

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有萊蒙國際集團有限公司之股份，應立即將本通函交予買方或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

主要交易
收購事項

二零一三年十月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	12
附錄二 — 目標集團之財務資料	19
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	58
附錄四 — 目標集團之管理層討論及分析	66
附錄五 — 物業之物業估值報告	69
附錄六 — 一般資料	75

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	收購目標公司全部已發行股本
「實際營運資金」	指	目標集團參考於完成日期後兩個月內根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則編製之於完成日期經審核資產負債表之實際營運資金
「二零一零年年報」	指	本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報
「二零一一年年報」	指	本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報
「二零一二年年報」	指	本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報
「董事會」	指	本公司董事會
「發行紅股」	指	按每持有五股股份獲發兩股新股份之基準向於二零一三年五月二十四日名列本公司股東名冊之股東發行紅股，並附有選擇權，可選擇收取永久可換股證券代替其全部或部分紅股配額
「營業日」	指	銀行在香港、中國及開曼群島開門營業之日(星期六或星期日除外)
「Chance Again」	指	Chance Again Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司
「本公司」	指	萊蒙國際集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購事項
「完成日期」	指	二零一三年九月二十七日

釋 義

「代價」	指	收購事項之代價
「訂金」	指	本公司根據諒解備忘錄向賣方支付為數人民幣84,400,000元(或約106,344,000港元)之訂金
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行有限公司
「經擴大集團」	指	完成後經收購事項擴大之本集團
「估計營運資金」	指	人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)，於完成日期目標集團(不包括賣方就目標公司向賣方墊付之貸款結欠目標公司之任何款項或附屬公司任何銀行貸款)之估計營運資金金額
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	購股協議項下之擔保人，為於開曼群島成立之有限合夥企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之任何聯繫人士(定義見上市規則)且與該等人士概無關連之人士
「二零一三年中期報告」	指	本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告
「Kang Jun」	指	Kang Jun Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一三年十月十五日，即本通函付印前核實本通函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
「最後截止日期」	指	二零一三年九月三十日
「諒解備忘錄」	指	本公司與賣方就建議收購事項所訂立日期為二零一三年六月三日之諒解備忘錄(經日期為二零一三年八月九日之修訂函所修訂)
「黃先生」	指	本公司主席兼行政總裁兼執行董事黃俊康先生
「永久可換股證券」	指	本公司之紅利永久次級可換股證券
「百分比率」	指	具上市規則所賦予之涵義
「首次公開發售後購股權計劃」	指	本公司於二零一一年二月二十八日採納之首次公開發售後購股權計劃
「中國」	指	中華人民共和國
「首次公開發售前購股權計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納之首次公開發售前購股權計劃
「物業」	指	名為「莎瑪世紀公園」之物業，位於中國上海市浦東新區東繡路99號
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「賣方」	指	購股協議項下目標公司之賣方，為於開曼群島註冊成立之獲豁免公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零一零年十二月二日採納之股份獎勵計劃
「購股協議」	指	賣方、尚揚及擔保人就收購事項所訂立日期為二零一三年八月十六日之購股協議
「尚揚」	指	尚揚國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，且並非摩根士丹利集團公司或其所管理基金之成員公司
「目標公司」	指	SSCP Limited，於開曼群島註冊成立之獲豁免公司
「目標集團」	指	目標公司及附屬公司
「受託人」	指	滙豐國際信託有限公司，為黃氏家族信託之受託人
「美元」	指	美國法定貨幣
「黃氏家族信託」	指	The Cheung Yuet Memorial Trust，為黃先生成立之全權家族信託
「書面批准」	指	由Chance Again及Kang Jun提供日期為二零一三年九月二十四日之書面批准
「%」	指	百分比

除非另有所指，就本通函而言，已採用人民幣1.00元兌1.26港元及1.00美元兌7.76港元之匯率(如適用)，僅供說明用途，並不構成任何金額於有關日期或任何其他日期已經、可能已經或可能按該等匯率或任何其他匯率進行兌換之聲明。



TOP SPRING INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

萊蒙國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：03688)

執行董事：

黃俊康先生(主席兼行政總裁)

李艷洁女士

李世佳先生

林戰先生(首席財務官)

王天也先生

陳風楊先生(首席運營官)

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

BROOKE Charles Nicholas 先生

鄭毓和先生

吳泗宗教授

香港總部及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

26樓04-08室

敬啟者：

主要交易
收購事項

緒言

本公司於二零一三年八月十九日宣佈，於二零一三年八月十六日交易時段後，賣方、尚揚與擔保人訂立購股協議，據此，在其條款及條件之規限下，賣方同意出售而尚揚同意購買目標公司全部已發行股本，代價為人民幣1,688,000,000元(或約2,126,880,000港元)，及擔保人同意擔保賣方妥為履行其於購股協議項下之責任。

董事會函件

收購事項構成上市規則第14.06(3)條項下之本公司主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下有關通告、公告及股東批准之規定。倘本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東須放棄表決。本公司已根據上市規則第14.44條，於完成前自一批有密切聯繫之股東(即Chance Again及Kang Jun)取得書面批准，批准收購事項，以代替召開股東大會。因此，本公司概無就此召開股東大會。

本通函之目的為向閣下提供關於收購事項之進一步資料及本集團之一般資料。

收購事項

購股協議之主要條款

購股協議之主要條款如下：

日期

二零一三年八月十六日

訂約方

- (1) 賣方
- (2) 尚揚
- (3) 擔保人

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、擔保人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標集團

目標公司合法實益擁有附屬公司全部已發行股本，附屬公司則為物業之合法實益擁有人。目標公司之主要業務活動為投資控股。

董事會函件

以下目標集團截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度之綜合財務資料乃摘錄自本通函附錄二所載之「目標集團財務資料」內，該會計師報告乃根據本集團採納之相同會計政策編製：

	截至以下日期止年度	
	二零一一年 十二月三十一日 (美元)	二零一二年 十二月三十一日 (美元)
除稅前綜合盈利淨額	16,271,666 (或約 126,268,128 港元)	56,380,998 (或約 437,516,544 港元)
除稅後綜合盈利淨額	14,020,365 (或約 108,798,032 港元)	49,217,495 (或約 381,927,761 港元)

於二零一二年十二月三十一日，目標集團之綜合資產淨值為209,705,375美元(或約1,627,313,710港元)。截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個財政年度，租賃服務式公寓及停車位所得收益分別為12,310,698美元(或約95,531,016港元)及13,962,818美元(或約108,351,468港元)。

物業作為服務式公寓經營，於二零零六年落成，作住宅及停車場用途。物業位於中國上海市浦東新區東繡路99號，包括：

- (a) 九幢大樓合共284個住宅單位，總建築面積約49,357平方米；及
- (b) 240個地下停車位。

物業於二零一三年八月三十一日之市值為人民幣2,400,000,000元(或約3,024,000,000港元)。根據香港測量師學會刊發之香港測量師學會估值準則(二零一二年版)，物業之估值指其市值，其定義為「資產或負債經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

擔保

於考慮尚揚同意按購股協議所載條款購買目標公司全部已發行股本時，擔保人無條件及不可撤回地以持續向尚揚提供擔保之形式，就賣方妥為履行其於購股協議項下之責任及使其項下交易生效作出擔保。擔保在賣方於購股協議項下之所有責任獲全面履行或解除前，應維持十足效力及作用。

彌償保證

根據購股協議，尚揚應向賣方作出彌償及保障賣方不受損失，並向賣方支付一筆款項，金額相等於賣方因尚揚違反購股協議導致目標公司或附屬公司被視為或當作中國稅收居民須繳納中國稅項而產生或有關之任何負債、虧損、成本、開支或損失(包括所有法律及其他成本及開支)，惟以人民幣168,800,000元(或約212,688,000港元)為上限。

釐定代價之基準

代價為人民幣1,688,000,000元(或約2,126,880,000港元)(可按購股協議之規定作出調整)，須待完成後(扣除訂金加估計營運資金後)透過結合本集團內部資源及銀行融資悉數以現金向賣方支付及結清。倘於完成日期之實際營運資金與估計營運資金不同，代價將予調整。倘實際營運資金超出估計營運資金，尚揚須向賣方支付有關超出金額之等值款項。倘實際營運資金少於估計營運資金，賣方須向尚揚支付有關不足金額之等值款項。估計營運資金乃由賣方根據目標集團於二零一三年六月三十日所需營運資金估算及根據目標集團於截至二零一三年六月三十日止六個月之管理賬目對二零一三年七月一日至二零一三年九月三十日期間之預計盈利計算並由尚揚同意。

代價乃經參考目標集團之業務及資產(包括於訂立購股協議日期前年度與物業相若之公寓單位之二手市價以及包括租金回報率、租用及銷售混合交易及中國上海浦東新區服務式公寓之現行市況)，由賣方與尚揚公平磋商後釐定。就釐定代價而言，董事會已計及戴德梁行進行之物業估值。

先決條件

購股協議須待股東根據上市規則予以批准後，方可作實。於二零一三年九月二十四日取得書面批准後，購股協議之先決條件因而達成。

終止

購股協議受下列終止事項所規限：

- (a) 賣方違反其於購股協議項下之任何責任或保證，在各情況下對目標公司、附屬公司及／或物業而言均屬重大，且於完成前尚未作出令尚揚滿意之補救；

董事會函件

- (b) 賣方、目標公司或附屬公司或彼等之董事及僱員就尚揚之盡職審查所提供之資料出現重大失實陳述或偏差，或出現無披露及重大事宜，上述各項均對物業、目標公司或附屬公司或其全部之價值造成減值，減幅達代價10%以上；或
- (c) 尚揚以任何形式嚴重違反購股協議，包括未能支付與代價有關之任何款項或倘購股協議之先決條件未能於最後截止日期前(而賣方與尚揚未有另行協定延長最後截止日期)達成，或倘因尚揚無法就購股協議項下之交易獲取所需資金，以致未能落實完成。

倘尚揚根據上文第(a)或(b)項終止事項終止購股協議，賣方須於五個營業日內向尚揚退還訂金(不計利息)。倘賣方根據上文第(c)項終止事項終止購股協議，賣方須沒收訂金連同任何應計利息，而尚揚須向賣方支付賣方就諒解備忘錄及購股協議已付或應付之法律費用，此舉將全數及最終結清購股協議之訂約方之間之任何款項。

完成

完成於二零一三年九月二十七日落實。完成後，目標公司及附屬公司成為本公司之間接全資附屬公司。

有關本集團之資料

本集團為中國房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項將使本集團擴闊及拓展其於物業市場之據點，有利本集團於中國之業務發展。董事亦認為，物業在長遠而言擁有強勁升值潛力，原因是物業位於上海市區，毗鄰陸家嘴金融區，該區為一金融中心，而上海亦為中國第一線城市及試行自由貿易區。本公司現計劃持有物業作為投資物業，並繼續租賃服務式公寓及停車位。本公司或會考慮與第三方合作，可能包括合資經營及/

或出售部分直接或間接物業權益。誠如本公司日期為二零一三年十月十日之公告，本公司正與一名投資者就可能出售物業之間接少數權益一事進行磋商，惟並未達成或簽訂最終協議。

經計及多個商業考慮因素(包括物業之位址及發展潛力及於中國上海浦東新區類似物業之二手市場價格)後，董事認為購股協議之條款及訂立該協議屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

有關賣方之資料

賣方為於開曼群島註冊成立之公司，由擔保人全資擁有。其主要業務活動為投資控股。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

有關擔保人之資料

擔保人為於開曼群島成立之有限合夥企業，而其主要業務活動為合夥投資。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購事項之財務影響

由於附屬公司將計及物業之公允價值且附屬公司將於完成後成為本公司之附屬公司，故收購事項將增加本集團之總資產及總負債。收購事項之代價已透過本集團內部資源及銀行融資撥付。預期收購事項將於本年底前增加本集團之淨負債比率。

上市規則之涵義

由於其中一項適用百分比率高於25%但低於100%，故收購事項構成上市規則第14.06(3)條項下本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下有關通告、公告及股東批准之規定。倘本公司召開股東大會批准收購事項，概無股東須放棄表決。本公司已根據上市規則第14.44條，於完成前自一批有密切聯繫之股東(即Chance Again及Kang Jun)取得書面批准，批准收購事項，以代替召開股東大會。因此，本公司概無就此召開股東大會。

董事會函件

Chance Again由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited全資擁有，Cheung Yuet (B.V.I.) Limited由黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃氏家族信託為黃先生成立之全權家族信託，其受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據組成黃氏家族信託之契據，黃先生於Chance Again擁有控制權，包括但不限於指示受託人行使於Chance Again之表決權以及委任及罷免Chance Again董事之權利。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之股份中擁有權益。

Kang Jun由黃先生全資擁有，而根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Kang Jun持有之股份中擁有權益。

Chance Again及Kang Jun於合共620,742,000股股份(相當於本公司在書面批准日期已發行股本約53.73%)中擁有權益(惟不包括永久可換股證券的權益)，並有權行使及控制出席股東大會並於會上投票以批准收購事項之權利。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
萊蒙國際集團有限公司
主席
黃俊康

二零一三年十月十八日

本集團之財務資料

本集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一三年六月三十日止六個月之財務資料已於下列文件中披露，而該等文件已刊載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.topspring.com)：

- 二零一零年年報(第70至144頁)；
- 二零一一年年報(第76至156頁)；
- 二零一二年年報(第81至164頁)；及
- 二零一三年中期報告(第35至64頁)。

重大不利變動

根據二零一三年中期報告，本集團於截至二零一三年六月三十日止六個月錄得營業額約1,218,900,000港元及毛利約509,200,000港元，分別較二零一二年同期減少約44.5%及約40.8%，主要由於售出並交付之可銷售總建築面積由二零一二年上半年約188,910平方米(包括銷售返還但不包括停車位)減少至二零一三年上半年約69,997平方米(包括銷售返還但不包括停車位)，抵銷平均售價由截至二零一二年六月三十日止六個月約每平方米10,951.8港元增至二零一三年同期約每平方米15,334.9港元之升幅。

於截至二零一三年六月三十日止六個月，權益股東應佔盈利約為221,300,000港元，較二零一二年同期減少約14.5%。於截至二零一三年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利分別約為15.75港仙及15.59港仙，較二零一二年同期分別減少約14.7%及15.6%。

酒店經營收入下滑主要是由於本集團酒店物業之平均出租率、平均房價及餐飲服務收入下降所致。有關跌幅主要由於兩間著名酒店與本集團酒店物業位處相同地區帶來直接競爭，及於二零一三年初禽流感肆虐對營商環境造成不利影響。

除本通函「本集團前景」一節披露者、二零一三年中期報告及上文披露者外，董事確認，彼等自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)以來於本集團之財務或貿易狀況並無得悉任何重大不利變動。

債務

於二零一三年八月三十一日(即本通函付印前確定本債務聲明之日期)營業時間結束時，經擴大集團借貸總額為13,521,000,000港元，當中包括有抵押銀行貸款10,832,900,000港元、無抵押銀行貸款126,700,000港元、其他有抵押貸款1,033,700,000港元、其他無抵押貸款715,700,000港元、合營企業之貸款595,500,000港元、結欠一間關連公司款項14,600,000港元及應付經擴大集團若干附屬公司一名非控股股東款項201,900,000港元。

於二零一三年八月三十一日，為數11,866,600,000港元之銀行貸款及其他貸款已以經擴大集團賬面總值14,966,700,000港元之投資物業、酒店物業、待售發展中物業、其他土地及樓宇、已抵押存款、租賃應收款項及銷售所得款項，以及經擴大集團若干附屬公司之股本權益作為抵押。

於二零一三年八月三十一日，除就經擴大集團物業買家獲授按揭貸款融資而向財務機構提供之擔保2,176,400,000港元，以及就尚揚違反購股協議導致目標公司或附屬公司被視作或視為中國之納稅公司向賣方提供最高彌償金額人民幣168,800,000元(或約212,688,000港元)外，經擴大集團並無其他重大或然負債。

除上文披露者以及除集團內公司間負債及一般貿易應付款項外，於二零一三年八月三十一日營業時間結束時，經擴大集團概無已發行、發行在外及已授權或以其他方式設立但未發行之重大債務證券、其他借貸或屬借貸性質之債務，包括定期貸款、銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸或租購承擔、按揭及抵押(不論有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)或其他重大或然負債或未履行擔保。

