

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本公告全部或任何部分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。

本公告並非在美國境內(包括其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區)或其他地區出售或招攬購買本公告所述證券之要約。本公告所述證券在未根據經修訂之1933年證券法登記或獲豁免登記的情況下不得在美國提呈發售或出售。在美國發售證券可以招股章程方式進行，載有發行人和管理層以及財務報表之詳細資料的招股章程可自發行人或銷售證券持有人取得。現無意於美國登記本公告所述任何證券或在美國公開發售該等證券。



## THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

### 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

### 公告

謹請參閱僑福建設企業機構(「本公司」)2013年9月24日有關收購等事項的公告(「收購公告」)。除另有指明外，收購公告所用詞語在本公告中具有相同涵義。

收購公告披露，為進行收購，本公司建議進行配售，按配售價向專業及機構投資者發行及配發不超過2,320,268,000股配售股份。配售股份僅會(i)在豁免遵守經修訂之1933年美國證券法(「證券法」)144A規則之登記規定的情況下在美國境內向合資格機構買家發售；及(ii)在符合證券法S規例的情況下在美國境外(包括香港)發售。配售股份不會向香港公眾或本公司任何關連人士發售。

\* 僅供識別

配售(如進行)須待完成、獨立股東於股東特別大會批准及聯交所批准配售股份於聯交所上市及買賣後方可作實，預計與完成同時完成。

本公司將向若干專業及機構投資者提供通函草稿(當中載有關於配售的重大資料。且該等資料未曾公開)。為根據上市規則向香港公眾同步發佈資料，本公告謹此隨附通函草稿，公開相關資料。

配售能否進行受市況影響。由於截至本公告日期並無就配售訂立任何具約束力的協議，配售(如進行)將受上述多項條件影響而未必能完成。投資者及本公司股東買賣本公司證券時，務請審慎行事，如有疑問，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。一旦簽署配售協議或確定配售條款及條件，本公司將另行刊發相關配售公告。

## 警告

收購須待達成多項條件後方可完成，包括但不限於獨立股東及上市委員會批准，而該等批准未必能獲得。截至本公告日期，上市委員會尚未批准本公司的新上市申請，且我們並不保證能獲得有關批准。倘未有達成(或根據收購協議豁免)任何收購條件，則收購及配售不會進行。

本公司的新上市申請須待聯交所上市部門持續審查及審閱後方可進行，或會導致本公告隨附之通函草稿所載資料出現重大變動。倘本公告日期後通函草稿有重大變動，本公司會修改及重新登載通函草稿之經修訂版本，並適時公佈有關重大變動。提供予配售的專業及機構投資者的所有重大資料(包括任何形式的預測或預估)將載於本公告及本公告的任何修訂或增補文件。

承董事會命  
僑福建設企業機構  
主席  
馬建平

北京，2013年11月6日

於本公告日期，董事會包括執行董事馬建平先生、周政先生及韓石先生；非執行董事史焯煒先生、馬王軍先生及姜華女士；以及獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章，太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，亦可能變動。閱讀本文件時，務必一併細閱本文件首頁上「警告」一節。

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證券及期貨事務監察委員會對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不對因本文件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。



**THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED**

**僑福建設企業機構\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

### 警告

本文件乃僑福建設企業機構(「本公司」)有關收購之通函草稿，僅用作向香港公眾提供資料。

收購須待達成多項條件後方可完成，包括但不限於獨立股東及上市委員會批准，而該等批准未必能獲得。截至本文件日期，上市委員會尚未批准本公司的新上市申請，且我們並不保證能獲得有關批准。倘未有達成(或根據收購協議豁免)任何收購條件，則收購及配售均不會進行。

本公司的新上市申請須待聯交所上市部門持續審查及審閱後方可進行，或會導致本文件所載資料出現重大變動。倘本文件有重大後續變動，本公司會修改及重新登載本文件之經修訂版本，並適時公佈有關重大變動。提供予配售的專業及機構投資者的所有重大資料(包括任何形式的預測或預估)載於本文件、隨附公告及本文件和公告的任何修訂或增補文件。

\* 僅供識別

本文件為草擬本，所載資料並不完整，亦可能有重大變動。閱覽本文件即代表閣下知悉、接納並向本公司表示同意：

- (a) 本文件僅為提供資料及方便向香港公眾同步發佈資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出任何投資決定；
- (b) 本文件連同當中所載的所有財務或會計師報告、函件、估值證書及意見僅為草擬本，本公司或會不時更改、更新或修訂上述各文件或所有文件，而有關更改、更新及／或修訂或屬重大，但本公司或其任何聯屬公司、保薦人、配售代理及顧問概無(法定或其他)責任更新本文件所載任何資料。無論如何不應依賴本文件所載的全部或任何部分資料；
- (c) 本文件並非向任何司法權區的公眾提呈出售任何證券的招股章程、通告、通函、冊子、廣告或其他文件，亦非邀請公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約，亦不擬邀請或游說公眾提出收購、認購或購買任何證券的要約；
- (d) 本文件不應視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (e) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、配售代理或顧問概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或游說要約購買任何證券；
- (f) 本文件或其所載任何資料並非任何合約或承擔的基準，不應加以倚賴；
- (g) 本公司或其任何聯屬公司、保薦人、配售代理或顧問概不就本文件(包括但不限於當中所載的所有財務或會計師報告、函件、估值證書及意見草擬本)所載資料是否準確完整作出任何明確或隱含的聲明或保證；
- (h) 本公司及其任何聯屬公司、保薦人、配售代理或顧問各自表明，不會就本文件(包括但不限於當中所載的所有財務或會計師報告、函件、估值證書及意見草擬本)所載或所遺漏的任何資料或任何不準確或錯誤承擔任何及一切責任；
- (i) 在未有根據經修訂之1933年美國證券法(「證券法」)或美國任何州證券法例登記或獲豁免根據證券法或美國任何州證券法例登記或毋須遵守證券法或美國任何州證券法例登記規定的交易中進行的情況下，不得在美國提

呈發售或出售證券。本文件所述證券並未亦不會根據證券法或美國任何州證券法例登記。本公司不會在美國公開發售證券。本文件並非在美國提呈出售證券的要約。閣下確認，閱覽本文件時身處美國境外；及

- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈或會受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制。

本文件不會於美國刊發或派發予美國人士。本文件所述任何證券並未亦不會根據證券法登記，亦不可在未根據證券法登記或未取得證券法豁免的情況下於美國發售、出售或交付。不會於美國公開發售證券。

本文件或所載資料並非於美國或任何禁止發售或出售證券的其他司法權區提呈出售或游說購買任何證券的要約。本文件不會在任何禁止派發或發送本文件的司法權區編製，亦不可派發或發送至任何該等司法權區。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

此乃要件 請即處理

#### 警告

收購須得達成多項條件後方可完成，包括但不限於獨立股東及上市委員會批准，而該等批准未必能獲得。截至本文件日期，上市委員會尚未批准本公司的新上市申請，且概不保證能獲得有關批准。倘未有達成(或根據收購協議豁免)任何收購條件，則收購及配售均不會進行。

本公司的新上市申請須待聯交所上市部門持續審查及審閱後方可進行，或會導致本文件所載資料出現重大變動。倘本文件有重大後續變動，本公司會修改及重新登載本文件之經修訂版本，並適時公佈有關重大變動。提供予配售的專業及機構投資者的所有重大資料(包括任何形式的預測或預估)將載於本文件、隨附公告及本文件和公告的任何修訂或增補文件。

閣下如對本通函或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有的僑福建設企業機構股份，應立即將本通函與隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，僅供閣下考慮將於本公司謹訂於2013年●舉行之股東特別大會上投票表決的決議案。本通函並非在美國境內(包括其領土及屬地、美國任何州及哥倫比亞特區)發行或出售之要約，亦非招攬收購、購買或認購證券之要約。在未根據經修訂之1933年美國證券法(「美國證券法」)登記或獲豁免登記的情況下，本通函所述證券不得在美國發售或出售。本通函所述證券並未亦不會根據美國證券法登記。



## THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

### 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：207)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請之反收購
- (3) 建議更改本公司名稱
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權  
及
- (6) 持續關連交易

本公司視作新上市申請  
之獨家保薦人

HSBC 滙豐

本公司有關收購之財務顧問及  
有關配售的獨家全球協調人

HSBC 滙豐

有關配售的配售代理

HSBC 滙豐

中銀國際

J.P.Morgan

Standard Chartered  
渣打銀行

獨立董事委員會及  
獨立股東的獨立財務顧問

新百利有限公司

獨立董事委員會函件載於本通函第●至●頁。獨立財務顧問函件載於本通函第●至●頁，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的建議。

本公司謹訂於●年●月●日(星期●)上/下午●時召開股東特別大會，大會通告載於本通函第●至●頁。隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳廣進有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格視作已撤銷。

\* 僅供參考

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目 錄

	頁次
預期時間表.....	iii
概要.....	1
釋義.....	●
技術詞彙.....	●
公司資料.....	●
董事.....	●
參與各方.....	●
董事會函件.....	●
獨立董事委員會函件.....	●
獨立財務顧問函件.....	●
前瞻性陳述.....	●
風險因素.....	●
目標集團的業務.....	●
與控股股東的關係.....	●
持續關連交易.....	●
擴大集團之董事及高級管理層.....	●
豁免嚴格遵守上市規則.....	●
目標集團財務資料.....	●
股本.....	●



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目 錄

	頁次
附錄一 — 行業概覽.....	I-1
附錄二 — 監管概覽.....	II-1
附錄三 — 目標集團會計師報告.....	III-1
附錄四 — 本集團財務資料.....	IV-1
附錄五 — 擴大集團未經審核備考財務資料.....	V-1
附錄六A — 目標集團物業估值.....	VIA-1
附錄六B — 本集團物業估值.....	VIB-1
附錄七 — 本公司組織章程及百慕達公司法概要.....	VII-1
附錄八 — 法定及一般資料.....	VIII-1
附錄九 — 備查文件.....	IX-1
股東特別大會通告.....	N-1

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 預期時間表

以下預期時間表僅供說明並可能更改。倘必要，本公司將適時另行刊發有關任何經修訂時間表的公佈。

2013年

交回股東特別大會代表委任表格之

最後時間.....●月●日(星期●)  
[上午/下午]●時●分

股東特別大會.....●月●日(星期●)  
[上午/下午]●時●分

刊發有關股東特別大會結果的公佈.....●月●日(星期●)

完成並發行[代價股份、可轉換優先股及  
配售股份].....●月●日(星期●)或之前

刊發有關完成的公佈.....●月●日(星期●)或之前

附註：本通函所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本通函所載資料之概覽。由於屬概要性質，並無載列對閣下而言或屬重要之一切資料。閣下在決定於股東特別大會如何就收購投票及採取適當行動前，應先閱讀整份通函。

任何業務均有風險。閣下就收購作出決定前，應細閱本通函「風險因素」一節。

## 收購

2013年9月23日，本公司(買方)、中糧置地(賣方)及得茂(中糧置地的控股公司，擔保方)訂立收購協議，本公司同意有條件收購而中糧置地同意有條件出售銷售股份(即中糧置地所持目標公司的全部股權)及股東貸款(即緊於完成前目標集團相關成員公司所欠中糧置地的所有貸款)。

完成後，本公司將收購中糧置地所持擁有商用物業組合之目標公司的股權，而物業組合包括成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目和上海及成都兩項擁有少數權益的項目。

收購的代價為141.67億港元，須以下文(a)或(b)段所述方式支付：

- (a) 倘完成時配售尚未完成，則於完成時以發行價按中糧置地指示向得茂發行及配發122,701,222股代價股份及6,960,798,778股可轉換優先股；或
- (b) 在完成時配售已完成的情況下，以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發本公司緊隨完成時符合上市規則最低公眾持股量規定而須發行及配發的最高數目代價股份。倘根據配售所配售的配售股份不足2,320,268,000股導致發行前述最高數目代價股份後仍不足支付代價，則以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發以補足差額的可轉換優先股。

[本公司已於●訂立配售協議配售●股配售股份。因此，根據上述結清收購協議所涉代價之方式●，本公司須於完成時向得茂發行●股代價股份[及●股

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

可轉換優先股]，以結清代價。]所有配售所得款項由本公司留作擴大集團日後經營及項目開發之用。

配售所得款項總額估計合共約●百萬港元，本公司將自配售獲取的所得款項淨額約●港元。

有關收購條款及於股東特別大會向獨立股東徵求特定授權的其他詳情，請參閱本通函「董事會函件」一節。

### 2012年7月本公司控制權變動

得茂於2012年7月根據Kompass International Limited、High Return Trading Limited及黃健華先生(作為賣方)與得茂(作為買方)於2012年7月16日訂立的購股協議及授予本公司當時股東的強制性要約，購買本公司當時全部已發行股本約73.5%。上述股份交易及強制性要約完成後，本公司的控制權有所改變，得茂成為本公司控股股東。截至最後實際可行日期，本公司由得茂擁有約69.27%股權。

### 目標集團的業務

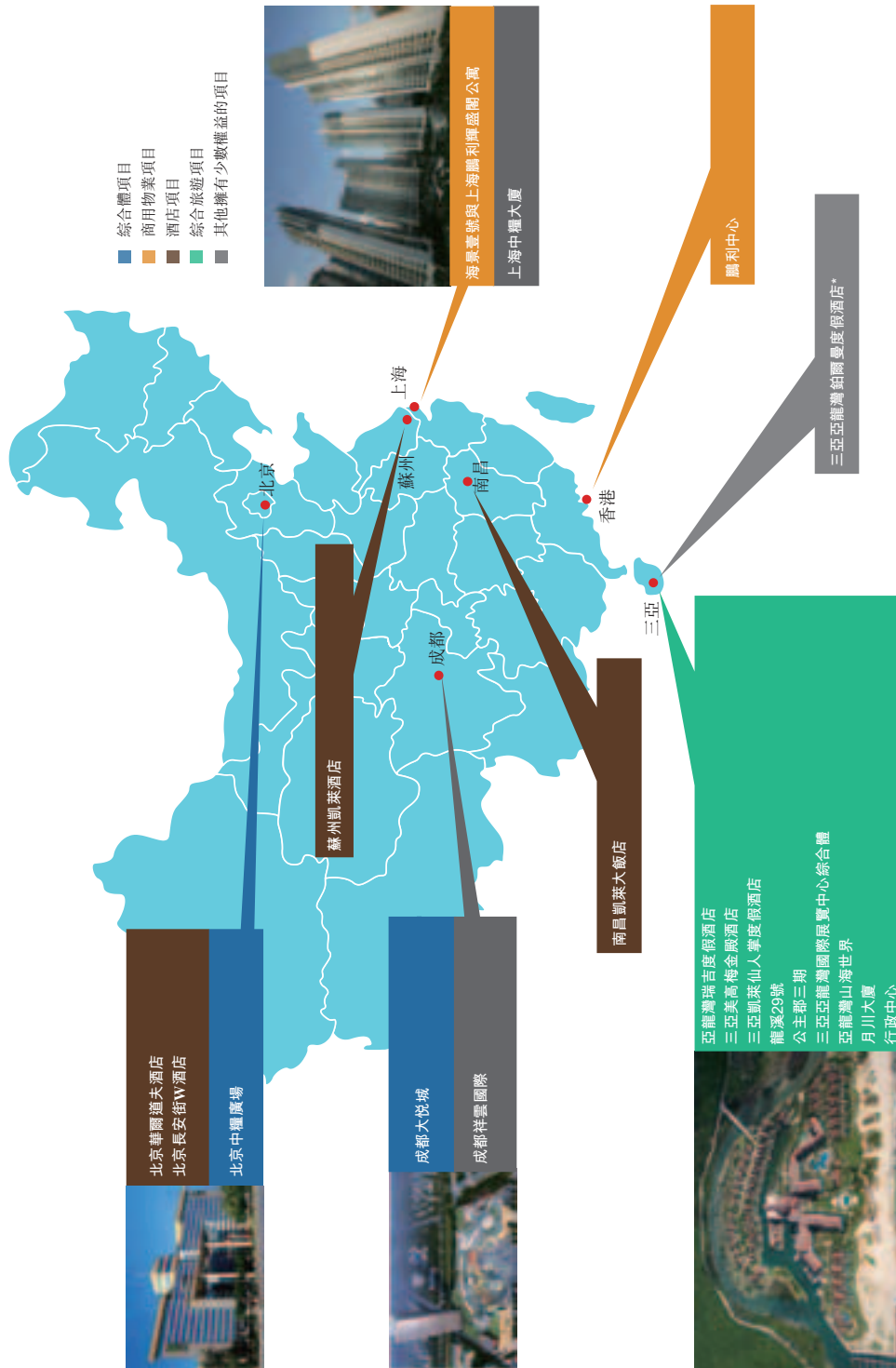
#### 概覽

截至2013年9月30日，目標集團的商用物業組合包括位於中國及香港的合共12項物業項目，即成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海、三亞及成都三項擁有少數權益的項目。於2013年9月30日，目標集團應佔上述項目總建築面積為972,690平方米，而目標集團應佔相應市值合計約人民幣187億元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

下圖顯示2013年9月30日目標集團物業項目的地理位置。



\* 2013年10月，目標集團成員公司三亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

有關目標集團截至2013年9月30日物業組合的更多詳情，請參閱本通函「目標集團的業務—目標集團的物業項目」一節。

### 競爭優勢

董事相信擴大集團的主要競爭優勢包括(i)能夠以「大悅城」旗艦品牌開發、經營及管理綜合體及其他優質物業的開發項目；(ii)持有位處一、二線城市優越地段的物業，具有良好的投資與增值潛力；(iii)擁有良好品牌形象與聲譽，是首選的業主；(iv)可獲取優質土地以及有能力物色成本較低且具增長潛力的開發地塊；(v)可充分利用與中糧集團的關係；(vi)嚴謹的財務政策及均衡銷售及投資物業開發組合；及(vii)管理高層與營運團隊擁有豐富經驗。

### 業務策略

擴大集團的業務策略主要致力在中國不斷發展、經營、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌綜合體。除成都大悅城外，擴大集團亦計劃通過行使認購期權收購獲保留大悅城項目及／或收購合適發展新綜合體項目的新土地，以壯大其「大悅城」綜合體組合。此外，擴大集團亦將不斷提升辦公樓、酒店式公寓、酒店及休閒度假旅遊項目等其他現有商用物業的回報，為股東創造價值。擴大集團亦將審慎評估其商用物業組合，亦於有需要時考慮收購有增長潛力的新物業作發展用途，或把握機會出售現有物業，以求獲得豐厚回報。

擴大集團尤其計劃採取以下業務策略，以提升在中國的綜合體平台：(i)利用「大悅城」綜合體項目不斷提升自身價值；(ii)繼續在一、二線城市黃金地段收購土地；(iii)繼續執行嚴謹的財務策略及均衡持作銷售與投資物業的開發項目組合；(iv)利用強大的集資能力，支持擴大集團持續發展；及(v)通過有系統的培訓計劃及具競爭力的薪酬待遇吸引、挽留及鼓勵優秀人才。

展望將來，經考慮包括但不限於擴大集團的擴充計劃、相關現金流需求及擴大集團的財政狀況的各種因素，擴大集團計劃持續維持平衡的物業組合，包括銷售物業與投資及經營物業。平衡的物業組合將令擴大集團可自銷售物業獲得收益，同時可維持經常性租金收入及酒店收益以及把握投資及經營物業的長期資金增值潛力。擴大集團的收益及利潤組成取決於銷售物業、投資物業及經

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

營物業的相關部分，而該等物業亦取決於上述因素以及確認物業銷售的時間。現金流角度方面，擴大集團計劃不斷動用若干銷售物業所得現金流滿足資金需求，特別是投資物業及其他新項目的較高初始資金需求。

### 業務劃分

目標集團的主要業務是開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。完成後，擴大集團會成為持有中糧集團現有綜合體與其他核心商用物業的上市平台。

除擴大集團外，中糧集團於完成後仍繼續透過多間其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益，詳情概述於下文(a)至(c)段：

- (a) **中糧地產所持物業：**包括中糧地產持有及開發的住宅及以住宅為主的房地產物業項目，有別於目標集團的物業，並不符合目標集團開發及管理綜合體項目及其他商用物業的業務定位；
- (b) **獲保留大悅城項目：**以「大悅城」品牌開發，完成後由中糧集團若干附屬公司保留的若干綜合體項目，可根據地理位置、市場定位及／或潛在客戶與目標集團項目加以區分；及
- (c) **其他非核心綜合體及商用、住宅、工業及海外物業項目：**該等項目為設施陳舊的舊樓宇或綜合體或海外物業、住宅物業或工業物業，不符合擴大集團業務策略及產品定位。

更多詳情請參閱本通函「與控股股東的關係 — 中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目」一節。

為解決擴大集團、中糧集團及中糧地產各自的物業開發業務日後出現任何潛在競爭及更好區分有關業務，以下安排及措施將被採納，並待完成後生效：

- (a) **不競爭承諾：**中糧集團向本公司(為本身及代表其附屬公司)承諾，其不會且促使其任何附屬公司(不包括中糧地產及其附屬公司)不會直接或間接經營直接或間接從事(i)開發、經營、銷售、出租或管理任何物業項



## 概 要

目(整體指定作商業用途，如辦公樓、零售、購物中心、酒店、度假物業或酒店式公寓；及／或(ii)開發、經營、銷售、出租或管理任何綜合體項目的任何業務或公司，或以其他方式擁有該等業務或公司之權益。

然而，不競爭承諾不適用於(其中包括)：(i)中糧集團或其附屬公司目前所擁有、規劃或在建的物業項目；(ii)中糧集團及／或其附屬公司(中糧地產及其附屬公司除外)按本公司的優先購買權接受商機；及(iii)中糧集團或所控制的任何公司或實體持有中糧地產的任何權益。

- (b) **本公司的優先購買權**：中糧集團進一步授予本公司優先購買權，參與涉及或以其他方式與上述(a)段所述業務相關的任何物業開發項目。
- (c) **收購獲保留大悅城項目的認購期權**：中糧集團亦授予本公司認購期權，可收購獲保留大悅城項目或所持該等獲保留大悅城項目的相關公司權益。認購期權有效期為完成日期起8年。董事認為，本公司可於8年期權有效期內行使期權，理由是：(i)至2014年6月為止，持有煙台大悅城的項目公司之控股權益將由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，其後，本公司行使認購期權收購煙台大悅城海外控股公司權益毋須取得中國主管部門的同意及批准；(ii)中糧集團已完成向海外附屬公司轉讓所持天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城的權益，且已就轉讓該等項目的海外控股公司獲國資委及商務部批准。在此基礎上，截至2016年12月由於該等項目會由中糧集團透過海外附屬公司持有三年以上，故本公司收購該等項目的海外控股公司毋須取得中國主管部門的同意及批准；及(iii)瀋陽大悅城由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，本公司會於該項目的翻修及市場重新定位計劃確定及實施後考慮是否收購該項目。

儘管如此，本公司仍將積極與中國政府相關部門溝通，權衡現行法律及市況、有關項目的業務及財務狀況以及擴大集團的狀況，尋找適時加快行使認購期權的可行方法。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—收購不包括獲保留大悅城項目的理由」一節。本公司已就此向中糧集團[承諾]，倘中國相關部門的相關同意書及批文或相關中國法律及監管限制不再適用，則其將



## 概 要

會致力採取一切必要行動，根據認購期權的條款及條件行使認購期權。根據上述原因，行使認購期權乃符合本公司及其股東整體的最佳利益，亦符合中國及其他司法權區的相關法律及法規，獲得相關中國主管部門批准及股東同意及／或第三方豁免(如必要)且本公司須遵守上市規則，包括公告及／或獨立股東批准之規定。

詳情請參閱本通函「與控股股東的關係 — 降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施 — 收購獲保留大悅城項目的認購期權」一節。

- (d) **獲保留大悅城項目委託安排**：本公司獲授權管理獲保留大悅城項目，自完成日期起至2015年12月31日(或會續期)，但該等委託安排並不適用於瀋陽大悅城。瀋陽大悅城將繼續根據中糧地產與瀋陽開發之間的現有委託安排委託予中糧地產。該委託安排將於2015年9月屆滿。

有關解決日後潛在競爭的措施的更多詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係 — 降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施」一節。本公司亦採取一系列企業管治措施以處理任何潛在利益衝突，確保遵守不競爭承諾。更多詳情請參閱本通函「與控股股東的關係 — 本集團採納的企業管治措施」一節。

### 收購所涉及的上市規則

由於收購的適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購屬於本公司之非常重大收購事項。得茂因身為本公司控股股東而成為本公司之關連人士，而中糧置地是得茂的全資附屬公司，因此根據上市規則第14A章，收購亦是本公司之關連交易，須遵守獨立股東於股東特別大會批准之規定。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於本公司之非常重大收購事項及同時涉及於得茂取得本公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購本公司。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將被視為新上市申請人，故收購亦須待上市委員會批准本公司之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則的所有規定，尤其是上市規則第8及9章之規定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 目標集團財務資料節選

#### 合併損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	3,459,113	2,285,701	4,429,906	1,347,344	1,613,757
銷售及服務成本	<u>(1,305,120)</u>	<u>(767,047)</u>	<u>(1,871,395)</u>	<u>(610,771)</u>	<u>(733,562)</u>
毛利	2,153,993	1,518,654	2,558,511	736,573	880,195
其他收入	77,861	191,992	245,201	108,196	113,048
其他收益及虧損	122,377	98,105	(4,277)	(11,043)	52,615
分銷及銷售成本	(172,996)	(145,541)	(197,490)	(67,361)	(103,672)
行政開支	(263,280)	(446,419)	(462,545)	(214,183)	(248,433)
投資物業公允價值增益	2,102,751	410,500	672,335	174,401	3,032,427
融資成本	(46,261)	(79,425)	(171,899)	(81,152)	(86,593)
應佔聯營公司(虧損)溢利	<u>(5,785)</u>	<u>28,459</u>	<u>(18,011)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(17,663)</u>
除稅前溢利	3,968,660	1,576,325	2,621,825	643,928	3,621,924
所得稅開支	<u>(1,338,021)</u>	<u>(622,173)</u>	<u>(962,050)</u>	<u>(235,628)</u>	<u>(903,828)</u>
年度/期間溢利	<u>2,630,639</u>	<u>954,152</u>	<u>1,659,775</u>	<u>408,300</u>	<u>2,718,096</u>

#### 按來源劃分的收益明細

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	估總額 人民幣千元	百分比	估總額 人民幣千元	百分比	估總額 人民幣千元	百分比	估總額 人民幣千元	百分比	估總額 人民幣千元	百分比
待售物業銷售	2,624,907	75.9	1,520,766	66.5	3,166,021	71.5	772,271	57.3	822,975	51.0
投資物業總租金收入	290,893	8.4	333,149	14.6	354,793	8.1	169,732	12.6	189,471	11.7
物業管理及相關服務	112,657	3.3	115,846	5.1	124,878	2.8	55,438	4.1	61,275	3.8
酒店經營	315,998	9.1	248,558	10.8	635,392	14.3	298,435	22.2	443,063	27.5
一級土地開發服務										
收入	91,390	2.6	24,184	1.1	62,704	1.4	—	0.0	50,775	3.1
其他物業相關服務	23,268	0.7	43,198	1.9	86,118	1.9	51,468	3.8	46,198	2.9
總計	<u>3,459,113</u>	<u>100.0</u>	<u>2,285,701</u>	<u>100.0</u>	<u>4,429,906</u>	<u>100.0</u>	<u>1,347,344</u>	<u>100.0</u>	<u>1,613,757</u>	<u>100.0</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 目標集團往績大幅波動的相关原因

營業紀錄期間，目標集團的物業銷售收入主要來自於銷售海景壹號、公主郡一、二及三期、龍溪29號及寧海花園。營業紀錄期間物業銷售收入波動的原因主要是已售建築面積波動，其次是平均售價變動。

營業紀錄期間，雖然2011年酒店經營收入因當年出售兩家酒店而較2010年有所減少，但酒店經營收入對總收益的貢獻整體上呈上升趨勢，是由於亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞美高梅金殿酒店於2011年11月開始營運所致。

營業紀錄期間，目標集團的租金收入主要來自於北京中糧廣場和鵬利中心的辦公及零售區與上海鵬利輝盛閣公寓的酒店式公寓的租賃。營業紀錄期間，目標集團的租金收入維持穩定，而物業管理及相關服務收入、土地開發收入及其他物業相關服務收入對總收益的貢獻較少。

### 目標集團經調整溢利(不包含投資物業公允價值增益)

營業紀錄期間，投資物業公允價值增益對目標集團溢利的貢獻頗大。倘撇除稅後公允價值增益，目標集團2010年、2011年、2012年與2012年及2013年上半年的經調整稅後溢利分別應為人民幣996.3百萬元、人民幣581.3百萬元、人民幣1,102.8百萬元、人民幣254.0百萬元(未經審核)及人民幣378.3百萬元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 合併財務狀況表節選數據

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動資產</b>				
待售物業	413,175	1,587,538	1,529,657	1,309,152
待售在建物業	655,487	454,688	38,876	34,550
現金及現金等價物	2,191,266	1,596,262	2,890,566	3,665,348
<b>非流動資產</b>				
投資物業	8,741,653	9,173,660	9,854,939	12,862,152
物業、廠房及設備	968,203	3,327,039	3,879,794	3,775,830
租賃土地及土地使用權	589,150	585,151	1,011,761	1,002,918
在建物業	455,368	296,982	427,050	567,550
<b>流動負債</b>				
應收賬款	200,608	781,764	838,679	799,635
其他應收款項及 應計費用	950,770	1,130,995	1,241,913	1,074,276
預售物業已收按金	830,674	1,509,849	1,018,466	1,450,595
銀行及其他借款	890,000	990,447	1,380,958	977,000
應付所得稅及 土地增值稅	736,819	984,344	1,105,147	1,036,148
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	290,613	1,750,897	1,986,054	2,683,300
遞延稅項負債	1,435,626	1,473,566	1,713,462	2,397,971
<b>流動資產(負債)淨額</b>	<b>(3,087,183)</b>	<b>(4,352,216)</b>	<b>(3,613,725)</b>	<b>(2,221,413)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>7,828,846</b>	<b>8,219,077</b>	<b>9,048,516</b>	<b>11,536,279</b>

目標集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額，主要是由於解決目標集團項目發展資金需求的COFCO Group及其聯營公司短期借款所致。2013年6月30日，目標集團人民幣12,171.1百萬元流動負債總額中人民幣6,456.4百萬元包括來自及應付COFCO Group及其聯營公司的短期借款。目標集團作出各項安排，已於完成前結清COFCO Group及其聯營公司借款及應付COFCO Group及其聯營公司的款項。完成後，擴大集團將錄得流動資產淨額，而於收購前則錄得流動負債淨額。詳情請參閱本通函「目標集團的財務資料 — 債務聲明」及附錄五「擴大集團未經審核備考財務資料」章節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
經營活動所得(所用)現金淨額	<u>1,301,683</u>	<u>1,021,520</u>	<u>1,563,633</u>	<u>(214,839)</u>	<u>1,073,450</u>
投資活動所得(所用)現金淨額	<u>(714,243)</u>	<u>(3,491,774)</u>	<u>(645,288)</u>	<u>402,751</u>	<u>(1,376,332)</u>
融資活動所得(所用)現金淨額	<u>(1,452,439)</u>	<u>1,847,321</u>	<u>376,427</u>	<u>278,108</u>	<u>1,069,590</u>
現金及現金等價物增加(減少) 淨額	(864,999)	(622,933)	1,294,772	466,020	766,708
年/期初之現金及現金等價物 以外幣持有之現金結餘的 匯率變動影響	<u>3,033,792</u>	<u>2,191,266</u>	<u>1,596,262</u>	<u>1,596,262</u>	<u>2,890,566</u>
年/期末之現金及現金等價物	<u>2,191,266</u>	<u>1,596,262</u>	<u>2,890,566</u>	<u>2,038,895</u>	<u>3,665,348</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

擴大集團未經審核備考財務資料節選[註：本節將會於配售協議條款確定後更新]

下表載列擴大集團未經審核備考財務資料節選。更多詳情載於「附錄五—擴大集團未經審核備考財務資料」一節。

	假設 並無配售 人民幣千元	假設 按發行價 悉數配售 配售股份 人民幣千元
<b>擴大集團資產淨值</b>		
擴大集團備考資產總值	29,264,472	32,869,949
減：商譽及無形資產	(182,254)	(182,254)
減：備考負債總額	<u>(14,795,129)</u>	<u>(14,795,129)</u>
擴大集團備考有形資產淨值	14,287,089	17,892,566
減：非控股權益	<u>(4,571,283)</u>	<u>(4,571,283)</u>
本公司權益持有人應佔擴大集團 備考有形資產淨值	<u>9,715,806</u>	<u>13,321,283</u>
	<b>股數</b>	<b>股數</b>
<b>除以：</b>		
2013年6月30日發行在外的股份	535,359,258	535,359,258
完成時將發行予得茂的代價股份	122,701,222	7,083,500,000
完成時將發行予得茂的可轉換優先股	6,960,798,778	—
根據配售將發行的配售股份	<u>—</u>	<u>2,320,268,000</u>
	<u>7,618,859,258</u>	<u>9,939,127,258</u>
本公司權益持有人應佔備考每股股份 或每股可轉換優先股(視情況而定) 有形資產淨值(人民幣元)	<u>1.28</u>	<u>1.34</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 於2013年9月30日目標集團物業估值

項目名稱	目標集團		持作經營		持作投資		待售		佔用		在建		持作未來開發	
	總市值/ 人民幣元	目標權益 (%)	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元	總樓面 面積/ 平方米	市值/ 人民幣元
<b>綜合樓項目</b>														
成德大悅城	638,700,000	100	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
北京中糧廣場	5,000,000,000	60	—	118,632 (附註7)	5,000,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>租賃物業項目</b>														
聯利中心	2,061,500,000	100	—	20,083	2,061,500,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
海欣堂號及上海聯利	7,522,000,000	78	—	49,212 (附註7)	5,180,000,000 (附註7)	—	2,342,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—
輝盛閣公寓	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>酒店項目</b>														
北京華爾道夫酒店	1,085,000,000	51	—	—	—	—	—	—	—	44,180 (附註7)	1,085,000,000 (附註7)	—	—	—
北京長安街W酒店	841,000,000	100	—	—	—	—	—	—	—	62,805	841,000,000	—	—	—
南昌凱萊大酒店	306,000,000	100	37,329	H	306,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
蘇州凱萊酒店	230,000,000	100	26,255	H	230,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>綜合旅遊項目</b>														
亞龍灣瑞吉度假酒店	2,429,000,000	34	90,869 (附註7)	H	2,429,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三亞美高梅金殿酒店	2,644,000,000	100	108,332	H	2,644,000,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三亞凱萊仙人掌	672,000,000	34	38,500 (附註7)	H	672,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
鹿港酒店	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
龍溪29號	1,285,000,000	27	—	—	—	27,146 (附註7)	1,285,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—
公主驛三期	434,300,000	27	—	—	—	79,488 (附註7)	434,300,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—
三亞亞龍灣國際觀覽中心綜合體	851,000,000	27	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
亞龍灣山海世界	641,200,000	34	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
月川大廈	15,600,000	34	—	2,445 (附註7)	15,600,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
行政中心	249,000,000	34	—	—	—	—	—	—	0	249,000,000 (附註7)	—	—	—	—
<b>其他擁有少數權益的項目</b>														
上海中糧大廈	356,000,000	50	—	—	356,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
三亞亞龍灣湖蘭曼度假酒莊(附註9)	950,000,000	17	35,763 (附註7)	H	950,000,000 (附註7)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
成都祥雲國際	1,159,400,000	30	—	—	—	254,465 (附註7)	733,400,000 (附註7)	—	—	—	—	71,865 (附註7)	—	—
<b>總計</b>	<b>29,370,700,000</b>		<b>337,048</b>	<b>7,231,000,000</b>	<b>12,613,100,000</b>	<b>4,794,700,000</b>	<b>4,111,133</b>	<b>4,794,700,000</b>	<b>33,392</b>	<b>249,000,000</b>	<b>178,850</b>	<b>2,352,000,000</b>	<b>115,897</b>	<b>1,492,200,000</b>

## 概 要

### 附註：

1. CA指商務公寓；E指展覽；H指酒店；O指辦公樓；P指公園；R指住宅；S指購物中心；SA指酒店式公寓。
2. 持作經營之物業按現狀持續經營酒店業務估值。
3. 持作投資之物業參考市場可資比較交易估值，在適當情況下會基於提供予●的列表所示淨收入資本值，並計及物業重訂租約的潛在收入而評估物業價值。
4. 待售物業及佔用物業參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售估值。
5. 在建物業及持作未來開發物業的估值基準是該等物業根據目標集團提供●的最近期開發方案開發及竣工。●假設已或將獲得有關方案的監管及政府批文而並無繁瑣條件或重大延誤。在達致估值意見前，●採用直接比較法參考相關市場可資比較之銷售數據，亦計及保質完成開發將支出的建築成本。
6. ●未獲提供香港物業的業權文件副本，但已於土地註冊處查冊。對於位於中國的物業，●已獲提供多份業權文件摘要副本，但並無查詢文件正本核實擁有權，亦無確定有否所獲副本並無顯示的任何修訂。●倚賴本公司中國法律顧問海問律師事務所出具有關中國物業業權的法律意見。
7. 於2013年9月30日，由於目標集團並無持有該等物業的全部權益，故該等物業的總市值及總建築面積並不反映目標集團應佔該等物業的權益。
8. 指三亞凱萊仙人掌度假酒店於2013年9月30日的參考價值，假設該物業可在市場自由轉讓。
9. 2013年10月，目標集團成員公司三亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

以下資料摘錄自本通函附錄六A●之物業估值報告，概述●對目標集團各物業項目的估值及節選●估值所用主要假設。該等假設背景資料等詳情，請參閱本通函附錄六A「目標集團物業估值」一節。

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
<b>綜合體項目</b>			
成都大悅城	人民幣 [638,700,000]元	直接比較法： • 樓面地價：每平方米 人民幣[3,200]元(概約)	VIA-54至VIA-55
北京中糧廣場	人民幣 [3,000,000,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—[6.0%] 零售—[6.0%] • 市場月租： 辦公樓—每平方米人民幣[265]元 零售—每平方米人民幣[480]元	VIA-27至VIA-28
<b>商用物業項目</b>			
鵬利中心	人民幣 [2,061,500,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—[3.85%] 零售—[3.5%] • 市場月租： 辦公樓—每平方米 人民幣[370至420]元 零售—每平方米人民幣[1,470]元	VIA-32
海景壹號	人民幣 [1,826,760,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣[128,400]元 (第一及第二座)及 每平方米人民幣[156,000]元 (第八座)(概約)	VIA-33至VIA-34
上海鵬利輝盛閣 公寓	人民幣 [4,040,400,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 住宅—[2.5%] • 市場月租： 住宅—每平方米人民幣[220]元	VIA-29至VIA-30
<b>酒店項目</b>			
北京華爾道夫酒店	人民幣 [553,350,000]元	貼現現金流量法： • 日均房價(「日均房價」)：第一年 每晚房價人民幣[2,449]元 • 日均房價的年增長率： 穩定於[4%] • 租用率：第一年[45%] • 貼現率：[9%] • 資本化率：[4%]	VIA-48至VIA-49

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
北京長安街W酒店	人民幣 841,000,000元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[2,000]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[3%]</li> <li>• 租用率：第一年[55%]</li> <li>• 貼現率：[8%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-50至VIA-51
南昌凱萊大飯店	人民幣 [306,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[400]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[55%]</li> <li>• 貼現率：[7%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-23至VIA-24
蘇州凱萊酒店	人民幣 [230,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[401]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[60%]</li> <li>• 貼現率：[7%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-21至VIA-22
<b>綜合旅遊項目</b>			
亞龍灣瑞吉度假酒店	人民幣 [825,860,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[2,270]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[60%]</li> <li>• 貼現率：[9%]</li> <li>• 資本化率：[5%]</li> </ul>	VIA-16至VIA-17
三亞美高梅金殿酒店	人民幣 [2,644,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[1,710]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[53%]</li> <li>• 貼現率：[9%]</li> <li>• 資本化率：[5%]</li> </ul>	VIA-14至VIA-15
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	[無商業價值]	不適用	VIA-20

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
龍溪29號	人民幣 [346,950,000]元	直接比較法： • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣[101,000]元(概約)	VIA-40至VIA-41
公主郡三期	人民幣 112,050,000元	直接比較法： • 公寓部分：每平方米 人民幣[35,000]元(概約) • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣[52,000]元(概約)	VIA-37至VIA-38
公主郡二期	人民幣 5,211,000元	根據本集團提供的合約銷售額	VIA-39
三亞亞龍灣國際 展覽中心綜合體	人民幣 [229,770,000]元	直接比較法： • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣[56,000]元(概約) • 公寓部分：每平方米 人民幣[36,000]元(概約) • 展覽中心：每平方米 人民幣[14,000]元(概約)	VIA-59至VIA-60
亞龍灣山海世界	人民幣 [218,008,000]元	直接比較法： • 平均單位地價：每平方米 人民幣[1,700至3,700]元(概約)	VIA-57至VIA-58
月川大廈	人民幣 [5,304,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 住宅—[3.5%] • 市場月租： 住宅—每平方米人民幣[30]元	VIA-25
行政中心	人民幣 [84,660,000]元	直接比較法： • 辦公樓：每平方米人民幣[9,500]元 (概約)	VIA-46至VIA-47
<b>擁有少數權益的其他項目</b>			
上海中糧大廈	人民幣 [178,000,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—[3.5%] • 市場月租： 辦公樓—每平方米人民幣[87]元	VIA-31
三亞亞龍灣鉑爾曼 度假酒店(附註)	人民幣 [161,500,000]元	貼現現金流量法： • 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[1,900]元 • 日均房價的年增長率：穩定於[4%] • 租用率：第一年[70%] • 貼現率：[9%] • 資本化率：[5%]	VIA-18至VIA-19

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
成都祥雲國際 一期及二期	人民幣 [220,020,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣[11,400]元 (概約) • 商業：每平方米人民幣[35,000]元 (概約) • 停車場：每單位人民幣[180,000]元 (概約)	VIA-35至VIA-36
三期	人民幣 [127,800,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣[12,500]元 (概約) • 商業：每平方米人民幣[35,000]元 (概約) • 停車場：每單位人民幣[190,000]元 (概約)	VIA-52至VIA-53

附註：2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。

### 2013年6月30日以來的近期發展

#### 出售三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店

2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。此後，目標集團不再持有三亞天恩及三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店任何權益。

#### 北京華爾道夫酒店試營業

北京華爾道夫酒店將於2013年11月底左右開始試營業，是位於北京最著名的購物美食區王府井內一家快將完工的豪華酒店。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 目標集團投資物業的平均租用率與平均租金均無重大不利變動

目標集團確認自2013年6月30日以來，投資物業的平均租用率與平均租金均無重大不利變動。下表列示目標集團投資物業截至2013年9月30日止九個月及截至2013年6月30日止六個月的平均租用率及平均租金。

	平均租用率 (%)		平均租金 (每平方米人民幣元)	
	截至2013年 9月30日 止九個月	截至2013年 6月30日 止六個月	截至2013年 9月30日 止九個月	截至2013年 6月30日 止六個月
北京中糧廣場				
辦公區	81	81	228	228
零售區	86	86	126	126
鵬利中心	96	96	345	343
上海中糧大廈	99	99	71	71

	平均租用率 (%)		平均租金 (每平方米人民幣元)	
	截至2013年 9月30日 止九個月	截至2013年 6月30日 止六個月	截至2013年 9月30日 止九個月	截至2013年 6月30日 止六個月
上海鵬利輝盛閣公寓 的酒店式公寓	90	89	1,861	1,859

### 目標集團的主要項目及資本承擔並無重大變更

目標集團確認自2013年6月30日以來，主要項目、資本承擔及開發成本融資方式並無重大變更。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

### 收購的理由及裨益

- 擴大集團將成為中糧集團的境外上市平台，擁有其綜合體及其他商用物業。
- 擴大集團可充分利用與中糧集團的關係。
- 擴大集團將擁有強大實力為物業開發業務籌集資金。

### 風險因素

董事認為收購、擴大集團的業務與營運以及中國及香港的物業行業有若干風險。有關目標集團業務之重大風險包括但不限於(i)擴大集團未必能有效執行綜合體項目之業務策略；(ii)擴大集團倚賴投資物業組合之租金收入；及(iii)擴大集團未必能在持續吸引及挽留優質租戶方面領先於競爭對手。有關收購、擴大集團的業務、中國及香港物業開發及在中國及香港經營業務之風險以及有關本通函之風險的更多詳情，請參閱本通函「風險因素」一節。

### 控股股東及不獲豁免持續關連交易

完成後，中糧集團間接擁有本公司已發行股本約[75]%權益，仍為本公司控股股東。中糧集團是國資委監管的中國政府國有企業。中糧集團透過附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

於[2013年11月1日]，本公司與COFCO Group訂立委託貸款協議及於●訂立其他關連交易協議(包括租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議、採購總協議及獲保留大悅城項目委託合約)，擴大集團將於完成後與COFCO Group訂立不獲豁免持續關連交易。根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易須經獨立股東於股東特別大會批准方可作實。將於股東特別大會提呈決議案，徵求獨立股東批准不獲豁免持續關連交易及年度上限。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

有關不獲豁免持續關連交易的其他資料，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

### 監管規定

下表概述目標集團於營業紀錄期間至截至最後實際可行日期重大違規的詳情：

編號	公司名稱	相關物業項目	違規性質概述	最高潛在罰款	糾正措施
1	三亞虹霞	三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體	未依照亞龍灣國家度假區第C-02號及第C-03號地塊的土地使用權出讓合同動工	金額相當於土地使用權出讓合同條款所規定總地價0.1%的每日違約金	相關國土規劃部門確認並同意該等地塊建設細節及開發條件後盡快施工  中糧集團的彌償保證
2	三亞虹霞	公主郡三期	實際建築面積超過建設工程規劃許可證的許可建築面積	最高罰款約人民幣48.7百萬元，即公主郡三期別墅式公寓總建築成本的10%，及拆除相關物業與沒收溢利	已於2013年10月支付額外地價約人民幣27.9百萬元  中糧集團的彌償保證
3	三亞亞龍灣開發	三亞凱萊仙人掌度假酒店	未辦理興建及翻新三亞凱萊仙人掌度假酒店的相關審批手續	最高罰款約人民幣13.4百萬元，即三亞凱萊仙人掌度假酒店建設成本總額的10%，及拆除相關物業與沒收溢利	中糧集團的彌償保證
4	卓遠地產	不適用	未依照土地使用權出讓合同動工建設成都地塊	最高徵收土地開置費約人民幣1.2百萬元，即土地使用權出讓合同條款所規定應付有關成都地塊的總地價20%，及沒收土地使用權	中糧集團的彌償保證

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

編號	公司名稱	相關物業項目	違規性質概述	最高潛在罰款	糾正措施
5	四川凱萊物業管理	不適用	未辦理批准證書及外匯登記證年檢	撤銷批准證書及吊銷營業執照，最高罰款人民幣300,000元	四川凱萊物業管理已完成外匯登記證年檢，並於2014年上半年開始進行2014年年檢時盡快辦理批准證書2013年年檢  中糧集團的彌償保證
6	上海中糧	不適用	未辦理外匯登記	最高罰款人民幣300,000元	上海中糧正在申請外匯登記  中糧集團的彌償保證

### 獨家保薦人、財務顧問及獨立財務顧問

HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請的獨家保薦人。

香港上海滙豐銀行有限公司已獲委任為收購的財務顧問。

新百利有限公司已就收購及不獲豁免持續關連交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

### 總費用

總費用(包括聯交所上市費、法律及其他專業費用以及有關收購的印刷及其他開支)估計合共約為[40]百萬港元，由本公司支付。

### 建議[註：獨立董事委員會的建議將會於考慮獨立財務顧問的建議後更新]

獨立董事委員會已成立，成員包括全體獨立非執行董事，即劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生和胡國祥先生(榮譽勳章)，以審議收購及不獲豁免持續關連交易以及向獨立股東提供建議。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 概 要

[經考慮收購協議及持續交易協議之條款及條件並考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，收購及不獲豁免持續關連交易[屬／並不]公平合理，[符合／不符合]本公司及股東整體利益，因此建議獨立股東投票[贊成／反對]將於股東特別大會提呈批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案。董事建議股東投票[贊成／反對]將於股東特別大會提呈批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案及其他決議案。]

獨立董事委員會函件載有其致獨立股東之建議，全文載於本通函第●至●頁。獨立財務顧問函件載有其就收購及不獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之建議以及達致建議所考慮之主要因素及原因，全文載於本通函第●至●頁。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「得茂」	指	得茂有限公司，於2011年6月10日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，截至最後實際可行日期持有本公司約69.27%已發行股本，是中糧香港的全資附屬公司
「收購」	指	收購協議所涉出售及收購銷售股份與股東貸款
「收購協議」	指	本公司、得茂及中糧置地於2013年9月23日就收購訂立之收購協議
「迅行」	指	迅行投資有限公司，於2006年11月2日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「公告」	指	本公司於2013年9月24日就(其中包括)收購刊發之公告
「年度上限」	指	不獲豁免持續關連交易截至2013年、2014年及2015年12月31日止三年度各年的最高年度交易總額
「Bapton」	指	Bapton Company Limited，於1986年8月22日在香港註冊成立之有限公司，由Elab全資擁有
「北京中糧」	指	北京中糧廣場發展有限公司(前稱北京國際金融大廈有限公司、北京寶華房地產發展有限公司及北京時代房產發展有限公司)，於1987年9月14日在中國註冊成立之有限公司，由鵬源及中糧置業分別擁有60%及40%權益

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「北京凱萊物業管理」	指	北京凱萊物業管理有限公司，於2000年2月24日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及獨立第三方北京凱達景晟經貿發展有限公司分別擁有82.8%及17.2%權益
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開放進行業務交易的營業日
「業隆」	指	業隆有限公司，於2012年5月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「細則」	指	本公司細則，或會不時修訂
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「認購期權」	指	中糧集團授予本公司認購期權以收購獲保留大悅城項目或持有該等獲保留大悅城項目的相關公司
「銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「成都悅城」	指	成都悅城實業有限公司，於2009年10月13日在中國註冊成立之有限公司，由中糧成都及中糧地產附屬公司中糧地產成都有限公司分別擁有30%及70%權益
「中國」	指	中華人民共和國，在本通函中不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣
「COFCO (BVI) No. 17」	指	COFCO (BVI) No. 17 Limited，於2000年8月30日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「COFCO (BVI) No. 94」	指	COFCO (BVI) No. 94 Limited，於2000年8月30日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「COFCO (BVI) No. 97」	指	COFCO (BVI) No. 97 Limited，於2000年8月30日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有
「中糧成都」	指	中糧鵬利(成都)實業發展有限公司，於2005年9月12日在中國註冊成立之有限公司，由永信海外全資擁有
「中糧香港」	指	中糧集團(香港)有限公司(前稱鵬利有限公司、鵬利控股有限公司、鵬利集團有限公司及中國糧油食品集團(香港)有限公司)，於1981年8月14日在香港註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有
「中糧集團」	指	中糧集團有限公司，於1952年9月在中國註冊成立受國資委監管之國有企業
「中糧酒店」	指	中糧酒店控股有限公司(前稱Promptwell Limited)，於1997年1月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「中糧酒店(北京)」	指	中糧酒店(北京)有限公司(前稱天平大廈有限公司、天平利園酒店有限公司及凱萊大酒店有限公司)，於1986年10月7日在中國註冊成立之有限公司，由利港及COFCO (BVI) No. 17分別擁有65%及35%權益
「中糧酒店投資(三亞)」	指	中糧酒店投資(三亞)有限公司(前稱Gloria Resort (Sanya) Limited)，於1994年11月30日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「中糧酒店(三亞)」	指	中糧酒店(三亞)有限公司(前稱三亞凱萊度假酒店有限公司)，於1995年4月28日在中國註冊成立之有限公司，由中糧酒店投資(三亞)全資擁有
「COFCO Group」	指	中糧集團及其附屬公司，不包括本集團及目標集團
「中糧置業」	指	中糧置業投資有限公司，於2007年2月15日在中國註冊成立之有限公司，由中糧集團全資擁有
「中糧置地」	指	中糧置地有限公司，於2011年6月23日在香港註冊成立之有限公司，由得茂全資擁有
「中糧地產」	指	中糧地產(集團)股份有限公司，於1993年10月8日在中國註冊成立之有限公司，由中糧集團擁有約50.65%權益，於深圳證券交易所上市(股份代號：000031)
「上海中糧」	指	上海中糧置業發展有限公司(前稱上海良界房地產有限責任公司)，於1994年12月1日在中國註冊成立之有限公司，由COFCO (BVI) No. 94及中糧置業各持一半權益
「本公司」	指	僑福建設企業機構，於1992年9月23日根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：00207)
「完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購
「完成日期」	指	完成的日期
「關連交易協議」	指	租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議、採購總協議、獲保留大悅城項目委託合約及委託貸款協議其中任何一項協議

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「代價」	指	用於收購的14,167百萬港元
「代價股份」	指	本公司為結算[部分或全部]代價而配發及發行的●股列為已繳足新股份
「控股股東」	指	具上市規則賦予之涵義，就本公司而言指得茂、中糧香港及中糧集團
「[轉換股份]」	指	本公司行使可轉換優先股所附換股權時所配發及發行的●股列為已繳足新股份]
「[可轉換優先股]」	指	每股面值0.10港元之●股不可贖回可轉換優先股，本公司為結算部分代價而配發及發行並於完成時設立為本公司股本中列為已繳足的新股份類別，可轉換優先股指其中任何一股]
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「企業所得稅法」	指	2007年3月16日頒佈之中華人民共和國企業所得稅法及於2007年12月6日頒佈之實施細則，均自2008年1月1日起生效
「Elab」	指	Elab, Corp.，於1988年12月7日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「擴大集團」	指	本集團及目標集團
「委託貸款」	指	上海鵬利按照委託貸款協議條款及條件安排向台灣飯店公司提供人民幣663.3百萬元委託貸款
「委託貸款協議」	指	上海鵬利、台灣飯店公司與中國建設銀行北京分行就委託貸款於[2013年11月1日]訂立的委託貸款協議

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「現有租賃」	指	目標集團與COFCO Group訂立的五份現有租賃協議，根據該等租賃協議應付的租金及管理費遠低於現行市場租金
「財務顧問」或 「獨家全球協調人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之登記機構，是香港法例第155章銀行業條例所界定之持牌銀行，是本公司進行收購的財務顧問及有關配售的獨家全球協調人
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業
「溢嘉」	指	溢嘉有限公司，於2012年5月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「凱萊物業管理」	指	凱萊物業管理有限公司(前稱豐海投資有限公司)，於1994年10月14日在香港註冊成立之有限公司，由溢嘉全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州凱萊物業管理」	指	凱萊物業管理(廣州)有限公司，於1999年3月17日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及獨立第三方廣州鵬凱物業管理有限公司分別擁有87.5%及12.5%權益
「雄域」	指	雄域集團有限公司，於2005年7月26日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，香港交易及結算所有限公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事(即劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章))組成，以就收購及不獲豁免持續關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券買賣)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，就收購及不獲豁免持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)得茂、中糧置地及彼等各自的聯繫人；(ii)與收購及不獲豁免持續關連交易有關連、利益關係或參與其中者；及(iii)不得於批准收購、不獲豁免持續關連交易及相關事宜而召開的股東特別大會投票者以外之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司、任何目標公司、彼等各自附屬公司(視情況而定)的關連人士(上市規則定義者)的人士
「發行價」	指	每股代價股份及每股可轉換優先股2.00港元(按文義所指)
「亨達發展」	指	亨達發展有限公司，於1996年8月8日在薩摩亞註冊成立之有限公司，由中糧置地及獨立第三方Grow Wealth Limited分別擁有78%及22%權益
「最後交易日」	指	2013年9月16日，即公告刊發日期前股份的最後完整交易日



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「土地增值稅」	指	《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》所界定的土地增值稅
「最後實際可行日期」	指	[2013年9月30日]
「上市」	指	代價股份及轉換股份(視情況而定)就本公司為收購而提出的新上市申請而於聯交所上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「總協議」	指	租賃總協議、物業管理總協議、保險總協議及採購總協議的統稱，亦指任何一項協議
「保險總協議」	指	本公司與中糧集團就COFCO Group向擴大集團提供保險服務而於●訂立的保險總協議
「租賃總協議」	指	本公司與中糧集團就擴大集團向COFCO Group出租物業而於●訂立的租賃總協議
「物業管理總協議」	指	本公司與中糧集團就提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務而於●訂立的物業管理總協議
「採購總協議」	指	本公司與中糧集團就擴大集團向COFCO Group採購主食供應及餐飲服務而於●訂立的採購總協議
「萬錦香港」	指	萬錦香港有限公司，於2007年3月8日在香港註冊成立之有限公司，由業隆全資擁有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「大綱」	指	本公司組織章程大綱
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部或其前身中華人民共和國對外貿易經濟合作部(如文義適用)
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「南昌凱萊大飯店 (英屬處女群島)」	指	Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited，於1995年5月1日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有
「南昌凱萊大飯店(中國)」	指	南昌凱萊大飯店有限公司(前稱南昌瑞豐實業有限公司)，於1992年7月17日在中國註冊成立之有限公司，由南昌凱萊大飯店(英屬處女群島)全資擁有
「發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會
「新峰」	指	新峰集團有限公司，於2011年7月6日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「不競爭承諾」	指	中糧集團於2013年●就收購為本公司簽訂的不競爭承諾
「不獲豁免持續關連交易」	指	根據關連交易協議進行的交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定
「思創工程顧問」	指	思創工程顧問有限公司(前稱鵬利國際(投資管理)有限公司及鵬利國際(工程管理)有限公司)，於1994年1月6日在香港註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「海嶺」	指	海嶺投資有限公司，於2011年7月14日在香港註冊成立之有限公司，由新峰全資擁有
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的央行
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載五個比率
「[配售]」	指	根據配售協議的條款及條件按配售價配售配售股份]
「[配售代理]」	指	香港上海滙豐銀行有限公司、中銀國際亞洲有限公司、摩根大通證券(亞太)有限公司及渣打證券(香港)有限公司，擔任配售中配售配售股份的配售代理，配售代理將指其中任何一方的配售代理]
「[配售協議]」	指	本公司與配售代理就配售而於●訂立的配售協議]
「[配售價]」	指	每股配售股份●港元]
「[配售股份]」	指	本公司根據配售按配售價向專業及機構投資者發行的●股新股份]
「中國政府」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、市及其他地區或地方政府實體)
「獲保留大悅城項目」	指	以「大悅城」品牌開發及於完成時會由中糧集團保留的天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城、煙台大悅城及瀋陽大悅城
「獲保留大悅城項目委託合約」	指	COFCO Group相關成員公司與本公司就獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)委託予擴大集團而於●訂立的五份委託經營管理合約
「利港」	指	利港企業有限公司，於1991年7月11日在香港註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「蓄利」	指	蓄利有限公司，於2012年11月9日在香港註冊成立之有限公司，由COFCO (BVI) No. 97全資擁有
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商管理總局」	指	中華人民共和國國家工商管理總局
「銷售股份」	指	中糧置地所持各目標公司(不包括亨達發展)全部已發行股本及亨達發展78%已發行股本
「三亞虹霞」	指	三亞虹霞開發建設有限公司，於2007年11月14日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發及中糧集團全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司分別擁有80%及20%權益
「三亞天恩」	指	三亞天恩實業有限公司(前稱洋浦天時房地產顧問有限公司)，於2003年6月25日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發及中谷集團三亞貿易有限公司(中糧集團於最後實際可行日期的附屬公司)分別持有49%及51%權益。2013年10月，三亞亞龍灣開發及中谷集團三亞貿易有限公司向獨立第三方轉讓各自所持三亞天恩49%及51%權益。此後，三亞天恩不再為目標集團成員公司
「國資委」	指	國務院國有資產監督管理委員會
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「●」	指	本公司委任的獨立物業估值師 ●
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及酌情批准(其中包括)(i)收購；(ii)不獲豁免持續關連交易；(iii)建議更改本公司名稱；(iv)建議增加本公司法定股本[及設立可轉換優先股]；及(v)建議授出特定授權
「上海鵬利」	指	上海鵬利置業發展有限公司，於1998年5月5日在中國註冊成立之有限公司，由亨達發展全資擁有
「股東」	指	股份[及可轉換優先股]的持有人
「股東貸款」	指	目標集團相關成員公司於緊接完成前欠付中糧置地的股東貸款3,329百萬港元
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「瀋陽開發」	指	瀋陽大悅城房產開發有限公司(前稱瀋陽鵬利廣場房產開發有限公司)，於1992年10月15日在中國註冊成立的有限公司，由中糧置地全資擁有
「瀋陽凱萊物業管理」	指	瀋陽凱萊物業管理有限公司，於2003年10月13日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及瀋陽開發分別擁有90.91%及9.09%權益

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「四川凱萊物業管理」	指	四川凱萊物業管理有限公司，於2002年2月8日在中國註冊成立之有限公司，由凱萊物業管理及中糧集團附屬公司成都凱萊物業發展有限公司分別擁有94%及6%權益
「獨家保薦人」	指	HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited，根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團，是本公司新上市申請的獨家保薦人
「特定授權」	指	獨立股東擬於股東特別大會授予董事的特定授權，可配發及發行代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「熙安」	指	熙安有限公司，於2012年5月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「蘇州凱萊大酒店 (英屬處女群島)」	指	Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited (前稱Gloria Inn (Suzhou) Limited)，於1994年10月10日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧酒店全資擁有
「蘇州凱萊大酒店(中國)」	指	蘇州凱萊大酒店有限公司，於1997年3月27日在中國註冊成立之有限公司，由蘇州凱萊大酒店(英屬處女群島)全資擁有
「台灣飯店公司」	指	台灣飯店有限公司，於1986年1月2日在中國註冊成立之有限公司，由COFCO (BVI) No. 97及中糧集團分別擁有51%及49%權益
「目標公司」	指	業隆、新峰、鵬利行政、思創工程顧問、鵬利代理、中糧酒店、Elab、亨達發展、迅行、雄域、智恒、熙安、溢嘉及COFCO (BVI) No. 94或以上任何一家公司

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「目標集團」	指	目標公司及彼等各自的附屬公司(或按文義所指，任何目標公司及彼等各自任何一間或以上附屬公司)，或按文義所指，對於目標公司成為其現時附屬公司之控股公司前，則包括於相關時間視為有關目標公司附屬公司的相關附屬公司
「目標集團委託合約」	指	目標集團相關成員公司與中糧地產均於2012年9月26日訂立的三份委託經營管理合約
「鵬利行政」	指	鵬利國際(行政)有限公司，於1994年1月6日在香港註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「鵬利代理」	指	鵬利國際(地產代理)有限公司，於1994年1月6日在香港註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「鵬利國際」	指	鵬利國際集團有限公司(前稱容文企業有限公司、Town and City International Co. Limited、國際京城有限公司、Bond Corporation International Limited及世貿中心集團有限公司)，於1973年1月30日在香港註冊成立之有限公司，由中糧香港附屬公司Rovtec Investments Limited及恒福置業有限公司與中糧香港分別擁有82.95%、8.60%及8.45%權益
「鵬源」	指	鵬源發展(北京)有限公司，於1992年6月18日在香港註冊成立之有限公司，由熙安全資擁有
「營業紀錄期間」	指	該期間包括截至2012年12月31日止三年度及截至2013年6月30日止六個月
「商標許可協議」	指	本公司與中糧集團就許可擴大集團使用若干商標而於●訂立的商標許可協議



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「崇威國際」	指	崇威國際有限公司，於2006年9月29日在香港註冊成立之有限公司，由迅行全資擁有
「美元」	指	美國之法定貨幣美元
「威格斯」	指	威格斯資產評估顧問有限公司，本公司委任的獨立物業估值師
「永信海外」	指	永信海外有限公司，於2005年8月4日在香港註冊成立之有限公司，由雄域全資擁有
「智恒」	指	智恒有限公司，於2012年5月3日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，由中糧置地全資擁有
「亞龍灣海岸公園」	指	三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理有限公司，於2009年11月6日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發全資擁有
「亞龍灣開發(香港)」	指	亞龍灣開發股份(香港)有限公司(前稱亞龍灣開發股份(香港)有限公司)，於1994年11月22日在香港註冊成立之有限公司，由智恒及獨立第三方Woo + Woo Investments Limited分別擁有67.57%及32.43%權益
「三亞亞龍灣開發」	指	三亞亞龍灣開發股份有限公司(前稱三亞牙龍灣開發股份有限公司)，於1992年5月28日在中國註冊成立之有限公司，由亞龍灣開發(香港)、中糧集團附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司、中糧集團附屬公司明誠投資諮詢有限公司及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別擁有50.82%、4.90%、1.27%及43.01%權益

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 釋 義

「亞龍灣物業管理」	指	三亞亞龍灣物業管理有限公司，於2011年10月21日在中國註冊成立之有限公司，由三亞亞龍灣開發全資擁有
「卓遠地產」	指	卓遠地產(成都)有限公司，於2006年12月19日在中國註冊成立之有限公司，由崇威國際全資擁有
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯營公司」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有上市規則界定的涵義(經聯交所不時修改)。

於本通函，除文義另有所指外，人民幣按人民幣[0.79]元兌1.00港元的相若匯率換算為港元。有關匯率僅供說明，並不表示任何港元或人民幣金額曾經、將會或可能按該比率或任何其他比率換算，甚至根本不予換算。

本通函所載若干數字或經約整。因此，表示貨幣換算或百分比等值的數字未必是該等數字的總和。

中國公司、實體、部門、設施、證書、業權等的英文名稱(附有「\*」標記)是中文名稱的譯名，僅作識別用途而載於本通函，不應視作正式英譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 技術詞彙

本詞彙載有本通函所用有關目標集團及其各自業務的若干詞語的闡釋及定義。該等詞語及其涵義未必與標準行業涵義或用法一致。

「平均售價」	指	平均售價
「平均租用率」	指	(i)對於辦公樓及零售物業：  就任何期間的任何物業而言，指(a)相關租約所載該物業已出租面積除以(b)該物業可出租面積  (ii)對於酒店式公寓：  就任何期間而言，指租出的公寓總晚數除以可供出租的公寓總晚數  (iii)對於酒店：  就任何期間而言，指售出的客房總晚數除以該期間可供出售的客房總晚數(不包括免費客房及內部員工佔用的客房)
「平均租金」	指	(i)對於獲保留大悅城項目：  指(a)每年租金總額(包括任何按營業訂定的租金)除以(b) (1)相關租約所載該物業已出租面積與(2)12個月的乘積  (ii)對於任何物業：  指該年度各月(a)目標集團確認的租金除以(b)相關租約所載該物業已出租面積所得的簡單平均數
「平均房價」	指	任何期間的酒店客房收益總額除以售出的客房總晚數
「房屋所有權證」	指	房屋所有權證或其他名稱(視情況而定)，是中國負責房屋所有權的房地產及國土資源相關政府部門出具的證書

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 技術詞彙

「商業」	指	用於描述辦公樓、購物中心、零售商舖、酒店及酒店式公寓等非住宅開發項目的統稱。「商業物業」及「商業項目」須按此詮釋
「竣工證明」	指	中國地方建設委員會或相關部門出具的竣工驗收證明
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構出具的建設用地規劃許可證
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機構出具的建築工程施工許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機構出具的建設工程規劃許可證
「開發成本」	指	有關物業項目開發及建設的土地成本、建築費用及資本化利息
「建築面積」	指	建築面積
「ISO」	指	國際標準化組織，總部設在瑞士日內瓦，制定及發佈國際標準(如管理體系標準)的非政府組織
「ISO 9001」	指	ISO就質量管理體系設立的系列標準，組織展示提供符合客戶要求及有關監管規定產品的能力，旨在提升客戶滿意度。ISO 9001為該系列標準之一，而ISO 9001：2008是一套質量管理體系的標準化要求
「ISO 14001」	指	ISO設立的環境管理系列標準，使公司能夠持續改善環境表現，識別及控制環境影響。ISO 14001為該系列標準之一，而ISO 14001：2004為該環境管理體系制訂了一套標準的規定

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 技術詞彙

「土地使用權證」	指	國有土地使用權證，是中國負責土地使用權的房地產及國土資源相關政府部門出具的證書
「畝」	指	中國通用面積單位畝，1畝約等於666.67平方米
「OHSAS 18001」	指	職業健康安全管理體系的規定，用以管理與業務相關的健康及安全風險
「預售許可證」	指	中國地方住房和建設局或部門或同等機構出具的授權開發商開始銷售在建物業的預售許可證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出讓」	指	公開招標、拍賣或在地方政府管理的土地交易所掛牌出讓，均為買家直接從中國政府購買土地使用權的競標程序
「土地房屋權證」	指	房地產權證或土地房屋權證，是中國負責土地使用權及其上房屋的房屋所有權的房地產及國土資源相關政府部門出具的綜合證書
「平均客房收益」	指	平均可出租客房收益，按指定期間的酒店客房收益總額除以可供出租客房總晚數計算得出
「銷售許可證」	指	授權開發商開始銷售物業的銷售許可證
「平方米」	指	平方米
「總建築面積」	指	有關項目建築物外牆以內的地上和地下每層樓面可出售及／或可出租面積，以及外牆本身的厚度，加上相關房屋所有權證所示其他不可出租和不可出售面積。一般而言，該面積包括機電設備房、垃圾房、水箱、停車場、升降梯和樓梯

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 公司資料

註冊辦事處	Clarendon House, 2 Church Street Hamilton HM 11, Bermuda
總部及主要營業地點	香港銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心33樓
公司秘書	謝健煒先生(香港高等法院律師)
審核委員會	劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士) (委員會主席) 馬王軍先生 林建明先生 胡國祥先生(榮譽勳章)
提名委員會(附註)	馬建平先生(委員會主席) 劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士) 林建明先生 胡國祥先生(榮譽勳章)
薪酬委員會(附註)	劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士) (委員會主席) 周政先生 林建明先生 胡國祥先生(榮譽勳章)
授權代表	周政先生 謝健煒先生
合規顧問	● [地址]
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號  中國銀行(香港)有限公司 香港 花園道1號 中銀大廈

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

<b>公司資料</b>
-------------

主要股份過戶登記處	<b>Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited</b> 26 Burnaby Street Hamilton HM 11 Bermuda
-----------	--

香港股份過戶登記處	卓佳廣進有限公司 香港灣仔 皇后大道東28號 金鐘匯中心26樓
-----------	--

公司網站	<b><a href="http://www.hkparkviewgroup.com">http://www.hkparkviewgroup.com</a></b> (網站內容並非本通函一部分)
------	--

附註：該等委員會的成員於完成後會有所變更。其他詳情請參閱「擴大集團之董事及高級管理層」一節。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董 事

以下載列本公司現任董事及彼等職務。部分董事將於完成後辭任及／或擔任本公司其他職務。其他詳情請參閱「擴大集團之董事及高級管理層」一節。

姓名	住址	國籍
<b>執行董事</b>		
馬建平先生(主席)	中國 北京 崇文區 崇文門 東後河沿 1號院1號樓21201	中國
周政先生	中國 北京 朝陽區 東四環北路88號 觀湖嘉園 6號樓2單元901號	中國
韓石先生	中國 北京 朝陽區 華嚴北里 3號樓2單元 2門216室	中國
<b>非執行董事</b>		
史焯焯先生	中國 北京 崇文區 東後河沿 1號樓1單元 5門16樓1室	中國
馬王軍先生	中國 北京 崇文區 東後河沿 1號院1號樓 6單元1601室	中國

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

<b>董 事</b>
------------

姜華女士	中國 北京 東城區 幸福大街59號	中國
------	----------------------------	----

**獨立非執行董事**

劉漢銓先生 (金紫荊星章、太平紳士)	香港 施勳道4號 倚雲山莊6座	中國
-----------------------	-----------------------	----

林建明先生	香港 北角 寶馬山道27號 賽西湖大廈 12A室	中國
-------	--------------------------------------	----

胡國祥先生(榮譽勳章)	香港 九龍 亞皆老街153號 陶園 4樓A室	中國
-------------	------------------------------------	----

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 參與各方

上市申請之獨家保薦人	<b>HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited</b> 香港 皇后大道中1號
有關收購之財務顧問	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
[有關配售之 獨家全球協調人]	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
[有關配售之[配售代理]	香港上海滙豐銀行有限公司 香港 皇后大道中1號
	中銀國際亞洲有限公司 香港 中環花園道1號 中銀大廈26樓
	摩根大通證券(亞太)有限公司 香港中環干諾道中8號 遮打大廈28樓
	渣打證券(香港)有限公司 香港 中環 金融街8號 國際金融中心二期15樓]
獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問	新百利有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行20樓
本公司之法律顧問	香港法律： 諾頓羅氏富布萊特香港 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈38樓

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 參與各方

中國法律：  
海問律師事務所  
中國  
北京  
朝陽區  
東三環北路2號  
北京南銀大廈21樓

百慕達法律：  
康德明律師事務所  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一期2901室

獨家保薦人之法律顧問

香港法律：  
富而德律師事務所  
香港  
交易廣場二期  
11樓

中國法律：  
君合律師事務所  
中國  
北京  
建國門北大街8號  
華潤大廈20樓

核數師兼申報會計師

●  
執業會計師

物業估值師

●  
威格斯資產評估顧問有限公司  
香港  
九龍  
觀塘道398號  
嘉域大廈10樓

合規顧問

●  
[地址]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

董事會函件



THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

執行董事：

馬建平先生(主席)

周政先生

韓石先生

非執行董事：

史焯焯先生

馬王軍先生

姜華女士

獨立非執行董事：

劉漢銓先生 金紫荊星章、太平紳士

林建明先生

胡國祥先生 榮譽勳章

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

主要營業地點：

香港

銅鑼灣

告士打道262號

鵬利中心33樓

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請之反收購
- (3) 建議更改本公司名稱
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權  
及
- (6) 持續關連交易

緒言

按2013年9月24日公佈，本公司(買方)、中糧置地(賣方)及得茂(中糧置地的控股公司，為擔保方)訂立收購協議，本公司有條件同意收購，而中糧置地有條

\* 僅供識別

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

件同意出售銷售股份(即中糧置地所持目標公司全部股權)及股東貸款(即緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的所有貸款)。得茂已向本公司承諾敦促中糧置地履行收購協議所列責任。

完成後，本公司將收購中糧置地所持擁有商用物業組合之目標公司的股權，而物業組合包括成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目和上海及成都兩項擁有少數權益項目。有關目標集團及其商用物業組合的其他詳情請參閱本節「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團之業務」一節。

[本公司於●就向專業及機構投資者發行及配發●股配售股份訂立配售協議。配售會與完成同時結束。配售股份將根據擬於股東特別大會取得的特定授權配發及發行。]

根據上市規則第14章，收購屬於本公司非常重大收購。由於得茂為本公司控股股東，因此得茂是本公司關連人士，而中糧置地為得茂的全資附屬公司，故收購根據上市規則第14A章屬於本公司的關連交易，須於股東特別大會徵求獨立股東批准。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於本公司一項非常重大收購，同時涉及於得茂取得本公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購本公司。因此，根據上市規則第14.54條，本公司視為新上市申請人。因此，收購須待上市委員會批准本公司之新上市申請後方可作實。

獨家保薦人HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已於2013年9月26日代表本公司向聯交所提交上市申請。聯交所上市委員會[已]原則上批准本公司的新上市申請。

本通函旨在向股東提供以下各項之詳情：

- (a) 收購；
- (b) 不獲豁免持續關連交易；
- (c) 建議更改本公司名稱；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

- (d) 建議增加本公司法定股本；
- (e) 建議授出發行代價股份、[可轉換優先股、轉換股份及配售股份]的特定授權；
- (f) 獨立財務顧問就收購及不獲豁免持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件；
- (g) 本集團、目標集團及擴大集團的財務資料；
- (h) 本集團及目標集團所持物業的估值；及
- (i) 就新上市申請提供上市規則所要求有關目標集團及擴大集團的其他資料。

本通函亦隨附發予股東之股東特別大會通告。

### 收購

#### 收購協議

#### 日期

2013年9月23日

#### 訂約方

- (1) 本公司(買方)；
- (2) 中糧置地(賣方)；及
- (3) 得茂(擔保方)。

#### 主要事項

本公司有條件同意自中糧置地收購不附有任何產權負擔或任何類別抵押權益的：

- (a) 銷售股份，即(1)各目標公司(亨達發展除外)全部已發行股本；及(2)亨達發展已發行股本78%；及
- (b) 股東貸款，即緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的所有股東貸款，

連同銷售股份及股東貸款自完成日期起計所附隨之全部應計利益及權利。



## 董事會函件

### 代價

收購的代價為141.67億港元，須以下文(a)或(b)段所載方式支付：

- (a) 倘完成時配售尚未完成，則於完成時以發行價按中糧置地指示向得茂發行及配發122,701,222股代價股份及6,960,798,778股可轉換優先股；或
- (b) 在完成時配售已完成的情況下，以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發本公司緊隨完成時符合上市規則最低公眾持股量規定而須發行及配發的最高數目代價股份。如根據配售所配售的配售股份不足2,320,268,000股，導致發行前述最高數目代價股份後仍不足支付代價，則以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發足以補足差額的可轉換優先股。

[本公司已於●訂立配售協議配售●股配售股份。因此，基於上文所述收購協議載列結算代價的選擇●，本公司須於完成時向得茂發行●股代價股份[及●股可轉換優先股]，以結清代價。有關配售及配售協議的條款及條件請參閱本節「配售」一段。]

本公司於完成時可滿足上市規則第8.08條最低公眾持股量規定。有關本公司緊隨完成後的股權架構，請參閱本節「收購及配售對本公司股權架構的影響」一段。

本公司將於股東特別大會向獨立股東徵求配發及發行新股及新可轉換優先股的特定授權，以便配發及發行[代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)]。

### 代價基準

代價經收購協議訂約方根據目標集團於2013年6月30日重估資產淨值折讓25%加上緊於完成前的股東貸款金額公平磋商後釐定。目標集團的重估資產淨值根據以下各項釐定：(i)中糧置地於2013年6月30日基於目標集團未經審核財務報表計算之應佔股本約人民幣7,010百萬元；(ii)第一太平戴維斯初步評估中糧置地於2013年6月30日應佔物業的增值，然後就目標集團相關應付稅項估計

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

金額調整，金額約為人民幣4,319百萬元；及(iii)銷售三亞天恩(持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店)49%股權的估計溢利。

### 先決條件

收購須待以下先決條件達成(或豁免，如適用)後，方可完成：

- (a) 於股東特別大會獲獨立股東批准(i)收購協議；(ii)建議授出特定授權；及(iii)本公司於完成時訂立的不獲豁免持續關連交易；
- (b) 自(其中包括)目標集團各成員公司的債權人及股東、其他相關第三方及／或政府或監管機關或機構(包括中國及百慕達相關機構)取得為執行及履行收購協議或完成收購所需的一切必要牌照、同意、批准、授權、許可、豁免、命令、寬免或通知，且收購完成前並無撤回；
- (c) 相關政府、政府、準政府、法定或監管的機構、法院或部門並無發出任何指令或作出決策，限制或禁止實施收購協議所涉交易；
- (d) 上市委員會原則上批准本公司就收購提出的新上市申請，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (e) 上市委員會批准代價股份、轉換股份及配售股份(視情況而定)於聯交所主板上市及買賣；
- (f) 本公司於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時的事實及情況重複作出，其在任何要項上仍屬真實準確且並無誤導；
- (g) 中糧置地於收購協議所作保證，倘於完成前任何時間就當時的事實及情況重複作出，其在任何要項上仍屬真實準確且並無誤導；
- (h) 自2013年6月30日以來，目標集團任何成員公司的業務、營運、財務狀況或前景並無且預期不會發生重大不利變動；

## 董事會函件

- (i) 中糧置地及得茂已經履行及遵守收購協議規定須於收購協議所涉交易完成時或之前履行及遵守的所有協議、責任及條件；
- (j) 本公司已對目標集團的所有業務、法律與財務事宜及本公司全權酌情認為必要的所有其他相關事宜進行及完成盡職調查，且全權酌情認為調查結果令人滿意；
- (k) 第一太平戴維斯已經就收購按照上市規則規定對目標集團的物業完成估值，且本公司信納估值的內容及結果；
- (l) 德勤•關黃陳方會計師行已經按照上市規則規定就收購完成審核目標集團，而且已對會計師報告發出無保留意見，且本公司信納審核的內容及結果；
- (m) 本公司已經接獲本公司中國法律顧問海問律師事務所按本公司信納的形式及內容，就目標集團於中國註冊成立之成員公司及其他中國法律事宜發出的意見；及
- (n) 中糧置地及得茂已經各自向本公司交付其一名董事簽署的證明，證明上文(g)至(i)段所載的條件已達成。

預期上述條件於2014年6月30日(或收購協議各方可能書面協定的較後日期)或之前達成(或按下文所載獲豁免)。倘截至2014年6月30日(或收購協議各方可能書面協定的較後日期)任何條件未能達成或未獲本公司豁免(指上文(g)至(n)段所述條件)或未獲中糧置地豁免(指上文(f)段所述條件)，則收購協議將予終止，且各方不得向任何其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。

倘(i)本公司於發出本通函日期或之前未有就配售訂立具約束力的協議；或(ii)配售基於任何原因未於完成時完成，本公司或中糧置地有權向其他方發出書面通知終止收購協議，屆時收購協議將予終止，且各方不得向任何其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。

於最後實際可行日期，第[(j)至(m)]段所載條件已達成。倘截至完成時，(g)、(h)、(i)或(n)段所述條件並無達成，本公司須視有關原因及程度，評估未達成條件對目標集團的交易架構、業務、財務狀況及價值的影響，以及於完成後對本

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

公司的潛在不利影響。倘董事認為本公司未達成條件對自身的不利影響或可能引致的責任或損失對擴大集團而言並不重大，且完成收購符合本公司及其股東的利益，則本公司會考慮豁免(g)、(h)、(i)或(n)段所述條件並完成收購。[截至最後實際可行日期，就本公司所知，並無發生任何情況將導致無法於完成前達成(g)、(h)、(i)或(n)段所述條件。因此，本公司無意豁免該等條件。]

### 完成收購

預計於上文「先決條件」一段所載收購協議之所有條件達成或(視情況而定)獲豁免後第二個營業日完成收購。

收購完成後，得茂仍為上市規則所指的本公司控股股東，而各目標公司(亨達發展除外)均成為本公司全資附屬公司，亨達發展則由本公司擁有78%股權，彼等的財務業績將併入擴大集團的財務報表。

有關本公司緊隨完成後的股權架構，請參閱本節「收購及配售對本公司股權架構的影響」一段。

**配售**[註：預期在寄發通函前確認配售股份的實際數目，因此可於本通函內確認所發行的代價股份及可轉換優先股的確切數目。本節會在寄發通函前更新。]

本公司於●公佈，本公司與配售代理訂立配售協議，配售協議的主要條款如下：

### 配售協議

#### 日期

●

#### 訂約方

- (1) 本公司(發行人)；
- (2) [香港上海滙豐銀行有限公司](配售代理)；
- (3) [中銀國際亞洲有限公司](配售代理)；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

(4) [摩根大通證券(亞太)有限公司](配售代理)；及

(5) [渣打證券(香港)有限公司](配售代理)。

各配售代理有條件向本公司表示同意，根據配售協議條款及條件擔任本公司代理，安排買方按配售價收購配售股份，如買家未能收購則自行收購。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理均非本公司或其任何附屬公司的關連人士。

### 先決條件

配售須待(其中包括)完成、獨立股東於股東特別大會授出特定授權及聯交所批准配售股份在聯交所上市及買賣(且有關批准此後直至配售結束前並無撤回)後方可進行。配售會與完成同時結束。

倘獨立股東並無於股東特別大會批准收購或完成因其他原因並未發生，則配售不會進行。

### 承配人

配售代理將向不少於六名承配人(專業及機構投資者)配售配售股份。就配售代理及董事所知，該等承配人及其最終實益擁有人並非本公司關連人士。預期緊隨完成後，概無任何承配人將成為本公司的主要股東。

### 配售股份

●股股份，約相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本的●%及因發行配售股份、代價股份[及轉換股份]而擴大的已發行股本的●%。

### 配售價

每股配售股份●港元，相當於收購協議所涉代價股份[及可轉換優先股]的發行價。有關配售價的其他詳情請參閱本節「[發行價/配售價]」一段。

配售價由本公司與配售代理經考慮緊接訂立配售協議前股份之收市價及收

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

購條款後公平磋商達成。董事認為配售條款及配售價乃基於當時市況按一般商業條款設定，公平合理，且配售符合本公司及股東的整體利益。

### 配售原因

完成後，配售可擴大本公司的股東基礎，有利維持上市規則規定的最低公眾持股量，並為擴大集團的未來營運及項目開發籌集額外資金。

### 所得款項用途

配售所得款項總額估計合共約為●百萬港元，本公司將自配售收取的所得款項淨額約為●港元。配售所得全部款項由本公司保留用於擴大集團的未來經營及項目發展。

*[附註：配售所得款項的具體用途詳情待確定所得款項金額後加入。]*

### 本公司於過去12個月的股權集資活動

除配售外，本公司於緊接最後實際可行日期前12個月並無進行任何股權集資活動。

### 代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份的資料

#### 代價股份、轉換股份及配售股份

代價股份及配售股份將以繳足形式發行，且在各方面與完成日期的已發行股份享有同地位。可轉換優先股轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同地位。

#### 申請上市

本公司已向上市委員會申請批准[代價股份、轉換股份及配售股份]上市及買賣。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

可轉換優先股[註：可轉換優先股的發行視乎將發行的配售股份數目而定。]

可轉換優先股的主要條款如下：

面值： 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為本公司股本中的新類別股份。

換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。

換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。

贖回： 本公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。

股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，猶如已轉換的情況下，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，可收取股份持有人享有同樣可收取之股息。

本公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或本公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派的資產及資金。

投票權： 可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人可於本公司股東大會投票的權利，惟股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

- 轉讓：可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)可由持有人不受限制轉讓。
- 地位：除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與本公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 調整：倘若及當股份合併或分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。
- 上市：本公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

### [發行價／配售價]

[代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的發行價為每股2.00港元／配售股份、代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的配售價為每股●港元，]較：

- (a) 每股股份於2013年9月17日(股份暫停交易以待刊發公告的日期)在聯交所的收市價4.00港元[高出／折讓]約●%；
- (b) 每股股份於最後交易日在聯交所的收市價3.50港元[高出／折讓]約●%；
- (c) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續五個交易日在聯交所的平均的收市價約3.29港元[高出／折讓]約●%；
- (d) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續十個交易日在聯交所的平均收市價約3.24港元[高出／折讓]約●%；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

- (e) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續三十個交易日在聯交所的平均收市價約2.96港元[高出/折讓]約●%；
- (f) 每股股份於最後實際可行日期在聯交所的收市價●港元[高出/折讓]約●%；及
- (g) 本公司於2013年6月30日的每股股份資產淨值[高出/折讓]約●%。

### 收購的理由及裨益

董事認為收購符合本公司及股東的整體利益，理由如下：

- (a) 擴大集團將成為中糧集團的境外上市平台，擁有其綜合體及其他商用物業**

完成後，本集團將收購商用物業組合，包括兩項綜合體項目、兩項商用物業項目、四項酒店項目、一項綜合旅遊項目及兩項擁有少數權益的項目。擴大集團物業組合中大部分物業位於北京、上海等中國一線城市以及成都、三亞、南昌及蘇州等二線城市以及香港的黃金地段。擴大集團將轉型為綜合體平台，主要專注於開發、經營、銷售、出租及管理綜合體以及購物中心、酒店、辦公樓及酒店式公寓等商用物業與休閒度假旅遊物業。

- (b) 擴大集團可利用與中糧集團的關係**

中糧集團是經國資委批准開發、投資及管理房地產項目的16家國有企業之一，自1990年代起在中國境內外從事物業開發、銷售及出租以及酒店管理業務。本集團可通過收購而借助目標集團經驗豐富的管理團隊提高核心競爭力。完成後，擴大集團可充分利用中糧集團的品牌名稱及網絡，建立及擴充自有網絡投資及開發中國房地產項目。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

### (c) 擴大集團將擁有強大實力為物業開發業務籌集資金

預期本公司獲得目標集團與綜合體及商用物業項目的強勁增長潛力，將有助擴大集團通過本公司獲得股權融資及債權融資，從而優化擴大集團的債務股權結構，提升盈利能力及有助進一步融資。此外，憑藉控股股東中糧集團的雄厚背景，董事認為擴大集團在以優惠條款獲得銀行及其他金融機構的融資方面會更具優勢。董事相信，擴大集團擁有強大實力為發展業務籌集資金，進而為股東創造價值。

[董事認為，各方經公平磋商後達成的收購協議條款乃按一般商業條款訂立，公平合理，符合本公司及股東的整體利益。]

[經考慮(其中包括)收購協議條款及條件、目標集團所持商用物業組合的質素及規模、2013年6月30日本公司[未經審核]綜合每股股份資產淨值[以及緊於訂立配售協議前的市況]後，董事認為[發行價/配售價]公平合理，符合本公司與股東的整體利益。[發行價/配售價][2.00港元]比2013年6月30日的[未經審核]每股資產淨值出現大幅溢價。董事亦認為最後交易日的股份成交價不能視作股份的真实價格，是由於股份當時交易價與本公司的相應業務經營或財務表現缺乏關聯，且相關時間內股價上漲或因預期COFCO Group可能注資所推高。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

收購及配售對本公司股權架構的影響[註：將在寄發通函前確認配售股份的實際數目，因此可於本通函內確認所發行的代價股份及可轉換優先股的確切數目。本節會在寄發通函前更新。]

於最後實際可行日期與緊隨收購及配售完成後本公司股權架構詳情載列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後 (附註1)			緊隨完成後及 假設可轉換優先股 已悉數轉換為 轉換股份 (僅供說明)(附註2)		假設2,320,268,000股 配售股份已悉數 配售予公眾股東 緊隨完成及配售後 (附註3)	
	所持 股份數目	佔全部 已發行股本 概約百分比	所持 股份數目	所持 可轉換 優先股數目	佔全部 已發行股本 概約百分比 (附註1)	所持 股份數目	佔全部 已發行股本 概約百分比	所持 股份數目	佔全部 已發行股本 概約百分比
	得茂	370,844,138	69.27%	493,545,360	6,960,798,778	75%	7,454,344,138	97.84%	7,454,344,138
公眾人士	164,515,120	30.73%	164,515,120	—	25%	164,515,120	2.16%	2,484,783,120	25%
總計	<u>535,359,258</u>	<u>100%</u>	<u>658,060,480</u>	<u>—</u>	<u>100%</u>	<u>7,618,859,258</u>	<u>100%</u>	<u>9,939,127,258</u>	<u>100%</u>

附註：

- 指本公司於完成時但並無發行任何配售股份的股權架構。持股百分比僅計及本公司於完成時發行的股份，不包括可轉換優先股。
- 指本公司於完成時但並無發行任何配售股份及假設向得茂發行的6,960,798,778股可轉換優先股已悉數轉換為轉換股份的股權架構，惟僅供說明之用，並非反映完成時本公司的實際股權架構，原因在於行使可轉換優先股所附的換股權須以本公司符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定為準則。
- 指本公司於完成時而2,320,268,000股配售股份已按最低配售價2.00港元悉數配售予公眾股東的股權架構。

## 收購及配售對本公司的財務影響

收購及配售對本公司的財務影響(包括對本公司盈利、資產及負債的影響)於本通函附錄五所載擴大集團未經審核備考財務資料說明。

由於本集團及目標集團已自2012年7月23日起受得茂共同控制，而得茂於完成時仍為本公司控股股東，故收購視作共同控制下的業務合併，並根據併購

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

基準入賬。在應用併購會計法時，考慮到香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」的規定，得茂於2012年7月23日完成收購本公司約73.53%已發行股本在本集團綜合財務報表反映為目標集團的反收購。

### 2012年7月本公司控制權變動

得茂於2012年7月根據Kompass International Limited、High Return Trading Limited及黃健華先生(作為賣方)與得茂(作為買方)於2012年7月16日訂立的購股協議及授予本公司當時股東的強制性要約，購買本公司當時全部已發行股本約73.5%。上述股份交易及強制性要約完成後，本公司的控制權有所改變，得茂成為本公司控股股東。截至最後實際可行日期，本公司由得茂擁有約69.27%股權。

### 本集團的資料

本公司於百慕達註冊成立，股份於聯交所主板上市。本公司是投資控股公司，而本集團主要從事物業投資業務。於最後實際可行日期，得茂直接持有本公司已發行股本約69.27%。

### 中糧置地及得茂的資料

中糧置地為於香港註冊成立的投資控股有限公司，是得茂的全資附屬公司。

得茂為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，是中糧香港的全資附屬公司。中糧香港由中糧集團全資擁有，為於香港註冊成立的投資控股有限公司，是本公司、中國食品有限公司(股份代號：00506)、中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)、中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)(均為聯交所主板上市公司)的主要股東。

中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團透過附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。

### 目標集團的資料

#### 目標集團之公司架構

所有目標公司為直接或間接持有中國及香港項目公司股權的投資控股公司，而該等中國及香港項目公司持有相關項目或物業，或為提供相關服務的公司。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

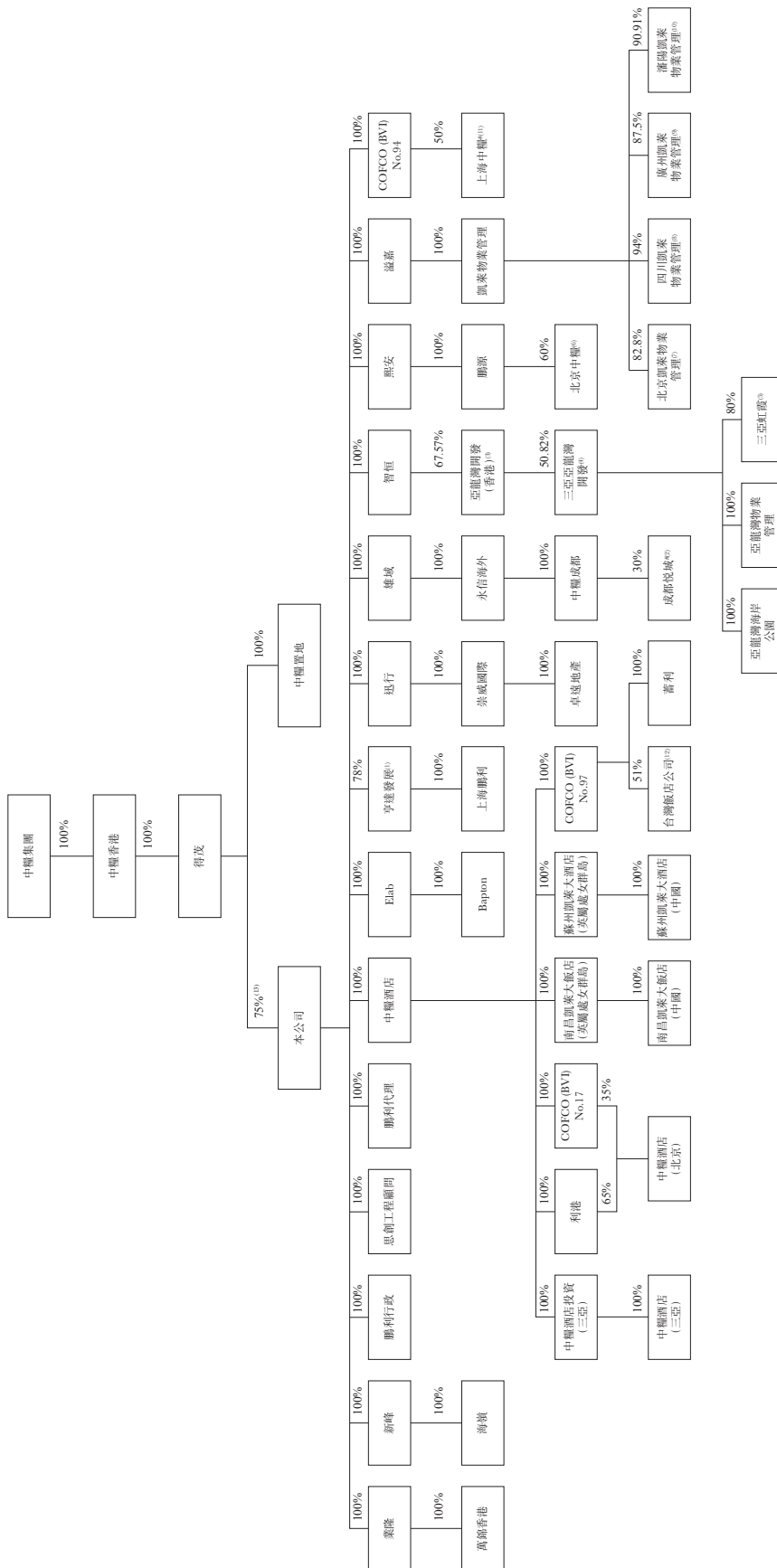
附註：

- (1) 亨達發展其餘22%權益由獨立第三方Grow Wealth Limited持有；
- (2) 成都悅城其餘70%權益由中糧地產附屬公司中糧地產成都有限公司持有；
- (3) 亞龍灣開發(香港)其餘32.43%權益由獨立第三方Woo + Woo Investments Limited持有；
- (4) 三亞亞龍灣開發其餘49.18%權益由中谷集團三亞貿易有限公司與明誠投資諮詢有限公司(均為中糧集團附屬公司)及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別持有4.90%、1.27%及43.01%；
- (5) 三亞虹霞其餘20%權益由中糧集團全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司持有；
- (6) 三亞天恩餘下51%權益由COFCO Group的附屬公司中谷集團三亞貿易有限公司持有。2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。此後，三亞天恩不再為目標集團成員公司；
- (7) 北京中糧其餘40%權益由中糧置業持有；
- (8) 北京凱萊物業管理其餘17.2%權益由獨立第三方北京凱達景晟經貿發展有限公司持有；
- (9) 四川凱萊物業管理其餘6%權益由中糧集團附屬公司成都凱萊物業發展有限公司持有；
- (10) 廣州凱萊物業管理其餘12.5%權益由獨立第三方廣州鵬凱物業管理有限公司持有；
- (11) 瀋陽凱萊物業管理其餘9.09%權益由中糧置地全資附屬公司瀋陽開發持有；
- (12) 上海中糧其餘50%權益由中糧置業持有；及
- (13) 台灣飯店公司其餘49%權益由中糧集團持有。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

董事會函件

緊隨完成後擴大集團的公司架構(包含其持有少數權益的聯營公司)



# 指目標集團持有少數權益的聯營公司



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

附註：

- (1) 亨達發展其餘22%權益由獨立第三方Grow Wealth Limited持有；
- (2) 成都悅城其餘70%權益由中糧地產附屬公司中糧地產成都有限公司持有；
- (3) 亞龍灣開發(香港)其餘32.43%權益由獨立第三方Woo + Woo Investments Limited持有；
- (4) 三亞亞龍灣開發其餘49.18%權益由中谷集團三亞貿易有限公司與明誠投資諮詢有限公司(均為中糧集團附屬公司)及屬獨立第三方的若干其他公司和個人股東分別持有4.90%、1.27%及43.01%；
- (5) 三亞虹霞其餘20%權益由中糧集團全資附屬公司中糧海南投資發展有限公司持有；
- (6) 北京中糧其餘40%權益由中糧置業持有；
- (7) 北京凱萊物業管理其餘17.2%權益由獨立第三方北京凱達景晟經貿發展有限公司持有；
- (8) 四川凱萊物業管理其餘6%權益由中糧集團附屬公司成都凱萊物業發展有限公司持有；
- (9) 廣州凱萊物業管理其餘12.5%權益由獨立第三方廣州鵬凱物業管理有限公司持有；
- (10) 瀋陽凱萊物業管理其餘9.09%權益由中糧置地全資附屬公司瀋陽開發持有；
- (11) 上海中糧其餘50%權益由中糧置業持有；
- (12) 台灣飯店公司其餘49%權益由中糧集團持有；及
- [(13) 本圖所列得茂之股權百分比指得茂所持股份數目(不計及任何可轉換優先股或轉換股份)佔緊隨完成後已發行股份總數的百分比。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

### 目標集團之業務

目標集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。於2013年9月30日，目標集團在中國六個主要城市及香港有12個物業項目(包括目標集團持有少數權益的項目)。有關目標集團的業務及所經營物業項目的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

### 認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目

獲保留大悅城項目以「大悅城」品牌開發，可歸類為綜合體項目，符合擴大集團的商業定位。然而，向本公司轉讓天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城及煙台大悅城須經中國證監會及中國其他主管部門特別批准，相關程序需時長亦難以預測，加上瀋陽大悅城翻修前景尚不明朗，因此獲保留大悅城項目不列入收購之內而於完成後由COFCO Group保留。

雖然目標集團目前不持有獲保留大悅城項目的任何權益，但中糧集團已授予本公司認購期權，可收購獲保留大悅城項目或收購持有獲保留大悅城項目的相關公司。認購期權的期限自完成日期起為期八年。行使認購期權須遵守中國及其他司法權區相關法律法規、徵得中國主管部門批准、相關股東同意及／或獲得第三方豁免(如有規定)，且本公司須遵守上市規則(包括公佈及／或獨立股東批准規定)。尤其是，本公司行使認購期權收購瀋陽大悅城不得抵觸中糧地產優先購買權，且行使認購期權收購煙台大悅城會涉及獨立海外投資基金的隨售權。此外，倘行使北京弘泰基業房地產有限公司(持有北京朝陽大悅城)權益的認購期權時本公司已不再由中糧集團擁有一半以上權益，且按照北京弘泰基業房地產有限公司組織章程細則成為中糧集團的獨立第三方，則有關行使亦不得抵觸北京弘泰基業房地產有限公司少數權益股東的優先購買權。有關詳情請參閱「與控股股東的關係—降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」一節。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

有關獲保留大悅城項目及認購期權的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一節。

### 目標集團財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年與截至2013年6月30日止六個月，目標集團的合併收益分別約為人民幣3,459.1百萬元、人民幣2,285.7百萬元、人民幣4,429.9百萬元及人民幣1613.8百萬元。於2013年6月30日，目標集團的合併資產淨值(包括非控股權益應佔資產淨值)約為人民幣11,536.3百萬元。目標公司乃由中糧置地或COFCO Group其他成員公司註冊成立。

有關目標集團的其他財務資料，請參閱本通函「目標集團財務資料」及本通函附錄三「目標集團會計師報告」章節。

### 有關收購及擴大集團的風險

有關收購、擴大集團業務、中國及香港物業開發的商業、法律及監管環境與中國及香港整體經濟、法律及政治形勢的風險載於本通函「風險因素」一節。

### 收購所涉及的上市規則

由於收購的適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購屬於本公司之非常重大收購事項。得茂因身為本公司控股股東而成為本公司之關連人士，而中糧置地是得茂的全資附屬公司，因此，收購根據上市規則第14A章亦是本公司之關連交易，須遵守獨立股東於股東特別大會批准之規定。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於本公司一項非常重大收購事項，同時涉及於得茂取得本公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購本公司。因此，根據上市規則第14.54條，本公司將視為新上市申請人，故收購亦須待上市委員會批准本公司之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定，尤其是上市規則第8及9章之規定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

### 建議授出特定授權

根據收購協議，本公司將向得茂發行●股代價股份[及●股可轉換優先股(可轉換為●股轉換股份)]以結清代價。本公司亦將根據配售向專業及機構投資者發行●股配售股份。代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份將根據獨立股東擬於股東特別大會授出的特定授權配發及發行。

### 不獲豁免持續關連交易

按●所作之公佈，本公司與COFCO Group訂立關連交易協議，並將於完成後與其進行不獲豁免持續關連交易。根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易須經獨立股東於股東特別大會批准方可作實。本公司將於股東特別大會提呈決議案，徵求獨立股東批准不獲豁免持續關連交易及年度上限。有關不獲豁免持續關連交易的其他資料，請參閱本通函「持續關連交易」一節。

### 建議更改本公司名稱

本公司建議於完成後將本公司的英文名稱「The Hong Kong Parkview Group Limited」改為「COFCO Land Holdings Limited」，並採用和登記中文名稱「中糧置地控股有限公司」作為第二名稱，並停止使用目前作識別用途的中文名稱「僑福建設企業機構」，惟須經股東於股東特別大會批准方可作實。

### 建議增加法定股本[及設立可轉換優先股]

於最後實際可行日期，本公司的法定股本為850,000,000港元，分為8,500,000,000股每股面值0.10港元之股份，其中535,359,258股股份已發行。董事建議[(i)設立新類別股份即可轉換優先股；]及(ii)增加本公司法定股本至●港元，分為●股每股面值0.10港元之股份[及●股每股面值0.10港元之可轉換優先股]。

### 財務顧問、獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

香港上海滙豐銀行有限公司已獲委任為本公司進行收購的財務顧問，HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited已獲委任為本公司新上市申請之獨家保薦人。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

獨立董事委員會已成立，成員包括全體獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章，太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)，就收購及不獲豁免持續關連交易相關事宜向獨立股東提供建議。

取得獨立董事委員會批准後，本公司已根據上市規則委任新百利有限公司為獨立財務顧問，就收購及不獲豁免持續關連交易相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

### 責任聲明

[本通函乃遵照上市規則規定而提供有關本公司的資料。董事就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實，致使本通函所載任何內容有所誤導。]

### 股東特別大會

本公司謹訂於2013年●月●日(星期●)[上/下午]●假座香港●舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(a)收購；(b)不獲豁免持續關連交易；(c)建議更改本公司名稱；(d)建議增加本公司法定股本[及設立可轉換優先股]及(e)建議授出特定授權。大會通告載於本通函第●至●頁。

隨函附上股東特別大會使用的代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務必請按照隨附代表委任表格印列之指示填妥代表委任表格並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記處卓佳廣進有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，代表委任文據視作已撤銷。

為釐定可出席股東特別大會並於會上投票的股東名單，本公司將於2013年●月●日(星期●)[上/下午]●至2013年●月●日(星期●)[上/下午]●(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。於2013年●月●日(星期●)下午●名列本公司股東登記冊的股東可出席股東特別大會並於會上投票。為使股東合資格出席股東特別大會並投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2013年●月

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

●日(星期●)下午●提交本公司之香港股份過戶登記處[卓佳廣進有限公司](地址為[香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓])登記。

### 於股東特別大會及董事會會議上投票

得茂、中糧置地及彼等各自的聯繫人須就股東特別大會所提呈之批准收購、特定授權及不獲豁免持續關連交易之相關決議案放棄投票。

所有股東均可就批准股東特別大會所提呈更改本公司名稱、增加法定股本[及設立可轉換優先股]之相關決議案投票。

於股東特別大會上決議案將以投票方式表決。

概無董事根據細則或上市規則視為擁有收購[或不獲豁免持續關連交易]的重大權益，因此概無董事須就董事會會議提呈之批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案放棄投票。

### 建議[註：獨立董事委員會的建議將會於考慮獨立財務顧問的建議後更新]

[經考慮收購協議及關連交易協議之條款及條件並考慮獨立財務顧問之意見，獨立董事委員會認為，收購及不獲豁免持續關連交易[屬／並不]公平合理，[符合／不符合]本公司及股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票[贊成／反對]將於股東特別大會所提呈批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案。董事建議股東投票[贊成／反對]擬於股東特別大會提呈批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案及其他決議案。]

載有獨立董事委員會致獨立股東之建議之獨立董事委員會函件全文載於本通函第●至●頁。獨立財務顧問函件全文載有其就收購及不獲豁免持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議以及達致建議所考慮之主要因素及原因，載於本通函第●至●頁。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 董事會函件

### 其他資料

務請細閱本通函其他章節及附錄，當中載有本集團、目標集團及擴大集團之更多資料以及根據上市規則須予披露之其他資料。

### 警告

收購須待包括獨立股東批准等多項條件達成後方可完成，而該等條件未必能達成。配售根據其條款須待完成後方可進行。

本公司股東及有意投資者買賣或擬買賣股份或本公司其他證券(如有)時務須審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
僑福建設企業機構  
主席  
馬建平  
謹啟

2013年●月●日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就收購致獨立股東的函件，以供載入本通函。

[註：獨立董事委員會的建議將會於考慮獨立財務顧問的建議後更新]



## THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

### 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

敬啟者：

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請之反收購
- (3) 建議更改本公司名稱
- (4) 建議增加法定股本
- (5) 建議授出特定授權
- 及
- (6) 持續關連交易

吾等謹此提述本公司於●刊發的通函(「通函」)，本函屬其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞語在本函件中具相同涵義。

獨立董事委員會已成立，就收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)向閣下提供意見。有關詳情載於本通函「董事會函件」及「持續關連交易」章節。新百利有限公司已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有推薦建議及達致推薦建議時所考慮之主要因素的獨立財務顧問意見函全文，載於本通函第●至●頁。

經考慮收購協議及關連交易協議的條款及條件與獨立財務顧問意見函所述意見和推薦建議後，吾等認為收購及不獲豁免持續關連交易(包括各相關協議

\* 僅供參考



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

獨立董事委員會函件

及年度上限)[乃／不]符合本公司及其股東之整體利益，且[按／並非按]一般商業條款訂立，對本公司及獨立股東[屬／並不]公平合理。

基於上文所述，吾等建議獨立股東投票[贊成／反對]將於股東特別大會提呈批准收購及不獲豁免持續關連交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

僑福建設企業機構

獨立董事委員會

獨立非執行董事

劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)

林建明先生

胡國祥先生(榮譽勳章)

謹啟

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件



新百利有限公司  
香港  
中環皇后大道中29號  
華人行20樓

敬啟者：

### (1) 非常重大收購及關連交易 及 (2) 不獲豁免持續關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，以就收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)之詳情載於 貴公司致股東日期為2013年●月●日之通函(「通函」)，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙在本函件具有相同涵義。

2013年9月23日， 貴公司(買方)、中糧置地(賣方)及得茂(中糧置地的控股公司，為擔保方)訂立收購協議，按照收購協議， 貴公司同意有條件收購，而中糧置地同意有條件出售銷售股份(即中糧置地所持目標公司股權)及股東貸款(即緊接完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的所有未償還貸款)。得茂已向 貴公司承諾敦促中糧置地履行收購協議所涉責任。

完成後， 貴公司將收購中糧置地所持擁有商用物業組合之目標公司的股權，有關物業組合包括成都及北京的兩個綜合體項目、香港及上海的兩個商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海和成都兩項擁有少數權益項目。獨立股東謹請留意，有關目標集團及其商用物業組合的詳情請參閱本通函董事會函件「目標集團的資料」一段及本通函「目標集團的業務」一節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

由於收購的適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購屬於 貴公司之非常重大收購事項。得茂因身為 貴公司控股股東而成為 貴公司之關連人士，而中糧置地為得茂的全資附屬公司，因此收購根據上市規則第14A章亦為 貴公司之關連交易，須遵守獨立股東於股東特別大會批准之規定。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購屬於 貴公司一項非常重大收購事項及同時涉及於得茂取得 貴公司控制權後24個月內收購得茂全資附屬公司中糧置地的資產，收購屬於反收購 貴公司。因此，根據上市規則第14.54條， 貴公司將被視為新上市申請人，故收購亦須待上市委員會批准 貴公司之新上市申請後方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定，尤其是上市規則第8及9章之規定。

完成時，擴大集團成員公司與COFCO Group成員公司以及彼等各自聯營公司的任何交易將屬於 貴公司的關連交易或持續關連交易。此外，由於各財政年度之年度上限的一個或以上適用百分比率超過5%，因此不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

得茂、中糧置地及彼等各自的聯繫人將放棄就有關於股東特別大會將提呈以批准收購、特定授權及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)之決議案的投票。

已成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事，即劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章))，以就收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)條款是否符合正常商業條款、是否於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，及對獨立股東是否公平合理且符合 貴公司與股東的整體利益如何投票向獨立股東提供意見及推薦建議。吾等(新百利有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、中糧置地或彼等各自之主要股東或聯繫人概無聯繫，因此，吾等視作符合資格就收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)條款提供

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

獨立意見及推薦建議。除就此委聘應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排以使吾等將自 貴公司、中糧置地、得茂及彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用或得益。

達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)收購協議、持續關連交易、 貴公司截至2012年4月1日至2012年12月31日止九個月的年報(「**2012/2012年報**」)、 貴公司截至2011年(「**2011/2010年報**」)及2012年(「**2012/2011年報**」)3月31日止年度的年報、 貴公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告(「**2013中期報告**」)以及通函所載資料。

此外，吾等倚賴 貴集團董事及管理層所提供之資料及事實以及所作之聲明、陳述及意見，並已假設吾等獲提供之資料及事實以及向吾等所作之聲明、陳述及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且於本通函刊發日期仍屬真實、準確及完整。吾等並無理由懷疑所倚賴並達成吾等意見之任何相關資料、事實、聲明、陳述及意見為不實、不確或存在誤導，亦無發現有任何重大遺漏導致吾等所獲提供資料或事實或向吾等作出的任何聲明、陳述或意見為不實、不確或存在誤導。吾等已假設 貴集團董事及管理層所提供或作出有關 貴集團的所有相關資料、事實、聲明、陳述或意見乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等已倚賴有關資料、事實、聲明、陳述及意見，認為吾等接獲之資料足以讓吾等達致本函件所載意見及推薦建議。然而，吾等並無獨立調查 貴集團或目標集團任何成員公司之任何業務、財務狀況、事務及未來前景。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等已考慮以下主要因素及理由以達致吾等意見及推薦建議：

#### (I) 收購

##### 1. 有關 貴集團之資料

貴公司於百慕達註冊成立，股份於聯交所主板上市。 貴公司是投資控股公司，而 貴集團主要從事物業投資業務。股份已於1973年3月6日在聯交所主板上市。2012年7月，得茂完成就 貴公司約73.5%的全部已發行股本的收購，繼而成為控股股東。其後，得茂根據收購守則而作出的強制無條件現金要約於2012年8月結束，自此，董事會的多項變動生效。於最後實際可行日期，得茂直接持有 貴公司全部已發行股本約[69.27]%。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至2013年6月30日止六個月、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月期間與截至2012年及2011年3月31日止年度的財務業績概要。 貴集團財務資料詳情載於通函附錄[四]。

