445	1樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,162.62	二零零九年十二月七日
深房地字第2000473444	2樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,162.62	二零零九年十二月七日
深房地字第2000473441	58樓全層	祈福房地產開發(深圳)有限公司	2,210.73	二零零九年十二月七日

2. 據 貴集團告知,祈福房地產開發(深圳)有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司,而 貴集團擁有祈福投資有限公司之100%權益。

3. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見,其中包括下列內容：—

- (i) 祈福房地產開發(深圳)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
- (ii) 祈福房地產開發(深圳)有限公司可佔有及使用該物業,且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
- (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
6. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路 5002號 信興廣場 (亦稱「地王大廈」) 購物商場及 若干停車位	<p>信興廣場(「發展項目」)為一項大型商業/住宅綜合發展項目,包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓,於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。</p> <p>該物業包括購物商場全部五層零售樓層(地下低層、地下高層及2-4樓,地下高層109及110號商舖除外),以及地下低層及地庫樓層之895個停車位。</p> <p>根據獲提供資料,購物商場總建築面積及實用面積分別約為25,037.47平方米及15,362.81平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權,年期為50年,自一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止,作零售用途。</p>	<p>購物商場總實用面積約13,783平方米之部份受多份租約規限,最遲一份租約將於二零一九年十一月屆滿,月租金總額約人民幣3,096,000元(不包括管理費及服務費)。</p> <p>地下底層及兩層地庫之停車場以收費公共停車場之方式經營。</p> <p>該物業之餘下部份現時空置。</p>	<p>人民幣 1,051,000,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 1,051,000,000元)</p>

附註：

- 根據日期為二零零五年三月十八日之房屋所有權證深房地字第2000245799號及深房地字第2000245800號、日期為二零零零年六月十四日之房屋所有權證深房地字第2000048557號、日期為二零零九年十月三十日之房屋所有權證深房地字第2000466960號以及日期為二零一零年二月三日之房屋所有權證深房地字第2000483730號,該物業之零售部份由祈福房地產開發(深圳)有限公司持有,年期為50年,由一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止。
- 據 貴集團告知,該物業零售部份中地下低層受以大新銀行深圳分行為受益人之按揭規限,代價為人民幣70,000,000元,由二零零九年十一月三日起至二零一六年十一月三日止。於估值日期,該銀行按揭貸款為人民幣21,349,201.29元。
- 據 貴集團告知,該物業零售部份中地下高層及2至4層受以中國建設銀行為受益人之兩項按揭規限,一份由二零零七年三月二十八日起為期10年,代價為人民幣84,000,000元,而另一份由二零零八年二月十九日起為期9年,代價為人民幣166,000,000元。於估值日期,該等銀行按揭貸款分別為人民幣23,490,017.26元及人民幣48,581,608.76元。
- 據 貴集團告知,該物業零售部份第3層受以平安銀行為受益人之按揭規限,代價為人民幣80,000,000元,由二零一零年三月二十二日起為期10年。於估值日期,該銀行按揭貸款為人民幣42,000,000元。

5. 據 貴集團告知，祈福房地產開發（深圳）有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司
6. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
 - (i) 祈福房地產開發（深圳）有限公司已合法取得該物業零售部份之土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 祈福房地產開發（深圳）有限公司可佔有及使用該物業，且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (iii) 該物業受多項按揭規限；及
 - (iv) 祈福房地產開發（深圳）有限公司於轉讓、出租或以其他方式處置該物業前須事先取得承按人之書面同意；

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
7. 中國 天津市 和平區 西康路與成都道交口 賽頓中心28樓1至7單位	賽頓中心為一個綜合發展項目，包括一幢28層寫字樓及兩幢30層高住宅大樓，於二零零六年落成。 該物業包括賽頓中心28樓全層（1至7單位）。該物業之概約建築面積如下：	該物業受一份租約規限，租期將於二零一七年十月屆滿，月租金總額約人民幣149,000元（不包括管理費及服務費）。	人民幣 27,500,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 27,500,000元)
	單位	建築面積 (平方米)	
	2801	222.66	
	2802	259.97	
	2803	259.79	
	2804	220.16	
	2805	259.97	
	2806	151.78	
	2807	113.27	
	合計：	<u>1,487.60</u>	
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零五五年四月四日屆滿，作非住宅用途。		

附註：

- 根據天津市國土資源和房屋管理局所發出之七份房屋所有權證，該物業之所有權歸屬於深圳熊谷物業管理有限公司。該等房屋所有權證之詳情如下：

證書編號	單位	建築面積 (平方米)	樓宇用途	屆滿日期	發出日期
房地證津字第 101020800600號	2801	222.66	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800609號	2802	259.97	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800601號	2803	259.79	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800602號	2804	220.16	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800603號	2805	259.97	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800610號	2806	151.78	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日
房地證津字第 101020800611號	2807	113.27	非住宅	二零五五年四月四日	二零零八年 一月二十五日

2. 據 貴集團告知，深圳熊谷物業管理有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
3. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
 - (i) 深圳熊谷物業管理有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 深圳熊谷物業管理有限公司可佔有及使用該物業，且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

附註：

1. 根據日期為二零一零年八月二十六日之國有土地使用權證湖土國用(2007)第31-19323號，湖州南潯國際建材城有限公司獲湖州市國土資源管理局授予該物業土地面積約為165,844.30平方米之土地使用權，年期至二零四七年二月二十五日止，作商業用途。
2. 根據湖州南潯國際建材城有限公司所獲得日期為二零零八年五月十五日之建設用地規劃許可證330503200800002號，一幅土地面積約207,628.00平方米之土地已獲得許可開發。
3. 根據日期為二零零八年五月十六日之建設工程規劃許可證330503200800005號，B區及C區（總建築面積約206,806.00平方米）已獲得許可開發。
4. 根據日期為二零零八年六月二日之建築工程施工許可證30509200806020101號，湖州南潯國際建材城有限公司就B區及C區（總建築面積約206,806.00平方米）之建設工程已獲得許可。
5. 根據預售許可證(2008)027號，湖州南潯國際建材城有限公司已就B區總建築面積約48,669平方米之預售取得湖州市規劃及建設局同意。
6. 根據湖州市規劃及建設局發出之1,090份房屋所有權證，B區及C區之部份（總建築面積141,138.37平方米）的房屋所有權歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司，作商業用途。
7. 根據浙江省湖州市南潯區人民政府（「甲方」）及貴公司於二零零六年四月十九日訂立之投資協議，南潯國際建材城一期不超過50%之經營面積可於市場上出售，貴公司可將餘下部份租予甲方或售予甲方或任何甲方指定之購買者。

據貴集團告知，該物業包括如該投資協議所述的餘下部份。雖然餘下部份僅可售予甲方或任何甲方指定之購買者，但並無對價格作出限制，因此我司於估值中假設貴集團可按市場價格向甲方或任何甲方指定之購買者出售該物業。

8. 據貴集團告知，湖州南潯國際建材城有限公司為貴集團之全資附屬公司。
9. 我司已獲提供貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
 - (i) 湖州南潯國際建材城有限公司已合法取得B區及C區之土地使用權及該物業之房屋所有權；
 - (ii) 對該物業B區及C區已訂約出售之部份，於代價悉數付清後，買家有權將該等部份之土地使用權及房屋所有權轉至其名下；
 - (iii) 除該物業B區及C區已訂約出售之部份外，湖州南潯國際建材城有限公司可合法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業，惟須受相關法律法規及與浙江省湖州市南潯區人民政府訂立之協議規限；及
 - (iv) 除已訂約出售之部份外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

第三類 — 貴集團於中國持作自用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值
9. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 深南東路 5002號 信興廣場 (亦稱「地王大廈」) 208及209兩個 辦公單位	信興廣場(「該發展項目」)為一項大型商業/住宅綜合發展項目,包括興建於一座5層高購物商場上的一幢27層高住宅大樓以及一幢72層高寫字樓,於一九九六年落成。該發展項目亦包括地下低層及地庫停車場設施。 該物業包括寫字樓208及209兩個辦公單位。該物業之總建築面積約為409.88平方米。 該物業已獲授土地使用權,年期為50年,由一九九五年一月二日起至二零四五年一月一日止,作辦公用途。	該物業現時由貴公司佔用作辦公室。	人民幣 11,800,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 11,800,000元)

附註：

- 根據房地產權證深房地字第2000473444號,該物業第2層總建築面積約為2,162.62平方米之所有權歸屬於祈福房地產開發(深圳)有限公司,土地使用權年期於二零四五年一月一日屆滿,作辦公用途。
- 據貴集團告知,祈福房地產開發(深圳)有限公司為祈福投資有限公司之全資附屬公司,而貴集團擁有祈福投資有限公司100%之權益。
- 我司已獲提供貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見,其中包括下列內容:—
 - 祈福房地產開發(深圳)有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權;
 - 祈福房地產開發(深圳)有限公司可佔有及使用該物業,且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業;及
 - 該物業並無按揭及其他產權負擔。