外幣金額已就本債務聲明按於二零一三年八月三十一日營業時間結束時之適用概約匯率換算為港元。

董事確認，經擴大集團之債務或是或然負債自二零一三年八月三十一日以來並無任何重大變動。

營運資金

經計及經擴大集團可動用之財務資源(包括現有備用融資及內部資源)後，在並無不可預見情況下，董事認為，經擴大集團可動用之營運資金足以應付經擴大集團自本通函刊發日期起計至少12個月之資金需求。

本集團財務及營運前景

業務回顧

本公司為投資控股公司，而本集團為中國房地產物業開發商，主要於中國珠江三角洲、長江三角洲、華中、京津及成渝地區從事城市多功能綜合體之發展及營運以及住宅物業之發展及銷售。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團錄得合同銷售總額約4,004,500,000港元，較二零一二年同期顯著增長約11.5%，佔其二零一三年合同銷售目標8,000,000,000港元約50.1%。

截至二零一三年六月三十日止六個月，已確認營業額按年減少約44.5%至約1,218,900,000港元，毛利則按年減少約40.8%至約509,200,000港元，主要歸因於常州萊蒙城產生較低之已確認銷售比例，導致截至二零一三年六月三十日止六個月之毛利率較二零一二年同期相對低。

在排除不可預見之情況下，本集團預期應可達到二零一二年年報所披露之二零一三年計劃物業竣工時間表之進度。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團產生穩定之經常性租金收入約73,400,000港元，較去年同期錄得約55,500,000港元增加約32.3%。

於二零一三年上半年，本集團在杭州額外購得住宅及商業土地儲備，相當於總計容建築面積約114,816平方米，而平均土地成本為每平方米約人民幣13,505.4元(每平方米約17,016.8港元)。

於二零一三年六月三十日，本集團土地儲備包括總共16個項目，覆蓋9個城市，淨可銷售/可租賃總建築面積約4,764,794平方米。

本集團前景

除市場普遍預期出台之房產稅外，本集團認為近期中央政府對住宅市場推出新之重大調控措施之可能性不大。此外，本集團相信政府將更著重運用市場手段以支持房地產市場之長期發展。因此，本集團預期市場交易量增長之強勁勢頭將持續到二零一三年下半年。二零一一年到二零一二年上半年低靡之土地市場行情所帶來之住宅供應短缺(尤其在一線及主要二線城市)將為二零一三年下半年之住宅價格提供強力之支撐。

基於全國各大城市土地價格之大幅飆升和近期不斷出現之破紀錄土地成交價格，本集團在二零一三年下半年就土地收購將會變得更為謹慎。此外，考慮到住宅市場如限購令和限貸令等調控措施仍然存在，本集團將把收購土地之重心放在珠江三角洲和長江三角洲地帶之一線及主要二線城市並依靠首次購房者或首次改善性購房者為要買家之項目。

總體而言，本集團堅信，隨著中國城鎮化步伐加快，家庭收入和財富穩步增長，小家庭數目上升及持續的通脹壓力將繼續有助推動位置優越的優質住宅及零售物業需求增長。儘管看好市場長期前景，我們相信要在競爭日益激烈的中國房地產行業裡取得成功，本集團仍然需要持續改善其在企業治理、項目執行力、市場行銷、成本控制、產品設計、產品品質、創新理念、物業管理服務及人力資源管理等方面的工作。

物業作為服務式公寓於中國上海市浦東新區經營。鑑於物業之策略位置，董事認為，收購事項將使本集團擴闊及拓展其於物業市場之據點，有利本集團於中國之業務發展。由於物業位於上海市區，毗鄰金融樞紐陸家嘴金融區，而上海亦為中國一線城市及試行自由貿易區，故董事會亦認為物業在長遠而言擁有強勁升值潛力。

儘管須達到維持穩健財務狀況之前提，本集團仍將收購成本相宜且具有優良潛力之優質投資項目，以擴大本集團未來營運規模。本公司重大投資之未來計劃所需資金或二零一三年年度之資本資產將由現有可動用融資及內部資源撥付。然而，於最後實際可行日期，本公司尚未覓得任何其他具潛力項目。

投資狀況

除二零一三年中期報告所披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無於股份、債券及其他金融衍生工具中擁有重大投資持倉。

外匯風險

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，且大部分交易以人民幣計值。由於本集團於中國進行投資，以及若干一般及行政開支及借貸以港元或美元結算，故本集團面臨人民幣兌港元或美元匯率波動產生之外匯風險。此外，人民幣不可自由兌換為外幣，而且將人民幣兌換為外幣須受中國政府頒佈之外匯管制規定及條例規限。本集團並無制訂外幣對沖政策。然而，董事密切監察本集團之外匯風險，並可能視乎外幣情況及走勢而於日後考慮採用重要外幣對沖政策。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團概無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及財務資源

1. 現金狀況

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行存款賬面值約6,903,000,000港元。本集團之經營業務所用現金淨額約1,599,100,000港元、投資活動所產生現金淨額約148,000,000港元及融資活動所產生現金淨額約1,479,000,000港元。

2. 借貸及本集團資產抵押

於二零一三年六月三十日，本集團之借貸總額(包括銀行及其他借貸、應付一名非控股股東款項以及合營企業之貸款)約為11,863,800,000港元，其中約5,167,200,000港元須於一年內償還，約6,020,700,000港元須於一年後但五年內償還，而約675,900,000港元則須於五年後償還。於二零一三年六月三十日，本集團約9,315,600,000港元之銀行貸款以本集團賬面總值約11,765,600,000港元之投資物業、酒店物業、待售發展中物業及待售已竣工物業、其他土地及樓宇以及已抵押存款，以及本集團旗下一間附屬公司之股本權益作出抵押。於二零一三年六月三十日，

本集團之其他借貸約為1,014,000,000港元乃由本集團旗下若干附屬公司之股本權益擔保。本集團所有銀行及其他借貸之賬面值均以人民幣計值，惟於二零一三年六月三十日總額約948,900,000港元及約900,600,000港元之若干貸款結餘則分別以港元及美元計值。

於二零一三年六月三十日，本集團銀行借貸約758,100,000港元、來自一間關聯公司之其他借貸約473,800,000港元及來自合營企業貸款約593,900,000港元分別按固定年利率9.85厘、10厘及10.3553厘計息。除上述者外，本集團並無其他按固定利率計息之借貸。

3. 或然負債

於二零一三年六月三十日，除就授予本集團物業買家之按揭貸款融資而向金融機構提供約2,226,200,000港元擔保外，本集團並無其他重大或然負債。

淨負債比率

淨負債比率乃將本集團之借貸淨額(經扣除現金及現金等值項目以及受限制及已抵押存款後之借貸總額)除以權益總額計算得出。截至二零一三年六月三十日止六個月之淨負債比率約為97.6%。

庫務政策

本集團一般透過其經營活動所得資金、現有可動用融資及獨立第三方授出之其他貸款撥付其營運資金所需。本集團開發物業以作物業銷售、提供物業管理及相關服務或投資物業以產生租金收入。

資本承擔

於二零一三年六月三十日，本集團錄得總資本承擔約5,706,200,000港元，當中包括(i)已訂約資本承擔約2,608,200,000港元；及(ii)已批准但未訂約資本承擔約3,098,000,000港元。資本承擔主要與本集團發展中物業之發展開支有關。

重大收購以及出售附屬公司及聯營公司

本財政年度直至最後實際可行日期止期間概無重大收購或出售本集團附屬公司及聯營公司，惟收購事項及根據日期為二零一三年一月二十三日之買賣協議進行出售者除外，據此，本集團向獨立第三方出售於萊蒙國際(太湖灣)開發有

限公司(「萊蒙太湖灣」，間接擁有太湖水榭山項目土地)之全部已發行股本以及萊蒙太湖灣截至交易完成日期拖欠及結欠萊蒙國際(英屬處女群島)有限公司(「TSI (BVI)」)之貸款，總代價約685,300,000港元。交易於二零一三年五月三日完成，而此舉產生出售附屬公司之收益淨額約186,600,000港元。

僱員及薪酬

於二零一三年六月三十日，本集團在中國及香港合共僱用1,502名僱員，其中124名歸總部隊伍、440名歸物業開發部，而938名歸零售運營及物業管理部。截至二零一三年六月三十日止六個月所產生之總員工成本約118,300,000港元。僱員薪酬乃根據其表現、工作經驗、技能、知識及現行市場工資水平計算。本集團以基本薪金、現金花紅及權益結算股份付款方式向僱員支付薪酬。

本公司根據首次公開發售前購股權計劃、股份獎勵計劃及首次公開發售後購股權計劃向若干合資格僱員授出購股權及獎勵股份。截至二零一三年六月三十日止六個月，承授人已行使2,551,500份購股權，而合共2,621,666份及100,000份購股權已分別於若干承授人辭任後註銷及失效。於二零一三年六月二十日發行紅股完成後，首次公開發售前購股權計劃項下購股權數目獲調整，9,478,516份購股權獲額外授予首次公開發售前購股權計劃項下之購股權持有人。因此，31,527,519份購股權於二零一三年六月三十日尚未根據首次公開發售前購股權計劃獲行使。截至二零一三年六月三十日止六個月，合共216,000股獎勵股份已於若干承授人辭任後註銷，而據董事所知，未經計及持有該等獎勵股份之Marble World Holdings Limited於發行紅股項下所承購之額外股份，5,168,000股獎勵股份於二零一三年六月三十日尚未根據股份獎勵計劃獲行使。

為表彰及感謝合資格僱員向本集團作出或可能作出之貢獻，本公司採納首次公開發售後購股權計劃。於二零一二年六月二十六日及二零一三年六月二十日，本集團根據首次公開發售後購股權計劃分別以每股3.17港元及每股4.14港元之行使價向本集團董事、高級管理層及入選僱員分別授出15,720,000份購股權(第一批)及14,000,000份購股權(第二批)。

下文載列本公司申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)之報告函件全文，以供載入本通函而編製。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下為吾等就SSCP Limited(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料，當中包括目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之綜合資產負債表、目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同有關解釋附註(「財務資料」)所編製之報告，以供載入萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一三年十月十八日有關 貴公司收購目標公司全部已發行股本之通函(「通函」)內。

於本報告日期，SSCP Limited尚未編製經審核財務報表，原因為其乃投資控股公司，且毋須遵守註冊成立司法權區相關規則及規例項下之法定審核規定。

目標集團之附屬公司已採納十二月三十一日作為其財政年度結算日。目標集團於有關期間須審核之附屬公司詳情及核數師名稱載於B節附註20。目標集團之附屬公司之法定財務報表按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

目標公司董事已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編製目標集團於有關期間之綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則按與 貴公司訂立之單獨委聘條款審核截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月之相關財務報表。

財務資料乃由 貴公司董事根據相關財務報表編製，以供載入通函，並無就此作出任何調整，且符合香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）之適用披露條文。

董事對財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港公司條例披露規定及上市規則之適用披露條文編製真實而公平之財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈之核數指引「招股章程及申報會計師」（第3.340項聲明）執行之程序對財務資料發表意見。吾等並無審核目標公司、其附屬公司或目標集團於二零一三年六月三十日之後任何期間之任何財務報表。

意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實而公平地反映目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之事務狀況，及目標集團於截至該日止有關期間之綜合業績及現金流量。

相應財務資料

就本報告而言，吾等亦已根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」，審閱由董事負責編製之目標集團未經審核相應中期財務資料，當中包括截至二零一二年六月三十日止六個月之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其附註（「相應財務資料」）。

目標公司董事負責按照與財務資料所採納者相同之基準編製相應財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對相應財務資料作出結論。

審閱主要包括對負責財務及會計事務之人員作出查詢，並應用分析性及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不就相應財務資料發表審核意見。

根據吾等之審閱，就本報告而言，吾等並無發現任何事項，令吾等相信相應財務資料在所有重大方面並無根據與財務資料所採納者相同之基準編製。

A 財務資料

1 綜合收益表 (以美元列示)

B節 附註	截至十二月三十一日			截至六月三十日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
	止年度			止六個月		
	(未經審核)					
營業額	3	10,947,544	12,310,698	13,962,818	6,801,017	6,828,435
直接成本		<u>(2,245,079)</u>	<u>(2,604,265)</u>	<u>(2,870,712)</u>	<u>(1,403,013)</u>	<u>(1,465,897)</u>
毛利		8,702,465	9,706,433	11,092,106	5,398,004	5,362,538
投資物業之估值收益	8(a)	59,026,766	8,975,424	56,419,521	25,040,087	33,542,281
其他收入	4	394,492	81,627	88,889	45,235	23,845
其他收益/(虧損)淨額	5	3,591,097	5,817,619	348,355	(444,921)	2,034,787
行政開支		<u>(2,627,155)</u>	<u>(2,624,227)</u>	<u>(6,596,874)</u>	<u>(1,309,591)</u>	<u>(1,327,395)</u>
經營業務產生之盈利		69,087,665	21,956,876	61,351,997	28,728,814	39,636,056
融資成本	6(a)	<u>(4,169,388)</u>	<u>(5,685,210)</u>	<u>(4,970,999)</u>	<u>(2,474,828)</u>	<u>(2,449,477)</u>
除稅前盈利	6	64,918,277	16,271,666	56,380,998	26,253,986	37,186,579
所得稅	7(a)	<u>(7,113,748)</u>	<u>(2,251,301)</u>	<u>(7,163,503)</u>	<u>(3,244,435)</u>	<u>(4,095,538)</u>
年度/期內盈利		<u>57,804,529</u>	<u>14,020,365</u>	<u>49,217,495</u>	<u>23,009,551</u>	<u>33,091,041</u>

隨附附註組成財務資料之一部分。

2 綜合全面收益表

(以美元列示)

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
年度/期內盈利	57,804,529	14,020,365	49,217,495	23,009,551	33,091,041
年度/期內其他全面收益 (除稅及重新分類調整後):					
其後可重新分類至 損益之項目:					
貨幣換算差額	<u>3,662,694</u>	<u>7,467,754</u>	<u>608,841</u>	<u>(654,982)</u>	<u>3,934,466</u>
年度/期內全面收益總額	<u><u>61,467,223</u></u>	<u><u>21,488,119</u></u>	<u><u>49,826,336</u></u>	<u><u>22,354,569</u></u>	<u><u>37,025,507</u></u>

隨附附註組成財務資料之一部分。

3 綜合資產負債表
(以美元列示)

	B節 附註	於十二月三十一日			於
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
非流動資產					
固定資產	8				
— 投資物業		264,242,680	287,260,550	345,239,042	385,194,297
— 其他物業、廠房及設備		98,483	83,920	83,761	86,683
		<u>264,341,163</u>	<u>287,344,470</u>	<u>345,322,803</u>	<u>385,280,980</u>
流動資產					
存貨		—	—	20,646	40,028
貿易及其他應收款項	9	456,088	12,839,378	12,716,242	12,891,145
可收回稅項		127,252	151,305	148,296	148,754
現金及銀行結餘	10(a)	4,714,312	6,554,105	4,959,450	6,313,415
		<u>5,297,652</u>	<u>19,544,788</u>	<u>17,844,634</u>	<u>19,393,342</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	11	(3,452,880)	(3,672,406)	(3,766,557)	(4,165,057)
銀行借貸	12	—	—	—	(129,448,524)
		<u>(3,452,880)</u>	<u>(3,672,406)</u>	<u>(3,766,557)</u>	<u>(133,613,581)</u>
流動資產/(負債)淨值		<u>1,844,772</u>	<u>15,872,382</u>	<u>14,078,077</u>	<u>(114,220,239)</u>
總資產減流動負債		<u>266,185,935</u>	<u>303,216,852</u>	<u>359,400,880</u>	<u>271,060,741</u>
非流動負債					
銀行借貸	12	(103,708,247)	(128,445,256)	(129,119,079)	—
遞延稅項負債	7(c)	(13,275,609)	(14,892,557)	(20,576,426)	(24,329,859)
		<u>(116,983,856)</u>	<u>(143,337,813)</u>	<u>(149,695,505)</u>	<u>(24,329,859)</u>
資產淨值		<u>149,202,079</u>	<u>159,879,039</u>	<u>209,705,375</u>	<u>246,730,882</u>
資本及儲備					
股本	13	2	2	2	2
儲備	13(b)	149,202,077	159,879,037	209,705,373	246,730,880
權益總額		<u>149,202,079</u>	<u>159,879,039</u>	<u>209,705,375</u>	<u>246,730,882</u>