	截至			
	截至 2013年 6月30日 止六個月 <sup>(附註)</sup> (未經審核) 千港元	4月1日至 2012年 12月31日 止九個月 <sup>(附註)</sup> (經審核) 千港元	截至 2012年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元	截至 2011年 3月31日 止年度 (經審核) 千港元
收益	4,590.6	5,355.7	—	1,238.3
除稅前溢利	848.3	5,924.4	22,629.8	41,774.9
所得稅	—	—	(209.0)	—
期間／年度來自己 終止經營業務之 虧損	—	(44.5)	(504.8)	—
期間／年度股東應佔 之溢利	848.3	5,879.9	21,916.0	41,774.9

附註：貴公司已於2013年初將財政年度年結日更改為12月31日，以與COFCO Group財政年度年結日保持一致。

截至2011年3月31日止年度， 貴集團進行重組，擺脫長期虧損的局面，投資[南京丁山花園大酒店]及收購香港中環環球大廈11樓的投資物業（「僑福租賃物業」）。重組於2011年1月完成。按2011/2010年報所披露， 貴集團截至2011年12月31日止年度的收益約1.2百萬港元，為管理費收入。年內， 貴公司錄得 貴集團所持僑福租賃物業公允價值增益約30百萬港元及錄得共同控制實體註銷登記的收益，惟部分被行政開支及就應收聯營公司款項確認之減值虧損所抵銷。截至2011年3月31日止年度， 貴集團錄得股東應佔溢利約41.8百萬港元。

按2012/2011年報所披露，由於整個財政年度期間僑福租賃物業並未租出，而與 貴集團唯一客戶所訂管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，故截至2012年3月31日止年度並無收益。然而，截至2012年3月31日止年度， 貴集團錄得股東應佔溢利約21.9百萬港元，該等溢利主要來源於僑福租賃物業公允價值增益約39.9百萬港元，惟該等公允價值增益被以下各項所抵銷：(i)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

主要與2010年下半年重組產生的非經常性法律及專業費用相關的若干行政開支約4.8百萬港元；及(ii)融資成本(實際年利率為5%)約12.0百萬港元，與應付多間關連公司款項的估算利息開支及應付一間關連公司的遞延代價相關。

按2012/2012年報所披露，2012年4月1日至2012年12月31日止九個月期間，貴集團管理層與獨立租戶就租賃僑福租賃物業訂立租約，自2012年6月1日起首個租期為三年，年組約9.2百萬港元。截至2012年4月1日至2012年12月31日止九個月期間，貴集團出租僑福租賃物業錄得收益約5.4百萬港元，錄得股東應佔溢利總額約5.9百萬港元，較截至2012年3月31日止年度約21.9百萬港元下降約73.2%，主要是由於僑福租賃物業公允價值增益／虧損波動所致。

按2013年中期報告所披露，截至2013年6月30日止六個月，貴集團通過持續出租僑福租賃物業錄得收益約4.6百萬港元。同期，貴集團錄得股東應佔溢利總額約0.8百萬港元。期內並無錄得僑福租賃物業公允價值增益，租金收入約4.6百萬港元大部分被約0.8百萬港元的行政開支及約3.0百萬港元的融資成本所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

以下為 貴集團於2013年6月30日、2012年12月31日與2011年及2012年3月31日的財務狀況概要，詳情載於通函附錄[四]。

	<b>2013年</b> <b>6月30日</b> (未經審核) 千港元	<b>2012年</b> <b>12月31日</b> (經審核) 千港元	<b>2012年</b> <b>3月31日</b> (經審核) 千港元	<b>2011年</b> <b>3月31日</b> (經審核) 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	—	—	—	366.3
投資物業	409,000.0	409,000.0	400,000.0	360,000.0
可供出售投資	—	—	—	2,236.3
	<u>409,000.0</u>	<u>409,000.0</u>	<u>400,000.0</u>	<u>362,602.6</u>
<b>流動資產</b>				
銀行結餘、存款及現金	267.0	1,031.7	188,482.3	1,715.3
持作買賣投資	—	—	85.2	375.0
租金擔保	—	—	—	1,206.2
其他應收款項及 預付款項	810.2	537.8	239.9	203.6
	<u>1,077.2</u>	<u>1,569.5</u>	<u>188,807.4</u>	<u>3,500.1</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及 應計費用	866.3	2,207.0	2,223.2	1,118.6
其他金融負債	533.6	—	—	—
應付關連公司款項	—	—	64,172.6	—
有抵押銀行貸款	—	—	186,333.3	—
應付關連公司 遞延代價	—	—	148,906.1	—
	<u>1,399.9</u>	<u>2,207.0</u>	<u>401,635.2</u>	<u>1,118.6</u>
<b>流動資產／(負債)淨額</b>	<u>(322.7)</u>	<u>(637.5)</u>	<u>(212,827.8)</u>	<u>2,381.5</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

	2013年 6月30日 (未經審核) 千港元	2012年 12月31日 (經審核) 千港元	2012年 3月31日 (經審核) 千港元	2011年 3月31日 (經審核) 千港元
<b>非流動負債</b>				
應付關連公司款項	—	—	—	58,935.5
應付關連公司 遞延代價	—	—	—	141,703.2
已收租金按金	2,810.5	2,810.5	—	—
遞延稅項負債	209.0	209.0	209.0	—
有抵押銀行貸款	212,500.0	212,500.0	—	—
其他金融負債	—	867.5	—	—
	<u>215,519.5</u>	<u>216,387.0</u>	<u>209.0</u>	<u>200,638.7</u>
<b>股東應佔權益總額</b>	<u>193,157.8</u>	<u>191,975.5</u>	<u>186,963.2</u>	<u>164,345.4</u>
<b>每股資產淨值</b>				
(「資產淨值」)	<u>0.36</u>	<u>0.36</u>	<u>0.35</u>	<u>0.31</u>

如上文所示，僑福租賃物業為 貴集團的唯一資產(現金及其他應收款項與預付款項除外)，以2013年6月30日的公允價值約409.0百萬港元入賬。 貴集團的負債主要包括租金按金約2.8百萬港元及有抵押銀行貸款約212.5百萬港元。該貸款以僑福租賃物業及 貴公司一間全資附屬公司(亦為僑福租賃物業的控股公司)的所有已發行普通股股本為抵押。有抵押銀行貸款年利率為香港銀行同業拆借利率另加2.25%，於2015年5月7日到期。2013年6月30日股東應佔未經審核權益總額約為193.2百萬港元，按2013年6月30日已發行股份總數535,359,258股計算，每股約為0.36港元。2013年6月30日、2012年12月31日及2012年3月31日， 貴集團的流動負債淨額分別約為0.3百萬港元、0.6百萬港元及212.8百萬港元，而2011年3月31日， 貴集團有約2.4百萬港元的流動資產淨值。然而，在計及 貴集團持續經營所得估計現金流後，董事認為 貴集團有充足的營運資金滿足現時及未來持續經營所需。

按 貴公司日期為2012年11月14日的公告及2013年中期報告所示，2012年7月控制權變動 貴公司成為中糧集團的上市附屬公司後，董事會定期審



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

閱 貴集團之營運、財務狀況及業務活動，為 貴集團制定合適之業務策略，並將不時物色其他業務機會。

簡言之，貴集團的業務以僑福租賃物業的物業投資業務為中心，盈利能力的主要動力為租賃單項物業的固定租金及僑福租賃物業不時重估後的潛在公允價值變動。鑑於 貴集團的業務規模及行政開支與融資成本額度，貴集團的業務受到一定程度的局限。雖然完成後收購導致獨立股東權益遭重大攤薄，但不失為快速突破局限的方式，且會大大擴大 貴集團的業務規模。]有關收購益處的詳情請參閱本函件下文「[5.]收購的理由及益處」一節。

### 2. 有關COFCO Group之資料(包括得茂、中糧香港及中糧置地)

中糧集團為中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團透過附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理、提供物流及金融服務。中糧集團為COFCO Group最終母公司，透過其直接全資附屬公司中糧香港，而中糧香港再透過其全資附屬公司得茂於2012年7月收購 貴公司控股權益。截至最後實際可行日期，中糧集團透過中糧香港及得茂間接持有 貴公司已發行股本總額約[69.27]%。除持有 貴公司權益外，中糧集團亦透過中糧香港為中國食品有限公司(股份代號：00506)、中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)、中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)(均為聯交所主板上市公司)的主要股東。

得茂為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，是中糧香港的全資附屬公司。得茂為收購的擔保人。

中糧香港由中糧集團全資擁有，為於香港註冊成立的投資控股有限公司。

中糧置地為於香港註冊成立的投資控股有限公司，是得茂的全資附屬公司。中糧置地為收購的賣方。

## 獨立財務顧問函件

### 3. 目標集團的資料

#### (a) 目標集團之業務

##### (i) 概覽

目標集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。於2013年9月30日，目標集團在中國六個主要城市及香港有12項物業項目(包括目標集團擁有少數權益的項目)，應佔總建築面積約972,690平方米，目標集團應佔市值合計(根據●對2013年9月30日物業項目各自的狀況估值)約人民幣187億元。

作為經國資委批准可開發、投資及管理房地產項目的16家國有企業之一，中糧集團擁有及開發多類物業項目，包括大型多棟式商業及辦公物業、豪華住宅及度假村與酒店，主推旗艦品牌「中糧」及「大悅城」。完成後，擴大集團會成為中糧集團的境外上市平台，專注於開發、經營、銷售、出租及管理上述綜合體和商用物業。

##### (ii) 物業項目

於2013年9月30日，目標集團物業組合的12項物業項目包括目標集團擁有少數權益的項目，位於中國的北京、上海、三亞、南昌、成都及蘇州和香港。該等物業項目中，2項為綜合體(即將以「大悅城」品牌開發及推廣的成都大悅城及正以「中糧」品牌經營及推廣的北京中糧廣場)。

除兩項綜合體項目外，於2013年9月30日，目標集團有2項商用物業項目、4項酒店項目、1項綜合旅遊項目及其他3項擁有少數權益的項目。屬綜合旅遊項目一部分的若干酒店及目標集團的其他酒店項目與Waldorf Astoria、W酒店及美高梅等知名豪華酒店品牌合作或以「凱萊」品牌發展及推廣。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

獨立財務顧問函件

下表載列目標集團截至2013年9月30日所持有的物業項目與用途、建築面積及發展現狀有關的資料：

項目	用途/ 規劃用途	現狀	總建築面積/估計總建築面積 (平方米)				估計可出售總建築面積 (平方米)				實際/預期 竣工日期	預售開始 日期	土地批租權 剩餘年期 (年)	完工百分比 (%)	目標集團 應佔權益 (%)	估值報告 編號
			持作出售	持作經營	持作投資	持作佔用	估計可出租 總面積 (平方米) (附註1)	已售	已預售	仍未建						
<b>綜合項目</b>																
成都大悅城	辦公及零售	持作未來開發	36,270 (附註2)	—	278,290 (附註2)	—	—	66,536	—	95,200 (附註2)	0	0	34,500 (附註3)	0	100	25
北京中糧廣場	辦公及零售	已竣工	—	—	118,652	—	22,555	—	107,433	3,226	0	0	31	100	60	9
<b>商務物業項目</b>																
聯利中心	辦公及零售	已竣工	—	—	20,003	—	1,155	—	15,738	不適用	不適用	不適用	不適用	100	100	12
海峯壹號及 上海聯利輝盛閣公寓	酒店式公寓 及住宅	已竣工	49,854	—	49,212 (附註3)	—	24,316	—	48,465	29,398	12,131	6,874	56	100	78	10及13
<b>酒店項目</b>																
北京華爾道夫酒店	酒店	在建中	—	44,180	—	—	6,149	—	不適用	不適用	不適用	不適用	34至54	95	51	22
北京長安街W酒店	酒店	在建中	—	62,805	—	—	6,746	—	不適用	不適用	不適用	不適用	34至44	50	100	23
青島麗萊大飯店	酒店	已竣工	—	37,329	—	—	4,050	—	不適用	不適用	不適用	不適用	33	100	100	6
蘇州凱萊酒店	酒店	已竣工	—	26,255	—	—	8,001	—	不適用	不適用	不適用	不適用	31	100	100	5
<b>綜合旅遊項目</b>																
亞細亞靖吉度假酒店	酒店	已竣工	—	90,869	—	—	204,032	—	不適用	不適用	不適用	不適用	43	100	34	2
三亞美高梅金殿酒店	酒店	已竣工	—	108,332	—	—	108,667	—	不適用	不適用	不適用	不適用	49	100	100	1
三亞凱萊仙人掌度假酒店	酒店	已竣工	—	38,500	—	—	90,012	—	不適用	不適用	不適用	不適用	29至32	100	34	4
龍溪29號	商務公寓	已竣工	27,146	—	—	—	123,926	—	不適用	10,992	5,472	10,683	43	100	27	17

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

總建築面積/估計總建築面積  
(平方米)

估計可出售總建築面積  
(平方米)

項目	用途/ 規劃用途	現狀	總建築面積/估計總建築面積 (平方米)				估計可出售總建築面積 (平方米)				實際/預期 竣工日期	預售開始 日期	土地批租權 剩餘年期 (年)	完工百分比 (%)	目標集團 應佔權益 (%)	估值報告 編號
			持作出售	持作經營	持作存放	持作佔用	估計可出租 總面積 (平方米) (附註1)	已售	已預售	仍未售						
公主路三期(附註4)	高級公寓	已竣工	198,075	—	—	—	2,380	10,672	65,118	2010年	2010年	32	100	27	15及16	
三亞亞龍灣國慶豐中心 綜合體(附註5及7)	高級公寓及 展覽中心	持作未來開發	224,382	89,700 (附註6)	—	—	—	—	—	2010年 2014年 第一季度	2011年 2015年 第四季度	40至50	0	27	28	
亞龍灣山海世界 (附註5及7)	綠遊	持作未來開發	396,709	26,197 (附註5及6)	—	—	—	—	—	2013年 第四季度	2015年 第三季度	29至49	0	34	27	
月川大廈(附註8)	自用	已竣工	698	—	2,445	—	不適用	不適用	不適用	1993年 2010年	1993年	29	100	34	7	
行政中心(附註9)	自用	已竣工	35,050	—	33,392 (附註3)	—	不適用	不適用	不適用	2010年	2013年	46	100	34	21	
<b>其他擁有少數權益的項目</b>																
上海中樞大廈	辦公	已竣工	3,285	—	20,606	—	17,848	不適用	不適用	1996年	2001年	33	100	50	11	
三亞亞龍灣柏麗曼 度假酒店(附註10)	酒店	已竣工	88,739	35,763 (附註3)	—	—	不適用	不適用	不適用	2006年	2008年	35	100	17	3	
成都祥雲國際	住宅	一、二期已竣工	65,075	—	—	—	不適用	162,670	28,246	2010年	2010年 一期於2011年 竣工；二期於 2012年竣工	36至66	100	30	14	
三期在建中		三期在建中	23,757	—	—	—	不適用	不適用	15,415	2013年	2014年 第四季度	36至66	12.5	30	24	

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 估計可出租總面積不包括停車位，其中若干為目標集團主要保留作自用的人防物業。
- (2) 成都大悅城的估計總建築面積、可出租總面積及可出售總建築面積為該項目一期的相關建築面積。因目標集團正在申請相關中國政府部門批准二期待建樓宇的最大高度，故截至最後實際可行日期尚未估計或規劃該項目二期的建設期限。
- (3) 該等項目總建築面積不包括若干人防物業的建築面積，詳情載於通函附錄六A「目標集團物業估值」一節。
- (4) 公主郡三期總建築面積及估計可出售總建築面積預售部分包括目標集團於2013年9月30日持公主郡二期兩套公寓的總建築面積及估計可出售總建築面積預售部分約709平方米。
- (5) 該等項目的名稱及規劃用途基於目標集團現有的項目規劃及現時的計劃釐定，因此在開發過程中或會更改。
- (6) 截至最後實際可行日期並無有關按項目類型分配總建築面積的估計或計劃。
- (7) 截至最後實際可行日期並無有關該等項目可出租總面積及可出售總建築面積的估計或計劃。
- (8) 截至2013年9月30日，月川大廈部分租該等項目三亞天恩，供三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店用作員工宿舍。
- (9) 截至2013年9月30日，行政中心部分已租出。
- (10) 2013年10月，三亞亞龍灣開發(目標集團成員公司)將所持三亞天恩(目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益轉讓予獨立第三方。
- (11) 鑑於截至最後實際可行日期並無按項目類別分配該等項目總建築面積的預測或計劃，故三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體及亞龍灣山海世界的總建築面積未計入項目類別小計，但已計入目標集團整個物業組合之總建築面積。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

北京中糧廣場、鵬利中心與上海中糧大廈每平方米月租收入及上海鵬利輝盛閣公寓平均每晚房價如下：

	截至 2010年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2013年 6月30日 止六個月 (人民幣元)
北京中糧廣場				
一 辦公區	144	151	164	228
(每平方米)				
一 零售區	134	130	140	126
(每平方米)				
鵬利中心	276	275	324	343
(每平方米)				
上海中糧大廈	65	66	68	71
(每平方米)				
上海鵬利輝盛閣 公寓(每晚)	1,671	1,727	1,784	1,859

目標集團所持有及經營之酒店項目的平均房價如下：

	截至 2010年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2011年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2012年 12月31日 止年度 (人民幣元)	截至 2013年 6月30日 止六個月 (人民幣元)
南昌凱萊大飯店	414	400	417	408
蘇州凱萊酒店	292	282	285	286
亞龍灣瑞吉 度假酒店	不適用	不適用	2,276	2,585
三亞美高梅金殿 酒店	不適用	1,073 (附註)	1,359	1,677
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	510	503	556	593
三亞亞龍灣鉑爾曼 度假酒店	1,434	1,442	1,427	1,692

附註：該金額指三亞美高梅金殿酒店2011年12月1日至2011年12月31日左右試業期間的平均房價。

## 獨立財務顧問函件

目標集團所持物業項目詳情載於通函「目標集團的業務」一節。

● 採用貼現現金流量法釐定酒店物業的估值時對物業的收入及開支與市場前景設定多項假設，亦考慮(其中包括)截至2013年6月30日止六個月酒店平均每客房收入及平均出租率的以往趨勢。另一方面，● 採用收入資本化法釐定辦公樓、服務式公寓及綜合商用物業的估值時，已計及(其中包括)該等投資物業截至2013年6月30日止六個月每平方米平均租金收入及平均出租率，但釐定目標物業各單位的市場租金與市場收益時已作出調整。估值討論詳情載於下文「6. 目標集團所持物業之估值」一節。

### (iii) 項目管理

於最後實際可行日期，目標集團從事綜合體與商用物業(例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業)的開發、經營、銷售、出租及管理。雖然目標集團開發的物業種類不少，但目標集團的項目管理採取標準的管理及申報架構。除有關目標地盤及潛在項目的市場研究、土地收購業務及項目融資由目標集團的中央管理層進行外，目標集團一般將項目開發(主要為土地開發)及物業管理業務交由項目公司負責，即由目標集團的中國附屬公司負責項目的日常營運。

### (iv) 土地一級開發

除擁有、開發及管理物業項目以出租及出售外，目標集團亦獲中國地方政府部門委聘從事中國的土地一級開發業務。目標集團一般與地方政府部門合作開展土地一級開發，其中地方政府部門負責土地拆遷(包括與當地居民協商及簽訂土地拆遷協議)，而目標集團則負責提供土地一級開發各個階段的資金，亦負責根據與地方政府部門簽訂的開發協議規劃開發及建設道路及公用設施網絡。



## 獨立財務顧問函件

### (v) 物業管理

目標集團主要通過附屬公司北京凱萊物業管理提供物業諮詢及管理服務。物業諮詢服務一般於在建項目規劃及建設前階段提供，包括就寬帶網絡、水電與通訊系統及消防安全監測系統等配套設施提供建議，根據開發項目的整體設計分析影響物業管理經營成本的因素等。竣工項目的物業管理服務包括樓宇與設施維修、清潔、綠化、保養、消防及安保服務。營業紀錄期間，目標集團向自有物業項目(例如北京中糧廣場、上海中糧大廈、公主郡三期)、中糧集團及／或其附屬公司擁有的若干物業項目(包括獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城及煙台大悅城除外))及外界客戶商用及住宅物業提供物業諮詢及管理服務。

### (b) 認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目

收購方面，貴公司已獲中糧集團授予可收購獲保留大悅城項目的認購期權。該等獲保留大悅城項目均為中糧集團目前持有及經營的綜合體項目。鑑於中國有關收購獲保留大悅城項目相關的審批程序歷時長且結果難以預測，故該等項目不列入收購之內亦不納入目標集團的物業組合。

認購期權期限自完成日期起為期八年。認購期權的行使須遵守中國及其他司法權區的相關法律及法規，獲得股東同意及／或第三方豁免(如需要)以及貴公司須遵守上市規則，包括公告及／或獨立股東批准規定。尤其是，本公司行使認購期權收購瀋陽大悅城不得抵觸中糧地產優先購買權，且行使認購期權收購煙台大悅城會涉及獨立海外投資基金的隨售權。此外，倘行使北京弘泰基業房地產有限公司(持有北京朝陽大悅城)權益的認購期權時本公司已不再由中糧集團擁有一半以上權益，且按照北京弘泰基業房地產有限公司組織章程細則成為中糧集團的獨立第三方，則有關行使亦不得抵觸北京弘泰基業房地產有限公司少數權益股東的優先購買權。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

行使認購期權時，中糧集團須按公允市值自行轉讓本身所持或促使相關附屬公司轉讓彼等各自所持相關獲保留大悅城項目的權益或持有該等獲保留大悅城項目的公司予 貴公司或其代名人，公允市值由訂約方參考當時市價或真誠的第三方買家所提供意向購買價協定，否則由訂約方接納的國際公認獨立估值事務所釐定價值，倘意見不和，則取各方指定估值師所釐定價格的平均值。

有關獲保留大悅城項目的詳情載於通函「與控股股東的關係」一節「認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一段。

### **(c) 目標集團之公司架構**

所有目標公司為直接或間接持有中國及香港項目公司股權的投資控股公司，而該等中國及香港項目公司持有相關項目或物業，或為提供相關服務的公司。目標集團(及持有少數權益的聯營公司)於最後實際可行日期及緊隨完成後的公司架構載於通函董事會函件「目標集團之公司架構」一段。



## 獨立財務顧問函件

源於持作出售物業的銷售，該等物業包括海景壹號、龍溪29號、公主郡一、二及三期與寧海花園，其餘的收益主要來源於(i)北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓及鵬利中心等投資物業的租金收入及(ii)酒店營運。

### (ii) 毛利及毛利率

毛利指收益減營利活動的銷售及服務成本後的金額。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團營利活動的毛利分別為人民幣2,154.0百萬元、人民幣1,518.7百萬元、人民幣2,558.5百萬元及人民幣880.2百萬元，同期毛利率分別為62.5%、66.6%、58.0%及54.9%。毛利率變動主要是由於物業開發項目銷售屬非經常性質，加上不同項目的利潤率不同。

### (iii) 投資物業公允價值增益

投資物業於各報告日期按公允價值列賬。目標集團投資物業公允價值變動產生的收益或虧損於產生年度計入合併損益及全面收益表。

### (iv) 所得稅開支

所得稅開支指現行中國企業所得稅、中國土地增值稅、中國股息預扣稅、遞延稅項香港企業所得稅。在中國，自2008年1月1日起向中國內地成立的外資企業派發所賺利潤的股息時，一般須繳納10%的預扣稅。根據企業所得稅法，目標集團中國附屬公司營業紀錄期間的稅率為25%。營業紀錄期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，土地增值即物業銷售所得款項減若干可扣減項目(包括土地使用權成本、借貸成本及物業發展開支)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

### 財務狀況

下表載列目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日之合併財務狀況表概要。

	於2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元	於12月31日 2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
<b>非流動資產</b>				
投資物業	12,862.2	9,854.9	9,173.7	8,741.7
物業、廠房及設備	3,775.8	3,879.8	3,327.0	968.2
租賃土地及土地 使用權	1,002.9	1,011.8	585.2	589.2
在建物業	567.6	427.1	297.0	455.4
給予關連方的貸款及 應收關連方款項	200.0	800.0	1,895.8	1,578.5
其他非流動資產	430.5	496.2	637.1	429.4
	<u>18,839.0</u>	<u>16,469.8</u>	<u>15,915.8</u>	<u>12,762.3</u>
<b>流動資產</b>				
待售物業	1,309.2	1,529.7	1,587.5	413.2
待售在建物業	34.6	38.9	454.7	655.5
應收關連方款項及給予 關連方的貸款	4,234.9	2,297.7	1,795.9	1,214.4
現金及現金等價物	3,665.3	2,890.6	1,596.3	2,191.3
其他流動資產	705.6	957.6	760.9	374.0
	<u>9,949.6</u>	<u>7,714.5</u>	<u>6,195.3</u>	<u>4,848.4</u>
<b>流動負債</b>				
其他應付款項及 應計費用	1,074.3	1,241.9	1,131.0	950.8
預售物業已收按金	1,450.6	1,018.5	1,509.8	830.7
應付關連方款項及 關連方貸款	6,833.4	5,743.1	5,150.1	4,326.7
銀行及其他借款	977.0	1,381.0	990.4	890.0
其他流動負債	1,835.8	1,943.8	1,766.3	937.4
	<u>12,171.1</u>	<u>11,328.3</u>	<u>10,547.6</u>	<u>7,935.6</u>
<b>流動負債淨值</b>	<u>(2,221.4)</u>	<u>(3,613.7)</u>	<u>(3,636.4)</u>	<u>(2,228.7)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>16,617.6</u>	<u>12,856.0</u>	<u>11,563.5</u>	<u>9,675.1</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

	於2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元	於12月31日 2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借款	2,683.3	1,986.1	1,750.9	290.6
最終控股公司貸款	—	108.0	120.0	120.0
遞延稅項負債	2,398.0	1,713.5	1,473.6	1,435.6
	<u>5,081.3</u>	<u>3,807.5</u>	<u>3,344.5</u>	<u>1,846.2</u>
<b>資產淨值</b>	<u>11,536.3</u>	<u>9,048.5</u>	<u>8,219.1</u>	<u>7,828.8</u>
<b>資本及儲備</b>				
中糧置地應佔權益	7,010.1	5,312.4	5,037.1	4,860.7
非控股權益	4,526.2	3,736.1	3,182.0	2,968.2
<b>總權益</b>	<u>11,536.3</u>	<u>9,048.5</u>	<u>8,219.1</u>	<u>7,828.8</u>

### (v) 投資物業

目標集團持有若干投資物業(例如北京中糧廣場、上海鵬利輝盛閣公寓及鵬利中心)，主要包括賺取租金收入的物業。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團投資物業的價值分別為人民幣8,741.7百萬元、人民幣9,173.7百萬元、人民幣9,854.9百萬元及人民幣12,862.2百萬元。於2013年6月30日，目標集團投資物業的可出租總面積約為195,483平方米，價值為人民幣12,862.2百萬元。

### (vi) 物業、廠房及設備

目標集團的物業、廠房及設備主要包括所擁有的酒店。

### (vii) 待售物業

目標集團待售物業位於中國內地，以成本與可變現淨值的較低者入賬。目標集團待售物業包括已預售但未交付的物業。2010年價值人民幣413.2百萬元的待售物業主要包括海景壹號及公主郡二期。2011年價值人民幣1,587.5百萬元的待售物業主要包括海景壹號、公主郡三期及龍溪29號。2012年價值人民幣1,529.7百萬元的待售物業

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

主要包括海景壹號、公主郡三期及龍溪29號。2013年上半年價值人民幣1,309.2百萬元的待售物業主要包括海景壹號、公主郡三期，其次包括龍溪29號。

### (viii) 其他應付款項及應計費用

目標集團其他應付款項及應計費用主要包括應付建設酒店項目與其他物業、廠房及設備相關的建築成本、一級土地開發的預收款項、已收租金按金、應付薪金與工資及其他應付款項與應計費用。

### (ix) 預售物業已收按金

預售物業收取的按金指未按目標集團收益確認政策確認為收益的銷售物業所得款項。該等款項會在物業轉讓予客戶後確認為收益。

### (x) 銀行及其他借款

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的銀行及其他借款如下：

	於2013年 6月30日 人民幣百萬元	2012年 人民幣百萬元	於12月31日 2011年 人民幣百萬元	2010年 人民幣百萬元
應償還賬面值：				
一年內	977.0	507.0	350.2	890.0
第二年內	811.0	985.0	391.2	16.0
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	643.5	572.0	1,129.2	274.6
超過五年	1,228.8	1,303.1	870.7	—
	<u>3,660.3</u>	<u>3,367.1</u>	<u>2,741.3</u>	<u>1,180.6</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

目標集團之銀行及其他借款的實際利率範圍(相當於合約利率)如下：

	於2013年 6月30日 %	2012年 %	於12月31日 2011年 %	2010年 %
銀行及其他貸款 實際年利率	<u>5.49至6.55</u>	<u>5.49至7.05</u>	<u>5.49至7.05</u>	<u>4.78至6.46</u>

### (xi) 遞延稅項負債

遞延稅項負債一般於錄得投資物業公允價值增益時確認。2013年6月30日遞延稅項負債較2012年12月31日上升39.9%，主要是由於北京中糧廣場2013年上半年錄得公允價值增益及相關遞延稅項負債人民幣2,494.0百萬元所致。

財務表現、財務狀況及其他財務資料詳情載於通函「目標集團財務資料」一節。

## 4. 行業概覽

20世紀70年代末提出及實施改革開放政策以來，中國經濟取得大幅增長，2001年加入世界貿易組織後一直保持強勁增長。面對2008年全球金融危機，中國國內生產總值(「國內生產總值」)仍保持平穩，錄得名義國內生產總值按年增長約9.6%。根據中國國家統計局的資料，中國國內生產總值自2008年約人民幣314,050億元增至2012年約人民幣519,320億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約13.4%，中國成為全球增長最快的經濟體之一。

按通函附錄一所披露，目標集團擁有重大物業開發及投資所在城市之國內生產總值及人均國內生產總值均迅速增長。根據中國國家統計局的資料，2008年至2012年間，北京、上海、成都及三亞的國內生產總值複合年增長率分別為約12.5%、9.3%、20.2%及21.8%。此外，同期北京、上海、成都及三亞的人均國內生產總值複合年增長率分別為約6.9%、6.2%、16.9%及17.0%。

吾等將焦點移至中國物業市場時發現全國物業市場正蓬勃發展，中國物業投資總值由2008年約人民幣31,200億元增至2012年約人民幣71,800億元，複合年增長率約23.2%。中國物業投資隨物業銷售總收益大幅增長，物業銷



## 獨立財務顧問函件

售總收益由2008年約人民幣25,070億元增至2012年約人民幣64,460億元，複合年增長率約26.6%。受其他物業市場措施影響，2008年至2012年間，所售物業總建築面積及物業平均售價的複合年增長率分別為約14.0%及11.1%。

此外，不同於住宅物業，同期商用、辦公及酒店物業供求穩定增長。根據中國國家統計局的資料，2008年至2012年期間，商用及辦公物業已竣工總建築面積及已售總建築面積的複合年增長率分別為12.4%、6.1%及16.5%、18.1%。

吾等獲悉，雖然中國政府對物業市場採取抑制措施(詳情載於通函附錄[二])，但中國物業市場受惠於中國經濟狀況向好及部分政府優惠政策(如中國民眾的可支配收入提高、快速的城市化及中國政府進行的物業市場改革)而持續增長，從中國物業投資額、物業銷售總收益、所售物業總建築面積及物業平均售價可見一斑。中國房地產業的其他詳情載於通函附錄[一]。

### 5. 收購的理由及裨益

貴集團主要從事物業投資業務。董事認為收購符合貴公司及股東的利益，是由於(a)擴大集團將成為中糧集團的境外上市平台，擁有其綜合體及其他位於中國一、二線城市黃金地段的商用物業；(b)擴大集團可利用與長期從事物業開發的國有企業中糧集團的關係，投資及開發中國房地產項目；及(c)擴大集團將擁有雄厚實力為物業開發業務籌集資金，從而優化債務股權結構及以優惠條款獲得融資。獨立股東謹請留意，有關上述收購的理由及裨益的詳情，請參閱本通函董事會函件「收購的理由及裨益」一段。

### 6. 目標集團所持物業之估值

2013年9月30日，●估定中糧置地應佔目標集團物業估價約為人民幣187億元。吾等已就●擅長的領域對其進行訪問，獲悉其為成熟的專業物業估值師，曾為於香港、澳門及中國擁有物業權益的上市公司完成多項估值。

## 獨立財務顧問函件

吾等獲悉●估值團隊高級成員擁有逾20年評估中國物業的經驗，而是次估值相關的其他兩名主要人員擁有逾10年評估中國物業的經驗。吾等亦審閱●的委聘函條款，了解委聘的目的是編製物業估值報告及就目標集團所持物業權益的價值向貴公司提供意見。委聘函亦載有獨立第三方進行物業估值的典型的標準估值範圍。

### (i) 估值方法

中糧置地於2013年9月30日應佔物業估值報告(「估值報告」)全文及證書均載於通函附錄[六A]。尤其是，吾等獲悉●對中糧置地應佔物業進行估值時將目標集團所持物業分為若干類別，並對各類別採用以下估值方法(有關各類物業詳情請參閱通函附錄[六A])：

- (a) [對於目標集團於中國持作經營的第一類物業，●採用貼現現金流量法(「貼現現金流量法」)對物業進行估值。●對該等物業估值時假設已妥善取得酒店業務必要的所有相關法定及/或強制許可、批准、批文及執照。根據貼現現金流量法，●設經營期限為5年且主要假設詳情載於本通函附錄[六A]估值證書。]
- (b) [對於目標集團於中國及香港持作投資的第二類物業，●採用收入資本化法(「收入資本化法」)對物業進行估值。收入資本化法是於估值日期將各項物業所有可出租單位未屆滿合約租期資本化為現有淨租金收入，且假設空置單位會按市場租金出租的估值方法，而市場租金為資本化所持物業未屆滿土地使用期限所得。該項物業的市場價值相等於已租部份租期內收入的資本化價值、就已租部份作出適當遞延的複歸收入(即市場租金收入)資本化價值及空置部份的資本化價值的總和。]

## 獨立財務顧問函件

- (c) [對於目標集團於中國持有待售的第三類物業及目標集團於中國佔用的第四類物業，●採用直接比較法參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售而進行估值。]
- (d) [對於目標集團於中國所持在建的第五類物業及目標集團持作未來開發的第六類物業，●的估值基準是該等物業會根據目標集團向●提供的最近期開發方案開發及竣工(「假設竣工法」)。  
●假設已經或將會獲得有關方案的監管及政府批文而無繁瑣條件或延誤。在達致估值意見前，●採用貼現現金流量法對酒店發展地盤進行估值，並採用直接比較法對餘下物業進行估值，亦計及保質完成開發將支出的建築成本。對於第六類地塊，●僅採用直接比較法估值。]
- (e) [對於目標集團於中國租用的第七類物業，因該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤，●認為此類物業並無任何商業價值。]

吾等根據上述資料，與●面談及討論對目標集團所持不同物業採用不同估值方法是否合理。根據●的意見，鑑於第一類物業主要為高檔酒店，並由經驗豐富的酒店管理團隊提供過往詳盡的管理賬目及預算以評估該物業的長遠回報，故貼現現金流量法為評估該物業市值的最適當估值方法，但●亦採用直接比較法參考可資比較已成交交易。鑑於第二類物業為以收入為主的辦公樓、服務式公寓及綜合商用物業，故●認為收入資本化法為評估該物業市值的最適當估值方法，但●亦採用直接比較法參考可資比較已成交交易。第三及第四類物業主要為目標集團於中國持有及佔有的待售物業，鑑於此類住宅及商用物業市值信息透明易得，故●認為直接比較法為評估該物業市值的最適當估值方法。此外，第五及第六類物業為目標集團所持在建物業，鑑於該等物業尚未竣工，難以採用上述方法估定市值，故●認為假設竣工法或直接比較法為評估該物業市值的最適當估值方法。該估值方法通常先按「假設竣工」基準，用直接比較法或貼現現金流量法得出有關物業總

## 獨立財務顧問函件

市值，然後扣除未付建築成本及其他開支而得出該物業的最終市值。對於第六類地塊，●認為直接比較法為評估空地的最直接估值方法，因此僅採用該方法估值。對於目標集團租用的第七類物業，因該等物業不得出讓及分租，故缺乏可觀租金利潤，●認為此類物業並無任何商業價值。

了解●對目標集團所持不同物業採用不同估值方法的緣由後，[吾等認為該等估值方法為確定中糧置地於2013年9月30日應佔物業市價的合理可行方法]。

### (ii) 估值基準及假設

採用貼現現金流量法釐定第一類酒店物業的估值時，此方法於開始時對物業的收入及開支與市場前景設定多項假設，亦考慮以往趨勢(其中包括截至2013年6月30日止六個月酒店每套客房平均收入及平均出租率)。收入及開支數字乃基於有關酒店過往管理賬目，以算術方式推算，並以酒店物業運營商所編製有關酒店日後預算覆核。該等預測是否準確高度依賴有關收入、開支及市況假設的準確性。貼現現金流量法財務模型的貼現率、最終資本化比率及長期增長率乃參考特定位置及類型物業的市場普遍接受利率而得。根據●的資料，三亞可資比較的全幢酒店買賣交易有限，採用貼現現金流量法而得的第一類酒店物業估值已採用直接比較法覆核，大多參考持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店的三亞天恩49%股權銷售。

●採用收入資本化法釐定第二類物業辦公樓、服務式公寓及綜合商用物業的估值時，所採用的收入來源乃以該物業現有的尚未到期租約為依據，而假設空置單位按各自於估值日期的市場租金出租。現有租約到期後，假設各個單位按各自於估值日期的市場租金出租。●採用根據市場銷售交易所得收益及●所了解物業投資者對市場的期望而得出的資本化率，以評估各物業於估值日期的市場租金。在此過程中，

## 獨立財務顧問函件

● 已計及(其中包括)該等投資物業截至2013年6月30日止六個月每平方米平均租金收入及平均出租率，但釐定目標物業各單位的市場租金與市場收益時已作出調整。直接比較法為輔助方法，用以覆核第二類辦公樓、服務式公寓及綜合商用物業的估值。就此而言，● 已收集及分析近期可資比較交易的數據。然後調整所收集的可資比較交易，以計及該物業與所收集可資比較交易的差異，包括目標物業與可資比較交易在位置及樓宇質素等方面的差異。

採用直接比較法釐定第三及第四類住宅及商用物業的估值時，● 通常先收集及分析目標物業及附近市場可資比較物業的近期交易。對於會所、地庫及行政中心等具有獨特特徵的若干物業，● 參考與目標物業具有類似特徵之市場可資比較物業運用直接比較法進行估值。如為會所，由於● 認為採用零售物業交易進行比較最為相關，故採用該交易進行估值。如為地庫，● 於附近圈定數個可資比較地庫用作參考。如為行政中心，● 將該等物業視作辦公樓進行相應估值。其後調整所收集的比較交易，以反映可比較物業與有關物業在位置、樓齡、面積及樓宇質素等方面的差異。

● 採用假設竣工法釐定第五及第六類在建物業的估值，而僅採用直接比較法釐定第六類地塊的估值。第五類指酒店物業及處於後期開發階段的住宅物業項目，而第六類指基礎地塊及處於早期開發階段的住宅物業項目。對於第五類在建酒店物業，● 採用與第一類酒店物業類似的貼現現金流量法得出目標物業(猶如已竣工)總市值，然後扣除未付建築成本及其他開支(如有)，得出該物業的最終市值。由於第五類在建酒店物業北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店尚未營運，故● 參考北京酒店物業經營者編製的預測現金流量及預算，加上對北京及上海類似酒店營運相關經營表現的分析進行估值。對於第五及第六類



## 獨立財務顧問函件

住宅物業項目，不論處於何種開發階段，●採用與第三類持作出售物業相似的直接比較法得出目標物業(猶如已竣工)總市值，然後扣除相關建築成本及其他開支得出該物業的最終市值。經核數師及●分析，上述情況所指建築成本及其他開支(自目標物業總市值扣除以得出相關物業的估值)為經審核應計費用及開支。

吾等認為，直接比較法與貼現現金流量法所採用的基準與假設涉及大量主觀判斷，而收入資本化法所採用的基準與假設主要以客觀參數為依據，該等參數包括租約的合約條款及可資比較物業的市場收益率。吾等留意到，貼現現金流量法主要以酒店管理經營者編製的預測現金流量及預算為依據。為鞏固所選擇的主要估值方法，●採用直接比較法覆核第一及第二類物業的估值，即目標集團所持物業估值總額的重要部分。採用直接比較法覆核以貼現現金流量法(第一類物業)及收入資本化法(第二類物業)得出的結果時，●從公共領域的第三方資料提供方收集大量市場交易及報價／租金資料，作為達至目標集團物業權益估值的基準與假設。[然而，謹請留意，●既非交易方亦非該等市場交易的專業顧問。●聲稱其無法核實或直接確認上述市場交易資料，因此對於該資料是否準確、完整及真實不作擔保亦不作任何聲明，惟僅供參考。]對於在建物業，●採用假設目標物業於2013年9月30日完成的「假設竣工法」評估物業價值。[基於上文所述，吾等認為●採用的上述基準與假設屬合理且符合市場慣例]。

### 7. 收購協議主要條款

#### (i) 擬購資產

貴公司有條件同意自中糧置地收購不附有任何產權負擔或任何類別抵押權益的：

- (a) 銷售股份，即(1)各目標公司(亨達發展除外)全部已發行股本；及(2)亨達發展已發行股本78%；及
- (b) 股東貸款，即緊於完成前目標集團相關成員公司欠負中糧置地的所有未償還股東貸款，

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

連同銷售股份及股東貸款自完成日期起計所附隨之全部應計利益及權利。

### (ii) 代價

代價為14,167百萬港元，經收購協議訂約方基於以下內容公平磋商釐定：

	(人民幣百萬元)	(百萬港元)
中糧置地於2013年6月30日應佔之股本 (基於目標集團經審核財務報表計算)	7,010.1	8,873.5
加：中糧置地應佔物業增值(基於● 於2013年6月30日的初步估值)， [扣除目標集團相關應付稅項](附註)	[4,319.0]	[5,467.1]
加：估計銷售三亞天恩(持有三亞亞龍灣 鉑爾曼度假酒店)49%股權所得溢利	[86.4]	[109.4]
	<u>[11,415.5]</u>	<u>[14,450.0]</u>
目標集團重估資產淨值(「重估資產淨值」)		
(i) 重估資產淨值折讓25%	[8,561.6]	[10,837.5]
(ii) 股東貸款	[2,629.9]	3,329.0
	<u>[11,192]</u>	<u>14,167</u>
代價(i)及(ii)		

附註：物業增值指目標集團所持物業於2013年6月30日的估值超過各自於2013年6月30日賬面成本的金額，亦包括已獲得房地產權證之海南省三亞市亞龍灣三亞凱萊仙人掌度假酒店的估值。相關稅項責任包括日後出售分類為持作出售物業之公主郡III期、龍溪29號、成都祥雲國際及海景壹號的土地增值稅、營業稅及所得稅，已自增值額扣除。

目標集團物業增值主要為●評估中糧置地於2013年6月30日扣除潛在土地增值及銷售住宅物業的收入與營業稅後應佔物業的價值超過2013年6月30日目標集團經審核賬目所示賬面值的差額。[吾等與貴公司管理層一致認為，由於通函附錄三所載目標集團於2013年6月30日的



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

資產淨值並無考慮目標集團於2013年6月30日所持[若干]物業項目的最新市場估值及[出售目標集團所持住宅物業項目時可能應付的估計稅項]，因此上述調整屬達致代價的相關類別調整]。

本通函附錄六A所載目標集團物業於2013年9月30日的估值較2013年6月30日增加人民幣[90]百萬元。

根據收購協議，中糧置地保證(i)股東貸款約3,329百萬元均屬目標集團於緊接完成前欠付中糧置地及其相關公司的股東貸款及墊款(屬貿易性質者除外)；及(ii)截至完成日期，中糧置地及其相關公司概無欠付目標集團的貸款及墊款(屬貿易性質者除外)。[截至2013年6月30日，中糧置地及其相關公司應付款項總額為人民幣[4,234.9]百萬元，而應收款項總額為人民幣[6,456.4]百萬元，結果中糧置地及其相關公司應收款項淨額為人民幣[2,221.5]百萬元(相當於[2,799.1]百萬元)。]按收購協議所述，目標集團於收購協議日期欠付中糧置地及其相關公司約人民幣35億元(相當於約44億港元)。根據收購協議，中糧置地向 貴公司承諾簽署收購協議後及完成前在任何可行情況下盡快自行及安排目標集團各成員公司償還所有其他欠付中糧置地及其相關公司的債務，惟將於完成後轉讓予 貴公司的欠付中糧置地股東貸款3,329百萬元除外。 貴公司管理層表示，除股東貸款3,329百萬元外，目標集團將以銀行所授短期貸款清償其他欠付中糧置地及其相關公司的債務。

房地產公司的盈利能力視乎待售物業竣工及投資物業與酒店能否錄得穩定收入而定，或會波動，因此經計及物業最新價值及相關稅項負債調整的重估資產淨值乃評估物業價值及代價是否公平通常採納的方法。以代價列示的重估資產淨值的折讓價(市場上各不相同)一般須經雙方商談而定。經計及物業最新價值及相關稅項負債調整，代價為重估資產淨值及股東貸款總合折讓20.3%。

[由於(i)代價為重估資產淨值的折讓價，而吾等認為此乃物業投資及開發公司評估代價是否公平通常採納的方法；及(ii)●確定中糧置地

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

應佔物業市值時採用的估值方法合理可行，吾等認為代價基準公平合理。][然而，謹請獨立股東注意，由於目標集團物業最終售價及／或政府稅項政策有變動，計算重估資產淨值所含估計稅項負債或有別於實際應付稅項。]

### **(iii) 先決條件**

完成須待(其中包括)獨立股東批准(a)收購協議；(b)建議授出特定授權；及(c)訂立不獲豁免持續關連交易後方可作實。

配發及發行代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份須獲特定授權。吾等獲悉完成配售屬收購協議的條件之一。然而，收購協議列明倘(a)貴公司於發出通函日期或之前未有就配售訂立具約束力的協議；或(b)配售基於任何原因未於完成時完成，貴公司或中糧置地有權向其他方發出書面通知終止收購協議，且收購協議終止後，訂約方概不得向其他方索償，惟就先前違反收購協議條款提出者除外。

[吾等認為收購協議的其他先決條件屬與此類交易相若交易的正常條款。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

### (iv) 付款條款

代價14,167百萬港元須以下文所載方式支付：

	(a) 完成時配售 尚未完成	倘 (b) 完成時配售 已完成
將向得茂配發及發行的代價 股份數目	122,701,222股	不超過 [7,083,500,000]股
將向得茂配發及發行的可 轉換優先股數目	6,960,798,778股	(代價／配售價) — 代價股份數目， 而代價股份或按 3乘以配售股份 加122,701,222股 發行
發行價	2.00港元	相當於配售價， 但無論如何 不少於2.00港元
配售股份數目	不適用	不超過 [2,320,268,000]股

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

按上文所示，代價須以 貴公司發行代價股份或／及可轉換優先股的方式支付。可轉換優先股的主要條款概述如下：

- 發行人： 貴公司
- 面值： 完成時設立每股面值0.10港元不可贖回可轉換優先股作為 貴公司股本中的新類別股份。
- 換股比率： 可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，毋須支付任何額外代價。
- 換股權： 可轉換優先股持有人可於可轉換優先股發行後隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為轉換股份，惟行使換股權時可轉換優先股的數目有所限制，不得在換股後導致 貴公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定。
- 贖回： 貴公司或持有人均不可贖回可轉換優先股。
- 股息及分派權益： 可轉換優先股賦予持有人權利，猶如已轉換的情況下，以每股可轉換優先股可轉換的股份數目並以已換股為基準，可收取股份持有人享有同樣可收取股息。
- 貴公司清算、清盤或解散(但並非在轉換可轉換優先股或 貴公司回購可轉換優先股或股份)而分派資產時，可轉換優先股持有人較股東優先享有 貴公司可供分派的資產及資金。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

- 投票權： 可轉換優先股持有人可收取 貴公司股東大會通告並出席 貴公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予持有人可於 貴公司股東大會投票的權利，惟股東大會將提呈 貴公司清盤的決議案，或提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或會修訂可轉換優先股所受規限，則可轉換優先股持有人可投票。
- 轉讓： 可轉換優先股(包括可轉換優先股轉換成的轉換股份)可由持有人不受限制轉讓。
- 轉換股份將以繳足形式發行，在各方面與 貴公司於轉換當日的已發行股份享有同等權利。
- 地位： 除細則明確規定外，可轉換優先股與股份享有同等權益，惟投票權與 貴公司清算、清盤或解散時的分派權益除外。
- 調整： 倘若及當股份合併、分拆為不同面額時，可轉換優先股亦同樣合併或分拆，屆時換股比率仍為一股可轉換優先股換一股股份(經合併或分拆者，視情況而定)。
- 上市： 貴公司不會申請可轉換優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而， 貴公司將向上市委員會申請轉換股份上市及買賣。

吾等獲悉 貴公司現行細則不允許發行可轉換優先股，因此在獲股東批准的情況下， 貴公司將就新增及發行可轉換優先股修訂細則。發行可轉換優先股及修訂細則將遵守百慕達相關法律及上市規則附錄3及附錄13A的規定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

根據收購協議，倘訂約方未於完成同時完成配售，貴公司將發行7,083,500,000股新股份(包括122,701,222股代價股份及6,960,798,778股轉換股份(或會因轉換可轉換優先股而發行))，相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本約1,323.13%及經配發及發行代價股份和轉換股份擴大後貴公司已發行股本之92.97%。

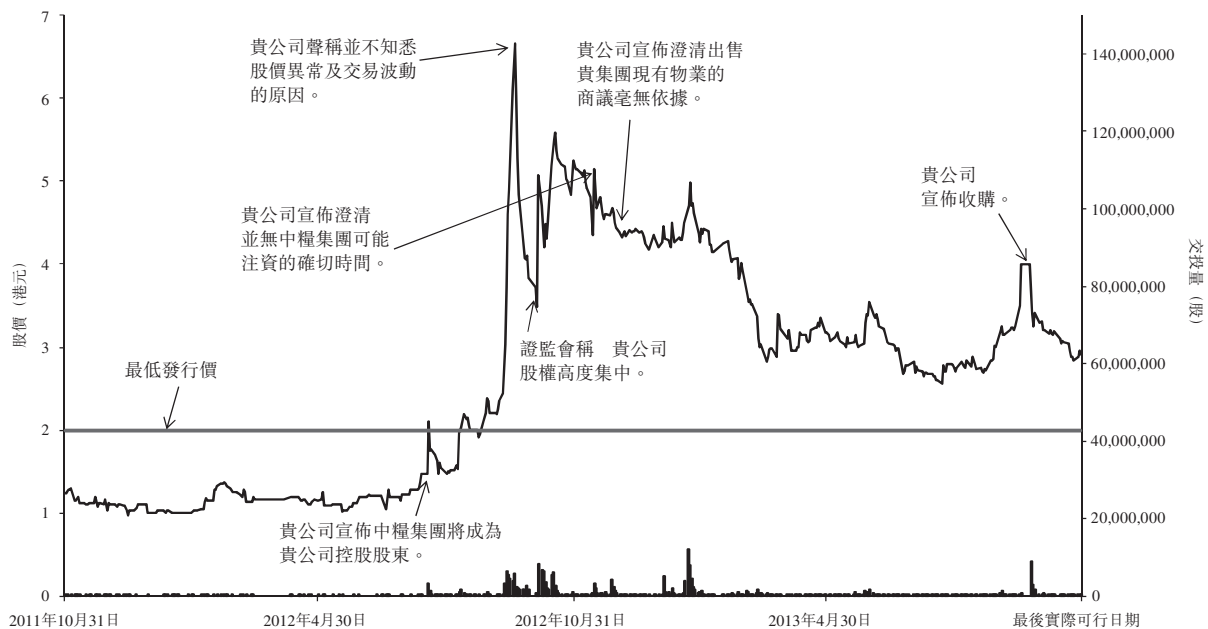
如按最低配售價進行配售，則貴公司會向專業及機構投資者發行及配發2,320,268,000股配售股份及7,083,500,000股代價股份以結清代價。在此情況下，完成時貴公司將發行合共9,403,768,000股新股份，相當於最後實際可行日期貴公司已發行股本約1,756.53%及經配發及發行新股份擴大後貴公司已發行股本之94.61%。

代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的發行價為每股[2.00]港元，配售股份、代價股份或可轉換優先股(視情況而定)的最低配售價為每股[2.00]港元，較：

- (a) 每股股份於最後實際可行日期在聯交所的收市價 ● 港元折讓約 ● %；
- (b) 每股股份於2013年9月17日(股份暫停交易以待刊發公告的日期)在聯交所的最新收市價4.00港元折讓50%；
- (c) 每股股份於最後交易日在聯交所的收市價3.50港元折讓約42.9%；
- (d) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續五個交易日在聯交所的平均收市價約3.29港元折讓約39.2%；
- (e) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續十個交易日在聯交所的平均收市價約3.24港元折讓約38.3%；
- (f) 每股股份截至最後交易日(包括該日)為止的連續三十個交易日在聯交所的平均收市價約2.96港元折讓約32.4%；及

## 獨立財務顧問函件

- (g) 貴公司於2013年6月30日的每股股份未經審核資產淨值0.36港元高出5.5倍。



吾等曾於公佈日期前兩年關注股價波動。按上表所示，中糧集團按每股0.92港元收購393,674,138股股份而於2012年7月16日宣佈成為控股股東之前，股份收市價介乎0.90港元至1.47港元。此後及直至最後實際可行日期，股份收市價介乎1.47港元至6.66港元。

貴公司於2012年7月16日宣佈控制權變動後，股價由2012年7月17日的每股1.47港元增至2012年9月18日的最高每股6.66港元，呈不斷攀升趨勢。貴公司於2012年9月中兩度聲稱並不知悉當時股價及交投量攀升的原因。2012年10月4日，證監會告知公眾 貴公司股權高度集中後股價回落至每股3.49港元。其後，2012年10月5日至 貴公司於2013年3月27日公佈全年業績期間，股份收市價介乎2.83港元至5.58港元。2012年11月15日，貴公司宣佈中糧集團可能向 貴公司注資，但當時並無確切注資時間，而後 貴公司於2012年11月28日澄清並無出售 貴集團現有物業的商議。其後股份成交價介乎2.50港元至3.50港元，於 貴集團擬訂立收購協議時升至4.00港元。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

得茂於2012年7月收購前後，貴集團的財務狀況基本不變。2011年3月31日、2011年9月30日、2012年3月31日、2012年9月30日、2012年12月31日及2013年6月30日，貴公司每股資產淨值分別為0.31港元、0.37港元、0.35港元、0.34港元、0.35港元及0.36港元，回顧期內股份按高出162%至1,803%買賣，而2012年7月16日貴公司宣佈控制權變動前高出範圍介乎162%至320%，其後介乎320%至1,803%。吾等亦關注香港地產股(包括貴公司)股價與資產淨值的關聯。合共[160]隻地產股中有[119]隻按各自資產淨值折讓[3.2]%至[91.2]%買賣，其餘則出於各種原因按高出價買賣。股價明顯高於每股資產淨值並非市場慣例，但很可能因中糧集團的潛在注資而被忽略。

由於(i)貴集團相關資產於得茂收購前後基本不變；及(ii)中糧集團成為控股股東以來股價明顯高於每股資產淨值，吾等與董事一致認為最後交易日的股份成交價不能視作股份的真实價格，是由於股份當時成交價與貴公司的相應業務經營或財務表現缺乏關聯，且相關時間內股價上漲或因預期中糧集團可能注資所推高。因此，[吾等認為釐定發行價時宜更加注重最新每股資產淨值、得茂成為控股股東前股份的市場估值及貴集團因收購所受的財務影響。]

經考慮(i)發行價較最新每股資產淨值0.36港元高出5.5倍；(ii)得茂於2012年7月(貴集團相關資產與最後實際可行日期的資產基本相同)收購前股份成交價介乎0.90港元至1.47港元；及(iii)預期每股資產淨值由人民幣0.29元增至人民幣1.30元(按下文所述)，[吾等與董事一致認為發行價公平合理，符合貴公司與股東的整體利益。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

### 8. 配售

貴公司與配售代理於2013年●訂立配售協議，各配售代理有條件同意擔任貴公司代理，安排第三方買方按配售價收購配售股份，如買家未能收購則自行收購。

配售須待(其中包括)完成、獨立股東於股東特別大會授出特定授權及聯交所批准配售股份在聯交所上市及買賣(且有關批准之後直至配售結束前並無撤回)後方可進行。配售會與完成同時結束。倘獨立股東並無於股東特別大會批准收購或完成因其他原因並未發生，則配售不會繼續。

配售可擴大貴公司的股東基礎，有利貴公司維持上市規則規定的最低公眾持股量，同時為貴公司未來營運籌集額外資金。

配售價為每股配售股份[2.00]港元，相當於收購協議所涉代價股份[及可轉換優先股]的發行價。吾等獲悉，按通函董事會函件所述，配售價由貴公司與配售代理經考慮緊接訂立配售協議前股份之收市價及收購條款後公平磋商達成。吾等亦獲悉，董事認為配售條款及配售價乃基於當時市況按一般商業條款設定，屬公平合理，且配售符合貴公司及股東的整體利益。

將發行●股配售股份，約相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本的●%及因發行配售股份、代價股份[及轉換股份]而擴大的已發行股本的●%。

按通函董事會函件所述，配售所得款項淨額(估計約為●百萬港元)由貴公司保留用於擴大集團的未來經營及項目發展。

## 獨立財務顧問函件

### 9. 特定授權及上市規則第8.08條最低公眾持股量規定

貴公司將於股東特別大會向獨立股東徵求配發及發行新股及新可轉換優先股的特定授權，以便配發及發行[代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)]。代價股份及配售股份將以繳足形式發行，且在各方面與完成日期已發行的股份享有同等地位。可轉換優先股轉換時所發行的轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期的已發行股份享有同等地位。

預期 貴公司於完成時可滿足上市規則第8.08條最低公眾持股量規定。此外，貴公司已向上市委員會申請批准[代價股份、轉換股份及配售股份(視情況而定)]於聯交所主板上市及買賣，以便進行上述發行。

有關完成時上述發行對股權所造成影響的詳情及分析，請參閱本函件下文「[11.] 貴公司股權架構」一節。

### 10. 收購的財務影響

#### (a) 盈利

由於 貴集團及目標集團自2012年7月23日起受得茂共同控制，而得茂於完成時仍為 貴公司控股股東，故收購視作共同控制下的業務合併，根據併購基準入賬。應用併購會計法時，得茂於2012年7月23日所完成收購 貴公司約73.5%已發行股本於 貴集團的綜合財務報表反映為目標集團的反收購。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

以下分別載列吾等參考通函附錄五所示擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表而編製的 貴集團及擴大集團(包括按每股基準)的盈利及備考盈利。

	貴集團	擴大集團	
		緊隨完成後 (假設並無 配售但悉數 轉換可轉換 優先股)	緊隨完成 [及配售]後 (附註)
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 期間	2012年1月1日至 2012年12月31日 期間的未經審核備考	
股東應佔期間純利 (人民幣百萬元)	4.7	886.9	886.9
已發行股份總數	535,359,258	[7,618,859,258]	[9,939,127,258]
每股盈利(人民幣分)	0.9	11.6	8.9
累計每股盈利	—	11.9倍	8.9倍

附註：假設悉數配售2,320,268,000股配售股份。

按上表所示，盈利由人民幣4.7百萬元增至人民幣886.9百萬元，主要是由於截至2012年12月31日止年度目標集團貢獻溢利人民幣912.1百萬元。緊隨完成後每股盈利將由人民幣0.9分增加[11.9]倍至人民幣[11.6]分(假設並無配售但悉數轉換可轉換優先股)及增加[8.9]倍至人民幣[8.9]分(假設悉數配售2,320,268,000股配售股份)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 股東應佔權益

以下分別載列吾等參考通函附錄五所示擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表而編製的 貴集團及擴大集團(包括按每股基準)的股東應佔權益及備考資產淨值。

	貴集團	擴大集團	
		緊隨完成後 (假設並無 配售但悉數 轉換可轉換 優先股)	緊隨完成 及配售後 (附註)
	於2013年 6月30日	於2013年6月30日的 未經審核備考	
資產淨值(人民幣百萬元)	153.9	9,898.1	13,503.5
已發行股份總數	535,359,258	[7,618,859,258]	[9,939,127,258]
每股資產淨值(人民幣元)	0.29	[1.30]	1.36
累計每股資產淨值	—	[3.5]倍	[3.7]倍

附註：假設按每股2.00港元悉數配售2,320,268,000股配售股份。

按上表所示，資產淨值由人民幣153.9百萬元增至人民幣9,898.1百萬元，而緊隨完成後(假設並無配售但悉數轉換可轉換優先股)每股資產淨值將由人民幣0.29元增加[3.5]倍至人民幣[1.30]元，乃由於為支付代價而按發行價2.0港元(為現有每股股份資產淨值的5.5倍以上)發行代價股份及可轉換優先股所致。假設悉數配售2,320,268,000股配售股份，則資產淨值將增至人民幣13,503.5百萬元，而緊隨完成後每股資產淨值將由人民幣0.29元增加[3.7]倍至人民幣1.36元，乃由於為支付代價及就擴大集團日後營運與目標集團的項目開發而按不低於2.00港元的價格分別發行代價股份及配售股份所致。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 資產負債比率及流動資金

截至2013年6月30日，貴集團的銀行與其他借款及總資產分別為人民幣169.3百萬元及人民幣326.7百萬元。因此，貴集團的資產負債比率(界定為總借款除以總資產)為51.8%。

以下載列吾等參考通函附錄五所示擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表而編製的貴集團及擴大集團資產負債比率。

	貴集團	擴大集團	
		緊隨完成後 (假設並無 配售但悉數 轉換可轉換 優先股)	緊隨完成 及配售後 (附註2)
	於2013年 6月30日	於2013年6月30日的 未經審核備考	
總借款(人民幣百萬元) (附註1)	169.3	8,033.0	8,033.0
總資產(人民幣百萬元)	326.7	29,264.5	32,869.9
資產負債比率	51.8%	27.4%	24.4%

附註：

1. 總借款包括關聯公司及銀行貸款、應付關聯公司及銀行款項及其他借款。
2. 假設按每股2.00港元悉數配售2,320,268,000股配售股份。

按上表所示，由於目標集團的資產負債比率較低加上結清股東貸款約人民幣2,630.0百萬元，貴集團的資產負債比率將由51.8%降至緊隨完成時(假設並無配售但悉數轉換可轉換優先股)的[27.4] %。緊隨完成時貴集團的資產負債比率(假設悉數配售2,320,268,000股配售股份)將再降至[24.4] %，乃由於擴大集團的資產總值因配售所得款項淨額約人民幣3,605.5百萬元而增加。

由於結清股東貸款約人民幣2,630.0百萬元，貴集團的營運資金(即流動資產減流動負債)於緊隨完成時(假設並無配售但悉數轉換可轉換優先股)將由流動負債淨額人民幣0.3百萬元變為流動資產淨值人民幣376.5百萬元。配售如進行，會進一步增加貴集團的營運資金。在此情

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

況下，獲得配售所得款項淨額約人民幣3,605.5百萬元後，緊隨完成時(假設悉數配售2,320,268,000股配售股份)的營運資金為流動資產淨值人民幣3,981.9百萬元。

### 11. 貴公司股權架構

下表說明截至最後實際可行日期以下情況下 貴公司的股權架構(假設最後實際可行日期直至下述事件發生期間 貴公司已發行股本及股權架構概無其他變動)：

於最後實際可行日期及緊隨完成及配售完成後 貴公司股權架構詳情載列如下：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後(附註1)			假設配售股份並無配售予公眾股東 緊隨完成後及假設 可轉換優先股已悉數 轉換為轉換股份 (僅供說明)(附註2)		假設2,320,268,000股 配售股份已悉數 配售予公眾股東 緊隨完成及 配售後(附註3)	
	所持股份	佔全部 已發行股本 數目 概約百分比	所持股份	所持	佔全部	所持股份	佔全部	所持股份	佔全部
	數目	概約百分比	數目	可轉換 優先股數目	已發行股本 概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
得茂	370,844,138	69.27%	493,545,360	6,960,798,778	75%	7,454,344,138	97.84%	7,454,344,138	75%
公眾人士	164,515,120	30.73%	164,515,120	—	25%	164,515,120	2.16%	2,484,783,120	25%
總計	<u>535,359,258</u>	<u>100%</u>	<u>658,060,480</u>	<u>—</u>	<u>100%</u>	<u>7,618,859,258</u>	<u>100%</u>	<u>9,939,127,258</u>	<u>100%</u>

附註：

- 指 貴公司於完成時但並無發行任何配售股份的股權架構。持股百分比僅計及 貴公司於完成時發行的股份，不包括可轉換優先股。
- 指 貴公司於完成時但並無發行任何配售股份及假設向得茂發行的6,960,798,778股可轉換優先股已悉數轉換為轉換股份的股權架構，惟僅供說明，並不反映完成時 貴公司的實際股權架構，原因在於行使可轉換優先股所附的換股權須以 貴公司符合上市規則第8.08條最低公眾持股量規定為準。
- 指 貴公司於完成時而2,320,268,000股配售股份已按最低配售價2.00港元悉數配售予公眾股東的股權架構。

[假設2,320,268,000股配售股份已按最低配售價2.00港元悉數配售予公眾股東，代價將以發行轉換股份悉數支付。此舉會將現有獨立股東的股權由最後實際可行日期約[30.73]%攤薄至完成後不足[2]。吾等認為，該攤薄程度對獨立股東屬重大。然而，對獨立股東的影響經下列事實緩釋：(i)獨立



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

股東可受惠於「[10]收購的財務影響」一節所述重大財務改善；(ii)上文「[5]收購的理由及益處」一節所述收購對 貴集團的益處；(iii)將發行予 貴公司控股股東得茂的大量代價股份會被大量配售所抵銷，因而會增加 貴公司股東數目及提高股份流通性。]

[基於上述原因，雖然股本大幅增加，但吾等認為 貴公司不大可能在不發行新股的情況下撥付重大收購所需資金。吾等認為， 貴集團現有資產負債水平令 貴集團難以以任何其他方式撥付收購所需資金。]

### 12. 風險因素

股東考慮收購時亦請留意通函「風險因素」一節有關收購、擴大集團業務與中國及香港物業開發等的風險。

## (II) 不獲豁免持續關連交易

### 1. 出租物業予 COFCO Group

#### (a) 持續關連交易的背景資料及理由

營業紀錄期間，目標集團就出租商業物業予 COFCO Group 訂立多份租賃協議。租賃協議主要由(i)北京中糧就出租北京中糧廣場的商業物業；及(ii) Bapton 就出租鵬利中心的商業物業而訂立。於2013年9月30日，目標集團與 COFCO Group 訂立27份租賃協議，其中12份為出租北京中糧廣場物業，15份為出租鵬利中心物業。所租出的物業一般由 COFCO Group 相關成員公司佔用為總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

貴公司認為，出租商業物業予 COFCO Group 基於目標集團及 COFCO Group 的商業需求於目標集團日常及一般業務過程中進行。預期擴大集團會根據現有租賃安排繼續出租商業物業予 COFCO Group，亦可能於屆滿後續期現有租賃安排，或與 COFCO Group 其他成員公司訂立新租賃協議。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 租賃總協議的主要條款

根據租賃總協議，除現有租賃外，COFCO Group應付租金及管理費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款規定，並由擴大集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的質素及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用同一樓宇應付的租金及相關物業附近同類物業的現行市場租金協定。

獨立物業估值師●已確認，除現有租賃外，根據租賃總協議按租賃協議應付的租金及管理年費為租賃協議日期當前市場租金水平，視為公平合理。

按通函「持續關連交易」一節所述，由於現有租賃對目標集團及COFCO Group均具有約束力責任及經考慮(i)第(1)至第(4)項現有租賃所涉租戶均為中國食品有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：00506)的附屬公司，於年期屆滿前終止或修改現有租賃所涉應付租金須遵守相關上市規則及中國食品有限公司的規定；及(ii)因第(5)項現有租賃在購物中心於北京中糧廣場的位置稍遜而由租戶目前佔用作展廳及茶室，就該項租賃協定的租金一般低於購物中心黃金地段的單位，因此董事認為目標集團於年期屆滿前重新協定現有租賃所涉應付租金或終止現有租賃不切實際。[基於吾等與●的討論，2013年11月至2018年9月現有租賃各自屆滿之日止期間，現有租賃所涉應付租金及管理費總額(相比現行市場租金及管理費)之缺口約為人民幣[44]百萬元，而年度缺口為約人民幣13.1百萬元，較截至2012年12月31日止年度目標集團利潤減少1%。經計及(i)收購的重估資產淨值的折扣；及(ii)缺口(視作整體)總體上對目標集團的收益及溢利並不重大，故吾等贊同董事的觀點，認為繼續現有租賃不會對擴大集團的業務或財務狀況有重大不利影響。]現有租賃屆滿後，與COFCO Group相關成員公司就根據現有租賃租用相關物業所訂立的任何新租賃協議將受租賃總協議規管，並須符合本節「總

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

協議的一般條款]一段所載一般定價條款規定，而新租賃協議所涉年租及管理費須與獨立第三方租戶租用同一樓宇的租金以及北京中糧廣場當時市場租金相若。

吾等已審閱租賃總協議，並留意到[租賃(現有租賃除外)定價基於上述基準確定。]由於租賃總協議的條款由 貴公司與COFCO Group公平協定，租賃定價會公平釐定且與當時市場租金相若或按目標集團給予任何其他獨立第三方的相似租金，以及付款條款一直符合一般商業條款，故吾等認為租賃總協議(現有租賃除外)的條款屬一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言公平合理。

吾等已獲 ● 提供獨立第三方就物業可資比較單位當時應付租金及管理費的資料。吾等獲悉[與COFCO Group之現有租賃協議(現有租賃除外)所收取的租金及管理費]大致相同，且與獨立第三方就同類物業支付者相若。

### (c) 年度上限

COFCO Group於營業紀錄期間付予目標集團租賃物業相關總租金及管理費以及根據租賃總協議應付租金及管理費的年度上限載列如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)	
2010年12月31日	33,259
2011年12月31日	38,295
2012年12月31日	41,082
2013年6月30日	24,307
年度上限(截至以下日期止財政年度)	
2013年12月31日	80,000
2014年12月31日	105,000
2015年12月31日	116,000

如董事會函件所述，年度上限經考慮上述因素基於以下各項釐定：(a) 營業紀錄期間與COFCO Group所訂租約的過往交易金額，與上一年相比，

## 獨立財務顧問函件

年增長率介乎7%至18% (基於2013年上半年的交易金額計算所得年化增長率與2012年相比)；(b)若干現有租約於2013年下半年到期後，年租隨現行市場租金的上漲而增加，加上預期若干租約的年租因應付租金及管理費遠低於現行市場租金 (包括現有租賃) 於屆滿後會上調；(c)預期向COFCO Group其他成員公司出租新辦公物業，各財政年度均新增三份租約；(d)預計未來數年相關物業的現行市場租金會增加；及(e) 2014年 (較2013年) 及2015年 (較2014年) 年度上限的整體年增幅分別約為31%及約10%。

評估上述年度上限時，吾等審閱COFCO Group就目標集團所持物業訂立的現有租賃協議的條款，留意到年度上限與上述現有租賃協議的租金及管理費大體一致。

COFCO Group就目標集團所持物業訂立的若干現有租賃協議將於截至2015年12月31日止三年度屆滿。目標集團預計該等租賃將於屆滿後續期。[吾等已審閱將續期租賃協議的預計租金及管理費，並在考慮●所提供現時市場租金水平後，認為有關估計合理且大致符合現有租賃協議的租金及管理費以及續期時的預計市場租金。]

此外，目標集團預計就(a)於2013年向COFCO Group一間成員公司出租約2,500平方米；及(b)於2014年向COFCO Group另一間成員公司出租約2,500平方米的[Beijing COFCO Tower]新辦公區額外訂立兩份租約。該兩份租賃預計於2013年、2014年及2015年分別為目標集團帶來約人民幣9百萬元、人民幣19百萬元及人民幣20百萬元的額外租金及管理費收入。吾等已審閱該兩份額外租賃的預計租金及管理費，並在考慮●所提供現時市場租金水平後，認為有關估計合理且大致符合有關時間的預計市場租金。

[釐定截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度之年度上限時，目標集團對上述估計租金及管理費收入計及[5%、7%及11%的浮動。吾等認為，計及額外的浮動有助應對租金或其他市況變

## 獨立財務顧問函件

動導致的可能波動。具體而言，經計及(i)上述期間物業市場租金價格意外上升；及(ii)COFCO Group可能出乎意料地再租賃北京中糧廣場及鵬利中心的辦公單位，吾等認為釐定年度上限時計入上述浮動屬合理。]

### 2. 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

#### (a) 持續關連交易的背景資料及理由

目標集團通過北京凱萊物業管理等成員公司為自有物業項目、COFCO Group物業項目及其他外部客戶提供項目諮詢及物業管理服務。北京凱萊物業管理及目標集團其他成員公司已於日常及一般業務過程中與COFCO Group成員公司訂立項目諮詢及物業管理協議，目標集團向COFCO Group所擁有及開發的物業項目提供項目諮詢及物業管理服務。

目標集團提供的項目諮詢及物業管理服務包括：

- (a) 初期開發階段的項目規劃及開發諮詢服務，包括土地開發規劃、政府批文及企業結構諮詢、建設諮詢及代理服務，設施及綠化規劃，安全系統、消防系統、通信及網絡系統的諮詢及顧問服務；及
- (b) 項目開發竣工後的物業管理服務，包括維修、修理及管理公共設施及公共區域，管理停車場，清潔服務、安全服務、收租及管理與租戶的租賃安排。

另一方面，營業紀錄期間，COFCO Group若干成員公司亦向 貴集團開發的酒店項目及物業提供酒店及物業管理服務。COFCO Group向目標集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店舖、休閒設施及其他設施，推廣服務，餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，以及維修公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及

## 獨立財務顧問函件

- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇，清潔服務，安全服務，消防安全服務，員工招聘與培訓，編製預算，收租及管理與租戶的租賃安排。

### **(b) 物業管理總協議之主要條款**

根據物業管理總協議，項目諮詢、酒店及物業管理服務之服務費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款規定。目標集團及COFCO Group(視情況而定)將提供的項目諮詢、酒店及物業管理服務詳細條款及定價條款須於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的相關物業管理服務合約中載列，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

根據物業管理總協議，COFCO Group或目標集團(視情況而定)各自的成員公司應付的代價須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商所提供類似服務的市場費用)後或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。

[吾等審閱物業管理總協議後表示，項目諮詢、酒店及物業管理服務之定價基於上述基準釐定。]鑑於物業管理總協議條款乃由 貴公司與COFCO Group公平協定，且會公平協定項目諮詢、酒店及物業管理服務之定價，使之與當前市價相若或與目標集團向其他獨立第三方(反之亦然)提供的價格類似，而且付款條款會一直符合一般商業條款，故吾等認為物業管理總協議的條款屬於一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

吾等獲提供[(i)目標集團與獨立第三方所訂立的物業管理協議與項目諮詢協議；(ii)目標集團與COFCO Group就目標集團管理COFCO Group物業而訂立的現有項目諮詢及物業管理協議；及(iii)獨立第三方與COFCO Group應付的當前物業管理費資料。吾等表示，根據與COFCO Group所訂立物業管理協議收取的項目諮詢及物業管理費，經計及(其



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

中包括)相關物業所需物業管理服務水平及物業位置，與獨立第三方就同類物業支付的費用相若或更為優惠。]

[吾等亦已審閱其他香港上市公司就所擁有中國酒店而應付的酒店管理費資料。吾等表示，就目標集團所擁有酒店應付予COFCO Group的酒店管理費，經計及(其中包括)相關物業所需酒店管理服務水平及酒店位置，符合中國酒店當前市場慣例。]

### (c) 年度上限

COFCO Group於營業紀錄期間付予目標集團的總諮詢及管理費以及COFCO Group根據物業管理總協議應付諮詢及管理費的年度上限載列如下：

人民幣千元

#### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	63,489
2011年12月31日	63,269
2012年12月31日	34,062
2013年6月30日	16,026

#### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	40,000
2014年12月31日	44,000
2015年12月31日	47,000



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

目標集團於營業紀錄期間就酒店及物業管理服務付予COFCO Group的總服務費以及擴大集團根據物業管理總協議應付服務費的年度上限載列如下：

人民幣千元

### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	7,115
2011年12月31日	8,079
2012年12月31日	7,702
2013年6月30日	3,764

### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	9,000
2014年12月31日	9,000
2015年12月31日	9,000

上文所載目標集團或COFCO Group(視情況而定)應付諮詢、管理及服務費的年度上限乃基於(a)營業紀錄期間提供項目諮詢、酒店及物業管理服務的過往交易金額；(b)擴大集團相關成員公司與COFCO Group已簽訂或協定的特定合約所需的服務性質；(c)預期擴大集團及COFCO Group新項目開發對相關服務需求的增幅；及(d)預計相關服務平均市價因管理及人工成本增加與其他因素而上升釐定。

評估上述年度上限時，吾等已審閱[COFCO Group分別就目標集團所管理物業及目標集團所擁有酒店而訂立的現有或待續期項目諮詢及物業管理協議與現有酒店管理協議的條款。吾等表示，分別同意對上述項目諮詢及物業管理協議與酒店管理協議的管理費計算年度上限。]COFCO Group分別就目標集團所管理物業[及目標集團所擁有酒店]而訂立的若干現有項目諮詢及物業管理協議[與酒店管理協議]於截至2015年12月31日止三年度屆滿。目標集團預計該等管理協議會於屆滿時續期。吾等已檢討待續期項目諮詢及物業管理協議[與酒店管理協議]的預計管理費，認為預計合理且整體與現有項目諮詢及物業管理協議[與酒店管理協議]的管理費以及續期時的預計市場管理費一致。截至2013年、

## 獨立財務顧問函件

2014年及2015年12月31日止年度，預計上述項目諮詢及物業管理協議會為目標集團帶來物業管理費及物業管理報酬收入總額分別約人民幣36.7百萬元、人民幣36.5百萬元及人民幣36.1百萬元。

此外，對於COFCO Group應付的諮詢及管理費，目標集團預計將會於2014年就代COFCO Group管理煙台大悅城訂立物業管理協議。該物業管理協議預計於2014年及2015年為目標集團帶來各約人民幣1.2百萬元的額外物業管理報酬收入。吾等已審閱該物業管理協議的預計物業管理報酬，並在考慮其他大悅城項目的現時物業管理報酬水平後，認為有關估計合理。

[釐定截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度COFCO Group應付諮詢及管理費的年度上限時，目標集團對上文所討論估計物業管理費及物業管理報酬收入計及[9%、20%及29%]的浮動。吾等認為計及額外的浮動有助應對物業管理費及／或報酬或其他市況變動引致的可能波動。具體而言，經計及(i)預計水電支出及人工成本會增加，故預期2013年、2014年及2015年物業管理費收入分別增加約人民幣1.2百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣3.9百萬元；及(ii)預期2014年及2015年COFCO Group新項目開發所需物業管理服務需求會分別增加約人民幣3.0百萬元及人民幣5.4百萬元，故目標集團所管理物業的物業管理關連交易可能增加]，吾等認為釐定COFCO Group應付諮詢及管理費的年度上限時計入上述浮動屬合理。

[釐定截至2013年12月31日、2014年12月31日及2015年12月31日止年度目標集團付予COFCO Group的酒店及物業管理服務費的年度上限時，目標集團對上文所討論估計酒店管理費約每年人民幣8.1百萬元計及[20%]的浮動。吾等認為計及額外的[20%]浮動有助緩減或應對管理費或其他市況變動引致的可能波動。具體而言，經計及(i)預計過往交易金額於指定年度波動不超過約[19%] (由2010年的人民幣[6.8]百萬元增至2012年的人民幣[8.1]百萬元)；及(ii)倘截至2016年12月31日止三年度酒店財務表現改善，可能導致有關酒店管理協議所涉酒店管理費上升，吾等認為釐定年度上限時計入[20%]浮動屬合理。

## 獨立財務顧問函件

### 3. COFCO Group 提供保險服務

#### (a) 持續關連交易的背景資料及理由

COFCO Group 通過中英人壽保險有限公司及中怡保險經紀有限責任公司等成員公司於中國開展保險業務及提供保險諮詢和經紀服務。目標集團一直自 COFCO Group 為員工購買醫療、事故及人壽保險等保險產品，並獲 COFCO Group 提供保險諮詢及經紀服務，包括為目標集團採購及推介保險產品及服務、代表目標集團與保險公司進行日常聯絡及定期檢查目標集團的保險範圍。

由於保險服務通常為擴大集團日常業務過程之所需及擴大集團可獲 COFCO Group 提供全套保險諮詢服務，因此，貴公司認為完成後繼續從 COFCO Group 購買保險產品及獲取保險諮詢及經紀服務對擴大集團有益。

#### (b) 保險總協議的主要條款

根據保險總協議，保險服務的保險費及服務費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款規定，且須由擴大集團相關成員公司與 COFCO Group 經考慮多項因素（例如保單的性質及範圍、COFCO Group 所提供保險諮詢及經紀服務的範圍、其他獨立保險公司所提供類似保險服務的市場價格）後或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。保險服務的詳細條款及定價條款須於擴大集團相關成員公司與 COFCO Group 訂立的相關服務合約或確認訂單中載列，而該等合約或確認訂單從屬於保險總協議並受其條款及條件所限。

[吾等審閱保險總協議後表示，保險服務之定價基於上述基準釐定。] 鑑於保險總協議條款乃由貴公司與 COFCO Group 公平協定，且會公平協定保險服務之定價，使之與當前市價相若或與其他獨立第三方向目標集團提供的價格類似，而且付款條款會一直符合一般商業條款，故吾等認為保險總協議的條款屬於一般商業條款，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

吾等獲提供從事提供保險服務的COFCO Group成員公司與獨立第三方所訂立的同類保險服務協議。吾等表示，根據與COFCO Group所訂立現有保險協議收取的服務費大體與從事提供保險服務的COFCO Group成員公司及獨立第三方所收取的費用相若。

### (c) 年度上限

營業紀錄期間COFCO Group向目標集團提供保險服務的總保險費及諮詢費以及根據保險總協議應付保險費及諮詢費的年度上限載列如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)	
2010年12月31日	712
2011年12月31日	855
2012年12月31日	980
2013年6月30日	381
年度上限(截至以下日期止財政年度)	
2013年12月31日	1,200
2014年12月31日	1,490
2015年12月31日	1,750

按董事會函件所載，上文所載保險費及諮詢費的年度上限基於(a)營業紀錄期間COFCO Group提供保險服務的過往交易金額，與上一年相比，年增長率介乎約15%至20%；(b)擴大集團業務擴充整體所需保單的性質、種類、覆蓋範圍及保險金額；(c)擴大集團新項目開發及建設項目(例如成都大悅城)動工後職員人數年增長率達20%導致對保險服務需求的預計升幅；(d)預計該等保險服務平均市價20%的年漲幅；及(e)計及上述因素後2014年與2015年(分別較2013年及2014年)年度上限的總體年增幅介乎約17%至24%。

評估上述年度上限時，吾等審閱目標集團與COFCO Group訂立的現有保險協議條款後表示，年度上限的計算結果總體與上述現有保險協議的保費一致。

## 獨立財務顧問函件

目標集團與COFCO Group訂立的所有現有保險協議通常為期一年，於截至2015年12月31日止三年度屆滿。目標集團預計該等保險協議會於屆滿時續期。吾等已檢討待續期保險協議的預計保費，預計大部分保費每年最高漲幅為20%。經考慮通脹(2008年初達致9%)、以往的保險索償及僱員人數可能變動對保費潛在漲幅的影響，吾等認為預計保費合理且整體與現有保險協議的保費以及續期時的預計市場保費一致。

此外，2014年及2015年的年度上限因新項目開發(例如北京長安街W酒店及成都大悅城分別於2014年及2013年底)動工後職員人數預計增加而計及保險及服務費可能上升約人民幣66,000元。

[釐定截至2015年12月31日止三年度的年度上限時，目標集團應用上文所討論估計保費[10]%的浮動。吾等認為額外的[10]%金額可緩減或應對市況變動引致可能的波動。具體而言，經計及(i)目標集團已付保費的過往增長趨勢；(ii)目標集團員工人數的意外增加；(iii)目標集團可能所需的其他保險服務；及(iv)保險服務的市價因上述保險覆蓋範圍風險水平變動而可能上升，吾等認為釐定年度上限時計入[10]%的浮動屬合理。]

#### 4. 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務

##### (a) 持續關連交易的背景資料及理由

營業紀錄期間，目標集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於目標集團日常業務營運、目標集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為目標集團員工福利及公司贈予客戶及業務夥伴的禮品。COFCO Group亦為目標集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。



## 獨立財務顧問函件

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓擴大集團獲取大量採購折扣及確保有穩定而可靠的主食食材與服務供應，而主食食材與服務供應對物業及酒店業務至關重要，因此 貴公司認為完成後繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對擴大集團有益。

### **(b) 採購總協議的主要條款**

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款規定，且須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及質量、主食食材及餐飲服務的市場價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)後或基於規定收費標準或相關方不時協定之採購價格協定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的相關服務合約或確認訂單中載列，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

吾等審閱採購總協議表示，[主食食材及餐飲服務之定價基於上述基準釐定。]鑑於採購總協議條款乃由 貴公司與COFCO Group公平協定，且會公平協定主食食材及餐飲服務之定價，使之與當前市價相若或與其他獨立第三方向目標集團提供的價格類似，而且付款條款會一直符合一般商業條款，故吾等認為採購總協議的條款屬於一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 年度上限

營業紀錄期間目標集團付予COFCO Group的主食食材及餐飲服務的購買金額以及根據採購總協議目標集團應付購買金額的年度上限載列如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度／期間)	
2010年12月31日	2,451
2011年12月31日	4,275
2012年12月31日	4,035
2013年6月30日	968
年度上限(截至以下日期止財政年度)	
2013年12月31日	5,900
2014年12月31日	7,000
2015年12月31日	8,300

按董事會函件所載，上文所述主食食材及餐飲服務之購買金額的年度上限基於(a)營業紀錄期間自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務的數量及過往交易金額，其中2011年的採購額較2010年大幅增加；(b)主食食材及餐飲服務的市場價以及獨立第三方供應商提供的價格；(c)擴大集團因新酒店(例如北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店)開業加上新開發項目(例如預期於2015年竣工的成都大悅城)的推廣及促銷活動對主食食材及餐飲服務需求的預計升幅；(d)主食食材及餐飲服務平均市價(尤其是食品、飲料及主食食材)的預計升幅；及(e)年度上限在上述因素影響下整體增長約19%至46%釐定。

[評估上述年度上限時，吾等已審閱自COFCO Group採購主食食材及餐飲服務訂立的過往交易金額。2010年、2011年及2012年，目標集團項目團隊於海南省三亞市為亞龍灣瑞吉度假酒店採購主食食材及餐飲服務的多數過往金額分別約為人民幣1.1百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣3.2百萬元，有關增長主要是由於酒店於2011年11月開幕。現時預計2013年、2014年及2015年三亞項目團隊的主食食材及餐飲服務購買金額分別將約人民幣3.8百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣5.5百萬元，有關購買金額的預計上漲主要是由於亞龍灣山海世界於2013年動工並於



## 獨立財務顧問函件

2015年竣工以及於2014年開發三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體，使得員工數目成百增加。經計及相關發展，吾等表示該估計合理。

此外，隨著成都大悅城於2013年底動工，預計營銷及推廣活動會額外產生主食食材及餐飲服務需求。另外，目標集團位於成都的成員公司於2013年終止向第三方供應商採購主食食材後改向COFCO Group採購餐廳所需主食食材。2013年、2014年及2015年，該兩項新開發項目預計會額外產生購買金額分別約人民幣0.4百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元。基於上文所述，吾等認為估計增加合理。

此外，釐定截至2015年12月31日止三年度的年度上限時，目標集團分別應用約[12%、13%及14%]的增幅以應對市況變化(包括通脹，2008年初通脹率曾增至約9%)及其他因職員數目增加及臨時推廣與促銷活動導致主食食材及餐飲服務需求意外變動引致的可能波動。因此，釐定每年的年度上限時計入介乎[12%至14%]的浮動視為可接受。]

### 5. 若干獲保留大悅城項目相關的委託安排

#### (a) 持續關連交易的背景資料及理由

貴公司與直接持有各獲保留大悅城項目的COFCO Group成員公司於●訂立五份獲保留大悅城項目委託合約，貴公司獲授該等公司各自業務及相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的管理權。

關於以及籌備行使認購期權時，貴公司獲授權利於完成後管理獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)。根據獲保留大悅城項目委託合約，貴公司獲授權利管理持有獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)的該等項目公司，自完成日期起至2015年12月31日(或會續期)。倘擴大集團於獲保留大悅城項目委託合約期限內因行使認購期權而收購任何相關獲保留大悅城項目，則相關合約終止。

## 獨立財務顧問函件

### (b) 獲保留大悅城項目委託合約的主要條款

根據獲保留大悅城項目委託合約，COFCO Group相關成員公司須委託擴大集團經營及管理業務及相關資產(包括其所持相關獲保留大悅城項目)，而擴大集團須擁有各相關公司及其相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的日常管理權及處理相關經營事宜的全權酌情權。擴大集團的權利包括但不限於：(a)制定業務開發及營運政策，實施年度業務計劃；(b)項目施工管理；(c)成本管理；(d)財務管理；及(e)銷售及營運管理。

COFCO Group相關成員公司有權保留相關獲保留大悅城項目各自業務及營運所得全部收益及利潤，並承擔由此產生的全部虧損及風險。關於煙台大悅城，倘擴大集團根據獲保留大悅城項目委託安排擬採取的行動與項目公司的合營合同或其他相關協議不符或衝突，則須持有煙台大悅城的項目公司之間接少數權益股東同意。

吾等審閱獲保留大悅城項目委託合約後表示，擴大集團擁有各相關公司及其相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的日常管理權及處理相關經營事宜的全權酌情權，但無責任。吾等亦已審閱COFCO Group與目標集團訂立的若干委託合約，表示該等委託合約條款與獲保留大悅城項目委託合約條款相若。因此，吾等認為獲保留大悅城項目委託合約條款對 貴公司及獨立股東而言公平合理。

### (c) 委託費

各COFCO Group相關成員公司每年須根據相關獲保留大悅城項目委託合約就擴大集團提供之服務支付委託費人民幣500,000元，有關委託費由 貴公司及COFCO Group相關成員公司經計及擴大集團將提供之委託及管理服務的性質及範疇、擴大集團提供有關服務的成本、擴大集團根據獲保留大悅城項目委託合約擁有的權利及承擔的責任，並參考

## 獨立財務顧問函件

目標集團根據各目標集團委託合約(目標集團與COFCO Group所訂立與獲保留大悅城項目委託合約類似性質的現有交易)每年應付COFCO Group之委託費人民幣500,000元後公平協定。五份獲保留大悅城項目委託合約每年委託費總額為人民幣2,500,000元。

### 6. 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

#### (a) 關連交易的背景資料及理由

台灣飯店公司是目標集團的非全資附屬公司，由COFCO (BVI) No. 97(目標集團全資附屬公司)及中糧集團分別擁有51%及49%權益。中糧集團當時作為台灣飯店公司的間接最終控股股東，曾於收購前為台灣飯店公司提供股東貸款，撥付經營成本及支持業務擴充。為於完成後減弱目標集團對COFCO Group的財務依賴，目標集團應付COFCO Group的所有款項將於完成時或之前償還。

根據償還台灣飯店公司應付COFCO Group款項之安排，目標集團附屬公司上海鵬利向台灣飯店公司作出集團內公司間墊款，取代中糧集團所提供的現有股東貸款。

#### (b) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款的主要條款

上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行[北京]分行就此於2013年11月1日訂立委託貸款協議(「委託貸款協議」)，上海鵬利委託中國建設銀行北京分行向台灣飯店公司借出人民幣663.3百萬元(「委託貸款」)。  
[中國建設銀行北京分行已自上海鵬利收取相同金額的現金存款，並取得上海鵬利公司擔保]作為委託貸款的抵押品。委託貸款自2013年11月1日起為期一年，每年按固定利率6.68%計息，乃參考中國人民銀行一年期貸款基準利率及中國商業銀行所提供的現行市場借貸利率釐定。

委託貸款僅為目標集團成員公司之間的短期集團內公司間融資安排，使台灣飯店公司在償還所欠中糧集團股東貸款後能繼續營運。長遠來看，台灣飯店公司將以股東注資、經營活動所得現金及其他內部資源作為資金來源。預期台灣飯店公司將以委託貸款到期當時的可用資金償還委託貸款。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

經全面考慮提供委託貸款的背景資料及理由(尤其是於完成後減弱目標集團對COFCO Group的財務依賴)以及收購條款後，吾等認為訂立委託貸款協議屬公平合理。

### 7. 總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group須按其中所載一般條款及條件進行擬根據該等協議進行的特定類型不獲豁免關連交易。總協議的一般條款載列如下：

條款： 總協議須待完成及獨立股東於股東特別大會批准後落實，有效期自完成日期起至2015年12月31日，可按 貴公司與中糧集團協定的條款續期，惟須遵守適用上市規則。

框架協議： 總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group須按其中所載一般條款及條件進行擬根據該等協議進行的特定類型交易。

擴大集團成員公司及COFCO Group可不時就將由擴大集團提供或收取的特定租賃、服務及／或產品訂立詳細協議，惟該等詳細協議的條款不得抵觸相關總協議的條款。擴大集團於總協議期限內實際提供或收取的服務及／或產品視乎擴大集團與COFCO Group相關成員公司不時訂立的詳細協議而定。

## 獨立財務顧問函件

- 定價基準：
- 擴大集團或COFCO Group(視情況而定)根據各總協議的採購金額、應付租金及服務費不時由擴大集團與COFCO Group相關成員公司公平磋商協定及釐定，且相若及不遜於公平市場租金或獨立第三方向擴大集團或擴大集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。
- 擴大集團相關成員公司(a)根據租賃總協議、物業管理總協議及保險總協議(視乎情況而定)與COFCO Group訂立指定租賃協議、物業管理服務合約或保險合約前；及(b)根據採購總協議向COFCO Group採購主食食材或餐飲服務的人任一年度按季度(i)自獨立第三方供應商取得與擴大集團相同或類似之產品及／或服務的報價；或(ii)要求COFCO Group提供向其他客戶供應相同或類似產品及／或服務的銷售紀錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。
- 倘擴大集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group就該等產品及／或服務給予擴大集團的定價不得高於上述報價，且其他條件亦應不遜於該等報價或銷售紀錄(視情況而定)。
- 終止：
- 任何一方可於計劃終止日期前不少於30天給予另一方書面通知以終止總協議。倘COFCO Group重大違反協議的責任，則 貴公司有權終止總協議。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

按上文所述，由於擴大集團相關成員公司於訂立指定租賃協議、物業管理服務合約或保單前根據租賃總協議、物業管理總協議及保險總協議(視乎情況而定)與COFCO Group使用上述定價機製設立相關市價，故吾等表示，根據租賃總協議、物業管理總協議及保險總協議(視乎情況而定)設立市價的上述機製屬公平。自COFCO Group採購主食食材或餐飲服務方面，擴大集團相關成員公司須於根據採購總協議自COFCO Group採購主食食材或餐飲服務的任一年度按季度使用上述價值設立相關市價。鑑於每次採購的主食食材與餐飲服務價值相對偏低，主食食材(包括農產品、食品、飲料、酒類、糖果、包裝材料及油、米、糖、茶等日用品)與餐飲服務(酒店及其他商用物業供應)定價預計短期內不會重大變化，吾等表示按季度使用上述定價機製設立市價屬公平。

基於上文所述者及(i)總協議的條款及定價將根據一般商業條款公平協定，(ii)獨立非執行董事將根據上市規則第14A.37條審閱(其中包括)不獲豁免持續關連交易有否按一般條款進行；及(iii)貴公司核數師將根據上市規則第14A.38條審閱(其中包括)不獲豁免持續關連交易是否按照總協議條款進行，因此，吾等認為已按照上述上市規則採取充足措施，監察不獲豁免持續關連交易，保障 貴公司及獨立股東的利益。

### (III) 業務劃分及潛在競爭

#### 1. 業務劃分

由於目標公司連同其附屬公司均為COFCO Group的成員公司，故中糧集團、中糧香港及得茂於完成後仍為 貴公司控股股東。下文載列 貴公司為達致必要的獨立性而區分自身與擴大集團及COFCO Group的管理、財務及營運的措施，連同吾等對該等措施的意見。

#### 管理獨立

如通函「與控股股東的關係」一節「獨立於COFCO Group」一段所討論，擴大集團主要由擴大集團董事會及高級管理層進行日常業務管理。完



## 獨立財務顧問函件

成後，貴公司董事會及高級管理層將獨立於中糧集團及其附屬公司，惟下述若干董事將繼續擔任中糧集團及中糧地產的職務，包括(i)貴公司主席兼執行董事周政先生(中糧集團副總裁及中糧地產主席)；(ii)非執行董事馬建平先生(中糧集團副總裁兼策略部總監及中糧地產董事)；(iii)非執行董事馬王軍先生(中糧集團總會計師)；及(iv)非執行董事姜華女士(中糧集團黨委成員)。

為維持管理獨立，貴公司已採納適當的企業管治及內部控制措施減少中糧集團與中糧地產的房地產業務未來可能出現的利益衝突，有關措施包括行使認購期權及執行不競爭承諾。此外，預期非執行董事馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士不會全身心投入擴大集團的日常管理。貴公司亦已實施程序管理董事之間實際或潛在的利益衝突。根據細則，董事不得就董事會批准有關董事或其聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排或其他議案之決議案投票(亦不得計入法定人數)。本身及其聯繫人並無擁有交易的重大利益的獨立非執行董事須出席討論有關交易的任何董事會會議。

經考慮上述因素，吾等與董事一致認為，董事能獨立履行貴公司職務，且貴集團於完成後能獨立於COFCO Group管理自身業務。

### 財務獨立

如通函「與控股股東的關係」一節「獨立於COFCO Group」一段所討論，擴大集團將會設有獨立的會計、財務及內部控制系統，並根據本身業務需要作出財務決策，亦設有獨立於COFCO Group運作的財務職能部門。

償還若干集團內公司間融資(以期盡量減少對COFCO Group之財務依賴)後，於2013年[10月31日](即釐定債務的最後實際可行日期)，目標集團結欠COFCO Group及其聯營公司之未償還借款總額約為人民幣●百萬元，其中人民幣●百萬元將不遲於完成時償還，餘額●百萬港元(相當於約人民幣●百萬元)由貴公司根據收購取得，作為股東貸款。截



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

至最後實際可行日期，COFCO Group 成員公司亦向目標集團提供多項擔保，所有擔保將不遲於完成前取消或解除。完成後，擴大集團將不再倚賴 COFCO Group 提供的任何新擔保、貸款或其他財務資助。

基於董事認為完成後擴大集團能按相若條款自商業銀行取得新融資及將既有融資延期而毋須 COFCO Group 提供擔保或其他保證，因此，吾等與董事一致認為完成後擴大集團可於財政上獨立於 COFCO Group。

### 經營獨立

如通函「與控股股東的關係」一節「獨立於 COFCO Group」一段所討論，雖然擴大集團與 COFCO Group 之間仍有若干不獲豁免持續關連交易，但該等交易無論個別或共同而言對擴大集團的經營並不重要。與 COFCO Group 的該等持續關連交易須按一般商業條款以公平合理基準進行。除「目標集團的業務 — 監管規定」一節所披露者外，擴大集團亦擁有開展及經營業務所需的一切重大執照，在資金及人員方面均具備可獨立於 COFCO Group 經營的充足營運實力。

為維持營運獨立，擴大集團有獨立的工作組開發物業項目，獨立於 COFCO Group 運作，亦已成立本身由不同部門組成的營運架構，其獨立管理團隊處理日常營運。擴大集團亦可直接獨立接洽供應商及客戶，並不倚賴 COFCO Group 建立或維護與新舊客戶及供應商的業務關係。

[因此，吾等與董事一致認為，雖然存在不獲豁免持續關連交易，但擴大集團將可於完成後獨立經營並可獨立於 COFCO Group 開展業務。]

[綜上所述，吾等認為實施上述業務劃分措施可保持收購的公平及合理性，保障 貴公司及其股東的利益。]

## 獨立財務顧問函件

### 2. 完成後擴大集團與中糧集團的潛在競爭

除擴大集團外，中糧集團於完成後將繼續透過多家其他附屬公司持有其他物業開發項目權益，詳情載於通函「與控股股東的關係」一節。吾等有關該等物業開發項目會否導致擴大集團與中糧集團競爭的討論如下。

#### 中糧地產所持物業

中糧地產是中糧的上市附屬公司，主要從事住宅物業開發業務。中糧地產開發的大部分住宅物業項目為純住宅，主要售予購買物業作自用的客戶。目標集團從事綜合體項目及其他商用物業開發及管理。[吾等認為，由於擴大集團與中糧地產的產品定位和業務策略不同，故與中糧地產的潛在競爭不大。]

#### COFCO Group 所持獲保留大悅城項目

獲保留大悅城項目天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城、北京西單大悅城、煙台大悅城及瀋陽大悅城等共計6個綜合體項目以「大悅城」品牌開發，將由中糧集團保留。儘管該等項目的業務定位與目標集團一致，但並無納入收購，主要是由於不明朗因素及中國法規規定的申請程序歷時較長。收購不包括獲保留大悅城項目的理由載於通函「與控股股東的關係」一節「收購不包括獲保留大悅城項目的理由」一段。為降低完成後擴大集團與COFCO Group的競爭，貴公司授出可根據認購期權於完成日期八週年之前隨時收購各獲保留大悅城項目的權利。[吾等認為認購期權可有效降低完成後擴大集團與COFCO Group之間的利益衝突，貴公司藉此取得選擇權，可收購獲保留大悅城項目中與擴大集團產品定位一致的綜合體及商用物業項目。]

## 獨立財務顧問函件

COFCO Group 所保留的其他非核心綜合體及商用、住宅、工業及海外物業項目

除上文段落所述兩類物業外，COFCO Group 亦持有並不符合擴大集團業務策略及產品定位的多項舊辦公樓或設施過時的綜合體項目。此外，持有該等非核心商用物業項目的若干項目公司並非純粹從事房地產業務，但亦持有農產品種植及加工與物流等若干其他業務，且若干該等項目公司的股權亦由獨立少數權益股東持有。[吾等認為從收購排除該等資產可接納。]

解決任何日後可能競爭的安排及措施

為解決任何日後可能競爭及更好地區別擴大集團、中糧集團及中糧地產各自的物業開發業務，吾等注意到以下安排及措施已採納且將會於完成情況下生效：

(i) 不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向 貴公司(為本身及代表其附屬公司)承諾，以完成為前提，於不競爭承諾期限內，中糧集團不會且促使其任何附屬公司(不包括中糧地產及其附屬公司)不會直接或間接(無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司進行或以其他方式)於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有與擴大集團的受限制業務直接或間接競爭的任何業務或公司權益。不競爭承諾的詳情載於通函「與控股股東的關係」一節「中糧集團作出不競爭承諾」一段。

然而，不競爭承諾不適用於以下情況(其中包括)：(i) 中糧集團或其附屬公司現時擁有、規劃或在建的物業項目；(ii) 中糧集團及／或其附屬公司(不包括中糧地產及其附屬公司)接受商機參與涉及或以其他方式有關受限制業務的任何物業開發項目，惟須受 貴公司的優先購買權(如下文所述)限制；及(iii) 中糧集團或所控制的任何公司或實體持有中糧地產任何權益。

## 獨立財務顧問函件

由於(i)貴公司表示，COFCO Group目前所擁有或截至不競爭承諾日期所開發的受限制業務所有重大物業項目均已載入通函；及(ii)其他除外情況指 貴公司根據優先購買權所拒絕的商機(包括受限制業務規劃中的商機)及持有中糧集團上市附屬公司中糧地產權益，吾等認為不競爭承諾所涉用以防範及杜絕擴大集團與COFCO Group於完成後可能競爭的安排(包括除外情況)從商業角度而言可予接受。

### (ii) 貴公司的優先購買權

根據不競爭承諾，待完成後，中糧集團進一步授予 貴公司優先購買權：倘中糧集團及其附屬公司發現或獲提呈任何機會參與涉及或以其他方式與受限制業務相關的任何物業開發項目，則須向 貴公司推介該商機。 貴公司的優先購買權詳情載於通函「與控股股東的關係」一節「中糧集團提供優先購買權」一段。

吾等留意到，倘擴大集團拒絕接納有關商機，則中糧集團可自行或安排其附屬公司或聯營公司爭取有關商機，而不會違反 貴公司的優先購買權及不競爭承諾的責任。

### (iii) 收購獲保留大悅城項目的認購期權

中糧集團亦授予 貴公司於完成日期第八週年前任何時間收購獲保留大悅城項目或其旗下持有獲保留大悅城項目的相關公司的認購期權。吾等獲悉，董事表示認購期權將可由 貴公司於8年期權有效期內行使，理由是：(i)至2014年6月為止持有煙台大悅城的項目公司之控股權益將由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，其後，本公司行使認購期權收購煙台大悅城海外控股公司權益毋須取得中國主管部門同意及批准；(ii)中糧集團完成向海外附屬公

## 獨立財務顧問函件

司轉讓所持天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城的權益，且已就轉讓該等項目獲國資委及商務部批准。在此基礎上，至2016年12月為止由於該等項目會由中糧集團透過海外附屬公司持有三年以上，故本公司收購該等項目的海外控股公司毋須取得中國主管部門的同意及批准；及(iii)瀋陽大悅城由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，本公司會於該項目的翻修及市場重新定位計劃確定及實施後考慮是否收購該項目。認購期權詳情載於通函「與控股股東的關係」一節「收購獲保留大悅城項目的認購期權」一段。

吾等留意到，認購期權的行使須遵守中國及其他司法權區的相關法律法規、取得相關股東同意及／或第三方豁免(如需要)，並待貴公司遵守上市規則，包括公佈及／或獨立股東批准規定。本公司強調會積極與中國政府相關部門溝通，權衡現行法律及市況、有關項目的業務及財務狀況以及擴大集團的狀況，尋找適時加快行使認購期權的可行方法。本公司已就此向中糧集團承諾，倘取得中國相關部門的相關同意書及批文，或相關中國法律及監管限制已撤銷，則其將會致力採取一切必要行動，根據認購期權的條款及條件行使認購期權。根據上述原因，行使認購期權乃符合本公司及其股東整體的最佳利益。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—收購不包括獲保留大悅城項目的理由」一節。

### (iv) 獲保留大悅城項目委託安排

此外，擴大集團獲授權自完成日期至2015年12月31日(或會續期)管理獲保留大悅城項目。然而，有關委託安排並不適用於瀋陽大悅城，瀋陽大悅城將根據中糧地產與瀋陽開發訂立的現行委託安排繼續委託予中糧地產。有關委託安排將於2015年9月到期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

吾等留意到，上述安排明確區分了 貴公司作為綜合體項目及其他商用物業開發商及運營商專注受限制業務與中糧集團及中糧地產作為住宅物業開發商的業務定位。

[總言之，吾等認為，由於實施上述區分措施，可確保收購公平合理並保障 貴公司及其股東的利益。]

### 討論與分析

貴公司是投資控股公司，而 貴集團主要從事物業投資業務。股份已於1973年3月6日在聯交所主板上市。2012年7月，得茂完成就 貴公司約73.5%的全部已發行股本的收購，繼而成為控股股東。其後，得茂根據收購守則而作出的強制無條件現金要約於2012年8月結束，自此，董事會的多項變動生效。於最後實際可行日期，得茂直接持有 貴公司全部已發行股本約[69.27]%

較香港其他上市房地產公司而言， 貴公司的資產淨值及盈利能力均相對偏弱，僅持有一項位於香港中環環球大廈11樓的投資物業，即僑福租賃物業。 貴集團的盈利能力主要來自該物業租賃的固定租金，或會因不時重估該物業而出現公允價值變動。儘管如此，吾等表示，鑑於 貴集團的現有業務規模及所產生的行政開支及財務成本幅度， 貴集團業務受到一定程度的局限。儘管完成後收購會對獨立股東構成重大攤薄，但是解除該限制的快速通道，亦會引領 貴集團業務規模大幅擴張。基於此，收購可視為 貴集團日常一般業務的延伸。

目標集團於中國及香港共持有12個項目，包括成都及北京的兩個綜合體項目、香港及上海的兩個商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四個酒店項目、三亞的一個綜合旅遊項目與上海及成都的兩個持有少數權益的項目。組成綜合旅遊項目的若干酒店及目標集團的酒店項目與Waldorf Astoria、W酒店及美高梅等知名豪華酒店品牌合作或以「凱萊」品牌發展及推廣。目標集團擁有應佔建築



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

面積約972,690平方米，應佔市值合計(根據●對2013年9月30日物業項目各自的狀況估值)約人民幣187億元。按盈利能力計算，目標集團亦擁有驕人往績，截至2012年12月31日止年度及其後六個月應佔中糧置地的報告純利分別為人民幣912百萬元及人民幣1,722百萬元。

代價為14,167百萬元，其中10,838百萬元用於收購目標集團全部權益，而3,329百萬元用於償還股東貸款。代價指重估資產淨值25%的折讓，計及●於2013年9月30日估值目標集團物業的增值以及日後出售住宅物業的稅項撥備。股東貸款以等額基準結算。[吾等認為代價基準(基於涉及若干一般調整項目的目標集團資產淨值)為評估該類交易代價是否公平的慣常做法。]

代價以向得茂發行代價股份或／及可轉換優先股支付。最低發行價為2.00港元，較公告前[及直至最後實際可行日期]的股份價格大幅折讓。倘為配售，則發行價與配售價相同。股份於過去2年按明顯高於每股資產淨值的價格交易。於2012年7月 貴公司控股權變動前，溢價範圍介乎162%至320%，之後一路飆升，達至1,803%。簽署收購協議前的股份收市價為4.00港元，是資產淨值的逾11倍。約[160]家香港上市房地產公司(包括 貴公司)中，[119]家的股份以低於每股資產淨值的價格交易。 貴公司為其餘[41]支市值超過資產淨值的地產股之一。基於2013年6月30日的未經審核資產負債表，每股資產淨值為0.36港元，而於最後實際可行日期的每股收市價為●港元，顯示股份價格明顯高於每股資產淨值，並非市場慣例，但溢價很有可能會因收購而被忽略。評估發行價是否公平時，會更著重衡量最新每股資產淨值和得茂成為控股股東前的股份市值以及收購對 貴集團的財務影響。

[貴公司按配售價配售不超過2,320,268,000股新配售股份，集資●港元。配售所得款項淨額由 貴公司保留用於擴大集團的未來營運及項目開發。]

根據收購的現有機制， 貴公司或會發行最多[9,403,768,000]股新股(包括代價股份及配售股份)，相當於現有已發行股份的[17.6]倍。股本大幅增加導致 貴公司少數股東權益重大攤薄。然而，每股資產淨值及每股盈利會於完成後上升。基於通函附錄五備考財務資料，倘不進行配售或倘悉數配售2,320,268,000



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 獨立財務顧問函件

股配售股份，則每股資產淨值會由人民幣[0.29]元增至人民幣[1.30]元或人民幣[1.37]元。每股盈利亦會明顯增加。每股資產淨值及每股盈利升高歸因於目標集團所持物業質量上乘及有利可圖，以及最低發行價遠高於最新每股資產淨值。儘管債務總額明顯增加，但主要因目標集團借貸水平相對較低，故負債比率會有所提升。完成後，擴大集團有淨流動資產，而收購前則有淨流動負債。

[基於上文所述，吾等認為收購協議條款對 貴公司及獨立股東而言公平合理。然而，倘(a)貴公司截至通函寄發日期未訂立有關配售的約束協議；或(b)配售基於任何理由於完成時未完成，則 貴公司或中糧置地有權終止收購協議，在此情況下，收購不會完成。]

不獲豁免持續關連交易(即持續關連協議所涉交易)是建議收購的關鍵與不可或缺部分。不獲豁免持續關連交易條款(現有租賃除外)整體符合市場慣例。此外，由於不獲豁免持續關連交易(委託貸款除外)乃於營業紀錄期間因目標集團及COFCO Group商業需要而進行，及預計所有不獲豁免持續關連交易(包括獲保留大悅城項目委託合約及委託貸款)日後亦會因目標集團及COFCO Group的商業需要而進行，[故吾等認為不獲豁免持續關連交易(委託貸款協議所涉交易除外)乃屬於擴大集團的日常及一般業務。]

### 推薦意見

[經考慮上述主要因素及理由，以及整體評估收購及融資方式，吾等認為收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)[於] 貴集團日常及一般業務過程中[按]一般商業條款訂立，對獨立股東而言[公平合理]，[符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等[建議]獨立董事委員會建議，且吾等[建議]獨立股東投票贊成擬於股東特別大會批准收購及不獲豁免持續關連交易(包括年度上限)的決議案。]

此 致

僑福建設企業機構  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
新百利有限公司

● ●  
● ●

謹啟

2013年 ●

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 前瞻性陳述

本通函包含前瞻性陳述，陳述本集團、目標集團及擴大集團對未來的計劃、信念、預期或預測，因性質使然，會受重大風險及不明朗因素(包括本通函所載的風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實的陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 擴大集團的營運及業務前景；
- 中國及香港房地產行業的未來發展、趨勢及狀況；
- 擴大集團的策略、計劃、宗旨及目標以及實行策略和達成計劃、宗旨及目標的能力；
- 擴大集團的未來資本需求及資本開支計劃；
- 擴大集團業務的規模、性質、潛力及未來發展；
- 中國及香港房地產行業的監管環境及整體前景；
- 有關擴大集團業務、經營業績及財務狀況的預期財務事宜；
- 目標集團持續檢討有關其中國及香港房地產業務的策略；
- 房地產開發商的競爭市場以及目標集團的中國及香港競爭對手的行動及發展；及
- 中國及香港的整體政治及經濟環境。