			於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
10. 位於中國 重慶市 長壽區 重慶化工園區之 一個化工廠房	<p>該物業包括一間化工廠房，坐落於重慶化工園區內，化南路南面一幅土地面積約335,855.00平方米之土地上。</p> <p>該物業包括若干幢1至3層高、磚／混凝土建造之樓宇，總建築面積約20,991.10平方米(225,948平方呎)，以及若干構築物，其上層結構自二零零六年起分期竣工。該物業土地面積約為318,147.84平方米的餘下部份則尚待開發。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，年期為50年，於二零五五年六月二十八日屆滿，作工業用途。</p>	該物業由 貴集團 佔用。	無商業價值

附註：

1. 根據重慶市國土資源局發出日期為二零零五年七月四日之國有土地使用權證重國用(2005)字第850號，重慶環球石化有限公司獲授予該物業土地面積為335,855.00平方米之土地使用權，年期於二零五五年六月二十八日屆滿，作工業用途。
2. 於估值日期，倘以交吉形式出售，該物業之土地部份市值為人民幣77,200,000元。
3. 據 貴集團告知，重慶環球石化有限公司為 貴集團擁有70.65%權益之附屬公司。
4. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
 - (i) 根據該物業相關之國有土地出讓合同，約定土地出讓金為人民幣36,000,000元。重慶環球石化有限公司僅支付人民幣32,280,000元，而據重慶環球石化有限公司告知，該約定金額人民幣36,000,000元乃按土地面積400,000平方米計算，由於實際出讓之土地面積為335,855平方米，土地出讓金應為人民幣32,280,000元。據重慶環球石化有限公司確認，有關當局並無要求重慶環球石化有限公司支付剩餘之土地出讓金；
 - (ii) 重慶環球石化有限公司已取得相關之國有土地使用權證重國用(2005)字第850號，倘有關當局同意將土地出讓金人民幣36,000,000元更改為人民幣32,280,000元，重慶環球石化有限公司將合法取得該物業土地面積為335,855平方米，如上述國有土地使用權證所述之土地使用權；

- (iii) 重慶市九龍坡區人民法院就約人民幣1,000,000元本金及相關利息之一項索賠凍結了該物業之土地使用權。於凍結期間，重慶環球石化有限公司不能轉讓或以其他方式處置土地使用權；
 - (iv) 該物業受以中國建設銀行重慶長壽支行為受益人之按揭規限；
 - (v) 重慶環球石化有限公司可佔有及使用該土地使用權；且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業之土地使用權，惟須受上述按揭及法院法令規限；及
 - (vi) 於 貴集團中國法律顧問之法律意見發出日期，根據重慶環球石化有限公司提供之文件，該發展項目一期（總建築面積20,991.10平方米）已建造，但尚未取得相關建設工程完工證明及房屋所有權證。
5. 由於 貴集團尚未就該物業一期樓宇取得相關建設工程完工證明及房屋所有權證，我司並無賦予該物業之樓宇部份任何市值。

第四類 – 貴集團於中國持作出售之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值
11. 中國 廣東省 深圳市 羅湖區 東門中路2071號 南海中心零售/ 娛樂裙樓 1-3樓所有商舖 (1樓105單元除外) 及地庫中的69個停車位	南海中心(「該發展項目」)包括兩幢25層高住宅大樓建於一個4層高零售/娛樂裙樓以及兩層地庫停車場上,該發展項目之土地面積約為5,523.00平方米,於一九九五年落成。 該物業包括零售/娛樂裙樓1-3樓所有商舖(1樓105單元除外)及地庫中的69個停車位。 根據獲提供之資料,該物業之總建築面積約6,363.54平方米。 該物業已獲授土地使用權,年期為50年,自一九九三年五月二十八日起至二零四三年五月二十七日止,用作商業用途。	該零售/休閒裙樓總建築面積約4,930平方米之部份現時根據多份租約出租,最遲一份租約將於二零一八年八月屆滿,月租金總額約人民幣843,000元(不包括管理費及服務費)。該商業裙樓之餘下部份現時空置。 地庫之停車場以收費公共停車場之方式經營。	人民幣 175,130,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 175,130,000元)

附註：

1. 根據深圳市房地產權登記中心發出之七份房屋所有權證,該物業所有權歸屬於香港建設(中國)工程有限公司。該等房屋所有權證詳情如下：

證書編號	單位	建築面積 (平方米)	樓宇用途	屆滿日期	發出日期
深房地字地 2000599131	101	348.89	商業	二零四三年 五月二十七日	二零一三年 十一月十三日
深房地字地 2000599133	102	442.32	商業	二零四三年 五月二十七日	二零一三年 十一月十三日
深房地字地 2000599130	103	93.66	商業	二零四三年 五月二十七日	二零一三年 十一月十三日
深房地字地 2000599129	104	305.20	商業	二零四三年 五月二十七日	二零一三年 十一月十三日
深房地字地 2000599125	106	94.75	商業	二零四三年 五月二十七日	二零一三年 十一月十三日
深房地字地 2000293526	2樓全層	2,401.02	商業	二零四三年 五月二十七日	二零零六年 三月二十二日
深房地字地 2000294280	3樓全層	2,677.70	商業	二零四三年 五月二十七日	二零零六年 三月二十四日

2. 據 貴集團告知，香港建設（中國）工程有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
3. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
 - (i) 香港建設（中國）工程有限公司已合法取得該物業零售部份之土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 香港建設（中國）工程有限公司可佔有及使用該物業；且於土地使用權期限內有權轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值																						
12. 中國 廣東省 江門市 臨江路 奕聰花園一期及二期	奕聰花園(「該發展項目」)為一個位於臨江路近金甌路交界之住宅項目，距離廣東省江門市江門港約一分鐘車程。 該發展項目興建於一幅土地面積約94,555平方米之土地上，包括別墅、高層公寓、商業裙樓及配套停車位。該發展項目分三期落成，其中一期及二期已於二零一零年代落成。 該物業包括該發展項目一期及二期，總建築面積約為37,384.62平方米。該物業亦包括173個地下停車位及255個露天停車位。該物業之建築面積詳情如下：	該物業現時空置。	人民幣 373,000,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 373,000,000元)																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">一期</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>14,563.03</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>406.67</td> </tr> <tr> <td>會所及商舖</td> <td><u>5,221.05</u></td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>20,190.75</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2">二期</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>4,906.24</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td><u>12,287.63</u></td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>17,193.87</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u><u>37,384.62</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	一期		別墅	14,563.03	公寓	406.67	會所及商舖	<u>5,221.05</u>	小計：	<u>20,190.75</u>	二期		別墅	4,906.24	公寓	<u>12,287.63</u>	小計：	<u>17,193.87</u>	合計：	<u><u>37,384.62</u></u>		
用途	建築面積 (平方米)																								
一期																									
別墅	14,563.03																								
公寓	406.67																								
會所及商舖	<u>5,221.05</u>																								
小計：	<u>20,190.75</u>																								
二期																									
別墅	4,906.24																								
公寓	<u>12,287.63</u>																								
小計：	<u>17,193.87</u>																								
合計：	<u><u>37,384.62</u></u>																								
	該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。																								

附註：

1. 根據日期為二零零八年六月十三日之國有土地使用權證江國用(2008)第301595號，香港建設（江門）物業發展有限公司獲江門市人民政府授予該物業土地面積約94,555平方米之土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。
2. 根據香港建設（江門）物業發展有限公司獲得之日期為二零一一年十月二十八日之建設用地規劃許可證江規地字第[2011]0072號，一幅土地面積為94,555平方米之土地已獲得許可開發。
3. 根據江門市城鄉規劃局發出之16份建設工程規劃許可證，該發展物業總建築面積為225,728.50平方米之部份已獲得許可建設。該等許可證詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
江規建字第[2011]0080號	3,149.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0081號	2,072.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0082號	5,994.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0083號	5,922.00	二零一一年十月二十四日
江規建字第[2011]0084號	8,851.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0085號	7,320.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0228號	24,894.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0258號	4,906.00	二零一四年十一月二十六日
江規建字第[2011]0259號	21,906.00	二零一二年八月二十日
江規建字第[2011]0260號	20,618.50	二零一二年八月二十日
江規建字第[2011]0261號	8,051.00	二零一四年十一月二十六日
江規建字第[2011]0533號	2,241.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0534號	5,201.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0535號	258.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0536號	18,101.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0537號	86,244.00	二零一三年十一月十三日

4. 根據江門市江海區住房和城鄉建設局發出之17份建設工程施工許可證，香港建設（江門）物業發展有限公司已獲得總建築面積約225,724.50平方米之建設工程施工許可。該等許可證之詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
44070420 111111253	5,994.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111254	5,922.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111255	8,851.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111256	7,320.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111257	2,072.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111258	3,145.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111259	24,894.00	二零一一年十一月十一日
44070420 1212200701	20,618.50	二零一二年十二月二十日
44070420 1212200801	21,906.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1212200901	4,906.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1212201001	8,051.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1310140318	0.00	二零一三年十月二十九日
44070420 1404291401	2,241.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291501	5,201.00	二零一四年四月二十九日

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
44070420 1404291601	258.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291701	18,101.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291801	86,244.00	二零一四年四月二十九日

