
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對收購要約或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之星獅地產（中國）有限公司證券全部售出或以其他方式轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或承讓方、經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓方。

本綜合文件應連同隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成收購要約之條款及條件之部份。

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

**FAMOUS COMMERCIAL
LIMITED**
輝煌商務有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)

**FRASERS
PROPERTY**
星獅地產
**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)

渣打銀行（香港）有限公司
代表輝煌商務有限公司
就收購星獅地產（中國）有限公司全部已發行股份
（輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）
及
註銷星獅地產（中國）有限公司
全部已發行之尚未行使購股權
（輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）
提出之無條件強制性現金收購要約
之相關綜合收購要約及回應文件

收購人之財務顧問



渣打銀行（香港）有限公司

星獅地產（中國）有限公司
獨立董事委員會之獨立財務顧問



聯昌證券有限公司

本封面所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

渣打銀行函件載於本綜合文件第8至17頁，當中載有（其中包括）收購要約的詳細條款及條件。

董事會函件載於本綜合文件第18至31頁。

獨立董事委員會函件載於本綜合文件第32至33頁，當中載有其致獨立股東及購股權持有人的推薦建議。

聯昌證券函件載於本綜合文件第34至62頁，當中載有其對收購要約的意見及其致獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人的意見。

接納收購要約的手續及其他相關資料載於本綜合文件附錄一以及隨附的接納表格內。對股份收購要約及購股權收購要約的接納須於二零一二年十一月十九日（星期一）下午四時正前（或收購人根據收購守則可釐訂及公佈的其他時間及／或日期）由股份登記處接收。

* 僅供識別

二零一二年十月二十九日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------------|-----|
| 預期時間表 | 1 |
| 釋義 | 2 |
| 渣打銀行函件 | 8 |
| 董事會函件 | 18 |
| 獨立董事委員會函件 | 32 |
| 聯昌證券函件 | 34 |
| 附錄一 — 收購要約之其他條款 | 63 |
| 附錄二 — 本集團之財務資料 | 72 |
| 附錄三 — 估值報告 | 166 |
| 附錄四 — 收購人之一般資料 | 202 |
| 附錄五 — 本集團之一般資料 | 205 |
| 隨附文件 — 接納表格 | |

預期時間表

下文所載時間表僅作指示用途，時間表的任何變更將由收購人及本公司公佈。

二零一二年

| | |
|---|--------------------|
| 收購要約開始 (附註1) | 十月二十九日 (星期一) |
| 接納收購要約的最後時間和日期 (附註2) | 十一月十九日 (星期一) 下午四時正 |
| 收購要約的截止日期 (如無修訂或延期) (附註2) | 十一月十九日 (星期一) |
| 於聯交所網站登載收購要約結果或 收購要約是否經修訂及延期之公佈 (附註2) | 十一月十九日 (星期一) 下午七時前 |
| 根據收購要約就截止日期下午四時正或之前接獲之 有效接納之應付款項最後寄發日期 (附註3) | 十一月二十八日 (星期三) |
| 尚未行使購股權失效 (附註4) | 十一月二十九日 (星期四) |

附註：

1. 收購要約於二零一二年十月二十九日 (即本綜合文件寄發日期) 提出，並於該日期起可供接納。收購要約為無條件，對收購要約的接納不得撤銷及不可撤回，惟收購守則規則19.2所載情況除外。
2. 按照收購守則，收購要約須於本綜合文件寄發日期後最少21日內可供接納。收購要約將於截止日期 (即二零一二年十一月十九日 (星期一)) 截止，除非收購人根據收購守則修訂或延長收購要約。收購人及本公司將於二零一二年十一月十九日 (星期一) 下午七時正前通過聯交所網站刊發公佈，說明收購要約結果及收購要約是否經修訂、延期或屆滿。如收購人決定收購要約將一直維持可供接納，直至另行通知為止，則將於收購要約截止前至少14日以書面通知尚未接納收購要約的獨立股東及購股權持有人。有關進一步詳情，請參閱本綜合文件附錄一「3.接納期限及修訂」一段。
3. 根據收購要約所遞交收購股份／購股權之應付現金代價款項 (經扣除賣方從價印花稅 (如適用))，將於實際可行情況下盡快以普通郵遞方式寄發予接納收購要約之收購股份／購股權持有人，風險由彼等自行承擔，惟無論如何均須於股份登記處自接獲由該持有人提供所有相關文件致使收購要約項下之接納屬完整及有效當日起計七個營業日內寄出。
4. 根據購股權計劃的規則，購股權持有人應有權於收購要約成為無條件後一個月 (就收購要約而言，目前被視為二零一二年十月二十九日 (星期一) 後一個月，或董事會決定的較長期間) 內隨時行使購股權 (以尚未行使者為限)，如購股權於該指定時限內未獲行使，則購股權將告失效。

本綜合文件所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

| | | |
|------------|---|--|
| 「二零零三年購股權」 | 指 | 於二零零三年十二月三十一日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1580元 |
| 「二零零四年購股權」 | 指 | 於二零零四年十二月三十一日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1547元 |
| 「二零零五年購股權」 | 指 | 於二零零五年十二月三十日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1343元 |
| 「二零零六年購股權」 | 指 | 於二零零六年十一月十三日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1670元 |
| 「二零零七年購股權」 | 指 | 於二零零七年十一月九日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.3370元 |
| 「二零零八年購股權」 | 指 | 於二零零八年十一月十四日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1000元 |
| 「二零零九年購股權」 | 指 | 於二零零九年十一月十三日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1550元 |
| 「二零一零年購股權」 | 指 | 於二零一零年十一月十二日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.2050元 |
| 「二零一一年購股權」 | 指 | 於二零一一年十一月十一日授出之尚未行使購股權，其行使價為每股港幣0.1656元 |
| 「收購事項」 | 指 | 收購人根據買賣協議向賣方收購銷售股份 |
| 「一致行動」 | 指 | 具收購守則賦予該詞之涵義 |
| 「公佈」 | 指 | 由本公司與收購人就（其中包括）收購要約於二零一二年九月二十五日刊發之聯合公佈 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具上市規則賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「中央結算系統」 | 指 | 由香港結算成立及營運之中央結算及交收系統 |
| 「聯昌證券」 | 指 | 聯昌證券有限公司，根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第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，並為獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人有關收購要約之獨立財務顧問 |
| 「截止日期」 | 指 | 二零一二年十一月十九日（星期一），即寄發本綜合文件日期後21日之收購要約截止日期 |
| 「本公司」 | 指 | 星獅地產（中國）有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市 |
| 「完成」 | 指 | 收購事項完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 二零一二年九月二十八日，即完成日期 |
| 「綜合文件」 | 指 | 收購人及本公司根據收購守則向全體股東及購股權持有人聯合刊發之文件，當中載有（其中包括）收購要約之條款連同接納表格 |
| 「董事」 | 指 | 本公司不時之董事 |
| 「產權負擔」 | 指 | 任何申索、押記、按揭、抵押、留置權、選擇權、衡平權、出售權、擔保契約或其他第三方權益、業權保留、優先購買權、優先承購權或任何類別之抵押權益 |
| 「執行人員」 | 指 | 證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力之人士 |
| 「接納表格」 | 指 | 白色接納表格及／或粉紅色接納表格 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「金地」 | 指 | 金地（集團）股份有限公司，一家於中國成立並在上海證券交易所上市之公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「香港結算」 | 指 | 香港中央結算有限公司 |
| 「港幣」及「港仙」 | 指 | 香港法定貨幣港幣及港仙 |
| 「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 | 由於收購要約並無直接或間接權益之全體非執行董事所組成之董事會獨立董事委員會，（即非執行董事張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）以及全體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）以就收購要約及接納向獨立股東及購股權持有人提供意見及推薦建議 |
| 「獨立股東」 | 指 | 收購人及其一致行動人士以外之股東 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零一二年九月十四日，即股份於公佈刊發前在聯交所買賣之最後交易日 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一二年十月二十六日，即本綜合文件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 |
| 「標準守則」 | 指 | 上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「收購要約期限」 | 指 | 由公佈前日期至截止日期下午四時正或收購人可根據收購守則決定延長收購要約之有關其他時間或日期止期間 |
| 「收購股份」 | 指 | 收購人及其一致行動人士並無實益擁有或同意收購之股份 |
| 「收購人」 | 指 | 輝煌商務有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，金地之全資附屬公司 |
| 「收購要約」 | 指 | 股份收購要約及購股權收購要約之統稱 |
| 「購股權收購要約」 | 指 | 由渣打銀行為及代表收購人根據收購守則規則13.5就註銷所有尚未行使之購股權（收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）而提出之無條件強制性現金收購要約 |
| 「購股權計劃」 | 指 | 本公司於二零零三年五月二十日採納之購股權計劃 |
| 「購股權持有人」 | 指 | 購股權持有人 |
| 「粉紅色接納表格」 | 指 | 有關購股權收購要約之粉紅色接納及購股權註銷表格 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣 |
| 「公佈前日期」 | 指 | 二零一二年九月十一日，即賣方及本公司於收市後就可能出售股份而刊發聯合公佈之日 |
| 「私有化通函」 | 指 | 由賣方、Riverbook Group Limited及本公司就本公司擬進行私有化於二零一二年七月五日聯合刊發之通函 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「股份登記處」 | 指 | 本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓 |
| 「有關期間」 | 指 | 收購要約期限（於二零一二年九月十一日開始）前六個月起至最後實際可行日期（包括該日）止期間 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 收購人（作為買方）及賣方（作為賣方）就買賣銷售股份於二零一二年九月十四日訂立之協議 |
| 「銷售股份」 | 指 | 收購人根據買賣協議向賣方收購之3,847,509,895股股份 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 證券及期貨條例（香港法例第571章） |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股 |
| 「股份收購要約」 | 指 | 由渣打銀行為及代表收購人根據收購守則規則26.1就收購收購股份而提出之無條件強制性現金收購要約 |
| 「股份收購價」 | 指 | 根據股份收購要約條款，收購人應以現金支付之每股收購股份港幣0.43元之價格 |
| 「購股權」 | 指 | 根據購股權計劃授予購股權持有人之尚未行使購股權，而不論該等購股權是否已經歸屬及可予行使，包括二零零三年購股權、二零零四年購股權、二零零五年購股權、二零零六年購股權、二零零七年購股權、二零零八年購股權、二零零九年購股權、二零一零年購股權及二零一一年購股權 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |

釋 義

| | | |
|----------|---|---|
| 「渣打銀行」 | 指 | 渣打銀行(香港)有限公司，收購人之財務顧問。渣打銀行為根據證券及期貨條例獲發牌可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「收購守則」 | 指 | 香港公司收購及合併守則 |
| 「賣方」 | 指 | FCL (China) Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之公司，於公佈日期為控股股東及Fraser's Centrepoint Limited之全資附屬公司，Fraser's Centrepoint Limited則為Fraser and Neave, Limited之全資附屬公司 |
| 「白色接納表格」 | 指 | 有關股份收購要約之白色接納及股份過戶表格 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

本綜合文件所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。



敬啓者：

渣打銀行(香港)有限公司
代表輝煌商務有限公司
就收購星獅地產(中國)有限公司全部已發行股份
(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
及
註銷星獅地產(中國)有限公司
全部已發行之尚未行使購股權
(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
提出之無條件強制性現金收購要約

緒言

二零一二年九月二十五日，收購人及 貴公司聯合公佈，賣方及收購人於二零一二年九月十四日訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及收購人同意購買銷售股份，每股銷售股份作價港幣0.43元(總代價港幣1,654,429,254.85元)。

緊隨二零一二年九月二十八日收購事項完成後，收購人及其一致行動人士於3,847,509,895股股份中擁有權益，佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本約56.05%。因此，根據收購守則規則26.1及13.5，收購人須就所有已發行股份(收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出無條件強制性現金全面收購要約，並就註銷所有未行使購股權(收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)提出合適之收購要約。

渣打銀行函件

本函件載有(其中包括)收購要約之主要條款連同收購人之資料及收購人對 貴集團之意向。收購要約之其他詳情亦載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。另請 閣下留意本綜合文件所載之董事會函件、獨立董事委員會函件及聯昌證券函件。

收購要約

收購要約之主要條款

渣打銀行謹此代表收購人按以下基準遵照收購守則提出收購要約：

每股收購股份 現金港幣0.43元

每份購股權 港幣0.43元減相關購股權行使價 (附註)

附註：

下表說明在購股權收購要約下每份購股權之收購價：

| 購股權 | 尚未行使購股權之可予行使期限 | 每股股份之行使價 | 當購股權持有人行使購股權而發行之新股份數目 | 每份購股權之收購價 |
|----------|----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| 二零零三年購股權 | 31/12/2004 – 30/12/2013 | 港幣0.1580元 | 8,641,737 | 港幣0.2720元 |
| 二零零四年購股權 | 31/12/2005 – 30/12/2014 | 港幣0.1547元 | 9,716,280 | 港幣0.2753元 |
| 二零零五年購股權 | 30/12/2006 – 29/12/2015 | 港幣0.1343元 | 9,608,113 | 港幣0.2957元 |
| 二零零六年購股權 | 13/11/2007 – 12/11/2016 | 港幣0.1670元 | 11,900,000 | 港幣0.2630元 |
| 二零零七年購股權 | 9/11/2008 – 8/11/2017 | 港幣0.3370元 | 15,550,000 | 港幣0.0930元 |
| 二零零八年購股權 | 14/11/2009 – 13/11/2018 | 港幣0.1000元 | 9,250,000 | 港幣0.3300元 |
| 二零零九年購股權 | 13/11/2010 – 12/11/2019 | 港幣0.1550元 | 13,425,000 | 港幣0.2750元 |
| 二零一零年購股權 | 12/11/2011 – 11/11/2020 | 港幣0.2050元 | 12,150,000 | 港幣0.2250元 |
| 二零一一年購股權 | 11/11/2012 – 10/11/2021 | 港幣0.1656元 | 17,488,000 | 港幣0.2644元 |

股份收購價為每股收購股份港幣0.43元，與收購人根據買賣協議所支付之每股銷售股份價格相同。根據股份收購要約將予收購之收購股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔，連同於本綜合文件寄發日期或在其後任何時間所附之一切權利，包括於本綜合文件寄發日期或之後宣派、派付或作出之所有股息及分派。

購股權收購要約按「透視」基準計算，據此，每名購股權持有人有權就每份購股權收取一筆款項，數額相當於股份收購價扣除行使有關購股權時應付之每股行使價計算之金額。

收購要約於所有方面為無條件。收購人將不會進一步提高股份收購價或購股權收購要約之價格。股東應注意，根據收購守則規則18.3之規定，收購人於作出本聲明後將不得進一步提高股份收購價或購股權收購要約之價格，惟於非常例外之情況下除外。

於最後實際可行日期，貴公司有6,864,136,580股已發行股份及107,729,130份尚未行使購股權。除上述者外，貴公司並無任何尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或轉換為股份之證券，亦無訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或轉換為股份之證券。

價值比較

每股股份港幣0.43元之股份收購價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.425元溢價約1.2%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.375元溢價約14.7%；
- (iii) 股份於公佈前日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.260元溢價約65.4%；
- (iv) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止一個星期在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.248元（附註1）溢價約73.6%；
- (v) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止一個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.235元（附註1）溢價約82.7%；

渣打銀行函件

- (vi) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止六個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.232元（附註1）溢價約85.1%；
- (vii) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止十二個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.197元（附註1）溢價約118.3%；
- (viii) 股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元（附註2）（根據 貴公司於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合賬目）溢價約23.9%；及
- (ix) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.529元（附註2）折讓約18.7%。

附註：

1. 計算上述公曆期間的平均收市價時，股份並無於聯交所交易之日子則應用緊接該等日子前的股份收市價。
2. 於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於本綜合文件第26至28頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(4)經調整資產淨值」一節。

最高及最低股價

於有關期間內，股份在聯交所所報之最高收市價為二零一二年十月三日及二零一二年十月五日之每股港幣0.450元，而股份在聯交所所報之最低收市價為二零一二年三月十二日及二零一二年三月十五日之每股港幣0.168元。

代價

基於最後實際可行日期之已發行股份為6,864,136,580股及股份收購要約項下之股份收購價為每股收購股份港幣0.43元計算， 貴公司全部已發行股本之價值為港幣2,951,578,729.40元，而股份收購要約項下之3,016,626,685股股份之價值為港幣1,297,149,474.55元。

基於最後實際可行日期有107,729,130份尚未行使之購股權及根據上文所述購股權收購要約項下每份購股權之收購價，收購人根據購股權收購要約註銷所有尚未行使購股權應付之代價為港幣26,544,365.56元。

因此，收購要約之價值合計為港幣1,323,693,840.11元。

假設購股權持有人在截止日期前行使所有上述尚未行使購股權，107,729,130股股份將予以發行，按每股收購股份港幣0.43元之股份收購價計算，收購人根據股份收購要約須額外支付港幣46,323,525.90元。因此，按全面攤薄基準計算，收購要約之價值合計為港幣1,343,473,000.45元。

可用作收購要約之財務資源

收購人擬利用渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）提供之債務融通及收購人之內部現金資源撥付收購要約所需現金。就渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）提供之債務融通下任何負債（或然或其他形式）付息、還本或作出擔保，均不會在任何重大程度上依賴 貴公司之業務。

渣打銀行作為收購人有關收購要約的財務顧問，信納收購人具備充裕之財務資源以應付收購要約獲全面接納時所需款項。

相關貸款

渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）已於二零一二年九月十四日與收購人簽訂一份貸款協議，旨在（其中包括）容許收購人使用該筆貸款的所得款項為相關貸款（定義見公佈）再融資。該筆貸款可作有關用途的可供動用期限於貸款協議日期後四個月到期。此外，收購人已於渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）存入若干存款，亦可由收購人用作相關貸款的再融資。

收購要約之影響

通過接納股份收購要約，股東將向收購人或其代名人出售其收購股份，且不附帶一切產權負擔，連同於本綜合文件寄發日期收購股份所附帶或應計的一切權利，包括收取於寄發本綜合文件當日或之後所宣派、作出或派付之全部股息及分派之權利。

購股權持有人一旦接納購股權收購要約，即表示同意註銷該等尚未行使購股權（連同附帶之所有權利）。

並無採取任何行動之合資格購股權持有人將根據購股權計劃條款繼續持有購股權，其列載購股權持有人應有權於收購要約成為無條件後一個月（就收購要約而言，目前被視為二零一二年十月二十九日（星期一）後一個月，或董事會決定的較長期間）內隨時行使購股權（以尚未行使者為限），如購股權於該指定時限內未獲行使，則購股權將告失效。

印花稅

在香港，就接納股份收購要約產生之賣方從價印花稅將由相關股東支付，並按(i)收購股份之市值；或(ii)收購人就股份收購要約相關接納應付之代價（以較高者為準）之0.1%比率計算，且將由收購人自向接納股份收購要約之相關股東支付之現金金額中扣除。收購人將根據印花稅條例（香港法例第117章），代表接納股份收購要約之相關股東支付賣方從價印花稅，並就接納股份收購要約及股份之轉讓支付買方從價印花稅。

毋須就接納購股權收購要約支付印花稅。

付款

就接納收購要約支付的現金款項（扣除接納收購要約的股東之印花稅份額後）應盡快支付，且在任何情況下於收購人收到填妥的接納收購要約的表格及收取相關所有權文件以使有關接納完整及有效當日後七個營業日（定義見收購守則）內支付。

不足一仙的數額將不予支付，應付予接納收購要約的股東或購股權持有人的代價金額將向上調整至最接近的仙位。

稅務建議

倘股東及購股權持有人對接納或拒絕接納收購要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢彼等本身的專業顧問。收購人、貴公司、渣打銀行及彼等各自之董事、行政人員或聯繫人或參與收購要約的任何人士概不會對任何人士因接納或拒絕接納收購要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

海外股東及海外購股權持有人

由於向非香港居民提出收購要約或其接納或會受彼所居住之相關司法權區之法律所影響，故屬香港境外司法權區公民或居民或國民之海外股東及購股權持有人須自行了解及遵守任何適用法律或監管規定，並在需要時尋求法律意見。海外股東及／或海外購股權持有人如欲接納股份收購要約及／或購股權收購要約，彼有責任確保其本人已全面遵守相關司法權區之相關法律（包括取得該等海外股東及／或海外購股權持有人與該司法權區有關之任何所須之政府、外匯管制或其他准許，或遵守其他所需手續及支付任何過戶稅或其他稅項）。

有關收購人之資料

收購人為一間投資控股公司，於一九九五年十一月二十三日於香港註冊成立為有限公司，並為金地之全資附屬公司。金地為於中國成立之有限公司，其股份自二零零一年四月起於上海證券交易所上市。

金地（即收購人之直接控股公司）主要於中國從事房地產發展及經營。於最後實際可行日期，金地已成功進駐二十個城市，並發展覆蓋華東、華南、華北、華中、東北、西北及東南地區之版圖。

於最後實際可行日期，金地之市值約為人民幣224.5億元（相等於約港幣278.5億元）。於截至二零一一年十二月三十一日止之財政年度，金地錄得之經審核股東應佔綜合利潤約為人民幣30.2億元（相等於約港幣37.4億元）。於二零一一年十二月三十一日，金地之經審核綜合資產淨值約為人民幣206.5億元（相等於約港幣256.1億元）。就本段而言，人民幣0.8061元兌港幣1元的匯率僅供說明。

交易之原因及益處

收購人之直接控股公司金地戰略性專注開發住宅物業（其傳統業務部分），並獨立或與其住宅物業項目一併開發及投資於商業房地產。此外，金地將繼續擴展其房地產基金管理業務。

收購人與金地戰略性結盟。此外，收購人致力在中國內地及海外物色適當的房地產業務合作及發展機會。透過收購事項及收購要約收購 貴公司大部份股權符合收購人之戰略，原因在於其將為收購人提供香港上市平台，為國際拓展佔據有利地位。

收購人相信 貴集團現有土地儲備及項目的進一步發展，將對收購人的財務表現及其整體戰略目標有所貢獻。

收購人之意向

收購人有意繼續經營 貴集團之現有業務，包括位於香港及中國之住宅、商業和商業園項目之物業投資、發展及管理。於最後實際可行日期，收購人無意重新調配 貴集團之固定資產。

有待進行下一段所載之業務審閱，收購人有意將 貴公司的長遠策略設定為專注於在中國及海外城市發展及投資商業及綜合物業，以及可能於中國及海外具吸引力的若干指定城市進行住宅物業開發。

收購人將審閱 貴集團之業務經營及財務狀況，以制訂 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略。視乎審閱之結果，收購人可能為 貴公司發掘其他商機，如收購或投資於資產及／或業務，或與收購人之業務夥伴合作，從而提升其增長及未來發展。

收購人有意協助 貴公司加速增長，且不排除日後向 貴公司注入資產及／或共同投資具吸引力之項目之可能性。於最後實際可行日期，收購人並無就由收購人或金地向 貴公司注入任何資產或業務擬訂任何計劃，亦無就此進行討論或磋商。 貴公司及收購人未有就意圖出售 貴集團現有業務而訂立或建議訂立任何協議、安排、諒解或承諾（不論屬正式或非正式且不論屬明示或暗示）以及磋商（不論是否已作出決定）。

誠如 貴公司日期為二零一二年十月十二日的公佈所披露：

- (i) 韋傳軍先生自寄發本綜合文件後翌日起獲委任為 貴公司執行董事兼財務總監；
- (ii) 徐家俊先生自寄發本綜合文件後翌日起獲委任為 貴公司執行董事；
- (iii) 黃灝賢先生自二零一二年十月十二日起獲委任為 貴公司公司秘書及授權代表；及
- (iv) 姚振傑先生自二零一二年十月十二日起辭任 貴公司公司秘書及授權代表，以及自寄發本綜合文件後翌日起辭任 貴公司財務總裁。

目前計劃，梁家慶先生將自寄發本綜合文件後翌日起辭任 貴公司行政總裁，而自收購守則准許的最早時間（即首個截止日期後），或執行人員批准之有關其他日期起，梁家慶先生將辭任執行董事，而張福成先生、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生將辭任非執行董事。

目前計劃，張曉峰先生將自寄發本綜合文件後翌日起獲委任為 貴公司新任行政總裁。

下文所載為 貴公司候任新行政總裁之履歷：

張曉峰先生，42歲，目前擔任金地總裁助理，兼任金地華北區域董事長、總經理，金地商業地產公司總經理。張先生在物業開發、企業管理、戰略規劃等方面擁有超過15年的工作經驗。張先生獲北京師範大學學士學位，中歐國際工商管理學院EMBA學位。

於寄發本綜合文件後或收購要約結束後， 貴公司董事及高級管理層亦可能出現收購守則准許之其他變動。有關董事及高級管理層變動的其他詳情，將根據上市規則以公佈披露。

於最後實際可行日期，除上文披露者外及除非屬日常業務過程，否則收購人無意終止僱用 貴集團僱員。

強制收購

收購人無意行使其根據百慕達一九八一年公司法條文可能享有的任何權利，以於股份收購要約截止後強制性收購股份收購要約項下未獲收購的任何收購股份。

維持 貴公司之上市地位

收購人計劃於收購要約結束後維持 貴公司於聯交所之上市地位。

倘於收購要約結束後，公眾人士之持股比例低於適用於 貴公司之最低規定百分比（即已發行股份之25%），或倘若聯交所相信：(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，則聯交所可能考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

就此而言，必須注意，收購要約結束後，股份之公眾持股量可能不足並導致股份暫停買賣，直至股份回復足夠之公眾持股量為止。

收購人之董事將共同及個別向聯交所承諾（倘聯交所要求），於收購要約結束後將採取適當措施確保股份有足夠之公眾持股量。

其他資料

收購要約的其他條款載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。

股東及購股權持有人作出決定時，務請憑藉其本身對收購要約條款之審視，包括涉及的利弊及風險。

閣下亦務請垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表
渣打銀行(香港)有限公司
(兼併與收購)
董事總經理
Lodewijk Meens
謹啓

二零一二年十月二十九日



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)

執行董事：

梁家慶先生 (行政總裁)

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

鄧國佳先生

獨立非執行董事：

郭彰國先生 (主席)

張國光先生

許照中先生，太平紳士

黃秀明女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及主要營業地址：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座

28樓2806-2810室

敬啟者：

渣打銀行(香港)有限公司
代表輝煌商務有限公司
就收購星獅地產(中國)有限公司全部已發行股份
(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
及
註銷星獅地產(中國)有限公司
全部已發行之尚未行使購股權
(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
提出之無條件強制性現金收購要約

緒言

誠如公佈所披露，董事會獲賣方通知，賣方及收購人於二零一二年九月十四日訂立買賣協議，據此，賣方及收購人分別同意按代價每股銷售股份港幣0.43元(總代價港幣1,654,429,254.85元)出售及購買銷售股份。

* 僅供識別

董事會函件

誠如本公司及收購人於二零一二年九月二十八日聯合發出之公佈所述，買賣協議項下擬進行之收購事項已於二零一二年九月二十八日完成。

由於完成，於最後實際可行日期，收購人及其一致行動人士於3,847,509,895股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.05%。因此，根據收購守則規則26.1及13.5，收購人須就所有已發行股份（收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出無條件強制性現金全面收購要約，並就註銷所有未行使購股權（收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出合適之收購要約。渣打銀行將代表收購人向所有獨立股東及購股權持有人提出收購要約。

本綜合文件旨在向閣下提供（其中包括）(i)有關收購要約、收購人及本集團之資料；(ii)獨立董事委員會就收購要約致獨立股東及購股權持有人之建議；及(iii)聯昌證券就收購要約致獨立董事委員會之意見。有關收購要約條款的其他詳情載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。

收購要約

收購要約之主要條款

收購要約由渣打銀行（收購人之財務顧問）代表收購人遵照收購守則提出，條款如下：

| | |
|--------------|-----------------------|
| 每股收購股份 | 現金港幣0.43元 |
| 每份購股權 | 港幣0.43元減相關購股權行使價 (附註) |

董事會函件

附註：

下表說明在購股權收購要約下每份購股權之收購價：

| 購股權 | 尚未行使購股權之可予行使期限 | 每股股份之行使價 | 當購股權持有人行使購股權而發行之新股份數目 | 每份購股權之收購價 |
|----------|----------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| 二零零三年購股權 | 31/12/2004 – 30/12/2013 | 港幣0.1580元 | 8,641,737 | 港幣0.2720元 |
| 二零零四年購股權 | 31/12/2005 – 30/12/2014 | 港幣0.1547元 | 9,716,280 | 港幣0.2753元 |
| 二零零五年購股權 | 30/12/2006 – 29/12/2015 | 港幣0.1343元 | 9,608,113 | 港幣0.2957元 |
| 二零零六年購股權 | 13/11/2007 – 12/11/2016 | 港幣0.1670元 | 11,900,000 | 港幣0.2630元 |
| 二零零七年購股權 | 9/11/2008 – 8/11/2017 | 港幣0.3370元 | 15,550,000 | 港幣0.0930元 |
| 二零零八年購股權 | 14/11/2009 – 13/11/2018 | 港幣0.1000元 | 9,250,000 | 港幣0.3300元 |
| 二零零九年購股權 | 13/11/2010 – 12/11/2019 | 港幣0.1550元 | 13,425,000 | 港幣0.2750元 |
| 二零一零年購股權 | 12/11/2011 – 11/11/2020 | 港幣0.2050元 | 12,150,000 | 港幣0.2250元 |
| 二零一一年購股權 | 11/11/2012 – 10/11/2021 | 港幣0.1656元 | 17,488,000 | 港幣0.2644元 |

誠如本綜合文件第9至10頁所載之「渣打銀行函件－收購要約－收購要約之主要條款」一節所述，股份收購價為每股收購股份港幣0.43元，與收購人根據買賣協議所支付之每股銷售股份價格相同。根據股份收購要約將予收購之收購股份須繳足股款，且不附帶任何產權負擔，並連同於本綜合文件寄發日期或在其後任何時間所附之一切權利，包括於本綜合文件寄發日期或以後所宣派、派付或作出之所有股息及分派。

於最後實際可行日期，(i)已發行股份為6,864,136,580股；及(ii)尚未行使購股權為107,729,130份，據此，倘購股權持有人全數行使所有尚未行使購股權，則須予發行合共107,729,130股新股份。除上述者外，本公司於最後實際可行日期並無任何尚未行使購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或轉換為股份之證券，亦無訂立任何協議以發行該等購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或轉換為股份之證券。

購股權收購要約按「透視」基準計算，據此，每名購股權持有人有權就每份購股權收取一筆款項，數額相當於股份收購價扣除行使有關購股權時應付之每股行使價計算之金額。

董事會函件

於最後實際可行日期，本公司有8,641,737份二零零三年購股權、9,716,280份二零零四年購股權、9,608,113份二零零五年購股權、11,900,000份二零零六年購股權、15,550,000份二零零七年購股權、9,250,000份二零零八年購股權、13,425,000份二零零九年購股權、12,150,000份二零一零年購股權及17,488,000份二零一一年購股權。

價值比較

每股股份港幣0.43元之股份收購價較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.425元溢價約1.2%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.375元溢價約14.7%；
- (iii) 股份於公佈前日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.260元溢價約65.4%；
- (iv) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止一個星期在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.248元（附註1）溢價約73.6%；
- (v) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止一個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.235元（附註1）溢價約82.7%；
- (vi) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止六個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.232元（附註1）溢價約85.1%；
- (vii) 股份於截至公佈前日期（包括該日）止十二個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.197元（附註1）溢價約118.3%；
- (viii) 股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元（附註2）（根據本公司於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合賬目）溢價約23.9%；及
- (ix) 於二零一二年三月三十一日股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.529元（附註2）折讓約18.7%。

附註：

1. 計算上述公曆期間的平均收市價時，股份並無於聯交所買賣之日則應用緊接該等日子前的股份收市價。

2. 於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於本綜合文件第26至28頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(4)經調整資產淨值」一節。

最高及最低股價

於有關期間內，股份在聯交所所報之最高收市價為二零一二年十月三日及二零一二年十月五日之每股港幣0.450元，而股份在聯交所所報之最低收市價為二零一二年三月十二日及二零一二年三月十五日之每股港幣0.168元。

收購要約之進一步詳情

收購要約於所有方面均為無條件。收購人將不會進一步提高股份收購價或購股權收購要約之價格。

有關收購要約的其他資料包括本綜合文件第8至17頁所載之「渣打銀行函件」一節之「代價」、「可用作收購要約之財務資源」、「相關貸款」、「收購要約之影響」、「印花稅」、「稅務建議」及「海外股東及海外購股權持有人」分節。

閣下亦務請垂注載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內有關收購要約接納及結算程序的進一步詳情。

有關本集團之資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份自一九八九年十月起於聯交所上市。本集團主要於住宅、商業和商業園項目從事物業投資、發展及管理。

有關本集團之進一步資料

董事會謹請 閣下留意下列事宜：

(1) 貸款協議

於最後實際可行日期，本集團根據兩份貸款協議（「貸款協議」）獲授予銀行融通。根據各貸款協議，倘相關借款人不再為賣方之附屬公司，相關貸款人可（其中包括）取消融通及宣佈相關貸款協議項下之所有尚未償還債務（「該等貸

款) 連同其下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還。於最後實際可行日期，該等貸款之總額約為港幣995,000,000元。於二零一二年九月二十八日完成作實後，本公司已不再為賣方之附屬公司。該兩份貸款協議之詳情如下：

- (i) 由星展銀行有限公司(「星展」，作為貸款人)與本公司附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司(「上海仲駿」，作為借款人)於二零零五年六月十七日就本金額36,000,000美元之銀行融通(「銀行融通」)訂立之融通協議(「融通協議」，包括其補充協議)；及
- (ii) 由(其中包括)渣打銀行(香港)有限公司(作為六名貸款人(包括其本身)之銀團之代理)與本公司(作為借款人)於二零一零年十月二十二日就港幣1,000,000,000元之可轉讓有期貸款融通(「銀團貸款」)訂立之貸款協議(「銀團貸款協議」)。

就銀行融通而言及根據星展於二零一二年九月二十八日向(其中包括)上海仲駿發出之豁免函，星展已同意(其中包括)由二零一二年九月二十八日至二零一二年十月二十八日(包括該日)期間，將不會行使其根據融通協議因(其中包括)上海仲駿不再為賣方之附屬公司而產生之任何權利。根據日期為二零一二年十月二十五日之星展函件，上述期間已延至二零一二年十二月三十一日。

就銀團貸款而言，本公司已取得銀團貸款貸款人之書面同意，由二零一二年九月二十五日起計30個營業日期間，本公司不再為賣方之附屬公司不得構成銀團貸款協議項下之違約事件，而貸款人將會遞延彼等(a)加快償還銀團貸款；(b)宣佈銀團貸款、銀團貸款協議項下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還；及(c)宣佈終止銀團貸款協議項下之融通之權利。於最後實際可行日期，本公司正申請將上述期間延至二零一二年十二月三十一日。

誠如本綜合文件第12頁所載之「渣打銀行函件—收購要約—相關貸款」一節所述，倘於上述暫停償債期屆滿時，貸款協議項下之相關貸款人取消其下已授出之融通，並宣佈貸款協議項下之所有尚未償還債務連同其下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還，收購人已預備動用渣打銀行(香港)有限公司(作為收購人之往來銀行)向其提供之貸款之所得款項及／或收購人已向渣打銀行(香港)有限公司(作為收購人之往來銀行)存入之存款就該等融通進行再融資。

(2) 上海山水四季城項目第2A期及第三至五期

本集團之上海山水四季城項目第三至五期佔地面積約406,162平方米，擬開發高層住宅公寓樓宇、洋房、別墅、地庫停車場及其他公共配套設施。於竣工後，預期該開發項目之總建築面積約為651,724平方米。建議開發項目預計於二零一七年竣工。該物業為空置土地，土地建設於二零一二年九月三十日（「估值日期」，即本綜合文件附錄三所載由世邦魏理仕有限公司編製之估值報告（「估值報告」）之估值日期）尚未施工。

據本公司有關中國法律之法律顧問廣東深弘法律師事務所告知，根據日期為二零一一年七月二十八日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議，本集團應於二零一二年六月一日前就該物業開始施工。於最後實際可行日期，本集團計劃提交申請，以押後項目施工日期至二零一四年六月一日或之前。倘本集團未能押後項目施工日期，本集團或遭施加罰款。於最後實際可行日期，本集團正設法獲得有關項目註冊之批文，其後本集團將與地方政府就本集團於施工前須支付之額外土地相關費用進行磋商。於最後實際可行日期，本公司未能確定是否能夠獲取項目註冊批文，以及倘取得批文後本集團須支付之額外土地相關費用之金額。

股東應注意，本綜合文件附錄三所載於估值日期由世邦魏理仕有限公司進行之物業估值約港幣2,856,500,000元並無計及前段所述之任何額外付款。本集團須支付之任何金額將會導致物業市值等額遞減。

董事會獲悉，由於建設延誤，上海山水四季城項目第2A期（「項目」）之預售將自二零一二年延至二零一三年，而本公司正全面調查導致延誤之有關情況。直至本公司作出全面調查之前，董事會未能釐定有關結果。一如任何建設項目，爭議情況無可避免。本公司將繼續與所有相關各方就項目展開合作。

(3) 深圳威新軟件科技園第三期

該物業包括兩幅用作工業、商業及辦公樓用途之開發土地，總土地面積約51,000平方米。較大幅之工業地塊（建築面積約208,800平方米）（「工業用地」）擬開發為作租賃用途之科研廠房物業，而較小幅之商業及辦公樓地塊（建築面積約31,200平方米）（「商業用地」）擬開發為作出售用途之商務公寓及配套商業物業。該兩幅地塊獲批之最高總建築面積為240,000平方米。該物業為空置土地，而土地建設於估值日期尚未施工。預計首階段之建設將於二零一三年十月開始施工。

有關原第三期開發（土地面積約254,000平方米及原建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元（「初始成本」）已全數計提撥備，並於本集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表扣除，因為本集團顯然無法在規定限期（二零零五年十二月三十一日）前完成建設。因此，於二零一二年三月三十一日，該物業之賬面值為零。

誠如本公司於二零一零年七月十二日刊發之公佈所披露，於二零一零年六月九日，本集團與有關中國部門訂立框架協議，據此，本集團已獲預留一幅地塊（面積約51,000平方米）。待與有關中國部門訂立附屬協議並向其支付相關費用後，本集團將獲授上述地塊之土地使用權。本公司認為極有可能訂立該附屬協議，屆時本公司將(a)根據將收回之工業用地之建築面積在其財務報表中撥回適當部份之初始成本；(b)就工業用地支付額外土地出讓金約人民幣3,993,120元；及(c)就商業用地支付按市場估值計算之土地出讓金。

誠如本綜合文件附錄三所載，在對工業用地進行估值時，已就尚未支付之土地出讓金約人民幣3,993,120元作出撥備。股東務請注意，上述工業用地尚未支付之土地出讓金乃按於最後實際可行日期本公司可獲提供之資料計算，惟須待中國部門最終審定。誠如本綜合文件附錄三所載，就商業用地而言，由於該用地之土地出讓金於估值日期尚未評定，世邦魏理仕有限公司在其估值時並未對商業用地賦予商業價值。

(4) 經調整資產淨值

由於本公司為物業公司及鑑於（其中包括）上文第(2)及(3)段披露之事宜，董事會認為將股份收購價與本公司的資產淨值比較為股東評估股份收購價公平性之最相關基準。因此，經參考估值報告所示之本集團物業權益之最近期估值（扣除相關稅務負債及非控股權益後），本集團於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合資產淨值（「資產淨值」）自港幣2,379,410,000元調整至港幣3,633,367,000元。股東務請留意，向股東及購股權持有人提供該經調整資產淨值數字純粹是為向彼等提供有關本集團的進一步資料，以供考慮收購要約。

誠如下文附註1至5所載，該等經調整資產淨值數字以及為達致該等數字所作之整體調整於編製本公司之財務報表時將不會計及。董事會進一步謹請股東及公眾投資者垂注，世邦魏理仕有限公司於估值日期之估值乃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乃按成本減任何減值虧損列賬，而待出售物業乃按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬，本集團之賬目概不會對該等物業之市值作出任何調整。此外，於計算投資物業之經調整資產淨值時，本集團假設物業已出售，故預扣稅已作實。然而，根據本集團之會計政策及為編製本集團之賬目，本集團將不會假設投資物業已出售，故不會有已作實預扣稅。

董事會函件

該等調整之詳情載列如下：

| | 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 | 待出售物業 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) | | | | | <u>2,379,410</u> |
| 於二零一二年三月三十一日 之每股資產淨值 (根據 於最後實際可行日期 已發行6,864,136,580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) | 667,648 | 360,300 | 2,662,461 | 93,002 | 3,783,411 |
| 減：重估盈餘所產生之 遞延稅項 (附註3) | 216,985 | 117,097 | 1,597,477 | 45,805 | 1,977,364 |
| 減：非控股股東權益應佔 扣除遞延稅項後之 重估盈餘 | <u>57,544</u> | <u>0</u> | <u>480,840</u> | <u>13,706</u> | <u>552,090</u> |
| 本公司持有人應佔 重估盈餘淨額 | <u>393,119</u> | <u>243,203</u> | <u>584,144</u> | <u>33,491</u> | <u>1,253,957</u> |
| | (附註1) | | | | |
| 經調整資產淨值 | | | | | <u>3,633,367</u> |
| 每股經調整資產淨值 (根據於最後實際可行日期 已發行6,864,136,580股 股份計算) | | | | | <u>港幣0.529元</u> (附註4、5及6) |

附註：

1. 投資物業之估值並無於截至二零一二年三月三十一日止中期期間內獲採納。該估值由世邦魏理仕有限公司就收購要約於估值日期進行。世邦魏理仕有限公司所編製之估值日期估值報告載於本綜合文件附錄三。世邦魏理仕有限公司先前已於二零一二年四月十日就建議（定義見私有化通函）為投資物業進行估值。同樣，該項估值並無於截至二零一二年三月三十一日止中期期間獲採納。世邦魏理仕有限公司編製二零一二年四月十日估值報告載於私有化通函附錄二。
2. 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九月三十日持有之物業權益之賬面值。
3. 即估計有關稅項，乃根據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。

就發展中物業而言，遞延稅項乃經參考類似項目之過往實際稅率（包括根據相關中國法律及法規所載規定之土地增值稅、企業所得稅以及預扣稅）按相關項目之預算業績估計。就投資物業及在建投資物業而言，遞延稅項乃按25%企業所得稅率及10%預扣稅率計算，而土地增值稅並不適用。就位於中國之待出售物業而言，遞延稅項乃按25%企業所得稅率、重估盈餘30%之累進土地增值稅率以及10%預扣稅率計算。就位於香港之待出售物業而言，由於香港不設資本增值稅，且具有未動用之結轉稅項虧損可供對銷應課稅收入，故並無計提遞延稅項撥備。

4. 儘管本公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業乃繼續持作投資物業且尚未重新分類為待出售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘該物業被重新分類為待出售物業並被出售，則本公司須承擔額外土地增值稅。倘計及該土地增值稅及非控股股東應佔相關金額，則經調整資產淨值將略降至約每股港幣0.527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地塊有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關部門進行磋商。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，以及倘取得該批文後本集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如估值報告所述，在對該物業進行估值之過程中，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等額遞減。倘假設該物業之價值仍與其賬面值相同且並無發生增值，則經調整資產淨值將降至約每股港幣0.471元，此乃僅供獨立股東另行參考。
6. 經調整資產淨值之計算並無計及(i)本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核財務業績；及(ii)本集團於截至二零一二年九月三十日止六個月因出售物業權益而確認之任何收入及就其產生之相關成本／支出。因此，經調整資產淨值未必能完全反映本集團於二零一二年九月三十日之相關資產值。鑑於已售待出售物業於二零一二年三月三十一日之賬面值約為港幣1,200,000元（相當於本集團於二零一二年三月三十一日持有之總物業權益之0.03%）及其銷售所得款項約為港幣2,900,000元，本公司認為已售待出售物業對本集團而言並不重大，而出售待出售物業對經調整資產淨值所產生之影響並不重大。
7. 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其產生之年度計入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損列賬，而待出售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

有關收購人之資料

務請閣下留意本綜合文件第14頁所載之「渣打銀行函件－有關收購人之資料」一節。

收購人對本集團之意向

務請閣下留意本綜合文件所載之「渣打銀行函件」一節以下分節：

- (a) 第14頁所載之「交易之原因及益處」；
- (b) 第14至16頁所載之「收購人之意向」；及
- (c) 第16頁所載之「強制收購」。

董事會獲悉收購人如本綜合文件所載「渣打銀行函件」一節上述分節所述對本集團及其僱員的意向，並認為符合本公司及股東之整體權益。

維持本公司之上市地位

如本綜合文件第16頁「渣打銀行函件－維持貴公司之上市地位」一節所述，收購人計劃於收購要約結束後維持本公司於聯交所之上市地位。

倘於收購要約結束後，公眾人士之持股比例低於適用於本公司之最低規定百分比（即已發行股份之25%），或倘若聯交所相信：(a)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(b)公眾人士持有之股份不足以維持有秩序之市場，則聯交所可能考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

就此而言，必須注意，收購要約結束後，股份之公眾持股量可能不足並導致股份暫停買賣，直至股份回復足夠之公眾持股量為止。

如本綜合文件第16頁所載之「渣打銀行函件－維持貴公司之上市地位」一節所述，收購人之董事將共同及個別向聯交所承諾（倘聯交所要求），於收購要約結束後將採取適當措施確保股份有足夠之公眾持股量。

獨立董事委員會

本公司已根據收購守則就收購要約成立獨立董事委員會（成員包括非執行董事張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）、全體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），藉以就收購要約之條款及條件及接納向獨立股東及購股權持有人提供意見。

由於張福成先生、許遵傑先生、林怡勝先生及鄧國佳先生（均為非執行董事）於賣方或其控股公司及／或聯營公司（見下文所載）分別擔任董事及／或高級管理層職位，故彼等各自於收購要約中擁有間接權益。就此而言，彼等不被視為具備加入獨立董事委員會的獨立身份。

| 非執行董事 | 職位 |
|-------|--|
| 張福成先生 | <ul style="list-style-type: none">賣方之董事Frasers Centrepoint Limited（「FCL」）（其擁有賣方之100%股權）之董事Fraser and Neave, Limited（「F&N」）（其擁有FCL之100%股權）之集團公司秘書由F&N及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成之公司集團中若干實體之董事 |
| 許遵傑先生 | <ul style="list-style-type: none">F&N之集團財務總監由F&N及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成之公司集團中若干實體之董事 |
| 林怡勝先生 | <ul style="list-style-type: none">賣方之董事FCL之行政總裁及董事由FCL及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成之公司集團中若干實體之董事 |