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類辭句陳述本集團、目標集團及／或擴大集團時，即為前瞻性陳述。然而，本通函內除過往事實的陳述外，所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團或目標集團(視情況而定)管理層於本通函刊發當日對日後事件的觀點，會受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函載列的風險因素)所影響。儘管董事相信前瞻性陳述所反映的預期合理，但由於受多種因素影響，實際結果及事實或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 中國及香港房地產市場的表現；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 前瞻性陳述

- 擴大集團成功完成開發項目並獲利的能力；
- 擴大集團按其可接納條款取得足夠融資的能力；
- 擴大集團的債務水平及付息責任；
- 擴大集團有效控制其擴充計劃的能力；
- 獨立承包商之表現；
- 擴大集團緊貼市場動態的能力；
- 擴大集團持續無間斷使用若干物業的能力；
- 擴大集團投資物業之公允價值變動；
- 擴大集團有效管理其營運及項目開發成本的能力；
- 擴大集團保留核心團隊成員及吸引經驗豐富之合格人才的能力；
- 擴大集團因應經濟及財務狀況變動出售資產(如必要)的能力；
- 擴大集團持有及更新經營業務所需許可證及執照的能力；
- 擴大集團未來財務資料；及
- 本公司控制範圍以外的其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或有關假設證實不正確，則本集團、目標集團及／或擴大集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而與本通函所述的預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，閣下亦不應過分依賴該等前瞻性陳述。此外，前瞻性陳述不應視為表示本公司的計劃及目的將會完成或實現。

本通函的前瞻性陳述反映本集團管理層於本通函日期的觀點，或會因未來發展的變動而更改。根據上市規則規定，本公司不會由於新資料、日後事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函的前瞻性陳述。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

閣下於考慮收購時，務請仔細考慮以下風險因素及本通函所載之所有其他資料。倘發生下文所述之任何可能事件，擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。下文所述之風險及不確定因素並非擴大集團僅面對者。本公司並不知悉或本公司目前認為並不重大之其他風險及不確定因素亦可能對擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

### 有關收購之風險

完成須待先決條件達成方可作實，無法保證該等條件可達成及／或收購將按預期完成

本通函「董事會函件—收購—收購協議—先決條件」一節所載有關完成之大量先決條件涉及第三方決定，包括獨立股東於股東特別大會之批准。由於該等先決條件之達成並不在收購所涉訂約方控制範圍之內，故無法保證該等條件可達成及／或收購將按預期完成。

現有股東之股權百分比將於完成時發行新股份後被攤薄，而收購帶來的任何股份增值未必能抵銷對股東的攤薄影響

根據收購協議，倘訂約方未於完成同時完成配售，本公司將發行7,083,500,000股新股份(包括122,701,222股代價股份及6,960,798,778股轉換股份(或會因轉換可轉換優先股而發行))，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約1,323.13%及經配發及發行代價股份和轉換股份擴大後本公司已發行股本之92.97%。

如按最低配售價進行配售，則本公司會向專業及機構投資者發行及配發2,320,268,000股配售股份及7,083,500,000股代價股份以結清代價。在此情況下，完成時本公司將發行合共9,403,768,000股新股份，相當於最後實際可行日期本公司已發行股本約1,756.53%及經配發及發行新股份擴大後本公司已發行股本之94.61%。有關本公司於完成時的股權架構詳情，請參閱本通函「董事會函件—收購及配售對本公司股權架構的影響」一節。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

因此，本公司發行代價股份與配售股份及可轉換優先股轉換為轉換股份時，本公司現有股東之股權百分比將被攤薄。收購帶來的任何股份增值未必可由市價反映，亦未必可抵銷股東所受之攤薄影響。

### 有關擴大集團業務之風險

#### 擴大集團未必能有效執行綜合體項目之業務策略

完成後，擴大集團將成為中糧集團持有綜合體與購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓、度假及旅遊物業等其他核心商用物業的上市平台。以「大悅城」旗艦品牌推廣的綜合體以成為周邊城區的焦點為設計宗旨，開發規模可以轉變及提升周邊地區的價值。目標集團有關綜合體項目之業務策略的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務－競爭優勢」及「目標集團的業務－業務策略」章節。

在目標集團物業組合的兩項綜合體中，成都大悅城目前為唯一將以「大悅城」品牌開發之綜合體。有關該項目的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務－目標集團的物業項目－物業項目詳情－綜合體項目－成都大悅城」一節。本公司亦獲授認購期權，可於完成後收購六個獲保留大悅城項目及有權管理該等項目（瀋陽大悅城除外）。其他資料請參閱本通函「與控股股東的關係」及「持續關連交易」章節。

雖然本公司有權通過行使認購期權收購獲保留大悅城項目，但本公司或目標集團現時並無擁有任何該等項目之所有權權益，亦無權收取該等項目產生之任何收益或溢利。行使認購期權須待不受本公司控制的多項條件達成後方可進行，包括遵守中國及其他司法權區相關法律法規、徵得中國主管部門批准、相關股東同意及／或獲得第三方豁免（如有規定），惟無法保證中國政府部門會授出批准或行使認購期權的其他條件可達成，亦不保證本公司可行使認購期權。尤其是，本公司行使認購期權收購瀋陽大悅城不得抵觸中糧地產優先購買權，且行使認購期權收購煙台大悅城會涉及獨立海外投資基金的隨售權。此外，倘行使北京朝陽大悅城權益的認購期權時本公司已不再由中糧集團擁有一定比



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

例的權益，則有關行使亦不得抵觸項目公司少數權益股東的優先購買權。有關詳情請參閱「與控股股東的關係—降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」一節。

即使可行使認購期權，但是否行使認購期權由本公司獨立董事委員會經考慮多項因素後決定，該等因素包括當時之法律及市場環境，相關獲保留大悅城項目及擴大集團之當前業務及財務狀況。無法保證本公司會行使認購期權以收購任何部分或全部獲保留大悅城項目，倘行使有關期權，亦無法保證相關訂約方協定之獲保留大悅城項目公允市值合理及可反映該等項目於有關收購日期之價值。

此外，大型綜合體項目開發一般在土地收購及建設階段需要龐大資金投入，且視乎發展項目之規模，綜合體項目通常須時多年方可完成。因此，綜合體項目開發期間出現業務環境變化可能影響時間及融資成本等開發成本，而項目開發期間，市場需求不明朗因素或租戶或消費者對零售項目失去興趣亦可能影響項目之盈利能力。

無法保證擴大集團現時擁有權益或計劃未來收購之任何或所有綜合體項目會在預期時間內或按預算完成，甚或根本無法完成，不論是由於上述因素或其他原因造成。擴大集團無法保證，該等項目會產生原定計劃之利潤或正現金流量。未能在預期時間內按預算完成主體開發或綜合體項目，或未能按可觀售價或租金物色有意向住戶或租戶均可能會對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### 擴大集團倚賴投資物業組合之租金收入

目標集團相當部分物業組合包括可租賃之投資物業，因而目標集團部分依賴該等投資物業之租金收入作經營開支及組合發展。投資項目集中於中國及香港令擴大集團易受中國及香港物業市場低迷、自然災害及其他不利事件或情況影響。擴大集團出租已竣工投資物業產生的收益及物業投資之價值可能受多項因素的不利影響，包括租戶需求及偏好轉變、相關城市的平均市租、投資物業的地點及能否按時收租。擴大集團為維持持作投資物業之吸引力，亦會產生維護、維修及轉租費用，而該等費用或會大幅波動。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

擴大集團無法向閣下保證，現有及規劃投資物業會繼續按過往租金產生租金收入，或日後會繼續成功創收。倘三亞、北京、成都、上海、中國其他地區或香港之市租因投資者情緒、政府政策、人口變更或任何其他原因而下落，則擴大集團投資物業的租金及價值可能受到重大不利影響。倘擴大集團現有或潛在租戶所從事的零售、金融或其他行業出現低迷，或上述城市及地區之整體商業及經濟狀況惡化，則對擴大集團物業之需求可能受到重大不利影響。倘擴大集團之物業租賃業務無法產生充足回報，其業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

### 擴大集團未必能在持續吸引及挽留優質租戶方面領先於競爭對手

擴大集團之商用物業與周圍地區眾多其他商用物業互相競爭租戶，競爭範圍廣泛，包括地點、設計、建築品質及管理、租金水平及其他租賃條款等。擴大集團通過與各行各業的國內外品牌建立長遠夥伴關係，保持綜合體及商用物業的品質及吸引力。有關目標集團租戶群的其他詳情，請參閱「目標集團的業務—競爭優勢—擁有良好品牌形象與聲譽，是首選的業主」一節。

擴大集團不能向閣下保證現有及潛在租戶不會向競爭對手租賃物業。因此，擴大集團可能被競爭對手奪走租戶，並因此而難以續訂租約或尋找新租戶。倘競爭物業（尤其位於擴大集團物業附近之物業）數量增加，可能令爭奪租戶之競爭加劇，減弱擴大集團物業的吸引力，迫使擴大集團下調租金或產生額外成本以增加競爭力。倘擴大集團在與其他房地產開發商或營運商之競爭中未能有效取得商業租戶，則物業的租用率可能下跌。倘擴大集團未能持續吸引知名品牌進駐成為其租戶或未能維繫現有主要租戶，則擴大集團綜合體及商用物業的吸引力及競爭力或會受到不利影響，繼而可能對擴大集團之業務、聲譽、經營業績及財務狀況有重大不利影響。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

目標集團依賴來自COFCO Group及金融機構之借款及墊款，而擴大集團之融資成本可能因利率上升而增加

物業開發屬資本密集型業務。於營業紀錄期間，目標集團以控股股東、中糧集團、其附屬公司及聯營公司提供的借款與墊款和銀行貸款及內部現金流撥付物業項目所需資金。其他詳情請參閱本通函「目標集團的業務 — 項目開發 — 項目融資」一節。

無法保證擴大集團日後能按可接納之條款取得銀行貸款或續期現有信貸融資，甚至根本無法取得銀行貸款或融資。擴大集團能否取得貸款或融資取決於若干因素，而眾多因素並不受其控制。例如，由於中國經濟增長近期放緩加上信貸環境惡化，已令中國房地產市場近年來大幅震盪。此外，全球經濟及金融危機令物業(包括中國物業)需求普遍減少，導致銀行及其他金融機構收緊向物業開發行業的公司提供信貸。倘擴大集團未能按可接受商業條款再籌集資金或於到期時安排借貸再融資，甚至根本不能再融資，其流動資金將受到不利影響，因而可能對其經營業績、財務狀況及業務前景有不利影響。

另外，中國政府過往對金融業實施多項政策措施，進一步收緊一般及針對物業開發商之借貸規定。有關中國法律及法規之更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽 — 房地產貸款」一節。無法保證中國政府不會再推出可能限制擴大集團獲得銀行融資的其他措施。擴大集團之若干融資及其他貸款之條款可能包含限制擴大集團能否獲得新借款之契約。中國政府實施之上述及其他措施，可能限制擴大集團使用銀行貸款或以其他融資方式籌集收購土地或物業開發所需資金之靈活度及能力，因此擴大集團可能須依賴內部資金或股權融資。

目標集團亦受惠於COFCO Group及其聯營公司提供之借貸。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團結欠COFCO Group及其聯營公司之款項合共人民幣4,412.3百萬元、人民幣5,088.2百萬元、人民幣5,714.4百萬元及人民幣6,490.9百萬元。償還若干集團內公司間融資(以期盡量減少對COFCO Group之財務依賴)後，於2013年[10月31日](即釐定債務的最後實際可行日期)，目標集團結欠COFCO Group及其聯營公司之未償還借款總額約為人民幣●百萬元，其中人民幣●百萬元將不遲於完成時償還，餘額3,329百萬港元(相當於約人民幣2,630百萬元)由本公司根據收購取得，作為股東貸款。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係 — 獨立於COFCO Group — 財務獨立」及「目標集團

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

財務資料 — 債務聲明 — 銀行及其他借款」各節。無法保證COFCO Group日後會向擴大集團提供貸款或融資，亦不保證擴大集團能按相若於COFCO Group及其聯營公司所提供的條款自第三方獲得融資。

此外，目標集團承擔重大的借貸利息責任。截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團的融資成本(主要包括銀行借款及關連方貸款的利息成本)分別為人民幣46.3百萬元、人民幣79.4百萬元、人民幣171.9百萬元及人民幣86.6百萬元。於2013年6月30日，目標集團未償還借貸之加權平均實際利率介乎5.49厘至6.55厘。詳情請參閱本通函「目標集團財務資料 — 有關市場風險的質化與量化披露資料 — 流動資金風險」一節。擴大集團之銀行借款利率上升(包括中國人民銀行上調利率)，可能對擴大集團之財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 擴大集團未必能經常取得適合物業開發之地盤以及按合理成本收購充足土地儲備

為維持業務增長策略，擴大集團須在一線城市及二線城市黃金地段收購適合的開發地盤，以補充土地儲備。擴大集團能否物色並收購適合地盤取決於多項非其所能控制之因素。中國政府控制中國所有新土地供應，並監管二級市場之土地轉讓。有關中國相關法律及法規之其他詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽 — 房地產開發的土地」一節。因此，中國政府之土地供應政策可能對擴大集團收購其有意開發之地盤之土地使用權能力有不利影響，且可能增加收購成本。概不保證中國政府實施之政策、法規及措施(包括為抑制房地產市場投機活動而實施者)不會對其業務有不利影響。

倘擴大集團無法以能讓其將已開發物業出售或租予客戶後取得合理回報之價格取得或收購適合開發之地盤，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

### 擴大集團依賴酒店管理公司及供應商管理酒店業務

目標集團委聘多間酒店管理公司管理其部分酒店項目的日常經營，其中部分酒店管理公司為美高梅、喜達屋集團及希爾頓集團等國際連鎖酒店的擁有人及管理者。該等酒店管理協議之期限介乎15至20年，通常可經雙方同意而續約。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

更多資料請參閱本通函「目標集團的業務—目標集團的物業項目—物業項目詳情—酒店項目」及「目標集團的業務—目標集團的物業項目—物業項目詳情—綜合旅遊項目」章節。

擴大集團憑藉該等酒店管理公司之優質品牌為其酒店樹立優質奢華品牌，而此舉對酒店及綜合旅遊項目的品牌建立及初步經營階段起著重要作用。倘酒店管理公司未能有效及高效發揮營銷及推廣功能或履行經營及管理職能，例如酒店初步創立及員工培訓計劃，則擴大集團之酒店形象會蒙受不利影響。倘因任何原因在期滿前終止酒店管理協議，擴大集團可能就物色及聘請新酒店管理公司產生額外成本，甚至可能無法委聘其他酒店管理公司提供達致擴大集團滿意標準的服務。

以具競爭力之價格適時採購優質食品及飲品對擴大集團之酒店業務至關重要。擴大集團能否保持餐飲業務的一貫質量水準，部份取決於擴大集團能從可靠來源購買符合擴大集團品質規格且足夠份量之新鮮食品及飲品和有關供應品。酒店經營所需飲食供應或任何其他供應品會因大部分非擴大集團所能控制的各種因素而中斷，因而增加擴大集團之經營成本及／或導致擴大集團酒店之餐廳及餐飲業務之飲食及其他供應品短缺。

發生上述事件可能對擴大集團之酒店及綜合旅遊項目的業務、經營業績、財務狀況及前景有重大不利影響。

### 物業於估值報告中之估值可能與實際可變現值有所差異並可能變動

本通函附錄六A及附錄六B之物業估值報告所載目標集團及本集團之物業估值乃根據不同估值方法、基準及假設編製，並參考不同物業的類別、性質、種類、用途及開發狀況。有關獨立物業估值師所採用的估值方法，請參閱「附錄六A—目標集團物業估值—物業類別及估值方法」及「附錄六B—本集團物業估值—估值方法」。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

此外，目標集團及本集團物業估值乃基於若干假設作出，由於性質使然，該等假設屬主觀及無法確定，或不會實現。除本通函另有說明外，該等假設包括：

- 物業的可轉讓土地使用權已按各自的特定條款以象徵式土地使用費授出，且已繳納相關物業之應付土地出讓金；
- 不計及會在特殊條款或情況下估計產生的價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、銷售相關方給予的特別考慮或讓步或者任何其他特殊價值因素；
- 未有就任何抵押、按揭、欠款、銷售過程中可能產生的費用或稅項作出任何撥備；
- 物業可於現行市場出售，且無任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他可能影響該物業價值的類似安排；
- 已經或將會獲有關政府部門授出一切必要的同意、批准及許可，而無繁苛條件或延誤；
- 擴大集團擁有各項物業之可執行業權，可於所獲授租期屆滿前整段期間在不受干擾之情況下自由使用、佔用或轉讓物業；
- 物業並無任何可會影響物業價值的繁重產權負擔、限制及支出；
- 物業將按目前計劃完成或開發；及
- 對於擴大集團附屬公司或聯營公司所擁有而擴大集團應佔權益少於100%的物業，擴大集團所持該等物業總市值的權益等於其應佔該等物業的權益比例。

此外，物業發展項目以及國家及地方經濟狀況無法預料之變動可能影響擴大集團之物業價值。尤其是，倘香港或中國相若物業的市場因(例如)中國政府為「冷卻」中國物業市場而採取及實施的政策或因任何全球市場波動或經濟低迷或其他原因而下滑，該等物業之公允價值可能維持穩定或下跌。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

該等估值並非本集團或目標集團(視情況而定)物業的實際價值，或會有別於估值日期公開市場交易所變現的價值。因此，物業之估值可能與實際可變現值或可變現值之預測有所差異。

### 目標集團於營業紀錄期間之經營業績包括未來公允價值可能波動的未變現重估調整

根據香港財務報告準則，目標集團及本公司各自所持投資物業的公允價值變動所產生之收益及虧損計入產生期間各自的損益表。目標集團於2013年9月30日之物業組合包括總建築面積合共約218,727平方米之一定規模的已竣工投資物業，而目標集團須於財務報表之各報告期末重新評估投資物業的公允價值。

目標集團就中國投資物業的公允價值變動確認遞延稅項，然而，由於目標集團出售香港投資物業無須繳納所得稅，因此並未就香港投資物業的公允價值變動確認遞延稅項。截至2010年、2011年及2012年12月31日止各年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團錄得投資物業公允價值收益分別約人民幣2,102.8百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣3,032.4百萬元，分別佔同期除稅前溢利之53.0%、26.0%、25.6%及83.7%。目標集團物業截至2013年9月30日的公允價值及營業紀錄期間公允價值變動與變動理由的詳情載於本通函附錄六A「目標集團物業估值」一節及「目標集團財務資料—影響目標集團經營業績的因素—目標集團投資物業公允價值」及「目標集團財務資料—個別收益表項目說明—投資物業公允價值」兩節。

該等調整反映目標集團投資物業於相關報告日期的未變現資本收益，並無產生現金亦無改變目標集團的整體現金狀況。目標集團投資物業的重估調整金額已經，而擴大集團投資物業的重估調整金額將會繼續受市場波動影響。

擴大集團無法向閣下保證市況變動(如有)會繼續產生過往水平的投資物業公允價值收益，甚至並無收益，亦無法保證投資物業之公允價值日後不會下降或投資物業價值會大幅增加，甚至根本不會增加。尤其是，倘(其中包括)中國政府實施旨在「冷卻」中國房地產市場的政策或全球市場波動或經濟低迷導



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

致房地產行業下滑，則投資物業公允價值可能下跌。投資物業公允價值下降或會導致全面收益表之投資物業公允價值收益減少，因而或會對財務表現有不利影響。

### 第三方承建商未必一直符合質量標準或及時提供服務

目標集團通常委聘外部建築及設計公司、建築承建商、房地產代理、管理公司及供應商提供設計及內部裝修、建築、銷售、管理及相關服務，而目標集團則透過各項目公司的項目開發、施工、採購、財務、銷售及租務部門監督。

概不保證外部承建商及供應商提供的服務或供應的材料一直滿足或符合擴大集團的質量要求。倘外部承建商及供應商表現未達標，或外部承建商遭遇財政、經營或管理困難或出現糾紛，則擴大集團物業開發項目的施工、銷售、租賃或運營或會中斷或延誤進度。擴大集團可能就採取補救措施(包括更換承建商或供應商)而產生額外成本，以及因延誤竣工而可能有損聲譽及產生額外財務虧損。任何上述因素可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

### 建築及開發成本增加可能對擴大集團經營業績有不利影響

擴大集團能否從物業項目獲利取決於能否有效控制有關建築及開發成本。中國建築成本普遍與日俱增，原因在於承建商面臨建材及勞工成本不斷增加。為確保從承建商取得最佳價格，目標集團一般舉行項目競價招標。然而，由於必須計及承建商之相關技能及專業知識與相關項目所需設計及期限要求等多項其他因素，因此目標集團不會一直將承包工程外判予最低投標價的承建商。

概不保證擴大集團可自承建商取得最優價。此外，並不保證項目的實際建築成本不會超出擴大集團之初步估計。倘勞工或建材成本大幅增加，而擴大集團無法通過削減其他成本抵銷有關增加或無法將有關增加轉嫁予物業之買家或租戶，則擴大集團之業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

擴大集團的業務及財務業績可能因其債務及淨流動負債而受重大不利影響。

目標集團維持一定的債務水平，其中大部份債務以所持若干物業及土地使用權作抵押。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團即期銀行及其他借款分別為人民幣890.0百萬元、人民幣990.4百萬元、人民幣1,381.0百萬元及人民幣977.0百萬元，而非即期銀行及其他借款分別為人民幣290.6百萬元、人民幣1,750.9百萬元、人民幣1,986.1百萬元及人民幣2,683.3百萬元。此外，目標集團於2013年[10月31日]（即釐定債務的最後實際可行日期）之借款總額人民幣[●]百萬元中，人民幣[●]元於一年內到期。有關目標集團於2013年[10月31日]日之債務的其他詳情，請參閱本通函「目標集團財務資料—債務聲明」一節。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團流動負債淨額分別為人民幣3,087.2百萬元、人民幣4,352.2百萬元、人民幣3,613.7百萬元及人民幣2,221.4百萬元。截至釐定債務的最後實際可行日期2013年[10月31日]，目標集團亦有流動負債淨額人民幣[●]元。有關目標集團於2013年[10月31日]之債務及於營業紀錄期間的流動負債淨額狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團財務資料—債務聲明」及「目標集團財務資料—流動負債淨額」兩節。無法保證擴大集團日後不會錄得流動負債淨額。倘擴大集團錄得流動負債淨額，則會面對流動資金風險。

物業開發屬資本密集型業務，一般須投入大量資金收購土地及開發物業。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團之資本承擔分別為人民幣1,381.0百萬元、人民幣824.5百萬元、人民幣484.7百萬元及人民幣1,508.1百萬元。有關目標集團之資本承擔及現金流量狀況的其他詳情，請參閱本通函「目標集團財務資料—流動資金及資本資源」一節。

擴大集團能否償還借貸本金及利息及履行資本承擔與償還流動及非流動負債很大程度上取決於營運附屬公司的現金流量及經營業績，而營運附屬公司的現金流量及經營業績部份取決於非擴大集團所能控制的社會、政治、經濟、法律及本節所述的其他風險。概不保證擴大集團日後能自經營活動獲得或維持充足甚至無法獲得或維持淨現金流入。擴大集團預售、銷售或租賃業績下滑或未



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

如理想，及任何不利於擴大集團之淨現金流入的其他事宜，均會對現金流量狀況有重大影響。擴大集團或會難以獲得其他融資，故業務營運及擴張所需營運資金或會不足。無法保證擴大集團總能籌集必要資金清償流動負債及履行資本承擔。

擴大集團的債務水平亦可能對營運造成不利影響，例如其須劃撥大量經營現金流量償付債務，因而減少可用於擴大業務的現金流量，限制業務規劃或應對業務或經濟狀況變動的靈活性。上述任何因素及狀況均會對擴大集團的業務及經營業績產生不利影響。

### 中國政府可能向擴大集團施加處罰或註銷任何並非或並未遵守土地使用權出讓合同條款及／或適用中國法律開發項目之土地使用權

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未按照土地使用權出讓合同條款(包括有關繳付費用、土地規劃用途、開發建築面積、開發項目之施工及竣工或延期時間，以及投資金額)開發土地，相關政府機關或會向開發商發出警告或施加處罰或註銷相關土地使用權。

於營業紀錄期間，目標集團未按建設工程規劃許可證開工或嚴格遵守許可證有關許可建築面積的限制，導致未能遵守相關土地使用權出讓合同有關獲授之若干土地的若干條款及條件。目標集團亦未遵守涉及物業開發與業務營運之若干適用中國法律及法規，包括未取得房屋所有權證或就建設、翻新及擴建物業項目獲得審批及許可，及未續期相關實體的資質證書、營業執照或外匯登記證。

視乎未遵守土地使用權出讓合同或中國相關法律之性質及程度，中國政府可能對擴大集團施加各項處罰，包括對相關實體罰款、撤銷授出土地使用權、頒令拆除相關樓宇、下令沒收相關物業所得款項或溢利、勒令向因撤銷審批證書及／或吊銷相關實體營業執照而蒙受損失之個別業主支付賠償金。有關目標集團未遵守土地使用權出讓合同及／或適用中國法律及法規及不合規行為之法律影響與後果的其他詳情，請參閱「目標集團的業務－監管規定」一節。

除上述處罰及不利後果外，概不保證日後不會註銷土地使用權、拆除建築或罰款。倘中國政府沒收擴大集團任何物業項目的土地使用權，則擴大集團無法於受影響之土地上繼續開發物業及收回截至沒收日期的土地、開發及其他成

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

本，倘繼續於受影響土地上營運，則或會違反與客戶簽訂的合約。要求擴大集團支付賠償金或吊銷其任何成員公司之審批證書或營業執照或會對其業務、經營業績或財務狀況有不利影響。

### 擴大集團可能面對若干未投保風險

擴大集團之保單是依照房地產行業整體慣例進行投保，以擴大集團認為合理的政策規範及保險額度為資產及員工提供實際可行之保險保障。然而，在若干情況下甚至可能難以取得足夠保險保障，或按商業可行之保費獲得保險保障。由於行業慣例，若干類別損失(例如戰爭、地震或其他天災引致之損失)一般不予投保。有關其他資料請參閱本通函「目標集團的業務－保險」一節。

無法保證日後可按照商業合理條款或具備商業競爭力的保費就擴大集團項目及收益性物業的相關風險獲得充足的保險保障。倘出現未投保損失或損失超出承保額度，或擴大集團之保險公司未履行支付保險金額責任，則擴大集團可能蒙受損失，包括租金或未來收益之損失及／或可能須向第三方支付賠償。擴大集團亦可能須承擔任何債務或與相關物業有關或應付第三方之其他財務承擔。任何該等損失均可能對擴大集團之業務、財務狀況、經營業績及前景有不利影響。

### 擴大集團或未能取得其擁有權益之物業之土地使用權證或房屋所有權證

除在建物業或已申請相關房屋所有權證的物業外，目標集團目前擁有總建築面積約38,500平方米未取得房屋所有權證的樓宇及物業。該等樓宇及物業包括目標集團綜合旅遊項目的部分開發項目，即三亞亞龍灣開發持有之三亞凱萊仙人掌度假酒店。三亞亞龍灣開發未辦理三亞凱萊仙人掌度假酒店的興建及翻新相關審批手續，導致未能取得房屋所有權證。由於未能取得房屋所有權證，目標集團或未能轉讓三亞凱萊仙人掌度假酒店的所有權。此外，由於三亞凱萊仙人掌度假酒店未能完成有關審批程序，或有可能被勒令拆除，度假村的營運或受阻，而倘目標集團未能向旅遊代理或終端客戶交付已訂約的客房或會議設施，則可能面臨第三方索償。有關詳情請參閱「目標集團的業務－監管規定－未辦理三亞凱萊仙人掌度假酒店興建及翻新的相關審批手續」。無法保證會獲授該等樓宇及物業的房屋所有權證。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

除目標集團現有之土地、樓宇及物業外，概不保證中國的土地主管部門及／或建設行政主管部門將及時授予擴大集團未來將開發項目的相關土地使用權或房屋所有權證，甚至根本不會授出。倘擴大集團未能取得開發項目之土地使用權證或房屋所有權證，則可能無法出售或租賃部分項目或相關樓宇或物業，因而對擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景有重大不利影響。

### 擴大集團可能無法如期完成物業開發項目

物業開發項目(尤其是目標集團進行的綜合體項目)在竣工前需要大量資本開支，且一般需要大量時間完成。開發項目進度可能受許多負面因素影響，該等因素包括但不限於：

- 搬遷現住居民及／或拆除現有建築；
- 建材、設備、承建商及熟練勞工短缺；
- 施工事故；
- 天災；及
- 惡劣天氣。

擴大集團亦可能面對項目延遲或未必可取得項目的一切必要之政府及監管牌照、許可證、批准及授權。在建項目或會涉及建築風險，包括(其中包括)承建商或其他第三方供應商違反責任或陷入財務困難，均會延遲建設。

開發項目進度延誤將導致建築成本增加。此外，倘預售物業未能如期完成開發，則買家或承租人有權就逾期交付索取賠償。再者，倘酒店或其他商用物業未按期完成，則會延遲產生收益。概不保證擴大集團日後不會延遲竣工、交付或營運，亦不保證不會因日後延誤而招致任何責任或收益不足。延遲竣工或未能根據規格、進度或預算完成項目可能影響擴大集團之業務、財務狀況及經營業績，亦可能損害聲譽。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

本公司將繼續由中糧集團控制，而其權益可能有別於本公司其他股東的權益

於完成後，中糧集團將透過其全資附屬公司中糧香港及得茂擁有本公司已發行股本約[75]%權益，仍是本公司控股股東。

除所持擴大集團權益外，中糧集團將於完成後繼續透過附屬公司從事其他物業開發業務，其中包括目標集團以外之住宅房地產項目及以「大悅城」品牌開發之項目。尤其是，中糧集團為中糧地產之控股股東，而後者為於深圳證券交易所上市之公司，主要從事住宅物業開發業務。於2013年6月30日，中糧地產擁有23項位於中國各城市之物業開發項目。有關該等房地產項目及不納入目標集團之原因的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目」一節。

另外，儘管中糧集團已簽訂不競爭承諾，但亦無法促使中糧地產以本公司為受益人發出不競爭承諾，且不競爭承諾對中糧地產並無約束力。由於中糧地產業務與營運完全獨立於其控股股東，故中糧集團無法有效限制中糧地產進行任何可能與擴大集團有競爭的業務。由於中糧地產不受不競爭承諾的效力所限，故中糧地產及其附屬公司將可自由從事任何與擴大集團業務競爭或可能競爭的受限制業務（定義見「與控股股東關係」一節），擴大集團則不得從事任何涉及純住宅物業或以住宅為主的多用途物業的物業開發業務。此外，亦不能保證中糧集團將履行不競爭承諾的責任。有關詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—中糧集團作出不競爭承諾」一節。

由於中糧集團能夠就本公司重大事宜對擴大集團業務行使重大控制權或影響力，中糧集團之利益可能有別於本公司其他股東的利益，甚至可能出現衝突。中糧集團可採取有利本身而非擴大集團或其其他股東之措施，包括行使其作為控股股東對擴大集團之影響力。此外，由於董事可能兼任中糧集團或其附屬公司之高級職員，故可能出現利益衝突。有關COFCO Group董事之角色及職責的其他詳情，請參閱本通函「與控股股東的關係—獨立於COFCO Group—管理獨立」一節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

### 擴大集團使用合營企業的方式可能限制其合營投資之靈活度

目標集團與COFCO Group及其他第三方合作開發部分物業。於2013年9月30日，目標集團12個物業項目(包括目標集團持有少數權益的項目)中，五個項目與COFCO Group共同開發，兩個項目與其他第三方共同開發。於2013年9月30日，儘管目標集團擁有大部分合營企業的多數權益，惟亦擁有與合營夥伴共同開發的三個項目的少數權益。有關該等項目的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務—目標集團的物業項目—物業項目詳情—擁有少數權益的項目」一節。

根據合營或合作協議，合營公司之董事會通常包括目標集團及相關合營夥伴委任之董事。擴大集團未必對合營企業之董事會成員擁有控制權或擁有絕對權利批准通過董事會會議提呈之所有決議案。若干合營公司採納若干重大董事會決議需要全體董事一致同意或三分之二以上董事同意。因此，合營公司的若干重大決策須獲得合營夥伴支持方可採納及實施。

擴大集團與合營夥伴或項目開發夥伴之間的任何嚴重糾紛或提早終止合營企業或合作安排，可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績有不利影響。倘擴大集團與合營夥伴或房地產開發夥伴共同開發之項目未能竣工，則各方對未竣工項目的權利及責任按相關合營或合作協議訂明之權利及責任釐定。倘協議並無列明權利及責任或對該等權利及責任並無定論，則或須訴諸仲裁或訴訟以解決任何糾紛，此舉可能消耗成本及時間，且結果或不明確。倘擴大集團遇到上述有關合營夥伴或項目開發夥伴之任何問題，則擴大集團之業務經營、盈利能力及前景或會受到重大不利影響。

### 酒店業之維護成本及經營成本高昂且日後可能大幅上漲

擴大集團所擁有之酒店、酒店式公寓以及綜合旅遊項目之物業及設施須進行維護及進一步資本性質投資，因而可能需要大量資本開支。該等酒店及酒店式公寓亦可能須不時進行翻新或改造以保持吸引力，以及就可能出現之故障或問題或按新規劃法律及法規進行臨時保養或維修。有關維修可能會對其吸引住



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

客之能力產生重大不利影響，而在若干情況下，可能需要物業或設施全面或部分關閉。隨著酒店及酒店式公寓的老化，維護成本、翻新或改造酒店、酒店式公寓及綜合旅遊項目之需求以及無法預見之保養或維修要求之風險往往隨著時間流逝而增加。

酒店業為勞動密集型行業，因此擴大集團之酒店業務成功與否部分取決於其能否吸引、培訓、激勵及挽留充足合資格且熟練之僱員，以經營業務，而此可能增加經營成本(如須增加僱員薪金及福利)。此外，經營酒店、酒店式公寓、綜合旅遊項目及物業內的餐廳及餐飲設施涉及大量固定成本，因而限制擴大集團透過縮減成本應對不利市況的能力。該等限制可能會對擴大集團在酒店業疲弱時的盈利能力產生不利影響，並且加劇入住率及／或客房價格或擴大集團的餐廳及餐飲設施需求下跌的影響。

上述維護成本及經營成本之任何增加均可能對擴大集團的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

### 在中國及香港從事物業開發相關的風險

**擴大集團主要倚賴中國及香港房地產市場之表現，而近期中國經濟增長放緩及全球金融危機可能影響擴大集團的業務**

由於擴大集團的項目及物業開發全部位於中國及香港，故其物業開發業務將在很大程度上受中國及香港房地產市場之狀況影響，尤其是其現有物業項目所處之中國三亞、北京、成都、南昌、蘇州及上海。

中國房地產市場近年因市況及物業銷量及價格波動(尤其因近期中國經濟增長下滑、中國信貸環境轉差及出現全球經濟及金融危機)而出現大幅波動，中國所售物業的整體需求降低。特別是於經濟低迷或市場放緩時，置業者或潛在置業者更趨審慎，更可能取消或推遲置業決定。

此外，擴大集團通過租賃中國及香港的商用物業會持續產生大量收益，而租賃需求通常受市況波動及物業價格波動影響。倘擴大集團未能及時準備充分應對市況及租戶偏好之變動，則其業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

另外，中國政府或會不時修訂財政及貨幣政策，調整中國國民及地方經濟增長率，而相關政策變動可能影響相關地區之房地產市場。無法保證擴大集團之物業開發或銷售、租賃及管理業務會維持在營業紀錄期間所實現之水平。

### 擴大集團面對來自其他房地產開發商之激烈競爭

近年來，大量房地產開發商開始在中國（主要於一、二線城市）進行房地產開發與投資項目，當中包括多家中國、香港及其他海外領先之開發商，其中部分開發商可能較目標集團擁有更驕人的往績紀錄、更充足之財務、土地及其他資源、更高的品牌認知度及更龐大的經濟規模。過去，中國政府已採取多項政策及措施限制房地產開發行業之過度增長及抑制投機，導致房地產開發商之間對土地之爭奪進一步加劇。有關擴大集團經營及業務所涉之中國法律及監管規定的更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

房地產開發商之間的競爭可能導致中國部分地區的土地收購成本及建築成本上升、物業供給過多、租金及房價下降或該等物業無法租出或售出、相關中國政府部門審核或批准新房地產開發項目之速度放緩以及聘用或留聘合資格人才之管理成本增加。具體而言，擴大集團之競爭對手可能因現時經濟或市況而降低物業價格，可能導致擴大集團的價格壓力加大，進一步限制擴大集團產生收益的能力。上述任何因素均可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

**擴大集團的業務受制於中國政府計劃遏止物業投機之多項政策、法規及措施，而此可能對擴大集團的業務造成不利影響**

擴大集團的業務在許多方面受到多項政府法規所規限，極易受中國監管環境之變動影響。有關擴大集團經營及業務所涉之中國法律及監管規定之更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。倘擴大集團未能遵守相關法律及法規，其可能遭受各種監管或行政處罰，從而對擴大集團之業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

以往，中國政府已推出多項政策及措施以打擊物業市場的投機活動。此等措施包括(其中包括)以下各項：

- 收緊物業開發商之借貸規定；
- 對於商用物業買家，(i)禁止銀行為購買任何預售物業提供融資；(ii)將最低首付款比例提高至相關物業購買價之50%；(iii)將最低按揭貸款利率提高至中國人民銀行相關基準借貸利率之110%；及(iv)儘管商業銀行可根據其風險評估進行靈活調整，惟仍規定該等按揭貸款之還款期不得超過十年；
- 對於商住兩用物業之買家，將最低首付款比例提高至相關物業購買價之45%；
- 限制提前轉讓未竣工物業；
- 對土地使用權出讓合同訂明動工日期起計滿一年並無開發之土地徵收土地閒置費及註銷閒置兩年或以上土地之土地使用權；
- 撤銷不遵守有關規劃許可證項目之批文；
- 對於住宅物業買家，(i)提高住宅物業購買價之最低首付金額；(ii)提高有關使用按揭貸款之第二次購房者按相關中國人民銀行基準借貸利率獲得的最低按揭貸款利率；及(iii)拒絕購買(a)第三套或後續住房及(b)不願提供支付地稅或社保一年以上證明的非地方購房者購買地方住房之貸款發放，有關政策可能導致擴大集團之物業對其客戶而言更難負擔；及
- 收緊商業銀行向物業開發商發放貸款之控制，防止該等銀行過度授信。

概不保證政府限制政策及措施不會對擴大集團開發項目之單位銷售產生不利影響。此外，無法保證中國政府不會採取進一步政策及措施，以監管物業市場的增長速度或限制，甚至全面禁止外商在中國投資，或禁止外商投資物業市場。該等現有政策及措施以及日後的任何政策及措施，或者甚至有關任何新政策及措施之傳聞或可能實施，均會對擴大集團之業務、經營業績及財務狀況造

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

成不利影響，例如限制擴大集團獲取資金、客戶對擴大集團物業之需求下降及經營成本增加。有關政策及措施亦可能導致市況改變，包括辦公室、住宅、零售店舖、娛樂及文化物業之價格不穩及供求失衡，可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

**倘擴大集團未能及時取得其開發項目相關的中國政府批文，則其業務或會受到不利影響**

於中國開發物業及完成一項物業開發時，擴大集團須取得各種許可證、牌照、證書及其他批文，包括土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證、預售許可證以及相關行政機關就物業項目各開發階段發出之竣工及驗收證書與批文。能否取得各許可證、牌照、證書及批文視乎若干條件的達成。例如，取得土地使用權證之條件中包括相關項目公司已與相關機關簽立土地使用權出讓合同，以出讓方式取得土地使用權及悉數支付土地出讓金。

概不保證擴大集團會及時取得甚至不能取得項目相關所有必要證書及許可證，亦不保證擴大集團於履行就授予必需之證書或許可證所施加之任何或全部條件時不會遭遇任何問題，或其能迅速適應就授予上述證書或許可證而可能不時生效之新法律、法規或政策。中國相關行政機關授予上述證書或許可證時亦可能出現重大延誤。倘擴大集團未能取得或相關政府機關認為其未能取得所需之政府證書、許可證或其他批文，或於取得時遭遇重大延誤，則目標集團或會被處罰金，其物業開發之進度亦可能受嚴重干擾，進而對其業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

**擴大集團或會不時涉及因其業務營運而產生之法律及其他訴訟並可能因此面臨重大責任**

有如其他物業開發商，作為中國的物業開發商，擴大集團於其日常業務過程中偶爾牽涉法律訴訟或仲裁程序。倘該等訴訟的判決不利於擴大集團，則擴大集團或須承擔龐大數目之賠償金、遭受收益損失或面對其他潛在不利結果。擴大集團可能被勒令停止開發、出租或銷售個別項目。在此情況下，擴大集團將無法收回相關項目已產生之任何成本或開支，且會損失出租或銷售相關項目的收益。

此外，不論結果如何，涉及任何糾紛均會分散資源及管理層之注意力。另外，擴大集團在經營過程中可能與中國監管部門存在分歧，或會導致涉及行政訴訟

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

及不利裁定，以致遭受處罰及／或延誤其物業開發計劃。倘發生任何有關事件，則可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

### **如擴大集團未能取得、重續或持有資質證書，則或無法持續經營其物業開發業務及物業管理業務**

在中國，物業開發商須就進行物業開發取得資質證書。根據《房地產開發企業資質管理規定》，新成立物業開發企業須先申請有效期為一年之臨時資質證書，最多可續期兩年。臨時資質證書到期前，物業發展商須取得核准級別之正式資質證書。該等證書必須每年重續。政府法規規定，開發商在申領或重續資質證書前須滿足一切法定條件。

在中國，各物業項目公司負責按年提交各自資質證書之續期申請，且僅可於其資質證書級別範圍內從事物業開發。如任何項目公司未能滿足相關資質要求，通常會給予一定寬限期以糾正任何不合規行為，並可能被處以人民幣50,000元至人民幣100,000元罰款。有關項目公司若未能在寬限期內糾正不合規行為，將被吊銷資格證書及營業執照。

此外，根據《物業服務企業資質管理辦法》，提供物業服務之企業須取得資質證書方可開展業務。倘物業服務公司未取得或重續資質證書，則處以介乎人民幣50,000元至人民幣200,000元的罰款，並沒收未持有有效物業服務企業資質證書期間所得溢利。此外，業主可就因提供物業服務之企業違反上述法律法規的規定而發生的任何損失向相關物業服務企業要求賠償。

倘目標集團的任何項目公司或物業管理公司未能重續相關資質證書，則或會對其業務、前景、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

### **擴大集團的酒店、酒店式公寓及綜合旅遊項目主要倚賴中國具有週期性及宏觀經濟特徵之酒店及旅遊市場表現**

擴大集團的酒店、酒店式公寓及綜合旅遊項目位於中國三亞、北京、上海、南昌及蘇州。中國的酒店及旅遊業依賴中國經濟及房地產市場表現。過去，酒店及旅遊業一直屬週期性行業，受到(其中包括)可資比較物業之供求、經濟增長速度、利率、通脹及政治與經濟發展等因素所影響。擴大集團無法保證其經

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

營所在地區的經濟環境會改善或酒店、酒店式公寓及綜合旅遊項目的物業價值及價格不會下跌，亦無法保證日後利率不會上升。中國或擴大集團之酒店、酒店式公寓及綜合旅遊項目所在各城市經濟整體衰退或酒店業或旅遊業市況低迷，均可能對擴大集團的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

不同於辦公樓及零售物業等其他房地產類別，酒店及酒店式公寓本質上一般並無已承諾支付中期或長期合約租金之住客，而入住率在不同時期可能會波動。這意味著該等酒店及酒店式公寓的入住率及收益以及因而其資產價值相對其他房地產類別可視為更為波動。

### 擴大集團可能面對潛在的由環境問題引致的責任，並可能產生大量費用

擴大集團須遵守多項環保相關的法律及法規。適用於任何指定項目開發地盤的環保法律及法規因該地盤之位置、環境狀況、現時及以往用途以及鄰近物業而大有分別。遵守或違反環保法律及法規或會導致延誤、產生龐大費用，以及可能嚴重限制環境易受破壞地區的項目開發活動。

按中國法律及法規之規定，目標集團已委聘獨立環保專家對其開發項目進行環境影響評估。然而，所進行的環境影響評估未必能發現所有可能違反環保法律或法規的行為或有關違規的實際程度，並可能存在目標集團尚未知悉之重大環境責任。擴大集團無法保證其政策及措施將有效防止違反環保法律及法規之行為。倘發現開發項目之任何部分違反若干環境法律或法規，則擴大集團或須暫停全部或部分經營業務並可能被處以罰款及其他處罰，因而可能對擴大集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 應付現有業主或住戶之安置賠償金額受到規管並可能會大幅增加

根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，中國市或縣級相關政府機關須與待拆遷以供開發之現有房屋業主或住戶訂立書面協議，為彼等的搬遷安置給予

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

補償。應付的補償根據相關省市機關厘定的預定公式計算，最終由物業開發商承擔。更多詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽—拆遷及安置」一節。

並不保證上述機關不會更改補償公式。倘該等機關更改補償公式，則收購土地成本可能大幅增加，可能對擴大集團的財務狀況產生不利影響。倘擴大集團日後收購之任何地塊已建有樓宇構築物或已由第三方佔用，則擴大集團或須負責支付安置費用方能開發土地。此外，倘擴大集團或地方政府未能就賠償與業主或住戶達成協議，則房屋安置部門須要求作出房屋徵收決策之市或縣政府根據安置計劃作出賠償決定，此舉可能延誤擴大集團的項目開發進度，或導致賠償成本較原本預期者更高。該等延誤會導致成本增加及預售有關項目所帶來的預期現金流入遞延，進而對擴大集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

**擴大集團日後收購土地的土地使用權或會因中國頒佈任何其他限制性法規而須遵守更嚴格的付款條款**

2007年9月21日，國土資源部修訂《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，自2007年11月1日起生效。此法規規定(其中包括)物業開發商必須根據合同所涉所有地塊的相關土地使用權出讓合同悉數支付相關土地出讓金，方可取得土地登記及土地使用權證。更多詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽—房地產開發的土地」一節。

因此，自2007年11月1日起，物業開發商不得競投大片土地，並於作出部分付款後申請土地登記及土地使用權證以進行開發，而這一方式曾為中國許多城市的慣例。2009年11月18日，財政部及國土資源部等五個政府機關發出《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規範土地出讓收支管理並限制地價過度上漲。該通知特別規定物業開發商的取地首期付款繳納比例不得少於土地出讓金的50%，且一般要求於一年內分期繳付餘款。2010年3月8日，國土資源部發出《國土資源部關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，重申及加強有關土地供應及土地使用的若干措施，例如規定在完成土地使用權出讓交易後



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

十個營業日內簽訂土地使用權出讓合同。所有未能支付土地出讓金，或將土地閒置及空置或從事土地投機，或違反土地使用權出讓合同的物業開發商，於若干期間內不得購買土地。

因此，物業開發商(包括擴大集團)須維持較高水平的營運資金，因此彼等計劃增加土地儲備時會受到限制。此外，無法保證中國政府不會採納任何新法規，就物業開發商收購土地施加更嚴格的付款條款。如發生此類情況，擴大集團的現金流狀況、財務狀況或業務計劃可能會受到重大不利影響。

### 有關預售物業的法律及法規變動可能對擴大集團的現金流狀況及業績表現產生不利影響

擴大集團依賴物業預售作為其物業項目的重要資金來源。根據現行中國法律及法規，物業開發商須達成若干條件方可開始預售相關物業，且僅可使用預售所得款項撥付相關物業之開發。更多詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽—房地產交易—商品房銷售—商品房預售許可」一節。

2005年8月，中國人民銀行刊發的「2004年房地產金融報告」建議終止預售未建成物業的做法，原因是中國人民銀行認為預售會導致重大市場風險及產生交易違規行為。雖然中國政府並未採納該建議，但不能保證日後中國政府不會採納類似建議及禁止預售未建成物業或實施更多預售限制，例如就獲取預售許可證設置額外條件或對預售所得款項的用途實施更多限制。任何該等措施會對擴大集團的現金流狀況造成不利影響，迫使其為物業開發業務尋求其他融資途徑。

### 有關在中國經營業務之風險

由於擴大集團大部分業務在中國進行，中國政治、經濟及社會狀況之任何不利變化，可能會對擴大集團造成重大不利影響。

中國的經濟在許多方面與大部分發達國家的經濟存在差異，包括但不限於：

- 結構；
- 政府介入程度；
- 發展水平；

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

- 增長率；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已從計劃經濟過渡到更加以市場為導向的經濟。中國政府實施經濟改革措施，強調在中國經濟發展進程中對市場力量的反應。然而，中國政府通過實施產業政策繼續在監管各行各業方面發揮重要作用。此外，儘管推行該等改革，惟中國的政治與社會狀況、法律、法規、政策及與其他國家的外交關係會否變化的不確定因素，會對擴大集團現有或未來業務、經營業績或財務狀況產生不利影響。

### 中國法律及法規的詮釋及執行存在不確定因素，可能對擴大集團產生不利影響

擴大集團大部分業務在中國進行，故須遵守中國法律及法規。自1970年代末以來，中國頒佈多項新法律及法規，涵蓋整體經濟事宜。雖然出現該等大幅變動，但中國依舊欠缺一套全面的法律制度。即使中國有足夠法律條文，惟執法情況可能仍不清晰，且可能難以迅速及有效執法，或執行另一司法權區法院的判決。中國法律制度以成文法及其詮釋為依據，過往法院判決可引用作為參考，惟作為先例的影響則有限。此外，法規及規例的詮釋或受政府政策的影響，反映國內政治的變動。

### 中國相關稅務機關可能要求繳納土地增值稅，並可能質疑目標集團計算各自土地增值稅責任之基準

根據中國稅務法律及法規，開發作轉讓用途之物業須向地方稅務機關繳付土地增值稅（「土地增值稅」）。於中國轉讓國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按增值部分（依有關稅法界定）繳納累進稅率為30%至60%的土地增值稅。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》，倘銷售普通標準住房的增值未超過可扣除項目總額20%，則可豁免土地增值稅。可扣除項目包括土地使用權收購成本、土地開發成本、新樓宇及設施之建設成本或已使用物業及樓宇之估值、轉讓房地產應繳或已徵收的稅項以及財政部規定的其他可扣除項



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

目。然而商用物業的銷售不符合該項豁免。根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，物業開發商在計算土地增值額時可扣除額外20%之可扣除開支。

2006年12月28日，國家稅務總局發出《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，旨在加強徵收土地增值稅。該通知(其中包括)規定物業開發商須就符合若干標準任何一項(例如開發項目85%已預售或銷售)之開發項目清算最終應付土地增值稅。地方省級稅務機關獲授權根據該通知按照當地情況制定詳細實施細則。更多詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽—適用於房地產開發商的主要稅項—土地增值稅」一節。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止各財政年度及截至2013年6月30日止六個月，目標集團已分別作出人民幣541.3百萬元、人民幣331.5百萬元、人民幣323.3百萬元及人民幣46.9百萬元的土地增值稅撥備。然而，中國各城市所徵收的土地增值稅各有不同，目標集團若干項目尚未與中國的地方稅務局落實土地增值稅計算方式。因此在釐定土地增值額及其相關稅款時需作出重大判斷，而根據上述法律及法規應付之最終稅項並不確定。倘目標集團須支付已撥備之土地增值稅，該付款會對目標集團的現金流量及財務狀況產生不利影響。此外，倘因地方慣例及地方稅務機關之相關規例詮釋轉變而實際支付之土地增值稅超過目標集團的撥備金額，則目標集團的經營業績及財務狀況會受到不利影響。

中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)或其實施條例的變動，可能會對擴大集團產生重大不利影響，我們付予股東的股息及銷售股份收益按照中國稅法或須繳納預扣稅

根據自2008年1月1日起生效之中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，根據原稅法外資企業向其外國投資者分派股息免繳預扣稅之規定不再適用。屬於「非居民企業」的外國投資者須就中國居民企業分派的股息及轉讓中國居民企業股份或權益變現的收益，繳納10%的中國預扣稅。根據中國與香港的稅收協定，於香港成立的投資者在若干情況須按5%的稅率繳付該稅項。

此外，新稅法將於中國以外地區成立但其「實際管理機構」位於中國之企業視為「居民企業」，故其全球收入(不包括來自其中國附屬公司之股息)須繳納中國企業所得稅。由於擴大集團部分管理團隊成員居於中國，雖然董事認為擴大

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

集團之非中國成員公司在中國境外擁有實際業務，但擴大集團之非中國成員公司可能會被視為中國居民企業。倘中國稅務機關隨後決定將本公司分類為居民企業，其全球收入(不包括來自其中國附屬公司之股息)須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。無法保證相關中國稅務機關日後不會核實本公司為企業所得稅法規定的居民企業。

就擴大集團中國實體派付股息徵收預扣稅，或根據企業所得稅法就擴大集團作為「居民企業」所得之全球收入徵收中國企業所得稅，均可能對擴大集團的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

再者，基於上文所述，倘中國稅務部門將本公司劃分為居民企業，則擴大集團須按照企業所得稅法對應付「非居民企業」股東的股息預扣中國所得稅，或該等股東須就轉讓股份支付預扣稅，因而或會對其股份投資價值有重大不利影響。

**本公司為控股公司，依賴附屬公司派發股息提供資金，而中國附屬公司分派之股息須繳納中國預扣稅**

中國法律規定，股息可以根據中國會計原則計算之純利支付，而中國會計原則在許多方面有別於其他司法權區的公認會計原則(包括香港財務報告準則)。外商投資企業(例如擴大集團的中國附屬公司)亦須將彼等部分純利撥作法定儲備，不可分派作現金股息。有關股息亦須繳納中國預扣稅。

本公司為於百慕達註冊成立之控股公司，於完成後，擴大集團之業務透過其附屬公司經營，其中大部分附屬公司於中國註冊成立。因此，本公司有否資金向股東支付股息及償還債務取決於自附屬公司收取之股息。倘附屬公司招致任何債務或虧損，則有損向本公司派付股息或其他分派之能力。因此，本公司派付股息或其他分派及償還債務之能力將受到限制。

**政府管制外匯兌換對擴大集團及其滿足外匯需求之能力可能有重大不利影響**

人民幣並非自由兌換貨幣。於完成後，擴大集團大部分收益將來源於中國，以人民幣收取，故須將人民幣兌換為港元及其他外幣，以向股東支付股息及償還債項。人民幣兌港元、美元及其他外幣之匯率有所波動，及受(其中包括)中國政府政策及中國及國際之政治及經濟狀況變動所影響。國際要求中國政府採

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

取更靈活之貨幣政策之壓力依然沉重，加上內地政策之因素，可能導致人民幣兌港元、美元及其他外幣進一步以更大幅度升值。鑒於擴大集團須將未來融資兌換為人民幣以便經營業務，人民幣兌相關外幣持續升值將減少擴大集團兌換所得之人民幣金額。

另一方面，擴大集團的股份股息(如有)及債項利息以外幣支付，人民幣兌相關外幣之任何貶值或會對擴大集團的經營業績及財務狀況有不利影響，因而可能減少股份之現金股息金額。此外，人民幣兌換為港元及其他外幣受中國政府所頒佈之若干外匯管制規則、法規及通知所規限。總括而言，外商投資企業獲准根據既定的程序規定，通過指定外匯銀行就經常賬交易(包括例如分派溢利及支付股息予海外投資者)兌換人民幣為外幣。就資本賬交易(包括例如直接投資、貸款及證券投資)兌換人民幣為外幣受到的管制更為嚴格，有關兌換須受若干限制。要求本公司以人民幣以外之貨幣支付股息予股東之規定令本公司承擔外匯風險。於現行外匯管制制度下，無法保證本公司於日後能取得足夠外幣分派股息或符合其他外匯規定。

### 擴大集團在中國之投資面對中國政府管制外商投資房地產業之風險

中國政府通過(其中包括)提高設立外商投資房地產企業之資本及其他條件、加強外匯管制及限制外籍人士在中國購置物業等措施，限制房地產業之外商投資以遏制房地產業的投機活動。例如，2007年5月，商務部及國家外匯管理局聯合發佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，規定(其中包括)：

- 嚴格控制外商投資中國高檔物業；
- 外商投資房地產企業獲得批准成立前，須先(i)取得土地使用權證及房屋所有權證，或(ii)訂立獲得土地使用權或房屋所有權之合約；
- 地方政府審批成立之外商投資房地產企業須即時通過地方政府備案向商務部登記；及

## 風險因素

- 倘外商投資房地產企業尚未在商務部登記或未通過年檢，則外匯管理部門及授權從事外匯業務之銀行不得辦理其資本賬項目的外匯結算。

該等限制可能影響擴大集團進一步投資中國附屬公司之能力，因此限制其業務增長，並會對其業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。其他詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽—外匯管理」一節。

中國政府亦限制中國的外商投資物業開發商之海外集資能力。2006年9月，國家外匯管理局與原建設部頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》。2013年5月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定(其中包括)(i)國家外匯管理局不會為已於2007年6月1日或之後向商務部取得授權證書並進行登記之外商投資房地產公司辦理外債簽約登記；(ii)僅有2007年6月1日前成立之外商投資房地產公司可於其總投資額與註冊資本間之結餘範圍內舉借外債；及(iii)倘外商投資房地產公司尚未繳清註冊資本，或尚未取得國有土地使用權證，或項目資本少於總投資額之35%，則有關公司不得舉借外債。該新法規限制外商投資房地產公司在海外集資後通過股東貸款形式向公司注入資金。然而，該等法規並未限制物業開發商透過增加現有外商投資公司註冊資本或設立新外商投資房地產公司之方式取得外資，惟註冊資本之增加或新公司之設立須獲商務部或其相關地方分部正式批准並於商務部登記。

作為中國的外商投資物業開發商，擴大集團必須遵守該通知。然而，並不保證擴大集團可及時甚至可否取得調配海外資金所需的一切外匯批准證書，亦不保證日後能及時甚至可否登記任何新外商投資附屬公司或增加額外註冊資本。此外，亦不保證中國政府不會推出新政策進一步限制擴大集團向中國調配資金之能力。倘擴大集團向中國調配資金之能力受限，或會對其流動資金及籌資及業務擴展能力有重大不利影響。

此外，向擴大集團之中國營運附屬公司注資須遵守中國外商投資法規及外匯法規。例如，根據國家外匯管理局為加強管理外商投資企業外匯資本金支付及結匯而於2008年8月頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

有關業務操作問題的通知》(「142號通知」)規定，除非中國法律或法規另有許可，否則外匯注資兌換之人民幣僅可用於有關外商投資企業獲核准之業務範圍之活動，而不得用於境內股本投資或收購。2011年7月，國家外匯管理局頒佈142號通知之補充通知，當中訂明有關管理外匯資本金結匯的其他詳細程序及額外要求。根據142號通知及補充通知，擴大集團可能難以向項目公司增加注資及其後將該等注資兌換為人民幣在中國用作股本投資或收購。倘若擴大集團未能取得批文，可能對其能否籌集營運資金或向項目公司注資以作為一般營運資金有負面影響，因而對其業務、前景、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

**中國自然災害、公共衛生與公共安全威脅或會嚴重擾亂擴大集團的業務及營運，並對其業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響**

中國爆發任何嚴重傳染性疾病而未能控制，則可能對中國之整體營商氣氛及環境有不利影響，進而可能對國內消費甚至整體國內生產總值增長有不利影響。由於擴大集團的大部分收益來自中國業務，故國內消費增長收縮或放緩或中國國內生產總值增長放緩均可能對擴大集團之財務狀況、經營業績及未來增長有重大不利影響。此外，倘僱員感染任何嚴重傳染性疾病，擴大集團可能須採取措施防止疾病蔓延。任何嚴重的傳染性疾病於中國蔓延，亦可能影響擴大集團一般承建商及施工服務供應商之營運。

此外，中國過去數年經歷地震、洪災、山體滑坡及乾旱等自然災害，導致受災地區人員死亡、經濟損失慘重，工廠、電纜、房屋、汽車、農作物及其他財產遭受大範圍嚴重損失，亦導致停電、交通及通訊中斷以及其他損失。

未來任何自然災害及公共衛生與公共安全危機或會(其中包括)嚴重不利影響或干擾擴大集團的業務及項目進展。再者，有關自然災害及公共衛生與公共安全危機或會嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，進而對擴大集團的業務、經營業績及前景有重大不利影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 風險因素

### 有關本通函的風險

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

本通函所載有關經濟及中國房地產開發行業之統計數字、行業數據及其他資料乃源自不同政府刊物。刊物的資料由中國及其他政府機構提供。由於該等統計數字、數據及資料自官方政府來源獲得，故本公司或其董事、代理及顧問無法就該等資料及統計數字是否準確或完整向閣下作出保證或發出任何聲明。本公司、獨家保薦人或彼等各自的聯屬公司、董事、僱員、代理或顧問概無編製直接或間接摘錄自政府官方來源之資料，亦無獨立核實該等資料是否準確或完整。由於收集資料之方法可能存在瑕疵，加上已刊發資料的歧義、市場慣例不同或其他問題，摘錄自政府官方來源有關經濟及行業之統計數字、行業數據及其他資料可能不準確或可能有別於其他來源所轉載之統計數字，因此不應過分依賴。股東應審慎考慮該等有關經濟及行業之相關統計數字、預測行業數據及其他資料的份量或重要程度。



## 目標集團的業務

### 總覽

目標集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業。於2013年9月30日，目標集團在中國六個主要城市及香港有12項物業項目(包括目標集團擁有少數權益的項目)，應佔總建築面積972,690平方米，目標集團應佔相應市值合計(根據●對2013年9月30日物業項目各自的狀況估值)約人民幣187億元。

目標集團由其母公司中糧集團擁有及管理。中糧集團是國資委監管的國有企業，透過其附屬公司經營多種業務，包括在中國與海外從事物業開發與管理，以及在中國從事農產品貿易、農產品種植與加工、畜產品加工、食品、飲品及乳製品生產、包裝物料生產、酒店管理和提供物流及金融服務。作為經國資委批准可開發、投資及管理房地產項目的16家國有企業之一，中糧集團擁有及開發多類物業項目，包括大型多棟式商業及辦公綜合物業、豪華住宅及度假村與酒店，主推旗艦品牌「中糧」及「大悅城」。完成後，擴大集團會成為中糧集團的境外上市平台，專注於開發、經營、銷售、出租及管理上述綜合體和商用物業。

目標集團在物業項目及物業管理服務方面曾獲得多個獎項與嘉許。物業項目方面，上海鵬利輝盛閣公寓曾於2013年被中國酒店金枕頭獎評為「中國最佳酒店式公寓」，亞龍灣瑞吉度假酒店曾獲多個獎項，包括於2012年獲Smart Travel授予「亞洲最受歡迎度假酒店」獎。物業管理服務方面，北京凱萊物業管理自2009年至2012年連續四年被中國房地產Top 10研究組評為「中國物業服務百強企業」之一，亦於2011年及2012年被中國指數研究院評為「中國物業服務優秀品牌企業」。目標集團所獲其他獎項與嘉許的詳情，請參閱本節「獎項及嘉許」一段。

2013年9月30日，目標集團物業組合的12項物業項目包括目標集團擁有少數權益的項目，位於中國的北京、上海、三亞、南昌、成都及蘇州和香港，詳情載於本節「目標集團的物業項目」一段。該等物業項目中，2項為綜合體，即將以「大悅城」品牌開發及推廣的成都大悅城及正以「中糧」品牌經營及推廣的北京中糧廣場。目標集團擬將成都大悅城發展成有大型購物中心與辦公樓，配以

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

酒吧、餐廳及其他娛樂休閒設施的綜合體。至於北京中糧廣場，目標集團擬繼續吸引大型銀行及企業去租賃項目的辦公室部分及打造其購物中心成為奢侈傢俬中心。

於2013年9月30日，除2項綜合體項目外，目標集團有2項商用物業項目、4項酒店項目、1項綜合旅遊項目及其他3項持有少數權益的項目。屬綜合旅遊項目一部分的若干酒店及目標集團的其他酒店項目與Waldorf Astoria、W酒店及美高梅等知名豪華酒店品牌合作或以「凱萊」品牌開發及推廣。

收購方面，本公司已獲中糧集團授予可收購獲保留大悅城項目的認購期權。該等獲保留大悅城項目均為中糧集團目前持有及經營的綜合體項目。有關獲保留大悅城項目的其他資料，請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一節。擴大集團日後會繼續專注開發大型綜合體項目，亦會考慮屆時的法規及市場環境、有關項目的業務及財務狀況及擴大集團的狀況，適時行使認購期權收購獲保留大悅城項目。本公司亦借助知名的「中糧」及「大悅城」品牌及目標集團商用物業開發與經營的專長及經驗，致力在目標集團現時已有物業組合的中國一線城市（例如北京及上海）中心的周邊地區內的商業中心開發新項目，亦在中國二線城市黃金地段有選擇地開拓業務。

展望將來，經考慮各種因素，包括但不限於擴大集團的擴充計劃、相關現金流需求及擴大集團的財政狀況，擴大集團計劃於合適時不時維持平衡的物業組合，包括銷售物業、投資物業及經營物業。平衡的物業組合將令擴大集團可自銷售物業獲得收益，同時可維持經常性租金收入及酒店收益以及把握投資物業及經營物業的長期資金增值潛力。擴大集團的收益及利潤組成取決於銷售物業、投資及經營物業的相關部分，而該等物業亦取決於上述因素以及確認物業銷售的時間。現金流角度方面，擴大集團計劃不斷動用若干銷售物業所得現金流滿足資金需求，特別是投資物業及其他新項目的較高初始資金需求。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 競爭優勢

董事相信擴大集團的主要競爭優勢在於：

能夠以「大悅城」旗艦品牌開發、經營及管理綜合體及其他優質物業開發項目

擴大集團的主要競爭優勢將在於能夠以「大悅城」旗艦品牌開發、經營及管理綜合體。董事相信，「大悅城」的獨特品牌定位為現代、時尚的購物中心，主要面向18至35歲的中產階層年輕客戶，與其他行業企業所運營的購物中心成功區別開來。該等綜合體的設計通常以成為周邊城區的焦點，並以一定規模的發展轉變及提升周邊地區價值為目標。購物中心是以「大悅城」品牌發展的綜合體的核心元素，通常代表著年輕、時尚、潮流及質素。搭配各種商舖及多樣餐廳、餐飲設施及娛樂設施，以「大悅城」品牌發展的綜合體旨在為顧客提供一站式的購物、娛樂及飲食體驗。除購物中心元素外，大悅城綜合體開發項目亦包含辦公樓、酒店及酒店式公寓等一個或多個其他元素。董事相信，多種商業元素的綜合不僅能發揮協同作用，亦吸引其他地區的消費者與訪客。

在目標集團物業組合的2項綜合體中，成都大悅城是目前唯一將以「大悅城」品牌發展的綜合體。然而，本公司已獲授認購期權，可收購六個獲保留大悅城項目，以及有權於完成收購後管理其中五個項目。該等獲保留大悅城項目位於上海及北京等一線城市，以及天津、煙台及瀋陽等二線城市，由中糧集團或其附屬公司（目標集團除外）開發，目前處於不同開發階段。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」一節。

截至最後實際可行日期，「大悅城」品牌已與約500個品牌建立緊密合作關係。憑藉「大悅城」出眾的品牌形象，董事相信擴大集團競爭優勢明顯，可吸引優質租戶入駐零售及辦公空間。

目標集團開發及經營其他優質開發項目的實力亦有目共睹，具體項目包括海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓等商用物業項目、三亞美高梅金殿酒店等酒店項目及亞龍灣瑞吉度假酒店等綜合旅遊項目酒店，亦積極參與該等物業項目的管理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

持有一、二線城市的物業地段優越，具有良好的投資與增值潛力

擴大集團大部分物業位於北京及上海等中國一線城市以及成都、三亞、南昌及蘇州等中國二線城市與香港的優越地段。

目標集團的物業的策略位置是其業務持續取得成功的關鍵。由於目標集團自1990年代起進駐黃金地段，且該等地段可供開發新項目的地盤稀缺，故擴大集團與潛在新加入者的競爭甚小。此外，目標集團位於黃金地段的物業租金及售價一般高於競爭對手位於同一城市郊區的物業租金及售價。該等地段臨近主幹道、鐵路或其他交通網絡，亦使該等物業價值更高，更有投資潛力且易於銷售。

由於目標集團按照經驗及慣例在擴張至新城市或地區市場前對物業開發各個方面(包括當地需求、交通網絡以及政府規劃)進行的定期深入分析，董事相信擴大集團具備有利優勢來發掘投資潛力較大的其他地段，把握在中國一、二線城市擴充新地盤的良機，促進日後發展。

擁有良好品牌形象與聲譽，是首選的業主

目標集團有廣大及多元的租戶基礎，於2013年9月30日合共有逾350名租戶，包括許多國際知名企業及零售商。董事相信目標集團與「中糧」品牌的良好品牌形象相結合，且商業開發項目地段佳、規模大，是租戶的首選業主。

中糧集團的業務廣泛，包括在中國經營房地產開發及其他業務，董事相信「中糧」已成為中國廣為人知的品牌。具體而言，中糧集團管理北京西單大悅城及北京朝陽大悅城等多項大型物業項目的往績紀錄超卓，該兩個開發項目截至2012年12月31日止年度的平均出租率維持約90%的高水平。因此，董事相信目標集團與「中糧」品牌的良好品牌形象相結合所創造的協同效應將提升擴大集團作為擁有及管理與中糧集團所管理物業類似之優質物業的開發商的聲譽及信譽。

此外，目標集團商業開發項目的位置優越且規模大，是租戶首選。目標集團的租戶通常可享受臨近商業開發項目的便利交通設施。目標集團商業開發項目規模大，非零售部分帶來的充足客流對同一項目的零售租戶十分有利，為辦

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

公樓租戶僱員及訪客的購物及餐飲提供便利。目標集團憑藉商業開發項目的位置及規模優勢建立租戶基礎，成為租戶首選，其各投資物業於大部分營業紀錄期間的平均租用率超過85%。

### 可獲取優質土地以及有能力物色成本偏低但具增長潛力的開發地塊

董事相信，目標集團可以取得優質土地且有能力物色適合發展不同類型物業項目的高增長潛力土地儲備及尤其以偏低的成本購入發展綜合體所需土地儲備，是擴大集團在中國物業市場的競爭優勢。除通過競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序之一般程序競購土地外，目標集團亦參與土地的一級開發或成熟地盤的再開發。參與該等活動可提高目標集團獲取優質土地的機會。根據中國政府的相關政策，審批進一步開發的土地使用權取決於多項因素，包括投標價、投標者的工程品質及聲譽，及其對相關土地及相關政府開發計劃的全面了解。因此，董事相信擴大集團繼續參與土地的一級開發，有助其了解相關土地及政府開發計劃，可增加通過競價投標、公開拍賣及掛牌出讓成功取得土地進行其他開發的機會。

由於目標集團一直由其母公司中糧集團擁有並管理，故董事堅信目標集團及其業務在經營所在城市廣受認可。由於可共享中糧集團的知識和經驗，加上目標集團有能力及確實定期對物業開發各方面進行深入分析，董事堅信擴大集團相較大多數其他開發商能更準確地解讀政府對個別城市或地區的整體土地分區及開發規劃和政策，因此，董事亦相信擴大集團憑藉對政府規劃及政策的了解，可較其他開發商更早發掘有增長潛力的可開發地盤，進而迅速作出投資決定，以合理價格購入合適地盤。

### 可充分利用與中糧集團的關係

中糧集團是16家經國資委批准可開發、投資及管理房地產項目的國有企業之一，自1990年代以來一直在中國經營物業開發、銷售和租賃以及酒店管理業務。根據收購，擴大集團將作為中糧集團專注於開發、經營、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業的境外上市平台。董事相信擴大集團可充分受惠於中糧集團



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

與中國房地產行業的各政府部門及官方機構的長期合作關係。此外，憑藉控股股東中糧集團在物業行業的悠久歷史，董事堅信擴大集團在取得銀行及其他金融機構的優惠融資條款方面更具優勢。

### 嚴謹的財務政策及銷售及投資物業均衡開發組合

目標集團由土地收購到施工的整個運營環節實行嚴格的財務管理措施，因此於2010年、2011年及2012年12月31日以及截至2013年6月30日止六個月錄得理想的淨債／(現金)與總權益比率，分別為(13.1)%、13.8%、5.1%及(0.1)%。淨債／(現金)指銀行及其他借款減現金及現金等價物和已抵押存款。擴大集團日後擬繼續實施目標集團採納的嚴謹的財務政策。

目標集團持有均衡物業組合，包括待售開發項目(例如海景壹號、公主郡三期、龍溪29號及成都祥雲國際)、持作租賃的投資性開發項目(例如北京中糧廣場、鵬利中心)，以及酒店項目(例如三亞美高梅金殿酒店和北京長安街W酒店)。目標集團相信，由於旗下黃金地段優質開發項目的需求強勁，故其待售物業過往的預售與銷售情況強勁，投資物業亦錄得經常性租金收入，增速超出營業紀錄期間中國消費價格指數的增長。由於銷售物業時方會產生銷售收益現金流入，故投資物業為目標集團提供較為穩定的現金流入並降低過度依賴物業銷售的風險，因此，目標集團的均衡組合可提供多元化收入來源，以更為穩定的經常性租金收入流補充銷售收益。

### 管理高層與營運團隊擁有豐富經驗且實力卓越

目標集團的管理高層經驗豐富且實力卓越，監督及管理綜合體及商用物業的成績有目共睹。管理高層的成員與透徹了解及掌握地方物業市場及營商環境的區域經營團隊緊密合作，物色具備潛力的可開發地盤及管理現有物業項目。目標集團現有管理高層及營運團隊有豐富經驗及專長，當有需要時，擴大集團可以調派現有的管理高層及營運團隊到新目標物業市場推進開發工作。董事相信此舉可以大幅提高營運效成及執行實力。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 業務策略

#### 概覽

擴大集團的業務策略主要致力在中國不斷發展、經營、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌綜合體。除成都大悅城外，擴大集團亦計劃通過行使認購期權收購獲保留大悅城項目及／或收購合適發展新綜合體項目的新土地，以狀大其「大悅城」綜合體組合。此外，擴大集團亦將不斷提升辦公樓、酒店式公寓、酒店及休閒度假旅遊項目等其他現有商用物業的回報，為股東創造價值。擴大集團亦將審慎評估其商用物業組合，亦於有需要時考慮收購有增長潛力的新物業作發展用途，或把握機會出售現有物業，以求獲得豐厚回報。

擴大集團計劃採取以下業務策略，強化其作為中國綜合體平台的定位：

#### 利用「大悅城」綜合體項目不斷提升自身價值

擴大集團的目標是在中國以旗艦品牌「大悅城」開發、經營、租賃及管理綜合體而繼續創造長遠價值。「大悅城」的品牌定位為現代、時尚的購物中心，主要面向18至35歲的中產階層年輕客戶。就此而言，擴大集團不會僅僅繼續開發成都大悅城，亦會考慮行使認購期權收購獲保留大悅城項目或持有該等獲保留大悅城項目的相關公司。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係 — 降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施 — 收購獲保留大悅城項目的認購期權」一節。

除成都大悅城及獲保留大悅城項目外，擴大集團亦計劃在機會來臨時於精心挑選的城市開發其他新綜合體。董事相信，以「大悅城」品牌開發及推廣的新綜合體會成為當地新的商業、金融及零售中心，進而帶動周邊社區轉型為快速商業開發項目地盤。在決定是否擴展至新地區、省份或城市或決定綜合體的物業類型組合時，擴大集團會仔細規劃及深入研究，並且考慮商用物業市場的狀況、物業價格、增長潛力、客戶需求及當地的競爭狀況，亦會考慮相關地區、省份或城市的整體市場氣氛。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 繼續在一、二線城市黃金地段收購土地

擴大集團計劃繼續憑藉目標集團的過往經驗，物色與收購中國一、二線城市黃金地段的土地。董事相信，擴大集團繼續實施該策略將可盡量減低投資風險，靈活設定於該等地塊所建物業的售價或租金。擴大集團擬沿用目標集團的慣例，各方面綜合分析與研究，包括地區或城市的物業租金及售價、交通及政府規劃，就收購發展潛力較大的地塊作出審慎知情的決定。為提高以競價投標、公開拍賣或掛牌出讓程序收購地塊的成功率，擴大集團擬繼續根據目標集團的策略參與一級土地開發。

具體而言，擴大集團亦會考慮重建或翻新現有物業項目，使項目及周邊地區煥然一新，提高潛在客戶與租戶租賃該等重建物業的興趣。

### 繼續執行嚴謹的財務策略及均衡持作銷售與投資物業的開發項目組合

擴大集團將繼續在業務經營中執行嚴謹的財務策略。目標集團維持了審慎的資產負債比率，資產負債表穩健，加上銷售物業的預售與銷售強勁且投資物業的經常性租金收入，提供了正經營現金流與流動資金。截至2013年9月30日，目標集團持作銷售的物業項目佔其全部物業組合總建築面積約32.4%，其餘部份則持作營運、投資及佔用。擴大集團日後擬根據擴大集團的擴張計劃、相關的現金流要求與擴大集團的財務狀況(視情況而定)及其他因素不時評估及戰略性地調整待售開發項目和投資物業所佔比重，以達至均衡物業組合。均衡物業組合可令擴大集團從物業銷售錄得現金流入，同時維持經常性租金收入及把握投資及經營物業的長期資本增值的潛在機會。擴大集團亦會不斷動用物業銷售所得的款項及現金流去滿足資金需求，特別是投資其他新物業項目的較高初始資本要求。

擴大集團亦計劃控制施工時間及降低相關成本，積極管理項目建設進度，確保有充足的內部現金滿足持續的資金需求。擴大集團亦會對資本承擔實施穩妥的財務管理，有效配置資本資源，從而擴大股東回報及未來增長潛力。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 利用強大的集資能力，支持擴大集團持續發展

完成後，擴大集團將成為中糧集團多用途物業開發業務進入國際資本市場的境外上市公司。董事認為，擴大集團的物業項目發展潛力巨大，加上透過行使認購期權收購獲保留大悅城項目以擴張至新的城市的潛在機會，擴大集團可透過將股本或債務證券售予投資者從而吸引其他融資。董事認為，擴大集團實力雄厚，能籌集充足資金，開發並擴張物業業務，從而為股東創造價值。

### 通過系統性的培訓計劃及具競爭力的薪酬待遇吸引、挽留及鼓勵優秀人才

擴大集團銳意建立執行力強的高度專業化團隊，分享其價值、願景及公司文化。董事認為，擴大集團的成功與未來發展策略取決於其能否吸引及挽留專業人才，尤其是經驗豐富且有發展潛質的人士。為吸引及挽留專業人才，擴大集團為僱員提供全面而且有系統的培訓課程。具體而言，擴大集團將受惠於目標集團針對處於不同職業發展階段、資歷水平各不相同的僱員所設計的「金種子」與「金舵手」等培訓計劃。擴大集團亦會繼續透過培訓及輪崗計劃，注重提高營運團隊對物業開發行業的了解與認識，尤其是綜合體及商用物業的開發、營運、銷售及租賃及管理。

擴大集團計劃繼續提供具競爭力的薪酬待遇，吸引及挽留專業人才。擴大集團將為僱員提供多種績效獎勵，包括績效獎金，使僱員與擴大集團的利益更加一致，培養與提高僱員對公司價值與文化的認識與認同。

## 歷史及發展

### 目標集團歷史

目標集團的物業項目分為：(i)綜合體項目；(ii)商用物業項目；(iii)酒店項目；(iv)綜合旅遊項目；及(v)目標集團擁有少數權益的其他項目。目標集團各類物業項目開發的主要里程碑載列如下：

## 目標集團的業務

### (i) 綜合體項目

2012年	北京中糧廣場獲北京市東城區人民政府評為「2011年度東城區百強企業」
2013年	卓遠地產收購用於開發成都大悅城的兩幅土地的土地使用權

### (ii) 商用物業項目

1993年	鵬利中心竣工
2010年	海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓竣工
2013年	上海鵬利輝盛閣公寓被中國酒店金枕頭獎評為「中國最佳酒店式公寓」

### (iii) 酒店項目

1997年	蘇州凱萊酒店竣工
2003年	南昌凱萊大飯店獲中國國家旅遊局評為五星級酒店
2010年	北京華爾道夫酒店動工
2010年	北京長安街W酒店動工

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (iv) 綜合旅遊項目

2011年	亞龍灣瑞吉度假酒店開業
	龍溪29號竣工
	公主郡三期竣工
2012年	三亞美高梅金殿酒店開業
	三亞亞龍灣開發開始規劃亞龍灣山海世界
	收購用於開發三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體的兩幅土地的土地使用權

### (v) 其他擁有少數權益的項目

2001年	上海中糧大廈竣工
2011年	成都祥雲國際一期竣工
2012年	成都祥雲國際二期竣工

有關目標集團成員公司股本變動的其他資料，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料—目標集團其他資料—目標集團成員公司股本變更—目標集團中國附屬公司的歷史」一節。





重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 目標集團的物業項目

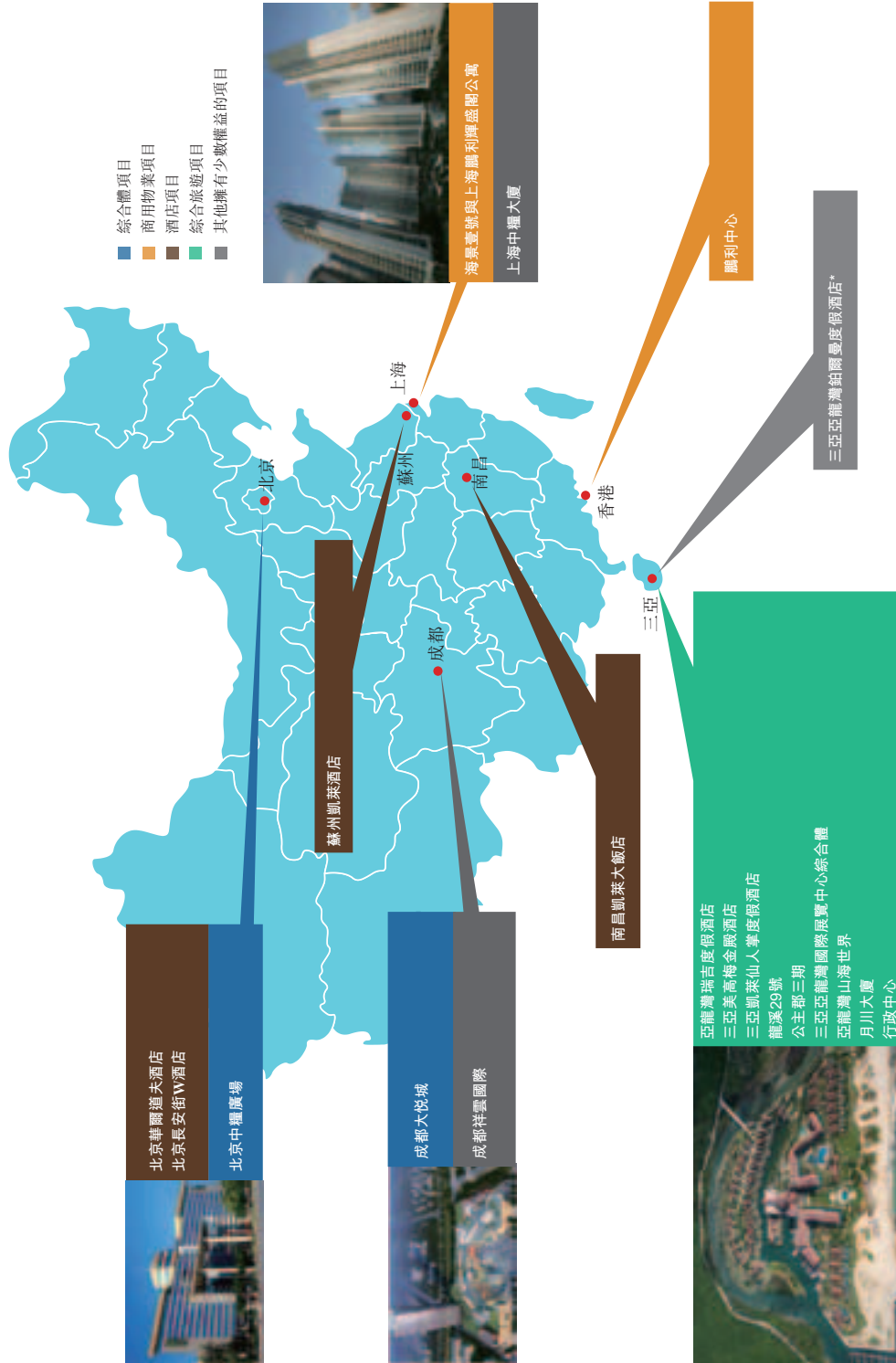
#### 物業項目總覽

截至2013年9月30日，目標集團的商用物業組合包括位於中國及香港的合共12項物業項目，即成都及北京的兩項綜合體項目、香港及上海的兩項商用物業項目、北京、南昌及蘇州的四項酒店項目、三亞的一項綜合旅遊項目及上海、三亞及成都三項擁有少數權益的項目。於2013年9月30日，目標集團應佔上述項目總建築面積972,690平方米，對應應佔總市值約人民幣187億元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下圖顯示2013年9月30日目標集團物業項目的地理位置。



\* 2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列目標集團截至2013年9月30日所持有的物業項目詳情：

### (I) 有關用途、建築面積及開發狀況的資料

項目	用途/規劃用途	現狀	總佔地面積 (平方米)	總建築面積/估計總建築面積 (平方米)			估計可出租 總面積 (平方米)	估計可出售總建築面積 (平方米)		實際/預期 竣工日期	土地使用年限(年)	竣工 百分比(%)	目標 佔地權益 (%)	估值報告 編號
				持作待售	持作經營	持作投資		持作自用	已售					
<b>綜合項目</b>														
成都大悅城	辦公及零售	持作未來開發	66,536	36,270 (附註2)	—	278,290 (附註2)	—	0	34,500 (附註3)	2014年 第二季度	34	0	100	25
北京中樞廣場	辦公及零售	已竣工	22,555	—	—	118,632	—	3,226	0	1992年	31	100	60	9
<b>酒店項目</b>														
聯利中心	辦公及零售	已竣工	1,155	—	—	20,003	—	不適用	不適用	1991年	15	100	100	12
海景壹號及上海 聯利廣場公寓	酒店式公寓及 住宅	已竣工	24,316	49,854	—	49,212 (附註3)	—	29,398	6,874	2003年	56	100	78	10及13
<b>酒店項目</b>														
北京華爾道夫酒店	酒店	在建中	6,149	—	44,180	—	不適用	不適用	不適用	2010年	34-54	95	51	22
北京長安街W酒店	酒店	在建中	6,746	—	62,805	—	不適用	不適用	不適用	2010年	34-44	50	100	23
南昌錦萊大飯店	酒店	已竣工	4,050	—	37,329	—	不適用	不適用	不適用	1996年	33	100	100	6
蘇州凱萊酒店	酒店	已竣工	8,001	—	26,255	—	不適用	不適用	不適用	1998年	31	100	100	5
<b>綜合項目</b>														
亞細亞酒店	酒店	已竣工	204,032	—	90,869	—	不適用	不適用	不適用	2009年	43	100	34	2
吉隆坡酒店	酒店	已竣工	106,667	—	108,332	—	不適用	不適用	不適用	2009年	49	100	100	1
三亞美高梅金獅酒店	酒店	已竣工	90,012	—	38,500	—	不適用	不適用	不適用	1996年	29-32	100	34	4
三亞美高梅金獅度假酒 酒店	酒店	已竣工	123,926	27,146	—	—	不適用	10,992	5,472	2010年	43	100	27	17
龍溪29號	酒店	已竣工	198,075	79,468	—	—	不適用	65,118	10,672	2010年	32	100	27	15及16
三亞亞龍灣國際度假中心	酒店	持作未來開發	224,382	89,700	—	—	不適用	—	—	2014年	40-50	0	27	28
綜合項目(附註5及7)														
亞龍灣山海世界(附註5及7)	旅遊	持作未來開發	396,709	26,197 (附註3及6)	—	—	—	—	—	2015年 第一季度	29-49	0	34	27
<b>其他擁有少數權益的項目</b>														
月川大廈(附註8)	自用	已竣工	698	—	—	2,445	不適用	不適用	不適用	1993年	29	100	34	7
行政中心(附註9)	自用	已竣工	35,050	—	—	33,392 (附註3)	不適用	不適用	不適用	1993年	46	100	34	21
<b>其他擁有少數權益的項目</b>														
上海中樞大廈	辦公	已竣工	3,285	—	—	20,606	不適用	不適用	不適用	1996年	33	100	50	11
三亞亞龍灣銀星度假酒 酒店	酒店	已竣工	88,739	—	35,763 (附註3)	—	不適用	不適用	不適用	2006年	35	100	17	3
威佛洋雲國際 (附註10)	住宅	一、二期已竣工	65,075	254,665 (附註3)	—	—	不適用	163,670	28,246	2010年	36-66	100	30	14
三期在建中			23,757	71,865	—	—	不適用	不適用	不適用	2013年	36-66	12.5	30	24
小計：			不適用	519,268 (附註11)	444,033 (附註11)	486,743 (附註11)	不適用	271,404	71,936	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計：			1,699,915	1,601,778 (附註11)	1,601,778 (附註11)	1,601,778 (附註11)	284,684	502,351	502,351	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

## 目標集團的業務

### 附註：

- (1) 估計可出租總面積不包括停車位，其中若干為目標集團主要保留作自用的人防物業。
- (2) 成都大悅城的估計總建築面積、可出租總面積及可出售總面積即為該項目一期的相關建築面積。由於目標集團現正向有關中國政府機關申請批准該項目二期將建設樓宇的高度上限，故此截至最後實際可行日期並無有關該項目二期建設期的估計或計劃。
- (3) 該等項目總建築面積不包括若干人防物業的建築面積，詳情載於本通函附錄六A「目標集團物業估值」一節。
- (4) 公主郡三期總建築面積及估計可出售總建築面積預售部分包括目標集團於2013年9月30日所持公主郡二期兩套公寓的總建築面積及估計可出售總建築面積預售部分約709平方米。
- (5) 該等項目的名稱及規劃用途基於目標集團現有的項目規劃及現時計劃釐定，因此在開發過程中或會更改。
- (6) 截至最後實際可行日期並無有關該等項目按項日類型劃撥總建築面積的估計或計劃。
- (7) 截至最後實際可行日期並無有關該項目可出租總面積及可出售總建築面積的估計或計劃。
- (8) 截至2013年9月30日，月川大廈部分租予三亞天恩，供三亞龍灣鉑爾曼度假酒店用作員工宿舍。
- (9) 截至2013年9月30日，行政中心部分已出租。
- (10) 2013年10月，目標集團成員公司三亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。
- (11) 由於截至最後實際可行日期並無有關該等項目按項日類型劃撥總建築面積的估計或計劃，三亞龍灣國際展覽中心及亞龍灣山海世界的總建築面積並無計入項日類型的小計，惟已計入目標集團整個物業組合的總建築面積。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (II) 有關開發成本及收益的資料

項目	已產生的開發成本 (人民幣百萬元)		完成項目估計所需額外 開發成本 (人民幣百萬元)		所需額外開發成本付款時間表(估計) (人民幣百萬元)(附註2)		概約 平均售價 (每平方 米) (人民幣元)(附註3)	期間	物業銷售 (人民幣千元)	收入 租金及 其他收入 (人民幣千元) (附註4)	酒店經營 (人民幣千元)
	已付 土地成本 (附註1)	已付 建築成本 (附註1)	應付 土地成本 (附註1)	應付 建築成本 (附註1)	截至2013年 12月31日 止三個月	截至2014年 12月31日 止年度					
綜合項目											
成都大悅城	184.9	41.4	不適用	2,392.8 (附註9)	54.8	863.2	1,102.0	372.8	— (附註5)	—	—
北京中糧廣場	1,035.7 (附註6)		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	203,858	不適用
騰利中心	503.8百萬港元 (附註6)		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	208,060	不適用
海景壹號及上海 鵬利輝盛閣公寓	428.8	1,460.2	60.0	201.7	132.5	129.2	不適用	不適用	不適用	210,511	不適用
北京華爾道夫酒店	140.6	396.6	19.5	579.0	210.2	308.0	32.4	[48.0]	不適用	112,074	不適用
北京長安街W酒店	158.5	260.0	7.1	868.5	230.0	630.2	不適用	[15.4]	不適用	55,935	不適用
										61,542	不適用
										72,598	不適用
										31,769	不適用
										1,672,995	不適用
										79,598	不適用
										101,670	不適用
										110,099	不適用
										56,009	不適用
										—	—
										— (附註7)	—
										— (附註7)	—

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	已產生的開發成本 (人民幣百萬元)		完成項目估計所需額外 開發成本 (人民幣百萬元)		所需額外開發成本付新時間表(估計) (人民幣百萬元)(附註2)		平均售價 (每平方呎) (人民幣元)(附註3)	期間	物業銷售 (人民幣千元)	收入 租金及 其他收入 (人民幣千元) (附註4)	酒店經營 (人民幣千元)
	已付 土地成本 (附註1)	已付 建築成本 (附註1)	應付 土地成本	應付 建築成本 (附註1)	截至2013年 12月31日 止三個月	截至2014年 12月31日 止年度					
南昌凱萊大飯店	291.0 (附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	53,943
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	53,290
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	51,328
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	26,196
蘇州凱萊酒店	218.2 (附註6)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	33,775
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	29,096
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	31,826
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	14,058
亞龍灣瑞吉度假酒店	76.2	1,230.5	不適用	350.4	305.4	43.7	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	—
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	18,789
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	220,150
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	173,715
三亞美高梅金殿酒店	112.4	1,569.5	不適用	130.3	50.2	80.1	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	34,176
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	1,352
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	216,633
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	168,871



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	已產生的開發成本 (人民幣百萬元)		完成項目估計所需額外 開發成本 (人民幣百萬元)		所需額外開發成本付新時間表(估計) (人民幣百萬元)(附註2)		平均售價 (每平方呎) (人民幣元)(附註3)	期間	物業銷售 (人民幣千元)	收入 租金及 其他收入 (人民幣千元) (附註4)	酒店經營 (人民幣千元)
	已付 土地成本 (附註1)	已付 建築成本 (附註1)	應付 土地成本	應付 建築成本 (附註1)	截至2013年 12月31日 止三個月	截至2014年 12月31日 止年度					
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	不適用 (附註8)	344.9	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	104,959
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	118,893
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	115,455
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	60,168
龍溪29號	69.1	608.3	不適用	193.4	161.7	31.7	106.457	截至2010年12月31日 止年度	—	不適用	不適用
								截至2011年12月31日 止年度	87,754	不適用	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	709,646	不適用	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	372,775	不適用	不適用
公主郡三期	86.7	758.0	27.9	223.7	209.9	43.8	35,520	截至2010年12月31日 止年度	—	不適用	不適用
								截至2011年12月31日 止年度	348,225	不適用	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	1,485,408	不適用	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	450,200	不適用	不適用
三亞龍灣國際 展覽中心綜合體	418.2	18.5	不適用	1,763.3 (附註9)	23.5	429.8	—	截至2010年12月31日 止年度	— (附註5)	不適用	不適用
亞龍灣山海世界	不適用 (附註8)	14.7	不適用 (附註8)	631.4 (附註9)	111.9	203.2	—	截至2011年12月31日 止年度	— (附註5)	不適用	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	— (附註5)	不適用	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	450,200 (附註5)	不適用	不適用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	已產生的開發成本 (人民幣百萬元)		完成項目估計所需額外 開發成本 (人民幣百萬元)		所需額外開發成本付新時間表(估計) (人民幣百萬元)(附註2)		平均售價 (每平方呎) (人民幣元)(附註3)	期 間	物業銷售 (人民幣千元)	租金及 其他收入 (人民幣千元) (附註4)	酒店經營 (人民幣千元)
	已付 土地成本 (附註1)	已付 建築成本 (附註1)	應付 土地成本	應付 建築成本 (附註1)	截至2013年 12月31日 止三個月	截至2014年 12月31日 止年度					
月川大廈	11.0 (附註6)		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	—	不適用
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	211	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	248	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	163	不適用
行政中心	39.5	178.3	不適用	49.3	39.0	10.3	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	—	不適用
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	—	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	3,289	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	7,951	不適用
上海中樞大廈	129.9 (附註6)		不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	12,996	不適用
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	13,833	不適用
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	14,600	不適用
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	7,974	不適用
三亞亞龍灣鉅爾曼 度假酒店 (附註10)	不適用 (附註8)	523.4	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	截至2010年12月31日 止年度	不適用	不適用	74,307
								截至2011年12月31日 止年度	不適用	不適用	100,029
								截至2012年12月31日 止年度	不適用	不適用	86,791
								截至2013年6月30日 止六個月	不適用	不適用	48,895

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	已產生的開發成本 (人民幣百萬元)		完成項目估計所需額外 開發成本 (人民幣百萬元)		所需額外開發成本付新時間表(估計) (人民幣百萬元)(附註2)		2016年 及之後	平均售價 (每平方呎) 人民幣元(附註3)	期間	物業銷售 (人民幣千元)	收入 (人民幣千元) (附註4)	
	已付 土地成本	已付 建築成本 (附註1)	應付 土地成本	應付 建築成本 (附註1)	截至2013年 12月31日 止三個月	截至2014年 12月31日 止年度					截至2015年 12月31日 止年度	租金及 其他收入
成都祥雲國際一、二期	988.2	853.1	不適用	131.2	33.2	98.0	不適用	9,354	截至2010年12月31日 止年度	—	不適用	不適用
									截至2011年12月31日 止年度	638,558	不適用	不適用
									截至2012年12月31日 止年度	584,260	不適用	不適用
									截至2013年6月30日 止六個月	232,016	不適用	不適用
三期	360.9	102.2	不適用	224.7 (附註9)	60.4	98.6	不適用	不適用	(附註7)	—	—	—
總計	503.8百萬元 (附註11)	13,109.4及 (附註11)		7,856.2				總計		1,672,995	352,387	301,160
										1,777,835	385,316	321,449
										3,729,138	411,345	722,183
										1,054,991	215,940	491,903

## 目標集團的業務

附註：

- (1) 建築成本包括資本化利息。
- (2) 目標集團擬以銀行貸款、其他借款及內部現金撥付未來開發成本。
- (3) 指相關物業項目已售部分的平均售價。
- (4) 租金及其他收入包括租金收入和物業相關服務產生的收入。
- (5) 截至最後實際可行日期，該等項目尚未動工，並無產生收益。
- (6) 該等項目並非由目標集團開發，因此目標集團並無產生開發成本。相關金額指該項目的初始賬面值。
- (7) 截至最後實際可行日期，該等項目仍在建，並無產生收益。
- (8) 該等項目的土地使用權以劃撥方式取得，並無支付地價或土地出讓費。
- (9) 該等項目的估計開發成本按目標集團截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目規劃估算。
- (10) 2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。
- (11) 總額指以人民幣列賬之目標集團所有物業項目所產生的總開發成本(就目標集團已開發項目而言)與初步賬面值(就非目標集團所開發項目而言)總和，惟鵬利中心初步賬面值以港元計算除外。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

以下資料摘錄自本通函附錄六A●之物業估值報告，概述●對目標集團各物業項目的估值及節選●估值所用主要假設。該等假設背景資料等詳情，請參閱本通函附錄六A「目標集團物業估值」一節。

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
<b>綜合體項目</b>			
成都大悅城	人民幣 [638,700,000]元	直接比較法： • 樓面地價：每平方米 人民幣[3,200]元(概約)	VIA-54至VIA-55
北京中糧廣場	人民幣 [3,000,000,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—[6.0%] 零售—[6.0%] • 市場月租： 辦公樓—每平方米人民幣[265]元 零售—每平方米人民幣[480]元	VIA-27至VIA-28
<b>商用物業項目</b>			
鵬利中心	人民幣 [2,061,500,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—[3.85%] 零售—[3.5%] • 市場月租： 辦公樓—每平方米 人民幣[370]至[420]元 零售—每平方米人民幣[1,470]元	VIA-32
海景壹號	人民幣 [1,826,760,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣[128,400]元(第一及第二座)及人民幣[156,000]元(第八座)(概約)	VIA-33至VIA-34
上海鵬利輝盛閣 公寓	人民幣 [4,040,400,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 住宅—[2.5%] • 市場月租： 住宅—每平方米人民幣[220]元	VIA-29至VIA-30
<b>酒店項目</b>			
北京華爾道夫酒店	人民幣 [553,350,000]元	貼現現金流量法： • 日均房價(「日均房價」)：第一年 每晚房價人民幣[2,449]元 • 日均房價的年增長率： 穩定於[4%] • 租用率：第一年[45%] • 貼現率：[9%] • 資本化率：[4%]	VIA-48至VIA-49

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
北京長安街W酒店	人民幣 841,000,000元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[2,000]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[3%]</li> <li>• 租用率：第一年[55%]</li> <li>• 貼現率：[8%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-50至VIA-51
南昌凱萊大飯店	人民幣 [306,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[400]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[55%]</li> <li>• 貼現率：[7%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-23至VIA-24
蘇州凱萊酒店	人民幣 [230,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[401]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[60%]</li> <li>• 貼現率：[7%]</li> <li>• 資本化率：[4%]</li> </ul>	VIA-21至VIA-22
<b>綜合旅遊項目</b>			
亞龍灣瑞吉度假酒店	人民幣 [825,860,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[2,270]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[60%]</li> <li>• 貼現率：[9%]</li> <li>• 資本化率：[5%]</li> </ul>	VIA-16至VIA-17
三亞美高梅金殿酒店	人民幣 [2,644,000,000]元	貼現現金流量法： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[1,710]元</li> <li>• 日均房價的年增長率：穩定於[4%]</li> <li>• 租用率：第一年[53%]</li> <li>• 貼現率：[9%]</li> <li>• 資本化率：[5%]</li> </ul>	VIA-14至VIA-15
三亞凱萊仙人掌 度假酒店	[無商業價值]	不適用	VIA-20



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
龍溪29號	人民幣 [346,950,000]元	直接比較法： • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣[101,000]元(概約)	VIA-40至VIA-41
公主郡三期	人民幣 112,050,000元	直接比較法： • 公寓部分：每平方米 人民幣35,000元(概約) • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣52,000元(概約)	VIA-37至VIA-38
公主郡二期	人民幣 5,211,000元	根據本集團提供的合約銷售額	VIA-39
三亞亞龍灣國際 展覽中心綜合體	人民幣 [229,770,000]元	直接比較法： • 別墅式公寓部分：每平方米 人民幣56,000元(概約) • 公寓部分：每平方米 人民幣36,000元(概約) • 展覽中心：每平方米 人民幣14,000元(概約)	VIA-59至VIA-60
亞龍灣山海世界	人民幣 [218,008,000]元	直接比較法： • 平均單位地價：每平方米 人民幣[1,700至3,700]元(概約)	VIA-57至VIA-58
月川大廈	人民幣 [5,304,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 住宅：3.5% • 市場月租： 住宅：每平方米人民幣30元	VIA-25
行政中心	人民幣 [84,660,000]元	直接比較法： • 辦公樓：約每平方米 人民幣9,500元(概約)	VIA-46至VIA-47
<b>擁有少數權益的其他項目</b>			
上海中糧大廈	人民幣 [178,000,000]元	收入資本化法： • 資本化率： 辦公樓—3.5% • 市場月租： 辦公樓—每平方米人民幣87元	VIA-31
三亞亞龍灣鉅爾曼 度假酒店 (附註)	人民幣 [161,500,000]元	貼現現金流量法： • 日均房價：第一年 每晚房價人民幣[1,900]元 • 日均房價的年增長率：穩定於[4%] • 租用率：第一年[70%] • 貼現率：[9%] • 資本化率：[5%]	VIA-18至VIA-19

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

項目	2013年9月30日 本集團應佔 現況下之市值	估值方法及主要假設	附錄六A所載 估值報告頁碼
成都祥雲國際 一期及二期	人民幣 [220,020,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣11,400元 (概約) • 商業：每平方米人民幣35,000元 (概約) • 停車場：每單位人民幣180,000元 (概約)	VIA-35至VIA-36
三期	人民幣 [127,800,000]元	直接比較法： • 住宅：每平方米人民幣12,500元 (概約) • 商業：每平方米人民幣35,000元 (概約) • 停車場：每單位人民幣190,000元 (概約)	VIA-52至VIA-53

附註：2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。

### 目標集團所持有的物業項目分類及現狀

#### 物業項目分類

目標集團持有廣泛的物業項目，即(i)綜合體項目；(ii)商用物業項目；(iii)酒店項目；(iv)綜合旅遊項目；及(v)其他擁有少數權益的項目。目標集團的物業開發項目歸類如下：

- (i) 綜合體項目。倘項目包括辦公、購物中心、零售、酒店式公寓及／或住宅空間等最少兩種物業類型，則歸此類；
- (ii) 商用物業項目。倘項目主要涉及開發商用物業，空間作辦公、購物中心或酒店式公寓用途，則歸此類；
- (iii) 酒店項目。倘項目指定提供住宿、膳食及賓客服務，則歸此類；
- (iv) 綜合旅遊項目。倘項目主要涉及開發酒店、度假及旅遊相關空間及景點，偶有零售店、住宅或其他商業元素，則歸此類；及
- (v) 其他擁有少數權益的項目。倘目標集團擁有項目的50%或以下權益，則歸此類。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 物業項目現狀

目標集團亦根據各物業項目的開發階段分為不同的類別。目標集團的物業分類反映其經營業務的基礎，有可能與其他開發商所用分類有所區別。各物業項目或項目分期或會涉及要求多項土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、預售許可證與開發期間不同時期發出的其他許可及證明。目標集團的物業分類亦有別於本通函附錄六A所載「目標集團物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團會計師報告」一節的物業分類。以上兩個報告根據相關專業準則編製，對物業的處理方式有多方面的相似之處。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

目標集團的物業分類與本通函附錄六A所載「目標集團物業估值」一節及本通函附錄三所載「目標集團會計師報告」一節的物業分類之差異概述如下：

目標集團的物業分類	目標集團物業估值	目標集團會計師報告
已竣工項目	第一類—本集團於中國持作經營的物業	物業、廠房及設備
當取得有關地方政府部門就物業及已竣工的所有樓宇建築發出的竣工驗收證時，物業視為已竣工待售或租賃物業	第二類—本集團於中國及香港持作投資的物業	投資物業
	第三類—本集團於中國持作待售的物業	待售物業
	第四類—本集團於中國持作佔用的物業	物業、廠房及設備
在建物業	第五類—本集團於中國持有的在建物業	在建物業
已自地方政府部門取得物業或土地的建築工程施工許可證但未獲發竣工驗收證時，物業及土地視為在建		
持作未來開發的項目	第六類—本集團於中國持作未來開發的物業	在建物業、租賃土地及土地使用權
已自地方政府部門取得物業的土地使用權證但均尚未動工時，物業視為持作未來開發		

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

本通函所述項目名稱為目標集團推廣物業時曾用或擬用的名稱。項目英文名稱譯自中文，僅供識別，不應視為正式英文譯名。部分物業項目名稱須取得有關部門批准，而有關部門未必已經接受或未必接受目標集團曾用或擬用的名稱作為物業的登記名稱。因此，於有關部門登記的實際名稱或會有別於我們曾用或擬用的名稱，而目標集團曾用或擬用的名稱或須變更。

### 物業項目詳情

#### 綜合體項目

##### (i) 成都大悅城

###### 項目概覽

成都大悅城將成為四川省成都市武侯區集辦公樓、購物中心、酒吧、餐廳及其他娛樂及休閒設施於一體的大型綜合體。該項目交通便利，鄰近成都地鐵系統3號及7號線地鐵站，預期有關車站於2015年或2016年投入營運。

該項目總地盤面積為66,536平方米，預計可出售總建築面積為34,500平方米(包括辦公樓)，預計可出租總面積為95,200平方米(包括零售空間、酒吧、餐廳及其他娛樂及休閒設施)，亦有2,004個可出租停車位。

該項目由卓遠地產持有及開發。根據中糧地產與卓遠地產於2012年9月26日簽訂的委託經營及管理合約，卓遠地產(包括相關物業成都大悅城)的業務經營以每年人民幣500,000元的管理費委託予中糧地產管理，自2012年9月26日起為期三年，卓遠地產可享有卓遠地產及其項目經營所得全部收益與溢利及須承擔所有虧損及風險。其他資料請參閱本通函「持續關連交易—目標集團與COFCO Group的現有持續關連交易—有關目標集團所擁有若干項目的委託安排」一節。

成都大悅城將分兩期開發，完成後，預期成為成都住宅區內最大的綜合體之一。由於目標集團現正向有關中國政府機關申請批准該項目二期將建設樓宇的高度上限，故此截至最後實際可行日期並無有關該項目二期建設期的估計或計劃。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

基於目標集團截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目規劃，成都大悅城一期的詳情如下：

物業類型	零售、辦公、 酒吧、餐廳、 娛樂及休閒設施
工期	
— 動工	2014年第二季度
— 計劃竣工日期	2015年第三季度
已產生的開發成本(人民幣千元)	226,319
預計未來開發成本(人民幣千元)	2,392,801
預計總建築面積(平方米)	314,560
預計可出租總面積(平方米)	95,200



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (ii) 北京中糧廣場

#### 項目概覽



北京中糧廣場乃北京市中心集辦公及購物中心於一體的綜合體項目，面朝長安街，鄰近北京地鐵系統1號線的建國門站及2號線的北京站入口。項目包括兩幢辦公樓及一家購物中心。北京中糧廣場的辦公樓成功吸引多家本地及海外大型銀行及公司入駐租用，例如滙豐銀行(中國)有限公司北京分行、中信銀行及中國農業銀行。北京中糧廣場的購物中心是聞名遐邇的奢侈傢俬中心，截至最後實際可行日期，入駐多個高端傢俬品牌(例如 Molteni&C、Matteograssi 1880、Flou、ALNO及Armani)。北京中糧廣場亦於2012年10月獲北京市東城區人民政府評為「2011年度東城區百強企業」。

該項目總地盤面積為22,555平方米，可出租總面積為107,433平方米(包括辦公區61,010平方米及零售區46,423平方米)，可出售總建築面積為3,226平方米(包括1998年及2000年售出的辦公區)，已售辦公區平均售價約為每平方米3,410美元。該項目亦有381個可出租停車位。

該項目現由北京中糧持有，於1996年竣工。截至2013年9月30日，開發該項目產生的總開發成本約人民幣10億元。截至2013年9月30日，北京中糧廣場共有租戶逾140名。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

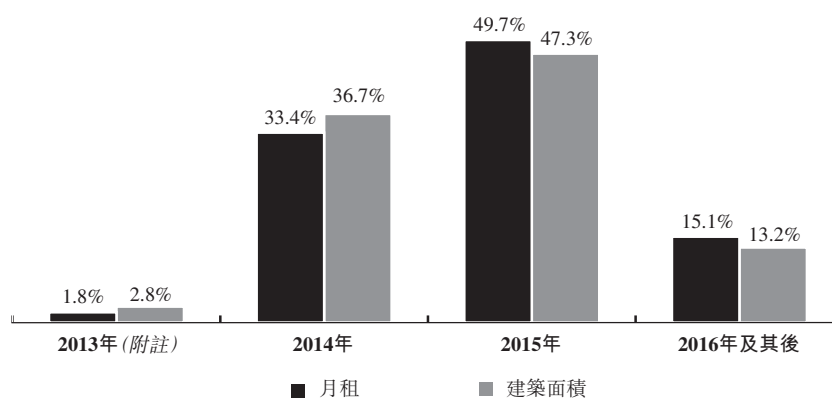
## 目標集團的業務

下表列示北京中糧廣場辦公空間於所示各期間的詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	總租金 收入 (人民幣 百萬元)	平均租用率 (%)
截至2010年12月31日止年度	144	100.2	95
截至2011年12月31日止年度	151	106.6	96
截至2012年12月31日止年度	164	110.6	92
截至2013年6月30日止六個月	228	67.4	81

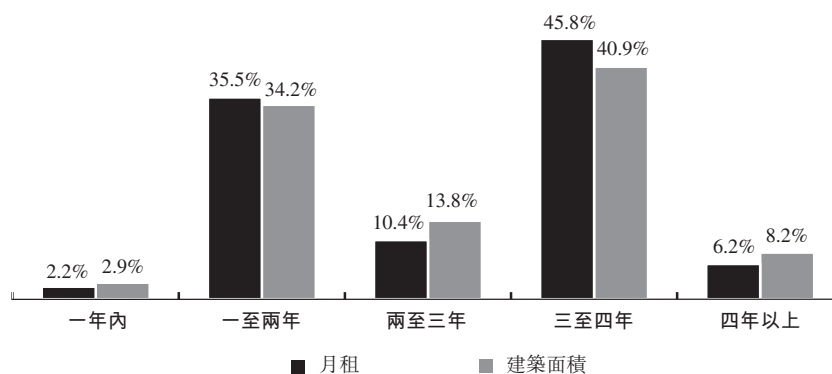
下圖顯示2013年9月30日按所示期間屆滿之租約劃分的北京中糧廣場辦公空間已出租總面積及總月租各自所佔百分比。

### 租約屆滿情況



附註：相關租約於2013年9月30日或之後屆滿。

### 平均租期分析



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

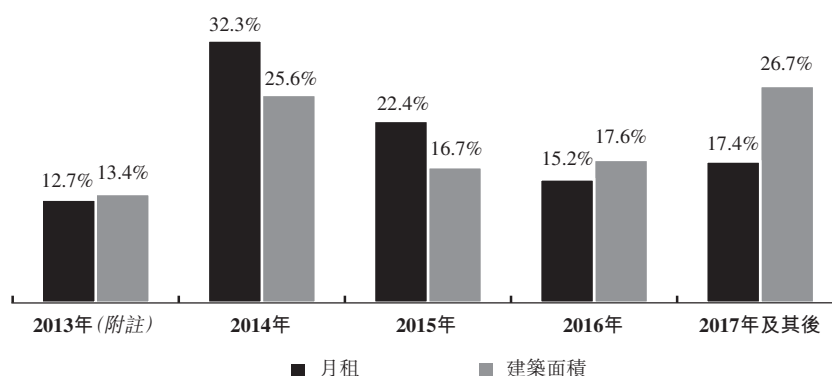
## 目標集團的業務

下表列示北京中糧廣場零售空間於所示各期間的詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	總租金 收入 (人民幣 百萬元)	平均租用率 (%)
截至2010年12月31日止年度	134	68.3	91
截至2011年12月31日止年度	130	68.4	94
截至2012年12月31日止年度	140	68.7	88
截至2013年6月30日止六個月	126	30.2	86

