

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

非常重大收購事項及關連交易：  
資本投資協議

本公司之財務顧問



博大資本國際有限公司

**Partners Capital International Limited**

本公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



EBS INTERNATIONAL

中國光大融資有限公司

---

本公司獨立董事委員會函件載於本通函第38頁。獨立財務顧問中國光大融資有限公司函件(載有其致本公司獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第39至58頁。

本公司謹訂於二零一二年四月十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐II廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格及盡快交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可按意願出席大會並於會上投票。

二零一二年三月二十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
緒言 .....	4
資本投資協議 .....	5
訂立資本投資協議之理由及裨益 .....	7
貸款協議 .....	7
訂立貸款協議之理由及裨益 .....	9
有關華僑城上海置地及蘇河灣項目之資料 .....	10
華僑城上海置地之業務模式 .....	13
人力資源及管理層人員 .....	17
華僑城上海置地之管理層討論及分析 .....	18
注資事項之財務影響 .....	22
經擴大集團之財務及貿易前景 .....	22
行業概覽 .....	23
風險因素 .....	27
上市規則之涵義 .....	35
獨立董事委員會及獨立財務顧問 .....	36
股東特別大會 .....	36
推薦建議 .....	37
其他資料 .....	37

---

## 目 錄

---

獨立董事委員會函件 .....	38
中國光大函件 .....	39
附錄一 — 華僑城上海置地之會計師報告 .....	I-1
附錄二 — 本集團之財務資料 .....	II-1
附錄三 — 本集團之管理層討論及分析 .....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	IV-1
附錄五 — 蘇河灣項目之物業估值 .....	V-1
附錄六 — 有關房地產行業之中國法律概要 .....	VI-1
附錄七 — 一般資料 .....	VII-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「注資事項」	指	Great Tec將根據資本投資協議向華僑城上海置地注資人民幣2,232,000,000元
「資本投資協議」	指	華僑城房地產與Great Tec就注資事項於二零一二年一月五日訂立之有條件資本投資協議
「本公司」	指	華僑城(亞洲)控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據資本投資協議，當人民幣2,232,000,000元全數注入華僑城上海置地後，注資事項完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一二年四月十二日召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)資本投資協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	經注資事項擴大後之本集團
「Great Tec」	指	Great Tec Investment Limited，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生組成之獨立董事委員會，成立目的為就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「中國光大」	指	中國光大融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	Pacific Climax及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指	二零一二年三月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	香港華僑城(作為貸方)與本公司(作為借方)於二零一二年一月五日訂立之有條件貸款協議，其詳情載於本公司日期為二零一二年一月十三日之公告
「香港華僑城」	指	香港華僑城有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由華僑城股份全資擁有
「華僑城股份」	指	深圳華僑城股份有限公司，於中國成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市
「華僑城房地產」	指	深圳華僑城房地產有限公司，為華僑城股份之全資附屬公司
「華僑城上海置地」	指	華僑城(上海)置地有限公司，於中國成立之有限公司

---

## 釋 義

---

「Pacific Climax」	指	Pacific Climax Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之控股股東並由香港華僑城全資擁有
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之現有普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「蘇河灣項目」	指	由總地盤面積約70,979.60平方米的三幅地塊組成的綜合性用途物業項目
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「萬商天勤」	指	本公司中國法律顧問萬商天勤深圳律師事務所
「%」	指	百分比

就本通函而言，所有人民幣金額均按匯率人民幣0.81元兌1港元換算為港元，惟僅供說明。



**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

執行董事：

王曉雯女士(主席)  
謝梅女士(行政總裁)  
周光能先生

註冊辦事處：

PO Box 1350 GT  
75 Fort Street  
Grand Cayman  
Cayman Islands

非執行董事：

何海濱先生

總辦事處及主要營業地點：

香港  
九龍  
尖沙咀  
廣東道  
海港城港威大廈  
第6座3203-3204室

獨立非執行董事：

黃慧玲女士  
徐建先生  
林誠光先生

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易：**  
**資本投資協議**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零一二年一月十三日之公告。

於二零一二年一月五日，Great Tec（本公司之間接全資附屬公司）與華僑城房地產訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元。完成後，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供(i)資本投資協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)中國光大之意見；(iv)股東特別大會通告；及(v)上市規則規定之資料。

### 資本投資協議

#### 日期

二零一二年一月五日

#### 訂約方

- (1) Great Tec
- (2) 華僑城房地產

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。其主要在自有土地上從事房地產開發經營業務；自有物業租賃；投資興辦實業等業務。華僑城股份及其附屬公司(除本集團之外)將其整體定位為從事旅遊文化的開發與營運業務，以及以文化、旅遊為特色的房地產開發業務。根據上市規則，華僑城房地產為本公司之關連人士。

#### 注資事項

根據資本投資協議，Great Tec將以現金向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元(或其等值)(相當於約2,755,555,556港元)，其中人民幣1,530,000,000元將計入華僑城上海置地之新註冊資本，人民幣702,000,000元則計入華僑城上海置地之資本儲備。

誠如本公司中國法律方面之法律顧問告知，根據中國之相關法律法規及金融法規，股本權益之任何溢價(即投資者之投資金額超逾投資者於註冊資本所佔相應權益之部份)須記入該企業之資本儲備賬內。根據華僑城房地產已向華僑城上海置地支付之註冊資本人民幣1,500,000,000元及其於完成時持有華僑城上海置地之49.5%股本權益計算，Great Tec將持有之相應註冊資本將為人民幣1,530,000,000元。總資本出資金額人民幣2,232,000,000元中之人民幣702,000,000元，即超逾Great Tec於相應註冊資本所佔權益人民幣1,530,000,000元之部份，將記作華僑城上海置地之資本儲備。

於最後實際可行日期及緊接注資事項前，華僑城上海置地之註冊資本為人民幣1,500,000,000元，而華僑城上海置地之股本權益由華僑城房地產全資擁有。根據資本投資協



---

## 董事會函件

---

議，完成後，華僑城上海置地之註冊資本將由人民幣1,500,000,000元(約1,851,851,852港元)增至人民幣3,030,000,000元(約3,740,740,741港元)。完成後，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

根據資本投資協議，注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資，而根據資本投資協議，Great Tec須於合資合約獲批准當日起計30日內出資首期人民幣900,000,000元(約1,111,111,111港元)。

本集團擬以內部資金、貸款協議項下之墊款、銀行借款及／或外部融資等方式為資本出資提供資金。

完成前，Great Tec與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例將為(i)Great Tec於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額；與(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元(約2,701,234,568港元)之比例。華僑城上海置地經雙方協定之資產淨值人民幣2,188,000,000元乃參考(其中包括)獨立專業評估師以市場方法初步估計華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日之物業價值約為人民幣11,000,000,000元；本公司亦考慮華僑城上海置地之非物業資產價值及扣除華僑城上海置地之負債；以及華僑城上海置地優越的地理位置及發展前景等因素後協定。

根據資本投資協議，華僑城上海置地之董事會於完成時將由三名董事組成，其中兩名董事(包括董事會主席)將由Great Tec委任，一名董事則由華僑城房地產委任。待Great Tec作出任何注資後但直至完成前，Great Tec將有權委任華僑城上海置地之一名董事，華僑城房地產則有權委任餘下兩名董事(包括董事會主席)。Great Tec與華僑城房地產均有權推薦一名人士出任華僑城上海置地之監事。

由於本集團可隨時通過完成全部出資控制華僑城上海置地之董事會，從而有權控制該公司財務及經營政策。因此，根據香港會計準則第27號—合併及獨立財務報表，華僑城上海置地在資本投資協議成為無條件及具約束力後被視為本集團之附屬公司。

### 資本投資協議之先決條件

注資事項須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (1) 作為股份於聯交所上市之公司，本公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於股東於股東大會上批准資本投資協議；及

- (2) 獲得中國商務部或其授權審批機關之批准，且取得一切必要或合宜的批准、同意、授權及許可，並符合一切法定要求(如有)。

倘上述任何條件未能於二零一二年九月三十日或之前(或訂約方以書面同意之其他較後日期)達成，資本投資協議將自動終止且不再具有任何效力，而任何一方概不再對資本投資協議負有責任(惟先前違約而負有之責任除外)。

### 訂立資本投資協議之理由及裨益

本集團將在繼續發展為客戶設計及製造優質紙包裝容器及材料(包括瓦楞紙板及印刷紙箱)之紙包裝印刷業務的同時，將主要從事(其中包括)商業綜合區的開發和運營。華僑城上海置地之蘇河灣項目即為獨具特色之大型綜合性用途項目。董事會認為蘇河灣項目必能創造可觀回報，對蘇河灣項目之前景滿懷信心。本公司希冀對華僑城上海置地之投資將成為本公司實現戰略目標的里程碑，同時產生豐厚回報，提升本集團之整體收益、利潤及規模。華僑城股份及其附屬公司(除本集團之外)將其整體定位為從事旅遊文化的開發與營運業務，以及以文化、旅遊為特色的房地產開發業務。董事認為，其與本集團之業務定位並不相同。因此，董事認為本集團與華僑城股份及其附屬公司並不構成潛在競爭。

Great Tec根據資本投資協議作出之出資金額乃Great Tec與華僑城房地產按正常商業條款經公平磋商後釐定，且已考慮下列各項：(i)華僑城上海置地所持蘇河灣項目之地塊位於上海市中心，毗鄰蘇州河，具有悠久歷史文化及人文氣息。再者，與蘇河灣項目毗鄰之區域規劃作高端商用及住宅區域。本公司預期憑藉該優越地理位置，華僑城上海置地出售蘇河灣項目之物業短期內即可為華僑城上海置地帶來豐厚收益，而持有蘇河灣項目之物業長遠內必可獲得穩定租金；(ii)注資事項可使本集團拓闊其收入來源，尤其是預期其可於二零一二年第四季度開始銷售物業，從而較快地為本集團帶來投資回報；(iii)上海經濟極具發展潛力；及(iv)獨立專業評估師初步估計華僑城上海置地之物業價值，及華僑城上海置地之負債。

### 貸款協議

日期：

二零一二年一月五日

---

## 董事會函件

---

訂約方：

(1) 貸方：香港華僑城

(2) 借方：本公司

香港華僑城為一家由華僑城股份全資擁有之投資控股公司，其持有本公司控股股東 Pacific Climax 之 100% 股本權益。根據上市規則，其為本公司之關連人士。

主要條款：

- 貸款金額：人民幣900,000,000元(或等值)(相當於約1,111,111,111港元)
- 年期：下文「貸款協議之先決條件」一段所載貸款協議之所有先決條件達成日期起計五年
- 利息：年息3.62厘，並須於提款日期起計每六個月支付一次
- 還款：貸款協議項下之全部未償還款項不得遲於還款日期(即下文「貸款協議之先決條件」一段所載貸款協議之所有先決條件達成日期起計屆滿五週年當日)全數償還
- 以取得一切必須或合宜的批准、授權、同意及許可為前提，本公司可透過配發及發行本公司股份或證券等方式償還貸款款項，惟以訂約方另行訂立協議方可作實
- 提前還款：本公司或會自動提前償還貸款協議項下之全部或部份未償還貸款，惟提前還款須為人民幣1,000,000元(或訂約方或會同意之其他數額)之整數倍，且提前償還之款項不得根據貸款協議再度借取
- 用途：貸款將用於注資事項及／或用作本公司之一般營運資金

---

## 董事會函件

---

貸款協議之先決條件：貸款協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 作為股份於聯交所上市之公司，本公司取得一切必要或適當的批准、授權、同意及許可，包括但不限於獨立股東於股東大會上批准貸款協議(倘必要)；
- (2) 就訂立貸款協議及其項下擬進行之交易取得一切必要或適當的同意、授權及許可以及其他批准，並符合一切法定要求(如有)；及
- (3) 達成資本投資協議之所有條件。

倘上述任何條件未能於二零一二年九月三十日或之前(或訂約方以書面同意之其他較後日期)達成，貸款協議將自動終止且不再具有任何效力，而任何一方概不再對貸款協議負有責任(惟先前違約而負有之責任除外)。

貸款協議須待(其中包括)達成資本投資協議之所有條件後，方可作實。資本投資協議毋須待達成貸款協議任何條款亦可作實。

貸款協議之條款乃香港華僑城與本公司經參考現行市場利率及慣例後，按公平原則磋商釐定。

### 訂立貸款協議之理由及裨益

本公司根據貸款協議獲得之貸款款項，將用於為資本投資協議項下之注資事項出資首期為數人民幣900,000,000元(或等值之其他貨幣)(約1,111,111,111港元)之款項。與市場上其他融資途徑比較後，本公司認為，鑒於近期市場資金緊缺之狀況，貸款協議可使本公司在缺期內調配相當大數額之資金，且與市場上之正常商業條款相比下其條款對本公司而言更為優厚。

## 董事會函件

以配發或發行本公司股份或證券這一可選方式償還貸款協議項下貸款僅在下述情況下可行，(i)就配發或發行事宜另行訂立相關協議；及(ii)取得上文「還款」一欄右側分段所載之一切必要或適當批准、授權、同意及許可，且在達成上述各項之前，概不會構成貸款協議對本公司或香港華僑城之強制性條款。倘採納有關可選安排並另行訂立相關協議，本公司將依據當時情況適時遵守所有適用上市規則之規定。

董事認為，貸款協議之條款實屬公平合理，且貸款協議及其項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之整體利益。

### 有關華僑城上海置地及蘇河灣項目之資料

華僑城上海置地於二零一零年三月一日在中國成立為有限公司，其主要在位於上海之地塊上從事商業、住宅、辦公、文化娛樂項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的經營管理。

華僑城上海置地現正開發位於上海之蘇河灣項目，且持有中國上海市蘇州河北岸總地盤面積約70,979.60平方米(764,024平方呎)之三幅地塊。蘇河灣項目為獨具特色的大型綜合性用途項目，目前計劃竣工後將包括高尚住宅物業、臨河低層住宅、小型辦公室／家居辦公室(「Soho辦公」)、精品商業及豪華酒店。蘇河灣項目位於上海市中心，總地盤面積約為70,979.60平方米及規劃總建築面積約282,168.55平方米(地上)及約146,671.05平方米(地下)，詳情如下：

用途	概約總建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
酒店	33,180.00	357,150
商業	93,148.02	1,002,645
辦公	94,659.53	1,018,915
住宅	59,849.00	644,215
配套設施	148,003.05	1,593,105
總和	<u>428,839.60</u>	<u>4,616,030</u>

蘇河灣項目包括三塊土地(1街坊、41街坊及42街坊)。已獲授1街坊之土地使用權，自二零一一年三月十日起為期四十年、五十年及七十年，分別用於(i)商業；(ii)辦公及文化娛樂；及(iii)住宅用途；已獲授41與42街坊之土地使用權，期限分別為四十年及五十年(自交付日期起)，分別用於(i)商業及(ii)辦公及文化娛樂用途。

---

## 董事會函件

---

根據萬商天勤就物業之業權提供法律意見：

- i. 華僑城上海置地已悉數支付三幅地塊之土地出讓金；
- ii. 華僑城上海置地已分別就地盤面積分別約為35,560.50平方米、11,262.60平方米及8,457.20平方米之1街坊、41街坊及42街坊取得上海市土地使用權證，而41與42街坊之餘下部分其地盤總面積為15,699.30平方米之上海市土地使用權證於最後實際可行日期尚在申請階段。然而，由於華僑城上海置地已悉數支付土地出讓金，故華僑城上海置地在獲取41與42街坊餘下部份之上海市土地使用權證方面將無任何法律障礙；
- iii. 於最後實際可行日期，華僑城上海置地所持上述土地使用權均不存在轉讓、出租、抵押或被查封的情形；
- iv. 華僑城上海置地已取得出讓土地編號20090817842370493、20090817842670459及20090817842570472之土地使用權，並有權佔用及使用上述土地；及
- v. 一旦華僑城上海置地符合相關之國有建設用地使用權出讓合同所列之容積率、建築高度、建築密度及綠化率等開發條件並獲建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證等有關正式批文，則其有權開發上述土地並可於物業落成後擁有、佔用、使用、轉讓及出租有關物業。

蘇河灣項目三幅土地的地理位置如下：



蘇河灣項目總建築成本估計為人民幣4,900,000,000元。

蘇河灣項目將分階段興建及竣工，故將就興建及銷售物業取得一切必要批准。預期蘇河灣項目之部份物業將於二零一二年第四季度開始出售，並於該年度為華僑城上海置地創收。蘇河灣項目之開發工程預期於二零一六年完成，部份物業將由華僑城上海置地持有，日後將為其帶來穩定收入。

華僑城上海置地乃於二零一零年在中國新近成立，仍處早期發展階段，故由二零一零年三月一日（成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度概無錄得溢利，而於二零一零年三月一日（成立日期）至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度分別錄得虧損淨額約人民幣31,283,000元及人民幣21,863,000元。於二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地之資產淨值約為人民幣1,446,854,000元。

蘇河灣項目將分階段開發，目前預期在二零一六年整體項目竣工前分階段完成出售或出租，故華僑城上海置地可自出售物業獲得收益，及自持有作投資物業之商業處所獲得租金收入。有關收入確認政策符合香港財務報告準則。

---

## 董事會函件

---

於資本投資協議滿足所有前提條件並生效後，華僑城上海置地將成為本公司之間接附屬公司。本集團於華僑城上海置地之權益佔比將基於實際注資額及華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元釐定。

Great Tec及華僑城房地產與華僑城上海置地亦於同日訂立合資合約及有關華僑城上海置地之組織章程細則，其主要條款乃為反映注資事項。除資本投資協議所載述者外，合資合約及組織章程細則之主要條款載列如下：

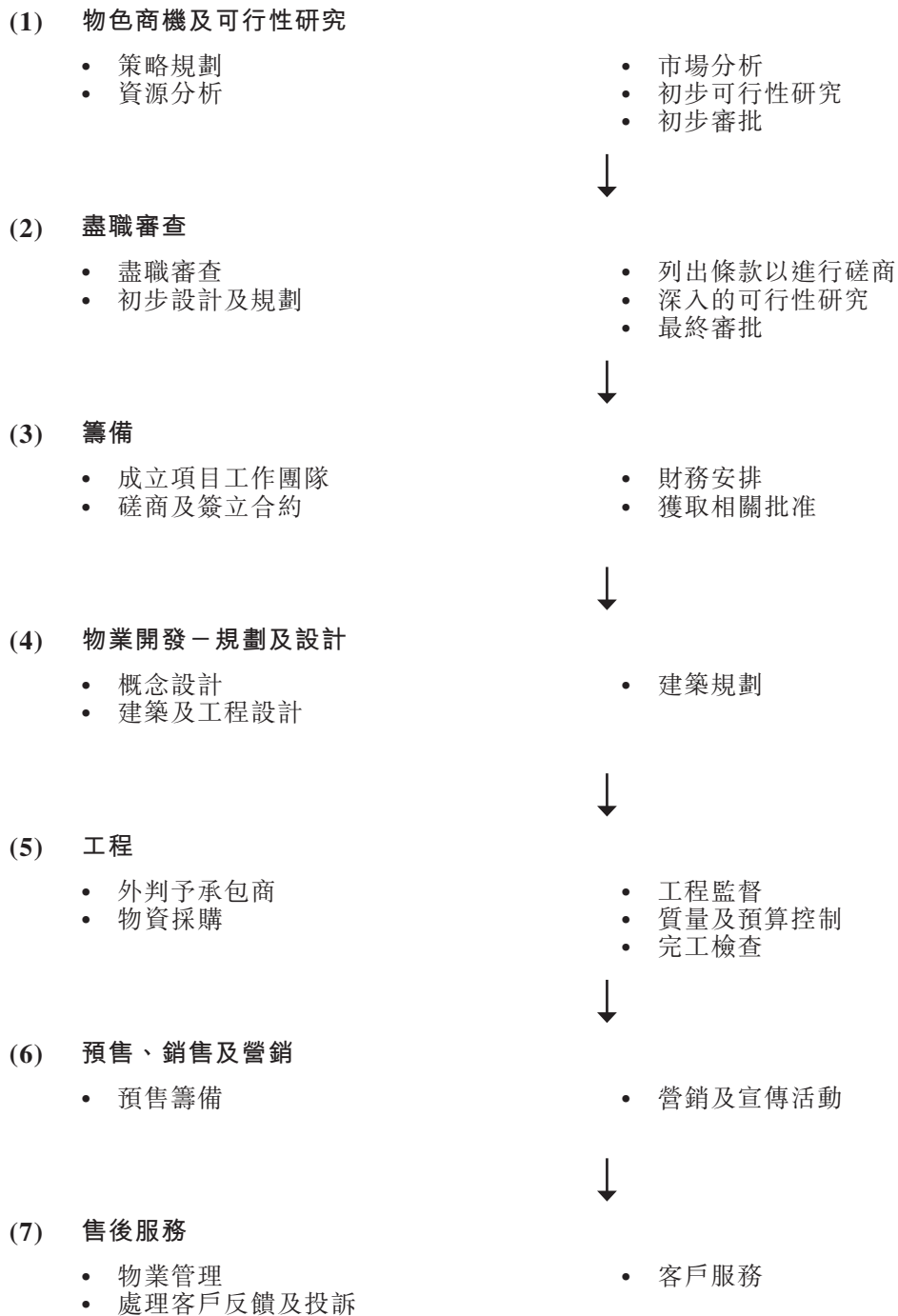
優先購買權	倘華僑城上海置地之現任股東擬將其於華僑城上海置地之全部或部份出資額轉讓予第三方，其須獲得華僑城上海置地之其他股東批准，該等股東在同等條件下享有優先購買權收購有關出資額
無產權負擔	華僑城上海置地之股本權益概不得予以抵押、質押，亦無產權負擔，但獲得華僑城上海置地其他股東之書面同意除外
須全體董事一致批准之事宜	有關(其中包括)終止、解散華僑城上海置地；調整華僑城上海置地之註冊資本及抵押其資產；抵押股東之股本權益；以及合併與分拆華僑城上海置地之事宜，須獲得華僑城上海置地之全體董事一致批准

### 華僑城上海置地之業務模式

憑藉(i)「華僑城」之品牌及(ii)於綜合項目開發之先進設計理念及經驗；華僑城上海置地一直成功獲取得土地。通過完全開發房地產、酒店及商用物業，華僑城上海置地可(i)提升四周之居住環境及休憩設施；及(ii)改善其物業發展項目之整體質量，華僑城上海置地業務從而獲得雙重裨益。

華僑城上海置地物業開發涉及的主要階段包括(1)物色商機；(2)盡職審查；(3)籌備；(4)規劃及設計；(5)工程；(6)營銷；及(7)售後服務(物業管理)。





**(1) 物色商機及可行性研究**

開發程序首個階段涉及物色新投資商機。高級管理層根據初步市場分析及資源分析，物色投資商機。於物色商機後，將成立由各部門專業人員組成的工作團隊，進行可行性研究及編製書面報告提呈管理層審批。

**(2) 盡職審查**

建議投資一旦完成審查，工作團隊將進行深入的盡職審查工作，列出初步設計、規劃及基本磋商條款，以編製可行性研究報告提呈管理層作最終審批。

**(3) 籌備**

於取得管理層最終批准後，將成立項目委員會，該委員會負責收購土地、融資、預算及申領相關同意及批准等，以及編製詳盡的執行計劃提呈管理層審批。

**(4) 物業開發 – 規劃及設計**

於獲取有關土地的土地使用權後，華僑城上海置地已根據城市規劃管理部門的規定委任一家建築設計行來承辦設計工作，並尋求中國相關政府部門的批准。於初步設計獲批准後，華僑城上海置地將委任設計部門來進行項目設計(包括修訂)等工作。華僑城上海置地亦將提交測量師報告、相關政府批文及工程計劃(連同預算)，並尋求城市規劃管理部門的批准，以獲取建設工程規劃許可證。

**(5) 建設工程**

於獲取建設工程規劃許可證後，華僑城上海置地會透過招標將建築工程外判予承包商並獲取施工許可證。於工程使用的大部分設備及材料將由承包商購買。升降機、部分建築材料及園林材料等若干其他設備及材料將由華僑城上海置地購買。項目團隊的主管工程師將被指派於施工期間密切監控質量、成本及工程進度。華僑城上海置地、主管工程師、建築設計行、工程團隊及相關政府機構將驗收物業，確保已落成物業的質量。

**(6) 預售、銷售及營銷**

預售、銷售及營銷由營銷部進行。由開發程序開始，營銷部將進行市場研究，並制定項目的主題方向、標誌地位及項目銳意達致的品牌，根據市場分析及定價策略進行可行性研究，以及為發展項目釐定適當的廣告及銷售計劃。當發展項目可作預售時，營銷部將成立銷售團隊進行實際的推銷活動。同時，華僑城上海置地已採取多項措施如透過戶外媒體、印刷媒體及互聯網刊登廣告以及為公眾人士贊助表演及舉行娛樂活動，藉此向潛在客戶推廣華僑城上海置地的物業。

## (7) 售後服務

華僑城上海置地致力協助購買華僑城上海置地住宅物業的客戶提供良好的售後服務，安排及提供有關物業各項業權登記手續的資料；安排向有關客戶交付物業；並及時安排並監督其已落成物業的維修及保養事宜。

## 承包商

與蘇河灣項目有關之發展建築工程已由華僑城上海置地分包予承包商。由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，華僑城上海置地的五大承包商佔華僑城上海置地總合約金額分別約19%及91.73%。

## 稅項

就中國法定財務報告而言，二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間，及截至二零一一年十二月三十一日止年度，中國企業所得稅(「企業所得稅」)均為溢利的25%及25%，而就中國企業所得稅而言，已就該等無須課稅或不可扣稅的項目作出調整。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按土地增值30%至60%的遞增稅率計算，土地增值指銷售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權的租賃支出及所有物業開發開支)，乃於綜合全面收益表中確認為所得稅。華僑城上海置地根據中國相關稅法法規所載的規定估計就增值稅作出的稅項撥備。實際增值稅負債須待稅局於物業發展項目完成後釐定。

## 法律法規

有關物業市場的適用中國法律法規概要，請參閱本通函附錄六。

## 盡職調查

本公司對華僑城上海置地進行了仔細的評估。考慮注資事項及確定對價條款時，董事會著重關注華僑城上海置地之財務狀況及法律合規。

作為本公司的盡職調查工作之一，本公司已審閱華僑城上海置地由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的管理賬目及經審核財務報表。除審閱由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的華僑城上海置地經審核財務報表外，作

---

## 董事會函件

---

為對華僑城上海置地進行盡職審查工作之一部分，本公司亦已審閱華僑城上海置地於二零一一年後期間的最新未經審核管理賬目（於二零一二年一月五日訂立資本投資協議前，董事並無計及該等賬目）。此外，本公司亦已對蘇河灣項目的土地進行實地考察。

董事會已委任萬商天勤對華僑城上海置地展開法律盡職調查工作。中國律師已核實業權證明書的有效性，並就華僑城上海置地的各項法律合規事宜進行調查。

### 人力資源及管理層人員

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地的全職員工的總人數分別約為18人及50人。截止最後實際可行日期，華僑城上海置地人力資源配置情況如下：

部門	員工人數
高級管理層	4
設計部	12
工程部	8
營銷部	9
行政部	10
會計及財務部	7
	<hr/>
總和	50
	<hr/> <hr/>

員工的基本薪酬經參考行業薪酬基準、員工個人經驗及表現後釐定。華僑城上海置地規定員工的薪酬須維持於具有競爭力的水準，並按相關勞工市場及經濟狀況每年檢討薪酬。董事薪酬按市場情況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，華僑城上海置地亦根據其業績及員工個別表現提供酌情花紅。華僑城上海置地並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大問題或令業務中斷，且在招攬及挽留具經驗員工方面亦無任何困難。

即將負責蘇河灣項目開發及運營的華僑城上海置地管理層人員簡歷如下：

袁靜平（「袁先生」），47歲，現為華僑城上海置地總經理。袁先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自一九九九年加入華僑城集團公司（華僑城上海置地之最終控股公司）以來，袁

---

## 董事會函件

---

先生分別擔任深圳招商華僑城投資有限公司及上海天祥華僑城投資有限公司總經理。加入本集團前，袁先生於一間建築設計院擔任首席建築師。袁先生於一九八九年取得東南大學建築碩士學位。

汪莎莎(「汪女士」)，55歲，現為華僑城上海置地副總經理。汪女士在財務管理及企業管理方面具有豐富的經驗。自一九九八年加入華僑城集團公司(華僑城上海置地之最終控股公司)以來，汪女士分別擔任華僑城房地產財務部高級經理以及深圳東部華僑城有限公司財務總監及副總經理。

楊凡(「楊先生」)，46歲，現為華僑城上海置地副總經理。楊先生在房地產及工程行業具有豐富的經驗。自二零零八年加入華僑城集團公司(華僑城上海置地之最終控股公司)以來，楊先生分別擔任華僑城房地產工程部總工程師，及上海天祥華僑城投資有限公司副總經理。加入本集團前，楊先生曾於中國及海外多間建築設計公司擔任建築師、高級設計師、副總裁及中國代表。楊先生於二零零一年取得加拿大麥吉爾大學建築碩士學位。

唐紅春(「唐先生」)，45歲，現為華僑城上海置地助理總經理，主管工程部。自一九九三年加入華僑城集團公司(華僑城上海置地之最終控股公司)以來，唐先生擔任深圳招商華僑城投資有限公司工程部總監一職。唐先生亦於各大設計公司擔任工程師及副總工程師。唐先生於一九八八年取得同濟大學經濟學學士學位。

### 華僑城上海置地之管理層討論及分析

#### 財務摘要

華僑城上海置地乃於二零一零年在中國新近成立，仍處早期發展階段，故由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度概無錄得溢利，而於由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度分別錄得虧損淨額約人民幣31,283,000元及人民幣21,863,000元。於二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地之經審核資產淨值約為人民幣1,446,854,000元。

董事確認華僑城上海置地於其會計師報告中之會計政策與本集團的會計政策在要項中一致。以下為摘錄自華僑城上海置地自其於二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度經審核財務報表的若干財務資料，並已載於本通函附錄一：

董事會函件

	由二零一零年 三月一日 (成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
營業額	-	-
毛利	-	-
除稅前虧損	(41,582)	(28,977)
期間／年內虧損	(31,283)	(21,863)
	於十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	2,699	3,512
遞延稅項資產	10,299	17,413
	12,998	20,925
<b>流動資產</b>		
存貨	3,587,921	10,021,389
其他應收款	358,018	2,925
受限制現金	-	3,600
現金及現金等價物	11,918	13,607
	3,957,857	10,041,521
<b>流動負債</b>		
關聯方貸款	388,000	2,898,000
應付賬款及其他應付款	104,138	606,592
	492,138	3,504,592
<b>流動資產淨額</b>	<b>3,465,719</b>	<b>6,536,929</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>3,478,717</b>	<b>6,557,854</b>
<b>非流動負債</b>		
關聯方貸款	2,010,000	5,111,000
<b>資產淨值</b>	<b>1,468,717</b>	<b>1,446,854</b>
<b>資本及儲備</b>		
股本	1,500,000	1,500,000
儲備	(31,283)	(53,146)
<b>權益總額</b>	<b>1,468,717</b>	<b>1,446,854</b>
流動比率(根據流動資產除以流動負債)	8.04	2.87
資產負債比率(根據總負債除以總資產)	0.63	0.86

### 分部資料

由於華僑城上海置地仍處於早期發展階段，故暫時未有按業務分部劃分的營業收入。

### 重大投資、重大收購及出售

於二零一零年三月一日(即成立日期)至二零一零十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，華僑城上海置地並無任何重大投資以及重大收購及出售。

### 前景及未來計劃

華僑城上海置地現正開發位於上海之蘇河灣項目，且持有中國上海市蘇州河北岸之三幅地塊。蘇河灣項目為獨具特色的大型綜合性用途項目，竣工後將包括高尚住宅物業、臨河低層住宅、Soho辦公、精品商業處所及豪華酒店。有關蘇河灣項目的詳情，請參閱本董事會函件中上述「有關華僑城上海置地及蘇河灣項目之資料」一節。