非執行董事

職位

鄧國佳先生

- 賣方之董事
- FCL之Frasers Centrepoint商業分部之行政總裁
- FCL之FCL大中華分部之行政總裁
- 由FCL及其附屬公司、合營企業及聯營實體組成之公司集團中若干實體之董事

推薦建議

聯昌證券已獲獨立董事委員會委任，以就收購要約向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見。載有其推薦建議之聯昌證券意見函件全文載於本綜合文件第60至62頁。本公司建議閣下就收購要約採取任何行動前細閱此函件。

獨立董事委員會已考慮收購要約之條款，並已考慮聯昌證券之意見，特別是本綜合文件第34至62頁「聯昌證券函件」一節所載之因素、理由及推薦建議。獨立董事委員會之推薦建議載於本綜合文件第32至33頁「獨立董事委員會函件」一節。

其他資料

閣下務請就有關收購要約、收購要約的稅務以及接納及結算程序的資料，細閱本綜合文件連同隨附之接納表格。

閣下亦務請垂注本綜合文件附錄所載的其他資料。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表董事會
星獅地產(中國)有限公司
主席
郭彰國
謹啓

二零一二年十月二十九日



Fraser's 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)

執行董事：

梁家慶先生 (行政總裁)

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

鄧國佳先生

獨立非執行董事：

郭彰國先生 (主席)

張國光先生

許照中先生，太平紳士

黃秀明女士

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

總辦事處及主要營業地址：

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座

28樓2806-2810室

敬啟者：

渣打銀行(香港)有限公司

代表輝煌商務有限公司

就收購星獅地產(中國)有限公司全部已發行股份
(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)

及

註銷星獅地產(中國)有限公司

全部已發行之尚未行使購股權

(輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
提出之無條件強制性現金收購要約

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等茲提述本公司及輝煌商務有限公司於二零一二年十月二十九日就收購要約聯合刊發之綜合收購要約及回應文件（「綜合文件」），本函件構成其中的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有綜合文件所賦予之相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就收購要約向獨立股東及購股權持有人提供意見。

聯昌證券已經吾等批准獲委任為有關收購要約之獨立財務顧問。

吾等謹此提請閣下垂注(a)綜合文件第18至31頁所載之董事會函件；(b)綜合文件第34至62頁所載之聯昌證券函件，其中載有聯昌證券達致其推薦建議所考慮之因素及理由；及(c)綜合文件第63至71頁所載之收購要約之其他條款。

經考慮股份收購要約之條款及計及聯昌證券之意見（特別是聯昌證券函件所載之因素、理由及推薦建議）後，吾等認為股份收購要約之條款整體而言對獨立股東公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納股份收購要約。

經考慮購股權收購要約之條款及考慮聯昌證券之意見（特別是聯昌證券函件所載之因素、理由及推薦建議）後，吾等認為購股權收購要約之條款整體而言對購股權持有人公平合理。因此，吾等建議購股權持有人接納購股權收購要約。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

獨立董事委員會

獨立董事委員會主席
兼獨立非執行董事
黃秀明女士

獨立非執行董事
張國光先生

獨立非執行董事
許照中先生
太平紳士

獨立非執行董事
郭彰國先生

非執行董事
張雪倩女士

謹啟

二零一二年十月二十九日



香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
77樓7706-08室

敬啟者：

渣打銀行（香港）有限公司
代表輝煌商務有限公司
就收購星獅地產（中國）有限公司全部已發行股份
（輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）
及
註銷星獅地產（中國）有限公司
全部已發行之尚未行使購股權
（輝煌商務有限公司及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）
提出之無條件強制性現金收購要約

緒言

茲提述吾等獲委任就收購要約向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見。收購要約詳情載於二零一二年十月二十九日致股東及購股權持有人之綜合收購要約文件（「綜合文件」）內，而本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

董事會已成立由張雪倩女士（非執行董事，其替任董事為謝南俊先生）以及郭彰國先生、張國光先生、許照中先生（太平紳士）及黃秀明女士（即概無於收購要約中擁有直接或間接權益之所有獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會，以就收購要約向獨立股東及購股權持有人提供意見。根據 貴公司日期為二零一二年十月八日的公佈，獨立董事委員會已批准委任吾等為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見。

吾等獨立於收購人、 貴公司或收購要約之任何其他各方或彼等各自之任何聯繫人、關連人士或彼等任何一方之一致行動人士，且與彼等概無關連，惟(i) CIMB Bank Berhad（「聯昌證券銀行」，聯昌證券之聯繫人）授予Ascendas Citramas Pte Ltd（為騰飛私人有限公司之合營附屬公司，騰飛私人有限公司全資實益擁有Riverbook Group Limited，而Riverbook Group Limited於最後實際可行日期擁有 貴公司已發行股本總額的17.12%）以及Fraser and Neave, Limited（全資實益擁有FCL (China) Pte. Ltd.，FCL (China) Pte. Ltd.則繼而於緊隨完成前擁有 貴公司已發行股本總額的56.05%）及其附屬公司（統稱為「F&N集團」）若干銀行融通（「銀行融通」）；(ii)聯昌證券銀行新加坡分行持有由F&N集團發行之若干上市及非上市債券（「債券」）；(iii)聯昌證券持有由JTC Corporation（為騰飛私人有限公司之控股公司）發行之定息票據（「票據」）；及(iv)賣方之若干關連人士及其一致行動人士於聯昌證券之聯繫人CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.開設之若干經紀賬戶（「經紀賬戶」）除外。由於銀行融通、債券及票據之上限合計於二零一二年六月三十日佔聯昌證券最終控股公司CIMB Group Holdings Berhad資產總值極少部份，且所有經紀賬戶於過往二十四個月均暫無任何交易活動，或CIMB Securities (Singapore) Pte. Ltd.於過往二十四個月所得的佣金收益並非重大，故上述業務關係被認為並不影響吾等之獨立性，亦不影響吾等致獨立董事委員會之意見之客觀性。

意見基礎

於達致吾等之推薦建議時，吾等曾依賴 貴公司董事及管理層所提供，並已於綜合文件載列或提述之資料和事實，以及所表達之意見。董事已於綜合文件附錄五所載之責任聲明中聲稱彼等願就綜合文件所載有關 貴集團之資料之準確性共同及個別承擔全部責任。吾等已假設 貴公司董事及管理層提供予吾等以及綜合文件所載或所述之資料及陳述於作出時及於綜合文件日期乃屬真實及準確。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知並相信綜合文件並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解及為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核證有關資料，亦無對 貴公司、收購人或彼等各自之任何附屬公司及聯繫人之業務及事務或前景進行任何形式之深入核證。

吾等並無考慮股東及購股權持有人接納或不接納收購要約之稅務影響，原因為稅務影響因個人情況而異。尤其是，股東及購股權持有人倘非香港居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項，應考慮本身有關收購要約之稅務狀況，如有疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

所考慮之主要因素及理由

於達致有關收購要約之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 收購要約之背景

誠如二零一二年五月八日所公告者，FCL (China) Pte. Ltd.及Riverbook Group Limited (「私有化要約人」) 要求董事會向已發行股份(任何私有化要約人實益擁有者除外) 持有人(「計劃股東」) 提呈一項私有化 貴公司之建議(「私有化建議」)，有關私有化建議根據公司法第99條透過協議安排形式進行(「計劃」)，有關計劃涉及註銷所有計劃應佔的股份(「計劃股份」) 以及向私有化要約人配發及發行新股份。所有計劃股份建議將被註銷，以換取向每名計劃股東就每股計劃股份支付現金港幣0.280元。

由於計劃於二零一二年七月三十日的法院會議上未獲所需之大多數票批准及被當時 貴公司獨立股東持有的所有股份所附投票權10%以上否決，該股東特別大會已無限期押後，私有化建議亦不獲實施。進一步詳情載於日期為二零一二年七月五日由私有化要約人及 貴公司就私有化建議聯合發出的私有化通函，以及日期為二零一二年七月三十日由私有化要約人及 貴公司就上述法院會議結果及上述股東特別大會休會聯合發出的公告。

於二零一二年九月十四日，賣方及收購人訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及收購人同意購買銷售股份(於買賣協議日期佔 貴公司已發行股本總數約56.05%)，每股銷售股份作價港幣0.43元(總代價港幣1,654,429,254.85元)。

聯昌證券函件

緊隨二零一二年九月二十八日完成作實後及於最後實際可行日期，收購人及其一致行動人士於3,847,509,895股股份中擁有權益，佔 貴公司全部已發行股本約56.05%。因此，根據收購守則規則26.1及13.5，收購人須就所有已發行股份（收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出無條件強制性現金全面收購要約，並就註銷所有未行使購股權（收購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）提出合適之收購要約。

於最後實際可行日期， 貴公司有6,864,136,580股已發行股份及107,729,130份尚未行使購股權。

收購要約由渣打銀行（收購人之財務顧問）代表收購人遵照收購守則提出，條款如下：

每股收購股份 現金港幣0.43元
每份購股權 港幣0.43元減相關購股權行使價（附註）

附註：

下表說明在購股權收購要約下每份購股權之收購價：

| 購股權 | 每股股份 之行使價 | 每份購股權 之收購價 |
|----------|--------------|---------------|
| 二零零三年購股權 | 港幣0.1580元 | 港幣0.2720元 |
| 二零零四年購股權 | 港幣0.1547元 | 港幣0.2753元 |
| 二零零五年購股權 | 港幣0.1343元 | 港幣0.2957元 |
| 二零零六年購股權 | 港幣0.1670元 | 港幣0.2630元 |
| 二零零七年購股權 | 港幣0.3370元 | 港幣0.0930元 |
| 二零零八年購股權 | 港幣0.1000元 | 港幣0.3300元 |
| 二零零九年購股權 | 港幣0.1550元 | 港幣0.2750元 |
| 二零一零年購股權 | 港幣0.2050元 | 港幣0.2250元 |
| 二零一一年購股權 | 港幣0.1656元 | 港幣0.2644元 |

股份收購價為每股收購股份港幣0.43元，與收購人根據買賣協議所支付之每股銷售股份價格相同。

購股權收購要約按「透視」基準計算，據此，每名購股權持有人有權就每份購股權收取一筆款項，數額相當於股份收購價扣除行使有關購股權時應付之每股行使價計算之金額。

收購要約於所有方面為無條件。收購人將不會進一步提高股份收購價或購股權收購要約之價格。

收購要約的條款及條件的進一步詳情載於本綜合文件所載的渣打銀行函件內。

2. 貴集團之財務表現

貴集團主要於住宅、商業和商業園項目從事物業投資、發展及管理。

貴集團截至二零一一年九月三十日止三個年度之經審核綜合業績及 貴集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合業績摘要載於綜合文件附錄二。

下表載列摘錄自附錄二有關 貴集團截至二零一一年九月三十日止三個年度及截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之財務表現：

| | 截至九月三十日止年度 | | | 截至 | 截至 |
|------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | 二零零九年 | 二零一零年 | 二零一一年 | 二零一一年 | 二零一二年 |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 三月三十一日 | 三月三十一日 |
| | (重列) | (重列) | (經審核) | 止六個月 | 止六個月 |
| | | | | 港幣千元 | 港幣千元 |
| | | | | (未經審核) | (未經審核) |
| 收入 | | | | | |
| 物業發展 | 7,417 | 1,202,199 | 142,386 | 101,124 | 17,004 |
| 商業園 | 123,153 | 145,421 | 160,218 | 76,885 | 87,217 |
| | <u>130,570</u> | <u>1,347,620</u> | <u>302,604</u> | <u>178,009</u> | <u>104,221</u> |
| 投資物業之公允值變動 | <u>(14,826)</u> | <u>99,240</u> | <u>226,103</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 貴公司持有人應佔溢利 | <u>3,169</u> | <u>194,044</u> | <u>205,836</u> | <u>9,582</u> | <u>44,556</u> |

截至二零一零年九月三十日止年度（「二零零九／一零財年」）， 貴集團錄得營業額約港幣1,347,600,000元，較截至二零零九年九月三十日止年度（「二零零八／零九財年」）增加約931.9%。升幅顯著主要因確認上海山水四季城項目第一期住宅單位

銷售所得收入。貴集團於二零零九／一零財年亦錄得投資物業之公允值收益約港幣99,200,000元，二零零八／零九財年則錄得投資物業之公允值虧損約港幣14,800,000元。因此，貴公司持有人應佔溢利由二零零八／零九財年約港幣3,200,000元大幅上升至二零零九／一零財年約港幣194,000,000元。

截至二零一一年九月三十日止年度（「二零一零／一一財年」），貴集團錄得營業額約港幣302,600,000元，較二零零九／一零財年錄得約港幣1,347,600,000元下跌約77.5%。二零一零／一一財年營業額下跌，主要因上海山水四季城項目第一期餘下單位銷售所得收入減少，此乃由於來自逾90%單位之收入已於二零零九／一零財年入賬。儘管二零一零／一一財年之收入下滑，貴公司持有人應佔貴集團溢利增加約6.1%至二零一零／一一財年約港幣205,800,000元，主要由於確認投資物業之公允值收益約港幣226,100,000元。

截至二零一二年三月三十一日止六個月（「二零一一／一二年中期報告期間」），貴集團錄得營業額約港幣104,200,000元，較截至二零一一年三月三十一日止六個月（「二零一零／一一年中期報告期間」）約港幣178,000,000元下跌約41.5%。下跌主要因押後銷售上海山水四季城項目第一期最後三個單位，此乃由於第一期於過往財政年度已竣工，並已售出及確認大部份單位。深圳威新軟件科技園若干主要租戶續租時上調租金所產生租金收入之升幅局部抵銷了上述跌幅。儘管二零一一／一二年中期報告期間之收入下跌，貴集團仍錄得二零一一／一二年中期報告期間貴公司持有人應佔溢利約港幣44,600,000元，二零一零／一一年中期報告期間之應佔溢利則約為港幣9,600,000元。二零一一／一二年中期報告期間之溢利較高，主要由於確認與出售北京發展用地權益有關之保留金約港幣41,400,000元，惟被就同一法庭案件作出應償還撥備約港幣7,000,000元局部抵銷（二零一零／一一年中期報告期間，訴訟申索撥備約港幣29,300,000元）。

據過去三年之財務表現顯示，貴集團之收入和盈利能力顯著受物業銷售時機所影響，後者主要視乎開發項目之進度而定。除物業發展外，貴集團亦持有兩項分別位於深圳及北京之主要投資物業，該等物業一直為貴集團提供較穩定之租金收入。貴集團持有之投資物業按報告期完結時之公允值列賬。投資物業之任何公允值變動將直接影響股東應佔溢利。

3. 貴集團之物業

作為物業投資、發展及管理公司，貴集團之主要資產為投資物業、發展中物業及待出售物業。下文載列貴集團於二零一二年三月三十一日之資產總額分析，此乃摘錄自綜合文件附錄二所載貴集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合業績。

| | 港幣千元 | 概約百分比 |
|----------------|-------------------------|---------------------|
| 物業 | | |
| 投資物業 | 1,466,567 | 29.3 |
| 發展中物業 | 2,115,519 | 42.2 |
| 在建投資物業 | — | — |
| 待出售物業 | 82,050 | 1.6 |
| | <u>3,664,136</u> | <u>73.1</u> |
| 其他資產 | | |
| 應收直接控股公司款項 | 63,297 | 1.3 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 50,226 | 1.0 |
| 存款、銀行及現金結餘 | 1,220,288 | 24.3 |
| 其他資產 | 15,459 | 0.3 |
| | <u>1,559,270</u> | <u>31.9</u> |
| 資產總額 | <u>5,013,406</u> | <u>100.0</u> |

下文載有貴集團於二零一二年九月三十日（即綜合文件附錄三所載世邦魏理仕有限公司於其估值報告（「估值報告」）中採納之估值日期（「估值日期」））之物業權益詳情。

(a) 投資物業

貴集團持有之投資物業包括位於深圳之深圳威新軟件科技園第一及二期和位於北京之搜狐網絡大廈。

深圳之深圳威新軟件科技園第一及二期

深圳之投資物業包括深圳威新軟件科技園之9幢樓宇。該9幢樓宇分一期及二期兩期開發，作為資訊科技研發中心、辦公室、配套及停車用途。一期於二零零一年落成，二期於二零零六年至二零零七年間落成。於估值日期，約99.8%之商業辦公單位已出租予不同租戶作辦公室及研發用途，大部分租約之年期介乎2至3年，每月總租金及管理費收入約人民幣9,800,000元。

北京之搜狐網絡大廈

北京之投資物業包括搜狐網絡大廈之2層地庫停車場、2層平台零售商場及L3至L6層之辦公室單位。搜狐網絡大廈為二零零四年落成樓高13層之綜合零售及辦公發展項目。於估值日期，約99.3%之物業已出租予不同租戶，每月總租金（不包括管理費）約人民幣2,400,000元，而貴集團佔用物業約0.7%作辦公用途。

(b) 發展中物業

貴集團持有之發展中物業包括上海兩幅地塊，一幅正在興建中（上海山水四季城項目第二期），而另一幅現正閒置（上海山水四季城項目第三至五期）。

上海山水四季城項目第二期

該物業座落於土地面積分別為90,738平方米及38,673平方米之A區及B區（即第2A期及2B期）。第2A期正發展成17幢中層公寓樓宇、一間幼兒園、4層高會所、地庫停車場及其他公共配套設施。第2B期擬發展成12幢中層住宅公寓樓宇、地庫停車場及其他公共配套設施。該物業正在興建。落成後，發展項目之地上總建築面積預計約為255,985平方米。建議發展項目預計於二零一五年竣工。誠如「董事會函件」一節所披露，項目第2A及2B期現正動工，第2A期預計於二零一三年開始預售。

上海山水四季城項目第三至五期

該物業佔地約406,162平方米，擬發展成高層住宅公寓樓宇、洋房、別墅、地庫停車場及其他公共配套設施。落成後，發展項目預計總建築面積約651,724平方米。建議發展項目計劃於二零一七年竣工。該物業屬閒置土地，地盤於估值日期尚未動工。

誠如綜合文件附錄三所載之估值報告披露，根據日期為二零一一年七月二十八日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議，貴集團於二零一二年六月一日尚未開始興建該物業。據董事會函件所載，於最後實際可行日期，貴集團計劃提交申請，以押後項目施工日期至二零一四年六月一日或之前。倘貴集團未能押後項目施工日期，貴集團或遭施加罰款。於最後實際可行日期，貴集團正設法獲得有關項目註冊的批文，其後貴集團將與地方政府就貴集團於施工前須支付之額外土地相關費用進行磋商。於最後實際可行日期，貴公司未能確定是否能夠獲取項目註冊批文，以及倘取得批文後貴集團須支付之額外土地相關費用之金額。

務請注意，本綜合文件附錄三所載於估值日期由世邦魏理仕有限公司進行之物業估值約港幣2,856,500,000元並無計及前段所述之任何額外付款。貴集團須支付之任何金額將會導致物業市值等額遞減。

(c) 在建投資物業

深圳之深圳威新軟件科技園第三期

該物業包括兩幅用作工業、商業及辦公樓用途之開發土地，總土地面積約51,000平方米。較大幅之工業地塊（建築面積約208,800平方米）（「工業用地」）擬開發為作租賃用途之科研廠房物業，而較小幅之商業及辦公樓地塊（建築面積約31,200平方米）（「商業用地」）擬開發為作出售用途之商務公寓及配套商業物業。該兩幅地塊獲批之最高總建築面積為240,000平方米。該物業為空置土地，而土地建設於估值日期尚未施工。誠如「董事會函件」一節所披露，預期首階段之建設將於二零一三年十月開始施工。

誠如「董事會函件」一節所披露，有關原第三期發展（土地面積約254,000平方米及原建築面積約408,000平方米）約港幣424,000,000元（「初始成本」）已全數計提撥備，並於 貴集團截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表扣除，因為 貴集團顯然無法在規定期限（二零零五年十二月三十一日）前完成建設。因此，於二零一二年三月三十一日，該物業之賬面值為零。

誠如綜合文件「董事會函件－有關本集團之進一步資料」一節所披露，於二零一零年六月九日， 貴集團與有關中國部門訂立框架協議，據此， 貴集團已獲預留一幅地塊（面積約51,000平方米）。待與有關中國部門訂立附屬協議並向其支付相關費用後， 貴集團將獲授上述地塊之土地使用權。 貴公司認為極有可能訂立該附屬協議，屆時 貴公司將(a)根據將收回之工業用地之建築面積在其財務報表中撥回適當部份之初始成本；(b)就工業用地支付額外土地出讓金約人民幣3,993,120元；及(c)就商業用地支付按市場估值計算之土地出讓金。

誠如本綜合文件附錄三所載，在對工業用地進行估值時，已就尚未支付之土地出讓金約人民幣3,993,120元作出撥備。股東務請留意，上述工業用地尚未支付之土地出讓金乃按於最後實際可行日期 貴公司可獲提供之資料計算，惟須待中國部門最終審定。誠如本綜合文件附錄三所載，就商業用地而言，由於該用地之土地出讓金於估值日期尚未評定，世邦魏理仕有限公司在其估值時並未對商業用地賦予商業價值。

(d) 待出售物業

待出售物業包括世邦魏理仕有限公司於估值日期評估 貴集團應佔總市值約為港幣108,800,000元之上海多個零售單位、會所及配套設施面積以及大連和香港之多個停車位。請參閱綜合文件附錄三所載之估值報告。

下表載列 貴集團於估值日期之待出售物業詳情：

| 物業 | 落成年度 | 佔用詳情 | 貴集團 於估值日期 應佔之資本值 (港幣百萬元) |
|--|---------------------|--|-----------------------------------|
| 上海山水四季城一期之47 個零售單位、2層高會 所、配套設施及 地下人防區 | 二零零九年 至 二零一零年 | 部份會所及零售 單位由 貴集團 佔用作辦公室， 其餘部份為閒置 | 76.9 |
| 大連中山九號之 61個停車位 | 二零零四年 | 34個停車位已按 不同租期出租， 最遲之年期至 二零一三年二月 屆滿 | 5.6 |
| 香港元朗翠韻華庭之130 個停車位 | 二零零一年 | 102個停車位已 按月出租，其餘 停車位為閒置 | 25.3 |
| 香港旺角維景雅軒之 5個電單車車位 | 二零零零年 | 全部該等停車位均 為閒置 | 0.7 |
| 香港灣仔慧賢軒之 2個電單車車位 | 二零零零年 | 全部該等停車位均 為閒置 | 0.3 |

4. 資產及經調整資產淨值

(i) 資產

貴集團於二零一二年三月三十一日之未經審核綜合資產負債表載於綜合文件附錄二。截至該日之資產總額及資產淨值分別約為港幣5,013,400,000元及港幣2,379,400,000元，分析如下：

| | 港幣千元 | 概約百分比 |
|-----------------|------------------|--------------|
| <u>物業</u> | | |
| 投資物業 | 1,466,567 | 29.3 |
| 發展中物業 | 2,115,519 | 42.2 |
| 在建投資物業 | – | – |
| 待出售物業 | 82,050 | 1.6 |
| | <u>3,664,136</u> | <u>73.1</u> |
| <u>其他資產</u> | | |
| 應收直接控股公司款項 | 63,297 | 1.3 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 50,226 | 1.0 |
| 存款、銀行及現金結餘 | 1,220,288 | 24.3 |
| 其他資產 | 15,459 | 0.3 |
| | <u>1,350,270</u> | <u>27.0</u> |
| 資產總額 | 5,013,406 | 100.0 |
| 減： | | |
| 流動負債 | 996,785 | |
| 非流動負債 | 990,451 | |
| 非控股股東權益 | 646,760 | |
| | <u>2,634,000</u> | |
| 股東應佔資產淨值 | 2,379,410 | |

如上表所示，於二零一二年三月三十一日，物業佔 貴集團資產總額約73.1%，銀行及現金結餘佔 貴集團資產總額之另外24.3%。

聯 昌 證 券 函 件

世邦魏理仕有限公司於估值日期對 貴集團物業權益所作估值載於綜合文件附錄三所載之估值報告。摘錄自估值報告之物業權益資本值概述於下表。

| | 物業權益 之資本值 港幣千元 | 貴集團 應佔權益 % | 貴集團 應佔物業權益 之資本值 港幣千元 |
|--------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------|
| 投資物業 | | | |
| — 深圳市深圳威新軟件科技園 第一期及二期 | 1,581,800 | 100.00% | 1,581,800 |
| — 北京搜狐網絡大廈 | 547,200 | 60.00% | 328,300 |
| | <u>2,129,000</u> | | <u>1,910,100</u> |
| 發展中物業 | | | |
| — 上海山水四季城第二期 | 1,910,000 | 54.85% | 1,050,000 |
| — 上海山水四季城第三至五期 | 2,856,500 | 54.85% | 1,566,800 |
| | <u>4,766,500</u> | | <u>2,616,800</u> |
| 在建投資物業 | | | |
| — 深圳市深圳威新軟件科技園 第三期 | 360,300 | 100.00% | 360,300 |
| 待出售物業 | | | |
| — 上海山水四季城第一期零售 單位及會所 | 140,200 | 54.85% | 76,900 |
| — 北京蝶翠華庭停車位 | — | 100.00% | — |
| — 大連中山九號停車位 | 5,600 | 100.00% | 5,600 |
| — 香港元朗翠韻華庭停車位 | 25,300 | 100.00% | 25,300 |
| — 香港旺角維景雅軒 電單車車位 | 675 | 100.00% | 675 |
| — 香港灣仔慧賢軒電單車車位 | 288 | 100.00% | 288 |
| | <u>172,063</u> | | <u>108,763</u> |
| 物業權益合計 | <u><u>7,427,863</u></u> | | <u><u>4,995,963</u></u> |

貴公司已使用上述估值計算載於綜合文件董事會函件內 貴集團之經調整未經審核綜合資產淨值，並據此對股份收購價予以評估。基於吾等與世邦魏理仕有限公司之討論，吾等注意到世邦魏理仕有限公司對 貴集團物業權益進行估值時乃採用市場法，並參考相關地區內之可資比較交易。世邦魏理仕有限公司告知吾等，按 貴集團物業之特徵，上述估值法乃達至物業估值之常用方法。

(ii) 經調整資產淨值

就吾等對收購要約之意見而言，吾等已將股份收購價與於二零一二年三月三十一日之每股經調整未經審核綜合資產淨值（「經調整資產淨值」）作出比較，相關計算載於綜合文件之「董事會函件－有關本集團之進一步資料」，乃轉載如下。

| | 投資物業 | 在建 投資物業 | 發展中 物業 | 待出售 物業 | 未經審核 綜合資產 淨值 |
|--|---------|------------|-----------|-----------|----------------------|
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一二年三月三十一日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值 (附註1) | | | | | <u>2,379,410</u> |
| 於二零一二年三月三十一日之每股資產淨值 (根據於最後實際可行日期已發行 6,864,136,580 股股份計算) | | | | | <u>港幣 0.347元</u> |
| 加：於估值日期對 貴集團持有之物業權益進行估值所產生之重估盈餘 (附註2) | 667,648 | 360,300 | 2,662,461 | 93,002 | 3,783,411 |

聯 昌 證 券 函 件

| | 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 | 待出售 物業 港幣千元 | 未經審核 綜合資產 淨值 港幣千元 |
|---|--------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| 減：重估盈餘所產生之遞延稅項 (附註3) | 216,985 | 117,097 | 1,597,477 | 45,805 | 1,977,364 |
| 減：非控股股東權益應佔扣除遞延稅項後之重估盈餘 | 57,544 | 0 | 480,840 | 13,706 | 552,090 |
| 貴公司持有人應佔重估盈餘淨額 (附註1) | 393,119 | 243,203 | 584,144 | 33,491 | 1,253,957 |
| 經調整資產淨值 | | | | | 3,633,367 |
| 每股經調整資產淨值(根據於最後實際可行日期已發行6,864,136,580股股份計算) | | | | | 港幣 0.529元 (附註4及5及6) |

附註：

1. 該等投資物業之估值並無於截至二零一二年三月三十一日止中期報告期間內獲採納。該估值由世邦魏理仕有限公司就收購要約於估值日期進行。世邦魏理仕有限公司所編製之估值日期估值報告載於本綜合文件附錄三。世邦魏理仕有限公司先前已於二零一二年四月十日就私有化建議為投資物業進行估值。同樣，該項估值並無於截至二零一二年三月三十一日止中期報告期間獲採納。世邦魏理仕有限公司編製二零一二年四月十日之估值報告載於私有化通函附錄二。
2. 即於估值日期 貴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 貴集團於二零一二年九月三十日持有之物業權益之賬面值。
3. 即估計有關稅項，乃根據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。

就發展中物業而言，遞延稅項乃經參考類似項目之過往實際稅率(包括根據相關中國法律及法規所載規定之土地增值稅、企業所得稅以及預扣稅)按相關項目之預算業績估計。就投資物業及在建投資物業而言，遞延稅項乃按25%企業所得稅率及10%預扣稅率計算，而土地增值稅並不適用。就位於中國之待出售物業而言，遞延稅項乃按

25%企業所得稅率、重估盈餘30%之累進土地增值稅率以及10%預扣稅率計算。就位於香港之待出售物業而言，由於香港不設資本增值稅，且具有未動用之結轉稅項虧損可供對銷應課稅收入，故並無計提遞延稅項撥備。

4. 儘管 貴公司擬出售位於北京之搜狐網絡大廈，鑑於該物業乃繼續持作投資物業且尚未重新分類為待出售物業，故並無就該物業之重估盈餘之土地增值稅計提撥備。倘該物業被重新分類為待出售物業並被出售，則 貴公司須承擔額外土地增值稅。倘計及該土地增值稅及少數股東應佔相關金額，則經調整資產淨值將略降至約每股港幣0.527元。
5. 貴集團尚未獲得與上海山水四季城項目第三至五期之地塊有關之各種批文，且並未就額外土地相關費用與中國有關部門進行磋商。然而，於最後實際可行日期，貴公司無法確定是否能夠獲取項目註冊批文，以及倘取得該批文後 貴集團須支付之額外土地相關費用金額。誠如估值報告所述，在對該物業進行估值之過程中，世邦魏理仕有限公司並無計及該額外土地相關費用，而 貴集團須予支付之任何金額將會導致該物業之市值等額遞減。倘假設該物業之價值仍與其賬面值相同且並無發生增值，則經調整資產淨值將降至約每股港幣0.471元，此乃僅供獨立股東另行參考。
6. 經調整資產淨值之計算並無計及(i) 貴集團於截至二零一二年九月三十日止六個月之未經審核財務業績；及(ii) 貴集團於截至二零一二年九月三十日止六個月因出售物業權益而確認之任何收入及就其產生之相關成本／支出。因此，經調整資產淨值未必能完全反映 貴集團於二零一二年九月三十日之相關資產值。鑑於已售待出售物業於二零一二年三月三十一日之賬面值約為港幣1,200,000元（相當於 貴集團於二零一二年三月三十一日持有之總物業權益之0.03%）及其銷售所得款項約為港幣2,900,000元， 貴公司認為已售待出售物業對 貴集團而言並不重大，而出售待出售物業對經調整資產淨值所產生之影響並不重大。
7. 根據 貴集團之會計政策，因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損將於其產生之年度計入收益表。在建投資物業及發展中物業按成本減任何減值虧損列賬，而待出售物業則按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。

每股收購股份港幣0.43元之股份收購價較每股股份港幣0.529元之經調整資產淨值折讓約18.7%。

5. 收購人背景及其有關 貴集團的意向

(a) 有關收購人之資料

誠如渣打銀行函件所披露，收購人為一間投資控股公司，於一九九五年十一月二十三日於香港註冊成立為有限公司，並為金地之全資附屬公司，而金地為於中國註冊成立的有限責任公司，其股份自二零零一年四月起於上海證券交易所上市。

誠如渣打銀行函件進一步披露，金地（即收購人之直接控股公司）主要於中國從事房地產開發及經營，並成功進駐二十個城市，覆蓋華東、華南、華北、華中、東北、西北及東南地區。於最後實際可行日期，金地之市值約為人民幣224.5億元（相等於約港幣278.5億元）。於截至二零一一年十二月三十一日止財政年度，金地錄得經審核股東應佔經審核綜合利潤約為人民幣30.2億元（相等於約港幣37.4億元）。於二零一一年十二月三十一日，金地之經審核綜合資產淨值約為人民幣206.5億元（相等於約港幣256.1億元）。就本段而言，人民幣0.8061元兌港幣1元的匯率僅供說明。

(b) 收購人對 貴集團之意向

誠如綜合文件內渣打銀行函件披露，(i)收購人有意繼續經營 貴集團之現有業務，包括位於香港及中國之住宅、商業和商業園項目之物業投資、發展及管理；(ii)收購人將審閱 貴集團之業務運作及財務狀況，以制訂 貴集團未來業務發展之業務計劃及策略；及(iii)視乎審閱之結果，收購人可能為 貴公司發掘其他商機，如收購或投資於資產及／或業務，或與收購人之業務夥伴合作，從而提升其增長及未來發展。

誠如綜合文件內渣打銀行函件所載，收購人計劃於收購要約結束後維持 貴公司於聯交所之上市地位。收購人之董事將共同及個別向聯交所承諾（倘聯交所要求），於收購要約結束後將採取適當措施確保股份有足夠之公眾持股量。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期， 貴集團於兩份協議（「貸款協議」）項下獲得若干銀行融通。根據各貸款協議，倘相關借款人不再為賣方之附屬公司，相關貸款人可取消融通及宣佈相關貸款協議項下之所有尚未償還債項（「該等貸款」）即時到期及須予償還。於最後實際可行日期，該等貸款之總額約為港幣995,000,000元。有關詳情，請參閱綜合文件「董事會函件－有關本集團之進一步資料」一節。

誠如董事會函件所載， 貴公司於二零一二年九月二十八日完成作實後不再為賣方的附屬公司，且貸款協議項下相關貸款人已同意向 貴集團授予若干暫停償債期，期間彼等將不會強制執行現有欠款。倘若於暫停償債期屆滿後，貸款協議項下相關貸款人取消據其授出之融資並聲稱該等貸款即時到期及須予償還

(誠如渣打銀行函件所載)，收購人準備使用渣打銀行(香港)有限公司(作為收購人之往來銀行)給予之貸款的所得款項及／或收購人在渣打銀行(香港)有限公司(作為收購人之往來銀行)的存款對該等融資再融資。

(c) 貴公司董事會組成之建議變動

董事會現時有十名董事，包括一名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事。誠如 貴公司日期為二零一二年十月十二日的公佈所載，兩名額外執行董事已於緊隨寄發綜合文件後翌日(或獲收購守則或執行人員許可的其他時間)獲委任。有關詳情載列 貴公司於二零一二年十月十二日刊發之公佈內。

誠如綜合文件內渣打銀行函件所載，收購人計劃於緊隨收購要約結束日期(或獲收購守則或執行人員許可的其他時間)該等與賣方聯屬的董事將會辭職及由與收購人有關聯的董事替代。董事會的任何變動將遵照收購守則及上市規則作出，並據此作出進一步公佈。

6. 股份收購價對照股份買賣表現之分析

(i) 股份收購價與過往股價之比較

每股收購股份港幣0.43元之股份收購價較：

股份溢價

／(折讓) 股價參考
概約%

- 1.2 – 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.425元；
- 14.7 – 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股港幣0.375元；
- 65.4 – 股份於公佈前日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.260元；
- 73.6 – 股份於截至公佈前日期(包括該日)止一個星期在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.248元(附註1)；
- 82.7 – 股份於截至公佈前日期(包括該日)止一個月內在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.235元(附註1)；

股份溢價

／(折讓)

概約%

股價參考

- 85.1 – 股份於截至公佈前日期(包括該日)止六個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.232元(附註1)；
- 118.3 – 股份於截至公佈前日期(包括該日)止十二個月在聯交所所報之平均收市價每股約港幣0.197元(附註1)；
- 23.9 – 於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元(附註2)(根據 貴集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合賬目)；及
- (18.7) – 於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值約港幣0.529元(附註2)(計算方法載於綜合文件「董事會函件－有關本集團之進一步資料」，其已計及世邦魏理士有限公司於估值日期進行之 貴集團物業權益估值(載於綜合文件附錄三所載之估值報告)。

附註：

1. 計算上述公曆期間的平均收市價時，股份並無於聯交所買賣之日則應用緊接該等日子前的股份收市價。
2. 於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股未經審核綜合資產淨值與於二零一二年三月三十一日之股東應佔每股經調整未經審核綜合資產淨值之對賬載於「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(4)經調整資產淨值」一節。

(ii) 過往市價及流通性

下表載列股份在聯交所之收市價於二零零九年十月一日至最後實際可行日期期間（「回顧期間」）之變動：



附註A：二零一二年五月八日，即私有化要約人及 貴公司就私有化建議刊發聯合公佈（「私有化公佈」）之日

附註B：二零一二年九月十一日，即賣方及 貴公司就可能出售 貴公司股份刊發聯合公佈（「可能出售公佈」）之日

附註C：二零一二年九月二十五日，即收購人及 貴公司就收購要約刊發聯合公佈（「公佈」）之日

資料來源：彭博資訊

誠如上圖所示，於刊發私有化公佈前，股份收市價於整個回顧期間內均遠低於股份收購價，而股份之成交價範圍介乎於二零零九年十月十六日錄得之每股港幣0.120元至於二零一零年三月三日錄得之每股港幣0.255元之間。

緊隨二零一二年五月八日刊發私有化公佈後之日，股份收市價由每股港幣0.190元大幅上升約42.1%至每股港幣0.270元。於二零一二年九月十一日刊發可能出售公佈後，股份收市價於二零一二年九月十二日由每股港幣0.260元進一步上升約48.1%至每股港幣0.385元。股份自二零一二年九月十七日起暫停在聯交所買賣，直至於二零一二年九月二十五日刊發該公佈為止。於刊發該公佈後首個交易日，股份收市價由每股港幣0.375元上升約18.7%至每股港幣0.445元，略高於股份收購價。其後直至最後實際可行日期，股份成交價於介乎港幣0.425元至港幣0.45元範圍窄幅徘徊，並於最後實際可行日期以港幣0.425元收市。

誠如董事會函件所述，股份收購價較(i)股份於公佈前日期之收市價溢價約65.4%；(ii)分別較截至公佈前日期（包括該日）止過往一星期、一個月、六個月及十二個月之平均收市價溢價約73.6%、82.7%、85.1%及118.3%。

整體而言，股份成交價於發表該公佈前一直較股份收購價每股港幣0.43元大幅折讓。

聯昌證券函件

下表載列於回顧期間之股份成交量：

| | 月內／期內 總成交量 (附註1) | 月內／期內 日均成交量 (附註2) | 日均成交量 佔最後實際 可行日期 已發行股份 總數之百分比 (附註3) | 日均成交量 佔最後實際 可行日期 公眾股東 所持股份 總數之百分比 (附註4) |
|--------------|------------------------|-------------------------|--|---|
| 二零零九年 | | | | |
| 十月 | 84,040,230 | 4,202,012 | 0.06% | 0.23% |
| 十一月 | 137,415,230 | 6,543,582 | 0.10% | 0.36% |
| 十二月 | 192,321,332 | 8,741,879 | 0.13% | 0.47% |
| 二零一零年 | | | | |
| 一月 | 166,808,230 | 8,340,412 | 0.12% | 0.45% |
| 二月 | 87,595,000 | 4,866,389 | 0.07% | 0.26% |
| 三月 | 75,902,645 | 3,300,115 | 0.05% | 0.18% |
| 四月 | 41,093,036 | 2,162,791 | 0.03% | 0.12% |
| 五月 | 29,668,166 | 1,483,408 | 0.02% | 0.08% |
| 六月 | 31,132,000 | 1,482,476 | 0.02% | 0.08% |
| 七月 | 24,718,230 | 1,177,059 | 0.02% | 0.06% |
| 八月 | 24,573,977 | 1,116,999 | 0.02% | 0.06% |
| 九月 | 86,152,257 | 4,102,488 | 0.06% | 0.22% |
| 十月 | 76,822,630 | 3,841,132 | 0.06% | 0.21% |
| 十一月 | 74,219,460 | 3,373,612 | 0.05% | 0.18% |
| 十二月 | 29,269,000 | 1,330,409 | 0.02% | 0.07% |
| 二零一一年 | | | | |
| 一月 | 19,895,092 | 947,385 | 0.01% | 0.05% |
| 二月 | 15,011,500 | 833,972 | 0.01% | 0.05% |
| 三月 | 19,980,461 | 868,716 | 0.01% | 0.05% |
| 四月 | 22,511,690 | 1,250,649 | 0.02% | 0.07% |
| 五月 | 48,155,000 | 2,407,750 | 0.04% | 0.13% |
| 六月 | 16,889,000 | 804,238 | 0.01% | 0.04% |
| 七月 | 10,909,803 | 545,490 | 0.01% | 0.03% |
| 八月 | 19,325,692 | 840,247 | 0.01% | 0.05% |
| 九月 | 16,053,919 | 802,696 | 0.01% | 0.04% |
| 十月 | 10,994,138 | 549,707 | 0.01% | 0.03% |
| 十一月 | 3,158,020 | 143,546 | 0.00% | 0.01% |
| 十二月 | 3,926,230 | 196,312 | 0.00% | 0.01% |

聯 昌 證 券 函 件

| | 月內／期內 總成交量 (附註1) | 月內／期內 日均成交量 (附註2) | 日均成交量 佔最後實際 可行日期 已發行股份 總數之百分比 (附註3) | 日均成交量 佔最後實際 可行日期 公眾股東 所持股份 總數之百分比 (附註4) |
|-------------------|------------------------|-------------------------|--|---|
| 二零一二年 | | | | |
| 一月 | 4,631,000 | 257,278 | 0.00% | 0.01% |
| 二月 | 19,744,651 | 940,221 | 0.01% | 0.05% |
| 三月 | 28,345,306 | 1,491,858 | 0.02% | 0.08% |
| 四月 | 0 | 0 | 0.00% | 0.00% |
| 五月 | 272,530,995 | 16,031,235 | 0.23% | 0.87% |
| 六月 | 301,022,806 | 14,334,419 | 0.21% | 0.78% |
| 七月 | 370,898,553 | 18,544,928 | 0.27% | 1.01% |
| 八月 | 258,040,282 | 11,219,143 | 0.16% | 0.61% |
| 九月 | 1,568,466,860 | 120,651,297 | 1.76% | 6.55% |
| 十月一日至最後實 際可行日期 | 829,327,922 | 48,783,995 | 0.71% | 2.65% |

附註：

1. 資料來源：彭博資訊
2. 日均成交量乃根據月內／期內總成交量除以月內／期內交易日天數（惟不包括股份於整個交易日在聯交所暫停買賣之任何交易日）計算。
3. 根據已發行股份6,864,136,580股計算。
4. 根據於最後實際可行日期公眾股東所持股份1,841,458,180股計算。

誠如上圖所示，於二零一二年五月八日刊發私有化公佈前，各月之股份日均成交量介乎二零一一年十一月之143,546股股份至二零零九年十二月之8,741,879股股份，分別佔最後實際可行日期已發行股份總數不足0.01%及約0.13%，以及分別佔最後實際可行日期公眾股東所持股份總數不足0.01%及0.47%。股份於二零一二年五月之成交量相對較高，乃由於發表日期為二零一二年五月八日之私有化公佈所致。吾等相信，於刊發該公佈後，成交量於二零一二年九月進一步增加。股份於二零一二年十月一日至最後實際可行日期之成交量佔最後實際可行日期已發行股份總數約0.71%，以及佔最後實際可行日期公眾股東所持股份總數約2.65%。按此基準，吾等認為股份於回顧期間之整體流通量一直偏低。

鑑於過往股份成交量偏低，獨立股東或未能於市場大量出售彼等所持股份而不對股份市價造成下行壓力。因此，股份要約為獨立股東提供契機，使彼等可依願按股份收購價出售彼等所持全部股份。

(iii) 與可資比較公司之比較

吾等認為市賬率為評估從事物業投資及發展公司價值的恰當基準，該等公司價值在於彼等的相關資產而非受到發展項目推售時間影響的利潤。因此，吾等認為股份收購價相對股東應佔資產淨值之比較為評估股份收購價公平性之最重要及最相關之基準。因此，吾等亦已將其他物業公司之股份成交價與其各自之相關資產淨值進行對比分析，以供獨立股東另行參考。尤其是，吾等已盡最大努力審閱所有於其最近刊發之年報中顯示主要從事物業開發及／或投資於物業開發及／或主要於中國進行投資且市值於最後實際可行日期在港幣1,000,000,000元以上及港幣3,000,000,000元以下之香港上市公司（「可資比較公司」）。儘管股份收購價所引申的貴公司市值約為港幣2,952,000,000元，貴公司於刊發可能出售公佈前的市值一般低於港幣2,952,000,000元。為作說明，二零一二年一月一日至二零一二年九月十一日期間（即可能出售公佈日期），貴公司市值介乎約港幣1,096,000,000元至約港幣1,918,000,000元之間，平均約為港幣1,475,000,000元。就此而言，吾等認為吾等就選定可資比較公司設定之市值範圍屬恰當。按此基準，吾等已確認13間可資比較公司，並將其載列於下表內。

聯 昌 證 券 函 件

下表顯示各可資比較公司及 貴公司之股價相對於股權持有人應佔綜合資產淨值之溢價／折讓水平。

| | 於 最後實際 可行日期 之股份 收市價 港幣元 (附註1) | 於 最後實際 可行日期 之市值 港幣百萬元 (附註1) | 股權持有人 應佔 經審核／ 未經審核 綜合資產 淨值 港幣百萬元 (附註1) | 市值較 股權持有人 應佔 綜合資產 淨值溢價 ／(折讓) 概約百分比 |
|---------------------------------|---|--|---|--|
| 盛明國際(控股) 有限公司 (股份代號：231) | 0.124 | 1,344.70 | 1,323.68 | 1.6% |
| 漢國置業有限公司 (股份代號：160) | 2.86 | 1,373.62 | 4,257.74 | (67.7)% |
| 天譽置業(控股) 有限公司 (股份代號：59) | 0.7 | 1,551.57 | 2,233.89 | (30.5)% |
| 上海証大房地產有限公司 (股份代號：755) | 0.128 | 1,591.98 | 5,606.82 | (71.6)% |
| 上置集團有限公司 (股份代號：1207) | 0.305 | 1,727.74 | 10,871.16 | (84.1)% |
| 力寶華潤有限公司 (股份代號：156) | 0.195 | 1,791.00 | 4,843.65 | (63.0)% |
| 天山發展(控股) 有限公司 (股份代號：2118) | 1.81 | 1,810.00 | 1,560.70 | 16.0% |