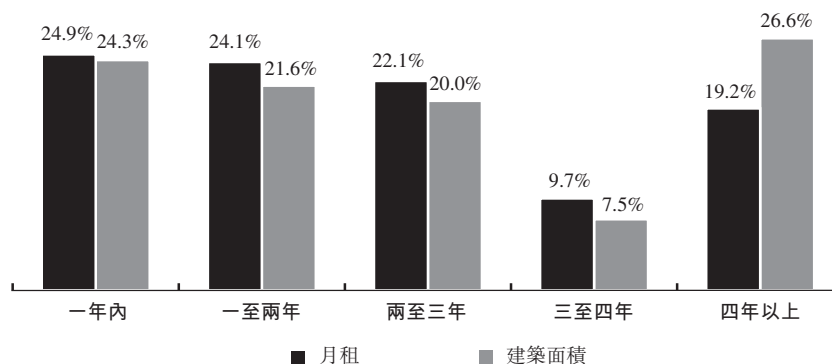
下圖顯示2013年9月30日按所示期間屆滿之租約劃分的北京中糧廣場零售空間已出租總面積及總月租各自所佔百分比。

### 租約屆滿情況



附註：相關租約於2013年9月30日或之後屆滿。

### 平均租期分析



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 商用物業項目

#### (i) 鵬利中心



#### 項目概覽

鵬利中心乃位於香港最繁華商業零售區之一的銅鑼灣的辦公樓，毗鄰港鐵銅鑼灣站及巴士站和公路，底層亦有可出租零售單位。鵬利中心於1993年竣工，總地盤面積為1,155平方米，可出租總面積為15,738平方米(包括辦公及零售空間)，亦有72個可出租停車位。

鵬利中心由Bapton持有，總開發成本約為503.8百萬港元。根據Bapton與鵬利物業管理(香港)有限公司(中糧香港的全資附屬公司)於2012年12月31日訂立的物業管理合約，鵬利物業管理(香港)有限公司同意管理鵬利中心，自2013年1月1日起為期三年，管理費每年支付。詳情請參閱本通函「持續關連交易 — 不獲豁免持續關連交易 — 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務 — COFCO Group向目標集團提供酒店及物業管理服務」一節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

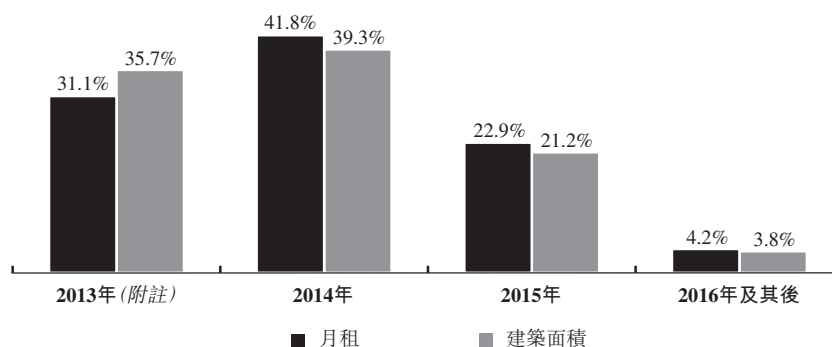
## 目標集團的業務

截至2013年9月30日，鵬利中心有逾45名租戶。下表列示鵬利中心於所示各期間的詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	總租金 收入 (人民幣 百萬元)	平均租用率 (%)
截至2010年12月31日止年度	276	40.3	82
截至2011年12月31日止年度	275	53.9	92
截至2012年12月31日止年度	324	64.8	96
截至2013年6月30日止六個月	343	34.6	96

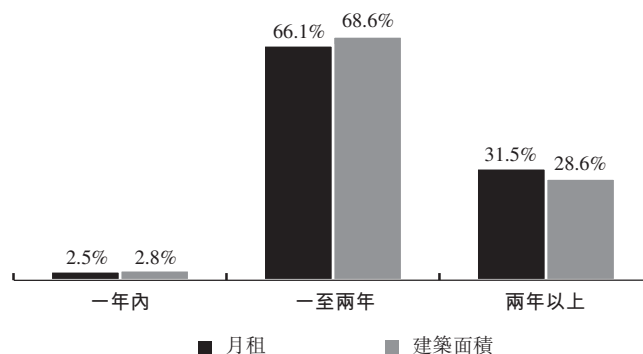
下圖顯示2013年9月30日按所示期間屆滿之租約劃分的鵬利中心已出租總面積及總月租各自所佔百分比。

### 租約到期情況



附註：相關租約於2013年9月30日或之後屆滿。

### 平均租期分析



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (ii) 海景壹號與上海鵬利輝盛閣公寓

#### 項目概覽



海景壹號與上海鵬利輝盛閣公寓共同組成位於上海浦東新區的商用物業項目，項目飽覽黃浦江江景，鄰近陸家嘴金融貿易區和上海地鐵二號線陸家嘴站。海景壹號包括2幢住宅公寓(供出售)，上海鵬利輝盛閣公寓則包括3幢酒店式公寓(供出租)。海景壹號與上海鵬利輝盛閣公寓亦為住戶及租戶提供完善的便利設施，例如室內外游泳池及健身設施。上海鵬利輝盛閣公寓於2013年被中國金枕頭獎評為「中國最佳酒店式公寓」。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

該項目的總地盤面積為24,316平方米，可出租總面積為48,465平方米及可銷售總建築面積為48,403平方米(包括住宅空間)，亦有311個可出租停車位。

該項目由上海鵬利持有及開發，於2010年竣工。截至2013年9月30日，該項目已產生的總開發成本約為人民幣19億元，而估計未來開發成本(包括未付開發成本及室內裝置成本)約為人民幣261.7百萬元。

根據中糧地產與上海鵬利於2012年9月26日訂立的委託經營管理合約，中糧地產獲委託管理上海鵬利的業務及經營(包括所涉物業海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓)，管理費為每年人民幣500,000元，自2012年9月26日起為期三年。根據委託安排，上海鵬利可享有上海鵬利及其物業(包括海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓)的業務及經營所得全部收益與溢利及須承擔所有虧損及風險。更多資料請參閱本通函「持續關連交易—目標集團與COFCO Group的現有持續關連交易—有關目標集團所擁有若干項目的委託安排」一節。

### 海景壹號

截至2013年9月30日，海景壹號已售面積為29,398平方米，預售面積為12,131平方米，尚未出售的面積為6,874平方米。於2013年9月30日，已售住宅公寓的平均售價約為每平方米人民幣113,142元。根據上海鵬利與獨立第三方高力國際物業管理有限公司(「高力」)於2009年11月3日訂立的物業管理協議(經補充及修訂)，高力同意為海景壹號提供物業管理服務，自2011年1月1日至2013年12月31日為期兩年，可事先向另一方發出通知而續期。目標集團應付的物業管理費按目標集團實際擁有的建築面積計算，每月支付。

### 上海鵬利輝盛閣公寓

上海鵬利輝盛閣公寓包括三幢酒店式公寓以供出租，截至2013年9月30日共有逾160名租戶。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

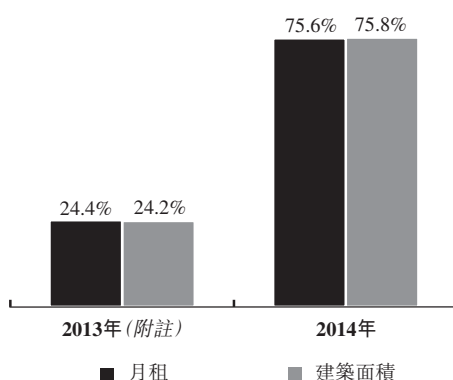
## 目標集團的業務

下表列示上海鵬利輝盛閣公寓於所示各期間的酒店式公寓詳情。

期間	平均 每晚房價 (人民幣元)	總租金 收入 (人民幣 百萬元)	平均 租用率 (%)
截至2010年12月31日止年度	1,671	79.6	76
截至2011年12月31日止年度	1,727	101.7	87
截至2012年12月31日止年度	1,784	110.1	90
截至2013年6月30日止六個月	1,859	56.0	89

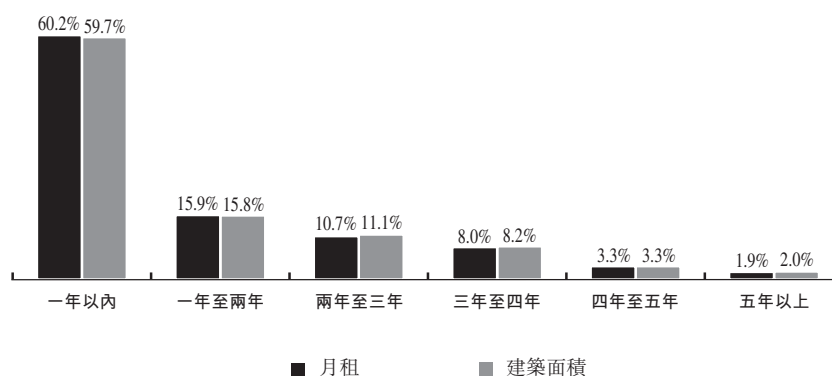
下圖顯示2013年9月30日按所示期間屆滿之租約劃分的上海鵬利輝盛閣公寓已出租總面積及總月租各自所佔百分比。

### 租約到期情況



附註：相關租約於2013年9月30日或之後屆滿。

### 平均租期分析



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

根據上海鵬利與獨立第三方輝盛國際物業管理有限公司（「輝盛國際物業管理」）於2006年9月29日訂立的物業管理協議，輝盛國際物業管理同意為上海鵬利輝盛閣公寓提供物業管理服務，自上海鵬利輝盛閣公寓於2008年10月29日啟用起為期7年。管理費基於酒店式公寓表現計算，按月支付。

### 酒店項目

截至最後實際可行日期，除北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店在建外，目標集團持有及經營之酒店項目的詳情摘要如下：

	南昌凱萊大飯店	蘇州凱萊酒店
地址	中國江西省南昌市 沿江北大道39號	中國江蘇省蘇州市 幹將東路535號
開業年份	1998年	1997年
總建築面積(平方米)	37,329	26,255
客房／別墅數目	327間客房	288間客房
餐飲設施數目	6	3
截至2013年6月30日止六個月 平均房費(人民幣元)	408	286
截至2013年6月30日止六個月 平均入住率(%)	54	40
截至2013年6月30日止六個月 的總收益(人民幣百萬元)	26.2	14.1

#### (i) 北京華爾道夫酒店

##### 項目概覽

北京華爾道夫酒店尚在建設，建設成後將為位於北京最著名的購物美食區之一的王府井的豪華酒店，預期約於2013年第四季度竣工。酒店鄰近

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

有天安門廣場及故宮等多個名勝及北京市東城區商業中心區及金融街。該酒店總地盤面積約為6,149平方米，預計總建築面積約為44,180平方米。該酒店主樓共設171間客房，主樓北部建有5套庭院套房。

北京華爾道夫酒店將提供齊全的設施及設備，包括宴會廳及會議設施、商務中心、健身房、室內泳池、全天候餐廳、特色餐廳及兩家酒吧。

該酒店由台灣飯店公司持有及開發。北京華爾道夫酒店於2013年9月30日已產生總開發成本約人民幣537.2百萬元，估計未來開發成本約為人民幣598.5百萬元。酒店於2011年8月動工，預期於2013年第四季度竣工。根據台灣飯店公司與獨立第三方希爾頓酒店管理(上海)有限公司於2009年12月10日訂立的管理協議，希爾頓酒店管理(上海)有限公司同意管理北京華爾道夫酒店，至酒店開業第20週年12月31日為止，管理費基於酒店表現計算，按月支付。

### (ii) 北京長安街W酒店

#### 項目概覽

北京長安街W酒店坐落於北京市中心外國大使館雲集之商業區，乃一家在建豪華酒店，預期於2014年下半年竣工。該酒店鄰近天安門廣場、故宮及秀水市場等旅遊景點。北京長安街W酒店的總地盤面積約為6,746平方米，預計總建築面積約為62,805平方米。該酒店的規劃客房數目共為353間。

北京長安街W酒店將提供齊全的設施及設備，包括會議設施、餐廳、水療設施及室內恆溫泳池。

該酒店由中糧酒店(北京)持有及開發。北京長安街W酒店截至2013年9月30日已產生總開發成本約人民幣418.5百萬元，估計未來開發成本約為人民幣875.6百萬元。根據中糧酒店(北京)與喜達屋亞太酒店及度假酒店有限公司於2010年8月8日訂立的酒店管理協議及酒店系統許可協議以及中糧酒店(北京)與W International Hotel Management, Inc.於2010年8月8日訂立的酒店合作服務協議，北京長安街W酒店將由獨立第三方喜達屋亞太酒店及度假

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

酒店有限公司和W International Hotel Management, Inc.管理，自2010年8月8日起至酒店開業第15週年12月31日為止。根據上述協議應付的管理費基於酒店表現計算，按月支付。

### (iii) 南昌凱萊大飯店

#### 項目概覽

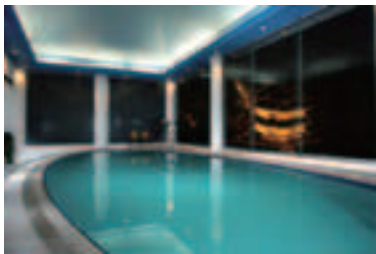


南昌凱萊大飯店乃坐落於江西省省會南昌市中心的五星級酒店，鄰近主要商業開發項目及滕王閣、八一橋及八一廣場等多個旅遊景點，鄰近南昌地鐵系統1號線(預期於2016年投入營運)的子固路站。酒店於1998年開業，總地盤面積約為4,050平方米，總建築面積約為37,329平方米。該酒店共有327間客房。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

南昌凱萊大飯店的設施及設備齊全，包括健身設施及室內泳池，亦有優質設施可承辦各類活動(不論是小型會議抑或大型慶典)。六個私人會議及功能室亦可舉辦小型活動。



下表載列南昌凱萊大飯店的平均入住率及其他經營數據：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2011年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度	截至2013年 6月30日 止六個月
平均入住率(%)	61	58	50	54
平均房費(人民幣元)	414	400	417	408
平均客房收益 (人民幣元)	250	227	206	218
非房費收益 (人民幣百萬元)	24.9	26.9	27.3	13.6

該酒店由南昌凱萊大飯店(中國)持有及開發。南昌凱萊大飯店的總開發成本約為人民幣291.0百萬元。根據南昌凱萊大飯店(中國)與中糧集團的聯營公司凱萊國際酒店有限公司於2006年8月訂立的酒店管理協議，凱萊國際酒店有限公司同意管理南昌凱萊大飯店，自2006年10月1日起為期十年。管理費基於酒店表現計算，按月支付。其他資料請參閱本通函「持續關連交易 — 不獲豁免持續關連交易 — 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務 — COFCO Group向目標集團提供酒店及物業管理服務」一節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (iv) 蘇州凱萊酒店

#### 項目概覽



蘇州凱萊酒店為蘇州市中心的四星級酒店，坐落於新舊商業區交界處，距觀前街舊商業區和平江歷史街區僅數步之遙，亦毗鄰蘇州—新加坡工業園區和新商業區，且連接蘇州地鐵系統1號線相門站及臨頓路站。該酒店自1997年開業，總地盤面積約為8,001平方米，總建築面積約為26,255平方米，共設有288間客房。

蘇州凱萊酒店提供一系列設施，包括餐廳、一間健身房、一個商務中心及可承辦大小型會議的會議設施。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列蘇州凱萊酒店的平均入住率及其他經營數據：

	截至2010年 12月31日 止年度	截至2011年 12月31日 止年度	截至2012年 12月31日 止年度	截至2013年 6月30日 止六個月
平均入住率(%)	50	40	45	40
平均房費(人民幣元)	292	282	285	286
平均客房收益 (人民幣元)	145	111	125	112
非房費收益 (人民幣百萬元)	18.6	17.4	18.6	8.2

該酒店由蘇州凱萊大酒店(中國)持有及開發。蘇州凱萊酒店的總開發成本約為人民幣218.2百萬元。根據蘇州凱萊大酒店(中國)與中糧集團的聯營公司凱萊國際酒店有限公司於2006年8月訂立的酒店管理協議，凱萊國際酒店有限公司同意管理蘇州凱萊酒店，自2006年10月1日起為期10年。管理費基於酒店表現計算，按月支付。其他資料請參閱本通函「持續關連交易—不獲豁免持續關連交易—提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務—COFCO Group向目標集團提供酒店及物業管理服務」一節。

### 綜合旅遊項目

該綜合旅遊項目位於亞龍灣國家旅遊度假區，由目標集團持有，主要包括下列開發項目：

- (i) 三座酒店，分別為亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店以及三亞凱萊仙人掌度假酒店；
- (ii) 兩項商務公寓開發項目，分別為龍溪29號及公主郡三期；
- (iii) 一項商業開發項目，即三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體；
- (iv) 一公園，即亞龍灣山海世界；
- (v) 一自用物業，即月川大廈；



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

(vi) 一辦公樓，即行政中心；及

(vii) 一遊艇會，即亞龍灣遊艇會。

下表載列目標集團所持綜合旅遊項目酒店之詳情摘要：

	亞龍灣瑞吉 度假酒店	三亞美高梅 金殿酒店	三亞凱萊 仙人掌 度假酒店
地址	中國海南省 三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 港城路	中國海南省 三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 濱海路	中國海南省 三亞市吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 龍潭路
開業年份	2011年	2012年	1998年
總建築面積(平方米)	90,869	108,332	38,500
客房／別墅數目	373間客房及 28套別墅	669間客房及 6套別墅	563間客房
餐飲設施數目	8	13	3
截至2013年6月30日 止六個月平均房費 (人民幣元)	2,585	1,677	593
截至2013年6月30日 止六個月平均入住率(%)	66	58	71
截至2013年6月30日 止六個月平均客房收益 (人民幣元)	1,688	1,094	416
截至2013年6月30日 止六個月的總收益 (人民幣百萬元)	173.7	168.9	60.2

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (i) 亞龍灣瑞吉度假酒店

#### 項目概覽



亞龍灣瑞吉度假酒店是坐落於亞龍灣國家旅遊度假區的豪華度假酒店，鄰近百花谷購物中心等旅遊景點。該度假酒店於2011年12月竣工，總地盤面積為204,032平方米，總建築面積為90,869平方米，共有373間客房及28套別墅，許多客房均可見亞龍灣海景。2012年，亞龍灣瑞吉度假酒店榮獲多個獎項，例如於2012年獲Smart Travel授予「亞洲最受歡迎度假酒店」榮譽。

亞龍灣瑞吉度假酒店設施及設備齊全，包括私人海灘、一個無邊泳池、一個全年開放的恆溫泳池、一個水療及健身區、一個網球場及兩個室內影院。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列亞龍灣瑞吉度假酒店的平均入住率及其他經營數據：

	截至2012年 12月31日 止年度	截至2013年 6月30日 止六個月
平均入住率(%)	47	66
平均房費(人民幣元)	2,276	2,585
平均客房收益(人民幣元)	1,037	1,688
非房費收益(人民幣百萬元)	68.0	52.8

該度假酒店由三亞亞龍灣開發持有，由三亞亞龍灣開發與Starwood Hotels & Resorts Worldwide, Inc. (全球最大的連鎖酒店擁有者、經營者及特許權人，經營Sheraton、W Hotel、Le Méridien及St. Regis等自營品牌)的聯屬公司Starwood Hotels & Resort (Shanghai) Co., Ltd.、Sheraton International Inc.及Sheraton Overseas Management Corporation合作開發。截至2013年9月30日，亞龍灣瑞吉度假酒店已產生的總開發成本約為人民幣13億元，而估計未來開發成本約為人民幣350.4百萬元。根據三亞亞龍灣開發與獨立第三方Sheraton Overseas Management Corporation於2009年2月19日訂立的酒店管理協議，Sheraton Overseas Management Corporation同意管理亞龍灣瑞吉度假酒店，自度假酒店於2011年11月1日開業起為期20年。管理費基於酒店表現計算，按月支付。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

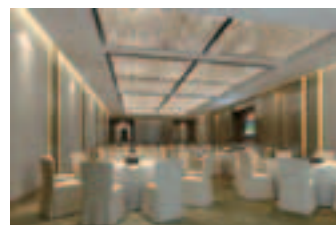
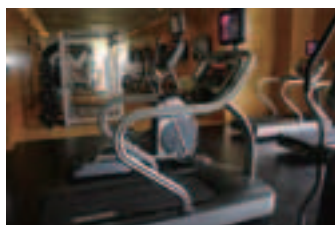
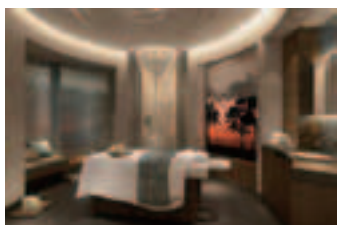
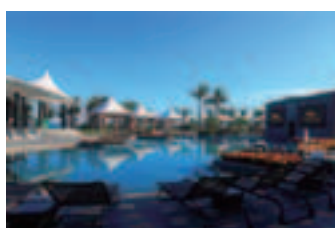
### (ii) 三亞美高梅金殿酒店

#### 項目概覽



三亞美高梅金殿酒店乃坐落於亞龍灣海濱的豪華度假酒店，是中國首個美高梅度假酒店。該度假酒店總地盤面積為106,667平方米，總建築面積為108,332平方米，設有669間客房及六套臨海別墅。三亞美高梅金殿酒店曾榮獲多個獎項，例如於2012年獲中國飯店業年會組織委員會授予「中國飯店金馬獎—亞洲十佳旅遊度假酒店」榮譽。

三亞美高梅金殿酒店的設施及設備齊全，包括私人海灘、泳池、網球場、水療設施、健身設施、餐廳及酒吧。酒店亦設會場及會議設施，可舉辦會展、會議及展覽，逾4,000平方米的活動空間可滿足不同規模之各類活動所需。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列三亞美高梅金殿酒店的平均入住率及其他經營數據：

	約2011年 12月1日 試營業起至 12月31日 止期間	截至2012年 12月31日 止年度	截至2013年 6月30日 止六個月
平均入住率(%)	46	47	58
平均房費(人民幣元)	1,073	1,359	1,677
平均客房收益(人民幣元)	354	677	1,094
非房費收益(人民幣百萬元)	0.8	69.0	50.1

該度假酒店由中糧酒店(三亞)持有及開發。截至2013年9月30日，三亞美高梅金殿酒店已產生的總開發成本約為人民幣17億元，而估計未來開發成本約為人民幣130.3百萬元。根據中糧酒店(三亞)與獨立第三方釣魚台美高梅(北京)酒店管理有限公司於2009年12月10日訂立的酒店管理協議及技術服務協議，釣魚台美高梅(北京)酒店管理有限公司同意管理三亞美高梅金殿酒店，自2009年12月10日起至酒店開業滿15個財務年度當年12月31日止，管理費基於酒店表現計算，按月支付。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (iii) 三亞凱萊仙人掌度假酒店

#### 項目概覽



三亞凱萊仙人掌度假酒店為位於亞龍灣國家旅遊度假區的度假酒店，於1998年竣工。2005年翻新後，總地盤面積為90,012平方米，總建築面積為38,500平方米。酒店有563間客房及套房，大部分為山景房或海景房。三亞凱萊仙人掌度假酒店於2010年獲博鰲國際旅遊論壇籌委會授予「2010年博鰲國際旅遊論壇指定接待酒店」榮譽。

三亞凱萊仙人掌度假酒店的設施及設備齊全，包括私人沙灘、網球場、溫泉魚療、泳池、水療設施、餐廳及酒吧。該酒店亦提供宴會服務，仙人掌宴會廳可容納500多人，會議中心可分成7個小會議廳，容納300多人。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列三亞凱萊仙人掌度假酒店的平均入住率及其他經營數據：

	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2011年 12月31日 止年度	截至 2012年 12月31日 止年度	截至 2013年 6月30日 止六個月
平均入住率(%)	70	79	72	71
平均房費(人民幣元)	510	503	556	593
平均客房收益(人民幣元)	360	400	397	416
非房費收益 (人民幣百萬元)	33.5	39.5	36.8	19.5

該酒店由三亞亞龍灣開發持有及開發。三亞凱萊仙人掌度假酒店的總開發成本約為人民幣344.9百萬元。根據三亞亞龍灣開發與中糧集團的聯營公司凱萊國際酒店管理(北京)有限公司於2008年8月26日訂立的管理協議，凱萊國際酒店管理(北京)有限公司同意管理該度假酒店，至2012年7月10日止為期五年。管理協議已續期，至2017年7月10日止為期五年。管理費基於酒店表現計算，按月支付。詳情請參閱本通函「持續關連交易 — 不獲豁免持續關連交易 — 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務 — COFCO Group 向目標集團提供酒店及物業管理服務」一節。

中國法律顧問向本公司表示，三亞亞龍灣開發未辦理興建及翻新三亞凱萊仙人掌度假酒店的相關審批手續。其他資料請參閱本節「監管規定」一段。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (iv) 龍溪29號

#### 項目概覽



龍溪29號為豪華海景商務公寓項目，於2011年竣工，共有29個別墅式公寓，坐擁亞龍灣海景及紅樹林保護區等特色景緻。龍溪29號位於亞龍灣國家旅遊度假區的亞龍灣瑞吉度假酒店內，設有泳池及健身房等多種設施，龍溪29號的住戶亦可享用三亞亞龍灣瑞吉度假酒店的私人海灘及室內影院等齊全配套設施。

該開發項目總地盤面積為123,926平方米，可出售總建築面積為27,146平方米。截至2013年9月30日，售出11個別墅式公寓共計10,992平方米，預售6個別墅式公寓共計5,472平方米，而12個別墅式公寓共計10,683平方米尚未售出。於2013年9月30日，已售公寓單位的平均售價約為每平方米人民幣106,457元。

該開發項目由三亞虹霞持有及開發。截至2013年9月30日，龍溪29號已產生總開發成本約人民幣677.4百萬元，估計未來開發成本約為人民幣193.4百萬元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (v) 公主郡三期

#### 項目概覽



公主郡三期為商務公寓開發項目，於2011年竣工，包括位於亞龍灣國家旅遊度假區的別墅式商務公寓及多層商務公寓，毗鄰亞龍灣高爾夫球會。該開發項目於2011年獲中國國際高端物業暨定製傢俱展組委會授予「中國最美江山環境豪宅」榮譽。

該開發項目總地盤面積為198,075平方米，可出售總建築面積為77,461平方米，包括別墅式公寓及多層商務公寓及35個停車位。截至2013年9月30日，公主郡三期已售出65,118平方米，預售9,963平方米，2,380平方米尚未售出。於2013年9月30日，已售物業平均售價約為每平方米人民幣35,520元。截至2013年9月30日，目標集團預售公主郡二期合共約709平方米的兩個公寓單位。

該開發項目由三亞虹霞持有及開發。截至2013年9月30日，公主郡三期已產生總開發成本約人民幣844.7百萬元，估計未來開發成本約為人民幣253.7百萬元。

中國法律顧問向本公司表示，公主郡三期別墅式公寓的實際建築面積超逾建設工程規劃許可證規定的許可建築面積。其他資料請參閱本節「監管規定」一段。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (vi) 三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體

#### 項目概覽

三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體預期建成商業開發項目，包括商務公寓及展覽中心。該開發項目位於亞龍灣旅遊度假區，毗鄰紅樹林保護區及高爾夫球場。

該開發項目總地盤面積為224,382平方米，估計總建築面積為89,700平方米。該開發項目預期包括商務公寓、展覽中心及停車位。

該開發項目由三亞虹霞持有及開發，預期按整期開發。

基於目標集團截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現行項目規劃，該開發項目一期詳情如下：

物業類型	商務公寓、展覽中心
工期	
— 動工	2014年第一季度
— 計劃竣工日期	2015年第四季度
已產生的開發成本(人民幣千元)	436,679
預計未來開發成本(人民幣千元)	1,763,321
估計總建築面積(平方米)	89,700

中國法律顧問向本公司表示，三亞虹霞並無按照土地使用權出讓合同條款開始該開發項目的施工。其他資料請參閱本節「監管規定」一段。

### (vii) 亞龍灣山海世界

#### 項目概覽

亞龍灣山海世界是預期建於亞龍灣國家旅遊度假區的公園，將由七個主題園區組成，集蝴蝶展、景觀及徒步登山和水上運動等各類休閒娛樂設施於一體。公園坐落於亞龍灣國家旅遊度假區海濱。該開發項目亦計劃興建商舖、餐廳及小食亭等配套設施。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

該開發項目預計總地盤面積為396,709平方米，包括1,027個停車位。截至最後實際可行日期，目標集團並無有關該項目可出租總面積的估計或計劃。該項目八幅土地中兩幅為劃撥土地，劃撥土地的使用須經中國相關政府部門批准。截至最後實際可行日期，本公司正在申請相關批准。預期遊客入園須支付的門票按該開發項目開業當時的市況及競爭環境釐定，須經中國有關政府部門批准。

該開發項目由三亞亞龍灣開發持有及開發，預期按整期開發。

根據目標集團截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現行項目規劃，亞龍灣山海世界一期的詳情如下：

物業類型	旅遊
工期	
— 動工	2013年第四季度
— 計劃竣工日期	2015年第三季度
已產生的開發成本(人民幣千元)	14,659
估計未來開發成本(人民幣千元)	631,395
已竣工總建築面積(平方米)	0
估計總建築面積(平方米)	26,197

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (viii) 月川大廈

#### 項目概況



月川大廈是位於三亞市東區的七層高樓宇，於1993年建成，共有28個單位。營業紀錄期間，目標集團將月川大廈留作自用及租予三亞天恩供三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店用作員工宿舍，並無錄得大額收益。

該開發項目總地盤面積為698平方米，總建築面積為2,445平方米。

該開發項目由三亞亞龍灣開發持有。截至2013年9月30日，月川大廈已產生的總開發成本約為人民幣11.0百萬元。截至最後實際可行日期，該項目並無錄得重大收益，主要是由於該項目由目標集團留作自用。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (ix) 行政中心

#### 項目概況



行政中心包括一幢五層高辦公樓，於2013年竣工，毗鄰亞龍灣國家旅遊度假區主幹道。營業紀錄期間，目標集團主要將行政中心用作自身的辦公場所及宿舍。

該開發項目總地盤面積為35,050平方米，總建築面積為33,392平方米，包括辦公空間及95個停車位。

該開發項目由三亞亞龍灣開發持有及開發。截至2013年9月30日，行政中心已產生總開發成本約人民幣217.8百萬元，估計未來開發成本約為人民幣49.3百萬元。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### (x) 亞龍灣遊艇會

#### 項目概覽



亞龍灣遊艇會是位於亞龍灣國家旅遊度假區的度假式遊艇會，於2011竣工，主要提供高檔遊艇活動設施，建有約150個遊艇泊位，可容納150艘50至200英尺的船舶。

亞龍灣遊艇會提供個人會籍及各類公司會籍，入會費介乎人民幣1.6百萬元至人民幣3.1百萬元，會籍年費介乎人民幣7,200元至人民幣14,400元。於2013年9月30日，亞龍灣遊艇會共有57名會員。亞龍灣遊艇會亦就出租遊艇泊位收取時租人民幣3,000元至人民幣15,000元。截至2011年12月31日止年度，亞龍灣遊艇會並無錄得收益，而截至2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月則錄得總收益分別約人民幣45.6百萬元及人民幣24.7百萬元。

該遊艇會由三亞亞龍灣開發持有及開發。截至2013年9月30日，亞龍灣遊艇會已產生總開發成本約人民幣202.5百萬元。根據三亞亞龍灣開發與香港遊艇會管理公司頂級遊艇會管理有限公司於2011年2月18日訂立的委託管理合約，頂級遊艇會管理有限公司同意管理遊艇會，自遊艇會於2011年11月開業起為期十年。三亞亞龍灣開發應付的管理費基於遊艇會的業績計算，每月支付。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 擁有少數權益的項目

#### (i) 上海中糧大廈

##### 項目概覽



上海中糧大廈是毗鄰上海新興商業中心徐家匯的辦公樓。大廈於2001年竣工，總地盤面積為3,285平方米，可出租總面積為17,848平方米，均為辦公空間。大廈共有65個停車位，大部分可供出租。

上海中糧大廈由上海中糧持有及開發。截至2013年9月30日，上海中糧大廈已產生總開發成本約人民幣129.9百萬元。截至最後實際可行日期，上海中糧大廈由北京凱萊物業管理負責管理。有關北京凱萊物業管理的物業管理服務期限的其他資料請參閱本節「物業管理」一段。截至2013年9月30日，上海中糧大廈有逾40名租戶。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表列示上海中糧大廈於所示各期間的詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	總租金收入 (人民幣 百萬元)	平均租用率 (%)
截至2010年12月31日止年度	65	12.3	89
截至2011年12月31日止年度	66	13.1	97
截至2012年12月31日止年度	68	13.8	96
截至2013年6月30日止六個月	71	7.6	99

### (ii) 三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店

#### 項目概覽



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

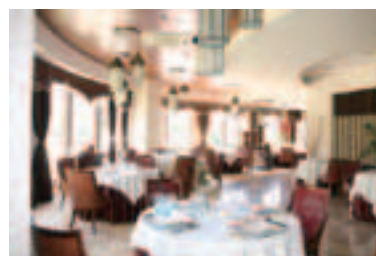
## 目標集團的業務

下表載列三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店的詳情概要：

地址	中國海南省三亞市吉陽鎮亞龍灣國家旅遊度假區濱港路
開業年份	2008年4月
總建築面積(平方米)	35,763
客房／別墅數目	80間客房及115套別墅
餐飲設施數目	5
截至2013年6月30日止六個月 平均房費(人民幣元)	1,692
截至2013年6月30日止六個月 平均入住率(%)	63
截至2013年6月30日止六個月 平均客房收益(人民幣元)	1,062
截至2013年6月30日止六個月 的收益(人民幣百萬元)	48.9

三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店為位於亞龍灣國家旅遊度假區的度假酒店，周邊幾個景點包括亞龍灣中心廣場、亞龍灣高爾夫球會及Crowne Cultural Centre。該度假酒店於2008年4月竣工，總地盤面積為88,739平方米，總建築面積為35,763平方米。三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店的別墅設計為泰式、緬甸式或南洋式等不同風格，均配有獨立按摩浴缸及私人花園。

三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店提供齊全的設施及設備，包括私人海灘、戶外泳池、會議／活動室、餐廳及酒吧。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

下表載列三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店的平均入住率及其他經營數據：

	截至 2010年 12月31日 止年度	截至 2011年 12月31日 止年度	截至 2012年 12月31日 止年度	截至 2013年 6月30日止 六個月
平均入住率(%)	55	72	63	63
平均房費(人民幣元)	1,434	1,442	1,427	1,692
平均客房收益 (人民幣元)	785	1,043	897	1,062
非房費收益 (人民幣百萬元)	19.0	26.6	23.5	11.8

該度假酒店由三亞天恩持有及開發。截至2013年9月30日，三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店已產生總開發成本約人民幣523.4百萬元。2013年10月，目標集團成員公司三亞亞龍灣開發轉讓所持三亞天恩(其為目標集團持有少數權益的聯營公司，持有三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店全部權益)49%權益予獨立第三方。此後，目標集團不再持有三亞天恩及三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店任何權益。

### (iii) 成都祥雲國際

#### 項目概況



成都祥雲國際為坐落於四川省成都市武侯區的住宅項目，由國際規劃設計事務所貝爾高林設計。該項目包括住宅公寓、聯排別墅及少量零售空間，亦有會所、游泳池及健身設施等配套設施。項目交通便利，鄰近成都地鐵系統預期於2015年或2016年投運的3號及7號線沿線地鐵站。

該項目總地盤面積為88,832平方米，預期可出售總建築面積為310,905平方米，包括住宅空間，亦有1,607個可出售停車位。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

該項目由成都悅城持有及開發，而成都悅城的控股公司中糧成都的管理則委託中糧地產負責。根據中糧地產與中糧成都於2012年9月26日訂立的委託經營管理合約，中糧成都(包括成都祥雲國際等相關物業)的業務及營運委託中糧地產管理，管理費為每年人民幣500,000元，自2012年9月26日起為期三年。根據該等委託安排，中糧成都可享有中糧成都業務與營運及其物業的所有收益與溢利及須承擔所有虧損。詳情請參閱本通函「持續關連交易—目標集團與COFCO Group的現有持續關連交易—有關目標集團所擁有若干項目的委託安排」一節。

成都祥雲國際分三期開發。於最後實際可行日期，一、二期已竣工，三期在建中。

### 一、二期

一、二期分別於2011年及2012年竣工，包括可出售總建築面積247,124平方米的住宅空間及1,260個停車位。截至2013年9月30日，該項目一、二期已產生總開發成本約人民幣18億元，預計該項目的未來開發成本約為人民幣131.2百萬元。截至2013年9月30日，成都祥雲國際一、二期已售出162,670平方米，預售28,246平方米，56,208平方米尚未售出。於2013年9月30日，已售部分的平均售價約為每平方米人民幣9,354元。

### 三期

預期三期包括住宅及零售空間，估計可出售總建築面積為63,780平方米。截至2013年9月30日，成都祥雲國際三期已預售面積為15,415平方米，未出售面積為48,366平方米。

根據目標集團截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現行項目規劃，成都祥雲國際三期的詳情如下：

物業類型	住宅、零售
工期	
— 動工	2013年9月
— 計劃竣工日期	2014年第四季度
已產生的開發成本(人民幣千元)	463,108
預計未來開發成本(人民幣千元)	224,710
已竣工總建築面積(平方米)	0
估計總建築面積(平方米)	71,865
估計可出售總建築面積(平方米)	63,780



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 目標集團物業項目的相關中國許可證及證書

除本節「監管規定」一段所披露者及在建物業項目或目標集團目前正申請相關房屋所有權證或土地房屋權證的物業項目外，中國法律顧問向本公司表示，(i)目標集團已取得各物業項目的相關土地使用權證、房屋所有權證及／或土地房屋權證；及(ii)目標集團已遵守中國有關收購土地使用權的所有主要法律及法規。

### 項目管理

於最後實際可行日期，目標集團亦從事經營綜合體與商用物業(例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及休閒度假旅遊物業)的開發、經營、銷售、出租及管理。雖然目標集團開發的物業種類較多，但目標集團採取標準化管理及申報架構以及項目管理架構，概述於下文。

除有關目標地盤及有潛力的項目的市場研究、土地收購業務及項目融資由目標集團的核心管理層進行外，目標集團一般將項目開發、一級土地開發及物業管理業務交由項目公司負責，即由目標集團的中國附屬公司負責項目的日常營運。該等項目公司的實際工作包括項目設計管理、施工前規劃、工程管理、品質控制、預售、租務、銷售、推廣、竣工及交付已竣工物業、租戶管理、一級土地開發及物業管理。

目標集團核心管理層保留全面管理權，項目公司則負責相關項目的日常營運。該等項目公司一般自設項目開發、財務、人力資源、規劃及設計、工程及採購、預算、推廣及銷售、租務、安全與環保及租賃營運等部門，由目標集團核心管理層提供支援和監察，並且向目標集團的核心管理層負責。

此外，目標集團的核心管理層(包括項目公司管理高層)舉行定期討論或會議，審查及決定重大策略與行動以及審批項目公司提交的整體規劃及方案。有關項目公司的若干重大決定須獲各自的高級管理層批准方可作實。

## 目標集團的業務

### 項目開發

開發項目時，目標集團一般遵循標準的規劃與執行情序，亦會維持一定程度的靈活性，以配合中國物業市場快速轉變的營商及監管環境下的新形勢及最新市場走勢。

目標集團的項目開發程序一般會分為以下階段：

- (i) 市場研究；
- (ii) 收購土地；
- (iii) 項目融資；
- (iv) 項目設計；
- (v) 施工前規劃；
- (vi) 建設；
- (vii) 品質控制；
- (viii) 預售；
- (ix) 租賃、銷售及市場推廣；
- (x) 竣工及交付；及
- (xi) 租戶管理。

### 市場研究

目標集團的核心管理層一般進行市場研究以及物色目標地盤及有潛力的項目。為市場研究及衡量項目價值而進行的地盤評估一般包括以下內容：

- 相關地盤及鄰近地區政府規劃、分區及開發計劃以及政府政策及法規；
- 目標集團的核心管理層制定的整體策略規劃；
- 地盤所在地區的環境競爭力及宏觀經濟狀況；
- 地盤所在地區的當地人口、目標客戶需求、購買力、交通網絡及預期增長；及

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

- 所需開發成本及時間、現金流安排及預期財務回報。

經考慮以上各點及其他因素後，有關項目公司的項目開發部會向目標集團的核心管理層提交收購與開發有關土地的方案以徵求批准。

### 收購土地

目標集團的核心管理層一般以競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序等途徑收購土地使用權並收購持有可開發地塊的項目公司，以取得商業開發土地。根據2002年規定(於2007年9月21日經2007年規定修訂)與2004年3月31日的《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，土地使用權必須通過拍賣或於土地交易機構掛牌出讓，作商業用途的土地使用權不得以協議方式出讓。

目標集團的核心管理層一般通過下列步驟以競價投標、公開拍賣及掛牌出讓程序從中國政府機關收購土地：

- 通過政府公告及公開渠道獲得與出讓土地使用權相關之資料；
- 參與公開市場交易及支付保證金；
- 中標或在拍賣中競得土地使用權或成功獲讓掛牌出讓的土地使用權；
- 簽訂土地使用權出讓合同；
- 支付地價；
- 取得土地使用權證；及
- 自政府取得所有必要的許可證及批文。

中國房地產開發商向中國政府購買土地權益，須向相關政府部門支付地價，並且就有關的土地權益申請土地使用權證。一般而言，向相關土地部門支付地價後，就住宅物業、商用物業及綜合用途物業相關土地出讓的中國土地使用權的有效期分別為70年、40年及50年。

## 目標集團的業務

### 項目融資

營業紀錄期間，目標集團以銀行貸款、其他借款及本身現金流作為物業項目的資金。雖然相關貸款文件一般由項目公司訂立，但銀行貸款及其他融資安排的協商主要由目標集團的核心管理層進行。目標集團決定是否及何時需要外部融資時，一般考慮是否具備內部資源、融資成本及當時的經營所得現金流入等多項因素。

根據銀監會於2004年8月30日發佈的指引，銀行不得向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、施工規劃許可證或建築工程施工許可證的項目發放貸款。該指引亦規定，對於內資企業及外資企業，物業開發項目總投資分別不少於35%及50%須來自房地產開發商本身的資金，銀行方可向有關的房地產開發商發放貸款。於2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定經濟適用房及一般商品房的最低資本要求為20%，其他房地產開發項目的最低資本要求則為30%。

目標集團主要以預售物業所得款項及酒店投資與經營等其他經營活動所得收入撥付部份建築成本及在預售階段償還項目的銀行貸款。預售活動所得款項為項目開發階段營運現金流入的主要來源。根據中國法律，目標集團在符合若干標準及取得預售許可證的情況下，可以預售在建物業。另外，預售所得款項必須首先用於支付該物業的建築成本。

如有必要，在符合銀監會指引的情況下，目標集團亦運用銀行貸款作為部分項目的資金。於2013年6月30日，目標集團未償還銀行借款總額約為人民幣35.2億元。詳情請參閱本通函「目標集團財務資料—債務聲明—銀行及其他借款」一節。於營業紀錄期間及截至最後實際可行日期，目標集團並無拖欠大額銀行貸款。

### 項目設計

目標集團委聘第三方建築及設計公司主要按項目公司所規定概念及要求進行物業項目的設計工作。目標集團通常視乎合約設計費金額及項目總投資額，通過(i)公開招標；(ii)邀請招標；或(iii)直接委聘方式選擇建築及設計公司。在

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

評定中標者時，目標集團核心管理層與項目公司高管層將組成招標委員會，通常會考慮建議設計概念、信譽、過往與目標集團關係及收費等多項因素。

有關項目公司的規劃及設計部會與所選的建築及設計公司密切合作，構思設計概念，再制訂具體的開發及施工計劃，交由相關的中國政府部門審批。規劃及設計部亦會管理及監察相關建築及設計公司的工作，確保項目設計符合質素標準及目標產品定位和潛在客戶的品味及喜好。一經批准，開發及施工計劃會成為項目建設的基準。項目開發部、推廣及銷售部、預算部亦會積極參與上述流程，確保該等建築及設計公司提交的設計方案可行且合乎預算，並符合目標公司推廣策略。

### 施工前規劃

#### 監管審批

根據中國法規，房地產開發商取得項目開發的土地權益後，必須取得各項政府批文方可開始相關物業的規劃及建築，尤其是須取得以下批文方可動工：

- 建設用地規劃許可證，容許開發商進行土地的測量、規劃及設計；
- 建設工程規劃許可證，批准開發商提交的項目整體規劃及設計方案；及
- 建築工程施工許可證，動工之前必須取得。

### 建設

#### 投標程序

目標集團將物業項目的建設工程(包括物業及示範單位的建設及裝修工程)交由根據《中華人民共和國招標投標法》及《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》選擇的合資格獨立承建商負責。投標程序由相關項目公司的工程及採購

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

部管理，該部門與財務部及預算部密切合作。承建商一般視乎工程合約應付款及項目總投資額以(i)公開招標；(ii)邀請招標；或(iii)直接委聘方式選定。

目標集團實施多項指引及系統，規定各類工程項目的招標程序及甄選標準。評定中標者時，目標集團核心管理層與項目公司高管層將組成招標委員會，一般會按該等指引及政策所載預定指標考慮投標者聲譽、專業資格及榮譽、工程計劃、人力資源及報價。

### 建築協議主要條款

根據目標集團與承建商訂立的標準建築合約，目標集團須向承建商支付(i)建設費；及(ii)協調費。目標集團會根據標準建築合約的條款及條件，分期向承建商支付建設費及協調費，每期付款百分比因項目而異。在建設費方面，項目完成及提交竣工證申請文件時，承建商會收到總款額約85%。合約結束及結算時，目標集團一般已支付不超過約95%的總款額，其餘5%作為維護費保留2至5年。於營業紀錄期間，目標集團從未遇到保留款項嚴重不足以支付工程過失補救款的情況。在協調費方面，項目完成主體工程並通過檢驗後，承建商會收到總款額約30%。主要分包工程竣工後，目標集團通常會支付不超過70%的總款額，餘款於合約完成及結算時支付。根據相關建築合約，承建商延誤規定施工進度時一般須按日支付罰款，亦須承擔按目標集團規定時限補救工程過失的成本。於營業紀錄期間，目標集團從未因第三方承建商工程質量欠佳或工期延誤而遭罰款、巨額索賠或直接損失。

### 物料採購

項目公司工程及採購部通常為項目採購若干物料，包括符合具體項目特定需求及設計的機電設備及室內精裝修物料。物業項目興建及開發所需的大部分建材及其他必要設備由目標集團委聘項目承建商採購。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

目標集團一般視乎物料的合約購買價及項目總投資額以(i)公開招標；(ii)邀請招標；或(iii)直接委聘方式甄選供應商。挑選中標者時，目標集團核心管理層與項目公司高管層將組成招標委員會，一般會考慮供應商聲譽和營業紀錄及物料價格等因素。接收物料及批准付款前，項目公司的工程及採購部一般會檢驗設備及物料，確保符合約定規格。目標集團可拒收並退還不合格或不符相關規格的物料。

### 品質控制

目標集團制定標準化的品質控制政策及程序，項目公司的所有相關部門均須嚴格遵守。該等政策及程序適用於物業項目開發工程的各個方面，包括裝修物料和建材及設備，消防、水電及環保相關工程以及竣工物業項目的質素。通常亦會委聘外部監理公司監察整體施工安全及工程質素並監督施工進度。項目公司的工程及採購部有超過80名專業及技術人員、國際一級註冊建築師及具有國家資格認證的中高級人才，主要負責配合其他部門及外部監理公司實施品質控制程序。承建商亦必須遵守目標集團的品質控制程序及指引。

物業工程及裝修完成後，項目公司或所委聘的相關物業管理公司的物業管理部將視察及檢查物業，竣工物業狀況滿意，方會交付予客戶或出租。

此外，項目公司採購的所有物料(包括裝修物料及設備)亦須通過內部檢查及驗收手續。項目公司的工程及採購部通常會檢查物料品質確保符合項目標準。外部監理公司亦受聘檢查物料質素。不符合指定品質標準的物料或設備不會用於項目而會退回供應商。

於營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團從未接獲客戶投訴物業品質而導致目標集團遭重大索償。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 預售

目標集團一般在整個物業項目的工程完成前開始預售。預售前，目標集團須就相關物業項目取得預售許可證。取得預售許可證後，有意買家人數足夠(有意買家提供資金證明表明置業意向，並同意支付按項目釐定之固定金額的可予退還押金)，則可正式預售。目標集團亦須就預售期擬售物業開發項目的單位類型建成經裝修的樣板房。目標集團項目的預售所得款項一般作為其他進行中的項目開發、提升工程或清償銀行貸款的資金。該等所得款項亦是目標集團經營現金流入的一部分，用於繼續開發項目。

### 租賃、銷售及市場推廣

#### 租賃物業項目

##### 租賃物業項目的市場推廣

目標集團通過各項目公司的租務部推廣租賃物業項目。項目公司的租務部與推廣及銷售部通常基於本身知識及對客戶喜好及需求、項目位置、目標租戶及可用預算等若干因素的分析，按年制定物業項目推廣計劃。該等推廣計劃通常提交目標集團的核心管理層審批。於營業紀錄期間，目標集團曾採用多種宣傳手法推廣租賃物業項目，提升品牌知名度，包括在廣告牌、戶外媒體及互聯網刊登廣告。

#### 租賃

各項目公司的租務部直接負責或通過委任物業租務代理負責物業項目的租賃。於最後實際可行日期，含各項目公司租務部人員在內，目標集團的租務團隊有合共33名人員。必要時目標集團一般會就租賃個別物業委聘物業代理，根據市場慣例，代理佣金按相關租約列明的可出租面積基於相關物業每平方米日租的一定百分比計算。

為提高租金回報及維持與租戶的長期穩定關係，目標集團基於多項因素仔細計劃及選擇租戶，包括物業項目的整體定位、鄰近地區的市場需求、市場租金及租戶的背景資料與情況。由於目標集團大部分租賃投資物業涉及辦公樓及

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

零售購物中心，因此目標集團一般吸納知名零售品牌、連鎖式餐飲服務商租用零售空間，辦公樓方面，則一般吸納大型銀行及金融機構入駐。未來，對於根據委託安排由目標集團負責管理的獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)以及成都大悅城(竣工後)，目標集團計劃吸納及挽留多元化的優質租戶，包括國際及地方品牌(零售空間方面)、大型公司及金融機構(辦公樓方面)。詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—與中糧地產的關係—與中糧地產的委託安排」一節。

目標集團相信由於審慎挑選租戶，因此可獲得長期穩定的收益，並且吸引更多潛在租戶，大幅提高投資物業項目的價值及回報。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月，目標集團分別獲得投資物業租金總收益約人民幣290.9百萬元、人民幣333.1百萬元、人民幣354.8百萬元及人民幣189.5百萬元。

### 待售物業項目

#### 待售物業項目的市場推廣

目標集團通過各項目公司的推廣及銷售部推廣待售物業項目。於最後實際可行日期，含各項目公司推廣及銷售部人員在內，目標集團共有50名專責銷售及推廣人員，同時亦與外聘的專業推廣及銷售服務公司訂有合作安排支援銷售及推廣團隊。項目公司的推廣及銷售部連同物業銷售代理通常基於本身知識以及對當地市況、項目階段及位置、目標買家、產品定位及可用預算等相關因素的分析，按年制定物業項目推廣計劃。目標集團亦委聘商務平台供應商提供線上銷售及推廣服務，並與電訊供應商合作，以發送短信及致電潛在客戶的方式推廣。

#### 銷售

目標集團通過相關項目公司的推廣及銷售部的內部銷售團隊銷售待售物業。於最後實際可行日期，以各項目公司銷售部門人員合計，目標集團的推廣及銷售團隊有超過50名人員。除本身的銷售及推廣工作外，目標集團亦聘請物業項目所在地的物業銷售代理。目標集團一般視乎合約代理費及相關項目總投資額通過(i)公開招標，(ii)邀請招標，或(iii)直接委聘方式選擇物業銷售代理。挑選

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

中標者時，目標集團核心管理層及項目公司高管層將組成招標委員會，通常會考慮銷售代理的客戶基礎、市場份額、銷售人員質素、代理費、過往表現及信譽等多項因素。

目標集團一般會就個別項目與選定的物業銷售代理訂立銷售代理協議。銷售代理協議一般由項目規劃及施工前階段開始，於完成有關項目約95%物業銷售時結束。物業銷售代理提供的服務一般包括規劃及執行銷售及市場推廣策略與宣傳計劃，提供產品定位及宣傳活動的建議並就簽訂買賣協議聯絡買方。代理佣金按銷售總額的指定百分比計算，符合市場慣例。

### 酒店項目

#### 酒店項目的市場推廣

目標集團通過各項目公司的推廣及銷售部推廣酒店項目。中國及其他國家均設有目標集團部分酒店項目的免費預訂熱線，便於有意賓客主要透過固定電話便捷使用免費語音預訂服務。其他推廣措施包括在雜誌、報刊及社交網站刊登廣告，參加酒店業的展會或其他活動。

### 銷售

目標集團的酒店主要通過以下主要分銷來源預訂：(i)零售客源；(ii)企業客源；(iii)團體客源及(iv)旅行社客源。零售客源一般由客人直接通過酒店網站、旅遊代理、第三方網站或酒店的免費熱線預訂。零售客源的客人會享有「最優惠房租」或市價的房租。企業客源方面，目標集團一般與企業客戶訂立一年期合同，企業客戶可以獲得折扣優惠。至於團體客源方面，團體客戶一般可享有團體折扣，但須同時預訂不少於七間客房。旅行社客源方面，目標集團一般與旅行社訂立一年期銷售合約，旅行社可以獲得折扣優惠。雖然有分銷來源，但目標集團的市價或折扣優惠或會視乎季節、可用客房量及入住率預測而變化。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 竣工及交收

#### 客戶付款安排

目標集團客戶可選擇全額或按揭融資方式付款。於營業紀錄期間，目標集團大部分客戶選擇以按揭貸款付款。

目標集團一般與客戶訂立買賣協議，客戶可選擇全額付款或以按揭付款。如客戶選擇按揭付款，則須以現金支付一部分購買價，一般首套住房貸款及第二套住房貸款分別至少為總購買價的30%及70%，餘款由相關按揭所得款項支付。如買家並無根據買賣協議規定在到期付款日後30日內通過按揭支付餘下購買價，則須每天支付拖欠罰款，相當於未付購買價0.04%，如買方拖欠30日以上，則目標集團可以終止買賣協議，並且追索累計未付購買價3%作為罰金。

#### 銷售物業的交收

各項目公司的推廣及銷售部主要負責將物業交予客戶及處理客戶有關所接收物業的任何疑問或投訴。目標集團致力按照與客戶訂立的銷售合同準時將物業交予客戶。根據中國現行法規，目標集團須先通過竣工驗收方可將物業交予客戶。根據標準的銷售合同，倘若延誤交收，有關的項目公司須支付指定金額作為賠償。

於營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團從未嚴重延誤完成項目或銷售後嚴重延誤轉交物業業權文件。

#### 租戶管理

項目公司的租賃營運部一般在與商用物業開發項目的零售租戶簽訂租約後管理並向該等租戶提供開業前及開業後支持。相關物業開發項目或租出商舖開業前，目標集團會管理並向零售租戶提供有關相關物業裝修(確保及時開業)、完成員工招聘與培訓等開業前準備及開幕活動策劃的必要支持並處理其要求。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

相關物業開發項目或租出商舖開業後，目標集團管理及監督該等零售租戶的日常營運並提供適當建議及意見以提升彼等業績及收益。

### 土地一級開發

除擁有、開發及管理物業項目以出租及出售外，目標集團亦與中國地方政府部門合作從事中國的土地一級開發業務。目標集團一般與地方政府部門合作開展土地一級開發，其中地方政府部門負責土地拆遷(包括與當地居民協商及簽訂土地拆遷協議)，而目標集團則負責提供土地一級開發各個階段的資金，亦負責根據與地方政府部門簽訂的開發協議規劃開發及建設道路與公用設施網絡。目標集團根據開發協議提供資金，但不參與和當地居民協商或簽訂土地拆遷協議，亦不從事任何其他土地拆遷業務。土地一級開發完成後，由地方政府部門出售。地方政府部門通常以出售相關土地所得款項償還目標集團進行土地一級開發產生的開支。於最後實際可行日期，目標集團透過三亞亞龍灣開發及中糧成都分別與三亞及成都市政府合作開展三亞及成都的土地一級開發。

### 物業管理

目標集團主要通過附屬公司北京凱萊物業管理提供物業諮詢及管理服務。北京凱萊物業管理取得ISO9001：2008、OHSAS18001：2007及ISO14001：2004證書，確認其質量管理體系、職業健康安全管理體系及環境管理體系符合相關國際標準，足以體現目標集團的物業諮詢及管理服務質素。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度以及截至2013年6月30日止六個月，目標集團物業管理及相關服務所得收益分別為人民幣112.7百萬元、人民幣115.8百萬元、人民幣124.9百萬元及人民幣61.3百萬元。

物業諮詢服務一般於項目規劃及建設前階段提供，包括就寬帶網絡、水電與通訊系統及消防安全監測系統等配套設施提供建議，根據開發項目的整體設計分析影響物業管理經營成本的因素等。竣工項目的物業管理服務包括樓宇與設施維修、清潔、綠化、消防及安保服務。營業紀錄期間，目標集團向自有物業項目(例如北京中糧廣場、上海中糧大廈、公主郡三期)、中糧集團及／或其附



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

屬公司擁有的若干物業項目(包括獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外))及外界客戶的商用及住宅物業提供物業諮詢及管理服務。

目標集團一般與客戶就提供物業諮詢服務訂立一至兩年期諮詢服務協議，相關開發項目的房地產開發商(即擁有人)每月應付的諮詢費按當時市價釐定。物業管理服務方面，目標集團一般與客戶訂立三至五年期物業服務協議，每月管理費視乎物業類型按預定費率釐定，由購買建築面積的個別業主及保留建築面積與公共設施的房地產開發商支付。

除負責目標集團大部分物業諮詢及管理服務的北京凱萊物業管理外，瀋陽凱萊物業管理、四川凱萊物業管理及廣州凱萊物業管理亦曾提供物業管理服務，惟截至最後實際可行日期，瀋陽凱萊物業管理、四川凱萊物業管理及廣州凱萊物業管理概無任何重大業務。中國法律顧問向本公司表示，自2008年以來，四川凱萊物業管理並無辦理批准證書及外匯登記證年檢。於最後實際可行日期，四川凱萊物業管理已完成外匯登記證年檢，亦會在2014年上半年開始進行2013年年檢時盡快辦理批准證書2013年年檢。詳情請參閱本節「監管規定」一段。

### 供應商及客戶

目標集團的供應商主要包括承建商及設備供應商。目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月向五大供應商的採購額分別佔總採購額23.8%、49.0%、15.9%及9.7%。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月向最大供應商的採購額分別佔總採購額8.8%、11.8%、6.4%及2.7%。於營業紀錄期間，目標集團在委聘承建商方面並無遭遇重大困難，設備供應從無重大短缺或延誤，設備或建材價格亦無重大波動。

目標集團的客戶主要包括中國的個人及企業買家。目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月向五大客戶的交易額佔總收益均不足30%。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

就董事所知，概無董事及彼等各自的聯繫人或任何股東於最後實際可行日期擁有本公司股本超過5%，亦無持有目標集團五大供應商或客戶的權益。

### 獎項及嘉許

目標集團獲得中國多個機構的獎項。目標集團物業項目所獲得的主要獎項如下：

日期	獲獎公司／項目	獎項	頒獎機構
2012年10月	北京中糧廣場	「2011年度東城區百強企業」	北京市東城區人民政府
2008年2月	北京中糧廣場	「年度十大熱租寫字樓」	北京市商務房地產商會
2013年6月	上海鵬利輝盛閣公寓	「中國最佳酒店式公寓」	中國酒店金枕頭獎
2012年9月	亞龍灣瑞吉度假酒店	「亞洲最受歡迎度假酒店」	Smart Travel
2012年3月	三亞美高梅金殿酒店	「中國飯店金馬獎—亞洲十佳旅遊度假酒店」	中國飯店業年會組織委員會
2012年3月	三亞美高梅金殿酒店	「第十二屆中國飯店金馬獎」	中國飯店業年會組織委員會
2012年	三亞凱萊仙人掌度假酒店	「2012年度卓越獎」	Trip Advisor
2010年3月	三亞凱萊仙人掌度假酒店	「2010博鰲國際旅遊論壇指定接待酒店」	博鰲國際旅遊論壇籌委會

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

日期	獲獎公司／項目	獎項	頒獎機構
2011年9月	公主郡三期	「中國最美江山環境豪宅」	中國國際高端物業暨定製傢俱展組委會
2011年及2012年	北京凱萊物業管理	「中國物業服務優秀品牌企業」	中國指數研究院
2009年至2012年	北京凱萊物業管理	「中國物業服務百強企業」	中國房地產Top 10研究組

## 競爭

中國住宅及商用物業市場高度分散，目標集團現有及潛在競爭對手包括在目標集團物業周邊開發及經營物業項目的國內及香港大型開發商。目標集團相信住宅物業市場主要的競爭因素為推廣策略，而商用物業市場的主要競爭因素為管理團隊的營運及管理實力與經驗。住宅及商用物業市場共同的其他競爭因素包括品牌、財務資源、地段、定價及物業的質素。鑑於目標集團物業項目所在地區（例如北京市中心或三亞的黃金地段）可供開發的地盤數量有限，董事認為潛在競爭對手的主要障礙之一是難於在黃金地段獲得具投資價值的土地儲備。其他的障礙包括對當地物業市場情況了解不足、品牌知名度不高及可用財務資源有限。

中國酒店業競爭十分激烈。目標集團面對來自周邊同類及同等級酒店的激烈競爭。酒店行業的主要競爭因素包括品牌名稱、客房價格、設施種類、住宿質素及服務水平。由於目標集團與希爾頓及喜達屋等眾多國際連鎖酒店合作，因此認為其酒店的品牌名稱及定位與其他同行相比具有競爭優勢。董事認為，上述進入中國商用及住宅物業市場的壁壘亦適用於酒店業，且品牌知名度不高是最主要的障礙之一。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 保險

中國相關法律、法規或規則並無強制性條款要求房地產開發商為房地產開發項目購買保險。目標集團通常為僱員及所聘請在建築工地作業的第三方購買財產全險、建築工程一切險及第三方責任險。根據目標集團與承建商訂立的施工合同，承建商通常須為建築工人投購施工事故及個人傷害保險。

董事認為目標集團現有保險的保障範圍符合市場慣例與行業標準，以目標集團的業務衡量亦算充份。然而，目標集團未必有充份的保險保障業務營運過程可能發生的所有類型損失、損害或責任。詳情請參閱本通函「風險因素 — 有關擴大集團業務之風險 — 擴大集團可能面對若干未投保風險」一節。

### 知識產權

目標集團開發的綜合體項目成都大悅城及北京中糧廣場目前且將繼續以「大悅城」及「中糧」品牌開發及銷售。因此，目標集團物業開發業務使用的品牌及商標為「中糧」及「大悅城」。目標集團亦是多項域名的登記持有人。詳情請參閱本通函附錄八「法定及一般資料 — 目標集團其他資料 — 擴大集團之知識產權」一節。截至最後實際可行日期，就目標集團所知，並無任何嚴重侵犯(i)第三方知識產權；或(ii)遭第三方侵犯知識產權的行為。

目標集團亦採用多個商標及商號經營其他物業項目業務，亦有使用「大悅城」及「中糧」商標。根據●的商標許可協議，中糧集團同意由完成日期至2015年12月31日向擴大集團授出含有「中糧」及「大悅城」標識之若干商標的使用許可，而不收取許可費。COFCO Group根據商標許可協議向擴大集團授出商標許可的詳情，請參閱「持續關連交易 — 獲豁免持續關連交易 — COFCO Group授出商標許可」及本通函附錄八「法定及一般資料 — 目標集團其他資料 — 擴大集團之知識產權 — COFCO Group的許可商標」兩節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 安全及環保

目標集團須遵守中國有關勞工、安全及工作事故與保護環境的法律法規。於最後實際可行日期，目標集團的安全及環保部門有20名平均具備數年相關資質及經驗的僱員。為遵守有關法律法規，目標集團制定安全政策及制度，處理施工各階段的安全及環境問題。目標集團更採用了國家安全生產監督管理總局與物業開發諮詢顧問深圳市賽普管理諮詢有限公司(獨立第三方)合作制定的安全及環保管理制度，列明業務特定階段處理安全及環保問題的詳細步驟及機制，各階段包括檢討及簽訂施工合同及施工期間。此外，亦識別出存在較高安全風險的建築或開發工程，並已制定具體的管理制度以規範該等高危作業，以盡量減低傷亡的風險。目標集團亦採取具體措施促進職業健康及安全，同時亦保護環境，詳情如下。

### 職業健康及安全

根據中國相關法律及法規，目標集團須為僱員就基本醫療保險、養老保險、生育保險、失業保險及工傷保險與住房公積金供款。此外，目標集團為所有僱員提供安全管理、施工場地操作及高危作業相關的安全培訓。營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團在各重大方面一直遵守中國有關勞工及安全規定，並無發生重大不利營運的事故或投訴。營業紀錄期間至最後實際可行日期，亦無發生重大事故導致目標集團的僱員死亡或嚴重受傷。

### 環境問題

視乎有關項目、建築、業務的地點及環境因素、有關土地及物業現時及未來的用途等多項因素，適用的環保法規因項目而異。根據該等法律法規，各物業開發項目均須通過環境影響評估。房地產開發商必須提交環境影響評估文件，方會獲得有關當局授出項目開發的建築工程施工許可證。此外，完成物業開發後，有關環保部門會視察物業以確保遵守相關的環保標準及規例，有關物業方

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

可交予買家。於營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團所有項目均就所有重要方面遵守相關的中國環保法規。

目標集團會為推出的每個新項目進行安全與環境影響評估及研究，藉此識別出潛在污染源及消除可能不利環境的影響或風險，並且確保一開始便一直遵守有關的環保法規。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月，目標集團有關遵守中國環保法規的開支分別約為人民幣2.7百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.2百萬元。目標集團預期將繼續按大致相同的費率產生有關遵守中國環保規則及法規的合規成本。

### 僱員

於2013年9月30日，目標集團有大約6,353名全職僱員。截至2013年9月30日，目標集團全職僱員按職能劃分如下：

職能	僱員人數
項目開發	325
物業管理	1,002
酒店管理	2,515
財務及會計	323
施工	595
銷售及推廣	306
採購	101
設計	18
租賃	39
環保及安全	69
法務	6
人力資源	60
一般行政	994
總計	<u>6,353</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

截至2013年9月30日，目標集團全職僱員按地區劃分如下：

位置	僱員人數
成都	122
北京	2,392
上海	141
三亞	3,145
南昌	358
蘇州	195
總計	<u>6,353</u>

僱員薪酬包括基本薪金、酌情花紅、績效獎金、住房及其他津貼與退休福利計劃供款。目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月的僱員酬金總開支分別約為人民幣196.9百萬元、人民幣252.5百萬元、人民幣342.0百萬元及人民幣166.9百萬元。

目標集團為僱員提供各種培訓計劃，包括新入職僱員培訓、及針對處於不同職業發展階段的僱員各不相同的資歷水平，設計「金種子」與「金舵手」等培訓計劃。該等培訓計劃旨在提升僱員對物業開發行業的了解與認識，尤其是如何開發、營運、銷售、租賃及管理綜合體及商用物業，讓僱員達成專業發展目標，同時確保目標集團在競爭環境中維持領先地位。

目標集團主要根據相關職位與物業項目的要求、僱員的經驗與資歷以及相關時期的市況招聘僱員。目標集團亦委聘僱傭代理招募若干僱員。根據與招募代理訂立的獵頭服務協議，目標集團委聘僱傭代理的期限一般為一年，所付代理費為相關僱傭代理成功為目標集團所招募職員稅前年薪的20%至25%。

中國法律顧問向本公司表示，於營業紀錄期間，目標集團已遵守相關中國勞動法規的所有重大規定，並無針對目標集團的重大勞資糾紛或相勞務關法律訴訟。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 法律訴訟

目標集團作為中國的房地產開發商，日常業務過程中偶爾涉及訴訟或仲裁。於營業紀錄期間，目標集團各成員並無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，亦並無會對目標集團業務、營運及前景有重大不利影響而未了結或可能提出的訴訟、仲裁或索償。

### 監管規定

下文載列營業紀錄期間目標集團所涉若干法律及合規事項概要。除下文所披露者外，目標集團已取得對在中國經營業務而言重要的所有必要的許可證、執照及批文，而營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團的業務一直遵守中國適用法律及法規的重大規定。就本公司所知，目標集團並無未決或可能面臨任何對經營業務而言重要的中國監管部門訴訟，中國相關部門目前亦無對目標集團執行任何對經營業務而言重要的嚴重處罰。

下表概述目標集團於營業紀錄期間至最後實際可行日期重大違規的詳情：

編號	公司名稱	相關物業項目	違規性質概述	最高潛在罰款	糾正措施
1	三亞虹霞	三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體	未依照土地使用權出讓合同動工建設亞龍灣國家旅遊度假區C-02及C-03土地	金額相當於土地使用權出讓合同條款所規定總地價0.1%的每日違約金	相關土地規劃部門確認並同意該等地塊建設細節及開發條件的調整後盡快施工  中糧集團的彌償保證
2	三亞虹霞	公主郡三期	實際建築面積超過建設工程規劃許可證的許可建築面積	最高罰款約人民幣48.7百萬元，即公主郡三期別墅式公寓總建築成本的10%，及拆除相關物業與沒收溢利	已於2013年10月支付額外地價約人民幣27.9百萬元  中糧集團的彌償保證

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

編號	公司名稱	相關物業項目	違規性質概述	最高潛在罰款	糾正措施
3	三亞亞龍灣開發	三亞凱萊仙人掌度假酒店	未辦理興建及翻新三亞凱萊仙人掌度假酒店的相關審批手續	最高罰款約人民幣13.4百萬元，即三亞凱萊仙人掌度假酒店建設成本總額的10%，及拆除相關物業與沒收溢利	中糧集團的彌償保證
4	卓遠地產	不適用	未依照土地使用權出讓合同動工建設位於四川省成都市高碑村的地塊(「成都地塊」)	最高徵收土地開置費約人民幣1.2百萬元，即土地使用權出讓合同條款所規定應付有關成都地塊的總地價20%，及沒收土地使用權	中糧集團的彌償保證
5	四川凱萊物業管理	不適用	未辦理批准證書及外匯登記證年檢	撤銷批准證書及吊銷營業執照，最高罰款人民幣300,000元	四川凱萊物業管理已完成外匯登記證年檢，並於2014年上半年開始進行2013年年檢時盡快辦理2013年批准證書年檢  中糧集團的彌償保證
6	上海中糧	不適用	未辦理外匯登記	最高罰款人民幣300,000元	上海中糧正在申請外匯登記  中糧集團的彌償保證

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

### 未依照土地使用權出讓合同條款動工建設亞龍灣國家旅遊度假區C-02及C-03土地

目標集團未根據相關土地使用權出讓合同規定的動工時間動工開發三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體。根據相關土地使用權出讓合同，目標集團計劃建造三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體的亞龍灣國家旅遊度假區C-02及C-03土地應不遲於2013年5月9日動工開發，然而截至最後實際可行日期該開發項目尚未動工。相關中國土地主管部門與三亞虹霞就C-02及C-03土地簽署的相關土地使用權出讓合同未訂明C-02及C-03各土地的地塊比例及各類物業的建築面積分析等建設細節及開發條件。因此，中國相關規劃主管部門須於三亞虹霞申請建設土地規劃許可證(亦須經相關中國土地主管部門同意)時確認建設細節及開發條件。最後實際可行日期，中國相關規劃主管部門正聯絡相關中國土地主管部門確認及協商有關建設細節及開發條件。鑑於上文所述，三亞虹霞並未獲得建設工程動工所需建設土地規劃許可證，結果該等土地的建設工程延遲動工。估計兩家主管部門將約於2014年上半年達成協議、批准該等調整，其後三亞虹霞將盡快動工興建三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體。

中國法律顧問向本公司表示，每延遲一日三亞虹霞可被處以金額相當於相關土地使用權出讓合同條款所規定總地價0.1%的每日違約金。倘三亞虹霞須支付違約金，截至2013年9月30日有關金額約為人民幣58.9百萬元，但截至最後實際可行日期三亞虹霞並無接到任何違約金付款要求，亦無被處以任何行政處罰，而相關土地管理局或任何其他政府部門並未就延遲動工對三亞虹霞採取任何行動。

基於(i)上述延遲原因；(ii)三亞虹霞並未接到中國相關部門根據相關土地使用權出讓合同所發出任何有關延遲動工的違約金或處罰通知；及(iii)相關中國土地主管部門及規劃主管部門確認建設細節及開發條件後盡快施工建設三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體，董事認為上述三亞虹霞未履行相關土地使用權出讓合同的責任不會對目標集團的經營有任何重大營運或財務影響，就此遭徵收

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

違約金或處罰的可能性甚微。三亞虹霞已盡力與兩家主管部門積極溝通，但尚未接獲任何確實回覆。因此，董事認為無法採取任何補救措施，只能在兩家主管部門確認及協定有關建設細節及開發條件後方動工建設三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體。

由於遭徵收違約金或處罰的可能性甚微，故目標集團成員公司並無在財務報表就該違規事項作出撥備。中糧集團向本公司承諾，無論如何會就目標集團或本公司自收購協議日期起因三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體延遲動工所導致或與之相關而已經或將會蒙受或產生的所有處罰、虧損及開支作出彌償。

### 實際建築面積超過建設工程規劃許可證的許可建築面積

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未根據建設工程規劃許可證(包括實際建築面積超過規劃許可證所規定建築面積的情形)興建開發項目，相關政府部門可責令暫停施工。倘可採取整改措施消除對規劃實施的影響，則責令開發商限期整改，並處以項目總建設成本5%以上10%以下的罰款，否則責令限期拆除。倘項目無法拆除，則沒收物業或物業的違法所得，此外可再處以不超過相關項目總建設成本10%的罰款。

公主郡三期別墅式公寓的實際建築面積超過相關建設工程規劃許可證所批准的建築面積。相關規劃主管部門及房地產主管部門對根據建設工程規劃許可證計算公主郡三期別墅式公寓的最大許可建築面積的方法有不同詮釋。根據相關中國規劃主管部門的詮釋，公寓間連接走廊及花園等部分區域建築面積僅50%計入相關建設工程規劃許可證許可的最高建築面積，而設備平台的建築面積則不計算在內，而相關中國房地產主管部門的詮釋則指出須計算上述連接走廊及花園的全部建築面積以及設備平台的一半建築面積。由於三亞虹霞採用中國相關規劃主管部門的標準，按相關規劃批准施工，但竣工後提交房屋所有權證申請後方得知相關中國房地產主管部門的計算方法，導致別墅式公寓的實際建築面積超逾相關建設工程規劃許可證的最大許可建築面積。中國法律顧問向本公司表示，(i)三亞虹霞未遵守相關建設工程規劃許可證的許可建築面積，或

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

會被處以金額介乎公主郡三期別墅式公寓總建設成本5%至10%的罰款；(ii)三亞虹霞可能被責令整改；及(iii)三亞虹霞被責令拆除該等公寓或者該等公寓或該等公寓所得收益遭沒收的可能性甚微。

於2013年10月31日，三亞虹霞已結清欠付地價約人民幣27.9百萬元。相關房地產主管部門或任何其他政府部門並無就上述事項對三亞虹霞處以罰款。本通函附錄三所載目標集團會計師報告已就該地價作出撥備。

基於(i)中國法律顧問致本公司的意見；(ii)三亞虹霞已結清欠付地價；(iii)三亞虹霞亦已辦妥公主郡三期別墅式公寓的相關竣工登記手續；及(iv)三亞虹霞並未接到任何有關未遵守相關建設工程規劃許可證的許可建築面積的處罰通知，董事認為三亞虹霞遭罰款、處罰或被責令拆除或沒收的可能性甚微。

中糧集團向本公司承諾，就目標集團或本公司自收購協議日期起因物業建築超出公主郡三期別墅式公寓的許可建築面積所導致或與之相關而已經或將會蒙受或產生而撥備不足以覆蓋的所有懲罰、損失及開支作出彌償。

### 未辦理三亞凱萊仙人掌度假酒店興建及翻新的相關審批手續

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未取得項目建設工程規劃許可證或辦理興建、翻新或擴建相關的審批手續，相關政府部門可責令暫停施工。倘可採取整改措施消除對規劃實施的影響，則責令開發商限期整改，並處以建設項目成本5%以上10%以下的罰款，否則責令限期拆除。倘項目無法拆除，則沒收物業或物業的違法所得，此外可再對開發商處以不超過相關項目建設成本10%的罰款。倘房地產開發商未取得建築工程施工許可證，相關政府部門可責令暫停施工，並處以相關項目總建設成本1%至2%的罰款，亦可責令開發商限期整改。

三亞亞龍灣開發已更改三亞凱萊仙人掌度假酒店的承建商。於1990年代，原承建商被解聘時帶走施工許可證的所有相關申請文件。因此，三亞亞龍灣開



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

發其後委聘的新承建商不具備相關申請文件，無法重新申請相關施工許可證，其後亦無法翻新三亞凱萊仙人掌度假酒店。目標集團未取得三亞凱萊仙人掌度假酒店興建(1998年完工)與翻修(2005年完工)的所有相關批文及許可(包括建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證及竣工驗收證明)。因此目標集團無法取得三亞凱萊仙人掌度假酒店的房屋所有權證。三亞亞龍灣開發未取得上述批文及許可是由於缺乏相關申請文件，加上隨時間推移而不可能重新申請。

中國法律顧問向本公司表示，相關土地管理局可處以不超過三亞凱萊仙人掌度假酒店總建設成本10%的罰款，並發出整改指令。倘項目不進行整改，相關物業或會被拆除，倘物業無法拆除，則沒收物業或物業的非法所得，此外可處以不超過總建設成本10%的罰款。

儘管有上述潛在後果，三亞凱萊仙人掌度假酒店自1998年竣工及2005年翻修以來未曾經歷業務及營運中斷。截至最後實際可行日期，未接到中國相關部門對三亞凱萊仙人掌度假酒店處以任何罰款或提起行政訴訟的通知。本公司中國法律顧問表示，由於已取得經營酒店業務所需的所有其他許可證及批文，故除上文所披露有關物業問題的潛在後果外，三亞凱萊仙人掌度假酒店繼續經營酒店業務將不會因上述物業問題遭行政處罰或中國相關部門執行的其他責任。綜上所述，董事認為三亞亞龍灣開發遭罰款、被責令拆除或沒收的可能性甚微。儘管如此，由於三亞凱萊仙人掌度假酒店未能完成有關審批程序，或有可能被要求拆除，度假酒店的營運或受阻，而倘相關土地部門下發拆遷令，而目標集團未能向旅遊代理或客戶交付已訂約的客房或會議設施，則可能面臨第三方索償。另外，目標集團在未取得房屋所有權證的情況下未必能轉讓三亞凱萊仙人掌度假酒店。倘目標集團遭有關土地監管部門罰款或沒收該酒店的非法收益，則目標集團財政狀況及盈利或會受不利影響。詳情請參閱本通函「風險因素—有關擴大集團業務之風險—擴大集團或未能取得其擁有權益之物業之土地使用權證或房屋所有權證」一節。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

營業紀錄期間，三亞凱萊仙人掌度假酒店對目標集團收益及溢利的貢獻較低。截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年與截至2013年6月30日止六個月，目標集團應佔三亞凱萊仙人掌度假酒店的收益分別約為人民幣36.0百萬元、人民幣40.8百萬元、人民幣39.6百萬元及人民幣20.7百萬元，分別佔同期目標集團收益約1.0%、1.8%、0.9%及1.3%，目標集團應佔三亞凱萊仙人掌度假酒店的溢利分別約為人民幣5.1百萬元、人民幣10.1百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣4.4百萬元，分別佔同期目標集團溢利約0.2%、1.1%、0.6%及0.2%。

由於隨時間推移而不可能重新申請相關批文及許可證，故三亞凱萊仙人掌度假酒店無法就該等違規行為採取實際補救措施。儘管如此，由於(i)本公司充分了解三亞凱萊仙人掌度假酒店的物業缺陷及相關潛在後果；(ii)本公司同意按現狀收購三亞凱萊仙人掌度假酒店；(iii)按上文所示，營業紀錄期間三亞凱萊仙人掌度假酒店的收益及溢利對目標集團的貢獻不大；及(iv)中糧集團向本公司承諾，就目標集團或本公司自收購協議日期起因三亞凱萊仙人掌度假酒店的物業缺陷所導致或與之相關而已經或將會蒙受或產生的所有處罰、損失及開支作出彌償。故董事認為，即使並無或不會就物業缺陷採取任何補救措施，亦不會對目標集團的整體業務及經營有任何重大營運或財務影響，因此並無就該違規事項於目標集團成員公司的財務報表中作出撥備。

### 未依照土地使用權出讓合同動工建設成都地塊

根據中國法律及法規，倘房地產開發商未於土地使用權出讓合同所訂明動工日期起計滿一年內動工建設地塊，則須支付不超過有關協議條款所規定應付總地價20%的土地閒置費；倘房地產開發商未於有關動工日期起計滿兩年內動工建設地塊，或會遭沒收該地塊的土地使用權。

卓遠地產未按相關土地使用權出讓合同規定的動工時間開始建設成都地塊。根據相關土地使用權出讓合同，成都地塊應不遲於2008年2月22日動工。截至最後實際可行日期，負責成都地塊拆遷的有關地方政府部門並未與成都地塊當地居民達成共識，因此尚未完成安置。鑑於成都地塊尚未完成拆遷，因此無法

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

動工建設該地塊。中國法律顧問向本公司表示，卓遠地產於相關土地使用權出讓合同所訂明動工日期起計超過兩年未動工建設成都地塊，因此(i)卓遠地產或會被處以不超過相關土地使用權出讓合同條款所規定應付有關成都地塊的總地價20%的土地閒置費，及(ii)成都地塊的土地使用權或會遭沒收。

儘管有上述潛在後果，成都地塊所處位置遠離成都大悅城兩幅建設用地，且現時不會亦不擬用於成都大悅城或目標集團任何其他物業項目開發。此外，截至最後實際可行日期，目標集團並無成都地塊使用或發展的具體計劃，亦無分配或指定該地塊作任何物業項目或日後發展。由於收購代價已計及該地塊的零商業價值，因此沒收該地塊不會對本公司有任何重大影響。截至最後實際可行日期，相關土地管理局或任何其他政府部門概無對卓遠地產處以土地閒置費或其他罰款。基於上文所述，董事認為上述卓遠地產未履行相關土地使用權出讓合同的責任不會對目標集團的經營有任何重大營運或財務影響，就此遭徵收土地閒置費或被勒令沒收的可能性甚微。

由於卓遠地產僅可在相關當地政府部門完成土地拆遷(卓遠地產對此無法控制)時方可於成都地塊動工，因此無法就有關違規行為採取實際補救措施。再者，由於遭徵收土地閒置費或處罰的可能性甚微，故目標集團相關成員公司並無在財務報表就該違規事項作出撥備。中糧集團向本公司承諾，無論如何會就目標集團或本公司自收購協議日期起因成都地塊延遲動工所導致或與之相關而已經或將會蒙受或產生的所有處罰、虧損及開支作出彌償。

### 未辦理批准證書及外匯登記證年檢

根據中國法律及法規，公司須辦理批准證書及外匯登記證的年檢。然而，四川凱萊物業管理自2008年起未辦理批准證書及外匯登記證年檢。由於四川凱萊物業管理並無專責部門處理公司行政事務，故其批准證書及外匯登記證的年檢過往由負責日常業務但對公司行政事務經驗有限的人員處理。由於有關負責人無意疏忽，四川凱萊物業管理並未辦理批准證書及外匯登記證的年檢。中國

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

法律顧問向本公司表示，(a)未辦理批准證書年檢可致四川凱萊物業管理被吊銷營業執照、撤銷批准證書及註銷登記；而(b)未辦理外匯登記證年檢可導致責令整改或向四川凱萊物業管理徵收最高罰款人民幣300,000元。於最後實際可行日期，四川凱萊物業管理已完成外匯登記證年檢，亦會在2014年上半年開始進行2013年年檢時盡快辦理2013年批准證書年檢。

四川凱萊物業管理未開展任何重大業務，截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年與截至2013年6月30日止六個月目標集團應佔收益分別僅約為人民幣2.9百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣1.7百萬元，分別約佔目標集團同期收益的0.1%、0.1%、0.1%及0.1%。

由於四川凱萊物業管理並未且預期亦不會開展任何重大業務，董事認為四川凱萊物業管理被吊銷營業執照、撤銷批准證書及註銷登記不會對目標集團的經營有任何重大營運或財務影響，且毋須於目標集團任何成員公司的財務報表就該違規事項作出撥備。

中糧集團向本公司承諾，就目標集團或本公司自收購協議日期起因四川凱萊物業管理未辦理批准證書及外匯登記證年檢所導致或與之相關而已經或將會蒙受或產生的所有懲罰、損失及開支作出彌償。

### 未辦理外匯登記

根據中國法律及法規，外資企業取得營業執照後30日內須向國家外匯管理局申請辦理外匯登記。然而，上海中糧自註冊成立以來未辦理外匯登記。由於上海中糧並無專責部門處理公司行政事務，亦並無向股東分派任何股息，故負責日常業務但對公司行政事務經驗有限的人員並不知悉須辦理外匯登記。由於有關負責人無意疏忽，上海中糧並未辦理外匯登記。

中國法律顧問向本公司表示，上海中糧可因未辦理外匯登記而收到糾正警告及遭到最高罰款人民幣300,000元。辦理外匯登記前，上海中糧不得將宣派予

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

海外股東的股息轉出中國。截至最後實際可行日期，上海中糧並未因上述事項收到中國相關部門的任何糾正警告或被罰款。

於2013年10月，上海中糧正辦理外匯登記。由於上海中糧的外匯登記申請已經受理，預期短期內辦妥，且上海中糧並無收到中國相關部門的處罰通知，故董事認為上海中糧未辦理外匯登記不會對目標集團的經營有重大營運或財務影響，且因此受處罰的風險甚微。

由於受處罰的風險甚微，故並無於目標集團成員公司的財務報表就該違規事項作出撥備。中糧集團向本公司承諾，無論如何會就目標集團或本公司自收購協議日期以來因上海中糧未辦理外匯登記所導致或與之相關而已經或將會產生的所有損失及開支向本公司提供彌償。

### 目標集團違規的原因

由於缺乏要求負責部門及人員向目標集團高級管理層更新物業項目法務情況及牌照信息的集中管理系統及全面的工作流程手冊，目標集團高級管理層並無上述項目的最新開發資料與上述目標公司牌照年檢及登記的最新資料。鑑於上述違規事件，本集團及／或目標集團已採取強化的內部控制措施。請參閱本節「內部監控及風險管理—內部監控」一段。

### 內部監控及風險管理

#### 內部監控

為提升擴大集團的企業管治及避免日後再次發生違規情況，本集團及／或目標集團已採取下列措施，該等措施由擴大集團具有相關經驗的高級管理層監督實施：

- (1) 擴大集團負責監督實施內部控制措施的高級管理人員具備逾20年房地產行業不同領域經驗，有關彼等資歷的詳情請參閱本通函「擴大集團之董事及高級管理層」一節。高級管理層將嚴格遵守上市規則附錄14企業管治守則所載內部控制規定，向董事會提交報告以供審閱及討論；



## 目標集團的業務

- (2) 目標集團已設立集中系統，項目公司的負責部門須遞交及在必要情況下更新本身及其聯屬公司所有牌照及許可證的相關詳情，項目公司的負責部門亦須編製核査清單，存置本身及其聯屬公司牌照及許可證申請、登記、變更、年檢及續期的證明文件；
- (3) 本公司已設立監察團隊，由徐國榮先生帶領，成員包括擴大集團法規部成員及項目公司負責部門主管，自完成起監察擴大集團的所有法規及合規事宜以及過往違規事項的糾正措施進度。徐國榮先生自完成起成為本公司高級管理人員，在企業管理方面經驗豐富。擴大集團法規部成員熟知中國房地產法律及法規，項目公司負責部門主管則十分了解各項目狀況，亦具備與政府部門溝通的經驗。董事認為監察團隊的構成可提升團隊價值及效能；
- (4) 目標集團已制定及採納審核及監管指引，規定內部呈報及審批標準程序以及報告材料格式和內容；
- (5) 目標集團已按不同業務分部(即物業開發、物業租賃、酒店管理及物業管理)制定及採納經營制度及工作流程手冊，規定(其中包括)適用於各業務分部的部門職責分工、管理原則、具體工作流程、報告和審批手續及管理標準；
- (6) 目標集團已制訂並採納風險管理手冊管理及記錄合同，以及要求負責部門定期檢查重大合同；
- (7) 本公司已設立營運管理團隊，自完成起監察土地使用權出讓合同的執行情況及擴大集團項目開發的進度，以確保符合土地使用權出讓合同及相關法規；
- (8) 已委任獨立內部監控顧問(四大會計師事務所之一)，檢討本公司內部監控系統及程序，就發現的控制缺陷出具高水準建議。檢討範疇由本公司釐定，包括：合規職能、監控環境、風險評估、監督、信息及交流、防欺詐管理程序、財務報告及披露、銷售管理、固定資產管理、人力資



## 目標集團的業務

源、採購、現金管理、預算管理、投資管理、稅務管理、合約及法律管理與信息技術系統的全面控制。顧問具備豐富的內部控制顧問服務經驗，匯集中國及香港的執業會計師、註冊內部審計師、註冊信息系統審計師及信息系統安全認證專業人員等專業人士。2013年8月初次檢討後，顧問發現內部控制程序存在若干缺陷和缺口，因此已提出若干建議。自此，本集團與目標集團採納顧問的推薦建議，積極採取措施糾正所發現的缺陷及缺口。顧問已於2013年10月進行更新審核，根據本公司提供的文件，顧問確認並無發現進一步缺陷；

- (9) 對於本節「監管規定」一段所披露可糾正的違規事項，本公司將於完成後在中期報告或年報中披露相關補救措施的進度；
- (10) 本公司審核委員會(其書面職權範圍根據上市規則附錄14制定)已檢討內部監控系統及程序，以符合上市規則及公司條例的規定；
- (11) 本公司將委任外聘香港法律顧問，就遵守上市規則及適用的香港法例及法規提供意見；及
- (12) 本公司將於完成後根據上市規則第3A.19條委任 ● 為合規顧問，就合規事項向擴大集團提供意見。

經考慮上文所述，董事及獨家保薦人認為董事(i)透過採取積極及適當的行動停止其違規事項及作出補救(在容許的情況下)，而為目標集團過往的違規事項承擔責任，以確保過往的違規事宜日後不會對擴大集團產生任何重大不利影響；及(ii)已採取適當步驟及措施(包括委聘外界專業人士及成立內部委員會)，以確保遵守上市規則及其經營所在地區的其他適用規則及法規的規定，因此擴大集團的內部監控措施充分有效。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團的業務

基於內部控制顧問的建議及上述預防措施，經考慮違規事件的原因，董事及獨家保薦人認為，違規事件對上市規則第3.08、3.09及8.15條所指董事的適任性或上市規則第8.04條所指公司上市的適宜性影響不大。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

### 控股股東

截至最後實際可行日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接擁有本公司已發行股本約69.27%權益。完成後，中糧集團間接擁有本公司已發行股本約75%權益，中糧集團、中糧香港及得茂仍為本公司控股股東。

中糧集團是國資委監管的中國政府國有企業，透過其附屬公司(包括深圳證券交易所上市公司中糧地產)從事廣泛的業務，包括在中國及海外從事物業開發及管理，以及在中國從事農產品貿易、農產品種植及加工、畜牧副產品、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理和物流及金融服務。

中糧香港及得茂均為投資控股公司。

### 中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目

目標集團主要業務為開發、經營、銷售、租賃及管理綜合體和購物中心、酒店、辦公樓及酒店式公寓等其他商用物業與度假及旅遊物業。有關目標集團業務重心的其他詳情，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。完成後，擴大集團將成為中糧集團現有綜合體與其他核心商用物業的上市平台。

除擴大集團外，中糧集團於完成後會繼續透過多家其他附屬公司持有其他物業開發項目的權益。中糧集團及其他附屬公司將保留的物業開發項目歸類如下：

### 中糧地產所持物業

中糧地產為於中國註冊成立的公司，其股份於深圳證券交易所(股份代號：000031)上市，截至最後實際可行日期中糧集團擁有其約50.65%權益。中糧地產主要從事住宅物業開發業務。截至2013年6月30日，中糧地產有23個物業開發項目，其中20個為位於北京、南京、成都、深圳、杭州、廣州、長沙、上海、天津及瀋陽之住宅或以住宅為主的房地產項目，3個為城市更新項目。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

大部分中糧地產開發的住宅物業項目為以銷售為主的純住宅，主要售予購買物業作自用的客戶。中糧地產亦擁有其他以住宅為主的房地產項目，主要為住宅用途而規劃設計，包含大型住宅樓，同時兼容其他配套設施。部分配套設施設有商業區，為住宅綜合體不可或缺的關鍵部分，專為創建住宅社區及提升住宅地產項目的價值和總體吸引力而設計，因此其存在不會改變相關物業項目的主要住宅性質。有關於此，中糧地產於2013年6月30日所持的所有物業項目總建築面積約為6,000,000平方米，其中合共約920,000平方米指定作商業用途(持作出售或投資)，佔所有該等物業項目總建築面積約15% (其中包括約250,000平方米指定持作商業投資，佔所有該等物業項目總建築面積約4%)。該等商業組成部分主要包括零售單位、商舖及商用公寓，為相關住宅物業項目的一小部分，目的是為臨近住宅區提供便利，屬於中糧地產住宅項目的一部分，不擬開發為且事實上並非會或預計會與擴大集團業務競爭的獨立商用物業。

未來，中糧集團會繼續將中糧地產戰略性定位為其住宅地產業務發展的中國境內指定平台，業務定位與目標集團開發及管理綜合體項目及其他商用物業的定位有明確區別。有關中糧地產的過往業務安排及其與中糧集團的關係，請參閱本節「與中糧地產的關係」一段。

### 認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目

以下獲保留大悅城項目以「大悅城」品牌開發，於完成後由中糧集團保留。該等項目均可歸類為綜合體項目，並符合擴大集團的商業定位。因本節「收購不包括獲保留大悅城項目的理由」一段所述原因，該等項目不納入目標集團，亦不會列入收購。然而，本公司已獲授權收購各獲保留大悅城項目。認購期權的詳情請參閱本節「降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」一段。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

### (i) 天津大悅城



天津大悅城為位於天津市中央住宅區的綜合體，包括購物中心、辦公區、住宅區與待售商務公寓。天津大悅城配備多種設備與設施，包括餐館、劇院、停車位及其他娛樂休閒設施。該項目交通便捷，鄰近天津地鐵系統鼓樓地鐵站及多個巴士站。

該項目的總地盤面積為77,450平方米，總建築面積為531,369平方米。基於2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目規劃，該項目的可出租面積及可出售總建築面積為254,864平方米，包括(i)可出租總面積為80,276平方米的零售區；(ii)可出售總建築面積為67,248平方米的待售住宅區；(iii)可出售總建築面積為61,254平方米的辦公區；及(iv)可出售總建築面積為46,086平方米的商務公寓，亦有2,944個停車位。

截至最後實際可行日期，該項目的零售及住宅區與商務公寓已竣工，而辦公區仍在建。

#### 零售區、住宅區與商務公寓

購物中心於2012年5月竣工，於2013年9月30日可出租總面積為80,276平方米。截至2013年9月30日，零售區已有逾330名租戶，尚有2,034平方米的空間可供出租，亦有2,944個停車位可供出租。

下表載列所示期間天津大悅城零售區詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	租金收入	
		總額 (人民幣 百萬元)	平均出租率 (%)
截至2012年12月31日止年度	126	123.0	84

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

住宅區於2012年12月竣工，包括5棟待售樓宇，於2013年9月30日可出售總建築面積為67,248平方米。於2013年9月30日，該項目住宅區已售及已預售總建築面積與已售及已預售物業的平均售價分別約為57,921平方米及每平方米人民幣20,223元，而零售區及住宅區的總開發成本約為人民幣38億元。

商務公寓於2013年9月竣工，於2013年9月30日可出售總建築面積為46,086平方米。於2013年9月30日，該項目商務公寓的已售總建築面積與平均售價分別約為25,021平方米及每平方米人民幣15,641元，而商務公寓的總開發成本約為人民幣628.9百萬元。

### 辦公區

根據截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目計劃，天津大悅城的辦公區詳情如下：

	辦公樓
工期	
— 動工	2010年6月
— 計劃竣工日期	2014年第4季度
估計總開發成本(人民幣千元)	860,794
預計總建築面積(平方米)	82,322
預計可出售總建築面積(平方米)	61,254

天津大悅城由一家在中國註冊成立並由中糧置業全資擁有的項目公司擁有及開發。基於未經審核管理層賬目，截至2013年6月30日止六個月，天津大悅城的收益約為人民幣369.0百萬元；而於2013年6月30日，持有天津大悅城之項目公司的資產淨值約為人民幣1,201.8百萬元。

### (ii) 上海大悅城

上海大悅城為位於上海市中央住宅區的綜合體，包括購物中心、辦公及住宅區。上海大悅城項目亦包括餐館、停車位及其他娛樂設施。該項目交通便捷，鄰近上海地鐵系統8號及12號線地鐵接駁站和多個巴士站。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

上海大悅城將分兩期開發。截至最後實際可行日期，項目一期南座已竣工，一期北座及二期仍在建。該項目的總地盤面積為85,949平方米，總建築面積為437,609平方米。由於該項目若干部分仍在建，故尚未釐定該項目的可出租總面積與可出售總建築面積。

### 一期南座



一期南座於2011年5月竣工，總建築面積為63,922平方米，包括一個11層購物中心、一層商用地下層及140個停車位。截至2013年9月30日，零售區已有逾170名租戶，尚有720平方米空間可供出租。截至2013年9月30日，一期南座零售區的總開發成本約為人民幣14.33億元。

下表載列所示期間上海大悅城一期南座零售區詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	租金收入	
		總額 (人民幣 百萬元)	平均出租率 (%)
截至2012年12月31日止年度	254	85.4	98

### 一期北座及二期

一期北座預期總建築面積為95,217平方米，包括一個8層購物中心及230個停車位。預計二期的總建築面積為278,470平方米，包括一幢42層辦公樓、一幢用作酒店式公寓的5層樓宇、一幢28層住宅樓、零售區、一家會所及2,350個停車位。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

根據截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目計劃，上海大悅城一期北座及二期詳情如下：

	一期北座	二期
物業類型	零售	零售、辦公、 酒店式公寓 及住宅
工期		
— 動工	2013年3月	2014年5月
— 計劃竣工日期	2015年第4季度	2017年第3季度
產生的開發成本(人民幣千元)	1,654,915	5,001,850
估計未來開發成本(人民幣千元)	1,322,998	6,563,883
預計總建築面積(平方米)	95,217	278,470

上海大悅城由一家在中國註冊成立並由中糧置業全資擁有的項目公司擁有及開發。基於未經審核管理層賬目，截至2013年6月30日止六個月，上海大悅城的收益約為人民幣47.0百萬元；而於2013年6月30日，持有上海大悅城之項目公司的資產淨值約為人民幣4,156.4百萬元。

### (iii) 北京朝陽大悅城



北京朝陽大悅城為位於北京市朝陽區黃金地段的綜合體，包括商務公寓及零售區。北京朝陽大悅城擁有逾500家服飾店及80間餐飲場所，其六大

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

主題為購物、餐飲、娛樂、文化、教育及休閒。該項目交通便捷，鄰近北京地鐵系統青年路地鐵站及多個巴士站。

該項目於2010年8月竣工，總地盤面積為58,958平方米，總建築面積為405,570平方米。於2013年9月30日，該項目的可出租及可出售總建築面積為175,936平方米，包括可出租總面積為111,233平方米的零售區和可出售總建築面積為64,703平方米的商務公寓，亦設有2,191個停車位。截至2013年9月30日，零售區有逾426名租戶(包括GAP、ZARA及GUESS)，尚有828平方米零售區及2,191個停車位可供出租。截至2013年9月30日，該項目零售區及商務公寓的總開發成本約為人民幣42億元。於2013年9月30日，商務公寓的已售總建築面積與平均售價分別約為64,703平方米及每平方米人民幣28,530元。

下表顯示所示期間北京朝陽大悅城的零售區詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	租金收入	
		總額 (人民幣 百萬元)	平均出租率 (%)
截至2012年12月31日止年度	181	244.3	90

北京朝陽大悅城由北京弘泰基業房地產有限公司擁有並開發，而北京弘泰基業房地產有限公司由中糧置業及北京海淀科技發展有限公司(於中國註冊成立的公司，為獨立第三方)分別持有90%及10%的權益。根據北京弘泰基業房地產有限公司的組織章程細則和中國相關法律及法規，任何股東向獨立第三方轉讓北京弘泰基業房地產有限公司股權時，其他股東擁有優先購買權。因此，倘於行使認購期權收購北京弘泰基業房地產有限公司(其持有北京朝陽大悅城)的直接股東權益時，本公司不再由中糧集團持有逾50%股權，並成為中糧集團的獨立第三方，則有關收購不得抵觸北京弘泰基業房地產有限公司的少數權益股東的優先購買權。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

基於未經審核管理層賬目，截至2013年6月30日止六個月，北京朝陽大悅城的收益約為人民幣202.5百萬元；而於2013年6月30日，持有北京朝陽大悅城之項目公司的資產淨值約為人民幣909.0百萬元。

### (iv) 北京西單大悅城



北京西單大悅城為位於北京市西城區黃金地段的綜合體，包括一個購物中心、酒店及辦公區。北京西單大悅城亦包括餐館、停車位及其他娛樂休閒設施。該項目交通便捷，鄰近北京地鐵系統西單地鐵站及多個巴士站。

該項目於2008年1月竣工，總地盤面積為14,541平方米，總建築面積為185,654平方米。於2013年9月30日，該項目的可出租面積為66,176平方米，包括可出租面積為52,668平方米的零售區及可出租面積為13,508平方米的辦公區，亦有988個停車位。截至2013年9月30日，零售區有逾273名租戶(包括APPLE、ZARA、H&M、Sephora、CK Jeans、港麗餐廳及蕉葉餐廳)，尚有1,343平方米空間可供出租，辦公區的租戶包括Zhuo Wang、中國工商銀行、FAB及Kelan。截至2013年9月30日，該項目的總開發成本約為人民幣33億元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

下表載列所示期間北京西單大悅城零售及辦公區的個別詳情。

物業類型	期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	租金收入	
			總額 (人民幣 百萬元)	平均出租率 (%)
零售	截至2012年12月31日 止年度	803	494.0	99
辦公	截至2012年12月31日 止年度	172	25.2	90

北京西單大悅城由一家於中國註冊成立並由中糧置業全資擁有的項目公司擁有及開發。基於未經審核管理層賬目，截至2013年6月30日止六個月，北京西單大悅城的收益約為人民幣362.0百萬元；而於2013年6月30日，持有北京西單大悅城之項目公司的資產淨值約為人民幣1,203百萬元。

### (v) 煙台大悅城

煙台大悅城為規劃建於煙台市芝罘區的綜合體，涵蓋購物中心、待售住宅單位、停車位及娛樂設施等。該項目交通便捷，鄰近煙台地鐵系統規劃的地鐵站、煙台火車站及多個巴士站。

該項目的總地盤面積為40,762平方米，擁有總建築面積為219,964平方米的零售區及1,246個停車位。由於該項目零售區仍在建，故尚未釐定零售區的可出租總面積。

根據截至2013年9月30日的內部估計、紀錄及現有項目計劃，煙台大悅城詳情如下：

零售區	
工期	
— 動工	2012年10月
— 計劃竣工日期	2014年第2季度
產生的開發成本(人民幣千元)	512,119
估計未來開發成本(人民幣千元)	1,422,261
預計總建築面積(平方米)	219,964

煙台大悅城由一家於中國註冊成立的項目公司擁有及開發。2013年4月，一家獨立海外投資基金(「投資人」)收購持有煙台大悅城之項目公司的間接少數權益。根據相關投資協議，倘中糧集團將所持煙台大悅城權益注入一



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

間上市公司，則投資人有隨售權及處置項目公司權益的權利，亦有權收取該上市公司股份作為代價。因此，倘本公司行使認購期權收購中糧集團所持煙台大悅城的權益，則投資人有權收取本公司股份。

截至最後實際可行日期，煙台大悅城仍在建，故於截至2013年6月30日止六個月並無產生收益。基於未經審核管理層賬目，持有煙台大悅城之項目公司於2013年6月30日的資產淨值約為人民幣714.0百萬元。

### (vi) 瀋陽大悅城



瀋陽大悅城為位於瀋陽市大東區的綜合體，該區包括中國一條最負盛名的商業街和餐飲、娛樂、文化及休閒等區域。瀋陽大悅城項目亦包括待售住宅單位、停車位及其他娛樂設施。該項目交通便捷，鄰近瀋陽地鐵系統東中街地鐵站及多個巴士站。

該項目於2011年12月竣工，總地盤面積為73,050平方米，總建築面積為555,146平方米。於2013年9月30日，該項目的可出租及可出售總建築面積為312,509平方米，包括可出租總面積為112,827平方米的零售區及可出售總建築面積為199,682平方米的住宅區，亦有1,001個停車位。截至2013年9月30日，已售總建築面積與所售住宅區的平均售價分別約為199,579平方米及每平方米人民幣6,783元。由於仍在進行翻修，32,337平方米的零售區尚未租出但可供出租，另有1,001個停車位可供出租。截至2013年9月30日，瀋陽大悅城的購物中心租戶超過226戶，包括ZARA、H&M及GAP。截至2013年9月30日，該項目零售及住宅區的總開發成本約為人民幣18.83億元。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

下表載列所示期間瀋陽大悅城零售區詳情。

期間	平均租金 (人民幣元) (每平方米)	租金收入	
		總額 (人民幣 百萬元)	平均出租率 (%)
截至2012年12月31日止年度	122	100.8	72

瀋陽大悅城由瀋陽開發擁有及開發。轉讓瀋陽開發及／或其相關資產(包括瀋陽大悅城)任何權益須遵守中糧地產優先購買權。有關中糧地產優先購買權的詳情，請參閱本節「與中糧地產的關係—中糧地產優先購買權及中糧不競爭承諾的影響」一段。

基於未經審核管理層賬目，截至2013年6月30日止六個月，瀋陽大悅城的收益約為人民幣84.2百萬元；而於2013年6月30日，瀋陽開發的資產淨值約為人民幣223.4百萬元。

### 收購不包括獲保留大悅城項目的理由

本公司的中國法律顧問海問律師事務所表示，根據《國務院關於進一步加強在境外發行股票及上市管理的通知》(「通知」)的要求，涉及中糧集團轉讓自身之境外資產權益或由其海外資產持有三年以上之境內資產權益的收購毋須經中國證監會同意。另一方面，涉及中糧集團轉讓自身境內資產權益與由其境外投資結構持有不滿三年之境內資產權益的收購，須經中國證監會同意和國資委批准。此外，倘收購涉及跨境轉讓境內資產或該等境內資產之國內項目公司的權益，則須經商務部批准。

鑑於上述規定，煙台大悅城、天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城不納入收購，原因是(i)中糧集團所持煙台大悅城的權益為透過其海外投資結構持有不足三年；及(ii)天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城目前是中糧集團的境內資產權益，倘納入收購，須取得相關同意及批准。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

由於通知並無有關時間及中國證監會審批程序的明確或具體指引，加上目前中國房地產行業的宏觀調控政策相當嚴格，因此中國證監會的審批程序可能歷時較長且結果難以預料，故上述項目不列入收購。截至最後實際可行日期，中糧集團透過海外投資結構持有天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城的結構已經搭建完成，亦已取得國資委及商務部批准。

由於成都大悅城由中糧集團透過境外投資機構持有三年以上，向本公司轉讓所持成都大悅城上述海外控股公司的權益毋須取得上述中國相關機構的同意及批准，故列入收購並納入目標集團的物業組合。

瀋陽大悅城不納入目標集團物業組合，原因是預計該項目會進行大規模翻修，以重新打造購物中心的時尚形象。由於瀋陽房地產市場競爭不斷加劇，瀋陽大悅城購物中心的吸引力及表現逐漸下降，因而決定於現有全部租約屆滿或終止後翻修瀋陽大悅城。翻修已於2013年1月開始，預計於2014年6月完工。鑑於購物中心翻修前景尚不明朗，可能影響該項目的表現，故不會將瀋陽大悅城納入收購。然而，本公司相信，在明確及實施該項目的翻修及市場重新定位計劃後，該項目的優越地理位置及潛力或與擴大集團的戰略及重心不謀而合。

對於上文所述者，中糧集團向本公司授予認購期權以收購獲保留大悅城項目，詳情請參閱本節「降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」一段。

董事認為，認購期權會由本公司於8年期權有效期內行使，原因在於：

- (i) 至2014年6月為止持有煙台大悅城的項目公司之控股權益將由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，其後，本公司行使認購期權收購煙台大悅城海外控股公司權益毋須取得中國主管部門同意及批准；
- (ii) 中糧集團已完成向海外附屬公司轉讓所持天津大悅城、上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城的權益，且已就轉讓該等項目的海外控股公司獲國資委及商務部批准。在此基礎上，至2016年12月為止由

## 與控股股東的關係

於該等項目會由中糧集團透過海外附屬公司持有三年以上，故本公司收購該等項目的海外控股公司毋須取得中國主管部門的同意及批准；及

- (iii) 瀋陽大悅城由中糧集團透過海外投資機構持有三年以上，本公司會於該項目的翻修及市場重新定位計劃確定及實施後考慮是否收購該項目。

儘管如此，本公司仍將積極與中國政府相關部門溝通，權衡現行法律及市況、有關項目的業務及財務狀況以及擴大集團的狀況，尋找適時加快行使認購期權的可行方法。

### 獲保留大悅城項目的業務劃分及未來計劃

本公司認為獲保留大悅城項目與目標集團位於相同城市的綜合體及商用物業的潛在競爭不大，可忽略不計。儘管獲保留大悅城項目不納入目標集團，但由於獲保留大悅城項目與目標集團的現有大悅城項目即成都大悅城之間的地理位置有明確區分，且該等獲保留大悅城項目均不位於成都，故獲保留大悅城項目與該項目不會或預計不會直接或間接競爭。另一方面，雖然上海大悅城、北京朝陽大悅城及北京西單大悅城目前或預計會設有辦公樓、零售及／或酒店部分且該等項目位於上海及北京，而目標集團亦於該等城市擁有物業項目，即北京中糧廣場及上海中糧大廈，但該等獲保留大悅城項目在產品定位及目標客戶方面有別於目標集團的物業項目。北京中糧廣場為位於北京金融中心的多用途商業樓，主要設有辦公樓，亦配備面向企業及商業客戶的零售購物中心。相比而言，北京朝陽大悅城及北京西單大悅城均為典型的大悅城項目，設有購物中心、辦公區、餐廳及其他娛樂休閒設施，主要面向大眾消費群體。上海大悅城目前正在施工，而目標集團的上海中糧大廈已於2001年完工，截至2013年9月30日有超過50名租戶。由於上海大悅城為包含購物中心、辦公區、酒店式公寓及精品酒店等各種商業元素的綜合體，因而市場定位及潛在客戶有別於作為單棟辦公大樓的上海中糧大廈，故此預計未來上海大悅城與上海中糧大廈的營運不會相互競爭。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

儘管按上文所述，獲保留大悅城項目與擴大集團的綜合體及商用物業項目不會或預計不會直接或間接競爭，但所有獲保留大悅城項目均符合擴大集團成為中糧集團綜合體之持有平台的業務戰略，中糧集團為此授予本公司認購期權以收購各獲保留大悅城項目。詳情請參閱本節「降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」一段。

### 中糧集團及其他附屬公司(不包括中糧地產及其附屬公司)保留的其他物業

中糧集團亦透過其附屬公司保留其他不會納入收購之內且不會注入本公司的物業(本節「中糧地產所持物業」一段所述物業除外)。該等物業包括：

項目名稱	項目位置及詳情
• 西直門辦公樓	位於北京西城區的辦公樓，建築面積為4,803平方米
• 中穀辦公樓	位於北京海淀區的辦公樓，建築面積為7,732平方米
• 三利大廈	位於北京安定門的辦公樓，建築面積為49,913平方米
• 寶豐大廈及廣發大廈	位於深圳羅湖區的綜合體，建築面積為44,996平方米
• 田貝項目	位於深圳羅湖區的綜合體，建築面積為19,486平方米
• 廣州鵬源發展大廈	位於廣州的辦公樓，建築面積為20,393平方米

上述所有除外項目為非核心綜合體及商用物業項目，均為設施陳舊的舊樓宇或綜合體，不符合擴大集團專注大型綜合體及其他主要商用物業(以企業客戶為主要目標)的業務戰略及產品定位。此外，持有上述非核心商用物業項目的部分項目公司並非純粹從事房地產業務，而亦從事若干其他業務，例如農產

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

品種植和加工及物流業務，且部分該等項目公司的股權亦由獨立少數權益股東持有。該等公司出售各自的非房地產業務並就建議轉讓本身權益取得相關合營夥伴同意的過程會歷時甚長且充滿變數，因此該等項目不列入收購之內亦不納入目標集團的物業組合。