### 流動資金、財務資源、負債比率及資本架構

華僑城上海置地一般以計息銀行借款及關聯方貸款，支付營運所需資金。

於二零一零年十二月三十一日，華僑城上海置地並無銀行貸款，而其向關聯方華僑城房地產借得計息貸款人民幣2,398,000,000元，實際有效年利率為4.92厘。於二零一零年十二月三十一日，總貸款中約人民幣388,000,000元須於一年內償還。

於二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地並無銀行貸款，而其向關聯方華僑城房地產借得計息貸款人民幣8,009,000,000元，實際有效年利率為5.99厘。於二零一一年十二月三十一日，總貸款中約人民幣2,898,000,000元須於一年內償還。

有關華僑城上海置地由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度的重大資產及負債性質、資產負債比率(根據總負債除以總資產)及流動性比率的資料，請參閱本通函第19頁所載之圖表。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地並無抵押任何資產。

### 財務政策及外幣風險

由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，華僑城上海置地並無正式的財務政策。華僑城上海置地的交易及貨幣資產主要以人民幣計值。由二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度，華僑上海置地並無因匯率波動而對其營運或流動資金構成任何重大困難或影響。華僑城上海置地並無採用任何重大財務工具進行對沖。

### 資本承擔

對於華僑城上海置地項目的工程方面，於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地承擔分別約為人民幣103億元及人民幣48億元。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地的全職員工的總人數分別約為18及50人。員工的基本薪酬經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定。華僑城上海置地的政策為維持員工的薪酬於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況定期檢討薪酬。華僑城上海置地董事薪酬按市場情況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，華僑城上海置地亦根據華僑城上海置地的業績及個別員工表現提供酌情花紅。

於二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至最後實際可行日期，華僑城上海置地並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大問題或令業務中斷，且華僑城上海置地在招攬及挽留具經驗員工方面並無面臨任何困難。

### 或然負債

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，華僑城上海置地並無任何或然負債。經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，截至最後實際可行日期，華僑城上海置地概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，華僑城上海置地亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或仲裁。



### 注資事項之財務影響

完成後根據載於本通函附錄四經擴大集團之未經審核備考財務資料，(i)未經審核備考總資產將由約人民幣62億元增加至約人民幣196億元；(ii)未經審核備考總負債將由約人民幣39億元增加至約人民幣151億元；(iii)本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整資產淨值保持不變；及(iv)本集團年內未經審核備考綜合溢利將由約人民幣2.69億元減少至約人民幣2.145億元。

董事認為，注資事項將增加經擴大集團的盈利來源。然而，注資事項對經擴大集團日後盈利的整體影響將取決於(其中包括)華僑城上海置地的交付情況及表現。

### 經擴大集團之財務及貿易前景

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團營業額為人民幣25.59億元，較二零一零年增加34.3%。年度股東應佔溢利為人民幣1.59億元，較二零一零年增加約138.7%。毛利率約為30.2%，較二零一零年增加16.6%。總資產及權益總額分別為人民幣62億元及人民幣23億元，較二零一零年分別增加2.9%及12.0%。

紙包裝業務方面，本集團將通過與重要客戶建立戰略伙伴關係提升銷售額。同時，本集團會致力使產品更多元化，加強產品創意元素，保持紙包裝業務的穩健發展。

綜合發展業務方面，成都歡樂谷會在二零一二年採取多項措施，務求實現向遊客全天候接待能力，並擴大「家庭型」消費群體。成都歡樂谷二期由大型高科技室內娛樂項目組成，主體建築擬於二零一二年竣工，爭取於二零一三年五月向公眾開放。住宅物業項目方面，成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)會充分發揮其綜合開發業務之優勢，透過各項市場推廣措施全面建立優質項目品牌形象。高層住宅物業第五期將於二零一二年推出，面積約為169,000平方米。為加快業務發展，成都華僑城亦計劃完善商業板塊的整體規劃。本公司對成都華僑城之前景充滿信心，相信其於二零一二年會在穩中求進、再次創造驕人業績。

西安華僑城實業有限公司(「西安華僑城」)計劃於二零一二年推出面積約為37,000平方米之住宅物業項目。鑑於市場環境可能依然嚴峻，西安華僑城會採取主動市場推廣策略，以提升項目知名度，打造高端形象，更會建造精品會所以提高項目整體質素。

## 董事會函件

展望二零一二年，全球經濟前景尚未明朗，本集團將透過不斷創新及積極開拓市場，繼續提升其營運管理，並鞏固於各項業務的領導地位。

本集團預期，中國政府將繼續實行去年於房地產行業實施的調控措施。然而，憑藉本集團獨有之整體規劃及市場定位，同時受惠於「華僑城」之品牌優勢及其充裕資源，本集團將積極擴展其項目及本公司之規模，以及提升本集團之增長潛力，爭取成為傑出的商業綜合物業開發商及運營商，並且於五年內發展成為大型香港上市公司。

### 行業概覽

#### 中國物業市場概覽

鑒於(i)城市化加速；(ii)城區家庭人均可支配收入不斷增加；及(iii)經濟強勁增長，中國物業市場於近幾年取得驕人增長。根據中國國家統計局公佈的統計數據，中國的城市化率由二零零四年約41.8%增至二零一零年的50.0%，而城區家庭的人均可支配收入則由二零零四年約人民幣9,421.6元增至二零一零年的人民幣19,109元，複合年增長率約12.51%。

下表載列中國城市化率及城區家庭人均可支配收入的經挑選統計數據：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	複合年增長率 (二零零四年至 二零一零年)
年結日城區人口(百萬人)	542.8	562.1	582.9	606.3	624.0	645.1	669.8	3.57%
年結日總人口(百萬人)	1,299.9	1,307.6	1,314.5	1,321.3	1,328.0	1,334.5	1,340.9	0.52%
城市化率(%) <i>(附註)</i>	41.8	43.0	44.3	45.9	47.0	48.3	50.0	3.03%
城區家庭的人均可支配收入	9,421.6	10,493.0	11,759.5	13,785.8	15,780.8	17,175.0	19,109.0	12.51%

資料來源：二零一一年中國統計年鑒

附註：年結日城區人口除以年結日總人口計算。

多年來，中國整體房地產需求普遍一直上升。根據中國國家統計局公佈的統計數據，已售商品房(包括(i)住宅樓宇；(ii)辦公樓；(iii)商用樓房；及(iv)其他)的建築樓面面積由二零零四年約382,300,000平方米增至二零一零年的1,047,600,000平方米。商品房的平均售價由二零零四年每平方米人民幣2,778.0元增至二零一零年每平方米約人民幣5,032元，複合年增長率約10.41%。

## 董事會函件

以下為二零零四年至二零一零年以建築樓面面積及平均售價計算之中國物業銷量：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	複合年增長率
								(二零零四年至二零一零年)
已售商品房建築樓面面積 (百萬平方米)	382.3	554.9	618.6	773.5	659.7	947.6	1,047.6	18.29%
已售住宅物業建築樓面面積 (百萬平方米)	338.2	495.9	554.2	701.4	592.8	861.8	933.8	18.44%
已售別墅、高檔公寓建築樓面面積 (百萬平方米)	23.2	28.2	36.7	45.8	28.7	46.3	42.2	10.49%
已售辦公樓建築樓面面積 (百萬平方米)	6.9	11.0	12.3	14.7	11.6	15.4	18.9	18.29%
商品房平均售價 (每平方米人民幣元)	2,778.0	3,168.0	3,367.0	3,864.0	3,800.0	4,681.0	5,032.0	10.41%
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	2,608.0	2,937.0	3,119.0	3,645.0	35,760.0	4,459.0	4,725.0	10.41%
別墅、高檔公寓平均售價 (每平方米人民幣元)	5,576.0	5,834.0	6,585.0	7,471.0	7,801.0	9,662.0	10,934.0	11.88%
辦公樓平均售價 (每平方米人民幣元)	5,744.0	6,923.0	8,053.0	8,667.0	8,378.0	10,608.0	11,406.0	12.11%

資料來源：二零一一年中國統計年鑒

中國經濟起飛，在物業開發商總收入方面迅速增長，二零零四年至二零一零年複合年增長率約21.58%。於同期，物業開發商的總經營溢利由二零零四年約人民幣858億元增至二零一零年人民幣6,111億元，複合年增長率約38.71%。

二零零四年至二零一零年中國物業開發商之總收入及總經營溢利：

	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	複合年增長率
								(二零零四年至二零一零年)
物業開發商總收入(人民幣十億元)	1,331.4	1,476.9	1,804.7	2,339.7	2,669.7	3,460.6	4,299.6	21.58%
物業開發商總經營溢利(人民幣十億元)	85.8	110.9	167.0	243.7	343.2	472.9	611.1	38.71%

資料來源：二零一一年中國統計年鑒

## 主要房地產市場

### 上海

#### 概覽

上海長久以來一直為中國其中一個最重要的金融及貿易中心以及眾多跨國公司尋求在中國設立總部的選址，亦為對商業、金融及文化具有重大影響之世界級城市。上海經濟自上世紀九十年代以來一直迅速增長。上海產生之國內生產總值自二零零六年之人民幣10,572億元增至二零一零年之人民幣16,872億元，同期之複合年增長率約為12.4%。人均國內生產總值自二零零六年之人民幣58,837元增長至二零一零年之人民幣73,297元，同期之複合年增長率為5.6%。預期上海將繼續受惠於外商投資，其作為國家經濟及金融中心之領導地位將更加鞏固。下表載列所示年份上海的主要經濟統計數據。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
國內生產總值 (人民幣十億元)	1,057.2	1,249.4	1,407.0	1,504.6	1,687.2
人均國內生產總值(人民幣)	58,837	68,024	75,109	78,989	73,297
人均國內生產總值 增長率(%)	12.0	15.6	10.4	5.2	(7.2)
年底常住人口(百萬)	18.2	18.6	18.9	19.2	23.0 <sup>1</sup>
城市家庭人均可支配收入 (人民幣)	20,668	23,623	26,675	28,838	31,838

資料來源：二零零六年至二零一零年上海統計年鑒及二零一零年上海統計公報

附註1：根據二零一零年十一月一日之第六次全國人口普查—上海

#### 上海物業市場

上海統計局數據顯示，房地產投資額自二零零九年人民幣1,464億元增長至二零一零年約人民幣1,981億元，增幅為35.3%。已落成住宅物業總建築面積自二零零九年之15,200,000平方米上升至二零一零年之16,900,000平方米，增幅為約11.2%。然而，儘管落成住宅物業之總建築面積增加，上海於二零一零年錄得之已出售的住宅建築總面積由二零零九年之29,300,000平方米驟減約42.4%至二零一零年之16,900,000平方米。已出售的住宅總建築面積平均價由二零零九年每平方米人民幣12,364元升至二零一零年每平方米人民幣14,213元，增長15%。

## 董事會函件

下表載列年份所示有關上海物業市場的經挑選統計數據。

	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年
房地產投資(人民幣十億元)	127.6	130.8	136.7	146.4	198.1
已落成住宅物業建築 面積(百萬平方米)	27.5	28.4	19.0	15.2	16.9
已出售住宅物業建築 面積(百萬平方米)	26.2	32.8	19.7	29.3	16.9
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元)	184.1	270.6	160.8	362.0	239.5
住宅物業平均售價 (人民幣/平方米)	7,039	8,253	8,182	12,364	14,213

資料來源：二零零七年至二零一零年上海統計年鑒、二零一零年上海統計公報及上海市統計局

根據萊坊刊發之中國住宅市場觀察(二零一一年第四季)所述，由中國政府實施限購政策以及潛在買家持觀望態度所致，一手物業市場於二零一一年第四季交投仍然淡靜。20個主要城市之一手住宅物業總成交面積較上季下跌6.4%，或同比大幅下跌45.4%。僅數個內地城市錄得總成交面積同比上升，而其他城市之跌幅則介乎20%至73%之間(其中上海跌幅逾50%)。揭示中國來年經濟政策方針的中央經濟工作會議已於二零一一年十二月初舉行。中央政府於會中表示，其將「堅持房地產調控政策不動搖，促進房價合理回歸以及促進房地產市場健康發展」。與此同時，包括上海在內的地方政府表示，其將於二零一二年整年堅持緊縮政策(包括限購措施)。萊坊預期中國物業市場氣氛於二零一二年將維持疲弱。存貨增加及資金壓力上升將促使更多發展商割價求售，直至市場氣氛好轉。同時，預期中央政府將繼續收緊物業市場政策。除非中國經濟惡化或物業價格大幅下滑，否則中央政府將繼續嚴格規管物業市場。然而，鑑於房地產業對當地經濟有巨大貢獻，若干城市可能微調現行政策以提高自用房屋的需求。此外，房產稅可能由上海及重慶伸延至其他城市，如此將可進一步調節及促進市場的健康發展。

上海於二零一一年二月公佈其最新的購房政策。上海本市戶籍居民及可提供繳納一年所得稅或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民僅可額外購買一套住房。未能提供繳稅證明的非本市戶籍居民、擁有一套以上住房的非本市戶籍居民或擁有兩套或以上住房的本市戶籍居民禁止額外購房。

---

## 董事會函件

---

於二零一一年八月，上海市銀行業監督管理委員會宣佈禁止使用個人消費貸款購買商用物業，且商用貸款僅會於項目完成後批出。根據萊坊之第四季報告所述，由於商用物業買家毋須受住宅物業買家相同之身份限制，因此該等政策對投資者並無重大影響。然而，就進軍商用物業的發展商而言，該等政策提高了投資門檻及可增加融資困難。

如二零一一年年度回顧所述，儘管全球經濟存在不確定因素，萊坊認為中國經濟增長前景樂觀，優質商用物業需求將上揚。鑑於跨國及本地企業擴展迅速，甲級寫字樓及主要零售物業供不應求，因此董事認同萊坊預計二零一二年一線城市商用物業的租金及價格升勢持續的看法。上海甲級寫字樓的租金及價格可能跑贏大市並分別上升15%及10%。就住宅市場而言，銷售低迷及存貨高企將增添發展商的資金壓力，逼使其削減房價以刺激銷售。鑑於住宅價格開始有受控跡象，董事認同萊坊預計政府進一步收緊政策可能性不大的看法。然而，現行政策預料不會在二零一二年放鬆。隨著地方政府根據其個別情況微調政策，住宅物業價格於今年將僅會輕微調整。儘管上海的豪宅交易量將大幅下降，但租金及價格預計將輕微上升。

### 風險因素

華僑城上海置地之投資存在若干風險。

#### **華僑城上海置地會因蘇河灣項目無法取得有關土地使用權屬登記證而承受法律及商業風險**

董事知悉，於最後實際可行日期，蘇河灣項目41與42街坊部分地塊之部份(總地盤面積約15,699.30平方米)之土地使用權證尚在申請階段，仍未獲得有關土地使用權證。本公司之中國法律顧問認為，由於華僑城上海置地已悉數支付土地出讓金，故華僑城上海置地在獲取41與42街坊該等部份有關部分之上海市土地使用權證方面將無任何法律障礙。作為本公司盡職調查工作之一部份，董事將密切監察取得蘇河灣項目41與42街坊上述兩幅地塊之土地使用權證之進度。但無法保證能按計劃成功取得蘇河灣項目41與42街坊地塊上述部分之土地使用權證。

### 蘇河灣項目完成日期延後

蘇河灣項目的完成日期可能因開發及建築風險而延後，導致開幕延期或影響蘇河灣項目開展業務。因此，不能保證該等新業務會按計劃產生收益及現金流。此外，延遲產生收益可能影響華僑城上海置地及本集團之財務及業務表現。

### 建築材料價格波動

經擴大集團之經營業績及財務表現受建築材料價格波動所影響。由於建築材料成本於蘇河灣項目建築成本中所佔比重最大，故建築材料成本上升可能導致經擴大集團之承建商收取更高費用。鑑於中國上述建築材料成本不斷波動，故經擴大集團維持物業毛利率穩定將面臨挑戰。倘經擴大集團無法(i)以具競爭力的成本採購有關建築材料或(ii)在不影響需求量之情況下將任何或全部成本增幅轉嫁本集團客戶，則或會對經擴大集團之盈利能力構成不利影響。

### 利率波動

計息債務乃經擴大集團重要融資渠道之一，為經擴大集團提供營運所需資金。所有貸款均以人民幣計值，因此中國利率任何變動均將影響經擴大集團之融資成本。無法保證中國人民銀行不會於未來進一步調高借貸利率，從而令經擴大集團之融資成本上升。倘中國人民銀行於日後調高借貸利率，則可能對經擴大集團之業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

### 倚靠主要管理人員

華僑城上海置地業務的成功很大程度上取決於其現有主要高級僱員持續為華僑城上海置地效力。彼等大多數自加入華僑城上海置地後方始累積有關房地產行業之經驗。倘任何該等主要高級僱員不再參與經擴大集團之管理及營運，或中止全職受僱於經擴大集團，則可能對經擴大集團之財務及經營業績造成重大不利影響。此外，無法保證經擴大集團能在日後挽留該等僱員繼續效力。

董事認為，經擴大集團未來之成功相當程度上取決於經擴大集團能否吸引、挽留及激勵具豐富技能及經驗的專業人士。另外，為應付日後之擴張，經擴大集團須增聘相關資深人士。然而，無法保證本集團能夠吸引或挽留該等員工。倘經擴大集團未能吸引、挽留及激勵具豐富技能及經驗的專業人士及／或遭遇人手不足的情況，則可能對經擴大集團經營及業務增長造成不利影響。

### **自然災害或惡劣天氣可能使營運中斷並損害蘇河灣項目之物業**

倘上海發生任何自然災害或出現惡劣天氣，則蘇河灣項目可能受干擾，且可能會對本集團的經營業績構成不利影響。無法保證所購保險足以悉數彌償本集團之一切直接及間接成本，包括因蘇河灣項目之物業遭受重大損害，或遭部分或全部毀壞，或上海之基建或經濟因該等事件所遭受的其他損害而導致的業務虧損。

### **經擴大集團可能缺乏物業開發資金**

物業開發屬資本密集活動，可能需要大量債務融資。經擴大集團主要結合預售、銷售所得款項、從金融機構貸款以及內部出資撥付大部份物業項目所需資金。無法保證新訂中國法律法規不會對經擴大集團物業預售及使用預售所得款項施加任何限制，包括獲預售許可前所產生之初始開支金額可能增加或不得將預售所得款項全數用於開發若干物業等。發生上述事件將延長經擴大集團資金及人力回流的時間及迫使經擴大集團尋求其他融資方法完成相關物業項目，繼而可能會對經擴大集團之現金流量、營運及財務狀況構成重大不利影響。無法保證經擴大集團日後（特別是在物業市場不景氣時）能夠及時並按可接受之條款募集足夠資金以滿足融資要求，亦可能根本無法募集資金。

經擴大集團是否能夠獲得充足資金進行土地收購及物業開發取決於經擴大集團控制範圍以外的若干因素。中國政府近年出台多項監管金融業的政策措施，進一步規管對物業開發商提供之財務資助。該等措施可能會限制經擴大集團使用銀行貸款為經擴大集團物業開發融資的靈活性及能力，故經擴大集團可能須維持較多的內部產生現金。因此，經擴大集團未必具備足夠資源為土地收購或物業開發提供資金或履行經擴大集團之融資責任，因而可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

### **於注資事項完成後，經擴大集團將倚重中國物業市場之表現，尤其是上海市之物業市場**

華僑城上海置地之蘇河灣項目位於中國上海。其成功與否很大程度上視乎中國物業市場，特別是上海市之表現。中國整體物業市場，特別是上海市場如有任何萎縮，均可對華僑城上海置地之業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。中國物業市場被認為一個波動不穩之市場。概不能保證中國，特別是上海物業市場將按過往幅度增長或會錄得增長，亦無法保證華



僑城上海置地在注資事項完成後將可從中國整體或上海物業市場之未來增長(如有)中得益。由於多項社會、政治、經濟、法律及其他因素均可影響物業市場之發展，故並不可能準確預測中國物業之需求在日後會否繼續增長。

此外，中國物業市場(包括上海市)容易受到中國政府政策之影響。中國政府不時實施之宏觀經濟緊縮措施，已經並將持續影響中國市場(包括上海市)對物業之需求。該等措施或會減少市場對物業及傢俱產品之需求。本集團不能保證中國政府不會採取其他或更加嚴苛之措施，致使中國及／或上海市物業市場進一步放緩，繼而影響經擴大集團之業務及前景。

### 與經擴大集團有關之風險

**經擴大集團依賴外部承建商及供應商之表現，才可按時及以達其指定質量標準之情況下交付其項目。**

本集團或華僑城上海置地均不會為其項目進行建築工程。兩者均會外聘建築承建商、註冊工程監督公司、服務提供者及供應商，向其提供建築及相關服務、各類建築材料以及其他服務(如設計及室內裝修)，本集團及華僑城上海置地透過各項目公司之建築部門對相關服務及材料進行監察。一般透過邀請招標方式甄選承建商。

不能保證由任何該等外部承建商及供應商提供之服務或供應之材料，將經常達致滿意水平或符合經擴大集團質量要求。倘外部承建商及供應商表現未達標，或任何該等承建商或供應商遇到財政、經營或管理困難及／或導致任何實際或潛在糾紛，此可能中斷經擴大集團物業發展之施工進度，而經擴大集團可能就採取補救措施(包括更換該等承建商或供應商)而產生額外成本，以及因延誤物業發展竣工及交付而向客戶應付潛在補償。此外，經擴大集團因物業發展及交付出現延誤，其聲譽可能受損及產生額外財政成本。請亦參閱下文「與中國物業開發有關之風險」一節之風險因素。

與中國物業開發有關之風險

*經擴大集團之業務受廣泛的政府法規規管。*

經擴大集團均在中國從事房地產開發。中國房地產開發須遵守廣泛政府規定。與中國其他物業發展商一樣，經擴大集團必須遵守中國法律及法規規定之多項規定，包括地方機關為實施該等法律及法規而制定之政策及程序。倘經擴大集團牽涉任何不合規事件，經擴大集團可能會遭受多項監管或行政罰款，而該等事件或會對經擴大集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

特別是，中國政府通過施加行業政策及其他經濟措施，例如管制物業開發之土地供應或對外匯、物業融資、稅務及外商投資實施其他規管，對中國房地產行業的發展施加大量直接或間接之影響。透過該等政策及措施，中國政府或會限制或減少物業開發的土地供應，上調商業銀行基準利率，進一步限制商業銀行向物業發展商及置業人士放貸，增收額外稅項(如物業稅及物業銷售稅)以及限制外商投資中國房地產業。中國政府實施之多項房地產政策均屬史無前例，且預期將會不時修改及改善。政治、經濟及社會因素改變亦可能導致該等政策進一步調整。修改及調整過程不一定為經擴大集團之營運或日後業務發展帶來正面影響。無法保證中國政府日後將不會採取額外及更嚴厲之行業政策、法規及措施。倘經擴大集團未能調整其業務以適應針對房地產業不時生效之新政策、法規及措施，有關政策變動可能使經擴大集團之業務中斷或導致經擴大集團產生額外成本，則經擴大集團之業務前景、經營業績及財務狀況或會受到重大不利影響。

*中國政府為遏止物業投機活動而計劃實施的政策、法規及措施，可能對經擴大集團之業務造成影響。此外，中國政府日後可能採取其他措施減慢物業開發行業增長速度。*

作為物業發展商，經擴大集團之業務在各方面實際受到多項政府法規所規限，並極易受中國政府實施之規管措施及政策舉措之變動所影響。以往，中國政府已推出連串政策及措施以遏止物業發展過熱，打擊住宅物業市場的投機活動。此等措施其中包括以下各項：

---

## 董事會函件

---

- 收緊物業發展商之借貸規定；
- 規定地方政府於任何年度審批作住宅物業發展的土地供應至少70%須用作發展中低成本及中小戶型廉租物業；
- 採納「70/90政策」，此規定要求於二零零六年六月一日或之後獲審批或興建之住宅項目總建築面積的至少70%須由每單位總建築面積少於90平方米之單位組成；
- 就首套住房買家而言，相關物業之購買價最低首期付款增至30%，此舉可能令客戶難以負擔經擴大集團之物業；
- 就第二套住房買家而言，增加(i)最低首期付款至相關物業購買價之60%；及(ii)最低按揭貸款利率為有關中國人民銀行借貸基準利率之110%。倘購買另一個住宅單位之買家的任何其他家庭成員(包括買家、其配偶及彼等18歲以下子女)以銀行貸款作為購買住宅單位的資金，則將被視為第二套住房買家；
- 暫停發放用於購買第三套或以上住房之貸款；
- 對不能出具一年以上繳納當地稅項或社會保險費證明之非本地居民，暫停發放用於購買當地住房之貸款；
- 就商用物業買家而言，(i)禁止銀行為購買任何預售物業提供融資；(ii)將最低首期付款比例提高至相關物業購買價之50%；(iii)將按揭貸款利率提高至中國人民銀行相關基準利率之110%；及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等按揭貸款的還款期不得超過10年；
- 就商住兩用物業之買家而言，將最低首期付款比例提高至相關物業購買價之45%，其他條款則與商用物業相若；
- 規定物業發展商之取地首期付款比例不得少於土地出讓金的50%，且一般要求分期繳納餘款之期限不超過一年；
- 就持有期少於五年之物業按其轉售之全部銷售所得款項徵收營業稅；

---

## 董事會函件

---

- 禁止提前轉讓未竣工物業；
- 限制每月按揭供款至個別借款人每月收入50%及限制每月總還債金額至個別借款人每月收入55%；
- 對土地使用權出讓合同訂明開始日期起計一年並無發展之土地徵收土地閒置費及取消閒置兩年或以上土地之土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證項目之批文；及
- 禁止授出興建別墅住宅用地及限制供應興建高端住宅物業用地。

國務院於二零一一年一月二十六日頒布《國務院辦公廳關於進一步做好關於房地產市場調控工作有關問題的通知》，收緊對房屋土地之供應。於二零一一年一月二十八日，上海及重慶開始試行徵收物業稅。包括北京、上海、成都及無錫等三十四個城市已頒佈限制購置房屋之地方措施。

### **經擴大集團面臨來自其他房地產發展商之激烈競爭**

近年來，大量物業發展商開始在中國（主要於一、二線城市）開展物業發展與投資項目，當中包括多家香港領先的物業發展商及其他海外物業發展商，其中部分發展商可能比經擴大集團擁有更優秀的往績記錄、更充足的財務、土地及其他資源、更高的品牌認知度及更大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施以限制物業發展行業的增長及防止出現過熱情況，導致物業發展商之間對土地的爭奪進一步加劇。

物業發展商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本及建築成本上升、物業過度供應、房價下降或該等物業無法售出、相關中國政府部門批准或審核新物業開發項目的速度放慢以及聘用或挽留合資格人才的管理成本增加，上述任何事件均可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。倘經擴大集團不能比競爭對手更高效地對其業務所在市場的市況變化作出反應，則經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

---

## 董事會函件

---

**近期中國經濟增長下滑及出現全球金融危機可能影響經擴大集團之業務。其可能限制經擴大集團向其供應營運資金以滿足其流動資金需求，並對其財務狀況和經營業績造成重大不利影響。**

本集團於資本密集行業經營，以往主要透過預售及銷售物業所得款項、租金收入、從金融機構貸款及股東出資及墊款支付營運資金及流動資金需求，預期未來繼續以此等途徑支付營運資金及資本開支。但中國地產市場近年因市況及物業銷量及價格波動(尤其因近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差及出現全球經濟及金融危機)而出現重大波動，降低對經擴大集團所銷售物業的需求。此等因素亦引致銀行及其他金融機構不太願意向物業買家及物業開發行業的公司提供信貸。特別是，於經濟低迷或近期中國物業市場之市場增長放緩時，物業之潛在購買者或購買者更趨審慎並謹慎行事，因憂慮物業價格出現任何進一步下跌，彼等亦更可能取消或推遲購買物業之決定。

**中國爆發任何嚴重傳染性疾病的情況如未能受控，則可能會對經擴大集團之經營業績造成重大不利影響。**

中國爆發任何嚴重傳染性疾病的情況如未能受控，可能會對中國的整體營商氣氛及環境造成不利影響，進而可能對國內消費甚至中國整體國內生產總值增長造成不利影響。由於經擴大集團目前所有收益均來自其在中國經營的業務，故國內消費增長收縮或放緩或中國國內生產總值增長收縮或放緩均可能會對經擴大集團的財務狀況、經營業績及未來增長造成重大不利影響。此外，倘僱員因任何嚴重傳染性疾病而受到影響，經擴大集團可能需要採取措施防止疾病擴散。該等措施可能會對其業務造成重大不利影響或引致其業務中斷，因而對經擴大集團的經營業績造成不利影響。任何嚴重的傳染性疾病於中國擴散，亦可能影響經擴大集團一般承包商及建築公司的營運，進而可能對經擴大集團的項目進展及經擴大集團的業務及經營業績造成不利影響。

**政府對外匯兌換之管制對經擴大集團之財務狀況、經營業績及滿足外匯需求的能力可能構成重大不利影響。**

人民幣並非自由兌換的貨幣。本公司收取的收益全部均為人民幣，故需將人民幣兌換為外幣，以向股東支付股息及償還其債項。人民幣兌美元及其他外幣的匯率波動，及受(其中包括)中國政府的政策及中國及國際的政治及經濟情況變動所影響。國際要求中國政府採取更靈活的貨幣政策的壓力依然沉重，加上內地政策的因素，可能導致人民幣兌美元及其他外幣進一步及以更大的幅度升值。鑒於經擴大集團須將未來融資兌換為人民幣以供經擴大集團經營業

---

## 董事會函件

---

務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少經擴大集團兌換所得的人民幣金額。另一方面，股份的股息(如有)以及償還債項以外幣派付，則人民幣兌相關外幣的任何貶值可能對經擴大集團經營業績及財務狀況造成不利影響，並且可能減少任何有關該等其他相關外幣的現金股份股息金額。此外，進行人民幣與其他貨幣的兌換受中國政府所頒佈的若干外匯管制規則、法規及通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定的外匯銀行就流動賬交易(包括如分派溢利及支付股息予海外投資者)兌換人民幣為外幣。對就資本賬交易(包括如直接投資、貸款及證券投資)兌換人民幣為外幣的管制更為嚴格，而有關兌換須受若干限制。要求本公司以人民幣以外的貨幣支付股息予股東的規定令本公司承擔外匯風險。於現有的外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠的外幣分派股息或符合其他外匯規定。

### 與本通函有關之風險

**本通函內所載有關經濟及中國房地產行業之若干統計數字及其他資料乃源自不同官方來源及政府刊物，且未經獨立核實，故未必可靠。**

本通函內所載有關經濟及中國房地產開發行業之統計數字、行業數據及其他資料乃源自不同政府刊物。有關資料由中國及其他政府機構提供。雖然本公司相信該等資料及統計數字來源乃有關資料及統計數字之合適來源，並已合理審慎地摘錄及轉載有關資料及統計數字，且並無理由相信該等資料及統計數字屬錯誤或含有誤導成分或遺漏任何事實致使有關資料及統計數字屬錯誤或含有誤導成分，但本公司或其董事、代理及顧問不能就該等資料及統計數字之準確性或完整性向閣下作出保證或發出任何聲明。股東應審慎考慮如何權衡該等經濟及行業之相關統計數字、預測行業數據及其他資料，或對其重要性作出評估。

任何上述因素可能對經擴大集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 上市規則之涵義

由於資本投資協議根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故資本投資協議及

---

## 董事會函件

---

其項下擬進行之交易構成本公司之非常重大收購事項，並須遵守(其中包括)上市規則第14章有關股東批准之規定。

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。華僑城股份擁有香港華僑城之100%權益，香港華僑城則擁有Pacific Climax之全部已發行股本。於最後實際可行日期，Pacific Climax為本司之控股股東，擁有292,142,000股股份，佔本公司已發行股本約57.38%。因此，根據上市規則，華僑城房地產及香港華僑城均為本公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，資本投資協議構成本公司之關連交易，並須遵守(其中包括)上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。