聯昌證券函件

| | 於 最後實際 可行日期 之股份 收市價 港幣元 (附註1) | 於 最後實際 可行日期 之市值 港幣百萬元 (附註1) | 股權持有人 應佔 經審核／ 未經審核 綜合資產 淨值 港幣百萬元 (附註1) | 市值較 股權持有人 應佔 綜合資產 淨值溢價 ／(折讓) 概約百分比 |
|-----------------------------------|---|--|---|--|
| 翠安房產有限公司 (股份代號：672) | 0.8 | 1,895.87 | 6,217.39 | (69.5)% |
| 盛高置地(控股) 有限公司 (股份代號：337) | 1.99 | 2,091.75 | 5,754.93 | (63.7)% |
| 百仕達控股有限公司 (股份代號：1168) | 0.6 | 2,124.67 | 7,465.3 | (71.5)% |
| 湯臣集團有限公司 (股份代號：258) | 1.8 | 2,584.06 | 10,619.45 | (75.7)% |
| 麗豐控股有限公司 (股份代號：1125) | 0.161 | 2,591.44 | 9,060.95 | (71.4)% |
| 中國奧園地產集團 股份有限公司 (股份代號：3883) | 1.05 | 2,746.27 | 7,697.05 | (64.3)% |
| 平均數 | | | | (55.0)% |
| 最低 | | | | (84.1)% |
| 最高 | | | | 16.0% |
| 貴公司 | 0.43 (附註2) | 2,951.58 (附註3) | 2,379.41 (附註4) | 23.9% |
| | | | 3,633.4 (附註5) | (18.7)% (附註6) |

附註：

1. 可資比較公司於最後實際可行日期之股份收市價及市值乃源自聯交所。股權持有人應佔經審核／未經審核綜合資產淨值乃摘錄自可資比較公司之最近期年度／中期報告／業績公佈。
2. 即股份收購價每股收購股份港幣0.43元。
3. 吾等於釐定 貴公司市值時已計及股份收購價。
4. 即於二零一二年三月三十一日之股東應佔未經審核綜合資產淨值。
5. 即經調整資產淨值，其計算方式載於本函件「資產及經調整資產淨值」一節。
6. 即股份收購價所引申之市值較經調整資產淨值約港幣0.529元之折讓。

吾等認為，物業公司之股份一般按市值相對其相關資產淨值之折讓買賣。誠如上表所示，13間可資比較公司之股份乃按介乎折讓84.1%至溢價16%買賣，而平均折讓約為55%。

相較可資比較公司資產淨值之平均折讓，股份收購價所代表市值相對股東應佔資產淨值之溢價約23.9%對獨立股東具有吸引力。供股東另行參考，股份收購價較每股經調整資產淨值折讓約18.7%，亦低於可資比較公司股權持有人應佔綜合資產淨值之平均折讓。按此基準，吾等認為股份收購價對獨立股東具有吸引力。

推薦建議

股份收購要約

經考慮上文討論的主要因素，特別是以下各項後：

- (i) 股份收購價於二零零九年十月一日至公佈前日期期間內於所有時間均高於股份收市價；
- (ii) 股份收購價較(i)股份於公佈前日期之收市價溢價約65.4%；(ii)分別較股份於截至公佈前日期（包括該日）止一個星期、一個月、六個月、十二個月在聯交所所報之平均收市價溢價約73.6%、82.7%、85.1%及118.3%；

- (iii) 股份收購價較於二零一二年三月三十一日的股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約港幣0.347元溢價約23.9%；
- (iv) 股份收購價較經修訂資產淨值折讓約18.7%，低於在中國從事物業投資並與 貴公司規模相若的可資比較公司的平均折讓；及
- (v) 股份的整體流通性於回顧期間一般偏低，而有意出售大量股份的獨立股東或未能在不對股份價格構成下行壓力的情況下進行有關出售，而股份收購要約將為獨立股東提供按股份收購價變現彼等的投資的另一途徑。

吾等認為，股份收購要約之條款（尤其是股份收購價）就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份收購建議。

然而，獨立股東應注意，於刊發公佈後及直至緊接最後實際可行日期前一日的股份收市價平均高於股份收購價，而於最後實際可行日期之收市價為港幣0.425元，略低於股份收購價。獨立股東如有意變現於股份之全部或部分投資，務請於收購要約期限內留意股價表現。倘若股份市價高於股份收購價，而經扣除所有相關成本後，於公開市場出售股份之所得款項淨額高於股份收購要約之應收款項，則獨立股東應考慮於公開市場出售股份，而非接納股份收購要約。

有關購股權收購要約

由於就每份購股權應付款項乃根據所持購股權的「透視」價格計算，猶如有關購股權已獲悉數行使，吾等於上節就收購股份所載之分析及推薦建議亦適用於購股權收購要約。因此，與吾等就股份收購要約之推薦建議一致，吾等認為購股權收購要約就有關購股權持有人而言實屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會建議購股權持有人接納購股權收購要約。

聯昌證券函件

倘若於公開市場出售股份（經扣除包括購股權行使價之所有相關成本後）之所得款項淨額高於根據購股權收購要約收取之淨額，有意藉此機會變現其全部或部分購股權之購股權持有人應參照購股權收購要約結束前之股份市價，並應考慮行使彼等之購股權並於公開市場出售股份，而非接納購股權收購要約。購股權持有人應審慎行事並密切留意市況。

此致

星獅地產（中國）有限公司

獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人 台照

代表

聯昌證券有限公司

劉志華

鄭敏華

企業融資部

企業融資部

董事

董事

謹啟

二零一二年十月二十九日

1. 接納程序

1.1 股份收購要約

- (a) 為接納股份收購要約，閣下必須依照隨附之白色接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，而有關指示構成股份收購要約條款之一部分。
- (b) 如有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）乃以閣下之名義登記，而閣下有意接納股份收購要約，則閣下必須將正式填妥之白色接納表格，連同有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）以郵寄或遞交方式，送交股份登記處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），並在信封上註明「股份收購要約」。
- (c) 如有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）乃以代名人公司或並非閣下本身之名義登記，而閣下有意接納有關股份之股份收購要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）送交代名人公司或其他代名人，並隨附授權其代表閣下接納股份收購要約之指示，以及要求該代名人將正式填妥之白色接納表格，連同有關閣下擬接納股份收購要約之股份數目之有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）一併送交股份登記處；或
 - (ii) 透過股份登記處安排本公司以閣下名義登記股份，並將正式填妥及簽署之白色接納表格連同有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）一併送交股份登記處；或
 - (iii) 如閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則請指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算（代理人）有限公司代表閣下，於香港中央結算（代理人）有限公司所定最後限期（誠

如下文(f)段所述，其一般為股份登記處必須接獲股份收購要約之接納之截止日期前一個營業日)或之前接納股份收購要約。為遵守香港中央結算(代理人)有限公司所定之最後限期，閣下務請向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需之時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 如閣下已將股份寄存於閣下之中央結算系統投資者戶口持有人戶口內，則請於香港中央結算(代理人)有限公司所定最後限期(誠如下文(f)段所述，其一般為股份登記處必須接獲股份收購要約之接納之截止日期前一個營業日)或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出指示。
- (d) 如暫時未能交出及／或已遺失有關閣下之股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一份或多份彌償保證)，而閣下有意就閣下之股份接納股份收購要約，則仍須填妥白色接納表格，並連同聲明閣下遺失或暫時未能提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)之函件一併送交股份登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則應於隨後盡快將有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證)送交股份登記處。倘閣下遺失股票，亦須致函股份登記處索取彌償保證書，按所接獲指示填妥後應交回股份登記處。
- (e) 如已就以閣下名義登記之任何股份遞交轉讓文件，惟尚未接獲閣下之股票，而閣下有意就閣下之股份接納股份收購要約，則仍須填妥及簽署白色接納表格，並連同已由閣下正式簽署之過戶收據一併送交股份登記處。此舉將被視為不可撤銷之授權，授權渣打銀行及／或收購人或彼等各自之代理於有關股票發出時代表閣下自股份登記處領取股票，並將有關股票送交股份登記處，猶如有關股票已連同白色接納表格一併送交股份登記處。

- (f) 除非收購人另有決定，經填妥及簽署之白色接納表格須由股份登記處於截止日期下午四時正（或收購人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）前收訖，且達成以下事項，股份收購要約之接納方會被視為有效：
- (i) 隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證），及倘股票並非以閣下名義登記，則連同就確立閣下成為有關股份登記持有人的權利所需之其他文件；
 - (ii) 由已登記股東或其遺產代理人發出（惟最多僅以已登記之股權數目為限，且有關接納僅涉及本(f)段內另一分段並無計入之股份）；或
 - (iii) 經股份登記處或聯交所核證。
- (g) 倘白色接納表格由已登記股東以外之人士簽立，則須同時出示獲股份登記處信納之適當授權憑證文件。
- (h) 股份登記處登記就接納股份收購要約所產生之股份轉讓之賣方從價印花稅，將由各接納股份收購要約之股東按(i)收購股份市值；或(ii)收購人就有關接納股份收購要約應付之代價（以較高者為準）之0.1%支付，而有關稅款將自收購人應付予接納股份收購要約之有關股東之現金款項中扣除。收購人將根據香港法例第117章印花稅條例代表接納股份收購要約之有關股東安排支付賣方從價印花稅，並就股份收購要約之接納及股份之過戶支付買方從價印花稅。
- (i) 概不會就所接獲之任何白色接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）發出收訖通知。

1.2 購股權收購要約

- (a) 閣下如接納購股權收購要約，則必須依照隨附之**粉紅色**接納表格上印備之指示填妥及簽署該表格，而該等指示構成購股權收購要約條款之一部分。
- (b) 務請將經填妥及簽署之**粉紅色**接納表格，連同有關所有權文件（註明就閣下擬接納購股權收購要約所涉及之購股權數目），以郵寄或遞交方式在實際可行情況下盡快交予股份登記處卓佳標準有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），並在信封上註明「購股權收購要約」，惟無論如何須不遲於截止日期下午四時正（或收購人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）送交上述地址予股份登記處。
- (c) 概不會自應付予接納購股權收購要約之購股權持有人之款項中扣除印花稅。
- (d) 概不會就所接獲之任何**粉紅色**接納表格及／或有關所有權文件發出收訖通知。
- (e) 並無採取任何行動之合資格購股權持有人將根據購股權計劃條款繼續持有購股權，其列載購股權持有人應有權於收購要約成為無條件後一個月（就收購要約而言，目前被視為二零一二年十月二十九日（星期一）後一個月，或董事會決定之較長期間）內隨時行使購股權（以尚未行使者為限），如購股權於該指定時限內未獲行使，則購股權將告失效。

1.3 一般事宜

根據收購守則之條款，即使收購要約之接納並未完全填妥或並無隨附有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證），收購人仍可酌情將有關收購要約之接納視為有效，惟在該等情況下，應付之代價將於股份登記處收到有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）後方會寄發。然而，除非完全遵守收購守則規則30.2，否則在執行人員同意之情況下，有關接納將不被視為收購要約之有效接納。

2. 結算

2.1 股份收購要約

待有效白色接納表格及有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或任何就此所需並令人信納之一項或多項彌償保證）於各方面均屬完整及妥善，且已由股份登記處在不遲於截止日期下午四時正（或收購人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）接獲，則就各股東根據股份收購要約所交出之股份而應付予該股東之款項（扣除賣方從價印花稅）之支票，將盡快以普通郵遞方式寄發予該股東，郵誤風險由彼自行承擔，惟無論如何將於股份登記處自接納股份收購要約之股東收訖經填妥之白色接納表格及所有有關文件當日起計七個營業日內寄發。

2.2 購股權收購要約

倘有效之粉紅色接納表格及有關所有權文件於各方面均屬完整及妥善，且已由股份登記處在不遲於截止日期下午四時正（或收購人根據收購守則可能釐定及公佈之較後時間及／或日期）接獲，則就各購股權持有人根據購股權收購要約所交出之購股權而應付予該購股權持有人之款項之支票，將盡快以普通郵遞方式寄發予該購股權持有人，郵誤風險由彼自行承擔，惟無論如何將於股份登記處自接納購股權收購要約之購股權持有人收訖經正式填妥之粉紅色接納表格及所有有關文件當日起計七個營業日內寄發。

2.3 代價

任何股東或購股權持有人根據收購要約可享有之代價，其結算將按收購要約之條款（惟有關支付賣方從價印花稅者除外）全面實行，而不予考慮收購人對該股東或購股權持有人（視情況而定）可能另行有權或聲稱有權享有之任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利。

3. 接納期限及修訂

- (a) 在收購守則之規限下，收購人有權在寄發本綜合文件後延長收購要約之期限或修訂收購要約之條款。有關延長接納截止時間及／或日期之任何決定可於直至本附錄中「4.該等公佈」分節所訂明之相關日期之時間（或執行人員可能同意之任何較後時間及日期）前隨時提出，且將不遲於該相關日期之時間前作出公佈。
- (b) 除非收購要約獲有效延期，否則所有接納須按照相關接納表格印備之指示於截止日期下午四時正之前接獲，而收購要約將於截止日期結束。

- (c) 倘收購要約獲延期，將於該延期之公佈中列明下一個截止日期。
- (d) 倘截止日期獲延期，除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格中有關截止日期之任何提述須被視為指據此經延期之收購要約之截止日期。
- (e) 倘收購人於進行收購要約期間修訂收購要約之條款，全體股東及購股權持有人（無論是否已接納收購要約）均可享有經修訂之條款。經修訂收購要約必須於寄發經修訂收購要約文件之日期後最少14日期間內可供接納，並且不得早於截止日期之前結束。
- (f) 由股東或購股權持有人或其代表接納股份收購要約或購股權收購要約（按其原有及／或任何先前修訂之形式）須被視為接納有關經修訂之相關收購要約。
- (g) 任何有關經修訂收購要約之接納及／或據此作出之任何選擇均不得撤回，除非及直至接納收購要約之股東／購股權持有人有權根據下文「5.撤回權利」一段撤回其接納，且正式按此撤回。

4. 該等公佈

- (a) 於截止日期下午六時正（或執行人員在例外情況下可能准許之較後時間）之前，收購人將知會執行人員及聯交所其有關收購要約修訂或延期之決定。收購人將在截止日期下午七時正於聯交所網站登載公佈，列明收購要約是否經已修訂或延期。該公佈將載列：
 - (i) 已收到接納收購要約所涉及之股份及購股權總數以及股份權利；
 - (ii) 於收購要約期間前由收購人及其一致行動人士持有、控制或操控之股份及購股權總數以及股份權利；及
 - (iii) 於收購要約期間內由收購人及其一致行動人士收購或同意收購之股份及購股權總數以及股份權利。

該公佈須載有本公司已由收購人或收購人任何一致行動人士借入或借出之任何相關證券（惟已轉借或出售之任何借入股份除外）之詳情。該公佈亦將會指明上述數目所佔相關類別股本之百分比及投票權之百分比。

倘收購人未能遵守收購守則規則19所載之任何規定，執行人員可要求向已提交接納表格接納收購要約之股東及購股權持有人授出撤回權利（須按執行人員接納之條款），直至符合收購守則規則19之規定為止。

- (b) 於計算接納所涉及之股份及購股權總數時，僅計入股份登記處在不遲於截止日期下午四時正（即接納收購要約之最後時間及日期）接獲屬完整、妥善且符合本附錄所載接納條件之有效接納。

5. 撤回權利

- (a) 由於收購要約於所有方面均為無條件，故除下文(b)所載之情況外，股東或購股權持有人之接納將不可撤銷，亦不得撤回。
- (b) 倘收購人未能遵守本附錄「4.該等公佈」一段所載之規定，執行人員可要求向已接納收購要約之股東及購股權持有人授出撤回權利（須按執行人員接納之條款），直至符合該段所載之規定為止。

6. 稅項

倘股東及購股權持有人對接納或拒絕接納收購要約的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢彼等本身的專業顧問。收購人、本公司、渣打銀行及彼等各自之董事、行政人員或聯繫人或參與收購要約的任何人士概不會對任何人士因接納或拒絕接納收購要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

7. 海外股東及海外購股權持有人

向非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區之人士提出收購要約或由該等人士接納收購要約，均可能會遭相關司法權區之法律禁止或影響。身為香港以外司法權區之公民或居民或國民之獨立股東及購股權持有人應自行瞭解及遵守其自身司法權區之任何適用法律規定。

有意接納收購要約之任何該等人士均有責任確保其本人已全面遵守相關司法權區內就有關收購要約之所有適用法律及監管規定，包括取得該等司法權區可能規定之任何政府、外匯管制或其他批准，或遵守其他必要手續以及接納收購要約之海外股東及／或海外購股權持有人於有關司法權區應付之任何過戶或其他稅項。任何人士作出

之接納將被視為構成有關人士向收購人及／或渣打銀行作出其已完全遵守該等地方法律及規定，且有關接納根據適用法律屬有效及具約束力之一項聲明及保證。獨立股東及購股權持有人如有任何疑問，應諮詢彼等各自之專業顧問。

8. 一般事宜

- (a) 須由或向股東及購股權持有人送交或發出或須由彼等發出之所有通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件或彌償保證及支付收購要約項下應付代價之付款將由或向彼等或彼等指定之代理送交或發出或將由該等人士發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而收購人、其一致行動人士、渣打銀行、本公司、股份登記處及彼等各自之任何董事或參與收購要約之其他人士或彼等各自之任何代理概不會承擔任何郵遞損失之責任或由此可能引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成收購要約條款之一部分。
- (c) 本綜合文件及／或接納表格或上述任何一項即使意外遺漏寄發予任何獲作出收購要約之人士，均不會導致收購要約在任何方面失效。
- (d) 收購要約及所有接納將受香港法例管制，並按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成給予收購人、渣打銀行或彼等任何一方可能指定之人士之授權，代表接納收購要約人士填寫、修改及簽立任何文件，以及採取任何其他屬必要或權宜之行動，致使收購人或其可能指定人士獲歸屬有關已經接納收購要約人士之股份及購股權。
- (f) 由任何人士接納收購要約將被視作構成由有關人士向收購人及渣打銀行作出之保證，保證根據收購要約項下收購該等有關人士之股份及購股權並無附帶任何第三方權利、留置權、申索權、押記及產權負擔，並連同其所附帶之一切權利出售（包括但不限於（就股份而言）收取經參考本綜合文件寄發日期或以後之記錄日期就股份所宣派、派付或作出之所有未來股息及／或其他分派（如有）之權利）。

- (g) 收購人無意行使其任何權利，以於股份收購要約結束後強制地收購根據股份收購要約未獲收購之任何收購股份及／或收購股份之權利。
- (h) 本綜合文件及接納表格對收購要約之提述應包括收購要約之任何延期及／或修訂。
- (i) 由任何代名人接納收購要約將被視作構成由該名代名人向收購人及渣打銀行作出之保證，保證在接納表格所示之股份或購股權數目為由該代名人代接納收購要約之實益擁有人持有之股份或購股權總數。
- (j) 本綜合文件及接納表格之中英文版本就詮釋而言如有歧義，概以英文本為準。

1. 財務概要

以下為截至二零零九年、二零一零年及二零一一年九月三十日止三個財政年度各年以及截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之財務資料概要，乃摘錄自本集團根據香港財務報告準則編製之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一一年及二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核中期報告。

綜合收益表概要

| | 截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核)* | 截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核)* | 截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核)* |
|------------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| (港幣千元) | | | | | |
| 收入 | 104,221 | 302,604 | 178,009 | 1,347,620 | 130,570 |
| 銷售成本 | (8,802) | (67,786) | (51,235) | (984,634) | (1,990) |
| 毛利 | 95,419 | 234,818 | 126,774 | 362,986 | 128,580 |
| 直接經營開支 | (38,615) | (73,657) | (34,922) | (86,392) | (99,359) |
| 其他收入 (附註1) | 56,457 | 14,664 | 7,077 | 17,543 | 19,816 |
| 其他收益 (附註2) | - | 42,424 | - | - | - |
| 投資物業之公允值變動 | - | 226,103 | - | 99,240 | (14,826) |
| 出售可供出售金融 投資之收益 | - | - | - | - | 1,412 |
| (作出)／撥回撥備， 淨額 (附註3) | (6,996) | (29,271) | (29,271) | 69,516 | - |
| 行政開支 | (15,744) | (29,932) | (12,345) | (28,993) | (25,894) |
| 財務費用 | (15,532) | (30,421) | (15,944) | (43,848) | (24,442) |
| 除稅前溢利／(虧損) | 74,989 | 354,728 | 41,369 | 390,052 | (14,713) |
| 稅項(支出)／抵免 | (30,390) | (131,526) | (18,227) | (142,755) | 11,743 |
| 除稅後溢利／(虧損) | 44,599 | 223,202 | 23,142 | 247,297 | (2,970) |

| (港幣千元) | 截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核)* | 截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核)* | 截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核)* |
|--------------------|---|---------------------------------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 以下人士應佔 溢利／(虧損)： | | | | | |
| 本公司持有人 | 44,556 | 205,836 | 9,582 | 194,044 | 3,169 |
| 非控股股東權益 | 43 | 17,366 | 13,560 | 53,253 | (6,139) |
| | <u>44,599</u> | <u>223,202</u> | <u>23,142</u> | <u>247,297</u> | <u>(2,970)</u> |
| 本公司持有人應佔 每股盈利 | | | | | |
| — 基本 (港幣元) | <u>0.0065</u> | <u>0.0301</u> | <u>0.0014</u> | <u>0.0284</u> | <u>0.0005</u> |
| — 攤薄 (港幣元) | <u>0.0065</u> | <u>0.0300</u> | <u>0.0014</u> | <u>0.0283</u> | <u>0.0005</u> |

概無就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年九月三十日止三個財政年度宣派股息。

* 本集團核數師安永會計師事務所已分別於其日期為二零零九年十一月六日、二零一零年十一月五日、二零一一年十一月四日之報告就截至二零零九年、二零一零年及二零一一年九月三十日止年度之該等財務報表作出無保留意見。

附註：

| (港幣千元) | 截至 二零一二年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一一年 九月三十日 止年度 (經審核) | 截至 二零一一年 三月三十一日 止六個月 (未經審核) | 截至 二零一零年 九月三十日 止年度 (經審核) | 截至 二零零九年 九月三十日 止年度 (經審核) |
|--------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 其他收入 | | | | | |
| 補償收入# | 41,372 | — | — | — | — |
| 利息收入 | 14,061 | 12,946 | 6,136 | 13,564 | 15,600 |
| 其他 | 1,024 | 1,718 | 941 | 3,979 | 4,216 |
| | <u>56,457</u> | <u>14,664</u> | <u>7,077</u> | <u>17,543</u> | <u>19,816</u> |

截至二零一二年三月三十一日止六個月，補償收入指有關出售北京發展用地權益之已收回保留金。

2. 截至二零一一年九月三十日止年度，其他收益指出售瀋陽一間附屬公司之收益。是項出售之詳情披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

3. 截至二零一二年三月三十一日止六個月、截至二零一一年九月三十日止年度及截至二零一一年三月三十一日止六個月，該等款項指訴訟申索之撥備，而截至二零一零年九月三十日止年度，有關款項指收取有關出售北京發展用地權益之土地出讓金退款之撥備回撥。

除上文附註1至3所披露者外，概無由於規模、性質或事件引致的其他特殊項目。

2. 截至二零一一年九月三十日止財政年度之經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自本集團根據香港財務報告準則編製之截至二零一一年九月三十日止財政年度經審核綜合財務報表：

綜合收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重列) |
|---------------|----|------------------|-----------------------|
| 收入 | 5 | 302,604 | 1,347,620 |
| 銷售成本 | | <u>(67,786)</u> | <u>(984,634)</u> |
| 毛利 | | 234,818 | 362,986 |
| 直接經營開支 | | (73,657) | (86,392) |
| 其他收入 | 5 | 14,664 | 17,543 |
| 其他收益 | 5 | 42,424 | – |
| 投資物業之公允值變動 | | 226,103 | 99,240 |
| (作出)／撥回撥備，淨額 | 6 | (29,271) | 69,516 |
| 行政開支 | | (29,932) | (28,993) |
| 財務費用 | 7 | <u>(30,421)</u> | <u>(43,848)</u> |
| 除稅前溢利 | 8 | 354,728 | 390,052 |
| 稅項 | 9 | <u>(131,526)</u> | <u>(142,755)</u> |
| 本年度溢利 | | <u>223,202</u> | <u>247,297</u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司持有人 | 11 | 205,836 | 194,044 |
| 非控股股東權益 | | <u>17,366</u> | <u>53,253</u> |
| | | <u>223,202</u> | <u>247,297</u> |
| 本公司持有人應佔每股盈利： | | | |
| — 基本 (港幣元) | 12 | <u>0.0301</u> | <u>0.0284</u> |
| — 攤薄 (港幣元) | 12 | <u>0.0300</u> | <u>0.0283</u> |

綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| 本年度溢利 | | <u>223,202</u> | <u>247,297</u> |
| 其他全面收益 | | | |
| 現金流量對沖： | | | |
| 本年度就對沖工具產生之公允值變動 之有效部分 | 22 | <u>971</u> | <u>—</u> |
| | | <u>971</u> | <u>—</u> |
| 匯兌變動儲備： | | | |
| 出售一間附屬公司之回撥 | 31 | (31,860) | — |
| 換算海外業務之匯兌差額 | | <u>176,848</u> | <u>2,040</u> |
| | | <u>144,988</u> | <u>2,040</u> |
| 本年度其他全面收益，已扣除稅項 | | <u>145,959</u> | <u>2,040</u> |
| 本年度全面收益總額 | | <u><u>369,161</u></u> | <u><u>249,337</u></u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司持有人 | | 312,061 | 196,239 |
| 非控股股東權益 | | <u>57,100</u> | <u>53,098</u> |
| | | <u><u>369,161</u></u> | <u><u>249,337</u></u> |

綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 13 | 1,813 | 2,090 |
| 投資物業 | 14 | 1,456,147 | 1,149,680 |
| 收購土地使用權之預付款項 | 15 | – | 442,181 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 21 | 1,891 | 1,814 |
| 可供出售金融投資 | 19 | 8,822 | 8,822 |
| 遞延稅項資產 | 30 | 7,569 | – |
| 非流動資產總額 | | <u>1,476,242</u> | <u>1,604,587</u> |
| 流動資產 | | | |
| 待出售物業 | 16 | 90,251 | 149,436 |
| 發展中物業 | 17 | 1,862,115 | 1,565,607 |
| 應收貿易賬款 | 20 | 1,316 | 4,692 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 21 | 540,014 | 12,119 |
| 應收直接控股公司款項 | 29 | 63,385 | 63,995 |
| 衍生金融工具 | 22 | 971 | – |
| 受限制現金 | 23 | 73 | 399 |
| 存款、銀行及現金結餘 | 23 | 899,394 | 767,617 |
| 流動資產總額 | | <u>3,457,519</u> | <u>2,563,865</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 26 | 38,014 | 3,583 |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | 27 | 247,390 | 296,664 |
| 附息銀行及其他貸款 | 28 | 485,904 | 867,577 |
| 應付直接控股公司款項 | 29 | 81,634 | 81,634 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | 29 | 42 | 4 |
| 應付稅項 | | 80,133 | 57,230 |
| 流動負債總額 | | <u>933,117</u> | <u>1,306,692</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>2,524,402</u> | <u>1,257,173</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>4,000,644</u> | <u>2,861,760</u> |

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 付息銀行及其他貸款 | 28 | 818,799 | 342,777 |
| 遞延稅項負債 | 30 | <u>223,696</u> | <u>162,295</u> |
| 非流動負債總額 | | <u>1,042,495</u> | <u>505,072</u> |
| 資產淨值 | | <u>2,958,149</u> | <u>2,356,688</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 24 | 684,940 | 684,702 |
| 儲備 | 25 | <u>1,630,654</u> | <u>1,317,023</u> |
| | | 2,315,594 | 2,001,725 |
| 非控股股東權益 | | <u>642,555</u> | <u>354,963</u> |
| 權益總額 | | <u>2,958,149</u> | <u>2,356,688</u> |

財務狀況表

於二零一一年九月三十日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------|----|---------------|---------------|
| 非流動資產 | | | |
| 於附屬公司之投資 | 18 | — | — |
| 非流動資產總額 | | — | — |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司款項 | 18 | 1,823,483 | 1,765,036 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 21 | 246 | 279 |
| 衍生金融工具 | 22 | 971 | — |
| 存款、銀行及現金結餘 | 23 | 144,416 | 19,618 |
| 流動資產總額 | | 1,969,116 | 1,784,933 |
| 流動負債 | | | |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | 27 | 4,168 | 2,773 |
| 附息銀行貸款 | 28 | — | 500,000 |
| 應付附屬公司款項 | 18 | 34,016 | 34,015 |
| 流動負債總額 | | 38,184 | 536,788 |
| 流動資產淨值 | | 1,930,932 | 1,248,145 |
| 資產總額減流動負債 | | 1,930,932 | 1,248,145 |
| 非流動負債 | | | |
| 附息銀行貸款 | 28 | 711,420 | — |
| 非流動負債總額 | | 711,420 | — |
| 資產淨值 | | 1,219,512 | 1,248,145 |
| 權益 | | | |
| 已發行股本 | 24 | 684,940 | 684,702 |
| 儲備 | 25 | 534,572 | 563,443 |
| 權益總額 | | 1,219,512 | 1,248,145 |

綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止年度

| | 本公司持有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股 | |
|----------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|-------------|-------------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 已發行 | 股份 | 資本贖回 | 匯兌變動 | 股份酬金 | 其他儲備 [#] | 保留溢利 | 合計 | 股東權益 | 權益總額 | | |
| | 股本 | 溢價賬 | 繳入盈餘 | 儲備 | 對沖儲備 | | | | | | 儲備 | |
| 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | | |
| 於二零一零年十月一日 | 684,702 | 41,944 | 642,378 | 196 | - | 195,499 | 10,313 | 4,171 | 422,522 | 2,001,725 | 354,963 | 2,356,688 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 205,836 | 205,836 | 17,366 | 223,202 |
| 本年度其他全面收益： | | | | | | | | | | | | |
| 現金流量對沖 | - | - | - | - | 971 | - | - | - | - | 971 | - | 971 |
| 出售一間附屬公司之回撥 | - | - | - | - | - | (31,860) | - | - | - | (31,860) | - | (31,860) |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 137,114 | - | - | - | 137,114 | 39,734 | 176,848 |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | 971 | 105,254 | - | - | 205,836 | 312,061 | 57,100 | 369,161 |
| 於行使認股權時發行 | | | | | | | | | | | | |
| 之新股份 (附註24(a)) | 238 | 71 | - | - | - | - | - | - | - | 309 | - | 309 |
| 股份酬金之開支 | - | - | - | - | - | - | 1,499 | - | - | 1,499 | - | 1,499 |
| 非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 235,982 | 235,982 |
| 已付一名非控股股東之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (5,490) | (5,490) |
| 於二零一一年九月三十日 | <u>684,940</u> | <u>42,015*</u> | <u>642,378*</u> | <u>196*</u> | <u>971*</u> | <u>300,753*</u> | <u>11,812*</u> | <u>4,171*</u> | <u>628,358*</u> | <u>2,315,594</u> | <u>642,555</u> | <u>2,958,149</u> |
| 於二零零九年十月一日 | 684,337 | 41,816 | 642,378 | 196 | - | 193,304 | 8,610 | 4,171 | 228,478 | 1,803,290 | 314,036 | 2,117,326 |
| 本年度溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 194,044 | 194,044 | 53,253 | 247,297 |
| 本年度其他全面收益： | | | | | | | | | | | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 2,195 | - | - | - | 2,195 | (155) | 2,040 |
| 本年度全面收益總額 | - | - | - | - | - | 2,195 | - | - | 194,044 | 196,239 | 53,098 | 249,337 |
| 於行使認股權時發行 | | | | | | | | | | | | |
| 之新股份 (附註24(a)) | 365 | 128 | - | - | - | - | - | - | - | 493 | - | 493 |
| 股份酬金之開支 | - | - | - | - | - | - | 1,703 | - | - | 1,703 | - | 1,703 |
| 已付一名非控股股東之股息 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (12,171) | (12,171) |
| 於二零一零年九月三十日 | <u>684,702</u> | <u>41,944*</u> | <u>642,378*</u> | <u>196*</u> | <u>-</u> | <u>195,499*</u> | <u>10,313*</u> | <u>4,171*</u> | <u>422,522*</u> | <u>2,001,725</u> | <u>354,963</u> | <u>2,356,688</u> |

[#] 根據相關法律及法規，一間外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制使用之儲備基金（即其他儲備）。

* 該等儲備賬目構成綜合財務狀況表中之綜合儲備為港幣1,630,654,000元（二零一零年：港幣1,317,023,000元）。

綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--|----|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | | |
| 除稅前溢利 | | 354,728 | 390,052 |
| 就下列各項作出調整： | | | |
| 財務費用 | 7 | 30,421 | 43,848 |
| 利息收入 | 5 | (12,946) | (13,564) |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | 8 | 8 | 589 |
| 出售一間附屬公司之收益 | 5 | (42,424) | – |
| 折舊 | 8 | 551 | 1,056 |
| 土地使用權之攤銷 | 8 | 14,733 | 14,520 |
| 作出／(撥回)撥備，淨額 | 6 | 29,271 | (69,516) |
| 投資物業之公允值變動 | 8 | (226,103) | (99,240) |
| 股份酬金之開支 | 8 | 1,499 | 1,703 |
| | | 149,738 | 269,448 |
| 待出售物業之減少／(增加) | | 67,661 | (115,075) |
| 發展中物業之(增加)／減少 | | (227,409) | 979,404 |
| 應收貿易賬款、預付款項、按金 及其他應收賬項之(增加)／減少 | | (59,051) | 140,310 |
| 受限制現金之減少 | | 325 | 45,175 |
| 應付貿易賬款、預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之減少 | | (12,725) | (974,958) |
| 經營業務(所耗)／所得之現金 已付海外之稅項 | | (81,461) | 344,304 |
| | | (62,965) | (34,137) |
| 經營業務(所耗)／所得之現金淨額 | | (144,426) | 310,167 |
| 投資業務之現金流量 | | | |
| 購入物業、廠房及設備項目之款項 | | (527) | (974) |
| 投資物業改善之款項 | | (2,703) | (2,519) |
| 就出售一間附屬公司之現金及現金 等值項目之流出款項 | 31 | (21,448) | – |
| 出售物業、廠房及設備項目之所得款項 於購入時原到期日超過三個月 之定期存款之增加 | | 3 | 121 |
| | | (172,704) | – |
| 已收利息 | | 11,606 | 13,281 |
| 投資業務(所耗)／所得之現金淨額 | | (185,773) | 9,909 |

| 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------------|----------------|------------------|
| 融資業務之現金流量 | | |
| 支付利息及其他銀行費用 | (36,996) | (52,855) |
| 行使認股權而發行之股份 | 309 | 493 |
| 來自直接控股公司之還款 | 610 | 2,218 |
| 來自／(給予) 一間同系附屬公司款項淨額 | 38 | (50) |
| 已付一名非控股股東之股息 | (5,490) | (12,171) |
| 應付直接控股公司款項之減少 | - | (9,657) |
| 來自非控股股東之注資 | 235,982 | - |
| 新增銀行及其他貸款 | 1,044,478 | 349,256 |
| 償還銀行及其他貸款 | (951,288) | (644,195) |
| | <u>287,643</u> | <u>(366,961)</u> |
| 融資業務所得／(所耗) 之現金淨額 | | |
| 現金及現金等值項目減少淨額 | (42,556) | (46,885) |
| 年初之現金及現金等值項目 | 767,617 | 812,316 |
| 外幣匯率變動之影響，淨額 | 1,629 | 2,186 |
| | <u>726,690</u> | <u>767,617</u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析： | | |
| 現金及銀行結餘 | 26,448 | 19,367 |
| 無抵押定期存款 | 872,946 | 748,250 |
| | <u>899,394</u> | <u>767,617</u> |
| 於綜合財務狀況表所列示存款、 銀行及現金結餘 | 23 | 767,617 |
| 於購入時原到期日超過三個月 之無抵押定期存款 | (172,704) | - |
| | <u>726,690</u> | <u>767,617</u> |
| 年末之現金及現金等值項目 | <u>726,690</u> | <u>767,617</u> |

財務報表附註

二零一一年九月三十日

1. 公司資料

星獅地產(中國)有限公司乃於百慕達註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

年內，本公司以投資控股為主要業務，而本集團則從事物業發展、投資及管理其住宅、寫字樓及商業園之項目。

本公司之直接控股公司乃一家於新加坡註冊成立之公司FCL (China) Pte. Ltd.。董事認為，本公司之最終控股公司乃一家於新加坡註冊成立及上市之公司Fraser and Neave, Limited。

2.1 編製基準

本財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。除投資物業及衍生金融工具按公允值計算外，本財務報表依據歷史成本慣例編製。本財務報表以港幣(「港幣」)呈列，除另有註明者外，所有數值均進位至最接近千位數。

綜合基準

自二零一零年十月一日起之綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至二零一一年九月三十日止年度之財務報表。附屬公司財務報表之編製期間與本公司財務報表相同，並採用一致的會計政策。附屬公司之業績乃自收購日期，即本集團取得控制權之日起予以綜合計算，並繼續綜合計算，至該控制權停止當日為止。集團內公司間交易及股息帶來之所有集團內公司間結餘、交易、未變現收益及虧損於綜合賬目時悉數對銷。

即使導致非控股股東權益產生虧絀結餘，附屬公司內之虧損仍歸入非控股股東權益。

於並無失去控制權之情況下，附屬公司所有權權益變動均視作權益交易處理。

倘本集團失去附屬公司之控制權，本集團終止確認(i)附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股股東權益之賬面值；及(iii)在權益中記賬之累計換算差額；及確認(i)已收取代價之公允值；(ii)任何仍保留之投資公允值；及(iii)任何因而於損益中產生之盈餘或虧損。本集團早前於其他全面收益中確認之各項應佔數額，將適當地重新分類為損益或保留溢利。

於二零一零年十月一日前之綜合基準

若干以上規定已按前瞻基準應用。然而，以下若干情況下，雖然早前之綜合基準與現有之基準有分別，但仍可繼續採用早前之綜合基準：

- 於二零一零年十月一日前，收購非控股股東權益（早前稱為少數股東權益）乃使用實體概念法入賬，據此，所收購資產淨值之代價與其應佔賬面值之差額乃確認為商譽。
- 本集團產生之虧損乃歸入非控股股東權益，直至餘額減至零。除非非控股股東權益存有具約束性責任彌補虧損，否則任何進一步超額虧損乃歸入本集團。非控股股東權益與本集團之間，就二零一零年十月一日前之虧損無需重新分配。
- 在失去控制權之時，本集團按失去控制權當日其應佔之資產淨值計算仍保留之投資。該投資之賬面值於二零一零年十月一日未有重列。

2.2 會計政策及披露之變動

本集團已於本年度之財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一首次採納者之額外豁免之修訂本 |
| 香港財務報告準則第1號（修訂本） | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則一首次採納者於香港財務報告準則第7號披露比較資料之有限度豁免之修訂本 |
| 香港財務報告準則第2號（修訂本） | 香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團按現金結算以股份為基礎之付款之交易之修訂本 |
| 香港會計準則第32號（修訂本） | 香港會計準則第32號金融工具：呈列－供股之分類之修訂本 |
| 香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第19號 | 以權益性工具抵銷金融負債 |
| 香港詮釋第4號（修訂本） | 香港詮釋第4號租賃－釐定香港土地租賃之期限之修訂本 |
| 香港詮釋第5號 | 財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款有期貨款之分類 |
| 二零零九年香港財務報告準則之改進 | 於二零零九年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本 |
| 二零一零年香港財務報告準則之改進 | 於二零一零年五月頒佈多項對香港財務報告準則之修訂本 |

除如下文所進一步闡釋有關列入二零零九年香港財務報告準則之改進內之香港會計準則第7號之修訂本影響外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本財務報表產生重大財務影響。

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

於二零零九年五月頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進制定多項香港財務報告準則之修訂本。各項準則均各自設有過渡條文。儘管採納部分修訂本會導致會計政策變動，惟該等修訂本對本集團並無任何重大財務影響。最適用於本集團之主要修訂本詳情如下：

- 香港會計準則第7號－現金流量表：規定導致於財務狀況表中確認為資產之開支方可歸類為投資業務產生之現金流量。

2.3 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並無於本財務報表應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|-----------------------------|---|
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本 ² |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產之修訂本 ² |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁵ |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 ⁵ |
| 香港財務報告準則第11號 | 共同安排 ⁵ |
| 香港財務報告準則第12號 | 其他實體權益之披露 ⁵ |
| 香港財務報告準則第13號 | 公允值計量 ⁵ |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈列 ⁴ |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 香港會計準則第12號所得稅－遞延稅項：收回相關資產之修訂本 ³ |
| 香港會計準則第19號(二零一一年) | 僱員福利 ⁵ |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方之披露 ¹ |
| 香港會計準則第27號(二零一一年) | 獨立財務報表 ⁵ |
| 香港會計準則第28號(二零一一年) | 於聯營公司及合營企業之投資 ⁵ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本) | 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號預付款項最低資金要求之修訂本 ¹ |

除上述者外，香港會計師公會已頒佈二零一零年香港財務報告準則之改進，當中載列多項香港財務報告準則之修訂本，旨在消除歧義並澄清字眼。儘管各準則有獨立過渡條文，香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號、香港會計準則第34號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號之修訂本均於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

- ¹ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ² 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ³ 於二零一二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁴ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效
- ⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

本集團正著手評估初次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響。迄今，本集團認為，採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則不大可能對本集團之經營業績及財務狀況構成重大影響，惟採納香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第1號(經修訂)、香港會計準則第12號(修訂本)、香港會計準則第19號(二零一一年)及香港會計準則第27號(二零一一年)除外。

2.4 重要會計政策概要

附屬公司

附屬公司乃指本公司直接或間接控制其財務及經營政策，從而透過其業務活動獲取利益之實體。

附屬公司之業績以已收及應收股息為限列入本公司收益表內。本公司於附屬公司之投資乃按成本值減去任何減值虧損列賬。

業務合併及商譽

自二零一零年十月一日起之業務合併

業務合併乃以收購法入賬。轉讓的代價乃以收購日期的公允值計算，即就換取被收購方控制權，本集團向被收購方前擁有人所轉讓資產、本集團所承擔負債，及本集團發行股本權益於收購日期之公允值總和。於各業務合併中，收購方以公允值或按比例分佔被收購方可識別資產淨值部分，計算於被收購方非控股股東權益。收購成本乃於產生時支銷。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟情況及相關條件，評估將承擔金融資產及負債，以作出適當分類及標示，其中包括區分被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達成，收購方先前持有的被收購方股權於收購日期的公允值乃重新計算為計入損益之收購日期公允值。

收購方將予轉讓的任何或然代價於收購日期按公允值確認。被視為資產或負債之或然代價公允值的其後變動，乃根據香港會計準則第39號，於損益確認，或確認為其他全面收益的變動。倘或然代價乃分類為權益，則其最終於權益中結算前不須重新計量。

商譽初步按成本計量，即所轉讓總代價、已確認非控股股東權益之金額及本集團先前持有被收購方股權之公允值之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債淨額之差額。倘此代價及其他項目之總和低於所收購附屬公司資產淨值之公允值，於評估後，其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值檢測，倘有事件發生或情況改變顯示賬面值有可能減值時，則會更頻密地進行檢測。本集團每年對截至九月三十日之商譽進行減值檢測。就減值檢測而言，於業務合併所收購商譽，乃自收購日期起分配至預期於合併所產生的協同效益中受惠的本集團各現金產生單位或各現金產生單位組，而不論本集團其他資產或負債有否轉撥至該等單位或單位組。

減值按與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組）可收回金額評估釐定。倘現金產生單位（現金產生單位組）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

倘商譽為現金產生單位（現金產生單位組）組成部分，該單位部分業務出售時，與售出業務有關的商譽將計入業務賬面值，以釐定出售業務盈虧。於該情況售出的商譽，按售出業務及保留現金產生單位部分相對價值基準計算。

於二零一零年十月一日前但於二零零五年十月一日後之業務合併

與上述按前瞻基準應用的規定相比，於二零一零年十月一日前進行的業務合併有以下分別：

業務合併採用收購法入賬。直接與收購有關的交易成本為收購成本的一部分。非控股股東權益乃以按比例分佔被收購方可識別資產淨值部分計量。

分階段達成之業務合併按獨立步驟入賬。任何額外收購之應佔權益並不會影響先前已確認商譽。

當本集團收購一項業務時，於收購時與被收購方主合約分開的嵌入式衍生工具不會被重新計量。除非業務合併導致合約條款有變，從而導致該合約原本規定的現金流出現大幅變動則另作別論。

倘且只會倘本集團目前負有責任、經濟利益很可能流出，並且能夠可靠釐定估計時，方會確認或然代價。對或然代價作出的後續調整乃確認為商譽一部分。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或須就資產（待出售物業、遞延稅項資產、可供出售金融投資、衍生金融工具及投資物業除外）進行年度減值檢測，則會估計該資產之可收回金額。資產之可收回金額為該資產或現金產生單位之使用價值與其公平減銷售成本之較高金額，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別之現金流入，在此情況下，可收回金額就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產之賬面值超逾其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險之評估之稅前貼現率貼現至現值。減值虧損於產生期間內在收益表中與已減值資產功能一致之支出類別內扣除。

於各報告期結束時須評估是否有跡象顯示過往確認減值虧損不再存在或已減少。如存在該跡象，則會估計可收回金額。過往確認之資產（商譽除外）減值虧損，僅會於用以釐定該資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之金額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應已釐定之賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。減值虧損撥回於產生期間計入收益表。

關連人士

下列人士將視為與本集團有關連：

- (a) 有關人士直接或間接透過一個或多個中介機構(i)控制本集團或受本集團控制或與本集團共同控制；(ii)於本集團擁有權益，因而對本集團有重大影響力；或(iii)共同控制本集團之人士；
- (b) 有關人士為聯營公司；
- (c) 有關人士為共同控制實體；
- (d) 有關人士為本集團或其控股公司之主要管理層人員；
- (e) 有關人士為(a)或(d)所述任何個別人士之直系親屬；
- (f) 有關人士為(d)或(e)所述任何個別人士直接或間接控制、共同控制或可發揮重大影響力或持有重大投票權之實體；或
- (g) 有關人士為就本集團或屬於本集團關連人士之任何實體之僱員利益而設立之受僱後福利計劃受益人。