5. 根據江門市房產管理局發出之13份預售許可證，該物業總建築面積約96,851平方米之部份已獲準預售。該等許可證之詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
江預許字第2012055號	8,738	二零一二年六月八日
江預許字第2012056號	7,199	二零一二年六月八日
江預許字第2012057號	5,869	二零一二年六月八日
江預許字第2012044號	5,842	二零一二年四月二十日
江預許字第2012026號	9,102	二零一二年
江預許字第2012001號	13,590	二零一二年一月十二日
江預許字第2013070號	7,100	二零一三年八月十六日
江預許字第2013071號	6,156	二零一三年八月十六日
江預許字第2013085號	7,673	二零一三年九月五日
江預許字第2013093號	7,673	二零一三年九月十一日
江預許字第2013094號	7,156	二零一三年九月十一日
江預許字第2013095號	5,847	二零一三年九月十一日
江預許字第2014131號	4,906	二零一四年四月二十九日

6. 根據54份商品房所有權證明，該物業總建築面積為15,039.04平方米之部份之所有權歸屬於香港建設（江門）物業發展有限公司，年期於二零六年四月十七日屆滿，作住宅用途。
7. 據 貴公司告知，該物業總建築面積約為2,009.27平方米之部份已出售，總代價為人民幣14,896,089元。據 貴公司告知，於估值日期，已出售部份之所有權仍由香港建設（江門）物業發展有限公司擁有，故將之計入是次估值。我司於估值過程亦已計及此項。
8. 據 貴集團告知，香港建設（江門）物業發展有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
9. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問有關該物業日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：—
- (i) 香港建設（江門）物業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權。香港建設（江門）物業發展有限公司可根據相關法律法規合法佔有、使用、開發、轉讓、出租、抵押或以其他方式處置該物業；
 - (ii) 該物業部份受按揭規限；
 - (iii) 香港建設（江門）物業發展有限公司可合法轉讓、出租或以其他方式處置該物業已作按揭部份，惟須受相關法律法規及承按人之書面同意規限；及
 - (iv) 香港建設（江門）物業發展有限公司已就該物業二期取得相關許可、批文及建築工程施工許可證。於符合相關規定及程序後，香港建設（江門）物業發展有限公司取得有關房屋所有權證將無重大法律障礙。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值										
13. 中國 天津市 南開區 紅旗南路 奕聰花園	奕聰花園（「該發展項目」）為一個住宅項目，包括聯排別墅、高層／低層公寓、俱樂部及地下停車場。該發展項目乃分期發展，於二零一四年完工。 該發展項目包括一幅土地面積約為53,557.20平方米之土地。 該物業包括該發展項目總建築面積約為103,510.17平方米之服務式公寓單元、住宅單元及聯排別墅。該物業亦包括775個地下停車位。該物業之建築面積詳情如下：	該物業目前空置。	人民幣 1,870,000,000元 (貴集團 應佔75%權益 人民幣 1,402,500,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>服務式公寓</td> <td>44,745.09</td> </tr> <tr> <td>高層公寓</td> <td>41,004.70</td> </tr> <tr> <td>聯排別墅</td> <td><u>17,760.38</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>103,510.17</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	服務式公寓	44,745.09	高層公寓	41,004.70	聯排別墅	<u>17,760.38</u>	總計：	<u>103,510.17</u>		
用途	建築面積 (平方米)												
服務式公寓	44,745.09												
高層公寓	41,004.70												
聯排別墅	<u>17,760.38</u>												
總計：	<u>103,510.17</u>												
	該物業已獲授土地使用權，年期於二零四八年三月十九日及二零五八年三月十九日屆滿，分別用作商業、金融及混合住宅用途。												

附註：

- 根據天津市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與天津金港置業投資有限公司（「乙方」）於二零零七年三月二十日訂立之國有土地使用權出讓合同第CR2007075號，甲方向乙方授予該物業總土地面積為60,733.60平方米之土地使用權，年期為40年，作商業及金融用途。

2. 根據甲方與乙方於二零零八年三月二十日訂立之補充合同，甲方及乙方同意用原有土地交換土地面積為53,557.20平方米之新土地。補充合同中規定之主要條件引述如下：
 - (i) 用途 : 商業及金融（可發展酒店式公寓及混合式公寓）
 - (ii) 建築面積 : 不超過150,000平方米（酒店式公寓：不超過50,000平方米及混合式公寓：不超過100,000平方米）
 - (iii) 土地使用權年期 : 40年
 - (iv) 樓宇高度 : 100米
3. 根據發出之590份房屋所有權證，部份發展項目總土地面積為38,555.2平方米及總建築面積為147,752.93平方米之部份已授予天津金港置業投資有限公司作住宅用途及非住宅用途，年期分別於二零五八年三月十九日及二零四八年三月十九日屆滿。
4. 根據二零零八年三月七日向天津金港置業投資有限公司授出之建設用地規劃許可證第2008津地證0147號，該公司獲准發展一幅土地面積為53,557.20平方米及總建築面積為150,000平方米之土地。
5. 根據天津市規劃局於二零一零年十二月三日發出之建設工程規劃許可證第2010南可建證0008號，總建築面積約為2,095平方米之發展項目已獲許可建設。
6. 根據天津市規劃局於二零一一年四月十八日發出之建設工程規劃許可證第2011南可建證0007號，總建築面積約為136,196.17平方米之發展項目已獲許可建設。
7. 根據日期為二零一一年四月二十九日之建設工程施工許可證第12104080201104026號，乙方就建築面積約為185,755平方米之建設工程獲得批准施工。
8. 據 貴公司所告知，該物業總建築面積約為3,351.79平方米之部份已按人民幣65,465,719元之總代價售出。誠如 貴公司所告知，售出部份之所有權於估值日期仍由天津金港置業投資有限公司持有，因此計入此估值中。我司亦已在估值過程中將此因素考慮在內。
9. 據 貴集團告知，天津金港置業投資有限公司為 貴集團擁有75%權益之附屬公司。
10. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 天津金港置業投資有限公司已合法取得該物業之土地使用權及房屋所有權，天津金港置業投資有限公司可根據相關法律法規合法佔用、使用、發展、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；
 - (ii) 該物業建築面積為983.06平方米之4號樓不能出售，但天津金港置業投資有限公司可根據相關法例法規租賃或按揭此建築；
 - (iii) 就該物業已訂約出售之部份，於悉數結清所涉及之代價之後，買方有權將該部份物業之土地使用權及房屋所有權轉讓予其名下；
 - (iv) 部份物業受按揭所限；及
 - (v) 天津金港置業投資有限公司可依法轉讓、租賃或以其他方式處理該物業之按揭部份，惟須遵守相關法律、法規並經承按人之書面批准。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值																																		
14. 中國 浙江省 湖州市 南潯區 南潯經濟開發區 強華路2333號 南潯國際建材城 B區及C區1、2、3樓 之部份零售商舖	南潯國際建材城為一個3-6層之建材及裝飾商場，興建於一幅土地面積約為165,845.00平方米之土地上。建材城劃分為三個區域，其概約土地面積如下：	該物業總可出租面積約為26,574.31平方米之部份根據多份租期出租，最後一份租約於二零一七年十二月屆滿，月租金總額約為人民幣434,600元（不包括管理費及服務費）。	人民幣 137,300,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 137,300,000元)																																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>區域</th> <th>土地面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A區</td> <td>13,834.00</td> </tr> <tr> <td>B區</td> <td>82,291.00</td> </tr> <tr> <td>C區</td> <td>69,720.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>165,845.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展項目分兩期發展。一期包括B區及C區，其中包括29個商業樓（主要為3層），總建築面積約為186,051.04平方米及907個停車位。一期於二零零九年五月完工。二期包括A區，於估值日期並無詳細發展計劃。</p> <p>該物業包括分佈於B區及C區1樓、2樓及3樓之零售商舖，總建築面積約為36,339.83平方米。建築面積之明細如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>337.80</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>9,587.85</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>17,814.64</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>27,740.29</td> </tr> <tr> <td>C區</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1樓</td> <td>255.36</td> </tr> <tr> <td>2樓</td> <td>1,848.96</td> </tr> <tr> <td>3樓</td> <td>6,495.22</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>8,599.54</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>36,339.83</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，年期於二零四七年二月二十五日屆滿，作商業用途。</p>	區域	土地面積 (平方米)	A區	13,834.00	B區	82,291.00	C區	69,720.00	總計：	165,845.00		建築面積 (平方米)	B區		1樓	337.80	2樓	9,587.85	3樓	17,814.64	小計：	27,740.29	C區		1樓	255.36	2樓	1,848.96	3樓	6,495.22	小計：	8,599.54	總計：	36,339.83		
區域	土地面積 (平方米)																																				
A區	13,834.00																																				
B區	82,291.00																																				
C區	69,720.00																																				
總計：	165,845.00																																				
	建築面積 (平方米)																																				
B區																																					
1樓	337.80																																				
2樓	9,587.85																																				
3樓	17,814.64																																				
小計：	27,740.29																																				
C區																																					
1樓	255.36																																				
2樓	1,848.96																																				
3樓	6,495.22																																				
小計：	8,599.54																																				
總計：	36,339.83																																				