中糧集團亦擁有其他海外物業、住宅物業及工業項目的若干權益。由於該等工業及海外物業項目不符合擴大集團的戰略定位，故不納入目標集團的物業組合。

### 與中糧地產的關係

中糧集團於2012年8月完成收購本公司權益前，中糧地產一直是中糧集團地產業務的唯一上市平台。中糧集團作為中糧地產的大股東，向中糧地產作出不競爭承諾，並與之訂立委託安排，亦向其授予優先購買權以支持中糧地產作為中糧集團當時地產業務的唯一上市平台。該等安排於不同時間作出或訂立，背景各不相同，但皆是為使中糧地產更好地定位以躋身中糧集團優質物業組合。按以下各段所述，與任何目標公司或獲保留大悅城項目有關的安排將於收購後對本公司產生影響。

### 不競爭承諾及優先購買權

按照中糧集團2005年作出(及2007年補充)的承諾，中糧地產指定為中糧集團整合及發展房地產的平台，及戰略上定位為住宅地產業務平台。為避免任何潛在競爭，中糧集團向中糧地產作出不競爭承諾(「中糧不競爭承諾」)，(其中包括)中糧集團及其附屬公司不會從事與中糧地產競爭的任何住宅物業業務，而對於中糧地產擁有住宅項目或決定進軍之城市內中糧集團已收購或興建的住宅物業項目，中糧地產有優先購買權或自中糧集團收購或與之聯合開發的優先權。鑑於當時中糧地產為中糧集團唯一的房地產業務上市平台，為讓中糧地產獲得優質物業，中糧集團(作為中糧地產之多數權益股東)進一步給予中糧地產優先購買其所持若干項目控股公司權益的權利(「中糧地產優先購買權」)，其中兩個項目為目標集團成員公司，即間接持有成都祥雲國際少數權益的項目公司中糧成都與持有海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓的項目公司上海鵬利，而另一



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

個為持有獲保留大悅城項目之一瀋陽大悅城的項目公司瀋陽開發。該等權利及承諾的詳情及影響，請參閱本節「中糧地產優先購買權及中糧不競爭承諾的影響」一段。

### 中糧地產優先購買權及中糧不競爭承諾的影響

根據中糧地產優先購買權，倘中糧集團認為將中糧成都、上海鵬利及／或瀋陽開發(個別及共同稱為「相關公司」)部分或全部注入中糧地產的時機成熟，並決定出售所持相關公司的權益，則中糧地產可按有意買家向本公司提供的同等條款及條件，自中糧集團收購該等相關公司的權益。中糧集團認為將相關公司任何部分或全部注入中糧地產的時機尚不成熟，並確認收購屬於中糧集團與其附屬公司(即本公司)的集團內部轉讓，而且中糧地產優先購買權於收購後仍存續並對中糧集團有約束力。作為收購的條件，本公司向中糧集團確認，認可中糧地產優先購買權並同意遵守有關中糧成都及上海鵬利的條款。中糧地產優先購買權及上述本公司的確認會使中糧集團及本公司向中糧地產授出購買權，在本公司決定出售所持中糧成都或上海鵬利權利時，中糧地產可優先購買。基於上文所述，本公司中國法律顧問海問律師事務所表示，雖然持有中糧成都及上海鵬利權益的海外控股公司的全部權益會按照收購而轉讓予本公司，但不會因收購而觸發中糧地產優先購買權。

董事相信本公司就優先購買權作出的承諾對能否繼續開發或經營中糧成都、上海鵬利或相關資產(即成都祥雲國際的少數權益、海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓)並無重大不利影響，原因在於本公司或董事會經考慮所有業務需求及策略而決定出售本公司所持該等公司權益，且根據中糧地產優先購買權提供予中糧地產的出售條款須不遜於第三方向本公司提供的條款時，方會涉及有關優先購買權。

另一方面，倘中糧集團決定出售所持瀋陽開發權益，瀋陽開發及其現狀下的相關資產(包括瀋陽大悅城)或會受中糧地產優先購買權規限，惟中糧地產較本公司有優先收購瀋陽開發的權利。原因是視乎交易架構及當時所處情形，該出售或不會像本次收購一樣被視為中糧集團的集團內部間轉讓。倘出售時中糧



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

集團所持本公司權益少於50%或出售因其他原因無法視為集團內部間轉讓，則啟動中糧地產優先購買權。本公司僅可於中糧地產不行使中糧地產優先購買權的情況下收購瀋陽開發及／或其相關資產。即便如此，由於擴大集團在瀋陽大悅城所在地瀋陽並無物業或項目，故董事認為即使中糧地產行使權利收購有關項目公司，中糧地產與擴大集團之間亦不會有任何競爭。

此外，本公司向中糧集團確認，承認並同意遵守中糧集團先前給予中糧地產的中糧不競爭承諾，惟須待收購完成方可作實，屆時本公司及其附屬公司不得從事任何住宅性質的物業項目的開發。鑑於擴大集團的業務定位是成為中糧集團綜合體及其他核心商用物業的平台，不同於中糧地產專注開發住宅物業，因此董事相信，上述限制不會對擴大集團的業務及未來發展產生重大不利影響。

### 與中糧地產的委託安排

除中糧地產優先購買權外，由於中糧集團的不斷努力，各相關公司及持有成都大悅城的項目公司卓遠地產委託予中糧地產管理，自2012年9月起為期三年。根據委託安排，中糧地產須向相關公司、卓遠地產及彼等各自相關物業或項目提供管理服務或執行營運政策。中糧地產向每家相關公司及卓遠地產收取每年人民幣500,000元的費用，而該等公司的一切溢利歸其本身所有，各自營運產生的所有虧損亦自行承擔。有關委託經營管理合約詳情，請參閱本通函「目標集團的業務—目標集團的物業項目—物業項目詳情」一節「綜合體項目—成都大悅城」、「商用物業項目—海景壹號與上海鵬利輝盛閣公寓」及「擁有少數權益的項目—成都祥雲國際」各段及本節「中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目—瀋陽大悅城」一段。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

委託安排中，中糧成都、上海鵬利及卓遠地產為目標集團成員公司，而瀋陽開發涉及獲保留大悅城項目而受認購期權規限。董事認為委託安排執行至期滿有利無害，是由於(1)各相關公司及卓遠地產的服務費人民幣500,000元合理；及(2)節省本公司處理物業行政後勤或項目管理的額外工作。換言之，本公司現時並無計劃於2015年9月屆滿時與中糧地產續期委託安排，原因在於本公司認為(i)擴大集團有履行工作的必要能力及資源；及(ii)此舉可更明確區分與中糧地產的業務而消除任何可能的競爭。

完成時，中糧地產與目標集團成員公司訂立的委託安排將視為上市規則界定的持續關連交易。請參閱本通函「持續關連交易—目標集團與COFCO GROUP之現有持續關連交易」一節。

### 降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施

為解決擴大集團、中糧集團及中糧地產各自的物業開發業務日後出現任何潛在競爭及更好區分有關業務，擬採納以下安排及措施，待完成後生效：

#### 中糧集團作出不競爭承諾

根據不競爭承諾，中糧集團向本公司(為本身及代表其附屬公司)承諾，以完成為前提，於不競爭承諾期限內，中糧集團不會，且不會促使其任何附屬公司(不包括中糧地產及其附屬公司)直接或間接(無論作為當事人或代理以及是否獨立或聯同他人或透過中間控股公司進行或以其他方式)於中國及香港進行、從事、投資、參與或以其他方式擁有與擴大集團的受限制業務直接或間接競爭的任何業務或公司權益。

不競爭承諾中：

「受限制業務」指：

- (a) 開發、經營、銷售、出租或管理任何物業項目，其整體指定作商業用途，例如辦公樓、零售、購物中心、酒店、度假物業或酒店式公寓；及／或

## 與控股股東的關係

(b) 開發、經營、銷售、出租或管理任何綜合體項目。

不競爭承諾於以下日期之較早者終止：(i) 中糧集團不再擁有本公司全部已發行股本50%或以上，或因其他原因而不再為本公司的大股東之日；或(ii) 股份不再於聯交所上市及買賣(惟因任何理由股份於聯交所暫停交易則除外)之日。

然而，不競爭承諾不適用於以下情況：

- (i) 中糧集團或其任何附屬公司出於自用而收購或持有物業；
- (ii) 中糧集團或其附屬公司於不競爭承諾日期所擁有、規劃或在建的物業項目；
- (iii) 按本節「中糧集團提供優先購買權」一段所述程序接受商機(下文定義者)；
- (iv) 持有從事受限制業務且證券於認可證券交易所上市的公司的證券，惟中糧集團及其附屬公司(中糧地產及其附屬公司除外)不控制相關公司董事會，亦無擁有該公司已發行股本5%以上權益；及
- (v) 中糧集團或所控制的任何公司或實體持有中糧地產任何權益。

本公司已考慮選擇取得中糧地產的不競爭承諾，但被告知並不可行。本公司中國法律顧問海問律師事務所認為，根據中國證監會及原國家經濟貿易委員會於2002年1月7日聯合頒佈的《上市公司治理準則》，上市公司的業務及營運須完全獨立於其控股股東，任何重大決策須按法定程序召開股東大會或董事會會議作出，而控股股東及其執行代理不得直接或間接參與上市公司根據法律及其組織章程細則所制定或執行的決策或業務營運。因此，中糧集團無法促使中糧地產向本公司作出不競爭承諾。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

儘管上文所述，董事認為儘管中糧地產及其附屬公司不受不競爭承諾所限，不競爭承諾仍然有效，原因如下：

### 1. 清晰的業務劃分及定位

完成後，中糧集團將有兩個從事房地產業務的上市平台，即中糧地產及本公司。中糧地產主要從事住宅地產發展業務，而擴大集團則開發及管理綜合體項目及其他商用物業，兩者的業務有明顯區別。中糧集團會繼續將中糧地產戰略性定位為其住宅地產發展業務的中國境內指定平台，有別於不競爭承諾所設想的受限制業務。

### 2. 與其他競爭對手毫無差別

董事認為，即使中糧地產猶如市場內其他獨立競爭對手一般，決定改變定位而拓展至商用物業，但不會視為與其他競爭對手不同，亦不視為較其他競爭對手更具優勢。

### 3. 充分有效的企業管治措施

董事認為本公司所採取的企業管治措施充分有效，可避免中糧地產與本公司之間可能存在的任何潛在的利益衝突(如有)。有關該等措施的詳情請參閱本節「本集團採納的企業管治措施」一段。

由於中糧地產及其附屬公司並無作出不競爭承諾，本公司卻同意遵守中糧不競爭承諾，故中糧地產及其附屬公司將可自由從事任何與擴大集團業務競爭或可能競爭的受限制業務，擴大集團則不得從事任何住宅性質的物業項目的開發。儘管如此，董事相信中糧地產(住宅物業開發商)與本公司(綜合體項目及其他商用物業開發商及營運商)的業務定位區別明確，實際或潛在競爭不大，可忽略不計。即使發生中糧地產從事或擬從事任何受限制業務的情況，董事仍相信本公司現有充分有效的企業管治措施可有效避免任何潛在利益衝突，中糧地產與本公司的其他獨立競爭對手無異，不會處於更為有利的地位。該等措施的詳情請參閱本節「本集團採納的企業管治措施」一段。

## 與控股股東的關係

### 中糧集團提供優先購買權

根據不競爭承諾，待收購完成後，中糧集團進一步授予本公司優先購買權（「本公司的優先購買權」），條款載列如下：

- (i) 倘中糧集團及其附屬公司（不包括中糧地產及其附屬公司）（「要約方」）發現或獲提呈任何機會（無論通過邀請或為應對「建議請求」公開競標或其他方式而出現）（「商機」）參與涉及或以其他方式與受限制業務相關的任何物業開發項目，則要約方須於發現或獲提呈該商機後在可行情況下盡快向本公司發出書面通知（「要約通知」）並提供或促使提供要約方所擁有有關該商機的所有必要資料及文件，以便本公司評估該商機；
- (ii) 倘本公司有意爭取相關商機，則須盡快且在任何情況下於收取要約通知後25個營業日內向要約方發出表示爭取商機決定的書面通知（「意向通知」）；及
- (iii) 要約方須盡一切合理努力促使相關商機於意向通知日期起至少30個營業日內仍可供本公司按不遜於提呈予或給予要約方的條款及條件爭取。

然而，倘於爭取該商機前出現以下情況，則要約方有權自行或促使其附屬公司或聯營公司爭取該商機，而不會違反本公司的優先購買權的責任：

- (i) 要約方收到本公司書面通知，表示其不會爭取該商機並因此放棄本公司的優先購買權；
- (ii) 要約方於上述指定時限內未收到意向通知；
- (iii) 要約方於上述指定時限內收到意向通知，但本公司於截至上述30個營業日結束止並無採取必要的合理措施爭取該商機；或
- (iv) 本公司之前通知要約方會爭取該商機，但之後受到監管決定或監管限制阻止而未有爭取該商機。



## 與控股股東的關係

### 收購獲保留大悅城項目的認購期權

根據不競爭承諾，中糧集團授予本公司收購獲保留大悅城項目或其旗下持有獲保留大悅城項目的相關公司的認購期權。有關各項目詳情，請參閱本節「中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目 — 認購期權所涉物業 — 獲保留大悅城項目」一段。

認購期權期限自完成日期起為期八年。認購期權的行使須遵守中國及其他司法權區的相關法律及法規，獲得相關中國主管部門批准及股東同意及／或第三方豁免(如需要)以及本公司須遵守上市規則，包括公告及／或獨立股東批准規定。尤其是，本公司行使認購期權收購瀋陽大悅城受到中糧地產優先購買權的限制。有關認購期權及中糧地產優先購買權的行使機制及可能對本公司的影響詳情，請參閱本節「與中糧地產的關係 — 中糧地產優先購買權及中糧不競爭承諾的影響」一段。董事認為，中糧地產優先購買權有關瀋陽大悅城的部分不會影響擴大集團的營運及日後增長，原因在於即使中糧地產行使該權利，(i)由於擴大集團並無持有位於瀋陽的物業，故不會產生任何競爭；(ii)除行使認購期權收購瀋陽大悅城外，擴大集團亦可以其他方式開發瀋陽物業市場；及(iii)擴大集團擁有經驗豐富及實力卓越的管理團隊，在綜合體及商用物業管理方面往績亮麗，具備相當的競爭優勢進入綜合體開發市場的任何成熟領域。

此外，倘行使北京弘泰基業房地產有限公司(持有北京朝陽大悅城)權益的認購期權時本公司已不再由中糧集團擁有一半以上權益，且按照北京弘泰基業房地產有限公司組織章程細則成為中糧集團的獨立第三方，則有關行使亦不得抵觸北京弘泰基業房地產有限公司少數權益股東的優先購買權。董事表示，少數權益股東優先購買權的存在不會影響擴大集團的營運與未來成長，理由是(i)倘本集團收購北京弘泰基業房地產有限公司權益後仍為中糧集團持有不少於50%投票權的附屬公司，不會觸發是項權利；及(ii)倘本公司收購相關投資控股公司權益而非直接持有北京弘泰基業房地產有限公司權益，則不會觸發該權利。詳情請參閱本節「中糧集團及其他附屬公



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

司保留的物業項目 — 認購期權所涉物業 — 獲保留大悅城項目 — 北京朝陽大悅城」一段。行使認購期權收購煙台大悅城會涉及投資者的隨售權。詳情請參閱本節「中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目 — 認購期權所涉物業 — 獲保留大悅城項目 — 煙台大悅城」一段。

行使認購期權時，中糧集團須按公允市值自行轉讓本身所持或促使相關附屬公司轉讓彼等各自所持相關獲保留大悅城項目或持有該等獲保留大悅城項目的公司的權益予本公司或其代名人，公允市值由訂約方參考當時市價或真誠的第三方買家所提供意向購買價協定，否則由訂約方接納的國際公認獨立估值事務所釐定價值，倘意見不和，則取各方指定估值師所釐定價格的平均值。

中糧集團亦向本公司承諾，鑒於中糧地產有關瀋陽大悅城部分的優先購買權及有關北京朝陽大悅城的潛在優先購買權，不會自行，且不會促使其任何附屬公司向本公司或其代名人以外的人士轉讓、指讓或以其他方式處置所持獲保留大悅城項目的權益。

### 行使認購期權需考慮的因素

認購期權行使與否的決策由當時出於本公司及股東整體最佳利益的獨立董事委員會(由獨立於中糧集團及其附屬公司(而非擴大集團)的董事會成員組成)定奪。考慮是否行使認購期權及行使時間時，獨立董事委員會考慮：

- (i) 當時的法律及市場環境，包括中國法律限制、整體市況及前景；
- (ii) 相關獲保留大悅城項目的商業代價及情況，例如相關項目的業務及財務狀況、管理效率、經營業績及前景；及
- (iii) 擴大集團的狀況，包括可用資源、財務狀況、業務策略及擴張計劃。

對於上文所述者，本公司已向中糧集團[承諾]，一旦取得中國相關機構的同意及批准或中國相關法律及監管限制不再適用，即參考上述

## 與控股股東的關係

因素採取一切必要措施按符合本公司及股東整體最佳利益的條款及條件，並遵守中國及其他司法權區的相關法律及法規，獲得相關股東同意及／或第三方豁免(倘需要)，且本公司遵守上市規則的公告及／或獨立股東批准等規定，行使認購期權。董事會不時檢討認購期權是否可行使，並於中期及年度報告披露本公司行使認購期權計劃的進展。本公司或會以內部資源、股權集資、債務及／或銀行借款或股份代價提供收購保留大悅城的資金。

### 行使認購期權所採用的企業管治措施

本集團目前並無行使認購期權的確切計劃或時間表。根據企業管治措施，認購期權行使與否的決策由獨立董事委員會(由獨立於中糧集團及其附屬公司(而非擴大集團)的董事會成員組成)定奪，並基於上述因素及在遵守認購期權條款及條件的情況下定期檢討該等決策。根據不競爭承諾，獨立董事委員會要求認購期權所涉任何項目的業務及營運資料時，中糧集團會在可行情況下盡快自行及安排其相關附屬公司(中糧地產及其附屬公司除外)提供書面資料。

### 獲保留大悅城項目委託安排

關於且為籌備行使認購期權，本公司獲授權於完成後管理獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)。根據獲保留大悅城項目委託合約，本公司獲授權自完成日期至2015年12月31日(或會續期)管理該等持有獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)的項目公司。如擴大集團因在獲保留大悅城項目委託合約期內行使認購期權而收購任何相關獲保留大悅城項目，則各合約將終止。

根據獲保留大悅城項目委託合約，COFCO Group持有獲保留大悅城項目(瀋陽大悅城除外)的相關成員公司委託擴大集團經營及管理彼等各自業務及相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)，而擴大集團擁有各相關公司及其相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的日常管理權及處理相關經營事宜的酌情權。關於煙台大悅城，倘擴大集團根據有關獲保留大悅城項目委

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

託安排採取的行動與項目公司的合營合同或其他相關協議不符或衝突，則須獲持有煙台大悅城的項目公司之間接少數權益股東同意。詳情請參閱本通函「持續關連交易—不獲豁免持續關連交易—有關若干獲保留大悅城項目的委託安排」一節。

根據中糧地產與瀋陽開發於2012年9月26日訂立的現行委託經營管理合約，瀋陽大悅城繼續委託予中糧地產。該等現有委託安排將於2015年9月屆滿，本公司無意於屆滿後與中糧地產續訂有關安排。有關該委託安排的詳情，請參閱本節「與中糧地產的關係—與中糧地產的委託安排」一段。中糧集團已向本公司承諾，倘本公司於當時尚未行使有關收購瀋陽大悅城的認購期權，中糧集團將於與中糧地產及瀋陽開發簽訂的委託經營管理合同期限屆滿後，安排於2015年9月向本公司授出瀋陽大悅城的管理權，惟本公司須遵守上市規則。

### 獨立於COFCO GROUP

#### (a) 管理獨立

本公司管理層可獨立於中糧集團及其附屬公司管理擴大集團的業務。緊隨收購完成後，董事會仍由九名董事組成。仍擔任中糧集團及中糧地產職務的董事職責詳情披露於下表。

董事	本公司	中糧集團	中糧地產
1 周政先生	主席	副總裁	主席
職責	擴大集團的全面管理及日常營運	審批中糧集團及其附屬公司的重大決策	負責中糧地產及其附屬公司的整體戰略及管理

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

董事	本公司	中糧集團	中糧地產
2 馬建平先生	非執行董事	副總裁、戰略部總監	董事
職責	監督擴大集團的表現及戰略	中糧集團及其附屬公司的戰略管理及規劃、審批重大決策	監督中糧地產及其附屬公司的整體戰略與管理
3 馬王軍先生	非執行董事	總會計師	無
職責	監察擴大集團的表現	監察中糧集團的財務活動及工作	不適用
4 姜華女士	非執行董事	黨委成員	無
職責	監察擴大集團的表現	監督中糧集團的表現	不適用

擴大集團主要由擴大集團董事會及高級管理層進行日常業務管理。完成後，董事會將由兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。兩名執行董事中，僅周政先生擔任中糧集團的職務。周先生亦為中糧地產主席。為此，本公司已採納適當的企業管治及內部控制措施減少中糧集團與中糧地產的房地產業務未來可能出現的利益衝突，有關措施包括行使認購期權及執行不競爭承諾。有關企業管治措施的詳情請參閱本節「本集團採納的企業管治措施」一段。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

馬建平先生、馬王軍先生及姜華女士均為非執行董事，亦擔任上表所示的中糧集團及／或中糧地產職位。然而，由於彼等屬非執行董事，預期不會參與本公司的日常管理，故無需全身心投入本公司業務。

本公司已設立處理實際或潛在董事利益衝突之程序。根據細則，董事不得就董事會批准有關董事或其聯繫人擁有重大利益之任何合約或安排或其他議案之決議案投票(亦不得計入法定人數)。本身及其聯繫人並無擁有交易的重大利益的獨立非執行董事須出席討論有關交易的任何董事會會議。倘任何該等建議合約或安排或任何其他議案亦分別屬於上市規則第14章或14A章規定的主要交易或主要級別以上的交易或關連交易，則董事會亦須遵守上市規則的所有規定，包括(如適用)徵求獨立股東批准。

各董事均知悉作為董事的誠信責任，該等責任規定(其中包括)董事須以符合本公司及其股東整體最佳利益的方式為本公司及其股東利益行事，其個人利益或於其他公司的職務不得與董事職責衝突。倘本集團將與董事或各自的聯繫人進行的任何交易可能產生利益衝突，則有利益關係的董事不得於本公司相關董事會會議上就該等交易投票，亦不得計入法定人數。

本公司亦將有本身的管理團隊，且除上文所披露者以及本公司副總經理余福平先生兼任中糧地產監事會主席外，本公司其他高級管理人員均不會擔任中糧集團及中糧地產任何職務。儘管若干董事和一名高級管理人員亦擔任中糧集團及中糧地產職位，但董事基於下列理由認為，董事會可獨立於中糧集團履行職責：

- (i) 董事會九名成員中的五名並無擔任中糧集團及中糧地產任何職務。因此，董事會大部分成員獨立於中糧集團及中糧地產，而擔任中糧集團及中糧地產職位的董事並無(不論獨自或共同)絕對多數投票權批准通過董事會的決議案；
- (ii) 除執行董事外，擴大集團的日常經營亦由本公司高級管理人員管理。除兼任中糧地產監事會主席但並無參與中糧地產日常管理的余福平先生外，高級管理人員均為擴大集團的全職僱員，全部獨立於中糧集團及中糧地產。執行董事連同高級管理人員為本公司核心管理團隊；

## 與控股股東的關係

- (iii) 本公司與中糧集團及中糧地產在獨立非執行董事方面並無重疊，符合香港最佳企業管治常規。獨立非執行董事擁有適當的學術資格或豐富的各行業經驗，並根據上市規則規定獲委任，可確保董事會僅於適當考慮獨立及公平意見後作出決策；及
- (iv) 董事會採取上文所載的恰當安排處理利益衝突，以確保獨立作出決策，維護不競爭承諾的保護措施及認購期權的行使並最終保障股東權益。

董事認為有不同背景的董事出任可提供不偏不倚的見解及意見。經考慮以上因素，董事信納彼等可獨立履行所擔任本公司的職務，並認為於完成後本集團可獨立於中糧集團及中糧地產管理業務。

### (b) 財務獨立

擴大集團將會設有獨立的會計、財務及內部控制系統，並根據本身業務需要作出財務決策，亦設有獨立於COFCO Group運作的財務職能部門。

償還若干集團內公司間融資(以期盡量減少對COFCO Group之財務依賴)後，於2013年[10月31日](即釐定債務的最後實際可行日期)，目標集團結欠COFCO Group及其聯營公司之未償還借款總額約為人民幣●百萬元，其中人民幣●百萬元將不遲於完成時償還，餘額3,329百萬港元(相當於約人民幣2,630百萬元)由本公司根據收購取得，作為股東貸款。截至最後實際可行日期，COFCO Group成員公司亦向目標集團提供多項擔保，所有擔保將不遲於完成前取消或解除。完成後，擴大集團將不再倚賴COFCO Group提供的任何新擔保、貸款或其他財務資助。

董事認為完成後擴大集團能按相若條款自商業銀行取得新融資及將既有融資延期而毋須COFCO Group提供擔保或其他保證。因此，擴大集團可於財政上獨立於COFCO Group。

### (c) 經營獨立

擴大集團有獨立的工作組開發物業項目，獨立於中糧集團及其他附屬公司運作。擴大集團已成立本身由不同部門組成的營運架構，其獨立管理團隊處理



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 與控股股東的關係

日常營運。擴大集團亦可直接獨立接洽供應商及客戶，不倚賴中糧集團及其附屬公司建立或維護與新舊客戶及供應商的業務關係。除「目標集團的業務—監管規定」一節所披露者外，擴大集團亦擁有開展及經營業務所需的一切重大許可，在資金及人員方面均具備可獨立於中糧集團及其他附屬公司經營的充足營運實力。

雖然擴大集團與COFCO Group已訂立若干交易，例如物業租賃、物業管理、保險安排、採購主食食材及餐飲安排（詳情載於本通函「持續關連交易」一節），但該等交易無論個別或共同而言對擴大集團的經營並不重要。所有與COFCO Group的持續關連交易均於日常業務過程中按一般商業條款進行。因此，董事認為即使存在有關持續關連交易，但擴大集團仍可於完成後獨立經營並可獨立於中糧集團及其他附屬公司開展業務。

### 本集團採納的企業管治措施

董事認為已採取恰當的企業管治措施處理任何潛在利益衝突，並確保不競爭承諾得以遵守。此外，本公司已採取以下企業管治措施進一步加強保障股東權益：

- (i) 本集團致力確保董事會的執行及非執行董事（包括獨立非執行董事）人數均衡，使董事會具有堅實的獨立元素，以有效行使獨立判斷。獨立非執行董事（履歷詳情載於本通函「擴大集團之董事及高級管理層」一節）具備作出公正意見所必要的行業知識及經驗。大部分獨立非執行董事擁有上市公司董事應有的經驗，可提供不偏不倚的專業建議，保障少數股東權益；
- (ii) 在與擴大集團存在或可能存在利益衝突的事宜中擁有重大利益的董事須就有關事宜向董事會作出全面披露，而當董事會會議討論有關行使認購期權、根據不競爭承諾授予本公司的任何權利或根據與中糧集團或其附屬公司的合約安排進行的其他關連交易事宜時，有利益衝突的董事（包括任職中糧集團及其附屬公司的董事）除非獲大多數獨立非執

## 與控股股東的關係

行董事要求出席，否則不得參與有關董事會會議，即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；

- (iii) 擔任中糧地產及／或其附屬公司職位的各董事向本公司承諾(a)不會向中糧地產及／或其附屬公司披露或泄露其身為董事所獲悉有關受限制業務的本公司新活動及機會的任何資料；及(b)避席商討其所知或以其他方式獲悉本公司與中糧地產及／或其附屬公司均有意挖掘或爭取之受限制業務新活動及機會的董事會會議與中糧地產及／或其附屬公司的董事會會議，並放棄就相關的董事會或中糧地產及／或其附屬公司董事會決議案投票；
- (iv) 於適當時邀請獨立非執行董事考慮並決定是否從事董事會獲悉或以其他方式知悉中糧地產及／或其附屬公司有意挖掘或爭取的受限制業務新活動及機會，獨立非執行董事可於必要時聘請獨立顧問徵詢有關新活動及機會條款的意見；
- (v) 由獨立於中糧集團及其附屬公司的董事會成員組成的獨立董事委員會將決定是否行使認購期權。考慮是否行使認購期權時，獨立董事委員會將考慮相關商機有否持續盈利能力，是否符合擴大集團當時的發展策略及是否符合股東整體利益。獨立董事委員會可委任獨立財務顧問或其他專業顧問提供建議。中糧集團及其附屬公司應向獨立董事委員會及／或獨立財務顧問提供彼等合理要求的所有資料以協助彼等評估是否行使認購期權；
- (vi) 獨立董事委員會每半年檢討於相關六個月期間就是否行使認購期權作出的所有決定，及檢討不競爭承諾的遵守及執行情況。中糧集團及其附屬公司將提供擴大集團所要求對獨立董事委員會進行檢討屬必要的一切資料。擴大集團將於年報或中期報告或以公告方式向彼等披露有關決定及理由；

## 與控股股東的關係

- (vii) 上文(v)至(vi)所述措施將載入獨立董事委員會職權範圍；
- (viii) 根據不競爭承諾行使認購期權屬上市規則界定的關連交易。本公司須於相關時間遵守上市規則有關申報、公告及／或獨立股東批准規定；
- (ix) 中糧集團於本公司年報作出有關遵守不競爭承諾的年度聲明，確保遵守及執行不競爭承諾的詳情披露符合上市規則附錄14所載企業管治守則的披露原則；
- (x) 按上市規則要求，獨立非執行董事將每年檢討任何持續關連交易，於本公司年報確認有關交易於擴大集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於與獨立第三方交易的條款及公平合理且符合本公司及其股東整體利益的條款進行；及
- (xi) 本公司委任●為合規顧問，就遵守上市規則及有關董事責任及企業管治各項要求在內的適用法律提供專業建議及指引。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### 概覽

在本公司於完成時收購目標集團後，擴大集團與COFCO Group (於本節中包括中糧集團之聯營公司)之間的任何交易將屬於本公司之關連交易或持續關連交易。預期完成後以下交易將屬於本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

完成後本公司的持續關連交易的概述如下：

### 交易及上市規則規定概要

#### 第一類 — 不獲豁免持續關連交易

第14A.35條 — 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

- (a) 出租物業予COFCO Group
- (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務
- (c) COFCO Group提供保險服務
- (d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務
- (e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排
- (f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

#### 第二類 — 豁免持續關連交易

第14A.33條 — 豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定

COFCO Group授出商標許可

#### 第三類 — 現有持續關連交易

第14A.41條 — 遵守相關申報、年度審閱及公告規定

- (a) 有關目標集團所擁有若干項目的委託安排
- (b) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃

## 持續關連交易

### 關連人士

於最後實際可行日期，中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港及得茂間接持有本公司約69.27%已發行股本。完成後，中糧集團間接持本公司約[75]%已發行股本，仍為本公司控股股東。根據上市規則第14A章，中糧集團連同COFCO Group其他成員公司以及彼等各自的聯營公司將仍為本公司關連人士。

中糧集團為於中國註冊成立受國資委監管的國有企業。中糧集團通過其附屬公司從事廣泛業務，包括中國及海外物業開發及管理、中國農產品貿易、農產品栽培及加工、畜牧副產品加工、食品與飲品、乳製品及包裝材料加工、酒店管理以及提供物流及金融服務。有關COFCO Group業務的其他詳情請參閱本通函「董事會函件—中糧置地及得茂的資料」及「與控股股東的關係」兩節。

### 不獲豁免持續關連交易

#### (a) 出租物業予COFCO Group

營業紀錄期間，目標集團就出租商用物業予COFCO Group訂立多份租賃協議。租賃協議主要由(i)北京中糧出租北京中糧廣場的商用物業；及(ii) Bapton出租鵬利中心商用物業而訂立。於2013年9月30日，目標集團與COFCO Group共訂立27份租賃協議，其中12份為出租北京中糧廣場的物業(包括現有租賃，詳情載於本節「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」)，15份為出租鵬利中心物業。所租出的物業一般由COFCO Group相關成員公司使用作總部、辦公樓、營業部或作其他商業用途。

本公司認為，目標集團在日常及一般業務運作中出租商用物業予COFCO Group，以滿足目標集團及COFCO Group的商業需求。預期擴大集團會根據現有租賃安排繼續出租商用物業予COFCO Group，且在現有租賃安排屆滿後，可能續期現有租賃安排，或與COFCO Group其他成員公司訂立新租賃協議。為更好地規範該等安排，本公司與中糧集團於●訂立租賃總協議，規管擴大集團與COFCO Group之間的租賃安排條款。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

COFCO Group於營業紀錄期間就租賃物業付予目標集團的總租金及管理費以及根據租賃總協議應付租金及管理費的年度上限載列如下：

人民幣千元

### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	33,259
2011年12月31日	38,295
2012年12月31日	41,082
2013年6月30日	24,307

### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	80,000
2014年12月31日	105,000
2015年12月31日	116,000

根據租賃總協議，除現有租賃(詳情載於本節「有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」一段外，COFCO Group應付租金及管理費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司考慮相關物業的質量及性質、位置、周邊區域及配套基礎設施，基於獨立第三方租戶租用相同樓宇應付的租金及相關物業鄰近的同類物業的現行市場租金協定。

獨立物業估值師●已確認，除現有租賃外，截至租賃協議各自的生效日期，根據租賃總協議所涉租賃協議應付年租及管理費與現行市場租金相若，公平合理。

釐定年度上限已基於(a)營業紀錄期間與COFCO Group的過往租賃協議的交易金額與前一個年度比較的增長介乎約7%至18%(年度金額按2013年上半年的交易額計算，與2012年比較)；(b)若干現有租賃協議於2013年下半年屆滿後按現行市場租金上調年租；預期若干應付租金及管理費遠低於現行市場租金的租賃協議(包括現有租賃)屆滿後會上調年租；(c)預計各財政年度分別會訂立三份有關向COFCO Group其他成員公司租賃新辦公物業的其他租賃協議；(d)未來數年相關物業的市場租金預計增幅；及(e)經考慮上述因素，2014年及2015年的年度上限各自相較上一年增長約31%及10%。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### (b) 提供項目諮詢、物業管理及酒店管理服務

#### (i) 目標集團向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務

目標集團一直通過北京凱萊物業管理等成員公司為自有物業項目、COFCO Group物業項目及其他外界客戶提供項目諮詢及物業管理服務。有關目標集團物業管理業務的其他詳情請參閱本通函「目標集團的業務－物業管理」一節。

北京凱萊物業管理及目標集團其他成員公司已於日常及一般業務過程中與COFCO Group成員公司訂立項目諮詢及物業管理協議，據此目標集團向COFCO Group所擁有及開發的物業項目提供項目諮詢及物業管理服務。完成後，根據目標集團與COFCO Group之間的現有項目諮詢及物業管理協議以及其他或會於完成後新訂的協議所進行的交易將屬於本公司之持續關連交易。

目標集團於營業紀錄期間向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務所涉主要物業項目包括但不限於以下項目：

目標集團 相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	向COFCO Group 提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	大悅城(天津)有限公司	為天津大悅城提供 項目諮詢及物業 管理服務
北京凱萊物業管理	上海新蘭房地產開發 有限公司	為上海大悅城提供 物業管理服務

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

目標集團 相關成員公司	COFCO Group 相關成員公司	向COFCO Group 提供之物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京弘泰基業房地產有限公司	為北京朝陽大悅城及其住宅單位大悅公寓提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京新奧西郡房地產開發有限公司	為北京西單大悅城提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	煙台大悅城有限公司	為煙台大悅城提供項目諮詢服務
北京凱萊物業管理	中糧地產投資(北京)有限公司	為中糧祥雲國際生活區提供項目諮詢服務及物業管理服務
北京凱萊物業管理	中糧集團及COFCO Group其他成員公司	為中糧福臨門大廈提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	上海中糧(附註1)	為上海中糧大廈提供物業管理服務
北京凱萊物業管理	北京中糧(附註2)	為北京中糧廣場提供物業管理服務

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

附註：

1. 上海中糧為目標集團擁有少數權益的聯繫人，由目標集團成員公司COFCO (BVI) No. 94及中糧集團附屬公司中糧置業分別持有50%及50%權益。因此，根據上市規則第14A.11(4)條，上海中糧為本公司之關連人士之聯繫人。
2. 北京中糧為目標集團非全資附屬公司，由目標集團成員公司鵬源及中糧集團附屬公司中糧置業各持60%及40%權益。因此，根據上市規則第14A.11(5)條，北京中糧為本公司之關連人士。

目標集團提供的項目諮詢及物業管理服務包括：

- (a) 初期開發階段的項目規劃及開發諮詢服務，包括土地開發規劃、政府批文及企業結構諮詢、建設諮詢及代理服務、設施及綠化規劃、安全系統、消防系統、通信及網絡系統的諮詢及顧問服務；及
- (b) 項目開發竣工後的物業管理服務，包括維修、修理及管理公共設施及公共區域、管理停車場、清潔服務、安全服務、收租及管理與租戶的租賃安排。

COFCO Group於營業紀錄期間付予目標集團的總諮詢及管理費以及COFCO Group根據物業管理總協議應付的諮詢及管理費的年度上限如下：

人民幣千元

過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	63,489
2011年12月31日	63,269
2012年12月31日	34,062
2013年6月30日	16,026

年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	40,000
2014年12月31日	44,000
2015年12月31日	47,000

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### (ii) COFCO Group 向目標集團提供酒店及物業管理服務

營業紀錄期間，COFCO Group 若干成員公司亦向目標集團開發的酒店項目及物業項目提供酒店及物業管理服務，包括但不限於：

COFCO Group 相關成員公司	目標集團 相關成員公司	提供予目標集團的 酒店及物業管理服務
凱萊國際酒店 有限公司	南昌凱萊大飯店(中國)	為南昌凱萊大飯店 提供酒店管理服務
凱萊國際酒店 有限公司	蘇州凱萊大酒店(中國)	為蘇州凱萊酒店提供 酒店管理服務
凱萊國際酒店管理 (北京)有限公司	三亞亞龍灣開發	為三亞凱萊仙人掌 度假酒店提供 酒店管理服務
鵬利物業管理(香港) 有限公司	Bapton	為鵬利中心提供物業 諮詢及租賃管理服務

COFCO Group 向目標集團提供的酒店及物業管理服務包括：

- (a) 酒店管理服務，包括經營及管理酒店物業的餐廳、店舖、休閒設施及其他設施、推廣服務、餐飲服務、制定及實施使用酒店房間的政策及標準，以及維護公用區域及公共設施以及其他一般物業管理服務；及
- (b) 物業管理服務，包括維修、修理及管理樓宇、清潔服務、安全服務、消防安全服務、員工招聘與培訓、編製預算、收租及管理與租戶的租賃安排。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

目標集團於營業紀錄期間就酒店及物業管理服務付予COFCO Group的總服務費以及擴大集團根據物業管理總協議應付服務費的年度上限如下：

人民幣千元

### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	7,715
2011年12月31日	8,079
2012年12月31日	7,702
2013年6月30日	3,764

### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	9,000
2014年12月31日	9,000
2015年12月31日	9,000

### 物業管理總協議之主要條款

本公司認為，完成後擴大集團繼續向COFCO Group提供項目諮詢及物業管理服務，而COFCO Group繼續向目標集團提供酒店及物業管理服務互惠互利。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於●訂立物業管理總協議，以規管提供項目諮詢，酒店及物業管理服務的條款。

根據物業管理總協議，項目諮詢、酒店及物業管理服務之服務費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定。目標集團及COFCO Group(視情況而定)將提供的項目諮詢、酒店及物業管理服務的詳細條款及定價條款須列載於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定物業管理服務合約內，而該等合約從屬於物業管理總協議並受其條款及條件所限。

COFCO Group或目標集團(視情況而定)各自的成員公司根據物業管理總協議應付的代價須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如所提供服務的性質及範圍、提供該等服務的成本、其他獨立第三方供應商提供類似服務的市場費用)或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

上文所載擴大集團或COFCO Group(視情況而定)應付諮詢、管理及服務費的年度上限乃基於(a)營業紀錄期間提供項目諮詢、酒店及物業管理服務的過往交易金額；(b)擴大集團與COFCO Group相關成員公司已簽訂或協定的特定合約所需服務的性質；(c)擴大集團與COFCO Group的新項目開發對相關服務需求的預計升幅；及(d)相關服務平均市價在管理及人力成本增加及其他因素影響下的預計升幅釐定。

### (c) COFCO Group 提供保險服務

COFCO Group通過中英人壽保險有限公司及中怡保險經紀有限責任公司等成員公司於中國開展保險業務及提供保險諮詢和經紀服務。目標集團一直自COFCO Group為員工購買醫療、事故及人壽保險等保險產品，並獲COFCO Group提供保險諮詢及經紀服務，包括為目標集團採購及推介保險產品及服務、代表目標集團與保險公司進行日常聯絡及定期審查目標集團的保險範圍。

由於保險服務通常為擴大集團日常業務過程之所需及擴大集團可獲COFCO Group提供全面保險諮詢服務，因此本公司認為完成後繼續從COFCO Group購買保險產品及獲取保險諮詢及經紀服務對擴大集團有益。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於●就COFCO Group向擴大集團提供保險服務訂立保險總協議。

營業紀錄期間COFCO Group向目標集團提供保險服務的總保險費及諮詢費以及根據保險總協議應付保險費及諮詢費的年度上限如下：

人民幣千元

#### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	712
2011年12月31日	855
2012年12月31日	980
2013年6月30日	381

#### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	1,200
2014年12月31日	1,490
2015年12月31日	1,750



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

根據保險總協議，保險服務的保險費及服務費須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素（例如保單的性質及保障範圍、COFCO Group所提供保險諮詢及經紀服務的範圍、其他獨立保險公司所提供類似保險服務的市場價格）或基於規定收費標準或相關方不時協定之收費價格協定。保險服務的詳細條款及定價條款須列載於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於保險總協議並受其條款及條件所限。

上文所載保險費及諮詢費的年度上限基於(a)營業紀錄期間COFCO Group提供保險服務的過往交易金額(與上一年相比，年度增長率介乎約15%至20%)；(b)擴大集團業務擴展所需一般保險的性質、類型、範疇及保額；(c)擴大集團的新項目開發及工程項目(例如成都大悅城)動工後人員數目按年增長率20%增長導致對保險服務需求的預計升幅；(d)該等保險服務平均市價年增長率20%的預計升幅；及(e)上限在上述因素影響下整體增長介乎約17%至24%釐定。

### **(d) 自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務**

營業紀錄期間，目標集團一直從COFCO Group採購若干主食食材，包括農產品、食品、飲品、酒類、糖果、包裝材料及油、大米、糖和茶等日常供應品，主要用於目標集團日常業務營運、目標集團營運的酒店及其他商用物業的餐飲服務及作為目標集團員工福利及公司贈予客戶及業務夥伴的禮品。COFCO Group亦為目標集團的一般企業用途、企業活動及推廣活動提供會議室設施、住宿、車位及餐飲服務。

由於自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務可讓擴大集團獲取批量採購折扣及確保對擴大集團的物業和酒店業務至關重要的主要食材與服務有穩定而可靠的供應，因此本公司認為完成後繼續自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務對擴大集團有益。為更好地監管該等安排，本公司與中糧集團於●就COFCO Group向擴大集團供應主食食材及餐飲服務訂立採購總協議。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

營業紀錄期間目標集團付予COFCO Group的主食食材及餐飲服務採購額以及根據採購總協議目標集團應付採購額的年度上限如下：

人民幣千元

### 過往交易金額(截至以下日期止財政年度/期間)

2010年12月31日	2,451
2011年12月31日	4,275
2012年12月31日	4,035
2013年6月30日	968

### 年度上限(截至以下日期止財政年度)

2013年12月31日	5,900
2014年12月31日	7,000
2015年12月31日	8,300

根據採購總協議，主食食材及餐飲服務的價格須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，且須由擴大集團與COFCO Group相關成員公司經考慮多項因素(例如供應品及服務的數量及質量、主食食材及餐飲服務的市價、其他獨立第三方供應商提供的價格、COFCO Group相關成員公司的採購或製造成本)或基於規定收費標準或相關方不時協定之採購價格協定。提供主食食材及餐飲服務的詳細條款及定價條款須列載於擴大集團與COFCO Group相關成員公司訂立的特定服務合約或確認訂單內，而該等合約或確認訂單從屬於採購總協議並受其條款及條件所限。

上文所述主食食材及餐飲服務之採購額的年度上限基於(a)營業紀錄期間自COFCO Group採購主食食材及獲取餐飲服務的數量及過往交易金額(2011年採購額較2010年大幅增長)；(b)主食食材及餐飲服務的市價以及獨立第三方供應商提供的價格；(c)擴大集團的新酒店(例如北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店)開業與新開發項目(例如預期於2015年竣工的成都大悅城)的市場推廣及促銷活動對主食食材及餐飲服務需求的預計升幅；(d)主食食材及餐飲服務平均市價(尤其是食品、飲料及主食食材)的預計升幅；及(e)年度上限在上述因素影響下整體增長介乎約19%至46%釐定。

## 持續關連交易

### 總協議的一般條款

各項總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的不獲豁免持續關連交易。總協議的一般條款如下：

條款： 總協議須待完成及獨立股東於股東特別大會批准後方可作實，有效期自完成日期起至2015年12月31日止，可按本公司與中糧集團協定的條款續期，惟須遵守相關上市規則。

框架協議： 總協議均為框架協議，擴大集團及COFCO Group按其中所載一般條款及條件進行該等協議所涉特定類型的交易。

擴大集團及COFCO Group的成員公司可不時就擴大集團提供或獲取特定租賃、服務及／或產品訂立具體協議，惟該等具體協議的條款不得抵觸相關總協議的條款。擴大集團實際提供或獲取的服務及／或產品視乎擴大集團與COFCO Group相關成員公司在總協議期限內不時訂立的具體協議而定。

定價基準： 擴大集團或COFCO Group(視情況而定)根據各項總協議應付的採購額、租金及服務費由擴大集團與COFCO Group相關成員公司不時公平協商釐定，須相若及不遜於公平市場租金或獨立第三方向擴大集團或擴大集團向獨立第三方提供的類似產品及服務之市價。

[擴大集團的相關成員公司須於(a)根據租賃總協議、物業管理總協議及保險總協議(視情況而定)與COFCO Group訂立特定租賃協議、物業管理服務合約或保險合約前；及(b)根據採購總協議向COFCO Group採購任何主食供應或餐飲服務的任何年度每季：

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

- (i) 自獨立第三方供應商取得有關供應擴大集團所要求相同或同類產品及／或服務的報價；或
- (ii) 要求COFCO Group提供其向其他客戶供應相同或同類產品及／或服務的銷售紀錄，作為相關產品及／或服務的參考市價。]

倘擴大集團相關成員公司就總協議所涉產品及／或服務發出採購訂單或與COFCO Group訂立交易，COFCO Group就該等產品或服務給予擴大集團的定價不得高於上述報價，且其他相關條件亦應不遜於該等報價或銷售紀錄(視情況而定)。

終止：任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止總協議。

倘COFCO Group重大違反協議的責任，則本公司有權終止總協議。

### (e) 有關若干獲保留大悅城項目的委託安排

本公司與直接持有各獲保留大悅城項目的COFCO Group以下成員公司於●訂立五份委託經營管理合約(「獲保留大悅城項目委託合約」)，根據該合約本公司獲授予該等公司各自業務及相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的管理權。獲保留大悅城項目委託合約訂約方及委託安排的詳情如下：

COFCO Group 相關成員公司	擴大集團 相關成員公司	委託予擴大集團的 相關獲保留大悅城項目
大悅城(天津) 有限公司	本公司	天津大悅城
上海新蘭房地產開發 有限公司	本公司	上海大悅城
北京弘泰基業房地產 有限公司	本公司	北京朝陽大悅城

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

COFCO Group 相關成員公司	擴大集團 相關成員公司	委託予擴大集團的 相關獲保留大悅城項目
北京新奧西郡房地產開發 有限公司	本公司	北京西單大悅城
煙台大悅城有限公司	本公司	煙台大悅城

有關各獲保留大悅城項目、本公司獲授予收購獲保留大悅城項目的認購期權、授出認購期權的背景及原因與獲保留大悅城項目委託合約所涉委託安排的其他詳情請參閱本通函「與控股股東的關係—中糧集團及其他附屬公司保留的物業項目—認購期權所涉物業—獲保留大悅城項目」、「與控股股東的關係—降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—收購獲保留大悅城項目的認購期權」及「與控股股東的關係—降低擴大集團、中糧集團及中糧地產日後潛在競爭的措施—獲保留大悅城項目委託安排」三節。

獲保留大悅城項目委託合約將於完成後立即生效，直至2015年12月31日初步條約期滿止，惟須待獨立股東於股東特別大會批准及完成方可作實。倘擴大集團於獲保留大悅城項目委託合約期限內行使認購期權收購任何獲保留大悅城項目，則相關合約將於完成收購相關獲保留大悅城項目時終止。倘任何獲保留大悅城項目於獲保留大悅城項目委託合約初步條約期滿當日(2015年12月31日)仍為COFCO Group所擁有，則本公司可按相同條款將相關合約再續期三年，惟須遵守相關上市規則。除非本公司重大違反獲保留大悅城項目委託合約，否則COFCO Group相關成員公司不得於獲保留大悅城項目委託合約期限內終止合約。

## 持續關連交易

根據獲保留大悅城項目委託合約，COFCO Group相關成員公司委託擴大集團經營及管理業務及相關資產(包括其所持相關獲保留大悅城項目)，而擴大集團擁有各相關公司及其相關資產(包括相關獲保留大悅城項目)的日常管理權及處理經營事宜的全權酌情權。擴大集團的權利包括但不限於：

- (a) 制定業務開發及營運政策，實施年度業務計劃；
- (b) 項目施工管理；
- (c) 成本管理；
- (d) 財務管理；及
- (e) 銷售及營運管理。

COFCO Group相關成員公司有權保留相關獲保留大悅城項目各自業務及營運所得全部收益及溢利，並承擔由此產生的全部虧損及風險。關於煙台大悅城，倘擴大集團根據有關獲保留大悅城項目委託合約擬採取的行動與項目公司合營合同條款及其他相關協議不符或衝突，則須持有煙台大悅城的項目公司之間接少數股東同意。

COFCO Group各相關成員公司每年須就擴大集團根據相關獲保留大悅城項目委託合約提供之服務支付委託費人民幣500,000元，委託費金額由本公司與COFCO Group的相關成員公司，考慮擴大集團所提供委託管理服務的性質及範疇、擴大集團的服務成本、擴大集團根據獲保留大悅城項目委託合約享有的權利與承擔的責任，參考目標集團每年根據目標集團委託合約(即目標集團與COFCO Group之間進行的與獲保留大悅城項目委託合約性質相若的現有交易。有關詳情請參閱本節下文「有關目標集團所擁有若干項目的委託安排」一段)應付予COFCO Group的委託費人民幣500,000元公平協定。截至2015年12月31日止三個財政年度各年，獲保留大悅城項目委託合約的年度上限為人民幣2.5百萬元，即擴大集團根據五份獲保留大悅城項目委託合約應付的年度委託費總額。



## 持續關連交易

### (f) 上海鵬利向台灣飯店公司墊款

台灣飯店公司為目標集團的非全資附屬公司，由COFCO (BVI) No. 97 (目標集團的全資附屬公司)及中糧集團分別擁有51%及49%。收購前，中糧集團作為台灣飯店公司當時的間接最終控股公司曾向台灣飯店公司提供股東貸款，作為營運和業務擴展資金。為降低完成後目標集團對COFCO Group的財務依賴程度，目標集團欠付COFCO Group的所有款項將於完成前全部償還。請參閱本通函「與控股股東的關係—獨立於COFCO Group—財務獨立」一節。

根據償還目標集團欠付COFCO Group之款項的安排，目標集團附屬公司上海鵬利向台灣飯店公司作出集團內公司間墊款，取代中糧集團提供的現有股東貸款。為此，上海鵬利、台灣飯店公司及中國建設銀行北京分行於[2013年11月1日]訂立委託貸款協議(「委託貸款協議」)，上海鵬利委託中國建設銀行北京分行借出人民幣663.3百萬元(「委託貸款」)予台灣飯店公司。中國建設銀行北京分行已收到上海鵬利的等額現金存款與公司擔保作為委託貸款的抵押。委託貸款自[2013年11月1日]起為期一年，固定年利率為6.68%，乃參考相關中國人民幣銀行一年期貸款基準利率及當時中國的商業銀行普遍提供的市場貸款利率釐定。

由於台灣飯店公司為目標集團的非全資附屬公司，中糧集團持有其49%股權，故台灣飯店公司為中糧集團聯營公司，於完成後亦將成為上市規則第14A.11(5)所指本公司關連人士。因此，完成後委託貸款將成為上市規則第14A.13(2)(a)(i)條所指本公司對關連人士的財務資助。

委託貸款僅為目標集團成員公司之間的短期集團內公司間財務安排，使台灣飯店公司償還欠付中糧集團的股東貸款後能繼續經營業務。長期而言，台灣飯店公司將以股東注資、經營所得現金及其他內部資源為資金來源。預期台灣飯店公司將以委託貸款到期當時的可用資金償還委託貸款。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### 有關不獲豁免持續關連交易的上市規則規定

由於一個或多個適用百分比率基於(i)各項總協議年度上限及獲保留大悅城項目委託合約；及(ii)委託貸款金額計算，超過5%，因此根據上市規則第14A.35條，各項總協議、獲保留大悅城項目委託合約及委託貸款協議所涉交易屬於本公司完成後之持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 豁免持續關連交易

#### COFCO Group 授出商標許可

中糧集團及COFCO Group成員公司是若干附有「中糧」及「大悅城」品牌商標之註冊擁有人。目標集團開發或經營的綜合體項目(即成都大悅城及北京中糧廣場)以及目標集團所擁有的若干其他物業開發項目現時和將繼續以「大悅城」及「中糧」品牌開發及推廣。

中糧集團與本公司於●訂立商標許可協議，中糧集團向擴大集團授出許可，由完成日期起至2015年12月31日止，可免費使用若干附有「中糧」及「大悅城」品牌的商標。任何一方可於計劃終止日期前不少於30天向另一方發出書面通知終止商標許可協議。有關COFCO Group根據商標許可協議向擴大集團授出商標許可的其他詳情，請參閱本通函附錄八「法定及一般資料—目標集團其他資料—擴大集團之知識產權—COFCO Group的許可商標」一節。

商標許可協議所涉交易將屬於符合最低豁免水平的持續關連交易，豁免遵守上市規則第14A.33條的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### 目標集團與COFCO GROUP之現有持續關連交易

#### (a) 有關目標集團所擁有若干項目的委託安排

目標集團與中糧地產於2012年9月26日訂立三份委託經營管理合約（「目標集團委託合約」），將目標集團若干項目公司或持有相關項目公司權益之公司的業務及營運委託予中糧地產管理。目標集團委託合約的訂約方及委託予中糧地產的相關物業及項目如下：

目標集團 成員公司	COFCO Group 成員公司	委託予COFCO Group的 相關物業及項目
卓遠地產	中糧地產	成都大悅城
上海鵬利	中糧地產	海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓
中糧成都	中糧地產	成都祥雲國際(附註)

附註：中糧成都持有成都悅城30%股權，而成都悅城持有成都祥雲國際。

有關以上各項委託予中糧地產的項目詳情，請參閱本通函「目標集團的業務—目標集團的物業項目—物業項目詳情」一節。

各目標集團委託合約由2012年9月26日起至2015年9月屆滿，為期三年。根據目標集團委託合約，中糧地產應為卓遠地產、上海鵬利及中糧成都以及彼等各自的相關項目提供管理服務或實施營運政策。中糧地產向每家公司收取每年人民幣500,000元的費用，而該等項目的溢利或虧損歸目標集團所有。目標集團並不計劃於2015年9月屆滿後續期或延期目標集團委託合約。

目標集團各相關成員公司每年須就中糧地產提供之服務支付委託費人民幣500,000元，目標集團委託合約每年委託費總額為人民幣1,500,000元。

目標集團成員公司於2012年9月訂立目標集團委託合約，合約已生效且完成後會繼續有效，直至年期屆滿為止。目標集團委託合約所涉正在進行的交易於完成後因目標集團成為擴大集團一部分而屬於本公司之持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.41條，本公司須就目標集團委託合約所涉交易遵守上市規

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

則第14A章的相關年度審閱、申報及披露規定。本公司將於修訂或續期該等合約時全面遵守上市規則第14A章的所有相關申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。

### (b) 有關出租物業予COFCO Group的現有租賃

截至最後實際可行日期，目標集團成員公司北京中糧就出租北京中糧廣場商業物業及購物中心單位予COFCO Group若干成員公司訂有五份租賃協議(「現有租賃」)，相關應付租金及管理費大幅低於現行市場租金。現有租賃詳情如下：

COFCO Group 成員公司(租戶)	已租賃物業地址	租賃協議有效期	總年租及管理費	每年的市場租金及管理費總額 (附註)
(1) 中糧可口可樂飲料(中國)投資有限公司	北京中糧廣場A座1101-06室	2011年8月1日至2014年10月30日	人民幣1,353,600元	人民幣2,401,200元
(2) 中糧可口可樂供應鏈(天津)有限公司	北京中糧廣場A座1107-26室	2011年8月1日至2014年10月30日	人民幣5,398,428元	人民幣9,576,466元
(3) 北京君頂名莊酒業銷售有限公司	北京中糧廣場B座1317-19室	2012年7月1日至2014年6月30日	人民幣914,400元	人民幣1,030,224元
(4) 北京君頂華悅酒店管理有限公司	北京中糧廣場C座第5層	2010年10月1日至2018年9月30日	人民幣8,895,776元	人民幣15,177,168元
(5) 中國茶葉股份有限公司	北京中糧廣場F116室	2013年3月1日至2015年4月30日	人民幣238,680元	人民幣766,656元

附註：市場租金及管理費根據獨立物業估值師●的估計計算。

現有租賃已自彼等各自的執行日期起生效，且完成後會繼續有效。由於現有租賃對目標集團及COFCO Group均具有約束力責任，且考慮到(i)上述第(1)至(4)項現有租賃所涉租戶均為中國食品有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：00506)的附屬公司，因此倘於年期屆滿前終止現有租賃或重訂現有租賃所涉應付租金，則中國食品有限公司須遵守相關上市規則規定；及(ii)第(5)項有關北京中糧廣場內購物中心的現有租賃，租戶目前佔用作展示室及茶餐廳的位置並

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

非優良，約定租金一般低於購物中心黃金地段單位的租金，因此董事認為目標集團於年期屆滿前重新協定現有租賃所涉應付約定租金或終止現有租賃不切實際。

由於擴大集團根據現有租賃按估計市場年度租金及管理費應收取的總收益或溢利與按照現行市場租金及管理費計算者相差不大，對擴大集團而言並不重大，故董事認為繼續現有租賃不會對擴大集團的業務或財務狀況有重大不利影響。

由於目標集團將屬擴大集團一部分，因此現有租賃所涉進行中交易於完成時將屬於本公司之持續關連交易。因此，根據上市規則第14A.41條，本公司須就現有租賃所涉交易遵守上市規則第14A章的相關年度審閱、申報及披露規定。倘若該等合約於年期內有任何修訂，則本公司須全面遵守上市規則第14A章的所有相關申報、披露及(倘適用)獨立股東批准規定。

任何一份現有租賃屆滿時，與COFCO Group相關成員公司就出租現有租賃的相關物業訂立之新租賃協議受租賃總協議規管，並須符合本節「總協議的一般條款」一段所載一般定價條款的規定，而新租賃協議所涉年租及管理費須與獨立第三方租戶租用相同樓宇的租金及北京中糧廣場當時的現行市場租金相若。

### **[董事確認[註：獨立董事委員會的建議將會於考慮獨立財務顧問的建議後更新]**

董事認為，(i)總協議、獲保留大悅城項目委託合約、目標集團委託合約及商標許可協議[均/均非]於目標集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)除現有租賃外，上述所有協議、委託貸款協議及所涉交易[均/均非]按一般商業條款公平協定，[屬/並不]公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(iii)不獲豁免持續關連交易各自的年度上限[均/均不]公平合理，[符合/不符合]本公司及股東的整體利益。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 持續關連交易

### [獨立財務顧問意見

獨立財務顧問認為，(i)總協議及獲保留大悅城項目委託合約[均]於目標集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)除現有租賃外，所有關連交易協議及所涉交易[均]按一般商業條款訂立，[屬]公平合理，符合本公司及股東的整體利益；及(iii)不獲豁免持續關連交易各自的建議年度上限[均]公平合理，符合本公司及股東的整體利益。]



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

### 董事

董事會於完成時將由九名董事組成，包括兩名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。截至最後實際可行日期，馬建平先生兼任董事長與執行董事。完成時，馬建平先生會辭任董事長擔任非執行董事，而周政先生將獲委任為新一屆董事長。

除本通函所披露者外，本集團概無任何董事於過往三年在任何其他上市公司擔任任何董事職務。

有關完成時本公司董事及彼等職務與職責的若干資料載於下表：

姓名	年齡	職位	角色及職務	獲委任為董事之日期
周政先生	[50]	董事長 兼執行董事	負責擴大集團的全面管理及日常營運，為提名委員會主席	2012年8月28日
韓石先生	[45]	執行董事	監督擴大集團財務管理與日常營運	2012年8月28日
馬建平先生	[49]	非執行董事 (附註1)	監督擴大集團的表現及策略，為薪酬委員會成員	2012年8月28日 (附註1)
史焯焯先生	[61]	非執行董事	監察擴大集團的表現	2012年8月28日
馬王軍先生	[48]	非執行董事	監察擴大集團的表現，為審核委員會成員	2012年8月28日
姜華女士	[59]	非執行董事	監察擴大集團的表現	2013年3月27日
劉漢銓先生， 金紫荆星章、太平紳士	[66]	獨立非執行董事	審核委員會及薪酬委員會主席、提名委員會成員	1995年8月2日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	角色及職務	獲委任為董事之日期
林建明先生	[58]	獨立非執行董事	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員	2004年9月21日
胡國祥先生， 榮譽勳章	[81]	獨立非執行董事	審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員	2006年8月28日

附註：

- (1) 馬建平先生於2012年8月28日獲委任為執行董事兼董事長，完成時辭任董事長擔任非執行董事。

### 執行董事

周政先生，[50]歲，自2012年8月28日起獲委任為執行董事及薪酬委員會成員，自完成起將獲委任為董事會與提名委員會主席，不再擔任薪酬委員會成員。周先生自2012年8月28日起獲委任為本公司各附屬公司的董事。

周先生為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事長及中糧集團副總裁，2008年6月至2011年1月曾任中糧地產總經理，加入中糧地產前，曾先後在中糧集團包裝業務部擔任多個管理職務並出任董事。周先生為聯交所主板上市公司中糧包裝控股有限公司(股份代號：00906)非執行董事。

周先生為中糧集團高級工程師，擁有20多年的企業管理經驗，現為中國房地產業協會理事。因對中國包裝業發展有突出貢獻，周先生於2007年2月獲享中國國務院政府特殊津貼。

周先生於1983年7月獲得中國南昌航空工業學院(現稱南昌航空大學)航空機械加工學士學位，再於1992年3月獲得中國北京航空航天大學航空宇航製造工程碩士學位。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

韓石先生，[45]歲，自2012年8月28日起獲委任為執行董事，自完成日期起擔任本公司總經理，亦自2012年8月28日起獲委任本公司各附屬公司的董事。

韓先生於1990年8月加入中糧集團，累積逾20年的項目管理、項目投資及日常管理經驗。韓先生自2007年起一直負責監管COFCO Group商業地產業務以及建立和發展「大悅城」品牌，擁有豐富的綜合體開發、營運及管理經驗。韓先生於2011年1月至2013年9月為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事，負責中糧地產及其附屬公司的日常管理，亦為中糧集團的高級經濟師。

韓先生於1990年6月獲得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位，再於2012年10月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

### 非執行董事

馬建平先生，[49]歲，自2012年8月28日起獲委任為執行董事、董事長及提名委員會主席，但自完成日期起將辭任董事長及提名委員會主席，重新獲委任為非執行董事及薪酬委員會成員。

馬先生於1986年8月加入中糧集團，自2010年5月起一直擔任中糧集團副總裁，自2006年1月起一直擔任中糧集團戰略部總監。馬先生亦為深圳證券交易所上市公司中糧地產(股份代號：000031)董事，及聯交所主板上市公司中國食品有限公司(股份代號：00506)及中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)非執行董事，亦為中糧肉食投資有限公司董事長。馬先生擁有豐富企業融資、投資、戰略規劃及管理經驗，曾於日本工作逾五年。

馬先生於2005年12月畢業於中國對外經濟貿易大學，獲高級工商管理碩士學位。

史焯煒先生，[61]歲，自2012年8月28日起獲委任為非執行董事。

史先生於1993年7月加入中糧集團，2011年7月至2013年2月任中糧置地主席，累積豐富的項目管理、項目投資、人力資源發展及日常管理經驗。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

史先生於2001年7月修畢中國對外經濟貿易大學的企業管理學位課程。

馬王軍先生，[48]歲，自2012年8月28日起獲委任為非執行董事及審核委員會成員。

馬先生於1988年8月加入中糧集團，現任中糧集團總會計師。馬先生為中國合資格高級會計師，有豐富企業融資及資產管理經驗。馬先生為聯交所主板上市公司中國糧油控股有限公司(股份代號：00606)非執行董事及於2010年3月至2012年4月期間為聯交所主板上市公司中國蒙牛乳業有限公司(股份代號：02319)非執行董事。

馬先生於1986年7月獲得中國北京工商大學經濟學學士學位，於2007年9月獲中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

姜華女士，[59]歲，自2013年3月27日起獲委任為非執行董事。

姜女士於2004年9月加入中糧集團，2004年9月至2012年12月出任中糧集團董事，為中糧集團黨委成員。姜女士曾於1998年8月至2002年3月任中國旅遊商貿服務總公司副總經理，於2002年3月至2004年8月任中國土產畜產進出口總公司副總裁。姜女士曾於中國多個政府部門任職，包括於1987年6月至1990年4月任哈爾濱市房地產管理局局長、於1995年3月至1996年8月任哈爾濱市政府市長助理及於1996年8月至1998年8月任國家旅遊局國際聯絡司司長等，有豐富企業管理、行政管理和政府關係的經驗。

姜女士於1995年3月畢業於中國哈爾濱工業大學，獲得工學碩士學位。

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章、太平紳士，[66]歲，自1995年8月2日起獲委任獨立非執行董事，現為審核委員會及薪酬委員會主席與提名委員會成員。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

下表載列劉先生於聯交所主板上市公司所擔任的董事職務：

上市公司名稱	股份代號	職位
方興地產(中國)有限公司	00817	獨立非執行董事
旭日企業有限公司	00393	獨立非執行董事
越秀交通基建有限公司	01052	獨立非執行董事
越秀地產股份有限公司	00123	獨立非執行董事
永亨銀行有限公司	00302	獨立非執行董事
光匯石油(控股)有限公司	00933	獨立非執行董事
中國人民保險集團股份有限公司	01339	獨立非執行董事
勤+緣媒體服務有限公司	02366	於2003年12月至2012年8月8日期間擔任獨立非執行董事

劉先生亦為以下各公司之董事，包括中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、Chu & Lau Nominees Limited、Sun Hon Investment and Finance Limited、Wydoft Limited及Wytex Limited，1988年至1994年期間曾任中西區區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員(於1997年至1998年為臨時立法會成員)。

劉先生於1969年7月畢業於倫敦大學，獲法學學士學位。劉先生為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人，現為劉漢銓律師行高級合夥人及中國人民政治協商會議全國委員會常務委員。作為劉漢銓律師行高級合夥的創辦人及高級合夥人，劉先生未過多參與律師行的日常業務及交易，因此，雖然其擔任其他上市公司董事，但彼確認可投入充分時間履行本公司獨立非執行董事職務。

林建明先生，[58]歲，自2004年9月21日獲委任獨立非執行董事。林建明先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

林先生現為聯交所主板上市公司香港電訊信託與香港電訊有限公司(股份代號：06823)(為電訊盈科集團成員公司)商業市場企業解決方案部門的高級副總裁。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

林先生於1978年9月畢業於多倫多大學，取得商學學士學位。

胡國祥先生(榮譽勳章)，[81]歲，自2006年8月28日起獲委任為獨立非執行董事，現為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

2004年4月至2013年3月，胡先生一直擔任基督教聯合醫院管治委員會委員，擁有逾30年的管理和行政經驗。

### 高級管理人員

以下為本公司的高級管理人員：

姓名	年齡	職位	角色及職務	履職生效日期
韓石先生	[45]	總經理	監督擴大集團財務管理及日常營運	[完成日期]
姚長林先生	[45]	副總經理	監管擴大集團酒店業務	[完成日期]
徐國榮先生	[47]	副總經理	監管擴大集團在海南的業務	[完成日期]
余福平先生	[53]	副總經理	監管香港公司日常營運	[完成日期]
許漢平女士	[47]	財務總監	監管擴大集團會計及財務事宜	[完成日期]

韓石先生，45歲，於2013年●獲委任為本公司總經理，自完成日期起生效。韓先生亦擔任本公司執行董事。詳情請參閱本節「執行董事」一段。

姚長林先生，[45]歲，於2013年●獲委任為本公司副總經理，自完成日期起生效。

姚先生於2002年2月加入中糧集團。此前，姚先生於1993年3月至1995年12月在中國飼料集團會計部工作，於1995年12月至2002年2月在中國糧貿公司財務部工作。姚先生有逾20年財務、物業開發、酒店開發與管理經驗。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

姚先生於1989年7月取得中國安徽財經大學經濟學學士學位，於2012年10月修畢中國長江商學院高級工商管理碩士學位。

徐國榮先生，[47]歲，於2013年●獲委任為本公司副總經理，自完成日期起生效。

徐先生於1988年加入中糧集團，累積逾20年企業管理經驗。徐先生於1988年6月取得中國對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

余福平先生，[53]歲，於2013年●獲委任為本公司副總經理，自完成日期起生效。

余先生於1980年7月加入中糧集團，有逾30年財務管理、進出口貿易、物業開發及管理經驗。2007年7月至2009年7月期間，余先生亦為安徽省蚌埠市市委委員兼副市長。

余先生於1999年6月取得中國中南財經政法大學經濟學碩士學位。

許漢平女士，[47]歲，於2013年●獲委任為本公司財務總監，自完成日期起生效。

許女士於1988年8月加入中糧集團，有逾20年的財務管理及會計經驗。許女士2007年2月至2010年12月擔任中糧集團財務資本管理部副總經理，2010年12月至2012年1月擔任中糧集團地產酒店業務部財務部總經理。

許女士於1988年7月取得中國廈門大學會計學學士學位，於2002年2月取得澳大利亞莫道克大學工商管理碩士學位。許女士於2006年3月取得中國註冊會計師資格。

### 公司秘書

謝健煒先生，現年[35]歲，自2012年8月28日獲委任為本公司的公司秘書。謝健煒先生負責就董事履行職責提供建議及協助董事會與董事委員會有效運作，並向董事會提供公司秘書建議及服務以確保遵循董事會程序、所有相關法律、法規及規例。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

謝先生為香港高等法院律師。謝先生於2000年11月取得香港大學法學學士學位，後於2001年6月取得香港大學法學研究生證書，2002年11月獲得倫敦大學法學碩士學位。

### 非競爭

各董事已確認除本節及本通函「與控股股東的關係」一節披露者外，彼及其各自的聯繫人並無從事任何與擴大集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於當中擁有權益。

### 審核委員會

本公司已按上市規則附錄14所載之企業管治守則（「企業管治守則」）成立審核委員會。審核委員會主要職責為就委任、重任及罷免外聘核數師向董事會提供推薦建議、監察本公司中期及年度財務報表的完整性、審閱報表所載有關財務申報的重大判斷及本公司財務控制、內部監控及風險管理體制。

審核委員會現由三名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，即劉漢銓先生（金紫荊星章、太平紳士）、馬王軍先生、林建明先生及胡國祥先生（榮譽勳章），現任主席為獨立非執行董事劉漢銓先生（金紫荊星章、太平紳士）。

### 提名委員會

本公司已遵守企業管治守則成立提名委員會。提名委員會主要職責為至少每年一次檢討董事會架構、規模及組成，並就董事的委任或重任及連任向董事會提供建議以及評估獨立非執行董事的獨立性。

提名委員會現由一名執行董事及三名獨立非執行董事組成，即馬建平先生、劉漢銓先生（金紫荊星章、太平紳士）、林建明先生及胡國祥先生（榮譽勳章），現任主席為執行董事兼董事長馬建平先生。完成後，馬建平先生將辭任提名委員會主席，而周政先生將獲委任為提名委員會主席。

### 薪酬委員會

本公司已遵守企業管治守則成立薪酬委員會。薪酬委員會主要職責為就本

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

公司董事及高級管理人員薪酬政策及架構及個別執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，向董事會提供建議。

薪酬委員會現由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)、周政先生、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)，現任主席為獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章、太平紳士)。完成後，周政先生將辭任薪酬委員會成員，而馬建平先生將成為薪酬委員會成員。

### 董事及高級管理層的薪酬

董事會根據薪酬委員會的建議，參考彼等的工作複雜程度、工作量及於本公司的職責與本公司不時制定的薪酬政策釐定各董事的薪酬。截至最後實際可行日期，各執行董事及非執行董事無權享有擔任本公司董事的薪酬，而各獨立非執行董事擔任本公司董事可獲月薪10,000港元。

預期完成後，董事會將根據上述薪酬政策審閱及釐定擴大集團的董事及高級管理人員薪酬。

截至2011年及2012年3月31日止兩個財政年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月與截至2013年6月30日止六個月，本集團向董事支付的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款)合共分別為零、零、120,000港元及180,000港元。

截至2011年及2012年3月31日止兩個財政年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月與截至2013年6月30日止六個月，本集團付予本集團五位最高薪人士的薪酬(包括袍金、薪金、花紅、津貼及實物利益以及退休金計劃供款)合共分別為2,535,204港元、1,689,272港元、487,567港元及180,000港元。

除以上披露者外，截至2011年及2012年3月31日止兩個財政年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月與截至2013年6月30日止六個月，本集團並無其他已付或應付董事款項，或任何已授董事的實物利益。

根據現有薪酬計劃，本公司估計截至2013年12月31日止年度應付董事酬金或彼等應收實物利益合共360,000港元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

### 董事培訓

董事已根據企業管治守則，參與持續專業發展，發展並增加彼等知識及技能，確保彼等在知情及相關情況下對董事會作出貢獻，並確保彼等清楚知悉適用法律及法規以及本公司整體發展營運的最新變動。

### 合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任●為其合規顧問，根據上市規則第3A.23條於下列情況提供意見：

- (a) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (b) 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易，包括股份發行及股份購回；
- (c) 擴大集團的業務活動、發展或業績偏離本通函內任何預計、估計或其他資料；及
- (d) 倘聯交所根據上市規則第13.10條向本公司查詢其上市證券價格或交投量不尋常變動或任何其他事宜。

委任期將於完成後開始，直至本公司根據上市規則第13.46條規定就完成後開始的首個完整財政年度寄發財務業績之日或直至合規顧問辭任或終止協議為止(以較早者為準)。倘合規顧問較早辭任或終止協議，本公司將在辭任或終止協議後三個月內委任替任合規顧問。

### 本集團僱員

#### 概覽

於最後實際可行日期，本集團並無任何全職僱員。截至2011年及2012年3月31日止兩個財政年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月與截至2013年6月30日止六個月，本集團的僱員成本(包括董事薪酬)分別約為3,938,839港元、1,689,272港元、665,580港元及180,000港元。

本集團根據香港強制性公積金計劃條例設立界定供款退休計劃，並為所有合資格僱員供款並計作開支。本集團僱主之供款於向該界定供款退休計劃供款時悉數歸屬僱員。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 擴大集團之董事及高級管理層

### 員工福利

本公司已根據適用香港法律及法規為香港僱員參與強制性公積金計劃。

## 豁免嚴格遵守上市規則

### 管理層留駐

上市規則第8.12條規定發行人須有足夠的管理層人員在香港，一般情況下，發行人必須至少有兩名執行董事通常居於香港。由於擴大集團的大部分業務將在中國進行，故於完成時或可見將來不會有足夠管理層人員在香港。全部執行董事目前及於完成後繼續居於中國。本公司已向聯交所[申請]而聯交所[已批准]本公司豁免遵守上市規則第8.12條的規定。

雖然本公司於完成後並無至少兩名執行董事通常居於香港，但為符合上市規則第8.12條，本公司將透過以下安排維持與聯交所的日常溝通：

- (i) 本公司將至少有三名常居於香港的獨立非執行董事。
- (ii) 儘管執行董事兼已獲委任為本公司授權代表之一的周政先生並非香港常駐居民，但彼擁有可前往香港的有效旅遊證件，可於接獲短時間通知後在香港與聯交所會面。本公司另一名授權代表謝健煒先生乃本公司的公司秘書，為香港常駐居民。
- (iii) 本公司授權代表將為本公司與聯交所之間的主要溝通渠道。彼等將向聯交所提供彼等的日常聯絡資料，以便聯交所可在有需要時隨時與彼等聯絡，以處理聯交所不時的查詢。
- (iv) 本公司授權代表擁有全體董事的電話及傳真號碼和電郵地址，可於聯交所擬就任何事宜聯絡彼等時隨即聯絡全體董事，而倘董事計劃外遊及休假，彼將須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或其他聯絡方法。
- (v) 聯交所可隨時聯絡全體董事(包括獨立非執行董事)，非通常居於香港的董事均擁有前往香港的有效旅遊證件，可於接獲短時間通知後與聯交所會面。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 豁免嚴格遵守上市規則

- (vi) 擴大集團將根據上市規則第3A.19條，於完成當日起至擴大集團根據上市規則第13.46條所發出完成當日後起計首個完整財政年度的財務業績當日止期間，一直聘用獲聯交所接納的合規顧問。

### 於最近一個完整財政年度更改財政年度期間

上市規則第8.21(1)(a)條列明，除上市申請人附屬公司若干例外情況外，倘新申請人於上市文件建議刊發日期前最近一個完整會計年度(即12個月)曾更改會計年度的起計日或結算日，聯交所一般不會考慮其上市申請。

本公司於2012年7月成為中糧集團間接非全資附屬公司後，於2012年11月9日公佈將財政年度結算日由3月31日更改為12月31日。本公司已就其將2012年財政年度結算日由3月31日更改為12月31日向聯交所[申請]且聯交所[已批准]豁免嚴格遵守上市規則第8.21條，理由如下：

- (i) 本公司更改財政年度結算日的主要原因是為與中糧集團的財政年度結算日相同，減輕財政年度結算日不同而引致的額外工作，提高本公司財務報告工作效率；及
- (ii) 即使目標集團及擴大集團以3月31日作為財政年度結算日，仍能符合上市規則第8.05(1)(a)條的規定，因此更改財政年度結算日的目的並非規避上市規則的溢利規定。

### 上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊審批日期足四個營業日之前直至獲准上市為止，發行人的任何關連人士概不得買賣尋求上市的證券。

於最後實際可行日期，就本公司所知，根據上市規則的定義，中糧集團、中糧香港及得茂(統稱「主要股東」)為本公司僅有的主要股東。鑑於股份已於聯交所公開買賣，本公司無法控制任何人士(主要股東及董事除外，不論是否股份的現有持有人)買賣股份以致成為本公司關連人士(定義見上市規則)。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 豁免嚴格遵守上市規則

本公司[已向聯交所申請]且聯交所[已批准]本公司就任何股份持有人(主要股東及董事以及任何彼等各自的聯繫人除外)自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至上市獲批准期間的任何股份買賣豁免嚴格遵守上市規則第9.09(b)條規定，惟條件是：

- (a) 本公司須根據上市規則即時向公眾發佈任何內幕消息；
- (b) 本公司須確保主要股東及董事以及任何彼等各自的聯繫人自預期聆訊審批日期前足四個營業日至上市獲批准期間不會買賣股份(配發代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份(視情況而定)除外)；
- (c) 倘獲悉任何關連人士自預期聆訊審批日期前足四個營業日至上市獲批准期間買賣或懷疑買賣股份，本公司將即時知會聯交所；及
- (d) 對於自預期聆訊審批日期前足四個營業日起至上市獲批准期間因買賣本公司證券而成為本公司主要股東的任何人士(主要股東除外)（「**潛在新主要股東**」），本公司確認：
  - (i) 有關潛在新主要股東目前並非本公司或其任何附屬公司的董事或高級管理人員，且截至最後實際可行日期，就本公司所知，有關潛在新主要股東於上市後不會成為擴大集團的董事或高級管理人員；及
  - (ii) 本公司及其管理層無權控制有關潛在新主要股東或其聯繫人士的投資決定。

### 進一步發行證券

上市規則第10.08條規定，上市發行人證券開始在聯交所買賣日期起計6個月內，不得再發行上市發行人的股份或任何可轉換為上市發行人股本證券的證券，也不得訂立任何協議而涉及此等股份及證券。

上市規則第10.08條的限制適用於本公司，僅因收購根據上市規則屬於反收購而根據上市規則第14.54條視作新上市申請。除配售外，上市不涉及向公眾發售股份，因此上市後短期內，不會有新公眾投資者涉及攤薄風險的問題。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 豁免嚴格遵守上市規則

本公司認為，基於上市規則第10.08條所載限制而限制其透過發行股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券集資屬過份苛刻，可能會影響其業務發展，因而對股東不利。

本公司[已向聯交所申請]且聯交所[已批准]本公司豁免嚴格遵守上市規則第10.08條有關上市後六個月內不得再發行股份或其他證券的規定，以及就本公司上市後首六個月內發行股份或其他證券導致中糧集團、中糧香港及得茂視為出售股份或可轉換優先股豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條的規定，惟條件是：

- (i) 本公司於完成日期起計首六個月內之任何股份或其他證券發行，目的必須為(a)籌集現金用作特別收購有助擴大集團業務增長之資產或業務；或(b)結算該收購全部或部分代價；及
- (ii) 中糧集團、中糧香港及得茂於上市後首十二個月將一直為本公司控股股東。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

以下討論及分析須與附錄三目標集團會計師報告(包括附註)一併閱讀。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2013年6月30日止六個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團旗下實體(猶如組成單一的呈報單位)有關期間或自各自註冊成立/成立日期以來(以較短者為準)的合併業績與現金流量。已編製2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的合併財務狀況表，以呈列各有關日期目標集團旗下各實體(猶如組成單一的呈報單位)的資產與負債。該財務資料未必反映假設呈報期間目標集團為獨立公司而應有的財務狀況、經營業績及現金流量，亦未必是擴大集團未來業績的指標。有關完成交易後擴大集團的說明性財務資料，請參閱附錄五一擴大集團未經審核備考財務資料。附錄三目標集團會計師報告所載財務資料乃根據香港會計準則及香港財務報告準則編製，亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則與香港公司條例的披露規定。

本討論載有反映目標集團管理層現有觀點的前瞻性陳述，涉及風險及不確定因素。目標集團的實際業績可能因多項因素而嚴重偏離該等前瞻性陳述預測的情況，該等因素包括但不限於「風險因素」一節所述者及本通函其他章節所述因素。

### 概覽

目標集團主要從事開發、經營、銷售、出租及管理綜合體和其他商用物業，例如購物中心、酒店、辦公樓、酒店式公寓及度假旅遊物業。於2013年9月30日，目標集團在中國六個主要城市及香港有12項物業項目組合(包括目標集團持有少數權益的項目)，應佔總建築面積972,690平方米，其中518,108平方米已竣工，454,582平方米在建或持作未來發展，目標集團應佔相應市值合計(根據獨立物業估值師對物業項目於2013年9月30日各自的狀況估值)約人民幣187億元。

於2013年9月30日，目標集團物業項目包括(i)兩項綜合體(成都大悅城和北京中糧廣場)、(ii)兩項商用物業項目(香港鵬利中心、海景壹號及上海鵬利輝盛閣公寓)、(iii)四項酒店項目(北京華爾道夫酒店(在建)、北京長安街W酒店(在建)、蘇州凱萊酒店及南昌凱萊大飯店)、(iv)下文所述一項位於三亞亞龍灣國

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

家旅遊度假區的綜合旅遊項目，及(v)目標集團其他三個持有少數權益的項目(上海中糧大廈、三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店(2013年10月已出售)以及成都祥雲國際(三期在建))。

目標集團在三亞的綜合旅遊項目包括(i)三家酒店(亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅金殿酒店及三亞凱萊仙人掌度假酒店)、(ii)兩項商務公寓開發項目(龍溪29號和公主郡三期)、(iii)一項商業開發項目(三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體(在建))、(iv)一個公園(亞龍灣山海世界(在建))、(v)一項自用物業(部分租予三亞天恩，即月川大廈)、(vi)自用辦公樓(行政中心)，及(vii)一個遊艇會(亞龍灣遊艇會)。

目標集團的可呈報及經營分部包括：

- **物業及土地開發。**目標集團開發及銷售已開發物業以及進行土地一級開發。
- **物業投資。**目標集團擁有及出租本身開發的商用物業。
- **物業管理及相關服務。**目標集團提供中介服務、物業管理服務以及物業維護、景觀美化和物業安保等其他物業相關服務。
- **酒店經營。**目標集團擁有及經營酒店項目。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團的總收益分別為人民幣3,459.1百萬元、人民幣2,285.7百萬元、人民幣4,429.9百萬元及人民幣1,613.8百萬元，而溢利分別為人民幣2,630.6百萬元、人民幣954.2百萬元、人民幣1,659.8百萬元及人民幣2,718.1百萬元。

有關目標集團業務及營運的其他資料，請參閱本通函「目標集團的業務」一節。

### 影響目標集團經營業績的因素

目標集團的業務、財務狀況及經營業績受眾多因素的重大影響，其中多項因素未必在目標集團控制範圍之內。有關若干該等因素的討論載列如下。

#### 中國及香港的房地產市場

近年來中國房地產市場大幅波動，主要是由於近來中國經濟增長放緩及信貸環境轉差，加上全球經濟和金融危機影響，中國房地產市場需求整體下滑，市況以及物業銷量和售價因此波動。中國及香港的商用物業租賃收益亦受市況



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

及市價波動影響。此外，中國政府實施多項金融政策收緊借貸要求及調節中國國民及地方經濟增長率，該等政策變化可能影響相關地區的房地產市場。目標集團的經營業績或會受中國政府有關物業開發的政策所影響，包括(i)提高業權轉讓和物業所有權稅收，(ii)提高住宅按揭首付款比例，(iii)收緊融資和按揭貸款信貸，及(iv)限制多套房產及投資外省住宅物業的政策及法規。由於目標集團的所有項目及物業開發項目均位於中國及香港，故目標集團各期間的經營業績或會因應中國(尤其是三亞、北京、成都、南昌、蘇州、上海)及香港房地產市場狀況變化及當地租金、租用率、銷量及售價隨之變化而波動。

不同於辦公樓及零售物業等其他房地產類別，酒店及酒店式公寓本質上一般並無已承諾支付中期或長期合約租金之住客。這意味著酒店及酒店式公寓的入住率及收益會有變化，因此資產價值會被視為波動幅度較其他房地產類別大。此外，酒店及酒店式公寓入住率及租金受酒店及旅遊業狀況影響而波動，而酒店及旅遊業狀況已經並會繼續受中國經濟變化影響。

### 目標集團投資物業公允價值

目標集團投資物業的公允價值變動過往及未來會持續對目標集團的經營業績產生重大影響。投資物業基於獨立專業物業估值師的估值按公允價值呈列，而估值師用以衡量公允價值的估值方法涉及若干市場狀況的估計。有關估計及假設的變動或會導致目標集團投資物業的公允價值有所變動，有關調整須於損益內確認。於2010年、2011年及2012年與截至2013年6月30日止六個月，目標集團的投資物業公允價值增益分別為人民幣2,102.8百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣672.3百萬元及人民幣3,032.4百萬元。具體而言，2010年目標集團的大部分公允價值增益乃因上海鵬利輝盛閣公寓的新竣工部分由在建物業轉撥至投資物業而確認。截至2013年6月30日止六個月，目標集團的公允價值增益主要是由於北京中糧廣場錄得公允價值增益所致。該增益是由於重估北京中糧廣場的價值時參考獨立物業估值師採用的北京優質商業市場過往及實際租金與銷售交易釐定的資本化比率降低，加上北京中糧廣場日後修訂租約時租金可能上



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

漲。該等公允價值調整反映相關報告日期目標集團的投資物業的未變現資本收入，並無產生現金。投資物業公允價值將繼續受市場波動影響。

### 開發時間表

目標集團進行的物業開發項目(尤其是綜合體項目)一般需要大量資本開支和大量時間完成。開發項目進度可能受許多負面因素影響，包括但不限於搬遷現住居民及/或拆除現有建築；建材、設備、承建商或熟練勞工短缺；工程事故；天災；惡劣天氣。目標集團在申請項目的必要區劃、土地用途、房屋、開發及其他所需政府及監管牌照、許可證、批文及授權方面亦可能有所延遲。在建項目或會涉及建築風險，其中包括承建商或其他第三方服務及貨品供應商違反責任或陷入財務困難。開發項目進度延誤將導致建設成本增加。此外，倘預售物業開發項目未能如期竣工，買家有權就逾期交付索取賠償。延遲竣工或交付開發項目可能影響目標集團的業務、財務狀況及經營業績。

### 競爭

房地產開發商之間的競爭可能導致土地收購成本及建築成本上升、物業供給過多、相關中國政府部門審核或批准新房地產開發項目之速度放緩以及聘用或留任合資格人才之行政開支增加。競爭環境的上述及其他變動可對定價、成交量、租金、租用率、經營成本及資本增值造成壓力。

### 呈列基準

營業紀錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團旗下各實體(猶如組成單一的呈報單位)營業紀錄期間或自各自註冊成立/成立日期以來(以較短者為準)的合併業績與現金流量。

已編製2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日的合併財務狀況表，以呈列各有關日期目標集團旗下各實體(猶如組成單一的呈報單位)的資產與負債。

財務資料以目標集團各企業經營所在地主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」，目標集團旗下各實體的功能貨幣)呈列。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 主要會計政策、重大會計判斷及主要估計不確定因素來源

編製目標集團合併財務資料須選取會計政策並作出估計及判斷，該等估計及判斷會影響合併損益表、其他全面收益表、合併財務狀況表、其他主要報表及合併財務資料附註中所呈報項目。釐定該等會計政策對目標集團的經營業績及財務狀況至關重要，並要求中糧置地董事根據未來期間可能變動的資料及數據就本質上並不確定的事宜作出主觀及複雜的判斷、估計及假設。因此，釐定該等項目須涉及對未來事件的估計及主觀判斷，並可能變動，而結果可能因使用不同假設或數據而存在重大差異。此外，實際結果可能有別於估計，因而可能對目標集團的財務狀況、經營業績及現金流量有重大不利影響。有關目標集團主要會計政策的更多資料，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註3。

若干會計估計尤為敏感，原因為該等估計對財務資料相當重要，且影響估計的未來事件可能與管理層的現時判斷相差甚遠。有關重要會計判斷及估計不確定性主要來源的更多資料，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註4。

### 投資物業與自用物業的分類

目標集團釐定物業是否合資格作為投資物業時，已制訂作出判斷的標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼之的物業。因此，目標集團考慮物業是否獨立於目標集團所持其他物業產生大量現金流。若干物業的部分為持作賺取租金或資本增值，另外一部分持作用於生成或提供貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可被獨立出售，則目標集團會獨立將該等部分入賬。倘該等部分不可獨立出售，且僅小部分持作用於生成或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。對各項物業進行獨立判斷以釐定配套服務是否重大，以致物業不合資格作為投資物業。

### 投資物業估值

投資物業基於獨立專業估值師作出的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。中糧置地董事已基於估值報告作出判斷，認為估值所用假設反映了當前市況。該等假設的變動會導致

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

目標集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。

### 遞延稅項

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日已分別確認主要與集團內公司間土地轉讓未變現溢利、稅項虧損及土地增值稅(「土地增值稅」)相關的遞延稅項資產人民幣448.0百萬元、人民幣496.3百萬元、人民幣301.8百萬元及人民幣281.6百萬元。遞延稅項資產能否變現主要取決於未來有否充足溢利或應課稅暫時差額。中糧置地董事基於已實施或實質已實施的稅率及目標公司預期會動用遞延稅項資產之未來年度的溢利預測釐定遞延稅項資產。各目標公司董事會於各報告期末檢討假設及溢利預測。倘所產生的實際溢利不足過往預期或須下調估計未來溢利，則或會撥回遞延稅項資產，撥回的部分於撥回期間的損益確認。

為計算使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債，董事檢討目標集團投資物業組合後認定，目標集團的香港投資物業並非以商業模式(其目標為隨時間推移而非通過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有。因此，基於目標集團毋須就出售投資物業繳納任何所得稅，故並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。有關目標集團於中國內地的投資物業，董事認為，該等物業以商業模式(其目標為隨著時間的推移使用該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益)持有。因此，基於中國內地投資物業的全部賬面值通過使用收回，故目標集團已就該等物業公允價值變動確認遞延稅項。

### 土地增值稅

目標公司須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定目標公司若干項目的土地增值稅。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。目標公司基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差異將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 一級土地開發收入的收益確認

目標集團於中國地方政府就一級土地開發項目訂立項目管理服務合約。目標集團對中國地方政府所持一級土地進行土地準備工作以供建設之用時產生服務收入。中國地方政府根據土地開發進度向目標集團支付服務費。目標集團可收取參考相關一級土地之土地使用權的轉讓價格所釐定的最終服務費。目標公司董事進行判斷時，考慮香港會計準則第18號收益所載確認提供服務收益的具體標準。由於服務合約的結果無法可靠預測，且完成合約的收益及成本金額無法可靠計量，故收益於收取服務費後確認，且相關成本確認為同期所提供服務的成本。工程已產生但中國地方政府尚未支付的成本倘很可能收回，則會遞延。進行有關工程前已收服務費計入其他應付款項及應計費用。

### 個別收益表項目說明

#### 收益

目標集團的收益主要來自(i)開發及銷售物業；(ii)投資物業的租金收入；(iii)物業管理及相關服務；(iv)酒店經營；(v)一級土地開發服務收入及(vi)其他物業相關服務。收益來源與目標集團可呈報分部(香港財務報告準則所界定者)對應，但並非完全一致。各期間的經營分部收益及經營分部業績分析請參閱下文按期間載列的有關收益及分部業績。

下表載列所示期間按來源劃分的目標集團收益。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2010年		2011年		2012年		2012年		2013年	
	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比	人民幣 千元	佔總額 百分比
待售物業銷售	2,624,907	75.9	1,520,766	66.5	3,166,021	71.5	772,271	57.3	822,975	51.0
投資物業總										
租金收入	290,893	8.4	333,149	14.6	354,793	8.0	169,732	12.6	189,471	11.7
物業管理及										
相關服務	112,657	3.3	115,846	5.1	124,878	2.8	55,438	4.1	61,275	3.8
酒店經營	315,998	9.1	248,558	10.9	635,392	14.4	298,435	22.2	443,063	27.5
一級土地開發										
服務收入	91,390	2.6	24,184	1.1	62,704	1.4	—	—	50,775	3.1
其他物業相關										
服務	23,268	0.7	43,198	1.9	86,118	1.9	51,468	3.8	46,198	2.9
總計	<u>3,459,113</u>	<u>100.0</u>	<u>2,285,701</u>	<u>100.0</u>	<u>4,429,906</u>	<u>100.0</u>	<u>1,347,344</u>	<u>100.0</u>	<u>1,613,757</u>	<u>100.0</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

待售物業銷售。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，待售物業銷售所得收益分別佔目標集團總收益75.9%、66.5%、71.5%、57.3%及51.0%。擴大集團擬保持待售物業與投資物業組合的平衡。待售物業會是擴大集團可見將來的主要現金流量來源，而投資物業將錄得經常性租金收入及把握房地產物業長期資本增值的收益。影響指定期間目標集團物業銷售收益的關鍵因素包括項目施工進度、可出售總建築面積、物業銷售進度、售價、所售物業位置、類型及市況。

營業紀錄期間，物業銷售收益主要來自海景壹號公寓、公主郡一期與公主郡二期公寓、公主郡三期多層商務公寓與別墅式公寓、龍溪29號別墅式公寓及寧海花園公寓的銷售。目標集團截至2010年底售出公主郡一期及寧海花園物業的全部可出售總建築面積，截至2013年6月30日則售出公主郡二期全部可出售總建築面積(包括預售部分)。目標集團截至2013年6月30日亦分別售出(包括預售部分)公主郡三期、龍溪29號及海景壹號可出售總建築面積約96%、61%及77%。

下表載列所示期間目標集團待售物業的若干詳情。

物業	位置	物業類型	物業 施工狀況 (於2013年 6月30日)	估計可出售 總建築面積(平方米) (於2013年6月30日)			平均售價(人民幣元/平方米)			2013年 上半年
				已售	已預售	仍未售	2010年	2011年	2012年	
海景壹號	上海	住宅	已竣工	29,402	8,029	10,976	111,186	107,479	121,613	不適用
龍溪29號	三亞	商務公寓	已竣工	10,992	5,472	10,683	—	94,725	110,077	103,011
公主郡三期	三亞	商務公寓	已竣工	64,382	10,344	2,734	—	32,920	35,762	36,846
公主郡一期	三亞	商務公寓	已竣工	68,221	—	—	17,019	—	—	—
公主郡二期	三亞	商務公寓	已竣工	65,701	1,084	—	25,341	22,582	21,873	不適用
寧海花園	三亞	住宅	已竣工	15,133	—	—	6,299	—	—	—

投資物業租金收入。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，總租金收入分別佔目標集團總收益8.4%、14.6%、8.0%、12.6%及11.7%。影響目標集團指定期間的投資物業收益的關鍵因素包括可出租面積、平均租金、平均租用率、位置、所出租物業類型及相關市況。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

租金收入主要來自北京中糧廣場的辦公及零售空間、鵬利中心的辦公樓及零售空間以及上海鵬利輝盛閣公寓的酒店式公寓租金。營業紀錄期間大部分時間，上述出租物業的平均租用率高達85%至95%。

下表載列所示期間目標集團主要投資物業的若干詳情。

物業	位置	物業類型	2013年 6月30日 的可出租 總面積 (平方米)	平均租金(人民幣元/每月/平方米)				平均租用率			
				2010年	2011年	2012年	2013年 上半年	2010年	2011年	2012年	2013年 上半年
北京中糧廣場	北京	辦公	61,010	144	151	164	228	95%	96%	92%	81%
		零售	46,423	134	130	140	126	91%	94%	88%	86%
上海鵬利輝盛閣公寓 <sup>(1)</sup>	上海	酒店式公寓	48,465	1,671	1,727	1,784	1,859	76%	87%	90%	89%
鵬利中心	香港	辦公樓及零售	15,738	276	275	324	343	82%	92%	96%	96%

<sup>(1)</sup> 上海鵬利輝盛閣公寓的平均租金按各公寓每晚租金以人民幣計算。

目標集團於財務報表各期間確認投資物業公允價值增益。該等增益並無確認為收益，而是於目標集團財務報表確認為非現金公允價值增益，對部分期間的溢利有重大影響。有關目標集團投資物業公允價值變動的詳情，請參閱本節「投資物業公允價值增益」一段。

**物業管理及相關服務。**營業紀錄期間，目標集團就向自身物業及第三方擁有的物業提供物業管理服務而收取管理費，相關服務包括安保服務、物業維護、清潔、管道、園藝及其他服務。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，物業管理及相關服務的收益分別佔目標集團總收益的3.3%、5.1%、2.8%、4.1%及3.8%。

**酒店經營。**營業紀錄期間，目標集團酒店經營產生收入，包括酒店客房及酒店非客房服務收費。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，酒店經營收益分別佔目標集團總收益9.1%、10.9%、14.3%、22.2%及27.5%。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

儘管2011年出售兩家酒店導致2010年至2011年酒店經營收入的絕對數額有所減少，但營業紀錄期間，酒店經營收入對總收益的貢獻佔比總體呈上升趨勢。2012年及2013年上半年酒店經營收入對總收益的貢獻大幅增加乃由於[目標集團自2011年11月開始經營亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞美高梅金殿酒店]所致。目標集團正在興建其他兩個酒店項目，即預期分別於2013年第四季度及2014年下半年落成的北京華爾道夫酒店及北京長安街W酒店。

一級土地開發服務收入。目標集團錄得一級土地開發服務收入，有關服務主要包括為中國政府部門持有的一級土地進行整地以供施工。

其他物業相關服務。目標集團其他物業相關服務亦產生收入，包括綜合旅遊項目門票收入及亞龍灣遊艇俱樂部會費收入。

### 分部收益及分部業績

目標集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。目標集團經營分部由中糧置地董事參考所售商品或提供服務後決定。該等業務單位會作為向中糧置地董事及首席營運決策人提交內部報告的基礎。具體而言，根據以資源分配及績效評估為目的而向首席營運決策人呈報之資料，目標集團之可呈報及經營分部為：(i)房地產開發；(ii)物業投資；(iii)物業管理及相關服務及(iv)酒店經營。

下表載列目標集團經營分部所示期間的分部收益及分部業績。分部收益包括分部間收益。分部間收益按目標集團實體協定的價格入賬。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

分部業績指各分部所得利潤／產生虧損，不包括中央行政成本、部分企業收入及開支、分佔聯營公司業績、融資成本以及所得稅開支。投資物業公允價值增益為物業投資分部業績的一部分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>分部收益</b>					
物業及土地開發	2,716,297	1,544,950	3,228,725	772,271	873,750
物業投資	293,001	335,970	357,324	171,001	190,736
物業管理及相關服務	143,380	166,585	220,914	111,331	112,092
酒店經營	315,998	248,558	635,392	298,435	443,063
分部收益總計	<u>3,468,676</u>	<u>2,296,063</u>	<u>4,442,355</u>	<u>1,353,038</u>	<u>1,619,641</u>
減：分部間收益	<u>(9,563)</u>	<u>(10,362)</u>	<u>(12,449)</u>	<u>(5,694)</u>	<u>(5,884)</u>
收益總計	<u>3,459,113</u>	<u>2,285,701</u>	<u>4,429,906</u>	<u>1,347,344</u>	<u>1,613,757</u>
<b>分部業績</b>					
物業及土地開發	1,650,738	916,194	1,862,185	450,871	496,191
物業投資	2,254,964	610,039	871,839	268,283	3,127,406
物業管理及相關服務	34,330	23,288	61,098	51,045	64,123
酒店經營	22,151	15,281	(155,733)	(114,403)	(22,720)
總計	<u>3,962,183</u>	<u>1,564,802</u>	<u>2,639,389</u>	<u>655,796</u>	<u>3,665,000</u>

營業紀錄期間，物業及土地開發分部收益指(i)待售物業銷售收益，和(ii)一級土地開發服務收入。物業投資分部收益指(i)投資物業總租金收入及(ii)分部間收益的總合。物業管理及相關服務分部收益指(i)物業管理及相關服務收益，(ii)其他物業服務相關服務收入和(iii)分部間收益的總合。酒店經營分部收益包括酒店經營的酒店客房收益及其他配套服務收益。目標集團認為上述收益來源的財務數據有助讀者更好地了解目標集團的業務，故於附錄三一目標集團會計師報告附註6提供該等資料。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本包括目標集團物業銷售活動、酒店服務、物業租賃、物業管理服務、一級土地開發服務及其他服務所直接產生的成本。銷售成本包括土地成本、建設成本、折舊及攤銷成本、員工成本、低值消費品及其他成本。

下表載列目標集團於所示期間的銷售及服務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
所售物業成本	959,668	456,359	1,186,795	313,588	343,708
所提供酒店服務成本	106,100	92,764	431,290	210,515	247,547
物業出租成本	72,903	89,352	90,550	43,261	46,507
物業管理及相關服務成本	55,609	79,518	73,374	34,050	36,155
所提供一級土地開發服務之成本	91,390	24,184	62,704	—	50,775
其他直接成本	19,450	24,870	26,682	9,357	8,870
<b>總計</b>	<b>1,305,120</b>	<b>767,047</b>	<b>1,871,395</b>	<b>610,771</b>	<b>733,562</b>

### 毛利及毛利率

毛利指收益減營利活動的銷售及服務成本後的金額。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，目標集團營利活動的毛利分別為人民幣2,154.0百萬元、人民幣1,518.7百萬元、人民幣2,558.5百萬元、人民幣736.6百萬元及人民幣880.2百萬元，同期毛利率分別為62.3%、66.4%、57.8%、54.7%及54.5%。

### 其他收入

其他收入主要包括銀行存款、關連方(主要指COFCO Finance)存款、貸款予同系附屬公司及聯營公司、政府補貼及其他款項的利息收入。COFCO Finance為中糧集團旗下的非銀行金融機構，負責集團內公司間的集中財務管理。根據COFCO Group各公司所實施的集團內公司間財務管理集權政策，目標集團於營業紀錄期間於COFCO Finance存放款項。除完成後本公司自中糧置地所收購並

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

將列入擴大集團公司間結餘的欠付中糧置地股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,630百萬元)外，存放於及貸予目標集團外部所有關連公司的款項將不遲於完成時結清。

目標集團獲得的政府補貼主要包括地方政府授予目標集團的相關附屬公司的酌情補貼，以支持該等公司於當地投資及經營業務。目標集團收到的政府補貼由政府酌情發放，並非經常性收入，無任何未達成條件或或然事項。

下表載列目標集團於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行利息收入	17,710	4,216	4,319	1,831	4,812
來自非銀行金融機構的 存款利息收入	27,112	33,055	22,251	6,012	6,768
來自同系附屬公司貸款的 利息收入	18,445	90,336	132,247	70,075	61,784
來自聯營公司貸款的 利息收入	10,726	30,392	48,097	26,244	21,782
政府補貼	105	31,483	37,178	3,152	17,150
其他	3,763	2,510	1,109	882	752
<b>總計</b>	<b>77,861</b>	<b>191,992</b>	<b>245,201</b>	<b>108,196</b>	<b>113,048</b>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 其他收益及虧損

如下表所述，其他收益及虧損主要包括出售資產的收益或虧損、應收賬款減值虧損(或撥回應收賬款減值虧損)、匯兌收益及其他主要與若干一次過項目相關的收益及虧損。

下表載列所示期間目標集團其他收益及虧損明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
出售附屬公司的收益	—	569	—	—	—
應收賬款減值虧損淨額	(765)	(1,238)	(197)	—	(110)
撥回其他應收賬款 減值虧損(減值虧損)淨額	1,695	(9,334)	(1,241)	—	(163)
撥回在建物業減值虧損	—	220	291	—	—
出售物業、廠房及設備 收益(虧損)	1,334	(4,824)	(796)	181	407
匯兌收益(虧損)淨額	83,421	112,712	(2,334)	(11,224)	52,481
貸款重組收益	12,206	—	—	—	—
訴訟獲得的賠償	10,999	—	—	—	—
違約賠償	5,600	—	—	—	—
其他賠償	7,887	—	—	—	—
<b>總計</b>	<b>122,377</b>	<b>98,105</b>	<b>(4,277)</b>	<b>(11,043)</b>	<b>52,615</b>

### 分銷及銷售成本

分銷及銷售成本主要包括銷售及市場推廣員工成本、保險開支、廣告支出、促銷支出、銷售佣金、折舊成本以及有關銷售及市場推廣的其他支出。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，目標集團的分銷及銷售成本分別為人民幣173.0百萬元、人民幣145.5百萬元、人民幣197.5百萬元、人民幣67.4百萬元及人民幣103.7百萬元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 行政開支

行政開支包括僱員薪資、僱員社會保險和福利、保險開支、折舊及攤銷、設施費用、差旅和招待費用、若干稅項支出、一般辦公開支、專業第三方服務費用及其他。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，目標集團的行政開支分別為人民幣263.3百萬元、人民幣446.4百萬元、人民幣462.5百萬元、人民幣214.2百萬元及人民幣248.4百萬元。

### 投資物業公允價值增益

投資物業指為賺取經常性收入而持有的土地及樓宇。投資物業於各報告日期按公允價值列賬。目標集團投資物業公允價值變動產生的收益或虧損於產生年度計入目標集團合併損益及全面收益表。更多詳情請參閱本通函「附錄六A—目標集團物業估值」。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，目標集團的投資物業公允價值變動收益分別為人民幣2,102.8百萬元、人民幣410.5百萬元、人民幣672.3百萬元、人民幣174.4百萬元及人民幣3,032.4百萬元。

### 融資成本

目標集團的融資成本主要包括銀行借款及關連方貸款的利息成本。目標集團將屬於建築直接應佔成本的一部分借貸成本資本化至在建物業。目標集團的融資成本不同時段波動主要受借款金額、借款利息及資本化的金額與時間影響。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，融資成本分別為人民幣46.3百萬元、人民幣79.4百萬元、人民幣171.9百萬元、人民幣81.2百萬元及人民幣86.6百萬元。

### 應佔聯營公司(虧損)溢利

目標集團所獲分配的聯營公司(按權益會計法入賬之實體)虧損或溢利金額視乎各聯營公司的財務表現及目標集團所持該等聯營公司的股權比例而定。營業紀錄期間，目標集團所擁有其聯營公司的所有權比例不變。2013年10月，目標集團出售所擁有聯營公司三亞亞龍灣鉑爾曼度假酒店的權益。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，就佔聯營公司損益份額而言，目標集團分別錄得虧損人民幣5.8百萬元、溢利人民幣28.5百萬元、虧損人民幣18.0百萬元、虧損人民幣1.5百萬元及虧損人民幣17.7百萬元。

### 所得稅開支

所得稅開支指現行中國企業所得稅、中國土地增值稅、中國股息預扣稅、遞延稅及香港企業所得稅。在中國，自2008年1月1日起外國投資者一般須就在中國內地成立之外商投資企業所賺利潤的股息繳納10%的預扣所得稅。倘中國內地與外國投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可應用較低預扣稅率。目標集團的適用稅率為5%或10%。根據企業所得稅法，目標集團中國附屬公司營業紀錄期間的稅率為25%。營業紀錄期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。中國土地增值稅就土地增值按累進稅率介乎30%至60%徵收，土地增值即物業銷售所得款項減若干可扣減項目(包括土地使用權成本及物業發展全部開支)。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月，目標集團的所得稅開支分別為人民幣1,338.0百萬元、人民幣622.2百萬元、人民幣962.1百萬元、人民幣235.6百萬元及人民幣903.8百萬元，同期實際稅率分別為33.7%、39.5%、36.7%、36.6%及25.0%。

### 年度／期間溢利

目標集團截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的溢利分別為人民幣2,630.6百萬元、人民幣954.2百萬元、人民幣1,659.8百萬元、人民幣408.3百萬元和人民幣2,718.1百萬元。

不計除稅後投資物業公允價值增益，目標集團截至2010年、2011及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月的溢利分別為人民幣996.3百萬元、人民幣581.3百萬元、人民幣1,102.8百萬元、人民幣254.0百萬元和人民幣378.3百萬元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 合併損益及其他全面收益表

下表載列目標集團所示期間的合併損益及全面收益表的節選數據：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	3,459,113	2,285,701	4,429,906	1,347,344	1,613,757
銷售及服務成本	<u>(1,305,120)</u>	<u>(767,047)</u>	<u>(1,871,395)</u>	<u>(610,771)</u>	<u>(733,562)</u>
毛利	2,153,993	1,518,654	2,558,511	736,573	880,195
其他收入	77,861	191,992	245,201	108,196	113,048
其他收益及虧損	122,377	98,105	(4,277)	(11,043)	52,615
分銷及銷售成本	(172,996)	(145,541)	(197,490)	(67,361)	(103,672)
行政開支	(263,280)	(446,419)	(462,545)	(214,183)	(248,433)
投資物業公允價值增益	2,102,751	410,500	672,335	174,401	3,032,427
融資成本	(46,261)	(79,425)	(171,899)	(81,152)	(86,593)
應佔聯營公司(虧損)溢利	<u>(5,785)</u>	<u>28,459</u>	<u>(18,011)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(17,663)</u>
除稅前溢利	3,968,660	1,576,325	2,621,825	643,928	3,621,924
所得稅開支	<u>(1,338,021)</u>	<u>(622,173)</u>	<u>(962,050)</u>	<u>(235,628)</u>	<u>(903,828)</u>
年度/期間溢利	<u><u>2,630,639</u></u>	<u><u>954,152</u></u>	<u><u>1,659,775</u></u>	<u><u>408,300</u></u>	<u><u>2,718,096</u></u>

### 截至2013年6月30日止六個月與2012年同期比較

#### 收益

截至2013年6月30日止六個月的收益為人民幣1.613.8百萬元，較2012年同期增加19.8%，主要是由於：

- (i) 酒店業務收益增加人民幣144.6百萬元，主要是由於(i)客房均價及入住率增加使三亞美高梅金殿酒店客房收入增加人民幣54.4百萬元及亞龍灣瑞吉度假酒店客房收入增加人民幣43.2百萬元；及(ii)酒店經營非客房收益增加人民幣46.0百萬元。該等增長表明我們的三亞酒店自2011年11月開始營運以來越來越受旅客歡迎；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

- (ii) 物業銷售收益增加人民幣50.7百萬元，主要是由於已售建築面積增加令銷售龍溪29號收入增加人民幣203.8百萬元，惟部分被(i)因公主郡三期銷售減少人民幣132.0百萬元，主要是由於已售建築面積減少；及(ii)公主郡二期銷售減少人民幣21.1百萬元，是由於截至2012年底大部份可出售建築面積已售出所抵銷。

按絕對銷售額計算，截至2012年首六個月的物業銷售收益主要來自銷售公主郡三期的多層商務公寓，佔期內物業銷售總收益約75.4%。截至2013年首六個月的物業銷售收入來自銷售公主郡三期的多層商務公寓和別墅式公寓及龍溪29號的別墅式公寓，分別佔期內物業銷售總收益約54.7%及45.3%。此外，已售總建築面積由2012年首六個月的20,089平方米減至2013年首六個月的15,837平方米；及