隨附附註組成財務資料之一部分。

4. 綜合權益變動表

(以美元列示)

	<i>B節 附註</i>	股本	股份溢價	匯兌儲備	保留盈利	權益總額
於二零一零年一月一日		2	19,999,999	506,534	76,417,161	96,923,696
二零一零年權益變動：						
年度盈利		-	-	-	57,804,529	57,804,529
其他全面收益		-	-	3,662,694	-	3,662,694
年度全面收益總額		-	-	3,662,694	57,804,529	61,467,223
所宣派及批准之股息	13(c)	-	(9,188,840)	-	-	(9,188,840)
於二零一零年 十二月三十一日		2	10,811,159	4,169,228	134,221,690	149,202,079
於二零一一年一月一日		2	10,811,159	4,169,228	134,221,690	149,202,079
二零一一年權益變動：						
年度盈利		-	-	-	14,020,365	14,020,365
其他全面收益		-	-	7,467,754	-	7,467,754
年度全面收益總額		-	-	7,467,754	14,020,365	21,488,119
所宣派及批准之股息	13(c)	-	(10,811,159)	-	-	(10,811,159)
於二零一一年 十二月三十一日		2	-	11,636,982	148,242,055	159,879,039
於二零一二年一月一日		2	-	11,636,982	148,242,055	159,879,039
二零一二年權益變動：						
年度盈利		-	-	-	49,217,495	49,217,495
其他全面收益		-	-	608,841	-	608,841
年度全面收益總額		-	-	608,841	49,217,495	49,826,336
於二零一二年 十二月三十一日		2	-	12,245,823	197,459,550	209,705,375

	<i>B節</i>					
	<i>附註</i>	股本	股份溢價	匯兌儲備	保留盈利	權益總額
於二零一三年一月一日		2	-	12,245,823	197,459,550	209,705,375
截至二零一三年 六月三十日止六個月						
權益變動：						
期內盈利		-	-	-	33,091,041	33,091,041
其他全面收益		-	-	3,934,466	-	3,934,466
期內全面收益總額		-	-	3,934,466	33,091,041	37,025,507
於二零一三年六月三十日		2	-	16,180,289	230,550,591	246,730,882
於二零一二年一月一日		2	-	11,636,982	148,242,055	159,879,039
截至二零一二年 六月三十日止六個月						
權益變動：(未經審核)						
期內盈利		-	-	-	23,009,551	23,009,551
其他全面收益		-	-	(654,982)	-	(654,982)
期內全面收益總額		-	-	(654,982)	23,009,551	22,354,569
於二零一二年 六月三十日(未經審核)		2	-	10,982,000	171,251,606	182,233,608

隨附附註組成財務資料之一部分。

5. 綜合現金流量表

(以美元列示)

B節	截至十二月三十一日			截至六月三十日		
	止年度			止六個月		
附註	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年	
					(未經審核)	
經營業務						
經營業務所產生現金	10(b)	6,741,045	7,273,488	4,784,880	4,401,342	4,243,701
已付銀行借貸利息		(3,357,132)	(4,151,993)	(4,323,542)	(2,164,862)	(2,075,216)
已付所得稅		(1,221,359)	(1,377,812)	(1,518,542)	(750,902)	(739,221)
經營業務所產生/(所動用)						
現金淨額		2,162,554	1,743,683	(1,057,204)	1,485,578	1,429,264
投資活動						
購買固定資產付款		(38,153)	(281,309)	(661,961)	(334,256)	(133,951)
出售固定資產所得款項		-	889	877	-	1,475
收購時初始到期日						
超過三個月之存款增加		-	-	-	-	(1,375,694)
已收利息		9,680	81,627	88,889	45,235	23,845
投資活動所動用現金淨額		(28,473)	(198,793)	(572,195)	(289,021)	(1,484,325)

B節	截至十二月三十一日			截至六月三十日		
	止年度			止六個月		
	附註	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
						(未經審核)
融資活動						
銀行借貸之所得款項		105,000,000	25,000,000	-	-	-
償還銀行借貸		(65,850,000)	-	-	-	-
已抵押銀行存款減少		668,080	-	-	-	-
分派予股東之股息		(9,188,840)	(10,811,159)	-	-	-
貸款交易成本付款		(1,575,000)	(1,950,000)	-	-	-
貸款預付罰款付款		(332,145)	-	-	-	-
應付直接控股公司款項減少		(32,767,428)	(1,000)	-	-	-
應收直接控股公司款項 (增加)/減少		-	(12,037,841)	2,000	-	-
融資活動(所動用)/所產生						
現金淨額		<u>(4,045,333)</u>	<u>200,000</u>	<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及現金等值項目(減少)/						
增加淨額		(1,911,252)	1,744,890	(1,627,399)	1,196,557	(55,061)
年/期初之現金及 現金等值項目	10(a)	6,599,636	4,714,312	6,554,105	6,554,105	4,959,450
匯率變動之影響		<u>25,928</u>	<u>94,903</u>	<u>32,744</u>	<u>(29,744)</u>	<u>33,332</u>
年/期末之現金及 現金等值項目	10(a)	<u>4,714,312</u>	<u>6,554,105</u>	<u>4,959,450</u>	<u>7,720,918</u>	<u>4,937,721</u>

隨附附註組成財務資料之一部分。

B 財務資料附註*(除另有指明外，以美元列示)***1 一般資料**

SSCP Limited 為於二零零五年十二月七日在開曼群島註冊成立之有限公司。其註冊辦事處地址為 P.O. Box 309, Uglund House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

於本報告批准日期，目標公司於下列附屬公司擁有直接權益，其詳情載於下文：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	註冊 成立日期	已發行及 繳足股本	所有權權益比例		主要業務
				目標集團之 實際權益	由目標 公司持有	
摩根士丹利房地產基金 世紀華庭(公寓)有限公司 (「摩根士丹利房地產基金」)	香港	二零零六年 三月二十一日	1港元	100%	100%	出租位於中華 人民共和國 (「中國」)之 自有物業

摩根士丹利房地產基金持有位於中國上海市之物業，以賺取租金收入及資本增值。該等物業位於中國上海市浦東新區東繡路99號。該等物業亦稱為莎瑪世紀公園(「服務式公寓」)，包括284個服務式公寓單位及240個泊車位。服務式公寓由物業管理公司管理。於本報告之批准日期，摩根士丹利房地產基金為萊蒙國際集團有限公司之間接全資附屬公司，並非摩根士丹利集團公司或其管理基金之成員公司。

2 主要會計政策**(a) 合規聲明**

本報告所載財務資料已按照香港會計師公會(「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」)，為包括香港會計準則及相關詮釋之統稱)編製。有關所採納主要會計政策之進一步詳情載於本B節餘下部分。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則。就編製本財務資料而言，目標集團於有關期間已採納所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則，惟於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間生效之任何新訂準則或詮釋除外。於二零一四年一月一日或之後開始之會計期間已頒佈但尚未生效之經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註18。

本財務資料亦遵守香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之適用披露條文。

下文所載會計政策已於財務資料呈列之所有期間貫徹應用。

截至二零一二年六月三十日止六個月之相應財務資料乃根據財務資料所採納之相同基準及會計政策編製。

(b) 計量基準

財務資料以美元呈報，並使用歷史成本法編製，惟投資物業乃按公允價值列賬，於下文附註2(g)(i)所載會計政策詳述。

(c) 持續經營

由於目標公司之最終控制方已同意就維持目標集團持續經營直至銷售交易(定義見附註12)完成日期提供必要財務資助，財務資料乃假設目標集團將持續經營而編製，而不論目標集團於二零一三年六月三十日之流動負債淨額。尚揚國際有限公司(目標公司當時之唯一股東)之直接控股公司萊蒙國際集團有限公司已同意就維持目標集團於銷售交易完成後持續經營提供必要財務資助。

(d) 應用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製之財務資料須應用若干關鍵會計估計，亦須管理層於應用會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或涉及對財務資料而言屬重大之假設及估計之範疇於附註17披露。

(e) 綜合

附屬公司為目標集團所控制之所有實體。當目標集團須面對參與實體業務之風險或有權享有可變回報且能夠運用權力影響該實體之有關回報時，即對該實體擁有控制權。於評估目標集團是否有權力時，僅須考慮目標集團及其他方所持有之實質權利。

附屬公司於控制權轉讓至目標集團之日全數綜合入賬，並於控制權終止時取消綜合入賬。

所有目標集團公司將十二月三十一日設為其年結日。編製財務資料所採用會計政策與類似交易所採用者一致。附屬公司之會計政策於有需要時作出變動，以確保與目標集團所採納者一致。

集團公司間之交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟交易提供轉讓資產減值證據則除外。

(f) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

目標集團財務資料所含項目乃以目標集團經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)人民幣(「人民幣」)計量。財務資料以目標公司呈報貨幣美元(「美元」)列示。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日之現行匯率換算為功能貨幣。結算有關交易產生之匯兌盈虧以及將外幣計值之貨幣資產與負債以年終／期終匯率換算產生之匯兌盈虧，均於年度／期間之損益確認。

(g) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益(見附註2(h))擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括就目前尚未確定未來用途而持有之土地及在建或開發以供日後用作投資物業之物業。

除非於結算日投資物業仍然在建或處於開發中且其公允價值在該時間無法可靠確定，否則投資物業按公允價值列賬。投資物業公允價值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損均在損益中確認。投資物業之租金收入按照附註2(r)所述方式入賬。

當目標集團為賺取租金收入及／或為資本增值以經營租賃持有物業權益時，有關權益會按每項物業之基準分類及入賬列作投資物業。任何分類為投資物業之物業權益之入賬方式與以融資租賃持有之權益一致(見附註2(h))，而應用於該權益之會計政策亦與以融資租賃出租之其他投資物業相同。租賃付款按附註2(h)所描述方式入賬。

(ii) 其他物業、廠房及設備

其他物業、廠房及設備(「物業、廠房及設備」)按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔之開支。

物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及任何直接應佔成本。成本包括在符合確認標準情況下在產生成本時替代部分現有物業、廠房及設備之成本，但不包括物業、廠房及設備項目日常服務成本。

僅當與項目有關之未來經濟利益可能流向目標集團且項目成本能夠可靠計量時，後續成本方會計入資產賬面值或確認為一項單獨資產(如適用)。所有其他維修及保養計入其產生財政年度／期間之損益。

折舊乃根據組件方法以直線法按照資產估計可使用年期將成本分配至資產估計剩餘價值進行計算。估計可使用年期及年度折舊率如下：

	估計		
	可使用年期	剩餘價值	折舊率
傢俱、固定裝置及 其他固定資產	5年	0%–10%	18%–20%

資產剩餘價值及可使用年期會至少於各個財政年度結算日檢討，並作出調整(如適用)。

倘資產賬面值大於估計可收回金額，則資產賬面值會即時撇減至可收回金額。

出售收益及虧損乃透過比較所得款項與賬面值釐定，並計入收益表。

(h) 租賃

(i) 集團公司為經營租賃之承租人

當另一方(承租人)保留擁有權之絕大部分風險及回報時，租賃分類為經營租賃，但以下各項除外：

- 根據經營租賃持有之物業倘另行符合投資物業之定義，則按個別物業基準分類為投資物業，及倘確實分類為投資物業，則按根據融資租賃持有般入賬(見附註2(g)(i))。

根據經營租賃作出之付款(包括預付款項)在扣除出租人給予之任何獎勵後於租期內按直線法自損益扣除。

(ii) 集團公司為經營租賃出租人

根據經營租賃出租之物業在綜合資產負債表內按投資物業列賬(附註8)。有關租金收入及獎勵費用開支之確認，請參閱附註2(r)。

就有關租賃已付及/或應付予代理商之佣金於租期內攤銷。

(i) 非金融資產之減值

可使用年期無限之資產(如商譽)毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於事件或情況變動顯示賬面值可能不可收回時進行減值檢討。就資產賬面值超出其可收回金額之金額確認減值虧損。可收回金額指資產公允價值減銷售成本與使用價值兩者之較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)之最低水平歸類。已減值之非金融資產(商譽除外)於各結算日檢討是否可能撥回減值。

(j) 存貨

存貨主要包括低值耗材及供應品，並按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。

成本採用先入先出法釐定。

可變現淨值按日常業務過程中之估計售價減適用銷售開支計算。

(k) 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為在日常業務過程中就已售商品或已履行服務而應收客戶之款項。倘預期於一年或以內(如在正常業務經營週期中，則較長期間)收回貿易及其他應收款項，則其被分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減減值撥備計量。

(l) 金融工具**(i) 金融資產**

金融資產分類為透過損益按公允價值列賬之金融資產、貸款及應收款項、持有至到期之金融資產及可供出售金融資產(倘適用)。目標集團於金融資產初步確認時確定其分類。金融資產於其初步確認時按公允價值(就並非透過損益按公允價值列賬之投資而言，另加直接應佔交易成本)計量。

僅當從金融資產收取現金流量之合約權利屆滿或目標集團轉讓擁有權之絕大部分風險及回報時，方會終止確認金融資產。

目標集團之金融資產僅包括貸款及應收款項。

於資產負債表內確認為貿易及其他應收款項之金融資產分類為貸款及應收款項，初步按公允價值確認，其後按攤銷成本減減值撥備計量。

目標集團於各結算日評估是否有客觀證據顯示一項金融資產或一組金融資產已減值。倘有客觀證據(例如債務人出現嚴重財務困難、違約或債務人可能破產)顯示資產進行減值測試。虧損金額按資產賬面值與按資產原實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)貼現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來預期信貸虧損)之現值間之差額計量。資產賬面值透過使用撥備賬目扣減。虧損金額於損益確認。

倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上能與確認減值後發生之事件有關，則先前已確認之減值予以撥回，惟該資產於撥回當日之賬面值不得超過其攤銷成本。任何隨後之減值虧損撥回均於損益確認。

(ii) 金融負債

香港會計準則第39號範圍內之負債均透過損益按公允價值分類為金融負債或其他負債(倘適用)。

金融負債於負債項下責任解除、取消或屆滿時取消確認。

所有貸款及借貸均分類為其他負債，按公允價值減直接應佔交易成本初步確認。於初步確認後，計息貸款及借貸其後採用實際利率法按攤銷成本計量(見附註2(p)之借貸會計政策)。

計入貿易及其他應付款項之金融負債按公允價值初步確認，其後按攤銷成本確認。無息負債之公允價值為其貼現之償還金額。由於管理層認為貼現之影響甚微，故在負債到期日少於一年情況下不貼現償還金額。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款、流通性極高及原到期日為三個月或以內之其他短期投資以及銀行透支。

(n) 股本

普通股歸類為權益。發行新股直接應佔之新增成本於權益列為所得款項之扣減(扣除稅項)。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

目標集團向租戶收取按金作為擔保，以於租期結束時按指定條件完好歸還物業或作為介乎一至兩年期間之租賃付款。根據香港會計準則第39號，該等按金視為金融負債，初步按公允價值確認。公允價值與已收現金間之差額視為已收經營租賃之部分最低租賃付款(參閱附註2(r)之租金收入確認)。按金其後按攤銷成本計量。

(p) 借貸

借貸初步按公允價值扣除已產生交易成本確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額於借貸期間採用實際利率法確認為融資成本(附註6(a))。

於有關融資可能部分或全部被提取之情況下，就設立貸款融資支付之費用乃確認為貸款交易成本。於此情況下，該等費用將遞延至提款發生。在並無證據顯示有關融資可能部分或全部被提取之情況下，該等費用撥充資本作為流動資金服務之預付款項，並於有關融資期間攤銷。

