

閣下如對要約、本綜合文件之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之上海証大房地產有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本綜合文件連同隨附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接納表格（其內容構成本綜合文件所載要約條款之一部分）一併閱覽。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本綜合文件及隨附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，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附接納表格之全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



中國東方資產管理
(國際) 控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED
上海証大房地產有限公司*
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：755)

SMART SUCCESS
CAPITAL LTD.

於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

有關

中信証券融資(香港)有限公司
代表

SMART SUCCESS CAPITAL LTD.
就收購上海証大房地產有限公司所有已發行股份
(SMART SUCCESS CAPITAL LTD. 及其
其一致行動人士已收購或同意收購之股份除外)
提出無條件強制性現金要約
之綜合文件

要約人之財務顧問



上海証大房地產有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

中信証券函件(當中載有(其中包括)要約之主要條款)載於本綜合文件第7至17頁。

董事會函件載於本綜合文件第18至23頁。

獨立董事委員會函件(當中載有獨立董事委員會就要約致獨立股東之推薦意見)載於本綜合文件第24至25頁。

獨立財務顧問函件(當中載有獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會之推薦意見及於達致其推薦意見時所考慮之主要因素)載於本綜合文件第26至44頁。

要約接納手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格。要約之接納應不遲於二零一五年五月七日(星期四)(或根據收購守則且在獲得執行人員同意之情況下要約人可能釐定及要約人與本公司可能聯合公佈之較後時間及/或日期)獲過戶處收訖。

* 僅供識別

二零一五年四月十六日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	ii
釋義.....	1
中信証券函件.....	7
董事會函件.....	18
獨立董事委員會函件.....	24
獨立財務顧問函件.....	26
附錄一 – 要約之其他條款及接納手續.....	45
附錄二 – 本集團之財務資料.....	52
附錄三 – 一般資料.....	142
隨附文件 – 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可予更改。倘時間表有任何變動，要約人與本公司將適時刊發聯合公佈。除另有指明外，所有日期及時間均指香港本地日期及時間。

二零一五年

本綜合文件及隨附接納表格之寄發日期以及

要約開始日期 (附註1) 二零一五年四月十六日 (星期四)

接納要約之最後時間及日期 (附註2及4) 二零一五年五月七日 (星期四)
下午四時正

截止日期 (附註1) 二零一五年五月七日 (星期四)

於聯交所網站登載要約結果公佈 (附註2) 不遲於二零一五年五月七日 (星期四)
下午七時正

就要約接獲之有效接納寄發應付

要約款項付款之最後日期 (附註3及4) 二零一五年五月十八日 (星期一)

附註：

- (1) 要約於各方面屬無條件，並於本綜合文件寄發日期作出，於該日及自該日起直至截止日期止可供接納。除本綜合文件附錄一「6.撤回權利」一節所載情況外，要約之接納為不可撤回及不能收回。
- (2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。接納要約之最後時間及日期為二零一五年五月七日 (星期四) 下午四時正。說明要約是否經延期、修訂或屆滿之公佈將於二零一五年五月七日 (星期四) 下午七時正前透過聯交所網站刊發。倘要約人決定將要約延期，而有關公佈並無列明下一個截止日期，則將於要約截止前以公佈方式向並無接納要約之獨立股東發出最少14日通知。
- (3) 就根據要約交回之股份應付現金代價 (經扣除賣方從價印花稅) 之付款將盡快以平郵方式寄發予接納要約之獨立股東，惟無論如何須於過戶處自接納要約之獨立股東接獲相關有效所需文件當日之後的第七個營業日內支付，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (4) 倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列情況下生效：
 - (a) 於接納要約之最後日期，於本地時間中午十二時正前在香港生效，惟於中午十二時正後除下。在此情況下，接納要約之最後時間將繼續為同日下午四時正；或
 - (b) 於接納要約之最後日期，於本地時間中午十二時正至下午四時正期間在香港生效。在此情況下，接納要約之最後時間將順延至下一個營業日下午四時正。

釋 義

於本綜合文件中，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
「聯繫人士」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門營業進行業務交易之日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「中央結算系統」	指	由香港中央結算有限公司運作之中央結算及交收系統
「長春証大」	指	長春証大置業有限公司，由本公司持有95%權益之附屬公司
「中信証券」	指	中信証券融資（香港）有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事證券及期貨條例附表5所定義之第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為要約人之財務顧問
「截止日期」	指	二零一五年五月七日，即要約截止日期或（倘要約經修訂或延期）要約人根據收購守則修訂或延後之要約截止日期
「COAMC」	指	中國東方資產管理公司，一間由中國財政部設立之國有企業
「COAMI」	指	中國東方資產管理（國際）控股有限公司，COAMC之間接全資附屬公司
「本公司」或「貴公司」	指	上海証大房地產有限公司*，一間於百慕達註冊成立之獲豁免公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成每份購股協議

釋 義

「綜合文件」	指	由要約人及本公司根據收購守則於二零一五年四月十六日向所有股東聯合刊發之綜合要約及回應文件（該文件載有（其中包括）要約條款及條件）、接納表格、有關要約之獨立財務顧問意見函件以及獨立董事委員會有關要約之條款是否屬公平合理及有關接納而向獨立股東發出之建議函
「契諾人」	指	戴先生
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部之執行董事或其任何授權代表
「第五賣方」	指	戴陌草女士（契諾人之女兒），於第一份購股協議日期，彼直接持有500,000,000股股份
「第一批銷售股份」	指	同意由要約人根據第一份購股協議向賣方收購之6,253,635,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約42.03%，而「第一批銷售股份」指當中任何一股
「第一份購股協議」	指	賣方、契諾人及要約人就出售及購買第一批銷售股份而訂立之日期為二零一五年一月二十六日之購股協議
「第一賣方」	指	Giant Glory Assets Limited，由契諾人合法及實益全資擁有且於第一份購股協議日期直接持有2,326,560,000股股份
「接納表格」	指	本綜合文件所隨附有關要約的股份接納及過戶表格

釋 義

「第四賣方」	指	Zendai Kai Investment Limited，由契諾人合法及實益全資擁有且於第一份購股協議日期直接持有39,900,000股股份
「本集團」或 「貴集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事徐曉亮先生及龔平先生以及獨立非執行董事盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生組成之獨立董事委員會，以就要約向獨立股東作出建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第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，就要約獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股份持有人（要約人及其任何一致行動人士及賣方除外）
「初步公佈」	指	本公司日期為二零一五年一月二十七日有關潛在要約之公佈
「吉林証大」	指	吉林市証大華城房地產開發有限公司，本公司之非全資附屬公司
「聯合公佈」	指	本公司及要約人就（其中包括）購股協議及要約所刊發日期為二零一五年二月十二日之聯合公佈
「最後交易日」	指	二零一五年一月二十一日，即緊接股份暫停買賣以待刊發聯合公佈前之最後交易日

釋 義

「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就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「遠盈」	指	遠盈集團有限公司，本公司之間接附屬公司，由本公司全資附屬公司Hero Horse Holding Limited持有80%權益及由Wisdom Mind持有其餘20%權益
「戴先生」	指	戴志康先生，本公司之控股股東、執行董事及主席
「要約」	指	中信証券代表要約人根據收購守則就要約人或其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出之無條件強制性現金要約
「要約期」	指	自初步公佈日期起至截止日期（包括當日）止期間
「要約價」	指	由要約人根據要約以現金向股東支付之每股股份0.20港元之代價
「要約人」或「買方」	指	Smart Success Capital Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由COAMI間接控制
「東方創業」	指	深圳東方創業投資有限公司，COAMI之全資附屬公司
「Power Rider」	指	Power Rider Enterprises Corp.，COAMI之全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「購買價」	指	由買方就購買第一批銷售股份向賣方或就購買第二批銷售股份向售股股東支付之總代價
「過戶處」	指	卓佳秘書商務有限公司，即本公司在香港的股份過戶登記分處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓
「有關期間」	指	於二零一五年一月二十七日（即初步公佈日期）前六個月起至最後實際可行日期止之期間
「業績公佈」	指	本公司於二零一五年三月三十一日刊發之截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核業績公佈
「Richtex」	指	Richtex Holdings Limited，本公司之附屬公司，由本公司持有80%權益及由Power Rider持有其餘20%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「銷售股份」	指	第一批銷售股份及第二批銷售股份，而「銷售股份」指任何一批當中之任何一股
「第二批銷售股份」	指	同意由要約人根據第二份購股協議向售股股東收購之1,190,000,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約8.00%，而「第二批銷售股份」指當中任何一股
「第二份購股協議」	指	售股股東及要約人就買賣第二批銷售股份而訂立之日期為二零一五年二月七日之購股協議
「第二賣方」	指	Jointex Investment Holdings Limited，由契諾人間接擁有85%及朱南松先生擁有15%權益且於第一份購股協議日期直接持有2,932,000,000股股份

釋 義

「售股股東」	指	協皇投資有限公司，於第二份購股協議日期該公司直接持有1,571,000,000股股份
「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	本公司股本中每股面值0.02港元之股份
「購股協議」	指	第一份購股協議及第二份購股協議
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	由證監會頒佈並生效及不時作出修訂之香港公司收購及合併守則
「第三賣方」	指	上海証大投資發展(香港)有限公司，由契諾人間接擁有75%、戴陌草女士擁有20%及戴志祥先生擁有5%權益且於第一份購股協議日期直接持有455,175,000股股份
「賣方」	指	第一賣方、第二賣方、第三賣方、第四賣方及第五賣方之統稱
「Wisdom Mind」	指	Wisdom Mind Holdings Corp，COAMI之全資附屬公司
「蘭特」	指	南非蘭特，南非共和國之法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別



敬啟者：

中信証券融資（香港）有限公司
代表要約人
就收購貴公司所有已發行股份
（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）
提出無條件強制性現金要約

緒言

於二零一五年二月十二日，COAMI、要約人及貴公司聯合宣佈：(i)於二零一五年一月二十六日，要約人與賣方及契諾人訂立第一份購股協議，據此要約人同意向各賣方及契諾人購買合共6,253,635,000股股份（相等於貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約42.03%），總代價為1,250,727,000港元（相等於每股0.20港元）；及(ii)於二零一五年二月七日，要約人與售股股東訂立第二份購股協議，據此要約人同意向售股股東購買1,190,000,000股股份（相等於貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約8.00%），總代價為238,000,000港元（相等於每股0.20港元）。

於二零一五年二月十三日，COAMI、要約人及貴公司聯合宣佈，第一份購股協議及第二份購股協議均已於二零一五年二月十三日完成。根據收購守則第26.1條，要約人須於第一份購股協議及第二份購股協議完成後就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）提出無條件強制性現金要約。

本函件載列（其中包括）要約之主要條款，連同有關要約人之資料及要約人對貴集團之意向。要約條款之進一步詳情及接納程序亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

敬請閣下同時垂注本綜合文件所載之「董事會函件」(第18至23頁)、「獨立董事委員會函件」(第24至25頁)及「獨立財務顧問函件」(第26至44頁)。

無條件強制性現金要約

於最後實際可行日期，貴公司共有14,879,351,515股已發行股份。緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士於7,443,635,000股股份中擁有權益，佔貴公司全部股本約50.03%。現就7,435,716,515股股份(相當於要約人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之所有已發行股份)提出要約。

貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具或認股權證或可轉換或交換為股份之其他證券，亦無訂立任何協議以發行貴公司之該等購股權、衍生工具或認股權證或其他證券。

要約之主要條款

中信証券正代表要約人就所有已發行股份(要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外)向所有獨立股東提出要約，有關基準如下：

就每股所持股份而言..... 現金0.20港元

要約在所有方面均屬無條件，故並不取決於要約之任何最低接納水平或任何其他條件。

要約價相等於要約人根據第一份購股協議及第二份購股協議就每股股份支付之價格。

價值比較

要約項下之要約價每股股份0.20港元較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.183港元溢價約9.29%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(及包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.140港元溢價約42.86%；

- (iii) 股份於截至最後交易日（及包括該日）止十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.138港元溢價約44.93%；
- (iv) 股份於截至最後交易日（及包括該日）止30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份0.122港元溢價約63.93%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.315港元折讓約36.51%；及
- (vi) 於二零一四年十二月三十一日（即編製貴集團最近期經審核財務業績之日）貴公司股東應佔經審核綜合資產淨值約每股股份0.398港元（按於最後實際可行日期之已發行股份數目釐定）折讓約49.75%。

股份最高及最低收市價

股份於緊接要約期前六個月期間及直至最後實際可行日期止在聯交所所報最高及最低收市價分別為於二零一五年四月十三日之每股0.315港元以及於二零一四年十一月七日、二零一四年十一月十一日、二零一四年十一月十四日、二零一四年十一月十八日、二零一四年十一月十九日及二零一四年十二月十日之每股0.102港元。

要約之總代價

於最後實際可行日期，貴公司共有14,879,351,515股已發行股份。

要約人現就7,435,716,515股股份（相當於要約人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之所有已發行股份）提出要約。假設貴公司已發行股本並無變動，按要約價每股0.20港元計算，要約之總價值約為1,487,143,303港元。

貴公司並無任何尚未行使之購股權、衍生工具或認股權證或可轉換或交換為股份之其他證券，亦無訂立任何協議以發行貴公司之該等購股權、衍生工具或認股權證或其他證券。

就要約可動用之財務資源

基於上文「要約之主要條款」一段所提述之要約價每股0.20港元及按照全面接納要約之基準，要約人根據要約須予支付之現金代價將合共約為1,487,143,303港元。要約人將以其內部資源並透過中國銀行股份有限公司澳門分行所承諾的銀行信貸提供現金要約所需資金。要約人的任何負債（或有或其他）之利息支出、償還或抵押於任何重大方面不取決於貴集團之業務。

中信証券（要約人之財務顧問）信納要約人擁有充足財務資源用於支付悉數接納要約所需之款項，並確認自聯合公佈日期以來其可獲得財務資源之狀況概無重大變動。

接納要約之影響

透過接納要約，股東將向要約人出售其股份，而該等股份將不附帶任何產權負擔，惟連同所附帶之一切權利，包括收取參考作出股份要約當日（即寄發本綜合文件當日）或之後之記錄日期所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利。

要約於所有方面均為無條件，並將於本綜合文件日期直至截止日期下午四時正止期間維持可供接納。根據收購守則之條文，接納要約乃屬不可撤回，亦不能撤銷。

匯款

接納要約涉及之匯款（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要約接納書及由過戶處代表要約人接獲有關接納涉及之股份之相關所有權文件以使任何要約之各有關接納完整及有效日期後的七個營業日內作出。接納要約涉及之股款將以平郵方式寄發予接納之獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

香港印花稅

賣方就接納要約所產生之香港從價印花稅，相當於就有關接納應付之款項或股份市值（以金額較高者為準）之0.1%，將從應向接納要約之股東支付之款項中扣除。要約人將自行承擔本身之買方香港從價印花稅部分，稅率為就有關接納應付之款項或股份市值（以金額較高者為準）之0.1%，並將負責向香港印花稅署申報繳付就買賣根據要約有效提呈接納之股份應付之印花稅。

海外股東

由於向非香港居民之人士提出要約可能受有關人士所處司法權區之法例影響，海外股東應就要約知悉並遵守任何適用法例或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納要約之海外股東有責任自行確定彼等已全面遵守相關司法權區之法例（包括就該等司法權區取得任何可能需要之政府或其他同意，或遵守其他必要之手續及支付該等司法權區之任何應繳轉讓稅或其他稅項）。

任何海外股東作出之任何接納將被視為構成有關海外股東向要約人作出之已妥為遵守當地法例及法規之聲明及保證。如有疑問，海外股東應諮詢彼等之專業顧問。

稅務意見

有關接納或拒絕要約的稅務影響，股東務請諮詢彼等之專業顧問。要約人概不會因彼等接納或拒絕要約對任何人士造成的任何稅務影響或負債，而對該等人士承擔任何責任。

接納表格及交收

敬請閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附之接納表格所載有關要約之接納及交收程序之其他詳情。

有關貴集團之資料

謹請閣下垂注本綜合文件「董事會函件」中「有關本集團之資料」一節以及附錄二及附錄三所載有關貴集團之資料詳情。

有關要約人之資料

要約人之背景

要約人為一家於二零一五年一月二日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並由COS Greater China Special Situations Fund, L.P.（一家於二零一四年十月二十日在開曼群島登記之獲豁免有限合夥公司，China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.為其普通合夥人及China Orient Summit Capital SSF SLP, L.P.為其有限合夥人）間接全資擁有。COS Greater China Special Situations Fund, L.P.及China Orient Summit Capital SSF SLP L.P.概無其他普通或有限合夥人。

China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.及China Orient Summit Capital SSF SLP GP Co. Ltd. (China Orient Summit Capital SSF SLP, L.P.之普通合夥人)均為China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之全資附屬公司，而後者由COAMI及Summit Capital International L.P.分別擁有80%及20%權益。Summit Capital International L.P.之普通合夥人為Summit Capital International GP Co. Ltd.，而後者由吳濤先生全資擁有。Summit Capital International L.P.之有限合夥人為韓峰先生。

COAMI為COAMC之間接全資附屬公司 (COAMC為中國國有資產管理公司之一)，亦為COAMC之主要海外業務平台。COAMI設立於香港，令其可享有參與在岸及離岸市場之便利，進而充當銜接COAMC國內與國際業務之紐帶。COAMI作為一間資產管理公司，其主要投資領域涉及不良資產、證券、固定收益及房地產。其策略亦受到其特殊機會投資業務之支撐，在該業務下，COAMI通過積極管理其投資組合為其投資增值，維持地方市場業務份額，利用其全國性網絡之資源，推進投資組合資產之業務轉型並實現價值。此外，COAMI亦提供融資服務及投資銀行顧問服務。

於最後實際可行日期，要約人之唯一董事為COAMI。

收購事項及提出要約之理由

收購事項及要約符合COAMI及COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之業務策略。作為其傳統業務模式之一部分，近年來，COAMI不斷參與投資於境內外房地產項目，並採取重組、處置和管理提升等多種方式，與被投資企業共同實現商業利益。憑藉自有之資本資源及業務機會，COAMI擬向貴集團的營運提供持續之財務及商業支持，以令貴集團實現長期穩定發展。

要約人對貴集團之意向

發展及拓展貴集團之業務

要約人尋求透過參與管理及優化業務策略提升其投資組合公司之價值，且擬憑藉其房地產投資管理經驗及財務實力促進貴集團的業務發展。COAMI曾支持貴集團旗下房地產項目公司之發展並將繼續支持貴集團當前業務。

要約人擬繼續審視貴集團之業務，並以下列方式優化貴集團之業務策略：

- (i) 通過聚焦發展國內一線及二線城市，整合貴集團目前之房地產開發項目及土地儲備；
- (ii) 利用要約人與貴集團之間資源協同效應，加快擴張貴集團業務；及
- (iii) 尋求國際業務機會，進一步發展貴集團之國際業務策略。

除上文所述者外，要約人不擬對貴集團之營運及管理作出任何重大變動。於最後實際可行日期，除於貴集團一般業務過程中收購及出售資產或土地外，要約人並無計劃於緊隨要約完成後向貴集團注入任何資產或業務，或促使貴集團收購或出售任何資產。

繼續僱用貴公司及其附屬公司之僱員

要約人無意對貴集團現有僱員作出重大變動。於要約截止後，要約人將進一步對貴集團僱員進行審視，並評估貴集團的僱傭需求。

於要約完成後審閱貴集團之財務狀況及營運情況

於要約截止後，要約人將審閱貴集團之財務狀況及營運情況，從而協助貴集團制訂可持續的長期發展策略，並開拓可提升其未來發展之其他商機。

已存在之貸款

COAMI及其附屬公司目前與貴公司附屬公司之間擁有下列已存在之貸款安排（「已存在之貸款」）：

- (i) Wisdom Mind向遠盈提供有抵押計息貸款人民幣850,000,000元（有關詳情載於貴公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈）；
- (ii) Power Rider向Richtex提供有抵押計息貸款人民幣632,000,000元（有關詳情載於貴公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈）；
- (iii) 東方創業向吉林証大提供之無抵押計息委託貸款人民幣240,000,000元，將於二零一六年一月二十七日期到期；及

(iv) 東方創業向長春証大提供之無抵押計息委託貸款人民幣240,000,000元，將於二零一六年一月二十七日到期。

COAMI或會不時審視貴集團現有貸款（包括但不限於已存在之貸款）之條款及尋找再融資機會。

COAMI現正處於與投資銀行討論上述(i)及(ii)項再融資之後期階段。

新股東之貸款

COAMI現正考慮向貴公司提供一筆約82,000,000美元的貸款，以償還由交通銀行香港分行授出於二零一五年四月到期之貸款。然而，概無法保證任何貸款將及時提供或根本不會提供。

建議更改董事會組成

董事會目前由十位董事組成，其中四位為執行董事，兩位為非執行董事及四位為獨立非執行董事。戴志康先生、湯健先生及左興平先生將於根據收購守則所允許之最早時間辭任執行董事。要約人擬提名三位新的執行董事，且根據收購守則項下之規定，有關委任之生效時間將不會早於綜合文件之寄發日期。

下文載列要約人將予提名的執行董事建議候選人：

建議執行董事

張晨光先生

張晨光先生，46歲，為COAMI聯席總裁，同時兼任COAMC投資決策委員會委員、東方資產管理（中國）有限公司總經理、深圳東方創業投資有限公司總經理、深圳東方藏山資產管理有限公司聯席總裁及投委會委員。二零零零年至二零一一年，張先生曾任職於COAMC，擔任大連辦事處之高級職員、高級經理及助理總經理等職務，並參與多項不良資產收購與股權收購項目；一九九一年至二零零零年，張先生任職於中國銀行遼寧省分行，擁有豐富的銀行及金融經驗。張先生擁有中國政法大學碩士學位、香港公開大學工商管理碩士學位以及吉林財經大學金融專業學士學位。

鍾國興先生

鍾國興先生，48歲，自二零一二年四月以來一直擔任COAMI (COAMC之附屬公司) 之執行董事兼聯席總裁。彼自二零一二年底以來一直擔任廣州市譽城房地產開發有限公司董事。鍾先生於二零零九年八月十一日至二零一二年六月二十七日擔任盛明國際(控股)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：231))執行董事，並於二零一零年六月十一日至二零一二年六月二十七日擔任該公司行政總裁。自二零一三年十月九日以來，鍾先生一直擔任天譽置業(控股)有限公司(一間於聯交所主板上市之公司(股份代號：59))非執行董事。鍾先生於一九九九年十二月至二零零九年八月擔任COAMC廣州辦事處助理總經理。彼於銀行、金融及資產管理方面亦有豐富經驗。鍾先生持有亞洲(澳門)國際公開大學工商管理碩士學位。

王浩博士

王浩博士，46歲，於一九九六年畢業於中國人民大學，獲授國際經濟法碩士學位，並於二零零五年獲中國政法大學頒授法學博士學位。一九九六年至二零一一年，擔任執業律師。自二零一一年以來，其擔任COAMI風險總監並兼任深圳東方藏山資產管理有限公司投委會委員。

除上文所披露者外，於本綜合文件日期，(i) 張晨光先生、鍾國興先生及王浩博士各自與貴公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東概無任何關係，且並無於貴公司或貴集團擔任任何其他職務；(ii)於過往三年，張晨光先生、鍾國興先生及王浩博士各自並無於任何上市公司(其證券於聯交所或海外上市)擔任任何董事職務；(iii) 張晨光先生、鍾國興先生及王浩博士各自均無於股份中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；(iv)概無任何其他事宜須根據上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(h)(v)條作出披露；及(v)概無與分別委任張晨光先生、鍾國興先生及王浩博士有關之任何其他事宜須提請股東留意。

維持貴公司上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

倘於要約截止後，貴公司之公眾持股量低於25%，將獲要約人提名之新董事及現有董事已共同及個別向聯交所作出承諾，彼等將於要約截止後盡快採取適當行動以恢復上市規則所要求之最低公眾持股量，確保股份有足夠之公眾持股量。

根據上市規則，倘於要約截止時公眾所持已發行股份不足25%，或倘聯交所認為股份交易出現或可能出現造市情況，或公眾所持股份不足以維持有序市場，聯交所將行使其酌情權暫停股份買賣。

強制收購

要約人無意行使其可在要約截止後強制性收購要約項下未獲收購之任何發行在外股份之任何權利。

一般事項

獨立股東送交或發出或向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）及交付要約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，而貴公司、要約人、中信証券及彼等各自之任何董事或過戶處或涉及要約之其他人士或任何彼等各自之代理，概不會就任何郵資損失承擔任何責任或可能由其引致之任何其他責任。進一步詳情已載於本綜合文件附錄一及接納表格。

其他資料

敬請閣下垂注本綜合文件所載之「**董事會函件**」（第18至23頁）、「**獨立董事委員會函件**」（第24至25頁）及「**獨立財務顧問函件**」（第26至44頁）、隨附接納表格及本綜合文件附錄（其構成本綜合文件一部分）所載其他資料，當中載有彼等各自就要約提出之推薦意見及建議。

中信証券函件

敬請閣下同時垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。

此致

獨立股東 台照

代表
中信証券融資(香港)有限公司
董事總經理
陳偉雄
謹啟

二零一五年四月十六日



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

執行董事：

戴志康先生 (主席)

黎利華女士

左興平先生

湯健先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

非執行董事：

徐曉亮先生

龔平先生

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中99號

中環中心61樓

6108室

獨立非執行董事：

盧敏霖先生

賴焯藩先生

李文偉先生

蔡高聲先生

敬啟者：

中信証券融資(香港)有限公司

代表

SMART SUCCESS CAPITAL LTD.

就收購上海証大房地產有限公司所有已發行股份

(SMART SUCCESS CAPITAL LTD.及

其一致行動人士已收購或同意收購之股份除外)

提出無條件強制性現金要約

緒言

茲提述聯合公佈。

於二零一五年二月十二日，要約人與本公司聯合公佈(其中包括)，於二零一五年一月二十六日，要約人與賣方及契諾人訂立第一份購股協議及於二零一五年二月

* 僅供識別

七日，要約人與售股股東訂立第二份購股協議，據此，要約人有條件同意購買合共7,443,635,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約50.03%，總代價為1,488,727,000港元（相等於每股銷售股份0.20港元）。第一份購股協議及第二份購股協議已於二零一五年二月十三日完成。

緊隨完成後及於最後實際可行日期，要約人及其一致行動人士持有合共7,443,635,000股股份，佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約50.03%。因此，要約人須根據收購守則第26.1條就其尚未擁有及／或同意由其及／或其一致行動人士收購之所有已發行股份提出無條件強制性現金要約。

根據收購守則第2.1及2.8條，由非執行董事徐曉亮先生及龔平先生以及獨立非執行董事盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就要約是否屬公平合理及是否應接納要約向獨立股東提供推薦意見。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約（尤其是要約是否屬公平合理及是否應接納要約）向獨立董事委員會提供意見。新百利融資有限公司之委任已獲獨立董事委員會批准。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）(i)要約詳情（包括預期時間表及要約條款）；(ii)獨立董事委員會就要約向獨立股東發出之建議函；及(iii)獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會發出之意見函件。

無條件強制性現金要約

要約之主要條款

「中信証券函件」所載之要約條款摘錄於下。有關進一步詳情建議閣下細閱「中信証券函件」及接納表格。

中信証券代表要約人根據收購守則按以下基準作出要約：

所持每股股份 現金0.20港元

董事會函件

要約項下之每股股份0.20港元之要約價與要約人根據每份購股協議收購銷售股份之每股0.20港元之價格相等。

有關要約（包括接納要約之條款及程序）之進一步詳情載於本綜合文件「中信証券函件」及附錄一以及隨附接納表格。

有關本集團之資料

本集團主要從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。本集團現時在位處華北、上海市及其週邊地區以及海南省三個地區內之12個城市內有正在發展之物業項目，以及海外房地產發展項目。

以下載列本集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料（摘錄自其相關年報及業績公佈）概要：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產淨值	6,276,942	6,630,960	5,799,835

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	1,579,612	2,227,663	1,122,891
除所得稅前（虧損）／溢利	(916,090)	(71,246)	872,607
本公司擁有人應佔 （虧損）／溢利	(438,468)	79,347	554,702

董事會函件

股權架構

下表所載為本公司(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構。

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比 (%)	股份數目	概約百分比 (%)
賣方				
第一賣方 (附註1a)	2,326,560,000	15.64	–	–
第二賣方 (附註1b)	2,932,000,000	19.70	–	–
第三賣方 (附註1c)	455,175,000	3.06	–	–
第四賣方 (附註1d)	39,900,000	0.27	–	–
第五賣方	500,000,000	3.36	–	–
小計	6,253,635,000	42.03	–	–
售股股東 (附註2)	1,571,000,000	10.56	381,000,000	2.56
China Alliance Properties Limited (附註3)	2,431,815,000	16.34	2,431,815,000	16.34
湯健先生 (附註4)	10,000,000	0.07	10,000,000	0.07
要約人及其一致行動人士	–	–	7,443,635,000	50.03
公眾股東	4,612,901,515	31.00	4,612,901,515	31.00
合計	14,879,351,515	100.00	14,879,351,515	100.00

附註：

- (1a) 第一賣方由戴先生全資擁有；
- (1b) 第二賣方由第一賣方擁有85%；
- (1c) 第三賣方由戴先生間接擁有75%；及
- (1d) 第四賣方由戴先生全資擁有。
- (2) 售股股東由蔣蔚婷女士全資擁有。售股股東已於完成後成為公眾股東。
- (3) 根據已刊發之資料，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之58%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之79.6%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司及復星國際有限公司合計擁有復地(集團)股份有限公司之約99.05%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。
- (4) 湯健先生為執行董事。

要約人之資料

敬請閣下垂注本綜合文件所載「中信証券函件」題為「有關要約人之資料」一節。

要約人對本集團之意向

敬請閣下垂注本綜合文件所載「中信証券函件」題為「要約人對貴集團之意向」一節。董事會欣然接受要約人對本集團及其僱員之意向，並為符合本集團及股東之整體利益而願意與要約人合作。

維持本公司上市地位

誠如於本綜合文件所載之「中信証券函件」所訂明，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所之上市地位。

倘於要約截止後，本公司之公眾持股量低於25%，將獲要約人提名之新董事及現有董事已共同及個別向聯交所作出承諾，彼等將於要約截止後盡快採取適當行動以恢復上市規則所要求之最低公眾持股量，確保股份有足夠之公眾持股量。

根據上市規則，倘於要約截止時公眾所持已發行股本不足25%，或倘聯交所認為股份交易出現或可能出現造市情況，或公眾所持股份不足以維持有序市場，聯交所將行使其酌情權暫停股份買賣。

推薦意見

敬請閣下垂注本綜合文件24頁及25所載之獨立董事委員會函件及本綜合文件26頁至44所載之獨立財務顧問函件，當中載有（其中包括）致獨立董事委員會有關要約之建議，以及其達致推薦意見時所考慮之主要因素。

其他資料

建議閣下將本綜合文件與接納表格一併閱讀，以了解有關要約之接納及結算程序。亦請閣下垂注本綜合文件附錄所載之其他資料。

閣下於考慮就要約所採取之行動時，亦應考慮閣下自身之稅務狀況（如有），倘有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

代表董事會
上海証大房地產有限公司
主席
戴志康
謹啟

二零一五年四月十六日



SHANGHAI ZENDAI PROPERTY LIMITED

上海証大房地產有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：755)

敬啟者：

中信証券融資(香港)有限公司

代表

SMART SUCCESS CAPITAL LTD.