概無董事於資本投資協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故董事無須於董事會上就批准資本投資協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由全體獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生組成之獨立董事委員會，以就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立董事委員會成員概無於資本投資協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。獨立董事委員會函件載於本通函第38頁。

本公司亦已委任中國光大為獨立財務顧問，以就資本投資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。中國光大函件載於本通函第39至58頁。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年四月十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐II廳舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁，會上將提呈決議案以考慮並酌情批准資本投資協議及其項下擬進行之交易。無論閣下能否親身出席大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格及盡快交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48小時前送達本公司之股份過戶登記處香港分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回隨附之代表委任表格後，閣下仍可按意願出席股東特別大會並於會上投票。

經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，除Pacific Climax及其聯繫人(持有292,142,000股股份權益並控制或可對該等股份行使控制權，佔最後實際可行日期本公司全部已發行股本約57.38%)須於股東特別大會上就資本投資協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票外，概無其他股東須於股東特別大會上就上述決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

股東及潛在投資者務請注意，資本投資協議須待(其中包括)上文「資本投資協議之先決條件」一段載列之若干條件達成後，方可作實。本公司無法保證資本投資協議之任何條件將可達成，故資本投資協議未必會作實。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 推薦建議

董事會(包括獨立非執行董事)認為，資本投資協議之條款屬公平合理，而資本投資協議及其項下擬進行之交易均符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成股東特別大會上將提呈有關資本投資協議及其項下擬進行之交易之決議案。

敬請閣下注意獨立董事委員會及中國光大各自之函件，當中載述有關資本投資協議及其項下擬進行之交易之推薦建議及達致其推薦建議所考慮之主要因素。

### 其他資料

亦敬請閣下留意本通函附錄所載其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
王曉雯

二零一二年三月二十三日





**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易：**  
**資本投資協議**

謹此提述本公司於二零一二年三月二十三日刊發之本通函，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易，並向閣下提供吾等對資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易就獨立股東而言是否公平合理之意見。中國光大已獲委任為獨立財務顧問，以就資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

另謹請閣下垂注本通函(i)董事會函件；(ii)中國光大函件；及(iii)附錄所載之其他資料。

經考慮資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易並計及中國光大之意見(尤其是本通函第39至58頁中國光大函件所載之因素、理由及推薦建議)後，吾等認為資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易就本公司及獨立股東而言屬公平合理，而資本投資協議及其項下擬進行之交易符合本公司及獨立股東之利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准資本投資協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

黃慧玲

代表  
獨立董事委員會  
徐建  
獨立非執行董事  
謹啟

林誠光

二零一二年三月二十三日

以下為致獨立董事委員會及獨立股東之「中國光大函件」全文，以供載入本通函而編製。



敬啟者：

**非常重大收購事項及關連交易：  
資本投資協議**

**緒言**

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就資本投資協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，據此，貴集團有條件同意向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元。注資事項的詳情載列於日期為二零一二年三月二十三日向股東發出之通函（「通函」）董事會函件（「董事會函件」）內，本函件亦為通函一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於資本投資協議根據上市規則計算之相關適用百分比率超過100%，故資本投資協議及其項下擬進行之交易構成貴公司之非常重大收購事項，並須遵守（其中包括）上市規則第14章有關股東批准之規定。

華僑城房地產為華僑城股份之全資附屬公司。華僑城股份擁有香港華僑城之100%權益，香港華僑城則擁有Pacific Climax之全部已發行股本。於最後實際可行日期，Pacific Climax為貴公司之控股股東，擁有292,142,000股股份，佔貴公司已發行股本約57.38%。因此，根據上市規則，華僑城房地產及香港華僑城均為貴公司之關連人士。故此，根據上市規則第14A章，資本投資協議構成貴公司之關連交易，並須遵守（其中包括）上市規則第14A章有關獨立股東批准之規定。

貴公司已成立由全體三名獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生組成之獨立董事委員會（「獨立董事委員會」），以考慮注資事項的公平性及合理性，並就此向獨立股東作出建議。吾等（中國光大融資有限公司）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責乃就注資事項：(i)是否在貴集團之一般及日常業務過程中進行；(ii)是否按一般商業條款訂立；及(iii)是否屬公平合理及符合貴公司及獨立股東之整體利益提供意見。

除吾等就上文所述有關委聘事宜向貴公司提供服務而收取一般專業費用外，吾等概無就此向貴集團、華僑城股份或任何彼等之聯繫人收取任何費用及利益之安排。根據上市規則第13.84條，吾等獨立於貴集團及華僑城股份或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員，或彼等各自之任何聯繫人，且與上述人士概無關連，故合資格就注資事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

吾等在制定意見及建議時依賴貴公司董事及管理層(「**管理層**」)所提供之資料及事實，以及所表達之意見，並假設該等資料、事實及意見真實準確。吾等亦已向董事尋求及取得確認，向吾等提供之資料及所表達之意見概無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無對貴集團及華僑城上海置地之業務、經營或財務狀況進行任何獨立調查。吾等已假設通函所作或提述之一切聲明及陳述於作出時屬準確及於通函日期仍屬真實。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情意見，以判斷依賴通函所載資料之準確性，以及為吾等之建議提供合理基礎。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等在制定有關訂立注資事項之意見時，已考慮下文所載主要因素及理由。在達致結論時，吾等已考慮各分析結果，並根據所有整體分析結果最終達致吾等之意見。

#### (a) 注資事項之背景及理由

##### (i) 貴集團及其對中國房地產業務的投資

貴集團將繼續發展為客戶設計及製造優質紙包裝容器及材料(包括瓦楞紙板及印刷紙箱)之紙包裝印刷業務的同時，將主要從事商業綜合區的開發和運營。

## 中國光大函件

截至最後實際可行日期止，貴集團分別擁有成都天府華僑城實業發展有限公司（「成都華僑城」）及西安華僑城實業有限公司（「西安華僑城」）的51%及25%股權。

於二零一零年九月，貴集團向成都華僑城注資人民幣588,000,000元，將其所擁有成都華僑城的股權由25%增加至51%，成都華僑城擁有位於中國四川省成都市金牛區之地塊，將開發大型綜合項目，當中包括主題公園、住宅及商業物業，建築面積約為2,250,000平方米。成都華僑城主題公園成都歡樂谷是中國西南部其中一個最具影響力的主題公園。成都華僑城於二零一一年錄得營業額約人民幣17.4億元，較二零一零年同期增長約5.5%。成都華僑城住宅物業項目之總可售建築面積約1,260,000平方米。住宅物業項目三期及四期高層正在推售。於二零一一年，住宅物業項目之合約銷售面積及收入分別約132,000平方米及約人民幣16.52億元。

西安華僑城發展項目位於陝西省西安市曲江新區，臨近多個著名風景名勝，以低密度住宅物業開發為主，並於二零一一年開始為貴集團貢獻投資收益。於二零一一年，西安華僑城推出了部分產品，包括聯排、複合、獨棟別墅等。市場對預售反應相當踴躍，合約銷售面積及收入分別約41,800平方米和約人民幣8.1億元。

下列載述(i)截至二零一一年十二月三十一日止三個年度貴集團經審核合併財務報表及(ii)貴集團總營業額明細：

(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	二零一一年 (經審核)
營業額	622,063	1,905,792	2,558,860
毛利	85,826	259,374	772,670
貴公司權益持有人應佔溢利	23,810	66,713	159,236

誠如上文所述，貴集團的營業額自二零零九年的約人民幣622,000,000元增加至二零一零年的約1,906,000,000元，及後增加至二零一一年的約人民幣25.59億元。

---

## 中國光大函件

---

(人民幣千元)	截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年 (經審核)	二零一零年 (經審核)	二零一一年 (經審核)
紙箱及紙製品銷售	622,063	777,415	814,890
綜合發展業務	—	1,128,377	1,743,970
營業額總額	<u>622,063</u>	<u>1,905,792</u>	<u>2,558,860</u>

誠如上文所述，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度，受惠於成都華僑城所貢獻營業額上升，自綜合發展業務所得營業額已成為 貴集團於二零一零年九月將其所擁有成都華僑城的股權由25%增加至51%後最主要的營業額來源，其分別佔 貴集團二零一零年及二零一一年營業額總額約59.2%及68.2%。

經與管理層討論後，吾等瞭解到 貴集團對中國房地產業務前景充滿信心，及 貴集團已蓄勢待發成為傑出的商業綜合項目開發商及運營商。為加強 貴集團的競爭優勢及提升盈利能力， 貴集團將致力物色適當的投資項目，為股東帶來最大回報。

### (ii) 有關華僑城上海置地及其土地使用權的資料

誠如董事會函件所述，華僑城上海置地於二零一零年三月一日在中國成立為有限公司，其主要在位於上海之地塊上從事商業、住宅、辦公及文化娛樂項目之開發、經營、租賃及物業管理，以及配套停車場的經營管理。

華僑城上海置地現正開發位於上海之蘇河灣項目，且持有中國上海市蘇州河北岸之三幅地塊。蘇河灣項目為獨具文化特色的綜合性商業項目，竣工後將包括高尚住宅物業、臨河低層住宅、小型辦公室／家居辦公室單位(「Soho辦公」)、精品商業處所及豪華酒店。蘇河灣項目位於上海市中心，竣工後規劃總樓面面積約為282,168平方米(地上)及約為146,671平方米(地下)。蘇河灣項目將分階段興建及竣工，故將就興建及銷售物業取得一切必要批准。預期蘇河灣項目之若干物業將於二零一二年第四季開售，並於該年度為華僑城上海置地創收。預期蘇河灣項目之開發工程於二零一六年完成，其中若干物業將由華僑城上海置地持有，日後將為其帶來穩定收入。

---

## 中國光大函件

---

截至最後實際可行日期，華僑城上海置地之股本權益由華僑城房地產全資擁有。由於 貴集團可隨時通過完成全部出資控制華僑城上海置地之董事會，從而有權控制該公司財務及經營政策。因此，根據香港會計準則第27號合併及獨立財務報表，華僑城上海置地在資本投資協議成為無條件及具約束力後被視為 貴集團之附屬公司。故 貴集團應自當日起將華僑城上海置地綜合入賬。

下文載列摘錄自通函附錄一的華僑城上海置地之主要經審核財務資料：

(人民幣千元)	二零一零年三月一日 (註冊成立日期)至 二零一零年十二月 三十一日期間		截至二零一一年 十二月三十一日 止年度
營業額	-	-	-
虧損淨額	(31,283)	(21,863)	(21,863)
	於以下年度之十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	
總資產	3,970,855	10,062,446	
總負債	2,502,138	8,615,592	
資產淨值	1,468,717	1,446,854	

吾等留意到華僑城上海置地自註冊成立以來尚未產生任何收益。由於呈列為存貨的所有物業地面平整工程剛剛開始，故二零一零年三月一日(註冊成立日期)至截至二零一一年十二月三十一日止年度期間並無出售任何華僑城上海置地物業。因此，根據香港財務報告準則，二零一零年及二零一一年分別錄得經審核虧損淨額約人民幣31,300,000元及人民幣21,900,000元。該等虧損淨額主要歸因於期內的管理成本及融資成本。

---

## 中國光大函件

---

蘇河灣項目乃興建於1街坊、41街坊與42街坊三幅土地上之大型綜合商業項目，總地盤面積約為70,979.60平方米，其明細載列如下：

用途	概約建築面積 (平方米)
酒店	33,180.00
商務	93,148.02
辦公室	94,659.53
住宅	59,849.00
輔助設備	148,003.05
總計	<u>428,839.60</u>

吾等獲管理層告知，華僑城上海置地已為1街坊(地盤面積35,560.50平方米)取得上海房地產權證，亦已為41與42街坊其中地塊(地盤面積19,719.80平方米)取得上海房地產權證。誠如貴公司的中國法律顧問告知，由於華僑城上海置地已悉數繳納相關土地出讓金，故華僑城上海置地在獲取41與42街坊地盤面積約為15,699.30平方米之餘下地塊之上海房地產權證方面將無任何法律障礙。

### **(iii) 上海房地產市場**

自中國政府於二十世紀七十年代末推出經濟改革及採取門戶開放政策，中國經濟便取得日新月異的巨大發展。隨著各行各業外資流入與日俱增，及中國於二零零一年加入世界貿易組織，經濟發展更如虎添翼。中國之國內生產總值自二零零六年約人民幣216,314億元增加至二零一零年約人民幣397,983億元，複合年增長率約為16.5%，令中國成為世界增長最快的經濟體系之一。

於二零零六年至二零一零年期間，中國之人均國內生產總值由人民幣16,500元增加至人民幣29,039元，複合年增長率為15.2%。中國城市家庭人均可支配收入至二零一零年達人民幣19,109元，較二零零九年增加約11.3%。人均國內生產總值及人均可支配收入的強勁增長顯示中國人口的購買力大幅上升。

中國房地產供應多年來穩步上升。根據中國國家統計局資料，商品房的總供應由二零零六年的558,300,000平方米增加至二零一零年的759,600,000平方米，複合年增長率為8.0%。中國商品房銷售的總收益自一九九九年約人民幣2,988億元急劇上升至二零一零年約人民幣52,479億元，複合年增長率驚人，達30%。同期，中國售出總建築面積自一九九九年約145,600,000平方米增加至二零一零年約1,043,500,000平方米，複合年增長率為19.6%。於二零一零年售出的總建築面積1,043,500,000平方米中，約930,500,000平方米乃住宅物業，較二零零九年增加約8.0%。

房地產投資總額自二零零六年的人民幣19,333億元增加逾一倍至二零一零年的人民幣48,267億元，同期複合年增長率為25.7%。售出總建築面積自二零零六年的618,600,000平方米增加至二零一零年的1,043,500,000平方米，售出總建築面積之複合年增長率為14.0%，售出住宅物業的總建築面積於二零零六年至二零一零年期間平均達90%。中國商品房平均售價自二零零六年每平方米人民幣3,367元增加至二零一零年每平方米人民幣5,029元，而同期住宅物業的平均售價則由每平方米人民幣3,119元增加至每平方米人民幣4,725元。於二零一零年售出的中國商品房平均售價乃由銷售所得總額除以售出總建築面積計算得出。

上海素以中國其中一個最重要的金融及貿易中心聞名，乃眾多跨國公司在中國設立總部的首選城市，亦為對商業、金融及文化影響舉足輕重之國際化都市。上海經濟自上世紀九十年代以來一直迅速增長。上海之國內生產總值自二零零八年的人民幣14,070億元增至二零一零年的人民幣16,872億元。預期上海將繼續受惠於外商投資，令其作為國家經濟及金融中心之領導地位更加穩固。下表載列所示年份上海的主要經濟統計數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年
國內生產總值(人民幣十億元)	1,407.0	1,504.6	1,687.2
人均國內生產總值(人民幣元)	75,109	78,989	73,297
年底常住人口(百萬)	18.9	19.2	23.0
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	26,675	28,838	31,838

資料來源：二零零八年至二零一零年上海統計年鑒；二零一零年上海統計公報



根據上海統計局資料顯示，房地產投資額自二零零九年人民幣1,464億元增長至二零一零年約人民幣1,981億元，增幅為35.3%。已落成住宅物業總建築面積自二零零九年的15,200,000平方米上升至二零一零年的16,900,000平方米，增幅為約11.2%。然而，儘管落成住宅物業之總建築面積增加，上海於二零一零年售出住宅總建築面積由二零零九年的29,300,000平方米驟減約42.4%至二零一零年的16,900,000平方米。售出住宅總建築面積平均價由二零零九年每平方米人民幣12,364元升至二零一零年每平方米人民幣14,213元，增長15%。

下表載列所示年份有關上海物業市場的主要統計數據。

	二零零八年	二零零九年	二零一零年
房地產投資(人民幣十億元)	136.7	146.4	198.1
竣工住宅物業建築面積 (百萬平方米)	19.0	15.2	16.9
售出住宅物業建築面積 (百萬平方米)	19.7	29.3	16.9
住宅物業銷售收益 (人民幣十億元)	160.8	362.0	239.5
住宅物業平均售價 (人民幣元/平方米)	8,182	12,364	14,213

資料來源：二零零七年至二零一零年上海統計年鑒；二零一零年上海統計公報；上海市統計局

**吾等之意見：**

考慮到上述情況，尤其是：

- (i) 過去幾年內，得益於 貴集團對中國房地產業務的投資， 貴集團之收益及淨溢利皆錄得大幅增長。 貴集團分佔綜合發展業務的收入及實現的收益分別由二零一零年的約人民幣1,128,400,000元及人民幣42,700,000元增長至二零一一年約人民幣1,744,000,000元及人民幣129,600,000元。因此， 貴集團的收入及 貴公司權益持有人應佔溢利分別由二零一零年的約人民幣1,905,800,000元及人民幣66,700,000元增長至二零一一年約人民幣2,558,900,000元及人民幣159,200,000元；
- (ii) 自二零一零年起，綜合發展業務的營業額已成為 貴集團營業額的主要來源，分別佔二零一零年及二零一一年 貴集團總營業額約59.2%及68.2%；

- (iii) 位於上海市中心的蘇河灣項目為獨具文化特色的地標性綜合發展項目。對蘇河灣項目進行投資，不僅能擴闊 貴集團收入基礎，亦能鞏固並進一步提升 貴集團於中國房地產市場之業務及聲望；
- (iv) 蘇河灣項目將由貴集團與華僑城股份合作開發。華僑城股份將其整體定位為從事旅遊文化業務，以及以文化、旅遊為特色的房地產業務。憑藉華僑城股份於中國物業開發及管理行業的豐富經驗，貴集團可獲華僑城股份協助開發及管理蘇河灣項目，以此降低貴集團的投資及執行風險；
- (v) 於最後實際可行日期，蘇河灣項目尚處前期規劃階段，預計於二零一二年第四季起，可獲得物業銷售收入，預計整個項目將於二零一六年完成。因此， 貴集團能縮短投資週期，並在可控投資風險下獲得更大的長期投資回報；及
- (vi) 如上海經濟及物業市場統計數據所示，過往數年，上海房地產市場商機處處，

吾等認為注資事項(i)於 貴集團日常及一般業務過程中進行；(ii)符合 貴集團整體企業策略；及(iii)符合貴公司及獨立董事整體利益。

**(b) 華僑城上海置地之物業估值(「有關物業」)**

獨立專業測量師及物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「物業估值師」)已對有關物業進行估值。相關估值報告及證書全文(「估值報告」)載於通函附錄五。

如估值報告所述，物業由華僑城上海置地持作開發用途。估值師為物業進行估值時採用直接比較法，參考市場可資比較出售交易及 貴集團提供之華僑城上海置地最新開發計劃，並就估值計及截至二零一一年十二月三十一日所耗建築成本約人民幣294,000,000元，以反映竣工開發項目之質量。吾等與物業估值師就估值方法進行商討後認為，收入法注重建成物業所產生的經濟利益，並不適用於為該等物業估值。此外，該等物業包括三塊剛進行地盤平整作業的土地，市場上可獲得可資比較銷售交易，故直接比較法能更適當地反映該等物業的市值。與物業估值師進行探討及商議後，吾等認為，直接比較法屬評估該等物業公開市值的合理方法。

物業估值師亦曾視察物業，進行相關查詢，並取得其認為必要的詳細資料。吾等已審閱並討論了物業估值師對有關物業進行估值時所採用的估值基準及假設。吾等認為物業估值師所採用的估值假設公平合理，其所採用的估值基準亦為物業估值常用基準。吾等已根據上市規則第13.80條附註(1)(d)的規定，就物業估值師及其對有關物業的估值工作進行審閱。

根據通函附錄五所載估值報告，有關物業於二零一一年十二月三十一日市值為人民幣11,074,000,000元。

**(c) 資本投資協議主要條款**

**(i) 注資事項金額**

根據資本投資協議，Great Tec將以現金向華僑城上海置地注資人民幣2,232,000,000元(或其他等值貨幣)(約2,755,555,556港元)，其中人民幣1,530,000,000元將計入華僑城上海置地之新註冊資本，人民幣702,000,000元則計入華僑城上海置地之資本公積。

誠如貴公司中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規及金融法規，股本權益之任何溢價(即投資者之投資金額超逾投資者於註冊資本所佔相應權益之部份)須記入該企業之資本公積賬內。根據華僑城房地產已向華僑城上海置地繳付之註冊資本人民幣1,500,000,000元及其於完成時持有華僑城上海置地之49.5%股本權益計算，Great Tec將持有之相應註冊資本將為人民幣1,530,000,000元。總注資額人民幣2,232,000,000元中之人民幣702,000,000元(即超逾Great Tec於相應註冊資本所佔權益人民幣1,530,000,000元之部份)將計入華僑城上海置地之資本公積。

於最後實際可行日期及緊接注資事項前，華僑城上海置地之註冊資本為人民幣1,500,000,000元，而華僑城上海置地之股本權益由華僑城房地產全資擁有。根據資本投資協議，完成後，華僑城上海置地之註冊資本將由人民幣1,500,000,000元(相當約1,851,851,852港元)增至人民幣3,030,000,000元(相當約3,740,740,741港元)。完成後，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

根據資本投資協議，注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期注資，其中首期人民幣900,000,000元(相當約1,111,111,111港元)根據資本投資協議須由Great Tec於合資合約獲批准當日起計30日內注資。

誠如管理層告知，貴集團擬以內部資金、貸款協議項下之墊款、銀行借款及／或外部融資等方式為資本出資提供資金。

誠如董事會函件所述，貴公司將根據貸款協議向香港華僑城借入為數人民幣900,000,000元(或等值之其他貨幣)、年息3.62厘的五年期貸款。鑑於(i)貸款協議項下的利率低於市場利率(於最後實際可行日期，中國人民銀行公佈的一年人民幣貸款現行基準利率為6.56厘)；(ii)根據貸款協議借入的貸款將僅用於為注資事項出資首期款項；及(iii)除非雙方另行簽訂協議，否則貴公司毋須發行股份或證券以償還根據貸款協議借入的貸款，吾等遂認為，貸款協議的條款屬公平合理。

### **(ii) 注資金額基準(「代價」)**

誠如董事會函件所述，Great Tec根據資本投資協議作出之注資金額乃Great Tec與華僑城房地產按正常商業條款經公平磋商後釐定，且已考慮下列各項：(i)華僑城上海置地所持蘇河灣項目之地塊位於上海市中心，毗鄰蘇州河，具有悠久歷史文化及濃郁人文氣息。特別是，與蘇河灣項目毗鄰之區域規劃作高端商用物業及住宅區。貴公司預期憑藉該優越地理位置，華僑城上海置地出售蘇河灣項目之物業短期內即可獲得豐厚收入，而持有蘇河灣項目之物業就長遠而言亦可獲得穩定租金收入；(ii)注資事項可使貴集團拓闊收入來源，尤其是預期物業可於二零一二年第四季開售，從而較快地為貴集團取得投資回報；(iii)上海經濟極具發展潛力；及(iv)獨立專業估值師初步評估華僑城上海置地之物業價值及華僑城上海置地之負債。

為評估代價是否公平合理，吾等已確定39間香港上市公司(「可資比較公司」)，該等公司(i)主要於中國從事物業開發及／或投資業務及／或於該等公司之最近期刊發年報或公告或招股章程中，物業開發及／或投資業務佔其上一個財政年度合併營業收入80%以上；及(ii)市值超過500,000,000港元。

根據通函附錄一所載華僑城上海置地財務資料，吾等計算注資事項的引申市賬倍數(「市賬倍數」)(為代價除以(i)華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日之經審核合併資產淨值(約人民幣14.469億元)；與(ii)貴集團將予注資金額(約人民幣22.32億元)總和的約50.5%)為約1.20倍。

---

## 中國光大函件

---

由於華僑城上海置地於二零一一年錄得淨虧損，因此無法計算注資事項的引申市盈率(「市盈率」)。

吾等已審閱及比較可資比較公司的市賬倍數及注資事項的引申市賬倍數。可資比較公司的估值倍數已採用來自彭博及各有關公司最近期刊發的年報或年度業績公告、中期報告或中期業績公告或招股章程(如適用)所載財務數據，並根據各公司股份於最後實際可行日期的收市價及已發行股份總數按歷史基準計算。

	公司(股份代號)	主營業務	市值 (百萬港元)	市賬 倍數
1	華僑城(亞洲)控股有限公司(3366)	(i)製造及銷售紙箱及紙製品；及(ii)商業綜合區的開發和運營	1,284	0.81
2	碧桂園控股有限公司(2007)	物業開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營及主題公園業務	42,985	1.42
3	廣州富力地產股份有限公司(2777)	在中國開發優質商住物業以供銷售，以及在廣州、北京等城市開發酒店、辦公樓及購物商場	23,626	1.05
4	雅居樂地產控股有限公司(3383)	物業開發、物業管理、酒店管理、酒店管理及裝飾服務	24,729	1.14
5	遠洋地產控股有限公司(3377)	房地產開發、建築、整修及裝飾工程、物業投資、物業管理及酒店經營業務	17,092	0.49
6	瑞安房地產有限公司(272)	物業開發及投資	14,315	0.51
7	SOHO中國有限公司(410)	房地產開發項目投資	23,560	1.08
8	北京北辰實業股份有限公司(588)	物業投資、租賃、土地及物業開發、零售業務、酒店經營及提供餐飲服務	8,630	0.30

## 中國光大函件

	公司(股份代號)	主營業務	市值 (百萬港元)	市賬 倍數
9	綠城中國控股有限公司 (3900)	發展優質住宅物業，主攻中國中高收入居民	7,021	0.67
10	合景泰富地產控股有限公司(1813)	物業開發、投資及提供物業管理服務	10,430	0.77
11	眾安房產有限公司(672)	物業開發、租賃及酒店營運	2,044	0.43
12	首創置業股份有限公司 (2868)	物業開發及酒店投資營運	3,720	0.72
13	盛高置地(控股) 有限公司(337)	物業及酒店開發、物業投資、物業管理及教育	1,411	0.32
14	建業地產股份有限公司 (832)	在中國河南省從事住宅物業開發	3,695	0.87
15	中國海外發展有限公司 (688)	物業開發及投資、房地產代理及管理，以及財務運作業務	121,117	1.72
16	華潤置地有限公司(1109)	物業開發、投資及管理以及建築及裝修服務	74,585	1.24
17	世茂房地產控股有限公司(813)	在中國從事物業開發、物業投資及酒店經營	22,286	0.78
18	合生創展集團 有限公司(754)	投資控股、物業開發及投資、物業管理及酒店營運	8,263	0.20
19	保利(香港)投資 有限公司(119)	物業開發、物業投資及管理、酒店營運及相關服務、證券投資及建築服務	13,929	0.62
20	新世界中國地產有限公司 (917)	在中國從事物業開發及投資	16,253	0.34
21	深圳控股有限公司 (604)	物業開發、投資及管理、提供運輸服務、工業及商業產品之製造及銷售	5,729	0.38

## 中國光大函件

	公司(股份代號)	主營業務	市值 (百萬港元)	市賬 倍數
22	越秀地產股份有限公司 (123)	開發、銷售及管理物業、持有投資物業、開發、經營及管理收費公路及橋樑	11,636	0.57
23	天安中國投資有限公司 (28)	物業開發及投資、物業管理及酒店營運	5,665	0.43
24	百仕達控股有限公司 (1168)	物業開發、管理及投資	2,479	0.35
25	湯臣集團有限公司 (258)	物業開發及投資、款客及消閒業務、製造膠管、證券買賣及投資控股	2,504	0.24
26	China Properties Group Ltd. (1838)	物業開發及投資、提供樓宇管理及工程諮詢服務	4,161	0.12
27	上海証大房地產有限公司 (755)	建設待售商住物業、擁有及經營酒店業務、商住物業租賃、管理及代理服務、提供旅遊及相關服務	1,915	0.38
28	上置集團有限公司 (1207)	在中國從事房地產開發	2,082	0.19
29	中國奧園地產集團股份有限公司(3883)	物業開發及物業投資	2,150	0.36
30	恒盛地產控股有限公司 (845)	在中國主要經濟城市開發及銷售優質物業	8,370	0.57
31	明發集團(國際)有限公司 (846)	在福建省及江蘇省從事物業開發業務，重點開發大型多功能商業綜合體及綜合住宅物業	10,988	1.96

## 中國光大函件

	公司(股份代號)	主營業務	市值 (百萬港元)	市賬 倍數
32	寶龍地產控股有限公司 (1238)	在中國開發及經營優質大型 多功能綜合性商業項目	4,348	0.33
33	禹洲地產股份有限公司 (1628)	開發優質住宅、零售及商用 物業，並為商住物業提供 物業管理服務	3,164	0.69
34	恒大地產集團有限公司 (3333)	在中國不同城市開發優質住 宅物業項目	50,778	1.87
35	龍湖地產有限公司 (960)	在中國從事物業開發、物業 投資及物業管理業務	45,555	2.08
36	花樣年控股集團 有限公司(1777)	物業開發業務及提供物業經 營服務、物業代理服務及 酒店服務	3,856	0.75
37	佳兆業集團控股 有限公司(1638)	主要從事物業開發、物業投 資、物業開發及項目顧問 業務	6,466	0.54
38	中駿置業控股有限公司 (1966)	主要從事物業開發、物業投 資及物業管理	4,133	1.13
39	方興地產(中國)有限公司 (817)	主要在中國從事物業投資及 開發	16,766	0.67
40	中國海外宏洋集團 有限公司(81)	物業投資及發展、租賃物業 及投資控股	14,135	2.75
		平均值		0.80
		上限		2.75
		下限		0.12
		注資事項		1.20



根據可資比較公司各自股份於最後實際可行日期之收市價，可資比較公司之市賬倍數界乎約0.12倍至約2.75倍，平均為約0.80倍。

注資事項的引申市賬倍數約1.20倍，(i)屬於可資比較公司市賬倍數範圍內；及(ii)較根據最後實際可行日期收市價計算的可資比較公司平均市賬倍數為高。

然而，經考慮下列因素及理由：

- (i) 預期上海房地產市場及旅遊業發展前景向好；
- (ii) 蘇灣河項目位於上海市中心，乃上海市獨具特色的綜合商業項目。通過投資蘇灣河項目，不僅可擴闊 貴集團收入基礎，亦可使 貴集團進一步在中國完善及發展其旅遊、物業及其相關業務，並樹立卓著聲譽；
- (iii) 貴集團可獲華僑城股份協助開發及管理蘇灣河項目，將相應減低 貴集團的投資及執行風險；及
- (iv) 預計蘇灣河項目於二零一二年第四季起，可獲得物業銷售收入，預計整個項目將分階段開發，並預期於二零一六年完成。因此，貴集團能縮短投資週期，並在可控投資風險下獲得更大的長期投資回報，

吾等認為資本投資協議條款屬公平合理，乃按一般商業條款進行且符合貴公司及股東整體利益。

**(iii) 華僑城上海置地之溢利分佔及管理**

由於 貴集團可隨時通過完成全部出資控制華僑城上海置地之董事會，從而有權控制該公司財務及經營政策。因此，根據香港會計準則第27號合併及獨立財務報表，華僑城上海置地在資本投資協議成為無條件及具約束力後被視為 貴集團之附屬公司。故 貴集團應自當日起將華僑城上海置地綜合入賬。

於完成前，Great Tec與華僑城房地產於華僑城上海置地享有的分紅比例，應為(i)Great Tec於有關時期內對華僑城上海置地之實際出資金額佔(ii)於注資事項前華僑城上海置地經雙方協定於二零一一年十二月三十一日之資產淨值人民幣2,188,000,000元(相當約2,701,234,568港元)之比例。上述經雙方協定之華僑城上海置地資產淨值人民幣2,188,000,000元乃參考(其中包括)獨立專業估值師以市場法初步評估華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日之物業價值約人民幣11,000,000,000元；貴公司亦考慮華僑城上海置地之非物業資產價值及扣除華僑城上海置地之負債；以及華僑城上海置地優越的地理位置及發展前景等因素後協定。