附註：

1. 根據日期為二零一零年八月二十六日之國有土地使用權證湖土國用(2010)第31-19323號，湖州國土資源局已向湖州南潯國際建材城有限公司授予該物業土地面積約為165,844.30平方米之土地使用權，年期於二零四七年二月二十五日屆滿，用作商業用途。
2. 根據二零零八年五月十五日向湖州南潯國際建材城有限公司發出之建設用地規劃許可證第330503200800002號，土地面積為207,628.00平方米之土地之發展已獲許可。
3. 根據日期為二零零八年五月十六日之建設工程規劃許可證第330503200800005號，B區及C區總建築面積約為206,806.00平方米之開發已獲許可。
4. 根據日期為二零零八年六月二日之建設工程施工許可證第330509200806020101號，湖州南潯國際建材城有限公司就B區及C區建築面積約為206,806.00平方米之建設工程已獲得批准施工。
5. 根據預售許可證第(2008)027號，湖州南潯國際建材城有限公司已就預售B區約48,669平方米之建築面積獲得湖州市規劃與建設局之許可。
6. 根據湖州市規劃與建設局發出之房屋所有權證湖州市字第00219913號－00219915號、00219920號、00219921號及00219925號，該物業C區部份由湖州南潯國際建材城有限公司持有作商業用途。
7. 根據湖州市規劃與建設局發出之1,090份房屋所有權證，該發展項目B區及C區部份總建築面積為141,138.37平方米之房屋所有權歸屬於湖州南潯國際建材城有限公司，作商業用途。
8. 根據浙江省湖州市南潯區人民政府（「甲方」）與 貴公司之間訂立之投資協議第9.2(4)條，南潯國際建材城一期可出售部份不可超過總面積之50%， 貴公司可向甲方或任何甲方指定之買方出租剩餘部份或出售剩餘部份。
9. 據 貴公司所告知，該物業總建築面積為7,971.15平方米之部份已按人民幣32,556,617元之總代價預售。誠如 貴公司所告知，售出部份之所有權於估值日期仍由湖州南潯國際建材城有限公司持有，因此計入此估值中。我司亦已在估值過程中將此因素考慮在內。
10. 據 貴集團告知，湖州南潯國際建材城有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
11. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 湖州南潯國際建材城有限公司已依法獲取該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - (ii) 就該物業B區及C區已訂約出售部份，於悉數結清所涉及之代價之後，買家有權將該部份物業之土地使用權及房屋所有權轉讓予其名下；
 - (iii) 除該物業已訂約出售部份以外，湖州南潯國際建材城有限公司可依法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業，惟須遵守相關法律、法規以及與浙江省湖州市南潯區人民政府之協議；及
 - (iv) 除已訂約出售部份以外，該物業並無按揭及其他產權負擔。

第五類 – 貴集團於中國租賃之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值
15. 中國 北京市 東城區 前門東大街23號 前門23號	前門23號包括大致為長方形之土地上建造之各種2層樓宇之歷史街區。部份樓宇配備新建之擴建部份以及1-2層地庫。該項目之中央部份為空地，地下建有一個2層地庫。 該物業總建築面積約為17,181.00平方米。 該物業由 貴集團租賃，年期詳述於下文附註(1)中。	該物業目前由 貴集團租賃，該物業總建築面積約為8,442平方米之部份目前按各種年期進一步分租予第三方，年期主要為10年，最後之年期於二零二一年四月屆滿，月租金總額約為人民幣2,480,000元（不包括管理費及服務費）。	無商業價值

附註：

- 根據釣魚台賓館管理局（「甲方」）與東江米巷（北京）餐飲有限公司（前稱四合投資經營管理公司）（「乙方」）之間訂立之租賃協議（釣魚台前門賓館房屋租賃合同）以及甲方、乙方與東江米巷（北京）餐飲有限公司（「丙方」）於二零零六年八月十日訂立之補充租賃協議（釣魚台前門賓館房屋租賃合同補充協議），甲方同意向乙方及丙方出租該物業，年期為15年，自二零零六年五月一日至二零二一年四月三十日，第一年年租金為人民幣13,000,000元，每年增加3%，可佔用作餐廳、時尚精品店、畫廊、私人會所及電影院等。
- 根據甲方、乙方與丙方於二零零六年十一月三日訂立之另一份補充租賃協議（〈釣魚台前門賓館房屋租賃合同〉補充協議），甲方同意提供對租賃續期之選擇權，可按當時之市場租金進一步續期10年至二零三一年四月三十日。甲方亦同意乙方及丙方可邀請其他企業於該物業內經營業務，惟須獲得甲方事先書面同意。
- 根據甲方分別於二零零八年六月十九日及二零零八年七月十七日向丙方發出之3封函件，甲方已許可3家企業於該物業內經營業務。
- 我司已參照其向第三方分租該物業所產生的重大及可轉讓租賃權益所得的租值利潤，對物業之物業權益進行估值。
- 據 貴集團告知，東江米巷（北京）餐飲有限公司為 貴集團擁有70.9%權益之附屬公司。
- 由於甲方分租物業的權利及租賃協議的有效性無法確定，我司並無賦予該物業商業價值。

7. 假設甲方有權分租該物業及租賃協議屬有效，則該物業於估值日期的市值為人民幣134,500,000元。
8. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
- (i) 根據國務院機關事務管理局於二零零六年七月十日向北京市規劃委員會發出之證明，該物業之所有權歸屬於北京中央政府機關，並無擁有權糾紛；
 - (ii) 倘甲方已獲國務院機關事務管理局適當授權以經營、管理及租賃該物業並已完成租賃該物業之相關程序，則上述租賃協議為合法及有效；
 - (iii) 誠如乙方及丙方所確認，並無收到甲方、任何第三方或任何政府機關對其他第三方於該物業內經營業務之反對意見；
 - (iv) 倘乙方及丙方已獲得甲方對邀請第三方於該物業內經營業務之同意，則乙方及丙方並無違反相關租賃協議及其補充協議之條件，因為彼等允許第三方佔用該物業；及
 - (v) 根據現時資料，無法確認於(ii)中提及的甲方對該物業的租賃權及於(iv)中提及的租賃協議的有效性。

第六類 – 貴集團於中國持有之發展中物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
16. 位於中國 上海虹口區 四川北路4號之 兩幅土地	<p>該物業包括兩幅土地面積分別約為26,820平方米及2,000平方米之相連土地。</p> <p>該物業計劃發展為大型綜合項目，當中包括一個購物商場、一幢寫字樓及配套停車位。該物業之計劃總建築面積約為248,494.81平方米，將於二零一六年完成施工。</p>	<p>一幅土地面積為2,000平方米之土地由多幢將被拆除之中低層樓宇佔用。另一幅土地目前正在施工。</p>	<p>人民幣 4,527,000,000元 (貴集團 應佔60%權益 人民幣 2,716,200,000元)</p>

計劃發展項目詳情如下：

用途	建築面積 (平方米)
<u>地上部份</u>	
辦公	108,104.00
零售	41,326.42
配套大樓	<u>11,475.00</u>
小計：	<u>160,905.42</u>
<u>地下部份</u>	
零售	19,106.39
停車場及其他 (1,008個 停車位)	<u>68,483.00</u>
小計：	<u>87,589.39</u>
總計：	<u><u>248,494.81</u></u>

該物業土地面積約為26,820平方米之土地已獲授土地使用權，年期自一九九四年一月十九日至二零四四年一月十八日止，作綜合用途。

附註：

1. 根據上海市房產管理局於二零零五年九月二十二日發出之房屋所有權證滬房地虹字(2005)第016913號，該物業土地面積為26,820平方米之土地使用權已授予上海廣田房地產開發有限公司，年期自一九九四年一月十九日至二零四四年一月十八日作綜合用途。
2. 根據日期為二零零五年十月二十八日之建設工程規劃設計要求通知滬虹設(2005)09051028B00598號，該通知規定之主要條件如下：
 - (i) 建設用地面積：29,820平方米（包括一幅26,820平方米位於四川北路4號之土地、另一幅2,000平方米位於東側之土地以及一幅1,000平方米規劃作公用道路之土地）
 - (ii) 土地用途：商業及辦公
 - (iii) 建築面積：受到獲批准之發展計劃規限
 - (iv) 容積率：四川北路4號之土地：不超過5.5
東側之土地：不超過4.0
整體：不超過5.3
 - (v) 建築密度：不超過50%
 - (vi) 綠地面積：不少於20%
 - (vii) 樓宇高度：高層主樓不超過120米，多層樓宇不超過24米
 - (viii) 其他：東側土地上之現有樓宇應予以拆除。整個發展項目之規劃應予以整合，且應分期施工。
3. 根據上述附註(2)第(viii)項條件，及誠如 貴公司所告知，需要就土地面積為2,000平方米之東側土地之現有樓宇拆除安排補償及安置，以便發展該物業。根據 貴公司於估值日期提供之資料， 貴公司須支付約人民幣420,576,713元用作拆除及補償成本。於我司進行估值之過程中，我司已考慮到上述成本。
4. 據 貴公司告知，完成計劃發展項目之估計總建築成本及於估值日期已產生之建築成本分別約為人民幣2,484,322,952元及人民幣837,386,927元。於我司進行估值之過程中，我司已考慮到上述成本。我司認為，假設發展項目於估值日期已完工，計劃發展項目之總發展價值估計約為人民幣8,429,000,000元。
5. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零一一年八月二十六日發出之建設用地規劃許可證地字第滬虹地(2011) EA3101092011166號，土地面積為26,820平方米及總建築面積為248,538.5平方米之發展項目已獲准施工。
6. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零一四年九月十六日發出之建設工程規劃許可證建字第滬虹建(2014) FA31010920145274號，總建築面積為117,426.5平方米之發展項目已獲准施工。
7. 根據上海市虹口區規劃和土地管理局於二零一四年十一月十七日發出之建設工程規劃許可證建字第滬虹建(2014) FA31010920145591號，總建築面積為43,478.5平方米之發展項目已獲准施工。