就收購上海証大房地產有限公司所有已發行股份

(SMART SUCCESS CAPITAL LTD.及

其一致行動人士已收購或同意收購之股份除外)

提出無條件強制性現金要約

吾等謹提述要約人與本公司聯合公佈之日期為二零一五年四月十六日之本綜合文件，而本函件構成其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用之詞彙與本綜合文件所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮要約條款，及就要約條款(按吾等認為)是否屬公平合理及要約之可接納性而向閣下提供意見。

新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就要約條款及要約之可接納性向吾等提供意見。其意見詳情連同提供意見時已考慮到之主要因素及理由載於本綜合文件第26至44頁之獨立財務顧問函件。亦敬請閣下垂注「董事會函件」、「中信証券函件」及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮要約條款及獨立財務顧問之意見，吾等認為要約條款就獨立股東而言乃屬公平合理，故吾等建議獨立股東接納要約。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

非執行董事

徐曉亮

非執行董事

龔平

獨立非執行董事

盧敏霖

獨立非執行董事

賴焯藩

獨立非執行董事

李文偉

獨立非執行董事

蔡高聲

謹啟

二零一五年四月十六日

以下為新百利融資有限公司就要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入綜合文件而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行20樓

敬啟者：

中信証券融資（香港）有限公司
為及代表
SMART SUCCESS CAPITAL LTD.
就收購上海証大房地產有限公司所有已發行股份
(SMART SUCCESS CAPITAL LTD.及
其一致行動人士已收購或同意收購之股份除外)
提出無條件強制性現金要約

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任就中信証券融資（香港）有限公司為及代表Smart Success Capital Ltd.就收購上海証大房地產有限公司所有已發行股份（Smart Success Capital Ltd.及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）提出之無條件強制性現金要約而向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於日期為二零一五年四月十六日致獨立股東的綜合文件，而本函件構成其中一部分。除文義另有指明外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具相同涵義。

誠如日期為二零一五年一月二十六日的聯合公佈所述，要約人與賣方及契諾人訂立第一份購股協議，據此，各賣方已有條件同意出售而契諾人已有條件同意促使各賣方出售彼等各自之第一批銷售股份，而要約人已有條件同意向賣方購買（或促使購買）第一批銷售股份，即合共6,253,635,000股股份，相當於聯合公佈日期貴公司全部已發行股本約42.03%。第一批銷售股份之總購買價為1,250,727,000港元，相當於每股第一批銷售股份0.20港元。此外，誠如日期為二零一五年二月七日的聯合公佈所披

露，要約人與售股股東訂立第二份購股協議，據此，要約人已有條件同意向售股股東購買第二批銷售股份，即1,190,000,000股股份，相當於聯合公佈日期貴公司全部已發行股本約8.00%。第二批銷售股份之總購買價為238,000,000港元，相當於每股第二批銷售股份0.20港元。要約人就第一批銷售股份及第二批銷售股份應付之代價合共為1,488,727,000港元，相當於每股銷售股份0.20港元。

誠如貴公司、COAMI及要約人聯合刊發之日期為二零一五年二月十三日之公佈（「完成公佈」）所進一步披露，第一份購股協議及第二份購股協議均已於二零一五年二月十三日完成。於完成後，要約人擁有合共7,443,635,000股股份，相當於完成公佈日期貴公司全部已發行股本約50.03%。因此，根據收購守則第26.1條，要約人須就7,435,716,515股股份（相當於要約人及其一致行動人士尚未實益擁有或同意收購之所有已發行股份）提出無條件強制性現金要約。因此，中信証券將代表要約人按要約價每股股份0.20港元現金之方式提出要約。

根據收購守則第2.1條及第2.8條，獨立董事委員會已告成立，成員包括全體非執行董事（即徐曉亮先生及龔平先生）和全體獨立非執行董事（即盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生）（彼等於要約中概無任何直接或間接權益），以就要約是否屬公平合理及是否應接納要約向獨立股東提供推薦意見。獨立董事委員會已批准就此委聘新百利融資有限公司為獨立董事委員會的獨立財務顧問。

吾等與貴公司或要約人、彼等各自的主要股東或任何與彼等一致行動（或假定為一致行動）的人士概無任何聯繫或關連，故被視為合資格就要約提供獨立意見。除就是次委聘須向吾等支付的一般專業費用外，並不存在任何安排令吾等將向貴公司或要約人、彼等各自的主要股東或任何與彼等一致行動（或假定為一致行動）的人士收取任何費用或利益。

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等曾倚賴貴公司董事及管理層（「管理層」）所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見均屬真實、準確及完整。吾等已審閱貴公司已刊發的資料，包括但不限於貴公司截至二零一三年十

二月三十一日止年度的年報（「二零一三年年報」）、貴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（「二零一四年全年業績公佈」）及綜合文件所載的其他資料。吾等亦曾檢視股份在聯交所的交投表現。吾等已向董事求證並獲確認彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏任何重要事實。吾等認為所接獲的資料足以供吾等達致本函件所載的觀點及意見。吾等並無理由懷疑吾等所獲提供資料的真實性及準確性或認為任何重要事實遭遺漏或隱瞞。然而，吾等並無對貴集團的業務及事務進行任何獨立調查，亦無對所獲提供的資料進行任何獨立核證。吾等亦假設綜合文件所載或所述的所有陳述於作出時及於綜合文件日期均屬真實，而根據收購守則第9.1條，股東將於出現任何重大變動後盡快獲告知。

由於情況因人而異，故吾等並無考慮接納或不接納要約在稅務及法律法規上對獨立股東造成的影響。尤其是，身居海外或就證券買賣須繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮本身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢本身的專業顧問。

要約之主要條款

要約

中信証券正代表要約人就所有已發行股份（要約人及其一致行動人士已擁有或同意收購之股份除外）向所有獨立股東提出要約，有關基準如下：

所持每股股份 現金0.20港元

要約價相等於要約人根據第一份購股協議及第二份購股協議就每股股份支付之價格。要約在所有方面均屬無條件，故並不取決於要約之任何最低接納水平或任何其他條件。透過接納要約，獨立股東將向要約人出售其股份，而該等股份將不附帶任何產權負擔，惟連同所附帶之一切權利，包括收取參考提出要約當日（即寄發本綜合文件當日）或之後之記錄日期所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利。

要約條款詳情載於中信証券函件及綜合文件附錄一。獨立股東務請細閱綜合文件有關章節全文。

所考慮之主要因素及理由

吾等於達致與要約有關之意見及推薦建議時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 有關貴集團之資料

貴公司之主要業務仍為投資控股。其各附屬公司之主要業務主要為從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業。股份自一九九二年十月二十七日起在聯交所主板上市。

貴集團現時在地處華北、上海市及其週邊地區以及海南省三個地區內之中國12個城市中擁有發展中物業項目，並在海外擁有房地產發展項目。

貴集團現時在上海有三個商用物業項目，分別為上海証大大拇指廣場、証大麗笙酒店世紀公園及喜瑪拉雅中心。上海証大大拇指廣場毗鄰世紀公園及陸家嘴金融區，是一幢綜合商業建築。於二零一四年十二月三十一日，貴集團於上海証大大拇指廣場擁有的零售商舖面積為40,333平方米，並擁有430個地下泊車位。貴集團位於上海証大大拇指廣場內的五星級酒店証大麗笙酒店建築面積31,529平方米，共有18層高，包括361間酒店客房、一幢四層高附屬樓宇及一層地下室。貴集團擁有45%權益的喜瑪拉雅中心坐落於上海浦東。該項目佔地面積為28,893平方米，總建築面積（含地下泊車場26,287平方米）則約為162,207平方米。此外，貴集團亦正將上海市青浦區旅遊片區朱家角鎮面積約140,099平方米之土地，開發成包括中高檔公寓、零售商舖、酒店及會所的証大西鎮大拇指廣場，總建築面積約151,066平方米，分兩期開發。

貴集團在上海擁有一個住宅項目，即「九間堂」。「九間堂」擁有別墅54幢，可銷售總面積約39,347平方米，分二期開發。第一期已於二零一一年竣工，並交付全部47幢別墅。第二期包括7幢別墅，可銷售總面積為5,711平方米，截至二零一四年十二月三十一日已全部售出。

貴集團在上海週邊多個城市擁有商用物業項目。該等商用物業項目之總建築面積約為1,292,063平方米，主要包括辦公樓宇、酒店、商用空間、服務式公寓及地下泊車場。此外，貴集團於海南澄邁縣擁有一幅土地之60%股權，該幅土地面積為1,309,563

平方米，擬發展為休閒相關商用及住宅物業。此外，貴集團計劃將吉林省長春市之一幅土地發展為集零售商舖、辦公區及服務式公寓於一體之商用物業。該位於長春市之項目總地盤面積約為17,354平方米，總建築面積約為119,351平方米。

貴集團亦在江蘇省海門市擁有一個住宅項目，即「濱江新城•証大花園」。此外，貴集團在內蒙古自治區、河北省及煙台開發區亦擁有地塊，並擬將該等地塊發展為住宅物業、商用空間及／或辦公物業。

於海外，貴集團在紐西蘭奧克蘭旺阿帕勞阿半島擁有一個面積約320,000平方米之住宅項目。該地塊距奧克蘭市中心約25公里，擬發展成為高端住宅項目。然而，據貴公司告知，經考慮項目之銷售進度、市場需求、整個項目的資金需求及發展所需時間等因素後，貴集團於二零一四年十一月訂立協議，出售紐西蘭住宅項目所屬項目公司之全部股權。交易之完成尚待紐西蘭政府投資辦公室批准及同意，預期將於二零一五年第二季度落實。貴集團在南非約翰內斯堡亦擁有一個房地產開發項目，由面積約為1,600公頃之若干地塊及樓宇組成。整體項目計劃發展成為集住宅、商業、輕工業及零售發展項目於一體之綜合園區。誠如二零一四年全年業績公佈所披露，於二零一四財政年度期間，貴集團出售一幅可開發地盤面積為11公頃作住宅用途之土地，售價為85,000,000蘭特（相等於約60,736,000港元），已確認為營業額。

(a) 貴集團之過往財務表現

下表載列貴集團之若干關鍵財務資料，而該等資料分別摘錄自二零一四年全年業績公佈及二零一三年年報所載之截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度之綜合全面收益表：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一四年	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
營業額	1,579,612	2,227,663	1,122,891
— 銷售物業	990,358	1,710,340	685,521
— 酒店業務	173,852	144,983	143,016
— 物業租賃、管理及代理服務	406,452	360,701	277,915
— 旅遊及相關服務	8,950	11,639	16,439

獨立財務顧問函件

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一二年 千港元 (經審核)
毛利	481,652	641,707	440,691
其他收入及收益	86,781	124,541	1,216,742
投資物業之公平值變動	70,128	140,962	(42,748)
發展中物業之撇減	(320,656)	-	-
融資成本	(436,723)	(278,557)	(136,227)
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	(916,090)	(71,246)	872,607
年度(虧損)／溢利	(493,468)	79,907	555,764
以下各方應佔年度(虧損)／溢利			
－ 貴公司擁有人	(438,468)	79,347	554,702
－ 非控制性權益	(55,000)	560	1,062

於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度(「二零一三財政年度」)，貴集團錄得營業額約2,227.7百萬港元，較截至二零一二年十二月三十一日止財政年度(「二零一二財政年度」)大幅增加約98.4%。貴公司之營業額來自銷售物業、酒店業務、物業租賃、管理及代理收入，及少部分來自旅遊及相關服務。據管理層告知，收益大幅增加乃主要由於貴集團二零一三財政年度已售出及交付之可銷售建築面積增加以及可供租賃及管理之投資物業增加所致。其他收入及收益由二零一二財政年度約1,216.7百萬港元減少至二零一三財政年度約124.5百萬港元，乃由於二零一二財政年度出售貴公司間接全資附屬公司上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司產生收益約826.6百萬港元所致。於二零一三財政年度，投資物業之公平值變動亦產生收益約141.0百萬港元，而二零一二財政年度則錄得虧損約42.7百萬港元。

儘管於二零一三財政年度所確認之收益大幅增加，但貴公司擁有人應佔溢利由二零一二財政年度約554.7百萬港元減少至二零一三財政年度約79.3百萬港元，乃主要由於在二零一二財政年度出售附屬公司產生一次性收益所致。

貴集團之營業額由二零一三財政年度之約2,227.7百萬港元減少約29.1%至截至二零一四年十二月三十一日止財政年度(「二零一四財政年度」)之約1,579.6百萬港元，乃主要由於因貴集團之新物業項目於二零一四財政年度仍處於規劃或開發階段，導致無法及時推向市場以供銷售及交付，繼而導致所交付物業減少所致。於二零一四財政年度，貴集團就位於鄂爾多斯市之發展中物業項目作出特別減值撥備約320.7百萬港元。

獨立財務顧問函件

貴集團融資成本較二零一三財政年度之約278.6百萬港元大幅增加約56.7%至二零一四財政年度之約436.7百萬港元，乃由於於二零一四財政年度借貸增加所致。由於(i)營業額因所交付物業減少而減少；(ii)就位於鄂爾多斯市之發展中物業項目作出特別減值撥備；及(iii)融資成本因借貸增加而大幅增加，故貴集團由二零一三財政年度錄得盈利轉而於二零一四財政年度蒙受貴公司擁有人應佔虧損約438.5百萬港元。

(b) 貴集團之過往財務狀況

以下載列貴集團於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表，乃摘錄自二零一四年全年業績公佈：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	689,491	393,259
投資物業	2,886,730	2,723,188
於聯營公司之權益	182,808	410,983
於合營企業之權益	1,341,952	1,386,006
可供銷售投資	67,259	67,712
其他非流動資產	663,062	654,916
	<u>5,831,302</u>	<u>5,636,064</u>
流動資產		
發展中及待售物業	8,502,063	6,794,008
存貨	4,060	1,982
貿易及其他應收款項	556,517	470,523
物業發展項目之按金	1,604,306	295,939
可供銷售投資	2,648	2,665
已抵押銀行存款	775,425	1,571,342
應收信託貸款	126,072	126,919
現金及現金等值項目	1,098,074	942,721
其他流動資產	2,753,568	1,948,951
	<u>15,422,733</u>	<u>12,155,050</u>

獨立財務顧問函件

	於十二月三十一日	
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
流動負債		
貿易、票據及其他應付款項	1,362,617	1,319,155
來自客戶之預收款	1,635,641	1,235,512
銀行貸款	3,337,768	3,459,042
其他流動負債	<u>1,491,795</u>	<u>1,726,141</u>
	7,827,821	7,739,850
流動資產淨值	7,594,912	4,415,200
資本及儲備		
股本	297,587	297,587
儲備	<u>5,619,121</u>	<u>5,928,562</u>
貴公司擁有人應佔股本	5,916,708	6,226,149
非控制性權益	<u>360,234</u>	<u>404,811</u>
股本總額	6,276,942	6,630,960
非流動負債		
銀行貸款	4,550,096	2,685,637
其他非流動負債	<u>2,599,176</u>	<u>734,667</u>
	7,149,272	3,420,304

於二零一四年十二月三十一日，資產總額約為21,254.0百萬港元，二零一三年十二月三十一日約為17,791.1百萬港元。非流動資產（主要包括物業、廠房及設備、投資物業以及於合營企業之權益，於二零一四年十二月三十一日構成非流動資產80%以上）由二零一三年十二月三十一日之約5,636.1百萬港元增至二零一四年十二月三十一日之約5,831.3百萬港元。發展中及待售物業由二零一三年十二月三十一日之約6,794.0百萬港元增至約8,502.1百萬港元，構成二零一四年十二月三十一日流動資產總額之約55%。

於二零一四年十二月三十一日，貴集團之銀行貸款約為7,887.9百萬港元，而於二零一三年十二月三十一日則約為6,144.7百萬港元。銀行貸款即期部分由二零一三年十二月三十一日之約3,459.0百萬港元輕微減少至二零一四年十二月三十一日之約3,337.8

百萬港元；而銀行貸款非即期部分則由二零一三年十二月三十一日之約2,685.6百萬港元大幅增加至二零一四年十二月三十一日之約4,550.1百萬港元。貴集團之資本負債比率（即貴集團計息銀行貸款總額與股本總額之比率）由二零一三年十二月三十一日之約0.93倍大幅上升至二零一四年十二月三十一日之1.26倍。

於二零一四年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔股本約5,916.7百萬港元，按二零一四年十二月三十一日已發行股本數目14,879,351,515股股份計算，貴公司擁有人應佔每股股本約為每股0.40港元。

2. 貴集團之前景

根據中國國家統計局之資料，自二零一四年初以來，中國房地產市場投資之增長呈下滑趨勢，同比增長率由二零一四年首兩個月之約19.3%下跌至二零一五年首兩個月之約10.4%。於二零一四年，中國物業之銷售量（按可銷售面積計）及銷售額較二零一三年分別錄得約7.6%及約6.3%之負增長。於二零一五年初，物業銷售繼續放緩。於二零一五年首兩個月，物業之銷售量（按可銷售面積計）及銷售額較二零一四年同期分別減少約16.3%及約16.7%。誠如二零一四年全年業績公佈所述，儘管預期貴集團位於南京之兩個主要發展項目將於二零一五年開始預售及為貴集團之合約銷售額作出貢獻，但預期貴集團於本財政年度之財務表現將高度依賴上述項目之實際預售表現，而實際預售表現則可能受到上述具挑戰之市場環境及／或中國中央政府針對房地產行業不時推行之任何不利規管政策之影響。此外，儘管要約人已於綜合文件內之中信証券函件中載列貴集團之未來發展方向，但要約人並無提供有關貴集團之詳細業務計劃。鑑於上文所述者，概無法保證貴集團於不久將來定能提升其財務表現。

3. 有關要約人之資料

誠如綜合文件內的中信証券函件所載，要約人為一間於二零一五年一月二日在英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，由COS Greater China Special Situations Fund, L.P.（一間於二零一四年十月二十日在開曼群島註冊之獲豁免有限合夥公司，China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.為其普通合夥人，而China Orient Summit Capital SSF SLP, L.P.為其有限合夥人）間接全資擁有。COS Greater China Special Situations Fund, L.P.及China Orient Summit Capital SSF SLP L.P.概無其他一般或有限合夥人。

China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.及China Orient Summit Capital SSF SLP GP Co. Ltd.（China Orient Summit Capital SSF SLP, L.P.之普通合夥人）均為China Orient Summit Capital International Co. Ltd.之全資附屬公司，而後者由COAMI及Summit Capital International L.P.分別擁有80%及20%權益。Summit Capital

International L.P.之普通合夥人為Summit Capital International GP Co. Ltd.，而後者由吳濤先生全資擁有。Summit Capital International L.P.之有限合夥人為韓峰先生。

COAMI為COAMC之間接全資附屬公司（COAMC為中國國有資產管理公司之一），亦為COAMC之主要海外業務平台。誠如綜合文件內的中信証券函件所進一步載述，COAMI戰略性地設於香港，因而享有參與在岸與離岸市場之便利，進而充當銜接COAMC國內及國際業務之紐帶。COAMI作為一間資產管理公司，其主要投資領域涉及不良資產、證券、固定收益及房地產。其策略亦受到其特殊機會投資業務之支撐，在該業務下，COAMI通過積極參與管理，為其投資組合增值，維持地方市場業務份額、利用其全國性網絡之資源、推進投資組合資產之業務轉型並實現價值。此外，COAMI亦提供融資服務及投資銀行顧問服務。

於最後實際可行日期，要約人之唯一董事為COAMI。

有關要約人之進一步詳情，請參閱綜合文件內的中信証券函件「要約人之背景」一節。

4. 要約人對貴集團之意向及建議更改董事會組成

發展及拓展貴公司之業務

誠如綜合文件內的中信証券函件所載，收購事項及要約符合COAMI及COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之業務策略。作為其傳統業務模式之一部分，COAMI不斷參與投資於境內外房地產項目，並採取重組、處置和管理提升等多種方式，與被投資企業共同實現商業利益。要約人尋求透過參與管理及優化業務策略提升其投資組合公司之價值，且擬憑藉其房地產投資管理經驗及財務實力，促進發展貴公司之業務。COAMI作為金融投資者，於過去數年曾支持貴集團旗下房地產項目公司之發展並將繼續支持貴公司當前業務發展。

綜合文件內的中信証券函件中亦提到，要約人擬密切審視貴公司之業務，並以下列方式優化貴公司之業務策略：

- (1) 通過聚焦國內一線及二線城市，整合貴公司目前之開發項目及土地儲備；

- (2) 利用貴集團與要約人之間資源協同效應，加快擴張貴公司的業務；及
- (3) 尋求國際業務機會，進一步發展貴集團之國際業務。

除上文所述者外，要約人不擬對貴公司之營運及管理作出任何重大變動。

審閱要約完成後貴集團之財務狀況及營運

誠如綜合文件內的中信証券函件所披露，於要約截止後，要約人將審閱貴集團之財務狀況及營運，從而為貴集團制訂可持續的長期策略，並開拓可提升其未來發展之其他商機。

COAMI及其附屬公司目前與貴公司附屬公司訂有本金額合共為人民幣1,962百萬元之若干已存在之貸款安排（「已存在之貸款」，有關詳情載於綜合文件內的中信証券函件）。COAMI或會不時檢討貴集團之現有貸款（包括但不限於已存在之貸款）之條款及物色再融資機遇。COAMI現正處於與投資銀行討論若干已存在之貸款的後期階段。此外，綜合文件內之中信証券函件亦提到，COAMI現正考慮向貴公司授出一筆約82百萬美元的貸款，以償還由交通銀行香港分行授出於二零一五年四月到期之貸款。然而，概無法保證任何貸款將及時授出或根本不會授出。

建議更改董事會組成

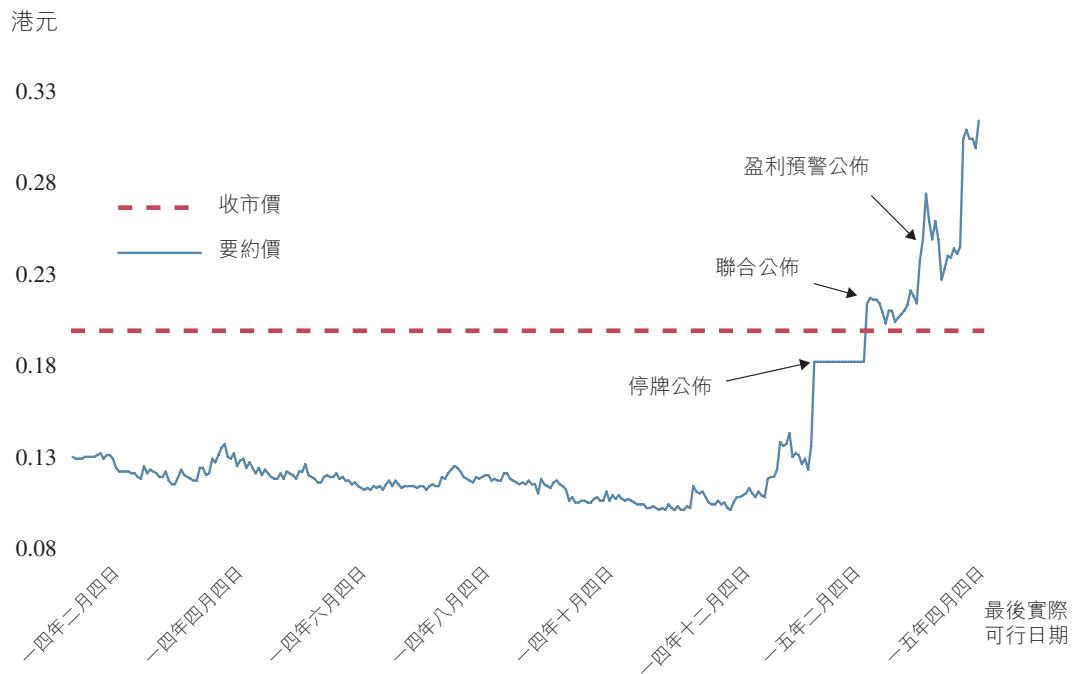
董事會目前由十位董事組成，其中四位為執行董事，兩位為非執行董事及四位為獨立非執行董事。誠如綜合文件內的中信証券函件所披露，戴志康先生、湯健先生及左興平先生將於根據收購守則所允許之最早時間辭任執行董事。要約人擬提名三位新的執行董事（即王浩博士、張晨光先生及鍾國興先生），且根據收購守則項下之規定，有關委任之生效時間將不會早於綜合文件之寄發日期。

有關要約人對貴集團之意向及建議執行董事履歷之進一步詳情，請參閱綜合文件內的中信証券函件「要約人對貴集團之意向」及「建議更改董事會組成」兩節。

5. 要約價比較

(a) 股份之過往價格表現及流通性

下文載列自二零一四年二月一日（即聯合公佈日期前約一年之日期）起直至最後實際可行日期止期間（「回顧期間」）股份收市價的變動：



資料來源：彭博及聯交所

於二零一四年二月一日至二零一五年一月二十一日（即最後交易日及刊發停牌公佈（「停牌公佈」）的日期）的期間內（「公佈前期間」），股份收市價介乎0.102港元至0.183港元，平均價約0.118港元。股份的收市價由二零一五年一月二十日的0.137港元大幅上升至二零一五年一月二十一日（即緊隨聯合公佈發佈前的最後交易日）的0.183港元。股份交易乃自二零一五年一月二十二日起停牌，而隨著聯合公佈於二零一五年二月十二日刊發後，股份於二零一五年二月十三日恢復買賣，股份成交價持續上升，於二零一五年二月十三日的收市價為0.215港元。此後，股份的收市價維持在要約價0.20港元的水平之上，並於最後實際可行日期錄得最高價0.315港元。

吾等相信，股份收市價的近期上升很可能是由於市場對刊發聯合公佈的反應，故股份現時價格水平的持續性或會不明朗。如上表所列示，要約價較股份於公佈前期間所有時段之收市價溢價。

獨立財務顧問函件

下表載列回顧期間股份的平均每日成交量及該月總成交量佔貴公司已發行股本總額及公眾持股量的百分比：

	股份的 每月總成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數的 概約百分比 (附註1)	平均每日 成交量佔構成 公眾持股量的 股份的 概約百分比 (附註2)
二零一四年			
二月	56,045,000	0.0209	0.0675
三月	46,889,911	0.0150	0.0484
四月	53,107,686	0.0178	0.0576
五月	39,830,000	0.0134	0.0432
六月	37,797,000	0.0127	0.0410
七月	153,390,000	0.0469	0.1511
八月	133,575,000	0.0427	0.1379
九月	83,076,500	0.0266	0.0858
十月	36,133,000	0.0116	0.0373
十一月	94,801,000	0.0319	0.1028
十二月	107,702,354	0.0345	0.1112
二零一五年			
一月 (附註3)	260,832,000	0.1252	0.4039
於公佈前期間的平均數		0.0310	0.1001
二零一五年二月十三日 至最後實際可行日期 (附註4)	7,254,352,204	1.3177	4.2503

資料來源：彭博及聯交所網站

附註：

- 按各月末已發行股份數目計算。
- 按上文附註1所載已發行股份數目（不包括貴公司主要股東及董事於相關月份所持有的股份）計算。
- 停牌公佈於二零一五年一月二十一日之交易時段後刊發，而股份買賣則於二零一五年一月二十二日至二零一五年二月十二日期間暫停買賣。
- 於二零一五年二月十二日刊發聯合公佈後，股份在二零一五年二月十三日恢復買賣。

吾等從上表注意到股份於公佈前期間的平均每日成交量整體而言淡靜。於公佈前期間的股份平均每日成交量介乎已發行股份總數約0.0116%至0.1252%，平均約0.0310%，並介乎構成貴公司公眾持股量的已發行股份約0.0373%至0.4039%，平均約0.1001%。自二零一五年二月十三日（緊隨刊發聯合公佈後首個交易日）直至最後實際可行日期的平均每日成交股份數目佔已發行股份總數約1.3177%及佔構成貴公司公眾持股量已發行股份約4.2503%。自二零一五年二月十三日起直至及包括最後實際可行日期止期間錄得相對較高的成交量，吾等相信主要是由於市場對刊發聯合公佈的反應及近期成交增長的持續性為不確定所致。

鑒於股份的過往平均每日成交量淡靜，故不能確定股份的流通是否足以讓獨立股東在公開市場出售大量股份而不會對股份的市場價格水平造成不利影響，因此，股份的市場交易價未必能反映獨立股東在公開市場出售其股份的所得款項。故此，要約對獨立股東（尤其是持有大量股份者）而言是一個按要約價悉數出售其持股（如彼有意）的機會。

(b) 市價較資產淨值的過往折讓

吾等亦已將股份自二零一三年三月二十八日（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日期）直至及包括二零一五年一月二十一日（即最後交易日及停牌公佈刊發日期）止期間（「期間」）之過往收市價與當時最近期之貴公司權益持有人應佔綜合資產淨值作出比較。吾等已假設當時最近期之貴公司權益持有人應佔綜合資產淨值自有關全年或中期業績公佈刊發日期起向市場全面公開且股價已反映該資料。

獨立財務顧問函件

業績公佈之性質(公佈日期)	期間	已公佈 貴公司 擁有人 應佔綜合 資產淨值# 港元	每股股份收市價			較貴公司擁有人 應佔每股股份資產淨值 折讓		
			最高	最低	平均	平均 概約 百分比 (%)	最高 概約 百分比 (%)	最低 概約 百分比 (%)
截至二零一二年 十二月三十一日止年度 之全年業績公佈 (二零一三年三月二十七日)	二零一三年三月 二十八日*至 二零一三年 八月二十六日	0.450	0.167	0.130	0.148	67.11	62.89	71.11
截至二零一三年 六月三十日止六個月 之中期業績公佈 (二零一三年八月二十六日)	二零一三年 八月二十七日* 至二零一四年 三月二十八日	0.403	0.162	0.116	0.142	64.76	59.80	71.22
截至二零一三年 十二月三十一日止年度 之全年業績公佈 (二零一四年三月二十八日)	二零一四年 三月三十一日* 至二零一四年 八月二十九日	0.418	0.138	0.113	0.120	71.29	66.99	72.97
截至二零一四年 六月三十日止六個月 之中期業績公佈 (二零一四年八月二十九日)	二零一四年 九月一日* 至最後 交易日	0.411	0.183	0.102	0.113	72.51	55.47	75.18
上述各期間內平均收市價較權益持有人應佔每股股份資產淨 值折讓之簡單平均數(「平均折讓」)						68.92		

附註：

* 緊隨貴公司公佈其全年或中期業績公佈後首個交易日。

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

根據上述分析，吾等注意到股份於期間內一直以較當時貴公司擁有人應佔相關資產淨值有所折讓之平均收市價買賣。

要約價較二零一四年十二月三十一日之貴公司擁有人應佔每股綜合資產淨值約0.40港元(根據二零一四年全年業績公佈)折讓約50.00%，實際低於平均折讓約68.92%。因此，吾等認為，相比股份歷史平均收市價較貴公司當時相關綜合資產淨值之折讓，上述折讓乃屬可以接受。