物業、廠房及設備與折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累積折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備成本包括其購入價及將該項資產達致現行運作狀況及地點以供擬定用途之直接成本。物業、廠房及設備項目投入運作後之支出，如維修及保養費用，一般於產生期間自收益表扣除。在符合確認標準的情況下，用於重大檢測的開支將作為重置該資產，並撥作資本性費用列入該資產的賬面值中。倘物業、廠房及設備的重要部分需不時更換，本集團會將該等部分確認為具特定可使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備項目乃按直線法，就其估計可使用年期，撇銷成本至其剩餘價值計算折舊。就此而採用之主要年率如下：

| | |
|-------------|----------------|
| 於中國大陸之樓宇 | 按剩餘租約年期或5%之較高者 |
| 租賃物業裝修 | 按租約年期或20%之較高者 |
| 辦公室設備、傢俬及裝置 | 19.2%至33.33% |
| 汽車 | 12%至20% |

當物業、廠房及設備項目之部分各有不同可使用年期，該項目之成本按合理基準在各部分中分配，而各部分個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法在適當情況下至少於每個財政年度結束時進行檢討並調整。

物業、廠房及設備項目以及初始確認的任何重大部分於出售，或預期使用或出售不再帶來未來經濟效益時，終止確認。在終止確認資產年度內於收益表所確認之出售或報銷盈虧，指有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額。

在建工程指在建之樓宇，乃按成本值扣除任何減值虧損列賬，毋須折舊。成本包括建設期間直接建設成本及就有關貸款金額已撥作資本性借貸成本。在建工程於完成及可供使用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

投資物業

投資物業乃持作賺取租金收入及／或作資本增值之土地及樓宇權益（包括可能符合投資物業定義之物業經營租約下之租賃權益），而非用於生產或供應貨品或服務；或非用作行政用途；或非作日常業務中之銷售。該等物業初步按成本（包括交易成本）計算。於首次確認後，投資物業以反映於報告期完結時市況之公允值入賬。

因投資物業之公允值變動而產生之收益或虧損，於產生之年度計入收益表。

因報銷或出售投資物業產生之盈虧，在報銷或出售之年度在收益表確認。

當本集團完成自建投資物業之建築或開發時，該物業於落成日期之公允值與其之前賬面值之任何差額於收益表確認。

租約

資產所有權之絕大部分回報及風險仍歸於出租人之租約，作為經營租約處理。倘本集團為出租人，本集團按經營租約租出之資產列為非流動資產，而按經營租約應收之租金會按租期以直線法計入收益表。當本集團為承租人，經營租約項下應付租金在扣除自出租人收取之任何獎勵金後，按租約年期以直線法自收益表中扣除。

經營租約項下預付土地租賃付款初步按成本列賬，其後就租期以直線法確認。倘租金付款未能在土地及樓宇部分之間可靠分配，租約付款會悉數計入土地及樓宇，作為物業、廠房及設備之融資租賃處理。

發展中物業

發展中物業乃按成本值減任何減值虧損後列賬。發展中物業成本包括收購成本、土地成本、建設成本、開發成本、撥作資本性借貸成本及其他發展應佔之直接成本。土地成本乃按租期以直線法確認。減值乃由董事根據個別物業當時之市場價格為基準而估計。

待出售物業

待出售物業乃以成本值及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本乃藉分配未出售單位應佔之總發展成本（包括已撥作資本性借貸成本）而釐定。可變現淨值乃根據個別物業基準計算，按預計銷售所得款項，或按管理層就當時市況而作出之估計，減去直至完成時之所有估計成本及銷售費用。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

介乎香港會計準則第39號所定範圍內之金融資產乃分類為按公允值計入損益之金融資產、貸款及應收款項及可供出售金融投資（如適用）。本集團於初始確認時釐定金融資產的分類。當初始確認金融資產時，以公允值計量，並就並非按公允值計入損益的投資加上直接應佔交易成本。

所有循正常途徑買賣之金融資產於交易日（即本集團承諾購買或出售該資產當日）確認。循正常途徑買賣指規定須於市場所規定或按慣例一般既定之期間內付運資產之金融資產買賣。

本集團金融資產包括存款、銀行及現金結餘、受限制現金、應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款、衍生金融工具、應收直接控股公司款項及可供出售金融投資。

隨後計量

金融工具的隨後計量取決於其分類如下：

按公允值計入損益之金融資產

按公允值計入損益之金融資產包括持作買賣之金融資產及於初始確認時指定為按公允值計入損益之金融資產。倘所收購之金融資產主要用於在短期內銷售，金融資產乃歸類為持作買賣。這歸類包括本集團所訂立衍生金融工具，且並無指定為根據香港會計準則第39號所界定對沖關係內的

衍生工具。除非該衍生工具指定為有效對沖工具，否則包括獨立嵌入式衍生工具之衍生工具亦歸類為持作買賣。按公允值計入損益之金融資產乃於財務狀況表按公允值入賬，並計入於收益表確認之公允值變動。該等公允值變動並不包括根據下文「收入確認」載列之政策所確認此等金融資產賺取之股息及利息。

本集團評估按公允值計入損益之金融資產（持作買賣），以評定在短期內銷售該金融資產之意向是否仍然適當。當本集團在不活躍市場下未能出售該金融資產，及管理層出售該金融資產的意向在可見未來會重大改變，本集團或會在罕見情況下將此等金融資產重新歸類。按公允值計入損益之金融資產重新歸類為貸款及應收款項或可供出售金融投資乃取決於其資產性質。此評估並不影響任何指定採用公允值選擇之按公允值計入損益之金融資產。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可確定付款，但並無在活躍市場中報價之非衍生金融資產。初步計量後，該等資產其後以實際利率法，以攤銷成本減去任何減值撥備列賬。攤銷成本乃計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率組成部分之費用或成本。實際利率之攤銷計入收益表。減值產生之虧損於收益表確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資指上市及非上市權益證券之非衍生金融資產。分類為可供出售之權益投資指並無分類為持作買賣，亦非指定以公允值計入損益之投資。

於初始確認後，可供出售金融投資以公允值進行後續計量，其未變現收益或虧損作為可供出售投資重估儲備在其他全面收益中確認，直至終止確認投資為止，屆時，累積收益或虧損於收益表確認，或直至投資被釐定為出現減值為止，屆時累積收益或虧損於收益表確認為「可供出售金融投資之減值虧損」，並自可供出售投資重估儲備中轉移。所得利息及股息乃分別呈報為利息收入及股息收入，且並根據下文「收入確認」所載政策於收益表內確認為其他收入。

倘由於(a)合理公允值估計範圍之變動對該投資而言屬重大，或(b)在該範圍內不同估計之可能性不能合理評估，並用作評估公允值，致令非上市股本證券之公允值不能可靠計量，則有關證券會按成本減任何減值虧損列賬。

本集團評估在短期內出售可供出售金融投資之能力及意圖是否適當。基於市場淡靜及管理層出售之意圖在可預見將來會重大變動，致令本集團未能買賣此類金融資產，本集團或會於罕有情況下重新分類此等金融資產。若金融資產符合貸款及應收賬款之定義，且本集團有意及有能力在可預見將來持有有關資產或持有有關資產至到期，則允許將其重新分類為貸款及應收賬款。只有在本集團有能力及有意持有金融資產至到期日時，方允許重新分類為持有至到期類別。

就自可供出售類別中重新分類之金融資產而言，該資產早前已於權益確認之收益或虧損，乃於投資之剩餘年期按照實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與預計現金流量之差額，亦在該資產之剩餘年期按照實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，則原計入權益之金額乃重新分類至收益表。

金融資產減值

本集團於各報告期完結時評估是否存在任何客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且只會倘因初始確認該資產後發生的一項或多項事件（所引致的「虧損事件」）導致出現客觀減值跡象，而該虧損事件對金融資產或一組金融資產的估計未來現金流量構成影響，並能可靠地估算，則金融資產或一組金融資產被視為已減值。減值證據可能包括以下跡象：債務人或一組債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金，有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

按攤銷成本列賬的金融資產

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會按個別基準就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別不屬重大的金融資產，個別評估是否存在客觀減值跡象。倘本集團認定按個別基準經評估的金融資產（無論重要性與否）並無客觀跡象顯示存有減值，則該項資產會計入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別減值評估並確認或繼續確認出現減值虧損的資產，不會計入組合減值評估內。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，則減值金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值兩者的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率（即初次確認時計算的實際利率）折現。倘貸款的利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為當前實際利率。

該資產的賬面值會通過使用撥備抵賬而減少，而虧損金額於收益表確認。利息收入於減少後的賬面值中持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率累計。若貸款及應收賬款於日後並無收回之可能性及所有抵押品已發還或已轉讓予本集團，則需連同任何相關撥備一併撇銷。

倘若在往後期間估計減值虧損金額由於確認減值後發生的事項增加或減少，則透過調整撥備抵賬，增加或減少先前確認的減值虧損。倘於其後收回未來撇銷，該項收回將計入收益表。

按成本列賬之資產

倘有客觀跡象表明一項無報價權益工具已產生減值虧損，而該項工具由於公允值無法可靠計量而並無按公允值列賬，則虧損之金額乃按該資產之賬面值與將預計未來現金流量按當前市場上類似金融資產之回報率折現之現值兩者之差額計算。該等資產之減值虧損不得撥回。

可供出售金融投資

就可供出售金融投資而言，本集團會於各報告期完結時評估是否有客觀證據顯示一項投資或一組投資出現減值。

當可供出售資產減值時，有關金額（即其成本（扣除任何本金付款和攤銷）與其現有公允值間之差額，減任何早前於收益表確認之任何減值虧損），將自其他全面收益移除，並在收益表中確認。

倘權益投資分類為可出售類別，客觀證據將包括該項投資公允值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時需要判斷。「大幅」是就於投資之原來成本評估，而「長期」則就公允值低於原來成本之時期評估。倘出現減值證據，則累計虧損（按收購成本與現時公允值之差額，減該項投資早前在收益表確認之任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於收益表內確認。歸類為可供出售之權益投資之減值虧損不可透過收益表撥回，而其公允值於減值後的增加部份會直接於其他全面收益中確認。

終止確認金融資產

金融資產，或（如適用）一項金融資產部分或類似金融資產組別的部分）在下列情況下將終止確認：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或有責任根據「轉手」安排，在無重大延誤的情況下將已收取的現金流量全部支付予第三方；及(a)本集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團概無轉讓亦無保留該資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取資產現金流量的權利或已訂立轉手安排，且概無轉讓亦無保留該資產絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則按本集團持續參與該資產的程度確認。在此情況下，本集團亦會確認相關負債。已轉讓資產及相關負債以本集團保留之相關權利及義務為基準計量。

持續參與指已轉讓資產以擔保方式按該資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價兩者的較低者計量。

金融負債

初始確認及計量

介乎香港會計準則第39號所定範圍內之金融負債乃分類為貸款和借貸。本集團在初始確認時釐定其金融負債之分類。

所有金融負債初步以公允值計量，倘屬貸款和借貸，則須另加直接應佔交易成本。

本集團之金融負債包括應付貿易款項、預收款項、應計提賬款及其他應付賬款、附息銀行及其他貸款以及應付直接控股公司及同系附屬公司款項。

隨後計量

金融負債之計量取決於其分類如下：

貸款和借貸

於初始確認後，附息貸款和借貸其後採用實際利率法以攤銷成本計量，除非折現影響非屬重大，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認時，收益及虧損於收益表並透過以實際利率攤銷程序確認。

攤銷成本乃經考慮於購入時之任何折價或溢價以及實際利率組成部份之費用或成本後計算。實際利率攤銷額包含在收益表的財務費用中。

終止確認金融負債

倘金融負債之責任被解除、取消或到期，則須終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一貸款人之另一項與現有大部份條款不相同之負債所替代，或現有負債之條款大部分被修訂，該項交換或修訂作為終止確認原有負債及確認新負債處理，兩者相應賬面值之差額於收益表內確認。

抵銷金融工具

倘且只會倘現行存在合法可強制執行的權利以抵銷已確認金融資產及負債金額及有意按新基準結算，或可同時變現資產並結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，抵銷淨額於財務狀況表內呈報。

金融工具之公允值

於活躍市場買賣之金融工具公允值參照市場報價或交易商之報價表（好倉之買入價及淡倉之賣出價）而釐定，並且不會扣除任何交易成本。就無活躍市場之金融工具而言，使用合適之估值技術釐定公允值。該等技術包括使用近期公平之市場交易；參照大致相同之另一工具之目前市價；折算現金流量分析；及其他估值模式。

衍生金融工具及對沖會計處理

初始確認及隨後計量

本集團使用遠期外匯合約等衍生金融工具對沖其外幣風險。有關衍生金融工具初步按訂立衍生合約之日的公允值確認，隨後按公允值重新計量。當公允值為正數時，衍生金融工具將被列為資產，當公允值列為負數時，則被列為負債。

因衍生金融工具公允值變動而產生的任何收益或虧損直接計入收益表，惟現金流量對沖有效部分除外，該部分於其他全面收益確認。

就對沖會計處理而言，對沖被分類為：

- 公允值對沖，指對已確認資產或負債，或對尚未確認但已肯定的承擔（外幣風險除外）的公允值變動風險進行的對沖；或
- 現金流量對沖，指對現金流量變動風險進行的對沖，此現金流量變動源於與已確認資產或負債、很可能進行的預期交易有關的某類特定風險，或未確認但已肯定的承擔的外幣風險；或
- 於海外業務淨投資的對沖。

在對沖關係開始時，本集團會將其有意應用對沖會計處理之對沖關係正式指定，並就對沖關係、風險管理目標和對沖策略制定正式書面文件。該文件載明對沖工具、被對沖項目或交易，被對沖風險性質，及本集團評定對沖工具有效性方法。對沖有效性，是指對沖工具的公允值變動抵銷被對沖項目的公允值變動，或對沖風險應佔現金流量變動之有效性。此類對沖預期於抵銷公允值或現金流量變動方面高度有效，並被持續評估以確保其指定對沖關係於財務報告期間內切實高度有效。

符合對沖會計嚴格條件之對沖入賬方法如下：

現金流量對沖

對沖工具損益之有效部分乃直接於其他全面收益之對沖儲備內確認，而無效部分則即時計入收益表之其他開支內。

於其他全面收益中確認的金額於對沖交易影響損益時轉撥至收益表，例如當對沖金融收益或金融開支被確認或當預測銷售產生的情況。倘被對沖項目為非金融資產或非金融負債之成本時，於其他全面收益內已確認之金額會轉移至非金融資產或非金融負債之初始賬面值。

倘預期交易或肯定承擔預計不再發生，則早前於權益內確認之累計收益或虧損轉撥至收益表。倘對沖工具到期或被售出、終止或已行使（但並未被替換或展期），或倘撤回其對沖之指定，則早前於其他全面收益內確認之金額仍保留於其他全面收益，直至預期交易或肯定承擔影響損益為止。

流動與非流動分類對比

並非指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事件及情況的評估（即相關合約現金流量）分類為流動或非流動，或分割列為流動及非流動部分。

- 當本集團持有衍生工具作為經濟對沖（而並無應用對沖會計處理方法）至超過報告期完結後十二個月期間，則該衍生工具與相關項目之分類一致被分類為非流動（或分割列為流動及非流動部份）。
- 與主合約並非密切聯繫的嵌入式衍生工具與主合約的現金流量一致分類。
- 指定為及為有效對沖工具的衍生工具的分類與相關被對沖項目的分類一致。衍生工具僅於能作出可靠分配時分割列為流動部份及非流動部份。

存款、銀行及現金結餘

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括持有現金及活期存款及短期高度流通之投資，該等投資可隨時兌換為可知數額之現金，而該等現金毋須承受價值變動之重大風險，而到期時限一般在購入起計三個月內，及減去按要求償還之銀行透支，而該等銀行透支乃本集團現金管理之一部分。

就財務狀況表而言，存款、銀行及現金結餘指持有現金及銀行存款（包括定期存款及與現金性質相似之資產），其用途並無限制。

撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任（法律或推定責任），並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。

當有重大折現影響時，會就預期須用作支付責任之未來開支於報告期完結時確認其現值作撥備。因時間值所導致折現現值之金額增加，會列入收益表之財務費用。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。於損益外確認之各項目，其有關所得稅於其他全面收益或直接於權益內確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家之現行詮釋及慣例，根據於報告期完結時之已制訂或實際已制定之稅率（及稅務法例），按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關之數額計量。

於報告期完結時，資產與負債之稅基與其作為財務申報用途之賬面值之間之所有暫時差額，須按負債法就遞延稅項撥備。

所有應課稅暫時差額均會確認遞延稅項負債，惟以下情況例外：

- 非業務合併之交易中經初始確認資產或負債而產生之遞延稅項負債，而進行有關交易時對會計溢利或應課稅損益概無構成影響；及
- 對於涉及於附屬公司之投資之應課稅暫時差額而言，撥回暫時差額之時間可以控制，而暫時差額不甚可能在可見將來撥回。

對於所有可予扣減之暫時差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利用以抵銷該等可扣減暫時差額、承前未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則遞延稅項資產可確認入賬，惟以下情況例外：

- 非業務合併之交易中初始確認資產或負債而產生可扣減暫時差額之遞延稅項資產，而進行有關交易時對會計溢利或應課稅損益概無構成影響；及
- 對於涉及於附屬公司之投資之可扣減暫時差額而言，只有在暫時差額有可能於可見將來撥回，且有可能出現應課稅溢利，用以抵銷該等暫時差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期完結時進行審閱，並予以相應扣減，直至不可能有足夠應課稅溢利用以抵銷全部或部分遞延稅項資產為止。未確認之遞延稅項資產乃按可能獲得足夠應課稅溢利以抵銷全部或部分遞延稅項資產之情況下於報告期完結時重新評估並予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據於各報告期完結時已實施或已大致實施之稅率（及稅務法例），按變現資產或清償負債之期間預期適用之稅率予以估量。

遞延稅項資產及遞延稅項負債只會於存在合法可執行權利，以將即期稅項資產與即期稅項負債互相抵銷，及遞延稅項乃關乎同一應課稅實體及同一稅務機關情況下，方可予抵銷。

收入確認

當經濟收益有可能流入本集團，及收入數額能可靠計算時，收入方會確認，基準如下：

- (a) 出售物業之收入乃當物業的絕大部分風險及回報轉移至買方時確認。當待出售之發展中物業於竣工前預售，則收入按於簽訂買賣協議、有關當局發出樓宇入伙紙後，或於交付時（以較後日期為準），及於物業所有權的風險及回報轉至買方時確認。在上述階段前所收取之按金及分期付款均計入流動負債項目下之銷售按金款項內；

- (b) 經營租約之租金收入按時間比例基準於租期內確認；
- (c) 物業管理費收入於提供服務時確認；
- (d) 公共業務使用費收入於提供服務時確認；及
- (e) 利息收入以實際利率法按應計基準於產生時確認，方法為採用將金融工具整個預計年期內或較短期間（如適用）之估計未來現金流入實質貼現至金融資產賬面淨值之利率。

僱員福利

(a) 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例，為其所有合資格僱員設立一項既定供款之強制性公積金退休保障計劃（「強積金計劃」）。按強積金計劃條例規定，供款額須按僱員薪金、津貼及其他福利之若干百分比計算，並於應付時在收益表中列賬。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開處理，並由獨立管理基金負責管理。本集團之僱主供款全數與僱員供款歸屬於強積金計劃內，惟根據強積金計劃之規定，屬本集團之僱主自願性供款則除外，該等供款乃僱員於供款全數歸屬前離職之情況下退還本集團。

本集團於中國大陸營運之附屬公司所聘僱員須參與由當地市政府運作之中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪金成本之18%至30%作為中央退休金計劃供款。該等供款於其根據中央退休金計劃之規則應付時於收益表內列賬。

(b) 僱員休假權益及補償權利

僱員之年假及長期服務金權益於應享時確認。本集團就截至報告期完結止僱員已提供服務而產生之年假及長期服務金之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假在僱員正式休假前不予確認。

(c) 以股份付款之交易

本公司採納一項認股權計劃，以向為本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團之僱員（包括董事）獲得以股份付款交易形式之薪酬，據此，僱員以提供服務作為權益工具（「以權益結算之交易」）之代價。

於二零零二年十一月七日後與僱員以權益結算交易之成本乃參考其於授出日期之公允值計量。公允值由外聘估值師使用二項式法釐定，其進一步詳情載於財務報表附註24(b)。

以權益結算交易之成本於職務及／或服務條件達成時期間與相應之權益增加一併確認。於各報告期完結時直至歸屬日期就以權益結算交易確認之累積開支，反映歸屬期間已屆滿及本集團將最終歸屬之權益工具數目之最佳估計。於收益表期間內扣除或計入之金額指於該期間之期初及期末確認之累積開支變動。

最終並無歸屬之獎勵不會確認支銷，惟歸屬以市場或非歸屬條件為條件之權益結算交易除外，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，惟所有其他職務及／或服務條件須已達成。

倘以權益結算交易之條款予以修訂，則倘獎勵之原定條款獲達成，開支會按最低金額予以確認，猶如條款並未修改。此外，倘任何修訂會增加以股份付款交易之公允值總額，或於修訂日期計量時有利於僱員，則會確認為開支。

倘權益結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬處理，而尚未就該獎勵確認之任何開支須即時予以確認，當中包括未達成本集團或僱員控制以內非歸屬條件之任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已經註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷及新報酬均被視為原有獎勵之修訂（見上段所述）處理。權益結算交易獎勵的所有註銷予以相同的處理。

尚未行使認股權之攤薄影響乃於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

借貸成本

收購、建造或生產符合條件之資產（即必需經過一段相當長之時間方可達到擬定用途或出售之資產）之直接應佔借貸成本，均撥作資本性費用作為資產成本之一部分。當資產實質上達到擬定用途或可供出售時，撥作資本性借貸成本將予以終止。專用貸款（準備用於符合條件之資產開支）之臨時投資所賺取之投資收入於資本性借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於其產生期間支銷。借貸成本包括本集團因資金借貸產生的利息及其他成本。

外幣

此等財務報表乃以港幣（即本公司之功能及呈列貨幣）呈列。本集團屬下各企業自行釐定其本身之功能貨幣，而各企業之財務報告項目均以功能貨幣計算。本集團屬下企業之外幣交易初始按交易當日適用之功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬之貨幣資產及負債按於報告期完結時適用之功能貨幣匯率重新換算。所有差額於收益表內計入。

所有差額計入收益表，惟不包括所有就海外業務的淨投資提供有效對沖之貨幣項目。有關差額乃於其他全面收益表中確認，直至售出淨投資為止，屆時，其於收益表中確認。該等貨幣項目之匯兌差額應佔稅項支出及抵免亦會於權益入賬。

以外幣歷史成本計算之非貨幣項目，採用於初始交易日之匯率換算。按公允值計算之非貨幣項目，採用釐訂公允值當日之匯率換算。

若干海外附屬公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期完結時，該等海外附屬公司之資產及負債已按於報告期完結時之匯率換算為本公司之呈列貨幣，其收益表已按年內加權平均匯率換算為港幣。產生之匯兌差額於其他全面收益內確認及計入匯兌變動儲備。於出售海外業務時，與該特定海外業務有關之其他全面收益部份乃於收益表確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量按現金流量當日之匯率換算為港幣。海外附屬公司於整個年度頻密產生之經常現金流量，則按本年度之加權平均匯率換算為港幣。

3. 重大會計判斷及估計

於編製本集團之財務報表時，管理層須作出會影響於報告期完結時之收入、開支、資產及負債之已呈報金額以及或然資產及負債披露之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計之不確定因素可能導致須對未來受到影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

於應用本集團會計政策過程中，除涉及估計外，管理層已作出下列判斷，該等判斷對財務報表內確認之數額具重大影響：

有關全資附屬公司之訴訟

誠如二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司接獲日期為二零零九年四月十六日之訴訟狀，指控其未履行於二零零六年十二月十五日所訂立之土地開發建設補償協議（「協議」）下之若干責任。該附屬公司於二零一一年四月十一日收到法院裁決，法院根據呈列的事實且判決，該附屬公司須向原告賠償約人民幣24,800,000元（約港幣29,300,000元）。於本報告期完結時，本集團已決定作出全額撥備（附註6）。

就協議而言，相反地，該附屬公司已向原告提出另一法律訴訟，指原告須根據協議履行其責任交付銷售所得款項金額之5%，即支付一整筆款項為數約人民幣35,300,000元，法院於二零一零年九月九日已受理訴訟，聆訊已於二零一一年八月九日進行。於本報告期完結時，並無收到法院之判決。

資產減值

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值之事件不再存在時，本集團須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件已不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產作出評估或終止確認估計；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。若管理層所選用以決定減值水平之假設（包括現金流量預測所用折算率或增長率假設）有變，或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

遞延稅項資產

遞延稅項採用負債法，就資產及負債之稅基與就財務申報而言之賬面值於報告期完結時之所有暫時差額作出撥備。遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損結轉確認，惟以有可能（即，較不產生更為可能）動用未來應課稅溢以抵銷未動用稅項虧損之情況為限（基於所有證據）。確認主要涉及有關確認遞延稅項資產之特定法定實體或稅務組織未來表現之判斷。其他不同因素亦在評估之列，以考慮是否有具說服力之證據，證明部分或所有遞延稅項資產將最終變現，例如存在應課稅暫時差額、稅務計劃策略及估計稅務虧損可被動用之期間。遞延稅項資產賬面值及相關財務模式以及預算於每個報告期完結時予以檢討，惟以並無足夠具說服力之證據，證明動用期間內有足夠應課稅溢利，以便動用結轉稅務虧損，且資產結餘將予減少，並在收益表中扣減之情況為限。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日所頒佈之中華人民共和國（「中國」）土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例實施細則，於中國大陸轉讓房地產物業產生之所有收益自一九九四年一月一日起土地增值額須按介乎30%至60%之土地增值稅累進比率，繳納土地增值稅。土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團附屬公司於中國大陸從事物業發展業務亦須繳納土地增值稅。然而，中國大陸不同城市對土地增值稅之實施不盡相同，故本集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，於釐定土地增值額及相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務中釐定之最終稅項金額並未確定。本集團基於管理層之最佳估計確認此等負債。當該等事宜之最終稅項支出與初始列賬之數額出現差異時，該等稅項差額將於有關稅項釐定期間對土地增值稅撥備構成影響。

經營租約承擔 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商用物業租約。本集團已根據安排條款及條件的評估確定其保留所有以經營租約方式出租之此等物業之絕大部分風險及回報。

非上市權益投資

由於合理公允價值之估計範圍極大，故管理層認為，其公允價值不能可靠計量，故本集團非上市權益投資乃按成本扣除虧損減值而列賬。

估計之不確定因素

有關未來之主要假設以及其他於報告期完結時會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整風險之主要估計不確定因素如下。

投資物業公允價值之估計

公允價值之最佳證明為同類租約及其他合約於活躍市場之現行價格。倘欠缺有關資料，管理層會根據合理公允價值估計範圍釐定有關數額。在作出有關估算時，管理層會考慮下述資料：(i)參考可取得之市場資料，不同性質、情況或地區物業於活躍市場之現行價格；(ii)同類物業於較不活躍市場之現行價格（已就按該價格進行交易當日起之任何經濟狀況變化作出調整）；及(iii)根據任何現有租約及其他合約之條款以及（如可行）外在證據（如同區狀況相同之同類物業當時之市場租值）所得，及採用反映當前市場對現金流量金額及時間之不確定性評估之貼現率所計算未來現金流量之可靠估計。

獨立專業合資格估值師（戴德梁行有限公司）已根據公開市場、現時使用基準，於二零一一年九月三十日重估本集團之投資物業。

本集團公允價值估計之主要假設包括於相同地點及狀況下同類物業現時之市場租值、適用貼現率、預期日後市場租金及日後維修成本。本集團持有之投資物業詳情載於財務報表附註14。

即期稅項及遞延稅項

本集團須於多個司法權區繳納所得稅。於釐定稅項撥備金額及相關納稅時間時，需作出重大估計及判斷。於日常業務中存在最終稅項釐定並不確定之交易及計算。

於本公司會計政策刊載，誠如本公司會計政策所詳述，乃就於報告期完結時之資產及負債的稅基與其就財務報告而言之賬面間所有暫時差額，採用負債法作出遞延稅項撥備。

倘該等事項之最終稅項結果有別於初始記錄之金額，該等差額將於有關稅項釐定期間對所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任，並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。於釐定若干責任之金額時須作出重大估計。倘該等責任之最終結果有別於初始確認之金額，則根據最新可獲得之資料而作調整。

估計發展中物業之總預算成本及完成之成本

發展中物業之總預算成本包括(i)預付土地租賃款項；(ii)樓宇成本；及(iii)發展物業應佔之任何其他直接成本。於估計發展中物業之總預算成本時，管理層參考資料如(i)承包商及供應商之現時出價；(ii)與承包商及供應商協定之最新出價；及(iii)建築及材料成本之專業估計。

4. 經營分部資料

為方便管理，本集團按其產品及服務基準來分類業務單位，現有三個可呈報經營分部如下：

- (a) 物業發展分部 — 物業發展、投資及管理；
- (b) 商業園分部 — 商業園發展、投資及管理；及
- (c) 企業費用分部 — 本集團向住宅、商業以及商業園項目提供之企業管理服務。

管理層獨立監察本集團經營分部業績，以便就資源配置及績效評估制定決策。評估分部表現時，按可呈報分部溢利／(虧損)得出，即計量除稅前經調整之溢利／(虧損)。除稅前經調整溢利／(虧損)之計量，與本集團之除稅前溢利一致，惟利息收入及財務費用則不計算在內。

分部資產不包括遞延稅項資產及若干存款、銀行及現金結餘，原因為該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括附息銀行及其他貸款、應付稅項、遞延稅項負債以及應付直接控股公司款項及一間同系附屬公司款項，原因為該等負債乃按集團基準管理。

於本年度及過往年度內，各業務分部間並無進行任何交易。

| | 截至二零一一年九月三十日止年度 | | | 合計 港幣千元 |
|------------|-----------------|-------------|--------------|------------|
| | 物業發展 港幣千元 | 商業園 港幣千元 | 企業費用 港幣千元 | |
| 分部收入： | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 142,386 | 160,218 | – | 302,604 |
| 分部業績： | 57,055 | 344,951 | (29,803) | 372,203 |
| 對賬 | | | | |
| 利息收入 | | | | 12,946 |
| 財務費用 | | | | (30,421) |
| 除稅前溢利 | | | | 354,728 |
| 分部資產： | 3,189,851 | 1,578,537 | 10,145 | 4,778,533 |
| 對賬 | | | | |
| 其他未分配資產 | | | | 155,228 |
| 資產總額 | | | | 4,933,761 |
| 分部負債： | 210,576 | 55,507 | 19,321 | 285,404 |
| 對賬 | | | | |
| 其他未分配負債 | | | | 1,690,208 |
| 負債總額 | | | | 1,975,612 |
| 其他分部資料： | | | | |
| 投資物業之公允值變動 | – | (226,103) | – | (226,103) |
| 作出之撥備 | 29,271 | – | – | 29,271 |
| 折舊 | 269 | 255 | 27 | 551 |
| 土地使用權之攤銷 | 14,733 | – | – | 14,733 |
| 資本開支* | 445 | 2,756 | 29 | 3,230 |

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

| | 截至二零一零年九月三十日止年度 | | | |
|------------|-----------------|---------------------|--------------|--------------------|
| | 物業發展 港幣千元 | 商業園 港幣千元 (重列) | 企業費用 港幣千元 | 合計 港幣千元 (重列) |
| 分部收入： | | | | |
| 銷售予外界客戶 | 1,202,199 | 145,421 | — | 1,347,620 |
| 分部業績： | 243,220 | 206,062 | (28,946) | 420,336 |
| 對賬 | | | | |
| 利息收入 | | | | 13,564 |
| 財務費用 | | | | (43,848) |
| 除稅前溢利 | | | | 390,052 |
| 分部資產： | 2,581,576 | 1,223,486 | 10,156 | 3,815,218 |
| 對賬 | | | | |
| 其他未分配資產 | | | | 353,234 |
| 資產總額 | | | | 4,168,452 |
| 分部負債： | 241,252 | 43,444 | 15,551 | 300,247 |
| 對賬 | | | | |
| 其他未分配負債 | | | | 1,511,517 |
| 負債總額 | | | | 1,811,764 |
| 其他分部資料： | | | | |
| 投資物業之公允值變動 | — | (99,240) | — | (99,240) |
| 撥回撥備，淨額 | (69,516) | — | — | (69,516) |
| 折舊 | 610 | 352 | 94 | 1,056 |
| 土地使用權之攤銷 | 14,520 | — | — | 14,520 |
| 資本開支* | 609 | 2,851 | 33 | 3,493 |

* 資本開支包括於物業、廠房及設備以及投資物業內之增加。

5. 收入、其他收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於年內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入以及公用業務使用費收入。

年內已確認為收入、其他收入及其他收益之分析如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 (重列) |
|-------------|----------------|-----------------------|
| 收入 | | |
| 出售物業 | 138,992 | 1,198,301 |
| 租金收入總額 | 104,353 | 95,216 |
| 物業管理費收入 | 50,311 | 46,248 |
| 公用業務使用費收入 | 8,948 | 7,855 |
| | <u>302,604</u> | <u>1,347,620</u> |
| 其他收入 | | |
| 利息收入 | 12,946 | 13,564 |
| 其他 | 1,718 | 3,979 |
| | <u>14,664</u> | <u>17,543</u> |
| 其他收益 | | |
| 出售一間附屬公司之收益 | 42,424 | — |
| | <u>42,424</u> | <u>—</u> |

6. (作出)／撥回撥備，淨額

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 以下項目為(作出)／撥回之撥備，淨額： | | |
| 應收貿易賬款 | — | (12) |
| 其他應收賬款(附註) | — | 69,528 |
| 應計提開支(附註) | (29,271) | — |
| | <u>(29,271)</u> | <u>69,516</u> |

附註：本年度之金額乃就申索訴訟(詳情載列於附註3：判斷—有關全資附屬公司之訴訟)作出之撥備，而上一年度則為收回應收土地出讓金退款之撥備回撥。

7. 財務費用

財務費用之分析如下：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|----|---------------|---------------|
| 於五年內全部償還之銀行及其他貸款利息 | | 26,520 | 50,512 |
| 其他財務費用 | | 8,362 | 2,198 |
| 產生之財務費用總額 | | 34,882 | 52,710 |
| 減：撥作發展中物業之資本性利息 | 17 | (4,461) | (8,862) |
| | | <u>30,421</u> | <u>43,848</u> |

8. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入) 之以下各項：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|-------|-----------------|-----------------|
| 折舊 | 13 | 803 | 1,260 |
| 減：撥作發展中物業之資本性金額 | | (252) | (204) |
| | | <u>551</u> | <u>1,056</u> |
| 租金收入總額 | 5 | (104,353) | (95,216) |
| 減：開支 | a | 22,190 | 24,619 |
| 租金收入淨額 | b | <u>(82,163)</u> | <u>(70,597)</u> |
| 出售物業、廠房及設備項目之虧損 | | 8 | 589 |
| 投資物業之公允值變動 | 14 | (226,103) | (99,240) |
| 作出／(撥回) 撥備，淨額 | 6 | 29,271 | (69,516) |
| 土地使用權之攤銷 | 17 | 14,733 | 14,520 |
| 土地及樓宇之最低經營租賃之付款額 | | 3,243 | 4,146 |
| 僱員福利之開支(包括董事酬金)： | 10 | | |
| 工資及薪酬 | | 29,701 | 29,292 |
| 以股份支付之酬金開支 | 24(b) | 1,499 | 1,703 |
| 退休金計劃供款 | | 796 | 726 |
| 減：已沒收之供款 | | (51) | (13) |
| 退休金計劃供款淨額 | | <u>745</u> | <u>713</u> |
| 僱員福利之開支總額 | | <u>31,945</u> | <u>31,708</u> |
| 核數師酬金 | | 1,536 | 1,667 |
| 外匯收益，淨額 | | <u>(5,982)</u> | <u>(1,809)</u> |

附註：

- (a) 於年內開支已計入於綜合收益表之「直接經營開支」。
- (b) 投資物業之租金收入已計入租金收入淨額內。

9. 稅項

由於本集團於年內並無任何香港應課稅溢利，故並無作出香港利得稅之撥備（二零一零年：無）。中國大陸溢利之稅項已就本年度估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率作計算。

土地增值稅之撥備按有關中國法例及規條所載之規定作出估計。土地增值稅按增值價值減除若干可扣減之費用後，按遞增稅率之幅度作出撥備。於本年度及上一年度內，大部份土地增值稅之金額乃來自上海項目。

截至二零一一年九月三十日止年度之遞延稅項主要來自投資物業之公允值收益，數額為港幣56,526,000元（二零一零年：港幣24,810,000元）。

於報告期完結時，有關中國附屬公司未分派盈利（未來股息）預扣所得稅之遞延稅項負債已作出撥備為港幣6,108,000元（二零一零年：港幣11,253,000元）。

於綜合收益表之稅項支出如下：

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|----|----------------|----------------|
| 即期－香港 | | — | — |
| 即期－中國大陸 | | | |
| 年內支出 | | 40,058 | 49,681 |
| 過往年度不足之撥備 | | 10,770 | 419 |
| 中國大陸之土地增值稅 | | 28,963 | 38,261 |
| 遞延 | 30 | 51,735 | 54,394 |
| | | <u>131,526</u> | <u>142,755</u> |

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區適用於除稅前溢利之法定稅率計算之稅項支出，與按實質稅率計算之稅項支出以及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率之對賬載列如下：

| | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
|------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 港幣千元 | % | 港幣千元 | % |
| 除稅前溢利 | <u>354,728</u> | | <u>390,052</u> | |
| 按香港利得稅稅率之16.5% | | | | |
| （二零一零年：16.5%）計算 | 58,530 | 16.5 | 64,359 | 16.5 |
| 中國大陸特定省份或地方當局 | | | | |
| 不同稅率之影響 | 30,615 | 8.6 | 34,302 | 8.8 |
| 調整在過往期間之即期稅項 | 10,770 | 3.0 | — | — |
| 毋須課稅之收入 | (28,470) | (8.0) | (33,708) | (8.6) |
| 不可扣稅之支出 | 16,142 | 4.6 | 16,313 | 4.1 |
| 動用過往未確認之稅項虧損 | (2,197) | (0.6) | (3,969) | (1.0) |
| 未有確認遞延所得稅資產之稅項虧損 | 11,065 | 3.1 | 15,525 | 4.0 |
| 中國大陸之土地增值稅 | 28,963 | 8.2 | 38,261 | 9.8 |
| 其他 | 6,108 | 1.7 | 11,672 | 3.0 |
| 按實際稅率計算之稅項支出 | <u>131,526</u> | <u>37.1</u> | <u>142,755</u> | <u>36.6</u> |

10. 董事及高級管理人員之酬金

(a) 董事酬金

截至二零一一年九月三十日止年度各董事之酬金乃根據上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元 | 股份酬金 開支 港幣千元 | 酌情花紅 港幣千元 | 退休金計劃 之僱主供款 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|--|------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------------------|------------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 梁家慶先生 ¹ | - | 2,285 | - | - | 111 | 2,396 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 張福成先生 ² | 49 | - | - | - | - | 49 |
| 張雪倩女士 | 131 | - | 210 | - | - | 341 |
| 許遵傑先生 | 226 | - | - | - | - | 226 |
| 林怡勝先生 ³ | 212 | - | - | - | - | 212 |
| 鄧國佳先生 ⁴ | 93 | - | - | - | - | 93 |
| 謝光雄先生 ⁵ | 82 | - | - | - | - | 82 |
| 黃樹群先生 ⁶ | 38 | - | - | - | - | 38 |
| 謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事) | - | - | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 郭彰國先生 ^{7及8} | 212 | - | - | - | - | 212 |
| 張國光先生 | 238 | - | 210 | - | - | 448 |
| 許照中先生 (太平紳士) | 249 | - | 210 | - | - | 459 |
| 黃秀明女士 ⁷ | 206 | - | - | - | - | 206 |
| 鄺志強先生 ⁹ | 83 | - | 210 | - | - | 293 |
| Alan Howard Smith 先生 (太平紳士) ¹⁰ | 83 | - | 210 | - | - | 293 |

¹ 於二零一零年十月一日獲委任為執行董事

² 於二零一一年五月十六日獲委任為非執行董事

³ 於二零一一年五月十六日辭任董事會主席

⁴ 於二零一一年一月十四日獲委任為非執行董事

⁵ 於二零一一年五月十六日辭任非執行董事

⁶ 於二零一一年一月十四日辭任非執行董事

⁷ 於二零一一年一月十四日獲委任為獨立非執行董事

⁸ 於二零一一年五月十六日獲委任為董事會主席

⁹ 於二零一一年一月十四日辭任獨立非執行董事

¹⁰ 於二零一一年一月十三日退任獨立非執行董事

截至二零一零年九月三十日止年度各董事之酬金乃根據上市規則及香港公司條例第161條披露如下：

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金、 津貼及 實物利益 港幣千元 | 股份酬金 開支 港幣千元 | 酌情花紅 港幣千元 | 退休金計劃 之僱主供款 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
|--------------------------------|------------|----------------------------|--------------------|--------------|------------------------|------------|
| 執行董事 | | | | | | |
| 洪亞歷先生 ¹ | - | 5,527 ² | 276 | 1,036 | 116 | 6,955 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 張雪倩女士 | 125 | - | 197 | - | - | 322 |
| 許遵傑先生 | 215 | - | - | - | - | 215 |
| 林怡勝先生 | 230 | - | - | - | - | 230 |
| 謝光雄先生 | 125 | - | - | - | - | 125 |
| 黃樹群先生 | 125 | - | - | - | - | 125 |
| 謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事) | - | - | - | - | - | - |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 張國光先生 | 215 | - | 195 | - | - | 410 |
| 許照中先生 (太平紳士) | 215 | - | 197 | - | - | 412 |
| 鄺志強先生 | 275 | - | 197 | - | - | 472 |
| Alan Howard Smith 先生 (太平紳士) | 275 | - | 197 | - | - | 472 |

¹ 於二零一零年十月一日辭任執行董事

² 包括離職補償金約港幣1,173,000元

本年度及上一年度內，董事概無根據任何安排放棄或同意放棄領取酬金。

(b) 五名最高薪酬人士

於本年內，本集團內五名最高薪酬人士包括一名(二零一零年：一名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘四名(二零一零年：四名)最高薪酬僱員(非董事)之酬金分析如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 薪金、津貼及實物利益 | 4,343 | 4,571 |
| 股份酬金之開支 | 327 | 394 |
| 退休金計劃之僱主供款 | 133 | 126 |
| | <u>4,803</u> | <u>5,091</u> |

最高薪酬僱員（非董事）列入以下酬金組別之人數：

| 港幣 | 僱員人數 | |
|---------------------|-------|-------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 零至1,000,000 | 2 | 1 |
| 1,000,001至1,500,000 | 1 | 1 |
| 1,500,001至2,000,000 | 1 | 2 |

11. 本公司持有人應佔溢利

截至二零一一年九月三十日止年度，本公司持有人應佔綜合溢利，包括已計入本公司財務報表之虧損為港幣30,441,000元（二零一零年：港幣18,015,000元（附註25）。

12. 本公司持有人應佔每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利，及年內已發行普通股加權平均數6,848,629,761股（二零一零年：6,844,523,996股）作計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據本公司持有人應佔年度溢利計算。用作此項計算之普通股加權平均數為於年內已發行普通股數目（即用以計算每股基本盈利者）以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價發行普通股之加權平均數。

每股基本及攤薄盈利之計算乃基於：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| 盈利 | | |
| 本公司持有人應佔溢利（用以計算每股基本盈利） | 205,836 | 194,044 |
| | <u>205,836</u> | <u>194,044</u> |
| | | |
| | 股數 | |
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 股份 | | |
| 於年內已發行普通股之加權平均數 （用以計算每股基本盈利） | 6,848,629,761 | 6,844,523,996 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數： | | |
| 認股權 | 8,414,365 | 8,834,286 |
| | <u>8,414,365</u> | <u>8,834,286</u> |
| | <u>6,857,044,126</u> | <u>6,853,358,282</u> |

13. 物業、廠房及設備

本集團

| | 附註 | 汽車 港幣千元 | 辦公室 設備 港幣千元 | 傢俬 及裝置 港幣千元 | 租賃 物業裝修 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------|----|------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 於二零一一年九月三十日： | | | | | | |
| 於二零一零年十月一日 | | | | | | |
| 成本 | | 2,226 | 6,703 | 3,792 | 1,781 | 14,502 |
| 累積折舊及減值 | | (2,101) | (5,350) | (3,180) | (1,781) | (12,412) |
| 賬面淨值 | | <u>125</u> | <u>1,353</u> | <u>612</u> | <u>-</u> | <u>2,090</u> |
| 於二零一零年十月一日， | | | | | | |
| 扣除累積折舊及減值 | | 125 | 1,353 | 612 | - | 2,090 |
| 增添 | | 19 | 394 | 114 | - | 527 |
| 出售 | | - | (11) | - | - | (11) |
| 出售一間附屬公司 | 31 | - | (67) | (39) | - | (106) |
| 匯兌調整 | | 7 | 67 | 42 | - | 116 |
| 折舊 | 8 | (22) | (528) | (253) | - | (803) |
| 於二零一一年九月三十日， | | <u>129</u> | <u>1,208</u> | <u>476</u> | <u>-</u> | <u>1,813</u> |
| 於二零一一年九月三十日 | | | | | | |
| 成本 | | 2,543 | 6,771 | 3,604 | 1,781 | 14,699 |
| 累積折舊及減值 | | (2,414) | (5,563) | (3,128) | (1,781) | (12,886) |
| 賬面淨值 | | <u>129</u> | <u>1,208</u> | <u>476</u> | <u>-</u> | <u>1,813</u> |

本集團

| | 附註 | 汽車 港幣千元 | 辦公室 設備 港幣千元 | 傢俬 及裝置 港幣千元 | 租賃物業 裝修 港幣千元 | 在建工程 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------|----|------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------|--------------|
| 於二零一零年九月三十日： | | | | | | | |
| 於二零零九年十月一日 | | | | | | | |
| 成本 | | 2,732 | 7,021 | 4,155 | 1,781 | 1,242 | 16,931 |
| 累積折舊及減值 | | (2,468) | (5,361) | (3,005) | (1,740) | (1,242) | (13,816) |
| 賬面淨值 | | <u>264</u> | <u>1,660</u> | <u>1,150</u> | <u>41</u> | <u>-</u> | <u>3,115</u> |
| 於二零零九年十月一日， | | | | | | | |
| 扣除累積折舊及減值 | | 264 | 1,660 | 1,150 | 41 | - | 3,115 |
| 增添 | | 163 | 474 | 337 | - | - | 974 |
| 出售 | | (96) | (118) | (496) | - | - | (710) |
| 匯兌調整 | | - | (22) | (7) | - | - | (29) |
| 折舊 | 8 | (206) | (641) | (372) | (41) | - | (1,260) |
| 於二零一零年九月三十日， | | | | | | | |
| 扣除累積折舊及減值 | | <u>125</u> | <u>1,353</u> | <u>612</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,090</u> |
| 於二零一零年九月三十日 | | | | | | | |
| 成本 | | 2,226 | 6,703 | 3,792 | 1,781 | - | 14,502 |
| 累積折舊及減值 | | (2,101) | (5,350) | (3,180) | (1,781) | - | (12,412) |
| 賬面淨值 | | <u>125</u> | <u>1,353</u> | <u>612</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>2,090</u> |