8. 根據上海市建築業管理辦公室發出之4份建設工程施工許可證，該物業總建築面積為248,494.21平方米之建設工程已獲准施工。建設工程施工許可證詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
1101HK0006D01	不適用(地基工程)	二零一一年十二月十三日
1101HK0006D02	87,589.21	二零一三年七月二日
1101HK0006D03	117,426.5	二零一四年九月三十日
1101HK0006D04	43,478.5	二零一四年十二月四日

9. 據 貴集團告知，上海廣田房地產開發有限公司為 貴集團擁有60%權益之附屬公司。
10. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
- (i) 上海廣田房地產開發有限公司已合法取得該物業土地面積為26,820平方米之土地使用權；上海廣田房地產開發有限公司可根據相關法律法規合法佔用、使用、發展、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業之相關部份；
 - (ii) 完成該物業之建設工程之後，上海廣田房地產開發有限公司可以相關之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證明書房地產權證；
 - (iii) 部份物業受按揭所限；及
 - (iv) 上海廣田房地產開發有限公司可依法轉讓、租賃或以其他方式處理該物業之按揭部份，惟須遵守相關法律、法規並經承按人之書面同意。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
17. 位於中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 寧波路之三幅土地	該物業包括三幅總土地面積約為 67,305.40平方米之不規則土地。各 幅土地之土地面積呈列如下：	該物業一期及二期 之部份目前正在施 工。	人民幣 1,940,000,000元
	土地	土地面積 (平方米)	(貴集團 應佔100%權益 人民幣 1,940,000,000元)
	A	23,895.40	
	B	28,349.20	
	C	15,060.80	
	總計：	67,305.40	
	該物業計劃發展為帶地下配套停車 位之住宅項目，總建築面積約為 320,664.04平方米，計劃於二零一 九年全面竣工。		
	有關項目之發展計劃詳情如下：		
	用途	建築面積 (平方米)	
	<u>地上部份</u>		
	高層公寓	190,683.06	
	聯排別墅	21,785.49	
	回遷房	51,564.68	
	其他	800.00	
	零售	1,135.45	
	小計：	265,968.68	
	<u>地下部份</u>		
	停車場及其他 (892個停車位)	54,695.36	
	小計：	54,695.36	
	總計：	320,664.04	
	該物業已獲授土地使用權，年期於 二零五八年九月九日及二零四八年 九月九日屆滿，分別作住宅及商業 用途。		

附註：

1. 根據瀋陽市規劃和國土資源局（「甲方」）與鑫港置業（瀋陽）有限公司（「乙方」）於二零零八年七月八日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2008)0071號（「合同」），甲方以人民幣741,167,064.80元之代價向乙方授予該物業總土地面積約為67,305.40平方米之土地使用權，住宅用途之年期為50年（商用部份為40年）。該合同規定其中包括之主要條件引述如下：

(i)	主樓用途	:	住宅
(ii)	配套大樓用途	:	商業
(iii)	土地使用權年期	:	50年（商業部份為40年）
(iv)	容積率	:	不超過4.0
(v)	樓宇高度	:	100米

2. 根據甲方與乙方於二零零八年十二月三十一日訂立之國有土地使用權出讓合同補充協議第(2008)0061號，該物業土地使用權之開始日期已修訂為二零一零年十二月三十一日。

3. 根據瀋陽市人民政府發出之3份國有土地使用權證，向鑫港置業（瀋陽）有限公司授出予該物業之土地使用權。土地使用權證詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期
瀋陽國用(2008)第0184號	28,349.2	綜合住宅	住宅：二零五八年九月九日 商業：二零四八年九月九日
瀋陽國用(2008)第0185號	23,895.4	綜合住宅	住宅：二零五八年九月九日 商業：二零四八年九月九日
瀋陽國用(2008)第0186號	15,060.8	綜合住宅	住宅：二零五八年九月九日 商業：二零四八年九月九日

4. 根據於二零零七年十二月二十六日向乙方發出之建設用地規劃許可證瀋規土證字2007年0254號，土地面積為760,000平方米之發展項目已獲得許可。
5. 根據瀋陽市城鄉建設委員會於二零一二年三月三十日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201200514號，總建築面積為172,411.60平方米之發展項目已獲准施工。
6. 根據瀋陽市城鄉建設委員會於二零一二年八月二十三日發出之建設工程施工許可證第210100201208233001號，部份物業之建設工程已獲准開工。
7. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零一二年三月六日發出之建設工程規劃許可證建字第210100201200507號，總建築面積為73,988.09平方米之發展項目已獲准施工。
8. 根據瀋陽市城鄉建設委員會於二零一二年六月二十六日發出之建設工程施工許可證第210100201206263501號，部份物業之建設工程已獲准施工。

9. 根據3份瀋陽商品房預售許可證，該物業之部份已獲准預售。商品房預售許可證詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	日期
瀋房預售第12467號	57,814.73	二零零九年九月二十九日
瀋房預售第13144號	61,318.76	二零一三年四月二十八日
瀋房預售第13048號	3,117.33	二零一三年三月十五日

10. 據 貴公司告知， 貴公司須於發展項目竣工後提供總建築面積約為51,564.68平方米之住宅單位用作安置用途。誠如 貴公司所告知，上述安置單位總建築面積為31,673.78平方米之部份之總代價約為人民幣138,223,569元。按照 貴集團指示，在對有關安置單位進行估值之過程中，我司已於估值中將上述代價考慮在內。

11. 據 貴公司告知，該物業總建築面積約為31,236.92平方米之部份已按人民幣413,449,844元之總代價預售。根據 貴公司指示，預售單元已計入此估值。我司亦已在估值過程中將此因素考慮在內。

12. 據 貴公司告知我司，完成計劃發展項目之估計總建築成本及於估值日期已產生之建築成本分別約為人民幣1,272,945,215元及人民幣871,455,177元。於我司進行估值之過程中，我司已考慮到上述成本。我司認為，假設發展項目於估值日期已完工，計劃發展項目之總發展價值估計約為人民幣2,247,900,000元。

13. 據 貴集團告知，鑫港置業（瀋陽）有限公司為 貴集團之全資附屬公司。

14. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：

- (i) 鑫港置業（瀋陽）有限公司已合法取得該物業之土地使用權；鑫港置業（瀋陽）有限公司可根據相關法律法規合法佔用、使用、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；
- (ii) 鑫港置業（瀋陽）有限公司已就部份物業獲取商品房預售許可證並有權根據所述之許可證預售該部份物業。此外，於悉數結清所涉及之代價之後，買方有權將該部份物業之土地使用權及房屋所有權轉讓予其名下；
- (iii) 就該物業之二期工程而言，鑫港置業（瀋陽）有限公司已獲取相關許可證及批文並有權根據所述之許可證建造該部份物業。此外，遵守相關主管部門提出之銷售／預售要求之後，鑫港置業（瀋陽）有限公司有權出售該物業之有關部份（除二期之C5#及C6#以外）。該物業二期之C5#及C6#應主要用於安置用途，僅於履行安置要求之後，餘下部份方可向公眾出售；
- (iv) 完成該物業之建築工程之後，鑫港置業（瀋陽）有限公司可用相關之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證明書申請房地產權證；
- (v) 部份物業受按揭所限；及
- (vi) 鑫港置業（瀋陽）有限公司可依法轉讓、租賃或以其他方式處理該物業之按揭部份，惟須遵守相關法律、法規並經承按人之書面同意。