根據資本投資協議，華僑城上海置地之董事會於完成時將由三名董事組成，其中兩名董事(包括董事會主席)將由Great Tec委任，一名董事則由華僑城房地產委任。待Great Tec作出任何注資後但於完成前，Great Tec將有權委任華僑城上海置地之一名董事，華僑城房地產則有權委任餘下兩名董事(包括董事會主席)。Great Tec與華僑城房地產均有權推薦一名人士出任華僑城上海置地之監事。

另外，Great Tec及華僑城房地產與華僑城上海置地亦於二零一二年一月五日訂立合資合約及有關華僑城上海置地之組織章程細則。根據合資合約及組織章程細則，有關(其中包括)終止及解散華僑城上海置地；調整華僑城上海置地之註冊資本及抵押其資產；抵押股東之股本權益；以及合併與分拆華僑城上海置地之事宜須獲得華僑城上海置地全體董事一致批准。

基於上述規定，吾等認為資本投資協議將確保(i) 貴集團可就華僑城上海置地的發展及經營充分行使管理控制權；及(ii)分佔華僑城上海置地之損益按股東各自所佔華僑城上海置地股本權益比例計算。

**(d) 注資事項對 貴集團的可能財務影響**

由於 貴集團可隨時通過完成全部出資控制華僑城上海置地之董事會，從而有權控制該公司財務及經營政策。因此，根據香港會計準則第27號合併及獨立財務報表，華僑城上海置地

在資本投資協議成為無條件及具約束力後被視為 貴集團之附屬公司。故 貴集團應自當日起將華僑城上海置地綜合入賬。

**(i) 對資產淨值的影響**

根據 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之經審核合併財務報表（「**經審核財務資料**」），於二零一一年十二月三十一日 貴公司權益持有人應佔資產淨值約為人民幣1,577,900,000元。誠如通函附錄四所載經擴大集團於二零一一年十二月三十一日未經審核備考合併財務資料（「**備考財務資料**」）所述，假設注資事項已於二零一一年十二月三十一日完成， 貴公司權益持有人應佔未經審核備考經調整資產淨值將維持不變。

**(ii) 對盈利的影響**

根據備考財務資料，經擴大集團未經審核備考經調整股東應佔純利將約為人民幣115,600,000元，減少約27.4%。減少主要由於華僑城上海置地於二零一零年至二零一一年期間尚處於發展初期而錄得虧損。

然而，吾等獲管理層告知，由二零一二年第四季起華僑城上海置地將獲得銷售物業收入，而整個項目將分階段開發，並預期於二零一六年完成。據管理層預期，華僑城上海置地之未來盈利潛力將於未來數年隨著開展其他業務及銷售物業而大幅提升，繼而將進一步增加 貴集團於未來的營業額及盈利。

基於上述及預期上海房地產市場及旅遊業之前景樂觀，管理層預計於完成後注資事項將逐步對 貴集團之盈利帶來正面影響。

**(iii) 對資產負債比率的影響**

於二零一一年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率（按於年末之銀行借貸總額及關聯人士貸款除以總資產計算）為約19.6%。於完成注資事項後，經擴大集團的資產負債比率將為51.8%。有關升幅主要反映(i)華僑城上海置地約人民幣2,900,000,000元之關聯人士流動貸款；及(ii)約人民幣5,100,000,000元之關聯人士非流動貸款。

然而，根據經審核財務資料所載，經擴大集團未經審核備考經調整流動資產淨值將由於二零一一年十二月三十一日之經審核流動資產淨值人民幣327,700,000元增加至約人民幣8,817,300,000元。

經計及：—

1. 經擴大集團的未經審核備考經調整流動資產淨值將增加；
2. 注資事項的裨益，有關詳情載於上文「注資事項之背景及理由」段內；
3. 經擴大集團的資產負債比率升幅主要反映華僑城上海置地為數約人民幣51億元、將於一年以上兩年以內償還之關聯人士非流動貸款。
4. 管理層預計，華僑城上海置地將於蘇河灣項目若干物業在二零一二年年底售出後於二零一二年第四季度開始錄得收入。華僑城上海置地於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度內將可收取的銷售所得款項，預計可抵銷二零一一年十二月三十一日尚未償還的大部份關聯人士貸款。

吾等認為，(i)經擴大集團的資產負債比率升幅可以接受，不會對經擴大集團造成重大不利影響；及(ii)注資事項雖會令經擴大集團的資產負債比率上升，但仍符合經擴大集團及股東的整體利益。

**(iv) 對營運資金的影響**

根據資本投資協議，注資事項將由Great Tec於合資合約獲批准當日起計兩年內分期注資，其中首期人民幣900,000,000元（「首期付款」）（相當約1,111,111,111港元）根據資本投資協議須由Great Tec於合資合約獲批准當日起計30日內注資。

誠如管理層告知，根據貸款協議，首期付款將由香港華僑城撥付資金。鑑於(i)貴集團獲准於合資合約獲批准當日起計兩年內分期支付餘下注資金額約人民幣13.3億元；(ii)管理層預計貴集團的現有包裝業務以及其於成都華僑城及西安華僑城的投資於未來數年會為貴集團帶來穩定溢利反現金流；(iii)華僑城上海置地將於蘇河灣項目若干物業在二零一二年年底售出後於二零一二年第四季度開始錄得收入；及(iv)待取得一切必要或適當批

---

## 中國光大函件

---

准、授權、同意及許可證後，貴公司可經另行訂立協議後透過配發及發行本公司股份或證券償還根據貸款協議借入的全部或部份貸款，而不會令貴集團產生現金流出，吾等遂認為，資本投資協議不會對經擴大集團的營運資金狀況造成長期重大不利影響。

董事認為，於注資事項後，經考慮經擴大集團可獲得的財務資源，包括(i)來自貴集團現有業務及蘇河灣項目之內部產生資金；及(ii)現時可得銀行信貸，在並無不可預見之情況下，經擴大集團將有充裕營運資金應付自通函日期起計至少未來12個月之需求。

### 吾等之推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為資本投資協議符合一般商業條款、於一般及日常業務過程中進行、就獨立股東而言屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成普通決議案，以批准資本投資協議，有關詳情載於通函末隨附之股東特別大會通告。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
中國光大融資有限公司  
董事  
甘偉民  
謹啟

二零一二年三月二十三日

以下為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供收錄於本通函。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

二零一二年三月二十三日

董事會  
華僑城(亞洲)控股有限公司

敬啟者：

## 引言

以下為吾等對華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)的財務資料所編製的報告。該等財務資料包括華僑城上海置地自二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間及截至二零一一年十二月三十一日年度(「相關期間」)的綜合收益表、權益變動表及現金流量表，以及華僑城上海置地於二零一零年及二零一一年十二月三十一日的資產負債表，和相關附註(「財務資料」)，以供收錄於華僑城(亞洲)控股有限公司(「貴公司」)於二零一二年三月二十三日刊發的通函(「通函」)。該通函乃關於貴公司之間接全資附屬公司Great Tec Investment Limited(「Great Tec」)與深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)於二零一二年一月五日訂立的資本投資協議。依據該協議，Great Tec建議收購華僑城上海置地50.5%的權益。截至本報告日，華僑城上海置地之股本權益全數由華僑城房地產擁有。若該建議的資本投資得以完成，Great Tec及華僑城房地產將分別擁有華僑城上海置地50.5%及49.5%的權益。

華僑城上海置地於二零一零年三月一日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。

華僑城上海置地使用十二月三十一日作為財務報告日，其法定財務報表乃根據適用於中國企業之有關會計準則及規定編製。

華僑城上海置地自二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間之法定財務報表已由中瑞岳華會計師事務所審核。

華僑城上海置地董事已根據下文B節所載的會計政策編製相關期間的華僑城上海置地的財務報表(「相關財務報表」)。相關財務報表由畢馬威會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則進行審核。

財務資料乃由華僑城上海置地董事基於相關財務報表及香港公司條例和香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)適用披露條文編製，並無作出任何調整。

### 華僑城上海置地董事及申報會計師各自的責任

華僑城上海置地董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》，香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文，編製真實而公允的財務資料，以及就華僑城上海置地董事釐定就編製並無重大錯誤陳述(無論因欺詐或錯誤)的財務資料而言屬必要的有關內部監控負責。

我們的責任是根據我們的審核程序結果，就財務資料發表意見。

### 意見基準

就本報告而言，作為對財務資料發表意見的基準，我們已審核相關財務報表，並根據香港會計師公會頒佈的核數指引「招股章程及申報會計師」(第3.340條)進行我們認為必要的適當程序。

我們並無審核華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

### 意見

我們認為，就本報告而言，財務資料真實公允地反映華僑城上海置地相關期間的業績及現金流量和華僑城上海置地於二零一零年及二零一一年十二月三十一日的財務狀況。

## A 財務資料

- 1 自二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間以及截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合收益表

		二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
	章節B 附註		
經營收入		—	—
銷售成本		—	—
毛利		—	—
其他收入	4(a)	484	1,170
分銷成本		(4,344)	(9,114)
行政費用		(7,586)	(21,033)
經營虧損		(11,446)	(28,977)
融資成本	4(b)	(30,136)	—
除稅前虧損		(41,582)	(28,977)
所得稅費用	5	10,299	7,114
期間／年度虧損		(31,283)	(21,863)
期間／年度稅後其他綜合收益		—	—
期間／年度綜合收益總額		(31,283)	(21,863)

所列示的附註為財務報表的一部份。



## 2 於二零一零年及二零一一年十二月三十一日資產負債表

	章節B 附註	十二月三十一日	
		二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	8	2,699	3,512
遞延稅項資產	14	10,299	17,413
		<u>12,998</u>	<u>20,925</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	9	3,587,921	10,021,389
其他應收款	10	358,018	2,925
受限制現金	11	–	3,600
現金及現金等價物	11	11,918	13,607
		<u>3,957,857</u>	<u>10,041,521</u>
<b>流動負債</b>			
關聯方貸款	12	388,000	2,898,000
應付賬款及其他應付款	13	104,138	606,592
		<u>492,138</u>	<u>3,504,592</u>
<b>流動資產淨額</b>		<b><u>3,465,719</u></b>	<b><u>6,536,929</u></b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b><u>3,478,717</u></b>	<b><u>6,557,854</u></b>
<b>非流動負債</b>			
關聯方貸款	12	2,010,000	5,111,000
<b>淨資產</b>		<b><u>1,468,717</u></b>	<b><u>1,446,854</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
實收資本	15(a)	1,500,000	1,500,000
儲備		(31,283)	(53,146)
<b>權益總額</b>		<b><u>1,468,717</u></b>	<b><u>1,446,854</u></b>

所列示的附註為財務報表的一部份。

3 自二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間以及截至二零一一年十二月三十一日止年度的權益變動表

	章節B 附註	實收資本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一零年三月一日 (公司成立日)		—	—	—
實收資本	15(a)	1,500,000	—	1,500,000
期間綜合收益總額		—	(31,283)	(31,283)
於二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日		1,500,000	(31,283)	1,468,717
年度綜合收益總額		—	(21,863)	(21,863)
於二零一一年十二月三十一日		<u>1,500,000</u>	<u>(53,146)</u>	<u>1,446,854</u>

所列示的附註為財務報表的一部份。

4 自二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間以及截至二零一一年十二月三十一日止年度現金流量表

	章節B 附註	自二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所用現金	11(b)	(3,797,329)	(5,206,149)
已付所得稅		—	—
已付利息		(86,418)	(401,272)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(3,833,747)</b>	<b>(5,607,421)</b>
<b>投資活動</b>			
向關聯方提供貸款		100,000	50,000
收到關聯方償還貸款		(100,000)	(50,000)
收到利息	4(a)	484	1,170
購建物業及設備		(2,819)	(3,060)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(2,335)</b>	<b>(1,890)</b>
<b>融資活動</b>			
實收資本	15	1,500,000	—
關聯方貸款所得款項	12	2,398,000	5,611,000
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>3,898,000</b>	<b>5,611,000</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>11,918</b>	<b>1,689</b>
期初／年初現金及現金等價物		—	11,918
期末／年末現金及現金等價物	11(a)	11,918	13,607

所列示的附註為財務報表的一部份。

## B 財務報表附註

### 1 主要經營場所

華僑城(上海)置地有限公司(華僑城上海置地)於二零一零年三月一日在中國上海成立，其註冊地及主要經營場所為中國上海市閘北區光復路311號401-23室。

### 2 主要會計政策

#### (a) 合規說明

本報告所載的財務資料已根據相關財務報告準則編製，其包括香港會計師公會頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及相關詮釋。華僑城上海置地所採納的重大會計政策的進一步詳情載於本節的其餘部分。

香港會計師公會已發出多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，華僑城上海置地已於往績記錄期採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則，惟截至二零一一年十二月三十一日止的會計期間尚未生效的任何新訂及經修訂準則或詮釋除外。該等截至二零一一年十二月三十一日止的會計期間已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋載於附註22。

財務資料亦遵照香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料所示的所有會計期間一致應用。

#### (b) 編製財務報表之基準

##### (i) 主要計量方式

財務資料以華僑城上海置地的功能及呈報貨幣人民幣列示，並湊整至最接近千元。編製財務資料時所採用之計量基準為歷史成本法。

##### (ii) 估計及判斷

編製符合香港財務報告準則之財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設可影響所採用之政策及所呈報之資產、負債額及收支額。估計及相關假設乃根據相信於該等情況下為合理之過往經驗及多個其他因素而定，有關結果構成判斷有關資產及負債賬面值(該等賬面值未能直接從其他資料來源清楚得知)之基準。實際結果可能與估計有出入。

估計及基礎性假設均會被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響審閱之期間，則修訂於其審閱之期間內確認，倘修訂對現時及未來期間均有影響，則於審閱及未來期間均確認修訂。

於應用香港財務報告準則時管理層所作對本財務報表具有重大影響的關鍵假設及會計估計不確定性的主要來源已於附註21中披露。

**(c) 投資物業**

投資物業為在租賃物權益下持有或佔有已賺取租金收入及/或資本增值之土地/或建築物。這也包括了目前持有但尚未決定未來用途的土地及正在建設中並在未來將作為投資物業使用之建築物。

投資物業於財務狀況表中按成本減去累計折舊和減值損失(載於附註2(f))之後的淨值列賬。折舊是以成本減去其估計殘值(如適用)並在預計可使用年限內以直線法攤銷，並於綜合收益表中確認。

正在建造或開發作未來投資物業的物業以成本減減值虧損(載於附註2(f))列賬，直至建設或開發完成。

**(d) 物業及設備**

**(i) 物業及設備**

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及減值虧損(載於附註2(f))於財務狀況表列賬。資產之成本包括其購買價、將資產達致運作之狀況及地點作其擬定用途而引致之直接費用、在建造年度為其借用資金之成本，以及(如適用)拆卸該些項目及回復該些項目所在地點原貌之成本，以及適當比例的生產間接費用及借款成本。

華僑城上海置地在物業、廠房及設備的某部件進行替換時，如果該部件未來的經濟利益很可能流入本集團或者替換該部件的成本能被可靠的計量，則替換該部件的成本將計入該物業、廠房及設備的帳面價值。

折舊以直線法按物業、廠房及設備項目減有關項目之估計剩餘價值(如有)於其估計可使用年期中沖銷其成本計算如下：

— 汽車	5年
— 其他固定資產	5至10年

當物業及設備的一些部件有不同的使用年份時，該物業及設備的成本將以合理的基礎在各部件中分配，各部件都將單獨的計提折舊。資產的使用年限及殘值(如有)，都將每年複審。

處置或報廢物業及設備產生的利得或損失為估計出售所得款項淨值及資產帳面價值的差額，且在處置或報廢日在綜合溢利中確認。

(ii) 在建工程

在建工程乃按成本減減值虧損列帳(見附註2(f)),成本包括與建造及安裝當年產生之直接建造成本及融資成本,即使有關中國機構延遲簽發相關完工證書,當資產投入擬定用途所需的準備工作大致完成時成本不再資本化,而在建工程亦轉撥至物業及設備。

在建工程有關之折舊不予撥備,直至在建工程大部份已完成及已就緒,可作擬定用途為止。

(e) 租賃資產

倘華僑城上海置地決定根據由一項或多項交易組成的安排,於協議期間轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項,則有關安排屬於或包含租約,此乃根據有關安排性質評估而定,而不論有關安排是否為合法形式的租約。

(i) 華僑城上海置地所租用資產的分類

華僑城上海置地根據租約將持有而絕大部份所有權風險與回報已轉讓予華僑城上海置地的資產列作根據融資租約持有的資產。未將絕大部份所有權風險與回報轉讓予華僑城上海置地的租約則列作經營租約。

(ii) 經營租金支出

如華僑城上海置地使用根據經營租約持有的資產,則根據租約支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷,惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入帳方式除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租金付款總額的一部份。或然租金於所涉會計期間的損益扣除。

收購根據經營租約持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷,惟列作投資物業(見附註2(c))或待售物業(見附註2(g))除外。

(f) 資產減值

(i) 其他應收款的減值虧損

以成本或攤銷成本列示的其他應收款項將會於每個報告期末被審閱以確定是否有減值的客觀跡象。客觀的減值跡象包括華僑城上海置地發現有關以下一宗或多宗虧損事項的客觀觀察數據:

- 債務人出現重大財務困難;
- 違反合同,如未能支付或拖欠利息或本金;

- 債務人很可能將會申請破產或者進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現對債務人構成負面影響的重大改變；以及
- 權益工具投資的公允價值顯著或長期下降至低於成本。

如有任何這類跡象存在，便會厘定減值虧損並按以下方式確認：

- 以攤銷成本列賬之其他流動應收款而言，減值虧損以資產賬面值與估計未來現金流量現值(倘貼現之影響重大，以財務資產之原實際利率，即初步確認該等資產時計算之實際利率貼現)之間之差額計量。按攤銷成本列賬的金融資產凡有類似風險特徵，如過往欠付狀況相似，而並無於減值時進行個別評估，即共同進行此評估。共同評估減值的金融資產的未來現金流量，根據信貸風險特徵與其集合組別類似的資產的過往虧損情況計算。

倘於往後期間，減值虧損數額減少，而客觀而言，該減少與減值虧損確認後發生之事件有連帶關係，則減值虧損透過利潤表撥回。減值虧損撥回後不得導致資產賬面值超出過往年度在無確認減值虧損之情況下所厘定之賬面值。

除因已計入應收賬款及應收票據的交易性款項而確認的減值虧損外(該貿易應收賬款的可收回性被視為可疑，但並非完全沒有可能收回)，其他減值虧損會直接沖銷相應的資產。在此情況下，呆壞賬之減值虧損以撥備賬列記。倘華僑城上海置地認為收回應收賬款或應收票據之可能性極低，則被視為不可收回之金額會直接從應收賬款或應收票據中撤銷，而在撥備賬中就有關債務保留之相關金額會被撥回。倘之前計入撥備賬之款項在其後收回，則有關款項於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之款項均於利潤表確認。

#### (ii) 其他資產減值

於各結算日均須研究內外資訊以確定下列資產減值顯示或過往被確認之虧損不再存在或已減少之顯示：

- 物業及設備；
- 投資物業；及
- 土地使用權

若顯示該等跡象，則對該資產之可收回金額予以估計。

— 計算可收回金額

資產之可收回金額按其淨售價與使用價值之較高者厘定。在評估使用價值時，會採用反映當時市場評估貨幣之時間值及相對於該資產之風險之稅前貼現率，將估計未來現金流量貼現為現值。倘資產未能大致上獨立於其他資產產生現金流入，則其可收回金額取決於可獨立地產生現金流入之最小資產組合（即一個現金衍生單位）。

— 確認減值虧損

當資產之賬面值或其所屬之現金產生單位超過可收回金額時，須於利潤表內確認減值虧損。

就現金產生單位確認之減值虧損首先分配，用以減低現金產生單位（單位組別）所獲分配之任何其它資產之賬面值，其後用以按比例減低該單位（單位組別）其他資產之賬面值，惟某資產之賬面值不會減至低於其個別公允值減出售成本或使用價值（倘可確定）。

— 減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘用以厘定可收回金額之估計出現有利變動，則減值虧損會被撥回。商譽之減值虧損不予撥回。

減值虧損撥回僅以倘該等減值虧損從未於過往年度確認時所厘定之資產賬面值為限。減值虧損撥回於確認撥回之年度計入利潤表。

**(g) 存貨**

與物業發展活動有關的存貨歸類為流動資產，並按成本或可變現淨值兩者的較低者入賬。成本及可變現淨值按下列方式釐定：

*(i) 持作未來開發及持作待售的在建物業*

持作未來開發及持作待售的在建物業的成本為指定成本，包括土地收購成本、開發、材料及供應成本總額、工資及其他直接開支以及適當比例的費用及借貸成本（載於附註2(p)）。可變現淨值指估計售價減估計完工成本及出售物業所涉成本。

*(ii) 持作待售的已竣工物業*

由華僑城上海置地開發的已竣工物業的成本按未售出物業應佔該發展項目總開發成本的部份確定。可變現淨值指估計售價減出售物業所涉成本。

持作待售的已竣工物業成本包括所有採購成本、變更成本及其他使物業達至現時地點及狀態所涉成本。



**(h) 其他應收款**

其他應收款初步以公允值確認，其後以攤銷成本減去呆壞賬減值虧損列賬，除非應收款貼現之影響不大。於該等情況下，應收款以成本減呆壞賬減值虧損列賬。

**(i) 計息借款**

計息借款初步以公允值減應佔交易成本確認。於初步確認後，計息借款以攤銷成本列賬，而初始確認價值與贖回價值之間任何差額，加上應付利息和費用，在借款期間以實際利息法於利潤表確認。

**(j) 應付賬款及其他應付款**

應付賬款及其他應付款以公允值確認，其後以攤銷成本列賬，除非貼現影響不大。於該情況下，應付賬款及其他應付款均以成本列賬。

**(k) 現金及現金等價物**

現金及現金等價物包括銀行存款及現金、銀行及其他財務機構活期存款，以及於購入後三個月內到期，可隨時變換為確定現金數額且價值變動風險不大之短期及高度流通投資。

**(l) 僱員福利**

短期僱員福利及界定供款退休計劃供款：

- 薪金、年度獎金、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本均在僱員提供相關服務之年度內累計。如延遲付款或結算會構成重大之貨幣時間價值，則上述數額須按現值列賬。
- 根據中國有關勞動規則及法規向相關地方界定供款退休計劃作出的供款於產生之期間列支，惟已計入在建工程、在建投資物業及持作待售的在建物業但未確認為開支的款項除外。

**(m) 所得稅**

本年所得稅包括本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動。本期所得稅及遞延稅項資產和負債之變動均在利潤表內確認，惟與直接確認為其他綜合收益或權益項目相關者，則分別確認為其他綜合收益或權益。

本年所得稅是按年內應稅收入根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即資產和負債在財務報告上之賬面金額與該等資產和負債之計稅基數之差異。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦會產生遞延稅項資產。

除某些限制外，所有遞延稅項負債，及就所有遞延稅項資產而言，只要未來應課稅溢利有可能用以抵銷所動用之遞延稅項資產，即可確認。或會用於支持確認從可扣稅暫時差額產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利，包括因撥回現有應課稅暫時差額而將產生之可扣稅暫時差額，惟該等差額須與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期於預期撥回可扣稅暫時差額，或可轉回或結轉遞延稅項資產所產生之稅項虧損之同一期間內撥回。於厘定現時應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生之遞延稅項資產時亦採用相同準則，即該等差額與同一稅務機關及相同應課稅實體有關，並預期可於動用稅項虧損或抵免之某段期間(一段或多段)內撥回，則會予以計入。

遞延稅項金額是按照資產和負債賬面金額之預期實現或清償方式，根據已執行或在結算日實質上已執行之稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

華僑城上海置地會在每個結算日評估遞延稅項資產之賬面金額。倘華僑城上海置地預期不再可能獲得足夠之應稅溢利以抵扣相關之稅務利益，則該遞延稅項資產之賬面金額便會調低。倘日後有可能獲得足夠之應稅溢利，則有關減額便會轉回。

本年度稅項結餘及遞延稅項結餘及當中之變動各自分開呈列而不互相抵銷。假若華僑城上海置地擁有法定強製執行權利，使本年度稅項資產可與本年度稅項負債抵銷，並達成以下附加條件，則本年度稅項資產可抵銷本年度稅項負債，而遞延稅項資產則抵銷遞延稅項負債：

- 若屬本年稅項資產及負債，華僑城上海置地有意在淨額基準進行結算，或同步變現資產及結算負債；或
- 若屬遞延稅項資產及負債，若涉及同一稅務機關對下述實體徵收之所得稅：
  - 同一應課稅實體；或
  - 不同應課稅實體，且於各未來期間重大遞延稅項負債或資產可預期結算或收回，華僑城上海置地有意在淨額基準將本年度稅項資產變現並結算本年度稅項負債，或同步進行變現及結算。

#### (n) 撥備及或然負債

倘華僑城上海置地須就已發生之事件承擔法律或推定義務，因而預期會導致經濟效益外流，則在可以作出可靠估計時，則需就該時間或數額不定之負債計提撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計清償義務所需支出之現值計列準備。

倘經濟效益外流之可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該義務披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。倘潛在義務須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流之可能性極低則除外。

**(o) 收益確認**

收入按照已收或應收對價之公允值確認。倘經濟效益大有可能流入華僑城上海置地，而收益及成本(如適用)又能可靠地計算時，則收益於利潤表確認如下：

**(i) 物業銷售**

銷售持作待售物業所得收益於訂立買賣協定並根據協定收到相關款項，且其所有權相關風險及回報轉移給買家時確認。於收益確認日期前就已售物業收取的相關款項會計入財務狀況表的預收款項。

**(ii) 銷售貨品**

收益在貨品送達客戶場地，且客戶接收貨品及其所有權相關之風險及回報時確認。收益為扣除增值稅或其他銷售稅及折扣後之金額。

**(iii) 利息收入**

利息收入乃於應計時以實際利息法確認。

**(iv) 政府補貼**

當合理確定將可收取政府補貼，且華僑城上海置地將符合附帶條件，則政府補貼初步確認於財務狀況報表。補償華僑城上海置地所涉及開支之補貼按有系統之基準，於開支產生之同一期間確認為收益。補償華僑城上海置地所涉及資產成本之補貼從相關資產的賬面值中抵扣，其後於資產之可使用年內以抵減折舊額的方式於利潤表確認。

**(p) 借款成本**

借款成本於產生期間在利潤表內列支，惟與收購、建設或生產需要長時間才可以投入擬定用途或銷售之資產直接相關之借款成本則會資本化。其他借款成本將在發生時計入當期費用。

當符合規定資產支出產生，借款成本亦即產生，且對資產作出準備以作擬定用途或銷售所必須之活動正在進行中，則將借款成本化作符合規定資產之部份成本之資本化開始。當絕大部份對符合規定資產活動作出準備以作擬定用途或銷售所必須之活動中斷或完成，即暫停或終止借款成本資本化。

(q) 關聯方

在本財務資料中

- (a) 倘任何人士符合以下條件，則視為華僑城上海置地的關聯人士：
- (i) 該人士有能力控制或共同控制華僑城上海置地；
  - (ii) 該人士能夠對華僑城上海置地經營決策發揮重大影響；或
  - (iii) 該人士為華僑城上海置地或華僑城上海置地母公司的主要管理人員。
- (b) 符合以下條件之一的實體被視為華僑城上海置地的關聯方：
- (i) 該實體與華僑城上海置地為同一集團成員(意為母公司，附屬公司及同系附屬公司相互關聯)；
  - (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或一方為另一實體所屬集團的聯營公司或合營公司)；
  - (iii) 雙方為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一方為某第三方的合營公司，另一方為第三方聯營公司；
  - (v) 該方為一僱員退休福利計劃，且該福利計劃的受益人為華僑城上海置地的僱員或華僑城上海置地任何關聯人士；
  - (vi) 該實體被(a)項定義的人士控制或共同控制；及
  - (vii) 在(a)(i)項定義的人士對該實體的財務及經營決策發揮重大影響，或該人士為該方(或該方母公司)的主要管理人員

直系家庭成員指的是預計能影響(或被影響)該人士與該實體交易的人士。

3 經營收入

華僑城上海置地主要業務為物業開發及銷售。由於無可售存貨，因此在相關期間未有物業銷售收入。

## 4 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除/(計入)下列各項：

**(a) 其他收入**

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
銀行存款的利息收入	(225)	(355)
關聯人士借款的利息收入	(229)	(815)
	<b>(484)</b>	<b>(1170)</b>

**(b) 融資成本**

關聯方貸款的利息支出	80,970	413,116
減：資本化利息*	(59,834)	(413,116)
淨利息費用	<b>30,136</b>	<b>-</b>

\* 於二零一零年三月一日(成立日)至二零一一年十二月三十一日期間，借款成本以年利率4.85%至5.99%資本化。

**(c) 員工成本**

薪金、工資及其他福利	1,839	5,077
界定供款退休計劃供款	314	877
	<b>2,153</b>	<b>5,954</b>

華僑城上海置地的員工須參加界定供款退休計劃，該計劃由當地政府管理和運行。華僑城上海置地的退休計劃供款是按當地政府規定的一定比例的底薪計提。

**(d) 其他項目**

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
折舊及攤銷— 物業及設備	107	637
<b>5 利潤表之所得稅</b>		

**(a) 利潤表之稅項**

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
本期所得稅	—	—
遞延稅項	(10,299)	(7,114)
	<u>(10,299)</u>	<u>(7,114)</u>
	<u><u>(10,299)</u></u>	<u><u>(7,114)</u></u>

於二零一零年三月一日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間及截止二零一一年十二月三十一日年度，中國企業所得稅為根據中國法定財務報告編製的經調整不可徵收及不可扣除項目後溢利之25%徵收。

**(b) 稅項支出和會計虧損按適用稅率計算之對賬:**

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
除稅前虧損	<u>41,582</u>	<u>28,977</u>
除稅前溢利名義稅項金額	(10,395)	(7,244)
不可扣減支出之稅務影響	<u>96</u>	<u>130</u>
實際所得稅費用	<u><u>(10,299)</u></u>	<u><u>(7,114)</u></u>

## 6 董事酬金

董事酬金需根據香港公司條例第161條進行披露，相關其間沒有發生董事酬金。

## 7 最高酬金人士

其他人士的薪酬總額如下：

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	二零一一年度 人民幣千元
薪金及其他酬金	826	2,820

最高薪金人士的酬金在下列範圍內：

	二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間 人數	二零一一年度 人數
無一港幣1,000,000	5	5

## 8 物業及設備

	汽車 人民幣千元	配件及設備 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
二零一零年三月一日(成立日)	-	-	-
增置	1,777	1,029	2,806
	<u>1,777</u>	<u>1,029</u>	<u>2,806</u>
二零一零年十二月三十一日	<u>1,777</u>	<u>1,029</u>	<u>2,806</u>
<b>累計折舊</b>			
二零一零年三月一日(成立日)	-	-	-
計提	(85)	(22)	(107)
	<u>(85)</u>	<u>(22)</u>	<u>(107)</u>
二零一零年十二月三十一日	<u>(85)</u>	<u>(22)</u>	<u>(107)</u>
<b>淨值：</b>			
二零一零年十二月三十一日	<u>1,692</u>	<u>1,007</u>	<u>2,699</u>
<b>成本</b>			
二零一一年一月一日	1,777	1,029	2,806
增置	485	981	1,466
	<u>2,262</u>	<u>2,010</u>	<u>4,272</u>
二零一一年十二月三十一日	<u>2,262</u>	<u>2,010</u>	<u>4,272</u>
<b>累計折舊</b>			
二零一一年一月一日	(85)	(22)	(107)
計提	(361)	(292)	(653)
	<u>(446)</u>	<u>(314)</u>	<u>(760)</u>
二零一一年十二月三十一日	<u>(446)</u>	<u>(314)</u>	<u>(760)</u>
<b>淨值：</b>			
二零一一年十二月三十一日	<u>1,816</u>	<u>1,696</u>	<u>3,512</u>