收購、建造或生產合資格資產直接應佔之借貸成本，乃作為有關資產之部分成本予以資本化。其他借貸成本則確認為開支。

(q) 即期及遞延所得稅

稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於收益表確認，惟與直接於權益確認之項目有關者則除外，於此情況下，有關稅項亦於權益確認。

即期所得稅支出按目標集團經營所在國家於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅法計算。管理層就適用稅務規例詮釋所規限之情況於報稅表作出定期評估，並於適當情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延所得稅乃採用負債法，就資產及負債之稅基與其在財務資料所列賬面值間之暫時差額作出全額撥備。然而，倘遞延所得稅源自初步確認交易(業務合併除外)之資產或負債且於交易時不影響會計或應課稅損益，則不會入賬遞延所得稅。

倘投資物業根據附註2(g)(i)所載會計政策按公允價值列賬，則已確認遞延所得稅金額以按其於結算日賬面值出售該等資產適用之稅率計量，惟有關物業可予折舊，亦可於目標為隨時間消耗物業內含絕大部分經濟利益，而非通過出售之業務模式持有。於所有其他情況下，遞延所得稅按預期適用有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債償付且於結算日已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)計量。

於日後可能有應課稅盈利可用於抵銷暫時差額時確認遞延所得稅資產。

(r) 收入確認

收入包括租賃投資物業產生之租金收入。來自經營租賃之租金收入於租期內以直線法確認。倘目標集團向其客戶提供優惠，該等優惠之成本於租期內以直線法確認為租金收入扣減。

利息收入採用實際利率法於損益之「其他收入」內確認。

(s) 利息開支

利息開支採用實際利率法於損益之「融資成本」內確認，惟與合資格資產相關之借貸成本除外。

(t) 其他開支

開支包括法律、會計、審核及其他費用。其於產生期間(按累計基準)於損益確認為開支。

3. 營業額

營業額指於有關期間內所賺取之租金收入(經扣除營業稅及其他銷售相關稅項)並分析如下：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
來自服務式公寓之 租金收入	10,919,431	12,260,667	13,927,612	6,781,727	6,811,600
來自停車位之租金收入	28,113	50,031	35,206	19,290	16,835
	<u>10,947,544</u>	<u>12,310,698</u>	<u>13,962,818</u>	<u>6,801,017</u>	<u>6,828,435</u>

目標集團根據經營租賃出租其投資物業，租期介乎一至兩年。有關期間內並無確認或然租金為收入。不可撤銷經營租賃項下之日後最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
一年內	10,872,657	8,396,454	6,961,992	9,241,591
一至兩年	855,608	352,228	133,638	841,580
兩至五年	-	-	-	24,748
	<u>11,728,265</u>	<u>8,748,682</u>	<u>7,095,630</u>	<u>10,107,919</u>

4 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
銀行利息收入	9,680	81,627	88,889	45,235	23,845
政府補助	384,812	-	-	-	-
	<u>394,492</u>	<u>81,627</u>	<u>88,889</u>	<u>45,235</u>	<u>23,845</u>

5 其他收益／(虧損)淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
匯兌收益／(虧損)淨額	3,499,344	5,801,198	338,716	(447,811)	2,019,431
銷售固定資產之虧損淨額	-	(3,806)	(3,469)	(3,536)	(2,065)
其他	91,753	20,227	13,108	6,426	17,421
	<u>3,591,097</u>	<u>5,817,619</u>	<u>348,355</u>	<u>(444,921)</u>	<u>2,034,787</u>

6 除稅前盈利

除稅前盈利乃於扣除／(計入)以下各項後列賬：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
				(未經審核)	
				止年度	止六個月
(a) 融資成本					
須於五年內悉數償還之					
銀行借貸利息	3,075,972	3,898,896	4,275,458	2,128,487	2,098,264
其他借貸成本	1,093,416	1,786,314	695,541	346,341	351,213
	<u>4,169,388</u>	<u>5,685,210</u>	<u>4,970,999</u>	<u>2,474,828</u>	<u>2,449,477</u>
(b) 其他項目					
折舊	52,748	42,881	33,815	17,055	9,970
投資物業之租金收入	(10,947,544)	(12,310,698)	(13,962,818)	(6,801,017)	(6,828,435)
減：直接支出	2,245,079	2,604,265	2,870,712	1,403,013	1,465,897
	(8,702,465)	(9,706,433)	(11,092,106)	(5,398,004)	(5,362,538)
核數師酬金	98,641	55,440	62,044	28,544	28,071
	<u>98,641</u>	<u>55,440</u>	<u>62,044</u>	<u>28,544</u>	<u>28,071</u>

附註：目標集團於有關期間內並無聘請任何僱員，因此有關期間內並無產生任何僱員福利開支。

7 所得稅

(a) 綜合收益表之所得稅指：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
本期稅項					
預扣稅	1,211,071	1,353,759	1,521,551	740,426	741,308
遞延稅項					
暫時性差異之產生及 撥回	5,902,677	897,542	5,641,952	2,504,009	3,354,230
	<u>7,113,748</u>	<u>2,251,301</u>	<u>7,163,503</u>	<u>3,244,435</u>	<u>4,095,538</u>

因目標公司已獲開曼群島內閣總督承諾，自二零零六年一月十日起計二十年期間，開曼群島就經營之盈利或收入或收益徵稅之法例並不適用於目標公司之經營或資產，故於有關期間並無就開曼群島稅項作出撥備。

由於目標集團於有關期間並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。已確認稅項僅與目標集團位於中國之業務有關。

目標集團所擁有產生收入之物業位於中國，但其並無於中國成立法律實體以持有該等物業。由於持有該等物業之附屬公司並非於中國註冊成立之公司或其他中國稅收居民公司，故其毋須受適用於中國居民之25%中國企業所得稅法定稅率規限。而由於持有該等物業之附屬公司為一家非居民公司，其自中國產生之總收入須繳納10%代扣稅款。

(b) 所得稅開支及按適用稅率計算之會計盈利對賬：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
除稅前盈利	<u>64,918,277</u>	<u>16,271,666</u>	<u>56,380,998</u>	<u>26,253,986</u>	<u>37,186,579</u>
除稅前盈利之名義 稅項(按照適用於 相關國家盈利之 稅率計算)	6,491,045	1,627,121	5,638,005	2,625,350	3,718,613
非應課稅收入之影響	(1,250,520)	(1,361,922)	(1,530,497)	(744,979)	(743,692)
不可扣稅開支之影響	662,152	632,343	1,534,444	623,638	379,309
預扣稅	<u>1,211,071</u>	<u>1,353,759</u>	<u>1,521,551</u>	<u>740,426</u>	<u>741,308</u>
實際所得稅開支	<u>7,113,748</u>	<u>2,251,301</u>	<u>7,163,503</u>	<u>3,244,435</u>	<u>4,095,538</u>

(c) 綜合資產負債表之所得稅指：

已確認遞延稅項負債

有關期間內已於綜合資產負債表確認之遞延稅項負債之組成部分及變動如下：

	物業重估
由以下項目產生之遞延稅項：	
於二零一零年一月一日	6,982,788
於損益扣除	5,902,677
換算為呈列貨幣之影響	<u>390,144</u>
於二零一零年十二月三十一日及二零一一年一月一日	13,275,609
於損益扣除	897,542
換算為呈列貨幣之影響	<u>719,406</u>
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日	14,892,557
於損益扣除	5,641,952
換算為呈列貨幣之影響	<u>41,917</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年一月一日	20,576,426
於損益扣除	3,354,230
換算為呈列貨幣之影響	<u>399,203</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>24,329,859</u></u>

8 固定資產

(a)

	投資物業	傢俱、 裝置及其他 固定資產	總計
成本或估值：			
於二零一零年一月一日	197,709,499	227,163	197,936,662
添置	28,876	9,277	38,153
重估盈餘	59,026,766	-	59,026,766
換算為呈列貨幣之影響	7,477,539	7,384	7,484,923
	<u>264,242,680</u>	<u>243,824</u>	<u>264,486,504</u>
於二零一零年十二月三十一日	264,242,680	243,824	264,486,504
即：			
成本	-	243,824	243,824
估值	264,242,680	-	264,242,680
	<u>264,242,680</u>	<u>243,824</u>	<u>264,486,504</u>
累計折舊：			
於二零一零年一月一日	-	(88,568)	(88,568)
折舊支出	-	(52,748)	(52,748)
換算為呈列貨幣之影響	-	(4,025)	(4,025)
	<u>-</u>	<u>(145,341)</u>	<u>(145,341)</u>
於二零一零年十二月三十一日	-	(145,341)	(145,341)
賬面淨值：			
於二零一零年十二月三十一日	<u>264,242,680</u>	<u>98,483</u>	<u>264,341,163</u>

	投資物業	傢俱、 裝置及其他 固定資產	總計
成本或估值：			
於二零一一年一月一日	264,242,680	243,824	264,486,504
添置	257,542	23,767	281,309
出售	(4,695)	-	(4,695)
重估盈餘	8,975,424	-	8,975,424
換算為呈列貨幣之影響	13,789,599	13,045	13,802,644
	<u>287,260,550</u>	<u>280,636</u>	<u>287,541,186</u>
於二零一一年十二月三十一日	287,260,550	280,636	287,541,186
即：			
成本	-	280,636	280,636
估值	287,260,550	-	287,260,550
	<u>287,260,550</u>	<u>280,636</u>	<u>287,541,186</u>
累計折舊：			
於二零一一年一月一日	-	(145,341)	(145,341)
折舊支出	-	(42,881)	(42,881)
換算為呈列貨幣之影響	-	(8,494)	(8,494)
	<u>-</u>	<u>(196,716)</u>	<u>(196,716)</u>
於二零一一年十二月三十一日	-	(196,716)	(196,716)
賬面淨值：			
於二零一一年十二月三十一日	<u>287,260,550</u>	<u>83,920</u>	<u>287,344,470</u>

	投資物業	傢俱、 裝置及其他 固定資產	總計
成本或估值：			
於二零一二年一月一日	287,260,550	280,636	287,541,186
添置	628,212	33,749	661,961
出售	(4,048)	(2,976)	(7,024)
重估盈餘	56,419,521	-	56,419,521
換算為呈列貨幣之影響	934,807	811	935,618
	<u>345,239,042</u>	<u>312,220</u>	<u>345,551,262</u>
於二零一二年十二月三十一日	345,239,042	312,220	345,551,262
即：			
成本	-	312,220	312,220
估值	345,239,042	-	345,239,042
	<u>345,239,042</u>	<u>312,220</u>	<u>345,551,262</u>
累計折舊：			
於二零一二年一月一日	-	(196,716)	(196,716)
折舊支出	-	(33,815)	(33,815)
出售時撥回	-	2,678	2,678
換算為呈列貨幣之影響	-	(606)	(606)
	<u>-</u>	<u>(228,459)</u>	<u>(228,459)</u>
於二零一二年十二月三十一日	-	(228,459)	(228,459)
賬面淨值：			
於二零一二年十二月三十一日	<u>345,239,042</u>	<u>83,761</u>	<u>345,322,803</u>

	投資物業	傢俱、 裝置及其他 固定資產	總計
成本或估值：			
於二零一三年一月一日	345,239,042	312,220	345,551,262
添置	122,519	11,432	133,951
出售	(3,540)	-	(3,540)
重估盈餘	33,542,281	-	33,542,281
換算為呈列貨幣之影響	6,293,995	5,499	6,299,494
	<u>385,194,297</u>	<u>329,151</u>	<u>385,523,448</u>
於二零一三年六月三十日	<u>385,194,297</u>	<u>329,151</u>	<u>385,523,448</u>
即：			
成本	-	329,151	329,151
估值	<u>385,194,297</u>	<u>-</u>	<u>385,194,297</u>
	<u>385,194,297</u>	<u>329,151</u>	<u>385,523,448</u>
累計折舊：			
於二零一三年一月一日	-	(228,459)	(228,459)
折舊支出	-	(9,970)	(9,970)
換算為呈列貨幣之影響	-	(4,039)	(4,039)
	<u>-</u>	<u>(242,468)</u>	<u>(242,468)</u>
於二零一三年六月三十日	<u>-</u>	<u>(242,468)</u>	<u>(242,468)</u>
賬面淨值：			
於二零一三年六月三十日	<u>385,194,297</u>	<u>86,683</u>	<u>385,280,980</u>

(b) 重估投資物業

目標集團之投資物業於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一二年及二零一三年六月三十日由獨立測量師行戴德梁行有限公司(其員工為香港測量師學會資深會員，且對被估物業所在位置及所屬類別有近期經驗)進行重估。目標集團之管理層已就估值假設及估值結果與測量師進行討論。

(c) 投資物業位於中國並根據長期租賃持有。

(d) 投資物業根據經營租賃出租予第三方，並已作抵押以取得目標集團之計息銀行借貸(附註12)。

9 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
應收租金	82,373	268,222	195,354	287,383
預付款項及其他應收款項	373,715	533,315	485,047	567,921
應收直接控股公司款項 (附註15(b))	—	12,037,841	12,035,841	12,035,841
	<u>456,088</u>	<u>12,839,378</u>	<u>12,716,242</u>	<u>12,891,145</u>

應收款項之賬面值與其公允價值相若。

由於目標集團擁有大量租戶，故並無有關應收租金之重大信貸風險集中。

有關期間內並無確認應收租金減值。

並無逾期亦無減值之應收款項與並無近期違約記錄之不同類型客戶有關。

已逾期但並無減值之應收款項與獨立客戶有關，該等客戶擁有充裕之租賃按金以應付潛在之信貸風險。根據過往經驗，管理層認為由於信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回，故毋須就該等結餘作出減值撥備。

應收租金之賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
未逾期或逾期少於一個月	43,609	202,859	169,863	234,428
逾期一個月至三個月	<u>38,764</u>	<u>65,363</u>	<u>25,491</u>	<u>52,955</u>
	<u>82,373</u>	<u>268,222</u>	<u>195,354</u>	<u>287,383</u>

10 現金及銀行結餘

(a) 現金及銀行結餘包括：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
收購時原到期日為 三個月內之存款	2,853,821	3,634,402	1,511,415	1,132,924
銀行及手頭現金	1,860,491	2,919,703	3,448,035	3,804,797
於綜合現金流量表之 現金及現金等值 項目	4,714,312	6,554,105	4,959,450	4,937,721
收購時原到期日超過 三個月之存款	-	-	-	1,375,694
於綜合資產負債表之 現金及銀行結餘	<u>4,714,312</u>	<u>6,554,105</u>	<u>4,959,450</u>	<u>6,313,415</u>

(b) 除稅前盈利與經營業務所產生現金之對賬：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年 (未經審核)	二零一三年
除稅前盈利	64,918,277	16,271,666	56,380,998	26,253,986	37,186,579
就以下各項作出調整：					
利息收入	(9,680)	(81,627)	(88,889)	(45,235)	(23,845)
融資成本	4,169,388	5,685,210	4,970,999	2,474,828	2,449,477
折舊	52,748	42,881	33,815	17,055	9,970
投資物業之估值 收益	(59,026,766)	(8,975,424)	(56,419,521)	(25,040,087)	(33,542,281)
出售固定資產之 虧損淨額	-	3,806	3,469	3,536	2,065
匯兌(收益)/虧損 淨額	<u>(3,499,344)</u>	<u>(5,801,198)</u>	<u>(338,716)</u>	<u>447,811</u>	<u>(2,019,431)</u>
	6,604,623	7,145,314	4,542,155	4,111,894	4,062,534
營運資金變動：					
存貨增加	-	-	(20,646)	-	(19,382)
貿易及其他應收 款項減少/ (增加)	123,507	(345,449)	121,136	(51,487)	(174,903)
貿易及其他應付 款項增加	<u>12,915</u>	<u>473,623</u>	<u>142,235</u>	<u>340,935</u>	<u>375,452</u>
經營業務所產生現金	<u>6,741,045</u>	<u>7,273,488</u>	<u>4,784,880</u>	<u>4,401,342</u>	<u>4,243,701</u>