- (iii) 2013年首六個月確認成都及三亞一級土地開發服務收入人民幣50.8百萬元，而2012年首六個月並無此類收益。

### 分部收益

分部收益總額由2012年上半年的人民幣1,353.0百萬元增至2013年上半年的人民幣1,619.6百萬元。物業及土地開發分部收益增幅佔分部收益總增幅的38.1%，酒店經營收益增幅佔分部收益總增幅的54.2%，這兩個經營分部收益增加的原因於前段闡述。同期物業投資與物業管理及相關服務分部收益均表現穩定。

### 銷售及服務成本

截至2013年6月30日止六個月的銷售及服務成本為人民幣733.6百萬元，較2012年同期的銷售及服務成本增加20.1%，主要是由於：

- (i) 2013年上半年一級土地開發服務成本人民幣50.8百萬元(2012年上半年：零)；
- (ii) 酒店(主要是亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞美高梅金殿酒店)入住率增加使酒店服務成本增加人民幣37.0百萬元；及
- (iii) 物業的銷量增加致令已售物業成本增加人民幣30.1百萬元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 毛利及毛利率

由於上述原因，目標集團截至2013年6月30日止六個月的毛利較截至2012年6月30日止六個月毛利增加19.5%。毛利率維持相對穩定(截至2013年6月30日止六個月為54.5%，截至2012年6月30日止六個月為54.7%)。

### 其他收入

截至2013年6月30日止六個月的其他收入為人民幣113.0百萬元，較2012年同期的金額增加4.5%，體現已收存款及貸款利息減少及政府補貼增加。

### 其他收益及虧損

截至2013年6月30日止六個月的其他收益為人民幣52.6百萬元，而截至2012年6月30日止六個月錄得其他虧損人民幣11.0百萬元。截至2013年6月30日止六個月的收益主要來自於匯兌收益淨額人民幣52.5百萬元，而2012年首六個月的虧損主要是由於匯兌虧損淨額人民幣11.2百萬元所致，匯兌虧損均主要由人民幣兌港元匯率波動引致。

### 分銷及銷售成本

截至2013年6月30日止六個月的分銷及銷售成本為人民幣103.7百萬元，較2012年同期的人民幣67.4百萬元增加53.9%，主要是由於(i)2013年上半年銷售物業收益增加導致支付予房地產代理的銷售佣金增加；(ii)與出售公主郡三期及龍溪29號相關的廣告及促銷成本；及(iii)銷售及分銷員工的平均薪酬水平上升所致。

### 行政開支

截至2013年6月30日止六個月的行政開支為人民幣248.4百萬元，較2012年同期的同類開支增加16.0%，主要是由於(i)目標集團位於三亞之綜合旅遊項目的辦公樓行政中心於2012年11月開始繳納房產稅，及(ii)2013年上半年三亞等地的酒店經營收入增加導致支付予第三方酒店管理公司的酒店管理費用增加所致。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 投資物業公允價值增益

目標集團截至2013年6月30日止六個月的投資物業公允價值增益為人民幣3,032.4百萬元，2012年上半年公允價值增益則為人民幣174.4百萬元，主要是由於北京中糧廣場2013年上半年的已確認公允價值增長人民幣2,494.0百萬元所致。

北京中糧廣場的公允價值增加主要是由於重估北京中糧廣場的價值時參考北京優質商用物業市場過往及實際租金與銷售交易釐定的資本化比率降低，加上北京中糧廣場日後修訂租約時租金可能上漲。

### 融資成本

截至2013年6月30日止六個月的融資成本為人民幣86.6百萬元，較2012年同期的人民幣81.2百萬元增加6.7%，主要是由於撥付亞龍灣瑞吉度假酒店的餘下建築成本及北京華爾道夫酒店的建築成本導致銀行借款未償還金額增加所致，惟部分增幅被在建物業相關的資本化利息增加所抵銷。

### 應佔聯營公司(虧損)溢利

截至2013年6月30日止六個月，目標集團應佔聯營公司虧損為人民幣17.7百萬元，而2012年同期的虧損則為人民幣1.5百萬元。

### 分部業績

物業投資分部業績由2012年上半年的人民幣268.3百萬元增加人民幣2,859.1百萬元至2013年上半年的人民幣3,127.4百萬元，主要是由於上文所討論的北京中糧廣場公允價值增益所致。物業管理及相關服務分部的業績由2012年上半年人民幣51.0百萬元上升25.6%至2013年同期人民幣64.1百萬元，酒店經營分部虧損則由2012年上半年的分部虧損人民幣114.4百萬元減少人民幣91.7百萬元至2013年同期分部虧損人民幣22.7百萬元。雖然分部業績有所提升但仍錄得虧損，主要是由於亞龍灣瑞吉度假酒店及三亞美高梅金殿酒店仍處於營運初期所致。2013年上半年物業及土地開發分部業績較2012年同期增加人民幣45.3百萬元至人民幣496.2百萬元，增幅為10.1%。

2013年上半年除稅前溢利(包括投資物業公允價值增益)為人民幣3,621.9百萬元，而2012年上半年為人民幣643.9百萬元。有關財務報表所列合併分部業績與除稅前溢利的對賬，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註6。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 所得稅開支

截至2013年6月30日止六個月的所得稅開支為人民幣903.8百萬元，較2012年同期的開支增加283.6%，主要是由於與北京中糧廣場公允價值增益相關的遞延稅項增加所致。

實際稅率由截至2012年6月30日止六個月的36.6%下降至截至2013年6月30日止六個月的25.0%，主要是由於北京中糧廣場公允價值增益增加推升截至2012年6月30日止六個月的溢利所致，惟並無影響土地增值稅。

### 期間溢利

由於上述原因，尤其是北京中糧廣場公允價值增益，目標集團截至2013年6月30日止六個月的溢利為人民幣2,718.1百萬元，較2012年上半年的溢利增加565.7%。

### 截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2012年12月31日止年度的收益為人民幣4,429.9百萬元，較截至2011年12月31日止年度的收益增加93.8%，主要是由於：

- (i) 物業銷售收益增加人民幣1,645.3百萬元，包括(i)公主郡三期銷售額增加人民幣1,137.2百萬元，主要是由於已售總建築面積增加及平均售價輕微上升所致；(ii)龍溪29號銷售額增加人民幣621.9百萬元及海景壹號銷售額增加人民幣246.8百萬元，均是由於已售總建築面積和平均售價增加所致，惟收益增加部分被(i)公主郡二期銷售額減少人民幣52.6百萬元，主要是由於已售總建築面積減少所致；及(ii)2011年確認物業開發項目(包括海南一幅建有若干建築物以供施工的土地)非經常性銷售收入人民幣308.1百萬元所抵銷。

2011年，目標集團的物業銷售收益主要來自海景壹號公寓、公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓的銷售以及上述物業開發項目的一次性銷售，分別佔年內物業銷售收益約46.2%、22.9%及20.3%。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

2012年，目標集團的物業銷售收益來自公主郡三期多層商務公寓和別墅式公寓、海景壹號公寓以及龍溪29號別墅式公寓的銷售，分別佔年內物業銷售收益的46.9%、30.0%和22.4%；及

- (ii) 2011年11月開始產生收益的三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店全年經營使得酒店經營收入增加人民幣386.8百萬元所致。

### 分部收益

分部總收益由2011年的人民幣2,296.1百萬元增加93.5%至2012年的人民幣4,442.4百萬元。上文(i)段所述物業及土地開發分部收益增幅為分部收益總增幅貢獻約78.5%。酒店經營收益增幅為分部收益總增幅貢獻約18.0%，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店於2011年11月開始營運所致。物業投資分部收益及物業管理及相關服務分部收益增加亦對分部收益均衡增加有所貢獻。

### 銷售及服務成本

截至2012年12月31日止年度的銷售及服務成本為人民幣1,871.4百萬元，較截至2011年12月31日止年度的銷售成本增加144.0%，主要是由於：

- (i) 已售物業成本增加人民幣730.4百萬元，是由於已售總建築面積增加，主要是公主郡三期及龍溪29號的別墅式公寓與海景壹號的公寓；及
- (ii) 三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店於2011年11月開始營運後2012年的全年酒店服務成本增加人民幣338.5百萬元(主要包括折舊及攤銷、員工及招待與設施成本)。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，目標集團截至2012年12月31日止年度的毛利為人民幣2,558.5百萬元，較截至2011年12月31日止年度的毛利增加68.5%。截至2012年12月31日止年度的毛利率為57.8%，而截至2011年12月31日止年度的毛利率為66.4%。2012年毛利率降低主要是由於(i)物業開發項目(包括海南一幅建有若干建築物

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

以供施工的土地) 2011年因開發成本較低而錄得較高非經常銷售利潤率；(ii) 2011年高利潤率物業增加。

### 其他收入

截至2012年12月31日止年度的其他收入為人民幣245.2百萬元，較截至2011年12月31日止年度的人民幣192.0百萬元增加27.7%，主要是由於2012年目標集團向同系附屬公司及成都悅城提供更多未收回貸款作為彼等的項目建設資金使得來自同系附屬公司的利息收入增加所致。

### 其他收益及虧損

目標集團截至2012年12月31日止年度錄得其他虧損人民幣4.3百萬元，而2011年則錄得其他收益人民幣98.1百萬元。2011年錄得其他收益主要是由於匯兌收益淨額所致，而2012年錄得虧損主要是由於匯兌虧損淨額及其他應收款項減值虧損所致。

### 分銷及銷售成本

截至2012年12月31日止年度的分銷及銷售成本為人民幣197.5百萬元，較截至2011年12月31日止年度的金額增加35.7%，主要是由於物業銷售額提升導致付予房地產代理的銷售佣金增加，加上銷售及分銷員工的平均薪酬水平上升所致。付予房地產代理的銷售佣金一般按物業銷售收益的特定百分比計算。

### 行政開支

截至2012年12月31日止年度的行政開支為人民幣462.5百萬元，較截至2011年12月31日止年度的金額增加3.6%，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店的員工成本、設施開支、房產稅開支及委聘第三方酒店管理公司的已付酒店管理費增加所致。

### 投資物業公允價值增益

截至2012年12月31日止年度，目標集團投資物業的公允價值增益為人民幣672.3百萬元，2011年的公允價值增益則為人民幣410.5百萬元。由於2012年及2011年整個投資物業組合普遍繼續因房地產市況向好而受益，故2012年上海鵬利輝盛閣公寓及北京中糧廣場的公允價值增益均高於2011年。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 融資成本

截至2012年12月31日止年度的融資成本為人民幣171.9百萬元，較截至2011年12月31日止年度的人民幣79.4百萬元增加116.4%，主要是由於增加銀行借款以撥付三亞美高梅金殿酒店、亞龍灣瑞吉度假酒店及海景壹號的建築成本所致，惟部分被在建物業的資本化利息增加人民幣21.9百萬元所抵銷。

### 應佔聯營公司(虧損)溢利

截至2012年12月31日止年度目標集團的應佔聯營公司虧損為人民幣18.0百萬元，而截至2011年12月31日止年度的應佔溢利為人民幣28.5百萬元。

### 分部業績

分部業績總額由2011年人民幣1,564.8百萬元增加人民幣1,074.6百萬元至2012年人民幣2,639.4百萬元，增幅大部分來自於(i)物業及土地開發分部業績增幅(主要是由於上文所討論物業銷售利潤增加所致)及(ii)物業投資分部業績增幅(主要是由於上文所討論的投資物業公允價值增益所致)。2012年物業管理及相關服務分部的業績較2011年上升162.4%(人民幣37.8百萬元)，主要是由於亞龍灣遊艇會所收取的會費增加。2012年酒店經營分部的業績則較2011年減少人民幣171.0百萬元，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店於營運初期虧損所致。

2012年除稅前溢利為人民幣2,621.8百萬元，而2011年為人民幣1,576.3百萬元。有關財務報表所列合併分部業績與除稅前溢利的對賬，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註6。

### 所得稅開支

所得稅開支由截至2011年12月31日止年度的人民幣622.2百萬元增加54.6%至截至2012年12月31日止年度的人民幣962.1百萬元，是由於遞延稅項增加人民幣288.9百萬元及股息預扣稅因項目公司(主要指海景壹號項目)宣派股息而增加人民幣58.5百萬元所致，惟部分被中國土地增值稅減少人民幣8.2百萬元所抵銷。實際稅率由截至2011年12月31日止年度的39.5%降低至截至2012年12月31日止年度的36.7%。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 年度溢利

基於上述原因，目標集團截至2012年12月31日止年度的溢利為人民幣1,659.8百萬元，較截至2011年12月31日止年度的人民幣954.2百萬元增加74.0%。

### 截至2011年12月31日止年度與截至2010年12月31日止年度比較

#### 收益

截至2011年12月31日止年度的收益為人民幣2,285.7百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣3,459.1百萬元減少33.9%，主要是由於：

- (i) 物業銷售收益減少人民幣1,104.1百萬元，包括(i)海景壹號銷售額減少人民幣970.0百萬元及公主郡二期銷售額減少人民幣754.7百萬元，主要是由於已售總建築面積減少所致；及(ii)2010年公主郡一期售出所有可售總建築面積，惟部分被(i)2011年開始公主郡三期錄得銷售收益人民幣347.9百萬元及龍溪29號錄得銷售收益人民幣87.8百萬元；及(ii)確認2011年出售一物業開發項目(包括海南一幅建有若干建築物以供施工的土地)的非經常銷售收入人民幣308.1百萬元所抵銷。

2010年，物業銷售收益主要來源於銷售海景壹號及公主郡二期的公寓，分別佔年內物業銷售收益總值的63.7%及31.6%；

有關2011年出售物業組合詳情載述於本節「截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較」一段；

- (ii) 一級土地開發服務收入減少人民幣67.2百萬元；及
- (iii) 2011年酒店經營收入減少67.4百萬元，主要因管理層不再視大連及瀋陽的兩間酒店為目標集團的核心資產，處置兩間酒店致相關收入減少。

上述收入的減少部分主要因上海鵬利輝盛閣公寓及鵬利中心的入住率大幅增加導致租金收入增加人民幣42.3百萬元而抵銷。

#### 分部收益

分部總收益由2010年的人民幣3,468.7百萬元減少33.8%至2011年的人民幣2,296.1百萬元。分部總收益減少是由於物業及土地開發分部收益減少人民幣

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

1,171.3百萬元(原因如上文(i)及(ii)所述)及酒店經營分部收益減少人民幣67.4百萬元(原因如上文(iii)所述)，惟被物業投資分部收益增加人民幣43.0百萬元和物業管理及相關服務分部收益增加人民幣23.2百萬元略微抵銷。

### 銷售及服務成本

截至2011年12月31日止年度的銷售及服務成本為人民幣767.0百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣1,305.1百萬元減少41.2%，主要是由於：

- (i) 2011年已售總建築面積下降使得物業銷售成本(包括土地成本及建築成本)減少人民幣503.3百萬元；及
- (ii) 一級土地開發成本減少人民幣67.2百萬元，與2011年相關收益減少一致。

### 毛利及毛利率

由於上述原因，目標集團截至2011年12月31日止年度的毛利為人民幣1,518.7百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣2,154.0百萬元減少29.5%。毛利率由截至2010年12月31日止年度的62.3%升至截至2011年12月31日止年度的66.4%，主要是由於上述2011年物業開發項目的非經常銷售利潤率更高。

### 其他收入

截至2011年12月31日止年度的其他收入為人民幣192.0百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣77.9百萬元增加146.6%，主要是由於(i)提供予同系附屬公司及成都悅城的未收回貸款增加導致利息收入增加，及(ii)上海當地政府給予上海鵬利人民幣29.4百萬元的政府補貼，支持上海鵬利在當地投資。

### 其他收益及虧損

截至2011年12月31日止年度的其他收益為人民幣98.1百萬元，較截至2010年12月31日止年度的其他收益人民幣122.4百萬元減少19.8%。減少是由於(i)其他應收款項減值虧損人民幣9.3百萬元，(ii)拆除北京一家原坐落於北京長安街W酒店地盤的舊酒店產生出售物業、廠房及設備虧損人民幣4.5百萬元，及(iii)2010年則錄得非經常項目收益人民幣36.7百萬元所致。上述減幅部分被2011年外匯收益增加人民幣29.3百萬元所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 分銷及銷售成本

截至2011年12月31日止年度的分銷及銷售成本為人民幣145.5百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣173.0百萬元減少15.9%，主要是由於物業銷售收益減少，支付予房地產代理的銷售佣金減少所致。

### 行政開支

截至2011年12月31日止年度的行政開支為人民幣446.4百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣263.3百萬元增加69.6%，主要是由於2011年三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店開始營運產生的開支及成本(包括購買低值消耗品、員工薪資成本、員工培訓開支及其他)所致。

### 投資物業公允價值增益

截至2011年12月31日止年度，目標集團投資物業公允價值增益為人民幣410.5百萬元，較截至2010年12月31日止年度的公允價值增益人民幣2,102.8百萬元減少80.5%，主要由於確認上海鵬利輝盛閣公寓2010年的公允價值因建築面積約22,186平方米的新竣工部分由在建物業轉撥至投資物業所錄得的大額增益所致。

### 融資成本

截至2011年12月31日止年度的融資成本為人民幣79.4百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣46.3百萬元增加71.7%，主要是由於未償還銀行借款增加人民幣1,560.7百萬元(主要用於撥付三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店的建設資金及海景壹號的建築成本)。在建物業的資本化利息增加人民幣20.2百萬元，惟部分被未償還銀行借款的利息增加所抵銷。

### 應佔聯營公司(虧損)溢利

截至2011年12月31日止年度，目標集團錄得應佔聯營公司溢利人民幣28.5百萬元，而截至2010年12月31日止年度應佔虧損人民幣5.8百萬元。

### 分部業績

分部業績總額由2010年的人民幣3,962.2百萬元減少人民幣2,397.4百萬元至2011年人民幣1,564.8百萬元，減幅的68.6%來自於物業投資業績減幅、30.6%來自於物業及土地開發分部業績減幅。物業管理及相關服務分部及酒店經營分部



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

業績亦略為減少。2011年物業投資分部收益有所增加，但分部業績低於2010年，乃由於上文所述2010年上海鵬利輝盛閣公寓的公允價值增益所致。亦如上文所闡釋者，物業銷售額降低導致2011年物業及土地開發分部收益減少。

2011年除稅前溢利為人民幣1,576.3百萬元，而2010年為人民幣3,968.7百萬元。有關財務報表所列合併分部業績與除稅前溢利的對賬，請參閱本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註6。

### 所得稅開支

截至2011年12月31日止年度的所得稅開支為人民幣622.2百萬元，較2010年的所得稅開支減少53.5%，是由於(i)與2010年上海鵬利輝盛閣公寓的大額公允價值增益相關的遞延稅項負債，(ii) 2011年物業銷售收入下降導致土地增值稅減少人民幣209.8百萬元及(iii) 2011年來自中國境內的收益減少使得支出的中國企業所得稅減少人民幣131.0百萬元。實際稅率由截至2010年12月31日止年度的33.7%增至截至2011年12月31日止年度的39.5%。2010年實際稅率低於2011年是由於鵬利輝盛閣公寓公允價值增益增加推高2010年溢利所致，但並無影響土地增值稅。

### 年度溢利

基於以上原因，目標集團截至2011年12月31日止年度的溢利為人民幣954.2百萬元，較截至2010年12月31日止年度的人民幣2,630.6百萬元減少63.7%。

### 若干資產負債表項目

#### 物業、廠房及設備

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的物業、廠房及設備分別為人民幣968.2百萬元、人民幣3,327.0百萬元、人民幣3,879.8百萬元及人民幣3,775.8百萬元。

2010年12月31日至2011年12月31日，物業、廠房及設備增加，主要是由於(i)酒店物業增加人民幣1,724.7百萬元、傢俱及固定裝置增加人民幣406.9百萬元，此兩者均因建設三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店造成及(ii)租賃物業因2011年遊艇會竣工而增加人民幣198.3百萬元所致，惟部分被酒店物業減少人民幣281.0百萬元(出售瀋陽及大連的兩家酒店)所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

2011年12月31日至2012年12月31日，物業、廠房及設備增加，主要是由於(i)主要因建設三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店致使相關酒店物業增加人民幣320.9百萬元及(ii)租賃物業主要因建設行政中心而增加人民幣201.3百萬元所致。

2012年12月31日至2013年6月30日，物業、廠房及設備減少主要是由於2013年上半年扣除酒店物業和設備、傢俱及固定裝置的折舊與減值所致。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面淨值分別為零、人民幣2,206.4百萬元、人民幣2,546.7百萬元及人民幣2,486.1百萬元的若干目標集團物業、廠房及設備已抵押以擔保授予目標集團的銀行貸款。

### 投資物業

目標集團所持投資物業歸類為非流動資產。於2013年6月30日，目標集團投資物業的可出租總面積約為195,483平方米，獨立物業估值師估定物業價值為人民幣12,862.2百萬元。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團投資物業的價值分別為人民幣8,741.7百萬元、人民幣9,173.7百萬元、人民幣9,854.9百萬元及人民幣12,862.2百萬元。2013年6月30日投資物業價值較2012年12月31日大幅增加，主要是由於北京中糧廣場2013年上半年錄得的公允價值增益增加，而北京中糧廣場的公允價值增加是由於重估北京中糧廣場的價值時參考獨立物業估值師採用的北京優質商用物業市場過往及實際租金與銷售交易釐定的資本化比率降低，加上北京中糧廣場日後修訂租約時租金可能上漲。

於2010、2011及2012年12月31日及2013年6月30日，總賬面值分別人民幣393.0百萬元、人民幣2,570.7百萬元、人民幣4,106.7百萬元以及人民幣3,734.4百萬元的目標集團投資物業已抵押以擔保授予目標集團的銀行貸款。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 租賃土地及土地使用權

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的租賃土地及土地使用權分別為人民幣605.2百萬元、人民幣603.2百萬元、人民幣1,030.9百萬元及人民幣1,022.1百萬元。下表載列所示日期目標集團租賃土地及土地使用權的賬面值分析：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於2013年 6月30日 人民幣千元
香港的租賃土地				
長期租約(50年以上)	19,244	18,125	17,052	16,515
中國內地的土地使用權				
長期租約(50年以上)	148,993	144,855	546,716	544,647
中期租約(10至50年)	436,999	440,174	467,160	460,923
	<u>605,236</u>	<u>603,154</u>	<u>1,030,928</u>	<u>1,022,085</u>
就呈報而分析：				
流動資產(計入按金、 預付款項及其他 應收款項)	16,086	18,003	19,167	19,167
非流動資產	589,150	585,151	1,011,761	1,002,918
	<u>605,236</u>	<u>603,154</u>	<u>1,030,928</u>	<u>1,022,085</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，總賬面值分別為零、人民幣216.9百萬元、人民幣211.1百萬元及人民幣208.3百萬元的土地使用權已抵押以擔保授予目標集團的若干銀行貸款。

### 在建物業

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的在建物業分別為人民幣1,110.9百萬元、人民幣751.7百萬元、人民幣465.9百萬元及人民幣602.1百萬元。在建物業於不同期間的變化一般是由於將已落成開發項目(或相關開發項目的已落成部分)重新分類為待售物業、廠房及設備(視情況而定)前，在建開發項目的建設進度各有不同所致。詳情請參閱本通函附錄三所載目標集

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

團會計師報告「附註3—主要會計政策—物業、廠房及設備」以及「—待售物業／待售在建物業」及「附註19—在建物業」。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，賬面值分別為人民幣27.4百萬元、人民幣27.6百萬元、人民幣27.8百萬元以及零的待售在建物業已抵押以擔保授予目標集團的若干銀行貸款。

### 待售物業

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的待售物業分別為人民幣413.2百萬元、人民幣1,587.5百萬元、人民幣1,529.7百萬元及人民幣1,309.2百萬元。

目標集團待售物業位於中國內地，以成本與可變現淨值的較低者入賬。目標集團待售物業包括已預售但未交付的物業。2010年的待售物業主要包括海景壹號及公主郡二期的公寓。2011年的待售物業主要包括海景壹號的公寓、公主郡三期及龍溪29號的多層商務公寓。2012年的待售物業主要包括海景壹號的公寓、公主郡三期的多層商務公寓及別墅式公寓和龍溪29號的別墅式公寓。2013年上半年的待售物業主要包括海景壹號的公寓、公主郡三期的多層商務公寓及別墅式公寓，其次包括龍溪29號。

目標集團並無進行任何物業回售權交易，預期日後亦不會訂立該等安排。

### 應收賬款

應收賬款包括物業銷售應收款項、應收租金、應收物業管理費、酒店經營應收款項及其他應收賬款。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的應收賬款分別為人民幣25.6百萬元、人民幣23.0百萬元、人民幣93.5百萬元及人民幣83.9百萬元。

應收賬款於2011年12月31日較2010年12月31日減少人民幣2.6百萬元，主要是由於(i)出售物業所得的應收款項減少人民幣6.2百萬元，(ii)應收物業管理費減少人民幣1.7百萬元及(iii)壞賬準備增加人民幣1.2百萬元，惟部分被主要因出租北京中糧廣場產生的應收租金增加人民幣7.3百萬元所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

應收賬款於2012年12月31日較2011年12月31日增加人民幣70.5百萬元，主要是由於(i)主要因三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店經營產生的應收款項增加人民幣42.3百萬元；(ii)錄得其他應收賬款人民幣14.2百萬元，指目標集團於海南進行市政工程而自海南相關地方政府收取的資金；及(iii)主要因出租北京中糧廣場產生的應收租金增加人民幣10.2百萬元所致。

應收賬款於2013年6月30日較2012年12月31日減少人民幣9.6百萬元，主要是由於(i)主要因出租北京中糧廣場及鵬利中心產生的應收租金減少人民幣4.5百萬元及(ii)應收物業管理費減少人民幣3.0百萬元所致。

應收賬款於報告期末評估有無減值跡象。倘有客觀證據顯示該等資產首次確認後發生之一項或多項事件令其估計未來現金流量受到影響，則該等資產已減值。減值的客觀證據包括債務人陷入重大財政困難，或債務人很可能破產或進行財務重組。應收賬款單獨評估顯示未減值後應整體評估有否減值。應收款項組合減值的客觀證據包括目標集團過往收款紀錄，組合中已逾期的延期款項增加及國家或地方經濟狀況有關拖欠應收款項的可觀察變動。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月，應收賬款減值虧損淨額分別為人民幣76.5萬元、人民幣123.8萬元、人民幣19.7萬元及人民幣11.0萬元。

已售物業的代價通常於交付所購買物業前由買方付清。雖然目標集團授予部分租戶及客戶的信貸期為提供服務當天起計30天至60天，但物業租賃、物業管理、酒店經營及其他相關服務應收款項通常於提供服務當月結清。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

下表載列所示日期目標集團應收賬款的賬齡分析：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
3個月以內	19,621	18,551	79,358	35,231
3個月至1年	3,877	3,657	12,543	45,851
1至2年	1,201	580	1,109	1,922
2至3年	871	163	456	638
3年以上	—	1	37	295
	25,570	22,952	93,503	83,937

於2010年、2011年及2012年與截至2013年6月30日止六個月，目標集團應收賬款的周轉日數分別為6.8天、3.9天、4.8天及10.1天。應收賬款的周轉日數按應收賬款於有關期間的期初及期末平均結餘除以期內總收益再乘以期內天數計算。2011年應收賬款的周轉日數較2010年減少主要是由於2011年目標集團加強物業銷售應收賬款管理，而2013年上半年較2012年及2011年再增加則主要是由於三亞美高梅金殿酒店及亞龍灣瑞吉度假酒店相關的應收旅遊代理款項增加所致。截至[2013年10月31日]，我們已收回截至2013年6月30日未償還應收賬款之●%。

### 遞延稅項資產

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的遞延稅項資產分別為人民幣290.1百萬元、人民幣305.1百萬元、人民幣230.0百萬元及人民幣198.2百萬元。

### 應付賬款

應付賬款主要包括貿易應付款項及工程的累計開支(包括在建物業的建築成本(涉及建設待售物業)及其他項目相關開支，由目標集團按計算得出的項目進度支付)。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的應付賬款分別為人民幣200.6百萬元、人民幣781.8百萬元、人民幣838.7百萬元及人民幣799.6百萬元。

應付賬款由2010年12月31日的人民幣200.6百萬元增至2011年12月31日的人民幣781.8百萬元，主要包括應付第三方承建商款項的淨增加。應付賬款再增至



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

2012年12月31日的人民幣838.7百萬元，主要包括應付第三方承建商就上海鵬利的工程款項。2013年6月30日應付賬款減至人民幣799.6百萬元主要是由於欠付第三方承建商款項的淨減少所致。應付賬款的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。

下表載列所示日期目標集團按發票日期呈列的應付賬款的賬齡分析：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	193,543	766,477	385,258	309,637
1至2年	3,730	9,289	448,689	481,784
2至3年	1,295	3,343	1,890	4,913
3年以上	2,040	2,655	2,842	3,301
	<u>200,608</u>	<u>781,764</u>	<u>838,679</u>	<u>799,635</u>

截至[2013年10月31日]，我們已結清截至2013年6月30日未償還應付賬款之●%。

### 其他應付款項及應計費用

目標集團其他應付款項及應計費用主要包括與酒店項目及其他物業、廠房及設備相關的建築成本、一級土地開發相關的預收款項、已收租金按金、應付薪金與工資、其他應付款項及應計費用以及其他費用。目標集團其他應付款項及應計費用由2010年12月31日的人民幣950.8百萬元增至2011年12月31日的人民幣1,131.0百萬元，主要是由於就亞龍灣瑞吉度假酒店及亞龍灣遊艇會建設應付第三方承建商的建築成本增加人民幣312.0百萬元。

其他應付款項及應計費用由2011年12月31日的人民幣1,131.0百萬元增至2012年12月31日的人民幣1,241.9百萬元，主要是由於三亞美高梅金殿酒店及北京長安街W酒店建築工程的建築成本增加人民幣112.2百萬元所致。

其他應付款項及應計費用由2012年12月31日的人民幣1,241.9百萬元減至2013年6月30日的人民幣1,074.3百萬元，主要是由於有關三亞美高梅金殿酒店及北京長安街W酒店建築工程向第三方承建商支付的建築成本減少人民幣60.7百萬元，加上一級土地開發相關的預收款項及應付薪金與工資減少人民幣67.0百萬元所致。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

下表載列所示日期目標集團其他應付款項及應計費用的詳情：

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已收租金按金	74,164	76,877	80,580	80,657
其他已收按金	24,176	10,768	10,845	18,131
應付薪金及工資	73,108	86,645	110,090	81,276
其他應付所得稅	10,955	10,351	28,370	7,708
客戶預付款項	7,021	18,968	16,768	8,470
一級土地開發相關的 預付款項	348,262	320,539	261,374	222,582
應付物業、廠房及 設備建築成本	176,960	489,003	601,170	509,016
應付利息	14,022	12,653	4,117	12,855
其他應付款項及 應計費用	<u>222,102</u>	<u>105,191</u>	<u>128,599</u>	<u>133,581</u>
	<u><u>950,770</u></u>	<u><u>1,130,995</u></u>	<u><u>1,241,913</u></u>	<u><u>1,074,276</u></u>

### 預售物業已收按金

預售物業已收按金指未按目標集團收益確認政策確認為收益的銷售物業所得款項。該等款項會在物業轉讓予客戶後確認為收益。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團出售物業收取而持有的客戶按金分別為人民幣830.7百萬元、人民幣1,509.8百萬元、人民幣1,018.5百萬元及人民幣1,450.6百萬元。

### 遞延稅項負債

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，遞延稅項負債分別為人民幣1,435.6百萬元、人民幣1,473.6百萬元、人民幣1,713.5百萬元及人民幣2,398.0百萬元。2013年6月30日遞延稅項負債較2012年12月31日上升39.9%，主要是由於北京中糧廣場2013年上半年錄得公允價值增益人民幣2,494.0百萬元及相關遞延稅項負債所致。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 流動負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產總額	<u>4,848,401</u>	<u>6,195,340</u>	<u>7,714,543</u>	<u>9,949,648</u>
流動負債總額	<u>7,935,584</u>	<u>10,547,556</u>	<u>11,328,268</u>	<u>12,171,061</u>
流動負債淨額	<u>(3,087,183)</u>	<u>(4,352,216)</u>	<u>(3,613,725)</u>	<u>(2,221,413)</u>

目標集團於營業紀錄期間錄得流動負債淨額，主要是由於解決目標集團項目發展資金需求的關連公司短期借款所致。2013年6月30日，目標集團人民幣12,171.1百萬元流動負債總額中人民幣6,456.4百萬元包括須於要求時償還來自COFCO Group及其聯營公司的短期借款以及應付COFCO Group及其聯營公司的款項。目標集團作出各項安排，在不遲於完成時結清COFCO Group及其聯營公司借款及應付COFCO Group及其聯營公司的款項。安排的詳情請參閱本節「債務聲明」一段。經考慮上述安排、目標集團經營所得現金流量、目標集團可用銀行融資及同步配售所得款項，董事認為擴大集團的財務資源足以履行財務責任及提供可見將來的營運資金。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 債務聲明

#### 銀行及其他借款

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的銀行借款如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於2013年 6月30日 人民幣千元
應償還賬面值：				
一年內	660,000	229,282	400,958	871,000
第二年內	—	371,197	954,000 <sup>(i)</sup>	790,000
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	274,577	1,054,200 <sup>(ii)</sup>	558,000 <sup>(i)</sup>	630,000
超過五年	—	870,700	1,303,100	1,228,800
	<u>934,577</u>	<u>2,525,379</u>	<u>3,216,058</u>	<u>3,519,800</u>

附註：

- (i) 包括按照相關貸款協議附帶於要求時償還條款及於流動負債列示之銀行貸款人民幣874,000百萬元。
- (ii) 包括按照相關貸款協議附帶於要求時償還條款及於流動負債列示之銀行貸款人民幣640,200百萬元。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的其他借款如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於2013年 6月30日 人民幣千元
應償還賬面值：				
一年內	230,000	120,965	106,000	106,000
第二年內	16,036	20,000	30,954	21,000
第三至第五年內 (包括首尾兩年)	—	75,000	14,000	13,500
	<u>246,036</u>	<u>215,965</u>	<u>150,954</u>	<u>140,500</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

目標集團借款的實際利率範圍(相當於合約利率)如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	%	%	%	%
實際年利率：				
銀行貸款	4.78至6.46	5.49至7.05	5.49至7.05	5.49至6.55
其他貸款	5.31至5.85	6.31至6.65	6.15至6.31	6.15

2010年至2011年增加的銀行及其他借款主要包括融資人民幣745.9百萬元建設三亞美高梅金殿酒店、借款人民幣408.8百萬元建設亞龍灣瑞吉度假酒店、融資人民幣359.5百萬元撥付有關海景壹號的餘下建築成本及融資人民幣76.6百萬元開展中糧成都一級土地開發，惟部分被北京中糧廣場償還借貸人民幣30.0百萬元所抵銷。

2011年至2012年增加的銀行及其他借款主要包括融資人民幣102.3百萬元撥付有關亞龍灣瑞吉度假酒店的餘下建築成本、融資人民幣214.3百萬元建設海景壹號及融資人民幣354.1百萬元撥付有關三亞美高梅金殿酒店的餘下建築成本，惟部分被北京中糧廣場及中糧成都分別償還借款人民幣65.0百萬元及人民幣20.0百萬元所抵銷。

2012年12月31日至2013年6月30日增加的銀行及其他借款主要包括融資人民幣97.7百萬元撥付有關亞龍灣瑞吉度假酒店的建築成本及人民幣640.0百萬元撥付北京華爾道夫酒店的建築成本，惟部分被中糧成都、上海鵬利及北京中糧廣場分別償還人民幣371.2百萬元、人民幣62.8百萬元及人民幣10.0百萬元所抵銷。

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，最終控股公司借款的非即期部分分別為人民幣120.0百萬元、人民幣120.0百萬元、人民幣108.0百萬元及零。最終控股公司借款為無抵押且免息。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

抵押予銀行以取得目標集團所取得銀行貸款的非流動及流動資產的賬面值如下：

	於12月31日			於2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資物業	393,000	2,570,703	4,106,663	3,734,444
物業、廠房及設備	—	2,206,387	2,546,691	2,486,084
在建物業	27,402	27,594	27,786	—
租賃土地及土地使用權	—	216,881	211,133	208,253
	<u>420,402</u>	<u>5,021,565</u>	<u>6,892,273</u>	<u>6,428,781</u>

2013年10月31日(即釐定債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團有未償還銀行借款人民幣●元(其中人民幣●元為流動負債)、COFCO Group及其聯營公司借款以及應付COFCO Group及其聯營公司的款項人民幣●元(其中人民幣●元為流動負債)及其他債務人民幣●元(其中人民幣●元為流動負債)。根據收購協議，本公司有條件同意收購目標集團應付中糧置地的股東貸款3,329百萬港元(相當於約人民幣2,630百萬元)，完成後，該股東貸款將成為擴大集團公司間結餘的一部分。目標集團將於完成前以內部現金、應收賬款、其他可動用財務資源(包括銀行借款)償還COFCO Group及其聯營公司借款以及應付COFCO Group及其聯營公司的款項人民幣●元。

目標集團全資附屬公司Bapton於●就1,250百萬港元的銀行借款與銀行訂立貸款協議，有關借款可在不遲於完成時取得，以償還COFCO Group及其聯營公司借款以及應付COFCO Group及其聯營公司的款項。有關1,250百萬港元的銀行借款將由本公司於完成時擔保，並於完成日期後起計第12個月到期。

2013年10月31日(即釐定債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，目標集團銀行融資總額為人民幣●百萬元，其中未提取及無限制銀行融資為人民幣●百萬元。

於營業紀錄期間至最後實際可行日期，目標集團的大部分銀行及其他借款均由中國營運附屬公司根據中國商業銀行的標準銀行貸款條款自該等中國商業銀行借入。董事認為目標集團的銀行及其他借款並無重大契諾嚴重制約目標集團的再融資能力。於營業紀錄期間至最後實際可行日期，董事已確認目標集團並無嚴重違反銀行借款及其他借款相關的契諾及/或融資契諾。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 資本開支

2013年6月30日，目標集團計劃以資本開支(i)人民幣863.3百萬元撥付成大悅城的建築成本，(ii)人民幣828.7百萬元購買北京長安街W酒店工程相關物業、廠房及設備(已訂約但未撥備)，(iii)人民幣587.1百萬元購買北京華爾道夫酒店工程相關物業、廠房及設備(已訂約但未撥備)及(iv)人民幣59.6百萬元撥付三亞美高梅金殿酒店的餘下建築成本。

目標集團計劃以內部產生的現金、銀行借款、配售所得款項及其他可用財務資源撥付上述項目。2013年10月31日營業時間結束時，目標集團有未提取及無限制銀行融資人民幣●百萬元，亦另申請銀行融資逾人民幣600百萬元並認為於●前會獲得該銀行融資。

目標集團日後或會計劃其他項目發展而須增加資本開支，但目前尚未確定具體項目發展計劃，亦無除上文所披露者外的確定資本開支要求。

### 流動資金及資本資源

#### 概覽

目標集團過往以經營所得現金流量、股東注資與商業銀行及關連公司借款撥付營運資金及資本開支。經營活動所得現金包括銷售及預售物業、租金收入、物業管理收入、酒店經營及其他物業相關收入。收購完成後，擴大集團會繼續依賴經營活動所得現金及商業貸款，亦會考慮發行債券或其他證券。董事確認，經考慮上文所述、同步配售所得款項及本節「債務聲明」一段所述目標集團就結清COFCO Group及其聯營公司借款及應付COFCO Group及其聯營公司款項而作出的各項安排，擴大集團的營運資金足以應付本通函日期起計未來至少12個月的需求。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 現金流量

下表載列所示期間目標集團合併現金流量表的簡明概要：

	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	1,301,683	1,021,520	1,563,633	1,073,450
投資活動(所用)所得 現金淨額	(714,243)	(3,491,774)	(645,288)	(1,376,332)
融資活動所得(所用)現金 淨額	(1,452,439)	1,847,321	376,427	1,069,590
現金及現金等價物 增加(減少)淨額	(864,999)	(622,933)	1,294,772	766,708
年/期初的現金及現金 等價物	3,033,792	2,191,266	1,596,262	2,890,566
所持外匯現金結餘匯率 變動影響	22,473	27,929	(468)	8,074
年末的現金及現金等價物	2,191,266	1,596,262	2,890,566	3,665,348

### 經營活動所得現金流量

目標集團經營所得現金主要來自物業預售及銷售、租金收入、物業管理收入、一級土地開發服務與酒店經營。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，現金及現金等價物分別為人民幣2,191.3百萬元、人民幣1,596.3百萬元、人民幣2,890.6百萬元及人民幣3,665.3百萬元。

經營活動所得現金淨額指除所得稅前溢利，並已就非現金項目(例如投資物業公允價值增益與折舊及攤銷)、融資成本及於溢利確認的利息收入以及營運資金(而非現金及現金等價物)變動影響(例如待售或在建物業、預售物業已收按金以及應付款項與其他應計費用增減)作出調整，加期內所收取的淨現金利息減已付現金稅項。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

截至2013年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額人民幣1,073.5百萬元主要指除稅前溢利人民幣3,621.9百萬元、投資物業公允價值增益人民幣3,032.4百萬元、非現金營運資金淨減少人民幣2,129.8百萬元、已付淨現金利息人民幣22.2百萬元及已付現金稅項人民幣295.9百萬元。投資物業公允價值增益主要是由於北京中糧廣場公允價值增加。有關目標集團投資物業公允價值增益的詳情，請參閱「—影響目標集團經營業績的因素—目標集團投資物業公允價值」。

2012年經營活動所得現金淨額人民幣1,563.6百萬元主要指除稅前溢利人民幣2,621.8百萬元、投資物業公允價值增益人民幣672.3百萬元、非現金營運資金淨增加人民幣115.1百萬元、已付淨現金利息人民幣26.7百萬元及已付現金稅項人民幣461.7百萬元。

2011年經營活動所得現金淨額人民幣1,021.5百萬元主要指除稅前溢利人民幣1,576.3百萬元、投資物業公允價值增益人民幣410.5百萬元、非現金營運資金淨減少人民幣415.2百萬元、已收取淨現金利息人民幣38.8百萬元及已付現金稅項人民幣578.4百萬元。

2010年經營活動所得現金淨額人民幣1,301.7百萬元主要指除稅前溢利人民幣3,968.7百萬元、投資物業公允價值增益人民幣2,102.8百萬元、非現金營運資金淨增加人民幣463.0百萬元、已收取淨現金利息人民幣8.1百萬元及已付現金稅項人民幣189.8百萬元。投資物業公允價值增益主要是由於在建物業中的新落成部分轉至投資物業導致上海鵬利輝盛閣公寓公允價值增加。

### 投資活動所得現金流量

目標集團投資活動所用現金主要用於購買物業、廠房及設備、租賃土地與土地使用權和貸款予關連公司。

2013年上半年，目標集團投資活動所用現金淨額為人民幣1,376.3百萬元，主要是由於向同系附屬公司、聯營公司及母公司的貸款淨額人民幣1,343.0百萬元與購置物業、廠房及設備人民幣29.0百萬元。

截至2012年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額為人民幣645.3百萬元，主要是由於購買物業、廠房及設備人民幣769.1百萬元、購買租賃土地及土地使用權人民幣445.8百萬元，惟部分被同系附屬公司、聯營公司及母公司還款淨額人民幣577.4百萬元所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

截至2011年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額為人民幣3,491.8百萬元，主要是由於購置物業、廠房及設備人民幣2,729.5百萬元與向同系附屬公司、聯營公司及母公司貸款淨額人民幣907.6百萬元，惟部分被出售大連及瀋陽兩家酒店所得現金流入淨額人民幣265.9百萬元所抵銷。

截至2010年12月31日止年度，目標集團投資活動所用現金淨額為人民幣714.2百萬元，主要是由於向同系附屬公司、聯營公司及母公司貸款淨額人民幣759.4百萬元與購買物業、廠房及設備人民幣223.6百萬元。

### 融資活動所得現金流量

目標集團融資活動所得現金主要來自銀行及其他借款和關連公司貸款，而融資活動所用現金主要用於償還銀行及其他借款、派付股息及償還同系附屬公司貸款。

截至2013年6月30日止六個月，目標集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,069.6百萬元，主要是由於銀行及其他借款淨額人民幣293.3百萬元和同系附屬公司、聯營公司、母公司與非控股權益給予的借款淨額人民幣982.3百萬元，惟部分被向非控股權益派付股息人民幣206.0百萬元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額為人民幣376.4百萬元，主要是由於派付股息人民幣348.1百萬元和向非控股權益派付股息人民幣193.6百萬元，惟被同系附屬公司、聯營公司、母公司及非控股權益給予的借款淨額人民幣292.4百萬元與銀行及其他借款淨額人民幣625.7百萬元所抵銷。

截至2011年12月31日止年度，目標集團融資活動所得現金淨額為人民幣1,847.3百萬元，主要是由於銀行及其他借款淨額人民幣1,560.7百萬元和同系附屬公司、聯營公司、母公司及非控股權益給予的借款淨額人民幣837.9百萬元，惟部分被派付股息人民幣551.3百萬元所抵銷。

截至2010年12月31日止年度，目標集團融資活動所用現金淨額為人民幣1,452.4百萬元，主要是由於同系附屬公司、聯營公司、母公司及非控股權益貸款還款淨額人民幣1,435.3百萬元和派付股息人民幣145.3百萬元，惟被銀行及其他借款淨額人民幣128.2百萬元所抵銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 或然負債

目標集團為客戶就銀行向其提供購買目標集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款及提供擔保予銀行。相關擔保詳情載於本通函附錄三所載目標集團會計師報告附註36。目標集團提供予銀行的該等擔保將於銀行收到客戶提供的相關物業的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押時解除。目標公司董事認為，由於違約率較低，故融資擔保合約公允價值的初步確認金額與各報告期末的金額不大。截至2013年6月30日，目標集團就物業買家所用貸款融資提供現金存款及擔保分別人民幣4.1百萬元及人民幣82.0百萬元。

營業紀錄期間目標集團的重大違規事件詳情載於通函「目標集團的業務」的「監管規定」一節。目標集團或會面臨最高約人民幣84百萬元的罰款。基於該等不合規事件的原因及情況與中國法律意見，中糧置地董事認為目標集團不大可能遭罰款，因此財務資料中並無就此計提撥備。

### 主要財務比率

以下財務比率按猶如目標集團旗下實體於整個營業紀錄期間作為單一呈報單位而編製之財務資料計算。如目標集團旗下實體實際作為一個經營單位經營及進行財務管理，則該等財務比率可能不同。

### 流動比率

流動比率按流動資產總額除以流動負債總額計算。2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團的流動比率分別為61.1%、58.7%、68.1%及81.7%。2010年及2011年12月31日流動比率保持相對穩定，而於2012年12月31日升至68.1%，主要是由於現金及現金等價物增加所致，2013年6月30日再升至81.7%，主要是由於(i)對其同系附屬公司的若干貸款及墊款由非流動資產重新歸類為流動資產及(ii)應收同系附屬公司款項增加(COFCO Group須全面負責管理目標集團與COFCO Group的整體營運資金)所致。

### 資產負債比率

資產負債比率按銀行及其他借款(不包括同系附屬公司及最終控股公司貸款)總額除以資產總額計算。2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

目標集團的資產負債比率分別為6.7%、12.4%、13.9%及12.7%。由於2011年目標集團動用更多銀行及其他借款撥付項目建設成本，其資產負債比率由2010年12月31日的6.7%升至2011年12月31日的12.4%。2011年及2012年12月31日與2013年6月30日資產負債比率保持相對穩定。

### 股本回報率

股本回報率按年／期內溢利除以總權益計算。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團的股本回報率分別為33.6%、11.6%、18.3%及23.6%。2011年目標集團的股本回報率較2010年有所下降，主要是由於目標集團於2011年所確認的收益及錄得的投資物業公允價值增益均減少所致。2012年的股本回報率較2011年有所上升，主要是由於2012年目標集團錄得較高收益。截至2013年6月30日止六個月的股本回報率為23.6%，主要是由於期內錄得大額投資物業公允價值增益。營業紀錄期間目標集團溢利波動的原因於本節目標集團財務業績的按期比較討論。

### 資產負債表外安排

除本通函(包括「目標集團財務資料—或然負債」一段)所披露者外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔，擔保任何第三方的付款責任。對於向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援，或與目標集團從事租賃或對沖或研發服務的任何未合併入賬實體，目標集團並無持有其任何可變權益。

### 有關市場風險的質化與量化披露資料

目標集團於一般業務過程中面對多種市場風險，包括貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。

#### 貨幣風險

目標集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支(包括物業銷售產生的開支及資本開支)亦以人民幣計值。由於目標集團有部分賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。目標集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層持續監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外匯風險。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，持有人民幣作功能貨幣的目標公司持有以外幣(主要為港元及美元)計值的銀行結餘，目標集團因此面對外匯風險。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 敏感度分析

下表詳列人民幣兌美元及港元升值及貶值5%而所有其他變量保持不變的目標集團敏感度，即中糧置地董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元及港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率變動5%調整其於報告期末的換算。下文正數顯示人民幣兌美元及港元貶值5%的除稅後溢利增加，負數情況與之相反。

	截至12月31日止年度			截至2013年
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
年／期內除稅後溢利 增加(減少)				
一倘人民幣兌美元貶值	3,933	131	5,787	20,262
一倘人民幣兌美元升值	(3,933)	(131)	(5,787)	(20,262)
一倘人民幣兌港元貶值	(140,863)	(142,783)	(170,377)	(187,818)
一倘人民幣兌港元升值	140,863	142,783	170,377	187,818
	<u>140,863</u>	<u>142,783</u>	<u>170,377</u>	<u>187,818</u>

### 利率風險

目標集團面對有關浮動利率銀行結餘、非銀行金融機構存款、浮息銀行及其他借款的現金流量利率風險。目標集團的公允價值利率風險主要與借予／來自同系附屬公司及聯營公司的固定利率貸款有關。目標集團的政策為維持若干水平借款以固定利率計息以降低現金流量利率風險。

目標集團面對的市場利率波動風險主要與以中國人民銀行制定的基準貸款利率等浮動利率計息的銀行及其他借款有關。目標集團計息銀行及其他借款的實際利率及還款期限於本通函會計師報告附註32披露。目標集團政策為磋商計息銀行及其他借款之條款以平衡利率風險。考慮到(i)銀行結餘及非銀行金融機構存款的利率波動不大，及(ii)50個基點的合理可能利率變動對融資成本(已扣除資本化利息)的影響不大，中糧置地董事認為各年度損益所受影響甚微，因此並無編製敏感度分析。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 信貸風險

目標集團面對的最高信貸風險指目標集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自合併財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認相關金融資產的賬面值。

目標集團的信貸風險主要來源於應收控股公司、同系附屬公司、聯營公司及非控制權益款項、給予同系附屬公司及聯營公司的貸款、應收賬款及其他應收賬款以及現金等價物。為降低應收賬款的信貸風險，目標集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施以收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各項個別債務的可收回金額，確保就不可收回款項計提足額減值虧損。故此，中糧置地董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。

除貸款予聯營公司及同系附屬公司外，由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故目標集團並無重大集中信貸風險。由於該等對手方均為聲譽良好之銀行，故目標集團流動資金之信貸風險有限。

### 流動資金風險

於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的總資產減流動負債分別為人民幣9,675.1百萬元、人民幣11,563.5百萬元、人民幣12,856.0百萬元及人民幣16,617.6百萬元。於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日，目標集團的流動負債淨額分別為人民幣3,087.2百萬元、人民幣4,352.2百萬元、人民幣3,613.7百萬元及人民幣2,221.4百萬元。2013年6月30日，目標集團人民幣12,171.1百萬元流動負債總額中人民幣6,456.4百萬元為COFCO Group及其聯營公司借款以及應付COFCO Group及其聯營公司的款項。按本節「債務聲明」一段所詳述，目標集團作出各項安排以不遲於完成時結清有關款項。經考慮上述因素、運營所得現金流量、同步配售所得款項及可用銀行融資，目標集團管理層認為目標集團的財務資源足以履行財務責任及提供可見將來的運營資金。

下表詳列目標集團金融負債的合約到期詳情。該表基於根據目標集團可能須付款之最早日期的金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 流動資金及利率表

	加權平均 實際利率 %	於要求時 或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
<b>於2010年12月31日</b>							
應付賬款	—	200,608	—	—	—	200,608	200,608
其他應付款項	—	486,192	—	—	—	486,192	486,192
銀行貸款及其他借款	4.78%至6.46%	927,426	34,463	284,098	—	1,245,987	1,180,613
應付最終控股公司款項	—	341,560	—	—	—	341,560	341,560
應付中間控股公司款項	—	190,229	—	—	—	190,229	190,229
應付同系附屬公司款項	—	3,360,925	—	—	—	3,360,925	3,360,925
應付非控制權益款項	—	280,461	—	—	—	280,461	280,461
應付聯營公司款項	—	631	—	—	—	631	631
同系附屬公司給予的貸款	5.56%至5.81%	157,341	—	—	—	157,341	152,907
最終控股公司給予的貸款	—	—	—	120,000	—	120,000	120,000
		<u>5,945,373</u>	<u>34,463</u>	<u>404,098</u>	<u>—</u>	<u>6,383,934</u>	<u>6,314,126</u>
財務擔保合約		<u>240,067</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>240,067</u>	<u>—</u>
<b>於2011年12月31日</b>							
應付賬款	—	781,764	—	—	—	781,764	781,764
其他應付款項	—	693,492	—	—	—	693,492	693,492
銀行貸款及其他借款	5.49%至7.05%	1,158,845	577,416	625,381	1,206,288	3,567,930	2,741,344
應付最終控股公司款項	—	965,380	—	—	—	965,380	965,380
應付中間控股公司款項	—	178,161	—	—	—	178,161	178,161
應付同系附屬公司款項	—	3,436,484	—	—	—	3,436,484	3,436,484
應付非控制權益款項	—	397,934	—	—	—	397,934	397,934
同系附屬公司給予的貸款	5.56%至6.89%	178,471	—	—	—	178,471	172,198
最終控股公司給予的貸款	—	—	12,000	108,000	—	120,000	120,000
		<u>7,790,531</u>	<u>589,416</u>	<u>733,381</u>	<u>1,206,288</u>	<u>10,319,616</u>	<u>9,486,757</u>
財務擔保合約		<u>212,486</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,486</u>	<u>—</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

	加權平均 實際利率 %	於要求時				未貼現現金	
		或1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值總額 人民幣千元
<b>於2012年12月31日</b>							
應付賬款	—	838,679	—	—	—	838,679	838,679
其他應付款項	—	843,976	—	—	—	843,976	843,976
銀行貸款及其他借款	5.49%至7.05%	1,577,442	243,769	875,078	1,711,737	4,408,026	3,367,012
應付最終控股公司款項	—	1,219,069	—	—	—	1,219,069	1,219,069
應付直接控股公司款項	—	3,470,035	—	—	—	3,470,035	3,470,035
應付中間控股公司款項	—	90	—	—	—	90	90
應付同系附屬公司款項	—	688,173	—	—	—	688,173	688,173
應付非控制權益款項	—	287,616	—	—	—	287,616	287,616
應付聯營公司款項	—	122	—	—	—	122	122
同系附屬公司給予的貸款	6.00%至6.33%	66,945	—	—	—	66,945	66,000
最終控股公司給予的貸款	—	12,000	108,000	—	—	120,000	120,000
		<u>9,004,147</u>	<u>351,769</u>	<u>875,078</u>	<u>1,711,737</u>	<u>11,942,731</u>	<u>10,900,772</u>
財務擔保合約		<u>212,738</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,738</u>	<u>—</u>
<b>於2013年6月30日</b>							
應付賬款	—	799,635	—	—	—	799,635	799,635
其他應付款項	—	736,728	—	—	—	736,728	736,728
銀行貸款及其他借款	5.49%至6.55%	1,175,035	963,857	958,505	1,532,221	4,629,618	3,660,300
應付最終控股公司款項	—	1,369,708	—	—	—	1,369,708	1,369,708
應付直接控股公司款項	—	3,957,042	—	—	—	3,957,042	3,957,042
應付中間控股公司款項	—	88	—	—	—	88	88
應付同系附屬公司款項	—	518,587	—	—	—	518,587	518,587
應付非控制權益款項	—	482,982	—	—	—	482,982	482,982
同系附屬公司給予的貸款	6.00%至6.33%	408,870	—	—	—	408,870	385,000
最終控股公司給予的貸款	—	120,000	—	—	—	120,000	120,000
		<u>9,568,675</u>	<u>963,857</u>	<u>958,505</u>	<u>1,532,221</u>	<u>13,023,258</u>	<u>12,030,070</u>
財務擔保合約		<u>82,001</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>82,001</u>	<u>—</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 關聯方交易

目標集團於營業紀錄期間的關聯方交易載於本通函附錄三目標集團會計師報告附註42。預計於收購完成後會繼續進行並將成為本公司不獲豁免持續關連交易的關聯方交易載於本通函「持續關連交易」一節。董事認為，除本通函「持續關連交易—有關出租物業予COFCO Group的現有租賃」所載現有租賃以及營業紀錄期間與COFCO Group訂立的若干相關租賃協議外，目標集團的關聯方交易均按訂約方協定的一般商業條款公平進行。

### 可供分派儲備

於2013年6月30日，目標公司的保留盈餘約為人民幣[123]百萬元。目標公司往後期間的可供分派儲備會因任何已賺取溢利(包括附屬公司的分派溢利)而增加，或因分派任何溢利而減少。

### 股息及股息政策

營業紀錄期間，目標集團若干附屬公司向彼等直接控股公司(並非屬於目標集團一部分)作出分派。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月宣派的股息分別為人民幣98.3百萬元、人民幣482.3百萬元、人民幣348.1百萬元及零。2013年6月30日後並無提議派任何特別股息。

經計及多項相關因素及在細則規限下，董事可能建議於未來派付股息，惟無法保證會於未來派付該等股息。相關因素包括擴大集團的財務狀況、資金需求及盈利。現金股息將以港幣支付，而其他分派(如有)將以董事認為合法、公平且實用的方式向股東作出。

### 總費用

總費用(包括聯交所上市費、法律及其他專業費用以及有關收購的印刷及其他開支)估計合共約為[40]百萬港元，由本公司支付。[40]百萬港元中的●百萬港元於收購完成後撥充資本，而●百萬港元則於收益表扣除。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 擴大集團的未經審核備考經調整有形資產淨值[註：本節將會於配售協議條款確定後更新]

假設交易於2013年6月30日完成，本公司權益持有人應佔擴大集團未經審核備考有形資產淨值及未經審核備考每股或每股可轉換優先股(視情況而定)有形資產淨值在並無配售的情況下分別約為人民幣9,715.8百萬元及人民幣1.28元，而在按發行價悉數配售配售股份的情況下分別約為人民幣13,321.3百萬元及人民幣1.34元，計算方式(摘錄自擴大集團未經審核備考合併財務報狀況表)如下：

	假設 並無配售 人民幣千元	假設 按發行價 悉數配售 配售股份 人民幣千元
<b>擴大集團資產淨值</b>		
擴大集團備考資產總值	29,264,472	32,869,949
減：商譽及無形資產	(182,254)	(182,254)
減：備考負債總額	<u>14,795,129</u>	<u>14,795,129</u>
擴大集團備考有形資產淨值	14,287,089	17,892,566
減：非控股權益	<u>(4,571,283)</u>	<u>(4,571,283)</u>
本公司權益持有人應佔擴大集團 備考有形資產淨值	<u>9,715,806</u>	<u>13,321,283</u>
	<b>股數</b>	<b>股數</b>
<b>除以：</b>		
2013年6月30日發行在外的股份	535,359,258	535,359,258
完成時將發行予得茂的代價股份	122,701,222	7,083,500,000
完成時將發行予得茂的可轉換優先股	6,960,798,778	—
根據配售將發行的配售股份	<u>—</u>	<u>2,320,268,000</u>
	<u>7,618,859,258</u>	<u>9,939,127,258</u>
本公司權益持有人應佔備考每股股份或 每股可轉換優先股(視情況而定) 有形資產淨值(人民幣元)	<u>1.28</u>	<u>1.34</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 目標集團財務資料

### 物業估值

有關目標集團於2013年9月30日的物業詳情及●就該等物業權益編製的估值證書全文，請參閱本通函附錄六A。

2013年6月30日經審核合併財務報表所列目標集團物業金額與2013年9月30日物業估值的對賬披露如下：

	人民幣百萬元
2013年6月30日下列物業的賬面淨值	
— 在建物業	602.1
— 待售物業	1,309.2
— 投資物業	12,862.2
— 物業、廠房及設備	3,775.8
— 租賃土地及土地使用權	1,022.1
	<hr/>
	19,571.4
減：未計入物業估值報告之物業、廠房及設備項目與在建物業	(486.0)
	<hr/>
	19,085.4
加：2013年7月1日至2013年9月30日期間的增加	215.2
減：2013年7月1日至2013年9月30日期間的減少	(83.4)
投資物業公允價值收益	22.3
	<hr/>
2013年9月30日物業的賬面淨值	19,239.5
減：應付地價及建設成本	(709.0)
	<hr/>
	18,530.5
本通函附錄六A物業估值報告所載物業於2013年9月30日的估值(附註)	27,013.9
	<hr/>
估值盈餘，扣除所得稅及土地增值稅之前	8,483.4
	<hr/>
中糧置地應佔	5,067.1
目標集團非控制權益應佔	3,416.3
	<hr/>
	8,483.4
	<hr/>

附註：指附錄六A所載目標集團物業的總估值人民幣28,807,258,000元減目標集團聯營公司所持物業(第3項、11項、14項及24項)的總估值人民幣2,465,400,000元，再加第4項物業估值(假設可於市場自由轉讓)人民幣672,000,000元所得數額。

### 無重大不利變動

[董事確認，自2013年6月30日起至本通函刊發日期止，目標集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 股本

### 股本

於最後實際可行日期，本公司僅有一類已發行股份，即每股面值0.10港元之股份。本公司法定股本為850,000,000港元，分為8,500,000,000股每股面值0.10港元的普通股。

下表載列本公司隨發行[代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份]而調整的股本：

#### 法定股本

	港元
8,500,000,000 股於最後實際可行日期的股份	850,000,000
● 股根據股東特別大會所提呈決議案新增的股份	●
● 股根據股東特別大會所提呈決議案設立的[可轉換優先股]	●
<hr/>	<hr/>
●	●
<hr/>	<hr/>

#### 已發行股本

	港元
535,359,258 股於最後實際可行日期已發行股份	53,535,926
● 股將發行的代價股份	●
● 股[將發行的可轉換優先股]	●
● 股[將發行的配售股份]	●
<hr/>	<hr/>
● 股緊隨完成後股份[和可轉換優先股]	●
<hr/>	<hr/>

上表不計及可轉換優先股所附帶的換股權。

### 地位

代價股份、轉換股份及配售股份將享受同等權利及在各方面與配發及發行當日的已發行股份享有同等權利。

### 公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於完成時及其後任何時間，本公司須維持公眾持有本公司已發行股本25%的「最低規定百分比」(上市規則第8.24條所界定者)。發行代價股份、可轉換優先股(及因轉換可轉換優先股而發行的轉換股份)及配售股份將不會導致本公司未能遵守上市規則的最低公眾持股量規定。

## 股 本

### 中糧集團之承諾

根據上市規則第10.07條，中糧集團[已]向聯交所及本公司[承諾]，在未獲聯交所事先書面同意的情況下，其不會且將促使中糧香港及得茂不會：

- (a) 自本通函日期起至上市日期起計六個月當日（「結束日期」）期間，出售、訂立任何協議出售或以其他方式就任何其持有的[股份(包括代價股份及轉換股份)或任何可轉換優先股]或任何實益或其他權益設置任何購股權、權利、權益或產權負擔，中糧集團、中糧香港及得茂於本公司在上市首六個月期間因發行任何股份或證券而視作出售股份[或可轉換優先股]則除外(獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第10.08及10.07(1)(a)條)；
- (b) 自結束日期起計六個月期間，出售、訂立任何協議出售或以其他方式就任何其持有的[股份(包括代價股份及轉換股份)或任何可轉換優先股]或任何實益或其他權益設置任何購股權、權利、權益或產權負擔，而行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，中糧集團即不再是本公司的控股股東；及
- (c) 自本通函日期至上市日期起計十二個月期間，其將：
  - (i) 根據上市規則第10.07(2)條附註(2)，倘中糧集團、中糧香港及得茂質押或抵押任何其實益擁有且以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人的本公司證券或該等證券中的任何權益時，即會書面通知本公司有關質押或抵押事宜，連同所質押或抵押的證券數目；及
  - (ii) 倘中糧集團、中糧香港及得茂接獲承押人或承押記人口頭或書面表示將會出售任何已質押或抵押的本公司證券，即會書面通知本公司有關指示。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

本節及本通函其他章節載有關於中國經濟與本集團及目標集團經營所在行業的資料及統計數字。若干資料摘錄自官方政府刊物及其他行業來源。本公司相信，該資料的來源適當，且摘錄及轉載有關資料時審慎行事。本公司並無理由相信有關資料虛假或有誤導，或遺漏任何事實致使有關資料虛假或有誤導。本公司、獨家保薦人、或彼等各自的聯屬人士、董事、僱員、代理或顧問概無獨立核實資料。有關資料或與中國境內外編製的其他資料不一致。本公司及獨家保薦人概無就有關資料是否完整、準確或公允發表任何聲明，因此不應過分信賴有關資料。

## 中國經濟概覽

自2001年加入世界貿易組織以來，中國經濟取得大幅增長。中國國內生產總值自2008年的人民幣314,050億元增至2012年的人民幣519,320億元，複合年增長率約13.4%，使中國成為全球增長最快的經濟體之一。

下表載列中國於所示年度的部份經濟統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	31,405	34,090	40,151	47,310	51,932
名義國內生產總值 增長率(%)	9.6%	9.2%	10.4%	9.3%	7.8%
人均國內生產總值 (人民幣元)	23,708	25,608	30,015	35,181	38,354
人均國內生產總值 增長率(%)	9.1%	8.7%	9.9%	8.8%	7.2%
固定資產投資 (人民幣十億元)	17,283	22,460	27,812	31,149	37,468
外商直接投資 (十億美元)	108	94	106	116	112

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

此外，下表載列目標集團擁有重大物業開發及投資所在城市的個別經濟統計數字。這些城市的本地生產總值在2008年至2012年快速增長。

	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年	
	國內生產總值 (人民幣 十億元)	增長率 (%)	國內生產總值 (人民幣 十億元)	增長率 (%)	國內生產總值 (人民幣 十億元)	增長率 (%)	國內生產總值 (人民幣 十億元)	增長率 (%)	國內生產總值 (人民幣 十億元)	增長率 (%)
中國	31,405	9.6%	34,090	9.2%	40,151	10.4%	47,310	9.3%	51,932	7.8%
北京	1,112	9.1%	1,215	10.2%	1,411	10.3%	1,625	8.1%	1,788	7.7%
上海	1,407	9.7%	1,505	8.2%	1,717	10.3%	1,920	8.2%	2,018	7.5%
成都	390	12.1%	450	14.7%	555	15.0%	685	15.2%	814	13.0%
三亞	15	17.2%	17	17.2%	23	20.3%	28	14.2%	33	9.3%

資料來源：中國國家統計局及以上所示中國城市的統計局、CEIC China Stats、HK Stats。

有關上述城市的經濟環境及物業市場的其他資料，請參閱本節「個別主要城市概覽」一段。

下表載列2008年至2012年間的人均國內生產總值及增長率。

	2008年		2009年		2010年		2011年		2012年	
	人均國內生產總值 (人民幣 元)	增長率 (%)	人均國內生產總值 (人民幣 元)	增長率 (%)	人均國內生產總值 (人民幣 元)	增長率 (%)	人均國內生產總值 (人民幣 元)	增長率 (%)	人均國內生產總值 (人民幣 元)	增長率 (%)
中國	23,708	9.1%	25,608	8.7%	30,015	9.9%	35,181	8.8%	38,354	7.2%
北京	64,491	3.7%	66,940	4.6%	73,856	4.8%	81,658	3.8%	87,475	4.9%
上海	66,932	5.1%	69,165	4.6%	76,074	6.4%	82,560	5.0%	85,313	5.7%
成都	30,855	16.3%	35,215	14.1%	48,510	37.8%	49,438	1.9%	57,624	16.6%
三亞	30,572	15.7%	35,750	16.9%	46,596	30.3%	45,421	-2.5%	57,327	26.2%

資料來源：中國國家統計局及以上所示中國城市的統計局、CEIC China Stats、HK Stats。若干增長率基於來源數據計算。

## 中國物業市場概覽

中國物業投資總值由2008年的人民幣31,200億元增至2012年的人民幣71,800億元。中國物業銷售總收益由2008年的人民幣25,070億元增至2012年的人民幣64,460億元。同期，中國所售物業總建築面積由2008年的660百萬平方米增至2012年的1,113百萬平方米，而同期整體物業平均售價由每平方米人民幣3,800元增至每平方米人民幣5,791元。

同期，商用物業、辦公樓及酒店供求穩定增長。根據中國國家統計局的資料，2008年至2012年商用物業及辦公樓已竣工建築面積及已售建築面積均有所增加。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄一

行業概覽

中國物業市場統計數字

下表載列於所示年度或期間中國整體物業市場的部份統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
<b>整體</b>					
房地產投資總額 (人民幣十億元)	3,120	3,624	4,826	6,180	7,180
已竣工總建築面積 (千平方米)	665,448	726,774	787,439	926,199	994,250
在建總建築面積 (千平方米)	2,832,662	3,203,682	4,053,564	5,067,755	5,734,175
已售總建築面積 (千平方米)	659,698	947,550	1,047,646	1,093,667	1,113,040
<b>住宅物業</b>					
房地產投資 (人民幣十億元)	2,244	2,561	3,403	4,432	4,937
已竣工建築面積 (千平方米)	543,341	596,287	634,431	716,923	790,432
在建建築面積 (千平方米)	2,228,918	2,513,288	3,147,601	3,884,386	4,289,641
已售建築面積 (千平方米)	592,804	861,849	933,766	965,284	984,680
<b>商用物業</b>					
房地產投資 (人民幣十億元)	335	418	565	742	931
已竣工建築面積 (千平方米)	64,107	68,237	82,826	90,453	102,265
在建建築面積 (千平方米)	304,650	345,437	446,319	562,782	658,139
已售建築面積 (千平方米)	42,061	53,280	69,948	78,687	77,590
<b>辦公樓</b>					
房地產投資 (人民幣十億元)	117	138	181	256	337
已竣工建築面積 (千平方米)	18,246	16,525	18,159	21,794	23,154
在建建築面積 (千平方米)	95,821	99,962	121,444	159,499	194,342
已售建築面積 (千平方米)	11,571	15,444	18,900	20,050	22,540
<b>酒店</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	34,709	34,512	40,815	42,830	39,701

資料來源：國家統計局、CEIC、CEIC China Real Estate Stats

註：商用物業不包括辦公樓



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

### 中國平均物業價格

下表載列所示期間中國物業平均售價。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,800	4,681	5,032	5,357	5,791
住宅物業平均售價 (每平方米人民幣元)	3,576	4,459	4,725	4,993	5,430
商用物業平均售價 (每平方米人民幣元)	5,886	6,871	7,747	8,488	9,022
辦公樓平均售價 (每平方米人民幣元)	8,378	10,608	11,406	12,327	12,303

資料來源：國家統計局、CEIC China Real Estate Stats

雖然中國政府對房地產業採取抑制措施，但中國物業市場受惠於中國經濟狀況向好而持續增長，從中國物業投資額、住宅物業銷售總收益、所售住宅物業總建築面積及住宅物業平均售價可見一斑。有關中國政府實施抑制措施的其他詳情，請參閱本通函附錄二所載「監管概覽」一節。

中國房地產需求不斷增加的主要因素包括中國民眾的可支配收入提高、快速的都市化及中國政府進行的房地產市場改革。

中國經濟強勁增長，中國民眾的可支配收入因而節節上升。中國城市家庭人均可支配收入於2012年達人民幣24,565元，而2008年為人民幣15,781元。城市家庭可支配收入的提高有助增加中國物業市場需求及投資。

下表載列所示期間中國城市家庭人均可支配收入。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	15,781	17,175	19,109	21,810	24,565

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

近年來，中國城市化不斷穩步推進。城市化率由2008年的47.0%提升至2012年的52.6%。城市人口由2008年624百萬人增至2012年712百萬人。城市化水平不斷提升亦有助推動中國物業市場需求及投資。

下表載列所示期間中國的城市化率。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
總人口(百萬)	1,328	1,335	1,341	1,347	1,354
城市人口(百萬)	624	645	670	691	712
城市化率(%)	47.0%	48.3%	49.9%	51.3%	52.6%

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats。城市化率基於來源數據計算。

### 土地收購成本及建築成本

中國的土地成本及建築成本近年與日俱增，可能影響部分中國房地產開發商的利潤率。實施抑制房價增長的各項政府措施亦可能進一步影響開發商(尤其是專注住宅開發的開發商)的利潤率。

一、二線城市的新地供應有限，爭奪優良地段的競爭激烈，會影響土地收購成本。雖然政府實施措施抑制房地產開發，特別是住宅物業的過度增長，但土地拍賣價整體仍上升。能否以較低成本取得土地，尤其是一、二線城市的土地成為重要的競爭優勢。不同開發商採取各自的方式競爭，部分開發商選擇傾向專注於城區重建項目以獲取土地，而目標集團及部分其他開發商則參與土地一級開發。

除土地收購成本外，勞工及建材等建築成本近年亦有所增長。為協助控制項目開發階段的成本，不少開發商以固定費用將建築工程外包予承包商，有助於將風險轉至其他方。為取得承包商最佳報價，不少開發商(包括目標集團)召開項目競標，不少開發商亦採納標準流程開發物業以節省成本及避免浪費。

### 目標集團的市場地位

中國房地產市場分散，競爭激烈。近年，從非上市地方開發商至全國性上市開發商等大批房地產開發商紛紛在中國一、二線城市進行房地產開發及投資項目。香港及海外開發商和業主亦積極參與中國房地產市場。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

雖然許多中國房地產開發商主要從事住宅物業開發以供銷售，但不少開發商亦已涉足商用物業市場。例如，除「大悅城」品牌外，若干其他領先房地產公司亦以本身極具市場知名度的品牌成功推出綜合體。

酒店方面，中國旅客有廣泛選擇，包括但不限於當地酒店、連鎖經濟酒店及國際酒店管理公司經營的高端酒店。為保持競爭優勢，若干酒店經營商通過定價與同業作出定位區分，而若干其他經營商則以品牌和質素取勝。

目標集團現有及潛在競爭對手包括大型國內開發商，其次亦有主要來自亞洲的境外開發商，當中包括來自香港的領先房地產開發商。目標集團的物業主要位於一、二線城市，本身已因應市場競爭建立競爭優勢及業務策略。有關詳情請參閱本通函「目標集團的業務—競爭」一節。

## 個別主要城市概覽

### 北京

#### 概覽

中國首都北京是國家政治、文化和教育中心，亦是國內主要的交通網絡樞紐，中國許多大型國有企業均在此設立總部。2008年以來，北京經濟不斷增長，國內生產總值由2008年的人民幣11,120億元增至2012年的人民幣17,880億元，人均國內生產總值由2008年的人民幣64,491元增至2012年的人民幣87,475元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

### 北京經濟統計數字

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	1,112	1,215	1,411	1,625	1,788
名義國內生產總值增長率	9.1%	10.2%	10.3%	8.1%	7.7%
人均國內生產總值 (人民幣元)	64,491	66,940	73,856	81,658	87,475
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	24,725	26,738	29,073	32,903	36,469

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats

### 北京整體物業市場

根據北京市統計局的資料，房地產投資由2011年的人民幣3,040億元增至2012年的人民幣3,150億元，已竣工物業建築面積由2011年的22.5百萬平方米增至2012年的23.9百萬平方米。2012年所售總建築面積由2011年的14.4百萬平方米快速增至19.4百萬平方米，所售總建築面積平均價格由2011年的每平方米人民幣16,852元增至2012年的每平方米人民幣17,022元。

### 北京酒店市場

北京是中國重要的商業及旅遊中心，酒店住宿需求殷切。北京旅遊業受惠於城市家庭可支配收入提高，國內富裕客戶群增多，以及國際遊客人數增加。根據CEIC的資料，北京旅客總數由2008年3.8百萬人增至2012年5.0百萬人，複合年增長率約7.2%。儘管酒店市場於2008年因北京奧運會而被認為出現供應過剩的情況，但業界供應已恢復正常水平，星級酒店由2008年836家減至2012年612家。北京酒店市場仍較分散，國際國內品牌管理的酒店廣泛錯落於商務中心區、王府井及金融街等不同地區。

### 北京辦公樓市場

作為中國首都，不少跨國公司於北京設立區域總部，以便進入當地市場。國內的地方企業及政府部門亦對辦公空間有相當需求。根據CEIC的資料，2012年北京售出2.5百萬平方米的辦公建築面積，而在建辦公建築面積達17.1百萬平方米。北京的主要辦公圈包括商務中心區、金融街及建國門區。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

下表載列於所示年度北京物業市場的部份統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元)	191	234	290	304	315
銷售總收益(人民幣十億元)	166	326	292	243	331
<b>商用物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	3,131	3,224	2,719	2,324	2,401
已售建築面積(千平方米)	1,124	1,571	1,421	1,087	1,140
在建建築面積(千平方米)	14,298	13,234	12,293	11,875	12,369
銷售收益(人民幣十億元)	19	30	32	27	23
平均售價 (人民幣元/平方米)	17,148	19,091	22,452	24,920	20,476
<b>辦公樓</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	3,646	3,166	1,984	2,452	2,268
已售建築面積(千平方米)	1,394	2,558	2,081	2,114	2,535
在建建築面積(千平方米)	12,872	11,322	10,548	14,227	17,119
銷售收益(人民幣十億元)	23	43	49	50	56
平均售價 (人民幣元/平方米)	16,554	16,857	23,413	23,702	22,114

資料來源：北京統計年鑑、2012年北京統計公報、北京市統計局

## 上海

### 概覽

上海早就成為中國最重要的金融及貿易中心之一，匯聚眾多跨國公司。自2008年以來，上海經濟不斷增長，國內生產總值由2008年的人民幣14,070億元增至2012年的人民幣20,180億元，人均國內生產總值由2008年的人民幣66,932元增至2012年的人民幣85,373元。預期上海會繼續受惠於外商投資，進一步鞏固作為中國領先經濟及金融中心的地位。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

### 上海經濟統計數字

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	1,407	1,505	1,717	1,920	2,018
名義國內生產總值增長率	9.7%	8.2%	10.3%	8.2%	7.5%
人均國內生產總值(人民幣元)	66,932	69,165	76,074	82,560	85,373
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	26,675	28,838	31,838	36,230	40,188

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats

### 上海整體物業市場

根據上海市統計局的資料，房地產投資由2011年的人民幣2,170億元增至2012年的人民幣2,380億元，已竣工物業建築面積由2011年的23.8百萬平方米減至2012年的23.1百萬平方米。2012年上海所售總建築面積由2011年的17.9百萬平方米增至19.0百萬平方米，所售總建築面積平均價格由2011年的每平方米人民幣14,603元減至2012年的每平方米人民幣14,061元。

下表載列所示年度或期間上海物業市場的部份統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元)	137	146	198	217	238
銷售總收益(人民幣十億元)	190	433	296	257	267
<b>住宅物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	17,633	15,088	13,961	15,497	16,091
已售建築面積(千平方米)	19,659	29,280	16,854	14,737	15,926
在建建築面積(千平方米)	68,721	65,507	73,138	83,863	83,157
銷售收益(人民幣十億元)	161	362	240	198	221
平均售價 (人民幣元/平方米)	8,182	12,364	14,212	13,448	13,870



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
<b>辦公樓</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	2,057	1,350	1,507	1,743	2,069
已售建築面積(千平方米)	1,459	2,030	1,629	1,474	1,117
在建建築面積(千平方米)	10,845	9,586	11,032	11,583	12,847
銷售收益(人民幣十億元)	17	44	31	37	23
平均售價 (人民幣元/平方米)	11,811	21,598	18,888	25,224	21,000

資料來源：上海統計年鑑、2012年上海統計公報、上海市統計局、CEIC China Real Estate Stats

## 成都

### 概覽

成都是中國西部四川省省會，亦是西部最重要的經濟、交通和通信中心之一。受惠於政府對西部大開發的鼓勵政策，成都國內生產總值由2008年的人民幣3,900億元增至2012年的人民幣8,140億元，人均國內生產總值由2008年的人民幣30,855元增至2012年的人民幣57,624元。

### 成都經濟統計數字

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	390	450	555	685	814
名義國內生產總值增長率	12.1%	14.7%	15.0%	15.2%	13.0%
人均國內生產總值(人民幣元)	30,855	35,215	48,510	49,438	57,624
城市家庭人均可支配收入 (人民幣元)	15,580	17,589	19,920	23,048	27,194

資料來源：中國國家統計局、CEIC China Stats

### 成都整體物業市場

根據成都市統計局的資料，房地產投資由2011年的人民幣1,590億元增至2012年的人民幣1,890億元，已竣工物業建築面積由2011年的15.6百萬平方米增至2012年的21.1百萬平方米。2012年成都所售總建築面積由2011年的26.8百萬平方米增至28.4百萬平方米，所售總建築面積平均價格由2011年的每平方米人民幣6,717元增至2012年的每平方米人民幣7,288元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄一

行業概覽

成都零售物業市場

根據成都統計局的資料，成都人均家庭可支配收入由2008年人民幣15,580元增至2012年人民幣27,194元。可支配收入不斷增加是零售市場的動力之一。2012年，成都落成1.5百萬平方米的商業建築面積，而在建商業建築面積達14.7百萬平方米。成都零售區包括春熙路零售圈、紅星路零售圈、人民南路商圈、天府新區等。

下表載列於所示年度或期間成都物業市場的個別統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元)	92	95	128	159	189
銷售總收益(人民幣十億元)	71	133	152	181	207
<b>住宅物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	10,265	14,627	13,012	11,141	15,902
已售建築面積(千平方米)	13,574	25,476	22,899	23,203	24,277
在建建築面積(千平方米)	60,209	67,368	75,503	93,905	98,551
銷售收益(人民幣十億元)	65	124	133	146	162
平均售價 (人民幣元/平方米)	4,778	4,864	5,827	6,310	6,678
<b>商用物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	682	680	808	1,096	1,458
已售建築面積(千平方米)	569	532	718	1,615	1,728
在建建築面積(千平方米)	5,927	5,230	6,350	10,082	14,745
銷售收益(人民幣十億元)	4	5	7	20	28
平均售價 (人民幣元/平方米)	6,562	8,760	9,293	12,496	16,284
<b>辦公樓</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	268	375	261	482	1,084
已售建築面積(千平方米)	248	579	779	799	1,481
在建建築面積(千平方米)	2,503	2,681	3,703	5,390	7,635
銷售收益(人民幣十億元)	2	3	7	8	14
平均售價 (人民幣元/平方米)	6,788	5,881	9,280	10,070	9,208

資料來源：成都統計年鑑、2012年成都統計公報、成都市統計局

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄一

## 行業概覽

### 三亞

#### 概覽

三亞是海南島最南端城市，是中國著名旅遊勝地。三亞國內生產總值由2008年的人民幣150億元增至2012年的人民幣330億元，人均國內生產總值由2008年的人民幣31,437元增至2012年的人民幣57,327元。

#### 三亞經濟統計數字

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	15	17	23	28	33
名義國內生產總值增長率	17.2%	17.2%	20.3%	14.2%	9.3%
人均國內生產總值(人民幣元)	31,437	35,750	46,596	56,107	57,327

資料來源：三亞統計年鑑、CEIC China Stats

#### 三亞整體物業市場

根據三亞市統計局的資料，房地產投資由2011年的人民幣180億元增至2012年的人民幣240億元，已竣工物業建築面積由2011年的2.1百萬平方米減至2012年的1.6百萬平方米。

#### 三亞酒店市場

海南是位於中國南海岸的島嶼，而三亞位於海南島最南端，擁有豐富的旅遊資源，天然海岸線綿遠悠長。旅遊業是三亞最重要的產業之一。受惠於中華人民共和國財政部於2011年採納的《關於開展海南離島旅客免稅購物政策試點的公告》，三亞的旅客總數自2010年以來不斷增多。過夜的國際國內旅客自2010年的8.8百萬人增至2012年的11.0百萬人。

為適應三亞不斷增長的旅遊業，近年湧現大量星級酒店。大部分星級酒店位於海岸線附近或海島岸邊，包括三亞灣區、亞龍灣區及蜈支洲島。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄一

行業概覽

下表載列於所示年度或期間三亞物業市場的部份統計數字。

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
房地產投資(人民幣十億元)	8	10	13	18	24
銷售總收益(人民幣十億元)	9	13	24	21	21
<b>商用物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	47	14	182	86	122
已售建築面積(千平方米)	13	7	0	7	14
銷售收益(人民幣十億元)	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4
<b>住宅物業</b>					
已竣工建築面積 (千平方米)	912	1,139	2,078	747	1,422
已售建築面積(千平方米)	896	1,138	1,408	1,624	1,780
銷售收益(人民幣十億元)	9	13	24	21	20

資料來源：三亞統計年鑑、2012年三亞統計公報、三亞市統計局

## 監管概覽

下文載列與我們的營運及業務相關的中國法律及監管規定若干方面的概要，包括有關土地、房地產開發、房地產管理、外商投資房地產企業、保險、環境保護、稅務及外匯管制的法律及法規。

### 有關中國房地產市場的監管概覽

#### 成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會（「全國人大」）常務委員會頒佈於1995年1月1日生效及先後於2007年8月30日及2009年8月27日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「《城市房地產法》」），「房地產開發商」指從事房地產發展及營運以獲取盈利的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》（「《開發條例》」），除須遵守相關法律及行政法規訂明的其他企業成立條件外，從事房地產開發的企業須符合以下規定：

- (i) 註冊資本須不少於人民幣1百萬元；及
- (ii) 須有不少於四名全職專業房地產／建築技術人員以及不少於兩名全職會計人員，各有關人員須持有相關資格證書。

《開發條例》亦訂明省、自治區及／或直轄市人民政府可根據當地情況，對房地產企業的註冊資本及專業人員資格實行更嚴格的規定。

根據《開發條例》，成立房地產開發企業的開發商須向縣級以上人民政府工商行政管理部門申請登記。相關工商行政管理部門審核登記申請時，應向相關級別的房地產開發主管部門徵求意見。開發商領取營業執照後30日內，須到登記部門所在地的房地產開發主管部門備案。

## 外商投資房地產企業

### 對外商投資房地產的限制

根據商務部及發改委於2011年12月24日頒佈及於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》(「《目錄》」)：

- (i) 外國投資者建設及經營別墅和高爾夫球場屬禁止類；
- (ii) 土地成片開發屬限制類，僅限中外合資企業或中外合作企業進行；
- (iii) 外國投資者建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓和國際會展中心屬限制類；  
及
- (iv) 外商投資所有其他房地產開發屬允許類。

在《目錄》許可的情況下，擬從事房地產開發的外國投資者可根據規管外商投資企業的中國法律及法規成立合資企業、中外合作企業或外商獨資企業。

### 有關外商投資房地產市場的特別規定

2006年7月11日，建設部(現稱住房和城鄉建設部)、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》(「《第171號文件》」)。*《第171號文件》*規定：(i)已計劃於中國投資及購買非自住房產的境外機構及個人須設立外商投資企業(「外商投資企業」)並遵循有關外商投資企業的規定；境外機構在中國設立的分支或代表辦事處，以及在中國工作或留學超過一年的境外個人可實名購買符合實際需要的自用或自住商品房；(ii)投資總額超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii)外商投資房地產企業繳清土地出讓金及取得國有土地使用權證後，方可申請正式的外商投資企業批准證書及營業執照；(iv)倘外國投資者收購中國境內房地產企業或從事房地產行業的中外合營企業之中方所持的任何股權，須以自有資金一次過支付全部轉讓金；(v)倘外商投資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用權證，或擬開發



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄二

## 監管概覽

項目的資金少於項目投資總額的35%，則不得辦理中國境內外貸款，外匯管理部門亦不得批准將外匯貸款兌換為人民幣；及(vi)中外投資者均不得以任何文件形式，作出保證合同任何一方可獲固定回報或變相固定收益的承諾。

2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「**第50號通知**」）。根據《第50號通知》，地方商務部門須加強對外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制外國資金投資於高檔房地產開發項目。擬從事房地產開發的外商投資公司須取得土地使用權證及所有權證，或至少與相關土地管理部門、土地發展商，或房屋或其他建築工程持有人訂立預約出讓或購買協議，否則有關機構將不會批准成立擬設立的外商投資房地產公司。擬拓展其業務至開發或經營房地產的現有外商投資公司或擬從事營運及開發新房地產項目的公司須於審批部門辦理相關手續。另外，《第50號通知》嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）併購境內房地產企業，亦禁止房地產合營企業的中方或境外投資者訂立旨在令任何一方獲取固定回報的任何條款。於有關當地部門批准成立外商投資房地產企業後，須立即就該批准向商務部備案。地方外匯管理部門及外匯指定銀行不得為不符合商務部備案規定或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業辦理購匯及結匯手續。

2008年6月18日，商務部發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，簡化外商投資房地產業的備案程序。相關省級商務部門獲授權審查外商投資房地產業的檔案資料。依法審批與外商投資房地產的相關事宜（包括但不限於成立企業、增資、發行新股、股份轉讓及併購）後，相關地方商務部門須將須提交予商務部備案的資料呈交相關省級商務部門審核。省級商務部門確認資料符合相關法律及法規後，須填妥並向商務部提交外商投資房地產業的備案表格。商務部及國務院相關部門會抽檢外資房地產企業。對於檢查後被發現違反現行條款的外資房地產企業，商務部會通知外匯管理部門註銷該企業的外匯登記並刪除其外商投資數據。

2013年5月10日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（**第21號通知**），於2013年5

月13日生效。該通知廢除24條舊有規定並進一步簡化及明確境內外國直接投資外匯管理。

2013年4月，國家外匯管理局頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》。上述法規規定(其中包括)：(i)國家外匯管理局不會辦理2007年6月1日或以後在商務局獲得授權證書並登記的外資房地產公司外債簽約登記手續；(ii)僅2007年6月1日前成立的外資房地產公司可借用不超過其總投資額及註冊資本差額範圍內的外債；及(iii)未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額35%的外資房地產公司不得借用外債。

### 房地產開發商的資質

根據建設部(現稱住房和城鄉建設部)於2000年3月29日頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》(「《資質管理規定》」)，房地產開發商須申請資質等級證明。未取得房地產開發資質等級證明的企業不得從事物業開發及營運。建設部(現稱住房和城鄉建設部)負責監察中國所有房地產開發商的資質，而縣級以上地方房地產開發部門則負責監察當地房地產開發商的資質。根據《資質管理規定》，房地產開發商分為四個等級：

- (i) 一級資質受省級建設部門初步檢定，並由建設部(現稱住房和城鄉建設部)最終審批。第一級房地產開發商的房地產項目規模不受限制，亦可在全國各地從事房地產開發。
- (ii) 二級、三級或四級資質受省級建設部門規管。第二級資格以下房地產開發商可承辦建築面積少於250,000平方米的項目，二級資質以下開發商的業務範疇細節由省級建設部門釐定。

根據《資質管理規定》，房地產開發部門在審閱房地產開發商提交的申請資質註冊時，將主要考慮其註冊資本及財務狀況、從事房地產開發業務的年期、彼等所聘請的專業人員、過往房地產業務的表現及經營業績以及彼等的質量監

控系統。通過資質審查的房地產開發商將獲資質審查部門發出相關等級的資質證書。房地產開發商僅可從事獲授資質等級的房地產開發。

對於新成立的房地產開發商，如屬合資格開發商，則房地產開發部門將於收到申請後30日內發出暫定資質證書。申請暫定資質證書的企業務至少符合四級資料企業的最低條件。暫定資質證書將於發出日期起計一年內有效，並可於獲房地產開發部門批准的情況下延期不多於兩年。然而，倘企業獲發暫定資質證書後一年內無任何開發項目，則暫定資質證書不得延期。此外，房地產開發商須於其暫定資質證書到期前一個月內，向房地產開發部門申請資質等級證書。未能取得所需暫定或正式資質證書或從事超出資格級別的房地產開發及運營的開發商可被罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元，而倘未能在指定時間內糾正有關情況，則開發商的資質證書或營業執照將被吊銷。

根據《資質管理規定》，房地產開發商的資質須每年年檢。國務院建設部門或相關機構負責每年年檢一級房地產開發商的資質。二級以下資質的開發商每年年檢程序須由相關省份、自治區或市人民政府的建設部門制訂。

## 房地產開發的土地

### 概覽

中國所有土地均為國有或集體所有，主要視乎地點而定。所有城鎮市區土地均為國有，而鄉郊土地及農地(法律另有規定者除外)均為集體所有。國家可為公眾利益而依法徵收或徵用土地，惟須作出賠償。

儘管中國所有土地均為國有或集體所有，但個別人士及實體仍可取得土地使用權及持有該等土地使用權作發展用途。個別人士及實體可透過不同途徑購買土地使用權，兩個最主要途徑為地方及相關機構出讓土地以及由已獲土地使用權的土地使用者轉讓土地。

### 出讓土地

1988年4月，全國人大通過中國憲法修訂，准許土地使用權有償轉讓，以配合規管土地使用及土地使用權轉讓的法制改革。1988年12月全國人大常委會亦

修訂《中華人民共和國土地管理法》，准許土地使用權有償轉讓。1990年5月19日，國務院實施《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「《城鎮土地條例》」），規定土地使用權有償出讓及轉讓。根據該機制，國家保留土地擁有權。然而，根據土地出讓合同，向國家支付土地使用權出讓金後，土地使用權可由國家及縣級以上地方政府出讓作個別用途，年期最多70年。

《城鎮土地條例》對不同土地用途訂有不同出讓年期上限如下：

使用土地	年期上限(年)
住宅	70
工業	50
教育、科學、文化、公共衛生及體育	50
商業、旅遊、娛樂	40
綜合公用事業或其他	50

根據《城鎮土地條例》，除法律另有規定者外，中外企業可購買土地使用權。國家在出讓年期屆滿前不會取回依法出讓的土地使用權。倘國家基於公眾利益需於特別情況下在出讓年期內取回擁有權，則國家須按土地使用者已使用土地的年期以及土地開發和動用的狀況作出賠償。在符合土地出讓合同條款及城市規劃要求的情況下，土地使用權持有人於出讓年期內開發、使用及管理土地。

根據合同條款悉數支付土地出讓金後，土地受讓人可向相關土地部門申請土地使用權證。根據於2007年10月1日生效的《中華人民共和國物權法》（「《物權法》」），住宅土地的土地使用權年期會於到期時自動續期。其他土地用途的土地使用權年期須根據當時相關法律續期。此外，倘國家基於公眾利益需於相關土地使用權年期內取回擁有權，則該幅土地的住宅物業及其他房地產業主會獲得賠償，相關土地出讓金亦會退回。

## 出讓土地模式

根據中國法律及國務院規定，除透過劃撥取得土地使用權外，作物業開發用途的土地使用權須經政府出讓而獲取。出讓土地使用權的方法有兩種，分別為私下協議及競價程序(即由地方政府處理的土地交易所招標、拍賣或掛牌)。

根據《城鎮土地條例》，國有土地使用權出讓及轉讓系統已獲採納。土地使用者須向國家支付土地出讓金作為出讓若干年期土地使用權的代價，而土地使用者在出讓年期內可轉讓、租賃、抵押或以其他商業方式利用土地使權。根據《出讓和轉讓暫行條例》，相關城市或縣地方政府土地管理部門須就出讓土地使用權與土地使用者訂立出讓合同。土地使用者須支付出讓合同規定的出讓金。悉數支付出讓金後，土地使用者須向土地管理部門註冊及取得土地使用權證。土地使用權證為購買土地使用權的證明。

透過競價程序出讓土地使用權須受國土資源部於2002年5月9日發出的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》(「《2002年規定》」)(於2007年9月21日經《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「《2007年規定》」)修訂)所規限。發出《2002年規定》後，國土資源部再於2004年3月31日發出《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，規定所有地方土地管理部門嚴格執行《2002年規定》。此外，國土資源部規定，自2004年8月31日起，土地使用權出讓須根據拍賣或掛牌出讓進行，而商用土地使用權則不得透過訂立協議出讓。根據國務院於2004年4月29日發出《關於深入開展土地市場治理整頓嚴格土地管理的緊急通知》，由於中國土地發展欠妥，故中國政府於整頓期間暫停將農地轉換為非農建設用地。《2007年規定》指明工業、商業、旅遊、娛樂或商品住房用地或有兩個或以上有意用地者的土地，須透過競價出讓。《2007年規定》規定了一系列措施，以確保商業用地的土地使用權出讓的公開及公平。例如，地方土地管理部門決定出讓某一土地時，須考慮社會、經濟及規劃的各方面因素，且出讓指定土地須經市或省級政府批准。受讓人依照國有土地出讓合同的規定付清全部土地出讓金後，方可申請辦理土地登記，領取國有土地使用權證。倘受讓人未繳清全部土地出讓金，則不會獲發土地使用權證。此外，出讓人應當至少在投標、拍賣或者掛牌等競價程序開始日前20日刊發投標、拍



賣或掛牌招標公告。另外，《2007年規定》亦規定在土地交易所掛牌的土地，接納出價的時間不得少於十日。於2011年5月13日，國土資源部頒佈《關於堅持和完善土地招標拍賣掛牌出讓制度的意見》，該意見(其中包括)規定，(i)正確把握土地招標、拍賣或掛牌出讓政策的調控作用；(ii)完善住房用地招標、拍賣或掛牌計劃制度的透明度；(iii)調整完善土地招標、拍賣或掛牌出讓政策，包括(a)限定房價或土地出讓金，以掛牌或拍賣方式出讓政策性住房用地；(b)限定配建保障性住房建築面積，以掛牌或拍賣方式出讓商品住房用地；(c)對土地開發利用條件和出讓地價進行綜合評定，以招標方式確定土地使用權人；(iv)推動網上辦理土地使用權出讓；及(v)完善土地招標、拍賣及掛牌出讓合同。

若以投標方式進行，出讓土地使用權的地方土地局須審查有意投標人的資格及透過發出招標書通知符合資格者參加投標程序。投標者須提交密封的標書以及支付保證金。倘土地使用權以招標形式出讓，由土地局成立的由不少於五名成員(包括出讓人的代表及其他專家)組成的評標委員會負責開標及決定中標者。中標者隨後須與土地局簽署土地出讓合同，並於取得國有土地使用權證之前，支付土地出讓金餘額。

倘土地使用權以拍賣形式出讓，則有關地方土地局將舉行公開拍賣。土地使用權將由價最高者得。中標者須與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

倘土地使用權以在地方政府管理的土地交易所掛牌形式出讓，地方土地局將發出公告，載明土地的地點、面積及用途，以及初步投標價，接收標書的期限，以及擬出讓土地使用權的條款及條件。土地使用權將由價最高者得，但須符合有關條款及條件。中標者將與地方土地局訂立土地出讓合同及在指定期限內支付有關土地出讓金。

以協議方式出讓土地使用權須遵守國土資源部頒佈且於2003年8月1日生效的《協議出讓國有土地使用權規定》。地方土地局及其他相關政府部門(包括城市規劃部門)會就出讓制訂計劃，包括出讓特定地點、範圍、用途、面積、期限、使用條件、規劃與設計條件以及建議土地出讓金，並呈交計劃予相關政府部門審批。其後，地方土地局及相關機構會根據上述計劃協商及訂立土地出讓合同。



僅於根據法律、法規及規則並無規定採用招標或拍賣方式的情況下，方可由有關土地部門與受讓方之間以協議方式授出土地使用權。上述協議的土地出讓金不得低於中央政府規定的最低價。至於在基準地價地區內的土地，根據任何雙方協議收購土地的購買價不得低於有關土地類別基準地價的70%。當將予出讓的土地僅有一名有意的土地使用者的情況下，土地部門方可透過雙方協議出讓土地使用權，惟商業、旅遊、娛樂、商品房及其他商業用地則除外。倘兩名以上人士對擬出讓土地使用權有興趣，則該等土地使用權須根據《2007年規定》於土地交易所以招標、拍賣或掛牌方式出讓。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者可向土地管理部門登記，並取得土地使用權證作為收購土地使用權的憑證。

根據國土資源部於2003年9月4日實施的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》(「《通知》」)，自頒佈日起，豪華商品房用地須受嚴格管控，且停辦興建別墅的土地使用權申請。根據國土資源部於2012年5月頒佈的《關於印發〈限制用地項目目錄(2012年本)〉和〈禁止用地項目目錄(2012年本)〉的通知》，住房項目的已出讓範圍不得超過(i)小城鎮七公頃；(ii)中型城市14公頃；或(iii)大城市20公頃，地塊比例不低於1.0。此外，開發共產黨和政府機構、國有企業及機構組織別墅、高爾夫球場、比賽場地及新培訓中心均屬禁止用地項目類別。

### 現有土地使用者轉讓土地

除政府直接授出土地使用權外，投資者亦可與已取得土地使用權的土地使用者訂立轉讓合同或合資發展協議獲取土地使用權。轉讓合同或合資發展協議必須向市或縣級的有關地方土地局登記，以更改土地使用權的擁有者。轉讓土地使用權後，土地出讓合同所載的所有權利及責任將視為有關轉讓條款及條件的一部份。

轉讓合同或合資發展協議須遵守土地出讓合同的條款及條件。對於住宅建設項目，根據建設部(現稱住房和城鄉建設部)於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》(「《城市房地產轉讓規定》」)，轉讓前，已支出的項目總建設成本(不包括土地出讓金)不得少於25%，並須已確定建設時間

表和完工及交付日期。現有持有人根據土地出讓合同的所有權利及責任將同時轉讓予土地使用權的承讓人。倘轉讓價遠低於市價，有關地方政府有權收購所轉讓的土地使用權。倘城鎮規劃有變，有關地方政府亦可向土地使用者收購土地使用權，而土地使用者可就喪失土地使用權獲得賠償。

## 拆遷及安置

《拆遷條例》於2011年1月21日廢除，由國務院頒佈並於2011年1月21日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》（《徵收與補償條例》）取代。《徵收與補償條例》規定（其中包括）：

- (i) 在若干為了公眾利益的情況下可徵收房屋，房屋徵收部門可指定非牟利機構負責進行房屋徵收及賠償的具體工作；
- (ii) 倘國有土地上的房屋被徵收，相關業主可在安置前獲得賠償；
- (iii) 被徵收房屋的業主與由市政府或縣政府委派的房屋徵收部門須就賠償方式、賠償金額、支付條款及其他有關事宜訂立賠償協議；
- (iv) 賠償方式可為金錢或交換物業產權。給予拆遷物業擁有人的賠償不得低於公佈徵收房屋決定時同類物業的市場價格。物業的市場價格須由合資格房地產價格評估機構按照房屋徵收評估辦法評估確定。倘擁有人不同意物業的市場價格估值，可向房地產評估機構申請重新評估；
- (v) 公司或個人不得以暴力、威脅或其他非法方式迫使被徵收房屋的屋主搬遷；及
- (vi) 倘未能於限定時間內達成賠償協議，則市政府或縣政府可根據負責房屋徵收部門的申請，就賠償作出行政決定，並於徵地區域發佈政府公告。

2011年6月3日頒佈及實施的《國有土地上房屋徵收評估辦法》規定：

- (i) 被徵收房屋價值是指熟悉情況的交易雙方以公平交易方式在評估時點自願進行交易的金額，惟不考慮租賃、抵押及充公等因素；
- (ii) 用於交換被徵收房屋所有權的物業市值按估值確定。被徵收房屋價值評估時點為房屋徵收決定公告之日。用於所有權交換的房屋價值評估時點應當與被徵收房屋價值評估時點一致；及
- (iii) 被徵收房屋價值評估應當考慮被徵收房屋的位置、用途、建築結構、建築面積以及土地使用權等因素。被徵收房屋室內部裝修價值、機器設備及物資搬遷費用以及停產或停業損失賠償由徵收當事人協商確定。倘各方未能達成協議，可委託房地產價格評估機構評估確定。

## 人防物業

根據全國人大於1997年3月頒佈並於2009年8月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產由國家所有。根據全國人大於1996年10月頒佈並於2009年8月修訂的《中華人民共和國人民防空法》（「人民防空法」），人防屬國防不可分割的一部分。人民防空法鼓勵公眾投資建設人防物業。人防相關的投資者可於平時使用（包括租賃）及管理人防物業並從中獲利。

## 房地產項目開發

### 房地產發展項目施工及閒置土地

#### 房地產發展項目施工

根據《城市房地產法》，倘在透過出讓取得土地使用權的土地上進行房地產發展，該土地必須按照指定土地用途開發，而土地使用權合同亦須列明發展施工限期。倘該項發展在土地出讓合同指定日期後一年仍未動工，可被徵收相等於有關土地出讓金最多20%的閒置土地費。倘該項發展在指定日期後兩年仍未動工，有關土地使用權可被沒收而毋須賠償，除非有關延誤是由於不可抗力事件、政府行動或發展動工前必需進行的前期工程所致。

## 閒置土地

根據國土資源部於1999年4月28日頒發的《閒置土地處置辦法》(《1999年辦法》)，「閒置土地」指已授出使用權但仍然閒置的土地，閒置的原因是土地使用人在未經批准使用土地的政府同意下，於指定動工日期仍未開始發展及建築工程。倘土地被視為「閒置土地」，有關市或縣土地管理部門(「土地管理部門」)須知會土地使用人，並制訂閒置土地處置計劃。倘土地已按揭，則亦須知會承按人參與擬訂處置計劃。土地管理部門負責在計劃獲原先審批土地用途的政府批准後實施處置計劃。閒置土地的處置方法包括以下各項：

- (i) 延長發展及施工期限至最多一年；
- (ii) 更改土地用途，然後繼續發展及施工；
- (iii) 在原有項目達致可施工條件後安排臨時土地用途，並重新審批該項發展，倘該土地已增值，政府將按該增值調高土地出讓金；
- (iv) 置換其他價值相同的閒置土地或可進行開發及建設的建設用地；
- (v) 透過招標或拍賣方式將土地出讓或劃撥予新的土地使用者，並對給予原土地使用者賠償，而新的土地使用者須按原訂方式發展或建設有關建設項目；或
- (vi) 與土地使用者簽訂土地使用權交還協議。倘原土地使用者需要使用土地，則政府須出讓或劃撥與其交還土地價值相同的土地。

倘土地是由於國家或有關政府部門的行動而閒置，而土地使用者已支付部分土地購買價格(包括任何賠償或安置費)，則除上述方法外，政府可向土地使用者確認出讓已付補償或徵用費的部分土地，並收回其餘部分土地。

《1999年辦法》於2012年5月22日修訂，《閒置土地處置辦法》（「《2012年辦法》」）於2012年6月1日頒佈並於2012年7月1日實施。根據《2012年辦法》，在下列任何情形，土地將被認定為閒置土地：

- (i) 土地使用權出讓合同或劃撥決定指定時限後一年仍未動工開發及建設的建設用地；或
- (ii) 已動工開發及建設但已開發及建設的面積佔應動工開發建設總面積不足三分之一或已投資額佔總投資不足25%且未經批准暫停開發建設連續一年或以上的土地（「其他閒置土地」）。

倘延遲發展施工是由於政府部門的行為或因自然災害等不可抗力事件所致，土地管理部門須與國有建設土地使用權持有人協商，選擇下列方式處置：

- (i) 延長開發施工期限。政府與國有建設土地使用權持有人須簽訂補充協議，重新釐定開發的施工及竣工期限和違約責任。開發施工限期不得延長超過補充協議所指定開發施工日期起計一年；
- (ii) 更改土地用途及規劃條件。須按照新用途或新規劃條件重新辦理相關用地手續，並按此核算、徵收或退還地價；
- (iii) 由政府安排閒置土地的臨時用途。原項目達致開發及建設所需條件後，國有建設用地使用權持有人須重新開發及建設有關閒置土地。臨時使用的時限不得超過安排臨時用途當日起計兩年；
- (iv) 收回國有建設用地使用權並作出賠償；
- (v) 置換閒置土地。倘閒置土地的地價已繳清並已落實項目資金，而閒置是由於依法修改規劃造成，則政府可為國有建設用地使用權持有人置換其他價值和用途相同的國有建設用地以進行開發及建設。對於出讓土地，國有建設用地使用權持有人與政府則須重新簽訂土地出讓合同，並在合同中註明為置換土地；及

(vi) 土地管理部門可根據實際情況規定其他處置方式。

除上述第(iv)項規定外，動工開發時間須按照新約定或規定的時間重訂。其他閒置土地須依照上述處置方式處置。

倘土地基於其他原因導致延遲動工，而在指定動工開發日期後一年仍未動工，則可被徵收相當於土地出讓金最多20%的土地閒置費。倘指定動工日期後兩年仍未動工，則土地可被充公而毋須賠償。

根據國土資源部於2006年5月30日頒佈的《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》規定，(i) 國有土地使用權出讓合同須列明動工及竣工日期；及(ii) 實施更嚴格的閒置土地處罰。倘須徵收土地閒置費，須依法徵收最高費用。倘須無償收回閒置土地，則須絕對依法收回。

2007年9月8日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》，規定土地閒置費原則上為土地出讓金的20%，而倘根據法律須進行充公，則須嚴格執行。

2008年1月3日，國務院頒佈《國務院關於促進節約集約用地的通知》，嚴格執行處理閒置土地的政策。閒置兩年或以上的土地必須無償收回，重新安排作其他用途。若土地不符合法定收回條件，則必須及時處理及透過更改用途、等價置換、安排臨時用途或納入政府儲備的方式充分利用土地。若土地閒置超過一年以上但兩年以下，必須徵收相當於土地出讓金20%的土地閒置費。若仍未依據合同付清地價，不得發放土地使用證，並禁止按已付土地出讓金比例分割土地而授出土地使用證。

根據國務院於2010年1月7日發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，國土資源部門須加強閒置土地的調查處理。

## 房地產開發項目規劃

全國人大常務委員會於2007年10月頒佈《中華人民共和國城鄉規劃法》（《城鄉規劃法》），於2008年1月1日生效。《城鄉規劃法》規定(其中包括)，倘若土地使用權以劃撥方式取得，開發商須向相關城鄉規劃部門申請選址意見書方可向其



他相關部門申請批准或同意。該法例亦規定在城鎮規劃區內以劃撥方式取得土地使用權，開發商須在取得其他有關部門的批准或許可後，向相關城鎮的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證，然後方可向縣級以上的土地主管部門申請土地使用權。此外，倘在城鎮規劃區內以出讓方式獲得土地使用權，在土地使用權出讓前，相關城鄉規劃主管部門須訂明發展項目位置、使用性質及批准密度等規劃條件，並納入為土地使用權出讓合同的一部分。未確定規劃條件的土地不得出讓。簽訂土地使用權出讓合同後，開發商須向有關城市或縣的城鄉規劃主管部門申領建設用地規劃許可證以及必要文件。取得建設用地規劃許可證後，房地產開發商須根據規劃及設計要求進行必要的規劃及設計工作，然後向相關城市規劃部門申請建設工程規劃許可證。倘發展項目位於城鎮規劃區內，開發商須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門或省級政府指定的鎮政府申請辦理鄉村建設規劃許可證。發展項目必須按照規劃條件建設，倘需修改任何規劃條件，必須向相關城市或縣的城鄉規劃主管部門申請。開發商須在項目竣工驗收後六個月內向城鄉規劃主管部門報送有關竣工驗收資料。

### 建設工程施工許可證

房地產開發商取得建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證後，地盤工程便可動工。倘現有樓宇的拆遷及安置進度符合有關要求且已獲得建設項目的資金，房地產開發商須根據建設部(現為住房和城鄉建設部)於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》向縣級或以上地方人民政府建設部門申請建築工程施工許可證。

### 房地產項目竣工

根據1998年3月1日生效並於2011年4月22日修訂的《中華人民共和國建築法》(「**建築法**」)，建設項目須通過驗收方可交付使用。房地產發展項目須遵守有關規劃、建設質量、安全及環境標準和建築、設計及建築工程的技術指引等多項

法律及法例規定以及相關合同條文。項目竣工後，房地產開發商須根據國務院於2000年1月30日頒佈並實施的《建設工程質量管理條例》及建設部(現為住房和城鄉建設部)於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》安排相關政府部門及專家進行驗收。根據建設部(現為住房和城鄉建設部)於2000年4月7日頒佈並於2009年10月19日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，開發商亦須自項目通過竣工驗收後起15日內，向項目工程所在地的縣級以上相關地方政府項目建設主管部門備案。房地產發展項目僅於通過有關機構的檢查及驗收後方可交付。屋邨或其他綜合大樓項目須於整個項目竣工後方進行驗收。相連的房地產發展項目(例如分期開發的住宅區)，則可於各階段竣工時分期驗收。

### 環境保護

規管中國房地產發展環境規定的法律及法規包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》和《建設項目竣工環境保護驗收管理辦法》。根據該等法律及法規，有關部門授出物業發展動工批文前，開發商須提交環境影響研究報告、環境影響分析表或環境影響登記表格(視乎項目對環境的影響而定)。此外，物業發展落成後，有關環境保護部門亦會在物業交付予買家前檢查有關物業，確保已遵守適用的環境標準和規定。

### 房地產交易

#### 轉讓房地產

根據《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可以通過出售、贈與或其他合法方式將房地產轉讓另一名人士或法律實體。轉讓樓宇時，樓宇的所有權

和該樓宇所佔用土地的土地使用權亦同時轉讓。轉讓各方須簽訂書面房地產轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門登記有關轉讓。

倘原以出讓方式取得土地使用權，必須符合下列條件方可轉讓有關房地產：  
(i)已按照土地出讓合同規定付清土地出讓金，並已取得土地使用權證書；(ii)已按照出讓合同規定開發；及(iii)對於涉及樓宇開發的項目，須已完成相當於項目投資總額25%以上的發展部分，倘為整片土地開發項目，則須已按規劃進行開發、已完成供水、排水、供電、供熱、通道、通訊及其他基建設施或公用設施的建設並已平整土地，以致土地可作工業或其他建設用途。