14. 投資物業

| | 附註 | 本集團 | |
|-------------|----|------------------|------------------|
| | | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於財政年度初之賬面淨值 | | 1,149,680 | 1,047,561 |
| 改善 | | 2,703 | 2,519 |
| 公允值之變動 | 8 | 226,103 | 99,240 |
| 匯兌調整 | | <u>77,661</u> | <u>360</u> |
| 於九月三十日之賬面淨值 | | <u>1,456,147</u> | <u>1,149,680</u> |

獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司於二零一一年九月三十日根據公開市場按現行使用基準將本集團之投資物業重估為港幣1,456,147,000元。投資物業根據經營租約租賃予第三方，其進一步詳情之概要載於財務報表附註34(b)(ii)。

本集團之投資物業位於香港境外，並根據中期租賃（逾10至50年）持有。

於二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日，本集團之投資物業概無予以抵押，以獲得向本集團授出之銀行融通。

於報告期完結時，位於中國大陸之若干投資物業仍在辦理產權證申請，該等物業乃根據中期租賃持有而賬面值為港幣901,541,000元（二零一零年：港幣707,672,000元）。

15. 收購土地使用權之預付款項

本集團售出一間全資附屬公司之全部股權（「出售交易」），該附屬公司擁有唯一資產乃位於瀋陽青年大街內可用作商業發展之土地使用權。出售交易已於二零一一年九月完成。有關出售交易之詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

16. 待出售物業

於二零一一年九月三十日，本集團持有之待出售物業位於香港和中國大陸，乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。

17. 發展中物業

| | 本集團 | |
|-------------|------------------|------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 土地使用權 (附註) | 976,223 | 917,087 |
| 開發成本 | 885,892 | 648,520 |
| 於九月三十日之賬面淨值 | <u>1,862,115</u> | <u>1,565,607</u> |

附註：本集團於土地使用權之權益指預付經營租約之租金。所有土地均位於中國且所持租約均超過50年。

發展中物業之變動如下：

| | 附註 | 本集團 | |
|-------------|----|------------------|------------------|
| | | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於財政年度初之賬面淨值 | | 1,565,607 | 2,550,357 |
| 增添 | | 239,540 | 129,495 |
| 轉撥至待出售物業 | | – | (129,697) |
| 轉撥至銷售成本 | | – | (970,198) |
| 土地使用權之攤銷 | 8 | (14,733) | (14,520) |
| 匯兌調整 | | 71,701 | 170 |
| 於九月三十日之賬面淨值 | | <u>1,862,115</u> | <u>1,565,607</u> |

發展中物業之增添包括年內產生及已資本性之利息開支約港幣4,461,000元（二零一零年：港幣8,862,000元）（附註7）。

於二零一一年九月三十日，本集團之若干發展中物業以賬面淨值為港幣816,733,000元（二零一零年：無）已予作抵押，以獲得向本集團授出之一般銀行融通（附註28(b)及33）。

18. 於附屬公司之投資

| | 本公司 | |
|------------|------------------|------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 非上市股份，按成本 | - | - |
| 加：應收附屬公司款項 | 3,956,154 | 3,897,495 |
| 減：減值虧損之撥備 | (2,132,671) | (2,132,459) |
| | <u>1,823,483</u> | <u>1,765,036</u> |
| 應付附屬公司款項 | (34,016) | (34,015) |
| | <u>1,789,467</u> | <u>1,731,021</u> |

列入在本公司流動資產及流動負債之應收及應付附屬公司款項分別為港幣1,823,483,000元（二零一零年：港幣1,765,036,000元）及港幣34,016,000元（二零一零年：港幣34,015,000元），均為無抵押、不付息及無固定還款期。

主要附屬公司之資料詳情如下：

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／ 登記及營業地點 | 已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本之面值 | 本公司應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|----------------------------|------------------|--|------------|------------|---------------|
| | | | 二零一一年 % | 二零一零年 % | |
| 直接由本公司持有： | | | | | |
| 威新秘書有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100 | 100 | 秘書及 代名人服務 |
| 間接由本公司持有： | | | | | |
| 北京港旅房地產開發 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 22,500,000美元 （「美元」） | 100 | 100 | 於中國大陸 物業發展 |
| 北京威新世紀物業管理 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 150,000美元 | 100 | 100 | 於中國大陸 物業管理 |
| Limbo Enterprises Limited | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | 100 | 物業持有 |
| 上海仲駿房地產開發 有限公司(i) (iii) | 中國／ 中國大陸 | 人民幣 750,000,000元 (二零一零年： 人民幣 300,000,000元) | 54.85 | 54.85 | 於中國大陸 物業發展 |

| 附屬公司名稱 | 註冊成立／ 登記及營業地點 | 已發行及繳足 普通股本／ 註冊資本之面值 | 本公司應佔股權百分比 | | 主要業務 |
|---|------------------|--|------------|------------|-------------------|
| | | | 二零一一年 % | 二零一零年 % | |
| Vision Century Administration Limited | 香港 | 港幣500,000元 | 100 | 100 | 管理顧問服務 |
| 威新物業管理有限公司 | 香港 | 港幣2元 | 100 | 100 | 物業管理 |
| 威新房地產開發(大連) 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 10,000,000美元 | 100 | 100 | 於中國大陸 物業發展 |
| 威新物業管理(大連) 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 65,000美元 | 100 | 100 | 於中國大陸 物業管理 |
| 威新華清(北京) 置業發展 有限公司(i) (iii) | 中國／ 中國大陸 | 人民幣 130,000,000元 | 60 | 60 | 於中國大陸商業 園發展及投資 |
| 深圳威新軟件科技園 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 人民幣 170,000,000元 (二零一零年： 人民幣 124,000,000元) | 100 | 100 | 於中國大陸商業 園發展及投資 |
| 威新地產(深圳) 有限公司(i) (ii) | 中國／ 中國大陸 | 人民幣 33,795,844元 | 100 | — | 於中國大陸 物業發展 |

附註：

- (i) 非由香港安永會計師事務所或其他安永會計師事務所全球網絡成員所審核
- (ii) 外商獨資企業
- (iii) 中外合資合營企業

董事認為，上表列示了對本集團於本年度業績有重要影響或構成本集團資產淨值主要部分之本公司附屬公司。董事認為，概無載列其他附屬公司之詳情，乃由於彼等附屬公司對財務報表並無任何重大影響。

19. 可供出售金融投資

| | 本集團 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 可供出售金融投資包括下列各項： | | |
| 非上市股權投資 | 8,822 | 8,822 |

於二零一一年九月三十日，本集團賬面值為港幣8,822,000元（二零一零年：港幣8,822,000元）之非上市股權投資已按成本扣除減值而列賬。

20. 應收貿易賬款

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 應收貿易賬款 | 1,329 | 4,704 |
| 減：減值 | (13) | (12) |
| | <u>1,316</u> | <u>4,692</u> |

應收貿易賬款指已售物業之代價及應收租金。已售物業之代價按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先發出賬單，租客於收到賬單後支付，平均信貸期為一個月。

在正常情況下，本集團不會向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制及盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作出定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。應收貿易賬款為非附息及無抵押之款項。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

逾期但未作出減值之應收賬款與在本集團有良好往績記錄之多名獨立客戶有關。根據過往經驗，本公司董事認為，由於信貸質素並無重大變動，加上有關結餘仍被視為可悉數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或信貸增級工具。

應收貿易賬款減值撥備之變動如下：

| | 附註 | 本集團 | |
|---------|----|---------------|---------------|
| | | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於財政年度初 | | 12 | - |
| 已確認減值虧損 | 6 | - | 12 |
| 匯兌調整 | | 1 | - |
| 於九月三十日 | | <u>13</u> | <u>12</u> |

上述應收貿易賬款減值撥備包括就撥備前賬面值為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)之個別應收貿易賬款作出減值撥備為港幣13,000元(二零一零年：港幣12,000元)。該等個別出現減值之應收貿易賬款涉及面臨拖欠利息或本金付款之客戶。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或採用其他信貸增級工具。

21. 預付款項、按金及其他應收賬款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 其他應收賬款(附註) | 553,735 | 25,008 | - | - |
| 減：減值 | (19,901) | (18,585) | - | - |
| 其他應收賬款，淨額 | <u>533,834</u> | <u>6,423</u> | - | - |
| 按金 | 1,243 | 1,345 | - | - |
| 預付款項 | 3,819 | 4,514 | 246 | 189 |
| 預付稅款 | 172 | 157 | - | - |
| 其他 | <u>2,837</u> | <u>1,494</u> | - | <u>90</u> |
| | <u>541,905</u> | <u>13,933</u> | <u>246</u> | <u>279</u> |
| 預付款項之非即期部分 | <u>(1,891)</u> | <u>(1,814)</u> | - | - |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 之即期部分 | <u><u>540,014</u></u> | <u><u>12,119</u></u> | <u><u>246</u></u> | <u><u>279</u></u> |

附註：於其他應收賬款之港幣554,000,000元中，港幣512,000,000元乃指就出售交易之出售代價所得款項淨額已存入銀行托管賬戶。出售交易詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函。

- (a) 按金並未逾期亦無需減值。減值撥備與其他應收賬款有關。其他應收賬款減值撥備之變動如下：

| | 附註 | 本集團 | |
|---------|----|----------------------|----------------------|
| | | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於財政年度初 | | 18,585 | 89,044 |
| 已確認減值虧損 | 6 | - | 71 |
| 已撥回減值虧損 | 6 | - | (69,599) |
| 匯兌調整 | | <u>1,316</u> | <u>(931)</u> |
| 於九月三十日 | | <u><u>19,901</u></u> | <u><u>18,585</u></u> |

以上為一項應收賬款之全數撥備。本集團並無就該款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。

(b) 未被視為需減值之經計提撥備其他應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|----------|----------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 逾期少於一個月內 | 516,514 | 5,529 |
| 逾期二至三個月內 | 410 | 709 |
| 逾期三個月以上 | 16,910 | 185 |
| | <u>533,834</u> | <u>6,423</u> |

上述資產無需減值。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品或其他信貸增級工具。歸入上述結餘之金融資產涉及近期並無拖欠記錄之應收賬款。

22. 衍生金融工具

| | 資產 | |
|-------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 本集團及本公司： | | |
| 遠期貨幣合約－即期部分 | <u>971</u> | <u>—</u> |

遠期貨幣合約－現金流量對沖

於二零一一年九月三十日，本集團持有一份遠期貨幣合約，乃指定就未來極可能向中國大陸一間全資附屬公司注資進行對沖。

經磋商之遠期貨幣合約條款與資本承擔之條款相符。就預期對一間全資附屬公司進行注資之現金流量對沖已獲評定為高度有效，其收益淨額為港幣971,000元已計入對沖儲備內。

23. 存款、銀行及現金結餘

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 現金及銀行結餘 | 26,521 | 19,367 | 3,300 | 678 |
| 結構性存款 | 300,391 | 327,946 | — | — |
| 短期銀行存款 | <u>572,555</u> | <u>420,703</u> | <u>141,116</u> | <u>18,940</u> |
| | 899,467 | 768,016 | 144,416 | 19,618 |
| 減：受限制現金 | <u>(73)</u> | <u>(399)</u> | <u>—</u> | <u>—</u> |
| | <u>899,394</u> | <u>767,617</u> | <u>144,416</u> | <u>19,618</u> |

- (a) 結構性存款之全數本金額將於到期日收取。利息收入乃根據與若干銀行訂立之合約條款，按美元倫敦銀行同業拆息率（「倫敦銀行同業拆息率」）計息。
- (b) 銀行結餘按銀行每日存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之存款期不定，由一天至六個月不等，視乎本集團是否有即時現金需要而定，並按相關之短期定期存款利率計息。銀行結餘乃存放於近期無違約記錄且信譽良好之銀行。

- (c) 於報告期完結時，本集團以人民幣列示之存款、銀行及現金結餘為港幣703,039,000元（二零一零年：港幣408,866,000元）。人民幣並不能自由兌換成為其他貨幣。然而，根據中國大陸外匯管理條例和結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可通過獲許進行外匯業務之銀行，將人民幣兌換成為其他貨幣。

24. 已發行股本

(a) 法定及已發行股本

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---|------------------|------------------|
| 法定股本： | | |
| 10,000,000,000股（二零一零年：10,000,000,000股） 每股面值港幣0.1000元之普通股 | <u>1,000,000</u> | <u>1,000,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 6,849,401,580股（二零一零年：6,847,015,580股） 每股面值港幣0.1000元之普通股 | <u>684,940</u> | <u>684,702</u> |

股本於年內之變動如下：

2,386,000份（二零一零年：3,644,000份）認股權所附帶認購權已按認股權計劃之認購價分別為每股港幣0.1580元、港幣0.1670元、港幣0.1000元及港幣0.1550元（二零一零年：港幣0.1547元、港幣0.1343元、港幣0.1670元及港幣0.1000元）行使，以致發行2,386,000股（二零一零年：3,644,000股）每股面值港幣0.1000元之股份，總現金代價（未扣除有關開支前）為港幣309,000元（二零一零年：港幣493,000元）。

參考上述本公司已發行股本變動之年內交易概要如下：

| | 已發行 股份數目 | 已發行股本 港幣千元 | 股份溢價賬 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|-------------|----------------------|----------------|---------------|----------------|
| 於二零一零年十月一日 | 6,847,015,580 | 684,702 | 41,944 | 726,646 |
| 已行使認股權 | <u>2,386,000</u> | <u>238</u> | <u>71</u> | <u>309</u> |
| 於二零一一年九月三十日 | <u>6,849,401,580</u> | <u>684,940</u> | <u>42,015</u> | <u>726,955</u> |
| 於二零零九年十月一日 | 6,843,371,580 | 684,337 | 41,816 | 726,153 |
| 已行使認股權 | <u>3,644,000</u> | <u>365</u> | <u>128</u> | <u>493</u> |
| 於二零一零年九月三十日 | <u>6,847,015,580</u> | <u>684,702</u> | <u>41,944</u> | <u>726,646</u> |

(b) 認股權計劃

認股權計劃（「認股權計劃」）於二零零三年五月二十日起生效，除非另行註銷或修訂，認股權計劃將自該日起十年內有效。可授出認股權涉及之股份數目上限不得超過本公司於採納認股權計劃當日已發行股本之10%。每位承授人在接納建議時須支付象徵式代價港幣1元。授出之認股權行使期由董事會決定，由指定日期開始至終止該日不得超過授出認股權當日起計十年。認股權之行使價由董事會釐定，不得低於下列各項中之最高者：(i)授出認股權當日（必須為交易日）本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）發出之日報表所列之收市價；(ii)緊接授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所發出之日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

尚未行使認股權之數目及彼等之相關加權平均行使價之變動如下：

| | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
|--------|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| | 每股加權平均 行使價 港幣元 | 認股權數目 | 每股加權平均 行使價 港幣元 | 認股權數目 |
| 於財政年度初 | 0.1761 | 98,180,182 | 0.1788 | 84,026,154 |
| 授出 | 0.2050 | 14,250,000 | 0.1550 | 17,800,000 |
| 行使 | 0.1299 | (2,386,000) | 0.1351 | (3,644,000) |
| 失效 | 0.2200 | (1,850,000) | 0.1580 | (1,972) |
| 於九月三十日 | <u>0.1802</u> | <u>108,194,182</u> | <u>0.1761</u> | <u>98,180,182</u> |

於報告期完結時，在108,194,182份（二零一零年：98,180,182份）尚未行使之認股權中，79,499,182份（二零一零年：65,185,182份）認股權可供行使。

於報告期完結時尚未行使認股權之行使價及行使期如下：

| 授出日期 | 行使期 (附註) | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
|------------|-------------------------|------------|--------------------|------------|-------------------|
| | | 行使價 港幣元 | 認股權數目 | 行使價 港幣元 | 認股權數目 |
| 31/12/2003 | 31/12/2004 – 30/12/2013 | 0.1580 | 9,789,359 | 0.1580 | 9,875,359 |
| 31/12/2004 | 31/12/2005 – 30/12/2014 | 0.1547 | 10,828,103 | 0.1547 | 10,828,103 |
| 30/12/2005 | 30/12/2006 – 29/12/2015 | 0.1343 | 13,125,983 | 0.1343 | 13,125,983 |
| 13/11/2006 | 13/11/2007 – 12/11/2016 | 0.1670 | 14,000,737 | 0.1670 | 14,250,737 |
| 09/11/2007 | 09/11/2008 – 08/11/2017 | 0.3370 | 16,050,000 | 0.3370 | 16,550,000 |
| 14/11/2008 | 14/11/2009 – 13/11/2018 | 0.1000 | 14,450,000 | 0.1000 | 15,750,000 |
| 13/11/2009 | 13/11/2010 – 12/11/2019 | 0.1550 | 16,450,000 | 0.1550 | 17,800,000 |
| 12/11/2010 | 12/11/2011 – 11/11/2020 | 0.2050 | 13,500,000 | – | – |
| | | | <u>108,194,182</u> | | <u>98,180,182</u> |

附註：

| 於二零零三年十二月三十一日授出認股權之歸屬時間表 | 所涉及之股份 佔可行使認股權 之百分比 % |
|--------------------------|--------------------------------|
| 授出日期之一週年前 | 0 |
| 授出日期之一週年或之後但兩週年前 | 25 |
| 授出日期之兩週年或之後但三週年前 | 25 |
| 授出日期之三週年或之後但四週年前 | 25 |
| 授出日期之四週年或之後 | 25 |

| 於二零零三年十二月三十一日後授出認股權之歸屬時間表 | 所涉及之股份 佔可行使認股權 之百分比 % |
|---------------------------|--------------------------------|
| 授出日期之一週年前 | 0 |
| 授出日期之一週年或之後但兩週年前 | 40 |
| 授出日期之兩週年或之後但三週年前 | 30 |
| 授出日期之三週年或之後 | 30 |

就認股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等數目股份之認股權合共少於合資格參與者在該期間可行使認股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使但未行使之該認股權涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使認購權所涉及之股份數目中。

認股權乃根據二項式點陣模型進行估值，當中代入以下參數，包括本公司股價波幅每年65%、預期股息收益率零、離職率每年5.0%，及考慮到根據香港財務報告準則第2號之規定，如股價高於行使價195%則承授人會行使其認股權。股份酬金開支港幣1,499,000元（二零一零年：港幣1,703,000元）（附註8）已於綜合收益表內扣除。

25. 儲備

本集團

本集團之儲備金額及其於本年度及上一年度之變動載列於財務報表第79頁之綜合權益變動表。

根據中國有關公司之法律及法規、當地章程大綱及章程細則以及本公司之董事會決議案，本集團於中國成立或註冊之外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制用途之儲備基金（即其他儲備）。

本公司

| | 附註 | 股份 溢價賬 港幣千元 | 繳入盈餘 港幣千元 | 資本贖回 儲備 港幣千元 | 股份酬金 儲備 港幣千元 | 累積虧損 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|--------------|----|-------------------|----------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|
| 於二零一零年十月一日 | | 41,944 | 642,378 | 196 | 10,313 | (131,388) | 563,443 |
| 行使認股權而發行之新股份 | | 71 | - | - | - | - | 71 |
| 股份酬金之開支 | 8 | - | - | - | 1,499 | - | 1,499 |
| 本年度虧損 | 11 | - | - | - | - | (30,441) | (30,441) |
| 於二零一一年九月三十日 | | <u>42,015</u> | <u>642,378</u> | <u>196</u> | <u>11,812</u> | <u>(161,829)</u> | <u>534,572</u> |
| 於二零零九年十月一日 | | 41,816 | 642,378 | 196 | 8,610 | (113,373) | 579,627 |
| 行使認股權而發行之新股份 | | 128 | - | - | - | - | 128 |
| 股份酬金之開支 | 8 | - | - | - | 1,703 | - | 1,703 |
| 本年度虧損 | 11 | - | - | - | - | (18,015) | (18,015) |
| 於二零一零年九月三十日 | | <u>41,944</u> | <u>642,378</u> | <u>196</u> | <u>10,313</u> | <u>(131,388)</u> | <u>563,443</u> |

根據日期為二零零五年十一月十五日之公佈，本公司之繳入盈餘指股份公允值之超出金額。根據公司細則之修訂，當董事認為於合適之若干情況下，據此本公司可從繳入盈餘賬中撥出款項分派予其股東。

26. 應付貿易賬款

應付貿易賬款（以發票日期為準）於報告期完結時之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 三個月之內 | 36,605 | 1,170 |
| 三至十二個月 | 300 | 234 |
| 一年以上 | 1,109 | 2,179 |
| | <u>38,014</u> | <u>3,583</u> |

應付貿易賬款為非附息且通常於平均一個月內償還。

27. 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銷售按金款項 | 1,982 | 19,972 | — | — |
| 預收租金款項 | 489 | 418 | — | — |
| 遞延收入 | 29,187 | 29,945 | — | — |
| 已收租金按金 | 44,198 | 32,308 | — | — |
| 應計提費用 | 152,596 | 197,217 | 3,718 | 2,435 |
| 其他應付賬款 | 18,938 | 16,804 | 450 | 338 |
| | <u>247,390</u> | <u>296,664</u> | <u>4,168</u> | <u>2,773</u> |

其他應付賬款乃無抵押、不付息及無固定還款期。

28. 付息銀行及其他貸款

| | 附註 | 本集團 | | | | | |
|------------|----|------------------|------|------------------|------------------|------|------------------|
| | | 二零一一年 | | | 二零一零年 | | |
| | | 實際 年利率 (%) | 到期年份 | 港幣千元 | 實際 年利率 (%) | 到期年份 | 港幣千元 |
| 流動 | | | | | | | |
| 銀行貸款： | | | | | | | |
| — 無抵押 | | 1.40-7.18 | 2012 | 348,016 | 0.88-5.83 | 2011 | 621,381 |
| 其他貸款： | | | | | | | |
| — 無抵押 | a | 6.10 | 2012 | <u>137,888</u> | 4.86 | 2011 | <u>246,196</u> |
| | | | | <u>485,904</u> | | | <u>867,577</u> |
| 非流動 | | | | | | | |
| 銀行貸款： | | | | | | | |
| — 有抵押 | b | 6.65 | 2013 | 107,379 | — | — | — |
| — 無抵押 | | 2.61 | 2014 | <u>711,420</u> | 1.75-5.83 | 2012 | <u>342,777</u> |
| | | | | <u>818,799</u> | | | <u>342,777</u> |
| | | | | <u>1,304,703</u> | | | <u>1,210,354</u> |

| | 本公司 | | | | | |
|------------|------------------|------|----------------|------------------|------|----------------|
| | 二零一一年 | | 二零一零年 | | | |
| | 實際 年利率 (%) | 到期年份 | 港幣千元 | 實際 年利率 (%) | 到期年份 | 港幣千元 |
| 流動 | | | | | | |
| 銀行貸款： | | | | | | |
| — 無抵押 | - | - | - | 0.88-0.89 | 2011 | 500,000 |
| 非流動 | | | | | | |
| 銀行貸款： | | | | | | |
| — 無抵押 | 2.61 | 2014 | 711,420 | - | - | - |
| | | | <u>711,420</u> | | | <u>500,000</u> |

附註：

- (a) 於二零一一年九月三十日，本集團之無抵押其他貸款乃由一間中國金融機構安排與一間同系附屬公司簽訂之一項貸款。
- (b) 於二零一一年九月三十日，本集團之有抵押銀行貸款乃由本集團若干位於中國之發展中物業（其賬面值於二零一一年九月三十日合共約港幣816,733,000元）（附註17及33）提供抵押。

應償還附息銀行及其他貸款之分析如下：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 第一年以內或應要求時償還 | 485,904 | 867,577 | - | 500,000 |
| 第二年內 | 107,379 | 342,777 | - | - |
| 第三至五年內 (包括首尾兩年) | 711,420 | - | 711,420 | - |
| | <u>1,304,703</u> | <u>1,210,354</u> | <u>711,420</u> | <u>500,000</u> |

銀行及其他貸款之賬面值按以下貨幣列值：

| | 本集團 | | 本公司 | |
|-----|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 港幣 | 711,420 | 500,000 | 711,420 | 500,000 |
| 人民幣 | 312,455 | 430,557 | - | - |
| 美元 | 280,828 | 279,797 | - | - |
| | <u>1,304,703</u> | <u>1,210,354</u> | <u>711,420</u> | <u>500,000</u> |

本集團及本公司之所有附息銀行及其他貸款乃按浮動利率計息。

本集團之未提取貸款額度如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 浮動利率 | | |
| － 於一年內到期 | 883,421 | 100,000 |

29. 應收／(應付)直接控股公司款項及應付一間同系附屬公司款項

自FCL (China) Pte. Ltd. (「FCL (China)」) 於二零零七年五月直接增購本公司之股權，該公司隨即成為本公司之直接控股公司。於二零一一年九月三十日，本集團應收及應付其直接控股公司款項分別為港幣63,385,000元及港幣81,634,000元(二零一零年：港幣63,995,000元及港幣81,634,000元)。該等應收款項及應付款項均為無抵押、不付息及無固定收取或償還期限。此往來賬目之賬面值與其公允值相若。該等未收之應收款項乃指Supreme Asia Investments Limited (「SAI」) 就本集團於二零零五年九月完成收購SAI權益前因其業務活動而將予承擔之估計稅項負債，當SAI要支付任何有關稅項時，FCL (China)需補償予本公司，而補償金額只限於港幣71,443,000元。年內，FCL (China)償還補償款項約港幣610,000元(二零一零年：港幣2,218,000元)(附註35(a)(i))。應付款項包括於二零零五年九月完成收購SAI之權益時SAI結欠FCL (China)之債務。

於報告期完結時，應付同系附屬公司款項為無抵押、不付息及無固定還款期限。該款項結餘之賬面值與公允值相若。

30. 遞延稅項

遞延稅項負債

遞延稅項負債於年內之變動如下：

| | 附註 | 本集團 | | | 總額 港幣千元 |
|--------------|----|----------------|-----------------|---------------|----------------|
| | | 重估物業 港幣千元 | 稅項虧損 港幣千元 | 預扣所得稅 港幣千元 | |
| 於二零一零年十月一日 | | 156,850 | (8,587) | 14,032 | 162,295 |
| 於收益表內扣除／(計入) | | | | | |
| 之遞延稅項 | 9 | 55,638 | (2,693) | 6,108 | 59,053 |
| 匯兌調整 | | 214 | 977 | 1,157 | 2,348 |
| | | <u>212,702</u> | <u>(10,303)</u> | <u>21,297</u> | <u>223,696</u> |
| 於二零一一年九月三十日 | | 212,702 | (10,303) | 21,297 | 223,696 |
| 於二零零九年十月一日 | | 145,614 | (26,029) | 2,668 | 122,253 |
| 於收益表內扣除之遞延稅項 | 9 | 11,212 | 17,439 | 11,253 | 39,904 |
| 匯兌調整 | | 24 | 3 | 111 | 138 |
| | | <u>156,850</u> | <u>(8,587)</u> | <u>14,032</u> | <u>162,295</u> |
| 於二零一零年九月三十日 | | 156,850 | (8,587) | 14,032 | 162,295 |

遞延稅項資產

遞延稅項資產於年內之變動如下：

| | | 本集團 | | |
|--------------|----|--------------|-----------------|-----------------|
| | | 申索撥備 | 應收賬款 之減值撥備 | 總額 |
| | 附註 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一零年十月一日 | | - | - | - |
| 計入收益表內之遞延稅項 | 9 | 7,318 | - | 7,318 |
| 匯兌調整 | | 251 | - | 251 |
| | | <u>7,569</u> | <u>-</u> | <u>7,569</u> |
| 於二零一一年九月三十日 | | | | |
| 於二零零九年十月一日 | | - | 15,278 | 15,278 |
| 於收益表內扣除之遞延稅項 | 9 | - | (14,490) | (14,490) |
| 匯兌調整 | | - | (788) | (788) |
| | | <u>-</u> | <u>(15,278)</u> | <u>(15,278)</u> |
| 於二零一零年九月三十日 | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |

本集團於香港產生之未確認稅項虧損為港幣1,162,200,000元（二零一零年：港幣1,153,736,000元），可無限期抵銷該等產生虧損之公司日後之應課稅溢利，而於中國大陸產生之稅項虧損為港幣22,700,000元（二零一零年：港幣17,267,000元）將於二零一零年十二月三十一日起計五年內到期。由於此等附屬公司已虧損多時，且被認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷該等稅項虧損，故未就該等虧損確認相應之遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，於中國大陸成立之外商投資企業向外國投資者宣派股息須按10%徵收預扣稅。此規定由二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後之盈利。倘中國大陸與外國投資者之司法權區有簽訂相關稅務條約，則可運用較低之預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%。因此，本集團有責任就於中國大陸成立之該等附屬公司於二零零八年一月一日起產生之盈利所分派之股息繳付預扣稅。

本公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。於二零一一年九月三十日，本公司並無遞延稅項資產及遞延稅項負債（二零一零年：無）。

31. 出售一間附屬公司

於二零一一年七月十五日，本公司一間全資附屬公司巨銘有限公司（「巨銘」）與大連友誼（集團）股份有限公司（「大連友誼」）訂立股權轉讓協議，內容關於根據股份轉讓協議，巨銘以現金代價人民幣423,000,000元向大連友誼出售於中國大陸之一間全資附屬公司之全部股權（「出售交易」）。出售交易於二零一一年九月完成。大連友誼將出售所得款項淨額存入銀行托管賬戶，有關款項已列於「其他應收賬款」（附註21）。該款項將有待於當地有關機構完成相關清算後匯予巨銘。此有關出售交易之詳情已披露於日期為二零一一年八月五日之通函內。

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------------------|----|-----------------|---------------|
| 就出售之資產淨額： | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 106 | — |
| 現金及銀行結餘 | | 21,448 | — |
| 收購土地使用權之預付款項 | | 469,944 | — |
| 預付款項及其他應收賬款 | | 2,508 | — |
| 應計提賬項及其他應付賬款 | | (4) | — |
| | | <u>494,002</u> | — |
| 匯兌變動儲備之回撥 | | (31,860) | — |
| 出售收益 | 5 | <u>42,424</u> | — |
| | | <u>504,566</u> | — |
| 代價淨額 | | <u>504,566</u> | — |
| 就出售一間附屬公司之現金及現金等值項目 | | | |
| 流出款項之分析如下： | | | |
| 出售之現金及銀行結餘 | | (21,448) | — |
| | | <u>(21,448)</u> | — |

32. 或然資產及負債

- (a) 於二零一一年九月三十日，本公司作出之擔保為港幣195,456,000元（二零一零年：港幣183,216,000元），其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣67,188,000元（二零一零年：港幣85,883,000元）。

管理層預期，自上述於日常業務中產生之銀行及其他擔保將不會產生任何重大負債。

- (b) 根據於二零一零年六月九日及二零一零年七月十二日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日就中國深圳南山區深圳高新技術產業園南區之項目訂立協議（「該協議」），該協議於接獲深圳政府之書面批准後，在二零一零年七月十二日生效。

深圳威新將保留新第三期用地約51,000平方米之土地面積，該地可發展總建築面積不超過240,000平方米，並向深圳市政府相關部門無償交還原第三期用地約203,000平方米之剩餘土地面積。將取回之用地之總建築面積最多為240,000平方米，其中約208,800平方米為工業用地作商業園用途（將由深圳威新持有），以及約31,200平方米為商業性辦公用地作非商業園用途，按市場價格支付若干土地出讓金後將可作開發銷售（將由一間新成立之全資附屬公司持有）。

由於當時確定無法於規定期限二零零五年十二月三十一日或之前竣工，故此有關原有第三期（原有總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元，於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度之收益表中已全數作出減值並扣除。目前，因在未能確定何時取得該地之情況下，所以有關減值並未撥回。

當簽訂帶有最終土地規劃大綱及配套之補充協議時，管理層估計可回撥之減值款項約港幣217,000,000元。於報告期完結時，概無就此確認為資產。

33. 資產抵押

於二零一一年九月三十日，本集團之若干銀行及其他貸款以賬面值為港幣816,733,000元（二零一零年：無）之若干發展中物業作抵押（附註17及28(b)）。

34. 承擔

(a) 資本承擔

於報告期完結時，本集團有關發展中物業但未產生之資本性開支如下：

| | 本集團 | |
|----------|------------------|------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 已簽約，但未撥備 | 102,306 | — |
| 已授權，但未簽約 | 7,239,065 | 6,300,520 |
| | <u>7,341,371</u> | <u>6,300,520</u> |

於報告期完結時，本公司並無資本承擔（二零一零年：無）。

(b) 經營租約承擔

(i) 作為租戶

本集團根據經營租約安排，租入若干物業，物業租期經磋商為一至二年不等。

於二零一一年九月三十日，本集團根據不可撤銷經營租約而須於未來支付之最低租金付款總額如下：

| | 本集團 | |
|-----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 第一年內 | 3,775 | 3,643 |
| 第二至第五年內（包括首尾兩年） | 1,676 | 4,910 |
| | <u>5,451</u> | <u>8,553</u> |

於報告期完結時，本公司並無作為租戶訂立經營租約安排（二零一零年：無）。

(ii) 作為出租者

本集團根據經營租約安排，租出旗下之投資物業（附註14），租期磋商為一年至七年期不等。租約條款乃一般要求租戶先繳付保證金及規定須視乎當時市場環境而作出租金調整。

於二零一一年九月三十日，本集團根據與其租客訂立之不可撤銷租賃之未來最低應收租金款項如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 第一年內 | 163,224 | 103,638 |
| 第二至第五年內（包括首尾兩年） | 259,666 | 87,672 |
| 第五年後 | 1,493 | 1,211 |
| | <u>424,383</u> | <u>192,521</u> |

於報告期完結時，本公司並無作為出租人訂立之經營租約安排（二零一零年：無）。

35. 關連人士交易

本集團之最終控股公司為Fraser and Neave, Limited（「F&N」），乃一家於新加坡註冊成立之公司。

下文為於年內在本集團日常業務中進行之重大關連人士交易之概要：

(a) 關連人士交易

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 (收入)/支出 | 二零一零年 港幣千元 (收入)/支出 |
|----------|--------|--------------------------|--------------------------|
| 補償收入 | (i) | (758) | (4,119) |
| 罰息收入 | | - | (564) |
| 顧問費 | (ii) | - | 573 |
| 物業管理服務費收 | (iii) | (142) | (137) |
| 物業管理費 | (iv) | 596 | 568 |
| 營銷及租賃服務費 | (v) | 797 | - |
| 租金收入 | (vi) | (632) | - |
| 企業管理服務費 | (vii) | 4,302 | 6,372 |
| 內部審核費 | (viii) | 179 | 183 |
| | | <u>4,342</u> | <u>2,876</u> |

- (i) 於二零零五年七月十四日，本公司之直接控股公司CPL (China) Pte. Ltd.（現稱FCL (China) Pte. Ltd.（「FCL China」）、本公司全資附屬公司Power Source Holdings Limited（「Power Source」）與本公司訂立買賣協議（「總協議」），內容有關購買Supreme Asia Investments Limited（「SAI」）54.78%股份權益及其所欠之債務。根據總協議隨附日期為二零零五年七月十四日之披露函件，本公司之間接非全資附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司（「上海仲駿」）須就上海松江物業之總建築面積由628,246平方米增加至837,291平方米而支付為數約人民幣111,950,000元之金額。因上海松江物業總建築面積增加而應付之款項總額（包括土地出讓金及顧問費）最終增加至人民幣179,690,000元，較估計款項人民幣111,950,000元多出約人民幣67,740,000元，因而違反總協議項下保證，故本公司已收取人民幣37,110,000元之補償金（即按54.78%計算之差額人民幣67,740,000元），並於財務狀況表記入為遞延收入。

年內，從遞延收入撥回之補償收入為港幣758,139元（二零一零年：港幣4,119,354元）。

此外，受總協議所載若干限制所規限，FCL China向Power Source承諾，於完成買賣銷售股份及債務（定義見總協議）前，就SAI集團因有關SAI集團業務活動而產生之任何稅項負債，向及維持向Power Source作出彌償（「稅項保證」）。由於本集團按公允值記錄之上海松江土地成本較高，而SAI集團按歷史成本記錄之土地成本較低，故FCL China已就本集團產生之額外利得稅開支向Power Source給予稅項保證之彌償。

年內，FCL China已付彌償款項為港幣610,542元（二零一零年：港幣2,217,710元）（附註29）。

- (ii) 於二零一零年九月九日，深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與JURONG Consultants Pte Ltd（「裕廊」）訂立顧問協議（「顧問協議」）。據此，深圳威新委任裕廊為顧問，於動工日期（定義見顧問協議）至完工日期（定義見顧問協議）止期間內，就中國深圳南山區深圳高新技術產業園內之5公頃之深圳威新軟件科技園第三期發展項目提供顧問服務，顧問費為新加坡幣160,000元。

深圳威新乃本公司間接全資附屬公司。裕廊由本公司之主要股東騰飛私人有限公司全資實益擁有。因此，根據上市規則，裕廊為本公司之關連人士。訂立顧問協議構成本公司之一項關連交易。

年內，深圳威新並無應支付費用（二零一零年：已付費用為新加坡幣104,000元（港幣573,402元））。

- (iii) 於二零一零年九月二十八日，威新華清（北京）置業發展有限公司（「威新華清」）與北京華清永生餐飲管理有限責任公司（「華清永生」）訂立員工飯堂管理服務協議。據此，華清永生於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間經營於搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）之員工飯堂，並向威新華清支付管理月費人民幣10,000元。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清永生乃擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪控股股份有限公司（「啟迪」）之全資附屬公司。因此，根據上市規則，華清永生屬本公司之關連人士。訂立員工飯堂管理服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，華清永生應支付之費用為人民幣120,000元（港幣142,380元）（二零一零年：人民幣120,000元（港幣137,071元））。

- (iv) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與北京華清物業管理有限責任公司（「華清物業」）訂立物業管理合約，據此，威新華清委任華清物業為物業管理人，於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間向威新華清提供物業管理服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶管理費收入總額之8%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清物業由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有80%。因此，根據上市規則，華清物業屬本公司之關連人士。訂立物業管理合約構成本公司之一項持續關連交易。

年內，威新華清應支付之費用為人民幣502,506元（港幣596,256元）（二零一零年：人民幣497,162元（港幣567,891元））。

- (v) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與啟迪訂立外包服務協議。據此，威新華清委任啟迪為管理人，於二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間就搜狐大廈提供營銷及租賃服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶租金收入總額之2.5%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。啟迪為擁有威新華清40%權益之主要股東。因此，根據上市規則，啟迪屬本公司之關連人士。訂立外包服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，威新華清應支付之費用為人民幣671,970元（港幣797,581元）。

- (vi) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與喬波冰雪世界體育發展有限公司（「喬波」）訂立租賃協議。據此，威新華清（作為業主）同意向喬波（作為租戶）出租位於北京市海澱區中關村東路1號院清華科技園9號樓搜狐網絡大廈四層04-08單元，由二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日止為期三年，年租賃費用分別為人民幣534,782元、人民幣592,152元及人民幣590,533元。

於二零一一年四月十二日，威新華清與喬波訂立租賃協議之補充協議，將截至二零一一年九月三十日止年度之租賃面積略為減少（「補充協議」）。因此，威新華清於截至二零一一年九月三十日止年度應收喬波之租金費用由人民幣534,782元減少至人民幣532,152元。

威新華清由本公司擁有60%權益。喬波由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有40%。因此，根據上市規則，喬波屬本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

年內，喬波應支付之費用為人民幣532,152元（港幣632,159元）。

- (vii) 於二零一零年十月四日，上海仲駿與上海星獅管理諮詢有限公司（「上海星獅」）訂立公司諮詢及項目管理服務協議，其中包括就上海星獅根據日期為二零零九年十一月三日之公司諮詢服務協議向上海仲駿提供之公司諮詢服務續期十二個月，即由二零一零年十月一日至二零一一年九月三十日止期間，諮詢服務費總額為人民幣6,900,000元（相當於港幣8,280,000元）（「二零一零年協議」）。

上海仲駿為本公司之非全資附屬公司。上海星獅乃本公司主要股東F&N全資實益擁有。因此，根據上市規則，上海星獅屬本公司之關連人士。訂立二零一零年協議構成本公司之一項持續關連交易。

據此，本公司根據二零一零年協議之代價金額將截至二零一一年九月三十日止財政年度之年度上限設定為港幣8,280,000元。

於二零一一年四月六日，上海仲駿與上海星獅訂立二零一零年協議之補充協議，以修訂由二零一一年一月二十一日至二零一一年九月三十日止期間，上海星獅將提供之服務範圍，費用為人民幣1,557,902元（相當於港幣1,869,000元）（「補充協議」）。

就此而言，於二零一一年一月二十一日前根據二零一零年協議已付上海星獅之酬金為人民幣2,095,968元（相當於港幣2,515,000元），而根據補充協議應付酬金為人民幣1,557,902元（相當於港幣1,869,000元）。因此，本公司根據二零一零年協議及補充協議之代價金額，將截至二零一一年九月三十日止財政年度經修訂年度上限設定為港幣4,400,000元。

年內，本公司應支付之顧問服務費用為人民幣3,653,870元（港幣4,301,813元）（二零一零年：人民幣5,580,000元（港幣6,371,824元））。

(viii) 年內，F&N向本公司提供內部審核服務。F&N按成本基準收取所提供服務之費用。

F&N為本公司主要股東。因此，根據上市規則屬本公司之關連人士。F&N所提供之服務因而構成本公司之一項持續關連交易。

年內，本公司應支付之內部審核費用總額為港幣179,000元（二零一零年：港幣183,000元）。

(b) 與關連人士尚未償還結餘：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 應收直接控股公司款項 | 63,385 | 63,995 |
| 應付直接控股公司款項 | (81,634) | (81,634) |
| 應付一間同系附屬公司款項 | (42) | (4) |
| | <u> </u> | <u> </u> |

上述結餘乃無抵押、不付息，以及並無固定還款期。該等結餘之賬面值與公允值相若。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|-----------------------------|-----------------------------|
| 短期僱員福利 | 11,703 | 14,153 |
| 離職後福利 | 203 | 241 |
| 股份酬金之開支 | 1,499 | 1,703 |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | <u>13,405</u> | <u>16,097</u> |

有關董事酬金之進一步詳情載於財務報表附註10。

36. 按類別劃分之金融工具

各類別金融工具於報告期完結時之賬面值如下：

金融資產

| | 本集團 | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|------------------|---------------------|----------------------|----------------|
| | 二零一一年 | | | 二零一零年 | | | |
| | 按公允值 計入損益之 金融資產 港幣千元 | 貸款及 應收賬款 港幣千元 | 可供出售 金融投資 港幣千元 | 總計 港幣千元 | 貸款及 應收賬款 港幣千元 | 可供出售 金融投資 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
| 可供出售金融投資 | - | - | 8,822 | 8,822 | - | 8,822 | 8,822 |
| 應收貿易賬款 | - | 1,316 | - | 1,316 | 4,692 | - | 4,692 |
| 列入預付款項、按金及 其他應收賬款之 金融資產 | - | 536,671 | - | 536,671 | 7,917 | - | 7,917 |
| 應收直接控股公司款項 | - | 63,385 | - | 63,385 | 63,995 | - | 63,995 |
| 衍生金融工具 | 971 | - | - | 971 | - | - | - |
| 受限制現金 | - | 73 | - | 73 | 399 | - | 399 |
| 存款、銀行及現金結餘 | - | 899,394 | - | 899,394 | 767,617 | - | 767,617 |
| | <u>971</u> | <u>1,500,839</u> | <u>8,822</u> | <u>1,510,632</u> | <u>844,620</u> | <u>8,822</u> | <u>853,442</u> |

| | 本公司 | | | |
|---------------------------|-------------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
| | 按公允值 計入損益之 金融資產 港幣千元 | 貸款及 應收賬款 港幣千元 | 總計 港幣千元 | 貸款及 應收賬款 港幣千元 |
| 列入預付款項、按金及 其他應付賬款之金融資產 | - | - | - | 90 |
| 應收附屬公司款項 | - | 1,823,483 | 1,823,483 | 1,765,036 |
| 衍生金融工具 | 971 | - | 971 | - |
| 存款、銀行及現金結餘 | - | 144,416 | 144,416 | 19,618 |
| | <u>971</u> | <u>1,967,899</u> | <u>1,968,870</u> | <u>1,784,744</u> |

金融負債

| | 本集團 | |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元 | 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元 |
| 應付貿易賬款 | 38,014 | 3,583 |
| 列入預收款項、應計提賬項及 其他應付賬款之金融負債 | 63,136 | 49,112 |
| 應付直接控股公司款項 | 81,634 | 81,634 |
| 應付同系附屬公司款項 | 42 | 4 |
| 付息銀行及其他貸款 | 1,304,703 | 1,210,354 |
| | <u>1,487,529</u> | <u>1,344,687</u> |
| | <u><u>1,487,529</u></u> | <u><u>1,344,687</u></u> |
| | 本公司 | |
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| | 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元 | 按攤銷成本計算 之金融負債 港幣千元 |
| 列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之金融負債 | 450 | 338 |
| 應付附屬公司款項 | 34,016 | 34,015 |
| 付息銀行貸款 | 711,420 | 500,000 |
| | <u>745,886</u> | <u>534,353</u> |
| | <u><u>745,886</u></u> | <u><u>534,353</u></u> |