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年一月三十一日現況下之市值												
18 中國 廣東省 江門市 臨江路 奕聰花園三期	奕聰花園(「該發展項目」)乃位於金甌路交叉路口附近之臨江路之住宅項目，與廣東省江門市江門港僅相距約一分鐘車程。 該發展項目建造於一幅土地面積約為94,555平方米之土地上，包括別墅、高層公寓、商用裙樓及配套停車位。該發展項目將分三期發展。該發展項目的三期計劃於二零一六年完工。 該物業包括總建築面積約為93,934.70平方米之發展項目三期。該物業亦包括548個地下停車位及403個露天停車位。該物業之概約建築面積詳情如下：	該物業目前正在施工。	人民幣 216,000,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 216,000,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三期</td> <td></td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>5,201.80</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>86,233.90</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,499.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>93,934.70</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	三期		別墅	5,201.80	公寓	86,233.90	配套設施	2,499.00	總計：	93,934.70		
用途	建築面積 (平方米)														
三期															
別墅	5,201.80														
公寓	86,233.90														
配套設施	2,499.00														
總計：	93,934.70														
	該物業已獲授土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。														

附註：

1. 根據日期為二零零八年六月十三日之國有土地使用權證第(2008) 301595號，江門市人民政府已向香港建設(江門)物業發展有限公司授予該物業土地面積約為94,555平方米之土地使用權，作商業及住宅用途，年期分別於二零三八年四月十七日及二零六八年四月十七日屆滿。
2. 根據於二零一一年十月二十八日向香港建設(江門)物業發展有限公司發出之建設用地規劃許可證江規地字第[2011] 0072號，一幅土地面積為94,555平方米之土地之發展已獲得許可。

3. 根據江門市城鄉規劃局發出之16份建設工程規劃許可證，該發展項目總建築面積為225,728.50平方米之部份已獲准施工。許可證詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
江規建字第[2011]0080號	3,149.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0081號	2,072.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0082號	5,994.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0083號	5,922.00	二零一一年十月二十四日
江規建字第[2011]0084號	8,851.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0085號	7,320.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0228號	24,894.00	二零一四年十二月二十四日
江規建字第[2011]0258號	4,906.00	二零一四年十一月二十六日
江規建字第[2011]0259號	21,906.00	二零一二年八月二十日
江規建字第[2011]0260號	20,618.50	二零一二年八月二十日
江規建字第[2011]0261號	8,051.00	二零一四年十一月二十六日
江規建字第[2011]0533號	2,241.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0534號	5,201.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0535號	258.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0536號	18,101.00	二零一三年十一月十三日
江規建字第[2011]0537號	86,244.00	二零一三年十一月十三日

4. 根據江門市江海區住房和城鄉建設局發出之17份建設工程施工許可證，香港建設(江門)物業發展有限公司就總建築面積約為225,724.50平方米之建設工程已獲得批准施工。許可證詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
44070420 111111253	5,994.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111254	5,922.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111255	8,851.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111256	7,320.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111257	2,072.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111258	3,145.00	二零一一年十一月十一日
44070420 111111259	24,894.00	二零一一年十一月十一日
44070420 1212200701	20,618.50	二零一二年十二月二十日
44070420 1212200801	21,906.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1212200901	4,906.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1212201001	8,051.00	二零一二年十二月二十日
44070420 1310140318	0.00	二零一三年十月十四日
44070420 1404291401	2,241.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291501	5,201.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291601	258.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291701	18,101.00	二零一四年四月二十九日
44070420 1404291801	86,244.00	二零一四年四月二十九日

5. 據 貴公司告知，完成計劃發展項目之估計總建築成本及於估值日期已產生之建築成本分別約為人民幣402,710,365元及人民幣113,447,071元。於我司進行估值之過程中，我司已考慮到上述成本。我司認為，假設發展項目於估值日期已完工，計劃發展項目之總發展價值估計約為人民幣664,300,000元。

6. 據 貴集團告知，香港建設（江門）物業發展有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
7. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
- (i) 香港建設（江門）物業發展有限公司已依法獲取該物業之土地使用權，香港建設（江門）物業發展有限公司可根據相關法律法規合法佔用、使用、發展、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；
 - (ii) 部份物業受按揭所限；
 - (iii) 香港建設（江門）物業發展有限公司可依法轉讓、租賃或以其他方式處理該物業之按揭部份，惟須遵守相關法律、法規並經承按人之書面同意；
 - (iv) 香港建設（江門）物業發展有限公司已獲取相關許可證及批文並有權根據相關法律法規建設該物業；及
 - (v) 該物業之建設工程完成後，香港建設（江門）物業發展有限公司可用相關之房地產權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建設工程施工許可證及建設工程竣工驗收備案證明書申請房屋所有權證。

第七類 – 貴集團於中國持作未來發展之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 一月三十一日 現況下之市值
19. 位於中國 天津市 靜海縣 規劃中之團泊新城內 團泊湖東部之一幅土地	該物業包括近海地區一幅土地面積約為804,000平方米之土地。 該物業計劃發展為附帶商業及公共設施之大型住宅項目。計劃總建築面積約為883,300平方米。 計劃發展項目詳情如下：	該物業尚待發展。	人民幣 1,710,000,000元 (貴集團 應佔100%權益 人民幣 1,710,000,000元) (請參閱附註6)
	用途	建築面積 (平方米)	
	<u>地上部份</u>		
	公寓	521,120	
	獨棟住宅	225,120	
	服務式公寓	40,000	
	商業	23,700	
	公共設施	26,060	
	小計：	836,000	
	<u>地下部份</u>		
	停車場及其他	47,300	
	總計：	883,300	
	該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業／服務用途，年期分別於二零七六年一月二十三日及二零四六年一月二十三日屆滿。		

附註：

1. 根據靜海縣規劃和國土資源局（「甲方」）與天津市仁愛建設集團有限公司（「乙方」）於二零零五年十一月二十一日訂立之國有土地使用權出讓合同靜國地讓II 2005-29號，甲方向乙方授予一塊總土地面積約為3,000畝之土地（包括兩個島嶼）之土地使用權，商業／服務用途之年期為40年，住宅用途之年期為70年。乙方應將上述地皮改造為兩個島嶼。
2. 根據甲方與乙方及天津仁愛置業發展有限公司（「丙方」）於二零零五年十二月七日訂立之補充合同，甲方同意乙方將獲授予土地面積為1,206畝（即其中一個島嶼）之土地使用權轉讓予丙方。
3. 根據甲方與丙方於二零零八年七月十五日訂立之另一份補充合同，丙方同意於二零零八年十二月十五日之前開始改造工程，改造應於二零一零年十二月十五日完成。樓宇施工應於二零一一年六月十五日之前開始並於二零一六年六月十五日完成。
4. 根據日期為二零零六年一月二十四日之國有土地使用權證靜單國用(2006)第020號，天津仁愛置業發展有限公司獲授予物業總土地面積為804,000平方米之土地使用權，用作住宅及商業／服務用途，年期分別於二零七六年一月二十三日及二零四六年一月二十三日屆滿。
5. 根據於二零零六年五月二十五日向天津仁愛置業發展有限公司發出之建設用地規劃許可證第2006-006號，土地面積為804,000平方米之發展項目已獲得許可。
6. 據 貴公司告知，發展項目之改造工程受到天津仁愛置業發展有限公司與天津團泊湖建築工程有限公司之間訂立之合同約束。誠如 貴公司所告知，人民幣240,000,000元用於改造工程之合同款項將由 貴公司全資附屬公司透過收購天津仁愛置業發展有限公司之權益來承擔。 貴公司告知我司，於估值日期已支付之改造成本約為人民幣240,000,000元。於我司進行估值之過程中，我司已考慮到上述改造成本。
7. 誠如 貴集團告知，天津仁愛置業發展有限公司為 貴集團之全資附屬公司。
8. 我司已獲提供 貴集團中國法律顧問就該物業發表日期為二零一五年四月十六日之法律意見，其中包括下列內容：
 - (i) 天津仁愛置業發展有限公司已合法取得該物業之土地使用權；天津仁愛置業發展有限公司可根據相關法律法規合法佔用、使用、發展、轉讓、租賃、按揭或以其他方式處理該物業；
 - (ii) 獲取相關許可證及批文並遵守相關法規及程序之後，天津仁愛置業發展有限公司可開始該物業之建設工程；及
 - (iii) 該物業並無按揭及其他產權負擔。

1. 責任聲明

董事願共同及個別對本綜合文件所載資料（有關收購方及其一致行動人士之資料除外）之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，本綜合文件發表之意見（收購方及其一致行動人士發表之意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，本綜合文件並無遺漏其他事實致使其於本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：	港元
<u>30,000,000,000</u> 股股份	<u>300,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>11,598,238,840</u> 股股份	<u>115,982,388.40</u>

本公司自上個財政年度結算日（即二零一四年十二月三十一日）以來的已發行股份總數為11,595,766,565股及最後實際可行日期2,472,275股股份已獲發行。

當前所有已發行股份相互之間在各方面均享有相同地位，包括有關股息、投票表決及資本利息之所有權利。股份於聯交所上市及買賣且本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求批准有關上市或買賣。

於最後實際可行日期，持有人有權按每股1.066港元（就25,591,723份購股權而言）、每股1.726港元（就13,329,036份購股權而言）、每股1.242港元（就75,975,440份購股權而言）及每股0.269港元（就餘下49,500,000份購股權而言）認購最多164,396,199股新股份之未行使購股權有164,396,199份；以及持有人有權按每股0.17港元認購最多1,892,023,670股新股份之未行使認股權證有1,892,023,670份，就前述各情況而言可予調整。