## 9 存貨

## 在建物業

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
三月一日(成立日)／一月一日餘額	-	3,587,921
增加成本	3,587,921	6,433,468
	<u>3,587,921</u>	<u>10,021,389</u>
十二月三十一日餘額	<u>3,587,921</u>	<u>10,021,389</u>

上述包含之利息資本化金額:

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
三月一日(成立日)／一月一日餘額	-	59,834
資本化利息	59,834	413,116
	<u>59,834</u>	<u>472,950</u>
十二月三十一日餘額	<u>59,834</u>	<u>472,950</u>

在建物業乃位於中國。

於二零一零年三月一日(成立日)至二零一零年十二月三十一日和截止至二零一一年十二月三十一日借款的加權平均資本化率分別為4.85%和5.99%。

## 10 其他應收款

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
購買土地租賃使用權訂金	358,000	—
其他非貿易應收款	18	2,925
	<u>358,018</u>	<u>2,925</u>

## 11 現金及現金等價物／受限制現金

(a) 現金及現金等價物包括如下：

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
銀行存款及現金	11,918	17,207
減：受限制現金*	—	(3,600)
	<u>11,918</u>	<u>13,607</u>

\* 根據相關規例，除用於採購建築材料或支付開發費用，上海華僑城置地不能使用特定銀行帳戶的存款。

## (b) 稅前溢利調整至經營活動所得現金淨額

		二零一零年 三月一日 (成立日)至 二零一零年十二月 三十一日止期間 人民幣千元	二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
期內／年內虧損		(31,283)	(21,863)
經調整			
折舊	4(d)	107	637
其他收入	4(a)	(484)	(1,170)
融資成本	4(b)	30,136	-
所得稅費用	5	(10,299)	(7,114)
		<u>(11,823)</u>	<u>(29,510)</u>
營運現金變動：			
受限制存款增加	11(a)	-	(3,600)
其他應收款(增加)／減少		(358,005)	356,687
存貨增加		(3,528,087)	(6,020,336)
應付及其他應付款增加		100,586	490,610
		<u>100,586</u>	<u>490,610</u>
經營活動所用現金淨額		<u><u>(3,797,329)</u></u>	<u><u>(5,206,149)</u></u>

## 12 關聯方貸款

		十二月三十一日 二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
<b>流動</b>			
關聯方委託貸款(附註18)		388,000	888,000
一年內到期的長期借款		-	2,010,000
		<u>388,000</u>	<u>2,898,000</u>
<b>非流動</b>			
關聯方委託貸款(附註18)		2,010,000	7,121,000
減：一年內到期的長期借款		-	(2,010,000)
		<u>2,010,000</u>	<u>5,111,000</u>

截止至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，所有未償還借款均為無擔保。

長期借款的償還期限如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年以內	-	2,010,000
一年後但兩年內	2,010,000	5,111,000
	<u>2,010,000</u>	<u>7,121,000</u>

於二零一零年三月一日(成立日期)至二零一零年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日的實際有效利率為如下：

	二零一零年	二零一一年
關聯人士借款	<u>4.92%</u>	<u>5.99%</u>

流動及非流動借款之賬面價值與其公允價值相近。

### 13 應付及其他應付款

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付賬款	-	73,704
其他應付關聯人士款項(附註18(d))	100,000	3,024
其他應付款項及應計費用	4,138	529,864
	<u>104,138</u>	<u>606,592</u>
於十二月三十一日	<u>104,138</u>	<u>606,592</u>

附註：

(a) 於結算日，應付賬款及其他應付款中之應付賬款，其賬齡分析如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
一年內	<u>-</u>	<u>73,704</u>

(b) 其他應付款項及應計費用主要包括收到當地政府預付資金。該資金乃用於改善與維護華僑城上海置地的主要項目蘇河灣項目附近的文化遺產建築。迄今為止，華僑城上海置地已共收到人民幣511,000,000元。截止至二零一一年十二月三十一日，累計發生改善和維護費用人民幣10,267,000元。

## 14 財務狀況表內之所得稅

## (a) 即期稅項

本公司自成立日起累計虧損，故未確認即期稅項。

## (b) 遞延稅項

遞延稅項資產確認自稅項虧損，於相關期間變動如下：

	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
於三月一日(成立日)/一月一日	-	10,299
增加	10,299	7,114
	<u>10,299</u>	<u>17,413</u>

## 15 資本及儲備

## (a) 實收資本

華僑城上海置地由華僑城房地產於二零一零年三月一日在中國註冊成立，註冊資本為人民幣1,500,000,000元。

## (b) 資本管理

華僑城上海置地管理資本的主要目標是確保有能力持續經營，通過控制產品及服務定價風險及按合理成本取得融資，持續為權益持有人提供回報。

華僑城上海置地按負債權益比率監控資本架構，與業內慣例一致。負債權益比率為負債除以權益持有人應佔總權益。華僑城上海置地的債務為關聯方貸款。

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
關聯方貸款		
— 流動	388,000	2,898,000
— 非流動	2,010,000	5,111,000
負債合計	2,398,000	8,009,000
權益合計	1,468,717	1,446,854
負債權益比率	<u>1.637</u>	<u>5.535</u>

## 16 金融工具的風險分析及公允價值

華僑城上海置地正常業務過程中涉及信用、流動及利率風險。華僑城上海置地通過下文所述財務管理政策及方法管理該等風險。

## (a) 信貸風險

華僑城上海置地之信貸風險主要來自其他應收款。有關本公司面對由其他應收款項產生的信貸風險之量化披露載於此財務報表附註10。現金及現金等價物存於若干銀行及金融機構，管理層認為該等銀行及金融機構具有良好信用評級。

## (b) 流動資金風險

華僑城上海置地管理層持續檢討流動資金狀況，包括預期所得及所耗現金、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借貸到期情況與物業開發項目計劃進度，以監控華僑城上海置地的短期及長期流動資金需求。

下表詳列按訂約未貼現現金流量(包括按合約利率或(倘為浮息)結算日當時的利率計算的利息付款)及華僑城上海置地須付款的最早日期所釐定於結算日、華僑城上海置地非衍生金融負債的剩餘合約期：

	二零一零年十二月三十一日				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 要求時 人民幣千元	一年後但 兩年內 人民幣千元	兩年後但 五年內 人民幣千元
關聯方貸款(附註12)	2,398,000	2,518,901	490,970	2,027,931	-
貿易及其他應付款項 (附註13)	104,138	104,138	104,138	-	-
	<u>2,502,138</u>	<u>2,623,039</u>	<u>595,108</u>	<u>2,027,931</u>	<u>-</u>
	二零一一年十二月三十一日				
	賬面值 人民幣千元	訂約未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	一年內或 要求時 人民幣千元	一年後但 兩年內 人民幣千元	兩年後但 五年內 人民幣千元
關聯方貸款(附註12)	8,009,000	8,478,795	3,287,206	5,191,589	-
貿易及其他應付款項 (附註13)	606,592	606,592	606,592	-	-
	<u>8,615,592</u>	<u>9,085,387</u>	<u>3,893,798</u>	<u>5,191,489</u>	<u>-</u>

**(c) 利率風險**

償還華僑城上海置地銀行及關聯方貸款的利率及期限披露於財務資料的附註12。華僑城上海置地並無進行任何對沖活動管理利率風險。

估計利率變動100個基點(其他所有可變因素維持不變)將導致華僑城上海置地於自二零一零年三月一日(公司成立之日)至二零一零年十二月三十一日止期間增加虧損及減少總權益約為人民幣7,335,000元，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度減少虧損及增加總權益人民幣零元。

**(d) 公允值**

其他金融資產及負債的公允值與賬面價值相近。

**17 承擔**

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
資本承擔	10,268,912	4,788,938

**18 重大關聯人士交易**

於相關期間，與下列人士的交易視為與關聯人士的交易。

**(a) 主要管理人員酬金**

華僑城上海置地主要管理人員的酬金(包括附註7所披露已付若干最高薪僱員的金額)如下：

	自二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一一年 十二月三十日 止期間 人民幣千元	截至二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
	薪金及其他報酬	826

## (b) 華僑城上海置地與下列人士有關聯方關係：

關聯人士名稱	與華僑城上海置地關係
華僑城集團公司(「華僑城集團」)	最終控股公司
華僑城房地產	直接控股公司
華僑城(亞洲)控股有限公司(「華僑城亞洲」)	同系附屬公司
華僑城物業管理有限公司(「華僑城物業」)	同系附屬公司

## (c) 與關聯方交易

	自二零一零年 三月一日 (公司成立日) 至二零一一年 十二月三十日 止期間 人民幣千元	截至二零一一年 十二月三十一日 人民幣千元
向關聯方貸款		
— 華僑城房地產	100,000	50,000
收回關聯方貸款		
— 華僑城房地產	100,000	50,000
利息收入		
— 華僑城房地產(附註4(a))	229	815
取得關聯人士貸款		
— 華僑城房地產(附註12)	2,398,000	5,611,000
利息開支		
— 華僑城房地產(附註4(b))	89,970	413,116
接受勞務		
— 華僑城物業	—	2,337

## (d) 與關聯方結餘

	十二月三十一日	
	二零一零年 人民幣千元	二零一一年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註13)		
華僑城房地產	100,000	268
華僑城物業	—	2,756
	<u>100,000</u>	<u>3,024</u>



**19 毋須調整之結算日後事項**

於二零一二年一月五日，Great Tec Investment Limited（「Great Tec」）與深圳華僑城房地產有限公司（「華僑城房地產」）訂立資本投資協議。據此，Great Tec有條件同意向華僑城上海置地出資人民幣2,232,000,000元。完成后，華僑城上海置地之註冊資本將為人民幣3,030,000,000元，華僑城上海置地之股本權益將由Great Tec及華僑城房地產分別擁有50.5%及49.5%。

**20 母公司及最終控制公司**

於二零一一年十二月三十一日，董事認為華僑城上海置地的母公司及最終控制公司分別為成立於深圳市南山區的華僑城房地產和華僑城集團。

**21 會計估計及判斷**

於編製財務資料時所採用的估計及判斷乃根據過往經驗及其他因素（包括在有關情況下對未來事件的合理預計）評估。華僑城上海置地會作出有關未來的估計及假設，而所得會計估計極少與相關實際結果相同。對資產及負債賬面值可能有重大影響的估計及假設主要有關物業開發業務。

**(a) 在建投資物業的減值撥備**

按附註2(g)所述，華僑城上海置地的在建投資物業乃按成本或可變現淨值的較低者入賬。根據華僑城上海置地近期經驗及所涉物業性質，華僑城上海置地根據當時市況作出有關售價、在建待售物業的竣工成本及銷售物業所涉成本的估計。

倘竣工成本增加或淨銷售額減少，則可變現淨值將會減少，並可能導致已落成待售物業及持作未來發展及在建待售物業需要撥備。該等撥備需要運用判斷及估計。倘預期與最初估計不同，則物業的賬面值及撥備於有關估計轉變所涉期間相應調整。

此外，鑒於中國房地產市場的波動性及各個物業的特點，有關成本及收入的實際結果於結算日會或高或低於估計數額。增減撥備會影響來年損益。

**(b) 遞延稅項資產確認**

有關結轉稅項虧損的遞延稅項資產乃根據資產賬面值預期變現或結算的方式以於結算日已頒佈或大致頒佈的稅率確認及計算。於釐定遞延資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及多項有關華僑城上海置地經營環境的假設，且董事須作出大量判斷。有關假設及判決改變或會影響所確認之遞延稅項資產賬面值及來年淨利。

**(c) 在建物業建設成本的確認及分配**

物業開發成本於工程期間入賬列為在建物業，並將於確認物業銷售後轉撥至損益。於最終結算開發成本及有關物業銷售的其他成本前，該等成本由華僑城上海置地管理層的最佳估計預提。

開發物業時，華僑城上海置地一般分期進行。與個別階段發展直接有關的特定開支入賬列為該階段成本。各階段的共同成本會按各階段的建築面積分配至個別階段。

倘成本的最終結算及相關成本分配與最初估計不同，則開發成本及其他成本的增減會影響來年損益。

**22 截至相關期間已發出但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響**

直至該等財務報表發行日期為止，香港會計師公會已發行下列若干尚未於截至相關期間生效，且尚未於該等財務報表採納之修訂、新準則及詮釋。

	在以下日期 或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第7號(經修訂)－金融工具： 披露－金融資產轉移	二零一一年七月一日
香港會計準則第12號(經修訂)－所得稅－遞延稅項： 標的資產之回收	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號(經修訂)－財務報表披露－ 其他綜合收入披露	二零一二年七月一日
香港財務報告準則第10號－合併財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號－合營安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號－在其他主體中權益的披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號－公允價值計量	二零一三年一月一日
香港會計準則27－個別財務報表(2011)	二零一三年一月一日
香港會計準則28－合營公司及聯營公司投資	二零一三年一月一日
香港會計準則19(經修訂)－員工福利	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號(經修訂)－金融工具：披露	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號(經修訂)－金融工具：列示	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號－金融工具(2010)	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號(經修訂)－金融工具 及香港財務報告準則第7號－金融工具：披露	二零一五年一月一日

華僑城上海置地正就該等修訂、新準則及新詮釋將對初次採用期間造成之影響進行評估。至今得出之結論為採納該等準則不大可能對華僑城上海置地之經營業績及財務狀況造成重大影響。

C 結算日後財務報表

概無編製華僑城上海置地有關二零一一年十二月三十一日之後任何期間的經審核財務報表。

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一二年三月二十三日

## 1. 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須就盈虧、財務記錄及狀況於本通函以比較表列載述過去三個財政年度的財務資料及最新刊發的經審核財務狀況報表連同本集團過往財政年度之年度帳目附註。

截至二零一一年十二月三十一日止年度本集團之經審核綜合財務報表載於二零一二年三月七日刊登於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)之本公司二零一一年年報第43頁至第124頁。

截至二零一零年十二月三十一日止年度本集團之經審核綜合財務報表載於二零一一年三月四日刊登於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)之本公司二零一零年年報第42頁至第122頁。

截至二零零九年十二月三十一日止年度本集團之經審核綜合財務報表載於二零一零年四月二十三日刊登於聯交所網頁(<http://www.hkexnews.hk>)之本公司二零零九年年報第39頁至第106頁。

## 2. 債務聲明

### 借貸

下表列示於二零一二年一月三十一日(即本通函付印前為編製本債務聲明的最後實際可行日期)經擴大集團之銀行貸款、應付票據、信用證及關聯人士貸款。

	人民幣千元	千港元 等額
銀行貸款	<u>171,900</u>	<u>212,222</u>
應付票據	<u>95,366</u>	<u>117,736</u>
信用證	<u>981</u>	<u>1,211</u>
關聯人士貸款	<u>9,153,250</u>	<u>11,300,309</u>

於上述未償還銀行貸款中，約人民幣131,400,000元(相等於約162,220,000港元)由經擴大集團之附屬公司擔保。

上述應付票據約人民幣95,370,000元(相等於約117,740,000港元)由經擴大集團之附屬公司擔保，並由約人民幣42,690,000元(相等於約52,700,000港元)之現金存款抵押。

上述信用證約人民幣980,000元(相等於約1,210,000港元)由經擴大集團之附屬公司擔保。

上述關聯人士貸款約人民幣9,153,250,000元(相等於約11,300,310,000港元)為無抵押貸款。

### 或然負債

於二零一二年一月三十一日，經擴大集團並無重大或然負債。

### 可供動用銀行信貸

於二零一二年一月三十一日，經擴大集團獲銀行及關聯人士提供的信貸總額約為人民幣104.3億元(相等於約128.8億港元)，其中約人民幣1,008,200,000元(相等於約1,244,690,000港元)為可供日後動用借貸。

為編製本通函之目的，所有人民幣款項均以人民幣0.81元兌1港元的匯率轉換為港元。

除本通函所披露及集團內公司間負債外，於二零一二年一月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無未償還已發行、已授權或以其他方式設立但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或借貸性質的債務，包括未償還銀行透支及其他承兌負債(一般貿易賬除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭及抵押、或然負債或擔保。

就董事所知，自二零一二年一月三十一日起，經擴大集團的債務或或然負債並無重大變動。

## 3. 營運資金

董事認為，注資事項後，經計及經擴大集團可動用財務資源(包括內部所得資金及目前可得銀行信貸)，在並無不可預見情況下，經擴大集團將有充裕營運資金，應付由本通函日期起計至少未來十二個月之資金需求。

以下為本集團就截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年財務狀況及經營業績之管理層討論及分析：

#### 截至二零一一年十二月三十一日止年度

#### 經營業績

雖然經濟放緩且市場需求疲弱，本集團在回顧期內仍憑豐富經驗及優質產品取得理想的營運業績。截至二零一一年十二月三十一日，本集團錄得約為人民幣25.59億元之營業額，比二零一零年同期增加約34.3%；股東應佔溢利約為人民幣1.59億元，比二零一零年同期增加約138.7%。

#### 分部資料

#### 綜合發展業務

本集團分別持有成都華僑城及西安華僑城之51%及25%之股本權益。成都華僑城項目位於中國四川省成都市金牛區，將發展成綜合項目，包括主題公園、住宅及商用物業，總建築面積約為2,250,000平方米。於回顧期內，成都華僑城錄得營業額約人民幣17.4億元，比二零一零年同期增加約5.5%。成都華僑城住宅物業項目總可售面積約為1,260,000平方米，其第三及四期之高層部分現正發售。於二零一一年，住宅物業項目合約銷售面積及收入分別達到約132,000平方米及約人民幣16.52億元；結算面積及收入則分別為約140,000平方米及約人民幣15.95億元。截至二零一一年底，已訂合約之未結算面積及收入分別約為82,000平方米及約人民幣8.6億元。於二零一一年二月，成都市政府頒佈一系列限購房政策。為適應新的市況，成都華僑城擴大宣傳網絡，及時調整銷售策略，取得比二零一零年同期增加約13%之合約銷售額。成都華僑城商用物業目前可供租用面積約為47,000平方米，出租率達99%。成都華僑城旗下的成都歡樂谷主題公園，乃中國西南部最具影響力之主題公園之一。於回顧期內，該園吸引約244萬遊客到訪，比二零一零年同期增長約10%。成都歡樂谷於二零一一年五月調整入場費，並於回顧期內錄得營業額約人民幣2.18億元，比二零一零年同期增加約8%。

西安華僑城項目位於陝西省西安市曲江新區。該項目毗鄰多個著名風景區，主要由低密度住宅物業組成，並於二零一一年開始為本集團貢獻投資收益。於回顧期內，該項目部分物業已經開售，包括聯排、複合別墅與單棟別墅，市場對預售反應熱烈。訂約銷售面積及收入分別為約41,800平方米及人民幣8.10億元。結算面積及收入則分別為約40,600平方米及約人民幣7.76億元，已訂約之未結算面積及收入分別約為1,200平方米及約人民幣3400萬元。截至二零一一年六月底，西安華僑城購入與原本地塊相連之兩幅土地，將總地盤建築面積增至約137,000平方米。

### 紙包裝業務

本集團在包裝及印刷業有超過20年經驗，在中國經濟最發達地區珠江三角洲及長江三角洲共設有四個生產基地及數間分公司，並已樹立「華力」品牌，擁有忠實客戶群及良好市場信譽。於回顧期內，紙包裝業務錄得人民幣8.15億元之營業額，比二零一零年同期上升約4.9%。股東應佔溢利約為人民幣2,964萬元，比二零一零年同期上升約23.4%。

於回顧期內，即使飽受日本大地震與歐美經濟動蕩等衝擊，本集團仍憑有效策略達至年產量約152,000噸。產品平均售價在年內頗為穩定。本集團在中國惠州市的生產基地持續招攬知名品牌客戶，並迅速達到相對穩定的銷量。同時，在湖北省武漢市及江蘇省昆山市之兩間新分公司亦加大力度拓展鄰近地區市場，積極擴闊市場佔用率。除推出新產品外，本集團亦與創意文化產業密切合作，促進產品創新。我們的紙質文化創意產品獲選為廣東省文化產業「十二五規劃」的重點項目之一。此外，本集團亦在若干廠房試行供應商管理庫存之管理模式，改善客戶服務並提高競爭力。

### 流動資金、財政資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣2,290,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,044,000,000元）。於二零一一年十二月三十一日，本集團的流動資產總額為人民幣3,064,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,953,000,000元），而流動負債為人民幣2,736,000,000元（二零一零年十二月三十一日：人民幣2,799,000,000元）。二零一一年十二月三十一日的流動比率為1.12倍，而二零一零年十二月三十一日則為1.06倍。本集團一般以內部產生資金及銀行提供的信貸作為業務的營運資金。

於二零一一年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣173,000,000元，其中並無定息貸款(二零一零年十二月三十一日，未償還銀行貸款為人民幣72,670,000元，其中無定息貸款)。於二零一一年十二月三十一日，本集團的銀行貸款年利率介乎0.99%至2.33%。(截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款年利率介乎0.95%至1.52%)。部分銀行貸款由本公司若干附屬公司提供擔保。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及銀行貸款之借貸總額除以總資產)於二零一一年十二月三十一日約為20%，較二零一零年十二月三十一日的27%下跌約7%。

本集團於二零一一年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額中港元約佔100%(二零一零年十二月三十一日：港元約佔100%)。本集團於二零一一年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔91%(二零一零年十二月三十一日：98%)，港元約佔8%(二零一零年十二月三十一日：2%)，以及美元約佔1%(二零一零年十二月三十一日：0%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健，且具備充裕的現金及銀行信貸額以應付承擔及營運資金所需。本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無因匯率波動而使其營運或流動資金遭受任何重大困難或影響。截至二零一一年十二月三十一日止年度，除若干外匯遠期合約以減低外匯風險外，本集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

#### 財務政策及外幣風險

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無因匯率波動而使其營運或流動資金遭受任何重大困難或影響。截至二零一一年十二月三十一日止年度，除訂有若干外匯遠期合約以減低外匯風險外，本集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

#### 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團銀行貸款由其附屬公司華力控股有限公司、榮添投資有限公司、銳振有限公司、興永投資有限公司、匯駿發展有限公司、Forever Galaxies Limited、裕冠國際有限公司及Miracle Stone Development Limited提供擔保，總額為人民幣124,874,000元。

#### 資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團尚未履行且未於合併財務報表撥備之資本承擔約為人民幣2,276,485,000元，包括已訂約及已授權但未訂約資本承擔。



## 僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用約2,800名全職員工。員工的基本薪酬經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定，給予全體員工同等機會。員工的薪酬維持於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況每年檢討薪酬。董事薪酬按市況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，本集團亦根據本集團的業績及個別員工表現提供酌情花紅。

本集團並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大勞資問題或令業務中斷，且本集團在招攬及挽留具經驗員工方面並無遭遇任何困難。本集團與其員工維持良好關係，大部份高級管理層已為本集團工作多年。

## 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

## 利息開支

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約人民幣5,549萬元(二零一零年：約人民幣2,626萬元)，較二零一零年同期增加約111.3%。其中：綜合開發業務利息開支約人民幣5,356萬元，較二零一零年同期增加約118.8%，主要為成都華僑城於二零一零年九月二十一日成為本集團之非全資控股公司，致使其只有約三個月的費用計入去年合併財務報表中；紙包裝業務利息開支約人民幣193萬元，較二零一零年同期增加約人民幣15萬元。

## 股息

董事會議決建議派發截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股7.30港仙(二零一零年：每股3.00港仙)。

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度

## 經營業績

於二零一零年十二月三十一日，本集團總資產達人民幣6,028,000,000元，權益總額達人民幣2,044,000,000元，較二零零九年十二月三十一日增加約194.1%。本集團於二零一零年實現銷售人民幣1,906,000,000元，較二零零九年增加約206.4%。股東應佔溢利為人民幣66,710,000元，較二零零九年上升約180.2%；每股基本盈利為人民幣0.15元，而二零零九年則為人民幣0.08元。

於回顧期內，本集團之毛利率約為13.6%（二零零九年：約13.8%），較二零零九年同期減少0.2%。成都華僑城之毛利率約為14.2%。除該因素，紙包裝業務毛利率約為12.7%，較二零零九年同期減少1.1%，主要由於原材料平均價格較二零零九年同期上漲導致銷售成本上升所致。股東應佔淨利潤率約為3.5%（二零零九年：約3.8%），較二零零九年減少0.3%。

## 分部資料

### 旅遊、地產及其相關業務

截至二零一零年十二月三十一日止年度，開發和經營旅遊主題公園、開發及銷售住宅，以及開發及管理物業為本集團帶來收益達人民幣1,128,377,000元，分部純利為人民幣42,693,000元。收益及溢利增加主要由於向成都華僑城及西安華僑城增資所致。

### 製造及銷售紙箱及紙製品

截至二零一零年十二月三十一日止年度，製造及銷售紙箱及紙製品之收益及溢利分別為人民幣777,415,000元及人民幣24,020,000元。收益穩步上揚，乃由於國內包裝業務需求增加及產品售價上升。

### 重大投資、重大收購及出售

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大投資及重大收購及出售。

## 展望及未來計劃

展望將來，全球經濟形勢仍未明朗，董事預計全球經濟將繼續穩步回暖，包裝產品需求逐步提升，本集團將繼續通過強化內部管理、加強高附加值產品開發及銷售策略以及積極擴闊客戶群等措施，不斷增強本集團於紙包裝行業的市場份額及競爭力。

於二零一一年，成都華僑城將繼續推進各項業務。地產項目方面將陸續推出第三期低密度住宅。成都華僑城主題公園二期也在積極籌備中，有望於二零一二年開業。鑑於可支配收入不斷提高及消費能力與日俱增，本集團亦正考慮調高主題公園的門票價格。本公司對成都華僑

城項目的長遠發展相當樂觀，相信此項目能給本公司帶來理想的回報。此外，西安華僑城亦如期在有關地塊開始施工，預期將於二零一一年竣工，為本集團帶來投資收益。

本公司將在穩健發展紙包裝業務的同時，致力物色符合本公司戰略規劃的其他項目。管理層相信，憑藉本公司豐富經驗、「華僑城」品牌及充裕資源優勢，本集團定能有效加強市場競爭力，穩步提升本公司價值，努力為股東帶來長期穩定回報。

### 流動資金、財政資源及資本架構

於二零一零年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣2,044,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣695,000,000元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣2,953,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣546,000,000元)，而流動負債為人民幣2,799,000,000元(二零零九年十二月三十一日：人民幣349,000,000元)；二零一零年十二月三十一日的流動比率為1.06倍，而二零零九年十二月三十一日則為1.56倍，其中成都華僑城之流動比率為1.07倍。除該因素，紙包裝業務之流動比率為1.46倍。

流動比率下降主要為期內投資活動增加所致。本集團一般以內部產生現金流及銀行提供的信貸備用額作為業務的營運資金。於二零一零年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣72,670,000元，其中並無定息貸款(二零零九年十二月三十一日：未償還銀行貸款為人民幣127,000,000元，其中定息貸款為人民幣6,400,000元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團的銀行貸款利率為年利率0.95%至1.52% (截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款利率為年利率0.95%至5.4%)。部分銀行借貸由本公司若干附屬公司提供擔保。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)於二零一零年十二月三十一日的約27%與二零零九年十二月三十一日的約27%基本持平。

本集團於二零一零年十二月三十一日的未償還銀行貸款總額中港元約佔100% (二零零九年十二月三十一日，港元約佔95%，人民幣約佔5%)。本集團於二零一零年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔98% (二零零九年十二月三十一日：40%)，港元約佔2% (二零零九年十二月三十一日：56%)，美元約佔0% (二零零九年十二月三十一日：4%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健，且具備充裕的現金及銀行備用額以應付集團的承擔、營運資金需要。

### 財務政策及外幣風險

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無因匯率波動而對其營運或流動資金構成任何重大困難或影響。截至二零一零年十二月三十一日止年度，除若干外匯遠期合約以緩和其外匯風險外，本集團並無採用任何重大財務工具進行對沖。

### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團銀行貸款由其附屬公司華力控股有限公司、榮添投資有限公司、銳振有限公司、興永投資有限公司、匯駿發展有限公司、Forever Galaxies Limited、裕冠國際有限公司及Miracle Stone Development Limited提供擔保，總額為人民幣1,534,299,000元。

### 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團尚未履行且未於合併財務報表撥備之資本承擔為人民幣2,286,299,000元，包括已訂約及已授權但未訂約之資本承擔。

### 僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用約2,900名全職員工。員工的基本薪酬經參考行業薪酬水平、員工個人經驗及表現後釐定，給予全體員工同等機會。員工的薪酬維持於具有競爭力的水平，並按相關勞工市場及經濟狀況每年檢討薪酬。董事薪酬按市場情況及各董事須承擔的責任等多項因素釐定。除基本薪酬及法律規定的法定福利外，本集團亦根據本集團的業績及個別員工表現提供酌情花紅。本集團並無因勞工糾紛而令其與員工出現任何重大問題或令業務中斷，且本集團在招攬及挽留具經驗員工方面並無面臨任何困難。本集團與其員工維持良好關係，大部份高級管理層已在本集團工作多年。本集團於其首次公開發售時採納購股權計劃。於二零一一年三月一日，本公司根據該計劃授出共19,300,000份購股權，其中6,810,000份購股權於二零一零年年內已獲行使。

## 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

## 利息開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約為人民幣26,260,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止年度為人民幣3,200,000元，其中成都華僑城利息開支約人民幣24,480,000元，撇除此費用，紙包裝業務利息開支減少約人民幣1,420,000元，主要為期內平均貸款餘額下降所致。

## 股息

董事會決議建議派發截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息為每股3港仙(二零零九年：每股2.36港仙)。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 經營業績

於二零零九年十二月三十一日，本集團總資產達人民幣1,177,000,000元，權益總額達人民幣695,000,000元，較二零零八年十二月三十一日增加29.4%。本集團於二零零九年實現銷售人民幣622,000,000元，較二零零八年下降18.5%。股東應佔溢利為人民幣23,810,000元，較二零零八年上升43.5%；年內每股基本盈利為人民幣0.08元，而二零零八年則為人民幣0.07元。

於回顧期內，毛利率約為13.8%(二零零八年：約11.7%)，較二零零八年同期上升2.1%，主要由於原材料平均價格較二零零八年同期下降導致銷售成本減少。本公司權益持有人應佔淨利潤率約為3.8%(二零零八年：約2.2%)，較二零零八年增加1.6%。

## 分部資料

本集團之主要業務為製造及銷售紙箱及紙製品。由於本集團於單一業務及地域分部經營業務，因此並無提供分部資料。

### 配售事項及認購事項

於二零零九年十一月，本公司以每股2.80港元向Pacific Climax Limited（「Pacific Climax」）發行合共57,000,000股每股0.10港元的普通股。Pacific Climax將其擁有相等數目的本公司普通股以每股2.80港元配售予獨立投資者。配售價較股份於配售及認購協議日期前於聯交所所報之收市價每股3.40港元折讓約17.65%。配售事項所得款項淨額約達155,000,000港元，擬用作本集團一般營運資金用途。

據上述及年內受讓人已行使若干購股權，於二零零九年十二月三十一日本公司已發行股本總數增加至346,750,000股股份。

### 重大投資、重大收購及出售 收購及出售

**西安華僑城增資**－於二零零九年十二月七日，本公司全資附屬公司耀豪國際有限公司（「耀豪國際」）與華僑城房地產訂立增資協議，各自有條件同意以現金方式向西安華僑城出資人民幣50,000,000元。增資完成後，華僑城房地產及耀豪國際將分別擁有西安華僑城75%及25%權益。有關交易詳情披露於本公司於二零零九年十二月七日及二零零九年十二月二十二日刊發之公告及通函。