37. 公允值及公允值等級架構

本集團及本公司金融工具之賬面值及公允值如下：

| | 本集團 | | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 賬面值 | | 公允值 | |
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 金融資產 | | | | |
| 存款、銀行及現金結餘 | 899,394 | 767,617 | 899,394 | 767,617 |
| 受限制現金 | 73 | 399 | 73 | 399 |
| 應收直接控股公司款項 | 63,385 | 63,995 | 63,385 | 63,995 |
| 應收貿易賬款 | 1,316 | 4,692 | 1,316 | 4,692 |
| 列入預付款項、按金及 其他應付賬款之金融資產 | 536,671 | 7,917 | 536,671 | 7,917 |
| 可供出售金融投資 | 8,822 | 8,822 | 8,822 | 8,822 |
| 衍生金融工具 | 971 | – | 971 | – |
| | <u>1,510,632</u> | <u>853,442</u> | <u>1,510,632</u> | <u>853,442</u> |
| 金融負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 38,014 | 3,583 | 38,014 | 3,583 |
| 列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | 63,136 | 49,112 | 63,136 | 49,112 |
| 附息銀行及其他貸款 | 1,304,703 | 1,210,354 | 1,304,703 | 1,210,354 |
| 應付直接控股公司款項 | 81,634 | 81,634 | 81,634 | 81,634 |
| 應付同系附屬公司款項 | 42 | 4 | 42 | 4 |
| | <u>1,487,529</u> | <u>1,344,687</u> | <u>1,487,529</u> | <u>1,344,687</u> |

| | 本公司 | | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 賬面值 | | 公允值 | |
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 金融資產 | | | | |
| 存款、銀行及現金結餘 | 144,416 | 19,618 | 144,416 | 19,618 |
| 應收附屬公司款項 | 1,823,483 | 1,765,036 | 1,823,483 | 1,765,036 |
| 列入預付款項、按金及 其他應收賬款之金融資產 | – | 90 | – | 90 |
| 衍生金融工具 | 971 | – | 971 | – |
| | <u>1,968,870</u> | <u>1,784,744</u> | <u>1,968,870</u> | <u>1,784,744</u> |
| 金融負債 | | | | |
| 列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | 450 | 338 | 450 | 338 |
| 附息銀行貸款 | 711,420 | 500,000 | 711,420 | 500,000 |
| 應付附屬公司款項 | 34,016 | 34,015 | 34,016 | 34,015 |
| | <u>745,886</u> | <u>534,353</u> | <u>745,886</u> | <u>534,353</u> |

金融資產及負債之公允值乃當前交易中訂約各方自願（而非被強制或於清盤出售中）按此價值作金融工具交易之金額。

用於估計公允值之方法及假設如下：

存款、銀行及現金結餘、受限制現金、應收貿易賬款、應付貿易賬款、列入預付款項、按金及其他應收賬款之金融資產、列入預收款項、應計提賬項及其他應付賬款之金融負債、應收／應付附屬公司款項、應收／應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、可供出售金融投資以及附息銀行及其他貸款，均與賬面值相若，主要原因為該等工具於短期內到期。

本集團與一間信貸評級為P-1之信譽良好金融機構訂立衍生金融工具（即遠期貨幣合約）。衍生金融工具之公允值乃根據所報價格計算。

於二零一一年九月三十日，衍生資產狀況按市值計算之價值乃扣除衍生工具對手方違約風險應佔之信貸評估調整而釐定。對手方信貸風險之變動對指定具有對沖關係之衍生工具及按公允值確認之其他金融工具之對沖效益評估並無重大影響。

公允值等級架構

本集團使用以下等級架構釐定及披露金融工具之公允值：

- 第一級：按同等資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）計量之公允值
- 第二級：按估值方法計量之公允值，而當中所有對已入賬公允值具有重大影響之輸入值乃直接或間接為可觀察數據
- 第三級：按估值方法計量之公允值，而當中所有對已入賬公允值具有重大影響之輸入值並非可觀察市場數據（不可觀察輸入值）

按公允值計量之資產：

| | 本集團 | | | 總計 港幣千元 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | |
| 於二零一一年 九月三十日 衍生金融工具 | — | 971 | — | 971 |

| | 本公司 | | | 總計 港幣千元 |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| | 第一級 港幣千元 | 第二級 港幣千元 | 第三級 港幣千元 | |
| 於二零一一年 九月三十日 衍生金融工具 | — | 971 | — | 971 |

於二零一零年九月三十日，本集團及本公司並無任何按公允值計量之金融資產。

按公允值計量之負債：

於二零一零年九月三十日及二零一一年九月三十日，本集團及本公司並無任何按公允值計量之金融負債。

38. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具（衍生工具除外）包括附息銀行及其他貸款以及現金及短期存款。該等金融工具之主要目的乃為本集團業務集資。本集團有多種其他金融資產及負債，如直接源自其業務之應收貿易賬款及應付貿易賬款。

本集團亦訂立遠期貨幣合約。其目的為了管理於本集團未來注資而產生之貨幣風險。除了上述披露之外，本集團政策為現時及於回顧年度內一直概無買賣任何金融工具交易。

源自本集團金融工具之主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團就管理各有關風險之政策概述如下。

外匯風險

由於本集團業務之大部分經營收入以人民幣計值，以及本集團所持資產及若干貸款以人民幣計值，故本集團承受外匯風險。年內，人民幣兌港幣升值。就預期人民幣兌港幣升值，本集團已安排一份人民幣遠期合約，為未來可能向中國大陸一間全資附屬公司進行注資約人民幣189,200,000元而預先鎖定匯率，為此減低外匯風險。本集團將持續就全球金融環境之當前變動考慮對沖外匯風險之適當性及成本效益。

於二零一一年九月三十日，假設人民幣兌港幣升值至7%（二零一零年：1%），而其他因素仍維持不變，則本集團之權益將增加約港幣148,652,000元（二零一零年：港幣13,952,000元）。

利率風險

本集團所面對市場利率變動風險主要與本集團浮息銀行及其他行貸款有關。本集團貸款之利率及償還期於財務報表附註28內披露。本集團之政策乃為其貸款爭取最優惠利率。管理層負責監控利率風險，倘有需要將考慮對沖重大之利率風險。

下表列示在所有其他變數不變之情況下，本集團除稅後溢利（透過所受浮息貸款之影響）以及本集團與本公司權益對合理利率變動之敏感度分析。

| | 本集團 | | 本公司 | |
|--------------|----------------|----------------------------------|----------------|---------------|
| | 百分點 上升／(下降) | 除稅後溢利 及權益之 增加／(減少) 港幣千元 | 百分點 上升／(下降) | 權益之減少 港幣千元 |
| 二零一一年 | | | | |
| 港幣 | 200 | (11,035) | 200 | (11,035) |
| 人民幣 | 200 | (1,982) | — | — |
| 美元 | 200 | (2,454) | — | — |
| 港幣 | (200) | — | (200) | — |
| 人民幣 | (200) | 1,387 | — | — |
| 美元 | (200) | — | — | — |
| 二零一零年 | | | | |
| 港幣 | 200 | (10,000) | 200 | (10,000) |
| 人民幣 | 200 | (10,715) | — | — |
| 美元 | 200 | (4,610) | — | — |
| 港幣 | (200) | — | (200) | — |
| 人民幣 | (200) | 9,945 | — | — |
| 美元 | (200) | — | — | — |

信貸風險

除不會給予客戶信貸之物業銷售外，本集團僅與知名且及信譽良好之第三方進行貿易。本集團政策就對所有欲按信貸條款買賣之客戶，均須通過信貸核實程序。此外，應收餘額乃按持續基準作監控，且本集團面對之壞賬風險並不重大。

本集團之其他金融資產（包括其他應收賬款、可供出售金融投資、應收直接控股公司款項以及存款、銀行及現金結餘）因交易對方欠賬而產生之信貸風險之最高限額相等於該等資產賬面值。於日常業務中，銀行及其他擔保並無產生重大負債（附註32(a)）。

由於本集團僅與知名及信譽良好之第三方進行交易，故無需附設抵押品。由於本集團之應收貿易賬款廣泛分散於不同類別，本集團並無重大集中信貸風險。

有關本集團來自應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款之信貸風險進一步量化數據，於財務報表附註20及21披露。

流動資金風險

本集團透過循環流動資金計劃工具，監控資金短缺風險。有關工具考慮其金融工具及金融資產（例如應收貿易賬款）之到期日以及經營業務之預計現金流量。

本集團之目標為透過使用附息銀行及其他貸款，維持資金於持續性與靈活性之間之平衡。本集團將持續維持穩健之融資政策，並確保能維持充裕之現金及信貸額度，藉以滿足流動資金需求。透過維持資產與負債架構之合理比例，本集團能夠滿足其持續財務需求。根據財務報表內反映之貸款賬面值，自二零一一年九月三十日起，佔37%（二零一零年：72%）之本集團債項（主要包括附息銀行及其他貸款）將於短於一年之期間內到期。

於報告期完結時，按照已訂約未貼現付款分析，本集團及本公司金融負債之到期日情況如下：

| | 本集團 | | | | | 總計 港幣千元 |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|------------------|
| | 按要求 港幣千元 | 少於三個月 港幣千元 | 三個月至 十二個月 港幣千元 | 一至五年 港幣千元 | 五年以上 港幣千元 | |
| 於二零一一年九月三十日： | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 32,247 | 4,358 | 300 | 1,109 | - | 38,014 |
| 列入預付款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | 13,736 | 878 | 11,851 | 23,521 | 13,150 | 63,136 |
| 應付直接控股公司款項 | - | - | - | 81,634 | - | 81,634 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | - | - | - | 42 | - | 42 |
| 附息銀行及其他貸款 | - | 10,914 | 509,725 | 850,764 | - | 1,371,403 |
| | <u>45,983</u> | <u>16,150</u> | <u>521,876</u> | <u>957,070</u> | <u>13,150</u> | <u>1,554,229</u> |
| 於二零一零年九月三十日： | | | | | | |
| 應付貿易賬款 | 404 | 766 | 234 | 2,179 | - | 3,583 |
| 列入預付款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | 16,100 | 514 | 3,552 | 28,470 | 476 | 49,112 |
| 應付直接控股公司款項 | - | - | - | 81,634 | - | 81,634 |
| 應付一間同系附屬公司款項 | - | - | - | 4 | - | 4 |
| 附息銀行及其他貸款 | - | 519,954 | 366,114 | 350,142 | - | 1,236,210 |
| | <u>16,504</u> | <u>521,234</u> | <u>369,900</u> | <u>462,429</u> | <u>476</u> | <u>1,370,543</u> |

| | 附註 | 本公司 | | | 總計 港幣千元 | |
|----------------------------------|-------|----------------|----------------|----------------------|----------------|----------------|
| | | 按要求 港幣千元 | 少於三個月 港幣千元 | 三個月至 十二個月 港幣千元 | | 一至五年 港幣千元 |
| 於二零一一年九月三十日： | | | | | | |
| 列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | | 173 | - | - | 277 | 450 |
| 應付附屬公司款項 | | 34,016 | - | - | - | 34,016 |
| 附息銀行貸款 | | - | 4,736 | 14,107 | 739,925 | 758,768 |
| 就授予附屬公司之銀行 貸款向銀行提供之擔保 | 32(a) | 67,188 | - | - | - | 67,188 |
| | | <u>101,377</u> | <u>4,736</u> | <u>14,107</u> | <u>740,202</u> | <u>860,422</u> |
| 於二零一二年九月三十日： | | | | | | |
| 列入預收款項、應計提賬項 及其他應付賬款之 金融負債 | | 61 | - | 277 | - | 338 |
| 應付附屬公司款項 | | 34,015 | - | - | - | 34,015 |
| 附息銀行貸款 | | - | 500,436 | - | - | 500,436 |
| 就授予附屬公司之銀行 貸款向銀行提供之擔保 | 32(a) | 85,883 | - | - | - | 85,883 |
| | | <u>119,959</u> | <u>500,436</u> | <u>277</u> | <u>-</u> | <u>620,672</u> |

資本管理

本集團資本管理之主要目標在於保障本集團持續經營過程中之能力及財務能力，以及維持穩健之資本比率，以支持其業務及為股東爭取最大價值。

本集團管理資本結構以及根據經濟狀況轉變及有關資產之風險特徵作出調整。本集團可以透過調整對股東派發之股息、向股東發還資本或發行新股，以保持或調整資本結構。於截至二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日止年度內，管理資本之目標、政策或程序並無變動。

本集團採用資產負債比率（即短期及長期付息銀行及其他貸款除以權益總額）監控資本。本集團之政策乃維持負債比率低於150%，以及遵守銀行貸款協議之相關規定。於報告期完結時，負債比率如下：

| | 本集團 | |
|-----------|------------------|------------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 付息銀行及其他貸款 | 1,304,703 | 1,210,354 |
| 權益總額 | <u>2,958,149</u> | <u>2,356,688</u> |
| 負債比率 | <u>44%</u> | <u>51%</u> |

39. 比較數字

於上一年度綜合收益表內之若干數字已重列以配合本年度所呈列之形式一致。

40. 批准財務報表

財務報表已於二零一一年十一月四日獲董事會批准及授權刊發。

3. 截至二零一二年三月三十一日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下財務資料乃摘錄自本集團截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告：

簡明綜合收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 附註 | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | 5 | 104,221 | 178,009 |
| 銷售成本 | | <u>(8,802)</u> | <u>(51,235)</u> |
| 毛利 | | 95,419 | 126,774 |
| 直接經營開支 | | (38,615) | (34,922) |
| 其他收益 | 5 | 56,457 | 7,077 |
| 作出撥備 | 6 | (6,996) | (29,271) |
| 行政開支 | | (15,744) | (12,345) |
| 財務費用 | 7 | <u>(15,532)</u> | <u>(15,944)</u> |
| 除稅前溢利 | 8 | 74,989 | 41,369 |
| 稅項支出 | 9 | <u>(30,390)</u> | <u>(18,227)</u> |
| 期內溢利 | | <u><u>44,599</u></u> | <u><u>23,142</u></u> |
| 以下人士應佔： | | | |
| 本公司持有人 | | 44,556 | 9,582 |
| 非控股股東權益 | | <u>43</u> | <u>13,560</u> |
| | | <u><u>44,599</u></u> | <u><u>23,142</u></u> |
| 本公司持有人應佔 每股盈利： | | | |
| — 基本 (港幣元) | 10 | <u><u>0.0065</u></u> | <u><u>0.0014</u></u> |
| — 攤薄 (港幣元) | 10 | <u><u>0.0065</u></u> | <u><u>0.0014</u></u> |

簡明綜合全面收益表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 期內溢利 | 44,599 | 23,142 |
| 其他全面收益 | | |
| 現金流量對沖： | | |
| 期內對沖工具之公允值變動之影響 | 2,449 | - |
| 匯兌波動儲備： | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | 20,305 | 95,591 |
| 期內其他全面收益，已扣除稅項 | 22,754 | 95,591 |
| 期內全面收益總額 | <u>67,353</u> | <u>118,733</u> |
| 以下人士應佔： | | |
| 本公司持有人 | 63,148 | 79,631 |
| 非控股股東權益 | 4,205 | 39,102 |
| | <u>67,353</u> | <u>118,733</u> |

簡明綜合財務狀況表

於二零一二年三月三十一日

| | 附註 | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 11 | 1,781 | 1,813 |
| 投資物業 | 11 | 1,466,567 | 1,456,147 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 13 | 1,882 | 1,891 |
| 可供出售金融投資 | 12 | 8,822 | 8,822 |
| 遞延稅項資產 | | – | 7,569 |
| 非流動資產總額 | | 1,479,052 | 1,476,242 |
| 流動資產 | | | |
| 待出售物業 | | 82,050 | 90,251 |
| 發展中物業 | 13 | 2,115,519 | 1,862,115 |
| 應收貿易賬款 | 13 | 4,856 | 1,316 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | 48,344 | 540,014 |
| 應收直接控股公司款項 | | 63,297 | 63,385 |
| 衍生金融工具 | | – | 971 |
| 受限制現金 | | 74 | 73 |
| 存款、銀行及現金結餘 | | 1,220,214 | 899,394 |
| 流動資產總額 | | 3,534,354 | 3,457,519 |
| 流動負債 | | | |
| 衍生金融工具 | 14 | 222 | – |
| 應付貿易賬款 | 14 | 97,350 | 38,014 |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | 15 | 200,165 | 247,390 |
| 附息銀行及其他貸款 | | 535,175 | 485,904 |
| 應付直接控股公司款項 | | 76,590 | 81,634 |
| 應付同系附屬公司款項 | | 14 | 42 |
| 應付稅項 | | 87,269 | 80,133 |
| 流動負債總額 | | 996,785 | 933,117 |
| 流動資產淨額 | | 2,537,569 | 2,524,402 |
| 總資產減流動負債 | | 4,016,621 | 4,000,644 |

| | 附註 | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------------|----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非流動負債 | | | |
| 附息銀行及其他貸款 | 15 | 760,136 | 818,799 |
| 遞延稅項負債 | | <u>230,315</u> | <u>223,696</u> |
| 非流動負債總額 | | <u>990,451</u> | <u>1,042,495</u> |
| 資產淨值 | | <u>3,026,170</u> | <u>2,958,149</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司持有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | 16 | 684,940 | 684,940 |
| 儲備 | | <u>1,694,470</u> | <u>1,630,654</u> |
| | | 2,379,410 | 2,315,594 |
| 非控股股東權益 | | <u>646,760</u> | <u>642,555</u> |
| 權益總額 | | <u>3,026,170</u> | <u>2,958,149</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 本公司持有人應佔 | | | | | | | | | | 非控股 股東權益 | 權益總額 |
|----------------------------|----------------|----------------|-----------------|-------------|---------------|-----------------|----------------|---------------|-----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 已發行 股本 | 股份 溢價賬 | 總入 盈餘 | 資本 贖回儲備 | 對沖儲備 | 匯兌 變動儲備 | 股份 酬金儲備 | 其他儲備* | 保留溢利 | 合計 | | |
| | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 | 港幣千元 |
| 於二零一一年十月一日 | 684,940 | 42,015 | 642,378 | 196 | 971 | 300,753 | 11,812 | 4,171 | 628,358 | 2,315,594 | 642,555 | 2,958,149 |
| 本期間溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 44,556 | 44,556 | 43 | 44,599 |
| 本期間其他全面收益： | | | | | | | | | | | | |
| 現金流量對沖 | - | - | - | - | 2,449 | - | - | - | - | 2,449 | - | 2,449 |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 16,143 | - | - | - | 16,143 | 4,162 | 20,305 |
| 本期間全面收益總額 | - | - | - | - | 2,449 | 16,143 | - | - | 44,556 | 63,148 | 4,205 | 67,353 |
| 股份酬金之開支 | - | - | - | - | - | - | 668 | - | - | 668 | - | 668 |
| 於二零一二年 三月三十一日 (未經審核) | <u>684,940</u> | <u>42,015*</u> | <u>642,378*</u> | <u>196*</u> | <u>3,420*</u> | <u>316,896*</u> | <u>12,480*</u> | <u>4,171*</u> | <u>672,914*</u> | <u>2,379,410</u> | <u>646,760</u> | <u>3,026,170</u> |
| 於二零一零年十月一日 | 684,702 | 41,944 | 642,378 | 196 | - | 195,499 | 10,313 | 4,171 | 422,522 | 2,001,725 | 354,963 | 2,356,688 |
| 本期間溢利 | - | - | - | - | - | - | - | - | 9,582 | 9,582 | 13,560 | 23,142 |
| 本期間其他全面收益： | | | | | | | | | | | | |
| 換算海外業務之匯兌差額 | - | - | - | - | - | 70,049 | - | - | - | 70,049 | 25,542 | 95,591 |
| 本期間全面收益總額 | - | - | - | - | - | 70,049 | - | - | 9,582 | 79,631 | 39,102 | 118,733 |
| 於行使購股權時已發行 之新股份 | 167 | 39 | - | - | - | - | - | - | - | 206 | - | 206 |
| 股份酬金之開支 | - | - | - | - | - | - | 632 | - | - | 632 | - | 632 |
| 非控股股東注資 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 235,982 | 235,982 |
| 於二零一一年 三月三十一日 (未經審核) | <u>684,869</u> | <u>41,983*</u> | <u>642,378*</u> | <u>196*</u> | <u>-</u> | <u>265,548*</u> | <u>10,945*</u> | <u>4,171*</u> | <u>432,104*</u> | <u>2,082,194</u> | <u>630,047</u> | <u>2,712,241</u> |

根據相關法律及法規，一間外商獨資企業之部分溢利已轉撥至有限制使用之儲備基金（即其他儲備）。

* 該等儲備賬目構成簡明綜合財務狀況表中之綜合儲備為港幣1,694,470,000元（二零一一年三月三十一日：港幣1,397,325,000元）。

簡明綜合現金流量表

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 經營業務所得之現金淨額 | 345,383 | 4,321 |
| 投資業務所得之現金淨額 | 187,100 | 2,643 |
| 融資業務所耗之現金淨額 | <u>(39,027)</u> | <u>(67,610)</u> |
| 現金及現金等值項目增加／(減少)淨額 | 493,456 | (60,646) |
| 期初之現金及現金等值項目 | 726,690 | 767,617 |
| 外幣匯率變動之影響，淨額 | <u>68</u> | <u>8,980</u> |
| 期末之現金及現金等值項目 | <u><u>1,220,214</u></u> | <u><u>715,951</u></u> |
| 現金及現金等值項目結餘之分析： | | |
| 現金及銀行結餘 | 18,074 | 113,285 |
| 於購入時原到期日不足三個月之無抵押定期存款 | <u>1,202,140</u> | <u>602,666</u> |
| 期末之現金及現金等值項目 | <u><u>1,220,214</u></u> | <u><u>715,951</u></u> |

簡明綜合財務資料附註

1. 一般資料

星獅地產(中國)有限公司(「本公司」)乃於百慕達註冊成立之有限公司，其註冊辦事處地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda。

本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

於期內，本集團從事住宅、寫字樓及商業園項目之物業發展、投資及管理。

本公司之直接控股公司為一家於新加坡註冊成立之公司FCL (China) Pte. Ltd.。董事認為，本公司之最終控股公司為一家於新加坡註冊成立及上市之公司Fraser and Neave, Limited。

2. 編製基準及會計政策

編製基準

本未經審核中期簡明綜合財務資料乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。

本未經審核中期簡明綜合財務資料並未包括於年度綜合財務報表載列之所需資料及披露事項，故須與本集團截至二零一一年九月三十日止年度之綜合財務報表一併閱讀。

主要會計政策

編製本未經審核中期簡明綜合財務資料所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零一一年九月三十日止年度之財務報表所採用者一致，惟下列所述者除外。於本期間，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈、並自二零一一年十月一日或之後開始本集團財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)。

| | |
|---------------------------|--|
| 香港財務報告準則第1號之修訂 | 香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則－嚴重高通脹及移除首次採納者之固定日期之修訂本 |
| 香港財務報告準則第7號之修訂 | 香港財務報告準則第7號金融工具：披露－轉讓金融資產之修訂本 |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 有關連人士之披露 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號之修訂 | 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號最低資本要求之預付款之修訂本 |
| 二零一零年香港財務報告準則之改進 | 於二零一零年五月頒佈對多項香港財務報告準則之修訂 |

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本中期財務資料並無重大財務影響，而本中期財務資料所採用的會計政策亦無重大變動。

3. 重大會計判斷及估計

判斷及估計是按過往經驗及其他因素，包括相信日後在若干情況下發生若干事件實屬合理之預期為依據均作即時評估。本集團就未來作出估計及假設。附帶重大風險足以導致須就資產及負債之賬面值作出重大調整之有關估計及假設之討論如下：

有關全資附屬公司之訴訟

於二零零九年五月十三日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司接獲日期為二零零九年四月十六日之訴訟狀，指控其未履行於二零零六年十二月十五日所訂立之土地開發建設補償協議（「協議」）下之若干責任。該附屬公司於二零一一年四月十一日收到法院裁決，法院根據呈列的事實且判決，該附屬公司須向原告人賠償約人民幣24,800,000元（約港幣29,300,000元）（附註6）。因此，本集團已於過往期間的收益表中就申索訴訟作出全額撥備。

原告應根據協議履行責任支付一筆為數人民幣35,300,000元的款項，即按協議項下銷售所得款項金額之5%，因此該附屬公司向原告提出反索償。於二零一二年一月十二日收到法院判決，原告須支付保留金約人民幣35,300,000元（相等於約港幣43,800,000元），而該附屬公司亦有責任向原告賠償約人民幣5,600,000元（相等於港幣7,000,000元），因此原告應付金額淨值為人民幣29,700,000元（相等於約港幣36,800,000元）。於報告期末，本集團分別錄得保留金之款項（視為「其他收益」）約人民幣35,300,000元（相等於約港幣43,800,000元）（附註5）及訴訟申索之款項（視為「作出撥備」）約人民幣5,600,000元（相等於約港幣7,000,000元）（附註6）。原告已就兩個法庭案件同意支付最終經抵銷之款項約人民幣3,600,000元，並於二零一二年五月七日已收到該款項。

資產減值

於釐定資產有否出現減值或過往導致減值之情況不再存在時，本集團須就資產減值範圍作出判斷，特別是評估：(1)有否出現可能影響資產價值之事件或影響資產價值之該等事件已不存在；(2)資產賬面值是否獲得日後現金流量現值淨額支持，而日後現金流量按持續使用資產評估或終止確認估計；及(3)編製現金流量預測所用合適主要假設包括現金流量預測是否以合適比率折算。若管理層所選用以決定減值水平之假設（包括現金流量預測所用折算率或增長率假設）有變，或對減值檢測所用現值淨額構成重大影響。

土地增值稅

根據於一九九五年一月二十七日所頒佈之中華人民共和國（「中國」）土地增值稅（「土地增值稅」）暫行條例實施細則，於中國大陸轉讓房地產物業產生之所有收益自一九九四年一月一日起土地增值額須按介乎30%至60%之土地增值稅累進比率，繳納土地增值稅。土地增值額指出售物業所得款項減可扣減開支，包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團附屬公司於中國大陸從事物業發展業務亦須繳納土地增值稅。然而，中國大陸不同城市對土地增值稅之實施不盡相同，故本集團並未完成向不同稅務機關申報土地增值稅。因此，於釐定土地增值額時須作出重大判斷。當該等事宜之最終稅項支出與初始列賬之數額出現差異時，該等稅項差額將於有關稅項釐定期間對土地增值稅撥備構成影響。

即期稅項及遞延稅項

於釐定稅項撥備金額及相關納稅時間時，需作出重大估計及判斷。倘該等事項之最終稅項結果有別於初始記錄之金額，該等差額將於有關稅項釐定期間對所得稅及遞延稅項撥備構成影響。

撥備

因過去發生之事件而導致目前須承擔責任（在法律及推斷上），並可能導致將來有資源流失以支付該責任，而該責任之金額能夠可靠估計時，撥備即予確認。於釐定若干責任之金額時須作出重大估計。倘該等責任之最終結果有別於初始確認之金額，則根據最新可獲得之資料而作調整。

4. 經營分部資料

本集團主要於住宅、商業和商業園項目從物業發展、投資及管理。本集團的營運業務乃按其業務性質及所提供的產品和服務，而獨立進行各分部的管理工作。本集團經營業務的客戶幾乎所有來自於中國大陸，且其資產亦幾乎所有都位於中國大陸。因此，本集團並無提供按地區劃分的分部分析。

經營分部乃按與向本集團主要營運決策人審閱內部報告以供主要營運決策人評估分部資料及分配分部間的資源一致的方式呈報。

本集團於回顧期內之收入及除稅前溢利須予可呈報分部之分析如下：

截至二零一二年三月三十一日止六個月

| | 物業發展 港幣千元 (未經審核) | 商業園 港幣千元 (未經審核) | 企業費用 港幣千元 (未經審核) | 合計 港幣千元 (未經審核) |
|------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| 分部收入 | 17,004 | 87,217 | — | 104,221 |
| 分部業績 對賬 | 22,804 | 69,400 | (15,744) | 76,460 |
| 利息收入 | | | | 14,061 |
| 財務費用 | | | | (15,532) |
| 除稅前溢利 | | | | 74,989 |

截至二零一一年三月三十一日止六個月

| | 物業發展 港幣千元 (未經審核) | 商業園 港幣千元 (未經審核) | 企業費用 港幣千元 (未經審核) | 合計 港幣千元 (未經審核) |
|------------|------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| 分部收入 | 101,124 | 76,885 | — | 178,009 |
| 分部業績 對賬 | 5,855 | 57,538 | (12,216) | 51,177 |
| 利息收入 | | | | 6,136 |
| 財務費用 | | | | (15,944) |
| 除稅前溢利 | | | | 41,369 |

5. 收入及其他收益

收入亦為本集團之營業額，指於期內來自主要業務之出售物業、租金收入總額及已收與應收物業管理費收入以及雜項收入。

期內已確認為收入及其他收益之分析如下：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 收入 | | |
| 出售物業 | 15,206 | 99,473 |
| 租金收入總額 | 58,772 | 49,588 |
| 物業管理費收入 | 25,838 | 24,736 |
| 雜項收入 | 4,405 | 4,212 |
| | <u>104,221</u> | <u>178,009</u> |
| 其他收益 | | |
| 補償收入 (附註) | 41,372 | — |
| 利息收入 | 14,061 | 6,136 |
| 其他 | 1,024 | 941 |
| | <u>56,457</u> | <u>7,077</u> |

附註：已扣除稅項之金額指就出售北京發展用地權益有關之保留金款項（詳情請參閱附註3：重大會計判斷及估計－有關全資附屬公司之訴訟）

6. 作出撥備

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 就以下項目作出撥備： | | |
| 應計提費用 (附註) | 6,996 | 29,271 |
| | <u>6,996</u> | <u>29,271</u> |

附註：於本期間及上一個期間之金額指訴訟申索之撥備（詳情請參閱附註3：重大會計判斷及估計－有關全資附屬公司之訴訟）。

7. 財務費用

財務費用分析如下：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 於五年內全部應償還之銀行及其他貸款利息 | 22,080 | 11,843 |
| 其他財務費用 | 3,676 | 4,101 |
| 產生之財務費用總額 | 25,756 | 15,944 |
| 減：撥作發展中物業之資本化利息 | (10,224) | — |
| | <u>15,532</u> | <u>15,944</u> |

8. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利經扣除／(計入) 之下列各項：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 折舊 | 336 | 562 |
| 減：撥作發展中物業之資本化金額 | (125) | (282) |
| | <u>211</u> | <u>280</u> |
| 租金收入總額 | (58,772) | (49,588) |
| 減：開支 | 9,860 | 9,999 |
| 租金收入淨額 | <u>(48,912)</u> | <u>(39,589)</u> |
| 作出撥備 | 6,996 | 29,271 |
| 土地使用權之攤銷 | 7,609 | 7,264 |
| 土地及樓宇之最低經營租賃之付款額 | 1,496 | 1,420 |
| 僱員福利之開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及薪酬 | 16,997 | 12,890 |
| 以股份支付之酬金開支 | 668 | 633 |
| 退休計劃供款 | 530 | 367 |
| 減：已沒收之供款 | (176) | — |
| 退休計劃供款淨額 | <u>354</u> | <u>367</u> |
| 僱員福利之開支總額 | <u>18,019</u> | <u>13,890</u> |
| 核數師酬金 | | |
| — 本年度 | 1,492 | 836 |
| — 上年度撥備不足 | 67 | — |
| | <u>1,559</u> | <u>836</u> |
| 外匯虧損／(收益)，淨額 | <u>813</u> | <u>(5,975)</u> |

9. 稅項支出

本集團於期內並無任何香港應課稅溢利，因此並無計提香港利得稅之撥備。中國大陸溢利之稅項已就期內估計應課稅溢利，按本集團經營業務所處司法權區之現行稅率計算。

已扣除／(計入) 於中期簡明綜合收益表之稅項：

| | 附註 | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------|---------|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 中國大陸之企業所得稅 | | 16,424 | 22,080 |
| 中國大陸之土地增值稅 | | 13 | 2,005 |
| 遞延 | (a)及(b) | 13,953 | (5,858) |
| | | <u>30,390</u> | <u>18,227</u> |

附註：

- (a) 於本期間，金額絕大部分來自就出售北京發展用地權益有關之保留金而產生之遞延稅項為港幣7,690,000元。於上一期間，金額主要來自因訴訟申索之撥備而產生之遞延稅項資產為港幣7,357,000元。
- (b) 於本期間，有關中國附屬公司未分派盈利(未來股息)之預扣所得稅之遞延稅項負債為港幣7,307,000元(二零一一年：港幣3,469,000元)，已於中期簡明綜合收益表內扣除。

10. 本公司持有人應佔之每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利之計算乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣44,556,000元(二零一一年：港幣9,582,000元)及期內已發行普通股之加權平均數6,849,401,580股(二零一一年：6,848,015,855股)而計算。

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃根據期內本公司持有人應佔溢利約港幣44,556,000元(二零一一年：港幣9,582,000元)而計算。期內用作此項計算之普通股加權平均數為6,856,063,950股(二零一一年：6,861,012,897股)，亦同時用於計算每股基本盈利之期內已發行普通股股數，以及所有潛在攤薄普通股視作行使或轉換為普通股而假設以零代價所發行之普通股加權平均數為6,662,370股(二零一一年：12,997,042股)。

11. 物業、廠房和設備與投資物業

| | 物業、 廠房和設備 港幣千元 | 投資物業 港幣千元 |
|---------------------------|----------------------|------------------|
| 截至二零一二年三月三十一日止期間： | | |
| 於二零一一年十月一日之期初賬面淨值 | 1,813 | 1,456,147 |
| 增添／改善 | 354 | 49 |
| 出售 | (57) | – |
| 匯兌調整 | 7 | 10,371 |
| 折舊 | (336) | – |
| | <u>1,781</u> | <u>1,466,567</u> |
| 於二零一二年三月三十一日之期末賬面淨值（未經審核） | | |
| 截至二零一一年三月三十一日止期間： | | |
| 於二零一零年十月一日之期初賬面淨值 | 2,090 | 1,149,680 |
| 增添／改善 | 363 | 2,254 |
| 匯兌調整 | 67 | 42,469 |
| 折舊 | (562) | – |
| | <u>1,958</u> | <u>1,194,403</u> |
| 於二零一一年三月三十一日之期末賬面淨值（未經審核） | | |
| 增添／改善 | 164 | 449 |
| 出售 | (11) | – |
| 出售一間附屬公司 | (106) | – |
| 匯兌調整 | 49 | 35,192 |
| 折舊 | (241) | – |
| 公允值之變動 | – | 226,103 |
| | <u>1,813</u> | <u>1,456,147</u> |
| 於二零一一年九月三十日之期末賬面淨值（經審核） | | |

12. 可供出售金融投資

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 非上市股權投資 | <u>8,822</u> | <u>8,822</u> |

於二零一二年三月三十一日，本集團賬面值為港幣8,822,000元（二零一一年九月三十日：港幣8,822,000元）之非上市股權投資已按成本扣除減值而列賬。

13. 應收貿易賬款、預付款項、按金及其他應收賬款

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 應收貿易賬款 | 4,856 | 1,316 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | | |
| 其他應收賬款 (附註) | 40,836 | 553,735 |
| 減：減值撥備 | — | (19,901) |
| 其他應收賬款，淨額 | 40,836 | 533,834 |
| 按金 | 1,247 | 1,243 |
| 預付款項 | 5,583 | 3,819 |
| 預付稅項 | 195 | 172 |
| 其他 | 2,365 | 2,837 |
| | 50,226 | 541,905 |
| 預付款項之非即期部份 | (1,882) | (1,891) |
| 預付款項、按金及其他應收賬款之即期部分 | 48,344 | 540,014 |

在正常情況下，本集團不會擅自向其客戶授出信貸期。本集團對未收回之應收款項保持嚴格控制以盡量減低信貸風險。逾期款項餘額由管理層作定期檢討。鑒於上述原因及本集團之應收貿易賬款涉及大量不同客戶，故本集團並無過度集中之信貸風險。應收貿易賬款為不計息及無抵押。

應收貿易賬款指已出售物業之代價及應收租金。已出售物業之代價均按買賣協議之條款由買方支付。應收租金乃預先記賬，租客於收到賬單時支付，平均信貸期為一個月。

所有應收貿易賬款於報告期完結時均逾期少於一個月。

附註：於本報告期末，本集團已收取就上一年度之出售交易所得款項淨額為港幣512,000,000元。有關出售交易之詳情已披露於二零一一年八月五日之通函內。

14. 應付貿易賬款、預收款項、應計提賬項及其他應付賬款

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 應付貿易賬款 | 97,350 | 38,014 |
| 預收款項、應計提賬項及其他應付賬款 | | |
| 銷售按金所收款項 | - | 1,982 |
| 預收租金款項 | 701 | 489 |
| 遞延收入 | 28,931 | 29,187 |
| 已收租金按金 | 46,824 | 44,198 |
| 應計提費用 | 102,503 | 152,596 |
| 其他應付賬款 | 21,206 | 18,938 |
| | 200,165 | 247,390 |

於報告日期，應付貿易賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|--------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 三個月內 | 96,209 | 36,605 |
| 三至十二個月 | 202 | 300 |
| 一年以上 | 939 | 1,109 |
| | 97,350 | 38,014 |

應付貿易賬款乃不計息且通常於平均一個月內償還。

15. 附息銀行及其他貸款

| | 實際年利率 (%) | 到期年份 (年) | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-------|--------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 流動 | | | | |
| 銀行貸款： | | | | |
| — 有抵押 | 6.65 | 二零一二 | 61,515 | — |
| — 無抵押 | 1.80-7.18 | 二零一二 | 334,790 | 348,016 |
| 其他貸款： | | | | |
| — 無抵押 | 6.10 | 二零一二 | 138,870 | 137,888 |
| | | | <u>535,175</u> | <u>485,904</u> |
| 非流動 | | | | |
| 銀行貸款： | | | | |
| — 有抵押 | 6.65 | 二零一三 | 46,628 | 107,379 |
| — 無抵押 | 2.70 | 二零一三 | 713,508 | 711,420 |
| | | | <u>760,136</u> | <u>818,799</u> |
| | | | <u>1,295,311</u> | <u>1,304,703</u> |

銀行及其他貸款之償還情況概述如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 一年以內或按要求時償還 | 535,175 | 485,904 |
| 第二年 | 760,136 | 107,379 |
| 第三年至第五年內(包括首尾兩年) | — | 711,420 |
| | <u>1,295,311</u> | <u>1,304,703</u> |

銀行及其他貸款之賬面值按以下貨幣列值：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------|
| 港幣 | 713,508 | 711,420 |
| 人民幣 | 302,377 | 312,455 |
| 美元 | 279,426 | 280,828 |
| | <u>1,295,311</u> | <u>1,304,703</u> |

所有附息銀行貸款均以浮動利率計算。流動及非流動附息銀行貸款之賬面值與其公允值相若。

本集團之未提取銀行融通額度如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 浮動利率 | | |
| — 於一年內有效 | <u>887,006</u> | <u>883,421</u> |

16. 已發行股本

(a) 法定及已發行股本

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| 法定股本： | | |
| 10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股 | <u>1,000,000</u> | <u>1,000,000</u> |
| 已發行及繳足： | | |
| 6,849,401,580股（二零一一年：6,849,401,580股） 每股面值港幣0.10元之普通股 | <u>684,940</u> | <u>684,940</u> |

(b) 購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）於二零零三年五月二十日起生效，除非另行註銷或修訂，購股權計劃將自該日起十年內有效。可授出之購股權之相關股份數目上限不得超過本公司於採納購股權計劃當日已發行股本之10%。每位承受人在接納建議時須支付港幣1元作為象徵式總代價。授出購股權之行使期由本公司董事會釐定，由指定日期開始至終止該日不得超過授出購股權當日起計十年。購股權之行使價由董事會（「董事會」）釐定，惟該價格不得低於下列各項中之最高者：(i)授出購股權當日（必須為交易日）本公司股份於聯交所發出之日報表所列之收市價；(ii)緊接授出購股權之日期前五個交易日本公司股份於聯交所發出之日報表所列之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

尚未行使購股權數目之變動及彼等之相關加權平均行使價如下：

| | 二零一二年三月三十一日 | | 二零一一年九月三十日 | |
|--------|----------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|
| | 每股股份 加權平均 行使價 港幣元 | 購股權數目 | 每股股份 加權平均 行使價 港幣元 | 購股權數目 |
| 於期初／年初 | 0.1802 | 108,194,182 | 0.1761 | 98,180,182 |
| 授出 | 0.1656 | 17,488,000 | 0.2050 | 14,250,000 |
| 行使 | — | — | 0.1299 | (2,386,000) |
| 失效 | 0.1878 | (3,147,888) | 0.2200 | (1,850,000) |
| 於期末／年末 | <u>0.1779</u> | <u>122,534,294</u> | <u>0.1802</u> | <u>108,194,182</u> |

於報告期末，在122,534,294份（二零一一年九月三十日：108,194,182份）購股權中，可行使而尚未行使之購股權為92,581,294份（二零一一年九月三十日：79,499,182份）。

於報告期末尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

| 授出日期 | 行使期 (附註) | 二零一二年三月三十一日 | | 二零一一年九月三十日 | |
|------------|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | 每股股份 行使價 港幣元 | 購股權數目 | 每股股份 行使價 港幣元 | 購股權數目 |
| 31/12/2003 | 31/12/2004 – 30/12/2013 | 0.1580 | 9,789,359 | 0.1580 | 9,789,359 |
| 31/12/2004 | 31/12/2005 – 30/12/2014 | 0.1547 | 10,795,719 | 0.1547 | 10,828,103 |
| 30/12/2005 | 30/12/2006 – 29/12/2015 | 0.1343 | 13,061,216 | 0.1343 | 13,125,983 |
| 13/11/2006 | 13/11/2007 – 12/11/2016 | 0.1670 | 13,700,000 | 0.1670 | 14,000,737 |
| 09/11/2007 | 09/11/2008 – 08/11/2017 | 0.3370 | 15,550,000 | 0.3370 | 16,050,000 |
| 14/11/2008 | 14/11/2009 – 13/11/2018 | 0.1000 | 13,950,000 | 0.1000 | 14,450,000 |
| 13/11/2009 | 13/11/2010 – 12/11/2019 | 0.1550 | 15,450,000 | 0.1550 | 16,450,000 |
| 12/11/2010 | 12/11/2011 – 11/11/2020 | 0.2050 | 12,750,000 | 0.2050 | 13,500,000 |
| 11/11/2011 | 11/11/2012 – 10/11/2021 | 0.1656 | 17,488,000 | — | — |
| | | | <u>122,534,294</u> | | <u>108,194,182</u> |

附註：

| 於二零零三年十二月三十一日授出之購股權之歸屬時間表 | 可行使購股權佔 所涉及股份 之百分比 % |
|---------------------------|-------------------------------|
| 授出日期之一週年前 | 0 |
| 授出日期之一週年或之後但兩週年前 | 25 |
| 授出日期之兩週年或之後但三週年前 | 25 |
| 授出日期之三週年或之後但四週年前 | 25 |
| 授出日期之四週年或之後 | <u>25</u> |

| 於二零零三年十二月三十一日後授出之購股權之歸屬時間表 | 可行使購股權佔 所涉及股份 之百分比 % |
|----------------------------|-------------------------------|
| 授出日期之一週年前 | 0 |
| 授出日期之一週年或之後但兩週年前 | 40 |
| 授出日期之兩週年或之後但三週年前 | 30 |
| 授出日期之三週年或之後 | 30 |

就購股權而言，倘合資格參與者於上述任何指定期間行使涉及該等數目股份之購股權合共少於合資格參與者在該期間可行使購股權所涉及之股份數目，則合資格參與者於該期間可行使但未行使之該購股權所涉及之股份數目差額將結轉及納入合資格參與者於下一個隨後期間可行使購股權所涉及之股份數目中。

17. 或然資產及負債

- (a) 於二零一二年三月三十一日，本公司作出之擔保為港幣196,848,000元（二零一一年九月三十日：港幣195,456,000元），其中就授予附屬公司之銀行貸款已動用港幣55,364,000元（二零一一年九月三十日：港幣67,188,000元）。

管理層預期，自上述於日常業務中產生之銀行及其他擔保將不會產生任何重大負債。

- (b) 根據於二零一零年六月九日及二零一零年七月十二日刊發之公佈所詳述，本集團之全資附屬公司深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與深圳市政府相關部門於二零一零年六月九日就中國深圳南山區深圳高新技術產業園南區之項目訂立協議（「該協議」），該協議於接獲深圳政府之書面批准後，在二零一零年七月十二日生效。

深圳威新將保留新第三期用地面積約51,000平方米，該地可發展總建築面積不超過240,000平方米，並向深圳市政府相關部門無償交還原有第三期用地約203,000平方米之剩餘土地面積。將保留之用地之總建築面積最多為240,000平方米，其中約208,800平方米為工業用地作商業園用途（由深圳威新持有），以及約31,200平方米將作商業用途（由一間新成立之全資附屬公司持有），按當時市場價格支付若干土地出讓金後將可銷售。

由於當時確定無法於二零零五年十二月三十一日或之前之規定期限竣工，故此有關原有第三期（原有總建築面積約408,000平方米）之所有成本及開支約港幣424,000,000元，已於截至二零零三年十二月三十一日止財政年度全數作出減值。目前，因在未能確定何時取得該地之情況下，所以有關減值並未撥回。

當簽訂附有最終土地規劃大綱及配套之補充協議時，管理層估計可回撥之減值款項約港幣227,000,000元。於報告期完結時，概無就此確認為資產。

18. 資產抵押

於二零一二年三月三十一日，若干銀行貸款以賬面值為港幣1,066,071,000元（二零一一年九月三十日：港幣816,733,000元）之若干發展中物業作抵押。

19. 承擔

(a) 資本承擔

於報告期完結時，有關發展中物業但未產生之資本性開支如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|----------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 已簽約，但未撥備 | 481,404 | 102,306 |
| 已授權，但未簽約 | 6,652,060 | 7,239,065 |
| | <u>7,133,464</u> | <u>7,341,371</u> |

(b) 經營租約承擔

(i) 作為租戶

本集團根據經營租約安排，租入若干物業，經磋商後物業租期為一年。

本集團根據有關土地及樓宇之不可撤銷經營租約而須於未來支付之最低租金付款總額如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|-----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 第一年內 | 3,465 | 3,775 |
| 第二至第五年內(包括首尾兩年) | — | 1,676 |
| | <u>3,465</u> | <u>5,451</u> |

(ii) 作為出租者

根據經營租約安排，本集團出租旗下之投資物業，經磋商後租期為一至七年不等。租約條款乃一般要求租戶先繳付保證金及視乎當時市場環境而定期調整租金。

本集團根據有關土地及樓宇與租戶訂立之不可撤銷經營租約之未來最低應收租金款項如下：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 第一年內 | 164,641 | 163,224 |
| 第二年至第五年內(包括首尾兩年) | 206,669 | 259,666 |
| 五年後 | 1,054 | 1,493 |
| | <u>372,364</u> | <u>424,383</u> |