除上文所述外，本公司並無尚未行使之認股權證、衍生工具、購股權或其他可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份之證券，且本公司並無訂立任何協議以發行任何股份或任何認股權證、衍生工具、購股權或其他可賦予其持有人任何權利認購、轉換或交換為股份之證券。

3. 市價

(a) 於有關期間，股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一五年三月十七日之每股股份0.260港元及於聯交所所報之最低收市價為分別於二零一四年十月三日、十七日及二十日之每股股份0.188港元。

(b) 下表載列股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間各曆月之最後營業日在聯交所所報之收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零一四年七月三十一日	0.235
二零一四年八月二十九日	0.208
二零一四年九月三十日	0.19
二零一四年十月三十一日	0.19
二零一四年十一月二十八日	0.215
二零一四年十二月三十一日	0.205
最後交易日(二零一五年一月二十一日)	0.212
二零一五年一月三十日	0.255
二零一五年二月二十七日	0.250
二零一五年三月三十一日	0.255
最後實際可行日期	0.255

(c) 於緊接收購建議期限(自二零一四年十月十七日起(即認股權證上市首日)至最後實際可行日期)開始前六個月期間，認股權證於聯交所所報之最高收市價為於二零一五年三月十七日之每份認股權證0.083港元及於聯交所所報之最低收市價為分別於二零一四年十月十七日及二十日之每份認股權證0.032港元。

(d) 下表載列認股權證於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間各曆月之最後營業日在聯交所所報之收市價：

日期	每份認股 權證收市價 (港元)
二零一四年十月三十一日	0.039
二零一四年十一月二十八日	0.061
二零一四年十二月三十一日	0.048
最後交易日(二零一五年一月二十一日)	0.050

日期	每份認股 權證收市價 (港元)
二零一五年一月三十日	0.078
二零一五年二月二十七日	0.079
二零一五年三月三十一日	0.080
最後實際可行日期	0.082

4. 權益

根據收購守則附表二須予披露之權益

於本節中，「股權」指(i)就本公司股權而言，任何股份或與任何股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具或(ii)就收購方股權而言，任何收購方權益股本或與收購方股份有關之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具（視情況而定）。

於最後實際可行日期，董事持有的本公司股權如下：—

董事名稱	權益性質	本公司股份及 相關股份之數目
黃先生	公司	7,598,368,481 ¹
	個人	50,515,788
	共同	147,430,613
	家族	8,998,705
李肇怡先生	個人	8,180,000 ²
黃植良先生	個人	24,993,552 ³
鍾楚義先生	個人	3,998,708 ⁴
鄭毓和先生	個人	3,998,708 ⁵
羅凱栢先生	個人	3,998,708 ⁶

附註：

- 黃先生的公司權益指華創集團有限公司（「華創」）持有的2,997,332,404股股份權益及與認股權證有關的582,980,881股相關股份權益及創達集團有限公司（「創達」）持有的3,631,124,739股股份權益及與認股權證有關的386,930,457股相關股份權益。華創及創達由Claudio Holdings Limited（「Claudio」）全資擁有，Claudio為一間由黃先生擁有50%權益及由其妻子劉慧女士擁有餘下50%權益之公司。黃先生的個人權益指30,430,902股股份權益及與認股權證有關的6,086,181股相關股份權益及與購股權有關的13,998,705股相關股份權益。黃先生的共同權益指與其妻子劉慧女士共同持有的122,858,844股股份權益及與認股權證有關的24,571,769股相關股份權益。黃先生的家族權益指向劉慧女士所授出購股權有關的8,998,705股相關股份權益。

2. 李肇怡先生的個人權益指180,000股股份權益及指與授予李肇怡先生的購股權有關的8,000,000股相關股份權益。
3. 黃植良先生的個人權益指與授予黃植良先生的購股權有關的24,993,552股相關股份權益。
4. 鍾楚義先生的個人權益指與授予鍾楚義先生的購股權有關的3,998,708股相關股份權益。
5. 鄭毓和先生的個人權益指與授予鄭毓和先生的購股權有關的3,998,708股相關股份權益。
6. 羅凱栢先生的個人權益指與授予羅凱栢先生的購股權有關的3,998,708股相關股份權益。

上述董事表明彼等無意接納就彼等擁有上文所示權益的證券的收購建議。

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司並無於收購方持有任何股權；
- (b) 除上文所披露有關董事之權益外，概無董事於本公司股權中擁有任何權益；
- (c) 除上文所披露黃先生於收購方的權益外，概無董事於收購方任何股權中擁有任何權益；
- (d) 概無本公司之附屬公司或本公司或其任何附屬公司之退休基金或任何收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問擁有或控制任何本公司股權；
- (e) 概無任何人士與本公司或按收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別安排，包括任何涉及股份權利、任何彌償協議、及任何性質之正式或非正式協議或諒解，且該等協議或諒解與可能導致進行或不進行交易之有關證券（定義見規則22註釋4）有關；
- (f) 概無本公司之股權由與本公司有關之基金經理按酌情基準管理；及
- (g) 概無本公司或任何董事借入或借出任何本公司股權（定義見收購守則規則22註釋4）。

5. 買賣證券

- (a) 於有關期間，本公司概無買賣任何收購方股權價值。
- (b) 於有關期間除下列董事進行以下交易外，概無董事買賣任何本公司股權價值。

(i) 黃剛先生：

購買／行使日期	參與交易各方之名稱	股份／認股權證數目	購買／行使價
二零一四年十月十七日	收購方	通過行使223,530,000份認股權證	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十一日	收購方	購買1,614,000份認股權證	每份認股權證 0.032港元
二零一四年十月二十二日	華創集團 有限公司 ^(附註)	通過行使13,738,000份認股權證認購股份	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十二日	收購方	通過行使115,673,742份認股權證認購股份	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十二日	收購方	購買4,400,000份認股權證	每份認股權證 0.043港元
二零一四年十月二十三日	收購方	購買1,796,000份認股權證	每份認股權證 0.042港元
二零一四年十月二十七日	收購方	購買14,212,000份認股權證	每份認股權證 0.044港元
二零一四年十月二十八日	收購方	購買4,011,000份認股權證	每份認股權證 0.043港元
二零一四年十月二十九日	收購方	購買3,000,000份認股權證	每份認股權證 0.042港元
二零一四年十一月五日	收購方	購買1,720,000份認股權證	每份認股權證 0.040港元
二零一四年十一月十一日	收購方	購買38,150,400份認股權證	每份認股權證 0.040港元
二零一五年一月二十二日	收購方	根據買賣協議購買1,590,135,289股股份及318,027,057份認股權證	每股股份 0.250港元 每份認股權證 0.08港元
二零一五年四月九日	收購方	購買3,087,000股股份	每股股份 0.250港元
二零一五年四月十日	收購方	購買2,680,000股股份	每股股份 0.250港元

附註：華創由Claudio全資擁有，後者為一間由黃先生擁有50%權益及由其妻子劉慧女士擁有餘下50%權益之公司。

(ii) 李肇怡：

於二零一四年十一月十七日，30,000份認股權證獲行使，因而本公司於二零一四年十一月十七日向其配發及發行30,000股新股。

- (c) 於有關期間，概無董事買賣任何收購方股權價值。
- (d) 於收購建議期限及截至最後實際可行日期，概無本公司之附屬公司或本公司或其任何附屬公司之退休基金或任何收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指之本公司顧問買賣任何本公司股權以獲取價值。
- (e) 於收購建議期限及截至最後實際可行日期，概無與本公司有關之按酌情基準管理基金之基金經理（獲豁免之基金經理除外）買賣任何本公司股權以獲取價值。

6. 影響董事之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無向任何董事提供利益以作為離職補償或其他與收購建議有關之補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂有任何協議或安排而以收購建議之結果為條件或取決於收購建議之結果或在其他方面與收購建議有關；及
- (c) 除收購方為買賣協議（黃先生擁有收購方50%權益）的訂約方外，收購方概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無(a)與本公司或其任何附屬公司或其任何聯營公司在收購建議期限開始之日前六個月內訂立或修訂任何服務合約（包括持續及定期合約）；(b)與本公司或其任何附屬公司或聯營公司存在任何通知期為12個月或以上的持續服務合約；或(c)與本公司或其任何附屬公司或聯營公司存在合約期超過12個月的任何定期服務合約（不論通知期如何）。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且董事概不知悉本集團任何成員公司任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

9. 重大合約

本集團於收購建議期限開始日期前滿兩年之日後及截至最後實際可行日期止訂立以下並非於本公司或其任何附屬公司所開展或擬開展的日常業務過程中訂立之合約：

- 有關以註冊形式創設單位認股權證認購本公司股本的新股份而於二零一四年九月二十三日簽訂的文據。

10. 專家及同意書

以下為本綜合文件內載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
第一上海融資有限公司	獲證監會批准可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
Knight Frank Petty Limited	獨立物業估值師