11 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
應付物業及資產管理人 款項	206,113	312,560	279,693	221,091
應付利息	316,521	63,424	15,340	38,388
可退還予租戶之租金按金	1,870,209	2,090,077	2,343,553	2,470,815
應付佣金費用	237,087	428,469	312,208	532,688
租戶墊款	554,321	437,295	448,824	547,677
其他應計開支	267,629	340,581	366,939	354,398
應付直接控股公司款項 (附註15(b))	1,000	-	-	-
	<u>3,452,880</u>	<u>3,672,406</u>	<u>3,766,557</u>	<u>4,165,057</u>

所有貿易及其他應付款項為免息及須於一年內償還。

貿易及其他應付款項之賬面值與其公允價值相若。

12 銀行借貸

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
非流動				
有期貸款	105,000,000	130,000,000	130,000,000	-
交易成本	(1,291,753)	(1,554,744)	(880,921)	-
	<u>103,708,247</u>	<u>128,445,256</u>	<u>129,119,079</u>	<u>-</u>
流動				
有期貸款	-	-	-	130,000,000
交易成本	-	-	-	(551,476)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>129,448,524</u>
銀行借貸總額	<u>103,708,247</u>	<u>128,445,256</u>	<u>129,119,079</u>	<u>129,448,524</u>

銀行借貸之到期情況如下：

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
一年內	-	-	-	130,000,000
一年至兩年	-	-	130,000,000	-
兩年至五年	105,000,000	130,000,000	-	-
	<u>105,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>

於二零一零年五月，目標集團與一間銀行就有期貸款融資最多105,000,000美元訂立貸款協議。於討論下文修正案前，貸款之到期日為二零一三年五月二十日，利息按美元倫敦同業拆借利率（「倫敦同業拆借利率」）加年利率2.5厘計息。

於二零一一年四月，目標集團與一間銀行訂立補充貸款協議，將有期貸款融資由105,000,000美元增至130,000,000美元，並延長到期日至二零一四年四月十四日。有期貸款按美元倫敦同業拆借利率加年利率3.0厘計息。有期貸款於二零一三年六月三十日之實際利率為3.59厘（二零一二年十二月三十一日：3.21厘；二零一一年十二月三十一日：3.29厘；二零一零年十二月三十一日：2.784厘）。有期貸款主要由以下各項抵押：

- (i) 目標集團之投資物業按揭，於結算日之賬面總值為385,194,297美元（二零一二年十二月三十一日：345,239,042美元；二零一一年十二月三十一日：287,260,550美元；二零一零年十二月三十一日：264,242,680美元）（附註8）；
- (ii) 目標公司之全部已發行股本；
- (iii) 摩根士丹利房地產基金之全部已發行股本；及
- (iv) 摩根士丹利房地產基金之全部應收租金及出售所得款項。

目標公司之直接控股公司就於二零一三年六月三十日之未償還本金責任總額130,000,000美元向貸款人提供擔保（二零一二年十二月三十一日：130,000,000美元；二零一一年十二月三十一日：130,000,000美元；二零一零年十二月三十一日：105,000,000美元）。擔保將於悉數償還上述款項後到期。

於二零一三年八月十六日，直接控股公司與尚揚國際有限公司訂立買賣協議（「協議」），以向尚揚國際有限公司出售目標公司之全部已發行股本（「銷售交易」）。於批准本財務資料日期，銷售交易已完成且直接控股公司已根據協議條款償還目標集團之未償還銀行借貸，本金額為130,000,000美元。

13 股本、儲備及股息

(a) 權益組成部分之變動

目標集團於有關期間內之綜合權益各組成部分之年初及年終結餘間之對賬載於綜合權益變動表。

(b) 股本

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
法定：				
50,000股每股面值 1美元之普通股	50,000	50,000	50,000	50,000
已發行及繳足：				
2股每股面值1美元之 普通股	2	2	2	2

(c) 股息

根據目標公司唯一股東之決議案，於二零一零年，目標公司已動用股份溢價賬向其前控股公司宣派及派付股息總額8,807,432美元。

根據目標公司唯一股東之決議案，於二零一零年及二零一一年，目標公司已動用股份溢價賬向直接控股公司分別宣派及派付股息總額381,408美元及10,811,159美元。

(d) 儲備性質及用途

(i) 股份溢價

股份溢價賬由開曼群島公司法規管，目標公司可於向權益股東支付分派或股息時根據其組織章程大綱及細則條文(如有)動用股份溢價賬。

(ii) 換算儲備

換算儲備包括換算目標集團財務報表為呈列貨幣產生之所有貨幣換算差額。有關儲備乃根據附註2(f)所載會計政策處理。

14 財務風險管理及公允價值

(a) 財務風險因素

目標集團之業務使其面對市場風險(包括貨幣風險、價格風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險等多項財務風險。財務風險與以下金融工具有關：應收租金款項、預付款項及其他應收款項、現金及銀行結餘、貿易及其他應付款項以及銀行借貸。有關該等金融工具之會計政策載於附註2。

(i) 市場風險

市場風險為金融工具未來現金流量之公允價值因市場價格變動而出現波動之風險。目標集團之市場風險來自(a)外幣及(b)計息資產與負債之未平倉交易，惟其面對一般及特定市場變動。

外匯風險

目標集團賺取以人民幣(目標集團之功能貨幣)計值之租金收入。目標集團之主要外匯風險來自以美元計值之借貸。目標集團面對主要與美元有關之外匯風險。

下表概述目標集團於結算日所面對除功能貨幣以外之外匯風險淨額。

	於十二月三十一日			於
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
現金及銀行結餘	281,381	715,870	763,226	182,737
應收直接控股公司款項	-	12,037,841	12,035,841	12,035,841
銀行借貸	(105,000,000)	(130,000,000)	(130,000,000)	(130,000,000)
應付直接控股公司款項	(1,000)	-	-	-
	<u>(104,719,619)</u>	<u>(117,246,289)</u>	<u>(117,200,933)</u>	<u>(117,781,422)</u>

於二零一三年六月三十日，倘人民幣兌美元貶值／升值2%，而所有其他變數維持不變，期內除稅後盈利將減少／增加2,355,628美元(二零一二年十二月三十一日：2,344,019美元；二零一一年十二月三十一日：2,344,926美元；二零一零年十二月三十一日：2,094,392美元)，乃主要由於換算以美元計值之資產與負債所產生之匯兌虧損／收益。

價格風險

由於目標集團並無持有任何權益證券或商品，故並無面對重大價格風險。

現金流量及公允價值利率風險

由於目標集團並無重大計息資產，其收入及經營現金流量基本獨立於市場利率變動。

目標集團之利率風險主要來自長期借貸(附註12)。以浮息發放之借貸令目標集團面對現金流量利率風險。目標集團並無定息借貸，因此毋須面對重大公允價值利率風險。

於二零一三年六月三十日，倘三個月之平均美元倫敦同業拆借利率下跌／上升50個基點，而所有其他變數保持不變，則期內除稅後盈利將減少／增325,000美元(二零一二年十二月三十一日：650,000美元；二零一一年十二月三十一日：621,528美元；二零一零年十二月三十一日：456,167美元)，主要由於利息開支變動所致。

目標集團管理層密切監控市場風險，令其可於必要時採取適當行動減輕風險。

(ii) 信貸風險

信貸風險是指金融工具一方未能履行義務，造成另一方蒙受財務虧損之風險。目標集團並無重大集中信貸風險。信貸風險主要來自現金及銀行結餘以及貿易應收款項，包括應收承租人租金。目標集團制定政策確保僅與具有良好信貸記錄之承租人訂立租賃合約。

由於目標集團繼續於知名金融機構開設銀行賬戶，故目標集團面對來自現金及銀行結餘之有限信貸風險。

倘應收租戶款項到期，則目標集團可代扣可退還予租戶之部分或全部按金。

(iii) 流動資金風險

審慎之流動資金風險管理乃指維持足夠現金、透過充裕之已承諾信貸融資維持備用融資及於市場平倉之能力。由於相關業務之動態性，目標集團將於必要時自其股東取得融資。

下表為按結算日至合約到期日之剩餘期間計算之目標集團金融負債分析。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，十二個月內到期結餘之未貼現現金流量大致與其於資產負債表中之賬面值相若。

金融工具於結算日之到期日分析如下：

	一年內	一至兩年	兩至五年	總計
於二零一三年 六月三十日				
銀行借貸	130,000,000	-	-	130,000,000
貿易及其他應付款項	4,165,057	-	-	4,165,057
	<u>134,165,057</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>134,165,057</u>
	一年內	一至兩年	兩至五年	總計
於二零一二年 十二月三十一日				
銀行借貸	-	130,000,000	-	130,000,000
貿易及其他應付款項	3,766,557	-	-	3,766,557
	<u>3,766,557</u>	<u>130,000,000</u>	<u>-</u>	<u>133,766,557</u>
	一年內	一至兩年	兩至五年	總計
於二零一一年 十二月三十一日				
銀行借貸	-	-	130,000,000	130,000,000
貿易及其他應付款項	3,672,406	-	-	3,672,406
	<u>3,672,406</u>	<u>-</u>	<u>130,000,000</u>	<u>133,672,406</u>

	一年內	一至兩年	兩至五年	總計
於二零一零年 十二月三十一日				
銀行借貸	-	-	105,000,000	105,000,000
應付直接控股公司 款項	1,000	-	-	1,000
貿易及其他應付款項	3,451,880	-	-	3,451,880
	<u>3,452,880</u>	<u>-</u>	<u>105,000,000</u>	<u>108,452,880</u>

(b) 資本風險管理

目標集團管理資本之目標為保障目標集團持續經營之能力，以為股東帶來回報及為其他股東帶來利益，以及維持最佳資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，目標集團或會調整派付予股東之股息金額、向股東發還資本、發行新股或出售資產以減少債項。

(c) 公允價值**(i) 投資物業之公允價值計量**

下表呈列目標集團投資物業之公允價值，該等物業於結算日按經常性基準計量，並分類為香港財務報告準則第13號公允價值計量定義之三級公允價值架構。將公允價值計量分類之等級乃經參考如下估值方法所用數據之可觀察性及重要性後釐定：

- 第一級估值：僅使用第一級輸入數據(即於計量日同類資產或負債於活躍市場之未經調整報價)計量之公允價值
- 第二級估值：使用第二級輸入數據(即未能達到第一級之可觀察輸入數據)且並未使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值。不可觀察輸入數據為無市場數據之輸入數據
- 第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值

(a) 公允價值架構

	於 二零一三年 六月三十日 之公允價值	於二零一三年六月三十日分類為 以下等級之公允價值		
		第一級	第二級	第三級
經常性公允價值計量 投資物業	<u>385,194,297</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>385,194,297</u>

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉撥入第三級或自第三級轉撥出。目標集團之政策為於發生轉撥之結算日確認公允價值架構各等級之間之轉撥。

(b) 有關第三級公允價值計量之資料

於二零一三年 六月三十日	估值方法	不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)
投資物業	收入資本化方法	估計市場租金 (人民幣/平方米/月) 資本化率	165-208(173) 3.5%-4.2% (4.0%)

(i) 於二零一三年六月三十日，投資物業之公允價值乃使用收入資本化方法透過將租金收入淨額(經扣除復歸收入潛力)資本化而釐定。估值計及該等物業之估計市場租金。所使用之資本化率已就樓宇之質素及地點以及租戶質素作出調整。公允價值計量與估計市場租金正相關，而與資本化率負相關。

(ii) 於截至二零一三年六月三十日止六個月內，該等第三級公允價值計量之結餘之變動如下：

	投資物業
於二零一三年一月一日	345,239,042
換算至呈列貨幣之影響	6,293,995
添置	122,519
出售	(3,540)
期內於損益確認之估值收益	<u>33,542,281</u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>385,194,297</u></u>

投資物業之公允價值調整於綜合收益表上之「投資物業之估值收益」項目中確認。

(ii) 以公允價值以外列賬之資產及負債公允價值

目標集團按成本或攤銷成本列賬之資產及負債之金額，與其於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日之公允價值並無重大差異。

15 重大關聯方交易

倘一方有能力控制另一方或在財務及經營決策上對另一方行使重大影響力，有關方則被視為有關聯。

(a) 關聯方交易

於二零一零年四月二十三日，直接控股公司與前控股公司就買賣目標公司全部已發行股份訂立購股協議(「交易」)。交易於二零一零年五月二十日完成。前控股公司及其同系附屬公司被視為目標集團之關連方，直至二零一零年五月二十日為止。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年 (未經審核)
(i) 償還應付前股東之款項	<u>32,768,384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(ii) 已付關聯方之管理費					
前控股公司之同系附屬公司	1,256,530	-	-	-	-
直接控股公司	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(iii) 直接控股公司提供之擔保	<u>105,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>	<u>130,000,000</u>

(b) 關聯方交易所產生之年終/期終結餘

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
(i) 應收直接控股公司款項	<u>-</u>	<u>12,037,841</u>	<u>12,035,841</u>	<u>12,035,841</u>

應收直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。該筆款項已於二零一三年八月二十七日獲目標公司悉數豁免。賬面值與其公允價值相若。

	十二月三十一日			二零一三年
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	六月三十日
(ii) 應付直接控股公司款項	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。賬面值與其公允價值相若。

(c) 董事酬金

董事於有關期間之酬金詳情如下：

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				總計
	董事袍金	薪金、 津貼及 實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	
Steven Greenspan (於二零一零年 五月二十日獲委任)	-	-	-	-	-
Karl McCathern (於二零一零年 五月二十日獲委任)	-	-	-	-	-
Jean-Christophe Ehlinger (於二零一零年 五月二十日獲委任)	-	-	-	-	-
Nicholas J.R Watkins (於二零一零年 五月二十日辭任)	-	-	-	-	-
Craig Pearce (於二零一零年 五月二十日辭任)	-	-	-	-	-
Robert D. Naso (於二零一零年 五月二十日辭任)	-	-	-	-	-
Robert Thomas (於二零一零年 五月二十日辭任)	-	-	-	-	-
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	總計
Steven Greenspan	-	-	-	-	-
Karl McCathern	-	-	-	-	-
Jean-Christophe Ehlinger	-	-	-	-	-
Colin Whittington (於二零一一年 五月十三日獲委任)	-	-	-	-	-
Christian P. Porwoll (於二零一一年 五月十三日獲委任)	-	-	-	-	-
Mark Doherty (於二零一一年 五月十三日獲委任)	-	-	-	-	-
總計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				總計
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	
Steven Greenspan	-	-	-	-	-
Karl McCathern	-	-	-	-	-
Jean-Christophe Ehlinger	-	-	-	-	-
Colin Whittington	-	-	-	-	-
Christian P. Porwoll	-	-	-	-	-
Mark Doherty	-	-	-	-	-
總計	-	-	-	-	-

	截至二零一三年六月三十日止六個月				總計
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	
Steven Greenspan	-	-	-	-	-
Karl McCathern	-	-	-	-	-
Jean-Christophe Ehlinger	-	-	-	-	-
Colin Whittington	-	-	-	-	-
Christian P. Porwoll	-	-	-	-	-
Mark Doherty	-	-	-	-	-
總計	-	-	-	-	-

	截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)				總計
	董事袍金	薪金、津貼 及實物福利	酌情花紅	退休 計劃供款	
Steven Greenspan	-	-	-	-	-
Karl McCathern	-	-	-	-	-
Jean-Christophe Ehlinger	-	-	-	-	-
Colin Whittington	-	-	-	-	-
Christian P. Porwoll	-	-	-	-	-
Mark Doherty	-	-	-	-	-
總計	-	-	-	-	-

16 直接母公司及最終控股方

於結算日，目標公司董事認為，目標集團之直接母公司及最終控股方分別為GCPF Cayman Holding 7 Corp. 及JPMorgan Greater China Property Fund Cayman Master, L.P.，該兩間公司均於開曼群島註冊成立，且概無編製可供公眾使用之財務報表。

17 主要會計估計及判斷

目標集團會根據過往經驗持續評估估計及假設，並就當前市況及其他因素作出調整。

管理層對未來作出估計及假設。因而得出之會計估計顧名思義極少與相關實際結果相同。具有重大風險導致下個財政年度須對資產及負債賬面值作出重大調整之估計、假設及管理層判斷於下文概述。