20. 關連人士交易

本集團之最終控股公司為Fraser and Neave, Limited (「F&N」)，乃一家於新加坡註冊成立之公司。

下文為本集團於期內之日常業務過程中進行之重大關連人士交易之概要：

(a) 關連人士交易

| | 附註 | 截至三月三十一日止六個月 | |
|-----------|--------|-------------------------|-------------------------|
| | | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| | | (收入)／開支 | |
| 補償收入 | (i) | (256) | (460) |
| 顧問費 | (ii) | 340 | – |
| 物業管理服務費收入 | (iii) | (74) | (70) |
| 物業管理費 | (iv) | 252 | 293 |
| 營銷及租賃服務費 | (v) | 415 | 387 |
| 租金收入 | (vi) | (252) | (245) |
| 企業管理服務費 | (vii) | 1,371 | 2,946 |
| 內部審核費 | (viii) | 118 | 48 |
| | | <u>1,914</u> | <u>2,899</u> |

- (i) 於二零零五年七月十四日，本公司之直接控股公司CPL (China) Pte. Ltd. (現稱FCL (China) Pte. Ltd. (「FCL China」)、本公司之全資附屬公司Power Source Holdings Limited (「Power Source」) 與本公司訂立之買賣協議(「總協議」)，內容有關購買Supreme Asia Investments Limited (「SAI」) 54.78%股份權益及其所欠之債務。根據總協議參照的日期為二零零五年七月十四日由FCL China向Power Source及本公司發出之披露函件，本公司之間接非全資附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司(「上海仲駿」)須就上海松江物業之總建築面積由628,246平方米增加至837,291平方米而支付為數約人民幣111,950,000元之金額。因上海松江物業總建築面積增加而應付之款項總額(包括土地出讓金及顧問費)最終增加至人民幣179,690,000元，較估計款項人民幣111,950,000元多出約人民幣67,740,000元，因而違反總協議項下保證，故本公司已收取人民幣37,110,000元之補償金(即按54.78%計算之差額人民幣67,740,000元)，並於財務狀況表記入為遞延收入。

於期內，從遞延收入撥回之補償收入為港幣256,317元(二零一一年：港幣460,137元)。

此外，受總協議所載若干限制所規限，FCL China向Power Source承諾，於完成買賣銷售股份及債務（定義見總協議）前，就SAI集團因有關SAI集團業務活動而產生之任何稅項負債，應向Power Source作出彌償（「稅項保證」）。由於本集團按公允值記錄之上海松江土地成本較高，而SAI集團按歷史成本記錄之土地成本較低，故FCL China已就本集團產生之額外利得稅開支向Power Source給予稅項保證之彌償。

於期內，FCL China已付彌償款項為港幣87,462元（二零一一年：港幣523,724元）。

- (ii) 於二零一零年九月九日，深圳威新軟件科技園有限公司（「深圳威新」）與Jurong Consultants Pte Ltd（「裕廊」）訂立顧問協議（「顧問協議」）。據此，深圳威新委任裕廊為顧問，就中國深圳南山區深圳高新技術產業園內之5公頃為深圳威新第三期發展項目提供顧問服務，顧問費為新加坡幣160,000元。

深圳威新乃本公司之間接全資附屬公司。裕廊為Jurong Town Corporation之附屬公司，而Jurong Town Corporation為本公司之主要股東騰飛私人有限公司之控股公司。因此，根據上市規則，裕廊為本公司之關連人士。訂立顧問協議構成本公司之一項關連交易。

於期內，深圳威新應支付之顧問費為新加坡幣56,000元（港幣340,266元）（二零一一年：新加坡幣零元（港幣零元））。

- (iii) 於二零一一年十月十日，威新華清（北京）置業發展有限公司（「威新華清」）與北京華清永生餐飲管理有限責任公司（「華清永生」）就日期為二零零八年二月二十日之員工飯堂管理服務協議（其後經日期為二零零八年十二月二十四日、二零零九年九月二日及二零一零年九月二十八日之補充協議修訂及補充）訂立補充協議（「二零一一年補充協議」），據此華清永生於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間經營於搜狐網絡大廈（「搜狐大廈」）之員工飯堂，並向威新華清支付管理月費為人民幣10,000元。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清永生由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪控股股份有限公司（「啟迪」）全資實益擁有。因此，根據上市規則，華清永生屬本公司之關連人士。訂立二零一一年補充協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，華清永生應支付之物業管理費為人民幣60,000元（港幣73,511元）（二零一一年：人民幣60,000元（港幣70,192元））。

- (iv) 於二零一一年十月十日，威新華清與北京華清物業管理有限責任公司（「華清物業」）訂立物業管理合約（「物業管理合約」），據此，威新華清委任華清物業為物業管理人，於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間向威新華清提供物業管理服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶管理費收入總額之8%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。華清物業由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有80%。因此，根據上市規則，華清物業屬本公司之關連人士。訂立物業管理合約構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，威新華清應支付之費用為人民幣205,405元（港幣251,687元）（二零一一年：人民幣250,230元（港幣292,721元））。

- (v) 於二零一一年十月十日，威新華清與啟迪訂立外包服務協議（「外包服務協議」）。據此，威新華清委任啟迪為管理人，於二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間就搜狐大廈提供營銷及租賃服務，費用按每月收取搜狐大廈租戶租金收入總額之2.5%作計算。

威新華清由本公司擁有60%權益。啟迪為擁有威新華清40%權益之主要股東。因此，根據上市規則，啟迪屬本公司之關連人士。訂立外包服務協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，威新華清應支付之費用為人民幣338,306元（港幣414,607元）（二零一一年：人民幣330,531元（港幣386,758元））。

- (vi) 於二零一零年九月二十八日，威新華清與喬波冰雪世界體育發展有限公司（「喬波」）訂立租賃協議（「租賃協議」）。據此，威新華清（作為業主）同意向喬波（作為租戶）出租北京市海澱區中關村東路1號院搜狐網絡大廈9號樓四層04-08單元，於二零一零年十月一日至二零一三年九月三十日止為期三年，年租賃費用分別為約人民幣534,782元、人民幣592,152元及人民幣590,533元。

於二零一一年四月十二日，威新華清與喬波就租賃協議訂立補充協議（「補充協議」），以輕微調低截至二零一一年九月三十日止年度之租賃面積。因此，喬波應付威新華清截至二零一一年九月三十日止年度之租賃費用由人民幣534,782元調低至人民幣532,152元。

於二零一二年二月二十八日，威新華清與喬波就租賃協議訂立終止協議，據此喬波已於二零一二年二月二十九日（包括該日）終止租賃期。

威新華清由本公司擁有60%權益。喬波由擁有威新華清40%權益之主要股東啟迪實益擁有40%。因此，根據上市規則，喬波屬本公司之關連人士。訂立租賃協議構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，喬波應支付之租賃費用為人民幣205,948元（港幣251,663元）（二零一一年：人民幣209,606元（港幣245,185元））。

- (vii) 於二零一一年十月十九日，上海仲駿與上海星獅管理諮詢有限公司（「上海星獅」）就公司諮詢及項目管理服務協議（「二零一零年協議」），期後再經修訂及補充為日期二零一一年四月六日之第一份補充協議（「第一份補充協議」），而再訂立第二份補充協議，其中包括就上海星獅根據二零一零年協議向上海仲駿提供之公司諮詢服務續期十二個月，即二零一一年十月一日至二零一二年九月三十日止期間，諮詢服務費總額為人民幣2,237,604元（相當於港幣2,685,125元）（「第二份補充協議」）。

上海仲駿為本公司之非全資附屬公司。上海星獅乃本公司之主要股東F&N之全資實益擁有。因此，根據上市規則，上海星獅屬本公司之關連人士。訂立第二份補充協議構成本公司之一項持續關連交易。

據此，本公司根據第二份補充協議之代價將截至二零一二年九月三十日止財政年度之上限設定約為港幣2,900,000元。

於期內，本公司應支付之公司諮詢服務費為人民幣1,118,802元（港幣1,370,738元）（二零一一年：人民幣2,527,008元（港幣2,945,986元））。

(viii) 於期內，F&N向本公司提供內部審核服務。F&N按成本基準收取所提供服務之費用。

F&N為本公司之主要股東。因此，根據上市規則屬本公司之關連人士。F&N所提供之服務構成本公司之一項持續關連交易。

於期內，本公司應支付之內部審核費用總額為港幣117,900元（二零一一年：港幣48,000元）。

(b) 與關連人士尚未償還結餘：

| | 二零一二年 三月三十一日 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 九月三十日 港幣千元 (經審核) |
|------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 應收直接控股公司款項 | 63,297 | 63,385 |
| 應付直接控股公司款項 | (76,590) | (81,634) |
| 應付同系附屬公司款項 | (14) | (42) |

上述款項乃無抵押、不計息及並無固定還款期。該等款項之賬面值與其公允值相若。

(c) 本集團主要管理人員之薪酬：

| | 截至三月三十一日止六個月 | |
|------------|-------------------------|-------------------------|
| | 二零一二年 港幣千元 (未經審核) | 二零一一年 港幣千元 (未經審核) |
| 短期僱員福利 | 9,050 | 6,280 |
| 離職後福利 | 26 | 27 |
| 以股份支付之酬金開支 | 349 | 583 |
| | <u>9,425</u> | <u>6,890</u> |

4. 債務聲明

於二零一二年九月三十日（即本綜合文件付印前本債務聲明之最後實際可行日期），本集團之尚未清償借貸總額為約港幣1,515,200,000元，包括已抵押無擔保銀行借貸約港幣443,700,000元、無抵押有擔保，銀行借貸約港幣279,300,000元、無抵押無擔保銀行借貸港幣715,600,000元及無抵押無擔保應付FCL (China) Pte. Ltd.款項約港幣76,600,000元。

於二零一二年九月三十日，本集團銀行融通約港幣443,700,000元以附屬公司之發展中物業（包括土地使用權及在建工程）作抵押，約港幣279,300,000元由賣方之直接控股公司Frasers Centrepoint Limited作擔保，及約港幣715,600,000元為無抵押及無擔保。為數約港幣76,600,000元之無抵押無擔保應付賣方FCL (China) Pte. Ltd.款項為無抵押、免息及無固定還款期限。

無抵押有擔保銀行借貸約港幣279,300,000元乃根據由星展銀行有限公司（「星展」，作為貸款人）與本公司附屬公司上海仲駿房地產開發有限公司（「上海仲駿」，作為借款人）於二零零五年六月十七日訂立之融通協議（「融通協議」，包括其補充協議）提取。無抵押無擔保銀行借貸港幣715,600,000元乃根據由（其中包括）渣打銀行（香港）有限公司（作為六名貸款人（包括其本身）銀團（「銀團貸款人」）之代理）與本公司（作為借款人）於二零一零年十月二十二日訂立之貸款協議（「銀團貸款協議」）提取。

根據融通協議及銀團貸款協議（「貸款協議」），倘相關借款人不再為賣方之附屬公司，則相關貸款人可（其中包括）取消融通，並宣佈相關貸款協議項下之所有尚未償還債務連同其下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還。完成於二零一二年九月二十八日作實後，本公司已不再為賣方之附屬公司。

就無抵押有擔保銀行借貸而言及根據星展於二零一二年九月二十八日向（其中包括）上海仲駿發出之豁免函，星展已同意（其中包括），於二零一二年九月二十八日至二零一二年十月二十八日（包括該日）止期間，其將不會行使其根據融通協議因（其中包括）上海仲駿不再為賣方之附屬公司而產生之任何權利。根據日期為二零一二年十月二十五日之星展函件，上述期間已延至二零一二年十二月三十一日。

就無抵押無擔保銀行借貸而言，本公司已取得銀團貸款人之書面同意，於二零一二年九月二十五日起計30個營業日期間，將不會就本公司不再為賣方之附屬公司而構

成銀團貸款協議項下之違約事件，而銀團貸款人將會遞延彼等有關以下各項的權利(a) 加快催繳無抵押無擔保銀行借貸；(b) 宣佈無抵押無擔保銀行借貸、銀團貸款協議項下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還；及(c) 宣佈終止銀團貸款協議項下之融通。於最後實際可行日期，本公司正申請將上述期間延至二零一二年十二月三十一日。

誠如本綜合文件第12頁所載之「渣打銀行函件—收購要約—相關貸款」一節所述，倘於上述暫停償債期屆滿時，貸款協議項下之相關貸款人取消據此授出之融通，並宣佈貸款協議項下之所有尚未償還債務連同其下之累計利息及所有其他應付款項即時到期及須予償還，收購人已預備動用渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）向其提供之貸款之所得款項及／或收購人已向渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）存入之存款就該等融通進行再融資。

除上文所述者外，於二零一二年九月三十日，本集團並無任何已發行及未償還或同意發行之尚未清償借貸資本、銀行透支、抵押或債券、按揭、貸款或其他類似債務或任何財務租賃承擔、租購承擔、承兌責任（一般貿易票據除外）或承兌信貸、擔保或重大或然負債。

5. 重大變動

除：

- (i) 上海山水四季城項目第2A期之預售由二零一二年延遲至二零一三年，其可能使現金收取時間及繼而使項目之現金流量預測產生變動（其進一步詳情載於本綜合文件第24頁「董事會函件—有關本集團之進一步資料—(2)上海山水四季城項目第2A期及第三至五期」一節）；
- (ii) 確認與出售北京發展用地權益有關之保留金約港幣41,400,000元，其部份於截至二零一二年三月三十一日止六個月被就相同法庭案件作出應償還撥備約港幣7,000,000元所抵銷，而董事會認為有關確認對本集團之財務業績有重大影響（進一步詳情披露於本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告）；
- (iii) 本集團未能於規定限期二零一二年六月一日前就上海山水四季城項目第三至五期開始施工，這可能導致對本集團施加罰款，以致使本集團獲得有關項目註冊之批文產生不確定性，因而可能會影響該項目開發之時間表及估

計成本（進一步詳情載於本綜合文件第24頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(2)上海山水四季城項目第2A期及第三至五期」一節）；

- (iv) 當本集團與有關中國部門訂立土地使用權補充協議時，深圳威新軟件科技園第三期適當部份之初始成本及開支可能被撥回（「撥回」），本公司管理層估計可能被撥回金額約港幣227,000,000元，董事會認為倘撥回作實，該金額將對本集團之財務業績有重大影響（進一步詳情載於本公司日期為二零一零年七月十二日之公佈、本公司截至二零一一年九月三十日止年度之年報、本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月之中期報告及本綜合文件第25頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(3)深圳威新軟件科技園第三期」一節）；
- (v) 本公司所委任之獨立物業估值師世邦魏理仕有限公司於二零一二年九月三十日對本集團應佔物業權益進行估值所產生之重估盈餘淨額（進一步詳情載於本綜合文件第26至28頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(4)經調整資產淨值」一節）；
- (vi) 將可能就上海山水四季城項目其中一名承包商泛華建設集團有限公司之應收款項計提撥備；及
- (vii) 就完成於二零一二年九月二十八日作實後，根據銀行融通（於最後實際可行日期已根據有關銀行融通提取之銀行借貸總額約為港幣995,000,000元）條款可能發生違約事項，因而可能導致於暫停償債期屆滿時取消其下已授出之融通及要求即時償還有關貸款協議項下之所有尚未償還債務。該等暫停償債期分別於二零一二年九月二十五日起30個營業日期間完結時（現正申請將有關暫停償債期延至二零一二年十二月三十一日）及於二零一二年十二月三十一日屆滿。收購人已預備動用渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）向其提供之貸款之所得款項及／或收購人已向渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）存入之存款就該等融通進行再融資（進一步詳情載於本綜合文件第22至23頁「董事會函件－有關本集團之進一步資料－(1)貸款協議」一節）外，

董事確認，自二零一一年九月三十日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表結算之日）至最後實際可行日期，本集團之財務或交易狀況或前景概無任何重大變動。

下文為獨立估值師世邦魏理仕有限公司就其於二零一二年九月三十日對本公司物業權益所作估值而編製之估值函件全文、估值概要連同估值證書，以供載入本綜合文件。

CBRE

4/F, Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理（公司）牌照號碼
Estate Agent's Licence (Co.) No.C-004065

敬啟者：

吾等僅按照指示，對星獅地產（中國）有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）及香港特別行政區（「香港」）所持之物業權益進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對物業權益於二零一二年九月三十日（「估值日期」）之資本值之意見。

吾等之估值是吾等對市值之意見。所謂市值，就香港測量師學會《物業估值準則》所下定義而言，是指「經適當推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日期進行物業公平交易之估計易手金額進行交易。」

除另有說明者外，吾等之估值乃按照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之「香港測量師學會物業估值準則（第一版）」及皇家特許測量師學會估值準則編製。吾等亦已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)、(3)段以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第五章及應用指引第12項以及公司收購及合併守則規則11.3所載之所有規定。

吾等進行估值時，已假設業主在公開市場出售物業，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響該等物業權益之價值而得益或承受負擔。

吾等進行估值時，並無考慮物業權益所欠負之任何押記、按揭或債項，亦無考慮在出售成交時可能承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業權益概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明者外，所有物業權益均以直接比較法進行估值，並假設每項物業均可按交吉形式或附租約形式出售。比較乃按實際交易所變現之價格或對可資比較物業之叫價進行。面積、特性及地點相若之可資比較物業會作出分析，並審慎衡量每項物業各自之所有優點及缺點，以達致價值之公平比較。

就 貴集團所持有之第一類發展中物業權益而言，吾等對物業權益進行估值時乃以該等物業各自將按 貴集團向吾等出示之最新發展計劃發展及落成為基準。吾等假設發展計劃已取得有關部門之批文。達致吾等之意見時，吾等已參考於相關市場可取得之可資比較土地銷售憑證採用直接比較法，亦已考慮所投入之發展成本。

在對 貴集團持作未來發展之第二類物業權益進行估值時，吾等乃基於物業可按吾等獲提供之資料所示之許可用途及規模發展進行物業權益估值。達致吾等之估值意見時，吾等已參考於相關市場可取得之可資比較土地銷售憑證採用直接比較法。

就 貴集團持作投資之第三類物業權益而言，吾等採用直接比較法對各項物業權益進行估值，當中假設該等物業權益以現況出售時可能隨附租約，並已參考於相關市場可取得之可資比較銷售交易。

在對 貴集團持作出售及佔用之第四類物業權益進行估值時，吾等已採用直接比較法對各項物業權益進行估值，當中假設每項物業權益均可按現況以交吉形式出售，並經參考相關市場可取得之可資比較銷售交易。

就於 貴集團承租之第五類物業權益而言，由於不得轉租或分租或因缺乏可觀之溢利租金，吾等概無賦予該等物業權益任何商業價值。

在對位於中國之物業權益進行估值時，吾等依賴 貴集團之中國法律顧問廣東深弘律師事務所提供之法律意見。吾等已獲提供有關該等物業權益之業權文件摘要，惟吾等並無查閱文件正本以核實所有權或任何並未見於交予吾等之副本中之修訂。所有文件僅用作參考。

吾等在很大程度上依賴 貴集團提供之資料，尤其但不限於未售出單位記錄、規劃批准、發展計劃、未償建築成本、法定通告、地役權、租約、收入及建築面積等資料。吾等並無進行實地量度。估值證書內之一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲提供資料及作出有關查詢時，吾等已採取一切合理審慎措施。吾等無理由懷疑 貴集團提供予吾等且對估值屬重要之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴集團告知，吾等獲提供之資料並無遺漏任何重要事實。

吾等已就是次估值視察有關物業。吾等謹此說明，吾等並無視察該等樓宇及構築物未外露或未能進入之部份。於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構性測量，亦無測試樓宇之設施。因此，吾等無法呈報有關物業是否並無朽壞、蛀蝕或任何其他結構性損壞。吾等並無實地查驗地基狀況及設施等方面是否適合任何未來發展。

於二零一二年九月十四日至二十一日期間，張戈女士、杜曉明女士、宋晶晶女士、金帆先生及莫子茵女士曾進行實地視察。宋晶晶女士為中國房地產估價師，而張戈女士則為註冊土地估價師。

為符合公司收購及合併守則規則11.3，並經 貴集團告知，因出售該等物業而產生之潛在稅項負債包括就出售物業所得利潤徵繳之利得稅（香港物業為16.5%；中國物業為25%）以及就中國物業升值收益視乎土地升值金額按介乎30%至60%之累進稅率徵繳之土地增值稅。

除另有說明者外，一切貨幣款額乃以港幣（「港幣」）計價。根據湯森路透社的資料顯示，於估值日期之通行匯率為人民幣（「人民幣」）1元=港幣1.2215元。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港銅鑼灣勿地臣街1號
時代廣場二座
2806-2810室
星獅地產（中國）有限公司
董事會 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
大中華區
估值及諮詢服務部
高級董事
梁沛泓
MRICS MHKIS RPS (GP)
謹啟

二零一二年十月二十九日

附件

附註：梁先生為英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員。彼擁有逾16年在中國及香港估值之經驗。

估值概要

| 物業權益 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔 之資本值 |
|---|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 第一類：發展中物業 | | | |
| 1. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路2號 山水四季城 二期 | 港幣1,910,000,000元 | 54.85% | 港幣1,050,000,000元 |
| 第一類小計： | | | <u>港幣1,050,000,000元</u> |
| 第二類：持作未來發展之物業 | | | |
| 2. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 鼓浪路1號 山水四季城 三至五期 | 港幣2,856,500,000元 | 54.85% | 港幣1,566,800,000元 |
| 3. 中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術 產業園南區 深圳威新軟件科技園 第三期 | 港幣360,300,000元 | 100% | 港幣360,300,000元 |
| 第二類小計： | | | <u>港幣1,927,100,000元</u> |

| 物業權益 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔 之資本值 |
|---|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 第三類：持作投資之物業 | | | |
| 4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術 產業園南區 深圳威新軟件科技園 1、2A、2B(1)及2B(2)期 | 港幣1,581,800,000元 | 100% | 港幣1,581,800,000元 |
| 5. 中國 北京市 海澱區 中關村東路 清華科技園 搜狐網絡大廈 地下2至6層 | 港幣547,200,000元 | 60% | 港幣328,300,000元 |
| 第三類小計： | | | 港幣1,910,100,000元 |
| 第四類：持有待售之竣工物業 | | | |
| 6. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路1888弄 山水四季城一期 多個商業單位及會所 | 港幣140,200,000元 | 54.85% | 港幣76,900,000元 |

| 物業權益 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔 之資本值 |
|--|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 7. 中國 大連市 中山區 杏林街2號 中山九號 之61個未售出 停車位 | 港幣5,600,000元 | 100% | 港幣5,600,000元 |
| 8. 香港 新界 元朗 公園南路1號 翠韻華庭 之130個未售出 停車位 | 港幣25,300,000元 | 100% | 港幣25,300,000元 |
| 9. 香港 九龍 旺角 太子道西339號 維景雅軒 之5個未售出 電單車車位 | 港幣675,000元 | 100% | 港幣675,000元 |
| 10. 香港 灣仔 堅彌地街8號 慧賢軒 之2個未售出 電單車車位 | 港幣288,000元 | 100% | 港幣288,000元 |
| 第四類小計： | | | 港幣108,763,000元 |

| 物業權益 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | 貴集團 應佔權益 | 於二零一二年 九月三十日 貴集團應佔 之資本值 |
|---|-------------------------|-------------|----------------------------------|
| 第五類：持作自用之物業 | | | |
| 11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座 2806-2810室 | | | 無商業價值 |
| 12. 中國 北京 宣武區 廣安門外大街305號 蝶翠華庭 5號樓及7號樓B1及B2 以及8號樓B1之自行車 及非易燃物品存放區， 以及8號樓B1之變電室 | | | 無商業價值 |
| 第五類小計： | | | 無商業價值 |
| 合計： | <u>港幣7,427,863,000元</u> | | <u>港幣4,995,963,000元</u> |

估值證書

第一類：發展中物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--------------------|--|----|------------|-----|----------|----|----------|-----|-------|--------|--------|-------------|--------------------------|-------|-----------|----------|------------------|------------|---------------------------------|--|--|
| 1. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路2號 山水四季城二期 | 該物業由土地面積分別為90,738平方米及38,673平方米之A區及B區(即2A期及2B期)組成。 於竣工後，該物業之總建築面積將約為327,901.22平方米。 | 據 貴集團告知，該物業目前正在建中。 | 港幣 1,910,000,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 該物業位於上海西部，可乘坐地鐵9號線輕易抵達。 | A區將發展為17幢中層公寓樓宇、一間幼兒園、4層高會所、地庫停車場及其他公共配套設施，總建築面積約為197,461.04平方米，明細如下： | | 貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 1,050,000,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>133,409.61</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>5,456.52</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>7,296.91</td> </tr> <tr> <td>警衛室</td> <td>76.33</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>940.16</td> </tr> <tr> <td>地上小計</td> <td><u>147,179.53</u></td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>36,573.39</td> </tr> <tr> <td>其他地庫配套設施</td> <td><u>13,708.12</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u><u>197,461.04</u></u></td> </tr> </tbody> </table> | 物業 | 建築面積 (平方米) | 公寓 | 133,409.61 | 幼兒園 | 5,456.52 | 會所 | 7,296.91 | 警衛室 | 76.33 | 其他配套設施 | 940.16 | 地上小計 | <u>147,179.53</u> | 地庫停車場 | 36,573.39 | 其他地庫配套設施 | <u>13,708.12</u> | 合計： | <u><u>197,461.04</u></u> | | |
| 物業 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公寓 | 133,409.61 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 幼兒園 | 5,456.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 會所 | 7,296.91 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 警衛室 | 76.33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他配套設施 | 940.16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地上小計 | <u>147,179.53</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫停車場 | 36,573.39 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他地庫配套設施 | <u>13,708.12</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u><u>197,461.04</u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

於二零一二年
九月三十日
之資本值

物業 概況及年期 佔用詳情

B區將發展為12幢中層住宅公寓樓宇、地庫停車場及其他公共配套設施，總建築面積約為130,440.18平方米，明細如下：

| 物業 | 建築面積 (平方米) |
|--------|---------------------------------|
| 公寓 | 108,308.00 |
| 其他配套設施 | <u>497.42</u> |
| 地上小計 | <u>108,805.42</u> |
| 地庫停車場 | <u>21,634.76</u> |
| 合計： | <u><u>130,440.18</u></u> |

據 貴集團告知，截至估值日期，估計完成該物業之尚未產生建築成本約為人民幣1,300,000,000元（不包括市場推廣、融資及其他間接成本）及已產生之建築成本約為人民幣203,000,000元。

預計該發展項目將於二零一五年竣工。

該物業乃根據兩份上海市房地產權證持有，土地使用期於二零七三年十二月五日屆滿，作住宅用途。

附註：

- (a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同，該物業所在土地（土地面積約304,939平方米）之土地使用權已訂約出讓予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為貴公司之附屬公司。貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權：

| 國有土地使用權出讓合同編號 | 合同日期 | 土地面積 (平方米) |
|---------------------|-------------|----------------|
| 滬松房地(2003)出讓合同第187號 | 二零零三年九月二十九日 | 304,939 |
| 合計： | | 304,939 |

- (b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2005)出讓合同補字第50號，該協議乃上述合同之補充，若干主要修訂載列如下：

- i. 可建建築面積為356,779平方米；
- ii. 建設工程應於二零零八年十二月三十一日前完成；及
- iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣12,709,717元。

- (c) 根據日期為二零一一年三月三日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2011)出讓合同補字第12號，主要修訂為建設工程應於二零一四年四月三十日前竣工；

- (d) 根據以下上海市房地產權證，包括上述土地之土地使用權由上海仲駿房地產開發有限公司持作住宅用途，土地使用期於二零七三年十二月五日屆滿。

| 房地產權證編號 | 土地面積 (平方米) | 發出日期 | 樓宇用途 |
|---------------------|---------------|------------|----------------|
| 滬房地松字(2004)第019096號 | 102,304 | 二零零四年八月十九日 | 住宅 |
| 滬房地松字(2004)第019093號 | 101,705 | 二零零四年八月十九日 | 住宅 |
| 合計： | | | 204,009 |

- (e) 吾等認為，倘該發展項目恰好於估值日期完成，則所建議發展項目之總開發價值為人民幣4,180,000,000元。

- (f) 主要證書／批文概要如下所示：

| | |
|------------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 上海市房地產權證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 預售許可證 | 不適用 |
| vii. 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

- (g) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有建於泗陳公路2B號地塊（位於上海市松江區泗涇鎮8街坊92丘的北側，總土地面積27,072平方米）之山水四季城二期（2A區）及建於泗陳公路2A號地塊（位於上海市松江區泗涇鎮8街坊76丘之土地，總土地面積102,304平方米）之山水四季城二期（2A及2B區）之土地使用權及在建樓宇，且在遵守中國相關法律法規之情況下有權佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他方式出售相關土地使用權。
 - ii. 位於上海市松江區泗陳公路2A號地塊之土地（總土地面積為102,304平方米）已抵押予上海銀行股份有限公司浦東分行，抵押價值為人民幣87,900,000元。抵押登記已完成且未受到任何查封。
 - iii. 山水四季城2A期（位於上海市松江區泗陳公路2B號地塊北側部分，總土地面積27,072平方米及總建築面積54,242.39平方米）之目前在建部分及山水四季城2A期（位於2A號地塊，總建築面積138,389.71平方米）之目前在建部分，均已抵押予上海銀行股份有限公司浦東分行，抵押價值為人民幣300,000,000元，抵押登記已完成，且未受到任何查封。

估值證書

第二類：持作未來發展之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------|--|----|------------|----|-----------|----|-----------|----|------------|-----|-----------|----|----------|-----|-----------|--------|-----------|-------------|--------------------------|-------|-------------------|------------|---------------------------------|--|--|
| 2. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 鼓浪路1號 山水四季城 三至五期 | 該物業佔地面積約406,162平方米。 | 據 貴集團告知，該物業目前閒置。 | 港幣 2,856,500,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 於竣工後，該物業將包括高層住宅公寓樓宇、洋房、別墅、地庫停車場及其他公共配套設施，總建築面積約651,724.38平方米。 | | 貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 1,566,800,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 該物業位於上海西部，可乘坐地鐵9號線輕易抵達。 | 建築面積明細列示如下： | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1"> <thead> <tr> <th>物業</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>361,657.67</td> </tr> <tr> <td>洋房</td> <td>55,511.31</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>14,885.52</td> </tr> <tr> <td>中學</td> <td>18,611.85*</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>7,618.50*</td> </tr> <tr> <td>會所</td> <td>4,940.12</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>11,774.00</td> </tr> <tr> <td>其他配套設施</td> <td>13,995.88</td> </tr> <tr> <td>地上小計</td> <td><u>488,994.85</u></td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td><u>162,729.53</u></td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u><u>651,724.38</u></u></td> </tr> </tbody> </table> | 物業 | 建築面積 (平方米) | 公寓 | 361,657.67 | 洋房 | 55,511.31 | 別墅 | 14,885.52 | 中學 | 18,611.85* | 幼兒園 | 7,618.50* | 會所 | 4,940.12 | 辦公室 | 11,774.00 | 其他配套設施 | 13,995.88 | 地上小計 | <u>488,994.85</u> | 地庫停車場 | <u>162,729.53</u> | 合計： | <u><u>651,724.38</u></u> | | |
| 物業 | 建築面積 (平方米) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公寓 | 361,657.67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 洋房 | 55,511.31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 別墅 | 14,885.52 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 中學 | 18,611.85* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 幼兒園 | 7,618.50* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 會所 | 4,940.12 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 辦公室 | 11,774.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他配套設施 | 13,995.88 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地上小計 | <u>488,994.85</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫停車場 | <u>162,729.53</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u><u>651,724.38</u></u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | * 據 貴集團告知，中學及幼兒園於竣工後將由政府部門接管。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 預期該物業將於二零一七年竣工。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業乃根據三份上海市房地產權證持有，使用期於二零七三年十二月五日屆滿，用作住宅用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同，該物業所在土地（土地面積約406,162平方米）之土地使用權已訂約出讓予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權：

| 國有土地使用權出讓合同編號 | 合同日期 | 土地面積 (平方米) |
|---------------------|-------------|----------------|
| 滬松房地(2003)出讓合同第186號 | 二零零三年九月二十九日 | 406,162 |
| | 合計： | 406,162 |

- (b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2005)出讓合同補字第49號，該協議乃上述合同之補充，若干主要修訂載列如下：

- i. 可建建築面積為475,210平方米；
- ii. 建設工程應於二零零八年十二月三十一日前完成；
- iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣16,931,483元。

- (c) 根據日期為二零一一年七月二十八日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2011)出讓合同補字第65號，該協議乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第186號之補充，主要修訂為建設工程應於二零一五年五月三十一日前完成。上海仲駿房地產開發有限公司已申請押後工程之竣工日期至二零一七年五月三十一日，惟申請現正辦理中及尚待批准。

- (d) 根據以下上海市房地產權證，上述土地（總土地面積約406,162平方米）之土地使用權由上海仲駿房地產開發有限公司持作住宅用途，土地使用期於二零七三年十二月五日屆滿。

| 房地產權證編號 | 土地面積 (平方米) | 發出日期 | 樓宇用途 |
|---------------------|---------------|------------|----------------|
| 滬房地松字(2004)第019097號 | 101,509 | 二零零四年三月十九日 | 住宅 |
| 滬房地松字(2004)第019092號 | 251,990 | 二零零四年三月十九日 | 住宅 |
| 滬房地松字(2004)第019094號 | 52,663 | 二零零四年三月十九日 | 住宅 |
| | 合計： | | 406,162 |

- (e) 主要證書／批文概要如下所示：
- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 上海市房地產權證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- (f) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有一幅土地面積406,162平方米之土地（包括鼓浪路1號地塊A塊（宗地號為松江區泗涇鎮9街坊40丘）、B塊（宗地號為松江區泗涇鎮9街坊38丘）及C塊（宗地號為松江區泗涇鎮7街坊74丘））之土地使用權，且在遵守中國相關法律法規之情況下有權佔有、使用、出租、抵押、轉讓或以其他方式出售相關土地使用權及發展、建設及經營房地產項目。該物業及其土地使用權尚未設置任何抵押，且未受到任何查封；
- ii. 於二零一二年九月三十日，泗涇鎮地方政府尚未完成鼓浪路一號地塊之地盤平整工作， 貴集團於地盤平整工作完成及獲授淨地證明後可支付尚未支付之地盤平整費用人民幣43,865,940元。因此，儘管 貴集團並無全數支付尚未支付之費用且並未獲授淨地證明，但不會影響 貴集團使用該土地之權利；及
- iii. 由於上海仲駿房地產開發有限公司未能如國有土地使用權出讓合同第186號及其補充協議所約定，於二零一二年六月一日前施工， 貴集團已申請批准押後開發期。倘相關機關不批准延期申請， 貴集團須盡快施工。倘已成交閑置土地在滿一年但未滿兩年期間內並無動工開發， 貴集團可能須按總地價20%繳納土地閑置罰款；已成交閑置土地未動工開發滿兩年，則土地使用權及土地所有權登記可能會被撤銷。此外，根據於二零零八年一月六日頒佈的國發[2008]3號法規，國土資源部現正擬訂更詳細的法規，向並無動工開發的已成交閑置土地收取土地閑置費。於二零一二年九月三十日，上海市政府及相關機關並未向已成交閑置土地實施任何規則或法規。然而，倘規則實施， 貴集團可能面臨須於日後繳付土地閑置金的風險。因此，倘 貴集團尋求延遲建設工程施工的批准， 貴集團可避免繳付土地閑置金的風險以及土地使用權及土地所有權登記被撤銷的可能性。
- (g) 於二零一二年九月三十日的資本值並無計及上文附註(f)所述的任何潛在付款。倘若 貴集團須支付該等潛在付款，則物業市值將等額遞減。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|---|---|----------|--|
| 3. 中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術 產業園南區 深圳威新軟件科技園 第三期 | 該物業包括兩幅發展地塊， 分別作工業及商業及辦公用 途，總土地面積為約51,000平 方米。 該兩幅地塊之最大許可總建 築面積為240,000平方米。 | 該物業目前閒置。 | 港幣 360,300,000元 貴集團應佔 100%權益： 港幣 360,300,000元 |
| 該物業位於深圳高新 技術產業園南區，高 新南環道以北，科苑 南路以東。 | 據告知，該幅工業用地將發 展成為一座科研工廠，而商 業及辦公用地將發展成為商 業公寓及配套商業物業。 工業用地之土地使用期將於 二零五七年六月二十八日屆 滿，而商業及辦公用地之土 地使用期將於二零五四年八 月二十八日屆滿。 | | |

附註：

- (a) 根據日期為一九九九年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同深地合字(1999)第0096號，土地面積約254,087.2平方米作高新技術產業園用途之土地使用權已授予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司。根據外商投資企業變更通知書企合粵深總字第108479號，深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為貴公司之附屬公司。貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|-----------------------------------|
| 宗地編號 | : | T205-0030 |
| 土地面積 | : | 254,087.2平方米 |
| 土地用途 | : | 工業 |
| 土地使用年期 | : | 由一九九九年十二月二十九日起至二零四九年十二月二十八日止為期50年 |
| 建築密度 | : | 不超過30% |
| 容積率 | : | 不超過1.61 |
| 建築面積 | : | 不超過408,180平方米 |
| 特別備註 | : | 該幅土地為高新技術用途，故僅可經營高新技術產業項目。 |

- (b) 根據日期為二零一零年六月九日《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，國有土地使用權出讓合同深地合字(1999)第0096號中約203,000平方米之第T205-0030號宗地已被深圳市政府無償收回，面積約51,000平方米之剩餘用地則被深圳威新軟件科技園有限公司保留。剩餘用地將分為兩幅，分別作工業以及商業及辦公用途。有關剩餘用地之主要條款及條件載列如下：

| | 工業用地 | 商業及辦公用地 |
|-------------|---|---|
| 土地面積： | 44,000平方米（概約） | 6,633平方米（概約） |
| 可建建築面積： | 208,800平方米（概約） | 31,200平方米（概約） |
| 主要樓宇性質： | 研發、生產及配套 | 商業公寓及配套商業物業 |
| 土地使用年期： | 二零零七年六月二十九日 至二零五七年六月二十八日 | 二零零四年八月二十九日 至二零五四年八月二十八日 |
| 額外土地出讓金及說明： | 根據土地面積（非商品房）， 延長土地使用年期應付土地出 讓金為每平方米人民幣600元。 | 建築面積之85%土地出讓金應 根據商業用途之土地市值結 算。 其餘15%之土地出讓金應根據 政府標準土地出讓金結算。該 部份將由政府按建築成本另加 20%溢利之價格購回。 |

- (c) 根據日期為二零一一年七月一日之深圳市建設用地規劃許可證深規土許ZG-2011-0035號，商業及辦公用地之建設用地規劃許可證已授予威新地產（深圳）有限公司。威新地產（深圳）有限公司為貴公司之附屬公司。貴公司間接持有威新地產（深圳）有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | |
|------|--|
| 宗地編號 | ： 2011-003-0077 |
| 土地面積 | ： 6,632.78平方米 |
| 土地用途 | ： 商業及辦公 |
| 建築密度 | ： 不超過40% |
| 容積率 | ： 不超過5.01 |
| 建築限高 | ： 不超過200米 |
| 建築面積 | ： 31,200平方米（包括公寓建築面積21,800平方米、商業建築面積9,300平方米及物業管理室100平方米）。 |

- (d) 根據日期為二零一一年七月一日之深圳市建設用地規劃許可證深規土許ZG-2011-0036，工業用地之建設用地規劃許可證已授予深圳威新軟件科技園有限公司。深圳威新軟件科技園有限公司為貴公司之附屬公司。貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | |
|------|---|
| 宗地編號 | ： 2011-003-0078 |
| 土地面積 | ： 44,368.11平方米 |
| 土地用途 | ： 工業 |
| 建築密度 | ： 不超過40% |
| 容積率 | ： 不超過4.87 |
| 建築限高 | ： 不超過200米 |
| 建築面積 | ： 208,800平方米（包括研發建築面積193,800平方米及商業建築面積15,000平方米）。 |

- (e) 主要證書／批文概要載列如下：
- | | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權證 | 無 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |
- (f) 根據日期為二零一零年六月九日之《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，工業用地延長土地使用期至二零五七年六月二十八日尚需補繳土地出讓金。
- (g) 據 貴集團告知，商業及辦公用地尚未確定及繳納土地出讓金。
- (h) 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該項物業編製之法律意見，內含（其中包括）下列資料：
- i. 土地面積為44,368.11平方米之T205-0109地塊之土地使用權乃自T205-0030地塊分割而來，並保留供深圳威新軟件科技園有限公司使用；
 - ii. 儘管深圳威新軟件科技園有限公司佔用土地面積為44,368.11平方米之地塊T205-0109，並已支付土地出讓金人民幣91,471,392元（將T205-0109號地塊之96號土地合同轉讓），但 貴集團仍須就延長土地使用期繳納土地出讓金，簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證方可合法擁有T205-0109地塊之土地使用權。該地塊及其上興建之建築物不得轉讓，而抵押及租賃有關物業須按照有關法規進行；
 - iii. 於出具法律意見當日，深圳威新軟件科技園有限公司無權使用T205-0109地塊，因為其尚未就延長土地使用期繳納土地出讓金；尚未就T205-0109地塊簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證；
 - iv. T205-0109地塊所處之深圳市南山區高新技術產業園區之法定圖則07-01&02&03&04&05&06&07尚在審閱中。待審閱程序完成後， 貴集團應重新登記該建設用地方案圖、宗地附圖及用地規劃許可證，繼而根據經修訂的法定圖則，繳納延長土地使用年期的土地出讓金及登記土地使用權。由於法定圖則被修訂後土地面積及用地規定或會被調整， 貴集團因此需按深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局最後確認之最終房地產權證、土地使用權出讓合同、用地方案圖、宗地附圖及用地規劃許可證所載者採納T205-0109地塊之土地面積及用地規定；
 - v. 土地面積為6,585.03平方米之T205-0108地塊之土地使用權乃自T205-0030地塊分割而來。該土地由工業用地變更為商業用地；
 - vi. 儘管威新地產（深圳）有限公司佔用土地面積為6,585.03平方米之T205-0108地塊，但 貴集團須繳納土地出讓金、簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證方可合法擁有T205-0108地塊之土地使用權；
 - vii. 於出具法律意見當日，威新地產（深圳）有限公司無權使用T205-0108地塊，因為其尚未繳納土地出讓金；尚未就T205-0108地塊簽訂土地使用權補充協議及獲得土地使用權證；及

- viii. T205-0108地塊所座落之深圳市南山區高新技術產業園區之法定圖則07-01&02&03&04&05&06&07尚在審閱中。待審閱程序完成後，貴集團應重新登記該建設用地方案圖、宗地附圖及用地規劃許可證，繼而根據經修訂的法定圖則，繳納土地出讓金及登記土地使用權。由於法定圖則被修訂後土地面積及用地規定或會被調整，貴集團因此需按深圳市規劃和國土資源委員會第二直屬管理局最後確認之房地產權證、土地使用權出讓合同、用地方案圖、宗地附圖及用地規劃許可證所載者採納T205-0108地塊之土地面積及用地規定。
- (i) 在吾等之估值當中，吾等已作出如下假設及基準：
- i. 吾等並無賦予商業及辦公用地任何商業價值，因為有關土地出讓金尚待政府評定；
- ii. 吾等在估值中已計及工業用地延長土地使用期至二零五七年六月二十八日之未繳納土地出讓金約人民幣3,993,120元；
- iii. 吾等假設工業用地可在公開市場自由轉讓；及
- iv. 吾等亦假設法定圖則之修訂工作經已完成，該物業可按上文所述之建議建築面積進行發展。
- (j) 由於尚未繳納土地出讓金、提交開發計劃及獲授所有權證，該物業目前仍未開發，亦無即時開發潛力。

估值證書

第三類：持作投資之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|---|---|---|--|
| 4. 中國 廣東省 深圳市 南山區 深圳高新技術 產業園南區 深圳威新軟件科技園 1、2A、2B(1)及 2B(2)期 | 該物業包括建於總土地面積約76,111.46平方米之三幅相鄰地盤上之9幢樓宇。 9幢樓宇乃分兩期發展，即1期及2期(2A、2B(1)及2B(2)) 分別作廠房及停車場用途，其中1期於二零零一年竣工，2期於二零零六年至二零零七年期間竣工。 | 約99.8%之樓宇面積已出租予多位租戶作辦公及研發用途，大部分租約之租期為二至三年。收入約為每月人民幣9,750,000元，包括租金及管理費。 | 港幣 1,581,800,000元 貴集團應佔 100%權益： 港幣 1,581,800,000元 |

該物業位於深圳高新技術產業園南區，高新南環道以北，科苑南路以東。

建築面積明細列示如下：

| 期數 | 樓宇 | 建築面積 (平方米) |
|-------|------|--------------------------|
| 1 | 1號樓 | 11,763.86 |
| | 2號樓 | 11,763.86 |
| 2A | 5號樓 | 16,857.46 |
| | 6號樓 | 19,734.49 |
| | 9號樓 | 2,190.99 |
| 2B(1) | 7號樓 | 25,344.84 |
| | 8號樓 | 25,225.32 |
| 2B(2) | 3號樓 | 14,192.81 |
| | 3A號樓 | 16,003.40 |
| 合計： | | <u>143,077.03</u> |

該物業1期及2期根據多份房地產證持有，作科學研究及高新技術產業園用途，其土地使用期均為50年，分別於二零四九年四月二十日及二零四九年十二月二十八日屆滿。

附註：

- (a) 根據日期為一九九九年四月二十九日之國有土地使用權出讓合同深地合字(1999)第0015號，總土地面積約23,499.7平方米作科研用途物業之土地使用權已出讓予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司，總代價為人民幣7,989,900元。根據外商投資企業變更通知書企合粵深總字第108479號，深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|--------------------------------|
| 土地面積 | ： | 23,499.7平方米 |
| 土地用途 | ： | 科研 |
| 土地使用年期 | ： | 由一九九九年四月二十一日起至二零四九年四月二十日止為期50年 |
| 建築密度 | ： | 不超過20% |
| 容積率 | ： | 不超過1.0 |
| 建築面積 | ： | 不超過23,500平方米 |
| 特別意見 | ： | 該幅土地並非商品房用途及不可作房地產發展及研究。 |