倘原以出讓方式取得土地使用權，轉讓房地產時，土地出讓合同列明的權利及責任亦須一併轉讓。轉讓房地產後，土地使用權的使用年期相當於土地使用權出讓合同原訂年期減去原土地使用者已使用年期。倘受讓人擬更改原土地使用權出讓合同規定的土地用途，則必須先取得原出讓方和相關市或縣的地方政府規劃管理部門的同意，並簽訂土地出讓合同變更協議或重新簽訂土地出讓合同以(其中包括)相應調整土地出讓金。

倘原以劃撥方式取得土地使用權，則須依據國務院的規定向獲授相關審批權的政府部門取得批准，才可轉讓房地產。有關政府部門批准轉讓後，除相關法令訂明毋須辦理轉讓手續外，受讓方必須辦理土地使用權轉讓手續，並依照有關法令支付轉讓金。

## 商品房銷售

根據建設部(現稱住房和城鄉建設部)於2001年4月4日頒佈並於2001年6月1日生效的《商品房銷售管理辦法》(《**商品房銷售辦法**》)，商品房銷售可包括物業竣工前及後的銷售。

## 商品房預售許可

任何商品房預售必須根據建設部(現稱住房和城鄉建設部)於1994年11月15日頒佈並先後於2001年8月15日及2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理

辦法》(「《預售辦法》」)規定進行。根據《預售辦法》，商品房預售須辦理若干特定手續。商品房預售須取得許可證。倘房地產開發商擬預售商品房，則須向房地產管理部門申請預售許可證。預售商品房須符合下列條件：

- (i) 已悉數支付相關土地出讓金，並取得土地使用權證；
- (ii) 已取得建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證；及
- (iii) 擬預售商品房的發展項目已投資額佔項目總投資額25%或以上，並已適當釐定施工進度和竣工交付日期。

### 商品房預售所得款項的監管

根據《預售辦法》及《城市房地產法》，商品房預售所得款項僅可用作支付相關項目的房地產開發成本。

2010年4月13日，建設部(現稱住房和城鄉建設部)頒佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，當中規定：

- (i) 對於未取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業不得進行任何預售活動，或以認購、預訂、排號登記、發放貴賓卡等方式向買家收取訂金或預訂款等性質的費用，亦不得參與任何銷售展覽。對於已取得預售許可的商品房項目，房地產開發企業須在10日內一次性公開全部准售房源及每套房屋價格，嚴格按明碼標價銷售房屋。房地產企業不得在業權初步登記前，將其已保留業權的房屋銷售予任何第三方，亦不得以成本返售或售後租回安排等方法預售商品房或從事任何虛假交易；
- (ii) 預售許可所設定的最小規模不得小於棟，亦不得分層或單元辦理預售許可；
- (iii) 房地產開發企業須根據商品房預售計劃銷售商品房。如預售計劃有任何重大修改，須向主管部門報備並公開；

- (iv) 銷售商品房嚴格採用實名制度。認購後不得擅自更改購房者名稱。如購房者於認購後的指定時期內未有簽訂預售合同，預售則告撤銷，撤銷後房源應當公開銷售；及
- (v) 須完善預售所得款項的監管機制。在已設立預售所得款項監管制度的地區，須採取措施推廣有關制度。在未設立預售所得款項監管制度的地區，則應盡快頒佈監管預售款項的法規。所有商品房預售所得款項須存入託管賬戶，由有關監管部門監督及管理，確保所得款項用於商品房建設。預售所得款項可根據建設進度分配，惟須預留足夠資金作項目竣工及交付。

### 商品房竣工後銷售

根據《商品房銷售辦法》，商品房僅在符合下述條件的情況下，方可進行竣工後銷售：

- (i) 擬銷售已竣工樓宇的房地產開發企業須持有企業法人營業執照及房地產開發商資質證書；
- (ii) 該企業已取得土地使用權證或其他土地使用批文；
- (iii) 該企業已取得建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證；
- (iv) 該商品房已竣工並經驗收合格；
- (v) 已妥善解決原居民的搬遷；
- (vi) 供水、電、熱、燃氣及通訊等必需配套設施已可使用，其他必需配套設施及公共設施亦可投入使用，或已指定建設時間表和交付日期；及
- (vii) 已完成物業管理計劃。

發改委於2011年3月16日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，自2011年5月1日起生效。根據該等規定，任何房地產開發商或房地產代理（「房地產營運商」）須清楚明確地標示新建和二手商品房售價。該等規定要求房地產營運商向公眾清



楚列明商品房的價格及相關費用，以及其他影響商品房價格的因素。就已獲得物業預售許可或已完成銷售已建成物業備案手續的房地產開發項目，房地產營運商須在指定限期一次公佈所有可供出售商品房。此外，對於已出售的物業，房地產營運商須披露有關資料，並披露實際交易價。房地產營運商不得以超出明確標示價的金額出售商品房，亦不得收取任何並無明確列示的其他費用。另外，房地產營運商不得以虛假或不合規的價格標示誤導物業買家，亦不得使用虛假或誤導的價格標示方式進行價格欺詐。

2010年11月4日，建設部(現稱住房和城鄉建設部)及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律及法規另有訂明外，外籍個人僅可購買一套自住的住房，而在國內設有分支或代表辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買營運業務所需的非住宅房屋。

2013年2月26日，國務院發出《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 堅持遏止投機買家，措施包括繼續實行並改進限購措施，並利用稅項的影響調整房地產價格，稅務局與住房建設部門須密切合作並根據法規按20%稅率徵收個人所得稅；
- (ii) 完善市場監督及預測管理。加強管理房地產開發企業的信用，研究設立住房和城鄉建設、發展改革、土地和天然資源、金融、稅務、工商、統計數據及其他部門的共享信用管理制度，及時記錄並發佈房地產企業不法行為。倘企業釐定的預售商品房價格奇高且不遵從相關城市住房建設部門的價格指引，或企業並無為商品房項目設立預售所得款項監管機制，則不會獲發預售許可證。倘房地產企業有閒置土地或進行土地炒賣活動、捂盤惜售、抬高房價及其他違法行為，有關部門須設立聯動機制加重有關處罰。國土資源部門應禁止該企業參與土地競投，



銀行業金融機構不得就開發項目授出新貸款，證券監管部門應暫停審批上市、再融資或重大資產重整，而銀行監管部門須禁止該企業透過信託計劃融資。

## 房地產抵押

中國的房地產抵押主要受《物權法》、《中華人民共和國擔保法》及《城市房地產抵押管理辦法》規管。根據該等法律及法規，土地使用權、房屋及土地上的附屬建築物均可抵押。就依法取得的房屋所有權作抵押時，該房屋所在土地的土地使用權亦須同時抵押。抵押人及承押人須簽訂書面抵押合約。房地產抵押採用登記制度。簽訂房地產抵押合約後，抵押各方必須向房地產所在地的房地產管理部門辦理抵押登記。房地產抵押合約自抵押登記日起生效。就依法取得物業所有權證的房地產作抵押時，登記部門辦理抵押登記時，須在原物業所有權證上加入「他項權證」，並向承押人發出房屋他項權證。倘若就預售或在建商品房作抵押，登記部門須在抵押合約記錄有關詳情。倘房地產在抵押期間竣工，有關訂約方在領取房地產權屬證書後，須重新辦理房地產抵押登記。

## 房地產租賃

根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及建設部(現為住房和城鄉建設部)於2010年12月1日頒佈並於2011年2月1日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃各方須依法簽訂書面租約並列明租賃安排的所有條款。房屋租賃及有關土地使用權有效期不得超過20年，而租約簽署後隨即生效，須於簽訂後30天內於相關房地產管理部門登記，主要是為了保護承租人權益免受第三方的申訴影響。承租人經業主同意，可將契約轉讓或分租予分租人。簽訂、修訂、延長或終止租賃時，各訂約方須向房地產管理部門登記有關詳情。違反有關規定者，甚至有關部門責令但不改正者，將被罰款。

## 物權法

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日生效的《物權法》，國家及集體、個人或其他權利持有人的物權均受法律保障，任何實體或個人不得侵犯。根據中國法律，財產所有人可擁有、使用、收益及處置其財產，亦可將物業轉讓、交換、用作出資、贈予或抵押。物權的種類及內容由法律規定，且物權的設立、變更、轉讓或取消應按照法律登記。除法律另有規定外，物權的設立、變更、轉讓或取消僅在依法登記後，方告生效。

## 房地產貸款

### 商業銀行貸款

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，規定銀行提供住宅開發貸款、個人住房貸款及個人商業用房貸款時須遵守以下規定：

- (i) 房地產開發貸款對象應為合資格從事房地產開發、信用評級高且沒有拖欠工程款的房地產開發商。對於商品房空置率及負債率高的房地產開發企業，須嚴格審批新增房地產開發貸款並重點監控彼等的活動；
- (ii) 對政府土地儲備機構發放的貸款須為抵押貸款，貸款額度不得超過所收購土地評估價值的70%，貸款期最長不得超過兩年。商業銀行不得向房地產企業發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (iii) 商業銀行僅可向購買主體結構已封頂住房的置業個人發放個人住房貸款。對於申請個人住房貸款購買首套住房的借款人，首付款比例仍為20%。對於購買非首套住房的借款人，則須提高首付款比例；及
- (iv) 借款人申請個人商業用房貸款的按揭率不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須已竣工驗收。

國務院於2003年8月12日發佈《國務院關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，制定一系列措施調控房地產市場，包括(但不限於)加強住房公積金的歸

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

集和貸款發放、完善住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。通知旨在積極促進中國房地產市場的長遠發展。

銀監會於2004年8月30日發佈《商業銀行房地產貸款風險管理指引》。根據指引，不得發放任何貸款予未取得所需國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目。指引亦規定，房地產開發商的出資比例不得低於房地產開發項目投資額35%，方可獲銀行發放貸款。此外，指引規定商業銀行須建立嚴格的貸款項目審批機制。

中國人民銀行於2005年3月16日頒佈《關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，取消個人住房貸款優惠利率，限定按揭貸款利率下限為基準利率的0.9倍。中國人民銀行亦將住房公積金貸款利率上調0.18%。對於房價上漲過快的城市，允許商業銀行將按揭貸款比例由80%降低至70%。

中國人民銀行於2006年5月31日頒佈的《關於調整住房信貸政策有關事宜的通知》規定，自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於購買價的30%，但對購買建築面積低於90平方米之自住房，仍執行首付款比例20%的規定。

中國人民銀行與銀監會於2007年9月27日頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》規定，對購買第二套住房的置業者，貸款首付款比例上調至不低於40%，且貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的110%。根據該通知，中國相關部門加強監控房地產開發商發放商業銀行貸款，防止有關銀行發放超額授信。該通知強調，對經國土資源部門及建設主管部門查實有囤積土地及房源的房地產開發商，商業銀行不得對其發放貸款。商業銀行亦不得接受空置三年以上的商品房作為貸款的抵押物。根據《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，倘借款人家庭成員(包括置業者、配偶及未成年子女)已向銀行貸款置業，則借款人購入其他房屋視為二次購房。

中國人民銀行與銀監會於2008年7月29日發佈《關於金融促進節約集約用地的通知》，其中包括下列各項：

- (i) 限制中國商業銀行向房地產開發商發放用於繳交土地出讓金的貸款；
- (ii) 從多方面規範土地儲備的抵押貸款，包括須取得土地使用權證為抵押物評估價值最高70%的擔保以及貸款期限不得超過2年；
- (iii) 對(a)延遲土地轉讓協議所訂明的動工開發日期一年以上、(b)擬定項目已完成面積不足三分之一或(c)投資不足擬定總項目投資四分之一的房地產開發商，審慎發放貸款；
- (iv) 限制向土地閒置2年以上的房地產開發商發放貸款；及
- (v) 限制以閒置土地抵押貸款。

2009年5月25日，國務院發出《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，規定經濟適用房及普通商品房項目的最低資金要求為20%，而其他房地產開發項目的最低資金要求為30%。該等規定適用於中資及外資項目。

2009年6月19日，銀監會發出《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》，要求所有金融機構加強貸前檢查，提高按揭貸款發放標準，鞏固按揭貸款的風險控制，堅持滿足首次置業者需求的政策，同時嚴格遵守第二套住房按揭貸款政策。

2010年1月7日，國務院發出《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定(其中包括)：(i)對以貸款購置住房的家庭(包括債務人和彼等的配偶及未成年子女)申請貸款購買第二套及以上住房，貸款首付款比例不得低於40%，貸款利率須嚴格按信用風險釐定；及(ii)禁止銀行向違反信貸規例或政策的房地產開發項目或開發商發放貸款。

2010年4月17日，國務院亦發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將個人購置第二套住房按揭貸款的最低首付款再增至買價的50%，同時規

定相關利率不得低於中國人民銀行所公佈同期相關基準利率的1.1倍。商業銀行可按其風險控制政策酌情大幅提高個人購買第三套及以上住房按揭貸款的最低首付款。該通知亦訂明首次購買建築面積超過90平方米自住房的首付款不得低於買價的30%。此外，於房價急升且供應緊張的地區，商業銀行可依據風險水平暫停向購買第三套及以上住房的置業者或無法提供一年以上當地繳稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放按揭貸款。

2010年9月29日，中國人民銀行及銀監會聯合發出《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，(i)將首次置業按揭貸款的最低首付款比例增至30%；(ii)要求中國商業銀行暫停向(a)購買第三套及以上住房的客戶和(b)無法提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放按揭貸款；以及(iii)禁止向有土地閒置、土地用途超出指定範圍、拖延動工及竣工時間或捂盤惜售等違規紀錄的房地產公司發放新項目銀行貸款或延長信貸期限。

2010年11月2日，建設部(現為住房和城鄉建設部)、財政部、中國人民銀行及銀監會聯合發佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，規定(其中包括)：

- (i) 倘首次置業者(包括借款人和其配偶及未成年子女)使用住房公積金個人住房貸款購買普通自住房，(a)對於建築面積不超過90平方米的物業，首付款比例不得低於20%或(b)對於建築面積超過90平方米的物業，首付款比例不得低於30%；
- (ii) 第二套住房公積金個人住房貸款的首付款比例不得低於50%，貸款利率為同期首套住房公積金個人住房貸款利率的110%；
- (iii) 第二套住房公積金個人住房貸款的發放對象僅限於人均住房面積低於當地水平的家庭，且貸款僅可用於購買自住房以改善居住條件；及



(iv) 暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放住房公積金個人住房貸款。

根據建設部(現為住房和城鄉建設部)及國家外匯管理局於2010年11月4日發佈的《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，境外個人在中國僅可購買一套自住房，而在中國設有分支機構或辦事處的境外機構僅可在註冊城市購買辦公用非住宅房屋。

2011年1月26日，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定倘以貸款購買第二套住房，須支付的首付款不得低於該第二套住房購買價的60%，且適用貸款利率不得低於同期基準利率的1.1倍。中國人民銀行的地方分行可根據地方政府就新建住宅物業設定的價格控制目標、政策要求以及全國統一信貸政策上調第二套住房貸款的首付款比例及利率。

2011年3月8日，銀監會發出《中國銀監會辦公廳關於做好住房金融服務加強風險管理的通知》：

- (i) 金融機構與借款人簽訂不可撤銷的書面合同後，倘該合同已生效，則須按合同約定發放個人住房貸款；
- (ii) 倘金融機構已受理並同意借款人的貸款申請，且借款人已在個人住房貸款合同面試時單方簽署合同，則金融機構在確認合同並無法律瑕疵、收益能夠覆蓋風險且符合貸款條件的前提下，原則上應續簽合同並按合同條款執行；及
- (iii) 對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不得低於60%，貸款利率不得低於基準利率的1.1倍。

## 房地產保險

中國法律、法規或政府規章並無強制規定房地產開發商須為其房地產開發項目投保。



## 有關中國酒店營運的監管概覽

### 一般資料

根據《目錄》，興建及經營高檔酒店屬於限制外商投資的產業，而建設及經營標準及經濟型酒店屬於允許外商投資產業。

中國並無有關房費的規管上限。酒店業獲准採納市場定價，而房費可能由酒店管理層全權酌情釐定。與中國其他行業比較，中國酒店業法規仍在發展，且不斷修訂。因此，大部分法律由一般規定組成，例如行業標準、規則或不同部門發出的通知，而非詳細法律條文。該等標準、規則及通知大部分追溯至1990年代後期。隨著中國酒店業發展成熟，預期該等標準、規則及通知於未來數年可能會修訂、修改或擴大範圍。本節概述現時與我們的酒店業務及營運有關的中國主要法規。

### 酒店營運及管理

目前，中國並無專門的政府部門負責管理酒店行業的日常營運及管理。酒店業的日常營運由負責各不同行業的政府部門監管，主要包括(i)國家食品藥品監督管理總局及其地方分局、(ii)中國國家衛生和計劃生育委員會及其地方分支機構、(iii)中華人民共和國公安部及其地方分支機構及(iv)中華人民共和國國家旅遊局及其地方分局。

### 公共場所衛生管理

根據國務院於1987年4月1日頒佈並於同日生效的《公共場所衛生管理條例》，酒店納入公共場所衛生管理的範圍，應取得衛生許可證。衛生許可證須每兩年覆核一次。根據中國衛生部於2011年3月10日頒佈並於2011年5月1日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，直接為顧客服務的酒店從業人員須每年進行健康檢查，取得健康合格證後方可上崗工作。

### 食品衛生管理

根據中國衛生部於2010年3月4日頒佈並於2010年5月1日生效的《餐飲服務許可管理辦法》，從事餐飲業服務的經營者應取得有效期為三年的餐飲服務許可證。臨時從事提供餐飲服務的經營者，餐飲服務許可證的有效期不超過六個

月。根據中國衛生部於2010年3月4日頒佈並於2010年5月1日生效的《餐飲服務食品安全監督管理辦法》，餐飲服務的從業人員應每年進行健康檢查，取得健康合格證。

#### 酒店安全管理

根據中國公安部於1987年11月10日頒佈並於2006年1月20日及2011年1月8日進一步修訂的《旅館業治安管理辦法》，在中國設立酒店須取得主管機關批准及徵求地方公安局的意見。此外，在酒店開始營業之前，酒店擁有人須在有關國家工商總局地方分局登記並取得營業執照。酒店如有意停業、轉業、合併、遷址、更改名稱或其他事宜，應於3天內向當地的縣、市公安局或公安分局提交其在國家工商總局地方分局登記的有關資料。根據國務院於2004年6月29日頒佈並於2009年1月29日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，從事酒店經營業務的經營者須取得酒店營運的旅館業特種行業許可證。

#### 消防安全管理

根據中國公安部於2001年11月14日頒佈並於2002年5月1日生效，後於2009年5月21日進一步修訂的《機關、團體、企業、事業單位消防安全管理規定》，酒店屬於消防安全重點監管單位。於1998年4月，全國人大常務委員會頒佈《中華人民共和國消防法》（於2008年10月修訂且於2009年5月生效）。《中華人民共和國消防法》規定酒店等公眾聚集的場所須通過地方公安消防部門的消防安全檢查後方可開業或投入使用。

#### 文化管理

根據國務院於2006年1月29日頒佈並於2006年3月1日生效的《娛樂場所管理條例》，提供歌舞、俱樂部及娛樂場所的酒店應向其所在地縣級或以上文化行政主管部門申請批准經營娛樂場所。

## 消費者保障

於1993年10月，中國採納《中華人民共和國消費者權益保護法》（「《消費者保護法》」），該法於2009年8月27日修訂。根據消費者保護法，向消費者提供商品或服務的業務營運商須遵守多項規定，其中包括以下各項：

- (i) 確保商品及服務符合若干安全規定；
- (ii) 披露商品或服務任何嚴重瑕疵，並採納預防措施防止損害產生；
- (iii) 為消費者提供準確資料，並避免刊登虛假廣告；
- (iv) 不會對消費者設立不合理或不公平條款，亦不會透過標準合同、通知、聲明、店堂告示或其他形式，逃避或免除本身因損害消費者之法定權利及權益而導致之民事責任；及
- (v) 不會侮辱或誹謗消費者，不會搜查消費者身體或所攜帶物品，亦不會侵犯消費者之個人自由。

業務營運商可能須因未能履行上述責任而承擔民事責任。有關責任包括恢復消費者聲譽，消除消費者所受到不利影響以及就所產生損失作出道歉及賠償。於法律及法定規例指明的情況下，違反有關責任的業務營運商亦可能遭受以下處罰：警告、沒收違法所得、罰款、責令停業整頓、吊銷營業執照或判處刑事責任。

於2003年12月，最高人民法院頒佈《關於審理人身損害賠償案件適用法律若干問題的解釋》（於2004年5月1日生效），進一步增加經營酒店、餐廳或娛樂設施的酒店營運商的責任，並責令該等營運商就未履行合理範圍內的法定責任承擔賠償責任或責令其保證其他人士的個人安全。

## 適用於房地產開發商的主要稅項

### 企業所得稅

根據企業所得稅法，內資及外資企業須按相同稅率25%繳納企業所得稅。

根據企業所得稅法，企業分為「居民企業」及「非居民企業」兩類。根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，除於中國成立的企業外，於中國境外成立而「實際管理機構」設於中國的企業亦視為「居民企業」，其全球收入須以劃一25%的稅率繳交企業所得稅。根據企業所得稅實施條例，「實際管理機構」是指實質上全面管理和控制企業的生產和業務、人員、賬目及資產等的管理機構。目前未確定我們是否被視為「居民企業」。此外，中國附屬公司向被視為居民企業的股東支付的股息可豁免繳納預扣稅。然而，若我們被視為「非居民企業」，基於定義含糊，我們未必可享受該稅項優惠。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，中國10%的預扣稅適用於應付屬「非居民企業」投資者的股息，「非居民企業」即在中國並無場所或營業地點的企業，或在中國設有場所或營業地點，但有關收入與該場所或營業地點實際並無關連，而股息源自中國境內的企業，除非中國與海外持有人所居住的司法權區之間有適用之稅務條例可減少或豁免有關稅項。同樣，倘我們被視為中國「居民企業」，投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為於中國境內產生的收入，則須按稅率10%繳納中國所得稅。

根據於2006年8月21日簽署並於2006年12月8日生效的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「《中港稅務安排》」），倘外國投資者直接持有在中國的外資企業至少25%股權，則該外資企業向其香港直接控股公司支付的股息須按不高於5%的稅率繳納預扣稅。

於2009年8月24日，國家稅務總局發佈《關於印發非居民享受稅收協定待遇管理辦法（試行）的通知》，自2009年10月1日起生效。根據該辦法，我們的香港附屬公司須獲得國家稅務總局相關分局批准方可根據《中港稅務安排》享有5%的優惠預扣稅稅率。此外，國家稅務總局於2009年10月27日頒佈《國家稅務總局關於如何理解和認定稅收協定中〈受益所有人〉的通知》（「《第601號通知》」），規定並無實質業務的「導管」或空殼公司不得享有稅收協定優惠，並會根據「實質重於形式」原則分析實益擁有權，以釐定是否授出稅收協定優惠。

根據國家稅務總局於2008年4月頒佈並於2008年1月1日生效及於2011年1月4日修訂的《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》，倘房地產開發企業按當時實際利潤每季或每月預繳企業所得稅，則為其所開發及建造的住宅、商

品房及其他樓宇、附屬建築或配套設施等開發項目在完工前預售所得預售收入預繳的企業所得稅視為預計溢利，並須於開發項目完工和結算計稅成本後按照實際溢利調整。

國家稅務總局於2009年3月頒佈並自2008年1月追溯生效的《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，明確列出根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例中有關房地產開發企業收入、成本扣除、計稅成本核算及若干相關項目的稅務處理規則。

根據國家稅務總局於2010年5月頒佈的《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，當開始辦理物業交付手續(包括入住手續)或物業實際已投入使用時，該物業即視為已完工。房地產開發商須及時結算成本，並計算當年度的企業所得稅金額。

### 營業稅

根據國務院於2004年頒佈、於2008年11月10日修訂並自2009年1月1日起生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》以及財政部於1993年12月25日頒佈、於2008年12月15日修訂、自2009年1月1日起生效並於2011年10月28日再次修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，不動產及其上建築和附屬物轉讓的適用稅率為5%。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自2011年1月28日起：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住宅物業須按全額計算應繳營業稅；
- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住宅物業須按淨額計算應繳營業稅；  
及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住宅物業，免繳營業稅。



## 土地增值稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》以及財政部於1995年1月27日頒佈的實施細則，中國房地產的境內外投資者(不論為企業或個人)均須繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。納稅人須就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施的增加值(扣除若干「可扣稅項目」後)納稅。「可扣稅項目」包括以下各項：

- (i) 取得土地使用權所支付的款項；
- (ii) 開發土地的成本和費用；
- (iii) 新建樓宇及設施的建築成本和費用；
- (iv) 舊樓宇及設施的評估價值；
- (v) 就轉讓土地的土地使用權、其上樓宇或其他設施而已經繳納或應繳納的稅項；及
- (vi) 財政部許可的其他項目。

土地增值稅按累進稅率計算，為增值額(即上述結餘)的30%至60%不等。

增值額	土地增值稅 稅率(%)
不超過可扣稅項目金額50%的部分	30
超過可扣稅項目金額50%但不超過100%的部分	40
超過可扣稅項目金額100%但不超過200%的部分	50
超過可扣稅項目金額200%的部分	60

倘若納稅人建設普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律容許的可扣稅項目金額的20%，則可豁免繳納土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，自2007年2月1日起生效。根據該通知，倘房地產開發項目獲有關當局批准視為一個單位，則該項目的土地增值稅評估金額應按整個項目的價值計算。對於分期發展的項目，土地增值稅的評估金額應按該項目各期的價值計算。



倘出現以下其中一種情況，納稅人須繳付土地增值稅：

- (i) 建築項目已完成，有關商品房已出售；
- (ii) 整體轉讓未完成的房地產發展項目；或
- (iii) 直接轉讓土地使用權。

倘符合以下其中一種情況，稅務部門可要求納稅人支付土地增值稅：

- (i) 倘房地產開發項目已通過竣工驗收，已出售的房地產總建築面積超過整個項目可銷售建築面積的85%，倘該比例低於85%，則餘下可銷售的建築面積已租出或持有作自用；
- (ii) 已持有銷售或預售許可證三年，但項目的商品房並未全數售出；
- (iii) 納稅人申請註銷稅務登記，但仍未辦理土地增值稅清算手續；或
- (iv) 省級稅務部門規定的其他情況。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，自2009年6月1日起生效，旨在通過制訂受理、審核土地增值稅清算及稅務徵收程序的具體規定，加強土地增值稅的徵收。

於2010年5月19日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，對土地增值稅清算、收入確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關事項作進一步解釋及指引。

於2010年5月25日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，增加徵收土地增值稅的規定。通知規定：

- (i) 為了充分發揮土地增值稅在預付階段的調節作用，各地稅務部門須調整目前的預付稅率。除保障性住房外，華東地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於2%，中部和東北地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1.5%，西部地區物業的土地增值稅預付稅率不得低於1%。地方部門須根據各地不同類型房地產釐定土地增值稅預付稅率；及

- (ii) 為了規範核定工作，核定徵收率原則上不得低於5%，各省級稅務部門須因應當地實際情況，制定不同房地產類型的核定徵收率。

## 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日起實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，中國境內土地使用權及／或財產所有權的受讓人須繳納契稅，稅率介乎3%至5%，省級地方政府可根據當地情況釐定稅率。

2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及建設部(現為住房和城鄉建設部)聯合發出《關於調整房地產交易環節契稅、個人所得稅優惠政策的通知》，據此：

- (i) 若個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(包括購房人、配偶以及未成年子女)唯一住房，則可獲契稅減半優惠。若個人購買90平方米或以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房，則適用契稅稅率為1%；
- (ii) 若個人購買的普通住房不符合上述規定，則不得享受上述優惠政策；及
- (iii) 出售自有住房並在一年內重新購房的納稅人不得減免個人所得稅。

## 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅根據城鎮土地面積徵收。城鎮土地年稅率介乎每平方米人民幣0.2元至人民幣10元。2006年12月31日，國務院修訂《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自2007年1月1日起，根據經修訂條例，城鎮土地使用稅按原有稅率的三倍徵收(即介乎每平方米人民幣0.6元至人民幣30元)，且外商投資企業不再獲豁免繳納城鎮土地使用稅。

## 房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，倘按物業剩餘價值計算，國內企業須繳納1.2%的房產稅，而倘按物業的租賃收入計算，國內企業則須繳納12%房產稅。下列類別的房產獲豁免繳納房產稅：

- (i) 政府部門、人民團體及軍隊擁有的自用房產；
- (ii) 由國家財政部門斥資建設的自用機構房產；
- (iii) 宗教寺廟、公園、名勝古蹟房產；
- (iv) 個人所有非商業用的房產；及
- (v) 財政部批准的其他房產。

根據財政部及國家稅務總局於2009年1月頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》，向外商投資企業、境外企業及境外個人徵收的房產稅與向境內企業徵收的房產稅相同。

## 印花稅

根據國務院於1988年8月頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，印花稅按所有房屋轉讓文據(包括與物業所有權轉讓相關的文件)所載的金額徵收，稅率為0.05%。許可證及權證(包括房屋產權證及土地使用權證)按逐項文件徵收印花稅，每年每項人民幣5.0元。

## 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月頒佈及於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，須繳納或繳納產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論是否個人)均須繳納城市維護建設稅。居住地為市區的納稅人按7%稅率繳稅，居住地為縣鎮的納稅人按5%稅率繳稅，而居住地並非市區亦非縣、鎮的納稅人則須按1%納稅。

## 教育費附加

根據國務院於1986年4月28日頒佈及先後於1990年6月7日、2005年8月20日和2011年1月8日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，須繳納或繳納產品稅、

增值稅或營業稅的任何納稅人(不論是否個人)，除按照於1984年12月13日頒佈的《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加外，亦須繳納教育費附加。2005年10月1日前，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的2%計算及徵收，2005年10月1日後，教育費附加按所交產品稅、增值稅及營業稅實際額度的3%計算及徵收。

2010年10月18日，國務院頒佈《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，規定自2010年12月1日起統一適用於內資企業、外商投資企業及個人的城市維護建設稅及教育費附加制度。外商投資企業、境外企業及境外個人須繳納城市維護建設稅及教育費附加。

### 調整住房供應結構及穩定物業價格措施

2005年3月，國務院頒佈《國務院辦公廳關於切實穩定住房價格的通知》，旨在遏制住房價格過快上漲及促進房地產市場穩定發展。2005年5月9日，國務院頒佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，其後又頒佈一系列防止中國房地產市場過熱的相應措施，其中包括：

- (i) 倘住房價格上漲過快或中低價位普通商品房及經濟適用房的供應短缺，建築項目應主要集中興建中低價位普通商品房及經濟適用房，並嚴格控制低密度及高檔住房的興建；
- (ii) 倘住宅用地及住房價格上漲過快，須適當調高住宅用地供應佔總土地供應的比例，增加用作興建中低價位普通商品房及經濟適用房的土地供應，繼續暫停供應別墅建築的土地供應，並嚴格控制高檔樓房物業建築的土地供應；
- (iii) 自訂約動工日期起計逾一年仍未開發的土地必須徵收土地閒置費。逾兩年仍未動工的土地必須無償收回土地使用權；

- (iv) 自2005年6月1日起，個人於購買住宅物業後兩年內轉讓物業須就轉讓收益繳交營業稅。倘個人於購買普通住宅物業兩年後轉讓物業，則獲豁免營業稅。倘個人於購買非普通住宅物業兩年後轉讓物業，則須就轉讓價格與原購買價之差額繳交營業稅；
- (v) 中小套型及中低價的普通住房在計劃許可、土地供應、信貸及稅收方面可能享有若干優惠待遇。享受優惠政策的物業原則上必須滿足下列條件：(a)住宅發展項目的地積比率為1.0以上；(b)單套單位的建築面積少於120平方米；及(c)實際轉讓價少於位處相若地段同類物業的平均轉讓價的120%。省級政府可依據當地實際情況制定可享有優惠政策之普通住宅物業的具體準則；及
- (vi) 嚴禁任何預購人轉讓未完工商品房。此外，預購人必須實名購買物業。任何商品房預售合同亦必須在簽訂後立即呈交有關政府部門作電子存檔。

2006年5月24日，國務院發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》（「**第37號通知**」），由建設部（現為住房和城鄉建設部）、發改委、國土資源部及國家稅務總局等九部委聯合制定），旨在通過調整住房供應結構及遏抑房價急升，引導及促進房地產市場持續健康發展。《第37號通知》規定（其中包括）：

- (i) 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%須用於發展中低價及中小型或廉租物業；
- (ii) 規定2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，至少須有70%住房的建築面積小於90平方米。已於2006年6月1日之前取得項目開發許可但尚未取得施工許可證的項目若不符合上述新規定，則須相應調整規劃，惟倘中國政府直接管轄的直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部（現為住房和城鄉建設部）批准後可調整上述比例；

- (iii) 自2006年6月1日起，相關住宅物業的最低首付款由購買價的20%上調為30%，惟購買物業建築面積為90平方米或以下自用者除外；
- (iv) 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例(按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發商。限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的物業開發商授出貸款或循環信貸。禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及
- (v) 自2006年6月1日起，倘轉售持有時間不足五年(而非自2005年6月起最初規定的兩年)的物業，須按轉售普通住房所得款項全額繳納營業稅。倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

2006年7月6日，建設部(現為住房和城鄉建設部)頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，規定各市和縣於2006年6月1日以後新批准建設的住宅單位總面積不少於70%為建築面積少於90平方米的住宅單位。有關地方政府將有權釐定新建物業的規格。

2008年12月20日，國務院發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，鼓勵通過稅收和信貸支持發展房地產市場。為促進購買普通住房，已實施下列鼓勵措施，有效至2009年12月31日：

- (i) 首套物業人均建築面積低於當地平均水平的第二次購房者可享有先前授予首次購房者的相同優惠政策；
- (ii) 豁免一年住房轉讓營業稅。個人轉讓持有兩年或以上(過往規定為五年)普通住房時免繳營業稅。此外，倘住房持有不足兩年，則轉讓時按淨額而非總額計算應付營業稅；及



- (iii) 個人所持兩年或以上(過往規定為五年)的非普通住房轉讓時仍須按淨額基準支付營業稅，倘物業持有不足兩年，則轉讓時須按總額基準支付營業稅；

亦已採用(其中包括)下列措施：

- (i) 商業銀行應根據信貸政策及監管規定加強對中低價及中小型普通商品房的信貸支持，尤其是在建項目，並對從事兼併及收購交易的知名及領先房地產企業提供財政支持及相關金融服務；及
- (ii) 廢除城鎮房地產稅，境內及外商投資企業以及個人採用《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

2010年1月7日，國務院發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，進一步規範房地產市場。該通知推出11項措施，以實現下列目標：

- (i) 增加保障性住房及普通商品住房的有效供應；
- (ii) 引導消費者住房合理消費及抑制樓市的投資和投機活動；
- (iii) 加強房地產項目信貸風險管理及市場監管；
- (iv) 加快推進保障性安居工程建設；及
- (v) 制定或明確省級及地方政府的責任。

2010年4月17日，國務院發出《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，將購房者購買第二套住房的按揭貸款最低首付款比例再調高至購買價的50%，並規定按揭利率不得低於中國人民銀行同期發佈相關基準利率的1.1倍。對利用按揭貸款購買第三套或以上住房的購房者，最低首付款比例應大幅度提高，具體由商業銀行根據風險管理政策自主確定。該通知亦規定對購買首套自住房且總建築面積在90平方米以上的家庭，首付款比例不得低於購買價的30%。此外，商品住房價格上漲過快和供應緊張的地區，商業銀行可根據風險狀況暫停向購

買第三套或以上住房的購房者發放按揭貸款，並暫停向不能提供一年以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地居民發放購買住房按揭貸款。

2010年9月29日，財政部、建設部(現為住房和城鄉建設部)及國家稅務總局頒佈《關於調整房地產交易環節契稅、個人所得稅優惠政策的通知》，於2010年10月1日生效，規定首次購買建築面積90平方米以下普通住房作為家庭唯一物業的個人買家，適用契稅稅率減至1%。

2010年11月4日，建設部(現為住房和城鄉建設部)及國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，當中規定除法律及法規另有訂明外，外籍個人只可購買一套自用住房。在國內設有分支或代表辦事處的境外機構只可在註冊城市購買辦公所需的非住宅房屋。

2011年1月26日，國務院再發出《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定：

- (i) 個人購買住房後五年內轉售，須就轉售所得款項繳交營業稅；
- (ii) 倘房地產開發商獲分配土地作房地產開發後兩年仍未取得相關施工許可證和動工建設，相關土地使用權將被充公，並須繳付閒置土地罰款；
- (iii) 倘已支付的房地產發展項目投資額(不包括地價)少於項目總投資25%，不得轉讓土地及房地產發展項目；及
- (iv) 在房地產市場價格快速上漲的城市，對已擁有兩套及以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，均不得在當地增購住房。

2011年1月27日，財政部和國家稅務總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，以抑制二手樓市投機活動及控制房價急升，其中規定自2011年1月28日起生效：

- (i) 個人轉讓持有不足五年的住房須按全額基準繳交營業稅；
- (ii) 個人轉讓持有五年或以上的非普通住房按照差額基準繳交營業稅；及
- (iii) 個人轉讓持有五年或以上的普通住房，免繳營業稅。

2013年2月26日，國務院頒佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，作出以下規定：

- (i) 改善房地產價格穩定工作責任機制，包括要求國務院相關部門加強監督價格的穩定程度。若地方政府未能在其管轄區實施房屋限購政策，省級政府須進行面談；
- (ii) 致力打壓投資買家，包括繼續落實及改善限買措施，利用稅務影響調整房地產價格，而稅務總局及房屋建設部應緊密合作，根據規定以20%稅率徵收個人收入稅；
- (iii) 增加商住物業的土地供應，例如2013年的總土地供應原則不得少於過往五年的平均土地供應；
- (iv) 加快經濟適用房項目的規劃及建造，在2013年全面落實建造4.7百萬個單位和6.3百萬套新建經濟適用房；
- (v) 改善市場監管及預測管理，加強房地產發展公司的信用管理，研究成立房屋及城市建設、發展及改革、土地及天然資源、金融、稅務、工商業、統計及其他部門之間的共享信用管理系統，並及時記錄及公佈房地產公司的違法行為。倘企業的預售商品房定價過高且並無遵從相關城市房屋建設部門的價格指引，或無設立預售商品房項目資金監管機制，將不會獲發預售許可證。倘房地產企業擁有閒置土地或進行非法活動，包括土地炒賣、捂盤惜售、推高價格及其他非法行為等，相關部

門須設立聯動機制以加重相關罰則。國土資源部門須禁止有關企業參與土地競投，金融機構須拒絕向其發展項目發放新貸款，證券監管機構須暫停審批其上市、再融資或重大資產重組，而銀行監察機構須禁止該企業透過信託計劃融資。

## 中國外資物業管理公司物業管理的監管概覽

根據《目錄》條文，物業管理服務屬於允許外商投資類別。外商投資物業管理企業可以中外合資企業、中外合作經營企業或外商獨資的方式成立。註冊成立前，企業須獲商務部門批准及領取《外商投資企業批准證書》。

### 物業管理公司的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、2003年9月1日實施、2007年8月26日修訂並於2007年10月1日生效的《物業管理條例》，國家實行資質計劃制度以監督物業管理公司。根據建設部(現為住房和城鄉建設部)於2004年3月頒佈並於2007年11月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》(「《資質辦法》」)，物業服務公司須向相關資質許可部門申請進行資質評估。通過資質評估的公司將獲發資質證書。未經有關部門資質評估且未獲發資質證書的公司不得從事物業管理。

根據《資質辦法》，物業管理公司的資質可分為一級、二級及三級。國務院建設部負責向一級物業管理公司頒發及管理一級資質證書，中國省級及直轄市的地方政府負責頒發及管理二級資質證書，而市政府的房地產建設部門則負責根據國務院相關建設部門的指引及監督，頒發及管理二級及三級資質證書。設有

分區的城市的相關房地產建設部門負責根據國務院相關建設部門的指引及監督，頒發及管理三級資質證書。

符合一級資質的物業管理公司可從事不同類型的物業管理項目。符合二級資質的物業管理公司可從事不大於300,000平方米的住宅項目及不大於80,000平方米非住宅項目的物業管理。符合三級資質的物業管理公司可從事不大於200,000平方米住宅項目及不大於50,000平方米非住宅項目的物業管理。物業管理公司須每年通過審查。

根據《物業管理條例》，住房所有權持有人為業主。業主大會包括物業管理範圍內的所有業主，須代表及維護物業管理範圍內所有業主有關物業管理活動的合法權益。每個物業管理範圍均須設立業主大會。根據物業所在地的中國政府物業主管部門的指引，同一物業管理範圍內的業主應組織業主大會及推選業主委員會。但倘只有一位業主或少數業主反對成立業主大會，所有業主須(共同)執行業主大會及業主委員會的工作。

以下事項須由業主共同決定：

- (i) 草擬及修訂業主大會議事規則；
- (ii) 草擬及修訂管理契約；
- (iii) 推選業主委員會或業主委員會成員更替；
- (iv) 選擇、聘請及解僱物業管理公司；
- (v) 募集及應用特別維修基金；
- (vi) 樓宇及其配套設施轉型及重建；及
- (vii) 有關共同業權及共同管理權的其他重要事項。

業主大會就上述第(v)或(vi)段事項的決定，須獲得私人範圍佔建築物總面積超過三分之二的業主以及佔業主總數超過三分之二的業主批准。另外，業主大會就上述任何其他事項的決定，須獲得私人範圍佔建築物總面積超過一半的業主以及佔業主總數超過一半的業主批准。

業主委員會須與業主大會選擇的物業管理公司簽訂書面物業服務合同。物業服務合同須包括物業管理事項、服務質素、服務費用、雙方權利及責任、特別基金的管理及用途、用作物業管理的房屋、合約期及違約責任。

物業服務費根據合理公開的原則及因應服務質素收取。業主及物業管理公司須根據國務院價格管理部門與國務院建設部門所聯合頒佈有關制定物業服務費的措施，因應不同物業的性質及特點協定物業服務合同的服務費。業主須根據物業服務合同繳交物業服務費。倘業主與物業使用人同意由物業使用人繳交物業服務費，業主仍須共同及個別為有關付款負責。對於任何已竣工但尚未售出或交付買家的物業，物業服務費由建築企業繳交。

### 聘用物業管理公司

根據物業管理條例，物業管理公司的選擇及聘用須獲得私人範圍佔建築物總面積超過一半的業主以及佔業主總人數超過一半的業主批准。業主及業主大會聘用物業服務公司前，倘建築企業已選擇物業服務公司，則須簽訂書面前期物業管理合同。

### 物業服務移交

根據物業管理條例，物業管理公司承接物業管理服務時，應檢查物業的公用地方及公共設施。辦理物業檢查及驗收手續時，建築公司須於前期物業管理合同終止時向物業管理公司移交以下資料（「物業管理資料」）：

- (i) 竣工驗收資料，例如竣工時的整體平面圖、單幢建築物及結構和設備的竣工圖樣以及項目竣工時的配套設施及地下管道圖樣；
- (ii) 有關設施及設備安裝、使用及維修的技術資料；
- (iii) 物業質量保證文件及物業使用說明文件；及
- (iv) 物業管理所需的其他資料。



物業服務公司接管物業時應與業主委員會一同進行物業檢查及驗收，其後業主委員會須向物業管理公司移交物業管理資料。物業服務合約終止時，物業管理公司須向業主委員會交回用作物業管理的房屋及物業管理資料，並與業主大會新選的物業管理公司進行妥善交接。

## 外匯管理

1996年1月29日，國務院頒佈《中華人民共和國外匯管理條例》，自1996年4月1日起生效，並先後於1997年1月14日及2008年8月1日修訂。該條例將所有國際付款及轉賬分類為經常賬項目及資本賬項目。經常賬項目無需再經國家外匯管理局批准，但為資本賬項目而將人民幣兌換成其他貨幣，然後匯出中國境外(例如直接股權投資、貸款及返回投資)，則須經國家外匯管理局或其地方部門事先批准。在中國境內進行的交易付款必須以人民幣支付。除非另行取得批准，否則中國公司必須匯回在海外收取的外幣款項。

2008年8月5日，國務院進一步修訂《中華人民共和國外匯管理條例》，其中若干經修訂條文包括：

- (i) 刪除匯回在國外所收取外幣付款的強制規定，允許外幣付款根據所規定的條件及期限匯回中國或存於國外；
- (ii) 刪除將經常賬中外幣收入兌換為人民幣的強制規定，允許根據法規將經常賬中的相關收入作為儲備或售予金融機構；
- (iii) 允許境內機構及個人於海外直接或間接投資，惟須取得或進行外匯登記及其他法律及法規規定須進行的批准或備案；及
- (iv) 採用由市場主導的受管制浮動人民幣匯率制度。

1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》，自1996年7月1日起生效。該等法規取代相關暫行規定，除保留資本賬項目外匯交易限制外，廢除其餘有關經常賬項目外幣兌換的限制。外商投資企業可保留在指定外匯銀行的資本賬中的外匯，惟不得超過國家外匯管理局或其地方部門設定的上限。

2005年10月21日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「《國家外匯管理局第75號通知》」），自2005年11月1日起生效。根據《國家外匯管理局第75號通知》，「特殊目的公司」指任何由中國居民成立或間接控制的海外公司，旨在為任何中國境內企業的資產或股權進行融資。《國家外匯管理局第75號通知》亦規定：(i) 居住於中國的中國居民於成立或控制海外特殊目的公司前，須就海外權益融資（包括可換股債項融資）向國家外匯管理局的地方分局登記；(ii) 倘中國居民將境內企業的資產或股權轉入海外特殊目的公司，或於注入該等資產或股權至海外特殊目的公司後在海外進行融資，則相關中國居民則須於中國國家外匯管理局的地方分局登記其於海外特殊目的公司的權益及相關變化；及(iii) 倘海外特殊目的公司在中國境外進行包括更改股本或併購等重大事項，則中國居民須於該等事項發生後30日內於國家外匯管理局的地方分局登記該等改變。由於《國家外匯管理局第75號通知》追溯生效，因此已設立或控制過去曾在中國投資的海外公司的中國居民須辦妥相關海外投資外匯登記或備案手續。

2006年7月11日，建設部（現為住房和城鄉建設部）、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局及國家外匯管理局聯合發佈《第171號文件》。《第171號文件》規定：(i) 已成立外商投資企業的境外機構及個人可於中國投資及購買非自住房地產。在中國設立分支機構或辦事處的境外機構及於中國工作或留學超過一年的境外個人可根據實際需要實名購買自用或自住商品房；(ii) 投資總值超過10百萬美元的外商投資房地產企業的註冊資本不得低於投資總額的50%；(iii) 外商投資房地產企業僅可在付清地價並獲得國有土地使用權證後方可申請正式外商投資企業批准證明文件；(iv) 境外投資者收購中國境內房地產企業時須以自有資金一次性交清所有轉讓款項；(v) 倘外商投資房地產企業並未付清註冊資本或未取得國有土地使用權證或本身資金少於計劃開發項目投資總值的35%，則不得於境外或中國境內貸款，外匯管理部門亦不得批准該等企業的外幣借款兌換為人民幣；及(vi) 中外投資各方概不得在任何文件保證合同任何一方可獲得固定回報或變相固定收入。

2007年5月23日，商務部與國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「《第50號通知》」）。根據《第50號通知》，(i) 地方商業機構須加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，嚴格控制投資高檔房地產開發項目所得外資。(ii) 有意從事物業開發業務的外商投資公司須

取得土地使用權或至少與相關土地管理機構、土地開發商或房屋或其他建築之擁有人訂立合約前購買協議，否則相關機構不會批准成立該等外商投資房地產企業。有意拓展其業務的現有外商投資公司或有意從事新房地產項目營運及開發的公司須向有關審批機構辦理相關手續。(iii)《第50號通知》規定嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或兼併境內房地產企業，亦嚴禁房地產合資企業的中外投資者為任何一方能夠取得固定收益而訂立任何條件。(iv)倘地方當局批准成立外商投資房地產企業，則該房地產投資企業須及時向商務部呈交有關批准文件備案。國家外匯管理局地方管理部門及指定外匯銀行不得為未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢程序的外商投資房地產企業辦理結售匯手續。

2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「《第142號通知》」)，旨在加強外商投資企業外匯資金支付及結匯的管理。《第142號通知》規定：

- (i) 外商投資企業申請外匯資金支付及結匯前，須經會計師進行資金驗證；
- (ii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項須於獲批准的業務範圍使用，除另有規定外，該等款項不得用於境內股權投資。除外商投資房地產企業外，外商投資企業不得將外匯資本兌換所得人民幣款項用於購買非自用境內物業；及
- (iii) 自外商投資企業外匯資本兌換所得人民幣款項不得用於償還未使用的人民幣貸款。

2013年5月10日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(《第21號通知》)，自2013年5月13日起生效。該通知進一步簡化及闡明有關境內外商直接投資的外匯管理，並廢除之前有關外商直接投資之24項外匯管理法規。國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈《外債登記管理辦法》及《外債登記管理操作指引》，於2013年5月13日起生效，規定(其中包括)：(i)國家外匯管理局不會辦理2007年6月1日或以後在商務部獲得授權證書並登記的外商投資房地產企業簽署外債登記手續；(ii)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄二

## 監管概覽

僅2007年6月1日前成立的外商投資房地產企業可借用不超過其總投資額及註冊資本範圍的外債；及(iii)倘外商投資房地產企業已成立但並未繳足全部註冊資本、未獲得國有土地使用權證或項目資本少於總投資額35%，則該公司不得借用外債。



敬啟者：

以下乃吾等就僑福建設企業機構(「貴公司」)擬收購之中糧置地有限公司(「中糧置地」)若干附屬公司(「目標集團」)截至2012年12月31日止三年度各年及截至2013年6月30日止六個月(「營業紀錄期間」)之財務資料(「財務資料」)編製的報告，以供載入 貴公司●之通函(「通函」)。

貴公司為中糧置地的直接控股公司得茂有限公司的附屬公司。

根據中糧置地(賣方)與 貴公司(買方)等於2013年9月23日訂立的收購協議(詳情載於通函「董事會函件」一節)，貴公司有條件同意自中糧置地收購以下各項：

- (i) 亨達發展有限公司(「亨達」)78%已發行股本；
- (ii) 迅行投資有限公司、業隆有限公司、COFCO (BVI) No. 94 Limited、中糧酒店控股有限公司、Elab, Corp.、溢嘉有限公司、雄域集團有限公司、新峰集團有限公司、熙安有限公司、智恒有限公司、思創工程顧問有限公司、鵬利國際(行政)有限公司、鵬利國際(地產代理)有限公司(連同亨達統稱「目標公司」)的全部已發行股本；及
- (iii) 緊於目標公司收購完成前若干目標公司欠負中糧置地的3,329百萬港元(相當於約人民幣2,630百萬元)股東貸款(連同目標公司收購統稱「收購」)。

目標公司為中糧置地直接擁有的附屬公司，其中迅行投資有限公司、業隆有限公司、COFCO (BVI) No. 94 Limited、中糧酒店控股有限公司、Elab, Corp.、溢嘉有限公司、雄域集團有限公司、新峰集團有限公司、熙安有限公司、智恒有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

限公司及亨達發展有限公司均為投資控股公司，直接或間接持有在香港及中華人民共和國（「中國」）營業的實體的股權。目標集團旗下實體的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	中糧置地所持應佔股權				於本報告 日期	主要業務
			2010年	於12月31日 2011年	2012年	於2013年 6月30日		
於香港註冊成立的實體								
附屬公司								
Bapton Company Limited	1986年8月22日	2港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	物業投資
凱萊物業管理有限公司	1994年10月 14日	1,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
萬錦香港有限公司	2007年3月8日	1港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	暫無業務
思創工程顧問有限公司	1994年1月6日	2港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	建設工程 項目管理
海嶺投資有限公司	2011年7月14日	1港元	不適用	100%	100%	100%	[100%]	暫無業務
利港企業有限公司	1991年7月11日	4港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
鵬利國際(行政)有限公司	1994年1月6日	2港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	提供行政服務
鵬利國際(地產代理)有限公司	1994年1月6日	2港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	提供房地產 代理服務
鵬源發展(北京)有限公司	1992年6月18日	22,000,000 港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
崇威國際有限公司	2006年9月29日	1港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
永信海外有限公司	2005年8月4日	1港元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
亞龍灣開發股份 (香港)有限公司	1994年11月 22日	3,100,000 港元	67.6%	67.6%	67.6%	67.6%	[67.6%]	投資控股
蓄利有限公司	2012年11月9日	1港元	不適用	不適用	100%	100%	[100%]	暫無業務
於中華人民共和國(「中國」)成立的實體								
附屬公司								
中糧酒店(北京)有限公司 (「中糧酒店(北京)」)(附註2)	1986年10月7日	32,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	持有酒店(酒店 重建中)
中糧酒店(三亞)有限公司 (「中糧酒店(三亞)」)(附註2)	1995年4月28日	93,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	持有及經營 酒店
蘇州凱萊大酒店有限公司 (「蘇州凱萊大酒店」)(附註2)	1997年3月27日	15,130,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	持有及經營 酒店



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	中糧置地所持應佔股權				於本報告 日期	主要業務
			2010年	於12月31日 2011年	於2013年 6月30日	2012年		
南昌凱萊大飯店有限公司 (「南昌凱萊大飯店」)(附註2)	1992年7月17日	14,400,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	持有及經營 酒店
台灣飯店有限公司 (「台灣飯店」)(附註1)	1986年1月2日	7,022,000 美元	51%	51%	51%	51%	[51%]	持有酒店(酒店 重建中)
三亞亞龍灣開發股份有限公司 (「三亞亞龍灣開發」) (附註1及3)	1996年6月21日	人民幣 671,000,000元	34.3%	34.3%	34.3%	34.3%	[34.3%]	物業開發
三亞亞龍灣熱帶海岸公園管理 有限公司(「亞龍灣海岸公園」) (附註1及3)	2009年11月6日	人民幣 3,000,000元	34.3%	34.3%	34.3%	34.3%	[34.3%]	提供旅遊 服務
三亞虹霞開發建設有限公司 (「三亞虹霞」)(附註1及3)	2007年11月14日	人民幣 2,539,500,000元	27.5%	27.5%	27.5%	27.5%	[27.5%]	物業開發
三亞亞龍灣物業管理有限公司 (「亞龍灣物業」)(附註1及3)	2011年10月21日	人民幣 500,000元	不適用	34.3%	34.3%	34.3%	[34.3%]	物業管理
北京中糧廣場發展有限公司 (「中糧廣場」)(附註1)	1987年9月14日	33,300,000美元	60%	60%	60%	60%	[60%]	物業投資
北京凱萊物業管理有限公司 (「北京凱萊物業」)(附註1)	2000年2月24日	人民幣 5,000,000元	82.8%	82.8%	82.8%	82.8%	[82.8%]	物業管理
四川凱萊物業管理有限公司 (「四川凱萊物業」)(附註1)	2002年2月8日	人民幣 500,000元	94%	94%	94%	94%	[94%]	物業管理
凱萊物業管理(廣州)有限公司 (「凱萊物業廣州」)(附註1)	1999年3月17日	人民幣 1,200,000元	87.5%	87.5%	87.5%	87.5%	[87.5%]	物業管理
瀋陽凱萊物業管理有限公司 (「瀋陽凱萊物業」)(附註1)	2003年10月13日	70,400美元	90.9%	90.9%	90.9%	90.9%	[90.9%]	物業管理
上海鵬利置業發展有限公司 (「上海鵬利」)(附註2及4)	1998年5月5日	70,000,000 美元	78%	78%	78%	78%	[78%]	物業投資及 開發
中糧鵬利(成都)實業發展 有限公司(「鵬利成都」)(附註2)	2005年9月12日	18,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	物業開發

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	中糧置地所持應佔股權				於本報告 日期	主要業務
			2010年	於12月31日 2011年	2012年	於2013年 6月30日		
卓遠地產(成都)有限公司 (「卓遠地產」)(附註2)	2006年12月19日	20,000,000 美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	物業開發
大連凱萊大酒店有限公司 (「大連凱萊大酒店」) (附註1及5)	1994年9月26日	11,200,000 美元	70%	不適用	不適用	不適用	不適用	酒店經營
瀋陽凱萊大廈有限公司 (「瀋陽凱萊大酒店」) (附註1及5)	1994年3月15日	26,395,200 美元	80.9%	不適用	不適用	不適用	不適用	物業管理
<b>於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的實體</b>								
<i>附屬公司</i>								
迅行投資有限公司	2006年11月2日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
業隆有限公司	2012年5月3日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	[100%]	投資控股
中糧酒店控股有限 公司(前稱Promptwell Limited)	1997年1月3日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
中糧酒店投資(三亞) 有限公司(前稱 Gloria Resort (Sanya) Limited)	1994年11月30日	10美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
COFCO (BVI) No. 17 Limited	2000年8月30日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
COFCO (BVI) No. 94 Limited	2000年8月30日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
COFCO (BVI) No. 97 Limited	2000年8月30日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
Elab, Corp.	1988年12月7日	1,000美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
溢嘉有限公司	2012年5月3日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	[100%]	投資控股
Gloria Plaza Hotel (Nanchang) Limited	1995年5月1日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
Gloria Plaza Hotel (Suzhou) Limited	1994年10月10日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
雄域集團有限公司	2005年7月26日	1美元	100%	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
新峰集團有限公司	2011年7月6日	1美元	不適用	100%	100%	100%	[100%]	投資控股
熙安有限公司	2012年5月3日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	[100%]	投資控股
智恒有限公司	2012年5月3日	1美元	不適用	不適用	100%	100%	[100%]	投資控股
Gloria Plaza Hotel (Dalian) Limited (附註5)	1994年1月25日	[10,000美元]	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	投資控股
Jamtex Properties Limited (附註5)	1993年3月2日	[4美元]	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	投資控股

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	中糧置地所持應佔股權				於本報告 日期	主要業務
			於2010年 12月31日	於2011年 12月31日	於2012年 12月31日	於2013年 6月30日		
於薩摩亞註冊成立的實體								
附屬公司								
亨達發展有限公司	1996年8月8日	100美元	78%	78%	78%	78%	[78%]	投資控股

上表所示百分比指中糧置地所持該等附屬公司的實際權益。

附註：

1. 該等公司為中外合資企業。
2. 該等公司為外商獨資企業。
3. 中糧置地非全資附屬公司持有的附屬公司，由於中糧置地擁有該公司的控制權，因此該公司入賬列作附屬公司。
4. 中糧置地非全資附屬公司全資擁有的附屬公司。
5. 該等公司於截至2011年12月31日止年度售予獨立第三方。

目標集團現時旗下實體的財政年度結算日為12月31日。

由於英屬處女群島及薩摩亞並無法定審核規定，因此並無就於英屬處女群島及薩摩亞註冊成立的實體編製法定財務報表。為編製本報告，吾等已審閱該等公司的所有有關交易，並在編製報告時進行吾等認為必需的程序以將報告載入通函。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

營業紀錄期間，目標集團現時旗下其他實體截至2012年12月31日止三年度各年或自彼等各自註冊成立／成立日期起(以較短者為準)分別由香港或中國執業會計師審核的法定財務報表如下：

公司名稱	截至12月31日止財政期間 的法定核數師		
	2010年	2011年	2012年
<b>於香港註冊成立的實體</b>			
<i>附屬公司</i>			
Bapton Company Limited	附註(a)	附註(a)	附註(b)
凱萊物業管理有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
萬錦香港有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
思創工程顧問有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
海嶺投資有限公司	附註(e)	附註(e)	附註(b)及(e)
利港企業有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
鵬利國際(行政)有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
鵬利國際(地產代理)有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
鵬源發展(北京)有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
崇威國際有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
永信海外有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
亞龍灣開發股份(香港)有限公司	附註(a)	附註(a)	附註(b)
蓄利有限公司	不適用	不適用	附註(f)
<b>於中國成立的實體</b>			
<i>附屬公司</i>			
中糧酒店(北京)	附註(c)	附註(d)	附註(d)
中糧酒店(三亞)	附註(c)	附註(d)	附註(d)
蘇州凱萊大酒店	附註(c)	附註(d)	附註(d)
南昌凱萊大飯店	附註(c)	附註(d)	附註(d)
台灣飯店	附註(d)	附註(d)	附註(d)
三亞亞龍灣開發	附註(c)	附註(c)	附註(c)
亞龍灣海岸公園	附註(c)	附註(c)	附註(c)
三亞虹霞	附註(c)	附註(c)	附註(c)
亞龍灣物業	附註(g)	附註(c)及(g)	附註(c)
中糧廣場	附註(c)	附註(c)	附註(c)
北京凱萊物業	附註(c)	附註(c)	附註(c)
四川凱萊物業	附註(c)	附註(c)	附註(c)
凱萊物業廣州	附註(c)	附註(c)	附註(c)
瀋陽凱萊物業	附註(c)	附註(c)	附註(c)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

公司名稱	截至12月31日止財政期間 的法定核數師		
	2010年	2011年	2012年
上海鵬利	附註(c)	附註(d)	附註(d)
鵬利成都	附註(c)	附註(d)	附註(d)
卓遠地產	附註(c)	附註(d)	附註(d)
大連凱萊大酒店	附註(c)	不適用	不適用
瀋陽凱萊大酒店	附註(c)	不適用	不適用

附註：

- (a) 該財政期間的法定財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，由香港註冊執業會計師岑偉文會計師事務所審核。
- (b) 該財政期間的法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，由香港註冊執業會計師天職香港會計師事務所有限公司審核。
- (c) 該財政期間的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之實體的相關會計準則及法規編製（「中國公認會計準則」），由中國註冊執業會計師天職國際會計師事務所審核。
- (d) 該財政期間的法定財務報表乃根據適用於在中國成立之實體的相關會計準則及法規編製，由中國註冊執業會計師信永中和會計師事務所審核。
- (e) 由於海嶺投資有限公司於2011年7月14日註冊成立，故並無編製截至2010年及2011年12月31日止財政期間的法定財務報表。截至2012年12月31日止財政期間的經審核財務報表涉及2011年7月14日至2012年12月31日的期間。
- (f) 由於蓄利有限公司於2012年11月9日註冊成立，故並無編製截至2010年、2011年及2012年12月31日止財政期間的法定經審核財務報表。
- (g) 由於亞龍灣物業於2011年10月21日註冊成立，故並無編製截至2010年12月31日止財政期間的法定經審核財務報表。截至2011年12月31日止財政期間的經審核財務報表涉及2011年10月21日至2011年12月31日的期間。

為編製本報告，各目標公司董事已根據符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則的會計政策編製彼等各自及（如適用）各自附屬公司於營業紀錄期間的財務報表／綜合財務報表（統稱「相關財務報表」），而吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則獨立審核相關財務報表，亦已根據香港會計師公會建議之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢查相關財務報表。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

本報告所載財務資料乃根據相關財務報表，按下文A節附註1所載基準編製。吾等編製報告時已對相關財務報表進行調整以供載入通函。相關財務報表由各目標公司董事負責編製，而收錄本報告之通函的內容則由 貴公司董事負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載財務資料，並就財務資料達致獨立意見並向 閣下報告。

吾等認為，根據下文A節附註1所載財務資料的呈列基準，就本報告而言，財務資料真實公平反映目標集團於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日之事務狀況以及目標集團於營業紀錄期間之合併業績及合併現金流量。

目標集團截至2012年6月30日止六個月的比較合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表連同有關附註（「2012年6月財務資料」）摘錄自中糧置地董事純粹為本報告而編製的目標集團同期未經審核合併財務資料。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2400號「受聘審閱財務報表」審閱2012年6月財務資料，審閱工作主要包括向財務和會計事務之負責人查詢，以及進行分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審核的範圍，故吾等不保證知悉所有在審核中可能發現的重大事項。因此，吾等不就2012年6月財務資料發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等認為2012年6月財務資料在各重大方面未有按照與根據香港財務報告準則編製財務資料所採用會計政策一致的政策編製。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

A. 財務資料

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	5	3,459,113	2,285,701	4,429,906	1,347,344	1,613,757
銷售及服務成本		<u>(1,305,120)</u>	<u>(767,047)</u>	<u>(1,871,395)</u>	<u>(610,771)</u>	<u>(733,562)</u>
毛利		2,153,993	1,518,654	2,558,511	736,573	880,195
其他收入	7	77,861	191,992	245,201	108,196	113,048
其他收益及虧損	8	122,377	98,105	(4,277)	(11,043)	52,615
分銷及銷售成本		(172,996)	(145,541)	(197,490)	(67,361)	(103,672)
行政開支		(263,280)	(446,419)	(462,545)	(214,183)	(248,433)
投資物業公允 價值增益		2,102,751	410,500	672,335	174,401	3,032,427
融資成本	9	(46,261)	(79,425)	(171,899)	(81,152)	(86,593)
應佔聯營公司 (虧損)溢利		<u>(5,785)</u>	<u>28,459</u>	<u>(18,011)</u>	<u>(1,503)</u>	<u>(17,663)</u>
除稅前溢利	10	3,968,660	1,576,325	2,621,825	643,928	3,621,924
所得稅開支	11	<u>(1,338,021)</u>	<u>(622,173)</u>	<u>(962,050)</u>	<u>(235,628)</u>	<u>(903,828)</u>
年度/期間溢利		<u>2,630,639</u>	<u>954,152</u>	<u>1,659,775</u>	<u>408,300</u>	<u>2,718,096</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年	2013年
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
其他全面收入					
(虧損)：					
其後可能重新歸類					
至損益的項目：					
換算境外業務					
產生的匯兌					
差額	(33,174)	(46,899)	(147)	(23,066)	(24,333)
其後不會重新					
歸類至損益					
的項目：					
自用物業轉撥					
至投資物業					
的重估增益	—	66,009	—	—	—
重估增益的					
所得稅影響	—	(16,502)	—	—	—
年度/期間其他					
全面(虧損)收入	(33,174)	2,608	(147)	(23,066)	(24,333)
年度/期間全面					
收入總額	<u>2,597,465</u>	<u>956,760</u>	<u>1,659,628</u>	<u>385,234</u>	<u>2,693,763</u>
下列各項應佔					
年度/期間溢利：					
中糧置地	1,938,287	688,610	912,067	251,000	1,722,065
非控股權益	<u>692,352</u>	<u>265,542</u>	<u>747,708</u>	<u>157,300</u>	<u>996,031</u>
	<u>2,630,639</u>	<u>954,152</u>	<u>1,659,775</u>	<u>408,300</u>	<u>2,718,096</u>
下列各項應佔					
全面收入總額：					
中糧置地	1,905,113	658,711	911,920	227,934	1,697,732
非控股權益	<u>692,352</u>	<u>298,049</u>	<u>747,708</u>	<u>157,300</u>	<u>996,031</u>
	<u>2,597,465</u>	<u>956,760</u>	<u>1,659,628</u>	<u>385,234</u>	<u>2,693,763</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

合併財務狀況表

	附註	於12月31日			於6月30日
		2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
投資物業	15	8,741,653	9,173,660	9,854,939	12,862,152
物業、廠房及設備	16	968,203	3,327,039	3,879,794	3,775,830
租賃土地及土地使用權	17	589,150	585,151	1,011,761	1,002,918
無形資產	18	908	1,349	1,455	1,196
在建物業	19	455,368	296,982	427,050	567,550
所持聯營公司權益	20	124,177	219,626	218,125	206,117
可供出售投資	21	1,510	1,510	1,510	1,510
興建/購買物業、廠房及設備的預付款項		12,678	109,538	45,078	23,478
遞延稅項資產	22	290,135	305,126	230,045	198,212
給予同系附屬公司的貸款	23	120,000	580,000	800,000	200,000
給予聯營公司的貸款	20	600,000	600,000	—	—
應收聯營公司款項	20	431,846	313,359	—	—
應收同系附屬公司款項	28	426,640	402,416	—	—
		<u>12,762,268</u>	<u>15,915,756</u>	<u>16,469,757</u>	<u>18,838,963</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	24	11,938	15,041	14,760	13,974
待售物業	25	413,175	1,587,538	1,529,657	1,309,152
待售在建物業	19	655,487	454,688	38,876	34,550
應收賬款	26	25,570	22,952	93,503	83,937
按金、預付款項及其他應收款項	27	313,337	474,694	665,737	412,151
應收最終控股公司款項	28	18,804	161,648	170,545	182,887
應收直接控股公司款項	28	—	—	45,657	67,135
應收中間控股公司款項	28	3,458	3,261	29	29
應收同系附屬公司款項	28	25,538	80,412	161,435	1,260,745
應收聯營公司款項	20	166,155	102,850	320,041	324,129
應收非控股權益款項	28	400	—	—	—
給予聯營公司的貸款	20	—	—	600,000	600,000
給予同系附屬公司的貸款	23	1,000,000	1,447,716	1,000,000	1,800,000
可收回稅項		11,270	237,654	173,100	191,511
已抵押存款	29	12,003	10,624	10,637	4,100
現金及現金等價物	29	2,191,266	1,596,262	2,890,566	3,665,348
		<u>4,848,401</u>	<u>6,195,340</u>	<u>7,714,543</u>	<u>9,949,648</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

		於12月31日		於6月30日	
	附註	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>流動負債</b>					
應付賬款	30	200,608	781,764	838,679	799,635
其他應付款項及 應計費用	31	950,770	1,130,995	1,241,913	1,074,276
預售物業已收按金 應付最終控股公司 款項		830,674	1,509,849	1,018,466	1,450,595
應付直接控股公司 款項	28	341,560	965,380	1,219,069	1,369,708
應付中間控股公司 款項	28	—	—	3,470,035	3,957,042
應付同系附屬公司 款項	28	190,229	178,161	90	88
應付非控股權益款項	28	3,360,925	3,436,484	688,173	518,587
應付聯營公司款項	20	280,461	397,934	287,616	482,982
同系的附屬公司給予 的貸款	23	631	—	122	—
最終控股公司給予 的貸款	33	152,907	172,198	66,000	385,000
銀行及其他借款	32	—	—	12,000	120,000
應付所得稅及 土地增值稅		890,000	990,447	1,380,958	977,000
		736,819	984,344	1,105,147	1,036,148
		<u>7,935,584</u>	<u>10,547,556</u>	<u>11,328,268</u>	<u>12,171,061</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(3,087,183)</u>	<u>(4,352,216)</u>	<u>(3,613,725)</u>	<u>(2,221,413)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,675,085</u>	<u>11,563,540</u>	<u>12,856,032</u>	<u>16,617,550</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行及其他借款 最終控股公司給予 的貸款	32	290,613	1,750,897	1,986,054	2,683,300
遞延稅項負債	33	120,000	120,000	108,000	—
	22	1,435,626	1,473,566	1,713,462	2,397,971
		<u>1,846,239</u>	<u>3,344,463</u>	<u>3,807,516</u>	<u>5,081,271</u>
<b>資產淨值</b>		<u>7,828,846</u>	<u>8,219,077</u>	<u>9,048,516</u>	<u>11,536,279</u>
<b>資本及儲備</b>					
合併資本	34	4	4	4	4
儲備	35	4,860,649	5,037,097	5,312,382	7,010,114
中糧置地應佔權益 非控股權益		4,860,653	5,037,101	5,312,386	7,010,118
		2,968,193	3,181,976	3,736,130	4,526,161
<b>總權益</b>		<u>7,828,846</u>	<u>8,219,077</u>	<u>9,048,516</u>	<u>11,536,279</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

合併權益變動表

	中糧置地應佔							非控股 權益	總權益
	合併資本	物業 重估儲備	法定儲備	外幣 換算儲備	其他儲備	保留溢利	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(a))	人民幣千元	人民幣千元 (附註(b))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2010年1月1日	4	—	125,581	(91,418)	19,015	3,000,677	3,053,859	2,322,841	5,376,700
年度溢利	—	—	—	—	—	1,938,287	1,938,287	692,352	2,630,639
年度其他全面虧損	—	—	—	(33,174)	—	—	(33,174)	—	(33,174)
年度全面收入(虧損)總額	—	—	—	(33,174)	—	1,938,287	1,905,113	692,352	2,597,465
已宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(98,319)	(98,319)	—	(98,319)
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(47,000)	(47,000)
法定儲備撥款	—	—	44,293	—	—	(44,293)	—	—	—
於2010年12月31日及 2011年1月1日	4	—	169,874	(124,592)	19,015	4,796,352	4,860,653	2,968,193	7,828,846
年度溢利	—	—	—	—	—	688,610	688,610	265,542	954,152
年度其他全面收入(虧損)	—	17,000	—	(46,899)	—	—	(29,899)	32,507	2,608
年度全面收入(虧損)總額	—	17,000	—	(46,899)	—	688,610	658,711	298,049	956,760
出售附屬公司(附註43)	—	—	—	—	—	—	—	(15,226)	(15,226)
已宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(482,263)	(482,263)	—	(482,263)
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(69,040)	(69,040)
法定儲備撥款	—	—	22,477	—	—	(22,477)	—	—	—
於2011年12月31日及 2012年1月1日	4	17,000	192,351	(171,491)	19,015	4,980,222	5,037,101	3,181,976	8,219,077
年度溢利	—	—	—	—	—	912,067	912,067	747,708	1,659,775
年度其他全面虧損	—	—	—	(147)	—	—	(147)	—	(147)
年度全面收入(虧損)總額	—	—	—	(147)	—	912,067	911,920	747,708	1,659,628
已宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(348,074)	(348,074)	—	(348,074)
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(193,554)	(193,554)
重組安排(附註(b))	—	—	—	—	(288,561)	—	(288,561)	—	(288,561)
法定儲備撥款	—	—	36,700	—	—	(36,700)	—	—	—
於2012年12月31日及 2013年1月1日	4	17,000	229,051	(171,638)	(269,546)	5,507,515	5,312,386	3,736,130	9,048,516
期間溢利	—	—	—	—	—	1,722,065	1,722,065	996,031	2,718,096
期間其他全面虧損	—	—	—	(24,333)	—	—	(24,333)	—	(24,333)
期間全面收入(虧損)總額	—	—	—	(24,333)	—	1,722,065	1,697,732	996,031	2,693,763
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(206,000)	(206,000)
於2013年6月30日	4	17,000	229,051	(195,971)	(269,546)	7,229,580	7,010,118	4,526,161	11,536,279

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	中糧置地應佔						小計	非控股 權益	總權益
	物業		外幣						
	合併資本	重估儲備	法定儲備	換算儲備	其他儲備	保留溢利			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			(附註(a))		(附註(b))				
(未經審核)									
於2012年1月1日	4	17,000	192,351	(171,491)	19,015	4,980,222	5,037,101	3,181,976	8,219,077
期間溢利	—	—	—	—	—	251,000	251,000	157,300	408,300
期間其他全面虧損	—	—	—	(23,066)	—	—	(23,066)	—	(23,066)
期間全面收入(虧損)總額	—	—	—	(23,066)	—	251,000	227,934	157,300	385,234
向非控股權益宣派股息	—	—	—	—	—	—	—	(67,379)	(67,379)
集團重組	—	—	—	—	(288,561)	—	(288,561)	—	(288,561)
於2012年6月30日	<u>4</u>	<u>17,000</u>	<u>192,351</u>	<u>(194,557)</u>	<u>(269,546)</u>	<u>5,231,222</u>	<u>4,976,474</u>	<u>3,271,897</u>	<u>8,248,371</u>

附註：

- (a) 金額主要指於中國註冊公司的法定儲備。根據中國相關法律，在中國成立的公司向權益持有人分派股息前，須將按中國公認會計準則釐定的除稅後淨溢利轉撥至不可分派儲備基金。該儲備基金可用於抵銷過往年度的虧損(如有)，且除非清盤，否則該儲備基金不可分派。
- (b) 其他儲備主要指共同控制實體的業務合併以合併會計法入賬而產生的結餘。2012年5月，目標集團旗下若干實體以總代價人民幣288,561,000元從中糧置地的同系附屬公司收購現時組成目標集團的若干附屬公司的全部股權(「重組安排」)。該代價已透過同系附屬公司之往來賬戶結餘結算。重組安排前後，中糧置地、所收購實體及目標集團實體均由中糧集團最終控制，因此根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號共同控制下合併之合併會計法所載指引，重組安排視作涉及共同控制實體的業務合併，故以合併會計法入賬。按應付同系附屬公司代價呈列的人民幣288,561,000元因而調整為其他儲備。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

合併現金流量表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營活動所得現金流量					
年度／期間溢利	2,630,639	954,152	1,659,775	408,300	2,718,096
經調整：					
於損益確認之所得稅					
開支	1,338,021	622,173	962,050	235,628	903,828
於損益確認之融資成本	46,261	79,425	171,899	81,152	86,593
於損益確認之利息收入	(73,993)	(157,999)	(206,914)	(104,162)	(95,146)
應佔聯營公司虧損(溢利)	5,785	(28,459)	18,011	1,503	17,663
出售附屬公司的收益	—	(569)	—	—	—
無形資產攤銷	900	426	534	216	551
租賃土地及土地使用權					
攤銷	19,747	16,086	18,003	6,713	8,866
物業、廠房及設備折舊	83,937	56,054	214,143	110,276	130,324
投資物業公允價值增益	(2,102,751)	(410,500)	(672,335)	(174,401)	(3,032,427)
撥回在建物業減值虧損	—	(220)	(291)	—	—
應收賬款減值虧損	765	1,238	197	—	110
其他應收款項減值虧損					
(減值虧損撥回)	(1,695)	9,334	1,241	—	163
出售物業、廠房及設備					
虧損(收益)	(1,334)	4,824	796	(181)	(407)
營運資金變動前之					
經營活動現金流量	1,946,282	1,145,965	2,167,109	565,044	738,214

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
營運資金變動前之					
經營活動現金流量	1,946,282	1,145,965	2,167,109	565,044	738,214
興建/購買物業、廠房及 設備的預付款項減少 (增加)	(12,678)	(96,860)	64,460	109,538	21,600
存貨減少(增加)	361,381	(5,045)	281	1,041	786
待售物業減少	936,943	350,738	1,094,702	784,323	330,494
在建物業增加	(1,239,952)	(1,125,883)	(689,114)	(970,361)	(215,362)
應收賬款減少(增加)	75,832	(1,244)	(70,748)	(45,187)	9,456
按金、預付款項及其他					
應收款項減少(增加)	31,657	(170,328)	(191,120)	(286,196)	253,423
應付賬款增加(減少)	104,207	584,788	56,915	53,201	(39,044)
其他應付款項及應計費用 增加(減少)	(1,051,029)	198,434	110,918	198,541	(146,629)
預售物業已收按金增加 (減少)	330,674	679,175	(491,383)	(388,376)	432,129
已抵押存款增加(減少)	—	1,379	(13)	—	6,537
經營所得現金	1,483,317	1,561,119	2,052,007	21,568	1,391,604
已收利息	73,993	157,999	206,914	104,162	95,146
已付利息	(65,847)	(119,238)	(233,571)	(105,854)	(117,394)
已付中國企業所得稅及 香港利得稅	(160,192)	(482,618)	(345,711)	(151,758)	(226,389)
已付土地增值稅	(29,588)	(95,742)	(116,006)	(82,957)	(69,517)
經營活動所得(所用)現金 淨額	1,301,683	1,021,520	1,563,633	(214,839)	1,073,450

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
<b>投資活動所得現金流量</b>					
購買物業、廠房及設備	(223,615)	(2,729,467)	(769,130)	(145,974)	(29,041)
購買無形資產	(184)	(867)	(640)	(590)	(292)
添置投資物業	(3,088)	(14,418)	(8,625)	(8,625)	(7,104)
購買租賃土地及土地 使用權	—	(50,508)	(445,777)	(35,243)	—
出售物業、廠房及設備 所得款項	300,469	3,651	1,438	1,038	3,077
對聯營公司注資	(28,407)	(58,500)	—	—	—
給予同系附屬公司的貸款	(977,230)	(907,716)	(220,000)	—	(200,000)
給予聯營公司的貸款	(600,000)	—	—	—	—
償還同系附屬公司貸款	—	—	447,716	120,220	—
應收最終控股公司款項 減少(增加)	102,336	(142,844)	(8,897)	(5,991)	(12,342)
應收直接控股公司款項 增加	—	—	(45,657)	—	(21,478)
應收中間控股公司款項 減少(增加)	278	197	3,232	(261)	—
應收同系附屬公司款項 減少(增加)	867,353	(30,650)	321,393	347,527	(1,099,310)
應收聯營公司款項減少 (增加)	(152,400)	173,022	79,659	130,650	(9,842)
應收非控股權益款項減少	245	400	—	—	—
出售附屬公司的現金流入 淨額(附註43)	—	265,926	—	—	—
<b>投資活動(所用)所得現金 淨額</b>	<b>(714,243)</b>	<b>(3,491,774)</b>	<b>(645,288)</b>	<b>402,751</b>	<b>(1,376,332)</b>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
(未經審核)					
<b>融資活動所得現金流量</b>					
銀行及其他借款所得款項	765,000	2,450,802	795,668	339,169	745,000
償還銀行及其他借款	(636,775)	(890,071)	(170,000)	(170,000)	(451,712)
同系附屬公司給予的貸款	—	19,291	—	—	319,000
償還同系附屬公司貸款	(240,013)	—	(106,198)	(19,920)	—
最終控股公司給予的貸款	120,000	—	—	—	—
應付最終控股公司款項 增加(減少)	(388,749)	623,820	253,689	272,103	150,639
應付中間控股公司款項 增加(減少)	(40,207)	(12,068)	(178,071)	758	(2)
應付直接控股公司款項 增加	—	—	3,181,474	95,700	487,007
應付同系附屬公司款項 增加(減少)	(836,869)	82,619	(2,748,311)	(170,100)	(169,586)
應付非控股權益款項增加 (減少)	42,153	124,862	(110,318)	(2,223)	195,366
應付聯營公司款項增加 (減少)	(91,660)	(631)	122	—	(122)
向非控股權益派付的股息 已付股息	(47,000)	(69,040)	(193,554)	(67,379)	(206,000)
	<u>(98,319)</u>	<u>(482,263)</u>	<u>(348,074)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>融資活動(所用)所得現金 淨額</b>	<u>(1,452,439)</u>	<u>1,847,321</u>	<u>376,427</u>	<u>278,108</u>	<u>1,069,590</u>
<b>現金及現金等價物(減少) 增加淨額</b>	(864,999)	(622,933)	1,294,772	466,020	766,708
<b>年/期初之現金及現金 等價物</b>	3,033,792	2,191,266	1,596,262	1,596,262	2,890,566
以外幣持有之現金結餘的 匯率變動影響	<u>22,473</u>	<u>27,929</u>	<u>(468)</u>	<u>(23,387)</u>	<u>8,074</u>
<b>年/期末之現金及現金 等價物</b>	<u>2,191,266</u>	<u>1,596,262</u>	<u>2,890,566</u>	<u>2,038,895</u>	<u>3,665,348</u>

## 財務資料附註

### 1. 一般資料及財務資料呈列基準

目標公司是中糧置地的附屬公司。中糧置地董事認為，目標公司的最終控股公司為中糧集團。

營業紀錄期間的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團旗下各實體(猶如組成單一的呈報單位)整個營業紀錄期間或自個別公司各自註冊成立/成立日期以來(以較短者為準)的合併業績與現金流量。

已編製2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日的合併財務狀況表，以呈列各有關日期目標集團旗下各實體(猶如組成單一的呈報單位)的資產與負債。

財務資料以大部分集團實體經營所在地主要經濟環境的貨幣人民幣(「人民幣」)(目標集團旗下大部分實體的功能貨幣)呈列。

### 2. 採納香港財務報告準則

為編製及呈列營業紀錄期間的財務資料，目標集團於整個營業紀錄期間貫徹採納於2013年1月1日開始的會計期間生效的香港會計師公會所頒佈香港會計準則(「香港會計準則」)、香港財務報告準則及詮釋。

於本報告日期，目標集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	徵費 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2015年1月1日或之後開始的年度生效

<sup>2</sup> 於2014年1月1日或之後開始的年度生效

#### 香港財務報告準則第9號金融工具

香港財務報告準則第9號於2009年頒佈，對金融資產分類及計量制訂新規定。香港財務報告準則第9號於2010年修訂，加入金融負債分類及計量及終止確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定描述如下：

- 香港財務報告準則第9號規定，香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範疇內之所有已確認金融資產其後按攤銷成本或公允價值計量。特別是，在以收取合約現金流量為目的之業務模式下持有，且僅為支付本金額及未償

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

還本金額之利息而產生合約現金流量的債務投資，一般於其後的會計期末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後的報告期末按公允價值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體能不可撤回地選擇於其他全面收入內呈列股權投資(並非持作買賣)公允價值的其後變動，僅股息收入一般於損益確認。

- 對於指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的計量，香港財務報告準則第9號規定，金融負債的信貸風險變動所導致的該負債公允價值變動數額乃於其他全面收入呈列，除非於其他全面收入確認該負債的信貸風險變動的影響將造成或擴大於損益的會計錯配。金融負債的信貸風險變動所導致的金融負債公允價值變動其後不會重新分類至損益。根據香港會計準則第39號，指定為透過損益按公允價值列賬的金融負債的公允價值變動的全部數額均於損益呈列。

香港財務報告準則第9號於2015年1月1日或之後開始的年度生效，可提早應用。

中糧置地的董事預期，對目標集團自2005年1月1日起計的年度採用香港財務報告準則第9號除會影響目標集團目前按成本計量的可供出售投資的分類及計量外，不會對目標集團的財務資料產生重大影響。

除上文所披露者外，中糧置地的董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標集團的業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 主要會計政策

財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則的會計政策編製。此外，財務資料載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定的相關披露事項。

財務資料乃按歷史成本法(若干物業按公允價值計量除外，如下文所載會計政策所解釋)編製。歷史成本法一般基於交換貨品及服務所給予之代價的公允價值。

主要會計政策如下。

#### 合併基準

財務資料包括目標集團旗下各實體的財務報表，倘：

- 可對被投資方行使權力；
- 因參與被投資方業務而承擔浮動回報之風險或享有權利；及
- 有能力使用權力影響其回報，

則中糧置地視為取得該實體控制權。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，中糧置地會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。



**重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。**

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

當中糧置地獲得對一家附屬公司的控制權時開始綜合入賬該附屬公司，而當中糧置地失去對一家附屬公司的控制權時終止綜合入賬該附屬公司。具體而言，營業紀錄期間所購入或售出一家附屬公司的收入及開支由中糧置地獲得控制權當日起至中糧置地不再控制該附屬公司當日止計入合併損益及其他全面收益表。

溢利或虧損及其他全面收入各項目撥歸中糧置地及非控股權益。附屬公司的全面收入總額撥歸中糧置地及非控股權益，即使導致非控股權益出現虧絀結餘。

如有需要，會調整附屬公司的財務報表，致令其會計政策與目標集團其他成員公司所採用者一致。

集團內公司間之所有資產與負債、權益、收入、開支及目標集團成員公司間交易相關的現金流量乃於綜合賬目時悉數抵銷。

當中糧置地失去一家附屬公司之控制權時，收益或虧損於損益確認並按(i)已收代價之公允價值及任何保留權益之公允價值總和，與(ii)該附屬公司及任何非控股權益之資產(包括商譽)及負債之過往賬面值之間的差額計算。所有先前於其他全面收入就該附屬公司確認之金額會予以入賬，猶如貴集團已直接出售該附屬公司之相關資產或負債(即按適用香港財務報告準則之規定/許可重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允價值，視為根據香港會計準則第39號作其後會計處理之首次確認公允價值，或(如適用)於一家聯營公司或一家合營企業投資的首次確認之成本。

### 涉及共同控制實體的業務合併的合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方控制當日起已合併計算。

合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽，或收購人所持被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的權益超出共同控制合併時成本的部分，確認任何金額。

合併損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自所呈列的最早日期或自合併實體或業務首次受共同控制的日期以來(以較短期間為準，毋須考慮共同控制合併的日期)的業績。

### 投資物業

投資物業乃持作賺取租金及/或資本增值之用的物業。投資物業初步以成本(包括任何直接應佔支出)計量。首次確認後，投資物業採用公允價值模式按公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生盈虧於產生期間計入損益。

日後作投資物業的在建物業分類為在建投資物業，首次按成本計量，其後採用公允價值模式按公允價值計量。倘公允價值無法可靠釐定，則在建投資物業將按成本減

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

減值計量直至公允價值能確定或開發完成時為止，屆時公允價值與原先賬面值之間的差額於該期間於損益確認。

在建投資物業的建築成本資本化為在建投資物業賬面值的一部分。

投資物業於出售或永久終止使用及預期出售時再無日後經濟利益產生之時終止確認。終止確認物業所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)於該項目終止確認期間計入損益。

當物業、廠房及設備項目因已證實終止自用而變為投資物業時，其於轉撥當日的賬面值與公允價值間的任何差額在其他全面收入確認並於物業重估儲備中累計。待資產隨後出售或報廢時，有關重估儲備將直接轉至保留溢利。

倘持有物業的意圖變更為賺取租金及／或資本增值，持作銷售物業轉入投資物業(以對另一方之經營租賃開始為證)，則該項目於轉撥當日的賬面值與其公允價值間的任何差額於損益確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括持作生產或供應貨品及服務或作管理用途的租賃土地(分類為融資租賃)及樓宇)(在建物業除外，如下文所述)按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於合併財務狀況表列賬。

確認折舊之目的為自其可供使用當日起考慮到估計剩餘價值，於估計可使用年期以直線法撇銷物業、廠房及設備項目的成本或視作成本。估計可使用年期及折舊方法乃於各報告期末審閱，而估計任何變動的影響乃預期入賬。

物業、廠房及設備項目乃於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或報廢所產生的任何收益或虧損按出售所得款項與該資產賬面值之間的差額計算，並於損益確認。

正在建造以供生產、供應或管理之用的物業按成本值減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費用及(對於合資格資產)按目標集團會計政策資本化的借貸成本。當該類物業竣工及可投入擬定用途時，將撥入物業、廠房及設備之適當類別。當該等資產可投入擬定用途時，開始就該等資產計提折舊，其基準與其他物業資產相同。

### 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權指目標集團所持根據經營租賃持有的土地權益，首次按成本確認，其後於租期內按直接法攤銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 待售物業／待售在建物業

流動資產下的待售在建物業為在日常業務過程中持作日後出售的在建物業，以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、所產生開發支出及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。可變現淨值考慮最終預計可變現價格，減去相關可變銷售支出及預期竣工成本。竣工後，物業轉為待售物業。

待售物業以成本及可變現淨值兩者的較低者入賬。成本包括土地成本、在建期間產生的開發費用及(如適用)資本化借貸成本。可變現淨值乃根據現行市況釐定。

### 無形資產

單獨收購的無形資產首次確認時按成本計量。在業務合併中收購的無形資產的成本為收購當日的公允價值。無形資產之可使用年期評估為有限或無限。具有限可使用年期之無形資產於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時作出減值評估。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，估計的任何變動之影響預期入賬。

### 於聯營公司的投資

聯營公司為目標集團對其有重大影響力，且並非附屬公司亦非合營企業權益的實體。重大影響力指參與被投資公司的財務及營運決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策的制訂。

聯營公司的業績、資產及負債按權益會計法列入該等合併財務報表。作權益會計法處理的聯營公司財務報表採用與目標集團在類同情況下的類似交易及事件所採用者一致的會計政策編製。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本在合併財務狀況表確認，隨後予以調整以確認目標集團分佔聯營公司的損益及其他全面收入。當目標集團分佔聯營公司的虧損等於或超出所持該聯營公司的權益(包括實質上屬於目標集團於該聯營公司的投資淨額的任何長期權益)，則目標集團不再確認其分佔的進一步虧損。額外虧損的確認僅以目標集團已產生法定或推定責任或代表該聯營公司支付的款項為限。

應用香港會計準則第39號的規定釐定有否必要就目標集團於聯營公司的投資確認任何減值虧損。必要時，投資(包括商譽)的全部賬面值與其可收回金額(使用價值與公允價值減銷售成本之較高者)比較，根據香港會計準則第36號資產減值按單一資產進行減值測試。已確認的任何減值虧損組成投資賬面值的一部分。該減值虧損的任何撥回根據香港會計準則第36號確認，惟以其後增加的投資可收回金額為限。

當集團實體與其聯營公司交易時，與該聯營公司交易所產生的損益僅會在於聯營公司的權益與目標集團無關的情況下，方會在目標集團的合併財務報表確認。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 有形資產及無形資產減值虧損

於各報告期末，目標集團均會審閱具有限可使用年期的有形及無形資產的賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘存在任何該等跡象，則會估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

倘不能估計個別資產的可收回金額，目標集團會估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。當可確定合理及一致的分配基準時，企業資產亦分配至個別現金產生單位，否則，則將企業資產分配至能確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允價值減銷售成本與使用價值的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前貼現率貼現至其現值，而稅前貼現率反映了目前市場對金錢時間值的評估及未來現金流量估計並無就此調整的資產的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值將會減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過如並無於以往年度就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

### 金融工具

倘目標集團旗下實體成為工具合約條文的訂約方，則於合併財務報表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計量。因收購或發行金融資產及金融負債(透過損益按公允價值列賬的金融資產或金融負債除外)而直接產生的交易成本於首次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債(倘適用)的公允價值。

### 金融資產

目標集團的金融資產分為以下指定類別：貸款及應收款項以及可供出售金融資產。分類視乎金融資產的性質及目的，於首次確認時釐定。

### 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產的攤銷成本以及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率乃按金融資產的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金收入(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至於首次確認時的賬面淨值的利率。

債務工具的利息收入乃按實際利率基準確認。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為於活躍市場無報價而附帶固定或可釐定付款的非衍生金融資產。於首次確認後，貸款及應收款項採用實際利率法，以攤銷成本減任何已識別減值虧損計量(有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定或未分類為透過損益按公允價值列賬的金融資產、貸款及應收款項或持至到期投資的非衍生工具。

對於在活躍市場並無市場報價及其公允價值無法可靠計量的可供出售股本投資，於各報告期末按成本減任何已識別減值虧損計量(有關金融資產減值虧損的會計政策請參閱下文)。

### 金融資產減值

金融資產於報告期末時評估有否減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認金融資產後發生的一項或多項事件令金融資產的估計未來現金流量受到影響，則金融資產視作已減值。

對於所有其他金融資產，減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約(如逾期或拖欠利息或本金付款)；或
- 借貸人有可能破產或進行財務重組。

應收賬款等評估為非個別減值的若干金融資產類別，另外按整體基準進行減值評估。應收款項組合的客觀減值證據可包括目標集團的過往收款經驗、組合中超逾平均信貸期的逾期付款次數增加以及與應收款項逾期有關的全國或地方經濟狀況明顯改變。

對於按攤銷成本列賬的金融資產，已確認減值虧損數額乃按該資產的賬面值與按金融資產原先實際利率貼現的估計未來現金流量的現值間的差額計算。

對於按成本列賬的金融資產，減值虧損的金額乃按資產賬面值與以同類金融資產的當前市場回報率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額計算。該等減值虧損將不會於往後期間撥回。

對於所有金融資產，金融資產的賬面值直接按減值虧損減少，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值乃透過使用撥備賬目而減少。倘應收賬款或其他應收款項視為無法收回，則於撥備賬目撤銷。其後收回過往撤銷的款項計入撥備賬。撥備賬的賬面值變動於損益確認。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

對於按攤銷成本計量的金融資產，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損透過損益撥回，惟該資產於撥回減值日期的賬面值不得超過在並無確認減值的情況下應有的攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

目標集團旗下實體發行的債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具乃證明實體於扣減所有負債後的資產中擁有剩餘權益的任何合約。目標集團發行的股本工具按所得款項扣減直接發行成本確認。

#### 實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本以及於相關期間分配利息支出的方法。實際利率是按金融負債的預計可使用年期或(如適用)較短期間準確貼現估計未來現金付款(包括屬於實際利率不可或缺部分的一切已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至首次確認時的賬面淨值的利率。

利息開支按實際利率基準確認。

#### 金融負債

目標集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付控股公司、同系附屬公司、聯營公司及非控股權益款項、同系附屬公司及控股公司給予的貸款以及銀行及其他借款，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 財務擔保合約

財務擔保合約是指當某特定債務人未能根據債務工具的原訂或經修改條款支付到期債務，則發行人須向持有人就所產生的損失償付特定款項的合約。

目標集團發行的未指定透過損益按公允價值列賬的財務擔保合約初步以其公允價值減發行財務擔保合約直接相關的交易成本確認。首次確認後，目標集團按以下兩項的較高者計量財務擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定的合約的責任金額；及(ii)首次確認的金額減去(如適當)根據收益確認政策所確認累計攤銷的金額。

#### 終止確認

僅在收取資產現金流量的合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且該等資產擁有權的絕大部分風險及回報已轉讓予另一實體情況下，目標集團方會終止確認金融資產。

於全面終止確認金融資產時，該資產賬面值與已收及應收代價總和間的差額於損益確認。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

當且僅當目標集團的責任獲解除、取消或到期時，目標集團方會終止確認金融負債。終止確認的金融負債賬面值與已付及應付代價的差額於損益確認。

### 租賃

當租賃條款將所有權的絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，該租賃分類為融資租賃，所有其他租賃分類為經營租賃。

#### 目標集團作為出租人

經營租賃的租金收入於相關租期內按直線法確認。協商及安排經營租賃產生之初步直接成本加至已出租資產之賬面值，並於租期內按直線法確認。

#### 目標集團作為承租人

經營租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

#### 租賃土地及自用樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，目標集團會分別評估各部分所有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至目標集團，然後將各部分分類為融資或經營租賃，惟確定兩個部分均為經營租賃時，則整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，最低租賃款項(包括任何定額預付款項)按訂立租約時土地與樓宇部分租賃權益之相對公允價值比例，於土地與樓宇部分之間分配。

倘能可靠分配租金，則入賬列為經營租賃之租賃土地權益於合併財務狀況表列作「租賃土地及土地使用權」，並於租期內以直線法攤銷入賬，惟根據公允價值模式分類及入賬列作投資物業者除外。倘無法在土地與樓宇部分之間可靠分配租金，則整份租賃一般歸類為融資租賃，入賬列作物業、廠房及設備。

### 外幣

編製目標集團旗下各個別實體的財務報表時，以該實體功能貨幣(即實體業務所在主要經濟環境的貨幣)以外的貨幣(即外幣)進行之交易按交易當日的適用匯率換算為有關功能貨幣入賬。於各營業紀錄期間末，以外幣計值的貨幣項目按當日適用匯率重新換算。按公允價值列賬以外幣計值的非貨幣項目按公允價值釐定日期的適用匯率重新換算。按歷史成本計量以外幣計值的非貨幣項目不再重新換算。

因結算和重新換算貨幣項目產生的匯兌差額於產生期間的損益確認。重新換算以公允價值列賬的非貨幣項目所產生的匯兌差額計入當期損益，惟因重新換算直接於其他全面收入確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下匯兌差額亦直接於其他全面收入確認。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

為呈列合併財務報表，目標集團海外業務的資產及負債均以報告期末適用匯率換算為目標集團的呈列貨幣(即人民幣)，海外業務的收入及開支則以年度平均匯率換算，惟在該期內匯率大幅波動的情況下會採用交易日適用的匯率換算。產生的匯兌差額(如有)於其他全面收入確認，並於權益累計。

### 存貨

存貨按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按先進先出法計算，可變現淨值指存貨的預計售價減出售所需的所有估計成本。

### 稅項

所得稅支出指當期應付稅項與遞延稅項之總和。

當期應付稅項按年度/期間應課稅溢利計算。應課稅溢利不包括其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目，因此有別於合併損益及其他全面收益表所報溢利。目標集團的即期稅項責任按各報告期末已實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項按財務資料之資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基之間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額確認。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵銷可扣稅暫時差額，則一般會就所有可用於抵銷的可扣稅暫時差額確認遞延稅項資產。倘暫時差額產生自既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利之交易(非業務合併)的其他資產及負債之首次確認，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就與投資附屬公司及聯營公司有關之應課稅暫時差額確認，惟目標集團能控制暫時差額撥回及暫時差額應不會於可見將來撥回則除外。於可能有足夠應課稅溢利而動用暫時差額利益且預期會於可見將來撥回的情況下，方會確認與該等投資及權益有關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減該賬面值。

遞延稅項資產及負債基於各報告期末已實施或大致實施的稅率(及稅法)按預期於清算負債或變現資產之期間適用的稅率計算。

計量根據香港會計準則第40號投資物業採用公允價值模式計量之投資物業之遞延稅項負債時，假設有關於物業通過銷售收回。倘投資物業可貶值且按目標集團旨在隨時間而非通過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設不成立。倘假設不成立，則根據上述香港會計準則第12號所載一般原則(即根據有關物業的預期收回方式)計量有關投資物業之遞延稅項負債。

**重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。**

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

除假設通過出售收回之投資物業相關遞延稅項負債外，其他遞延稅項負債及資產的計量反映目標集團於各報告期末預期資產及負債賬面值之收回或償還方式之稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟倘遞延稅項相關項目於其他全面收入或直接於權益確認，則即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益確認。

### 借貸成本

因收購、建設或生產合資格資產(即需相當長時間方可作擬定用途或出售的資產)而直接產生的借貸成本計入該等資產的成本，直至該等資產大致可作擬定用途或出售為止。特定借款用於合資格資產前暫時投資所賺取的投資收入自合資格資本化的借貸成本扣除。

所有其他借貸成本均於產生期間在損益確認。

### 退休福利成本

界定供款退休福利計劃之供款於僱員提供服務後合資格領取供款時確認為開支。

目標集團的中國僱員為中國政府營運之國家管理退休福利計劃的成員。目標集團中國公司須按該等僱員薪酬之若干百分比供款予該退休福利計劃。目標集團有關退休福利計劃的唯一責任是根據有關計劃作出規定之供款。

### 收益確認

收益按已收或應收代價之公允價值計算，指於日常業務過程中就已售貨品及所提供服務的應收賬款扣除折讓。具體而言，日常業務過程中銷售物業之收益於相關物業已竣工及已交付買家時確認，屆時須達成以下所有條件：

- 目標集團已將物業所有權的大部分風險及回報轉移至買方；
- 目標集團並無保留一般與所有權有關之已售物業持續管理權，亦無實際控制已售物業；
- 能夠可靠計量收益金額；
- 與交易相關之經濟利益很可能流入目標集團；及
- 交易已經或將會產生之費用能可靠計量。

達成上述收益確認標準前所收取之買方按金計入合併財務狀況表的流動負債。

根據經營租賃持有物業的租金收入於各自租期內按直線法確認。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

提供物業代理及管理服務所得收益於提供相關服務時確認。

酒店經營及管理所得收益於提供相關服務時確認。

與提供土地開發服務有關的一級土地開發收入於提供有關服務時確認。

### 利息收入

於經濟利益可能流入目標集團且收入金額能可靠計量之情況下確認金融資產之利息收入。利息收入參考未償還本金額及適用實際利率按時間基準累計，適用實際利率即將金融資產預計年期內估計未來現金收入準確地折現至該資產首次確認之賬面淨值的利率。

### 政府補貼

政府補貼於可合理確定目標集團將遵守補貼附帶之條件及補貼將可收取時方會確認。

政府補貼於目標集團將補貼擬補償的相關成本確認為開支期間，有系統地於損益確認。具體而言，主要條件為目標集團應購買、興建或以其他方法收購非流動資產的政府補貼於綜合財務狀況表確認為遞延收入並於有關資產的可使用年期內有系統及合理地轉撥至損益。

補償已產生開支或虧損或向目標集團提供直接財務資助(並無日後相關成本)而收取之政府補貼於可收取期間於損益確認。

## 4. 重大會計判斷及主要估計不確定因素來源

應用附註3所述目標集團會計政策時，中糧置地董事須對無法依循其他來源即時得知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。有關估計及相關假設乃基於過往經驗及視為相關的其他因素。實際結果或會與該等估計不同。

目標集團持續檢討有關估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響修訂估計之期間，則有關修訂於該期間確認；倘修訂影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

### 應用會計政策的重大判斷

除涉及估計(見下文)之判斷外，中糧置地董事應用目標集團會計政策過程中所作出對財務資料所確認金額具最重大影響的重大判斷如下。

### 投資物業遞延稅項

為計量使用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產，中糧置地董事檢討目標集團投資物業組合後認定，目標集團的香港投資物業並非以旨在隨著時間而非通過銷售消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益之商業模式

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

持有。因此，計算目標集團的香港投資物業遞延稅項時，中糧置地董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式計量的投資物業賬面值之假設成立。因此，由於毋須就出售投資物業繳付任何所得稅，故目標集團並無就香港投資物業公允價值變動確認任何遞延稅項。

對於目標集團於中國內地的投資物業，中糧置地董事認為，持有該等物業的商業模式旨在隨著時間的推移消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益，故中糧置地董事釐定，通過銷售全面收回以公允價值模式所計量中國內地投資物業賬面值之假設不成立。因此，基於該等物業的全部賬面值通過使用收回，故目標集團已就中國內地投資物業公允價值變動確認遞延稅項。

### 經營租賃承擔—目標集團作為出租人

目標集團就投資物業組合訂立商用物業租約。目標集團基於對安排條款及條件的評估釐定，本身保留通過經營租約租出的該等物業所有權的所有重大風險及回報。

### 投資物業與自用物業的分類

目標集團釐定物業是否合資格作為投資物業，並已制訂判斷標準。投資物業為持有以賺取租金或作資本增值或兩者兼之的物業。因此，目標集團考慮物業能否大致獨立於目標集團所持其他資產產生現金流量。若干物業同時包含持作賺取租金或資本增值部分及持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途部分。倘該等部分可單獨出售，則目標集團會將該等部分分開入賬。倘該等部分不可單獨出售，且僅小部分持作用於生產或提供貨品或服務或作行政用途時，方會將該物業確認為投資物業。以個別物業基準判斷以釐定配套服務是否重要，以致物業不合資格作為投資物業。

### 一級土地開發收入的收益確認

目標集團與中國地方政府就一級土地開發項目訂立項目管理服務合約。目標集團對中國地方政府所持一級土地進行土地整理工作以供建設之用時產生服務收入。中國地方政府根據土地開發進度向目標集團支付服務費。服務費參考有關一級地塊土地使用權的轉讓價格釐定，最終歸於目標集團。目標公司董事判斷時，考慮香港會計準則第11號建築合約所載確認提供服務收益的具體標準。只有已產生建築成本很可能收回時方會確認收益。進行有關工程前已收服務費計入其他應付款項及應計費用。

### 估計不確定因素之主要來源

以下為各報告期末很可能導致自各報告期末起未來十二個月內須對資產賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不確定因素的其他主要來源。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 投資物業估值

投資物業的公允價值基於獨立專業估值師作出的估值釐定。釐定公允價值時，估值師採用涉及對市況作出若干估計的估值方法。中糧置地董事已基於估值報告作出判斷，信納估值所用假設反映當前市況。該等假設的變動會導致目標集團投資物業公允價值的變動，對收益或虧損金額的相應調整會於損益確認。詳情載於附註15。

### 遞延稅項

主要與集團內部土地出售未變現利潤、稅務虧損及土地增值稅（「土地增值稅」）有關的遞延稅項資產人民幣448,024,000元、人民幣496,298,000元、人民幣301,807,000元及人民幣281,598,000元已分別於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日確認，詳情載於附註22。遞延稅項資產可變現與否主要取決於日後的溢利或應課稅暫時差額在未來是否足夠。中糧置地董事根據已實施或大致實施的稅率以及對目標公司預期將動用遞延稅項資產的未來數年期間的溢利預測所深知，釐定遞延稅項資產。各目標公司董事將於各報告期末檢討假設及溢利預測。倘實際未來溢利低於預期或估計未來溢利有所下調，可能出現遞延稅項資產撥回，而須於撥回出現期間於損益確認。

### 土地增值稅

目標公司須繳納中國土地增值稅。然而，中國不同城市的不同稅務管轄區的稅收實施情況各不相同，且中國地方稅務部門尚未最終確定目標公司若干項目的土地增值稅。

因此，釐定土地增值金額及相關所得稅撥備時須作出重大判斷。目標公司基於管理層的最佳估計確認土地增值稅。稅務結果可能有別於最初記錄的金額，而該等差額將影響地方稅務部門確定稅項期間的所得稅開支及相關所得稅撥備。

### 貸款及應收款項減值

應收款項減值乃根據應收賬款及其他應收款項的可收回性、給予同系附屬公司及聯營公司的貸款及應收控股公司、同系附屬公司、聯營公司和非控股權益款項與收回時間評估計提。識別應收款項減值需要管理層作出判斷及估計。倘日後的實際結果或預期與原來估計有別，則有關差額將影響有關估計變動期間的相關應收款項的賬面值及減值虧損／減值虧損撥回金額。截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2012年及2013年6月30日止六個月的應收款項減值虧損（減值虧損撥回）淨額分別為人民幣(930,000)元、人民幣10,572,000元、人民幣1,438,000元、零（未經審核）及人民幣273,000元，已於損益確認（撥回）。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，應收賬款及其他應收款項、給予同系附屬公司及聯營公司的貸款與應收控股公司、同系附屬公司、聯營公司和非控股權益款項的賬面值總額分別為人民幣3,002,540,000元、人民幣3,941,872,000元、人民幣3,724,385,000元及人民幣4,722,641,000元。

### 待售物業減值

待售物業減值乃根據可變現淨值評估計提。可變現淨值估計乃基於作出估計時有最可靠之證據之估計可變現物業金額。該等估計考慮報告期末後發生的對報告期末



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

之情況有影響事件造成的價格或成本波動。評估需要管理層作出重大估計。倘日後的實際結果或預期有別於原先估計，則有關差額將影響有關估計變動期間待售物業的賬面值及減值虧損／減值虧損撇銷金額。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，待售物業的賬面值總額分別為人民幣413,175,000元、人民幣1,587,538,000元、人民幣1,529,657,000元及人民幣1,309,152,000元。

### 物業、廠房及設備減值

倘有事件或情況變動顯示物業、廠房及設備的賬面值或未能按財務資料附註3相關部分所披露之會計政策收回，則會檢討相關賬面值是否減值。物業、廠房及設備的可收回金額乃公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者，此計算涉及估計的使用。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，物業、廠房及設備的賬面值分別為人民幣968,203,000元、人民幣3,327,039,000元、人民幣3,879,794,000元及人民幣3,775,830,000元。

### 物業、廠房及設備之可使用年期及剩餘價值

於釐定物業、廠房及設備項目之可使用年期及剩餘價值時，目標集團須考慮多項因素，例如因生產變動或改進以致技術或商業環境過時，或資產之產品或服務輸出之市場需求變動、資產預期使用量、預期實際耗損、資產維修保養及對使用資產之法律或類似限制。資產之估計可使用年期乃根據目標集團就用作類似用途之類似資產之經驗而定。倘物業、廠房及設備項目之估計可使用年期及／或剩餘價值與過往估計有所出入，則會作出額外折舊。可使用年期及剩餘價值乃於各報告期末根據情況變動而進行檢討。

### 確認及分配待售在建物業之建造成本

物業的開發成本在建造階段入賬列為待售在建物業，並於物業竣工後轉撥至已竣工待售物業。該等成本的分攤在確認物業銷售後於損益確認。最終結算開發成本前，貴集團會按照管理層的最佳估計累計該等成本。

物業在建時，貴集團或會將發展項目分階段發展。與某一發展階段直接相關的特定成本入賬列為該階段成本。各階段的共同成本則按整個項目的估計可出售面積分配。

最終結算成本及相關成本分配有別於最初估計時，開發成本及其他成本的增減均會影響未來年度的損益。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 5. 收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
物業投資及開發：					
待售物業銷售	2,624,907	1,520,766	3,166,021	772,271	822,975
投資物業總租金收入	290,893	333,149	354,793	169,732	189,471
物業管理及相關服務	112,657	115,846	124,878	55,438	61,275
一級土地開發服務收入*	91,390	24,184	62,704	—	50,775
其他物業相關服務收入	23,268	43,198	86,118	51,468	46,198
	<u>3,143,115</u>	<u>2,037,143</u>	<u>3,794,514</u>	<u>1,048,909</u>	<u>1,170,694</u>
酒店經營：					
客房收益	180,548	159,039	412,939	200,689	299,316
其他配套服務	135,450	89,519	222,453	97,746	143,747
	<u>315,998</u>	<u>248,558</u>	<u>635,392</u>	<u>298,435</u>	<u>443,063</u>
總收益	<u>3,459,113</u>	<u>2,285,701</u>	<u>4,429,906</u>	<u>1,347,344</u>	<u>1,613,757</u>

\* 為租賃土地提供一級開發服務所產生的金額。

### 6. 分部資料

目標集團根據所售商品或提供服務的性質分為若干業務單位。目標集團經營分部由中糧置地董事參考各單位所售商品或提供服務後決定。該等經營單位會作為向主要營運決策者中糧置地董事提交內部報告的基礎。