**武漢華僑城增資及終止**－本集團亦承諾增資武漢華僑城實業發展有限公司。不過，出於優先考慮現有項目投資，以方便董事會評估該等投資之發展潛力，上述武漢華僑城投資已於二零零九年十二月十四日終止。

### 西安華僑城合營企業

於二零零九年九月十四日，華僑城房地產與本公司之全資附屬公司耀豪國際訂立合營企業協議，以成立中外合資經營公司西安華僑城。西安華僑城計劃主要在中國西安市從物業開發業務。華僑城房地產將持有西安華僑城之75%股本權益，而耀豪國際將持有西安華僑城餘下之25%股本權益。西安華僑城之註冊資本總額將為人民幣100,000,000元，將由華僑城房地產與耀豪國際各出資現金人民幣75,000,000元及人民幣25,000,000元。按上市規則之涵義，華僑城房地產為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，上述交易項下之安排構成關連交易。上述交易已遵守上市規則第14A章之規定於二零零九年十二月七日終止。有關上述交易之詳情已於本公司於二零零九年九月十五日及二零零九年十二月七日刊發之公告及於二零零九年九月二十八日刊發之通函披露。

## 展望及未來計劃

雖然全球經濟復蘇緩慢且行業競爭不斷加劇，但隨著中國經濟穩步發展和國內消費能力的迅速回升，董事對中國及全球紙包裝行業的前景依然樂觀。展望二零一零年，預計產品需求穩步提升，紙包裝業務總體持續呈穩健增長。因此，本公司將一如既往貫徹執行業務策略，維持並加強高水準的內部管理和生產流程控制，不斷通過發掘新客戶、開發新產品及提升高毛利率產品份額增強本集團的市場競爭力。

於二零一零年，本公司的成都華僑城主題公園一期將推出多個遊樂項目，成都華僑城主題公園二期將完成項目策劃和規劃設計；成都華僑城地產方面，二期高層公寓計劃於二零一零年上半年推出，而三期部分樓盤則預計在二零一零年下半年陸續推出。公司看好成都華僑城的長遠發展，且董事相信此項目可為本公司帶來理想回報。本公司全資附屬公司耀豪國際有限公司計劃透過單獨向成都華僑城注資現金人民幣588,000,000元增加其於成都華僑城之投資。於完成注資後，耀豪國際有限公司於成都華僑城之權益將由25%增至51%，而成都華僑城將成為本公司非全資附屬公司。

同時，西安華僑城建設亦將逐步展開。本公司最終控股股東華僑城集團公司（「華僑城集團」）是以「房地產開發與經營」為主營業務的十六家中央企業之一。展望未來，本公司將以華僑城集團為依托，積極物色合適的投資機會，增加綜合開發項目的投資。

同時，本公司將繼續穩健發展紙包裝業務。管理層相信，憑藉本公司豐富經驗、「華僑城」品牌優勢，本集團定能有效加強市場競爭力，穩步提升本公司價值，努力為股東帶來長期、理想的回報。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零零九年十二月三十一日，本集團的權益總額為人民幣6.95億元（二零零八年十二月三十一日：人民幣5.37億元）。於二零零九年十二月三十一日，本集團的流動資產為人民幣5.46億元（二零零八年十二月三十一日：人民幣3.80億元），而流動負債則為人民幣3.49億元（二零零八年十二月三十一日：人民幣2.55億元）。二零零九年十二月三十一日的流動比率為1.56倍，二零零八年十二月三十一日則為1.49倍。流動比率上升的原因主要為期內營運資金增加所致。本集團一般以內部產生的現金流，以及銀行提供的信貸備用額作為業務的營運資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣1.27億元，其中定息貸款人民幣600萬元（二零零八年十二月三十一日：未償還銀行貸款人民幣9,948萬元，其中

並無定息貸款)。截至二零零九年十二月三十一日止，本集團的銀行貸款利率為年利率0.93%至5.40% (截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團的銀行貸款利率為年利率1.33%至6.56%)。部份銀行貸款由本公司若干附屬公司提供的公司擔保作為抵押。本集團的資本負債比率(即包括應付票據及貸款之借貸總額除以總資產)由二零零八年十二月三十一日的約25%上升至二零零九年十二月三十一日的約27%。

本集團於二零零九年十二月三十一日的未償銀行貸款總額中港元貸款約佔95%，人民幣貸款約佔5% (二零零八年十二月三十一日：港元佔100%)。本集團於二零零九年十二月三十一日的現金及現金等價物總額中人民幣約佔40% (二零零八年十二月三十一日：47%)，港幣約佔56% (二零零八年十二月三十一日：33%)，美元約佔4% (二零零八年十二月三十一日：20%)。

本集團的流動資金狀況保持穩健，且具備充裕的現金及可供動用的銀行備用額以應付本集團的承擔及營運資金需要。

### 財務政策及外匯風險

本集團的交易及貨幣資產主要以人民幣、港元或美元計值。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的營運或流動資金未曾因匯率波動而面臨任何重大困難或影響。截至二零零九年十二月三十一日止年度，除訂立若干遠期外匯買賣合同以減低外匯結算風險外，本集團概無採用任何重大金融工具以作對沖用途。

### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團的銀行貸款由其附屬公司Forever Galaxies Limited、裕冠國際有限公司及Miracle Stone Development Limited提供擔保，總額為人民幣126,670,000元。

### 資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團尚未履行且未於合併財務報表撥備之資本承擔為人民幣128,768,000元，包括已訂約及已授權但未訂約之資本承擔。

### 僱員及酬金政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用約近1,800名全職員工。本集團主要根據行業薪酬水準、僱員經驗及表現釐定基本薪酬，並給予全體員工平等機會。僱員薪酬維持於具競爭力水準，並會每年審閱，且參考有關勞工市場及經濟市況趨勢。董事薪酬乃根據市況及各董



事之職責等多項因素釐定。除基本酬金和法定福利以外，本集團還參考本集團業績和員工個人表現酌情發放花紅。本集團並無出現任何重大僱員問題，亦未曾因勞資糾紛令營運中斷，在招聘及挽留經驗豐富的員工時亦不曾出現困難。本集團與僱員的關係良好，大部份高級管理人員已於本集團服務多年。本集團於首次公開發售時設有購股權計劃，於二零一零年三月三十日，本公司根據該計劃授出合共19,300,000份購股權，其中1,710,000份購股權已於二零零九年度獲行使。

### 或然負債

截至二零零九年十二月三十一日止，本集團無或然負債。

### 利息開支

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團的利息開支約為人民幣320萬元，而於截至二零零八年十二月三十一日止年度則約為人民幣330萬元，利息開支減少主要由於年內貸款利率下降所致。

### 股息

董事會決議建議派發截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息，每股2.36港仙（二零零八年：每股2.0港仙）。

以下載列經擴大集團之未經審核備考財務資料，以顯示注資事項之影響，僅作為說明用途。

## A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

### (1) 未經審核備考財務資料緒言

以下經擴大集團之未經審核備考財務資料中，備考合併資產負債表乃基於假設向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)之注資人民幣2,232,000,000元已於二零一一年十二月三十一日完成而編製，備考合併利潤表及備考合併現金流量表乃基於假設該等注資於截至二零一一年十二月三十一日止年度開始而編製。隨附經擴大集團未經審核備考財務資料乃為說明對華僑城上海置地進行注資(「注資事項」)所產生之影響而編製。注資事項詳情載於本通函所載董事會函件一節。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第4.29(1)條及第14.69(4)(a)(ii)條編製，惟僅作說明用途。

經擴大集團之未經審核備考合併財務資料乃根據本集團於二零一一年十二月三十一日的經審核合併財務報表(摘錄自截至該日止年度之本公司年報)、華僑城上海置地的經審核財務資料(摘錄自本通函附錄一所載會計師報告)及就注資事項影響所作調整而編製。該等注資事項未經審核備考財務資料調整(i)直接與注資事項有關且與其他未來事件及決定無關及(ii)由資本投資協議條款作為事實根據。

經擴大集團的未經審核備考財務資料依據多項假設、估計及不確定因素。於該等假設中，本公司董事假設本公司能夠通過內部資金、獲得由依據本公司與香港華僑城有限公司(「香港華僑城」)於二零一二年一月五日簽訂之有條件貸款協議下的貸款、向Pacific Climax Limited和獨立第三方發行新股、銀行貸款以及其他外部融資方式等籌措足夠的資金，以在資本投資協議獲得批准兩年內完成注資事項。

經擴大集團的未經審核備考財務資料並非試圖描述若注資事項於特定日期完成，經擴大集團的實際財務狀況或業績。此外，經擴大集團的未經審核備考財務資料亦並非試圖對經擴大集團的未來財務狀況和業績作出預測。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度所載過往財務資料及本通函其他部份所載其他財務資料一併閱讀。

## (2) 於二零一一年十二月三十一日之未經審核備考合併資產負債表

	本集團 人民幣千元	華僑城 上海置地 人民幣千元	合計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2(i)	備考調整 人民幣千元 附註2(ii)	經擴大集團 人民幣千元
<b>非流動資產</b>							
<b>固定資產</b>							
— 投資物業	565,953	—	565,953				565,953
— 其他物業、廠房及設備	1,400,463	3,512	1,403,975				1,403,975
— 持作自用的經營 租賃土地權益	726,263	—	726,263				726,263
	<u>2,692,679</u>	<u>3,512</u>	<u>2,696,191</u>				<u>2,696,191</u>
無形資產	221	—	221				221
商譽	266,625	—	266,625			2,081	268,706
於聯營公司的權益	80,934	—	80,934				80,934
其他金融資產	4,320	—	4,320				4,320
遞延稅項資產	95,761	17,413	113,174				113,174
	<u>3,140,540</u>	<u>20,925</u>	<u>3,161,465</u>				<u>3,163,546</u>
<b>流動資產</b>							
存貨	2,015,536	10,021,389	12,036,925			1,052,611	13,089,536
應收賬款及其他應收款	300,055	2,925	302,980				302,980
受限制現金	—	3,600	3,600				3,600
現金及現金等價物	748,393	13,607	762,000	2,232,000			2,994,000
	<u>3,063,984</u>	<u>10,041,521</u>	<u>13,105,505</u>				<u>16,390,116</u>
<b>流動負債</b>							
應付賬款及其他應付款	(1,918,981)	(606,592)	(2,525,573)	(1,332,000)			(3,857,573)
預收款項	(601,037)	—	(601,037)				(601,037)
銀行貸款	(92,068)	—	(92,068)				(92,068)
關聯人士貸款	—	(2,898,000)	(2,898,000)				(2,898,000)
本期稅項	(124,160)	—	(124,160)				(124,160)
	<u>(2,736,246)</u>	<u>(3,504,592)</u>	<u>(6,240,838)</u>				<u>(7,572,838)</u>
<b>流動資產淨額</b>	<u>327,738</u>	<u>6,536,929</u>	<u>6,864,667</u>				<u>8,817,278</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>3,468,278</u>	<u>6,557,854</u>	<u>10,026,132</u>				<u>11,980,824</u>

	本集團	華僑城 上海置地	合計	備考調整			經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2(i)	人民幣千元 附註2(ii)	人民幣千元
<b>非流動負債</b>							
銀行貸款	(81,070)	-	(81,070)				(81,070)
關聯人士貸款	(1,044,548)	(5,111,000)	(6,155,548)	(900,000)			(7,055,548)
遞延稅項負債	(52,522)	-	(52,522)			(315,783)	(368,305)
	<u>(1,178,140)</u>	<u>(5,111,000)</u>	<u>(6,289,140)</u>				<u>(7,504,923)</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>2,290,138</u></b>	<b><u>1,446,854</u></b>	<b><u>3,736,992</u></b>				<b><u>4,475,901</u></b>
<b>資本及儲備</b>							
股本	(48,274)	(1,500,000)	(1,548,274)		1,500,000		(48,274)
儲備	(1,529,627)	53,146	(1,476,481)		(53,146)		(1,529,627)
本公司權益持有人 應佔權益總額	(1,577,901)	(1,446,854)	(3,024,755)				(1,577,901)
非控股股東權益	(712,237)	-	(712,237)			(2,185,763)	(2,898,000)
<b>權益總額</b>	<b><u>(2,290,138)</u></b>	<b><u>(1,446,854)</u></b>	<b><u>(3,736,992)</u></b>				<b><u>(4,475,901)</u></b>

## (3) 截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核備考合併利潤表

	本集團	華僑城 上海置地	合計	備考調整		經擴大集團
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				附註1	附註2(iii)	
經營收入	2,558,860	-	2,558,860			2,558,860
銷售成本	(1,786,190)	-	(1,786,190)			(1,786,190)
毛利	772,670	-	772,670			772,670
其他收入	11,676	-	11,676			11,676
其他溢利淨額	24,057	1,170	25,227			25,227
分銷成本	(160,648)	(9,114)	(169,762)			(169,762)
行政費用	(126,268)	(21,033)	(147,301)			(147,301)
其他經營開支	(1,832)	-	(1,832)			(1,832)
經營溢利/(虧損)	519,655	(28,977)	490,678			490,678
融資成本	(55,486)	-	(55,486)	(32,580)		(88,066)
應佔聯營公司溢利	36,366	-	36,366			36,366
除稅前溢利/(虧損)	500,535	(28,977)	471,558			438,978
所得稅	(231,582)	7,114	(224,468)			(224,468)
年度溢利/(虧損)	<u>268,953</u>	<u>(21,863)</u>	<u>247,090</u>			<u>214,510</u>
以下人士應佔：						
本公司權益持有人	159,236	(21,863)	137,373	(32,580)	10,822	115,615
非控股股東權益	109,717	-	109,717		(10,822)	98,895
年度溢利/(虧損)	<u>268,953</u>	<u>(21,863)</u>	<u>247,090</u>			<u>214,510</u>

## (4) 截至二零一一年十二月三十一日止年度未經審核備考合併現金流量表

	本集團 人民幣千元	華僑城 上海置地 人民幣千元	合計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註1	經擴大集團 人民幣千元
<b>經營活動</b>					
除稅前溢利／(虧損)	500,535	(28,977)	471,558	(32,580)	438,978
經調整：					
折舊及攤銷	167,710	637	168,347		168,347
利息收入	(10,885)	(1,170)	(12,055)		(12,055)
出售固定資產收益	(3,431)	—	(3,431)		(3,431)
利息支出	55,486	—	55,486	32,580	88,066
應佔聯營公司溢利	(36,366)	—	(36,366)		(36,366)
以權益結算的股份支付的開支	9,241	—	9,241		9,241
<b>營運資金變動前之經營 溢利／(虧損)</b>	<b>682,290</b>	<b>(29,510)</b>	<b>652,780</b>		<b>652,780</b>
營運資金變動：					
受限制現金增加	—	(3,600)	(3,600)		(3,600)
存貨增加	(396,631)	(6,020,336)	(6,416,967)		(6,416,967)
貿易及其他應收款項 (增加)／減少	(33,661)	356,687	323,026		323,026
預收賬款減少	(66,436)	—	(66,436)		(66,436)
貿易及其他應付款項增加	451,526	490,610	942,136		942,136
<b>經營活動所得／(所用)之現金</b>	<b>637,088</b>	<b>(5,206,149)</b>	<b>(4,569,061)</b>		<b>(4,569,061)</b>
已付中國稅項	(241,358)	—	(241,358)		(241,358)
已付利息	(55,675)	(401,272)	(456,947)	(32,580)	(489,527)
<b>經營活動所得／(所用)之現金淨額</b>	<b>340,055</b>	<b>(5,607,421)</b>	<b>(5,267,366)</b>		<b>(5,299,946)</b>

	本集團 人民幣千元	華僑城 上海置地 人民幣千元	合計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註1	經擴大集團 人民幣千元
<b>投資活動</b>					
購入固定資產付款	(290,318)	(3,060)	(293,378)		(293,378)
向關聯人士授出新貸款	-	(50,000)	(50,000)		(50,000)
出售固定資產所得款項	10,071	-	10,071		10,071
關聯人士償還之貸款	-	50,000	50,000		50,000
已收利息	10,885	1,170	12,055		12,055
	<u>(269,362)</u>	<u>(1,890)</u>	<u>(271,252)</u>		<u>(271,252)</u>
<b>融資活動</b>					
發行股份之所得款項淨額	4,374	-	4,374		4,374
來自新銀行貸款及關聯人士 貸款之所得款項	145,926	5,611,000	5,756,926	2,232,000	7,988,926
派付股息予本公司之 權益持有人	(13,190)	-	(13,190)		(13,190)
派付股息予非控股股東	(21,990)	-	(21,990)		(21,990)
歸還貸款	(442,022)	-	(442,022)		(442,022)
	<u>(326,902)</u>	<u>5,611,000</u>	<u>5,284,098</u>		<u>7,516,098</u>
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(326,902)	5,611,000	5,284,098		7,516,098
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(256,209)	1,689	(254,520)		1,944,900
於一月一日之現金及現金等價物	1,005,358	11,918	1,017,276		1,017,276
匯率變動之影響	(756)	-	(756)		(756)
	<u>748,393</u>	<u>13,607</u>	<u>762,000</u>		<u>2,961,420</u>
於十二月三十一日之 現金及現金等價物	748,393	13,607	762,000		2,961,420

## (5) 經擴大集團未經審核備考財務資料附註

1. 該調整為本集團向華僑城上海置地注資人民幣2,232,000,000元以獲得其地50.5%權益，且假設對於備考合併資產負債表，該注資已於二零一一年十二月三十一日完成，對於未經審核備考合併利潤表及備考合併現金流量表乃基於假設該等注資於截至二零一一年一月一日已完成。該調整對經擴大集團的合併現金流量表並無持續的影響。

為該注資籌措資金，本集團已與香港華僑城簽訂有條件貸款協議。依據該協議，香港華僑城將有條件向本集團提供人民幣900,000,000元的年息為3.62%的貸款。相關貸款的年息為人民幣32,580,000元，且對經擴大集團的合併利潤表及合併現金流量表有持續的影響。

該注資將由本集團於合資合約獲批准當日起計兩年內分期出資，其中首期人民幣900,000,000元根據資本投資協議須由本集團於合資合約獲批准當日起計30日內出資。

2. 在經擴大集團的合併財務報表中，本公司併購的華僑城上海置地之可辨認資產和負債將按照香港財務報告準則第三號《企業合併》中購買會計法的要求，以公允價值列示。

對於本未經審核備考財務資料，對於購買價格的分配乃基於本公司董事對於華僑城上海置地於二零一一年十二月三十一日的可辨認資產和負債的公允價值的估計。該估計參考了於二零一二年三月二十三日簽發的華僑城上海置地在建供出售物業的物業估值報告。該物業估值報告基於市場上現有可比較交易價格。



資產和負債的實際公允價值將在實際收購日確定，且由於交易中涉及的資產和負債的公允價值的變化以及需要對交易進行進一步的分析，故該等實際公允價值可能與本未經審核備考財務資料披露的金額有重大差別。因此，實際的公允價值的分攤很可能不同於本未經審核備考財務資料披露之金額。

(i) 該調整為沖銷華僑城上海置地的實收資本和被收購前儲備的合併分錄；

(ii) 該調整乃為：

- 華僑城上海置地在建供出售物業的公允價值調整(人民幣1,052,611,000元)；

人民幣千元

載於本通函附錄一之在建供出售物業的賬面價值	10,021,389
載於本通函附錄五之在建供出售物業的市場價值	11,074,000
公允價值調整	1,052,611

- 確認非控股股東權益人民幣2,185,763,000元以及人民幣2,801,000元的商譽。該商譽為本集團所支付的對價與本集團所佔華僑城上海置地可辨認淨資產的公允價值之差額。該非控股股東權益金額以及商譽的金額將依據在實際收購日的可辨認淨資產的公允價值而確定。

	人民幣千元	人民幣千元
支付的對價的公允價值		2,232,000
收購的淨資產：		
注資前華僑城上海置地的淨資產價值	1,446,854	
注入現金	2,232,000	
在建供出售物業的公允價值調整	1,052,611	
遞延所得稅負債的調整(按照企業 所得稅率25%和土地增值稅率5%估計)	(315,783)	
收購的淨資產總額	4,415,682	
華僑城上海置地的非控股股東權益 (即為其所分享的華僑城上海置地注資 前淨資產價值人民幣716,193,000元與 其分享的注資金額公允價值調整 人民幣1,469,570,000元)	(2,185,763)	
獲得的可辨認資產和負債金額	2,229,919	(2,229,919)
注資產生的商譽		2,081

- (iii) 該調整乃為確認非控股股東分擔的華僑城上海置地於2011年的虧損。該項調整對於經擴大集團的合併利潤表有持續的影響。

人民幣千元

華僑城上海置地當年虧損	21,863,000
非控股股東按49.5%分擔的虧損	10,822,000

- 因本公司董事認為該等費用並不重大，故本未經審核備考財務資料未調整併購相關費用(包括支付與律師、財務顧問、會計師、評估師、印刷商的費用以及其他費用)。
- 本未經審核備考財務資料未調整經擴大集團在二零一一年十二月三十一日後發生的貿易及交易結果的影響。



香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

二零一二年三月二十三日

敬啟者：

吾等就載入華僑城(亞洲)控股有限公司及其附屬公司(「貴集團」)於二零一二年三月二十三日刊發之股東通函附錄四A節經擴大集團的未經審核備考財務資料作出報告。經擴大集團的未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)注資對 貴集團財務資料的影響，僅作說明用途。未經審核備考財務資料的編製基準載於本股東通函附錄四A節。

## 責任

貴公司董事全權負責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29條及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」的規定而編製未經審核備考財務資料。

吾等的責任是按照上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等曾就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除對於該等報告在發出當日的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

## 意見基準

吾等按照香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第300號「投資通函內就備考財務資料出具之會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與原始檔、考慮支援各項調整的證據，並且與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該項業務並不涉及獨立審核任何相關的財務資料。

吾等的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》或《香港審閱聘約準則》所作出的審核或審閱。故吾等並未對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱保證。

吾等在計畫及執行工作時，均以取得吾等認為必要的資料及解釋，以便取得足夠證據，從而合理保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製，該等基準與 貴集團的會計政策一致，以及有關調整就依據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言是恰當的。

未經審核備考財務資料乃根據 貴公司董事的判斷及假設編製，僅作說明用途，而且受其假設性質所限，並不能提供任何保證或預示任何未來將會發生的事件，亦未必反映：

- 貴集團於二零一一年十二月三十一日或未來任何日期的財務狀況；及
- 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日年度或任何未來期間的財務業績及現金流量。

## 意見

吾等認為：

- (a) 貴公司董事已按照所述基準妥善編製未經審核備考財務資料；
- (b) 有關基準與 貴集團所採納的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就依據上市規則第4.29(1)條披露的未經審核備考財務資料而言是恰當的。

華僑城(亞洲)控股有限公司  
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所  
執業會計師  
香港

謹啟

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該物業於二零一一年十二月三十一日之估值而編製的函件及估值證書全文，以供載入本通函。



香港中環  
交易廣場二期23樓  
第一太平戴維斯  
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

**有關：**位於中華人民共和國上海市閘北區蘇州河北岸1街坊、41與42街坊的蘇河灣項目(「該物業」)

吾等遵照華僑城(亞洲)控股有限公司(以下稱為「貴公司」)指示，對由華僑城(上海)置地有限公司(以下稱為「華僑城上海置地」)所持有，位於中華人民共和國(「中國」)之該物業進行估值，吾等確認已進行視察並作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以向閣下提供吾等認為該物業於二零一一年十二月三十一日(「估值日期」)的價值，以供載入通函。

吾等對該物業的估值乃吾等認為該物業的市值，吾等界定市值為「自願買賣雙方經適當推銷後基於公平交易原則，在知情、審慎及不受威迫的情況下於估值日成交物業之估計金額」。

市值為賣方於市場上可合理取得之最佳價格及買方於市場上可合理取得之最有利價格。此估計尤其不會考慮特別條款或情況(如非典型融資、租回安排、合資經營、管理協議、由任何與該銷售有關人士授出之特殊報酬或優惠，或任何特殊價值要素)而有所增減之估計價格。估計物業市值時並無考慮買賣成本，且並無抵銷任何相關稅項。

該物業由華僑城上海置地持作發展用途。吾等為該物業進行估值時，已採用直接比較法，並參考市場上之可供比較出售交易及提供予吾等之最新發展計劃作出。

吾等已獲提供有關該物業之業權文件摘要副本，惟並無查核正本，以核實業權或證實是否有任何修訂並未顯示於交予吾等之副本上。吾等頗為倚賴 貴公司及其中國法律顧問萬商天勤深圳律師事務所有關該物業之業權及其他法律事項而提供之資料。吾等亦已接納 貴公司向吾等提供有關規劃批文、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展計劃、估計竣工日期、地盤及樓面面積以及一切其他有關事項之意見。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃按吾等獲提供之文件所載資料計算，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供重要估值資料之真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知，表示所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等曾視察該物業。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，由於吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業是否確無腐壞、蟲蛀及其他結構性損壞。吾等並無測試任何設施。此外，吾等亦無進行實地調查以確定地面狀況及設施等是否適合作任何日後發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期間不會產生意外開支或延誤而編製。

中國註冊房地產估價師及中國土地估價師周志鵬先生和中國註冊房地產估價師郝敏艷女士已於二零一二年一月底共同進行實地視察。

吾等之估值並無考慮該物業之任何抵押、按揭或欠款或於進行銷售時可能產生之任何費用或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等對該物業估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引所載規定，並根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年一月第一版)進行估值。

除另有說明者外，本報告所列全部金額均為人民幣（「人民幣」）。

隨函附奉估值證書。

此致

華僑城(亞洲)控股有限公司  
香港  
九龍  
尖沙咀廣東道  
海港城港威大廈  
第6座3203室

董事 台照

代表  
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司  
董事  
劉振權  
MRICS MHKIS RPS(GP)  
謹啟

二零一二年三月二十三日

附註：劉先生為特許測量師，有超過19年於中港兩地進行物業估值之經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 十二月三十一日 現況下之市值																						
			人民幣																						
位於中華人民共和國上海市閘北區蘇州河北岸1街坊、41與42街坊的蘇河灣項目	<p>該物業包括總地盤面積約70,979.60平方米(764,024平方呎)之三幅土地。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，該物業擬發展為大型綜合用途發展項目，規劃總建築面積(「建築面積」)合共為約282,168.55平方米(3,037,262平方呎)(地上)及146,671.05平方米(1,578,767平方呎)(地下)，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>33,180.00</td> <td>357,150</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>93,148.02</td> <td>1,002,645</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>94,659.53</td> <td>1,018,915</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>59,849.00</td> <td>644,215</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td><u>148,003.05</u></td> <td><u>1,593,105</u></td> </tr> <tr> <td>總和</td> <td><u><u>428,839.60</u></u></td> <td><u><u>4,616,030</u></u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積		(平方米)	(平方呎)	酒店	33,180.00	357,150	商業	93,148.02	1,002,645	辦公	94,659.53	1,018,915	住宅	59,849.00	644,215	配套設施	<u>148,003.05</u>	<u>1,593,105</u>	總和	<u><u>428,839.60</u></u>	<u><u>4,616,030</u></u>	<p>於估值日期，地盤平整工程剛剛展開。</p> <p>11,074,000,000元</p>
用途	概約建築面積																								
	(平方米)	(平方呎)																							
酒店	33,180.00	357,150																							
商業	93,148.02	1,002,645																							
辦公	94,659.53	1,018,915																							
住宅	59,849.00	644,215																							
配套設施	<u>148,003.05</u>	<u>1,593,105</u>																							
總和	<u><u>428,839.60</u></u>	<u><u>4,616,030</u></u>																							
	<p>據 貴公司告知，該物業預計於二零一六年竣工。</p> <p>已獲授1街坊之土地使用權，自二零一一年三月十日起為期四十年、五十年及七十年，分別用於(i)商業；(ii)辦公及文化娛樂；及(iii)住宅用途。</p> <p>已獲授41與42街坊之土地使用權，期限分別為四十年及五十年(自土地交付日期起)，分別用於(i)商業；及(ii)辦公及文化娛樂用途。</p>																								



附註：

1. 根據由上海市閘北區規劃和土地管理局(「甲方」)與華僑城上海置地於二零一零年三月五日所簽訂的《國有建設用地使用權出讓合同》(滬閘規土(2010)第8號(1.0版))(「合同1」)，甲方同意以人民幣7,020,000,000元的總代價將一塊地盤面積約為35,560.50平方米的土地之土地使用權授予華僑城上海置地。合同1詳情如下：

獲授土地編號	:	20090817842370493
地盤面積	:	35,560.50平方米
土地用途	:	商業、辦公、文化娛樂及住宅
地面建築物總建築面積	:	132,997平方米
容積率	:	不大於3.74倍(包括保留優秀歷史建築；住宅建築面積佔總建築面積比例不大於45%)
土地使用期限	:	分別為四十年、五十年及七十年(自土地交付日期起)
建築密度	:	不大於40%(包括優秀歷史建築佔用土地)
綠化率	:	不小於25%(包括優秀歷史建築佔用土地)
建築契約期	:	將於二零一五年九月三十日前完工

2. 根據由甲方與華僑城上海置地於二零一零年十二月二十七日所簽訂的《國有建設用地使用權出讓合同》(滬閘規土(2010)第36號(1.0版))(「合同2」)，甲方同意以人民幣1,791,000,000元的總代價將兩塊地盤面積總和約為35,419.10平方米的土地之土地使用權授予華僑城上海置地。合同2詳情如下：

獲授土地編號	:	20090817842670459及20090817842570472
地盤面積	:	35,419.10平方米
地面建築物總建築面積	:	149,172平方米
土地用途	:	商業、辦公及文化娛樂
容積率(商辦)	:	4.14倍(包括保留歷史建築)；不大於3.75倍(包括優秀歷史建築)
土地使用期限	:	分別為四十年及五十年(自土地交付日期起)
建築高度	:	不高於80米
建築密度	:	41街坊—不大於55%(不包括保留歷史建築佔用土地)
	:	42街坊—不大於60%(包括優秀歷史建築佔用土地)
綠化率	:	41街坊—不小於15%(不包括保留歷史建築佔用土地)
	:	42街坊—不小於15%(包括優秀歷史建築佔用土地)
建築契約期	:	將於二零一六年十二月三十一日前完工

3. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年十二月六日所頒發的上海房地產權證(滬房地開字(2011)第015767號)，位於北站街道1街坊38丘一塊地盤面積約為70.0平方米的土地(「地段1」)之土地使用權已授予華僑城上海置地，期限為四十年、五十年及七十年(自二零一一年三月十日起)，分別用於商業、辦公、文化娛樂及住宅用途。

4. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年十二月六日所頒發的上海房地產權證(滬房地開字(2001)第015769號)，位於北站街道1街坊39丘一塊地盤面積約為35,490.50平方米的土地(「地段2」)之土地使用權已授予華僑城上海置地，期限為四十年、五十年及七十年(自二零一一年三月十日起)，分別用作商業、辦公、文化娛樂及住宅用途。

地段1及地段2即乃1街坊，總地盤面積約為35,560.50平方米。

5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年三月八日所頒發的上海房地產權證(滬房地開字(2012)第001683號, 北站街道41街坊15丘地盤面積約為11,262.60平方米之一塊土地(「地段3」)之土地使用權已授予華僑城上海置地, 其中作商業用途者年期為40年, 作辦公及文化娛樂用途者年期為50年, 均由二零一一年三月一日起計至二零一六年二月二十八日屆滿。
6. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一二年三月八日所頒發的上海房地產權證(滬房地開字(2012)第001684號, 北站街道42街坊11丘地盤面積約為8,457.20平方米之一塊土地(「地段4」)之土地使用權已授予華僑城上海置地, 其中作商業用途者年期為40年, 作辦公及文化娛樂用途者年期為50年, 均由二零一一年三月一日起計至二零一六年二月二十八日屆滿。  
  