(c) 與可資比較公司的比較

如上文「1.有關貴集團之資料」一節所討論，貴集團主要從事建造供銷售及自持用途之商用及住宅物業、經營酒店業務、租賃、管理及代理商用及住宅物業，而業務主要於中國進行。來自物業發展、物業租賃、管理及代理服務的總收益分別佔貴集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年之總收益逾80%。於該等情況下及為評估要約價，吾等已識別下列於聯交所主板上市的22間公司（「可資比較公司」），該等公司(i)主要在中國從事物業發展及物業投資業務，而據各公司已刊發年報所載，其業務主要於中國進行及於最近一個財政年度逾50%的綜合收益乃來自該等分部；及(ii)於最後實際可行日期的市值介乎1,360百萬港元至4,085百萬港元，即介乎貴公司於最後交易日市值約2,723百萬港元的0.5至1.5倍（以最後交易日每股股份收市價0.183港元及已發行股份總數14,879,351,515股為基礎）。吾等認為上述篩選準則代表識別與貴集團所從業務及規模相若的可資比較公司的方法。下表為吾等可從聯交所網站識別的符合上述準則的公司的詳盡名單。

市賬率（「市賬率」）分析為就以資產為基礎的公司（如於香港上市的物業開發公司）進行估值時常用的方法。同時，物業開發公司的盈利很可能視乎物業開發項目的完成及銷售時間而大幅波動，從而可能導致市盈率分析結果失實。因此，吾等認為市賬率分析乃評估物業公司價值的更為恰當的方法。下表載述可資比較公司及貴公司各自的市賬率。

股份 代號	公司名稱	股份價格 (附註1) 港元	市值 (附註1) 百萬港元	擁有人 應佔資產		市賬率 (附註2)
				淨值 (附註1) 百萬港元		
1207	上置集團有限公司	0.240	1,360	9,037		0.15
93	添利工業國際(集團)有限公司	0.720	1,410	1,262		1.12
1191	粵首環保控股有限公司	0.500	1,498	171		8.74
1232	金輪天地控股有限公司	0.870	1,568	4,439		0.35
59	天譽置業(控股)有限公司	0.740	1,640	2,138		0.77

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	股份價格 (附註1) 港元	市值 (附註1) 百萬港元	擁有人 應佔資產	
				淨值 (附註1) 百萬港元	市賬率 (附註2)
367	莊士機構國際有限公司	1.030	1,786	8,007	0.22
160	漢國置業有限公司	2.890	2,082	5,969	0.35
226	力寶有限公司	4.510	2,224	9,049	0.25
1107	當代置業(中國)有限公司	1.480	2,368	3,576	0.66
672	眾安房產有限公司	1.050	2,466	7,503	0.33
1125	麗豐控股有限公司	0.162	2,613	12,865	0.20
798	光谷聯合控股有限公司	0.660	2,640	2,937	0.90
190	香港建設(控股)有限公司	0.255	2,957	12,703	0.23
655	香港華人有限公司	1.520	3,037	10,211	0.30
3688	萊蒙國際集團有限公司	2.810	3,262	6,117	0.53
258	湯臣集團有限公司	2.280	3,480	11,243	0.31
2118	天山發展(控股)有限公司	3.540	3,540	2,498	1.42
194	廖創興企業有限公司	10.080	3,816	11,009	0.35
1862	景瑞集團有限公司	2.970	3,835	4,613	0.83
230	五礦建設有限公司	1.150	3,842	8,003	0.48
95	綠景(中國)地產投資有限公司	2.780	3,848	989	3.89
1838	China Properties Group Limited	2.160	3,908	43,598	0.09
				最高	8.74
				最低	0.09
				平均	1.02
	貴公司	0.200	2,976	5,917	0.50
		(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註5)

附註：

- (1) 可資比較公司於最後實際可行日期的股份收市價與市值來自聯交所網站。可資比較公司的市值根據其各自於最後實際可行日期的股份收市價及已發行股份數目計算。最近期刊發的權益持有人應佔綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司各自最近期的年度／中期報告／公佈。
- (2) 可資比較公司的市賬率乃根據其於最後實際可行日期的市值及其最近期刊發的權益持有人應佔綜合資產淨值計算。
- (3) 要約價為0.20港元。
- (4) 為釐定貴公司的理論市值，吾等採用要約價及於最後實際可行日期貴公司已發行股本14,879,351,515股股份。
- (5) 貴公司的市賬率乃根據要約價0.20港元及其最近期刊發的於二零一四年十二月三十一日貴公司擁有人應佔綜合資產淨值按貴公司的推定市值計算。

如上表所示，可資比較公司的市賬率介乎約0.09倍至約8.74倍，平均約為1.02倍。按要約價代表的理論市值計算的貴公司市賬率約為0.50倍，乃介乎可資比較公司的市賬率範圍內。

可資比較公司中，綠景（中國）地產投資有限公司（「綠景中國」）乃通過全面要約收購而於二零一四年五月發生控制權變動。吾等注意到，全面要約收購結束後，綠景中國的股份收市價已大幅飆升。此外，粵首環保控股有限公司（「粵首」）在二零一五年二月二十六日就與獨立第三方（「對手方」）訂立一份內容有關可能投資對手方於中國的網上金融服務及／或財富管理業務的諒解備忘錄刊發公告（「粵首公告」）。根據上市規則第14章，倘若進行該交易，可能構成粵首的非常重大收購事項。吾等注意到，粵首公告刊發後，粵首股份之收市價大幅上漲。鑑於各自的有關背景，相較其他可資比較公司於最後實際可行日期的市賬率，綠景中國及粵首的市賬率格外高，分別約為3.89倍及8.74倍，吾等認為彼等乃其他可資比較公司之例外情形，或會對吾等的分析產生例外結果。鑑於上述情形，倘吾等將綠景中國及粵首排除分析，則餘下20家可資比較公司之市賬率介乎約0.09倍至約1.42倍，平均約0.49倍。按要約價代表的理論市值計算的貴公司市賬率約為0.50倍，乃與可資比較公司的平均市賬率接近。

6. 討論及分析

吾等認為經考慮上述主要因素及理由，要約條款（包括要約價）對獨立股東而言屬公平合理，尤其是：

1. 誠如上文「1.有關貴集團之資料」一節「(a)貴集團之過往財務表現」數段所討論，貴集團於二零一四財政年度錄得虧損，而誠如上文「2.貴集團之前景」一節所詳述，概無法保證貴集團於不久將來定能提升其財務表現；
2. 要約價較股份於公佈前期間所有時段之收市價溢價；

3. 股份於公佈前期間的平均每日成交量普遍淡靜，獨立股東或會難以在公開市場出售大量股份而不會對股份的市場價格水平造成不利影響。因此，要約對獨立股東而言為按要約價每股0.20港元悉數出售其持股的機會；及
4. 誠如上文所論述，股份於期間內一直以較當時貴公司擁有人應佔相關資產淨值有所折讓之平均收市價買賣。儘管要約價較二零一四年十二月三十一日之股東應佔每股綜合資產淨值約0.40港元折讓約50.00%，該折讓實際低於平均折讓約68.92%。因此，吾等認為要約對股東而言為依願按要約價（較平均折讓小幅折讓及較公佈前期間的股份市價有所溢價）變現其於貴公司投資的機會。

7. 意見及推薦建議

基於上述主要因素及理由，吾等認為要約的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

然而，務請注意自刊發聯合公佈以來，股份一直以較要約價溢價的價格買賣。因此，倘於公開市場出售有關股份的所得款項（扣除交易成本）會高於要約的應收款項，獨立股東可考慮於公開市場出售其股份。獨立股東亦應關注股份的整體成交量，此乃由於彼等未必能在不對股價造成下行壓力之前提下於市場出售其全部或部分股份。

此致

上海証大房地產有限公司獨立董事委員會 台照

代表

新百利融資有限公司

董事總經理

董事

鄒偉雄

譚思嘉

謹啟

二零一五年四月十六日

鄒偉雄先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人，並為新百利融資有限公司根據證券及期貨條例進行第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員，於企業融資行業積逾15年經驗。

譚思嘉女士為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人，並為新百利融資有限公司根據證券及期貨條例進行第六類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員，於企業融資行業積逾12年經驗。

1. 接納要約之手續

閣下如欲接納要約，應按其上印列之指示（有關指示構成要約之一部分）填妥及簽署接納表格。

- (i) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須填妥接納表格，並連同不少於閣下擬接納要約涉及之股份數目之相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）以郵遞或以專人送交過戶處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，信封面請註明「上海証大房地產有限公司一要約」，惟無論如何須於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期）前送達。
- (ii) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需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之名義登記，而閣下欲就閣下之股份（不論全部或部分）接納要約，則閣下必須：
 - (i) 指示代名人公司代表閣下接納要約，並要求其將填妥之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「上海証大房地產有限公司一要約」之信封送交過戶處；或
 - (ii) 安排本公司透過過戶處將股份登記於閣下名下，並將填妥之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／或任何就此所需令人信納之彌償保證）放進註明「上海証大房地產有限公司一要約」之信封，於截止日期下午四時正前送交過戶處，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓；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，則閣下應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，於香港中央結算（代理人）有限公司指定期限或之前代表閣下接納要約。為符合香港中央結算（代理人）有限公司指定之期限，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) 倘閣下之股份已存放於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人賬戶，則閣下應於香港中央結算（代理人）有限公司指定期限或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (iii) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證），而閣下欲接納有關閣下股份之要約，則閣下仍須填妥接納表格，並連同註明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）之函件放進註明「上海証大房地產有限公司—要約」之信封送交過戶處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交過戶處。倘閣下遺失閣下之股票，則閣下亦應致函過戶處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回過戶處。
- (iv) 倘閣下已提交閣下任何股份之過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下欲就閣下之股份接納要約，則閣下仍須填妥接納表格，並連同由閣下本人正式簽署之過戶收據放進註明「上海証大房地產有限公司—要約」之信封一併送交過戶處。此舉將被視為不可撤回地指示及授權中信証券及／或要約人及／或彼等各自之代理代表閣下於有關股票發出時向本公司或過戶處領取有關股票，並將該等股票送交過戶處，猶如其已連同接納表格一併送交過戶處一般。

- (v) 接納要約須待過戶處於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期）前，接獲已填妥之接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需之任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附相關股票及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及（倘該等股票並非以閣下之名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人之權利之文件（例如一張由登記持有人簽立之空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章之有關股份過戶文件）；或
 - (ii) 來自登記股東或其遺產代理人（惟最多僅代表登記持股量，且有關接納僅可涉及本(v)段其他分段並未計入之股份）；或
 - (iii) 已經獲過戶處或聯交所核證。
- (vi) 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示足以令過戶處信納之適當授權證明文件（如授予遺囑認證或經核證授權書副本）。
- (vii) 在香港，就接納要約產生之賣方從價印花稅，將由相關獨立股東按要約項下股份市值或要約人就有關接納要約應付之代價（以較高者為準）0.1%之比率支付，並將自要約人應付予接納要約之相關獨立股東之現金款項中扣除。要約人將代表接納要約之相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。
- (viii) 任何交回之接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）概不獲發收據。

(ix) 過戶處之地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

2. 要約之交收

- (a) 倘接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他有關股份之所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）在各方面根據收購守則均已填妥並完整無缺，且於截止日期下午四時正（或要約人根據收購守則可能釐定並公佈之較後時間及／或日期）前由過戶處收訖，則有關支票（票面金額相當於就各接納獨立股東根據要約交回之要約項下股份而應付予該股東之現金代價，減其應付之賣方從價印花稅）將盡早惟無論如何於過戶處接獲填妥之接納文件當日後之七個營業日內，以平郵方式寄發予各接納要約之獨立股東，郵誤風險概由彼自行承擔。
- (b) 任何獨立股東根據要約應得之代價，將根據要約之條款全數結算，而不受要約人因其他理由而可能擁有或聲稱擁有針對有關獨立股東之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利所影響。

3. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非要約先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則根據其印備之指示，過戶處必須於截止日期二零一五年五月七日（星期四）下午四時正前收到所有接納表格。
- (b) 倘要約獲修訂或延長，則有關修訂或延長之公佈將列明下一個截止日期，而要約將於向獨立股東刊發延長或修訂通知書及／或公佈之日期起不少於14日期間可供接納，及除非要約先前已獲修訂或延長，否則將於隨後之截止日期結束。倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東（不論彼等是否已接納要約）將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約之權利。
- (c) 倘截止日期獲延長，則本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須（除文義另有所指外）被視為對按此經延長要約之截止日期之提述。

4. 代名人登記

為確保平等對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人之代名人而持有股份之已登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資之股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

5. 公佈

(a) 要約人必須於截止日期下午六時正（或執行人員可能協定之較後時間及／或日期）前，知會執行人員及聯交所其有關要約之修訂、延長或屆滿之意向。要約人須於截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公佈，載列要約有否經修訂、延長或已屆滿。公佈須列明以下各項：

- (i) 已收訖之要約接納文件所涉及之股份總數及於股份之權利；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於要約期之前所持有、控制或指示之股份總數及於股份之權利；
- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期內購入或同意購入之股份總數及於股份之權利。

公佈須同時包括要約人或與其一致行動之任何人士已借入或借出（已轉借或已出售之任何借入股份除外）本公司之任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）之詳情，並列明有關數目所佔本公司已發行股本之百分比及佔本公司投票權之百分比。

(b) 根據收購守則及上市規則之規定，任何有關要約而獲執行人員及聯交所確認彼等對此並無進一步意見之公佈，均須於聯交所及本公司之網站刊載。

6. 撤回權利

(a) 除下文(b)分段所列情況外，要約接納文件一經獨立股東提交，將不可撤回及取消。

- (b) 倘要約人無法遵守上文「5.公佈」一段所載之規定，執行人員可要求已遞交要約接納文件之獨立股東按執行人員可接納之條款獲授予撤回權利，直至其能夠符合該段所載之規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回其接納，則要約人應盡快（惟無論如何於獨立股東撤回接納起計10日內）以平郵方式將連同接納表格一併送交之股票及／或過戶收據及／或其他有關股份之所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）寄還予相關獨立股東，郵誤風險概由相關獨立股東承擔。

7. 海外股東

向並非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區之人士提出要約或由有關人士作出之接納或會受相關司法權區之法例所影響。身為香港境外司法權區市民、居民或國民之獨立股東應瞭解及遵守其所在司法權區之任何適用法例規定。

任何該等人士如欲接納要約，須負責自行全面遵守相關司法權區在此方面之法例，包括就有關司法權區取得政府或其他所需許可，或遵守其他必要之正式手續及支付任何過戶費用或其他稅項。任何人士接納要約將被視為有關人士向要約人作出聲明及保證，表示其已全面遵守當地法例及規定。獨立股東如有疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

8. 稅務意見

有關接納或拒絕要約之稅務影響，股東及認權益持有人務請諮詢彼等之專業顧問。要約人概不會因彼等接納或拒絕要約對任何人士造成的任何稅務影響或負債，而對該等人士承擔任何責任。

9. 一般事項

- (a) 獨立股東將呈交或送交或將送予彼等之一切通訊、通知、接納表格、股份之股票、過戶收據、其他所有權文件（及／或任何就此所需令人信納之彌償保證）及用於支付根據要約應付代價之款項匯款將由彼等或彼等之指定代理人以平郵方式呈交或送交或送予彼等，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人、本公司、中信証券、獨立財務顧問、過戶處、彼等各自之任何董事或代理或參與要約之其他各方及彼等各自之任何代理人對任何郵遞遺失或延誤造成之任何責任或可能因此引致之任何其他責任概不負責。

- (b) 接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (c) 意外遺漏向獲提呈要約之任何人士寄發本綜合文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納事宜均受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約人之任何董事、中信証券或彼等任何一方可能指示之有關人士代表接納要約之人士填妥、修訂及簽立任何文件以及作出任何其他必要或合宜之行動，以便將該等人士已接納要約所涉及之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關人士。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約人及本公司保證，根據要約獲收購之股份於由該名或該等人士出售時將不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、逆向利益、第三方權利或產權負擔，但連同提出要約當日或之後所應計或附帶之所有權利，包括但不限於全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、作出或派付之所有股息及／或其他分派（如有）之權利。
- (g) 本綜合文件及接納表格內對要約之提述包括要約之任何修訂及／或延長。
- (h) 在作出決定時，獨立股東應依賴彼等本身對要約人、本集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）所作出之評估。本綜合文件之內容（包括其所載之任何一般意見或推薦意見）連同接納表格不應詮釋為要約人、本公司、中信証券或獨立財務顧問或彼等各自之專業顧問所提呈之任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身之專業顧問諮詢專業意見。
- (i) 本綜合文件及接納表格之中英文本如在詮釋方面有任何歧義，概以英文本為準。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本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三個年度各年之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自本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年度各年之年報及業績公佈。香港立信德豪會計師事務所有限公司概無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料出具任何保留意見。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	1,579,612	2,227,663	1,122,891
銷售成本	(1,097,960)	(1,585,956)	(682,200)
毛利	481,652	641,707	440,691
其他收入及收益	86,781	124,541	1,216,742
分銷成本	(136,879)	(102,332)	(118,150)
行政支出	(445,057)	(400,697)	(318,932)
投資物業之公平值變動	70,128	140,962	(42,748)
發展中物業之撇減	(320,656)	–	–
商譽減值虧損	–	(65,417)	–
應佔聯營公司業績	(152,510)	(103,264)	(159,189)
應佔合營企業業績	(62,826)	(28,189)	(9,580)
融資成本	(436,723)	(278,557)	(136,227)
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	(916,090)	(71,246)	872,607
稅項抵免／(開支)	422,622	151,153	(316,843)
除稅後(虧損)／溢利	(493,468)	79,907	555,764
其他全面收入			
其後或需重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額	(145,192)	220,205	37,149
出售聯營公司持有之待售物業所解除之 其他重估儲備	(544)	(10,100)	2,988
與解除其他重估儲備有關之稅項開支／(抵免)	82	1,515	(448)
出售附屬公司所解除之匯兌儲備	–	–	(539,506)
年內其他全面收入(經扣除稅項)	(145,654)	211,620	(499,817)
年內全面收入總額	(639,122)	291,527	55,947
以下各方應佔年度(虧損)／溢利：			
– 本公司擁有人	(438,468)	79,347	554,702
– 少數股東權益	(55,000)	560	1,062
	(493,468)	79,907	555,764
	港仙	港仙	港仙
每股(虧損)／盈利			
– 基本及攤薄	(2.95)	0.59	4.5
	港仙	港仙	港仙
每股股息	無	無	無

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利包括出售投資物業之收益約168,670,000港元、出售附屬公司之收益約826,650,000港元及出售一家聯營公司之收益約58,430,000港元。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利包括出售投資物業之收益約11,560,000港元及出售附屬公司之收益約120,000港元。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利包括出售投資物業之收益約6,870,000港元。除上文所述者外，於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度各年，並無因規模、性質或事件而屬特殊的非經常或特殊項目。本公司並無就截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個年度各年派付或宣派任何股息，亦無任何款項納入股息。

2. 經審核財務資料

A. 截至二零一四年十二月三十一日止年度

以下載列本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料（摘錄自業績公佈）。

綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	4	1,579,612	2,227,663
銷售成本		<u>(1,097,960)</u>	<u>(1,585,956)</u>
毛利		481,652	641,707
其他收入及收益	5	86,781	124,541
分銷成本		(136,879)	(102,332)
行政支出		(445,057)	(400,697)
投資物業之公平值變動		70,128	140,962
發展中物業之撇減		(320,656)	–
商譽減值虧損		–	(65,417)
應佔聯營公司業績		(152,510)	(103,264)
應佔合營企業業績		(62,826)	(28,189)
融資成本	7	<u>(436,723)</u>	<u>(278,557)</u>
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	6	(916,090)	(71,246)
稅項抵免／(開支)	8	<u>422,622</u>	<u>151,153</u>
年度(虧損)／溢利		<u><u>(493,468)</u></u>	<u><u>79,907</u></u>
以下各方應佔年度(虧損)／溢利：			
– 本公司擁有人		(438,468)	79,347
– 非控制性權益		<u>(55,000)</u>	<u>560</u>
		<u><u>(493,468)</u></u>	<u><u>79,907</u></u>
每股(虧損)／盈利	10		
– 基本		<u><u>(2.95)港仙</u></u>	<u><u>0.59港仙</u></u>
– 攤薄		<u><u>(2.95)港仙</u></u>	<u><u>0.59港仙</u></u>

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		689,491	393,259
投資物業		2,886,730	2,723,188
經營租約項下持作自用之租賃土地付款		625,700	617,316
商譽		37,362	37,600
於聯營公司之權益		182,808	410,983
於合營企業之權益		1,341,952	1,386,006
可供銷售投資		67,259	67,712
非流動資產總額		5,831,302	5,636,064
流動資產			
發展中及待售物業		8,502,063	6,794,008
存貨		4,060	1,982
貿易及其他應收款項	11	556,517	470,523
發展中物業之按金		1,604,306	295,939
應收聯營公司款項		1,296,084	1,075,479
應收合營企業款項		1,303,617	685,509
可供銷售投資		2,648	2,665
應收關連公司款項		11,571	16,256
應收附屬公司之少數股東款項		31,770	36,379
已抵押銀行存款		775,425	1,571,342
預繳稅項	13	110,526	135,328
應收信託貸款		126,072	126,919
現金及現金等值項目		1,098,074	942,721
流動資產總額		15,422,733	12,155,050
資產總額		21,254,035	17,791,114
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	12	1,362,617	1,319,155
來自客戶之預收款		1,635,641	1,235,512
應付一家合營企業款項		929,777	635,867
應付關連公司款項		34,646	41,752
應付附屬公司之少數股東款項		115,730	56,319
銀行貸款	15	3,337,768	3,459,042
應付稅項	13	411,642	992,203
流動負債總額		7,827,821	7,739,850
流動資產淨值		7,594,912	4,415,200
總資產減流動負債		13,426,214	10,051,264

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動負債			
應付附屬公司之少數股東款項		1,868,381	
銀行貸款	15	4,550,096	2,685,637
遞延稅項負債		578,549	581,069
其他應付款項		152,246	153,598
非流動負債總額		<u>7,149,272</u>	<u>3,420,304</u>
負債總額		<u>14,977,093</u>	<u>11,160,154</u>
資產淨值總額		<u>6,276,942</u>	<u>6,630,960</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本		297,587	297,587
儲備		5,619,121	5,928,562
本公司擁有人應佔股本		5,916,708	6,226,149
非控制性權益		360,234	404,811
股本總額		<u>6,276,942</u>	<u>6,630,960</u>

財務報表附註

二零一四年十二月三十一日

1. 編製基準

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定編製。此外，本綜合財務報表載有聯交所證券上市規則規定之適用披露。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納香港財務報告準則之修訂 – 於二零一四年一月一日首次生效

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號之修訂（二零一一年）	投資實體
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具之更替及對沖會計政策 之延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號詮釋	徵費

除下文闡釋者外，採納該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第32號之修訂 – 抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。該等修訂乃追溯應用。

由於本集團並無任何抵銷安排，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂（二零一二年）– 投資實體

該等修訂適用於符合投資實體資格之某一類業務。投資實體之業務目的為僅為資本增值、投資收入或兩者兼備之回報而將資金進行投資。其投資表現乃根據公平值作評估。投資實體可包括私人權益機構、風險資本機構、退休金及投資基金。

該等修訂提供香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」綜合入賬要求之例外情況，並要求投資實體以按公平值計入損益之方式計量個別附屬公司，而非將其綜合入賬。該等修訂亦載列有關投資實體之披露要求。該等修訂將會追溯應用，惟受到若干過渡性條文之規限。

由於本集團並非一間投資實體，故採納該等修訂對此等財務報表並無影響。

香港會計準則第39號之修訂 – 衍生工具之更替及對沖會計政策之延續

該等修訂就將對沖工具更替至中央交易對手並符合指定要求時，可對終止使用對沖會計給予寬免。該等修訂乃追溯應用。

由於本集團並無應用對沖會計處理，因此對此等財務報表並無影響。

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號詮釋－徵費

香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號詮釋釐清實體於引致付款的活動（按相關法例識別）發生時確認支付政府徵稅之負債。該詮釋已經追溯應用。

由於該詮釋與本集團之前對於撥備之會計政策應用一致，因此採納香港（國際財務報告詮釋委員會）第21號詮釋對此等財務報表並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團財務報表有關之新訂／經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，本集團並無提早採納：

香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年期間之年度改進 ²
香港財務報告準則（修訂）	二零一一年至二零一三年期間之年度改進 ¹
香港財務報告準則（修訂）	二零一二年至二零一四年期間之年度改進 ³
香港會計準則第1號之修訂	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ³
香港財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售 或注入資產 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購聯合業務權益之會計處理 ³
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ³
香港財務報告準則第15號	來自與客戶所訂合約之收入 ⁴

¹ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間或發生交易起生效

³ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

二零一零年至二零一二年期間、二零一一年至二零一三年期間及二零一二年至二零一四年期間之年度改進

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。其中包括對香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」之修訂，以釐清倘實體使用估值模式之情況下，如何處理賬面總值及累計折舊。資產之賬面值乃重列至重估金額。累計折舊或會與資產之賬面總值對銷。另一做法是，賬面總值可按與重估資產賬面值相符之方式調整，而累計折舊則於計及累計虧損後予以調整，以致相等於賬面總值與賬面值之差額。

香港會計準則第27號之修訂－獨立財務報表之權益法

該等修訂容許實體就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資，在其獨立財務報表內使用權益法入賬。

香港財務報告準則第9號（二零一四年）－金融工具

香港財務報告準則第9號引進金融資產分類及計量之新規定。按業務模式持有資產而目的為收取合約現金流之債務工具（業務模式測試）以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具以按公平值計入其他全面收入計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收入計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益計量。

香港財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有金融資產納入新的預期虧損減值模式（取代香港會計準則第39號之已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

香港財務報告準則第9號遵照香港會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收入確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 – 投資者與其聯營公司或合營企業之間的銷售或注入資產

該等修訂釐清，當實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時須予確認之盈利或虧損程度。當交易涉及業務時，須全面確認盈虧；反之，當交易涉及並不構成業務的資產時，所確認之盈虧僅以無關連投資者於合營企業或聯營公司之權益為限。

香港財務報告準則第11號之修訂 – 收購聯合業務權益之會計處理

該等修訂規定，當實體收購一項構成該準則所界定業務的聯合業務之權益時應用香港財務報告準則第3號「業務合併」之所有原則。倘該準則所界定的現有業務由最少其中一方注資，則亦於成立聯合業務時應用香港財務報告準則第3號之原則。

香港財務報告準則第15號 – 來自與客戶所訂合約之收入

新準則設立單一收入確認框架。框架之主要原則為實體應確認收入，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。香港財務報告準則第15號取代現有收入確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號規定確認收入所應用之五個步驟：

- 步驟1： 識別與客戶所訂立之合約
- 步驟2： 識別合約之履約責任
- 步驟3： 釐定交易價格
- 步驟4： 分配交易價格至各履約責任
- 步驟5： 於履行各履約責任後確認收入

香港財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據香港財務報告準則之做法之特定收入相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收入之定性及定量披露。

(c) 新公司條例有關編製財務報表之條文

新公司條例（第622章）有關編製財務報表之條文，將於二零一四年三月三日或之後開始之首個財政年度（即截至二零一五年十二月三十一日止財政年度）應用於本公司。

董事認為，新公司條例（第622章）對本集團之財務狀況或表現不會有影響，但會影響綜合財務報表內之呈列及披露。本公司之財務狀況表將在附註內呈列而非作為獨立報表呈報及無須載入相關附註，而大致上法定披露資料將會簡化。

3. 分部報告

本集團之分部運營乃以主要營運決策者定期審閱之報告為基準釐定，以用作評估業績及分配資源。主要營運決策者認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個主要營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；(iii)物業租賃、管理及代理服務；及(iv)提供旅遊及相關服務。

由於主要營運決策者並未將若干收入及開支計入用作評估分部業績所用之分部業績計量，故該等收入及開支並未分配至營運分部。

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及代理服務		旅遊及相關服務		本集團	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須報告源自外部銷售 之分部收益	990,358	1,710,340	173,852	144,983	406,452	360,701	8,950	11,639	1,579,612	2,227,663
須報告除稅項抵免/(開支) 前分部溢利/(虧損)	(503,224)	120,283	(113,396)	(155,468)	172,690	268,133	(359)	(113)	(444,289)	232,835
其他資料										
銀行利息收入	37,699	39,194	-	-	2,208	1,473	-	-	39,907	40,667
來自其他應收款項之 利息收入	-	8,615	-	-	-	-	-	-	-	8,615
來自應收信託貸款之 利息收入	10,972	12,091	-	-	-	-	-	-	10,972	12,091
物業、廠房及設備折舊	5,051	6,052	29,940	15,829	2,201	1,675	-	-	37,192	23,556
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	22,986	21,896	-	-	-	-	22,986	21,896
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	70,128	140,962	-	-	70,128	140,962
發展中物業之撇減(附註a)	320,656	-	-	-	-	-	-	-	320,656	-
商譽減值虧損	-	65,417	-	-	-	-	-	-	-	65,417
應佔聯營公司業績	(70,551)	30,320	(81,959)	(133,584)	-	-	-	-	(152,510)	(103,264)
應佔合營企業業績	(62,826)	(28,189)	-	-	-	-	-	-	(62,826)	(28,189)
撇銷物業、廠房及設備	1,016	804	-	-	-	-	-	-	1,016	804
出售附屬公司之收益	-	117	-	-	-	-	-	-	-	117
出售投資物業之收益	-	-	-	-	6,866	11,563	-	-	6,866	11,563
須報告分部資產	15,654,268	11,722,836	1,488,335	1,259,063	3,259,945	3,137,031	1,403	1,397	20,403,951	16,120,327
計入分部資產計量之金額：										
增添非流動資產(附註b)	182,530	12,070	303,356	8,204	3,738	-	-	-	489,624	20,274
於聯營公司之權益	-	145,453	182,808	265,530	-	-	-	-	182,808	410,983
於合營企業之權益	1,303,374	1,386,006	-	-	38,578	-	-	-	1,341,952	1,386,006
須報告分部負債	12,694,265	8,767,824	28,753	32,597	465,812	447,518	1,462	1,096	13,190,292	9,249,035

附註a：

該金額指在中國鄂爾多斯的發展中物業之估計可變現淨值之撇減（二零一三年：無）。

附註b：

該金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備，以及持作自用租賃土地之預付款項。

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

除稅項抵免／(開支)前虧損	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須報告除稅項抵免／(開支)前分部虧損	(444,289)	232,835
未分配銀行利息收入	2,253	1,161
來自其他應收款項之未分配利息收入	1,900	2,632
其他收入	4,950	3,261
可供銷售投資之股息收入	1,695	1,761
融資成本	(436,723)	(278,557)
未分配之總部及公司開支	(45,876)	(34,339)
	<u>(916,090)</u>	<u>(71,246)</u>

資產	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須報告分部資產	20,403,951	16,120,327
已抵押銀行存款	775,425	1,571,342
總部及公司資產	74,659	99,445
	<u>21,254,035</u>	<u>17,791,114</u>

