

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**Frasers Property (China) Limited**

**星獅地產（中國）有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：535)

## 為考慮計劃而提供之本集團經調整未經審核綜合資產淨值

謹此提述FCL (China) Pte. Ltd.、Riverbook Group Limited (統稱「聯席要約人」) 與星獅地產（中國）有限公司（「本公司」）分別於二零一二年五月八日、二零一二年五月二十九日及二零一二年六月十八日聯合刊發之該等公佈，以及於二零一二年七月五日聯合刊發之計劃文件（「計劃文件」），內容有關根據公司法第99條透過協議安排形式私有化本公司之建議。除文義另有所指外，本公佈所用詞語與計劃文件所界定者具有相同涵義。

## 為考慮計劃而提供之於二零一二年三月三十一日股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值

董事會謹提請股東及公眾投資者留意計劃文件「董事會函件－其他資料－(4)經調整資產淨值」一節所載有關於二零一二年三月三十一日股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值之資料，旨在向股東提供資產淨值數字以供考慮計劃。董事會注意到，世邦魏理仕有限公司於估值日期作出之估值被用於計算經調整資產淨值。根據本集團之會計政策，在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。下文轉載計劃文件之相關章節內容。

### 「(4) 經調整資產淨值

鑑於（其中包括）上文第(2)及(3)段所披露之事項，董事會認為，於二零一二年三月三十一日之股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）須由港幣2,379,410,000元調整為港幣3,596,164,000元，以向股東提供資產淨值數字以供考慮計劃。該調整詳情載列如下：

\* 僅供識別

	投資物業 港幣千元	在建 投資物業 港幣千元	發展中 物業 港幣千元	持作 銷售物業 港幣千元	未經審核 綜合資產 淨值 港幣千元
於二零一二年三月三十一日 股東應佔本集團未經審核 綜合資產淨值 (附註1)					2,379,410
於二零一二年三月三十一日之 每股資產淨值 (根據最後 實際可行日期已發行 6,849,401,580股股份計算)					<u>港幣0.347元</u>
加：於估值日期對本集團持有之 物業權益進行估值所產生之 重估盈餘 (附註2)	648,663	357,350	2,533,311	85,440	3,624,764
減：重估盈餘所產生之 遞延稅項 (附註3)	205,288 (附註4)	116,139	1,519,986	41,694	1,883,107
減：非控股股東權益應佔 扣除遞延稅項後之重估盈餘	<u>55,030</u>	<u>0</u>	<u>457,516</u>	<u>12,357</u>	<u>524,903</u>
本公司持有人應佔重估盈餘淨額	<u>388,345</u> (附註1)	<u>241,211</u>	<u>555,809</u>	<u>31,389</u>	<u>1,216,754</u>
經調整資產淨值					<u><u>3,596,164</u></u>
每股經調整資產淨值 (根據最後實際可行日期 已發行6,849,401,580股股份計算)					<u><u>港幣0.525元</u></u> (附註4及5)

附註：

- 就本公司私有化而對該等物業進行之評估並未能於日期為二零一二年五月八日之本公司中期報告中作出最終確定。因此，該等投資物業之估值並無列於中期業績。  
世邦魏理仕有限公司所編製之評估報告載於本文件附錄二。
- 即於估值日期本集團持有之物業權益之資本值(經世邦魏理仕有限公司評估)減本集團於二零一二年三月三十一日持有之物業權益之賬面值約港幣3,664,100,000元。

3. 即估計有關稅項，乃根據於按估值價格出售物業時將產生之估計土地增值稅、企業所得稅及預扣稅計算。
4. 儘管本公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業繼續持作投資物業且尚未重新分類為持作出售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘相關物業被重新分類為持作出售物業並被出售，則本集團須繳納額外之土地增值稅。倘計及相關土地增值稅及非控股股東權益應佔相關金額，則每股經調整資產淨值將微降至約港幣0.522元。
5. 本集團尚未獲得與上海山水四季城項目第三至五期之土地有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關機關進行磋商。然而，於最後實際可行日期，本公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，且本公司無法估計倘取得批文後本集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如本文件附錄二載列之估值報告所述，在對該物業進行評估過程中，世邦魏理仕有限公司並無計及該額外土地相關費用，而本集團須予支付之任何金額將會導致該物業之市值減少相同金額。倘假設該物業之價值與其賬面值相同且並無發生增值，則每股經調整資產淨值將降至約港幣0.469元，此僅供獨立股東額外參考。
6. 根據本集團之會計政策，因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損將於產生年度列入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損入賬，而持作銷售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。」

有關其他詳情，股東及公眾投資者務請參閱世邦魏理仕有限公司所編製之估值報告（載於計劃文件附錄二）。

於考慮經調整資產淨值之影響時，股東應考慮計劃文件之全部條款。

本公司股東及其他投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
星獅地產（中國）有限公司  
主席  
郭彰國

香港，二零一二年七月五日

於本公佈刊發日期，董事會成員包括一名執行董事梁家慶先生；五名非執行董事張福成先生、張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生；以及四名獨立非執行董事郭彰國先生、張國光先生、許照中先生（太平紳士）及黃秀明女士。