(i) 投資物業估值

誠如附註8所述，投資物業根據獨立專業估值師行作出之估值按公允價值入賬。

於釐定投資物業公允價值時，估值師所依據之估值方法涉及(其中包括)若干估計，包括相同地段及狀況之類似物業現行市場租金、適當之貼現率及預期未來市場租金。管理層於依賴該估值報告時已作出判斷，並信納估值方法反映當前市況。

(ii) 稅項

管理層於釐定所得稅及財產稅撥備時，須就若干交易之未來稅務處理作出重大判斷。若干交易及計算之最終稅項釐定為不明朗。目標集團會審慎評估該等交易之稅務影響，並據此確立稅項撥備。目標集團定期重新考慮該等交易之稅務處理，藉此計及稅務法規之所有變動。

18 已頒佈但尚未於有關期間生效之修訂、新準則及詮釋可能產生之影響

截至本財務資料刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項於有關期間尚未生效且呈列本財務資料時並無採納之修訂、新準則及詮釋，其中包括下列可能與目標集團有關之修訂、新準則及詮釋。

		於下列日期／之後 開始之會計期間應用
香港會計準則第32號 修訂本	金融工具：呈列－抵銷 金融資產及金融負債	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號 修訂本	資產減值－非金融資產之 可收回金額披露	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日

目標集團現正評估該等新訂及經修訂準則及詮釋於初次應用期間預期產生之影響。迄今，其結論為採納該等準則及詮釋不大可能對財務資料構成重大影響。

19 目標公司之財務資料

目標公司

資產負債表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年 六月三十日
非流動資產					
於附屬公司之投資		-*	-*	-*	-*
流動資產					
應收附屬公司款項		10,713,240	-	-	-
應收直接控股公司款項	15(b)	-	12,037,841	12,035,841	12,035,841
現金及銀行結餘		932	472	1,524	1,073
		<u>10,714,172</u>	<u>12,038,313</u>	<u>12,037,365</u>	<u>12,036,914</u>
流動負債					
應付直接控股公司款項	15(b)	(1,000)	-	-	-
應付附屬公司款項		-	(12,136,760)	(12,136,760)	(12,136,760)
		<u>(1,000)</u>	<u>(12,136,760)</u>	<u>(12,136,760)</u>	<u>(12,136,760)</u>
流動資產/(負債)淨額		<u>10,713,172</u>	<u>(98,447)</u>	<u>(99,395)</u>	<u>(99,846)</u>
資產/(負債)淨額		<u>10,713,172</u>	<u>(98,447)</u>	<u>(99,395)</u>	<u>(99,846)</u>
股本及儲備					
股本		2	2	2	2
儲備		10,713,170	(98,449)	(99,397)	(99,848)
權益/(虧絀)總額		<u>10,713,172</u>	<u>(98,447)</u>	<u>(99,395)</u>	<u>(99,846)</u>

* 各代表1港元。

20 附屬公司之法定財務報表資料

須於有關期間進行審核之目標集團附屬公司之法定財務報表根據香港財務報告準則編製。該等財務報表之法定核數師如下：

公司名稱	財政期間	法定核數師
摩根士丹利房地產 基金世紀華庭 (公寓)有限公司	截至二零一零年 十二月三十一日、 二零一一年 十二月三十一日及 二零一二年 十二月三十一日止年度	羅兵咸永道會計師事務所

21 結算日後事項

於結算日後及於本財務資料批准日期，已完成銷售交易(定義見附註12)，而尚揚國際有限公司成為目標公司之唯一股東。

C 其後財務報表

目標公司及其附屬公司概無就二零一三年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

二零一三年十月十八日

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料緒言

以下為經擴大集團之未經審核備考資產及負債表，乃假設收購事項已於二零一三年六月三十日完成（「未經審核備考財務資料」）。未經審核備考財務資料乃基於自二零一三年中期報告摘錄之本集團於二零一三年六月三十日之資產及負債以及自本通函附錄二所載目標集團會計師報告摘錄之目標集團於二零一三年六月三十日之資產及負債編製。有關資料已予調整，以反映收購事項之影響。

未經審核備考財務資料基於多項假設、估算及不確定因素而編製。於其他主要假設中，董事假設本公司將能以內部資源及銀行貸款為收購事項提供足夠資金。

未經審核備考財務資料乃由董事根據上市規則第4.29及14.69(4)(a)(ii)條編製，僅供說明根據購股協議條款進行之收購事項影響之用途，而由於其假定性質使然，未必可真實反映收購事項於特定日期或任何未來日期已完成情況下經擴大集團之財務狀況或業績。

(B) 經擴大集團於二零一三年六月三十日之未經審核備考資產及負債表

	本集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 附註(1)	目標集團 於二零一三年 六月三十日 千港元 附註(2)	未經審核備考調整		經擴大集團 於二零一三年 六月三十日 千港元
			千港元 附註(3)	千港元 附註(4)	
非流動資產					
固定資產					
- 投資物業	5,226,785	2,987,760			8,214,545
- 其他物業、廠房及設備	440,942	672			441,614
	<u>5,667,727</u>	<u>2,988,432</u>			<u>8,656,159</u>
於合營企業之權益	160,431	-			160,431
其他金融資產	33,063	-			33,063
受限制及已抵押存款	151,611	-			151,611
遞延稅項資產	830,498	-			830,498
	<u>6,843,330</u>	<u>2,988,432</u>			<u>9,831,762</u>
流動資產					
存貨	14,309,732	310			14,310,042
其他金融資產	12,634	-			12,634
貿易及其他應收款項	1,833,450	99,990	(106,344)	(93,356)	1,733,740
受限制及已抵押存款	1,744,021	-			1,744,021
可收回稅項	-	1,154			1,154
現金及銀行結餘	5,007,410	48,970	(886,524)		4,169,856
	<u>22,907,247</u>	<u>150,424</u>			<u>21,971,447</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	8,040,451	32,306			8,072,757
銀行及其他借貸	4,965,995	1,004,067		(1,004,067)	4,965,995
衍生金融工具	47,544	-			47,544
應付稅項	4,400,705	-			4,400,705
	<u>17,454,695</u>	<u>1,036,373</u>			<u>17,487,001</u>
流動資產淨值/流動(負債)淨額	<u>5,452,552</u>	<u>(885,949)</u>			<u>4,484,446</u>
總資產減流動負債	<u>12,295,882</u>	<u>2,102,483</u>			<u>14,316,208</u>
非流動負債					
銀行及其他借貸	6,102,621	-	1,164,000		7,266,621
合營企業之貸款	593,949	-			593,949
遞延稅項負債	514,976	188,715		611,781	1,315,472
	<u>7,211,546</u>	<u>188,715</u>			<u>9,176,042</u>
資產淨值	<u>5,084,336</u>	<u>1,913,768</u>			<u>5,140,166</u>

附註：

- (1) 本集團於二零一三年六月三十日之資產及負債乃摘錄自二零一三年中期報告。
- (2) 目標集團於二零一三年六月三十日之資產及負債乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告，當中原先以美元列值，並按1.00美元：7.7565港元之匯率換算，該匯率為於二零一三年六月三十日之現行匯率。
- (3) 調整指以：
 - (a) 本集團現金886,524,000港元；及
 - (b) 星展銀行貸款協議項下銀行貸款所得款項150,000,000美元(或約1,164,000,000港元)

償付代價人民幣1,688,000,000元(或約2,126,880,000港元)，該代價經扣減按金人民幣84,400,000元(或約106,344,000港元)加估計營運資金人民幣23,800,000元(或約29,988,000港元)計算得出，並須按購股協議規定予以調整。

根據購股協議，倘實際營運資金與購股協議所界定之估計營運資金不同，代價須予調整。

- (4) 本集團根據香港財務報告準則第3號業務合併，並採用收購會計法按公允價值於經擴大集團綜合財務報表計算其所收購之目標集團可識別資產及負債。

就未經審核備考財務資料而言，本集團根據董事對目標集團於二零一三年六月三十日之可識別資產及負債公允價值之估算分配購買價。董事認為，目標集團於二零一三年六月三十日之可識別資產及負債之公允價值與其於二零一三年六月三十日之賬面值相若。

目標集團可識別資產及負債之商譽(如有)及公允價值金額須於完成日期對目標集團可識別資產及負債之公允價值完成估值後予以更改。因此，最終之商譽及於完成日期實際分配之購買價將可能與本備考財務資料所呈列者不同。

未經審核備考調整指：

- (a) 不包括賣方結欠目標公司之款項

根據日期為二零一三年八月十六日之購股協議，賣方結欠目標公司之款項12,035,841美元(或約93,356,000港元，乃按1.00美元兌7.7565港元之匯率換算，該匯率為於二零一三年六月三十日之現行匯率)於目標集團二零一三年六月三十日之流動資產予以確認，須於本集團於完成日期將予收購目標集團之營運資金中豁免並扣除，並於釐定代價及就估計營運資金作出調整時扣除。因此，就未經審核備考調整而言，該款項並不計入資產淨值。

(b) 不包括附屬公司銀行貸款

根據日期為二零一三年八月十六日之購股協議，經扣除攤銷交易成本551,476美元後之銀行貸款130,000,000美元(或約1,004,067,476港元，乃按1.00美元兌7.7565港元之匯率換算，該匯率為於二零一三年六月三十日之現行匯率)於目標集團二零一三年六月三十日之流動負債予以確認，須以本集團於完成日期將予收購之營運資金中償還並扣除，並於釐定代價及就估計營運資金作出調整時扣除。因此，就未經審核備考調整而言，該款項並不計入資產淨值。

(c) 遞延稅項負債之影響

於收購事項完成後，本集團參考倘物業以其賬面值出售所產生之稅項負債，計量物業之遞延稅項負債，持有物業之業務模式是為作銷售用途。估計遞延稅項負債103,156,665美元(或約800,495,720港元)乃採用企業所得稅率10%及土地增值稅率50%計量。該兩項稅率會於按二零一三年六月三十日賬面值銷售物業時採用。

於收購事項完成前，目標集團計量物業之遞延稅項負債，持有物業之業務模式是為為隨時間消耗物業內之絕大部分經濟利益，而非銷售。目標集團於二零一三年六月三十日在非流動負債確認之遞延稅項負債188,714,551港元乃採用於二零一三年六月三十日頒佈之企業所得稅率10%計量。由於使用物業而撥回物業價值，故採用該兩項稅率。

611,781,169港元之調整指估計遞延稅項負債800,495,720港元與已確認遞延稅項負債188,714,551港元之間之差額，以反映根據本集團預期通過出售撥回物業賬面值之方式之遞延稅項負債計量。

千港元

所收購資產淨值：

目標集團於二零一三年六月三十日之資產淨值	1,913,768
不包括賣方結欠目標公司之款項(上文附註(a))	(93,356)
不包括附屬公司銀行貸款(上文附註(b))	1,004,067
按企業所得稅率10%及土地增值稅率50%估計之遞延稅項負債影響(上文附註(c))	(611,781)
所收購總資產淨值	<u>2,212,698</u>
代價公允價值	<u>2,156,868</u>
估計目標集團可識別資產淨額公允價值超出已付代價差額	<u><u>55,830</u></u>

根據購買代價及上文所列目標集團可識別資產淨額公允價值，本集團將於收購事項完成後在損益表確認收益55,830,000港元。

由於購買代價及目標集團於完成日期之可識別資產淨額公允價值或會與編製以上未經審核備考財務資料時所用之估計價值不同，目標集團可識別資產淨額公允價值實際金額超出購買代價之差額或會與本附錄所示之估計金額不同。

- (5) 由於董事認為有關收購成本(包括法律顧問、申報會計師、估值師費用、印刷費、稅項以及徵費及其他開支)屬輕微，故概無就該等成本於未經審核備考財務資料進行調整。有關收購成本總額估計約為34,600,000港元。
- (6) 除上述調整外，概無作出任何調整以反映經擴大集團於二零一三年六月三十日後訂立之任何交易結果或其他交易。

以下為本公司報告會計師香港執業會計師畢馬威會計師事務所刊發之報告全文，以供載入本通函。



有關編製備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致萊蒙國際集團有限公司列位董事

吾等已完成核證工作，以對萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)之備考財務資料提交報告，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一三年六月三十日之未經審核備考綜合資產及負債表及日期為二零一三年十月十八日之通函(「通函」)附錄三所載相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則詳見通函附錄三A部分。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明收購SSCP Limited(「SSCP」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)(「收購事項」)對 貴集團於二零一三年六月三十日之資產及負債之影響，猶如收購事項已於二零一三年六月三十日落實。作為此程序之一部分，有關 貴集團於二零一三年六月三十日之資產及負債資料乃由董事自 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期財務報告摘錄，並就此發表審閱報告。有關目標集團於二零一三年六月三十日之資產及負債資料乃由董事自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告摘錄。

董事就備考財務資料應負之責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任乃根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下作出匯報。對於吾等先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對該等報告收件人在有關報告發出日期之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號「有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作」履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並履行程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此是項工作而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行是項工作約期間，吾等亦無責任對用以編製備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函內之備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易乃於經選定之日期發生，以作說明用途。因此，吾等並不保證該等事件或交易於二零一三年六月三十日之實際結果如同上文所呈列者般。

就備考財務資料是否已按適用準則妥善編製提交報告之合理核證工作，涉及進行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈示直接歸因於該事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 相關備考調整對該等準則帶來適當影響；及
- 備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序取決於申報會計師之判斷，並已考慮到申報會計師對貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況。

有關工作亦涉及評價備考財務資料之整體呈列。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按既定基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言屬恰當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零一三年十月十八日

下文載列目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一三年六月三十日止六個月(「有關期間」)之管理層討論及分析。

業務回顧

於有關期間，目標集團之主要業務為透過出租位於中國上海之自置物業獲取租金收入及進行資本增值。物業包括9幢樓宇284個住宅單位，總建築面積約49,357平方米，以及240個地底停車位，亦名為莎瑪世紀公園，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及於二零一三年六月三十日之公允價值分別為264,242,680美元、287,260,550美元、345,239,042美元及385,194,297美元。

重大投資

於有關期間，目標集團並無重大投資，而目標集團於下個年度並無任何未來重大投資計劃。

財務回顧

營業額

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度各年，目標集團分別錄得營業額約10,947,544美元、12,310,698美元及13,962,818美元，而截至二零一三年六月三十日止六個月則約為6,828,435美元。營業額指來自物業扣減營業稅及其他銷售相關稅項後之租金收入。目標集團之業務並無其他收入來源。截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度，目標集團之營業額增加，主要由於租金上升，且物業平均入住率於截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度維持穩定在約90%至92%之水平。

目標集團截至二零一三年六月三十日止六個月之營業額較二零一二年同期有所增加，主要原因為平均租金上升抵銷鄰近服務式住宅帶來之激烈競爭所導致平均入住率由92%滑落至86%。

毛利

目標集團於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度錄得之毛利分別為8,702,465美元、9,706,433美元及11,092,106美元，及截至二零一三年六月三十日止六個月為5,362,538美元。目標集團截至二零一二年十二月三十一日止三個財政年度之毛利增加，主要由於平均租金上調所致，而截至二零一三年六月三十日止六個月之毛利較二零一二年同期稍微下跌，主要由於平均入住率減少所致。

投資物業估值收益

目標集團截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止各財政年度錄得投資物業估值收益分別為59,026,766美元、8,975,424美元及56,419,521美元，而截至二零一三年六月三十日止六個月為33,542,281美元，原因主要為上海物業市場於有關期間呈穩步增長。

所得稅

目標集團截至二零一零年、二零一一年、二零一二年十二月三十日止各財政年度錄得所得稅開支(主要包括預扣稅及遞延稅開支撥備)分別為7,113,748美元、2,251,301美元及7,163,503美元，截至二零一三年六月三十日止六個月為4,095,538美元。預扣稅撥備增加主要歸因於營業額上升。由投資物業之估值收益產生之遞延稅開支與於有關期間投資物業之估值收益走勢一致。

盈利

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止財政年度各年，目標集團分別錄得57,804,529美元、14,020,365美元及49,217,495美元之盈利，而截至二零一三年六月三十日止六個月則為33,091,041美元。