負債	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須報告分部負債	13,190,292	9,249,035
銀行貸款	1,769,427	1,900,885
未分配之總部及公司負債	17,374	10,234
	<u>14,977,093</u>	<u>11,160,154</u>

(c) 地區資料

本集團業務主要位於中國、香港及南非。

下表載列本集團源自外部客戶之收益，以及除金融工具及遞延稅項資產以外的非流動資產（「特定非流動資產」）之分析。

本集團	源自外部客戶之收益		特定非流動資產	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
中國	1,478,157	2,216,024	5,625,346	5,568,352
香港	8,950	11,639	-	-
南非	92,505	-	138,697	-
	<u>1,579,612</u>	<u>2,227,663</u>	<u>5,764,043</u>	<u>5,568,352</u>

4. 營業額

營業額指銷售物業所得款項、就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入以及提供旅遊及相關服務之已收及應收款額之總額，有關概要載列如下：

營業額	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業	990,358	1,710,340
酒店業務：		
房租	117,678	103,571
餐飲銷售	42,637	32,853
提供配套服務	13,537	8,559
物業租賃、管理及代理收入	406,452	360,701
旅遊及相關服務	8,950	11,639
	<u>1,579,612</u>	<u>2,227,663</u>

5. 其他收入及收益

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行利息收入	42,160	41,828
來自其他應收款項之利息收入	1,900	11,247
來自應收信託貸款之利息收入	10,972	12,091
租金收入 (附註a)	6,830	6,660
出售投資物業之收益	6,866	11,563
出售附屬公司之收益	—	117
來自可供銷售投資之股息收入	1,695	1,761
匯兌收益，淨額	—	2,963
政府補助 (附註b)	4,597	14,070
其他	11,761	22,241
	<u>86,781</u>	<u>124,541</u>

附註a： 租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃將物業（連同其附帶租賃協議）出售。

附註b： 當本集團在中國上海浦東設立總部時，已收取政府補貼。根據浦東財政局主理的經濟振興政策，本集團有權獲取政府補貼。截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無有關政府補貼之未履行條件或或有事項。

6. 除稅項抵免前虧損

除稅項抵免前虧損已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售成本	1,097,960	1,585,956
職員成本	173,347	152,595
物業、廠房及設備折舊	37,192	23,556
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	22,986	21,896
核數師酬金	4,095	2,600
撤銷物業、廠房及設備	1,016	804
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	52,105	50,326
	<u>1,446,791</u>	<u>1,967,674</u>

7. 融資成本

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	631,636	374,164
須於五年後償還之銀行貸款利息	50,558	47,514
於一年後到期清償之其他應付款項的折現回撥	9,763	9,507
減：發展中物業之撥充資本數額	(255,234)	(152,628)
	<u>436,723</u>	<u>278,557</u>

年內撥充資本之借貸成本乃就合資格資產之開支以7.68%（二零一三年：8.0%）之資本率計量。

8. 稅項(抵免)/開支

綜合全面收益表內之稅項(抵免)/開支金額為：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	33,937	68,422
－往年度撥備不足/(超額撥備)	5,812	(50,443)
	39,749	17,979
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	64,401	65,392
－應佔往年度物業銷售之稅項超額撥備(附註)	(524,977)	(160,068)
	(460,576)	(94,676)
遞延稅項		
－本年度	(1,795)	6,194
－因稅率下降而產生	—	(80,650)
	(1,795)	(74,456)
	<u>(422,622)</u>	<u>(151,153)</u>

附註：

中國地方稅務當局同意及批准使用視作徵稅率5.3%(二零一三年：介乎5.3%至5.5%)就本集團一家物業發展項目公司(二零一三年：兩家項目公司)計算中國土地增值稅，該批准已超過三年(二零一三年：兩家項目公司已取消註冊)，而有關土地增值稅於過往年度已按累進稅率計提撥備。

香港利得稅

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

對位於上海並在當地經營業務及於二零零七年三月十六日前經國家工商行政管理總局批准成立的附屬公司而言，《中華人民共和國企業所得稅法》提供五年過渡期，而過渡稅率於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別為18%、20%、22%、24%及25%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，該等中國附屬公司須繳納25%之中國企業所得稅(二零一三年：25%)。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支，而若普通標準住房之增值不超過可扣稅項目總數之20%，則可豁免普通標準住房的物業銷售之土地增值稅。倘若符合地方稅務當局所批准的特定情況，而且有關公司經已取消註冊或該批准已超過三年（以較早者為準），則若干物業發展項目公司須繳付的土地增值稅計算可根據核定證收辦法按視作徵稅率就其收入徵收。

本年度稅項開支可與綜合全面收益表之除稅項抵免前虧損對賬如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅項抵免前虧損	(916,090)	(71,246)
按中國利得稅稅率25%（二零一三年：25%）計算之稅項	(229,023)	(17,812)
應佔聯營公司業績之稅務影響	38,128	25,816
應佔合營企業業績之稅務影響	15,707	7,047
於中國以外之司法權區經營之附屬公司之不同 稅率之影響	8,020	2,956
不可扣稅開支之稅務影響	22,736	63,543
無須課稅收入及收益之稅務影響	(64,814)	(41,964)
未確認稅項虧損之稅務影響	236,973	84,858
動用先前未確認稅務虧損	—	(53,840)
股息預提稅項撥備／（撥回）	4,415	(76,638)
往年度撥備不足／（超額撥備）	5,812	(50,443)
	37,954	(56,477)
土地增值稅		
本年度稅項	85,868	87,189
往年度（超額撥備）／撥備不足	(699,969)	(213,423)
可扣減土地增值稅就計算所得稅而言之稅務影響	153,525	31,558
	(460,576)	(94,676)
稅項抵免	(422,622)	(151,153)

9. 股息

概無建議派發截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之股息。

10. 每股(虧損)/盈利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)/盈利乃按以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
(虧損)/盈利		
本公司擁有人應佔本年度(虧損)/溢利	<u>(438,468)</u>	<u>79,347</u>
	(千股)	(千股)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u>14,879,352</u>	<u>13,527,266</u>
	港仙	港仙
每股基本(虧損)/盈利	<u>(2.95)</u>	<u>0.59</u>

由於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，購股權之行使價高於本公司股份平均市價，因此於計算每股攤薄盈利時並無假設本公司未行使之購股權獲行使。

11. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應收款項(附註a)	77,656	38,258	—	—
潛在收購土地使用權 之可退回按金	16,868	57,589	—	—
按金	25,247	23,176	—	—
預付款	239,437	128,204	7,724	9,402
出售附屬公司之應收代價	126,072	138,342	—	—
其他應收款項(附註b)	<u>71,237</u>	<u>84,954</u>	<u>599</u>	<u>843</u>
	<u>556,517</u>	<u>470,523</u>	<u>8,323</u>	<u>10,245</u>

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。授予旅遊及相關服務客戶之信貸期介乎30天至60天。

附註：

(a) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期(i)	65,978	2,613
逾期少於一個月	2,897	3,515
逾期一至三個月	3,012	18,770
逾期超過三個月但少於十二個月	3,085	9,024
逾期十二個月以上	2,684	4,336
	<u>11,678</u>	<u>35,645</u>
已逾期但未減值金額(ii)	<u>11,678</u>	<u>35,645</u>
	<u>77,656</u>	<u>38,258</u>

(i) 既未逾期亦無減值之現時餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。

(ii) 餘額11,678,000港元(二零一三年：35,645,000港元)已逾期但未減值。本集團已根據其會計政策確認個別評估之減值虧損。董事認為上述餘額將可收回。

(b) 該金額包括有關本集團與一名獨立第三方就一項物業發展項目所簽訂協議之一項其他應收款項。本集團已根據協議條款就該項目支付約52,500,000港元，但該協議其後經雙方協定而取消。本集團於過往年度已收取17,375,000港元，而餘額約35,125,000港元於二零一四年十二月三十一日到期退還予本集團，並已於二零一五年二月全數償還。

12. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
貿易應付款項(附註a)	913,620	1,054,627	—	—
其他應付款項及應計款項	<u>601,243</u>	<u>418,126</u>	<u>140,962</u>	<u>8,600</u>
	1,514,863	1,472,753	140,962	8,600
減：				
就收購土地使用權應付之代價 (附註b)	<u>(152,246)</u>	<u>(153,598)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,362,617</u>	<u>1,319,155</u>	<u>140,962</u>	<u>8,600</u>

附註：

(a) 貿易應付款項及應付票據於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期或少於一個月	733,405	872,951
一至三個月	20,016	31,069
超過三個月但少於十二個月	53,824	10,283
超過十二個月	46,531	58,146
	<u>853,776</u>	<u>972,449</u>
保證金	59,844	82,178
	<u>913,620</u>	<u>1,054,627</u>

貿易應付款項及應付票據主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

(b) 該金額指應付予一名獨立第三方人民幣360,000,000元（相等於456,911,000港元），作為收購土地使用權之代價。該結餘應自二零零九年二月起計三十八年內，每年分期償還。應付款項賬面值為人民幣128,761,000元（相等於162,332,000港元）（二零一三年：人民幣129,020,000元（相等於163,752,000港元）），其中於二零一四年十二月三十一日計入流動負債之人民幣8,000,000元（相等於10,086,000港元）（二零一三年：人民幣8,000,000元（相等於10,154,000港元）），指清償應付款項後按實際年利率6%（該利率乃確認應付款項時之利率）折讓及加上折讓回撥減截至報告期末的結算金額，而計算出之預期現金流量。

13. 預付／應付稅項

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<i>預付稅項</i>		
預付中國企業所得稅	29,714	44,287
預付土地增值稅 (附註)	80,812	91,041
	<u>110,526</u>	<u>135,328</u>

	本集團	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<i>應付稅項</i>		
應付中國企業所得稅	69,401	89,353
土地增值稅撥備 (附註)	342,241	902,850
	<u>411,642</u>	<u>992,203</u>

附註：

本集團在中國須繳納土地增值稅，並須預付銷售及預售物業所得款項之1%至5%（二零一三年：1%至5%）。然而，土地增值稅之執行在不同之中國城市各有不同，本集團尚未向各地方稅務局最後確定其土地增值稅報稅表。

於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出於二零零七年二月一日生效之通函，要求房地產開發商就已符合若干條件（例如當發展項目之85%已經交付）之開發項目支付最終土地增值稅。自此，地方稅務局，包括上海稅務局，已不時頒佈地方實施規則及程序。為了盡量減低額外土地增值稅負債對賬目引起之不明朗因素，本集團已按照國家稅務總局之規定及已頒佈之實施規則及程序全額預提土地增值稅。

14. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）提出的有關財產損害賠償及被指違反上海海之門（本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止出售上海証大五道口之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方（「買方」）轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。

本公司中國法律顧問表示，由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。此外，本公司中國法律顧問認為判決所依據的法律理據有錯。因此，本公司中國法律顧問認為上訴具備有效的法律依據，並有合理機會上訴得直。

董事相信，基於法律意見，出售上海証大五道口之股權不構成違反任何優先權。由於在上訴有結果之前判決不會生效，故董事認為本集團對上海証大五道口並無控制權，因此不應在本集團綜合財務報表內綜合入賬。此外，基於法律意見，董事認為本集團不大可能會因該等申索而蒙受任何虧損。

倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢，而擁有權將會重歸本集團。一旦出現此情況，本集團或須向買方歸還之前已收取的代價人民幣2,860,000,000元（相等於約3,605,648,000港元）。本集團亦會取回上海証大五道口之控制權。本集團將須在綜合財務報表內作出調整，以確認對買方的負債（如有）及確認上海証大五道口之資產及負債。

15. 銀行貸款

銀行貸款包括貸款（「該筆貸款」）516,668,000港元（二零一三年：300,000,000港元），其中包含的條款為：(i)本集團履行若干財務契諾；及(ii)本公司的前控股股東兼執行董事戴先生須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。倘本集團違反該等條款，該筆貸款的貸款人可要求即時償還該筆貸款。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團已違反其中一項契諾。此外，按本公司日期為二零一五年二月十二日及二月十三日之公佈所披露，Smart Success Capital Limited於二零一五年一月二十六日及二零一五年二月七日簽署協議，按每股0.2港元之價格購買合共7,443,635,000股本公司股份。該等協議已於二零一五年二月十三日完成，而Smart Capital Limited已取代戴先生，於二零一五年二

月十三日成為本公司控股股東。該等事件構成違反該筆貸款之條款，而該筆貸款應在貸款人要求下即時償還。本集團與Smart Success Capital Limited正在與貸款人磋商尋求豁免。

截至本公佈日期，該筆貸款的債務承擔淨額為286,885,000港元（即於二零一四年十二月三十一日的未償還結餘516,668,000港元，減去於二零一五年一月償還的本金16,668,000港元及已抵押銀行存款213,115,000港元）。即使貸款人不給予豁免，本公司將具備足夠現金，並可即時償還該筆貸款及應計利息（二零一三年：本集團已違反其中一項財務契諾，並透過重訂該筆貸款的還款時間表與貸款人磋商給予豁免）。

16. 暫停辦理股份過戶登記

由於不會建議派付本年度末期股息，因此毋須暫停辦理本公司股份過戶登記。

B. 於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

以下為本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料（摘錄自截至二零一三年十二月三十一日止年度之本公司年報）。

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	7	2,227,663	1,122,891
銷售成本		(1,585,956)	(682,200)
毛利		641,707	440,691
其他收入及收益	8	124,541	1,216,742
分銷成本		(102,332)	(118,150)
行政支出		(400,697)	(318,932)
投資物業之公平值變動	18	140,962	(42,748)
商譽減值虧損	21	(65,417)	-
應佔聯營公司業績	23	(103,264)	(159,189)
應佔合營企業業績	24	(28,189)	(9,580)
融資成本	12	(278,557)	(136,227)
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	9	(71,246)	872,607
稅項抵免／(開支)	13	151,153	(316,843)
年度溢利		79,907	555,764
其他全面收入			
其後或須重新分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		220,205	37,149
出售聯營公司持有之待售物業所解除之其他重估儲備		(10,100)	2,988
與解除其他重估儲備有關之稅項開支／(抵免)		1,515	(448)
出售附屬公司所解除之匯兌儲備		-	(539,506)
年內其他全面收入(經扣除稅項)		211,620	(499,817)
年內全面收入總額		291,527	55,947
以下各方應佔年度溢利：			
－本公司擁有人		79,347	554,702
－非控制性權益		560	1,062
		79,907	555,764
以下各方應佔全面收入總額：			
－本公司擁有人		282,899	54,690
－非控制性權益		8,628	1,257
		291,527	55,947
每股盈利	16		
－基本		0.59港仙	4.5港仙
－攤薄		0.59港仙	4.5港仙

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	393,259	385,910
投資物業	18	2,723,188	2,575,421
經營租約項下持作自用之租賃土地付款	20	617,316	619,904
商譽	21	37,600	101,975
於聯營公司之權益	23	410,983	545,918
於合營企業之權益	24	1,386,006	43,389
可供銷售投資	25	67,712	30,906
非流動資產總額		5,636,064	4,303,423
流動資產			
發展中及待售物業	26	6,794,008	5,877,086
存貨	27	1,982	2,000
貿易及其他應收款項	28	470,523	624,666
物業發展項目之按金	29	295,939	441,838
應收聯營公司款項	23	1,075,479	798,782
應收合營企業款項	24	685,509	813,599
可供銷售投資	25	2,665	2,584
應收關連公司款項	30	16,256	15,080
應收附屬公司之少數股東款項	31	36,379	–
已抵押銀行存款	32	1,571,342	1,317,421
預繳稅項	38	135,328	44,872
應收信託貸款	34	126,919	110,728
現金及現金等值項目		942,721	1,508,600
流動資產總額		12,155,050	11,557,256
資產總額		17,791,114	15,860,679

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債			
貿易、票據及其他應付款項	33	1,319,155	1,278,137
來自客戶之預收款		1,235,512	1,706,919
應付一家合營企業款項	35	635,867	–
應付關連公司款項	36	41,752	–
應付附屬公司之少數股東款項	31	56,319	42,714
銀行貸款	37	3,459,042	1,325,085
應付稅項	38	992,203	1,261,738
流動負債總額		<u>7,739,850</u>	<u>5,614,593</u>
流動資產淨值		<u>4,415,200</u>	<u>5,942,663</u>
總資產減流動負債		<u>10,051,264</u>	<u>10,246,086</u>
非流動負債			
銀行貸款	37	2,685,637	3,631,598
遞延稅項負債	39	581,069	642,773
其他應付款項	33	153,598	171,880
非流動負債總額		<u>3,420,304</u>	<u>4,446,251</u>
負債總額		<u>11,160,154</u>	<u>10,060,844</u>
資產淨值總額		<u>6,630,960</u>	<u>5,799,835</u>
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	42(a)	297,587	248,747
儲備		5,928,562	5,346,924
本公司擁有人應佔股本		6,226,149	5,595,671
非控制性權益		404,811	204,164
股本總額		<u>6,630,960</u>	<u>5,799,835</u>

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	274	335
於附屬公司之投資	46	1,003,716	1,003,716
非流動資產總額		1,003,990	1,004,051
流動資產			
其他應收款項	28	10,245	5,769
應收附屬公司款項	46	3,566,806	2,144,063
應收一家合營企業款項	24	17,319	–
現金及現金等值項目		101,514	23,576
流動資產總額		3,695,884	2,173,408
資產總額		4,699,874	3,177,459
流動負債			
其他應付款項	33	8,600	4,167
應付附屬公司款項	46	245,885	386,092
銀行貸款	37	1,773,769	–
流動負債總額		2,028,254	390,259
流動資產淨值		1,667,630	1,783,149
總資產減流動負債		2,671,620	2,787,200
非流動負債			
銀行貸款	37	279,240	638,623
負債總額		2,307,494	1,028,882
資產淨值總額		2,392,380	2,148,577
本公司擁有人應佔資本及儲備			
股本	42(a)	297,587	248,747
儲備	43	2,094,793	1,899,830
股本總額		2,392,380	2,148,577

綜合權益變動表

於二零一三年十二月三十一日

	股本 (附註42(a))	股份溢價 (附註43(a))	資本 贖回儲備	總入盈餘 (附註43(b))	特別 資本儲備 (附註43(c))	法定 盈餘儲備	購股權 儲備 (附註43(d))	其他儲備 (附註a)	保留溢利	外匯儲備	其他 重估儲備 (附註b)	本公司 擁有人 應佔股本	非控制性 權益	合計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一二年一月一日	249,276	1,874,593	1,074	157,315	68,541	411,883	39,378	-	2,060,330	674,098	12,942	5,549,430	263,495	5,812,925
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	554,702	-	-	554,702	1,062	555,764
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36,954	-	36,954	195	37,149
出售聯營公司持有之 待售物業所解除之 其他重估儲備(經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,540	2,540	-	2,540
出售附屬公司所解除之 外匯儲備(附註48)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(539,506)	-	(539,506)	-	(539,506)
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	554,702	(502,552)	2,540	54,690	1,257	55,947
向一家附屬公司 非控制性權益支付之股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,290)	(5,290)
購回股份時註銷	(529)	(2,919)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,448)	-	(3,448)
購回股份應佔之交易成本	-	(14)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14)	-	(14)
收購一家附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	(4,987)	-	-	-	(4,987)	(55,298)	(60,285)
購股權失效時解除(附註43(c))	-	-	-	-	-	-	(3,561)	-	3,561	-	-	-	-	-
轉移至法定盈餘儲備	-	-	-	-	-	25,389	-	-	(25,389)	-	-	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日	248,747	1,871,660	1,074	157,315	68,541	437,272	35,817	(4,987)	2,593,204	171,546	15,482	5,595,671	204,164	5,799,835

	股本 (附註42(a)) 千港元	股份溢價 (附註43(a)) 千港元	資本 贖回儲備 千港元	撥入盈餘 (附註43(b)) 千港元	特別 資本儲備 (附註43(c)) 千港元	法定 盈餘儲備 千港元	購股權 儲備 (附註43(d)) 千港元	其他儲備 (附註a) 千港元	保留溢利 千港元	外匯儲備 千港元	其他 重估儲備 (附註b) 千港元	本公司 擁有人 應佔股本 千港元	非控制性 權益 千港元	合計 千港元
於二零一三年一月一日	248,747	1,871,660	1,074	157,315	68,541	437,272	35,817	(4,987)	2,593,204	171,546	15,482	5,595,671	204,164	5,799,835
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	79,347	-	-	79,347	560	79,907
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	212,137	-	212,137	8,068	220,205
出售聯營公司持有之 待售物業所解除之 其他重估儲備(經扣除稅項)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,585)	(8,585)	-	(8,585)
全面收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	79,347	212,137	(8,585)	282,899	8,628	291,527
發行普通股	48,840	293,040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	341,880	-	341,880
發行普通股應佔之交易成本	-	(18)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
一名少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,486	92,486
部份出售一家附屬公司之 權益(附註49)	-	-	-	-	-	-	-	5,717	-	-	-	5,717	99,533	105,250
購股權失效時解除(附註43(c))	-	-	-	-	-	-	(11,057)	-	11,057	-	-	-	-	-
附屬公司取消註冊時 解除法定盈餘儲備	-	-	-	(102,513)	-	-	-	-	102,513	-	-	-	-	-
轉移至法定盈餘儲備	-	-	-	10,019	-	-	-	-	(10,019)	-	-	-	-	-
於二零一三年二月三十一日	297,587	2,164,682	1,074	157,315	68,541	344,778	24,760	730	2,776,102	383,683	6,897	6,226,149	404,811	6,630,960

附註：

(a) 該金額指分別向非控制性權益收購及出售附屬公司權益時，有關代價與新增或減少的權益應佔的資產淨值的賬面價值之間的差額。

(b) 其他重估儲備於收購聯營公司額外權益時重估作銷售物業時產生。該等儲備將於出售有關物業時轉入損益賬。

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 千港元	二零一二年 千港元
經營業務所得現金流量			
除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利		(71,246)	872,607
調整：			
利息收入		(65,166)	(109,301)
股息收入		(1,761)	(17,792)
融資成本	12	278,557	136,227
物業、廠房及設備之折舊		23,556	20,223
經營租約項下持作自用租賃土地付款之攤銷		21,896	26,670
投資物業公平值變動	18	(140,962)	42,748
商譽減值虧損	21	65,417	-
應佔聯營公司業績		103,264	159,189
應佔合營企業業績		28,189	9,580
撤銷物業、廠房及設備	17	804	1,007
出售物業所解除之其他重估儲備		(8,585)	2,540
出售投資物業之收益		(11,563)	(168,671)
出售附屬公司之收益	48	(117)	(826,645)
出售一家聯營公司之收益		-	(58,428)
營運資金變動前之經營溢利		222,283	89,954
發展中及待售物業增加		(916,922)	(1,597,777)
存貨減少／(增加)		18	(102)
貿易及其他應收款項減少		154,143	167,849
物業發展項目按金減少／(增加)		145,899	(350,746)
貿易、票據及其他應付款項增加		41,018	165,723
來自客戶之預收款(減少)／增加		(471,407)	734,474
經營所用現金		(824,968)	(790,625)
已收利息		65,166	109,301
已付利息		(431,185)	(293,315)
已付所得稅		(969,906)	(749,798)
經營業務所用現金淨額		(2,160,893)	(1,724,437)

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動			
應收聯營公司款項增加		(276,697)	(134,798)
應收合營企業款項減少／(增加)		128,090	(274,450)
應收關連公司款項(增加)／減少		(1,176)	968
應收附屬公司少數股東款項增加		(36,379)	–
已抵押銀行存款增加		(253,921)	(1,091,345)
委託應收貸款(增加)／減少		(14,606)	184,548
購買可供銷售投資		(36,887)	(10,458)
出售可供銷售投資所得款項		–	14,709
購買物業、廠房及設備		(19,732)	(17,734)
購買投資物業		–	(226,613)
出售投資物業所得款項		78,974	415,417
收購附屬公司，扣除所得現金	47	–	(24,606)
收購一家附屬公司額外權益		–	(60,285)
出售附屬公司之現金(流出)／流入淨額	48	(791,005)	13,911,796
出售一家聯營公司之現金流入淨額		–	140,256
已收一家聯營公司之股息		38,942	58,274
從可供銷售投資收取之股息		1,761	17,792
投資活動(所用)／所得現金淨額		(1,182,636)	12,903,471
融資活動			
應付委託貸款減少		–	(73,819)
應付聯營公司款項減少		–	(10,479,068)
應付一家合營企業款項增加		635,867	–
應付關連公司款項增加／(減少)		41,752	(6,316)
應付附屬公司之少數股東款項增加／(減少)		13,605	(131,618)
銀行貸款增加		3,190,575	4,013,357
償還銀行貸款		(2,001,918)	(1,632,628)
償還其他借貸		–	(1,177,917)
償還優先貸款票據		–	(1,082,171)
發行普通股所得款項		341,880	–
支付認購股份之開支		(18)	–
支付購回股份之代價		–	(3,448)
支付購回股份之開支		–	(14)
部份出售一家附屬公司所得款項	49	74,629	–
來自非控制性權益之注資		416,014	–
向一家附屬公司之非控制權益支付股息		–	(5,290)
融資活動所得／(所用)之現金淨額		2,712,386	(10,578,932)
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(631,143)	600,102
年初之現金及現金等值項目		1,508,600	895,694
匯率變動之影響		65,264	12,804
年終之現金及現金等值項目		942,721	1,508,600

財務報表附註

二零一三年十二月三十一日

1. 一般資料

上海証大房地產有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之公眾有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda及主要營業地點為香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司之主要業務載於附註46。本集團包括本公司及其所有附屬公司。

其母公司及最終控股公司為Giant Glory Assets Limited（一家於英屬維爾京群島註冊成立之私人有限公司）。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納香港財務報告準則之修訂 – 於二零一三年一月一日首次生效

香港財務報告準則（修訂）	二零零九年至二零一一年期間之年度改進
香港財務報告準則（修訂）	二零一零年至二零一二年期間之年度改進
香港會計準則第1號（經修訂）之修訂	呈列其他全面收益項目
香港財務報告準則第7號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資
香港財務報告準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款

除下文闡釋者外，採納該等修訂對本集團之財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則（修訂）– 二零一零年至二零一二年期間之年度改進

修訂香港財務報告準則第13號公平值計量結論之基礎，以澄清短期無指定利息之應收及應付款項在折現影響並不重大的情況下，可以按未折現之發票金額計量。此與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂 – 呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號（經修訂）之修訂規定本集團須將呈列於其他全面收入之項目，分為該等可能於日後重新分類至損益之項目（例如可供出售金融資產之重估）及該等未必會重新分類至損益之項目（例如物業、廠房及設備之重估）。其他全面收益項目所繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。本集團在年報內其他全面收益之呈列已作出相應調整。

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10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股模式。當投資者有權控制被投資方（不論實際上有否行使該權力）、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評

估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，即倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足夠佔優，使其獲得對被投資方之權力，即使持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在（即持有人有實際能力可行使該等表決權）時於分析控制權時獲考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。現行香港會計準則第27號（二零零八年）對於其他綜合入賬相關事宜之會計規定仍繼續不變。由於採納香港財務報告準則第10號，本集團已更改其有關釐定是否對被投資方有控制權之會計政策。採納該準則並無改變本集團就截至二零一三年一月一日在其他實體的參與而達致的任何控制權結論。

香港財務報告準則第11號 – 合營安排

香港財務報告準則第11號所指之合營安排與香港會計準則第31號所指之合營企業之基本特點相同。合營安排分類為合營業務及合營企業。倘本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債，則被視為合營者，並將確認其於合營安排產生之資產、負債、收入及開支之權益。倘本集團有權享有合營安排之整體淨資產，則被視為於合營企業擁有權益，並將應用權益會計法入賬。香港財務報告準則第11號不准許採用比例綜合法。在透過獨立實體組織之安排中，所有相關事實及情況均應予考慮，以釐定參與該安排之各方是否有權享有該安排之淨資產。以往，獨立法律實體之存在為釐定香港會計準則第31號所指之共同控制實體是否存在之主要因素。由於採納香港財務報告準則第11號，本集團已更改其有關於合營安排的權益之會計政策，並已重新評估在合營安排中的參與。

本集團已將其於共同控制實體之權益重新分類為於合營企業之權益。該等權益繼續以權益會計法入賬，因此重新分類對本集團之財務狀況及財務業績並無任何重大影響。

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13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公平值之單一指引來源。該準則適用於按公平值計量之金融項目及非金融項目，並引入公平值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公平值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格（即平倉價）。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，讓財務報表使用者可評估計量公平值所採用之方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表之影響。該等披露在附註19內提供。

(b) 已頒佈並已提早採納之新訂／經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第36號 – 可收回金額披露之修訂

有關修訂將披露資產或現金產生單位（「現金產生單位」）之可收回金額之規定限於已確認或已撥回減值虧損之期間，並擴大有關根據公平值減出售成本釐定之減值資產或現金產生單位之可收回金額之披露。該修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團已於本期間提早採納香港會計準則第36號之修訂。有關附註19內之投資物業及附註21內之商譽之減值披露已作出相應調整。

(c) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團財務報表有關之新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，本集團並無提早採納：

香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號之修訂 (二零一一年)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號之修訂(二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港財務報告準則(修訂)	二零一零年至二零一二年期間之年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂)	二零一一年至二零一三年期間之年度改進 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ⁵

¹ 由二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 由二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 由二零一四年七月一日或發生有關交易開始之年度期間生效

⁴ 可供應用－當國際財務報告準則第9號的未完階段落實時，將釐定強制生效日期

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之第一個年度國際財務報告準則的財務報表生效

香港會計準則第32號之修訂－抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產乃視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流性質分類為按公平值或攤銷成本計量之金融資產。公平值之收益或虧損將於損益賬中確認，惟非買賣性權益投資除外，實體可選擇於其他全面收入中確認損益。香港財務報告準則第9號繼續香港會計準則第39號之金融負債確認、分類及計量規定，惟按公平值計入損益賬之金融負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入中確認，除非會引致或擴大會計問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之取消確認。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)－投資實體之修訂

該等修訂適用於符合投資實體資格之某一類業務。投資實體之業務目的為僅為資本增值、投資收入或兩者兼備之回報而將資金進行投資。其投資表現乃根據公平值作評估。投資實體可包括私人權益機構、風險資本機構、退休金及投資基金。

該等修訂提供香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」綜合入賬要求之例外情況，並要求投資實體以按公平值計入損益之方式計量個別附屬公司，而非將其綜合入賬。該等修訂亦載列有關投資實體之披露要求。該等修訂將會追溯應用，惟受到若干過渡性條文之規限。

香港會計準則第19號(二零一一年)界定福利計劃僱員供款之修訂

該等修訂准許不受服務年期影響之供款於提供服務期間內確認為服務成本減少，而非於服務期間內分配供款。

二零一零年至二零一二年期間以及二零一一年至二零一三年期間之年度改進

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修改。其中，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」已修訂，以釐清倘實體使用估值模式之情況

下，如何處理賬面總值及累計折舊。資產之賬面值乃重列至重估金額。累計折舊或會與資產之賬面總值對銷。另一做法是，賬面總值可按與重估資產賬面值相符之方式調整，而累計折舊則於計及累計虧損後予以調整，以致相等於賬面總值與賬面值之差額。