地段3及地段4構成41及42街坊之其中部份, 總地盤面積約為19,719.80平方米。
7. 吾等獲貴公司告知, 華僑城上海置地正就41與42街坊總地盤面積約為15,699.30平方米之餘下地塊申請上海房地產權證。
8. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年六月二十二日所頒發的建設用地規劃許可證(地字第滬規地(2011)) EA31000020110950, 華僑城上海置地有權開發地盤面積約為35,560.50平方米之一塊土地, 土地上所建建築物之總建築面積約為132,997平方米。
9. 根據上海市規劃和國土資源管理局於二零一一年六月三十日所頒發的建設用地規劃許可證(地字第滬規地(2011)) EA31000020110976, 華僑城上海置地有權開發地盤面積為35,419.10平方米之一塊土地, 土地上所建建築物之總建築面積約為149,172平方米。
10. 吾等獲貴公司告知, 該物業建完之估計總建築成本約為人民幣4,900,000,000元。截至估值日期止所耗建築成本約為人民幣294,000,000元, 吾等於估值時已將該金額計算在內。
11. 為作參考之用, 假設該物業已於估值日期建成, 則其市值總計為人民幣22,000,000,000元。
12. 在估值過程中, 吾等獲貴公司中國法律顧問萬商天勤(深圳)律師事務所就該物業之業權提供法律意見, 當中載有(其中包括)下列資料:
  - i. 華僑城上海置地已於估值日期前悉數繳納附註1及2所述之土地出讓金;
  - ii. 華僑城上海置地已取得1街坊(地盤面積35,560.50平方米)以及41與42街坊其中地塊(地盤面積19,719.80平方米)之上海房地產權證。由於華僑城上海置地已根據上文附註2所述之合同2悉數繳納土地出讓金, 故華僑城上海置地在獲取41與42街坊地盤面積約為15,699.30平方米之餘下地塊之上海房地產權證方面將無任何法律障礙;
  - iii. 於發出本法律意見當日, 華僑城上海置地所持之上述土地使用權均並不存在轉讓、出租、抵押或被查封的情形;
  - iv. 華僑城上海置地已取得出讓土地編號20090817842370493、20090817842670459及20090817842570472之土地使用權, 並有權按附註1及2所述佔用及使用上述土地; 及
  - v. 一旦華僑城上海置地符合合同1及合同2所列之容積率、建築高度、建築密度及綠化率等開發條件並獲建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證等有關正式批文, 則其有權開發上述土地並可於該物業落成後擁有、佔用、使用及出租有關物業。

## I. 關於中國房地產行業的法律監管

### A. 成立房地產開發企業

根據全國人大常委會於一九九四年七月五日頒佈，於一九九五年一月一日實施並於二零零七年八月三十日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《房地產管理法》」），物業發展商乃界定為「以營利為目的、從事房地產開發及經營的企業」。根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及實施的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發經營管理條例》」），房地產開發企業必須符合下列規定：(1)註冊資本不少於人民幣1,000,000元；及(2)有四名或以上持有關資格的全職專業房地產／建築技術人員，以及兩名或以上持相關資格的全職會計人員。《開發經營管理條例》亦訂明省、自治區及／或中央政府直轄市的人民政府可根據當地的情況，對房地產開發企業的註冊資本及專業人員的資格施加更嚴格的規定。

根據《開發經營管理條例》，成立房地產開發企業須向縣級以上工商行政管理局申請登記。房地產開發企業自領取營業執照之日起計30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門存檔記錄。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用住房項目）的資本金比例已由20%及以上提高至35%及以上。二零零九年五月二十五日國務院頒發《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，將保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例調整為20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例調整為30%。

### B. 外商投資房地產開發企業

外商投資的房地產開發企業，可依據產業指導目錄及其他有關外商投資企業法律、行政法規，以中外合資企業、中外合作企業或外商獨資企業的方式成立。於向工商管理部門申請登記前，企業須取得商務主管機關的審批，以及取得《外商投資企業批准證書》。

於二零零七年十月三十一日，中國國家發展和改革委員會（發改委）及商務部（商務部）頒佈新外商投資產業指導目錄（二零零七年修訂版）（「二零零七年目錄」）。二零零七年目錄已於二零零七年十二月一日生效。於二零零七年目錄中房地產業的主要變動如下：(1)普通住宅房屋的開發與興建已自鼓勵外商投資的產業中移除；(2)限制外商投資的產業調整如下：(i)整幅土地地段的開發須僅限於以中外合資企業或中外合作企業方式經營；(ii)高檔酒店、別墅、優質寫字樓及國際會議中心的興建及經營；(iii)房屋代理人、經紀及二級房地產市場；(3)大型主題公園的興建及經營已自房地產業轉移至文化、體育及娛樂行業，仍屬限制外商投資的產業。此即表示對該等項目進行投資的企業將不會視為房地產開發公司；(4)高爾夫球場的興建及經營已自限制外商投資的產業轉移至禁止外商投資的產業。

二零一一年十二月二十四日，國家發展和改革委員會及商務部頒佈《外商投資產業指導目錄（二零一一年修訂）》，該目錄已於二零一二年一月三十日施行。較之二零零七年目錄，主要變化在於別墅的建設與經營自限制投資的產業轉移至禁止外商投資的產業。

於二零零六年七月十一日，中國建設部、商務部、國家發展和改革委員會、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（建住房[2006]171號）。根據該意見，外商投資房地產必須符合商業存在原則、註冊資本要求和《外商投資企業批准證書》、《營業執照》管理等准入要求；外商投資房地產企業開發經營必須在取得《外商投資企業批准證書》、《營業執照》後進行、加強外商投資的房地產企業註冊資本金外匯管制、中外投資各方不得訂立固定回報條款等；嚴格境外機構和個人購房管理，境外機構和個人不得購買非自用、非自住的商品房等。

於二零零七年五月二十三日，商務部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》(商資函[2007]50號)。該通知規定更嚴謹的監管措施，其中包括：

- (a) 倘提交成立房地產公司的申請，應首先取得土地使用權、物業擁有權，或已與土地管理機關、土地開發商／物業擁有人訂立預約出讓／購買協議。倘未符合上述規定，審批機關不予批准有關申請。
- (b) 應嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)併購或投資境內房地產企業。海外投資者不得以變更境內房地產企業實際控制人的方式，規避外商投資房地產審批。外匯管理部門一經發現以採取蓄意規避、虛假陳述等手段成立外商投資房地產企業，其將對該企業在無批准情況下匯出資本及累計利息的行為採取行動，而該企業須承擔欺詐購買及逃騙外匯的責任。
- (c) 外商投資房地產企業的任何一方不得訂立任何固定回報或具相同效力的協議。
- (d) 地方檢查及審批機關須向商務部備案以記錄其成立外商投資房地產企業的批文。
- (e) 地方外匯管理機關及外匯指定銀行對並無符合商務部備案規定或未通過年檢程序的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局綜合司關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(匯綜發[2007]130號)，自二零零七年六月一日，對所有外商投資房地產企業停止進行任何外債登記及外債結算程序備案。該通知規定：

- (a) 就一間外商投資房地產企業(無論新成立及透過資本增值，下同)而言，已於二零零七年六月一日當日及之後自商務部主管部門取得批准證書及已於商務部備案，分支機構將不再進行外債登記及外債結算審批程序。

- (b) 就一間外商投資房地產企業而言，已於二零零七年六月一日當日及之後自商務部地方主管部門取得批准證書但未於商務部備案，分支機構將不再進行資本項目的外匯登記(或變更登記)及資本項目結售匯程序。

### C. 物業發展商的資質

#### (a) 物業發展商的資質等級及評估

根據《城市房地產開發經營管理條例》，物業發展商自領取營業執照之日起30日內，必須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。物業開發機關應當根據其資產、專業技術人員及開發經營記錄等，對備案的物業發展商核定資質等級。按照核定的資質，物業開發企業僅可從事物業開發項目。

根據建設部於二零零零年三月二十九日實施及生效的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，物業發展商應當按照該規定申請登記企業資質等級，未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發及銷售業務。

根據《資質管理規定》，物業開發企業的資質分為一級、二級、三級及四級四個等級，不同資質等級須由相應機關審批。一級資質由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門初步審批，然後由國務院轄下建設機關最終審批；二級資質或以下的開發企業核定程序由有關省、自治區或直轄市人民政府轄下建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發企業，由資質核定部門發給相應等級的資質證書。新成立的物業發展商向房地產開發機關備案後，房地產開發機關應當在收到上述報告後30日內向合資格的發展商發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》由發出日期起有效期為一年，房地產開發機關可考慮企業實際經營情況延長《暫定資質證

書》有效期不超過兩年。物業發展商應當在《暫定資質證書》有效期滿前一個月內向房地產開發機關申請核定資質等級。企業未取得資質證書從事房地產開發經營的，由房地產開發機關責令限期改正，處人民幣50,000元以上人民幣100,000元以下罰款；逾期不改正的，由原資質審批部門吊銷資質證書，並提請工商行政部門吊銷營業執照。

**(b) 物業發展商業務範圍**

根據《資質管理規定》，任何資質等級的發展商可在其經批准的業務範圍內開發及銷售物業，不得從事超逾其資質等級經批准範圍的業務。一級資質的物業發展商可以在全國任何地方承辦物業開發項目，而項目的建設規模不受限制。二級或以下資質的物業發展商可以承辦建築面積250,000平方米以下的建設項目，業務的具體範圍由有關省、自治區、直轄市人民政府轄下建設主管部門確定。

**(c) 物業發展商的資質年檢**

根據《資質管理規定》，物業發展商的資質應每年作出審查。一級資質的物業發展商的資質年檢由國務院建設機關或其委託的機構負責。二級或以下資質的物業發展商的資質年檢手續由省、自治區、直轄市人民政府建設機關制定。對不符合資質要求或違規經營的企業，可將其資質類別降級或註銷資質證書。

**D. 物業項目的開發**

**(a) 物業開發用地**

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈並實施的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《出讓和轉讓暫行條例》」），國家採納城鎮國有土地使用權出讓轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為根據若干條款轉讓土地使用權的代價。土地使用者可以將土地使用權根據其使用條款轉讓、出租、抵押或以其他商業方式使用。根據《出讓和轉讓暫行條例》和《房地產管理

法》，出讓土地使用權應當由相關的市或縣人民政府土地管理部門與土地使用者訂立出讓合同，土地使用者必須按照出讓合同規定支付轉讓價，土地使用者在全數支付轉讓價後，向土地管理部門辦理登記，領取土地使用權證，該證為取得土地使用權之憑證。《城市房地產開發經營管理條例》規定，除中國法律或國務院規定可以採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地應當以出讓方式取得。

根據國土資源部於二零零二年五月九日頒佈，並於二零零二年七月一日起實行的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》（「二零零二年規定」），於二零零七年九月二十八日由二零零七年規定修訂。商業、旅遊、娛樂及商品住宅開發等用地，必須以競價投標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。有關程序如下：

- i. 市及縣人民政府的土地機關（「出讓人」）須至少在競價投標、公開拍賣或掛牌出讓開始日前20日發表公告。該公告應列明基本資料，如土地、投標者及競買人的資格要求、確定中標人及競得人的方法及標準，以及投標保證金等其他條件。
- ii. 出讓人應當對投標及競買申請人進行資格審查，通知符合公告所載規定的申請人，並邀請其出席競價投標、公開拍賣或掛牌出讓。
- iii. 以競價投標、公開拍賣或掛牌出讓方式釐定中標人或競得人後，出讓人應當與中標人或競得人簽訂確認書。出讓人應退還其他投標者或競買人所支付的投標及競買保證金。
- iv. 出讓人與中標人或競得人應當按照確認書所載的時間及地點，簽訂《國有土地使用權出讓合同》。中標人或競得人支付的投標保證金，部分將用作抵銷國有土地使用權出讓金。



- v. 中標人或競得人應按照《國有土地使用權出讓合同》於支付出讓價後，應申請辦理土地登記。市及縣級以上人民政府應發出《國有土地使用權證書》。

根據國土資源部於二零零三年九月四日頒佈的《國土資源部關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》（「通知」），自該通知下發之日起，嚴格控制高檔商品住房用地，停止申請興建別墅用地。國土資源部於二零零四年三月二十一日連同監察部頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明文規定二零零四年八月三十一日後，不得再以歷史遺留問題為由採用協議方式出讓經營性土地使用權。於二零零六年五月三十日，國土資源部頒佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》。該通知明確規定，物業開發用地必須採用招標拍賣掛牌方式公開出讓，堅決執行停止別墅類房地產開發項目土地供應的規定，自通知頒佈之日起，一律停止為此用途供地和辦理相關用地手續。

根據《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，各地土地行政主管部門應嚴格執行國土資源部及國家工商行政管理總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同示範文本》和《國有土地使用權出讓合同補充協議示範文本（試行）》。土地出讓文件應當將住房面積限制、容積率、動工及竣工時限等規劃、建設、土地使用條件明確，並在國有土地使用權出讓合同中予以約定。

於二零零七年九月二十八日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「該規定」）（「二零零七年規定」）。該規定指明國有建設土地使用權的受讓人應在國有土地出讓協議進行相關土地使用權登記程序及申請國有建設土地使用權證前根據其悉數繳付土地使用權的土地出讓金。並無受讓人可按其已交付部分土地出讓金的比例獲授該土地的國有建設土地使用權證。二零零七年具體規定工業、商業、旅遊、娛樂和商品住宅等經營性用地以及同一宗地有兩個或以上意向用地者的土地必須以競價方式出讓。

於二零零七年一月二日，全國人民代表大會公佈《城鄉規劃法》，規定以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應當向市縣城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。

**(b) 物業項目的開發**

*i. 物業項目的動工及閒置土地*

根據《房地產管理法》，透過出讓方式取得土地使用權，必須按照土地使用權出讓合同指定的土地用途及動工期間開發土地。根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈並實施的《閒置土地處置辦法》，根據下列情形，土地可以被界定為閒置土地：

- 在未經原批准用地的人民政府同意下，於取得土地使用權後並無在規定的期限內發展及建設土地；
- 「國有土地有償使用合同」或「建設用地批准書」並未規定動工開發建設日期，而土地的開發及建設於「國有土地有償使用合同」生效之日或土地行政主管部門「建設用地批准書」頒發之日起計一年期屆滿時尚未展開；
- 已動工開發建設但開發建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足25%，且在未經批准的情況下中止開發建設連續滿一年或以上；及
- 法律、行政法規規定的其他情況。

市或縣級行政主管部門對其確定為閒置土地，應當通知土地使用者，擬訂該閒置土地處置方案，包括但不限於延長開發建設時間(但最長不得超

過一年)、改變土地用途、安排臨時使用、政府採取競價投標、公開拍賣等方式確定新的土地使用者等。處置方案經原批准用地的人民政府批准後，由市或縣人民政府土地行政主管部門組織實施。對於在城市規劃區範圍內，以出讓方式取得土地，於指定動工日期滿一年還未動工開發，可以徵收相當於土地使用權出讓金20%以下的土地閒置費；於指定動工日期兩年後還未展開工程，可以無償收回土地使用權；然而，因不可抗力或政府行為或政府有關部門的行為或屬必需的前期工作導致遲延，則前述的規定將不適用。

二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》(國發[2008]3號)規定嚴格執行閒置土地政策。倘土地閒置超過兩年，依法應當收回的，堅決無償收回，重新安排使用；不符合法定收回條件的，也應採取改變用途、等價置換等途徑及時處置、充分利用。土地閒置一年不滿兩年的，按出讓或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。

二零一一年一月二十六日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》。通知規定應加強對企業土地市場准入資格和資金來源的審查。對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用證，並處以相應罰款。

#### ii. 物業項目的規劃

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈，並於一九九三年一月一日起實施的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈並實施的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》的規定，物業發展商簽訂轉讓合同後，應憑轉讓合同向市及縣規劃機關申請領取建設項目選址意見書及《建設用地規劃許可證》。於取

得《建設用地規劃許可證》後，物業發展商根據規劃設計要求，對項目組織必需的規劃、設計工作，並持有關批文向城市規劃主管部門申請領取《建設工程規劃許可證》。

*iii. 物業項目的施工*

根據建設部於一九九九年十月十五日頒佈並於二零零一年七月四日修訂並實施的《建築工程施工許可管理辦法》，物業發展商於取得《建設工程規劃許可證》後，應持有關證明文件向工程所在地的縣級以上人民政府建設主管部門申請領取《建築工程施工許可證》。

*iv. 物業項目的竣工*

根據《城市房地產開發經營管理條例》、國務院於二零零零年一月三十日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》、建設部於二零零零年四月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》及建設部於二零零零年六月三十日頒佈並實施的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》的規定，項目工程竣工後，物業發展商應當向縣級或以上地方人民政府房地產開發機關提出竣工驗收申請及匯報驗收詳情，領取《工程竣工驗收備案表》。對於住宅小區或其他綜合大樓建設項目，在整個項目竣工後應當進行驗收，倘該項目分階段開發，可於各階段完成時進行分期驗收。

**E. 物業建設**

根據全國人民代表大會常務委員會於一九九九年八月三十日頒佈並於二零零零年一月一日實施的《中華人民共和國招標投標法》，在中國境內進行大型基礎設施、公用事業等關係社會公共利益、公眾安全的工程建設項目，包括項目的勘察、設計、施工、監理以及與項目工程有關的重要設備及材料的採購，必須進行招標。招標分為公開招標和邀

請招標。任何實體或個人不得將依法必須進行招標的項目化整為零或者以其他任何方式規避招標。中標人按照合同約定或者經招標人同意，可以將中標項目的非主體、非關鍵性工作分包給他人完成。接受分包的個人應當具備適當的資格條件，且不得再次分包。中標人應當就分包項目向招標人負責，而接受分包的個人就分包項目承擔連帶責任。在中國境內進行招標投標活動，相關實體或個人必須遵守上述規定。

二零一一年十一月三十日國務院頒佈並將於二零一二年二月一日施行的《中華人民共和國招標投標法實施條例》，進一步細化了招標投標各流程運作。

## F. 物業交易

### (a) 物業轉讓

根據《房地產管理法》及建設部於一九九五年八月七日頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，物業擁有人可以通過出售、贈與或以其他合法方式將其物業轉讓予他人或法律實體。於轉讓樓宇時，樓宇所有權及該樓宇所在地盤的土地使用權同時轉讓。物業轉讓各方須訂立書面轉讓合同並須於物業轉讓合同簽訂後90日內向物業所在地的物業管理部門辦理轉讓登記手續。

倘土地使用權原以出讓方式取得，房地產僅會於符合下列條件的情況下方可轉讓：(a)按照出讓合同規定已經支付全部土地使用權出讓金，並取得土地使用權證；(b)按照出讓合同進行開發；而就發展樓宇的項目而言，必須完成開發投資總額的25%以上。

倘土地使用權原以出讓方式取得，於轉讓物業後，其土地使用權的年期為原土地使用權出讓合同規定的年期減原土地使用者已經使用年期後的剩餘部分。倘受讓人擬改變原土地使用權出讓合同規定的土地用途，須首先取得原出讓方及有關市或縣地方政府規劃行政主管部門的同意，以及簽訂土地使用權出讓合同變更協議或者重新簽訂土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地使用權出讓金。

倘原以劃撥方式取得土地使用權，轉讓房地產須根據國務院的規定，經由獲賦予必要審批權的政府批准。倘獲賦予必要審批權的人民政府批准該項轉讓，除非有關法律規定毋須辦理土地使用權出讓手續，否則受讓方須完成辦理土地使用出讓手續，並依照有關成文法規定支付轉讓價。

**(b) 商品房的銷售**

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈，並於二零零一年六月一日起實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售及商品房現售。

*i. 商品房的預售許可*

根據《城市房地產開發經營管理條例》及建設部於一九九四年十一月十五日頒佈並分別於二零零一年八月十五日及二零零四年七月二十日修訂的《城市商品房預售管理辦法》（「《預售管理辦法》」），商品房預售實行許可制度，據此，物業發展商進行商品房預售應向有關市或縣房地產開發機關辦理所需預售登記，取得《商品房預售許可證》。商品房僅會於下列各項完成後方會出售：(a)全數支付轉讓價以轉讓相關土地使用權，並已獲發土地使用權證；(b)已取得建設工程規劃許可證及施工許可證；(c)投資於預售的商品房的資金相當於項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及(d)已辦理預售登記，並已取得商品房預售許可證。

此外，根據廣東省人民代表大會常務委員會於一九九八年八月二十二日頒佈並於二零零零年十月十四日修訂的《廣東省商品房預售管理條例》以及廣東省建設廳於二零零一年一月發出的《廣東省關於調整商品房預售項目工程形象進度條件的通知》，廣東省的商品房預售須符合以下條件：(a)物業發展商已取得房地產開發資質證書及營業執照；(b)已辦理建設工程質量和安全

監督手續；(c)不超過七層(包括七層)的物業，已完成結構工程並封頂；七層以上的物業，已完成三分之二結構工程；(d)已在項目所在地的商業銀行開設商品房預售款專用賬戶；及(e)預售物業項目及其土地使用權未設定任何第三方權利。

*ii. 商品房預售所得款項的管理*

根據《預售管理辦法》，物業發展商預售商品房的所得款項須用於有關項目的建設。監管商品房預售款的特定措施，須由物業行政部門制定。

*iii. 商品房的現售條件*

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售僅於符合下列條件後方可進行：(a)現售商品房的房地產開發企業須具有企業法人營業執照及房地產開發企業資質證書；(b)企業已取得土地使用權證或使用土地的其他批文；(c)企業已持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(d)商品房已通過竣工驗收；(e)原居民拆遷安置已落實；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件或者已確定施工進度和交付日期；(g)物業管理方案已經落實。

物業發展商須在商品房現售前將物業開發項目手冊及符合商品房現售條件的有關證明文件報送房地產開發機關備案。

*iv. 商品房銷售行為的規範*

根據《城市房地產開發經營管理條例》及《預售管理辦法》，預售商品房時，發展商須與承購人簽訂商品房預售合同。發展商須自商品房預售合同簽訂之日起30日內，向市或縣級政府規管物業及土地的行政部門的相關行政部

門辦理商品房預售合同登記備案手續。物業行政部門須積極應用網絡信息技術，逐步推行商品房預售合同網上登記備案。

根據國務院辦公廳於二零零五年五月九日發出的建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》的規定，有數項關於商品房銷售的規例：

- 禁止商品房的買方將購買的未竣工預售商品房轉讓。

在預售商品房竣工交付、預購人取得房屋所有權證前，物業行政部門不得為其辦理任何轉讓手續；倘物業所有權申請人與預售合同載明的預購人不一致，物業所有權登記機關不得為其辦理房屋所有權登記手續；

- 實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案。

於二零零六年七月六日，建設部、發改委及工商管理總局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，其詳情載列如下：

- 發展商取得商品房預售許可證後，應在10日內開始銷售商品房。在無許可證的情況下，嚴禁商品房的預售，以及認購(包括認訂、登記及選號)以及收取預售款性質費用等各種形式變相預售商品房；
- 物業行政主管部門應成立商品房預售合同網上即時網絡系統及物業真實而全面交易信息公佈制度。商品房基本情況、銷售進度及



權利狀況應妥善、真實而全面地在網絡系統及銷售現場公佈。商品房的預售買方嚴禁轉讓任何已購買但尚未竣工的預售商品房；

- 在無「商品房預售許可證」的情況下，不得發佈商品房預售廣告；
- 有嚴重違規不良記錄的房地產開發企業和不符合商品房預售條件的企業，不得參與銷售活動；
- 物業管理部門應嚴格執行登記及記錄預售合同的規定，並落實應用購房實名制。

### (c) 物業抵押

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈並於二零零七年十月一日起實施《中華人民共和國物權法》、《房地產管理法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈並於一九九五年十月一日起實施的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月頒佈並於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押指債務人或第三方不轉移對財產的佔有，將該財產作為債權的擔保。債務人不履行債務時，債權人有權依照本法例的規定以該財產折價或者以拍賣、變賣該財產的價款優先受償。抵押人所擔保的債權不得超出其抵押物的價值。財產抵押後，該財產的價值超出所擔保債權的餘額部分，可以再次抵押，但不得超出其餘額部分。以依法取得的國有土地上的房屋作抵押，該房屋所在地的土地使用權須同時抵押。倘以出讓方式取得的國有土地使用權作抵押，位於該土地上的房屋亦須同時抵押。鄉鎮企業的土地使用權不得個別抵押。當鄉鎮企業的建築物被抵押，其所佔範圍的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及抵押權人須簽訂書面抵押合同，房地產抵押合同自簽訂之日起30日內，抵押當事各方須到房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。房地產抵押合同自抵押登記之日起生效。倘以依法取得房屋所有權證書的房地產作抵押，登記機關須於原《房屋所

有權證》上作「他項權利」記載，然後向抵押權人發出《房屋他項權證》。以預售商品房或在建商品房作抵押的，登記機關應當在抵押合同上記載詳情。倘抵押的在建房地產在抵押期間竣工，各方當事人須於領取房地產所有權證書後，重新辦理房地產抵押登記。

#### (d) 樓宇租賃

根據《房地產管理法》及建設部於一九九五年四月二十八日頒佈，並於一九九五年六月一日起實施的《城市房屋租賃管理辦法》，樓宇租賃的當事人應當簽訂書面租賃合同，租賃合同自雙方簽訂後生效。房屋租賃實行登記備案制度。當簽訂、變更或終止租賃合同時，當事人應當向房屋所在地的市或縣地方政府房地產行政主管部門登記備案有關詳情。租賃樓宇及相關土地使用權不得超過20年。《商品房屋租賃管理辦法》進一步加大租賃管理力度，就向當地房地產主管部門辦理租賃備案制定更加明確的程序規則。

### G. 物業融資

根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日實施的《中國人民銀行關於規範住房金融業務的通知》，銀行於授出住房開發貸款、個人住房抵押貸款及個人商業用房貸款前，必須遵守下列規定：

- (a) 銀行授出住房開發貸款的對象僅應為具備房地產開發資質、高信貸評級的房地產開發企業。該等貸款應提供予具有良好推廣潛力的住宅項目。借款企業自有資金應不低於開發項目總投資的30%，項目必須具備《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》和《建築工程施工許可證》。
- (b) 就授出個人住房抵押貸款，貸款額與抵押實際價值的比率（「抵押率」）最高不得超過80%。倘申請個人住房貸款購買未竣工預售房，所購未竣工預售房必須滿足多層住宅「主體結構封頂」或高層住宅「完成總投資的三分之二」的條件。

- (c) 就授出個人商業用房貸款、借款人申請個人商業用房抵押貸款的按揭率不得超過60%，貸款期最長不得超過10年，所購商用物業應為現房。

於二零零三年六月五日，中國人民銀行頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》。該通知對房地產開發貸款及個人住房貸款進一步作出如下規定：

- (a) 商業銀行對房地產開發企業申請的物業貸款，只能通過房地產開發貸款科目發放，並嚴禁以流動資金貸款或其他形式貸款科目發放。對未取得土地使用權證書、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的項目，不得授出任何形式的貸款。
- (b) 商業銀行不得向房地產開發企業授出用於繳交土地出讓金的貸款；及
- (c) 商業銀行只能對購買主體結構已封頂樓宇的個人買家提供按揭貸款。當借款人申請個人住房貸款購買其首個住宅單位，首期付款比例仍為20%。就其申請貸款購買額外住宅單位，須提高首期付款比例。

根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年九月二日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，對申請房地產開發貸款的任何物業發展商，須要求其已擁有開發項目所需資本金不低於35%。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，由二零零五年三月十七日起，房地產價格上漲過快的城市及地區，個人住房貸款首期付款比例由20%提高到30%。根據不同城市或地區的特定情況，商業銀行可獨立釐定物業價格升幅。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發《建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見規定下列各項：

- (a) 收緊控制發放貸款信貸。商業銀行不得向並無建築項目規定總資本35%或以上的物業發展商發放其貸款信貸。商業銀行向擁有龐大數量的閒置土地及未售商品房的物業發展商授出貸款信貸及／或循環貸款時應審慎行事。商業銀

行不得接受三年或以上仍未售出的商品房進行按揭，銀行不得接受其作為貸款的抵押物。

- (b) 由二零零六年六月一日起，買方須支付購買價的30%作為首期付款。然而，倘買家購買建築面積為90平方米或以下的自住住房，首期付款為購買價20%的規定仍維持不變。

根據於二零零六年七月十一日起實施的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，倘外商投資房地產開發企業的註冊資本金未全部繳付，或未取得《土地使用權證》，或其所擁有的開發項目資本金未達到35%，將不准取得境內或境外貸款，而外匯管理部門不予批准該企業的任何外匯貸款結匯。

於二零零七年九月二十七日，中國人民銀行及中國銀行業監督管理委員會聯合頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規定收緊有關個人購買第二套及更多住房授予信貸的要求。就已動用信貸購買第一套住房並申請購買第二套(包括第二套)或更多住房的該等人士，首期付款比例須不少於總購買價格的40%，而該等貸款的利率須不低於中國人民銀行同期公佈的同級基準利率的1.1倍。此外，首期付款的比例及貸款的利率水平將根據購買套數大幅向上調整。具體增加幅度將由商業銀行按相關信貸風險管理原則自行釐定。

#### **H. 物業項目的保險**

中國的法律、法規及政府規則並無強制條文要求物業發展商對其物業項目投購任何保險。

根據中國全國人民代表大會常務委員會於一九九七年十一月一日頒佈，並於一九九八年三月一日起實施的《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。建設部在二零零三年五月二十三日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險的重要性，並提出具體的指導性意見。廣東省建設廳於二零零四年九月八日頒佈的《廣東省建築意外傷害保險工作導則》規定意外傷害保險的保險範圍與對象、保險期限、保險內容、保險金

額及保險費率等事項，此外，該導則還特別強調已參加工傷保險的人員，從事現場施工時仍須辦理建築意外傷害保險。根據目前廣東房地產行業的慣例，在進行工程項目的招標、投標程序中，通常要求建築公司提供保險方案，上述建築意外傷害保險除外。建築公司須自行支付保險費，以及投保各類保障其責任之保險，如財產險、第三者責任險、建設施工過程的履約保證保險、建築安裝工程一切險等。上述所有保險的保障在建築工程竣工驗收後，隨即終止。

#### **I. 調整住房結構及穩定住房價格的政策措施**

於二零零五年三月二十六日，國務院辦公廳頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，規定採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。於二零零五年五月九日，國務院辦公廳發出建設部等部門《關於做好穩定住房價格工作的意見》。該意見就穩定住房價格作出如下規定：

##### **(a) 強化規劃及調控及改善住房供應結構**

對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在批出土地前，由城市規劃主管部門依據規定控制水平設定建築物高度、容積率、綠化面積等規劃設計條件，房地產主管部門聯同其他有關部門設定銷售價格、住宅類型、面積等監控規定。該等條件及規定將作為土地出讓的先決條件，以保證中低價位及中小套型住房的有效供應。各地方政府必須加強房地產開發項目的規劃許可監管，對兩年內未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目予以撤銷。

**(b) 加大土地供應調控力度及嚴格土地管理**

對居住用地及住房價格上漲過快的地方，應適當提高居住用地在土地總供應量的比例，並著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房的建設用地供應量。繼續停止別墅類用地供應，並嚴格控制高檔住房用地供應。

**(c) 調整住房轉讓環節營業稅政策及嚴格稅收徵管**

由二零零五年六月一日起，對個人購買住宅物業後於兩年內轉手的交易，按其銷售所得款項全額徵收營業稅。個人購買普通住房滿兩年或以上轉手的交易，免徵營業稅。個人購買非普通住房滿兩年或以上轉手的交易，按其銷售所得款項減去購買價後的差額徵收營業稅。

**(d) 切實整頓及規範市場秩序並嚴肅查處違法違規銷售行為**

禁止購買預售商品房的買家轉讓任何未竣工的預售商品房。實行實名制購房，推行商品房預售合同網上即時備案存檔。

於二零零六年五月二十四日，國務院轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。該意見作出規定如下：