彼等已分別就刊發本綜合文件發出同意書，同意以其所示之形式及涵義載入其意見、函件及推薦建議並引述其名稱及標識，且未有撤回其同意書。

11. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓。
- (c) 董事會由九名董事組成，包括執行董事黃先生、陳國芳先生、李肇怡先生及黃植良先生；非執行董事黃志源先生及閻孟琪女士；以及獨立非執行董事鍾楚義先生、鄭毓和先生及羅凱栢先生。

- (d) 本公司之公司秘書為賴錦權先生，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (e) 香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司（即本公司之股份過戶登記分處以及接收及處理接納收購建議之收款代理），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 收購建議並非為證券交換收購建議。
- (g) 收購建議並無涉及發行任何非上市證券。
- (h) 本綜合文件乃以中英文編製，如有歧異，概以英文本為準。

12. 備查文件

下列文件之副本由自本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日）止期間，於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.hkcholdings.com)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績公佈；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (d) 董事會函件、獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合文件；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一節所述專家發出之同意書；
- (f) Knight Frank Petty Limited編製之估值概要及估值證書，其全文載於本綜合文件附錄三；及
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約。

1. 責任聲明

本綜合文件所載有關收購方及其意向的資料乃由收購方提供。收購方的董事願共同及個別就本綜合文件所載資料（有關本集團、其聯繫人及彼等任何一致行動人士的資料除外）的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達意見（本集團、其聯繫人及彼等任何一致行動人士所表達的意見除外）乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實可致使本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 收購方於本公司之權益

於最後實際可行日期，收購方擁有3,631,124,739股股份（佔本公司現有已發行股本之約31.3%）之權益，彼等持有本公司之認股權證數目為386,930,457份（佔現有已發行認股權證總數約20.5%）。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，收購方並無持有任何認股權證、購股權、衍生工具或附帶股份轉換或認股權利的證券的任何權益。

(b) 收購方之一致行動人士於本公司之權益

於最後實際可行日期，收購方的一致行動人士持有合共3,150,622,150股股份（約佔本公司已發行股本的27.2%）及持有613,638,831份認股權證（約佔全部發行在外認股權證的32.4%），如下：

- (i) 華創集團有限公司（「華創」）（Claudio Holdings Limited（「Claudio」）之全資附屬公司，而後者為一間由黃先生及其妻子劉慧女士分別擁有50%及50%權益之公司）持有2,997,332,404股股份（約佔本公司已發行股本的25.8%），並持有582,980,881份認股權證（約佔全部發行在外認股權證的30.8%）；
- (ii) 黃先生及劉慧女士共同持有122,858,844股股份（約佔本公司已發行股本的1.1%），並持有24,571,769份認股權證（約佔全部發行在外認股權證的1.3%）；及
- (iii) 黃先生持有30,430,902股股份（約佔本公司已發行股本的0.3%）及持有6,086,181份認股權證（約佔全部發行在外認股權證的0.3%）。

此外，於最後實際可行日期，收購方的一致行動人士持有22,997,410份購股權，詳情如下：

行使期	行使價 (港元)	黃先生	劉慧女士	合計
二零零七年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	1.066	749,757	749,757	1,499,514
二零零八年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日	1.066	1,249,596	1,249,596	2,499,192
二零零九年二月一日至 二零一八年一月三十一日	1.242	399,870	399,870	799,740
二零一零年二月一日至 二零一八年一月三十一日	1.242	599,806	599,806	1,199,612
二零一一年二月一日至 二零一八年一月三十一日	1.242	999,676	999,676	1,999,352
二零一四年四月十五日至 二零一六年四月十四日	0.269	2,000,000	1,000,000	3,000,000
二零一五年四月十五日至 二零一七年四月十四日	0.269	3,000,000	1,500,000	4,500,000
二零一六年四月十五日至 二零一八年四月十四日	0.269	5,000,000	2,500,000	<u>7,500,000</u>
				<u><u>22,997,410</u></u>

除上文披露者外，於最後實際可行日期，收購方之一致行動人士概無持有任何認股權證、購股權、衍生工具或附帶股份轉換或認股權利的證券的任何權益。

3. 買賣本公司證券

(a) 下表為收購方及其一致行動人士於有關期間內買賣本公司證券之詳情：

購買／行使日期	名稱	股份／認股權證數目	購買／行使價
二零一四年十月十七日	收購方	通過行使223,530,000份 認股權證認購股份	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十一日	收購方	購買1,614,000份 認股權證	每份認股權證 0.032港元

購買／行使日期	名稱	股份／認股權證數目	購買／行使價
二零一四年十月二十二日	華創 ^(附註)	通過行使13,738,000份 認股權證認購股份	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十二日	收購方	通過行使115,673,742份 認股權證認購股份	每股股份 0.170港元
二零一四年十月二十二日	收購方	購買4,400,000份 認股權證	每份認股權證 0.043港元
二零一四年十月二十三日	收購方	購買1,796,000份 認股權證	每份認股權證 0.042港元
二零一四年十月二十七日	收購方	購買14,212,000份 認股權證	每份認股權證 0.044港元
二零一四年十月二十八日	收購方	購買4,011,000份 認股權證	每份認股權證 0.043港元
二零一四年十月二十九日	收購方	購買3,000,000份 認股權證	每份認股權證 0.042港元
二零一四年十一月五日	收購方	購買1,720,000份 認股權證	每份認股權證 0.040港元
二零一四年十一月十一日	收購方	購買38,150,400份 認股權證	每份認股權證 0.040港元
二零一五年一月二十二日	收購方	根據買賣協議購買 1,590,135,289股股份 及318,027,057份 認股權證	每股股份 0.250港元 每份認股權證 0.08港元
二零一五年四月九日	收購方	購買3,087,000股 股份	每股股份 0.250港元
二零一五年四月十日	收購方	購買2,680,000股 股份	每股股份 0.250港元

附註：華創由Claudio全資擁有，後者為一間由黃先生擁有50%權益及由其配偶劉慧女士擁有餘下50%權益之公司。

除上文所披露者外，概無收購方或其一致行動人士於有關期間內買賣本公司任何股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

- (b) 除買賣協議外，於最後實際可行日期，收購方或其聯繫人或彼等任何一致行動人士與任何其他人士之間並無存在收購守則規則22註釋8第3段所提述的同類安排。
- (c) 於最後實際可行日期，概無人士不可撤回地承諾接納或拒絕收購建議。
- (d) 於最後實際可行日期，與收購方、其最終實益擁有人或彼等任何一致行動人士訂立收購守則規則22註釋8所提述同類安排的人士擁有或控制本公司股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，及概無有關人士於有關期間買賣本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (e) 於最後實際可行日期，收購方、其最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士概無借入或借出本公司的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。
- (f) 於最後實際可行日期，本公司股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具概無受與收購方、其最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士有關連的任何基金經理按酌情基準管理，及概無有關人士於有關期間買賣本公司的任何股份或可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

4. 有關收購建議的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除收購方根據買賣協議擁有銷售股份及銷售認股權證之權益及本附錄第2段所披露之等權益外，概無收購方、其最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士擁有或控制或指示任何投票權或涉及股份、認股權、衍生工具、認股權證或其他可兌換為股份之證券之權利；
- (b) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或其他與收購建議有關之補償；
- (c) 收購方、其最終實益擁有人及／或彼等一致行動人士概無參與訂立任何協議或安排涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引收購建議先決條件或條件之情況；

- (d) 除買賣協議外，收購方及彼等一致行動人士概無與任何董事、近期董事、股東或近期股東就或根據收購建議而訂立任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及
- (e) 概無訂立根據收購建議已收購之證券將轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解。

5. 專業資格及專家同意書

以下為本綜合文件載有其函件／意見之專家之資格：

名稱	專業資格
新百利	一間根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專業人士已就刊發本綜合文件發出同意書，並同意按呈現之形式及涵義轉載彼之建議、函件及／或引述彼之名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，上述專業人士概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法強制執行），且概無於本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起已收購、出售或租賃或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 一般事項

- (a) 收購方是一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司並由Claudio全資擁有，而後者由黃先生及其妻子劉慧女士分別擁有50%及50%權益。
- (b) 收購方的註冊辦事地址為East Asia Chambers, P.O. Box 901, Road Town, Tortola, BVI。
- (c) Claudio的註冊辦事地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, BVI。
- (d) 華創由黃先生擁有50%權益及由其配偶劉慧女士擁有餘下50%權益。其註冊辦事處地址為East Asia Chambers, P.O. Box 901, Road Town, Tortola, BVI。

- (e) 收購方、Claudio及華創各自的董事為黃先生及劉慧女士。
- (f) 黃先生及劉慧女士的通信地址為香港九龍尖沙咀東麼地道75號南洋中心一期九樓。
- (g) 新百利的註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行20樓。
- (h) 本綜合文件及接納表格的英文版本與其各自中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

7. 備查文件

自本綜合文件日期直至收購建議維持可供接納的期間，下列文件的副本將於證監會網站(www.sfc.hk)及本公司網站(www.hkcholdings.com)可供查閱：

- (a) 收購方的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 新百利函件，其全文載於本綜合文件第8至20頁；及
- (c) 本附錄五「5.專業資格及專家同意書」一段所述的新百利書面同意書。