本集團現正評估該等已頒佈準則之潛在影響，而董事至今認為應用該等已頒佈新準則對本集團之財務報表並無重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定編製。此外，本綜合財務報表載有聯交所證券上市規則規定之適用披露。

(b) 計量基準

除投資物業及若干金融工具按下文附註4所載之會計政策解釋以公平值計量外，本綜合財務報表乃以歷史成本為編製基準。

(c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列。本集團各實體以其本身之功能貨幣維持賬簿及記錄。本公司之功能貨幣為港元。

4. 重大會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。集團公司間之內部交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時予以全部對銷。未變現虧損亦予對銷，惟有關交易出現所轉讓資產減值的證據除外，在此情況下有關虧損在損益賬中確認。

在年內購入或售出之附屬公司，其業績由收購生效日起計或計至出售生效日止（視情況而定）列入綜合全面收益表。如有需要，則對附屬公司之財務報表作出調整，使附屬公司之會計政策與本集團其他成員公司之會計政策一致。

收購附屬公司或業務採用收購法列賬。一項收購之成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團（作為要約人）發行之股本權益於收購當日之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債則主要按收購當日公平值計量。本集團先前所持被要約人之股本權益以收購當日公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益賬中確認。本集團可按逐筆交易基準，選擇以被要約人之可識別資產淨值之公平值或應佔比例，計算代表於附屬公司現有擁有權益之非控制性權益。除非香港財務報告準則規定採用其他計量基準，否則所有其他非控制性權益按公平值計量。所產生之收購相關成本列作開支，惟在發行股本工具產生之成本除外，在此情況下成本乃從權益中扣除。

要約人將予轉讓之任何或然代價均按收購日期之公平值計量。倘其後對代價作出調整，僅於調整乃由於計量期間（最長為收購日期起計12個月）內所取得有關於收購日期之公平值之新資料而作出時，方通過商譽確認。分類為資產或負債之或然代價之所有其他往後調整均於損益賬中確認。

收購日期早於二零一零年一月一日（即本集團首次應用香港財務報告準則第3號（二零零八年）之日期）之業務合併所產生之或然代價結餘，乃根據該準則之過渡性規定入賬。於首次採納該準則時，該等結餘並無調整。往後對該代價的估計數字之修訂被視作對該等業務合併成本所作調整，並確認為商譽一部份。

本集團於附屬公司之權益變動（並無導致失去控制權）列作權益交易入賬。本集團之權益及非控制性權益之賬面值均予以調整，以反映於附屬公司的相對權益之變動。非控制性權益之調整額與已經支付或收取之代價之公平值之間的任何差額，均直接於權益中確認，並歸屬於本公司擁有人。

倘本集團失去附屬公司之控制權，出售損益乃按下列兩者之差額計算：(i)所收取代價之公平值與任何保留權益之公平值之總額，與(ii)該附屬公司之資產（包括商譽）及負債與任何非控制性權益過往之賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收入中確認之數額按出售相關資產或負債時所規定之相同方式列賬。

收購後，代表於該附屬公司現有擁有權益的非控制性權益之賬面金額為該等權益於首次確認時之金額加以該等非控制性權益應佔權益其後變動之部份。全面收入總額乃歸屬於該等非控制性權益，即使導致該等非控制性權益出現虧絀亦屬如此。

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能對其行使控制權之實體。倘本公司直接或間接有權管治一家實體之財務及經營政策藉以獲取其業務活動產生之利益，則本公司對其擁有控制權。於評估控制權時，亦同時計入目前可予行使之潛在投票權。

本公司財務狀況表中之於附屬公司之投資，乃按成本減減值虧損列賬（如有）。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息為基準列賬。

(c) 聯營公司

聯營公司指本集團可對其行使重大影響力，且並非附屬公司及合營企業的實體。重大影響力指有權參與決定接受投資公司的財務及營運政策，但並非控制或共同控制該等政策。

聯營公司採用權益法列賬，據此，倘聯營公司首次按成本確認，此後其賬面值會按本集團應佔聯營公司資產淨值內之收購後變動進行調整，惟超出本集團於聯營公司權益之虧損不予確認，除非有責任補償該等虧損則除外。

本集團與其聯營公司間進行交易所產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司之權益限額確認。該投資者應佔聯營公司於該等交易產生溢利及虧損，與聯營公司賬面值對銷。

本集團就聯營公司支付之任何超出本集團應佔被收購公司可識別資產、負債及或然負債公平值之溢價，乃予以資本化，並計入聯營公司之賬面值，且投資之全數賬面值須以比較賬面值與可收回值（即使用價值與公平值減銷售成本之較高者）方式進行減值測試。

(d) 合營安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士於相關安排活動之共同控制權，則本集團即為合營安排之一方。共同控制權之評估原則與附屬公司之控制權相同。

本集團將其於合營安排之權益分類為：

- 合營企業：倘若本集團僅有權享有合營安排之資產淨值；或
- 合營業務：倘若本集團有權享有合營安排之資產及有義務承擔其負債。

於評估於合營安排權益之分類時，本集團會考慮：

- 合營安排之架構；
- 透過單獨工具構建之合營安排的法律形式；
- 合營安排協議之合約條款；及
- 任何其他事實及情況（包括任何其他合約安排）。

本集團乃按於聯營公司投資之相同方式（即使用權益法－請參閱附註4(c)）對於合營企業權益入賬。

任何向合營企業支付高於本集團所佔可識別資產、負債及或然負債之公平值之溢價會予以資本化，並計入於合營企業投資之賬面值。倘有客觀證據顯示於合營公司之投資出現減值，則按其他非金融資產之相同方式對投資之賬面值進行減值測試。

(e) 商譽

商譽首先按成本確認，而成本是指所轉讓代價及就非控制性權益確認的數額之總和超出所收購可識別資產、負債及或然負債公平值之部份。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平值超出已付代價之公平值，則超出部份於收購日期於損益賬中經重估後確認。

商譽按成本減去減值虧損計量。就測試有否減值而言，因收購而產生之商譽乃分配至預計可從收購之協同效益受惠之各有關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位每年及每當有跡象顯示該單位可能出現減值時，會測試其有否減值。

就於某一財政年度進行收購所產生之商譽而言，已獲分配商譽之現金產生單位會於該財政年度完結之前進行減值測試。當現金產生單位之可收回數額少於該單位之賬面值時，會分配有關減值虧損以首先減低分配予該單位之任何商譽之賬面值，其後根據該單位各資產之賬面值按比例地減低分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損於損益賬確認及不會在隨後期間撥回。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊額及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價及購買該等項目直接應佔之費用。

其後產生之費用，只有在有關項目可能帶給本集團未來經濟效益，而項目之費用又能夠可靠計算時，方可列作相關資產之賬面值或是列作另一項資產。所有其他維修保養在產生之財政期間於損益賬確認為支出。

物業、廠房及設備以直線法於估計可用年內按足以撇銷其成本（扣除預計剩餘價值後）之比率折舊。每個報告期末均會檢討可用年期、剩餘價值及折舊方法，如有需要會作出調整。可用年期如下：

酒店樓宇	相關土地租約年期或五十年（以較低者為準）
汽車	五年
租賃物業裝修	五年
傢俬及設備	五年

若資產賬面值高於其估計可收回金額，將立即撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備項目時，其盈餘或虧損乃出售所收款項淨額與相關資產賬面值之差額，乃於出售年度之損益賬確認。

(g) 投資物業

投資物業乃指持有以賺取租金或作資本增值或作兩者用途，但並非在日常業務過程中持作出售、在生產中使用或供應貨品或服務或作行政用途之物業。除非投資物業於報告期末仍處於興建或發展過程中且其公平值無法可靠計量，否則投資物業首先按成本計量，隨後則按公平值計量。來自公平值變動或報廢或出售之收益或虧損在損益賬確認。

(h) 經營租約項下持作自用之租賃土地付款

經營租約項下持作自用之租賃土地付款指收購於承租人佔用物業之長期權益之預付款。該等付款按成本減減值列賬及於租約期限內按直線法作為開支攤銷。

(i) 發展中及待售物業

已完成物業及發展中待售物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。成本包括土地成本、發展開支、根據本集團的會計政策資本化之借貸成本，以及其他可歸屬開支。可變現淨值乃根據現行市況而釐定。

(j) 租約

當租約條款將所涉及擁有權之絕大部份風險及回報轉讓予承租人時，租約乃分類為融資租約。所有其他租約均分類為經營租約。

本集團作為出租人

來自經營租約之租金收入，於各租約期限內按直線法在損益賬確認。洽商與安排經營租約時所產生之初步直接費用將加於租賃資產之賬面值上，並在租約期限內按直線法確認為一項開支。

本集團作為承租人

經營租約項下應付之租金總額乃於租約期限內以直線法在損益賬確認。已收取之租約獎勵於租約期限內作為租金開支總額之組成部份確認。

為了進行租約分類，物業租約之土地及樓宇組成部份乃分開考慮。

(k) 金融工具**(i) 金融資產**

本集團於首次確認時將金融資產分類（以購入該資產之目的為依據）。金融資產按公平值加直接應佔收購或發行金融資產之交易成本進行首次計量。一般金融資產買賣按交易日基準確認或取消確認。一般買賣為一項合約下之金融資產買賣，該合約條款規定須於由相關市場一般條列或慣例所設立之時間框架內交付資產。

貸款及應收款項：該等資產乃於活躍市場並無報價且具備固定或可釐定款項之非衍生工具金融資產。該等資產乃主要於向客戶提供商品及服務過程中產生，且同時亦包括其他類別之合約貨幣資產。於首次確認後，該等資產按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損列賬。

可供銷售金融資產：該等資產為指定可供銷售或並無列入金融工具其他類別之非衍生金融工具。於首次確認後，該等資產均按公平值列值，公平值變動直接於其他全面收益確認，而減值虧損及匯兌收益及貨幣工具之虧損於損益賬確認。

就並無活躍市場報價及其公平值未能可靠計量之可供銷售股本投資，以及與該等無報價股本工具有關並須以交付該等工具結算之衍生工具而言，該等可供出售之股本投資及衍生工具按成本值減任何已識別減值虧損計算。

(ii) 金融資產之減值虧損

本集團會於每個報告期末評估是否有任何客觀跡象顯示某項金融資產出現減值。倘於首次確認資產後，因發生一項或多項事件引致客觀跡象顯示減值及事件對金融資產估計未來現金流量之影響無法可靠計量，則金融資產確認為減值。減值跡象可能包括下列：

- 借款人出現重大財務困難；
- 違反合約，如逾期交付或拖延利息或本金；
- 由於借款人財務困難，向借款人授出特許權；
- 股本工具投資之公平值大幅或長期低於其成本；及
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組。

貸款及應收款項

當有客觀證據證明資產已出現減值時，減值虧損會於損益賬確認，並按該資產之賬面值與按原實際利率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。金融資產之賬面值透過使用備抵賬削減。當金融資產的任何部份被釐定為不可收回時，與有關金融資產之備抵賬沖銷。

倘資產之可收回數額之增加客觀上與確認減值後所發生之事件有關，則減值虧損會於隨後期間撥回，惟該資產於減值當日被撥回之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

可供銷售金融資產

倘公平值下跌構成客觀減值證據，虧損金額將從權益中扣除，並於損益賬確認。

倘可供銷售債務投資公平值之增加客觀上與確認減值虧損後所發生之事件有關，則投資之任何減值虧損會於隨後期間在損益賬中撥回。

就可供銷售股本投資而言，減值虧損後公平值之任何增加均於其他全面收益確認。

就按成本列值之可供銷售股本投資而言，減值虧損數額乃按該資產之賬面值與按類似金融資產之現行市場回報率折現之估計日後現金流量現值之差額計量。此等減值虧損不會撥回。

(iii) 按攤銷成本計量之金融負債

本集團之金融負債包括貿易應付款項、應付票據及其他應付款項、應付聯營公司款項、應付關連公司款項、應付附屬公司之少數股東款項及銀行貸款。本集團之金融負債首次按公平值扣除收購或發行金融負債直接應佔產生成本而計量，其後採用實際利息法以攤銷成本計量。相關利息開支於損益賬「融資成本」項內確認。

於取消確認負債時及在攤銷過程中，收益或虧損於損益賬確認。

(iv) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及分配相關期間利息收入或利息開支之方法。實際利率乃按金融資產或金融負債之預計年期或更短期間（若合適），準確折現估計未來現金收入或付款之利率。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具按所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約指因指定債務人未能按債務工具之原有或經修改條款如期付款時，發行人需支付指定金額給持有人以補償其所遭受損失之合約。本集團已發出及並不是按公平值計入損益賬之財務擔保合約首次以公平值減發行財務擔保合約之直接應佔交易費用確認。於首次確認後，本集團以(i)按照香港會計準則第37號撥備、或有負債及或有資產釐定之金額；及(ii)首次確認之金額減（當合適時）按照香港會計準則第18號收益確認之累計攤銷兩者中之較高者計算財務擔保合約。

(vii) 取消確認

金融資產乃於與金融資產有關之未來現金流量之合約權利已到期，或已轉讓，且該轉讓根據香港會計準則第39號符合取消確認標準時取消確認。

金融負債乃於相關合約指定之責任獲解除、取消或屆滿時取消確認。

(1) 存貨

存貨首次按成本確認，其後按成本及可變現淨值之較低者確認。成本包括所有採購成本、轉移成本及將存貨達致其目前地點及狀況所產生之其他成本。成本採用加權平均法計算。可變現淨值代表於日常業務過程之估計售價減估計達成銷售之所需成本。

(m) 收益確認

出售物業之收入於物業之風險及回報轉讓至買方時（即有關物業竣工後並根據銷售協議將物業交付買家時）確認。預售物業收取之按金及分期付款將於財務狀況表中流動負債項下列賬。

來自房租、餐飲銷售及其他配套服務之酒店收益，於提供服務時確認。

經營租約之租金收入以直線法於相關租賃期內確認。

樓宇管理服務收入於該等服務提供時確認。

旅遊及相關服務收入於該等服務提供時確認。

股息收入於收取股息之權利確立時確認。

利息收入採用實際利率法計算確認。

(n) 所得稅

年內之所得稅包括當期稅項及遞延稅項。

當期稅項乃根據日常業務之溢利或虧損，就所得稅而言毋須課稅或不可扣減之項目作出調整，按報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產與負債之賬面值與就稅務而言之相關數值之暫時差異而確認。除不影響會計或應課稅溢利之商譽及已確認資產及負債外，就所有暫時差異確認遞延稅項負債。倘應課稅溢利有機會可供扣減暫時差異，則確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按預期於有關負債結算或有關資產變現之期間適用之稅率根據報告期末已制定或大致上制定之稅率計算。

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」而按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用之稅率以及按其於報告日期之賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式之目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部份經濟利益（而不是通過出售）時，該假定即被推翻。

所得稅乃於損益賬確認，除非該等稅項與直接於其他全面收益確認之項目有關，在此情況下該等稅項亦直接於其他全面收益確認。

(o) 外幣

集團實體以其經營所在之主要經濟環境所用貨幣（「功能貨幣」）之外之貨幣進行之交易，按進行交易時之匯率計算。外幣貨幣資產及負債則以報告期末當日之匯率換算。以公平值入賬之外幣列值非貨幣項目，按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。惟外幣列值以歷史成本入賬之非貨幣項目則不予換算。

於結算及換算貨幣項目時產生之匯兌差額均於其產生之期間內於損益賬中確認。以公平值入賬之非貨幣項目重新換算所產生之匯兌差額於該期間之損益賬列賬，惟非貨幣項目之重新換算所產生之差額（非貨幣項目之損益於其他全面收益確認）則除外，在該情況下，匯兌差額亦於其他全面收益確認。

綜合賬目時，海外業務之收入及開支項目以年內平均匯率換算為本集團之呈報貨幣（即港元），除非年內匯率大幅波動，則按進行該等交易時之相若匯率換算。所有海外業務之資產及負債均以報告期末之匯率換算。匯兌差額（如有）於其他全面收益確認及於權益中作為外匯儲備累積。倘長期貨幣項目以本集團或所涉海外業務之功能貨幣計值，於換算構成本集團於所涉海外業務之部份投資淨額之長期貨幣項目時，在本集團實體獨立財務報表中損益賬內確認之匯兌差額則重新分類至其他全面收益確認及於權益中作為外匯儲備累積。

出售海外業務時，外匯儲備內確認該業務截至出售日期止之累計匯兌差額將轉至損益賬，作為出售溢利或虧損之一部份。

(P) 僱員福利

(i) 界定供款退休金計劃

向界定供款退休金計劃之供款乃於僱員提供服務時於損益賬確認為支出。

(ii) 終止福利

終止福利僅於本集團具備正式、詳細且不可能撤回之方案決意終止僱用，或採取自願離職措施提供有關福利時，方予確認。

(q) 股份支付

倘僱員獲授購股權，則購股權於授出日期之公平值按歸屬期於損益賬確認，而於權益內之購股權儲備亦相應增加。於每個報告期末會衡量非市場之歸屬條件調整預期將歸屬之股本工具數目，使歸屬期最終確認之累計數額乃實際歸屬之購股權數目。所授出購股權之公平值加入市場歸屬條件計算。當達成所有其他歸屬條件，則不論是否達成市場歸屬條件均會扣除開支。未能達成市場歸屬條件亦不會調整累計開支。

倘在歸屬前修訂購股權之條款及條件，緊接修訂前後所計量購股權公平值增加亦於剩餘歸屬期於損益賬確認。

倘股本工具授予非僱員人士，則按所取得貨品或服務之公平值於損益賬確認，惟貨品或服務合資格確認為資產則作別論。權益之相應增加予以確認。對於以現金結算股份支付，負債按所收取貨品或服務之公平值確認。

當購股權獲行使及到期時，於購股權儲備確認之應佔股本金額分別轉撥至股份溢價及保留溢利。

(r) 商譽以外之非金融資產減值

於每個報告期末，本集團會審閱以下資產之賬面值，以確定是否有跡象顯示該等資產出現減值虧損或之前確認之減值虧損不再存在或可能已下降：

- 物業、廠房及設備；
- 經營租約項下持作自用之租賃土地付款；及
- 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資。

倘估計資產之可收回金額（即公平值減銷售成本與使用價值兩者中之較高者）低於其賬面值，則資產之賬面值將減至其可收回金額。減值虧損即時確認為支出。

倘減值虧損於其後撥回，則有關資產之賬面值將增至重新評估之可收回金額，惟所增加之賬面值不得超過假設該項資產於過往年度並無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收益。

(s) 借貸成本資本化

直接與購入、建造或生產合資格資產（即需要一段長時期方能運用或出售之資產）有關之借貸成本，均被撥充為該等資產成本一部份。在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之收入須自資本化之借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益賬確認。

(t) 政府補助

政府補助在合理地確定能夠收到，且本集團將可滿足所附條件時確認。政府補助用於補償本集團所產生之費用時，於費用產生期間有系統地於損益賬確認為收入。政府補助用於補償本集團之資產成本時，自資產賬面值扣除，其後通過扣減折舊開支按該資產之使用年限於損益賬確認。

(u) 準備及或然負債

倘本集團因過去事項須承擔法律或推定義務，而履行該義務可能需要付出經濟利益及可作出合理估計時，便為未確定時間或金額之負債確認為準備。

倘可能無須付出經濟利益，或付出之數額未能可靠地估計，該義務須披露為或然負債，除非付出之可能性極小。其存在僅能以一項或數項未來事件之發生或不發生來證實之潛在義務亦披露為或然負債，除非付出之可能性極小。

(v) 關連人士

(a) 倘出現下列情況則該名人士或該名人士的近親被視為本集團有關連人士：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司高級管理層職員之成員。

(b) 倘出現下列情況則該實體被視為本集團有關連人士：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關連）。
- (ii) 一個實體是另一實體的聯繫人或合營企業（或集團之成員之聯繫人或合營企業，而該集團當中之另一實體為成員）。
- (iii) 兩個實體皆為相同第三方之合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體之合營企業及另一實體為第三實體之聯繫人。
- (v) 該實體為本集團或作為本集團關連人士的僱員福利而設之離職後福利計劃。

- (vi) 該實體受(a)部所識別之人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響之人士，或是實體（或實體之母公司）高級管理層職員之成員。

該名人士之近親為可能被預期於與實體進行交易時影響該名人士或受該名人士影響之該等家族成員並包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士之配偶或家庭夥伴之子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士之配偶或家庭夥伴之家屬。

5. 關鍵會計判斷及估計不明朗因素之主要來源

在採用本集團會計政策時，董事須對無法依循其他途徑得知之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃按照過往經驗及被視為相關之其他因素作出。實際結果或有別於該等估計。

該等估計與相關假設需要持續審閱。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計之期間內確認該修訂；或倘修訂影響目前及未來期間，則於作出修訂之期間及未來期間確認有關修訂。

(a) 採用會計政策之關鍵判斷

(i) 投資物業分類

本集團暫時對外出租若干未被分類為投資物業之辦公室單位，此乃由於本集團非擬長期持有作資本增值及租金收入用途。因此，該等辦公室單位繼續列作持作出售物業。

(b) 估計不明朗因素之主要來源

(i) 投資物業之估值

投資物業乃按照獨立專業測量師行所進行之估值，並考慮到可比較市場交易個案及可能重訂租約之可收租金淨額而以公平值列賬。

於釐定公平值時，估值師已根據估值方法進行估值，其中涉及若干估計，包括在相同地點及具相同狀況的相若物業現時市場租金、適當貼現率以及預計未來市場租金。於依賴估值報告時，管理層已行使其判斷並認同該估值方法反映市場現況。

(ii) 商譽以外之非金融資產減值

倘事件或情況變動表明資產之賬面值根據有關會計準則可能無法收回時，本集團會進行資產減值檢討。減值虧損於資產賬面值低於其公平值減銷售成本或使用價值兩者中之較高者時予以確認。於釐定使用價值時，管理層評估預期因持續使用該資產及於其可使用年期結束時出售該資產而產生之估計日後現金流量之現值。釐定此等日後現金流量及貼現率時須應用估計。

(iii) 商譽之減值虧損

商譽為收購成本超過集團所佔收購之附屬公司、聯營公司或共同控制實體之可識別資產之淨值於收購日期之公平值之溢價。商譽作為一項獨立資產列賬，或在適用情況下，包括在聯營公司與共同控制實體之投資中。

根據財務報表附註4(e)所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。釐訂商譽是否出現減值須估計商譽所分配至之現金產生單位之使用價值。計算使用價值時，本集團須估計現金產生單位預期產生之未來現金流量，以及選擇一合適之貼現率以計算現值。當實際未來現金流量少於預期時，則可能會產生重大減值虧損。

(iv) 貸款及應收款項減值虧損

本集團有關貸款及應收款項減值之政策乃建基於對貸款及應收款項之可收回性的評估及賬齡分析，以及管理層之判斷。在評估該等貸款及應收款項最終可否變現時，須作出相當數量的判斷，包括每名欠債人目前之信譽。倘本集團欠債人之財務狀況轉壞，而導致彼等還款能力受削弱，或須作出額外減值撥備。

(v) 發展中及待售物業撥備

本集團根據發展中及待售物業之預計可變現淨值，就基於預算及過往經驗之完工成本及因應當時及預期市場情況而估計之銷售淨值對此等物業之可收回金額作出評估。當有事件或情況變動顯示其賬面值未能變現時，會作出撥備。此等評估需要利用估計。

(vi) 土地增值稅 (「土地增值稅」)

土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目（包括銷售費用、借貸成本及所有物業開發開支）按累進稅率30%至60%徵收。

本集團須繳納中國土地增值稅，已包含於本集團之稅項開支內。然而，土地增值稅之實施在中國各省份互有差異，本集團尚未最後確定呈交予不同地方稅務機關之土地增值稅申報表。因此，釐定土地增值數額及其相關稅項時需作重大估計。於日常業務過程中，最終稅項不能肯定釐定。本集團根據管理層之最佳估計確認此等負債。倘此類事件之最終稅款結果與初始記錄之款額不同，則該差異會對釐定此等稅款期間之所得稅撥備產生影響。

6. 分部報告

本集團之分部運營乃以主要營運決策者定期審閱之報告為基準釐定，以用作評估業績及分配資源。主要營運決策者認為業務主要以本集團所提供之產品及服務種類為基準。本集團現分為四個主要營運分部，包括(i)銷售物業；(ii)酒店業務；(iii)物業租賃、管理及代理服務；及(iv)提供旅遊及相關服務。

由於主要營運決策者並未將若干收入及開支計入用作評估分部業績所用之分部業績計量，故該等收入及開支並未分配至營運分部。

分部資料呈列如下：

(a) 有關須報告分部收入、溢利或虧損之資料及其他資料

	銷售物業		酒店業務		物業租賃、管理及 代理服務		旅遊及相關服務		本集團	
	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	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
須報告源自外部銷售之分部收益	<u>1,710,340</u>	<u>685,521</u>	<u>144,983</u>	<u>143,016</u>	<u>360,701</u>	<u>277,915</u>	<u>11,639</u>	<u>16,439</u>	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</u>
須報告除稅項抵免／(開支)前分部 溢利／(虧損)	<u>120,283</u>	<u>1,029,013</u>	<u>(155,468)</u>	<u>(150,815)</u>	<u>268,133</u>	<u>146,317</u>	<u>(113)</u>	<u>20</u>	<u>232,835</u>	<u>1,024,535</u>
其他資料										
銀行利息收入	39,194	28,960	-	-	1,473	630	-	-	40,667	29,590
來自其他應收款項之利息收入	8,615	15,449	-	-	-	-	-	-	8,615	15,449
來自應收信託貸款之利息收入	12,091	53,783	-	-	-	-	-	-	12,091	53,783
來自應收一間聯營公司款項之 利息收入	-	9,836	-	-	-	-	-	-	-	9,836
物業、廠房及設備折舊	6,052	5,180	15,829	14,629	1,675	414	-	-	23,556	20,223
經營租約項下持作自用之 租賃土地付款之攤銷	-	-	21,896	26,670	-	-	-	-	21,896	26,670
投資物業之公平值變動	-	-	-	-	140,962	(42,748)	-	-	140,962	(42,748)
商譽減值虧損	65,417	-	-	-	-	-	-	-	65,417	-
應佔聯營公司業績	30,320	(13,184)	(133,584)	(146,005)	-	-	-	-	(103,264)	(159,189)
應佔合營企業業績	(28,189)	(9,580)	-	-	-	-	-	-	(28,189)	(9,580)
撤銷物業、廠房及設備	804	1,007	-	-	-	-	-	-	804	1,007
出售附屬公司之收益	117	826,645	-	-	-	-	-	-	117	826,645
出售一間聯營公司之收益	-	58,428	-	-	-	-	-	-	-	58,428
出售投資物業之收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,563</u>	<u>168,671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,563</u>	<u>168,671</u>
須報告分部資產	11,722,836	10,331,581	1,259,063	1,350,136	3,137,031	2,705,614	1,397	3,098	16,120,327	14,390,429
計入分部資產計量之金額：										
增添非流動資產(附註)	12,070	8,453	8,204	8,050	-	264,298	-	-	20,274	280,801
於聯營公司之權益	145,453	184,413	265,530	361,505	-	-	-	-	410,983	545,918
於合營企業之權益	1,386,006	43,389	-	-	-	-	-	-	1,386,006	43,389
須報告分部負債	<u>8,767,824</u>	<u>7,610,684</u>	<u>32,597</u>	<u>14,960</u>	<u>447,518</u>	<u>426,833</u>	<u>1,096</u>	<u>2,683</u>	<u>9,249,035</u>	<u>8,055,160</u>

附註：

金額包括增購投資物業以及物業、廠房及設備。

(b) 須報告分部溢利或虧損、資產及負債之對賬

除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告除稅項抵免／(開支)前分部(虧損)／溢利	232,835	1,024,535
未分配銀行利息收入	1,161	643
來自其他應收款項之未分配利息收入	2,632	–
其他收入	3,261	364
可供銷售投資之股息收入	1,761	17,792
融資成本	(278,557)	(136,227)
未分配之總部及公司開支	(34,339)	(34,500)
	<u>(71,246)</u>	<u>872,607</u>
除所得稅抵免／(開支)前(虧損)／溢利		
	<u>(71,246)</u>	<u>872,607</u>
資產	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告分部資產	16,120,327	14,390,429
已抵押銀行存款	1,571,342	1,317,421
總部及公司資產	99,445	152,829
	<u>17,791,114</u>	<u>15,860,679</u>
資產總額		
	<u>17,791,114</u>	<u>15,860,679</u>
負債	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須報告分部負債	9,249,035	8,055,160
借貸	1,900,885	1,983,303
未分配之總部及公司負債	10,234	22,381
	<u>11,160,154</u>	<u>10,060,844</u>
負債總額		
	<u>11,160,154</u>	<u>10,060,844</u>

(c) 地區資料

本集團業務主要位於中國及香港。本集團之行政工作在中國及香港進行。

下表載列本集團按地區市場劃分之營業額分析。

本集團	源自外部客戶之收益	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
中國	2,216,024	1,106,452
香港	11,639	16,439
	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</u>

由於本集團資產基本上位於中國，故並無呈列進一步地區資料。

7. 營業額

營業額指銷售物業所得款項、就酒店業務、物業租賃、管理及代理收入以及提供旅遊及相關服務之已收及應收款額之總額，有關概要載列如下：

營業額	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售物業	1,710,340	685,521
酒店業務：		
房租	103,571	100,676
餐飲銷售	32,853	32,362
提供配套服務	8,559	9,978
物業租賃、管理及代理收入	360,701	277,915
旅遊及相關服務	11,639	16,439
	<u>2,227,663</u>	<u>1,122,891</u>

8. 其他收入及收益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	41,828	30,233
來自其他應收款項之利息收入	11,247	15,449
來自應收信託貸款之利息收入	12,091	53,783
來自應收一家聯營公司款項之利息收入	–	9,836
租金收入 (附註)	6,660	12,940
出售投資物業之收益	11,563	168,671
出售附屬公司之收益 (附註48)	117	826,645
出售一家聯營公司之收益	–	58,428
來自可供銷售投資之股息收入	1,761	17,792
匯兌收益，淨額	2,963	974
政府補助	14,070	–
其他	22,241	21,991
	<u>124,541</u>	<u>1,216,742</u>

附註：

租金收入乃源自待售物業之若干辦公室單位，本集團計劃將物業（連同其附帶租賃協議）出售。

9. 除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利

除稅項抵免／(開支)前(虧損)／溢利已扣除下列各項：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銷售成本	1,585,956	682,200
職員成本(附註10)	152,595	153,430
物業、廠房及設備折舊	23,556	20,223
根據經營租約持作自用之租賃土地付款攤銷	21,896	26,670
核數師酬金	2,600	2,350
撇銷物業、廠房及設備	804	1,007
年內帶來租金收入之投資物業之直接經營開支	50,326	46,610
	<u>1,847,633</u>	<u>938,490</u>

10. 職員成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
職員(包括董事)成本包括：		
工資及薪金	125,266	130,275
界定供款退休計劃之供款	27,329	23,155
	<u>152,595</u>	<u>153,430</u>

11. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

董事酬金詳情如下：

二零一三年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
戴志康先生(「戴先生」)	—	3,000	80	3,080
湯健先生	—	1,060	15	1,075
左興平先生	—	764	—	764
王輔捷先生	—	3,825	—	3,825
非執行董事：				
吳洋先生	—	—	—	—
龔平先生(iv)	—	—	—	—
徐曉亮先生(iv)	—	—	—	—
朱南松先生(iv)	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
賴焯藩先生	180	—	—	180
盧敏霖先生	180	—	—	180
李文偉先生	180	—	—	180
蔡高聲先生	180	—	—	180
合計	<u>720</u>	<u>8,649</u>	<u>95</u>	<u>9,464</u>

二零一二年	袍金 千港元	薪金及 其他福利 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	合計 千港元
執行董事：				
戴先生	—	3,000	14	3,014
湯健先生	—	991	82	1,073
左興平先生	—	1,528	66	1,594
王輔捷先生	—	3,728	—	3,728
周燕女士(i)	—	—	—	—
非執行董事：				
吳洋先生	—	2,459	—	2,459
柳志偉先生(ii)	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
賴焯藩先生	165	—	—	165
盧敏霖先生	165	—	—	165
謝曉東博士(i)	40	—	—	40
李文偉先生(iii)	126	—	—	126
蔡高聲先生(iii)	126	—	—	126
合計	622	11,706	162	12,490

(i) 該等董事於二零一二年四月二十日辭任。

(ii) 該董事於二零一二年十二月十二日辭任。

(iii) 該等董事於二零一二年四月二十日獲委任。

(iv) 該等董事於二零一三年一月十一日獲委任。

年內，概無董事根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

年內，本集團並無給予董事酬金，作為吸引其加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。

(b) 五名最高薪人士

在本集團五名最高薪人士當中，有三名(二零一二年：五名)為本公司董事，其酬金在上文附註11(a)內披露。餘下兩名(二零一二年：無)人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他福利	3,269	—
向退任福利計劃供款	89	—
	3,358	—

(c) 已付或應付予高級管理層其他成員之酬金介乎以下範圍：

	二零一三年 人數	二零一二年 人數
零至1,000,000港元	–	1
1,000,000港元至2,000,000港元	1	–

12. 融資成本

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內全部償還之銀行貸款利息	374,164	153,908
須於五年後償還之銀行貸款利息	47,514	71,054
優先貸款票據利息	–	46,694
應付信託貸款之利息	–	12,107
於一年後到期清償之其他應付款項的折現回撥	9,507	10,171
攤銷優先貸款票據發行成本	–	3,207
減：發展中物業之撥充資本數額	(152,628)	(124,460)
減：投資物業之撥充資本數額	–	(36,454)
	<u>278,557</u>	<u>136,227</u>

年內撥充資本之借貸成本乃就合資格資產之開支以8.0%（二零一二年：6.6%）之資本率計量。

13. 稅項（抵免）／開支

綜合全面收益表內之稅項（抵免）／開支金額為：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期稅項－中國企業所得稅		
－本年度稅項	68,422	156,316
－往年度（超額撥備）／撥備不足	(50,443)	67,720
	<u>17,979</u>	<u>224,036</u>
本期稅項－土地增值稅		
－本年度稅項	65,392	104,476
－應佔往年度物業銷售之稅項（超額撥備）／ 撥備不足（附註）	(160,068)	41,890
	<u>(94,676)</u>	<u>146,366</u>
遞延稅項（附註39）		
－本年度	6,194	(53,559)
－因稅率下降而產生	(80,650)	–
	<u>(74,456)</u>	<u>(53,559)</u>
	<u>(151,153)</u>	<u>316,843</u>

附註：

在上海兩家物業發展公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度與地方稅務當局協定，須就銷售物業所得款項按介乎5.3%至5.5%的稅率繳付土地增值稅，而該稅率與管理層於過往年度之估計稅率有所不同，導致過往年度就土地增值稅作出超額撥備。

香港利得稅

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度本集團並無於香港賺取應課稅溢利，故並未就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅

對位於上海並在當地經營業務及於二零零七年三月十六日前經國家工商行政管理總局批准成立的附屬公司而言，《中華人民共和國企業所得稅法》提供五年過渡期，而過渡稅率於截至二零零八年、二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度分別為18%、20%、22%、24%及25%。截至二零一三年十二月三十一日止年度，該等中國附屬公司須繳納25%之中國企業所得稅（二零一二年：25%）。

土地增值稅

土地增值稅按土地增值之30%至60%累進稅率徵收，土地增值稅即出售物業所得款項減包括土地成本及發展及建築開支之可扣稅開支。

本年度稅項開支可與綜合全面收益表之除稅項抵免／（開支）前（虧損）／溢利對賬如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅項（抵免）／開支前（虧損）／溢利	(71,246)	872,607
按中國利得稅稅率25%（二零一二年：25%）計算之稅項	(17,812)	218,152
應佔聯營公司業績之稅務影響	25,816	39,797
應佔合營企業業績之稅務影響	7,047	2,395
於中國以外之司法權區經營之附屬公司之不同稅率之影響	2,956	9,767
不可扣稅開支之稅務影響	63,543	19,623
無須課稅收入及收益之稅務影響	(41,964)	(201,889)
未確認稅項虧損之稅務影響	84,858	44,374
動用先前未確認稅務虧損	(53,840)	(49,518)
股息預提稅項（撥回）／撥備	(76,638)	20,056
往年度（超額撥備）／撥備不足	(50,443)	67,720
	(56,477)	170,477
土地增值稅	(126,234)	195,155
可扣減土地增值稅就計算所得稅而言之稅務影響	31,558	(48,789)
	(94,676)	146,366
稅項（抵免）／開支	(151,153)	316,843

14. 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利

本公司擁有人應佔溢利包括一筆已於本公司財務報表內處理之虧損金額98,059,000港元(二零一二年: 60,787,000港元)。

15. 股息

概無建議派發截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度之股息。

16. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算:

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔本年度溢利	<u>79,347</u>	<u>554,702</u>
	(千股)	(千股)
股份數目		
已發行普通股之加權平均數	<u>13,527,266</u>	<u>12,438,100</u>
	港仙	港仙
每股基本盈利	<u>0.59</u>	<u>4.5</u>

由於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，購股權之行使價高於本公司股份平均市價，因此於計算每股攤薄盈利時並無假設本公司未行使之購股權獲行使。

17. 物業、廠房及設備

本集團

	酒店樓宇 千港元	汽車 千港元	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
二零一三年					
成本					
於二零一三年一月一日	441,072	31,398	350	54,782	527,602
匯兌差額	13,939	1,097	173	2,080	17,289
添置	-	3,656	637	15,439	19,732
出售一家附屬公司	-	-	-	(307)	(307)
撇銷	-	(1,927)	-	(6,040)	(7,967)
於二零一三年十二月三十一日	<u>455,011</u>	<u>34,224</u>	<u>1,160</u>	<u>65,954</u>	<u>556,349</u>
累計折舊及減值					
於二零一三年一月一日	97,786	17,401	199	26,306	141,692
匯兌差額	3,248	507	29	1,262	5,046
年內撥備	12,125	4,690	106	6,635	23,556
出售一家附屬公司	-	(30)	-	(11)	(41)
撇銷時對銷	-	(1,539)	-	(5,624)	(7,163)
於二零一三年十二月三十一日	<u>113,159</u>	<u>21,029</u>	<u>334</u>	<u>28,568</u>	<u>163,090</u>
二零一二年					
成本					
於二零一二年一月一日	438,483	25,936	199	45,794	510,412
匯兌差額	2,589	175	-	408	3,172
添置	-	7,384	151	10,199	17,734
撇銷	-	(2,097)	-	(1,619)	(3,716)
於二零一二年十二月三十一日	<u>441,072</u>	<u>31,398</u>	<u>350</u>	<u>54,782</u>	<u>527,602</u>
累計折舊及減值					
於二零一二年一月一日	85,375	14,638	199	23,181	123,393
匯兌差額	513	111	-	161	785
年內撥備	11,898	4,133	-	4,192	20,223
撇銷時對銷	-	(1,481)	-	(1,228)	(2,709)
於二零一二年十二月三十一日	<u>97,786</u>	<u>17,401</u>	<u>199</u>	<u>26,306</u>	<u>141,692</u>
賬面淨值					
於二零一三年十二月三十一日	<u>341,852</u>	<u>13,195</u>	<u>826</u>	<u>37,386</u>	<u>393,259</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>343,286</u>	<u>13,997</u>	<u>151</u>	<u>28,476</u>	<u>385,910</u>

附註：

酒店樓宇已抵押予一銀行，作為本集團所獲若干銀行貸款之擔保（附註37）。

本公司	租賃物業裝修 千港元	傢俬及設備 千港元	合計 千港元
二零一三年			
成本			
於二零一三年一月一日	152	445	597
添置	—	20	20
於二零一三年十二月三十一日	152	465	617
累計折舊			
於二零一三年一月一日	—	262	262
年內撥備	30	51	81
於二零一三年十二月三十一日	30	313	343
二零一二年			
成本			
於二零一二年一月一日	—	306	306
添置	152	139	291
於二零一二年十二月三十一日	152	445	597
累計折舊			
於二零一二年一月一日	—	213	213
年內撥備	—	49	49
於二零一二年十二月三十一日	—	262	262
賬面淨值			
於二零一三年十二月三十一日	122	152	274
於二零一二年十二月三十一日	152	183	335

18. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
公平值		
年初	2,575,421	2,564,824
匯兌差額	70,801	14,572
添置	—	263,067
出售	(63,996)	(224,294)
公平值變動	140,962	(42,748)
年終	2,723,188	2,575,421

19. 投資物業之分析

(a) 投資物業之賬面值分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國持有之土地及樓宇：		
－ 長期租約	13,961	13,533
－ 中期租約	2,332,783	2,198,945
－ 短期租約	376,444	362,943
	<u>2,723,188</u>	<u>2,575,421</u>

(b) 投資物業之公平值屬於須作公平值計量之第二級別及第三級別。年初及年終的公平值結餘之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年初結餘 (第二級別及第三級別 經常性計算的公平值)	2,575,421	2,564,824
添置	–	263,067
出售	(63,996)	(224,294)
－ 投資物業重估收益／(虧損)	140,962	(42,748)
匯兌差額	70,801	14,572
	<u>2,723,188</u>	<u>2,575,421</u>
年終結餘 (第二級別及第三級別 經常性計算的公平值)	<u>2,723,188</u>	<u>2,575,421</u>
計入於十二月三十一日所持有 資產的損益之年內未變現收益或虧損變動	<u>140,962</u>	<u>(42,748)</u>

本集團位於中國的投資物業於二零一二年及二零一三年的公平值，是根據戴德梁行有限公司（「戴德梁行」，與本集團無關連之獨立合資格專業估值師）於該日進行的估值而達致。投資物業之公平值乃經考慮現有租約將會產生的資本化收入及物業的復歸潛力，或（如適用）參考同類物業於相同地點及狀況下的市場交易價格憑證而達致。

計入綜合財務狀況表內 之本集團所持有投資物業	公平值 等級	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值之關係
1號物業－位於上海浦東 証大大拇指廣場之 零售商舖	第三級	收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 單位月租 (3) 級別調整 (4) 復歸收益率	(1) 經計及租金收入資本化潛力、 物業性質及當前市況，資本 化比率為6% (二零一二年： 6%)。 (2) 月租使用直接市場比較法並計 及時間、位置及臨街道路、物 業規模及間格／設計等各項個 別因素，為每月每平方米人民 幣340元 (二零一二年：每平方 米人民幣294元)。 (3) 物業各樓層的級別調整為個別 層級的40%至80% (二零一二 年：40%-80%)。 (4) 計及可比較物業的單位全年市 場租金收入及單位市值，復歸 收益率為6.5% (二零一二年： 6.5%)。	資本化比率越高，公平 值則越低。 月租越高，公平值越 高。 級別調整越高，公平值 越低。 復歸收益率越高，公平 值則越低。
2號物業－上海証大 大拇指廣場之車位	第二級	根據市場上同類項目的可 觀察交易進行的直接比 較法，並作調整以反映 有關物業的狀況及位置	不適用	不適用
3a號物業－位於揚州市 的揚州証大教場之商舖	第三級	收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 單位月租 (3) 級別調整 (4) 復歸收益率	(1) 經計及租金收入資本化 潛力、物業性質及當前 市況，資本化比率為5% (二零一二年：5%)。	資本化比率越高，公平 值則越低。

計入綜合財務狀況表內 之本集團所持有投資物業	公平值 等級	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值之關係
			(2) 月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業規模及間格／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣120元（二零一二年：每平方米人民幣116元）。	月租越高，公平值越高。
			(3) 物業各樓層的級別調整為個別層級的70%（二零一二年：70%）。	級別調整越高，公平值越低。
			(4) 計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為5.5%（二零一二年：5.5%）。	復歸收益率越高，公平值越低。
3b號物業－位於揚州市的揚州証大教場之商舖	第三級	直接比較法 主要輸入數據為： 每平方米價格	使用直接市場比較法並計及位置及臨街道路、物業規模等各項個別因素，底層每平方米價格為人民幣17,500元（二零一二年：每平方米人民幣19,200元）。	價格越高，公平值越高。
4號物業－位於青島市的青島証大大拇指廣場之商舖	第三級	收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 單位月租 (3) 級別調整 (4) 復歸收益率	(1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6%至8%（二零一二年：6%至8%）。	資本化比率越高，公平值則越低。

計入綜合財務狀況表內 之本集團所持有投資物業	公平值 等級	估值技巧及 主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入 數據與公平值之關係
			(2) 月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業規模及間格／設計等各項個別因素，為每月每平方米人民幣43元至232元（二零一二年：每平方米人民幣43元至219元）。	月租越高，公平值越高。
			(3) 物業各樓層的級別調整為個別層級的30%至60%（二零一二年：30%-60%）。	級別調整越高，公平值越低。
			(4) 計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6.5%至8.5%（二零一二年：6.5%至8.5%）。	復歸收益率越高，公平值越低。
5號物業－位於上海浦東的水清木華公寓之會所	第三級	收入法 主要輸入數據為： (1) 資本化比率 (2) 單位月租 (3) 復歸收益率	(1) 經計及租金收入資本化潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為5.5%（二零一二年：5.5%）。	資本化比率越高，公平值則越低。
			(2) 月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業規模及間格／設計等各項個別因素，底層月租為每平方米人民幣15元（二零一二年：每平方米人民幣15元）。	月租越高，公平值越高。
			(3) 計及可比較物業的單位全年市場租金收入及單位市值，復歸收益率為6%（二零一二年：6%）。	復歸收益率越高，公平值越低。

本年度與上年度之間的估值技巧並無改變。公平值計量乃基於以上物業之最高效及最佳用途而進行，這與實際用途並無分別。

- (c) 董事估計，截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，主要輸入數據之合理可能變化對投資物業之公平值並無影響。
- (d) 賬面值2,473,761,000港元（二零一二年：2,285,078,000港元）之投資物業已抵押予銀行，作為本集團獲授若干銀行貸款（附註54）之擔保。
- (e) 投資物業租金收入總額為100,819,000港元（二零一二年：67,264,000港元）。

20. 經營租約項下持作自用租賃土地付款

本集團之經營租約項下持作自用租賃土地付款已抵押予一家銀行，作為本集團獲授銀行貸款之擔保（附註54）。

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國之土地使用權		
－ 中期租約	617,316	619,904

21. 商譽

	本集團 千港元
於二零一二年一月一日	101,763
匯兌差額	212
於二零一二年十二月三十一日	101,975
匯兌差額	1,042
減值虧損	(65,417)
於二零一三年十二月三十一日	37,600

22. 商譽減值測試

透過若干業務合併購入之商譽已獲分配至兩個（二零一二年：兩個）主要現金產生單位以進行減值測試。

該等現金產生單位乃附屬公司之物業發展項目，位於青島及上海。該等單位現時可供銷售或於未來五年可供銷售。

現金產生單位之可收回金額乃按使用價值計算基準釐定。該計算主要是根據五年期預測之現金流量預測。現金流量預測適用之稅前貼現率為每年10%（二零一二年：10%）。

截至二零一三年十二月三十一日止，分配予兩個（二零一二年：兩個）現金產生單位之商譽之賬面值如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業銷售：		
上海証大三角洲置業有限公司（「証大三角洲」）	37,600	36,558
Lanrich International Limited（「Lanrich」）	—	65,417
	<u>37,600</u>	<u>101,975</u>

管理層採用下列主要假設來編製現金流量預測，以進行商譽減值測試：

- 銷售價格 — 附近同類物業的市場售價
- 建造成本 — 估計成本，包括為建成物業發展項目的基礎建設成本
- 貼現率 — 所用貼現率為除稅前及反映有關單位之特定風險

指定作主要假設之價值乃基於過往經驗、目前之市況、批核之預算及預測，並與外部信息相符合。

商譽賬面值減值測試已於二零一三年及二零一二年十二月三十一日進行。截至二零一二年十二月三十一日止年度，並無於損益賬確認減值虧損。於二零一三年，本集團就Landrich的現金產生單位作出減值虧損撥備65,417,000港元，因為其相關餘下未開發地塊已售予一名獨立第三方，而管理層未肯定有關業務之未來盈利能力。

23. 聯營公司權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	410,983	545,918
應收聯營公司款項（附註a）	<u>1,075,479</u>	<u>798,782</u>
	<u>1,486,462</u>	<u>1,344,700</u>

本集團於二零一三年十二月三十一日之聯營公司之詳情如下：

名稱	業務 結構形式	註冊成立及 營業地點	繳足資本詳情	所有權 百分比	主要業務
上海証大喜瑪拉雅 置業有限公司 （「証大喜瑪拉雅」）	公司	中國	註冊資本 人民幣633,630,000元	45%	於中國營運酒店及 出租物業
青島上實地產有限公司	公司	中國	註冊資本 3,620,000美元	45%	於中國發展物業

附註：

- (a) 該等款項為無抵押、免息及須於要求時償付。
- (b) 本集團已於二零一二年出售中科廊坊科技谷有限公司之30%股本權益。

有關本集團聯營公司之財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總資產	5,948,046	5,662,853
總負債	(4,658,377)	(4,099,685)
淨資產	<u>1,289,669</u>	<u>1,563,168</u>
本集團應佔聯營公司資產淨值	<u>410,983</u>	<u>545,918</u>
總收益	<u>672,508</u>	<u>219,764</u>
本年度虧損總額	<u>(229,475)</u>	<u>(368,073)</u>
本年度本集團應佔聯營公司之業績	<u>(103,264)</u>	<u>(159,189)</u>

有關本集團主要聯營公司証大喜瑪拉雅之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要乃該聯營公司根據香港財務報告準則編製之未經審核管理層賬目內顯示之數額，

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於十二月三十一日		
流動資產	784,234	356,497
非流動資產	4,747,455	4,826,428
流動負債	(1,996,469)	(1,940,795)
非流動負債	(2,640,655)	(2,082,046)
以上金額包括：		
現金及現金等值項目	32,652	41,311
流動金融負債（不包括貿易應付款項及其他應付款項）	(1,347,005)	(1,265,140)
非流動金融負債（不包括其他應付款項及撥備）	(2,640,637)	(2,082,043)
截至十二月三十一日止年度		
收益	303,127	202,539
來自持續經營業務之虧損	(300,381)	(324,455)
全面收益總額	<u>(263,328)</u>	<u>(315,937)</u>
以上金額包括：		
折舊及攤銷	(82,014)	(80,148)
利息收入	458	289
利息開支	<u>(144,321)</u>	<u>(123,248)</u>

24. 於合營企業之權益

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	1,386,006	43,389
應收合營企業款項 (附註a)	685,509	813,599
	<u>2,071,515</u>	<u>856,988</u>

本集團的合營企業之詳情如下：

名稱	業務結構 形式	註冊成立及 營業地點	已發行及 繳足股本詳情	所有權 百分比	主要業務
文廣証大南通文化 投資發展有限公司 (「文廣証大」)	公司	中國	註冊資本 人民幣100,000元	50%	於中國發展物業
Top Harbour Limited	公司	紐西蘭	已發行股本 1,000紐西蘭元	45%	於紐西蘭發展物業
南京証大大拇指 商業發展有限公司 (「南京証大」) (附註b)	公司	中國	註冊資本 人民幣1,199,682,000元	90%	於中國發展物業

附註：

- (a) 該等金額為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 根據附註48(a)所詳述之該協議(定義見下文)，南京証大成為本集團之合營企業。根據該協議，合營方自二零一三年一月五日起有權分享南京証大的23%溢利，而本集團於當日完成出售其10%股權(「完成日期」)。本集團獲授權利，可要求合營方向本集團出售其銷售權益(定義見下文)，而合營方亦獲授權利，可要求本集團於自完成日期起計滿45個月或物業發展項目的所有物業(包括預售及已交付物業)之出售率達到90%之日(以較早者為準)購回其銷售權益。有關購回項下之銷售權益代價將為合營方注入南京証大之註冊資本與南京証大全部可分派溢利之23%(假設南京証大已清盤)之總和，減於完成日期起至有關購回日期止期間內已向南京証大分派之溢利。
- (c) 本集團已終止確認其應佔若干合營企業之虧損。於年內及累積計算未確認的應佔合營企業之金額如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年內未確認的應佔合營企業之虧損	<u>676</u>	<u>-</u>
累積計算未確認的應佔合營企業之虧損	<u>676</u>	<u>-</u>

使用權益會計法入賬的有關本集團的合營企業之財務資料概述如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產	6,718	729
流動資產	4,410,034	1,743,139
流動負債	(1,739,911)	(1,472,543)
非流動負債	(1,106,041)	(184,547)
資產淨值	<u>1,570,800</u>	<u>86,778</u>
本集團應佔合營企業資產淨值	<u>1,386,006</u>	<u>43,389</u>
收入	216,348	4,894
開支	(255,665)	(24,055)
本年度虧損	<u>(39,317)</u>	<u>(19,161)</u>
本集團應佔合營企業業績	<u>(28,189)</u>	<u>(9,580)</u>

有關本集團主要合營企業南京証大之財務資料概要載列如下。下列財務資料概要乃該合營企業根據香港財務報告準則編製之未經審核管理層賬目內顯示之數額，

	二零一三年 千港元
於十二月三十一日	
流動資產	2,307,848
非流動資產	1,656
流動負債	(84,224)
非流動負債	<u>(736,134)</u>
以上金額包括：	
現金及現金等值項目	32,202
流動金融負債（不包括貿易應付款項及其他應付款項）	(77,409)
非流動金融負債（不包括其他應付款項及撥備）	<u>(736,134)</u>
截至十二月三十一日止年度	
收益	1,607
來自持續經營業務之虧損	(31,873)
全面收益總額	<u>884,091</u>
以上金額包括：	
折舊及攤銷	(382)
利息收入	<u>1,607</u>

25. 可供銷售投資

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股本權益，按成本 (附註a)	67,712	30,906
投資基金，按公平值 (附註b)	2,665	2,584
	<u>70,377</u>	<u>33,490</u>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
就申報而言之分析：		
非流動資產	67,712	30,906
流動資產	2,665	2,584
	<u>70,377</u>	<u>33,490</u>

附註：

- (a) 結餘指於兩家 (二零一二年：三家) 在中國成立之私營實體之投資成本67,712,000港元 (二零一二年：30,906,000港元)，並已歸入非流動資產類別。該等投資於每個報告期末按成本減任何減值計量，因本公司董事認為其公平值不能可靠地計量。
- (b) 該批基金由中國農業銀行及交通銀行營運。根據基金章程，該批基金將投資於中國的上市及非上市證券及其他商品合約。發行人估計該批基金之預期回報率介乎3%至5%之間。

26. 發展中及待售物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業		
— 發展中	4,020,295	4,724,504
— 待售	2,773,713	1,152,582
	<u>6,794,008</u>	<u>5,877,086</u>

賬面值為數1,118,894,000港元 (二零一二年：1,500,587,000港元) 之發展中及待售物業已抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行貸款 (附註54) 之擔保。

關於預計於報告期末後逾十二個月收回之發展中及待售物業，因預期將於本集團正常營運週期中變現，故將該等物業歸類為流動資產。管理層預期於報告期末後逾十二個月變現之發展中及待售物業之數額達2,558,174,000港元 (二零一二年：1,584,794,000港元)。

27. 存貨

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
食品、飲料及低價值易耗品	1,982	2,000

28. 貿易及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應收款項 (附註a)	38,258	31,395	-	-
潛在收購土地使用權之可退回按金	57,589	168,411	-	-
按金	23,176	47,193	-	-
預付款	128,204	129,972	9,402	4,684
出售附屬公司之應收代價 (附註48)	138,342	170,318	-	-
其他應收款項 (附註b)	84,954	77,377	843	1,085
	<u>470,523</u>	<u>624,666</u>	<u>10,245</u>	<u>5,769</u>

本集團一般並無向物業銷售客戶授出信貸期，惟若干重大交易之信貸條款或結算安排乃個別商議。授予旅遊及相關服務客戶之信貸期介乎30天至60天。

附註：

(a) 貿易應收款項於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期(i)	2,613	3,205
逾期少於一個月	3,515	8,964
逾期一至三個月	18,770	3,343
逾期超過三個月但少於十二個月	9,024	8,271
逾期十二個月以上	4,336	7,612
已逾期但未減值金額(ii)	<u>35,645</u>	<u>28,190</u>
	<u>38,258</u>	<u>31,395</u>

(i) 既未逾期亦無減值之現時餘額與最近並無違約歷史之若干客戶有關。

(ii) 餘額35,645,000港元(二零一二年：28,190,000港元)已逾期但未減值。本集團已根據其會計政策確認個別評估之減值虧損。董事認為上述餘額將可收回。

- (b) 該金額包括有關本集團與一名獨立第三方就一項物業發展項目所簽訂協議之一項其他應收款項約52,500,000港元。本集團已根據協議條款就該項目支付約52,500,000港元，但該協議其後經雙方協定而取消。應收款項52,500,000港元於二零一三年六月三十日到期退還予本集團，而不附帶利息。該應收款項於二零一三年六月三十日後再獲六個月寬限而按年利率10%計息。本集團於二零一四年三月四日已收取20,000,000港元，並進一步簽訂協議將還款期限延至二零一四年十二月三十一日，按年利率10%計息。本集團持有七件（二零一二年：四件）藝術品作為該應收款項之抵押品。本集團認為，根據該等藝術品於二零一三年十二月三十一日之估計市值，因該應收款項產生之信貸風險因持有藝術品作為抵押而大大降低。

29. 物業發展項目之按金

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於中國收購土地使用權之按金	291,915	414,276
支付予物業承建商之預付款	4,024	27,562
	<u>295,939</u>	<u>441,838</u>

30. 應收關連公司款項

關連公司名稱	關連人士關係	本集團		年內最高 未結付金額 千港元
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	
Zendai Investment Development Limited	戴先生	14,204	13,769	14,204
北京証大資源有限公司	戴先生	635	615	635
上海喜瑪拉雅美術館	戴先生	2	2	2
上海証大投資發展有限公司	戴先生	20	79	79
江蘇証大投資發展有限公司	戴先生	635	615	635
南通傳人印務包裝有限公司	戴先生	603	–	603
上海証建築裝飾工程有限公司	戴先生之近親	157	–	157
		<u>16,256</u>	<u>15,080</u>	<u>16,315</u>

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償付。

31. 應收／應付附屬公司少數股東款項

該等款項為無抵押、免息及須於要求時償付。

32. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指已抵押予銀行作為本集團獲授若干銀行貸款（附註37）擔保之存款。已抵押銀行存款按年利率介乎3.25%至3.50%（二零一二年：年利率介乎3.05%至3.50%）計息。

33. 貿易應付款項、應付票據及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
貿易應付款項 (附註a)	1,054,627	887,437	–	–
應付票據 (附註a)	–	28,297	–	–
其他應付款項及應計款項	418,126	534,283	8,600	4,167
	<u>1,472,753</u>	<u>1,450,017</u>	<u>8,600</u>	<u>4,167</u>
減：於一年後到期清償之 其他應付款項：				
– 就收購土地使用權應付之 代價 (附註b)	(153,598)	(149,193)	–	–
– 就收購一間附屬公司應付之 代價 (附註47)	–	(22,687)	–	–
	<u>(153,598)</u>	<u>(171,880)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
	<u>1,319,155</u>	<u>1,278,137</u>	<u>8,600</u>	<u>4,167</u>

附註：

(a) 貿易應付款項及應付票據於報告期末之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期或少於一個月	872,951	695,539
一至三個月	31,069	59,339
超過三個月但少於十二個月	10,283	6,483
超過十二個月	58,146	130,783
	<u>972,449</u>	<u>892,144</u>
保證金	82,178	23,590
	<u>1,054,627</u>	<u>915,734</u>

貿易應付款項及應付票據主要指應支付予承建商之應計建築成本。該等款項將待承建商與本集團完成成本核算過程後支付。

(b) 該金額指應付予一名獨立第三方人民幣360,000,000元(相等於456,911,000港元)，作為收購土地使用權之代價。該結餘應自二零零九年二月起計三十八年內，每年分期償還。應付款項賬面值為人民幣129,020,000元(相等於163,752,000港元)(二零一二年：人民幣129,264,000元(相等於159,035,000港元))，其中於二零一三年十二月三十一日計入流動負債之人民幣8,000,000元(相等於10,154,000港元)(二零一二年：人民幣8,000,000元(相等於9,842,000港元))，指清償應付款項後按實際年利率6%(該利率乃確認應付款項時之利率)折讓及加上折讓回撥減截至報告期末的結算金額，而計算出之預期現金流量。

34. 應收信託貸款

於本年度，本集團及本集團一間合營企業與一家銀行訂立金額為人民幣100,000,000元（相等於約126,919,000港元）之信託貸款安排，其中本集團擔任信託方、銀行為貸款人，而合營企業為借款人（「信託貸款」）。應收信託貸款與應付信託貸不可互相抵銷，並按年利率9釐計息，須於一年內償還。信託貸款為訂約方之營運提供融資，並應付訂約方之營運資金需要。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團及本集團一間合營企業與中國一家銀行訂立金額為人民幣90,000,000元（相等於約110,728,000港元）之信託貸款安排，其中本集團擔任信託方、銀行為貸款人，而合營企業為借款人（「二零一二年信託貸款」）。應收二零一二年信託貸款按年利率15釐計息，須於一年內償還。信託貸款為文廣証大之營運提供融資，並應付文廣証大之營運資金需要。該金額已於二零一三年內清償。

35. 應付合營企業款項

該等款項乃無抵押、免息，及須於要求時償付。

36. 應付關連公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須於要求時償付。本公司董事戴先生於該等關連公司擁有實益權益。

37. 銀行貸款

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押 (附註a)	6,144,679	4,907,470	2,053,009	638,623
無抵押	—	49,213	—	—
	<u>6,144,679</u>	<u>4,956,683</u>	<u>2,053,009</u>	<u>638,623</u>

於報告期末，須於下列期間償還之銀行貸款如下：

一年內	3,459,042	1,325,085	1,773,769	—
一年以上，但不超過兩年	769,768	1,603,646	—	638,623
兩年以上，但不超過五年	1,201,311	1,219,636	279,240	—
五年以後	714,558	808,316	—	—
	<u>6,144,679</u>	<u>4,956,683</u>	<u>2,053,009</u>	<u>638,623</u>
減：已計入流動負債之須於 一年內償還款項	<u>(3,459,042)</u>	<u>(1,325,085)</u>	<u>(1,773,769)</u>	<u>—</u>
須於一年後償還款項	<u>2,685,637</u>	<u>3,631,598</u>	<u>279,240</u>	<u>638,623</u>