**i. 調整住房供應結構**

- 發展商必須重點提供滿足當地居民需求的中低價位的中小型普通商品房；
- 自二零零六年六月一日起，凡新審批及新施工的房屋建設，建築面積90平方米或以下住房(包括經濟適用住房)，必須至少達到開發建設總面積的70%。中央政府直轄市、計劃單列市及省會城

市，因特殊情況需要調整上述比例的，必須取得建設部的特別批准。過去已審批但未取得施工許可證的建設項目必須遵循前述比例。

ii. 以稅收、貸款及土地政策進一步作出調整

- 由二零零六年六月一日起，購買住宅物業後於五年內轉手的交易，轉售時按其銷售所得款項全額徵收營業稅。倘個人於購入日期後滿五年或以上出售其普通標準住房，一般免徵營業稅；倘個人於購入日期後滿五年或以上出售其非普通住房，按其銷售價減去購買價後的差額徵收營業稅；
- 對擁有建築項目資本金尚未達到規定的35%或以上的物業發展商，商業銀行不得發放貸款。對擁有大量閒置土地及未售出商品住房的物業發展商，商業銀行須審慎授出貸款信貸及／或任何形式的循環信貸。商業銀行不得接受三年或以上仍未售出的商品房進行按揭；
- 由二零零六年六月一日起，買家需支付購買價最少30%作為首期付款。然而，倘買家購買建築面積為90平方米或以下的住宅，以購買價20%作為首期付款的現行規定維持不變；
- 住宅物業發展的土地總供應量至少70%必須用作發展中小型及低成本的公共住房。根據住宅物業的規模比例及住宅物業價格的限制，土地供應將以拍賣方式授予提供最高競投價格的物業發展商。繼續停止建設別墅的土地供應，而低密度及大型的住宅建設須受嚴格限制；
- 對超出建設合同規定動工日期滿一年而仍未動工的物業發展商，有關當局依法徵收較高的費用，並命令其設定建設工程動工及竣

工日期。有關當局對於並無適當理由而於建設合同指定動工日期後超過兩年仍未動工的建築工程物業發展商將無償沒收土地。有關當局將出售有關物業發展商在並無獲得批准的情況下暫停施工連續一年、已投資額少於總建議投資額四分之一，以及已發展總建議建設面積少於三分之一的閒置土地。

*iii. 合理控制城市房屋拆遷規模及進度*

應當加強對城市房屋拆遷規模及進度的管理及合理控制，以限制因被動管理方式而觸發的房地產過度增長。

*iv. 進一步整頓及規範物業市場秩序*

- 對已授出規劃許可證但仍未施工的建設項目，需要重新進行審查，以確保達到規定的類型及面積比例。對不符合控制要求，特別是不符合規定比例要求的建設項目，有關當局須確保不得核發規劃許可證、施工許可證或商品房預售許可證。倘物業發展商在無取得批准的情況下擅自更改建築設計、變更建築項目，以及超出規定比例，有關當局有權出售有關物業及依法沒收物業；
- 房地產行政主管部門及工商行政管理局將依法調查非法交易，如合同詐騙個案。並未符合所有條件而進行預售未竣工商品房的非法行為，將被下令停止及依法施加適當的行政處罰。惡意操控商品房供應量的物業發展商，有關當局會施加適當的行政處罰，包括吊銷嚴重違法者的營業執照，並向有關人士追究個人責任。



v. 逐步紓緩低收入家庭的住房困難

加快建立市縣低成本住房制度，監察及規管建設經濟適用住房，積極發展住房第二市場及房屋租賃市場。

vi. 完善資料披露制度及收集房地產統計資料制度

建設部於二零零六年七月六日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》的補充意見(建住房[2006]第165號)〔補充意見〕。補充意見的規定如下：

- 自二零零六年六月一日起，各城市(包括鎮縣)(由二零零六年六月一日起及之後)的新審批及新施工建設項目中，用作建設單元建築面積90平方米或以下小型住房(包括經濟適用住房)的面積於總建設面積的所佔比例，必須達到70%以上；
- 不同地方的有關主管部門必須嚴格依循彼等各自地點的規定比例要求。有關主管部門必須確保符合新建商品住房的條件(包括規劃及設計)，並且必須確保已符合物業規模的比例。倘物業發展商在並無適當理由的情況下不依循規定比例，城鎮規劃主管部門將不予發出規劃許可證。倘物業發展商並無依循規劃許可證的規定，審查規劃文件的有關主管部門將不會發出證書，建設主管部門將不會發出建設許可證，而物業機關將不會發出商品房預售許可證。

於二零零六年六月一日前授出批文但截至該日仍未取得建築工程施工許可證的建築項目，由各地的地方政府核實項目詳情，並確保其符合住宅物業規模的規定比例要求。

J. 《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》

於二零一零年一月，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列政策措施，加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市

場平穩健康發展。這些措施包括(其中包括)增加保障性住房和普通商品住房有效供給；合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；及加強風險防範和市場監管。另外，該通知明確規定，對已利用貸款購買住房而又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%。

**K. 《關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知》**

於二零一零年三月八日，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知》，引入土地供應的新措施，包括：

- 實施中國政府最新的土地供應計劃及優先處理土地供應；
- 地方政府必須確保保障性住房和自住性中小套型商品房建房地不低於新土地供應總量的70%；及
- 地方政府必須密切監控開發商對土地交易合同中有關開竣工時間的實行，如有任何違反，地方政府必須嚴肅查處。

**L. 《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》**

於二零一零年一月，國務院辦公廳頒佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，採納一系列政策措施，加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。這些措施包括(其中包括)增加保障性住房和普通商品住房有效供給；合理引導住房消費抑制投資投機性購房需求；及加強風險防範和市場監管。另外，該通知明確規定，對已利用貸款購買住房而又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%。

**M. 《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》**

於二零一零年四月十七日國務院頒佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》(國發[2010]10號)，該通知要求如下：

- 一、 各地區、各有關部門必須充分認識房價過快上漲的危害性，認真落實中央確定的房地產市場調控政策，採取堅決的措施，遏制房價過快上漲，促進民生改善和經濟發展；
- 二、 實行更為嚴格的差別化住房信貸政策。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於30%；對貸款購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；對貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理原則自主確定。中國人民銀行、銀監會要指導和監督商業銀行嚴格住房消費貸款管理。住房城鄉建設部要會同人民銀行、銀監會抓緊制定第二套住房的認定標準。要嚴格限制各種名目的炒房和投機性購房。商品住房價格過高、上漲過快、供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況，暫停發放購買第三套及以上住房貸款；對不能提供1年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購買住房貸款。地方人民政府可根據實際情況，採取臨時性措施，在一定時期內限定購房套數。對境外機構和個人購房，嚴格按有關政策執行。稅務部門要嚴格按照稅法和有關政策規定，認真做好土地增值稅的徵收管理工作，對定價過高、漲幅過快的房地產開發項目進行重點清算和稽查；

- 三、 房價上漲過快的城市，要增加居住用地的供應總量。要依法加快處置閒置房地產用地，對收回的閒置土地，要優先安排用於普通住房建設。在堅持和完善土地招拍掛制度的同時，探索「綜合評標」、「一次競價」、「雙向競價」等出讓方式，抑制居住用地出讓價格非理性上漲。調整住房供應結構。各地要儘快編製和公佈住房建設規劃，明確保障性住房、中小套型普通商品住房的建設數量和比例。住房城鄉建設部門要加快對普通商品住房的規劃、開工建設和預銷售審批，儘快形成有效供應。保障性住房、棚戶區改造和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%，並優先保證供應。城鄉規劃、房地產主管部門要積極配合國土資源部門，將住房銷售價位、套數、套型面積、保障性住房配建比例以及開竣工時間、違約處罰條款等納入土地出讓合同，確保中小套型住房供應結構比例嚴格按照有關規定落實到位。房價過高、上漲過快的地區，要大幅度增加公共租賃住房、經濟適用住房和限價商品住房供應。
- 四、 按照政府組織、社會參與的原則，加快發展公共租賃住房，地方各級人民政府要加大投入，中央以適當方式給予資金支援。國有房地產企業應積極參與保障性住房建設和棚戶區改造。
- 五、 加強對房地產開發企業購地和融資的監管。國土資源部門要加大專項整治和清理力度，嚴格依法查處土地閒置及炒地行為，並限制有違法違規行為的企業新購置土地。房地產開發企業在參與土地競拍和開發建設過程中，其股東不得違規對其提供借款、轉貸、擔保或其他相關融資便利。嚴禁非房地產主業的國有及國有控股企業參與商業性土地開發和房地產經營業務。國有資產和金融監管部門要加大查處力度。商業銀行要加強對房地產企業開發貸款的貸前審查和貸後管理。對存在土地閒置及炒地行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放新開發項目貸款，證監部門暫停批准其上市、再融資和重大資產重組。加大交易秩序監管力度。對取得預售許可或者辦理現房銷售備案的

房地產開發項目，要在規定時間內一次性公開全部銷售房源，並嚴格按照申報價格明碼標價對外銷售。住房城鄉建設部門要對已發放預售許可證的商品住房項目進行清理，對存在捂盤惜售、囤積房源、哄抬房價等行為的房地產開發企業，要加大曝光和處罰力度，問題嚴重的要取消經營資格，對存在違法違規行為的要追究相關人員的責任。各省(區、市)人民政府要對本地區房地產開發企業經營行為進行一次檢查，及時糾正和嚴肅處理違法違規行為，檢查處理結果要於二零一零年六月底之前報國務院。

#### N. 《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控有關工作的通知》

於二零一一年一月二十六日《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》(國辦發[2011]1號)，該通知要求如下：

一、進一步落實地方政府責任各地要繼續增加土地有效供應，進一步加大普通住房建設力度；繼續完善嚴格的差別化住房信貸和稅收政策，進一步有效遏制投機投資性購房。

#### 二、加大保障性安居工程建設力度

地方人民政府要切實落實土地供應、資金投入和稅費優惠等政策，引導房地產開發企業積極參與保障性住房建設和棚戶區改造，確保完成計劃任務。

要研究制定優惠政策，鼓勵房地產開發企業在普通商品住房建設項目中配建一定比例的公共租賃住房，並持有、經營，或由政府回購。

#### 三、調整完善相關稅收政策，加強稅收徵管

調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

#### 四、 強化差別化住房信貸政策

對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。中國人民銀行各分支機構可根據當地人民政府新建住房價格控制目標和政策要求，在國家統一信貸政策的基礎上，提高第二套住房貸款的首付款比例和利率。

#### 五、 嚴格住房用地供應管理

各地要增加土地有效供應，認真落實保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地供應總量的70%的要求。在新增建設用地年度計劃中，要單列保障性住房用地，做到應保盡保。進一步完善土地出讓方式，大力推廣「限房價、競地價」方式供應中低價位普通商品住房用地。房價高的城市要增加限價商品住房用地計劃供應量。

加強對企業土地市場准入資格和資金來源的審查。參加土地競買的單位或個人，必須說明資金來源並提供相應證明。對擅自改變保障性住房用地性質的，要堅決糾正和嚴肅查處。對已供房地產用地，超過兩年沒有取得施工許可證進行開工建設的，必須及時收回土地使用權，並處以閒置一年以上罰款。要依法查處非法轉讓土地使用權的行為，對房地產開發建設投資達不到25%以上的(不含土地價款)，不得以任何方式轉讓土地及合同約定的土地開發項目。

#### 六、 合理引導住房需求

各直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，在一定時期內，要從嚴制定和執行住房限購措施。原則上對已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭、能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套住房(含新建商品住房和二手住房)；

對已擁有2套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。

已採取住房限購措施的城市，凡與本通知要求不符的，要立即調整完善相關實施細則，並加強對購房人資格的審核工作，確保政策落實到位。尚未採取住房限購措施的直轄市、計劃單列市、省會城市和房價過高、上漲過快的城市，要在2月中旬之前，出臺住房限購實施細則。其他城市也要根據本地房地產市場出現的新情況，適時出臺住房限購措施。

## II. 適用於物業發展商的主要稅項

### A. 所得稅

根據全國人大於一九九一年四月九日頒佈並於一九九一年七月一日實施的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及國務院於一九九一年六月三十日制定的實施細則，外商投資企業的企業所得稅及外國企業就其在中國境內所設立，從事生產及經營的實體及場所的企業所得稅稅率為30%；地方所得稅稅率為3%。

根據全國人大於二零零七年三月十六日頒佈並自二零零八年一月一日起實施的中國企業所得稅法，將向外資企業及於中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業徵收劃一25%所得稅率。

### B. 營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於一九九三年十二月二十五日頒佈的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上蓋建築及其附加物的稅率為5%。

### C. 土地增值稅

根據於一九九三年十二月十三日頒佈並於一九九四年一月一日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》（「《土地增值稅暫行條例》」）以及於一九九五年一月二十七日頒佈並追溯實施至一九九四年一月一日的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細

則》(「《土地增值稅實施細則》」)，納稅人轉讓物業所取得的增值額應繳納土地增值稅。土地增值稅按照四級遞增稅率計算：增值額不超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%、未超過扣除項目金額100%的部分，稅率為40%；增值稅超過扣除項目金額100%、未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%；增值稅超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。前述的相關扣除項目包括下列各項：

- 就取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築物的估計價格；
- 與轉讓房地產有關應付的稅金；
- 財政部規定的其他扣除項目。

根據《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》的規定，以及由財政部及國家稅務總局於一九九五年一月二十七日頒佈的《財政部關於對一九九四年一月一日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》的規定，下列情形可豁免繳納土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅物業(即按當地一般民用住宅物業標準建造的住宅物業。高級住宅、別墅、度假村等不屬於普通標準住宅類別)以供出售，且增值額未超過扣除項目金額的20%；
- 因國家建設需要依法徵用及收回的物業；
- 個人因工作調動或生活水平改善而轉讓原自住物業而其已居住滿五年或以上並已向稅務機關申報核准；
- 就於一九九四年一月一日前已簽訂的物業轉讓合同而言，不論物業在何時轉讓，均免繳納土地增值稅；



- 倘於一九九四年一月一日前簽訂物業轉讓文件或項目建議已獲批准，且已根據所協定條件注入資金進行開發，則於一九九四年一月一日後五年內首次轉讓物業將獲豁免繳納土地增值稅。簽訂合同日期須為簽訂買賣協議日期。由政府批准以供發展整幅土地的特別物業項目及長期發展項目，而物業於五年免稅期後首次轉讓，於經當地的財政及稅務機關審核及經財政部及國家稅務總局批准後，可適當延長免稅期。

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》頒佈後，由於物業開發與轉讓需要相對較長時間，很多地區於推行規例及規定時無強制規定物業開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助當地稅務機關徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部曾分別及聯合發出若干通知，重申：納稅人應於轉讓簽訂後，向當地稅務機關就物業所在地申報稅項，並按照稅務機關計算的稅額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得稅務機關發出的完稅或免稅證明，物業管理機關不予辦理有關業權變更手續及不予發放物業業權證書。

國家稅務總局亦於二零零二年七月十日頒佈《國家稅務總局關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》。該通知要求地方稅務機關修改土地增值稅的管理制度及運作程序，建立適當的土地增值稅的制度，改善預售物業的預徵辦法等。該通知亦指出，就根據於一九九四年一月一日前簽訂的物業發展合同或項目建議已獲批准及已注入資金以供發展的首次轉讓物業而言，其所獲豁免繳納土地增值稅的優惠政策已到期，並應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於二零零四年八月二日及二零零四年八月五日頒佈《國家稅務總局關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收工作，有關根據於一九九四年一月一日前簽訂的物業開發合同的首次轉讓物業豁免繳納土地增值稅的優惠政策已到期，而有關稅項須再次徵收。倘有關稅項仍未徵收，該情況

將立即糾正。該通知亦規定須進一步加強及完善有關土地增值稅的稅項申報及稅項來源登記系統。

於二零零六年三月二日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅若干問題的通知》。該通知對土地增值稅的有關問題作出下列澄清：

**(i) 就納稅人興建普通標準住宅物業出售的徵免稅問題**

該通知載列普通標準住宅物業的認可標準。倘任何發展商興建普通標準住宅物業以及其他商用物業，土地增值額應分開評估。在該通知頒佈前已向物業所在地的地方稅務機關提出豁免稅項申請，而就稅務機關按由各省、自治區、中央政府的直轄市的人民政府原設定的普通標準住宅物業的基準所授出的土地增值稅豁免而言，毋須作出追溯調整。

**(ii) 就土地增值稅的預徵及清算問題**

所有地區須進一步完善土地增值稅預徵辦法，並根據區內物業增值水平及市況及按普通標準住宅物業、非普通標準住宅物業及商用物業等特定物業類別，以科學及合理方式決定預徵率，並於適當時作出調整。於項目落成後，應及時進行清算，並退還多付款項及補回少付款項；

倘並無於預徵期內預繳稅款，應根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關條文，從規定的預徵期屆滿的次日起，加收滯納金；

就已竣工驗收的任何物業項目而言，倘所轉讓物業的建築面積佔整個項目可出售建築面積的比例在85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按轉讓物業所產生的收入與扣除項目金額配對的原則，對已轉讓物業進行土地增值稅的清算。特定清算方法由各省、自治區、中央政府下的直轄市及國家規劃的獨立城市地方稅務局規定；

於二零零六年十二月二十八日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，並於二零零七年二月一日生效，該通知藉澄清關於土地增值稅清算單位、規定、將予提交的資料及審核及核證、非直接銷售及自用物業確認的收入、可扣減項目及於徵收稅項後轉讓物業的處理及清算的詳情，載列有關清算土地增值稅的進一步條文。地方省稅務機關可依據該通知及當地實際情況制定其各自的執行規則。

二零一零年五月二十五日，國家稅務總局頒發《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》。該通知指出為深入貫徹《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》（國發[2010]10號），將加強土地增值稅徵收管理工作，充分發揮土地增值稅調控作用，完善土地增值稅預徵和清算制度，科學實施預徵，全面組織清算。在土地增值稅預徵方面，各地須對目前的預徵率進行調整。除保障性住房外，東部地區省份預徵率不得低於2%，中部和東北地區省份不得低於1.5%，西部地區省份不得低於1%，各地要根據不同類型房地產確定適當的預徵率（地區的劃分按照國務院有關文件的規定執行）。在清算制度方面，各級稅務機關要按照《土地增值稅清算管理規程》的要求，結合本地實際，進一步細化操作辦法，完善清算流程，嚴格審核房地產開發項目的收入和扣除項目，要求企業及時依法進行清算，按照《土地增值稅清算管理規程》的規定和時限進行申報；對未按照稅收法律法規要求及時進行清算的納稅人，要依法進行處罰；對審核中發現重大疑點的，要及時移交稅務稽查部門進行稽查；對涉及偷逃土地增值稅稅款的重大稽查案件要及時向社會公佈案件處理情況。同時規範核定徵收，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務機關需結合本地實際，區分不同房地產類型制定核定徵收率。

#### D. 契稅

根據國務院於一九九七年七月七日頒佈並於一九九七年十月一日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內土地或樓宇的業權的承讓人(不論實體或個人)須繳付契稅。契稅稅率為3%-5%。省、自治區及中央政府下的直轄市可在前述幅度內釐定實際稅率，並向財政部及國家稅務總局匯報以作記錄。根據上海市人民政府一九九七年十二月三十一日批轉市財政局《關於本市貫徹《中華人民共和國契稅暫行條例》的若干意見》，上海市契稅的適用稅率為3%。

根據二零一零年九月二十九日，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部聯合頒佈並於二零一零年十月一日起執行的《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的，減半徵收契稅。對個人購買90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

#### E. 城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於一九八八年十一月一日實施的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的使用稅按有關土地的面積徵收，城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.2元至人民幣10元，按照當地稅務機關釐定的稅率收取。根據財政部於一九八八年十一月二日實施的《關於對外商投資企業和外國企業在華機構的用地不徵收土地使用稅的通知》，及國家稅務總局於一九九七年三月二十七日頒佈的《關於外商投資企業免徵土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業徵收土地使用費而非城鎮土地使用稅。然而，《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》已於二零零六年十二月三十一日經國務院修訂。截至二零零七年一月一日，將對外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地每平方米年稅額介乎人民幣0.6元至人民幣30.0元。

## F. 房產稅

根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈並於一九八六年十月一日實施的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘房產稅按房產餘值計算繳納，則稅率為1.2%；按房產租金計算繳納，則稅率為12%。

## G. 印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈並於一九八八年十月一日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言，其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括物業所有權證及土地使用權證，則按項目徵收，每項收取人民幣5元。

## H. 城市維護建設稅

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納城市建設維護稅。倘納稅人的所在地為市區，則稅率為7%；納稅人的所在地為縣、鎮，則稅率為5%；納稅人的所在地不在市區或縣或鎮，則稅率為1%。根據國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，以及於二零零五年九月十四日頒佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，外商投資企業是否須繳納城市維護建設稅，將按照國務院發出的通知釐定，於國務院並無明確規定前，暫不徵收。

根據國務院二零一零年十月十八日頒佈的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加

的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。自此，外商投資企業、外國企業及外籍個人不再享受城市維護建設稅和教育費附加的優惠政策。

二零一零年十一月四日財政部、國家稅務總局頒佈《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》進一步明確，對外資企業二零一零年十二月一日(含)之後發生納稅義務的增值稅、消費稅、營業稅(以下簡稱「三稅」)徵收城市維護建設稅和教育費附加；對外資企業二零一零年十二月一日之前發生納稅義務的「三稅」，不徵收城市維護建設稅和教育費附加。

## I. 教育費附加

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並分別於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納教育附加費，除非該繳稅人按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》所規定須繳納農村教育費附加則除外。根據國務院於一九九四年十月十二日頒佈的《關於教育費附加徵收問題的補充通知》，國家稅務總局分別於一九九四年二月二十五日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》、以及於二零零五年九月十四日頒佈的《關於外商投資貨物運輸企業徵免城市維護建設稅和教育費附加問題的批覆》，外商投資企業是否須繳納教育費附加，將按照國務院發出的通知釐定，於國務院並無明確規定前，暫不徵收。

根據國務院二零一零年十月十八日頒佈的《國務院關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]35號)，自二零一零年十二月一日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院一九八五年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》和一九八六年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。一九八五年及一九八六年以來國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章、政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。自此，外商投資企業、外國企業及外籍個人不再享受城市維護建設稅和教育費附加的優惠政策。

二零一零年十一月四日財政部、國家稅務總局頒佈《關於對外資企業徵收城市維護建設稅和教育費附加有關問題的通知》進一步明確，對外資企業二零一零年十二月一日(含)之後發生納稅義務的增值稅、消費稅、營業稅(以下簡稱「三稅」)徵收城市維護建設稅和教育費附加；對外資企業二零一零年十二月一日之前發生納稅義務的「三稅」，不徵收城市維護建設稅和教育費附加。

## 1. 責任聲明

本通函(董事願共同及個別對此承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，以及並無遺漏任何其他事實致使本通函所載任何內容或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於本公司及其關聯法團證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中持有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已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有關條文被視為或視作擁有之權益及淡倉)或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)已知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於股份之好倉

董事姓名	所持 股份數目	身份	權益性質	佔本公司已發行 股本概約百分比
周光能	1,200,000	實益擁有人	個人	0.24%

#### 於本公司相關股份之好倉

董事姓名	所持 相關股份數目	身份	權益性質	佔本公司已發行 股本概約百分比
周光能(附註1)	800,000	實益擁有人	個人	0.16%
何海濱(附註2)	400,000	實益擁有人	個人	0.08%



附註：

1. 周光能先生被視為以購股權承授人身份擁有按本公司購股權計劃認購800,000股股份之權益。
2. 何海濱先生被視為以購股權承授人身份擁有按本公司購股權計劃認購400,000股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或其任何關聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須予存置之登記冊所記錄或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(ii) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士**

於最後實際可行日期，就董事所知，根據本公司按照證券及期貨條例第336條須予存置之登記冊記錄，下列人士(並非董事或本公司主要行政人員)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

**於股份之好倉**

主要股東名稱	身份／性質	所持股份數目	佔本公司 已發行 股本概約 百分比
Pacific Climax(附註1)	實益擁有人	292,142,000	57.38%
香港華僑城(附註2)	受控制公司權益	292,142,000	57.38%
華僑城股份(附註3)	受控制公司權益	292,142,000	57.38%
華僑城集團公司 (「華僑城集團」) (附註4)	受控制公司權益	292,142,000	57.38%
<b>其他</b>			
瑞士銀行(附註5)	受控制公司權益	35,592,000	6.99%

附註：

- (1) 執行董事謝梅女士及周光能先生亦為Pacific Climax之董事。
- (2) 香港華僑城為Pacific Climax所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，香港華僑城被視作或當作於該等股份中擁有權益。王曉雯女士及謝梅女士(均為執行董事)亦為香港華僑城董事。
- (3) 華僑城股份為香港華僑城所有已發行股本之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城股份被視作或當作於Pacific Climax實益擁有之全部股份中擁有權益。華僑城股份為於中國註冊成立之公司，其股份在深圳證券交易所上市。華僑城股份為華僑城集團之附屬公司。
- (4) 華僑城集團為華僑城股份56.52%已發行股份之實益擁有人，華僑城股份則為香港華僑城全部已發行股份之實益擁有人，故此亦為Pacific Climax 全部已發行股份之實益擁有人。因此，就證券及期貨條例而言，華僑城集團被視為或當作於Pacific Climax實益擁有之全部股份中擁有權益。
- (5) 瑞士銀行之權益乃來自UBS Fund Services (Luxembourg) SA、UBS Global Asset Management (Hong Kong) Ltd.及UBS Global Asset Management (Singapore) Ltd.分別持有之27,916,000股、3,892,000股及3,534,000股(合共：35,592,000股)股份之權益，而該等公司均由瑞士銀行直接全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，瑞士銀行被視為或當作於合共35,592,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉須於根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊記錄之其他權益。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之聯繫人在與經擴大集團業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團之任何成員公司訂立經擴大集團不可於一年內免付補償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

## 5. 於經擴大集團重要資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，除本通函所披露者外，概無董事或本附錄「專家及同意書」一段所列之專家，於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中（直接或間接）擁有任何權益。

於最後實際可行日期，概無董事於任何於本通函日期仍屬有效且對經擴大集團業務屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

## 6. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，經擴大集團亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

## 7. 重大合約

經擴大集團成員公司於本通函日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務訂立者）：

- (A) 本公司與Pacific Climax於二零一零年四月一日訂立認購協議，據此Pacific Climax同意按認購價每股認購股份5.0港元認購91,800,000股認購股份；
- (B) 本公司與招商證券(香港)有限公司(「招商證券」)於二零一零年四月一日訂立配售協議，據此招商證券同意出任本公司代理人，促使承配人按配售價每股配售股份5.0港元全數包銷60,000,000股配售股份，而招商證券將收取相當於配售事項所得款項總額2.50%之配售佣金；
- (C) 耀豪國際有限公司(「耀豪」)與華僑城房地產及深圳華僑城控股股份有限公司於二零一零年四月一日訂立增資協議，將成都天府華僑城實業發展有限公司(「成都華僑城」)之註冊資本由人民幣400,000,000元增至人民幣612,000,000元，據此耀豪同意以現金向成都華僑城注資人民幣588,000,000元，而作為回報，耀豪所持成都華僑城之權益將由25%增至約51%，其中註冊資本投入人民幣212,000,000元及餘額人民幣376,000,000元將入賬列作成都華僑城之資本儲備；

(D) 資本投資協議；及

(E) 貸款協議。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團之財務或經營狀況自二零一一年十二月三十一日（即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期）以來並無任何重大不利變動。

## 9. 專家資格及同意書

(a) 以下為於本通函載有其意見之專家資格：

名稱	資格
中國光大	根據證券及期貨條例從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
第一太平戴維斯估值 及專業顧問有限公司 （「第一太平戴維斯」）	獨立物業估值師
萬商天勤	中國法律顧問

(b) 於最後實際可行日期，中國光大、畢馬威、第一太平戴維斯或萬商天勤概無持有經擴大集團任何成員公司之任何股權，亦無可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之任何權利（不論可否依法執行）。

(c) 中國光大、畢馬威、第一太平戴維斯及萬商天勤已表示同意以現時刊發之形式及涵義在本通函轉載其函件、意見、報告及引述其名稱，而迄今並無撤回其同意書。

- (d) 於最後實際可行日期，中國光大、畢馬威、第一太平戴維斯或萬商天勤概無於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(即本公司編製最近刊發之經審核賬目之日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (e) 中國光大、畢馬威、第一太平戴維斯及萬商天勤各自之意見、函件及報告乃於本通函日期發出以供載入本通函。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書兼合資格會計師為方福偉先生，彼為香港會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 本通函中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起計至股東特別大會日期(包括當日)止一般辦公時間內(星期六、星期日及公眾假期除外)，可於本公司之香港辦事處(地址為香港九龍尖沙咀廣東道海港城港威大廈第6座3203-3204室)查閱：

- (a) 資本投資協議；
- (b) 貸款協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (d) 華僑城上海置地之章程；
- (e) 董事會函件，全文載於本通函第4至37頁；
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第38頁；

- (g) 中國光大致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第39至58頁；
- (h) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (i) 華僑城上海置地之會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (j) 經擴大集團之未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (l) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (m) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (n) 本公司自二零一一年十二月三十一日以來刊發之通函；及
- (o) 本通函。



**Overseas Chinese Town (Asia) Holdings Limited**  
**華僑城(亞洲)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：03366)

**股東特別大會通告**

茲通告華僑城(亞洲)控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年四月十二日(星期四)上午十一時正假座香港九龍彌敦道二十號香港喜來登酒店三樓唐II廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

**普通決議案**

**「動議**

- (a) 批准、確認及追認Great Tec Investment Limited(「Great Tec」)及深圳華僑城房地產有限公司(「華僑城房地產」)訂立日期為二零一二年一月五日的資本投資協議(「資本投資協議」，註有「A」字樣之協議副本已提交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容有關向華僑城(上海)置地有限公司(「華僑城上海置地」)注資，據此，Great Tec將向華僑城上海置地注資人民幣2,232,000,000元(或相等數值)現金，以及其項下擬進行的交易；及
- (b) 授權本公司各董事採取一切有關其他行動及事宜、磋商、批准、同意、簽署、簡簽、追認及／或簽訂該等其他文件，及採取其認為就實行及／或令資本投資協議之條款及其項下擬進行之交易生效屬必要、適宜或適當之所有措施。」

承董事會命  
華僑城(亞洲)控股有限公司  
主席  
王曉雯

香港，二零一二年三月二十三日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東均有權委任其他人士為其代表代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份之股東均可委派超過一名代表代其出席大會及投票，惟倘委任超過一名代表，則須於委任表格上填上每名獲委任代表所代表之股份數目。受委代表毋須為本公司股東。於投票表決時，股東可親身或委派受委代表投票。
2. 代表委任文件須以書面形式作出並由委任人或其正式書面授權人士親筆簽署，或倘委任人為一間公司，則代表委任文件須蓋上公司印鑑，或經由行政人員或授權人士或其他正式獲授權人士親筆簽署。
3. 代表委任文件連同(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
4. 代表委任文件於其所示簽署日期起計滿12個月屆滿後不再有效，惟倘大會原應於該日期起計12個月內舉行，則於其續會或於大會或其任何續會要求進行投票表決除外。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可於大會上就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則僅接納排名首位之聯名持有人之投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人之投票將不獲接納。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 填妥及交回代表委任文件後，股東仍可按意願親身出席大會並於會上投票，於該情況下，代表委任文件將被視為已撤回。
7. 於本股東特別大會通告日期，本公司董事會由七名董事組成，即執行董事王曉雯女士、謝梅女士及周光能先生；非執行董事何海濱先生；以及獨立非執行董事黃慧玲女士、徐建先生及林誠光先生。