流動資金、財務資源及資本架構

現金狀況

目標集團於二零一三年六月三十日之現金及銀行存款金額為6,313,415美元(二零一二年十二月三十一日：4,959,450美元；二零一一年十二月三十一日：6,554,105美元；二零一零年十二月三十一日：4,714,312美元)，其中182,737美元(二零一二年十二月三十一日：763,226美元；二零一一年十二月三十一日：715,870美元；二零一零年十二月三十一日：281,381美元)以目標集團於二零一三年六月三十日之功能貨幣以外之貨幣呈列。

借貸及目標集團資產抵押

於二零一零年五月，目標集團與一間銀行就有期貸款融資最多105,000,000美元訂立貸款協議。貸款之到期日為二零一三年五月二十日，利息按美元倫敦同業拆借浮動利率(「倫敦同業拆借利率」)加年利率2.5厘計息。於二零一一年四月，目標集團與該間銀行訂立補充貸款協議，將有期貸款融資由105,000,000美元增至130,000,000美元，並延長到期日至二零一四年四月十四日。有期貸款按美元倫敦同業拆借利率加年利率3.0厘之浮動利率計息。有期貸款於二零一三年六月三十日之實際利率為3.59厘(二零一二年十二月三十一日：3.21厘；二零一一年十二月三十一日：3.29厘；二零一零年十二月三十一日：2.784厘)。

誠如本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註12披露，除就目標集團之銀行借貸以目標集團之投資物業、目標公司及附屬公司之全部已發行股本以及附屬公司所有應收租金款項及銷售所得款項作出抵押外，於二零一零年、二零

一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，目標集團並無抵押任何其他資產。

誠如本通函附錄二所載目標集團之會計師報告附註12披露，目標集團之利率風險主因為目標集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日之銀行借貸。借貸按浮動息率發行，導致目標集團須承受現金流利率風險。目標集團並無固定息率之借貸，因此並無重大公平值利率風險。

目標公司所定義之「資本」包括所有權益項目加銀行借貸。於二零一三年六月三十日，目標集團之資產負債比率約32.0%（二零一二年十二月三十一日：35.6%；二零一一年十二月三十一日：41.9%；二零一零年十二月三十一日：38.5%），該比率按目標集團之銀行借貸總額除以資產總值計算。

外匯風險

於有關期間，目標集團所賺取之租金收入及產生之開支主要以人民幣列值，人民幣為目標集團之功能貨幣。目標集團並無外幣對沖政策。目標集團之主要外匯風險乃自以美元列值之借貸產生。目標集團承受之外匯風險主要與美元有關。於有關期間之詳情於本通函附錄二目標集團之會計師報告附註14(a)(i)「財務風險因素」一節「外匯風險」一段披露。

於有關期間，目標集團並無以任何金融工具作對沖之用。

重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項

於有關期間，目標集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯營公司事項。於最後實際可行日期，目標集團並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

或然負債及資本承擔

於有關期間，目標集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

僱員及薪酬政策

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日以及二零一三年六月三十日，目標集團並無任何僱員，因此於有關期間並無產生任何員工成本及相關福利費用。目標集團之投資物業由一間物業管理公司管理。

以下為獨立物業估值師戴德梁行就其對物業於二零一三年八月三十一日之估值意見所編製之函件及估值證書全文，以供載入本文件。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
16樓

敬啟者：

關於：位於中國上海市浦東新區東繡路99號之莎瑪世紀公園(「物業」)

指示、目的及估值日期 吾等遵照萊蒙國際集團有限公司(「貴公司」)之指示，對位於中華人民共和國(「中國」)之物業進行市場估值，吾等確認曾視察物業、作出相關查詢並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對物業於二零一三年八月三十一日(「估值日期」)之估值意見。

估值基準 吾等對物業之估值指其市值，根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)，市值之定義為「資產或負債經過適當推銷後，自願買家及自願賣家於雙方均在知情、審慎及自願情況下於估值日進行公平交易之估計款額」。

估值假設

吾等之估值並不包括因特別條款或情況引致估計價格之增減，如不尋常融資、售後租回安排、任何與銷售相關之人士給予之特別代價或優惠或任何特殊價值因素。

於對物業進行估值時，吾等已遵照香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)之規定。

在吾等對中國物業進行估值時，吾等假設在支付象徵式年度土地使用費後，已獲授物業於特定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付土地出讓金亦已悉數支付。吾等依賴有關物業業權之資料。就對物業進行估值時，吾等假設擁有人擁有物業之可強制執行業權，並可於整個未屆滿獲授年期內自由及不受干擾地使用、佔用或轉讓物業。吾等依據 貴公司及 貴公司中國法律顧問中倫律師事務所就物業業權提供之意見。

就中國物業而言，根據 貴公司提供之資料，業權之狀況及主要證書、批文及許可證之批授情況已載於相關估值證書之附註內。

吾等之估值並無計及物業結欠之任何押記、按揭或欠款或就出售成交可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業概不附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

估值方法

於估物業時，吾等採用投資法對物業進行估值，將源於現有租賃協議之租金收入淨額資本化以及就物業之潛在復歸收入計提撥備，或(如適用)考慮可於相關市場獲取之可資比較銷售憑證而作出。

資料來源

吾等已獲 貴公司提供有關物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本，以核實吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。

於進行估值時，吾等在很大程度上依賴 貴公司所提供有關中國物業之資料，並接納 貴公司所提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及樓宇識別資料、樓宇落成日期、車位數目、地盤及建築面積、以及其他一切有關事項之意見。

估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供之資料呈列，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供而與估值有重大關係之資料之真確性。 貴公司亦已向吾等表示，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已接獲有關該物業目前之業權文件副本。然而，吾等無法進行查冊，以核實該物業之擁有權或核證吾等獲提供之副本可能並無載列之任何修訂。吾等亦未能確定該物業於中國之業權，故吾等依賴 貴公司所給予之意見。

實地視察

吾等已視察該物業之外部及於可行情況下視察其內部。然而，吾等並無進行任何結構測量，惟吾等於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。吾等無法報告該物業確無腐朽、蟲蛀及任何其他結構損毀。吾等並無對任何設施進行測試。吾等編製估值時已假設此等方面令人信納。

除另有說明者外，吾等並無進行實地測量，以核實該物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件所示之面積均屬正確。

註冊中國房地產估價師孫可先生已於二零一三年六月二十四日進行實地視察。

貨幣 除另有說明者外，吾等之估值中載列之所有金額均以中國法定貨幣人民幣列示。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心26樓04-08室
萊蒙國際集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
估值及諮詢服務高級董事
陳家輝
註冊專業測量師(產業組)
註冊中國房地產估價師
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S
謹啟

二零一三年十月十八日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，於中國及香港物業估值方面擁有超過26年經驗。

估值證書

貴公司收購及現時持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 八月三十一日 現況下之 資本值
位於中國 上海市 浦東新區 東繡路99號之 莎瑪世紀公園 (「物業」)	<p>該物業由9幢大樓合共284個服務式住宅單位組成，總建築面積為49,356.79平方米，當中包括地面建築面積48,022.68平方米、地下建築面積1,334.11平方米以及240個於二零零六年建成的泊車位。</p> <p>該物業座落上海市浦東新區東繡路，位處上海市區。其毗鄰陸家嘴金融貿易區且鄰近世紀公園。附近的發展項目主要為住宅發展項目。</p> <p>該物業獲授土地使用權作住宅用途，由二零零七年一月十八日起至二零七二年十二月三十日止。</p>	<p>於估值日，總建築面積43,446.92平方米之部分物業出租予多個租戶，最新之租約於二零一五年八月三十一日屆滿，每月總租金約為人民幣7,400,000元，以及總建築面積5,909.87平方米之部分物業為空置。</p>	人民幣 2,400,000,000元

附註：

- (1) 根據284份房地產擁有權證書，該物業獲授土地使用權作住宅用途，由二零零七年一月十八日起至二零七二年十二月三十日止。該284個住宅單位之總建築面積為49,356.79平方米，當中包括地面建築面積48,022.68平方米、地下建築面積1,334.11平方米以及240個泊車位，其樓宇擁有權歸摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司所有。摩根士丹利房地產基金世紀華庭(公寓)有限公司為於香港註冊成立之有限公司，為貴公司之間接全資附屬公司，且並非摩根士丹利集團公司或其所管理基金之成員公司(「附屬公司」)。
- (2) 吾等獲貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：
 - (i) 附屬公司合法取得該物業之樓宇擁有權及相關土地使用權且為該物業之唯一業主；
 - (ii) 該物業受以一間銀行為受益人之按揭所規限，由二零一零年五月二十日至二零一四年四月十五日期間，以105,000,000美元為限。該物業亦受以一間銀行為受益人之另一項按揭所規限，由二零一一年四月十九日至二零一四年四月十五日期間，以25,000,000美元為限；及

- (iii) 於有效的土地使用權年期內，附屬公司有權合法使用、轉讓、租用、抵押或出售該物業，惟受制於(i)該物業任何租戶擁有購買該物業租賃單位之優先權(倘該權利未獲豁免)；及(ii)一間銀行擁有之抵押權。
- (3) 誠如 貴公司所告知， 貴公司現無計劃興建、翻新、改善或發展物業。
- (4) 誠如 貴公司所告知，除最近與一名投資者磋商有可能出售物業之間接少數股東權益外， 貴公司現無計劃出售或更改物業用途。
- (5) 根據 貴公司獲提供之資料，業權以及主要許可及批文之批授狀況如下：

房地產擁有權證書

有

1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則而提供關於本公司之資料，董事願共同及個別對本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等全悉及確信，本通函所載資料在各重大方面屬準確完備，概無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，致使當中所載任何聲明及本通函有所誤導。

2. 權益披露

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

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益類別	持有股份 數目(股) (a)	持有購股權 數目(股) (b)	持有永久 可換股證券 數目(股) (c)	持有股份及 相關股份 總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
黃俊康先生(「黃先生」) (附註2)	受控法團權益	148,500	-	59,400	207,900股 股份(L)	0.02
	信託創立人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900 股股份(L)	75.43
	實益擁有人	-	1,400,000	-	1,400,000股 股份(L)	0.12
李艷洁女士(「李女士」) (附註3)	實益擁有人	-	3,120,000	-	3,120,000股 股份(L)	0.27
李世佳先生(「李先生」) (附註4)	實益擁有人	11,203,400	420,000	-	11,623,400股 股份(L)	1.01
林戰先生(「林先生」) (附註5)	實益擁有人	-	8,400,000	-	8,400,000股 股份(L)	0.73

董事姓名	權益類別	持有股份 數目(股) (a)	持有購股權 數目(股) (b)	持有永久 可換股證券 數目(股) (c)	持有股份及 相關股份 總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
王天也先生(「王先生」) (附註6)	實益擁有人	168,000	2,000,000	-	2,168,000股 股份(L)	0.19
陳風揚先生(「陳先生」) (附註7)	實益擁有人	864,000	6,927,600	-	7,791,600股 股份(L)	0.67
鄭毓和先生(「鄭先生」) (附註8)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04
BROOKE Charles Nicholas先生 (「BROOKE先生」) (附註9)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04
吳泗宗教授(「吳教授」) (附註10)	實益擁有人	-	420,000	-	420,000股 股份(L)	0.04

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司股份或相關股份之好倉。
- (2) Kang Jun由黃先生持有100%權益，且根據證券及期貨條例，黃先生被視為於由Kang Jun持有之207,900股股份中擁有權益。Chance Again由Cheung Yuet (B.V.I.) Limited(「BVI Co」)持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託有限公司(「滙豐國際信託」)作為黃氏家族信託之受託人全資擁有，受益人包括黃先生之家族成員。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之871,454,900股股份(其中250,861,400股股份為與發行紅股有關)及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批)之股份好倉中擁有權益，其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (3) 李女士擁有之股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000股股份為與因發行紅股而調整購股權及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,700,000份購股權(第二批)有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中(i) 420,000份購股權(第一批)可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價；及(ii) 2,700,000份購股權於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (4) 李先生擁有之股份好倉包括由其實益擁有之11,203,400股股份及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批)，其中120,000份購股權為與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權，可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。

- (5) 林先生擁有之股份好倉包括根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之7,000,000份購股權及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之1,400,000份購股權(第一批),其中2,400,000份購股權為與因發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中(i) 7,000,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零二零年十二月二日期間按每股股份1.78港元之認購價行使;及(ii) 1,400,000份購股權於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (6) 王先生擁有之股份好倉包括其實益擁有之168,000股股份(其中48,000股股份與因發行紅股而調整購股權有關)及2,000,000份購股權乃根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之購股權(第二批)。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (7) 陳先生擁有之股份好倉包括由其實益擁有之864,000股股份、根據股份獎勵計劃獲本公司授出之1,293,600股股份及根據首次公開發售前購股權計劃獲本公司授出之3,234,000份購股權以及根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之2,400,000份購股權(其中1,400,000份購股權乃根據首次公開發售後計劃授出之購股權(第一批)(其中400,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關),而1,000,000份購股權份則為根據首次公開發售後購股權計劃授出之購股權(第二批))。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權中,(i) 3,234,000份購股權可於二零一二年三月二十三日至二零二零年十二月二日期間按每股股份1.780港元之認購價行使; (ii) 1,400,000份購股權可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使;及(iii) 1,000,000份購股權可於二零一四年六月二十日至二零二三年六月十九日期間按每股股份4.140港元之認購價行使。
- (8) 鄭先生擁有之股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (9) BROOKE先生擁有之股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。
- (10) 吳教授擁有之股份好倉包括根據首次公開發售後購股權計劃獲本公司授出之420,000份購股權(第一批),其中120,000份購股權與發行紅股而調整購股權有關。所有該等於最後實際可行日期仍可行使之購股權,可於二零一三年六月二十六日至二零二二年六月二十五日期間按每股股份2.264港元之認購價行使。

(ii) 於相聯法團股份之好倉

董事姓名	相聯		佔相聯法團之 證券數目及類別 (附註1)	佔相聯 法團權益之 百分比 (%)
	法團名稱	身份		
黃先生(附註2)	Chance Again	信託創立人	100股普通股(L)	100

附註：

- (1) 「L」指董事於本公司有關相聯法團股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again之100股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員概無於本公司及其相聯法團(定義見證券期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被列為或被視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指登記冊；或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(b) 主要股東於本公司證券之權益

於最後實際可行日期，據本公司董事或主要行政人員所知悉，以下人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊或須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部項下條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

董事名稱/姓名	身份	持有股份 數目(股) (a)	持有購股權 數目(股) (b)	持有永久 可換股證券 數目(股) (c)	持有股份及 相關股份 總數 (附註1) (a)+(b)+(c)	佔已發行 股份概約 百分比 (%)
Chance Again (附註2)	實益擁有人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
滙豐國際信託(附註2)	信託之受託人	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
BVI Co (附註2)	受控法團權益	620,593,500	-	250,861,400	871,454,900股 股份(L)	75.43
廖彩蓮女士(「廖女士」) (附註2及3)	配偶權益	620,742,000	1,400,000	250,920,800	873,062,800股 股份(L)	75.57
Scarborough International Holdings B.V. (附註4)	受控法團權益	144,500,000	-	-	144,500,000股 股份(L)	12.51
Scarborough Property Company Limited (附註4)	受控法團權益	144,500,000	-	-	144,500,000股 股份(L)	12.51
Scarborough Overseas Holdings Limited (附註4)	受控法團權益	144,500,000	-	-	144,500,000股 股份(L)	12.51
Scarborough Group International Limited (附註4)	受控法團權益	144,500,000	-	-	144,500,000股 股份(L)	12.51
McCABE Kevin Charles 博士(「McCABE博士」) (附註5)	受控法團權益	144,500,000	-	-	144,500,000股 股份(L)	12.51
	實益擁有人	209,000	-	-	209,000股 股份(L)	0.02
Sandra McCABE夫人 (「McCABE夫人」) (附註6)	配偶權益	144,709,000	-	-	144,709,000股 股份(L)	12.53
APG Algemene Pensioen Groep NV	投資經理	84,325,500	-	-	84,325,500股 股份(L)	7.30
Metro Holdings Limited (附註7)	受控法團權益	70,559,300	-	-	70,559,300股 股份(L)	6.11
Ong Hie Koan (附註8)	受控法團權益	70,559,300	-	-	70,559,300股 股份(L)	6.11