附註：

- (a) 該金額包括為數人民幣626,500,000元（相等於795,152,000港元）（二零一二年：人民幣542,320,000元（相等於667,224,000港元））之信託貸款，而有關的信託貸款安排是由本集團附屬公司、一名獨立第三方與中國一間銀行訂立，其中獨立第三方擔任信託方，銀行為貸款人，而附屬公司為借款人。該信託貸款按年利率9釐（二零一二年：年利率10釐）計息，須於2年內（二零一二年：2至2.5年）須還。

- (b) 銀行貸款包括一筆貸款（「該筆貸款」）300,000,000港元，附有一項契諾，規定戴志康先生（本公司控股股東兼執行董事）須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東的身份。

該筆貸款由在英屬維爾京群島註冊成立的公司Auto Win Investments Limited（本公司之全資附屬公司）全部股份作為抵押。

本公司已違反其中一項契諾，使該筆貸款或會即時到期。本公司現正與貸款人進行磋商以尋求豁免。截至本報告日期，本公司具備足夠現金，而倘不獲給予豁免，本公司將會即時償還該筆貸款及應計利息。

- (c) 銀行貸款乃以附註54(a)所詳述的資產作抵押。一家由本公司董事兼股東戴先生實益擁有的關連公司亦已就若干銀行貸款向銀行作出公司擔保。

38. 預付／應付稅項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>預付稅項</i>		
預付中國企業所得稅	44,287	12,971
預付土地增值稅 (附註)	91,041	31,901
	135,328	44,872
	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
<i>應付稅項</i>		
應付中國企業所得稅	89,353	215,817
土地增值稅撥備 (附註)	902,850	1,045,921
	992,203	1,261,738

附註：

本集團在中國須繳納土地增值稅，並須預付銷售及預售物業所得款項之1%至5%（二零一二年：1%至5%）。然而，土地增值稅之執行在不同之中國城市各有不同，本集團尚未向各地方稅務局最後確定其土地增值稅報稅表。

於二零零六年十二月二十八日，中國國家稅務總局發出於二零零七年二月一日生效之通函，要求房地產開發商就已符合若干條件（例如當發展項目之85%已經預售或銷售）之開發項目支付最終土地增值稅。自此，地方稅務局，包括上海稅務局，已不時頒佈地方實施規則及程序。為了盡量減低額外土地增值稅負債對賬目引起之不明朗因素，本集團已按照國家稅務總局之規定及已頒佈之實施規則及程序全額預提土地增值稅。

39. 遞延稅項負債

於本年度及過往年度已確認遞延稅項負債之詳情及變動情況如下：

	本集團				合計 千港元
	重估物業、 廠房及設備及 租賃土地付款 千港元	重估 投資物業 千港元	重估 銷售物業 千港元	股息預提稅 千港元	
於二零一二年一月一日	200,202	189,336	130,024	173,248	692,810
匯兌差額	1,046	1,614	690	172	3,522
年內在全面收益表(抵免)/ 支銷(附註13)	—	(74,439)	824	20,056	(53,559)
於二零一二年十二月三十一日	201,248	116,511	131,538	193,476	642,773
匯兌差額	5,630	3,045	3,199	878	12,752
年內在全面收益表支銷/ (抵免)(附註13)	—	20,082	(13,888)	(80,650)	(74,456)
於二零一三年十二月三十一日	<u>206,878</u>	<u>139,638</u>	<u>120,849</u>	<u>113,704</u>	<u>581,069</u>

由於未來溢利來源無法確定，因此並無就未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。稅項虧損8,469,000港元(二零一二年：8,347,000港元)可無限期結轉，而稅項虧損358,095,000港元(二零一二年：351,042,000港元)將於未來五年內屆滿。

40. 財務風險管理目的及政策

本集團之業務營運因使用金融工具而承受下列風險：

- 市場風險(利率風險、外匯風險及股價風險)
- 流動資金風險
- 信貸風險

管理該等風險之政策由董事會訂立。若干風險會集中管理，其他風險則由各地區按照核心管理層制訂之指引進行管理。上述每項風險之政策於下文詳述。

市場風險

(a) 利率風險

由於現行市場利率波動對以現行市場利率計算的銀行結餘及浮息銀行貸款產生影響，因此本集團面對現金流量利率風險。

本集團亦面對主要與定息銀行貸款、應收及應付信託貸款以及已抵押銀行存款有關的公平值利率風險。本集團目前並無採用任何衍生工具合約對沖利率風險。然而，管理層將於需要時考慮對沖重大利率風險。

本集團之現金流量利率風險主要集中於中國人民銀行的基準借貸利率(「基準利率」)波動。

利率組合

下表載列本集團管理層評估集團利率風險時所做利率分析之詳情。

	本集團				本公司			
	二零一三年 實際利率 (%)	千港元	二零一二年 實際利率 (%)	千港元	二零一三年 實際利率 (%)	千港元	二零一二年 實際利率 (%)	千港元
金融負債								
定息借貸								
— 銀行貸款	4.81%	2,757,758	5.81%	2,242,063	1.76%	835,146	-	-
浮息借貸								
— 銀行貸款	5.73%	3,386,921	5.82%	2,714,620	4.14%	1,217,863	3.50%	638,623
金融資產								
定息金融資產								
— 已抵押銀行存款	2.68%	1,571,342	3.27%	1,317,421	-	-	-	-
— 應收信託貸款	9%	126,919	15%	110,728	-	-	-	-
— 其他應收款項	10%	52,000,000	-	-	-	-	-	-
浮息金融資產								
— 現金及現金等值項目	0.7%	942,721	0.5%	1,508,600	0.01%	101,514	0.34%	23,576

敏感度分析

於各報告期末，倘基準利率增加／減少100基點而所有其他變量維持不變，本集團於截至二零一三年十二月三十一日止年度之溢利將減少／增加約18,311,000港元（二零一二年：9,045,000港元）。

(b) 外匯風險

外匯風險乃個別公司訂立以其功能貨幣以外之貨幣計值的交易時產生。

本集團及本公司接受若干交易以外幣為單位，因此承受兌換率波動上升之風險。本集團及本公司之若干現金及現金等值項目以及優先貸款票據亦承受外匯風險。本集團現時並無使用任何衍生工具合同對沖其貨幣風險。管理層密切監察匯率之變動，以管理外匯風險。

本集團及本公司以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於各報告期末之賬面值如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產				
港元	159,339	41,351	99,566	–
美元 (「美元」)	291,188	46,814	1,232	8,178
紐西蘭元 (「紐元」)	716	115,496	716	–
南非蘭特 (「蘭特」)	5,693	–	–	–
負債				
港元	300,000	4,837	–	–
美元	2,400,164	1,676,436	2,398,530	640,300

敏感度分析

由於本集團附屬公司於中國、紐西蘭及南非營運，故其主要承受港元兌人民幣、紐元及蘭特之貨幣風險，而本公司則主要承受美元兌港元的貨幣風險。

董事估計，於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度，有關匯率之合理可能變動所導致的對下一個會計期間之除稅後溢利之影響不大。

(c) 股價風險

本集團因投資於投資基金而承受股價風險。管理層密切監察價格變動，並於需要時採取適當行動。

敏感度分析

董事估計截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度之個別股本工具價格之合理可能變動，對下一個會計期間之除稅後溢利及股本其他組成部份之影響不大。

流動資金風險

內部產生之現金流量、銀行貸款、應付合營企業款項及應付關連公司款項乃提供本集團營運所需資金之一般來源。本集團之流動資金風險管理包括安排備用銀行融資及使資金來源多樣化。本集團會定期審核其主要資金狀況，以確保本集團擁有充足財務資源應付其財務責任。

金融負債之合約到期日如下：

本集團

	賬面值 千港元	合約未貼現 之現金流量 總計 千港元	一年以內 或須按要求 時償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元
二零一三年						
非衍生工具：						
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	1,319,155	1,319,155	1,319,155	-	-	-
其他應付款項 (非即期部份)	153,598	436,604	-	10,154	71,075	355,375
銀行貸款	6,144,679	6,471,347	3,342,783	968,665	1,407,353	752,546
應付關連公司款項	41,752	41,752	41,752	-	-	-
應付一家合營企業款項	635,867	635,867	635,867	-	-	-
應付附屬公司之少數股東款項	56,319	56,319	56,319	-	-	-
財務擔保合約	-	369,987	369,987	-	-	-
	<u>8,351,370</u>	<u>9,331,031</u>	<u>5,765,863</u>	<u>978,819</u>	<u>1,478,428</u>	<u>1,107,921</u>

二零一二年

非衍生工具：						
貿易應付款項、應付票據及 其他應付款項	1,278,137	1,278,137	1,278,137	-	-	-
其他應付款項 (非即期部份)	171,880	424,440	-	9,843	70,109	344,488
銀行貸款	4,956,683	5,244,887	1,402,131	1,696,889	1,290,551	855,316
應付附屬公司之少數股東款項	42,714	42,714	42,714	-	-	-
財務擔保合約	-	246,505	246,505	-	-	-
	<u>6,449,414</u>	<u>7,236,683</u>	<u>2,969,487</u>	<u>1,706,732</u>	<u>1,360,660</u>	<u>1,199,804</u>

本公司

	賬面值 千港元	合約未貼現 之現金流量 總計 千港元	一年以內 或須按要求 時償還 千港元	多於一年 但少於兩年 千港元	多於兩年 但少於五年 千港元	多於五年 千港元
二零一三年						
非衍生工具：						
其他應付款項	8,600	8,600	8,600	-	-	-
應付附屬公司款項	245,885	245,885	245,885	-	-	-
銀行貸款	2,053,009	2,150,063	71,855	2,078,208	-	-
	<u>2,307,494</u>	<u>2,404,548</u>	<u>326,340</u>	<u>2,078,208</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
二零一二年						
非衍生工具：						
其他應付款項	4,167	4,167	4,167	-	-	-
應付附屬公司款項	386,092	386,092	386,092	-	-	-
銀行貸款	638,623	668,814	22,352	646,462	-	-
	<u>1,028,882</u>	<u>1,059,073</u>	<u>412,611</u>	<u>646,462</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

信貸風險

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團於訂約方未能履行其責任情況下就各類別已確認金融資產承受之最高信貸風險，乃綜合財務狀況表所述該等資產之賬面值並誠如附註51所披露由本集團作出之擔保。本集團已就釐定信貸限額、信貸批准及其他監控措施制訂有關政策，以保證採取跟進行動收回逾期債項。就此，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

由於本集團之交易對手及客戶眾多，因此本集團並無過度集中之信貸風險。

由於交易對手大多數為獲國際信貸評級機構評為高信貸評級之銀行或中國國有銀行，故銀行存款之信貸風險有限。

41. 金融工具－賬面值及公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下方法釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣之金融資產及金融負債，乃分別參考所報市場價格釐定公平值；及
- 其他金融資產及負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式或現時市場奉行之交易價格釐定。

42. 股本

(a) 法定及已發行股本

法定	本公司			
	二零一三年 數目	二零一三年 千港元	二零一二年 數目	二零一二年 千港元
每股面值0.02港元之普通股	20,000,000,000	400,000	20,000,000,000	400,000
已發行及繳足	二零一三年 數目	二零一三年 千港元	二零一二年 數目	二零一二年 千港元
每股面值0.02港元之普通股				
年初	12,437,351,515	248,747	12,463,811,515	249,276
配售股份 (附註a(i))	2,442,000,000	48,840	-	-
購回股份後註銷 (附註a(ii))	-	-	(26,460,000)	(529)
年終	14,879,351,515	297,587	12,437,351,515	248,747

附註：

- (i) 於二零一三年六月二十一日，本公司訂立兩項股份認購協議，按認購價每股0.14港元向兩名獨立人士發行2,442,000,000股新股份。所有股份彼等及與其他現有股份在各方面享有同等地位。該等新股份已於二零一三年七月十六日發行，並已妥善收到認購款項341,880,000港元。
- (ii) 本公司獲授權購回其本身不超過已發行股本面值總額10%之股份。當董事認為股份之買賣已出現顯著折讓時，本公司便會於聯交所購回股份，目的為提升股東價值。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回本身之普通股股份之詳情如下：

購回月份／年度	購回每股面值 0.02港元之 普通股股份數目	每股代價		已付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一二年一月	26,460,000	0.138	0.125	3,448

購回股份已於截至二零一二年十二月三十一日止年度內被註銷，本公司之已發行股本已扣減該等被註銷購回股份之面值。就購回股份支付之溢價及相關成本2,933,000港元已於股份溢價中扣除。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

(b) 資金管理政策

本集團管理其資本的主要目的是維護其持續經營的能力，從而使其能夠繼續為股東提供回報，並為其他利益相關者提供利益。

本集團積極及定期檢討和管理其資本架構，以在維持較高借貸比率可能帶來的較高股東回報與穩健資本狀況的優點和保證之間取得平衡，並因應不同的經濟狀況為資本架構作出調整。

按照行業慣常做法，本集團以淨負債與經調整資本比率監管其資本架構。為此，本集團將淨負債界定為負債總額（包括非流動其他應付款項、銀行貸款、其他借貸、應付信託貸款及優先貸款票據，減去現金及現金等值項目及已抵押銀行存款）。經調整資本包括權益的所有組成部份。

年內，本集團的策略是維持淨負債與經調整資本比率於介乎60%至70%之較低端。為了維持或調整該比率，本集團可能會調整派付予股東的股息金額、發行新股、償還資本予股東、籌措新的債務融資或出售資產，以減少負債。本集團之整體策略與上年度維持不變。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日之淨負債與經調整資本比率計算如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債		
銀行貸款	3,459,042	1,325,085
非流動負債		
銀行貸款	2,685,637	3,631,598
其他應付款項	153,598	171,880
	<u>2,839,235</u>	<u>3,803,478</u>

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
負債總額	6,298,277	5,128,563
減：現金及現金等值項目 已抵押銀行存款	(942,721) (1,571,342)	(1,508,600) (1,317,421)
淨負債	<u>3,784,214</u>	<u>2,302,542</u>
權益及經調整資本總額	<u>6,630,960</u>	<u>5,799,835</u>
淨負債與經調整資本比率	<u>57%</u>	<u>40%</u>

(c) 購股權計劃

二零一二年購股權計劃

年內，本公司於二零一二年七月十八日採納了購股權計劃（「二零一二年購股權計劃」），主要目的是為合資格參與者作出獎勵。二零一二年購股權計劃之詳情如下：

於二零一二年七月十八日，本公司採納了二零一二年購股權計劃，該計劃將於二零一二年七月十七日終止。根據二零一二年購股權計劃之條文，本公司可向合資格參與者（包括本公司或其附屬公司之董事、股東、合資格僱員、供應商及客戶）授出購股權，以代價1港元認購本公司股份。行使價由董事釐定，惟該價格不得少於(i)本公司股份於授出當日在聯交所之收市價，(ii)本公司股份在緊接授出當日前五個交易日在聯交所之平均收市價，及(iii)本公司股份於授出日期的面值中之較高者。購股權可於本公司董事會決定之期間內任何時間行使，惟不得遲於授出購股權當日起十年。授出之購股權必須於授出當日起計28天內獲接納。

根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能發行之購股權獲悉數行使時將予發行之本公司最高股份數目，不得超過採納相關購股權計劃當日本公司已發行股份之10%。

二零一二年購股權計劃可在任何時間獲得股東在股東大會批准之情況下更新，惟根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權獲悉數行使時將予發行之本公司股份總數不得超過股東批准當日已發行股份之10%。為避免爭拗，過往根據二零一二年購股權計劃及任何其他購股權計劃授出之購股權（包括該等根據二零一二年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）將不包括在更新10%限制之計算。

本公司可在獲得股東於股東大會批准後，授出超過10%限制之購股權，惟該超過10%限制之購股權僅可授予本公司於尋求股東批准前所指定之參與者。

除非如本文所述獲股東批准，否則任何十二個月期間因行使授予各參與者之購股權（包括已行使及未行使之購股權）獲行使而發行及將予發行之本公司股份總數不得超過本公司已發行股份之1%。倘進一步授出購股權予一名參與者，致使於十二個月期間內（直至及包括進一步授出該等購股權當日）授予及將予該參與者之所有購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權）獲行使時發行及將予發行之本公司股份總數超過本公司已發行股份之1%，則進一步授出購股權須獲股東於股東大會上另行批准，而該參與者及其聯繫人士須放棄投票。

然而，根據本公司所有購股權計劃授出之購股權獲悉數行使將予發行之股份數目之整體限制，在任何時間不得超過已發行股份之30%。

年內，並無根據二零一二年購股權計劃授出任何購股權。

於年終時尚未行使之購股權之行使價介乎0.3840港元與0.3850港元（二零一二年：0.3840港元與0.3850港元），而加權平均餘下合約年期為0.24年（二零一二年：1.12年）。

於年終時尚未行使之購股權總數當中，可認購182,000,000股股份（二零一二年：220,000,000股股份）之購股權經已歸屬並可於年終時行使。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，可認購80,000,000股股份之購股權經已失效（二零一二年：可認購28,000,000股股份之購股權已被沒收）。已失效購股權之價值為11,057,000港元（二零一二年：被沒收購股權之價值3,561,000港元），已直接撥回至保留溢利。

下表披露年內該等購股權之變動：

授出日期	行使期	行使價 港元	已授出購股權涉及之股份數目		
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	年內失效	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
授予董事之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	17,000,000	(17,000,000)	-
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	9,000,000	(9,000,000)	-
二零零九年十一月十二日	二零一二年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	9,000,000	(9,000,000)	-
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	20,000,000	-	20,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	10,000,000	-	10,000,000
			65,000,000	(35,000,000)	30,000,000
授予前任董事之購股權					
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十一日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	48,000,000	-	48,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十一日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	36,000,000	-	36,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十一日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	36,000,000	-	36,000,000
			120,000,000	-	120,000,000

授出日期	行使期	行使價 港元	已授出購股權涉及之股份數目		
			於二零一三年 一月一日 尚未行使	年內失效	於二零一三年 十二月三十一日 尚未行使
授予僱員之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	30,000,000	(30,000,000)	-
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	15,000,000	(15,000,000)	-
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	15,000,000	-	15,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	11,000,000	-	11,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	6,000,000	-	6,000,000
			<u>77,000,000</u>	<u>(45,000,000)</u>	<u>32,000,000</u>
			<u>262,000,000</u>	<u>(80,000,000)</u>	<u>182,000,000</u>
加權平均行使價 (港元)			<u>0.3843</u>	<u>0.3850</u>	<u>0.3840</u>

授出日期	行使期	行使價 港元	已授出購股權涉及之股份數目		
			於二零一二年 一月一日 尚未行使	年內被沒收	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
授予董事之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	22,000,000	(5,000,000)	17,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	14,000,000	(5,000,000)	9,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一二年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	9,000,000	-	9,000,000
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	25,000,000	(5,000,000)	20,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	10,000,000	-	10,000,000
			<u>80,000,000</u>	<u>(15,000,000)</u>	<u>65,000,000</u>
授予前任董事之購股權					
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	48,000,000	-	48,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	36,000,000	-	36,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	36,000,000	-	36,000,000
			<u>120,000,000</u>	<u>-</u>	<u>120,000,000</u>

授出日期	行使期	行使價 港元	已授出購股權涉及之股份數目		
			於二零一二年 一月一日 尚未行使	年內被沒收	於二零一二年 十二月三十一日 尚未行使
授予僱員之購股權					
二零零九年十一月十二日	二零一零年五月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	8,000,000	(8,000,000)	-
二零零九年十一月十二日	二零一零年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	35,000,000	(5,000,000)	30,000,000
二零零九年十一月十二日	二零一一年十一月十二日至 二零一三年十一月十一日	0.3850	15,000,000	-	15,000,000
二零一零年三月三十日	二零一一年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	15,000,000	-	15,000,000
二零一零年三月三十日	二零一二年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	11,000,000	-	11,000,000
二零一零年三月三十日	二零一三年三月三十日至 二零一四年三月二十九日	0.3840	6,000,000	-	6,000,000
			<u>90,000,000</u>	<u>(13,000,000)</u>	<u>77,000,000</u>
			<u>290,000,000</u>	<u>(28,000,000)</u>	<u>262,000,000</u>
加權平均行使價 (港元)			<u>0.3844</u>	<u>0.3848</u>	<u>0.3843</u>

43. 儲備

本公司	股份溢價 (附註(a)) 千港元	股本 贖回儲備 千港元	繳入盈餘 (附註(b)) 千港元	特別資本儲備 (附註(c)) 千港元	購股權儲備 (附註(d)) 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一二年一月一日	1,874,593	1,074	157,315	68,541	39,378	(177,351)	1,963,550
購回股份時註銷	(2,919)	-	-	-	-	-	(2,919)
購回股份應佔之交易成本	(14)	-	-	-	-	-	(14)
購股權被沒收時解除	-	-	-	-	(3,561)	3,561	-
年內虧損	-	-	-	-	-	(60,787)	(60,787)
於二零一二年十二月三十一日	1,871,660	1,074	157,315	68,541	35,817	(234,577)	1,899,830
發行普通股	293,040	-	-	-	-	-	293,040
發行股份應佔之交易成本	(18)	-	-	-	-	-	(18)
購股權失效時解除	-	-	-	-	(11,057)	11,057	-
年內虧損	-	-	-	-	-	(98,059)	(98,059)
於二零一三年十二月三十一日	<u>2,164,682</u>	<u>1,074</u>	<u>157,315</u>	<u>68,541</u>	<u>24,760</u>	<u>(321,579)</u>	<u>2,094,793</u>

附註：

- (a) 認購股本中超過面值部份之金額。
- (b) 本公司之繳入盈餘指股份溢價抵消往年累計虧損產生之進賬。
- (c) 特別資本儲備乃指往年削減股本所產生之進賬。
- (d) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃以股份支付的款項。

44. 租約

經營租約－承租人

確認為開支之租金付款如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
最低租金付款	197,234	57,699	1,724	2,014

未來最低租金付款總額須於下列期間支付：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	4,438	42,056	1,881	459
一年後但不超過五年	45,737	83,284	919	18
五年後	178,592	-	-	-
	<u>228,767</u>	<u>125,340</u>	<u>2,800</u>	<u>477</u>

本集團就租賃物業應付之經營租約付款涉及其若干用於分租之商業物業及其若干辦公室物業。租約之議定平均租賃期通常為二至十年。若干有關分租商業物業之經營租約持續十年以上，其後五年須按每月分租收入超出有關租約釐定的基本租金部份的50%支付或然租金。

經營租約－出租人

本集團之投資物業及若干待售物業乃租予若干承租人，租期分別介乎4年至20年及14年至15年不等。

根據不可撤銷經營租約應收之最低租金付款如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	80,140	86,356
一年後但不超過五年	319,238	258,039
五年後	487,093	521,054
	<u>886,471</u>	<u>865,449</u>

45. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員設立強制性公積金（「強積金」）計劃。該強積金計劃之資產乃以一項信託基金持有，與本集團資產獨立處理。於損益中扣除之退休福利費用乃按強積金計劃規則指定之比例向本集團所設立之強積金計劃之供款。

本集團亦為所有中國合資格僱員向一項當地市政府管理之退休福利計劃供款。僱主及其僱員均要求按照規則規定之比例向該計劃供款。本集團所承擔有關退休福利計劃之唯一責任乃按照該計劃之要求向其供款。並無可用作減低日後供款之沒收供款額。於損益中扣除之向中國當地市政府退休福利計劃作出之供款乃本集團已付或應付之供款，數額乃按計劃規則指定之比例計算。

46. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市股份，按成本	<u>1,003,716</u>	<u>1,003,716</u>
應收附屬公司款項	<u>3,566,806</u>	<u>2,144,063</u>
應付附屬公司款項	<u>(245,885)</u>	<u>(386,092)</u>

應收／應付附屬公司款項乃無抵押、免息及須於要求時支付，已分別列入本公司之流動資產及流動負債內。

本公司主要附屬公司於二零一三年十二月三十一日之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行股本／ 繳足註冊資本	擁有權益百分比		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
上海証大置業有限公司 （「証大置業」）*	中國	人民幣820,000,000元	-	100%	在中國開發及 租賃房地產
証大三角洲 [#]	中國	人民幣400,000,000元	-	100%	開發中國房地產
上海証大商業旅遊投資 發展有限公司 [^]	中國	人民幣200,000,000元	-	100%	在中國營運酒店及 租賃物業
長春証大置業有限公司 [^]	中國	人民幣60,000,000元	-	95%	開發中國房地產
揚州証大商旅發展 有限公司 [^]	中國	人民幣30,000,000元	-	80%	開發中國房地產

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行股本／ 繳足註冊資本	擁有權益百分比		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
吉林市証大華城房地產 開發有限公司 [^]	中國	人民幣20,000,000元	–	100%	開發中國房地產
海南新世界發展 有限公司 [^]	中國	人民幣120,000,000元	–	100%	開發中國房地產
成都山水置業有限公司 [^]	中國	人民幣8,000,000元	–	100%	開發中國房地產
樺港旅行社有限公司	香港	1,250,000港元	–	60%	機票銷售及在香港 提供旅遊相關服務
海門証大濱江置業 有限公司 [#]	中國	49,600,000美元	–	100%	開發中國房地產
上海証大西鎮置業 發展有限公司 (「証大西鎮」) [^]	中國	人民幣290,000,000元	–	100%	開發中國房地產
上海証大商業經營 有限公司 [^]	中國	人民幣20,000,000元	–	100%	中國物業租賃、 管理及代理服務
上海証大物業管理 有限公司 [^]	中國	人民幣5,000,000元	–	100%	在中國管理物業
海南華意置業 有限公司 [#]	中國	人民幣88,000,000元	–	60%	開發中國房地產
鄂爾多斯市証大房地產 開發有限公司 [^]	中國	人民幣50,000,000元	–	100%	開發中國房地產
青島証大大拇指商業 發展有限公司 [*]	中國	12,000,000美元	–	100%	開發中國房地產
吉林省君誠房地產開發 有限公司 (「吉林省君誠」) [^]	中國	人民幣200,000,000元	–	57%	開發中國房地產
長春証大物業服務 有限公司 [^]	中國	人民幣500,000元	–	100%	管理中國房地產

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行股本／ 繳足註冊資本	擁有權益百分比		主要業務及 經營地點
			直接	間接	
吉林市城華物業服務 有限公司	中國	人民幣500,000元	-	100%	管理中國房地產
廊坊市証合泰房地產 開發有限公司 (「証合泰」)^	中國	人民幣100,000,000元	-	100%	開發中國房地產
海門証大濱江物業 管理有限公司^	中國	人民幣500,000元	-	100%	管理中國房地產
揚州大拇指商業經營 管理有限公司^	中國	人民幣500,000元	-	100%	在中國管理物業
海門証大創意投資 發展有限公司^	中國	人民幣3,800,000元	-	100%	開發中國房地產
上海証大西鎮大拇指 商業經營管理 有限公司^	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	在中國管理物業
江蘇証大商業文化 發展有限公司^	中國	人民幣50,000,000元	-	100%	開發中國房地產
上海証大喜瑪拉雅演藝 有限公司 (「喜瑪拉雅演藝」)^	中國	人民幣5,000,000元	-	100%	中國物業租賃、 管理及代理服務
上海証大喜瑪拉雅酒店 管理有限公司^	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	在中國管理物業
青島深藍復式酒店管理 有限公司^	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	在中國管理物業
煙台証大大拇指置業 有限公司#	中國	人民幣150,000,000元	-	70%	開發中國房地產
上海証大歌騰投資管理 有限公司 (「証大歌騰」)^	中國	人民幣10,000,000元	-	51%	在中國管理物業
南通喜瑪拉雅酒店管理 有限公司^	中國	人民幣1,000,000元	-	100%	在中國管理物業

附屬公司名稱	註冊／ 成立地點	已發行股本／ 繳足註冊資本	擁有權益百分比 直接	間接	主要業務及 經營地點
海門証大商業經營管理 有限公司 [^]	中國	人民幣2,000,000元	-	100%	在中國管理物業
Victory Gateway Limited	英屬維爾京 群島	1美元	100%	-	投資控股
Most Perfect International Ltd.	英屬維爾京 群島	100美元	100%	-	投資控股
Auto Win Investment Ltd.	英屬維爾京 群島	1美元	100%	-	租賃中國房地產

於年末或年內任何時間，附屬公司概無任何尚未償還之債務證券。

董事認為上表所載之本公司附屬公司對本集團本年度業績有重大影響或構成本集團資產淨值之重大部份。董事認為倘列出其他附屬公司之資料，將使篇幅過於冗長。

* 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為外商獨資企業。

該等附屬公司乃根據中國法律註冊為中外合資合營公司。

[^] 該等附屬公司乃根據中國法律註冊為有限責任公司。

47. 收購附屬公司

於二零一二年九月五日，本集團與獨立第三方訂立協議，按代價人民幣45,000,000元（約55,364,000港元）收購吉林省君誠之100%股本權益。截至收購日期，吉林省君誠未有開展任何業務。

由於本集團所收購之實體並不構成一項業務，因此上述收購乃當作收購資產及負債入賬。在上述收購中購入的淨資產詳情如下：

	千港元
發展中物業	34,372
應收前擁有人款項	12,303
	<hr/>
收購之淨資產	46,675
	<hr/>
總代價之支付方式：	
現金	24,606
於一年後到期清償之應付或然代價，於收購日期之公平值	22,069
	<hr/>
	46,675
	<hr/>
收購產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	24,606
	<hr/> <hr/>

48. 出售附屬公司

(a) 截至二零一三年十二月三十一日止年度

於二零一二年十一月十六日，本集團與一名獨立第三方（「合營方」）訂立協議（「該協議」），以按現金代價人民幣120,000,000元（相等於約148,240,000港元）出售南京証大的10%股本權益（「銷售權益」）。該交易導致本集團於南京証大的股權由100%下降至90%。根據該協議，南京証大由本集團與合營方共同控制，因此南京証大成為本集團一家合營企業。該出售事項已於二零一三年一月五日完成。上述代價已於二零一三年六月三十日全數付清。

	千港元
出售之資產淨值：	
物業、廠房及設備	266
持作發展物業	2,974
其他應收款項及預付款項	5
物業發展項目之按金	361,524
應收附屬公司款項	1,182,541
現金及現金等值項目	939,245
應付現有非控制性權益款項	(2,739)
應付附屬公司款項	(332,642)
銀行貸款	(669,944)
	<u>1,481,230</u>
出售南京証大10%股本權益之收益	117
總代價	<u><u>1,481,347</u></u>
總代價之支付方式：	
已收取現金	148,240
南京証大之90%保留股權之公平值	1,333,107
	<u><u>1,481,347</u></u>
出售產生之現金流出淨額：	
已收取現金	148,240
出售之現金及現金等值項目	(939,245)
	<u><u>(791,005)</u></u>