- (b) 根據日期為一九九九年十二月二十九日之國有土地使用權出讓合同深地合字(1999)第0097號，總土地面積約60,990.7平方米作高新技術產業園用途物業之土地使用權已授予深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司，總代價為人民幣21,956,652元。根據外商投資企業變更通知書企合粵深總字第108479號，深圳賽博韋爾軟件產業園有限公司已獲批將其名稱變更為深圳威新軟件科技園有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|-----------------------------------|
| 土地面積 | ： | 60,990.7平方米 |
| 土地用途 | ： | 高新技術產業園 |
| 土地使用年期 | ： | 由一九九九年十二月二十九日起至二零四九年十二月二十八日止為期50年 |
| 建築密度 | ： | 不超過33% |
| 容積率 | ： | 不超過1.72 |
| 建築面積 | ： | 不超過104,800平方米 |
| 主要樓宇性質 | ： | 高新技術廠房 |
| 特別意見 | ： | 該幅土地為高新技術用途，故僅可經營高新技術產業園項目。 |

- (c) 根據日期為二零一零年九月十四日之國有土地使用權出讓合同深地合字(1999)第0097號之補充協議，由於一條市政公路通過原宗地(T205-0050)，其被分割為兩幅土地T205-0080及T205-0050，土地面積分別為8,861.6平方米及44,238.19平方米。

- (d) 根據深圳市人民政府於二零零三年一月六日頒發之房地產證深房地字第4000089964號，該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。 貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|--|
| 宗地編號 | ： | T205-0021 |
| 土地面積 | ： | 23,011.7平方米 |
| 土地用途 | ： | 高新技術產業園 |
| 土地使用年期 | ： | 由一九九九年四月二十一日起至二零四九年四月二十日止為期50年 |
| 總建築面積 | ： | 23,527.72平方米 (1號樓：11,763.86平方米；2號樓：11,763.86平方米) |
| 樓宇用途 | ： | 科研廠房 |
| 竣工日期 | ： | 二零零一年四月十日 |

- (e) 根據深圳市人民政府於二零一一年九月十三日頒發之房地產證深房地字第4000508975號，該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|---|
| 宗地編號 | : | T205-0080 |
| 土地面積 | : | 8,861.57平方米 |
| 土地用途 | : | 高新技術產業園 |
| 土地使用年期 | : | 由一九九九年十二月二十九日起至二零四九年十二月二十八日止為期50年 |
| 總建築面積 | : | 30,196.21平方米(3號樓：14,192.81平方米；停車大樓：16,003.4平方米) |
| 樓宇用途 | : | 高新技術廠房及停車位 |
| 竣工日期 | : | 二零零七年八月十五日 |
| 備註 | : | 該兩幢樓宇均非商品房 |

- (f) 根據深圳市人民政府於二零一一年九月二十七日頒發之房地產證深房地字第4000510548號，該物業由深圳威新軟件科技園有限公司持有。貴公司間接持有深圳威新軟件科技園有限公司之100%股權。主要條款及條件載列如下：

| | | |
|--------|---|---|
| 宗地編號 | : | T205-0050 |
| 土地面積 | : | 44,238.19平方米 |
| 土地用途 | : | 高新技術產業園 |
| 土地使用年期 | : | 由一九九九年十二月二十九日起至二零四九年十二月二十八日止為期50年 |
| 總建築面積 | : | 89,353.1平方米(5號樓：16,857.46平方米；6號樓：19,734.49平方米；7號樓：25,344.84平方米；8號樓：25,225.32平方米；職工康樂中心：2,190.99平方米) |
| 樓宇用途 | : | 高新技術廠房及職工康樂中心 |
| 竣工日期 | : | 5號樓、6號樓及職工康樂中心已於二零零六年二月竣工；7號樓及8號樓已於二零零七年八月竣工。 |
| 備註 | : | 該五幢樓宇均非商品房 |

- (g) 主要證書／批文概要載列如下：

| | | |
|------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 房地產證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |

- (h) 根據自二零零七年四月一日實施之《關於深圳經濟特區高新技術產業園區協議類空置廠房調劑價格的公告》，高新技術產業園內之月租不得高於每平方米人民幣40元。

- (i) 根據日期為二零一零年六月九日之《關於解決威新軟件科技園土地問題的協議》，有關廠房之租金獲准上調不超過上述水平之20%。

- (j) 吾等已獲提供由貴集團中國法律顧問就該項物業編製之法律意見，內含(其中包括)下列資料：

- i. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有深圳威新軟件科技園內建築面積為23,527.72平方米之1號及2號樓宇(即1號樓及2號樓)之房地產權。貴集團已取得合法及有效之房地產證。貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；

- ii. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有深圳威新軟件科技園內建築面積為89,353.10平方米之1、2、3及4號樓宇及職工康樂中心（即5號樓、6號樓、7號樓、8號樓及9號樓）之房地產權。貴集團已取得合法及有效之房地產證。貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
 - iii. 深圳威新軟件科技園有限公司有權合法佔用、使用、出租和抵押總建築面積為12,383.88平方米之1、2、3及4號樓宇（即5號樓、6號樓、7號樓及8號樓）之消防控制室、半地下室房間／停車位、風井及排煙井，惟並無有關房地產證。該等部份不得轉讓。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
 - iv. 深圳威新軟件科技園有限公司合法擁有深圳威新軟件科技園內之5號樓宇及停車大樓（亦稱3號樓及3A號樓）之房地產權。貴集團已取得合法及有效之房地產證。貴集團有權佔用、使用、租賃及抵押該等樓宇，但不得轉讓有關權利。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；及
 - v. 深圳威新軟件科技園有限公司有權合法佔用、使用、出租和抵押停車大樓內總建築面積為1,094.48平方米之半地下停車位，惟並無有關房地產證。該等部份不得轉讓。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封。
- (k) 在吾等之估值當中，吾等已作出如下假設：
- i. 吾等假設該物業整體可在公開市場自由轉讓；及
 - ii. 吾等假設該物業之當前用途乃符合規劃土地用途。

估值證書

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---|---|----|------|--------|----|----|-------|-----------|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|----|----------|----|-----|-------------------------|--|--|
| 5. 中國 北京市 海澱區 中關邨東路 清華科技園 搜狐網絡大廈 地下2至6層 | 該物業為於二零零四年竣工之13層高之綜合零售／辦公發展項目(不包括地庫)內包括兩層高地庫停車場、兩層高零售裙樓及3至6層辦公物業，總建築面積為約20,064.92平方米。 | 據 貴集團告知，總建築面積約14,722.76平方米之部份零售及辦公面積已出租，每月租金總額為約人民幣2,400,000元，不包括管理費。 | 港幣 547,200,000元 貴集團應佔 60%權益： 港幣 328,300,000元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 該物業位於北京市海澱區中關村主幹道清華科技園東南角。 | 建築面積明細列示如下： | 其餘建築面積約101.77平方米被 貴集團用作辦公用途。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 該物業東臨清華南路，南臨成府路。 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫食堂</td> <td>850.34</td> <td>餐飲</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>39.61</td> <td>設施及 倉儲</td> </tr> <tr> <td>B2</td> <td>1,982.60</td> <td>停車</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>3,218.18</td> <td>停車</td> </tr> <tr> <td>L1</td> <td>1,768.08</td> <td>零售</td> </tr> <tr> <td>L2</td> <td>2,060.93</td> <td>零售</td> </tr> <tr> <td>L3</td> <td>2,417.70</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L4</td> <td>2,567.53</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L5</td> <td>2,567.53</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>L6</td> <td>2,592.42</td> <td>辦公</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>20,064.92</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 樓層 | 建築面積 (平方米) | 用途 | 地庫食堂 | 850.34 | 餐飲 | B2 | 39.61 | 設施及 倉儲 | B2 | 1,982.60 | 停車 | B1 | 3,218.18 | 停車 | L1 | 1,768.08 | 零售 | L2 | 2,060.93 | 零售 | L3 | 2,417.70 | 辦公 | L4 | 2,567.53 | 辦公 | L5 | 2,567.53 | 辦公 | L6 | 2,592.42 | 辦公 | 合計： | <u>20,064.92</u> | | |
| 樓層 | 建築面積 (平方米) | 用途 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 地庫食堂 | 850.34 | 餐飲 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2 | 39.61 | 設施及 倉儲 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B2 | 1,982.60 | 停車 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B1 | 3,218.18 | 停車 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L1 | 1,768.08 | 零售 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L2 | 2,060.93 | 零售 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L3 | 2,417.70 | 辦公 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L4 | 2,567.53 | 辦公 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L5 | 2,567.53 | 辦公 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L6 | 2,592.42 | 辦公 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計： | <u>20,064.92</u> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 該物業根據一份房地產權證持有，作綜合用途(研發、辦公及停車)，於二零五三年八月二十一日屆滿。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權證，該幅土地(土地面積為約9,407.49平方米)之土地使用權已出讓予威新華清(北京)置業發展有限公司，作綜合用途(研發、辦公及停車)，土地使用期於二零五三年八月二十一日屆滿。威新華清(北京)置業發展有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新華清(北京)置業發展有限公司之60%股權。

| 國有土地使用權證編號 | 發出日期 | 土地面積 (平方米) |
|----------------------|------------|------------------------|
| 京市海涉外國用(2006出)10270號 | 二零零六年九月十九日 | 9,407.49 |
| 合計： | | <u>9,407.49</u> |

- (b) 根據以下房屋所有權證，該物業（建築面積約38,329.99平方米）乃由威新華清（北京）置業發展有限公司持有。

| 房屋所有權證編號 | 建築面積 (平方米) | 發出日期 | 樓宇用途 |
|------------------|---------------|-----------|----------|
| 京房權證市海涉外字第10246號 | 38,329.99 | 二零零六年一月四日 | 辦公 商業 |
| 合計： | | | |
| 38,329.99 | | | |

- (c) 主要證書／批文概要載列如下：

| | |
|-----------------|---|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 上海市房地產權證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |

- (d) 吾等已獲提供由 貴集團中國法律顧問就該項物業編製之法律意見，內含（其中包括）下列資料：

- i. 威新華清（北京）置業發展有限公司合法擁有搜狐網絡大廈1至6層總建築面積為13,974.19平方米之房地產權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押及轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- ii. 威新華清（北京）置業發展有限公司合法擁有搜狐網絡大廈B1及B2總建築面積為889.95平方米之地庫一層食堂及業主自用部份之房地產權。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押及轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- iii. 威新華清（北京）置業發展有限公司分別合法擁有搜狐網絡大廈B1及B2總建築面積為5,200.78平方米的82個停車位和20個停車位之房地產權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押及轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；及
- iv. 威新華清（北京）置業發展有限公司有權合法使用、管理及收取租賃搜狐網絡大廈B1、B2及L1內總建築面積為2,101.98平方米之人防區之收入。然而， 貴集團並無該物業之所有權。該物業該等部份及使用、管理及租賃該物業該等部份並從中獲取收入之權利未設置任何抵押，且無受到任何查封。

估值證書

第四類：持有待售之竣工物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|---|---|--|---|
| 6. 中國 上海市 松江區 泗涇鎮 泗陳公路1888弄 山水四季城一期 多個商業單位及會所 | 該物業包括約47個零售單位， 2層高會所及配套設施（總建 築面積約12,279.47平方米）及 地下人防區（總建築面積約 1,223.34平方米）。 建築面積明細列示如下： | 據 貴集團告知，部 份會所及零售單位由 貴集團佔用作辦公室。 其餘零售單位乃閒置。 | 港幣 140,200,000元 貴集團應佔 54.85%權益： 港幣 76,900,000元 |
| 該物業位於上海西 部，可乘坐地鐵9號線 輕易抵達。 | 物業 | 建築面積 (平方米) | |
| | 零售 | 6,588.22 | |
| | 會所 | 3,063.70 | |
| | 配套設施空間 | 958.55 | |
| | 地上小計 | 10,610.47 | |
| | 地下會所 | 1,669 | |
| | 地下人防區 | 1,223.34 | |
| | 地下小計 | 2,892.34 | |
| | 合計： | 13,502.81 | |
| | 據告知，該等樓宇於二零零九 年至二零一零年期間建成。 | | |
| | 該物業乃根據多份上海市房地 產權證持有，屆滿日期為二零 七三年十二月五日，用作住宅 用途。 | | |

附註：

- (a) 根據以下上海市國有土地使用權出讓合同連同兩份日期分別為二零零五年十二月二十九日及二零一一年三月三十一日之補充協議，該物業所在土地（土地面積約304,939平方米）之土地使用權已訂約出讓予上海仲駿房地產開發有限公司。上海仲駿房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有上海仲駿房地產開發有限公司之54.85%股權。

| 國有土地使用權出讓合同編號 | 合同日期 | 土地面積 (平方米) |
|---------------------|-------------|----------------|
| 滬松房地(2003)出讓合同第187號 | 二零零三年九月二十九日 | 304,939 |
| 合計： | | 304,939 |

- (b) 根據日期為二零零五年十二月二十九日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2005)出讓合同補字第50號，該協議乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第187號之補充，主要修訂列示如下：

- i. 可建建築面積調整為356,779平方米；
- ii. 建設工程應於土地交付後六個月內施工並於二零零八年十二月三十一日前竣工；及
- iii. 就額外可建建築面積繳交之額外土地出讓金為人民幣12,709,717元。

- (c) 根據日期為二零一一年三月三日之上海市國有土地使用權出讓合同補充協議滬松房地(2011)出讓合同補字第12號，該協議乃原合同滬松房地(2003)出讓合同第187號之補充，主要修訂為建設工程應於二零一一年四月三十日之前施工並於二零一四年四月三十日前竣工。

- (d) 根據以下上海市房地產權證，包括該物業（土地面積約202,635平方米及總建築面積約168,571.57平方米）之土地使用權及房屋所有權由上海仲駿房地產開發有限公司持有，用作住宅用途，土地使用期將於二零七三年十二月五日屆滿。

| 房地產權證編號 | 土地面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 發出日期 | 樓宇用途 |
|-------------------------|---------------|-------------------|-------------|------|
| 滬房地松字(2010) 第022745號 | 81,339 | 81,945.22 | 二零一零年六月二十二日 | 住宅 |
| 滬房地松字(2010) 第022746號 | 101,705 | 74,082.09 | 二零一零年六月二十二日 | 住宅 |
| 滬房地松字(2010) 第022747號 | 19,591 | 12,544.26 | 二零一零年六月二十二日 | 住宅 |
| 合計： | | 168,571.57 | | |

(e) 主要證書／批文概要如下所示：

| | | |
|------|-------------|---|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 上海市房地產權證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. | 建設工程竣工驗收備案表 | 有 |

(f) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：

- i. 上海仲駿房地產開發有限公司合法擁有位於9街坊47丘之土地上總建築面積為12,544.26平方米之部份物業（包括面積為1,223.34平方米之地下人防區及面積為4,732.70平方米之會所以及面積為6,588.22平方米之零售區）之房地產權。 貴集團已取得合法及有效之房地產證。 貴集團有權佔有、使用、出租、抵押及轉讓該物業。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- ii. 根據上海市住宅物業管理規定，該物業之若干部份（包括總建築面積為208.76平方米之消防水泵房、警衛室、變電室）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- iii. 根據上海市住宅物業管理規定，該物業之若干部份（包括總建築面積為442.45平方米之物業管理室及業主委員會辦公室）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- iv. 該物業之若干部份（包括總建築面積為152.4平方米之服務站及社區居委會辦事處）及該物業總建築面積為154.94平方米之其他作公共設施之部份（譬如用作健康中心及青少年康樂中心）將由政府無償接管。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；
- v. 根據上海市住宅物業管理規定，就位於8街坊92丘之土地南側之物業而言，該物業之若干部份（包括總建築面積為236.32平方米之地下消防水泵房及警衛室及一期內所興建土地面積為6,322.1平方米之公路）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；及
- vi. 根據上海市住宅物業管理規定，就位於8街坊83丘之土地之物業而言，該物業之若干部份（包括總建築面積為432.46平方米之地下消防水泵房、變電室、垃圾房及警衛室）由山水四季城一期之全體業主共同擁有。該物業之該等部份連同該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封。

估值證書

| | | | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|--|--|--|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
| 7. 中國 大連市 中山區 杏林街2號 中山九號 之61個未售出停車位 | 整個項目包括兩幢商業／住宅開發項目連單層零售裙樓內之地庫一層之6個地庫停車位、地庫二層之9個停車位及地庫三層之46個停車位。該發展項目於二零零四年前後竣工。 | 據 貴集團告知，34個停車位已按不同租期出租，每月收入總額為人民幣12,750元，最遲之年期至二零一三年二月十三日屆滿。 | 港幣 5,600,000元 貴集團應佔 100%權益： 港幣 5,600,000元 |
| 該物業位於大連市中山區，四面環繞五條道路，包括杏林街、一德街、愛華街、解放街及愛華街其他路段。 | 該物業根據一份國有土地使用權證持有，年期至二零七零年一月九日屆滿。 | | |

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為4,684.3平方米之土地之土地使用權已出讓予大連萬國娛樂中心有限公司。根據大連市對外貿易經濟合作局文件大外經貿資一字[2002]143號，大連萬國娛樂中心有限公司已獲批將其名稱改為威新房地產開發(大連)有限公司，其為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有威新房地產開發(大連)有限公司之100%股權。

| 國有土地使用權出讓合同編號 | 合同日期 | 土地面積 (平方米) |
|---------------|------------|-----------------------|
| 不適用 | 一九九九年十二月十日 | 4,684.3 |
| 合計： | | <u><u>4,684.3</u></u> |

- (b) 根據以下國有土地使用權證，土地面積約為4,684.3平方米之土地之土地使用權已授予威新房地產開發(大連)有限公司：

| 國有土地使用權證編號 | 發出日期 | 土地面積 (平方米) | 屆滿日期 |
|------------------|------------|-----------------------|-----------|
| 大國用(2005)第01022號 | 二零零五年四月十六日 | 4,684.3 | 二零七零年一月九日 |
| 合計： | | <u><u>4,684.3</u></u> | |

(c) 主要證書／批文概要如下所示：

| | | |
|------|-------------|-----|
| i. | 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. | 國有土地使用權證 | 有 |
| iii. | 建設用地規劃許可證 | 不適用 |
| iv. | 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| v. | 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| vi. | 預售許可證 | 不適用 |
| vii. | 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

(d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含（其中包括）下列資料：

- i. 於二零一二年九月三十日，威新房地產開發（大連）有限公司有權合法佔用、使用、出租及抵押該物業，惟不得辦理該物業之權利登記手續。該物業及該物業之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封。

估值證書

| | | | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|--|---|---|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
| 8. 香港 新界 元朗 公園南路1號 翠韻華庭之130個 未售出停車位 | 該物業包括二零零一年竣工 之四幢低層住宅發展項目之 37個地面停車位及93個地庫 停車位。 該物業乃根據新批租約第 4381號持有，年期為50年， 由一九九八年三月二十四日 開始。 | 102個停車位已按月 出租，每月租金為 港幣104,830元，包 括差餉、地租及管 理費。其餘停車位閒 置。 | 港幣 25,300,000元 貴集團應佔 100%權益： 港幣 25,300,000元 |
| 元朗市地段451號 餘段33831份之1695份 | 該物業位於新界元朗 區，靠近公園南路， 進出元朗市中心非常 便利。 | 目前每年應付地租乃按該物 業應課差餉租值之3%支付。 | |

附註：

- (a) 該物業之註冊業主為Limbo Enterprises Limited。Limbo Enterprises Limited為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有Limbo Enterprises Limited之100%股權。
- (b) 該物業須受日期為二零零一年六月二十一日之包含管理協議之公契（連平面圖）規限，註冊摘要編號為YL972634。
- (c) 該物業位於根據相關大綱分區圖被劃定為「住宅（乙）類」區之區域。

估值證書

| | | | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|---|--|---------|--|
| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | |
| 9. 香港 九龍 旺角 太子道西339號 維景雅軒之5個 未售出電單車車位 九龍內地段4005號 6961份之10份 | 該物業包括於二零零零年竣工之住宅發展項目內之5個未售出電單車車位。 該物業自一九三八年四月十九起以75年期政府租契持有，並可重續75年。該地段目前應付之地租為每年港幣92元。 | 該物業為閒置。 | 港幣 675,000元 貴集團應佔 100%權益： 港幣 675,000元 |
| <p>該物業位於九龍半島之旺角與九龍城交界處，地處界限街與太子道西交匯處。</p> | | | |

附註：

- (a) 該物業之註冊業主為昌毅投資有限公司。昌毅投資有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有昌毅投資有限公司之100%股權。
- (b) 該物業須受日期為一九九九年五月十九日之契約修訂書規限，註冊摘要編號為UB7764532。
- (c) 該物業須受日期為二零零零年四月二十八日之公契及管理協議（連平面圖）規限，註冊摘要編號為UB8079507。
- (d) 該物業位於根據相關大綱分區圖被劃定為「住宅（乙）類」區之區域。

估值證書

| | | | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|-----|--|--|------------------------------------|
| 10. | 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 |
| | 香港 灣仔 堅彌地街8號 慧賢軒之2個 未售出電單車車位 | 該物業包括於二零零零年竣工之住宅發展項目內之2個未售出電單車車位。 | 該物業為閒置。 |
| | 內地段965號第1號分段餘段及A段餘段、 B段及餘段；內地段 1331號A段餘段及餘 段之7413份之4份 | 該物業根據兩份政府租契持有，年期分別自一八八六年三月八日起計為期999年及自一八九三年五月一日起計為期999年。 | 港幣 288,000元 |
| | 該物業位於香港島灣仔區。可經皇后大道東易於到達。 | 該地段目前應付之地租為每年港幣104元。 | 貴集團應佔 100%權益： 港幣 288,000元 |

附註：

- (a) 該物業之註冊業主為偉宏發展有限公司。偉宏發展有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有偉宏發展有限公司之100%股權。
- (b) 該物業須受日期為二零零一年一月三日之公契及管理協議（連平面圖）規限，註冊摘要編號為UB8299453。
- (c) 該物業位於根據相關大綱分區圖被劃定為「住宅（甲）類」區之區域。

估值證書

第五類：持作自用之物業

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|--|--|-------------------|-------------------------|
| 11. 香港 銅鑼灣 勿地臣街1號 時代廣場二座 2806-2810室 | 該物業包括位於39層高商業大樓（含25層辦公室及15層購物中心（連地庫））之高層辦公單位。該物業於一九九三年竣工。 | 該物業目前由 貴集團佔用作辦公室。 | 無商業價值 |
| 內地段727號內若干未分割之部份 該物業位於香港島銅鑼灣區時代廣場，毗鄰堅拿道天橋。該位置各類交通亦相當方便，包括地鐵及公車。 | 該物業由時代廣場有限公司租賃予 貴集團，年期為三年，由二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日，每月租金為港幣226,182元，不包括管理費。 | | |
| <i>附註：</i> | | | |
| (a) 該物業之註冊業主為時代廣場有限公司。 | | | |
| (b) 吾等獲告知，註冊業主為 貴集團之獨立第三方。 | | | |
| (c) 該物業位於根據相關大綱分區圖被劃定為「商業」區之區域。 | | | |

估值證書

於二零一二年
九月三十日
之資本值

| 物業 | 概況及年期 | 佔用詳情 | 於二零一二年 九月三十日 之資本值 |
|---|--|-------------------------------|-------------------------|
| 12. 中國 北京 宣武區 廣安門外大街305號 蝶翠華庭 5號樓及7號樓B1及B2 以及8號樓B1之自行車 及非易燃物品存放區， 以及8號樓B1之變電室 該物業位於北京市宣 武區，毗鄰華潤紅山 世家及北蜂窩路，直 通白雲橋，並緊靠北 京西鐵路站。 | 該物業包括於二零零四年前 後竣工總建築面積為3,746.12 平方米之住宅發展項目之5 號、7號以及8號樓地庫之自 行車及非易燃物品存放區， 以及8號樓地庫建築面積為 394.33平方米之變電室。 該物業根據一份國有土地使 用權證持有，年期至二零四 九年七月十三日屆滿。 | 該物業目前由 貴集 團及發展項目的住戶 佔用。 | 無商業價值 |

附註：

- (a) 根據以下國有土地使用權出讓合同，土地面積約為26,052平方米之土地之土地使用權已授予北京港旅房地產開發有限公司，作住宅及文化中心用途。

| 國有土地使用權出讓合同編號 | 合同日期 | 土地面積 (平方米) |
|-------------------|------------|---------------|
| 京房地出(合)字(99)第208號 | 一九九九年七月十三日 | 26,052 |
| | 合計： | 26,052 |

- (b) 根據以下國有土地使用權證，土地面積約為24,329.41平方米之土地之土地使用權已授予北京港旅房地產開發有限公司。北京港旅房地產開發有限公司為 貴公司之附屬公司。 貴公司間接持有北京港旅房地產開發有限公司之100%股權：

| 國有土地使用權證編號 | 發出日期 | 土地面積 (平方米) | 屆滿日期 |
|------------------------|----------------|------------------|--|
| 京宣國用(2005出) 第00754號 | 二零零五年 五月二十日 | 24,329.41 | 住宅： 二零六九年七月十三日 文化中心： 二零三九年七月十三日 地庫停車場： 二零四九年七月十三日 |
| 合計： | | 24,329.41 | |

- (c) 主要證書／批文概要如下所示：

| | |
|-----------------|-----|
| i. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| ii. 國有土地使用權證 | 有 |
| iii. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| iv. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| v. 建設工程施工許可證 | 有 |
| vi. 建設工程竣工驗收備案表 | 不適用 |

- (d) 吾等獲提供 貴集團中國法律顧問所編製有關該物業之法律意見，內含(其中包括)下列資料：

- i. 北京港旅房地產開發有限公司合法擁有總建築面積為3,746.12平方米之5號樓B1及B2、7號樓B1及B2以及8號樓B1(其僅可用作存放自行車及非易燃物品)，及鄰近8號樓B1建築面積為394.33平方米之變電室等範圍。該等範圍部份由開發項目之全體住戶共同擁有，並不得用作抵押、出租及轉讓。該物業之該等部份及該物業該等部份之土地使用權未設置任何抵押，且無受到任何查封；及
- ii. 北京港旅房地產開發有限公司有權合法使用、管理及收取出租8號樓B1以及5、7及8號樓B2建築面積分別為1,249.93平方米及6,305.34平方米之人防區之收入。 貴集團並無該等人防區之所有權。

- (e) 在吾等之估值當中，吾等已作出如下假設：

- i. 自行車及非易燃物品存放區以及變電室之範圍乃開發項目之社區設施， 貴集團並無來自該物業之應收租金收入或執照費用，因此，該等範圍並無商業價值；及
- ii. 貴集團並無8號樓B1以及5、7及8號樓B2建築面積分別為1,249.93平方米及6,305.34平方米之人防區之合法所有權，因此，該等範圍並無商業價值。

1. 責任聲明

收購人及金地董事願就本綜合文件所載資料（有關賣方及其一致行動人士或本集團者除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件發表之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，本綜合文件亦無遺漏其他事實，以致本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，收購人及其一致行動人士於3,847,509,895股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.05%（於最後實際可行日期）或佔本公司經擴大已發行股本約55.19%（假設所有尚未行使之購股權獲行使）。收購人是金地的直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，收購人、其董事及彼等各自的一致行動人士概無擁有或控制任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券。

於最後實際可行日期，渣打銀行及其各集團公司並無於任何股份或任何購股權、認股權證、衍生工具或可兌換為股份之證券中擁有任何實益權益。

於最後實際可行日期，除收購人就所有銷售股份及根據收購要約將由收購人購買的所有股份以渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）作為受益人而於二零一二年九月十四日設立擔保契據，以擔保收購人與渣打銀行（香港）有限公司（作為收購人之往來銀行）於二零一二年九月十四日簽訂的貸款協議外，概無任何人士與收購人或收購人之任何一致行動人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，亦無向任何其他人士轉讓、押記或抵押根據收購要約所收購之股份之協議、安排或諒解。

於最後實際可行日期，收購人及其任何一致行動人士並無借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

3. 買賣

除收購人根據買賣協議購買銷售股份外，收購人、其董事或彼等之一致行動人士概無於有關期間買賣任何股份、可換股證券、認股權證、購股權及股份之衍生工具，以換取價值。

4. 有關收購要約之其他安排

- (i) 於最後實際可行日期，概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）作為離職補償或與收購要約有關之補償。
- (ii) 於最後實際可行日期，除買賣協議外，收購人或其任何一致行動人士（作為一方）概無與任何董事、最近董事、股東或最近股東（作為另一方）訂立任何與收購要約有任何關連或取決於收購要約之協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）。
- (iii) 於最後實際可行日期，除訂立買賣協議外，收購人或其一致行動人士概無作為訂約方訂立涉及其可能會或可能不會援引或造成援引收購要約條件之情況之協議或安排。
- (iv) 於最後實際可行日期，概無與收購人股份或股份有關並可能對收購要約而言屬重大之任何安排（不論以購股權、彌償保證或其他形式）。
- (v) 於最後實際可行日期，收購人並無接獲任何接納收購要約之不可撤回承諾。

5. 市價

下表顯示股份於(i)最後實際可行日期；(ii)最後交易日；及(iii)有關期間內各曆月之最後交易日在聯交所之收市價。

| 日期 | 收市價 |
|-------------|----------|
| 二零一二年三月三十日 | 停牌 |
| 二零一二年四月三十日 | 停牌 |
| 二零一二年五月三十一日 | 港幣0.275元 |
| 二零一二年六月二十九日 | 港幣0.275元 |
| 二零一二年七月三十一日 | 港幣0.211元 |
| 二零一二年八月三十一日 | 港幣0.231元 |
| 公佈前日期 | 港幣0.260元 |
| 最後交易日 | 港幣0.375元 |
| 二零一二年九月二十八日 | 港幣0.430元 |
| 最後實際可行日期 | 港幣0.425元 |

於有關期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價分別為二零一二年十月三日及二零一二年十月五日之每股股份港幣0.450元以及於二零一二年三月十二日及二零一二年三月十五日之每股股份港幣0.168元。

6. 同意書及資格

| 名稱 | 資格 |
|--------------|---|
| 渣打銀行(香港)有限公司 | 根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動之持牌法團 |

渣打銀行已就刊發本綜合文件發出同意書，同意於本綜合文件按所載之形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 其他事項

- (i) 收購人之董事會包括凌克、黃俊燦、韋傳軍及金地。
- (ii) 收購人之註冊辦事處位於香港灣仔皇后大道東145號恆山中心5樓。
- (iii) 渣打銀行之註冊辦事處位於香港德輔道中4-4A號渣打銀行大廈32樓。
- (iv) 於最後實際可行日期，金地之董事為凌克、黃俊燦、陳愛虹、陳必安、孫聚義、陳志升、Bill HUANG、徐家俊及梁莉莉；而金地之獨立董事為李緒富、王志樂、夏新平、靳慶軍及宋軍。
- (v) 金地之註冊辦事處位於中國深圳市福田區福強路金地商業大廈。

8. 備查文件

由本綜合文件日期起直至收購要約仍可供接納期間，下列文件副本於(i)星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時三十分至下午五時正在收購人香港法律顧問普衡律師事務所之辦事處(地址為香港花園道1號中銀大廈22樓)；(ii)證監會網站www.sfc.hk；及(iii)金地網站www.gemdale.com可供查閱：

- (i) 收購人之組織章程大綱及章程細則；
- (ii) 渣打銀行函件，全文載於本綜合文件第8至17頁；及
- (iii) 本附錄「6.同意書及資格」一段所述之渣打銀行同意書。

1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供的詳情，旨在提供有關收購要約、收購人及本集團之資料。

董事願就本綜合文件所載資料（有關收購人及其一致行動人士除外）之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知，本綜合文件發表之意見乃經審慎周詳考慮後方始作出，本綜合文件亦無遺漏其他事實，以致本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

2. 股本及購股權

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司之法定股本為港幣1,000,000,000元，分為10,000,000,000股股份；
- (b) 本公司之已發行股本為港幣686,413,658元，分為6,864,136,580股股份；
- (c) 自二零一二年九月三十日（即本公司上一個財政年度末）起，本公司概無發行任何股份；
- (d) 所有已發行股份彼此在各方面（包括股息、投票權及股本權益方面之所有權利）均享有同等權益；
- (e) 根據購股權計劃授出但尚未行使之購股權為107,729,130份，詳情載列如下：

| | 購股權數目 | 行使價 (每股港幣元) | 行使期 |
|----------|------------|----------------|-------------------------|
| 二零零三年購股權 | 8,641,737 | 0.1580 | 31/12/2004 – 30/12/2013 |
| 二零零四年購股權 | 9,716,280 | 0.1547 | 31/12/2005 – 30/12/2014 |
| 二零零五年購股權 | 9,608,113 | 0.1343 | 30/12/2006 – 29/12/2015 |
| 二零零六年購股權 | 11,900,000 | 0.1670 | 13/11/2007 – 12/11/2016 |
| 二零零七年購股權 | 15,550,000 | 0.3370 | 09/11/2008 – 08/11/2017 |
| 二零零八年購股權 | 9,250,000 | 0.1000 | 14/11/2009 – 13/11/2018 |
| 二零零九年購股權 | 13,425,000 | 0.1550 | 13/11/2010 – 12/11/2019 |
| 二零一零年購股權 | 12,150,000 | 0.2050 | 12/11/2011 – 11/11/2020 |
| 二零一一年購股權 | 17,488,000 | 0.1656 | 11/11/2012 – 10/11/2021 |

- (f) 除上文第(b)及(e)段所披露之股份及尚未行使購股權外，概無任何其他未行使購股權、認股權證或可賦予其持有人認購、轉換或交換股份權利之其他可換股證券。

3. 權益披露

(a) 董事於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司下列董事及主要行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有下列記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於股份之權益

| 董事姓名 | 權益性質 | 股份數目 | 佔股權總額之 概約百分比 (%) |
|-------|-------|-----------|------------------------|
| 張雪倩女士 | 實益擁有人 | 5,210,536 | 0.08 |

於股本衍生工具中相關股份之權益－購股權

| 董事姓名 | 授出年份 (附註) | 尚未行使之 購股權數目 | 相關 股份總數 | 佔股權 總額之 概約百分比 (%) |
|-------|--------------|----------------|------------|----------------------------|
| 張國光先生 | 2006 | 900,000 | 10,900,000 | 0.16 |
| | 2007 | 2,000,000 | | |
| | 2008 | 2,000,000 | | |
| | 2009 | 2,000,000 | | |
| | 2010 | 2,000,000 | | |
| | 2011 | 2,000,000 | | |
| 張雪倩女士 | 2003 | 1,079,439 | 15,685,981 | 0.23 |
| | 2004 | 1,079,439 | | |
| | 2005 | 1,727,103 | | |
| | 2006 | 1,800,000 | | |
| | 2007 | 2,000,000 | | |
| | 2008 | 2,000,000 | | |
| | 2009 | 2,000,000 | | |
| | 2010 | 2,000,000 | | |
| | 2011 | 2,000,000 | | |

| 董事姓名 | 授出年份 (附註) | 尚未行使之 購股權數目 | 相關 股份總數 | 佔股權 總額之 概約百分比 (%) |
|----------------|--------------|----------------|------------|----------------------------|
| 許照中先生， 太平紳士 | 2005 | 1,103 | 9,801,103 | 0.14 |
| | 2006 | 1,800,000 | | |
| | 2007 | 2,000,000 | | |
| | 2009 | 2,000,000 | | |
| | 2010 | 2,000,000 | | |
| | 2011 | 2,000,000 | | |
| 郭彰國先生 | 2011 | 2,000,000 | 2,000,000 | 0.03 |
| 梁家慶先生 | 2011 | 4,000,000 | 4,000,000 | 0.06 |
| 黃秀明女士 | 2011 | 2,000,000 | 2,000,000 | 0.03 |

附註：

| 授出年份 | 授出日期 | 行使期 | 行使價 (每股港幣元) |
|-------|------------|-------------------------|----------------|
| 二零零三年 | 31/12/2003 | 31/12/2004 – 30/12/2013 | 0.1580 |
| 二零零四年 | 31/12/2004 | 31/12/2005 – 30/12/2014 | 0.1547 |
| 二零零五年 | 30/12/2005 | 30/12/2006 – 29/12/2015 | 0.1343 |
| 二零零六年 | 13/11/2006 | 13/11/2007 – 12/11/2016 | 0.1670 |
| 二零零七年 | 09/11/2007 | 09/11/2008 – 08/11/2017 | 0.3370 |
| 二零零八年 | 14/11/2008 | 14/11/2009 – 13/11/2018 | 0.1000 |
| 二零零九年 | 13/11/2009 | 13/11/2010 – 12/11/2019 | 0.1550 |
| 二零一零年 | 12/11/2010 | 12/11/2011 – 11/11/2020 | 0.2050 |
| 二零一一年 | 11/11/2011 | 11/11/2012 – 10/11/2021 | 0.1656 |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，張雪倩女士已表示彼有意接納股份收購要約。

於最後實際可行日期，郭彰國先生、張國光先生、張雪倩女士、許照中先生（太平紳士）、梁家慶先生及黃秀明女士已各自表示彼等有意接納購股權收購要約。

(b) 主要股東於股份之權益

於最後實際可行日期，下列人士於本公司之股份或相關股份中持有下列根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

於股份之權益

| 股東權益 | 附註 | 權益性質 | 股份數目 | 佔股權總額之 概約百分比 (%) |
|--|----|--------|---------------|------------------------|
| 金地(集團)股份有限公司(「金地」) | 1 | 受控法團權益 | 3,847,509,895 | 56.05 |
| 輝煌商務有限公司(「收購人」) | 1 | 直接實益擁有 | 3,847,509,895 | 56.05 |
| Ascendas Pte.Ltd. (「APL」) | 2 | 受控法團權益 | 1,175,168,505 | 17.12 |
| Ascendas Land International Pte. Ltd. (「Ascendas Land」) | 2 | 受控法團權益 | 1,175,168,505 | 17.12 |
| Riverbook Group Limited (「RGL」) | 2 | 直接實益擁有 | 1,175,168,505 | 17.12 |

附註：

- 於最後實際可行日期，收購人由金地全資實益擁有。因此，金地被視為於收購人持有的股份中擁有權益。金地為一家於中國成立之公司，並於上海證券交易所上市。
- 於最後實際可行日期，RGL由Ascendas Land全資實益擁有，而Ascendas Land則由APL全資實益擁有。因此，Ascendas Land及APL被視為於RGL持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

(c) 買賣本公司相關證券

(i) 於有關期間內，除由獨立非執行董事許照中先生（太平紳士）分別於二零一二年八月十七日及二零一二年八月二十二日行使的2,000,000份二零零八年購股權及1,726,000份二零零五年購股權外，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。

(ii) 於收購要約期限內：

(A) 本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金或本公司之任何顧問（收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士）概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券；

(B) 與本公司或與屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述類別安排之人士，概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券；及

(C) 與本公司有關連之基金管理人概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。

(d) 於收購人之權益

於最後實際可行日期，本公司或任何董事概無於收購人之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券中擁有任何權益。

(e) 買賣收購人之證券

於有關期間，本公司或董事概無買賣收購人之股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換或認購股份之證券。

(f) 其他權益

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司發行之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由本公司之附屬公司、本集團任何成員公司之退休基金（如有）或本公司之顧問（收購守則「聯繫人」定義下所指之第(2)類人士）擁有或控制；
- (ii) 概無與本公司或與屬收購守則「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類之本公司聯繫人及於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益之任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別之安排；
- (iii) 本公司概無股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連之任何基金管理人全權管理；
- (iv) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職或與收購要約有關之補償；
- (v) 非執行董事張雪倩女士（其替任董事為謝南俊先生）有意於(i)截止日期翌日或(ii)於最後截止日期持有1,175,168,505股股份（「Riverbook股份」，佔本公司已發行股本約17.12%）之股東Riverbook Group Limited根據股份收購要約妥為完成轉讓Riverbook股份（以較後日期為準）後辭任董事，除此以外，概無任何董事與任何其他人士訂有任何協議或安排，而以收購要約之結果為先決條件或取決於收購要約之結果或在其他方面與收購要約有關；
- (vi) 收購人概無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約；及
- (vii) 本公司及董事概無借入或借出本公司之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）。

4. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無尚未了結或面臨之重大訴訟或申索。

5. 重大合約

以下為本公司或其任何附屬公司於收購要約期限開始前兩年之日直至最後實際可行日期（包括該日）所訂立之重大合約（並非於本公司或其任何附屬公司曾或擬開展的日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司之間接全資附屬公司巨銘有限公司（「**巨銘**」，作為賣方）與大連友誼（集團）股份有限公司（「**大連友誼**」，作為買方）於二零一一年七月十五日訂立之股份轉讓協議，內容有關巨銘以代價人民幣423,000,000元（相等於約港幣507,600,000元）向大連友誼出售於本公司在中國成立之間接全資附屬公司瀋陽星獅房地產開發有限公司之全部股權（「**出售事項**」）；及
- (ii) 巨銘及大連友誼（聯合作為託管人）與渣打銀行（中國）有限公司（「**渣打銀行（中國）**」，作為受託人）於二零一一年七月十五日訂立之託管賬戶協議，內容有關管理為處理及支付有關出售事項之代價而於渣打銀行（中國）開立之銀行賬戶（由巨銘（作為收款人）及大連友誼（作為付款人）共同監管）。

6. 服務合約

以下為本公司與有關董事於收購要約期限開始前六個月內訂立之委任函：

| 董事姓名 | 委任函生效日期 | 委任期限 | 委任終止 | 薪酬 (附註) |
|--------------------------------|------------|--------------------------|-----------------------------|--|
| (i) 張福成先生 | 二零一二年三月三十日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，作為董事會成員之年薪為港幣139,781元 |
| (ii) 謝南俊先生 (張雪倩女士 之替任董事) | 二零一二年三月三十日 | 無確定任期 | 張雪倩女士或本公司可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 無 |

| 董事姓名 | 委任函生效日期 | 委任期限 | 委任終止 | 薪酬 (附註) |
|--------------------|-------------|--------------------------|----------------------|---|
| (iii) 張國光先生 | 二零一二年三月二十七日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣273,972元（作為董事會成員之薪酬為港幣139,781元、作為董事會審核委員會成員之薪酬為港幣100,643元及作為董事會提名及薪酬委員會成員之薪酬為港幣33,548元） |
| (iv) 張雪倩女士 | 二零一二年三月三十日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，作為董事會成員之年薪為港幣139,781元 |
| (v) 許照中先生， 太平紳士 | 二零一二年三月二十七日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣307,519元（作為董事會成員之薪酬為港幣139,781元、作為董事會審核委員會成員之薪酬為港幣100,643元及作為董事會提名及薪酬委員會主席之薪酬為港幣67,095元） |

| 董事姓名 | 委任函生效日期 | 委任期限 | 委任終止 | 薪酬 (附註) |
|--------------|-------------|--------------------------|----------------------|--|
| (vi) 許遵傑先生 | 二零一二年三月二十八日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣240,424元（作為董事會成員之薪酬為港幣139,781元及作為董事會審核委員會成員之薪酬為港幣100,643元） |
| (vii) 郭彰國先生 | 二零一二年四月二十三日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣324,293元（作為董事會主席之薪酬為港幣223,650元及作為董事會審核委員會成員之薪酬為港幣100,643元） |
| (viii) 林怡勝先生 | 二零一二年三月二十九日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣173,329元（作為董事會成員之薪酬為港幣139,781元及作為董事會提名及薪酬委員會成員之薪酬為港幣33,548元） |
| (ix) 鄧國佳先生 | 二零一二年三月二十八日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，作為董事會成員之年薪為港幣139,781元 |

| 董事姓名 | 委任函生效日期 | 委任期限 | 委任終止 | 薪酬 (附註) |
|-----------|-------------|--------------------------|----------------------|---|
| (x) 黃秀明女士 | 二零一二年三月二十七日 | 須至少每三年一次在本公司之股東週年大會上輪值退任 | 一方可發出至少三個曆月之書面通知予以終止 | 於截至二零一二年九月三十日止財政年度，年薪為港幣307,519元 (作為董事會成員之薪酬為港幣139,781元及作為董事會審核委員會主席之薪酬為港幣167,738元) |

附註：董事截至二零一三年九月三十日止財政年度的薪酬須經董事會提名及薪酬委員會審閱及批准。於最後實際可行日期，有關審閱及批准程序並未完成。

根據上文所披露之各委任函概無浮動薪酬須予以支付。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立可由本公司於一年內毋須支付賠償 (法定賠償除外) 終止之服務合約。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列任何服務合約：

- (a) 於收購要約期限開始前六個月內訂立或修訂 (包括持續及固定期限合約)；
- (b) 通知期為十二個月或以上之持續合約；或
- (c) 不論通知期長短，超過十二個月之固定期限合約。

7. 專家資格及同意書

下列為其意見或建議載於本綜合文件之專家資格：

| 名稱 | 資質 |
|------------|---|
| 聯昌證券 | 聯昌證券有限公司，一家根據證券及期貨條例可從事第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，彼就收購要約擔任獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人的獨立財務顧問 |
| 世邦魏理仕有限公司 | 特許專業測量師及估值師 |
| 廣東深弘法律師事務所 | 本公司之中國法律顧問 |

上述專家已就本綜合文件之刊發發出彼等各自之書面同意書，同意於本綜合文件按所載之形式及涵義刊載彼等之函件、意見、報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之權利（不論是否可依法執行），亦概無於本集團任何成員公司自二零一一年九月三十日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處之地址為Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (b) 本公司之香港主要營業地點為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室。
- (c) 本公司之公司秘書為黃灝賢先生，彼為香港會計師公會會員及特許財務分析師特許資格持有人。

- (d) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。
- (e) 本公司於香港之股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 聯昌證券之註冊辦事處地址為香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7706-8室。
- (g) 本綜合文件以中英文兩個版本編製。如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

由本綜合文件日期起直至收購要約仍可供接納期間，下列文件副本於上午九時三十分至下午六時正（星期六、星期日及公眾假期除外），在本公司於香港之總辦事處及主要營業地點（地址為香港銅鑼灣勿地臣街1號時代廣場二座28樓2806-2810室）以及本公司網站(<http://www.fraserschina.com>)及證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司的大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一零年九月三十日及二零一一年九月三十日止兩個年度各年的年報（載有經審核綜合財務報表）及本公司截至二零一二年三月三十一日止六個月的中期報告（載有未經審核綜合財務報表）；
- (c) 董事會函件，全文載於本綜合文件第18至31頁；
- (d) 獨立董事委員會函件，全文載於本綜合文件第32至33頁；
- (e) 聯昌證券函件，全文載於本綜合文件第34至62頁；
- (f) 世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本綜合文件附錄三；
- (g) 廣東深弘法律師事務所於二零一二年十月二十六日就本集團物業權益出具的中國法律意見；

- (h) 本附錄「7.專家資格及同意書」一節所述的聯昌證券、世邦魏理仕有限公司及廣東深弘法律師事務所發出的同意書；
- (i) 本附錄「5.重大合約」一節所指的重大合約；及
- (j) 本附錄「6.服務合約」一節所指的服務合約。