附註：

- (1) 「L」指有關人士於本公司股份之好倉。
- (2) Chance Again由BVI Co持有100%權益。BVI Co全部已發行股本由滙豐國際信託作為黃氏家族信託之受託人全資擁有。黃先生為黃氏家族信託之創立人及保護人。根據證券及期貨條例，黃先生被視為於Chance Again持有之871,454,900股股份中擁有權益，其中250,861,400股股份與於發行紅股有關。

該資料乃摘錄自滙豐國際信託及BVI Co各自於二零一三年十月十一日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知。然而，根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數1,155,303,100股股份，滙豐國際信託及BVI Co於當中擁有權益之已發行股份概約百分比分別為53.72%。
- (3) 廖女士為黃先生之配偶。根據證券及期貨條例，廖女士被視為於黃先生擁有權益之所有股份中擁有權益。
- (4) Scarborough International Holdings B.V.為Scarborough Property Company Limited之全資附屬公司，而Scarborough Property Company Limited為Scarborough Overseas Holdings Limited之全資附屬公司，而Scarborough Overseas Holdings Limited為Scarborough Group International Limited之全資附屬公司。根據證券及期貨條例，Scarborough International Holdings B.V.、Scarborough Property Company Limited、Scarborough Overseas Holdings Limited及Scarborough Group International Limited均被視為於Scarborough International Holdings B.V.持有之144,500,000股股份中擁有權益。
- (5) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有之144,500,000股股份及由其實益擁有之209,000股股份中擁有權益。
- (6) McCABE博士於Scarborough International Holdings B.V.持有之144,500,000股股份及由其實益擁有之209,000股股份中擁有權益。McCABE夫人為McCABE博士之配偶。根據證券及期貨條例，McCABE夫人被視為於McCABE博士擁有權益之144,709,000股股份中擁有權益。
- (7) 根據Metro Holdings Limited於二零一三年六月二十一日發出並刊登於聯交所網站之法團大股東通知，70,140,000股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據證券及期貨條例，Metro Holdings Limited被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。

- (8) 根據ONG Hie Koan於二零一三年六月二十一日發出並刊登於聯交所網站之個人股東通知，70,140,000股股份由Crown Investments Limited持有，而Crown Investments Limited由Metro China Holdings Pte Ltd全權控制，而Metro China Holdings Pte Ltd則由Metro Holdings Limited全權控制。419,300股股份由Meren Pte Ltd持有，而Meren Pte Ltd由Metro Holdings Limited全權控制。根據Metro Holdings Limited日期為二零一三年六月十二日之年報，ONG Hie Koan擁有Metro Holdings Limited之約34.425%之控制權。根據證券及期貨條例，ONG Hie Koan被視為於分別由Crown Investments Limited及Meren Pte Ltd持有之70,140,000股股份及419,300股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何人士(本公司董事或主要行政人員除外)在本公司股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，除本公司日期為二零一一年三月十一日之招股章程「與本公司控股股東及思嘉伯集團之關係」一節所披露者外，按上市規則所界定，概無董事被視作於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

4. 董事於資產之權益

除本通函內上文「董事之競爭權益」一節披露者外，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)起至最後實際可行日期止期間所購買、出售或租賃或擬購買、出售或租賃之資產中擁有任何權益。

5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或本集團不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之服務合約。

6. 董事於重大合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立，於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

7. 重大合約

以下為本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之合約(並非於本集團日常業務過程中訂立)：

- (a) 深圳萊蒙投資控股有限公司(「深圳萊蒙投資」)、深圳華盛萊蒙投資基金管理有限公司(「深圳華盛萊蒙投資基金管理」)、天津華盛萊蒙股權投資基金管理有限公司(「天津華盛萊蒙股權投資基金管理」)、天津萊蒙天壽股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「天津萊蒙天壽」)及其他新有限合夥人就深圳萊蒙投資向天津萊蒙天貴股權投資基金合夥企業(有限合夥)(「天津萊蒙天貴」)注資人民幣57,660,000元訂立日期為二零一一年十二月八日之有限合夥協議；
- (b) 深圳萊蒙投資、深圳華盛萊蒙投資基金管理、天津華盛萊蒙投資基金管理及其他新有限合夥人就成立天津萊蒙天壽所訂立日期為二零一一年十二月八日之有限合夥協議，據此，深圳萊蒙投資為天津萊蒙天壽資本出資人民幣4,990,000元，而深圳華盛萊蒙投資基金管理及天津華盛萊蒙投資基金管理各自注資人民幣5,000元；
- (c) 萊蒙房地產(深圳)有限公司(「萊蒙房地產(深圳)」)，作為借方)、天津萊蒙天貴(作為貸方)及一間中國合資商業銀行(作為受託銀行)所訂立日期為二零一一年十二月十六日之貸款協議(「貸款協議」)，據此，天津萊蒙天貴向萊蒙房地產(深圳)提供人民幣193,472,668元之貸款，期限由二零一一年十二月二十二日起至二零一四年三月三十一日止；

- (d) 深圳深國投房地產開發有限公司(「深國投房地產」)以天津萊蒙天貴為受益人訂立日期為二零一一年十二月十六日總額人民幣300,000,000元之擔保，保證萊蒙房地產(深圳)根據貸款協議支付所有到期款項及妥為履行所有到期責任；
- (e) 萊蒙國際(龍華)有限公司(「龍華」)、天津萊蒙天貴及萊蒙房地產(深圳)所訂立日期為二零一一年十二月二十二日之增資協議(「增資協議」)，據此，(a)天津萊蒙天貴同意向萊蒙房地產(深圳)註冊資本注資現金26,160,000港元；(b)龍華或其提名公司同意向天津萊蒙天貴提供獎勵費；及(c)天津萊蒙天貴已同意出售，及龍華或其提名公司同意於增資協議所載任何一項條件達成後，以現金支付代價最高金額人民幣121,770,000元收購萊蒙房地產(深圳)7.56%股本權益；
- (f) 深圳華盛平衡投資管理有限公司(「深圳華盛」)、深圳鵬田信息諮詢有限公司(「深圳鵬田」)及深圳市康鑫達投資管理有限公司(「深圳市康鑫達」)所訂立日期為二零一二年七月二十五日之買賣協議，據此，深圳市康鑫達同意收購，及深圳華盛與深圳鵬田同意出售其於深圳華盛萊蒙投資基金管理分別持有之40%及20%股本權益，總代價為人民幣6,219,916元；
- (g) 由深圳市康鑫達及深圳市安凱源實業發展有限公司(「深圳市安凱源」)所訂立日期為二零一二年十一月六日之股份轉讓協議，據此，深圳市康鑫達同意出售及深圳市安凱源同意以代價人民幣4,000,000元收購深圳華盛萊蒙投資基金管理40%股本權益；
- (h) 由深圳華盛萊蒙投資基金管理及中國銀行有限公司深圳分行(「中銀深圳」)所訂立日期為二零一二年十一月二十日之合作協議，據此(其中包括)，(1)深圳華盛萊蒙投資基金管理已同意，(i)成立一間或多間合夥公司(「合夥公司」)，其最高資本總額為人民幣640,000,000元，將分為75%優先合夥份額、1%次級合夥份額及24%劣後合夥份額(統稱「該等單位」)，以投資於惠東縣萊洋天置業有限公司(「惠東萊洋天」)物業項目；(ii)認購合夥公司劣後合夥份額總數之二十四分之一，金額為人民

幣6,400,000元；(iii)安排及促使本集團任何成員公司認購合夥公司劣後合夥份額總數之二十四分之二十三，金額為人民幣147,200,000元；(iv)於成立合夥公司及完成透過發行該等單位集資後促使合夥公司收購深國投房地產出售之惠東萊洋天49%股本權益，代價為人民幣30,625,000元；(v)於投資結束後促使深國投房地產酌情自合夥公司購回惠東萊洋天49%股本權益，代價為人民幣30,625,000元；(vi)促使合夥公司就中銀深圳向惠東萊洋天提供委託貸款與中銀深圳訂立委託貸款協議；(vii)促使本集團任何成員公司根據擔保以中銀深圳為受益人提供擔保；及(viii)促使深國投房地產根據股份抵押向中銀深圳抵押其於惠東萊洋天之51%股本權益，及(2)中銀深圳已同意介紹投資者以認購合夥公司全部優先合夥份額，最高金額為人民幣480,000,000元；

- (i) TSI (BVI) (作為賣方)、建宏控股有限公司(「建宏」) (作為買方)與本公司(作為擔保人)所訂立日期為二零一三年一月二十三日之買賣協議(「太湖灣買賣協議」)，據此，(i) TSI (BVI)同意出售而建宏同意於交易完成日期以總代價約685,300,000港元購買萊蒙太湖灣全部已發行股本及萊蒙太湖灣結欠TSI (BVI)之未償還貸款；及(ii)本公司同意就TSI (BVI)履行其於太湖灣買賣協議項下之責任作出擔保；
- (j) TSI (BVI)及本公司所訂立及簽訂日期為二零一三年一月二十三日之承諾，據此，TSI (BVI)及本公司向建宏承諾(其中包括)(i)於二零一三年五月三日促使終止仍然生效之合約，萊蒙太湖灣及／或其附屬公司常州萊蒙鵬源太湖灣房地產開發有限公司(「常州萊蒙鵬源太湖灣」)為該合約之訂約方；及(ii)協助及配合完成年度檢測及常州萊蒙鵬源太湖灣截至二零一二年十二月三十一日止年度許可證之檢測；
- (k) 本公司(作為轉讓人)、TSI (BVI) (作為受讓人)與常州萊蒙鵬源太湖灣就常州萊蒙鵬源太湖灣結欠本公司15,000,000美元款項轉讓予TSI (BVI)所訂立日期為二零一三年四月五日之轉讓契據，代價為116,280,000港元；
- (l) 萊蒙(香港)有限公司(「萊蒙香港」) (作為轉讓人)、TSI (BVI) (作為受讓人)及常州萊蒙鵬源太湖灣就常州萊蒙鵬源太湖灣結欠萊蒙香港77,600,000港元款項轉讓予TSI (BVI)所訂立日期為二零一三年四月五日之轉讓契據，代價為77,600,000港元；

- (m) 光德投資有限公司(「光德」)(作為轉讓人)、TSI (BVI)(作為受讓人)及常州萊蒙鵬源太湖灣就常州萊蒙鵬源太湖灣結欠光德134,000,000港元款項轉讓予TSI (BVI)所訂立日期為二零一三年四月五日之轉讓契據，代價為134,000,000港元；
- (n) 常州萊蒙鵬源太湖灣(作為轉讓人)、常州萊蒙水榭花都房地產開發有限公司(「常州萊蒙水榭花」)(作為受讓人)及常州萊蒙都會置業有限公司(「常州萊蒙都會置業」)就常州萊蒙都會置業結欠常州萊蒙鵬源太湖灣人民幣286,850,000元款項轉讓予常州萊蒙水榭花所訂立日期為二零一三年四月十日之貸款轉讓協議，代價為人民幣286,850,000元；
- (o) TSI (BVI)(作為轉讓人)、建宏(作為受讓人)及常州萊蒙鵬源太湖灣就常州萊蒙鵬源太湖灣根據太湖灣買賣協議結欠TSI (BVI) 502,929,400港元款項轉讓予建宏所訂立日期為二零一三年五月三日代價為502,929,400港元之貸款轉讓契據；
- (p) TSI (BVI)及本公司以建宏及常州萊蒙鵬源太湖灣為受益人所訂立日期為二零一三年五月三日之彌償契據(「彌償契據」)，據此，TSI (BVI)與建宏協定根據太湖灣買賣協議簽署及交付彌償契據，而本公司同意簽署及交付彌償契據，以保證TSI (BVI)履行其於彌償契據項下之責任；
- (q) 諒解備忘錄；
- (r) 購股協議；
- (s) 尚揚作為借款人(「借款人」)與星展銀行有限公司(香港分行)作為貸款人(「貸款人」)就為期三年最高達150,000,000美元之貸款融資訂立日期為二零一三年九月十一日之貸款協議(「星展銀行貸款協議」)；
- (t) 以貸款人作為受益人及有關物業第四座至十二座(不包括第11號大樓1301室及1401室以及第12號大樓1302室及1402室)之按揭所訂立日期為二零一三年九月十八日並由附屬公司履行之按揭；

- (u) 以貸款人作為受益人及有關借款人、TSI (BVI)、本公司、附屬公司與目標公司(統稱「責任人」)於星展銀行貸款協議所述財務文件項下之責任所訂立日期為二零一三年九月二十三日並由本公司履行之擔保；
- (v) 以貸款人作為受益人及有關借款人與貸款人已開設或將開設賬戶之抵押所訂立日期為二零一三年九月二十三日並由借款人履行之賬戶抵押；
- (w) 以貸款人作為受益人及有關借款人全部已發行股本之首批按揭所訂立日期為二零一三年九月二十三日並由TSI (BVI)履行之股份按揭；
- (x) 有關本公司已向或將向借款人後償及轉讓任何以貸款人作為受益人之現有及未來貸款以及墊款之協議(包括貸款轉讓)所訂立日期為二零一三年九月二十三日並由本公司與借款人聯同貸款人履行之後償協議；
- (y) 以貸款人作為受益人及有關物業以及其所有利益及所得款項之不時已生效或將生效之保險所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由附屬公司履行之保險轉讓；
- (z) 就借款人已向或將向附屬公司轉讓任何以貸款人作為受益人之現有及未來貸款以及墊款所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由借款人與附屬公司聯同貸款人履行之貸款轉讓；
- (aa) 就附屬公司已向或將向目標公司轉讓任何以貸款人作為受益人之現有及未來貸款以及墊款所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由附屬公司與目標公司聯同貸款人履行之貸款轉讓；
- (bb) 以貸款人作為受益人及有關附屬公司與貸款人已開設或將開設賬戶之抵押所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由附屬公司履行之賬戶抵押；
- (cc) 以貸款人作為受益人及有關責任人於星展銀行貸款協議所述財務文件項下之責任所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由附屬公司履行之擔保；
- (dd) 以貸款人作為受益人及有關附屬公司全部已發行股本之首批按揭所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由目標公司履行之股份按揭；

- (ee) 以貸款人作為受益人及有關目標公司與貸款人已開設或將開設賬戶之抵押所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由目標公司履行之賬戶抵押；
- (ff) 以貸款人作為受益人及有關目標公司全部已發行股本之首批按揭所訂立日期為二零一三年九月二十七日並由借款人履行之股份按揭；及
- (gg) 以貸款人作為受益人及有關附屬公司之應收款項質押所訂立日期為二零一三年九月三十日並由附屬公司履行之應收款項質押。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 專家資格

以下為提供意見或建議以載於本通函之專家或專業顧問資格：

名稱	資格
畢馬威會計師事務所	執業會計師
戴德梁行	獨立物業估值師
中倫律師事務所	中國律師

10. 專家同意書

畢馬威會計師事務所、戴德梁行及中倫律師事務所已就刊發本通函發出同意書，同意按照本通函所載之形式及涵義轉載其函件及報告以及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

11. 專家利益

於最後實際可行日期，畢馬威、戴德梁行及中倫律師事務所：

- (a) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，或無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)；及
- (b) 自二零一二年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來直至最後實際可行日期於本集團任何成員公司買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中，概無擁有任何直接或間接權益。

12. 其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為陸寶珍女士為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司之總部及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室。
- (c) 本公司之股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函所載之時間及日期均指香港之時間及日期。
- (e) 中英文版本如有任何歧異，概以英文版為準。

13. 備查文件

下列文件可由本通函日期起至二零一三年十一月一日(包括該日)止平日(公眾假期除外)正常營業時間上午九時正至下午六時正於本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心26樓04-08室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及章程細則；
- (b) 二零一零年年報、二零一一年年報、二零一二年年報及二零一三年中期報告；

- (c) 戴德梁行所發出物業之物業估值報告，全文載於本通函附錄五；
- (d) 畢馬威所編製目標集團之會計師報告及與經擴大集團之未經審核備考財務資料相關報告，全文分別載於本通函附錄二及附錄三；
- (e) 中倫律師事務所之法律意見；
- (f) 本附錄「專家同意書」一節所述同意書；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；及
- (h) 本通函。