(b) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一一年十月二十八日，証大置業（本公司全資附屬公司）與海之門（本集團於當日擁有35%股本權益之聯營公司）訂立協議，據此証大置業向海之門出售其全資附屬公司上海証大外灘國際金融服務中心置業有限公司（「証大外灘」），總現金代價為人民幣9,570,000,000元（相等於約11,675,000,000港元）。該出售事項已於二零一二年五月二十一日完成，於當日本集團失去對証大外灘之控制權。最終總代價約為10,547,287,000港元（相等於約人民幣8,578,108,000元），其中約10,499,925,000港元（相等於約人民幣8,539,589,000元）已於二零一二年十二月三十一日收取。

証大外灘於出售日期之淨資產如下：

	千港元
出售之淨資產：	
物業、廠房及設備	4,139
發展中物業	12,476,142
其他應收款項	2,058
現金及現金等值項目	104,666
其他應付款項	(1,908,552)
應付一家聯營公司款項	(82,402)
應付一家聯營公司主要擁有人之款項	(49,098)
股東貸款	(1,940,377)
	<u>8,606,576</u>
償還股東貸款	1,940,377
有關從權益轉撥至年內損益賬之 附屬公司累計匯兌儲備之重新分類調整	(461,108)
出售收益	461,442
	<u>10,547,287</u>
總代價	<u>10,547,287</u>
總代價之支付方式：	
現金	10,499,925
應收代價	47,362
	<u>10,547,287</u>
因出售產生之現金流入淨額：	
已收現金	10,499,925
所出售之現金及現金等值項目	(104,666)
	<u>10,395,259</u>

(c) 截至二零一二年十二月三十一日止年度

於二零一一年十二月二十九日，証大置業與獨立第三方（「買方」）訂立另一份協議，據此証大置業向該獨立第三方出售其全資附屬公司上海証大五道口房地產開發有限公司（「証大五道口」）之全部權益及股東貸款（「五道口出售事項」），總現金代價為人民幣2,960,000,000元（相等於約3,610,000,000港元）。根據五道口出售事項協議，當証大五道口轉讓予買方後，証大五道口將出售其所有資產（上海海之門房地產管理有限公司（「海之門」）之股本權益及應收款項以及股東貸款除外）（「分拆出售」）。根據補充協議，分拆出售應於証大五道口轉讓予買方後完成。此外，根據五道口出售事項協議，部份代價應用作償還本集團其他借貸。

五道口出售事項已於二零一二年五月二十一日完成，於當日本集團失去對証大五道口之控制權，而協議之所有先決條件經已達成。總現金代價約為3,639,493,000港元（相等於約人民幣2,960,000,000元），其中約3,516,537,000港元（人民幣2,860,000,000元）已於二零一二年十二月三十一日收取。

	千港元
出售之淨資產：	
於一家聯營公司之權益	509,329
應付一家聯營公司款項	2,843,359
股東貸款	(2,908,813)
	<u>443,875</u>
償還股東貸款	2,908,813
有關從權益轉撥至年內損益賬之	
附屬公司累計匯兌儲備之重新分類調整	(78,398)
出售收益	365,203
	<u>3,639,493</u>
總代價	<u><u>3,639,493</u></u>
總代價之支付方式：	
現金	3,516,537
應收代價	122,956
	<u><u>3,639,493</u></u>

49. 部份出售附屬公司

於二零一三年九月十七日，本集團向一名獨立第三方出售吉林省君城之40%股本權益（「交易」），代價為105,250,000港元（相等於人民幣84,000,000元），以現金支付。交易導致其他儲備增加5,717,000港元。

於上述交易完成前，本集團擁有吉林省君城之95%有效股本權益。當上述交易完成後，本集團擁有吉林省君城之實際股本權益下降至57%。

50. 關聯方交易／結餘

除財務報表其他部份披露者外，本集團與關聯方訂立以下重大交易及有以下結餘：

(a) 主要管理人員薪酬

年內身為主要管理人員之董事之薪酬如下：

	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
短期福利	9,369	12,328
僱員結束服務後之福利	95	162
	<u>9,464</u>	<u>12,490</u>

董事酬金乃根據個人表現及市場趨勢釐定。

(b) 與關連人士之結餘

	附註	關聯方所欠本集團之金額		本集團所欠關聯方之金額	
		於十二月三十一日		於十二月三十一日	
		二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
		千港元	千港元	千港元	千港元
應收聯營公司款項	23	1,075,479	798,782	-	-
應收合營企業款項	24	685,509	813,599	-	-
應收一家合營企業信託貸款	34	126,919	110,728	-	-
應收附屬公司之少數股東款項	31	36,376	-	-	-
應收關連公司款項	30	16,256	15,080	-	-
應付關連公司款項	36	-	-	41,752	-
應付合營企業款項	35	-	-	635,867	-
應付附屬公司之少數股東款項	31	-	-	56,319	42,714

本集團並無就應收關聯方款項計提任何呆壞賬撥備。

- (c) 年內，証大置業及喜瑪拉雅演藝與一家關連公司（其董事為戴先生之近親）訂立修裝合同。有關服務已於年內完成。
- (d) 於二零一三年十二月三十一日，証大投資（戴先生全資擁有之一家公司）就本集團一項銀行貸款（附註37）提供最多177,688,000港元（二零一二年：812,008,000港元）之公司擔保。

51. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團就銀行向購買本集團已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約346,715,000港元（二零一二年：246,505,000港元）之擔保。該等由本集團向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

本集團亦因合營企業就銀行向購買該合營企業已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約23,272,000港元（二零一二年：零港元）之擔保，而分擔該合營企業之或然負債。該等由本集團及合營企業向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

董事認為，擔保合約之公平值於最初確認時並不重大。

52. 訴訟

於二零一二年六月四日，上海証大置業有限公司（「上海証大置業」，本公司的全資附屬公司）接到上海市第一中級人民法院（「法院」）發出的傳票，內容有關浙江復星商業發展有限公司（「浙江復星」）提出的有關財產損害賠償及被指違反上海海之門（本公司當時的聯營公司）股權的優先購買權之糾紛（「申索」）。

於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），頒令(i)廢止出售上海証大五道口之協議；(ii)廢止有關向獨立第三方（「買方」）轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議；及(iii)於判決生效日期後15天內將上海証大五道口之擁有權回復至轉讓之前的狀況。

於二零一三年五月七日，已向上海市高級人民法院就判決提出上訴（「上訴」）。

本公司中國法律顧問表示，由於已正式提出上訴，所以在上訴有結果之前判決尚未生效及無需執行。此外，本公司中國法律顧問認為判決所依據的法律理據有錯。因此，本公司中國法律顧問認為上訴具備有效的法律依據，並有合理機會上訴得直。

董事相信，基於法律意見，出售上海証大五道口之股權不構成違反任何優先權。由於在上訴有結果之前判決不會生效，故董事認為本集團對上海証大五道口並無控制權，因此不應在本集團綜合財務報表內綜合入賬。此外，基於法律意見，董事認為本集團不大可能會因該等申索而蒙受任何虧損。

倘若上訴不成功，有關出售上海証大五道口之協議及有關出售上海証大五道口之股份轉讓協議將會作廢，而擁有權將會重歸本集團。一旦出現此情況，本集團或須向買方歸還之前已收取的代價人民幣2,860,000,000元（相等於約3,629,902,000港元）。本集團亦會取回上海証大五道口之控制權。本集團將須在綜合財務報表內作出調整，以確認對買方的負債（如有）及確認上海証大五道口之資產及負債。

53. 承擔

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業開發承擔		
— 已訂約但未撥備	2,407,452	1,222,797
資產收購承擔		
— 已訂約但未撥備	838,170	—

54. 資產抵押

- (a) 於報告期末，本集團已抵押下列資產以作為本集團所獲授若干銀行貸款（附註37）及付款保證之擔保，該等資產的賬面值如下。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
物業、廠房及設備	341,852	343,286
經營租約項下持作自用租賃土地付款	617,316	619,904
投資物業	2,473,761	2,285,078
發展中及待售物業	1,118,894	1,500,587
已抵押銀行存款	1,571,342	1,317,421
	<u>6,123,165</u>	<u>6,066,276</u>

- (b) 於二零一三年十二月三十一日，本集團就一項銀行貸款（於二零一三年十二月三十一日尚未支取）從其合營企業文廣証大，抵押賬面值為482,295,000港元（二零一二年：無）之若干發展中及待售物業。

- (c) 於二零一二年十二月三十一日，為獲取上海復地（集團）股份有限公司（「上海復地」，為本集團一家前聯營公司的權益持有人）於海之門的權益，本集團亦已向上海復地抵押其於上海証大喜瑪拉雅置業有限公司（本集團的聯營公司）的45%股本權益。

55. 金融資產及金融負債分類概要

下表呈列按附註4(k)所定義之本集團金融資產及金融負債的賬面值及公平值：

	二零一三年		二零一二年	
	賬面值 千港元	公平值 千港元	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融資產				
貸款及應收款項	4,888,749	4,888,749	5,188,877	5,188,877
可供銷售金融資產 (不包括以成本列賬之資產)	2,665	2,665	2,584	2,584
金融負債				
以攤銷成本計量之金融負債	<u>8,351,370</u>	<u>8,351,370</u>	<u>6,449,414</u>	<u>6,449,414</u>

金融資產及金融負債之公平值之釐定載於附註40。

下表呈列以公平值等級劃分之按公平值列賬之金融工具分析：

第一級：相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；

第三級：並非基於可觀察市場數據（不可觀察輸入數據）的資產或負債的輸入數值。

	二零一三年十二月三十一日			二零一二年十二月三十一日		
	第一級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元	第一級 千港元	第三級 千港元	總計 千港元
金融資產						
可供出售金融資產						
— 投資基金	<u>2,639</u>	<u>—</u>	<u>2,639</u>	<u>2,584</u>	<u>—</u>	<u>2,584</u>
金融負債						
按公平值計量的金融負債						
— 就收購附屬公司 應付的或然代價 (附註)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,687</u>	<u>22,687</u>

附註：

或然代價乃根據折現現金流量約人民幣25,000,000元（相等於約31,410,000港元）以公平值計量，而本集團將於完成發展時結清該代價。本集團管理層使用其內部預算及現金流預測進行計量，其中包括使用重大不可觀察輸入數據（第三級）的公平值計量的資料。當其後重新計量時，有關收購附屬公司的應付或然代價公平值變動計入發展中物業。

56. 報告期後事項

- (a) 於二零一三年十一月，本集團簽訂合約，按總代價約1,060,980,000蘭特（相等於約838,170,000港元）收購位於南非約翰內斯堡面積約為1,600公頃之房地產項目（「該交易」）。該交易已於二零一四年三月二十日完成。於二零一四年一月十四日，本公司在股東特別大會（「股東特別大會」）上獲普通決議案批准進行該交易。

該交易之具體詳情載於本公司日期為二零一三年十一月五日之公佈。

- (b) 本公司計劃參與一家投資控股目標公司之銷售股份的投標並作出競投（「投標」），而該公司之主要資產包括位於中國江蘇省之土塊。於二零一四年三月五日，本公司在股東特別大會上獲得普通決議案批准，可參與並進行投標。根據投標，本公司已支付可退回誠意金人民幣90,000,000元（相等於114,227,000港元）。

於二零一四年三月六日，本公司以代價人民幣902,300,000元（相等於1,145,196,000港元）贏得投標。代價餘額人民幣812,300,000元（相等於1,030,969,000港元），即扣除已付誠意金後的代價金額，須於就投標生效而簽訂協議時支付。

該投標之詳情載於本公司日期為二零一四年二月十七日及二零一四年三月六日之公佈。

- (c) 於二零一四年三月二十四日，本公司與Power Rider Enterprises Corp.（「Power Rider」）訂立協議，據此本公司有條件同意出售而Power Rider有條件同意收購Richtex Holdings Limited已發行股本的20%（「Richtex股份」），代價為人民幣200,000,000元（相等於約252,000,000港元）。就買賣Richtex Shares而言，(i) Power Rider同意向Richtex Holdings Limited提供金額為人民幣632,000,000元之貸款；及(ii)本公司與Power Rider就Richtex Holdings Limited及其附屬公司之管理及控制權以及本公司與Power Rider共同作為Richtex Holdings Limited的股東之權利及權益訂立投資者權利協議，並根據該投資者權利協議向Power Rider授出認沽期權。該交易之詳情於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈中披露。

- (d) 於二零一四年三月二十四日，本公司與Wisdom Mind Holdings Corp訂立協議，據此遠盈集團有限公司（「遠盈」）有條件同意發行，而Wisdom Mind Holdings Corp.有條件同意認購遠盈之新股份（相等於遠盈經配發及發行新股份而擴大之已發行股本20%），代價為20港元。就認購新股份而言，(i) Wisdom Mind Holdings Corp.同意向遠盈提供金額為人民幣850,000,000元（相等於約1,071,000,000港元）之貸款；(ii)本公司一家間接全資附屬公司同意向遠盈提供金額為人民幣950,000,000元（相等於約1,197,000,000港元）之貸款；及(iii)本公司一家間接全資附屬公司、遠盈與Wisdom Mind Holdings Corp.就遠盈之管理及控制權以及本公司一家間接全資附屬公司與Wisdom Mind Holdings Corp.共同作為遠盈的股東之權利及權益訂立投資者權利協議。該交易之詳情於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈中披露。

57. 批准財務報表

董事會已於二零一四年三月二十八日批准並授權刊發財務報表。

3. 債務聲明

借貸

於二零一五年二月二十八日（即綜合文件付印前此借貸附表之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸約為10,956,061,000港元，詳情載於下文：

	千港元
銀行貸款，由一家關連公司抵押及擔保	
— 即期	3,885,521
— 非即期	3,984,680
銀行貸款及其他借貸，無抵押	138,654
應付合資公司款項，無抵押	935,937
應付關聯方款項，無抵押	36,606
應付股東款項，有抵押	1,868,052
應付附屬公司少數擁有人款項，無抵押	106,579
應付聯營公司款項，無抵押	32

證券

於二零一五年二月二十八日，物業、廠房及設備約605,084,000港元，根據經營租賃持作自用之租賃土地付款約625,590,000港元、投資物業約2,576,449,000港元、發展中及待售物業約1,716,587,000港元及銀行存款約775,288,000港元被抵押作為授予本集團若干銀行貸款之擔保。

於二零一五年二月二十八日，本集團抵押本集團所持若干全資附屬公司之股份（淨資產463,025,000港元），以取得本集團獲授之一筆銀行貸款。

於二零一五年二月二十八日，本集團抵押本集團所持若干全資及部分擁有附屬公司之股份（淨資產2,640,444,000港元），以取得應付關聯方款項。

非即期銀行貸款當中包括貸款500,000,000港元，附有一項契諾，規定執行董事戴先生須直接或間接實益擁有本公司已發行股本及擁有權權益35%或以上，或維持本公司單一最大股東之身份。

於二零一五年二月二十八日，本集團違反一項財務契諾。此外，誠如本公司日期為二零一五年二月十二日及二月十三日之公佈所披露，要約人於二零一五年一月二十

六日及二零一五年二月七日簽署協議，以按每股0.2港元之價格購買合共7,443,635,000股本公司股份。該等協議已於二零一五年二月十三日完成，而要約人已於二零一五年二月十三日取代戴先生成為本公司之控股股東。該等事件構成違反貸款條款行為。有關貸款的貸款人可能會要求立即償還有關貸款。本集團及要約人現正與貸款人磋商有關豁免事宜。截至最後實際可行日期，即使貸款人不授出有關豁免，本集團將有充裕之現金，可立即償還有關貸款及其應計利息。

或然負債

於二零一五年二月二十八日，本集團就銀行向購買本集團所開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供約117,326,000港元之擔保。在銀行自客戶收到各物業之房屋所有權證作為擔保授出按揭貸款之抵押後，由本集團向銀行提供之該等擔保即會解除。

本集團亦分佔合資公司因其就銀行向購買共同控制實體已開發物業之客戶所提供之按揭貸款而向銀行提供最多約34,809,000港元之擔保所產生之或然負債。該等由本集團及共同控制實體向銀行提供之擔保，在銀行收到客戶向銀行提交房屋所有權證作為批出按揭貸款之抵押品後即會解除。

茲提述附錄三「7. 訴訟」一段，倘若上訴不成功，有關五道口出售事項之協議及有關出售上海証大五道口之產權交易合同將會作廢且本集團或須向買方歸還之前已收取之代價人民幣2,860,000,000元（相等於3,605,193,000港元）。

除上述者、集團內公司間之負債以及日常貿易及其他應付款項外，於二零一五年二月二十八日（即本通函付印前就本負債聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團概無任何已發行或同意將予發行之借貸資本、已發行且未償還、法定或以其他方式增設但尚未發行之債務證券、有期貸款、其他借貸或包括銀行透支之債項、承兌負債、承兌信貸、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大未償還或然負債。

4. 重大變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日（即本集團編製最近期已刊發經審綜合核財務報表之日期）起直至及包括最後實際可行日期止，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

1. 責任聲明

全體董事願就本綜合文件所載資料（有關要約人或其任何聯繫人士或其任何一致行動人士之任何參與方之資料除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本綜合文件所述之意見（要約人或其任何聯繫人士或其任何一致行動人士之任何參與方之意見除外）乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所作任何聲明有誤導成份。

要約人之唯一董事及COAMI之全體董事願就本綜合文件所載資料（有關賣方、售股股東或其任何聯繫人士或其任何一致行動人士之任何參與方之資料除外）的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所盡知，本綜合文件所述之意見（賣方、售股股東或其任何聯繫人士或其任何一致行動人士之意見除外）乃經周詳審慎考慮後方始發表，且本綜合文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合文件所作任何聲明有誤導成份。

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>20,000,000,000股</u>	每股面值0.02港元	<u>400,000,000</u>
已發行		
<u>14,879,351,515股</u>	每股面值0.02港元	<u>297,587,030.30</u>

自二零一四年十二月三十一日（即本公司上一財政年度結束時）以來，概無發行股份。

所有已發行股份在彼此之間於資本、股息及表決權方面享有同等地位。

於最後實際可行日期，本公司概無任何尚未行使之購股權、認股權證、證券、衍生工具或可換股證券，授予持有人權利以認購、兌換或轉換為本公司之新股份。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄入該條例所述登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份及權益性質	股份數目	佔本公司
			已發行股本之概約百分比
湯健先生	實益擁有人	10,000,000 (L)	0.07%

(L) 指好倉

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須登記在該條所指的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，以下人士（本公司董事或主要行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條須記錄入該條所指的登記冊內的股份或相關股份（定義見證券及期貨條例第XV部）擁有權益或淡倉，或須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

名稱	身份及權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
要約人 (附註1)	實益擁有人	7,443,635,000 (L)	50.03%
Wise Leaders Assets Ltd. (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
東銀發展(控股)有限公司 (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
COS Greater China Special Situations Fund, L.P. (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd. (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
China Orient Summit Capital International Co. Ltd. (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
中國東方資產管理(國際) 控股有限公司 (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%

名稱	身份及權益性質	股份數目	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
Cheer Link Global Ltd. (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
中國東方資產管理公司 (附註1)	受控法團權益	7,443,635,000 (L)	50.03%
China Alliance Properties Limited (附註2)	實益擁有人	2,431,815,000 (L)	16.34%
復地(集團)股份有限公司 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
上海復星高科技(集團) 有限公司 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
復星國際有限公司 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
復星控股有限公司 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
復星國際控股有限公司 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
郭廣昌 (附註2)	受控法團權益	2,431,815,000 (L)	16.34%
景林資產管理有限公司	投資經理	909,350,000 (L)	6.11%

附註：

1. 根據已刊發之資料，(i)中國東方資產管理公司擁有東銀發展(控股)有限公司之全部控制權，而東銀發展(控股)有限公司擁有Wise Leaders Assets Ltd.之全部控制權；(ii) Wise Leaders Assets Ltd.及東銀發展(控股)有限公司各擁有中國東方資產管理(國際)控股有限公司50%之控制權；及(iii)中國東方資產管理(國際)控股有限公司擁有China Orient Summit Capital International Co. Ltd. 80%之控制權，而China Orient Summit Capital International Co. Ltd.擁有China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.之全部控制權。誠如本綜合文件「中信証券函件」所載，China Orient Summit Capital SSF GP Co. Ltd.為COS Greater China Special Situations Fund, L.P.之唯一一般合夥人。根據已刊發之資料，COS Greater China Special Situations Fund L.P.擁有Cheer Link Global Ltd.之全部控制權，而Cheer Link Global Ltd.擁有要約人之全部控制權。
2. 根據已刊發之資料，郭廣昌先生擁有復星國際控股有限公司之58%控制權，復星國際控股有限公司擁有復星控股有限公司之全部控制權，復星控股有限公司擁有復星國際有限公司之79.6%控制權，復星國際有限公司擁有上海復星高科技(集團)有限公司之全部控制權，上海復星高科技(集團)有限公司及復星國際有限公司合共擁有復地(集團)股份有限公司之約99.05%控制權，而復地(集團)股份有限公司擁有China Alliance Properties Limited之全部控制權。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並未獲悉有股份及相關股份中之權益或淡倉須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內。

4. 於本公司及要約人之權益及有關要約之安排

本公司

- (a) 於最後實際可行日期，本公司概無於要約人之任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)擁有權益，且於相關期間概無有價買賣要約人之任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。
- (b) 除上文「3.權益披露」分段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司或要約人之任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)擁有權益。除訂立之購股協議外，於相關期間內，概無董事有價買賣本公司或要約人之任何相關證券(定義見收購守則第22條附註4)。
- (c) 於最後實際可行日期，本公司附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金或收購守則項下「聯繫人士」之釋義中第(2)類別所訂明之本公司顧問概無擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)，於要約期間內亦無有價買賣本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條附註4)。

- (d) 於最後實際可行日期，概無人士於要約期間與本公司或根據收購守則項下「聯繫人士」之定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類別而屬於本公司聯繫人士之任何人士作出收購守則第22條附註8所述類別之任何安排。
- (e) 於最後實際可行日期，概無本公司相關證券（定義見收購守則第22條附註4）由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於要約期間內亦無有價買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (f) 除上文「3.權益披露」分段所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本公司擁有任何實益股權而將另行賦予彼等權利可接納或拒絕要約。
- (g) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借用或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (h) 本公司或根據聯繫人士之定義中第(1)、(2)、(3)或(4)類別而屬於本公司聯繫人士並無與任何其他人士，或本公司之任何其他聯繫人士與任何其他人士訂有收購守則第22條附註8第三段所指之類別安排。
- (i) 概無本公司相關證券（定義見收購守則第22條附註4）由與本公司有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於相關期間內亦無有價買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

要約人

- (a) 於最後實際可行日期，概無根據要約而購入之股份將會向任何其他人士轉讓、押記或抵押之協議、安排或共識。
- (b) 除由要約人根據每份購股協議於銷售股份所擁有之權益外，要約人以及COAMI（為要約人之唯一董事）並無於銷售股份中擁有權益，且概無要約人之一致行動人士擁有或控制本公司之相關證券（定義見收購守則第22條附註4），且於相關期間並無有價買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。

- (c) 於相關期間，要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士概無收到任何有關接納或拒絕要約之不可撤回承諾。
- (d) 除各購股協議外，概無要約人或其任何一致行動人士與任何人士訂立收購守則第22條附註8所指類別之安排，因此，於相關期間，概無有關人士有價買賣本公司之相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (e) 於相關期間，概無要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (f) 概無本公司相關證券（定義見收購守則第22條附註4）由與要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士有關連之基金經理按全權基準管理，彼等於相關期間內亦無買賣本公司任何相關證券（定義見收購守則第22條附註4）。
- (g) 於最後實際可行日期，除各購股協議外，概無任何如收購守則第22條附註8所指與要約人或本公司之股份有關而可能對要約具有重大影響的安排（無論是透過期權、彌償或其他形式的安排）。
- (h) 於最後實際可行日期，除各購股協議外，並無訂立其作為要約人、其最終實益擁有人及／或其一致行動人士且有關其可能會或不會援引或尋求援引要約條件之情況的協議或安排。
- (i) 於最後實際可行日期，要約人或其任何一致行動人士概無與任何董事、前董事、股東或前股東訂立任何與要約有關或取決於要約結果而行使的協議、安排或共識（包括任何賠償安排）。

5. 影響董事之安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無安排使任何董事將獲得任何利益作為離職或有關要約之補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立協議或安排，而以要約結果為條件或取決於要約結果或與要約有關之其他事宜；及

- (c) 除第一份購股協議涉及戴先生作為其中一名參與方外，概無任何董事於要約人所訂立的重大合約中擁有重大個人權益。

6. 董事之服務合約

本公司執行董事及主要行政人員黎利華女士及執行董事湯健先生各自已分別與本公司訂立服務合約，而合約可由任何一方向另一方發出一個月通知予以終止。自二零一四年十二月一日及二零一五年一月一日起，黎利華女士及湯健先生分別有權獲得固定年薪人民幣2,600,000元及人民幣1,226,400元以及酌情花紅，彼等之酬金及花紅乃參考彼等之職務、責任、市場慣例以及本公司之薪酬政策而釐定，並由董事會薪酬委員會審閱。

自二零一四年十月一日起，獨立非執行董事盧敏霖先生、賴焯藩先生、李文偉先生及蔡高聲先生之年薪已調漲至240,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂有(i)於要約期開始前六個月內已訂立或修訂（包括持續合約及定期合約）之服務合約；或(ii)通知期為十二個月或以上之持續服務合約；或(iii)有效期為十二個月以上之定期服務合約（不論通知期為何）。

7. 訴訟

茲提述本公司日期分別為二零一一年十二月三十日、二零一二年五月三十一日、二零一二年六月五日、二零一二年八月二日、二零一二年十一月二十九日、二零一二年十一月三十日及二零一三年四月二十四日之公佈。根據上述公佈，於二零一二年六月四日，本公司之全資附屬公司上海証大置業有限公司（「上海証大置業」）接獲上海市第一中級人民法院（「法院」）就浙江復星商業發展有限公司提出之資產損害及補償以及違反上海海之門物業管理有限公司（本公司當時之聯繫人士）股權優先購買權之糾紛發出之傳票。於二零一三年四月二十四日，法院作出一審判決（「判決」），並頒佈令狀(i)宣佈出售上海証大五道口房地產開發有限公司（「上海証大五道口」）（「五道口出售事項」）之協議無效；(ii)宣佈向一名獨立第三方轉讓上海証大五道口全部股權之股份轉讓協議無效；及(iii)重申上海証大五道口之所有權須於判決生效之日起15日內變回轉讓前之狀態。於二零一三年五月，當事方就判決向上海市高級人民法院提出上訴（「上訴」）。由於上訴已正式提出，判決無需執行且將不會生效，以待上訴結果。於最後實際可行日期，上訴結果仍懸而未決。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本集團並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，概無任何尚未了結或威脅本集團之重大訴訟、仲裁或索償。

8. 專家及同意書

以下為名列本綜合文件或提供本綜合文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中信証券	一間根據證券及期貨條例附表5可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團
新百利融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可從事第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

中信証券及新百利融資有限公司各自已發出其同意書，同意以本綜合文件之形式及涵義收錄其推薦建議及意見，且未有撤回其同意書。

於最後實際可行日期，中信証券及新百利融資有限公司各自概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無持有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論可否依法強制執行）。

9. 重大合約

以下為本集團之成員公司於要約期間開始前兩年內訂立的屬重大或可能屬重大合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 本集團與AECI Limited、Heartland Properties (Proprietary) Limited及AECI Real Estate (Proprietary) Limited就收購（其中包括）位於Modderfontein地區之若干不動產（代價約為930.68百萬蘭特）而訂立之日期為二零一三年十一月四日之框架協議，其詳情披露於本公司日期為二零一三年十二月二十日之通函；
- (b) 遠盈與南京臨江老城改造建設投資有限公司（「南京臨江」）就按代價人民幣902,300,000元收購南京立方置業有限公司（「南京立方」）之全部股本而訂立之日期為二零一四年三月十日之股份轉讓協議，其詳情披露於本公司日期

為二零一四年二月十七日之通函及本公司日期為二零一四年四月三十日之補充通函；

- (c) 本公司與Power Rider就出售Richtex已發行股本之20%（代價為人民幣200,000,000元）而訂立之日期為二零一四年三月二十四日之買賣協議，其詳情披露於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈；
- (d) Hero Horse Holding Limited、遠盈及Wisdom Mind就認購遠盈將予發行之新股份（代價為20港元）而訂立之日期為二零一四年三月二十四日之認購協議，其詳情披露於本公司日期為二零一四年三月二十四日之公佈；及
- (e) 南京立方與南京臨江就收購南京五道口置業有限公司之全部股份及應收該公司之股東貸款（代價為人民幣1,043,210,000元）而訂立之日期為二零一四年十一月二十日之股份轉讓協議，其詳情披露於本公司日期為二零一四年七月七日之通函及本公司日期為二零一四年十二月二十二日之補充通函。

10. 市價

- (a) 股份於緊接要約期前六個月期間及直至最後實際可行日期止在聯交所所報最高及最低收市價分別為於二零一五年四月十三日之每股0.315港元以及於二零一四年十一月七日、二零一四年十一月十一日、二零一四年十一月十四日、二零一四年十一月十八日、二零一四年十一月十九日及二零一四年十二月十日之每股0.102港元。
- (b) 下表載列股份於聯交所在(i)相關期間於各月發生交易之最後交易日；(ii)緊接初步公佈刊發前之最後一個交易日（亦為最後營業日）；及(iii)最後實際可行日期所報之收市價：

日期	每股股份 之收市價 港元
二零一四年七月三十一日	0.122
二零一四年八月二十九日	0.118
二零一四年九月三十日	0.106
二零一四年十月三十一日	0.105
二零一四年十一月二十八日	0.109
二零一四年十二月三十一日	0.120

日期	每股股份 之收市價 港元
二零一五年一月二十一日（最後交易日）	0.183
二零一五年一月三十日	停牌
二零一五年二月二十七日	0.211
二零一五年三月三十一日	0.246
二零一五年四月十三日（最後實際可行日期）	0.315

11. 一般資料

- (a) 要約人之註冊辦事處位於Level 1, Palm Grove House, Wickham's Cay 1, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。要約人之唯一董事為COAMI。COAMI之註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓48樓4802室。
- (b) 本公司之註冊辦事處為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室。
- (c) 本公司秘書及本公司合資格會計師為黃雁雄先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (e) 中信証券之註冊辦事處為香港中環添美道1號中信大廈26樓。
- (f) 獨立財務顧問之註冊辦事處位於香港皇后大道中29號華人行商場20樓。
- (g) 本綜合文件及接納表格之中、英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件之副本於自本綜合文件日期起至要約截止日期或失效或撤回之日（以較早者為準）止期間（星期六、星期日及公眾假期除外）上午九時正至下午五時正之一般辦公時間內，在(i)本公司網站(<http://www.zendai.com>)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司主要營業地點香港皇后大道中99號中環中心61樓6108室可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度之年報；
- (d) 中信証券函件，全文載於本綜合文件第7至17頁；
- (e) 董事會函件，全文載於本綜合文件第18至23頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第24至25頁；
- (g) 獨立財務顧問函件，全文載於本綜合文件第26至44頁；
- (h) 本附錄「6. 董事之服務合約」一段所述之服務合約；
- (i) 本附錄「8. 專家及同意書」一段所述之同意書；
- (j) 本附錄「9. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (k) 各購股協議之副本。