具體而言，根據以資源分配及績效評估為目的而向中糧置地董事呈報之資料及香港財務報告準則第8號之規定，目標集團之可呈報及經營分部為：

物業及土地開發	開發及／或銷售物業／土地
物業投資	物業租賃
物業管理及相關服務	提供代理服務及物業管理服務
酒店經營	酒店持有及管理

有關上述分部資料呈報如下。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

分部收益及分部業績

下表載列目標集團可呈報及經營分部的收益及業績分析。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2010年12月 31日止年度</b>					
分部收益					
外界客戶	2,716,297	290,893	135,925	315,998	3,459,113
分部間收益	—	2,108	7,455	—	9,563
合併	<u>2,716,297</u>	<u>293,001</u>	<u>143,380</u>	<u>315,998</u>	<u>3,468,676</u>
分部業績	<u>1,650,738</u>	<u>2,254,964</u>	<u>34,330</u>	<u>22,151</u>	3,962,183
未分配企業收入					71,240
未分配企業開支					(12,717)
分佔聯營公司 虧損					(5,785)
融資成本					<u>(46,261)</u>
合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利					<u>3,968,660</u>
<b>截至2011年12月 31日止年度</b>					
分部收益					
外界客戶	1,544,950	333,149	159,044	248,558	2,285,701
分部間收益	—	2,821	7,541	—	10,362
合併	<u>1,544,950</u>	<u>335,970</u>	<u>166,585</u>	<u>248,558</u>	<u>2,296,063</u>
分部業績	<u>916,194</u>	<u>610,039</u>	<u>23,288</u>	<u>15,281</u>	1,564,802
未分配企業收入					67,270
未分配企業開支					(4,781)
分佔聯營公司 溢利					28,459
融資成本					<u>(79,425)</u>
合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利					<u>1,576,325</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>截至2012年12月31日止年度</b>					
分部收益					
外界客戶	3,228,725	354,793	210,996	635,392	4,429,906
分部間收益	—	2,531	9,918	—	12,449
合併	<u>3,228,725</u>	<u>357,324</u>	<u>220,914</u>	<u>635,392</u>	<u>4,442,355</u>
分部業績	<u>1,862,185</u>	<u>871,839</u>	<u>61,098</u>	<u>(155,733)</u>	2,639,389
未分配企業收入					185,246
未分配企業開支					(12,900)
分佔聯營公司					
虧損					(18,011)
融資成本					(171,899)
合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利					<u>2,621,825</u>
<b>截至2012年6月30日止六個月 (未經審核)</b>					
分部收益					
外界客戶	772,271	169,732	106,906	298,435	1,347,344
分部間收益	—	1,269	4,425	—	5,694
合併	<u>772,271</u>	<u>171,001</u>	<u>111,331</u>	<u>298,435</u>	<u>1,353,038</u>
分部業績	<u>450,871</u>	<u>268,283</u>	<u>51,045</u>	<u>(114,403)</u>	655,796
未分配企業收入					77,658
未分配企業開支					(6,871)
分佔聯營公司					
虧損					(1,503)
融資成本					(81,152)
合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利					<u>643,928</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>					
分部收益					
外界客戶	873,750	189,471	107,473	443,063	1,613,757
分部間收益	—	1,265	4,619	—	5,884
合併	<u>873,750</u>	<u>190,736</u>	<u>112,092</u>	<u>443,063</u>	<u>1,619,641</u>
分部業績	<u>496,191</u>	<u>3,127,406</u>	<u>64,123</u>	<u>(22,720)</u>	3,665,000
未分配企業收入					67,894
未分配企業開支					(6,714)
分佔聯營公司					
虧損					(17,663)
融資成本					(86,593)
合併損益及其他全面收益表所呈列的除稅前溢利					<u>3,621,924</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

分部間收益按集團實體協定的價格入賬。

經營分部的會計政策與目標集團於附註3所述會計政策相同。分部業績指各分部所賺取溢利／產生虧損(不包括分配中央行政成本、若干企業收入及開支、分佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支)。此為向中糧置地董事呈報的計量，以供分配資源及評估表現。

投資物業公允價值收益為物業投資分部業績的一部分。

### 分部資產及負債

分部資產及負債並無定期呈報中糧置地董事以分配資源及評估表現，因此並未於財務資料中披露。

### 地區資料

下表按地理位置劃分載列目標集團來自外界客戶的收益資料。客戶地理位置以提供服務或交付貨品及物業的地點為準。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
中國內地	3,401,070	2,221,338	4,353,673	1,310,564	1,575,187
香港	58,043	64,363	76,233	36,780	38,570
	<u>3,459,113</u>	<u>2,285,701</u>	<u>4,429,906</u>	<u>1,347,344</u>	<u>1,613,757</u>

按位置劃分的目標集團非流動資產資料詳情如下。

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國內地	9,470,126	12,093,766	13,599,608	16,362,314
香港	1,422,011	1,619,579	1,838,594	2,076,927
	<u>10,892,137</u>	<u>13,713,345</u>	<u>15,438,202</u>	<u>18,439,241</u>

非流動資產不包括遞延稅項資產、可供出售投資、給予同系附屬公司及聯營公司的貸款與應收同系附屬公司及聯營公司款項。

### 主要客戶資料

營業紀錄期間，概無與單一外界客戶進行交易的收益達目標集團於各報告期的收益10%或以上。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

其他資料

計入分部溢利或虧損計量的金額。

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2010年12月</b>					
<b>31日止年度</b>					
應收賬款及其他 應收款項減值 虧損(減值虧損 撥回)	(2,100)	—	91	1,079	(930)
物業、廠房及 設備折舊	26,182	11	671	57,073	83,937
租賃土地及土地 使用權攤銷	2,549	—	1,119	16,079	19,747
投資物業公允 價值變動	—	2,102,751	—	—	2,102,751
<b>截至2011年12月</b>					
<b>31日止年度</b>					
應收賬款及其他 應收款項減值 虧損	8,882	1	1,143	546	10,572
物業、廠房及 設備折舊	28,262	27	1,230	26,535	56,054
租賃土地及土地 使用權攤銷	2,504	—	1,119	12,463	16,086
投資物業公允 價值變動	—	410,500	—	—	410,500
<b>截至2012年12月</b>					
<b>31日止年度</b>					
應收賬款及其他 應收款項減值 虧損(減值虧損 撥回)	981	1	(112)	568	1,438
物業、廠房及 設備折舊	46,533	67	1,408	166,135	214,143
租賃土地及土地 使用權攤銷	2,283	—	1,074	14,646	18,003
投資物業公允 價值變動	—	672,335	—	—	672,335



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	物業及 土地開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業管理及 相關服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2012年6月</b>					
<b>30日止六個月</b>					
<b>(未經審核)</b>					
應收賬款及其他 應收款項減值 虧損(減值虧損 撥回)	566	—	(918)	352	—
物業、廠房及 設備折舊	45,676	18	2,059	62,523	110,276
租賃土地及土地 使用權攤銷	1,003	—	537	5,173	6,713
投資物業公允 價值變動	—	174,401	—	—	174,401
<b>截至2013年6月</b>					
<b>30日止六個月</b>					
<b>應收賬款及其他</b>					
<b>應收款項減值</b>					
<b>虧損</b>					
163	—	—	110	273	
物業、廠房及 設備折舊	37,254	114	3,362	89,594	130,324
租賃土地及土地 使用權攤銷	939	—	537	7,390	8,866
投資物業公允 價值變動	—	3,032,427	—	—	3,032,427

7. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
來自以下各項的利息 收入：					
銀行	17,710	4,216	4,319	1,831	4,812
非銀行金融機構 存款**	27,112	33,055	22,251	6,012	6,768
給予同系附屬公司 的貸款	18,445	90,336	132,247	70,075	61,784
給予聯營公司的 貸款	10,726	30,392	48,097	26,244	21,782
政府補貼*	105	31,483	37,178	3,152	17,150
其他	3,763	2,510	1,109	882	752
	<u>77,861</u>	<u>191,992</u>	<u>245,201</u>	<u>108,196</u>	<u>113,048</u>

\* 中國內地若干省份的開發項目獲得多項政府補貼。政府補貼主要指地方政府授予目標集團若干附屬公司的酌情獎勵，以嘉獎彼等為當地發展作出的貢獻。該等補貼並無任何未達成的條件或或然事項。

\*\* 非銀行金融機構指目標集團同系附屬公司中糧財務有限責任公司(「中糧財務」)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

8. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
出售附屬公司的收益 (附註43)	—	569	—	—	—
應收賬款減值虧損 淨額	(765)	(1,238)	(197)	—	(110)
撥回其他應收款項 減值虧損(減值 虧損)淨額	1,695	(9,334)	(1,241)	—	(163)
撥回在建物業減值 虧損	—	220	291	—	—
出售物業、廠房及 設備收益(虧損)	1,334	(4,824)	(796)	181	407
匯兌收益(虧損)淨額	83,421	112,712	(2,334)	(11,224)	52,481
貸款重組收益	12,206	—	—	—	—
訴訟獲得的賠償	10,999	—	—	—	—
違約賠償	5,600	—	—	—	—
其他賠償	7,887	—	—	—	—
	<u>122,377</u>	<u>98,105</u>	<u>(4,277)</u>	<u>(11,043)</u>	<u>52,615</u>

9. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
以下各項利息：					
須於五年內全數 償還的銀行借款	36,657	87,849	159,138	76,214	82,093
毋須於五年內全數 償還的銀行借款	—	5,152	32,886	15,261	21,131
中糧財務給予的 貸款	16,781	14,015	13,700	6,820	4,661
同系附屬公司給予 的貸款	12,409	12,222	27,847	7,559	9,509
借貸成本總額	65,847	119,238	233,571	105,854	117,394
減：在建物業資本化 利息(附註19)	(19,586)	(39,813)	(61,672)	(24,702)	(30,801)
融資成本	<u>46,261</u>	<u>79,425</u>	<u>171,899</u>	<u>81,152</u>	<u>86,593</u>

待售在建物業的資本化借貸成本按附註32所披露相關特定借款的實際借貸成本釐定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

10. 除稅前溢利

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前溢利經扣除 (計入)下列項目後 計算：					
董事酬金(附註14)	—	—	—	—	—
無形資產攤銷	900	426	534	216	551
租賃土地及土地 使用權攤銷	19,747	16,086	18,003	6,713	8,866
物業、廠房及設備 折舊*	83,937	56,054	214,143	110,276	130,324
銷售及服務成本 包括：					
已售物業成本	959,668	456,359	1,186,795	313,588	343,708
所提供酒店服務 成本	106,100	92,764	431,290	210,515	247,547
物業出租成本	72,903	89,352	90,550	43,261	46,507
物業管理及相關 服務成本	55,609	79,518	73,374	34,050	36,155
所提供一級土地 開發服務成本	91,390	24,184	62,704	—	50,775
其他直接成本	19,450	24,870	26,682	9,357	8,870
	<u>1,305,120</u>	<u>767,047</u>	<u>1,871,395</u>	<u>610,771</u>	<u>733,562</u>
投資物業租金收入 總額	290,893	333,149	354,793	169,732	189,471
減：年度/期間產生 租金收入之 投資物業的 直接經營開支	<u>(72,903)</u>	<u>(89,352)</u>	<u>(90,550)</u>	<u>(43,261)</u>	<u>(46,507)</u>
	<u>217,990</u>	<u>243,797</u>	<u>264,243</u>	<u>126,471</u>	<u>142,964</u>
員工成本：					
薪金、津貼及其他 福利	172,502	220,892	295,603	90,443	138,047
退休福利計劃供款	24,388	31,653	46,412	19,994	28,815
	<u>196,890</u>	<u>252,545</u>	<u>342,015</u>	<u>110,437</u>	<u>166,862</u>
核數師薪酬	<u>1,647</u>	<u>2,028</u>	<u>2,987</u>	<u>790</u>	<u>792</u>

\* 截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度以及截至2012年及2013年6月30日止六個月，物業、廠房及設備折舊分別人民幣35,290,000元、人民幣27,623,000元、人民幣187,926,000元、人民幣85,347,000元(未經審核)及人民幣108,603,000元，計入合併損益及其他全面收益表的銷售及服務成本。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

11. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
				(未經審核)	
即期稅項：					
中國內地					
年內支出	387,970	256,926	256,040	72,026	134,751
土地增值稅	541,314	331,548	323,299	41,554	46,914
股息預扣稅	119	300	58,850	3,530	1,588
香港					
年內支出	5,929	7,347	8,885	3,986	4,235
	935,332	596,121	647,074	121,096	187,488
遞延稅項(附註22)	402,689	26,052	314,976	114,532	716,340
	<u>1,338,021</u>	<u>622,173</u>	<u>962,050</u>	<u>235,628</u>	<u>903,828</u>

營業紀錄期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」，自2008年1月1日起生效)及企業所得稅法實施條例，營業紀錄期間，目標集團旗下中國公司的企業所得稅法定稅率為25%。

土地增值稅撥備根據中國相關稅務法律及法規所載規定估計。土地增值稅就土地價值的增值數額(即銷售物業所得款項減包括土地使用權費用及所有物業開發開支等可扣減開支)按介乎30%至60%不等的累進稅率徵收。

根據英屬處女群島及薩摩亞的規則及規例，目標集團毋須繳納英屬處女群島及薩摩亞的所得稅。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

營業紀錄期間所得稅開支與合併損益及全面收益表內的除稅前溢利的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>3,968,660</u>	<u>1,576,325</u>	<u>2,621,825</u>	<u>643,928</u>	<u>3,621,924</u>
按25%的中國企業 所得稅稅率計算的 稅項	992,165	394,081	655,456	160,982	905,481
目標集團旗下在其他 司法權區經營的 實體的較低稅率	(3,529)	(3,784)	(4,574)	(1,442)	(2,207)
中國土地增值稅	541,314	331,548	323,299	41,554	46,914
中國土地增值稅的 稅務影響	(135,329)	(82,887)	(80,825)	(10,389)	(11,729)
不可扣減開支的稅務 影響	26,614	42,570	24,336	20,423	15,659
毋須徵稅收入的稅務 影響	(67,668)	(70,475)	(58,743)	(26,465)	(67,699)
未確認稅項虧損的 稅務影響	30,524	17,767	48,288	34,141	15,467
動用過往未確認稅項 虧損及確認相關 遞延稅項的稅務 影響	(6,173)	(545)	(47)	(9)	—
應佔聯營公司(溢利) 虧損的稅務影響	1,446	(7,115)	4,503	376	4,416
未分派溢利的預扣稅 影響	1,859	41,964	53,185	3,530	—
其他	<u>(43,202)</u>	<u>(40,951)</u>	<u>(2,828)</u>	<u>12,927</u>	<u>(2,474)</u>
年度/期間所得稅開支	<u>1,338,021</u>	<u>622,173</u>	<u>962,050</u>	<u>235,628</u>	<u>903,828</u>

12. 股息

營業紀錄期間，目標集團若干附屬公司向其直接控股公司(不屬於目標集團)作出分派。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
宣派股息	<u>98,319</u>	<u>482,263</u>	<u>348,074</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

由於股息比率及享有上述股息的股份數目的資料就本報告目的而言並無意義，故並無呈列有關資料。

[2013年6月30日後並無建議分派特別股息。]

13. 每股盈利

由於基於附註1所披露的合併基準呈列財務資料，於本報告載入每股盈利資料應無意義，故並無呈列有關資料。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

14. 董事及最高行政人員酬金與五名最高薪酬人士酬金

董事及最高行政人員酬金

各目標公司本身設有董事及最高行政人員，若干該等董事及最高行政人員獲提名於完成收購後擔任貴公司董事。營業紀錄期間，該等董事的薪酬由中糧置地的最終控股公司或同系附屬公司支付。中糧置地的董事認為，將彼等的薪酬分配至目標集團並不合理。

五名最高薪酬人士

營業紀錄期間，目標集團旗下實體五名最高薪酬人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金及其他津貼	7,006	5,450	7,106	2,758	2,885
退休福利計劃 供款	300	178	233	99	126
	<u>7,306</u>	<u>5,628</u>	<u>7,339</u>	<u>2,857</u>	<u>3,011</u>

上述人士酬金介乎以下範疇：

人數	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年	2011年	2012年	2012年 (未經審核)	2013年
不超過1,000,000港元 (不超過約人民幣 823,700元)	—	—	—	4	5
1,000,001港元至1,500,000 港元(約人民幣823,700元 至人民幣1,236,000元)	3	3	—	1	—
1,500,001港元至2,000,000 港元(約人民幣 1,236,000元至人民幣 1,647,000元)	1	2	4	—	—
2,000,001港元至2,500,000 港元(約人民幣 1,647,000元至人民幣 2,059,000元)	1	—	1	—	—
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

15. 投資物業

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已竣工投資物業，按公允價值計量：				
年／期初	5,832,133	8,348,653	8,766,660	9,435,139
後續開支增加	—	10,192	—	—
轉撥自物業、廠房及設備與租賃土地及土地使用權*	—	81,900	—	—
轉撥自待售物業**	461,845	—	—	—
公允價值增益	2,099,739	400,726	668,160	2,820,631
匯兌調整	(45,064)	(74,811)	319	(32,318)
年／期末	<u>8,348,653</u>	<u>8,766,660</u>	<u>9,435,139</u>	<u>12,223,452</u>
在建投資物業，按公允價值計量：				
年／期初	386,900	393,000	407,000	419,800
添置	3,088	4,226	8,625	7,104
公允價值增益	<u>3,012</u>	<u>9,774</u>	<u>4,175</u>	<u>211,796</u>
年／期末	<u>393,000</u>	<u>407,000</u>	<u>419,800</u>	<u>638,700</u>
年／期末	<u><u>8,741,653</u></u>	<u><u>9,173,660</u></u>	<u><u>9,854,939</u></u>	<u><u>12,862,152</u></u>

\* 截至2011年12月31日止年度，物業、廠房及設備與租賃土地及土地使用權賬面值總額包括自用結束後轉撥自物業、廠房及設備與租賃土地及土地使用權的金額人民幣15,891,000元，相關公允價值變動人民幣66,009,000元於其他全面收入確認。

\*\* 由於截至2010年12月31日止年度向第三方授出經營租賃表明用途變更，故待售物業轉撥至投資物業。

目標集團所有按經營租賃持有以賺取租金或作資本增值用途的物業權益按公允價值模型計量，並分類及列賬作投資物業。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團已竣工投資物業及在建投資物業分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
根據中期租約(10至50年) 持有的物業：				
— 中國內地	2,673,492	2,740,194	2,925,813	5,638,700
根據長期租約(50年以上) 持有的物業：				
— 中國內地	4,699,687	4,879,865	5,164,408	5,229,079
— 香港	1,368,474	1,553,601	1,764,718	1,994,373
	<u>8,741,653</u>	<u>9,173,660</u>	<u>9,854,939</u>	<u>12,862,152</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團賬面值總額分別人民幣393,000,000元、人民幣2,570,703,000元、人民幣4,106,663,000元及人民幣3,734,444,000元的投資物業用作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行融資(附註39)。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團於中國內地三亞賬面值分別為人民幣71,240,000元、人民幣69,950,000元、人民幣70,880,000元及人民幣71,040,000元的投資物業尚未獲中國相關部門授出房屋所有權證。中糧置地董事預期該等所有權證將於短期內授出。

目標集團投資物業的公允價值計量

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團於香港及中國內地的投資物業公允價值基於與目標集團並無關連之獨立合資格專業估值師●於有關日期進行之估值確定。

估值乃採用直接比較法，假設各項物業按現狀出售並已參照有關市場現有的可資比較銷售交易，或(如適用)按投資法將現有租賃協議所產生的租金收入淨額撥作資本，並就該等物業的可複歸收入潛力計提適當撥備而進行。營業紀錄期間，估值技術並無改變。

於損益確認之公允價值變動數額與各報告期末所持投資物業有關。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

下表載列目標集團主要投資物業於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日公允價值的釐定方法(尤其是估值方法及所採用輸入數值)和公允價值等級，根據公允價值等級，公允價值計量根據公允價值計量輸入數值的可觀察程度劃分。

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
於2010年12月31日					
1號物業—北京中糧廣場	第三級	收入法—資本化法  主要輸入數值為： (1)資本化比率； (2)單位月租；	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為9.5%及10%。  單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[215]元及人民幣[460]元。	資本化比率越高，公允價值則越低。  單位月租越高，公允價值越高。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別減少約人民幣105,000,000元及增加約人民幣116,000,000元。  倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別增加約人民幣97,000,000元及減少約人民幣97,000,000元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
2號物業—上海鵬利輝盛閣公寓	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣[199]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別減少約人民幣224,000,000元及增加約人民幣247,000,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別增加約人民幣233,000,000元及減少約人民幣233,000,000元。</p>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
3號物業—香港鵬利中心	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為3.9%及4.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[240]至[270]元及人民幣[1,150]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別減少約人民幣62,600,000元及增加約人民幣70,600,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別增加約人民幣64,200,000元及減少約人民幣63,400,000元。</p>
4號物業—成都大悅城	第二級	<p>直接比較法，比較市場可觀察的類似物業交易，調整後反映物業的狀況及地點。</p>	不適用	不適用	不適用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
於2011年12月31日					
1號物業—北京中糧廣場	第三級	收入法—資本化法  主要輸入數值為： (1)資本化比率； (2)單位月租；	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為8.5%及9.5%。	資本化比率越高，公允價值則越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別減少約人民幣114,000,000元及增加約人民幣127,000,000元。
			單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[245]元及人民幣[480]元。	單位月租越高，公允價值越高。	倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別增加約人民幣110,000,000元及減少約人民幣110,000,000元。
2號物業—上海鵬利輝盛閣公寓	第三級	收入法—資本化法  主要輸入數值為： (1)資本化比率； (2)單位月租；	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.5%。	資本化比率越高，公允價值則越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別減少約人民幣246,000,000元及增加約人民幣272,000,000元。
			單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣[200]元。	單位月租越高，公允價值越高。	倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別增加約人民幣256,000,000元及減少約人民幣256,000,000元。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
3號物業—香港鵬利中心	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為3.9%及4.25%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[280]至[320]元及人民幣[1,240]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別減少約人民幣75,300,000元及增加約人民幣83,300,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別增加約人民幣76,900,000元及減少約人民幣76,100,000元。</p>
4號物業—成都大悅城	第二級	<p>直接比較法，比較市場可觀察的類似物業交易，調整後反映物業的狀況及地點。</p>	不適用	不適用	不適用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
於2012年12月31日					
1號物業—北京北京中糧廣場	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為8.5%及9.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[245]元及人民幣[480]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別減少約人民幣114,000,000元及增加約人民幣127,000,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別增加約人民幣110,000,000元及減少約人民幣110,000,000元。</p>
2號物業—上海鵬利輝盛閣公寓	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.5%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣[220]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別減少約人民幣246,000,000元及增加約人民幣272,000,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別增加約人民幣256,000,000元及減少約人民幣256,000,000元。</p>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
3號物業—香港鵬利中心	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，辦公室及店鋪的資本化比率分別為3.9%及3.75%。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[320]至[360]元及人民幣[1,390]元。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別減少約人民幣84,000,000元及增加約人民幣95,100,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別增加約人民幣87,200,000元及減少約人民幣86,400,000元。</p>
4號物業—成都大悅城	第二級	<p>直接比較法，比較市場可觀察的類似物業交易，調整後反映物業的狀況及地點。</p>	不適用	不適用	不適用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
於2013年6月30日					
1號物業—北京北京中糧廣場	第三級	收入法—資本化法  主要輸入數值為： (1)資本化比率； (2)單位月租；	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為6%（辦公室及商舖）。	資本化比率越高，公允價值則越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別減少約人民幣170,000,000元及增加約人民幣170,000,000元。
			單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，辦公室及店鋪分別為每月每平方米人民幣[265]元及人民幣[480]元。	單位月租越高，公允價值越高。	倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則1號物業賬面值將分別增加約人民幣230,000,000元及減少約人民幣230,000,000元。
2號物業—上海鵬利輝盛閣公寓	第三級	收入法—資本化法  主要輸入數值為： (1)資本化比率； (2)單位月租；	經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為2.5%。	資本化比率越高，公允價值則越低。	倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別減少約人民幣249,000,000元及增加約人民幣271,000,000元。
			單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣[220]元。	單位月租越高，公允價值越高。	倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則2號物業賬面值將分別增加約人民幣255,000,000元及減少約人民幣255,000,000元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

目標集團所持主要投資物業	公允價值等級	估值方法及主要輸入數值	重大不可觀察輸入數值	不可觀察輸入數值與公允價值的關係	敏感度
3號物業—香港鵬利中心	第三級	<p>收入法—資本化法</p> <p>主要輸入數值為：</p> <p>(1)資本化比率；</p> <p>(2)單位月租；</p>	<p>經計及資本化租金收入潛力、物業性質及當前市況，資本化比率為3.85%(辦公室)及3.5%(商舖)。</p> <p>單位月租使用直接市場比較法並計及時間、位置及臨街道路、物業及設施規模等各項因素，為每月每平方米人民幣[370]至[420]元(辦公室)及每月每平方米人民幣[1,470]元(商舖)。</p>	<p>資本化比率越高，公允價值則越低。</p> <p>單位月租越高，公允價值越高。</p>	<p>倘估值模型的資本化比率上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別減少約人民幣98,300,000元及增加約人民幣108,600,000元。</p> <p>倘估值模型的單位租金上升/下降5%，而所有其他變量保持不變，則3號物業賬面值將分別增加約人民幣107,000,000元及減少約人民幣107,000,000元。</p>
4號物業—成都大悅城	第二級	<p>直接比較法，比較市場可觀察的類似物業交易，調整後反映物業的狀況及地點。</p>	不適用	不適用	不適用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

16. 物業、廠房及設備

	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、 傢俱及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於2010年1月1日	254,852	24,831	1,351,255	711,522	60,865	—	2,403,325
添置	11,229	243	6,311	7,067	7,384	—	32,234
轉撥自在建物業(附註19)	—	—	174,242	17,139	—	—	191,381
出售	(7,530)	(558)	(417,366)	(221,319)	(10,988)	—	(657,761)
匯兌調整	—	(198)	—	(108)	(50)	—	(356)
於2010年12月31日及 2011年1月1日	258,551	24,318	1,114,442	514,301	57,211	—	1,968,823
添置	644	787	—	28,704	35,675	—	65,810
轉撥自在建物業(附註19)	220,438	5,393	2,023,650	414,176	—	—	2,663,657
轉撥至投資物業(附註15)	(14,004)	—	—	—	—	—	(14,004)
出售附屬公司(附註43)	—	—	(539,626)	(99,573)	(4,473)	—	(643,672)
出售	(197)	—	(4,656)	(8,392)	(4,435)	—	(17,680)
匯兌調整	—	(269)	—	(146)	(70)	—	(485)
於2011年12月31日及 2012年1月1日	465,432	30,229	2,593,810	849,070	83,908	—	4,022,449
添置	—	6,935	253,326	6,517	11,482	—	278,260
轉撥自在建物業(附註19)	217,598	1,659	180,538	91,075	—	—	490,870
出售	—	—	(2,596)	(3,669)	(5,840)	—	(12,105)
匯兌調整	—	1	—	1	—	—	2
於2012年12月31日及 2013年1月1日	683,030	38,824	3,025,078	942,994	89,550	—	4,779,476
添置	—	2,357	4	4,689	2,107	18,117	27,274
轉撥自在建物業(附註19)	1,767	—	—	—	—	—	1,767
出售	—	—	(22)	(3,690)	(3,131)	—	(6,843)
匯兌調整	—	(96)	—	(55)	(24)	—	(175)
於2013年6月30日	684,797	41,085	3,025,060	943,938	88,502	18,117	4,801,499



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	租賃物業 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	設備、 傢俱及 固定裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	遊艇 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>累計折舊及減值：</b>							
於2010年1月1日	78,376	14,597	596,686	550,544	35,419	—	1,275,622
年內支出	7,888	1,058	35,215	31,616	8,160	—	83,937
出售時撥回	(702)	—	(176,856)	(172,205)	(8,863)	—	(358,626)
匯兌調整	—	(197)	—	(106)	(10)	—	(313)
於2010年12月31日及 2011年1月1日	85,562	15,458	455,045	409,849	34,706	—	1,000,620
年內支出	9,192	2,037	17,970	17,792	9,063	—	56,054
出售時撥回	(36)	—	(2,981)	(2,370)	(3,818)	—	(9,205)
轉撥至投資物業(附註15)	(565)	—	—	—	—	—	(565)
出售附屬公司(附註43)	—	—	(260,300)	(87,405)	(3,349)	—	(351,054)
匯兌調整	—	(269)	—	(146)	(25)	—	(440)
於2011年12月31日及 2012年1月1日	94,153	17,226	209,734	337,720	36,577	—	695,410
年內支出	16,277	3,424	112,053	69,446	12,943	—	214,143
出售時撥回	—	—	(1,661)	(2,887)	(5,323)	—	(9,871)
於2012年12月31日及 2013年1月1日	110,430	20,650	320,126	404,279	44,197	—	899,682
期內支出	9,800	2,965	67,078	43,397	6,632	452	130,324
出售時撥回	—	—	—	(1,292)	(2,881)	—	(4,173)
匯兌調整	—	(95)	—	(52)	(17)	—	(164)
於2013年6月30日	120,230	23,520	387,204	446,332	47,931	452	1,025,669
<b>賬面值：</b>							
於2010年12月31日	172,989	8,860	659,397	104,452	22,505	—	968,203
於2011年12月31日	371,279	13,003	2,384,076	511,350	47,331	—	3,327,039
於2012年12月31日	572,600	18,174	2,704,952	538,715	45,353	—	3,879,794
於2013年6月30日	564,567	17,565	2,637,856	497,606	40,571	17,665	3,775,830

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

上文所示目標集團物業按以下租期持有：

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>租賃物業</b>				
根據以下在香港持有：				
長期租約(50年以上)	5,120	4,827	4,548	4,409
根據以下在中國內地持有：				
長期租約(50年以上)	1,892	1,660	1,593	1,560
中期租約(10至50年)	165,977	364,792	566,459	558,598
	<u>172,989</u>	<u>371,279</u>	<u>572,600</u>	<u>564,567</u>
<b>酒店物業</b>				
根據以下在中國內地持有：				
中期租約(10至50年)	<u>659,397</u>	<u>2,384,076</u>	<u>2,704,952</u>	<u>2,637,856</u>

上述物業、廠房及設備項目以直線法按以下年率計算折舊：

租賃物業	1.8%至6%
租賃物業裝修	按租期計算與10%至25%之較短者
酒店物業	4%至5%
設備、傢俱及固定裝置與汽車	5%至20%
遊艇	10%

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團賬面淨值分別約零、人民幣2,206,387,000元、人民幣2,546,691,000元及人民幣2,486,084,000元的若干物業、廠房及設備用作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行融資(附註39)。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，對於目標集團於中國內地賬面淨值總額分別約人民幣33,829,000元、人民幣2,237,495,000元、人民幣2,765,633,000元及人民幣2,701,594,000元的若干租賃物業及酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。中糧置地董事預期該等證書將於不久將來發出。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，對於目標集團於中國內地三亞賬面淨值總額分別約人民幣93,900,000元、人民幣90,293,000元、人民幣86,689,000元及人民幣83,529,000元的酒店物業，中國相關部門並無就此發出相關房屋所有權證。該不合規事件詳情載於本通函「目標集團的業務」「監管規定」一節以及財務資料附註36。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

17. 租賃土地及土地使用權

租賃土地及土地使用權的賬面值分析如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
香港租賃土地				
長期租約(50年以上)	19,244	18,125	17,052	16,515
中國內地土地使用權				
長期租約(50年以上)	148,993	144,855	546,716	544,647
中期租約(10至50年)	436,999	440,174	467,160	460,923
	<u>605,236</u>	<u>603,154</u>	<u>1,030,928</u>	<u>1,022,085</u>
為呈報分析為：				
流動資產(計入按金、 預付款項及其他應收 款項)	16,086	18,003	19,167	19,167
非流動資產	589,150	585,151	1,011,761	1,002,918
	<u>605,236</u>	<u>603,154</u>	<u>1,030,928</u>	<u>1,022,085</u>

租賃土地及土地使用權攤銷於租期內按直線法自損益扣除。

截至2010年、2011年及2012年12月31日止年度與截至2013年6月30日止六個月，目標集團正向有關政府部門申請中國內地分別人民幣4,716,000元、人民幣4,589,000元、人民幣4,462,000元及人民幣4,398,000元的土地使用權的業權契據。中糧置地董事預期該等業權契據將於不久將來發出。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，賬面值總額分別零、人民幣216,881,000元、人民幣211,133,000元及人民幣208,253,000元的土地使用權用作抵押，以擔保目標集團獲授的銀行融資(附註39)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

#### 18. 無形資產

	人民幣千元
<b>成本</b>	
於2010年1月1日	2,289
添置	<u>184</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	2,473
添置	<u>867</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	3,340
添置	<u>640</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	3,980
添置	<u>292</u>
於2013年6月30日	<u>4,272</u>
<b>累計攤銷</b>	
於2010年1月1日	665
年內攤銷撥備	<u>900</u>
於2010年12月31日及2011年1月1日	1,565
年內攤銷撥備	<u>426</u>
於2011年12月31日及2012年1月1日	1,991
年內攤銷撥備	<u>534</u>
於2012年12月31日及2013年1月1日	2,525
期內攤銷撥備	<u>551</u>
於2013年6月30日	<u>3,076</u>
<b>賬面值</b>	
於2010年12月31日	<u>908</u>
於2011年12月31日	<u>1,349</u>
於2012年12月31日	<u>1,455</u>
於2013年6月30日	<u>1,196</u>

無形資產主要指所購入電腦軟件，按成本減減值虧損列賬，於6個月至5年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

19. 在建物業

	日後自用之 在建物業 人民幣千元	待售 在建物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	96,123	1,331,809	1,427,932
添置	531,040	900,293	1,431,333
年內資本化利息(附註9)	19,586	—	19,586
轉撥至待售物業	—	(1,576,615)	(1,576,615)
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(191,381)	—	(191,381)
於2010年12月31日及2011年1月1日	455,368	655,487	1,110,855
添置	2,465,238	1,324,302	3,789,540
年內資本化利息(附註9)	39,813	—	39,813
轉撥至待售物業	—	(1,525,101)	(1,525,101)
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(2,663,657)	—	(2,663,657)
減值撥回	220	—	220
於2011年12月31日及2012年1月1日	296,982	454,688	751,670
添置	558,975	621,009	1,179,984
年內資本化利息(附註9)	61,672	—	61,672
轉撥至待售物業	—	(1,036,821)	(1,036,821)
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(490,870)	—	(490,870)
減值撥回	291	—	291
於2012年12月31日及2013年1月1日	427,050	38,876	465,926
添置	111,466	105,663	217,129
年內資本化利息(附註9)	30,801	—	30,801
轉撥至待售物業	—	(109,989)	(109,989)
轉撥至物業、廠房及設備(附註16)	(1,767)	—	(1,767)
於2013年6月30日	567,550	34,550	602,100

目標集團之在建物業位於根據中期租約(10至50年)持有的中國內地土地上。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，計入待售在建物業的賬面值分別為人民幣412,312,000元、人民幣247,520,000元、人民幣38,876,000元及人民幣34,550,000元，預期相關開發項目會於報告期末起計超過12個月後竣工及可供出售。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，待售在建物業賬面值分別為人民幣27,402,000元、人民幣27,594,000元、人民幣27,786,000元及零，該等物業已抵押以取得目標集團獲授的若干銀行融資(附註39)。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團位於中國內地賬面值總額分別約為人民幣27,402,000元、人民幣27,594,000元、人民幣27,786,000元及人民幣27,882,000元的若干待售在建物業，須待中國相關部門授出施工許可證。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

20. 所持聯營公司權益

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市投資成本	35,898	94,398	94,398	94,398
應佔收購後溢利	88,279	125,228	123,727	111,719
	<u>124,177</u>	<u>219,626</u>	<u>218,125</u>	<u>206,117</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團持有下列聯營公司之權益：

公司名稱	成立地點	營業地點	目標集團所持實際權益			於6月30日 2013年	主要業務
			2010年	於12月31日 2011年	2012年		
三亞天恩實業有限公司	中國	中國三亞	16.8%*	16.8%*	16.8%*	16.8%*	酒店經營
成都悅城實業有限公司	中國	中國成都	30%	30%	30%	30%	物業開發
上海中糧置業發展有限公司	中國	中國上海	50%	50%	50%	50%	物業投資 及開發

\* 目標集團非全資附屬公司的聯營公司，由於有關附屬公司持有該公司20%以上投票權，因此該公司入賬列作目標集團的聯營公司。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

以權益法入賬的聯營公司的資產、負債、收益及支出之相關財務資料概要載列如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	1,743,366	1,604,754	1,487,387	1,467,650
非流動資產	776,078	810,718	780,318	753,758
資產總額	<u>2,519,444</u>	<u>2,415,472</u>	<u>2,267,705</u>	<u>2,221,408</u>
流動負債	1,607,176	1,216,003	1,712,472	1,080,725
非流動負債	740,010	752,563	142,567	733,319
負債總額	<u>2,347,186</u>	<u>1,968,566</u>	<u>1,855,039</u>	<u>1,814,044</u>
	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收益	<u>87,303</u>	<u>752,420</u>	<u>685,652</u>	<u>288,363</u>
年度/期間溢利(虧損)	<u>(18,266)</u>	<u>72,178</u>	<u>(41,707)</u>	<u>(31,524)</u>
目標集團應佔之年度/期間 溢利(虧損)	<u>(5,785)</u>	<u>28,459</u>	<u>(18,011)</u>	<u>(17,663)</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，計入目標集團流動資產之應收聯營公司款項分別為人民幣166,155,000元、人民幣102,850,000元、人民幣320,041,000元及人民幣324,129,000元，計入目標集團流動負債之應付聯營公司款項分別為人民幣631,000元、零、人民幣122,000元及零，乃無抵押、免息及須於要求時償還，而計入目標集團非流動資產之應收聯營公司款項分別為人民幣431,846,000元、人民幣313,359,000元、零及零，乃無抵押、免息及預期毋須於一年內償還。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，給予聯營公司的貸款為人民幣600,000,000元，乃無抵押、按年利率5.04%計息及須於2013年7月償還。

於報告日期，所有應收款項結餘均未逾期，且信貸質素並無重大變化，目標集團相信該金額應視作可收回金額。

21. 可供出售投資

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國境內股本投資：				
非上市股本證券	<u>1,510</u>	<u>1,510</u>	<u>1,510</u>	<u>1,510</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

上述非上市股本證券由於中國成立之私營實體發行。由於估計合理公允價值的範圍頗大，中糧置地董事認為相關公允價值無法可靠計量，因此，上述非上市股本證券於報告期末按成本金額減減值金額計量。

### 22. 遞延稅項

以下為遞延稅項結餘的分析以供財務申報：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
遞延稅項資產	290,135	305,126	230,045	198,212
遞延稅項負債	<u>(1,435,626)</u>	<u>(1,473,566)</u>	<u>(1,713,462)</u>	<u>(2,397,971)</u>
	<u>(1,145,491)</u>	<u>(1,168,440)</u>	<u>(1,483,417)</u>	<u>(2,199,759)</u>

以下為營業紀錄期間確認的主要遞延稅項資產及負債與有關變動：

#### 遞延稅項資產

	集團內公司 間轉讓土地 的未變現 溢利 人民幣千元	土地 增值稅 人民幣千元	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	311,027	—	47,107	13,455	371,589
於損益計入(扣除) (附註11)	<u>(22,854)</u>	<u>122,834</u>	<u>(13,203)</u>	<u>(10,342)</u>	<u>76,435</u>
於2010年12月31日及 2011年1月1日	288,173	122,834	33,904	3,113	448,024
於損益計入(扣除) (附註11)	<u>(37,395)</u>	<u>84,645</u>	<u>12,458</u>	<u>4,167</u>	<u>63,875</u>
出售附屬公司 (附註43)	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(15,601)</u>	<u>—</u>	<u>(15,601)</u>
於2011年12月31日及 2012年1月1日	250,778	207,479	30,761	7,280	496,298
於損益計入(扣除) (附註11)	<u>(85,641)</u>	<u>(115,600)</u>	<u>6</u>	<u>6,744</u>	<u>(194,491)</u>
於2012年12月31日及 2013年1月1日	165,137	91,879	30,767	14,024	301,807
於損益計入(扣除) (附註11)	<u>(34,791)</u>	<u>13,824</u>	<u>—</u>	<u>758</u>	<u>(20,209)</u>
於2013年6月30日	<u>130,346</u>	<u>105,703</u>	<u>30,767</u>	<u>14,782</u>	<u>281,598</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	稅項 折舊撥備 人民幣千元	股息預扣稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2010年1月1日	1,021,658	88,021	4,404	1,114,083
於損益扣除(附註11)	474,694	2,690	1,740	479,124
匯兌調整	—	308	—	308
於2010年12月31日及 2011年1月1日	1,496,352	91,019	6,144	1,593,515
於損益扣除(計入)(附註11)	53,830	(5,567)	41,664	89,927
於物業重估儲備扣除	16,502	—	—	16,502
出售附屬公司(附註43)	—	(34,898)	—	(34,898)
匯兌調整	—	(308)	—	(308)
於2011年12月31日及 2012年1月1日	1,566,684	50,246	47,808	1,664,738
於損益扣除(計入)(附註11)	125,638	512	(5,665)	120,485
匯兌調整	—	1	—	1
於2012年12月31日及 2013年1月1日	1,692,322	50,759	42,143	1,785,224
於損益扣除(計入)(附註11)	697,742	(23)	(1,588)	696,131
匯兌調整	—	2	—	2
於2013年6月30日	<u>2,390,064</u>	<u>50,738</u>	<u>40,555</u>	<u>2,481,357</u>

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團的未確認稅項虧損分別為人民幣109,839,000元、人民幣241,131,000元、人民幣434,214,000元及人民幣495,449,000元，已結轉以抵銷日後應課稅收入，將分別於各財務年度結算日起計1至5年內到期。

根據中國企業所得稅法，對在中國內地成立之外商投資企業宣派予外國投資者之股息徵收10%預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國與外國投資者所屬司法權區訂有稅務條約，則可應用較低預扣稅率。因此，目標集團須就於中國內地成立之附屬公司就自2008年1月1日起產生之盈利分派的股息繳納預扣稅。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，中國附屬公司自2008年1月1日起產生的若干未分派溢利的遞延稅項負債分別約為人民幣1,204,212,000元、人民幣1,273,078,000元、人民幣1,452,522,000元及人民幣1,818,820,000元。由於目標集團正在調控暫時差額的撥回時間且該等差額將不會於可見將來撥回，故截至上述日期該等負債並無確認。

23. 給予／來自同系附屬公司的貸款

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，給予同系附屬公司的貸款中分類為非流動資產的部分無抵押，分別按年利率5.04%、6.92%、6.33%至6.92%與6.33%計息，且於報告期末起計一年內毋須償還。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，給予同系附屬公司的貸款中屬於流動資產的部分無抵押，分別按年利率5.13%至6.33%、6.17%至7.02%、6.17%至7.02%、6.17%至6.33%計息，且須於報告期末起計一年內償還。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，同系附屬公司給予的貸款中分類為流動資產的部分無抵押，分別按年利率5.56%至5.81%、5.56%至6.89%、6.00%至6.33%、6.00%至6.33%計息，且須於報告期末起計一年內償還。

### 24. 存貨

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
原料	9,776	10,187	9,669	8,651
耗材	2,162	4,854	5,091	5,323
	<u>11,938</u>	<u>15,041</u>	<u>14,760</u>	<u>13,974</u>

### 25. 待售物業

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已竣工待售物業	<u>413,175</u>	<u>1,587,538</u>	<u>1,529,657</u>	<u>1,309,152</u>

目標集團的待售物業位於中國內地，按成本與可變現淨值中的較低者列賬。

### 26. 應收賬款

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
物業銷售應收款項	10,045	3,812	2,242	—
應收租金	3,551	10,880	21,074	16,321
應收物業管理費	5,942	4,205	9,809	5,735
酒店經營及相關服務 應收款項	8,342	7,603	49,940	51,553
其他	—	—	14,183	14,183
	<u>27,880</u>	<u>26,500</u>	<u>97,248</u>	<u>87,792</u>
減：呆賬撥備	<u>(2,310)</u>	<u>(3,548)</u>	<u>(3,745)</u>	<u>(3,855)</u>
	<u>25,570</u>	<u>22,952</u>	<u>93,503</u>	<u>83,937</u>

物業銷售方面，相關買賣協議的條款規定須支付最低首付，一般向客戶交付物業之前收取全部現金代價。

一般而言，租金收入、物業管理費收入及酒店運營收入於提供有關服務當月收取，惟部分租戶／客戶獲授不超過30至60日的信貸期。

目標集團並無就上述結餘持有任何抵押品。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

下表載列報告期末按發票日期呈列的應收賬款(已扣除減值虧損)賬齡分析，惟應收租金賬齡分析按租金催款通知當日呈列且物業銷售應收款項賬齡分析按物業交付日期呈列：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
3個月以內	19,621	18,551	79,358	35,231
3個月至1年	3,877	3,657	12,543	45,851
1至2年	1,201	580	1,109	1,922
2至3年	871	163	456	638
3年以上	—	1	37	295
	<u>25,570</u>	<u>22,952</u>	<u>93,503</u>	<u>83,937</u>

營業紀錄期間呆賬撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年/期初	1,545	2,310	3,548	3,745
已確認減值虧損	837	1,298	560	110
撥回減值	(72)	(60)	(363)	—
年/期末	<u>2,310</u>	<u>3,548</u>	<u>3,745</u>	<u>3,855</u>

目標集團已逾期但未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
逾期：				
3個月以內	1,829	542	4,796	12,251
3個月至1年	3,707	3,657	5,853	20,390
1至2年	1,201	580	1,109	1,922
2至3年	871	163	456	638
3年以上	—	1	37	295
	<u>7,608</u>	<u>4,943</u>	<u>12,251</u>	<u>35,496</u>

已逾期但未減值的應收款項與目標集團多個信貸紀錄良好的獨立客戶及租戶有關。中糧置地董事依據經驗認為，由於信貸質素無重大變化，且認為可全數收回有關款項，故毋須就該等結餘計提減值撥備。目標集團並無就該等結餘持有任何抵押品或信用增級。

既無逾期亦無減值的應收款項與多名近期無拖欠紀錄的不同客戶有關。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

27. 按金、預付款項及其他應收款項

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
向供應商預付款項	66,767	103,379	60,393	132,418
預付土地增值稅及營業稅	21,670	112,207	35,782	42,036
租賃土地及土地使用權的 即期部分	16,086	18,003	19,167	19,167
其他已付按金	24,685	13,847	17,220	14,751
應收中糧財務利息	1,370	2,499	1,619	763
就一級土地開發代表政府 付款	106,093	161,517	489,318	149,140
其他應收款項	82,571	78,481	58,559	70,360
	319,242	489,933	682,058	428,635
減：呆賬撥備	(5,905)	(15,239)	(16,321)	(16,484)
	<u>313,337</u>	<u>474,694</u>	<u>665,737</u>	<u>412,151</u>

營業紀錄期間其他應收款項呆賬撥備的變動：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
年／期初	7,602	5,905	15,239	16,321
已確認減值虧損	385	9,334	1,241	163
撥回減值	(2,080)	—	—	—
已撤銷不可收回金額	(2)	—	(159)	—
	<u>5,905</u>	<u>15,239</u>	<u>16,321</u>	<u>16,484</u>

28. 應收／應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項

應收及應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益款項分別分類為流動資產及流動負債，乃無抵押、免息及須於要求時償還，惟於2010年、2011年及2012年12月31日以及2013年6月30日應收同系附屬公司款項分別人民幣426,640,000元、人民幣402,416,000元、零及零預期毋須於一年內償還。

應付直接控股公司款項乃 貴公司根據2013年9月23日的收購協議透過收購而有條件同意收購的結餘約人民幣2,630百萬元。[2013年6月30日後，中糧置地與 貴公司向目標公司承諾，該貸款毋須於本報告日期起計12個月內償還。]



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

應收／應付同系附屬公司、控股公司及非控股權益以目標集團旗下實體的功能貨幣之外的貨幣計值的款項分析：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
以港元計值：				
應收控股公司款項	9,123	149,399	191,688	213,238
應收同系附屬公司款項	411,520	391,077	8,443	13,465
	<u>420,643</u>	<u>540,476</u>	<u>200,131</u>	<u>226,703</u>
以港元計值：				
應付控股公司款項	190,224	177,927	3,470,125	3,957,130
應付同系附屬公司款項	2,887,961	2,927,918	189,764	3,613
應付非控股權益款項	207,950	303,013	57,048	138,611
	<u>3,286,135</u>	<u>3,408,858</u>	<u>3,716,937</u>	<u>4,099,354</u>

29. 現金及現金等價物

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
銀行及手頭現金	549,026	822,041	1,474,196	2,092,940
原定期限不超過三個月 的定期存款	5,870	5,596	5,606	5,508
非銀行金融機構存款*	1,648,373	779,249	1,421,401	1,571,000
	2,203,269	1,606,886	2,901,203	3,669,448
減：已抵押存款**	(12,003)	(10,624)	(10,637)	(4,100)
	<u>2,191,266</u>	<u>1,596,262</u>	<u>2,890,566</u>	<u>3,665,348</u>

\* 指存放於目標集團同系附屬公司中糧財務的存款。

\*\* 為目標集團就物業買家所動用貸款融資提供擔保而抵押(附註36)。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取利息。短期定期存款的期限視乎目標集團的即時現金需求介乎一週至三個月，利息按相關短期定期存款利率計算。銀行結餘存放於信譽良好的銀行。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

銀行結餘、存款及存放於中糧財務的存款的浮動利率如下：

	2010年 %	於12月31日 2011年 %	2012年 %	於6月30日 2013年 %
年利率	0.36至2.5	0.36至3.5	0.38至3.3	0.38至3.3

以目標集團旗下實體的非功能貨幣計值的現金及現金等價物分析如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
以港元計值	48,237	12,716	109,276	116,282
以美元計值	78,661	2,613	115,741	405,238
	<u>126,898</u>	<u>15,329</u>	<u>225,017</u>	<u>521,520</u>

30. 應付賬款

應付賬款及工程開支包括待售在建物業的建築成本及其他項目相關開支，按目標集團衡量的項目進度支付。應付賬款的信貸期一般為60至90天，惟部分建築成本保留款項的信貸期最多為兩年。目標集團的財務風險管理政策確保於信貸期內支付所有應付款項。

下表載列報告期末的應付賬款賬齡分析：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
1年內	193,543	766,477	385,258	309,637
1至2年	3,730	9,289	448,689	481,784
2至3年	1,295	3,343	1,890	4,913
3年以上	2,040	2,655	2,842	3,301
	<u>200,608</u>	<u>781,764</u>	<u>838,679</u>	<u>799,635</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

31. 其他應付款項及應計費用

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
已收租金按金	74,164	76,877	80,580	80,657
其他已收按金	24,176	10,768	10,845	18,131
應付薪金及工資	73,108	86,645	110,090	81,276
其他應付所得稅	10,955	10,351	28,370	7,708
客戶預付款項	7,021	18,968	16,768	8,470
一級土地開發相關的 預付款項	348,262	320,539	261,374	222,582
應付物業、廠房及設備 建築成本	176,960	489,003	601,170	509,016
應付利息	14,022	12,653	4,117	12,855
其他應付款項及應計費用	222,102	105,191	128,599	133,581
	<u>950,770</u>	<u>1,130,995</u>	<u>1,241,913</u>	<u>1,074,276</u>

32. 銀行及其他借款

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
銀行貸款：				
有抵押	274,577	2,525,379	3,216,058	3,519,800
無抵押	660,000	—	—	—
其他無抵押貸款*	246,036	215,965	150,954	140,500
	<u>1,180,613</u>	<u>2,741,344</u>	<u>3,367,012</u>	<u>3,660,300</u>
即：				
固定利率貸款	765,000	964,165	987,990	1,576,000
浮動利率貸款	415,613	1,777,179	2,379,022	2,084,300
	<u>1,180,613</u>	<u>2,741,344</u>	<u>3,367,012</u>	<u>3,660,300</u>

\* 指非銀行金融機構中糧財務(目標集團同系附屬公司)提供的貸款。

所有銀行及其他借款均以目標公司功能貨幣計值。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

有抵押銀行貸款的抵押詳情載於附註39。若干銀行及其他貸款的關連方公司擔保如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
由下述人士擔保：				
最終控股公司	121,036	120,965	120,954	15,500
同系附屬公司	785,000	95,000	30,000	20,000
	<u>906,036</u>	<u>215,965</u>	<u>150,954</u>	<u>35,500</u>

2013年6月30日的銀行及其他借款包括以酒店物業的實益權益作擔保的銀行貸款人民幣640,000,000元。根據合約條款，貸款固定年利率為6.55%，且須於2015年6月26日償還。

目標集團借款的實際利率範圍(相當於合約利率)如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 %	2011年 %	2012年 %	2013年 %
實際年利率：				
銀行貸款	4.78至6.46	5.49至7.05	5.49至7.05	5.49至6.55
其他貸款	5.31至5.85	6.31至6.65	6.15至6.31	6.15

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

上述銀行及其他貸款的到期情況如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應償還銀行貸款賬面值*：				
1年內	660,000	229,282	400,958	871,000
第2年	—	371,197	80,000	790,000
3至5年(包括首尾兩年)	274,577	414,000	558,000	630,000
5年以上	—	870,700	1,303,100	1,228,800
	<u>934,577</u>	<u>1,885,179</u>	<u>2,342,058</u>	<u>3,519,800</u>
應償還其他貸款賬面值*：				
1年內	230,000	120,965	106,000	106,000
第2年	16,036	20,000	30,954	21,000
3至5年(包括首尾兩年)	—	75,000	14,000	13,500
	<u>246,036</u>	<u>215,965</u>	<u>150,954</u>	<u>140,500</u>
附帶於要求時償還之 條款並於應償還流動 負債列示之銀行貸款 賬面值*：				
第2年	—	—	874,000	—
3至5年(包括首尾兩年)	—	640,200	—	—
	<u>—</u>	<u>640,200</u>	<u>874,000</u>	<u>—</u>
銀行及其他貸款總額	1,180,613	2,741,344	3,367,012	3,660,300
減：於1年內到期或附帶 於要求時償還條款及 於流動負債列示之金額	<u>(890,000)</u>	<u>(990,447)</u>	<u>(1,380,958)</u>	<u>(977,000)</u>
於流動負債列示之金額	<u>290,613</u>	<u>1,750,897</u>	<u>1,986,054</u>	<u>2,683,300</u>

\* 到期金額按貸款協議所載計劃還款日期計算。

# 若干貸款協議包含賦予銀行全權酌情權隨時要求立即還款的條款。目標集團預期銀行不會於貸款期限內行使該酌情權要求立即還款。

### 33. 最終控股公司給予的貸款

最終控股公司給予的貸款為無抵押及免息，其中人民幣12,000,000元及人民幣108,000,000元分別須於2013年及2014年償還。

### 34. 合併資本

呈列合併財務狀況表時，2010年1月1日、2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日的合併資本指中糧置地應佔目標公司合併已發行繳足股本。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 35. 儲備

目標集團總股本各組成部分的對賬載於合併權益變動表。

### 36. 或然負債

#### 擔保

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
目標集團就物業買家動用的貸款融資提供的擔保	240,067	212,486	212,738	82,001

目標集團為客戶就銀行向其提供購買目標集團物業的按揭貸款而抵押若干銀行存款(詳情載於附註29)及提供擔保予銀行。該等擔保將於銀行收到客戶提供的房屋所有權證作為所獲按揭貸款的抵押品時解除。

目標公司董事認為，由於違約率較低，故財務擔保合約公允價值的首次確認金額與各報告期末的金額不大。

#### 不合規事項

營業紀錄期間目標集團的重大違規事件詳情載於通函「目標集團的業務」的「監管規定」一節。目標集團或會面臨最高約人民幣84百萬元的罰款。基於該等不合規事件的原因及情況與中國法律意見，中糧置地董事認為目標集團不大可能遭罰款，因此財務資料中並無就此計提撥備。

### 37. 經營租賃安排

#### 目標集團作為出租人

於報告期末，目標集團就下列辦公場所及住宅的不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項與租戶訂有合約，相關到期情況如下：

	於12月31日			於6月30日
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1年內	237,585	245,015	315,455	283,827
2至5年(包括首尾兩年)	212,015	139,649	351,873	280,057
5年以上	18,445	8,444	16,405	10,352
	<u>468,045</u>	<u>393,108</u>	<u>683,733</u>	<u>574,236</u>

租約按平均期限一至五年及固定租金協商。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 附錄三

### 目標集團會計師報告

#### 38. 資本承擔

目標集團於各報告期末的承擔如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
有關下述項目的資本承擔：				
購買物業、廠房及設備	1,381,025	824,531	484,712	1,508,127

#### 39. 資產抵押

抵押予銀行以擔保目標集團獲授之貸款融資的非流動及流動資產的賬面值如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
投資物業	393,000	2,570,703	4,106,663	3,734,444
物業、廠房及設備	—	2,206,387	2,546,691	2,486,084
在建物業	27,402	27,594	27,786	—
租賃土地及土地使用權	—	216,881	211,133	208,253
	420,402	5,021,565	6,892,273	6,428,781

#### 40. 金融工具類別

於各報告期末，目標集團各類金融工具的賬面值如下：

	2010年 人民幣千元	於12月31日 2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	於6月30日 2013年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
貸款及應收款項(包括 現金及現金等價物)	3,002,540	3,941,872	3,724,385	4,722,641
可供出售投資	1,510	1,510	1,510	1,510
<b>金融負債</b>				
攤銷成本	6,314,126	9,486,757	10,900,772	12,030,070
已收租金按金	74,164	76,877	80,580	80,657

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 41. 金融風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括可供出售投資、應收／應付同系附屬公司、控股公司、聯營公司及非控股權益款項、來自／給予同系附屬公司、聯營公司及控股公司的貸款、應收賬款及其他應收款項、應付賬款及其他應付款項、銀行及其他借款、已抵押存款以及現金及現金等價物。該等金融工具的詳情披露於相關附註。與該等金融工具有關的風險及相關風險緩解政策載於下文。管理層管理及監察有關風險，確保即時有效採取適當措施。

#### 市場風險

目標集團的業務面對的主要金融風險為外匯匯率及利率變動風險。

#### 貨幣風險

目標集團大部分收益以人民幣收取，大部分開支(包括物業銷售產生的開支及資本開支)亦以人民幣計值。

由於目標集團持有的賬戶結餘以外幣計值，因此面對匯率波動風險。目標集團現時並無制定外幣對沖政策。然而，管理層監察外匯風險，必要時會考慮對沖重大外幣風險。

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，以人民幣為功能貨幣的目標公司持有以外幣計值的銀行結餘(按附註29所述，主要以港元及美元計值)[及應收／應付同系附屬公司及控股公司款項(按附註28所述，主要以港元計值)]，因此目標集團面對外幣風險。

#### 敏感度分析

下表詳列所有其他變量保持不變時目標集團對人民幣兌美元／港元升值及貶值5%的敏感度，即中糧置地董事對外匯匯率合理可能變動的評估。敏感度分析僅包括以美元／港元計值的未結算貨幣項目，並就外匯匯率變動5%調整其於報告期末的換算金額。下文正數表示人民幣兌美元／港元貶值5%的除稅後溢利增加，負數情況與之相反。

	截至12月31日止年度			截至
	2010年	2011年	2012年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月
				2013年
				人民幣千元
年度／期間除稅後溢利增加(減少)				
—倘人民幣兌美元貶值	3,933	131	5,787	20,262
—倘人民幣兌美元升值	(3,933)	(131)	(5,787)	(20,262)
—倘人民幣兌港元貶值	(140,863)	(142,783)	(170,377)	(187,818)
—倘人民幣兌港元升值	140,863	142,783	170,377	187,818

### 利率風險管理

目標集團面對有關浮息銀行結餘、非銀行金融機構存款、浮息銀行及其他借款的現金流量利率風險。

目標集團的公允價值利率風險主要與給予／來自同系附屬公司及給予聯營公司的定息貸款有關。目標集團的政策為維持一定水平的借款以固定利率計息以降低現金流量利率風險。

目標集團面對的市場利率波動風險主要與以中國人民銀行制定的貸款基準利率等浮動利率計息的銀行及其他借款有關。目標集團計息銀行及其他借款的實際利率及還款期限於附註32披露。目標集團政策為通過磋商計息銀行及其他借款之條款以平衡利率風險。

考慮到(i)銀行結餘及非銀行金融機構存款的利率波動不大，及(ii)50個基點的合理可能利率變動對融資成本(已扣除資本化利息)的影響不大，中糧置地董事認為各年／期損益所受影響甚微，因此並無編製敏感度分析。

### 信貸風險管理

目標集團面對的最高信貸風險指目標集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損，源自合併財務狀況表及財務擔保合約呈列之已確認相關金融資產的賬面值。

目標集團的信貸風險主要來源於應收控股公司、同系附屬公司、聯營公司及非控股權益款項、給予同系附屬公司及聯營公司的貸款、應收賬款及其他應收款項、已抵押存款以及現金等價物。為降低應收賬款的信貸風險，目標集團管理層制定監察程序，確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末檢討各項個別債務的可收回金額，確保就不可收回款項計提足額減值虧損。故此，中糧置地董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。

除給予聯營公司及同系附屬公司的貸款外，由於風險已轉嫁予若干對手方及客戶，故目標集團並無重大集中信貸風險。

由於對手方均為聲譽良好之銀行，故目標集團流動資金之信貸風險有限。

### 流動資金風險管理

於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團的總資產減流動負債分別為人民幣9,675,085,000元、人民幣11,563,540,000元、人民幣12,856,032,000元及人民幣16,617,550,000元。於2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團的流動負債淨額分別為人民幣3,087,183,000元、人民幣4,352,216,000元、人民幣3,613,725,000元及人民幣2,221,413,000元。

目標集團流動負債淨額主要是由於須按要求償還的應付直接控股公司款項於2013年6月30日歸類為流動負債。按A節附註28所披露，根據2013年9月23日的收購協議，貴公司有條件同意收購應付直接控股公司結餘約人民幣2,630百萬元。2013年6月

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

30日後，中糧置地與貴公司向目標集團承諾，自通函日期起計12個月內毋須償還該筆貸款。經考慮上述因素、運營所得現金流量及可用銀行融資，目標集團管理層認為目標集團的財務資源足以履行財務責任及提供可見將來的運營資金。

下表詳列目標集團金融負債的合約到期詳情。該表基於根據目標集團可能須付款之最早日期的金融負債的未貼現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量。倘利息流量按浮動利率計息，則未貼現金額按各報告期末的利率計算。

### 流動資金及利率表

	加權 平均實際 利率 %	於要求時或				未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 總額 人民幣千元
		1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
<b>於2010年12月31日</b>							
應付賬款	—	200,608	—	—	—	200,608	200,608
其他應付款項	—	486,192	—	—	—	486,192	486,192
銀行貸款及其他借款	4.78%至6.46%	927,426	34,463	284,098	—	1,245,987	1,180,613
應付最終控股公司款項	—	341,560	—	—	—	341,560	341,560
應付中間控股公司款項	—	190,229	—	—	—	190,229	190,229
應付同系附屬公司款項	—	3,360,925	—	—	—	3,360,925	3,360,925
應付非控制權益款項	—	280,461	—	—	—	280,461	280,461
應付聯營公司款項	—	631	—	—	—	631	631
同系附屬公司給予的貸款	5.56%至5.81%	157,341	—	—	—	157,341	152,907
最終控股公司給予的貸款	—	—	—	120,000	—	120,000	120,000
		<u>5,945,373</u>	<u>34,463</u>	<u>404,098</u>	<u>—</u>	<u>6,383,934</u>	<u>6,314,126</u>
財務擔保合約		<u>240,067</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>240,067</u>	<u>—</u>
<b>於2011年12月31日</b>							
應付賬款	—	781,764	—	—	—	781,764	781,764
其他應付款項	—	693,492	—	—	—	693,492	693,492
銀行貸款及其他借款	5.49%至7.05%	1,158,845	577,416	625,381	1,206,288	3,567,930	2,741,344
應付最終控股公司款項	—	965,380	—	—	—	965,380	965,380
應付中間控股公司款項	—	178,161	—	—	—	178,161	178,161
應付同系附屬公司款項	—	3,436,484	—	—	—	3,436,484	3,436,484
應付非控制權益款項	—	397,934	—	—	—	397,934	397,934
同系附屬公司給予的貸款	5.56%至6.89%	178,471	—	—	—	178,471	172,198
最終控股公司給予的貸款	—	—	12,000	108,000	—	120,000	120,000
		<u>7,790,531</u>	<u>589,416</u>	<u>733,381</u>	<u>1,206,288</u>	<u>10,319,616</u>	<u>9,486,757</u>
財務擔保合約		<u>212,486</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>212,486</u>	<u>—</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	加權 平均實際 利率 %	於要求時或				未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 總額 人民幣千元
		1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元		
於2012年12月31日							
應付賬款	—	838,679	—	—	—	838,679	838,679
其他應付款項	—	843,976	—	—	—	843,976	843,976
銀行貸款及其他借款	5.49%至7.05%	1,577,442	243,769	875,078	1,711,737	4,408,026	3,367,012
應付最終控股公司款項	—	1,219,069	—	—	—	1,219,069	1,219,069
應付直接控股公司款項	—	3,470,035	—	—	—	3,470,035	3,470,035
應付中間控股公司款項	—	90	—	—	—	90	90
應付同系附屬公司款項	—	688,173	—	—	—	688,173	688,173
應付非控制權益款項	—	287,616	—	—	—	287,616	287,616
應付聯營公司款項	—	122	—	—	—	122	122
同系附屬公司給予的貸款	6.00%至6.33%	66,945	—	—	—	66,945	66,000
最終控股公司給予的貸款	—	12,000	108,000	—	—	120,000	120,000
		<u>9,004,147</u>	<u>351,769</u>	<u>875,078</u>	<u>1,711,737</u>	<u>11,942,731</u>	<u>10,900,772</u>
財務擔保合約		<u>212,738</u>	—	—	—	<u>212,738</u>	—
於2013年6月30日							
應付賬款	—	799,635	—	—	—	799,635	799,635
其他應付款項	—	736,728	—	—	—	736,728	736,728
銀行貸款及其他借款	5.49%至6.55%	1,175,035	963,857	958,505	1,532,221	4,629,618	3,660,300
應付最終控股公司款項	—	1,369,708	—	—	—	1,369,708	1,369,708
應付直接控股公司款項	—	3,957,042	—	—	—	3,957,042	3,957,042
應付中間控股公司款項	—	88	—	—	—	88	88
應付同系附屬公司款項	—	518,587	—	—	—	518,587	518,587
應付非控制權益款項	—	482,982	—	—	—	482,982	482,982
同系附屬公司給予的貸款	6.00%至6.33%	408,870	—	—	—	408,870	385,000
最終控股公司給予的貸款	—	120,000	—	—	—	120,000	120,000
		<u>9,568,675</u>	<u>963,857</u>	<u>958,505</u>	<u>1,532,221</u>	<u>13,023,258</u>	<u>12,030,070</u>
財務擔保合約		<u>82,001</u>	—	—	—	<u>82,001</u>	—

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

公允價值

並無屬於經常項目的金融資產以公允價值計量。金融資產及金融負債的公允價值根據公認的定價模式按貼現現金流量分析釐定。

中糧置地董事認為，於合併財務狀況表以攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其各自於各報告期末的公允價值相若。

42. 關連方交易及結餘

除本財務資料另行詳述的交易及結餘與合併權益變動表披露的集團重組外，營業紀錄期間，目標集團與關連方之間有下列重大交易。

關連方交易

營業紀錄期間，目標集團與關連方有下列重大交易。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
自下列人士租賃物業：					
同系附屬公司	80	—	—	—	—
向下列人士出租物業：					
聯營公司	—	160	240	—	154
同系附屬公司	21,424	29,414	30,637	15,910	19,017
中間控股公司	3,810	4,029	5,513	2,772	2,732
最終控股公司	8,025	4,692	4,692	2,452	2,404
由下列人士提供項目顧問：					
同系附屬公司	—	—	10,849	—	—
由下列人士提供酒店管理服務：					
同系附屬公司	6,762	7,148	6,794	3,397	3,314
向下列人士提供酒店管理服務：					
同系附屬公司	1,205	1,157	470	—	—
由下列人士提供物業管理服務：					
同系附屬公司	953	931	908	457	450
向下列人士提供物業管理服務：					
同系附屬公司	62,284	62,112	33,592	16,225	15,662
最終控股公司	—	—	—	247	364



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
由下列人士提供 保險服務： 同系附屬公司	712	855	980	490	381
向下列人士供應主食 食材及餐飲服務： 最終控股公司	—	—	1,777	—	—
自下列人士採購主食 食材及餐飲服務： 同系附屬公司	1,479	3,789	3,577	1,788	708
自下列人士租賃 停車場： 同系附屬公司	972	486	458	210	260
來自下列人士的 利息收入： 聯營公司	10,726	30,392	48,097	26,244	21,782
同系附屬公司	45,557	123,391	154,498	76,087	68,552
支付下列人士的 利息開支： 同系附屬公司	29,190	26,237	41,547	14,379	14,170

### 關連方結餘

目標集團與關連方的結餘詳情披露於附註20、23、28及33。該等結餘均為非貿易性質。

此外，計入現金及現金等價物的若干存款存放於同系附屬公司中糧財務。中糧財務為受中國人民銀行（「中國人民銀行」）及中國銀行業監督管理委員會管轄的非銀行金融機構。在中國，存款利率由中國人民銀行公佈，適用於所有金融機構。中糧財務提供的利率與中國人民銀行公佈者相同。2010年、2011年及2012年12月31日與2013年6月30日，目標集團存放於中糧財務的存款分別為人民幣1,648,373,000元、人民幣779,249,000元、人民幣1,421,401,000元及人民幣1,571,000,000元，而中糧財務給予目標集團的貸款分別為人民幣246,036,000元、人民幣215,965,000元、人民幣150,954,000元及人民幣140,500,000元。

### 目標集團主要管理人員的薪酬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
薪金、津貼及其他 福利	21,396	20,188	22,671	8,848	9,238
退休福利計劃供款	1,524	1,571	1,641	887	794
	<u>22,920</u>	<u>21,759</u>	<u>24,312</u>	<u>9,735</u>	<u>10,032</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

董事酬金的其他詳情載於附註14。目標集團董事及若干主要管理人員的酬金由最終控股公司及一間同系附屬公司承擔。

### 所提供擔保

最終控股公司及一間同系附屬公司就目標集團的若干銀行及其他借款簽署公司擔保，詳情披露於上文附註32。

### 與其他中國政府關連實體的交易

目標集團為由中國政府控制的中糧集團旗下規模較大集團公司的一部分，因此，中糧置地的董事認為，目標集團受中國政府最終控制。此外，目標集團經營所處經濟環境現時由受中國政府所控制、共同控制或左右的實體（「中國政府關連實體」）主導。除上文「關連方交易」所載與控股公司、同系附屬公司及聯營公司的交易外，目標集團亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體開展業務。目標集團於日常業務過程中與身為中國政府關連實體的若干銀行訂立銀行存款及銀行借款，此外亦於日常業務過程中與其他中國政府關連實體訂立多項交易，包括購買土地使用權、建造物業及其他經營開支。

### 43. 出售附屬公司

目標集團於營業紀錄期間出售若干附屬公司，所出售附屬公司的可識別資產及負債的賬面值概述如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
所出售資產淨值：					
酒店物業	—	279,326	—	—	—
酒店物業以外的物業、廠房及設備	—	13,292	—	—	—
預付土地及土地使用權	—	34,052	—	—	—
存貨	—	1,942	—	—	—
應收賬款	—	2,624	—	—	—
預付款項、按金及其他應收款項	—	1,554	—	—	—
遞延稅項資產	—	15,601	—	—	—
現金及現金等價物	—	13,795	—	—	—
應付賬款	—	(3,632)	—	—	—
其他應付款項及應計費用	—	(14,829)	—	—	—
應付同系附屬公司款項	—	(7,060)	—	—	—
遞延稅項負債	—	(34,898)	—	—	—
應付非控股權益款項	—	(7,389)	—	—	—
所出售資產淨值	—	294,378	—	—	—

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
已收代價	—	279,721	—	—	—
所出售資產淨值	—	(294,378)	—	—	—
非控股權益	—	15,226	—	—	—
	<u>—</u>	<u>15,226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售收益	<u>—</u>	<u>569</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
已收代價：					
已收現金及現金等 價物代價	<u>—</u>	<u>279,721</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售附屬公司的 現金流入淨額					
已收現金及現金 等價物代價	—	279,721	—	—	—
所出售現金及 現金等價物	—	(13,795)	—	—	—
	<u>—</u>	<u>(13,795)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
出售現金流入淨額	<u>—</u>	<u>265,926</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

出售收益計入其他收益及虧損(見附註8)。

#### 44. 資本管理

目標集團管理資本旨在透過優化債務與股本平衡而為股東爭取最大回報，同時確保目標集團旗下實體能夠持續經營。目標集團的整體策略於營業紀錄期間保持不變。

目標集團的資本結構由淨債務(包括銀行及其他借款、應付控股公司／同系附屬公司款項及控股公司／同系附屬公司給予的貸款)及中糧置地應佔權益(包括合併權益變動表披露的合併股本、儲備及保留溢利)組成。

中糧置地的董事定期檢討資本結構。中糧置地的董事在檢討時考慮資本成本及各類資本相關的風險，並採取適當行動平衡整體資本結構。中糧置地或其附屬公司均不受外部資本要求所規限。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄三

## 目標集團會計師報告

### 45. 目標集團的組成

各營業紀錄期間末，目標集團的組成情況如下：

主要業務	經營地點	於12月31日		於6月30日	
		2010年	2011年	2012年	2013年
<b>全資附屬公司數量</b>					
物業開發	中國	4	4	4	4
	香港	2	2	2	2
	英屬處女群島	2	2	3	3
物業投資	中國	2	3	3	3
	香港	3	3	3	3
	英屬處女群島	2	2	4	4
物業管理及相關服務	中國	1	2	2	2
	香港	5	6	6	6
	英屬處女群島	1	2	5	5
酒店經營	中國	5	5	5	5
	香港	3	3	3	3
	英屬處女群島	8	6	8	8
		<u>38</u>	<u>40</u>	<u>48</u>	<u>48</u>
<b>非全資附屬公司數量</b>					
物業開發	中國	1	1	1	1
	香港	1	1	1	1
物業投資	中國	1	1	1	1
	香港	1	1	1	1
	薩摩亞	1	1	1	1
物業管理及相關服務	中國	4	4	4	4
	香港	1	1	1	1
酒店經營	中國	4	2	2	2
	香港	1	1	1	1
		<u>15</u>	<u>13</u>	<u>13</u>	<u>13</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情

下表載列目標集團涉及重大非控股權益的非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊成立地點及營業地點	非控股權益所持所有權比例	非控股權益應佔溢利 人民幣千元	累計非控股權益* 人民幣千元
<b>截至2010年12月31日止年度</b>				
亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	130,640	980,337
亨達發展有限公司及其附屬公司	中國	22%	401,057	737,202
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司**	中國	49.2%	37,314	513,412
北京中糧廣場發展有限公司(「中糧廣場」)	中國	40%	77,280	678,945
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			46,061	58,297
			<u>692,352</u>	<u>2,968,193</u>
<b>截至2011年12月31日止年度</b>				
亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	99,090	1,070,775
亨達發展有限公司及其附屬公司	中國	22%	68,740	805,942
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司**	中國	49.2%	6,613	520,025
中糧廣場	中國	40%	52,308	705,653
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			38,791	79,581
			<u>265,542</u>	<u>3,181,976</u>
<b>截至2012年12月31日止年度</b>				
亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	304,637	1,309,412
亨達發展有限公司及其附屬公司	中國	22%	125,627	833,394
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司**	中國	49.2%	128,114	648,139
中糧廣場	中國	40%	89,683	767,336
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			99,647	177,849
			<u>747,708</u>	<u>3,736,130</u>
<b>截至2013年6月30日止六個月</b>				
亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司	香港	32.4%	122,826	1,366,239
亨達發展有限公司及其附屬公司	中國	22%	17,270	850,664
三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司**	中國	49.2%	46,691	554,829
中糧廣場	中國	40%	770,655	1,537,991
擁有非控股權益的個別非重大附屬公司			38,589	216,438
			<u>996,031</u>	<u>4,526,161</u>

\* 金額指該等非全資附屬公司及彼等各自附屬公司／聯營公司的合併金額。

\*\* 亞龍灣開發股份(香港)有限公司持有三亞亞龍灣開發股份有限公司50.8%股權。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

以下為涉及重大非控股權益的各目標公司的財務資料概要。以下財務資料概要指集團內公司間抵銷前的金額。

亞龍灣開發股份(香港)有限公司及其附屬公司

	於12月31日			於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>1,754,220</u>	<u>3,336,182</u>	<u>2,754,437</u>		<u>2,921,278</u>
非流動資產	<u>1,326,410</u>	<u>2,572,014</u>	<u>3,139,713</u>		<u>3,248,974</u>
流動負債	<u>989,498</u>	<u>3,197,766</u>	<u>2,403,457</u>		<u>2,492,640</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>408,800</u>	<u>511,100</u>		<u>608,800</u>
總權益	<u>2,091,132</u>	<u>2,301,630</u>	<u>2,979,593</u>		<u>3,068,812</u>
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	1,082,292	1,016,139	2,676,637	1,004,481	1,139,058
其他收入、其他收益 及虧損	90,678	28,521	46,691	6,477	21,361
投資物業公允價值 增益(損失)	—	(1,380)	1,480	1,230	(920)
應佔聯營公司溢利	(10,818)	(8,770)	(16,509)	(6,097)	(5,753)
總開支	<u>(845,211)</u>	<u>(808,325)</u>	<u>(1,964,336)</u>	<u>(764,283)</u>	<u>(858,527)</u>
年度/期間溢利	<u>316,941</u>	<u>226,185</u>	<u>743,963</u>	<u>241,808</u>	<u>295,219</u>
年度/期間其他 全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向非控股權益宣派 股息	<u>33,000</u>	<u>33,000</u>	<u>66,000</u>	<u>66,000</u>	<u>206,000</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

三亞亞龍灣開發股份有限公司及其附屬公司

	於12月31日		於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>1,713,359</u>	<u>3,296,909</u>	<u>2,650,364</u>	<u>2,751,074</u>
非流動資產	<u>1,326,410</u>	<u>2,572,007</u>	<u>3,139,708</u>	<u>3,248,969</u>
流動負債	<u>533,004</u>	<u>2,762,847</u>	<u>1,968,361</u>	<u>2,058,395</u>
非流動負債	<u>—</u>	<u>408,800</u>	<u>511,100</u>	<u>608,800</u>
總權益	<u>2,506,765</u>	<u>2,697,269</u>	<u>3,310,611</u>	<u>3,332,848</u>

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	1,082,292	1,016,139	2,676,637	1,004,481	1,139,058
其他收入、其他收益 及虧損	76,238	10,030	46,439	8,666	15,450
投資物業公允價值 增益(損失)	—	(1,380)	1,480	1,230	(920)
應佔聯營公司溢利	(10,818)	(8,770)	(16,509)	(6,097)	(5,753)
總開支	<u>(844,763)</u>	<u>(807,922)</u>	<u>(1,960,505)</u>	<u>(760,703)</u>	<u>(851,396)</u>
年度/期間溢利	<u>302,949</u>	<u>208,097</u>	<u>747,542</u>	<u>247,577</u>	<u>296,439</u>
年度/期間其他 全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向非控股權益宣派 股息	<u>33,000</u>	<u>33,000</u>	<u>66,000</u>	<u>66,000</u>	<u>206,000</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

亨達發展有限公司及其附屬公司

	於12月31日			於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>2,495,935</u>	<u>1,930,573</u>	<u>3,034,186</u>		<u>4,189,108</u>
非流動資產	<u>4,725,994</u>	<u>5,401,286</u>	<u>5,901,686</u>		<u>5,163,675</u>
流動負債	<u>2,950,399</u>	<u>2,583,479</u>	<u>3,689,504</u>		<u>4,051,360</u>
非流動負債	<u>920,613</u>	<u>1,085,009</u>	<u>1,458,217</u>		<u>1,434,769</u>
總權益	<u>3,350,917</u>	<u>3,663,371</u>	<u>3,788,151</u>		<u>3,866,654</u>
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	1,752,593	804,997	1,059,923	52,406	56,008
其他收入、其他 收益及虧損	38,598	154,997	132,952	61,504	86,140
投資物業公允價值 增益	1,730,410	89,466	283,064	90,956	65,592
總開支	<u>(1,698,615)</u>	<u>(737,007)</u>	<u>(904,909)</u>	<u>(106,712)</u>	<u>(129,238)</u>
年度/期間溢利	<u>1,822,986</u>	<u>312,453</u>	<u>571,030</u>	<u>98,154</u>	<u>78,502</u>
年度/期間其他全面 收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向非控股權益宣派 股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>98,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄三

目標集團會計師報告

中糧廣場

	於12月31日			於6月30日	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	<u>117,517</u>	<u>187,120</u>	<u>177,762</u>		<u>222,247</u>
非流動資產	<u>2,301,518</u>	<u>2,352,807</u>	<u>2,523,750</u>		<u>5,015,838</u>
流動負債	<u>327,633</u>	<u>267,451</u>	<u>290,498</u>		<u>284,159</u>
非流動負債	<u>394,041</u>	<u>508,344</u>	<u>492,674</u>		<u>1,108,947</u>
總權益	<u>1,697,361</u>	<u>1,764,132</u>	<u>1,918,340</u>		<u>3,844,979</u>
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2010年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元 (未經審核)	2013年 人民幣千元
收益	203,857	208,060	210,511	106,350	112,073
其他收入、其他 收益及虧損	1,220	2,722	6,436	3,951	1,663
投資物業公允價 值增益(損失)	140,046	53,891	172,818	(15,803)	2,493,987
總開支	<u>(151,924)</u>	<u>(133,902)</u>	<u>(165,556)</u>	<u>(49,713)</u>	<u>(681,085)</u>
年度/期間溢利	<u>193,199</u>	<u>130,771</u>	<u>224,209</u>	<u>44,785</u>	<u>1,926,638</u>
年度/期間其他 全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
向非控股權益 宣派股息	<u>14,000</u>	<u>25,600</u>	<u>28,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## B. 董事薪酬

除本報告披露者外，營業紀錄期間，目標公司或其任何附屬公司概無已付或應付目標公司董事酬金。

根據現行安排，應付目標公司董事截至2013年12月31日止年度的薪酬(不包括酌情花紅)合共估計約人民幣●百萬元。

## C. 報告其後事項

●

## D. 結算日後財務報表

目標集團旗下任何公司概無就2013年6月30日至本報告日期止任何期間編製任何經審核財務報表。

此 致

僑福建設企業機構  
HSBC Corporate Finance (Hong Kong) Limited

列位董事 台照

●  
謹啟

2013年●日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

本集團2013年1月1日至2013年6月30日止六個月的中期報告

簡明綜合損益及其他全面收益表  
截至2013年6月30日止六個月

	附註	(未經審核)	
		2013年 1月1日至 2013年 6月30日 港元	2012年 4月1日至 2012年 9月30日 港元
收益	2	4,590,575	3,060,383
直接經營成本		—	(884,650)
毛利		4,590,575	2,175,733
其他收入		4	1,389,216
行政開支		(753,085)	(3,068,071)
其他經營開支		—	(295,584)
財務成本		(2,989,150)	(3,541,744)
除稅前溢利(虧損)	3	848,344	(3,340,450)
稅項	4	—	—
期內本公司擁有人應佔之溢利(虧損)		848,344	(3,340,450)
其他全面收益(支出)			
可能重新分類至損益之項目：			
現金流對沖之對沖工具：			
期內公允價值虧損		(60,126)	(1,214,742)
計入損益之虧損重新分類		394,026	255,284
		333,900	(959,458)
期內本公司擁有人應佔之 全面收益(支出)總額		1,182,244	(4,299,908)
每股盈利(虧損) — 基本	6	0.16港仙	(0.62)港仙

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

簡明綜合財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 (未經審核) 港元	2012年 12月31日 (經審核) 港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	7	409,000,000	409,000,000
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款項		810,167	537,842
銀行結存及現金		267,020	1,031,723
		<u>1,077,187</u>	<u>1,569,565</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用		866,308	2,207,030
其他金融負債		533,624	—
		<u>1,399,932</u>	<u>2,207,030</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(322,745)</u>	<u>(637,465)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>408,677,255</u>	<u>408,362,535</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	8	53,535,926	53,535,926
儲備		139,621,851	138,439,607
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>193,157,777</u>	<u>191,975,533</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租金訂金		2,810,478	2,810,478
遞延稅項負債		209,000	209,000
有抵押銀行貸款	9	212,500,000	212,500,000
其他金融負債		—	867,524
		<u>215,519,478</u>	<u>216,387,002</u>
		<u>408,677,255</u>	<u>408,362,535</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

簡明綜合權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

	股本 港元	股本贖回 儲備 港元	資本削減 儲備 港元	繳入盈餘 港元	股東 注資儲備 港元	對沖儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於2012年4月1日(經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	—	(349,008,964)	186,963,160
期內虧損	—	—	—	—	—	—	(3,340,450)	(3,340,450)
期內其他全面支出								
—以現金流量對沖之 對沖工具								
期內公允價值虧損	—	—	—	—	—	(1,214,742)	—	(1,214,742)
計入損益之虧損重新分類	—	—	—	—	—	255,284	—	255,284
期內其他全面支出	—	—	—	—	—	(959,458)	—	(959,458)
期內全面支出總額	—	—	—	—	—	(959,458)	(3,340,450)	(4,299,908)
於2012年9月30日(未經審核)	<u>53,535,926</u>	<u>2,382,000</u>	<u>85,844,959</u>	<u>329,928,202</u>	<u>64,281,037</u>	<u>(959,458)</u>	<u>(352,349,414)</u>	<u>182,663,252</u>
於2013年1月1日(經審核)	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	(867,524)	(343,129,067)	191,975,533
期內溢利	—	—	—	—	—	—	848,344	848,344
期內其他全面收益								
—以現金流量對沖之 對沖工具								
期內公允價值虧損	—	—	—	—	—	(60,126)	—	(60,126)
計入損益之虧損重新分類	—	—	—	—	—	394,026	—	394,026
期內其他全面收益	—	—	—	—	—	333,900	—	333,900
期內全面收益總額	—	—	—	—	—	333,900	848,344	1,182,244
於2013年6月30日(未經審核)	<u>53,535,926</u>	<u>2,382,000</u>	<u>85,844,959</u>	<u>329,928,202</u>	<u>64,281,037</u>	<u>(533,624)</u>	<u>(342,280,723)</u>	<u>193,157,777</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

簡明綜合現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	(未經審核)	
	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 港元	2012年 4月1日至 2012年 9月30日 港元
營業活動中產生之現金淨額	3,574,443	1,139,587
<b>投資活動</b>		
所收銀行存款利息	4	176,803
出售持作買賣之投資所得款項	—	84,090
提取已抵押銀行存款	—	5,650,786
提取銀行存款	—	171,238,055
投資活動中產生之現金淨額	<u>4</u>	<u>177,149,734</u>
<b>融資活動</b>		
對前有關連公司之還款	(1,350,000)	(211,728,671)
利息支出	(2,989,150)	(3,541,744)
新增銀行貸款	—	212,500,000
償還銀行貸款	—	(186,333,332)
融資活動中所用之現金淨額	<u>(4,339,150)</u>	<u>(189,103,747)</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(764,703)	(10,814,426)
於期初之現金及現金等值項目	<u>1,031,723</u>	<u>11,593,425</u>
於期末之現金及現金等值項目		
銀行結存及現金	<u><u>267,020</u></u>	<u><u>778,999</u></u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 簡明綜合財務報表附註

截至2013年6月30日止六個月

### 1. 編製基準及主要會計政策

本未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號(香港會計準則第34號)「中期財務報告」及《上市規則》附錄16之適用披露規定編製。

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於2013年6月30日之流動負債淨額322,745港元之狀況，董事已對本集團的未來流動資金作出審慎周詳之考慮。考慮到本集團業務產生之估計現金流量，董事認為，本集團將擁有充足的營運資金，應付可預見將來的資金需求。有見及此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

自截至2012年12月31日止財政期間起，本集團之財政年度結算日由3月31日更改為12月31日，原因為董事決定將本集團之財政年度結算日與最終控股公司之財政年度結算日保持一致。故此，本期內之簡明綜合財務報表涵蓋2013年1月1日起至2013年6月30日止六個月期間。簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表、簡明綜合現金流量表及相關附註所呈列之相應比較金額涵蓋2012年4月1日起至2012年9月30日止六個月期間，因此未必可與本期內呈列之金額作比較。

除若干物業及金融工具按適用情況以重估值或公允價值計量外，本未經審核簡明綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製。

除下文所述者外，於截至2013年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表中所採用之會計政策及計算方法與本集團編製於截至2012年12月31日止九個月之財務報表時所採用者一致。

#### 香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號之修訂本引入全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」以及「收益表」更名為「損益表」。香港會計準則第1號之修訂本要求於其他全面收益一節內作出額外披露，以將其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之現有選擇。該等修訂本已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列方式已獲修改，以反映有關變動。

#### 香港財務報告準則第13號「公允價值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公允價值計量及公允價值計量之披露之單一指引，並取代過往刊載於其他香港財務報告準則之規定。香港會計準則第34號已作出相對性修改，規定在中期簡明綜合財務報表作出若干披露。

香港財務報告準則第13號之範圍廣泛，並應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允價值計量及有關公允價值計量披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟有少數例外情況。香港財務報告準則第13號包含「公允價值」之新定義，定義公允價值為在資本(或在最

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

有利)市場中，根據計量日之現行市況，釐定出售資產所得或轉讓負債所付出之作價。在香港財務報告準則第13號下，公允價值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他評估方法而預算出來。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團已按未來適用法採用新公允價值計量及披露規定。公允價值資料之披露載於附註10。

於本期內應用上述會計政策對於該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載述之披露並無重大影響。

### 2. 分部資料

執行董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))視本集團之簡明綜合損益及全面收益表為一整體及集中審閱本集團於期內之溢利，以作資源分配及表現評估。另外，主要營運決策者認為，物業租賃為本集團之唯一可呈報經營分部。因此，並無披露按分部分析之資料。

收益亦即本集團之營業額，乃指期內已收或應收之租金收入金額。於截至2013年6月30日止六個月期間，本集團之收益僅來自出租投資物業。

### 3. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已包括以下各項扣減(計入)：

	(未經審核)	
	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 港元	2012年 4月1日至 2012年 9月30日 港元
租金收入	(4,590,575)	(3,060,383)
減：經營性費用	—	884,650
	<u>(4,590,575)</u>	<u>(2,175,733)</u>
核數師酬金	180,000	194,000
利息收入	(4)	(176,803)
銀行借貸利息	2,595,124	2,545,221
其他金融負債利息	394,026	255,284
欠有關連公司款項應歸利息支出	—	741,239
員工成本		
— 薪金及其他福利(包括董事酬金)	180,000	558,879
— 退休福利計劃供款	—	8,552
	<u>180,000</u>	<u>567,431</u>

### 4. 稅項

由於本集團旗下成員公司於兩個期間內產生稅項虧損或應課稅溢利被承前稅項虧損全收抵銷，故並無於簡明綜合財務報表中作出香港利得稅撥備。

由於未能確定會於可見將來動用稅項虧損，故在綜合財務報表上未有確認本集團有關稅務虧損可用於抵銷將來應課稅溢利之遞延稅項資產。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 5. 股息

本期內並無股息已予派付、宣派或擬派。董事已決定將不會派付中期股息。

### 6. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)乃按期內本公司擁有人應佔之溢利848,344港元(2012年：虧損3,340,450港元)及期內已發行普通股535,359,258股(2012年：535,359,258股)計算。

### 7. 投資物業

港元

#### 公允價值

於2013年6月30日及於2012年12月31日

409,000,000

本集團之物業於2013年6月30日之公允價值乃由與本集團無任何關連之獨立合資格專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於該日按估值基準進行估值達致。本集團之物業乃遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較之市場交易而釐定。於截至2013年6月30日止六個月，並無公允價值變動(2012年：無)於損益內確認。

本集團以中期租約持有之物業位於香港，用作賺取租金或待資產升值。

於2012年12月31日及2013年6月30日，本集團之物業已予抵押，以獲取授予本集團之銀行信貸融資。

### 8. 股本

	每股面值 0.10港元之 普通股數目	面值 港元
法定股本：	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2012年12月31日及2013年6月30日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

### 9. 有抵押銀行貸款

貸款以本集團之物業及持有物業之本公司全資附屬公司所有已發行普通股股份作抵押，並按香港銀行同業拆息加年息2.25厘計息。於2013年6月，銀行貸款之到期日延長至2015年5月7日。

### 10. 金融工具之公允價值計量

本集團之其他金融負債是按各報告期末之公允價值進行計量。其他金融負債之公允價值計算方式之資料(尤其為估值方法及所採用輸入數值)以及計量公允價值時之公允價值等級水平是根據公允價值計量輸入數值可觀察程度進行劃分。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

- 第一級公允價值計量為可識別資產或負債於活躍市場上報價(未經調整)所得出；
- 第二級公允價值計量為於第一級計入之報價以外可直接(即透過價格)或間接(即透過價格產生者)觀察資產或負債所得輸入數值所得出；及
- 第三級公允價值計量為包括並無根據可觀察市場數據(不可觀察輸入數值)釐定之資產或負債輸入數值之估值方法所得出。

金融負債	於2013年 6月30日 之公允價值		公允價值等級	估值方法及 主要輸入數值	重大不可觀察 輸入數值	不可觀察 輸入數值與 公允價值之關係
	負債					
利息掉期，於 簡明綜合財務 狀況表內分類 為其他金融負債	負債 — 533,624 港元		第二級	未來現金流量是 根據摘錄自可 觀察收益曲線 之遠期利率進 行估計。	不適用	不適用

截至2013年6月30日止六個月，金融工具公允價值等級間並無轉換。

除上文所述者外，董事認為金融資產及金融負債之賬面值(按攤銷成本錄入簡明綜合財務報表)與其公允價值相若。

### 11. 有關連人士之交易

- (a) 本集團主要管理人員之酬金

	(未經審核)	
	2013年 1月1日至 2013年 6月30日 港元	2012年 4月1日至 2012年 9月30日 港元
薪金及其他短期利益	180,000	327,419

- (b) 控股公司提供行政服務包括會計及法律服務且不收取費用。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 本集團2012年4月1日至2012年12月31日止九個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

以下核數師報告摘錄自本公司2012年4月1日至2012年12月31日止九個月的年報。

# Deloitte.

## 德勤

致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第36頁至第88頁之僑福建設企業機構(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於2012年12月31日之綜合財務狀況表與自2012年4月1日至2012年12月31日止期間之綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見並按照百慕達公司法第90條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，就該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述取得合理確定。

審核涉及執行政序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了貴集團於2012年12月31日之財務狀況以及貴集團自2012年4月1日至2012年12月31日止期間之溢利和現金流量，並已根據香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港

2013年3月27日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合全面收益表

自2012年4月1日至2012年12月31日止期間

	附註	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	7	5,355,671	—
直接經營成本	11	(295,584)	(1,616,112)
毛利(毛損)		5,060,087	(1,616,112)
其他收入	9	1,268,573	1,403,600
其他收益及虧損淨額	9	—	(351,486)
投資物業之公允價值變動	19	8,115,350	39,914,200
行政開支		(3,462,262)	(4,747,657)
財務成本	10	(5,057,309)	(11,972,704)
除稅前溢利	11	5,924,439	22,629,841
稅項	14	—	(209,000)
期間/年度來自持續經營業務之溢利		5,924,439	22,420,841
<b>已終止經營業務</b>			
期間/年度來自己終止經營業務 之虧損	15	(44,542)	(504,833)
期間/年度本公司擁有人應佔之溢利		5,879,897	21,916,008
其他全面支出			
現金流量對沖中之對沖工具：			
期內公允價值虧損		(1,290,573)	—
對計入損益之虧損之重新分類調整		423,049	—
期間其他全面支出		(867,524)	—
期間/年度本公司擁有人應佔 之全面收入		5,012,373	21,916,008
每股盈利—基本			
來自持續經營及已終止經營業務	17	1.10港仙	4.09港仙
來自持續經營業務	17	1.11港仙	4.19港仙

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合財務狀況表  
於2012年12月31日

	附註	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	18	—	—
投資物業	19	409,000,000	400,000,000
聯營公司權益	20	—	—
		<u>409,000,000</u>	<u>400,000,000</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款項		537,842	239,859
持作買賣之投資	21	—	85,200
已抵押銀行存款	22	—	5,650,785
銀行存款	22	—	171,238,055
銀行結存及現金	22	1,031,723	11,593,425
		<u>1,569,565</u>	<u>188,807,324</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	23	2,207,030	2,223,161
欠有關連公司款項	24	—	64,172,605
有抵押銀行貸款	25	—	186,333,332
遞延應付代價予一間有關連公司	26	—	148,906,066
		<u>2,207,030</u>	<u>401,635,164</u>
流動負債淨值		<u>(637,465)</u>	<u>(212,827,840)</u>
總資產減流動負債		<u>408,362,535</u>	<u>187,172,160</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	27	53,535,926	53,535,926
儲備		138,439,607	133,427,234
本公司擁有人應佔權益		<u>191,975,533</u>	<u>186,963,160</u>
<b>非流動負債</b>			
已收租金訂金		2,810,478	—
遞延稅項負債	28	209,000	209,000
有抵押銀行貸款	25	212,500,000	—
衍生金融工具	29	867,524	—
		<u>216,387,002</u>	<u>209,000</u>
		<u>408,362,535</u>	<u>187,172,160</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 綜合權益變動表

自2012年4月1日至2012年12月31日止期間

	股本 港元	股本 贖回儲備 港元	資本 削減儲備 港元	繳入盈餘 港元 (附註a)	股東 注資儲備 港元 (附註b)	對沖儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於2011年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	—	(370,924,972)	164,345,359
年度溢利及全面收入總額	—	—	—	—	—	—	21,916,008	21,916,008
視作一間有關連公司注資	—	—	—	—	701,793	—	—	701,793
於2012年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	—	(349,008,964)	186,963,160
期間溢利	—	—	—	—	—	—	5,879,897	5,879,897
其他全面支出：								
現金流量對沖中之對沖工具								
期內公允價值虧損	—	—	—	—	—	(1,290,573)	—	(1,290,573)
對計入損益之虧損之重新 分類調整	—	—	—	—	—	423,049	—	423,049
期內其他全面支出	—	—	—	—	—	(867,524)	—	(867,524)
期內全面(支出)收入總額	—	—	—	—	—	(867,524)	5,879,897	5,012,373
於2012年12月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	(867,524)	(343,129,067)	191,975,533

附註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於2001年11月7日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及本公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元，並減去於2002年3月31日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至2011年3月31日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited (「Kompass」)，Kompass於2012年7月23日將股權轉予得茂有限公司前為本公司之前主要控制股東，本集團出售資產及轉讓貸款淨額為140,359,915港元。與此同時，本集團亦向有關連人士收購一間附屬公司，集團收購資產及轉讓貸款淨額為343,841,627港元。此等交易應付代價之公允價值淨額為139,902,468港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東之注資並已計入權益內。另外，於截至2012年3月31日止年度，本集團出售物業、廠房及設備予關聯公司，代價總額為925,000港元。賬面值與代價之差額701,793港元已計入權益。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合現金流量表

自2012年4月1日至2012年12月31日止期間

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
<b>營業活動</b>		
除稅前溢利	5,879,897	22,125,008
經調整：		
銀行存款之利息盈利	(176,803)	(1,238,192)
股息收入	—	(165,408)
保證租金之公允價值變動	—	(390,548)
投資物業之公允價值變動	(8,115,350)	(39,914,200)
財務成本	5,057,309	11,972,704
折舊—物業、廠房及設備	—	107,082
有關可供出售之投資之減損確認	—	436,300
	<hr/>	<hr/>
營運資本變動前之營業活動現金流量	2,645,053	(7,067,254)
其他應收款及預付款項增加	(297,983)	(36,279)
持作買賣之投資減少	85,200	289,800
其他應付款及應計費用(減少)增加	(564,331)	1,104,512
已收租金訂金	2,810,478	—
	<hr/>	<hr/>
<b>營業活動中產生(所用)之現金淨額</b>	<b>4,678,417</b>	<b>(5,709,221)</b>
<b>投資活動</b>		
所收銀行存款利息	176,803	1,238,192
所收股息	—	165,408
投資物業增加	—	(85,800)
支付租賃投資物業之初始成本	(884,650)	—
出售物業、廠房及設備所得款項	—	36,000
出售可供出售之投資所得款項	—	1,800,000
存放已抵押銀行存款	—	(5,650,785)
存放銀行存款	—	(171,238,055)
提取已抵押銀行存款	5,650,785	—
提取銀行存款	171,238,055	—
	<hr/>	<hr/>
<b>投資活動中產生(所用)之現金淨額</b>	<b>176,180,993</b>	<b>(173,735,040)</b>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
<b>融資活動</b>		
新增有抵押銀行貸款	212,500,000	190,000,000
償還有抵押銀行貸款	(186,333,332)	(3,666,668)
前有關連公司墊款	548,200	—
有關連公司墊款	—	4,793,930
利息支出	(3,893,021)	(1,804,856)
利率掉期付款淨額	(423,049)	—
償還有關連公司墊款	(64,913,844)	—
向有關連公司支付遞延代價	(148,906,066)	—
<b>融資活動中(所用)所得之現金淨額</b>	<u>(191,421,112)</u>	<u>189,322,406</u>
<b>現金及現金等值項目之現金淨額(減少)增加</b>	(10,561,702)	9,878,145
<b>期/年初之現金及現金等值項目</b>	<u>11,593,425</u>	<u>1,715,280</u>
<b>期/年末之現金及現金等值項目</b>	<u>1,031,723</u>	<u>11,593,425</u>
<b>銀行結存及現金</b>	<u><u>1,031,723</u></u>	<u><u>11,593,425</u></u>

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。於2012年7月23日，本公司當時之直接控股公司Kompass International Limited（「Kompass」）向得茂有限公司出售其於本公司之全部股份。因此，得茂有限公司（於英屬處女群島註冊成立之公司）成為本公司直接控股公司，而中糧集團有限公司（於中華人民共和國成立之公司）成為最終控股公司。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元（「港元」）（與本公司之功能貨幣相同）呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為物業投資和投資控股等。於本期間內，本公司及其附屬公司（「本集團」）已終止提供企業管理服務。

### 2. 編製綜合財務報表基準

於本財務期間內，本集團報告期末日期由3月31日更改為12月31日，乃因本公司之董事決定令本集團之年度報告期末日期與最終控股公司之年度報告期末日期一致。因此，本期間之綜合財務報表涵蓋2012年4月1日至2012年12月31日之九個月期間。綜合全面收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表所載列同期可比較數據以及相關附註涵蓋2011年4月1日至2012年3月31日之十二個月期間，故未必可與本期間所載列數據加以比較。

鑑於於2012年12月31日，本集團之流動負債淨值為637,465港元，於編製綜合財務報告時，本公司董事已經就本集團之未來流動資金作出審慎考慮。考慮到本集團預計從經營中獲得的現金流入，本公司董事認為本集團於可預見未來有充足營運資金應付其營運需要。故此，本綜合財務報表以持續經營之準則編製。

### 3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

自2010年4月1日起之本集團財政年度以來，本集團已就根據香港會計準則第40號「投資物業」確認按公允價值列賬投資物業之遞延稅項而提早應用香港會計準則第12號之修訂本「所得稅」。於本期間內，本集團已應用香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之以下香港財務報告準則之修訂本。

#### 香港財務報告準則第7號（修訂本）披露 — 金融資產的轉讓

於本期間採納該等香港財務報告準則的修訂本並未對本集團本年度或以往期間的及財務表現及狀況及／或於綜合財務報表之披露造成重大影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團並未提前採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及第7號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益披露：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂本)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>

1 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效。

2 於2014年1月1日或以後開始之會計期間生效。

3 於2015年1月1日或以後開始之會計期間生效。

4 於2012年7月1日或以後開始之會計期間生效。

### 香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益項目」

香港會計準則第1號之修訂本「呈列其他全面收益之項目」引入綜合全面收益表及收益表之新術語。根據香港會計準則第1號之修訂本，「綜合全面收益表」乃更名為「綜合收益或虧損及其他全面收益表」以及「綜合收益表」更名為「綜合收益或虧損表」。香港會計準則第1號之修訂本保留以單一或兩個獨立但連續報表呈列收益或虧損及其他全面收益之選擇。然而，香港會計準則第1號之修訂本要求其他全面收益項目歸類成兩個類別：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至收益或虧損之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基礎分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。

香港會計準則第1號之修訂本於本集團會計期間2013年1月1日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 4. 重大會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則進行編製。另外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港《公司條例》規定之適用披露。

**重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。**

## 附錄四

## 本集團財務資料

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公允價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公允價值代價。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體——即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

期內／年內收購或出售之附屬公司收入及支出分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

### 收益確認

收益乃按所收到及應收之公允價值計量，即租金收入及於正常業務過程中提供服務後之應收金額。

租金收入乃於相關租賃期按直線基準入賬。

金融資產產生之利息收入乃於經濟利益可能將流入本集團且收益金額能可靠地計量時確認。金融資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入精確折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

投資的股息收入乃於股東收取付款的權利已確立時確認，惟經濟利益將可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按其成本扣除其後之累計折舊及其後累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表入賬。

折舊乃經考慮物業、廠房及設備項目之估計剩餘價值後，於其估計可使用年期內以直線法扣除其剩餘價值撇銷其成本而予以確認。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。物業、廠房及設備項目的處置或報廢所產生的任何收益或損失按照資產的出售所得款與賬面值之間的差額確定，並確認為損益。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 已終止經營業務

於本集團決定終止實體其中一部份之所有工作及營運時(包括經營及現金流量可從本集團餘下之部份，於財務報告中清晰識別及運作)，並於期內已被放棄營運，此經營業務被列為已終止經營業務。

### 投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入及／或作資本增值。

投資物業最初按其成本計量，包括任何直接應歸屬支出。於初次確認後，則應採用公允價值模式按其公允價值計算。投資物業之公允價值變動所產生之溢利或虧損，應在其產生之期間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產賬面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

### 借貸成本

直接用於購入、興建或製造合資格資產(指需若干時期以作準備，方可成為擬定使用或出售之資產)之借貸成本會被計入資產成本一部份直至當資產大致可作擬定使用或出售時。於支付合格資產成本支出前暫作投資之用的特定貸款所賺取的投資收入會用作扣減可資本化的借貸成本。

所有其他借貸成本均於其發生期間的損益表中包括在財務成本中確認。

### 稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間／年度之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之「除稅前溢利」，是因為應課稅溢利不包括其他年度之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項，乃按於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃確認於綜合財務報表內資產及負債之賬面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的暫時差額。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時差額，而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時差額所抵銷。倘暫時差額乃因初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司及聯營公司之投資相關之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用足夠可課稅溢利以抵銷暫時差額利益及預期於可見將來撥回。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末作檢討，並扣減至應課稅溢利不可能足以收回全部或部分資產價值為止。

遞延稅項資產及負債按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。

就使用公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項時，假設這些物業是全部透過出售時收回其賬面值，除非假設被駁回。當投資物業是可以折舊及以一個商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

本年和遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收益或直接到權益內，在此等情況下本年和遞延稅項亦相應地確認到其他全面收益或直接到權益內。

### 外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益中確認。

### 退休福利成本

退休定額供款福利計劃之支出乃按僱員提供之服務令彼等有權利獲得其供款時確認列入開支內。

### 租賃

租賃之條款大部份轉移所有權之所有風險及回報予承租人時，該租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

### 本集團作為出租人

經營租賃所得租賃收入於損益內按直線法基準根據相關租賃期限予以確認。

### 租賃土地及樓宇

倘一項租賃同時包括土地及樓宇部分，則本集團會分別依照各部分擁有權隨附之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，評估各部分分類應被界定為融資或是經營租賃，除非兩個部分被清楚確定為經營租賃外，於此情況下，整份租賃歸類為經營租賃。具體而言，



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

最低租賃款項是(包括任何全額支付之預付款項)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益之相關公允價值，按比例於土地與樓宇部分之間分配。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債而直接產生之交易成本(除按金融資產或金融負債之公允價值計入損益外)，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公允價值或自金融資產及金融負債(如適用)之公允價值扣除。因收購按公允價值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於損益內確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為兩類，包括持作買賣之金融資產及貸款及應收賬款。分類按金融資產的本質與目的而定，會在最初確認時作出分類。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之已攤銷成本以及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其利息收入。

### 貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款、已抵押銀行存款、銀行結存及現金)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之金融資產減值虧損之會計政策)。

### 金融資產之減值

金融資產(按公允價值計入損益除外)於各報告期末進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件導致金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就所有其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

**重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。**

## 附錄四

## 本集團財務資料

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損金額之確認按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接削減減值虧損。原先撇銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫，則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過未確認減值時之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本工具之定義以分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具指可證明於本集團資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之所得款項，扣除直接發行成本列賬。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融負債之已攤銷成本以及於有關期間分配利息費用之方法。實際利率是可準確透過金融負債之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

利息費用按實際利率基準予以確認。

#### 金融負債

金融負債包括其他應付款及應計費用、欠有關連公司款項、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款，其後乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

#### 衍生金融工具及對沖

衍生工具於衍生合約訂立當日按公允價值初步確認，且其後於報告期末重新計量至其公允價值。所產生收益或虧損當即於損益中確認，除非衍生工具被指定為有效對沖工具。而於此情況下，於損益中確認之時間取決於對沖關係之性質。

#### 對沖會計法

本集團將指定之衍生工具用作對浮息銀行貸款所產生之利息付款之現金流量對沖(現金流量對沖)。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

於對沖關係開始時，本集團記錄對沖工具及被對沖項目之關係，連同其風險管理目標及其進行各類對沖交易之策略。另外，於對沖關係開始時及進行期間，本集團記錄用於對沖關係之對沖工具是否高度有效抵銷被對沖項目之現金流量變動。

#### 現金流量對沖

指定並符合條件作為現金流量對沖的對沖工具，其公允價值變動之有效部分於其他全面收益內確認並於對沖儲備項下累計。非有效部分之收益或虧損即時作其他收益或虧損於損益中確認，並計入「其他收益及虧損淨額」項目內。

當被對沖項目於損益內確認期間，以往於其他全面收益內確認並於權益中(對沖儲備)累計之金額，則重新分類至損益(於已確認被對沖項目於綜合全面收益表內的同一項目)。

當本集團撤銷對沖關係、對沖工具已到期或出售、終止、已行使或不再符合資格使用對沖會計法時，將會終止使用對沖會計法。當時於其他全面收益確認並於權益累計之任何收益或虧損將於權益中保留，並於預測交易最終於損益內確認時進行確認。倘預測交易預計不再進行，於權益之累計收益或虧損將即時於損益內確認。

#### 取消確認

當金融資產收取現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則可取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項包括有抵押銀行貸款及本公司擁有人應佔權益組成(包括已發行股本及儲備)。

本公司董事持續地檢討資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。有鑑於此，本集團將透過發行新債務或償還現有債務，以平衡整體資本結構。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 6. 金融工具

#### 金融工具之類別

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
金融資產		
持作買賣之投資	—	85,200
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值項目)	1,424,565	188,568,834
金融負債		
於指定對沖會計處理關係的衍生工具	867,524	—
攤銷成本	214,707,030	400,174,682

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括持作買賣之投資、其他應收款、已抵押銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款及應計費用、欠有關連公司款項、遞延應付代價予一間有關連公司、有抵押銀行貸款及衍生金融工具。該等金融工具詳情於各附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

#### 市場風險

#### 貨幣風險

於2012年12月31日及2012年3月31日，本集團所有貨幣性資產及貨幣性負債均為港元，故董事認為本集團並無承受重大的貨幣風險。

#### 利率風險

本集團之公允價值利率風險主要與定息率已抵押銀行存款及定期存款有關。本集團亦透過就以變動利率持有的有抵押銀行貸款(該等借款之詳情參見附註25)之利率變動影響以及利率掉期(收取浮息及支付定息)衍生金融工具而承受現金流量之利率風險，主要集中於香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)之波動。期間，管理層監察利率風險並決定對沖現金流量利率風險。該利率掉期之主要條款與對沖借款相似。該利率掉期乃指定為有效對沖工具(詳情參見附註29)。

董事認為於2012年3月31日本集團已抵押銀行存款及定期存款的利率風險並不重大，因息率相對低故無敏感度分析呈列。於2012年12月31日，本集團並無任何已抵押銀行存款及定期存款。

本集團有抵押銀行貸款及利率掉期於2012年12月31日及2012年3月31日的利率風險敏感度分析呈列如下。

#### 利率風險敏感度分析

以下敏感度分析已根據衍生及非衍生工具所承受之利率風險釐定。分析包括浮息銀行借貸，乃假設於報告期末未償還借貸結餘於整個年度內並無償還而編製。使用

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

25基點(2012年3月31日：25基點)之增減，管理層認為此乃利率之合理變動。以下敏感度分析顯示利率增加25基點(2012年3月31日：25基點)。下列負數顯示稅後溢利減少。

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
溢利或虧損(i)	—	(388,971)
對沖儲備—上升25基點(ii)	129,800	—
對沖儲備—下跌25基點(ii)	<u>(1,367,274)</u>	<u>—</u>

(i) 此主要由於本集團於報告期末之未償還浮息貸款未作對沖會計法之利率風險。

(ii) 此乃由於就本集團浮息銀行貸款指定為現金流量對沖之利率掉期公允價值發生變動。

按管理層意見，敏感度分析不具代表性，因報告期末利率風險不反映期內／年內之風險。

### 其他價格風險

於2012年3月31日，本集團持作買賣之投資而面對股本證券價格波動風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註21。

### 其他價格風險敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，截至2012年3月31日止年度除稅後溢利將增加／減少約7,000港元。

### 信貸風險

於報告期末，倘有關方於2012年12月31日及2012年3月31日未能履行彼等對本集團之義務，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險已於綜合財務狀況表列值之資產之賬面金額反映。

於2012年12月31日及2012年3月31日，本集團的金融資產除已抵押銀行存款及銀行結存外並不重大。

本集團的對應銀行均為信譽良好之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

於2012年12月31日及2012年3月31日，信貸風險除集中於2012年3月31日之已抵押銀行存款及於2012年12月31日及2012年3月31日存於數間銀行之銀行結存外，本集團並無過於集中的信貸風險。

### 流動資金風險

本集團於2012年12月31日之流動負債淨額為637,465港元。如附註2披露，本公司董事認為本集團於可預見未來將有足夠營運資金應付營運。本公司董事會繼續密切監察本集團之流動資金及維持管理層視為足夠之現金及現金等值項目水平，以為本集團的營運提供資金，以及減輕現金流量波動之影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

下表詳列本集團金融負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之金融負債非貼現現金流量得出。具體而言，於2012年3月31日，載有應要求還款條款之已抵押銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。該表包括銀行貸款的利息及本金現金流量。於利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃以報告期末之利率演算得出。

此外，下表亦包括本集團之衍生金融工具之流動資金分析。此表基於淨額結算之衍生工具未貼現合約淨現金(流入)及流出編製。當應付金額非固定時，披露金額按參考於報告期末現行之利率釐定。本集團之衍生金融工具流動資金分析基於合約到期日編製，管理層認為合約到期日乃理解衍生工具現金流之要點。

### 流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率 %	須應要求 或少於 3個月結付 港元	3至 6個月 港元	6至 12個月 港元	1至2年 港元	2年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2012年 12月31日 之賬面值 港元
於2012年12月31日								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	2,207,030	—	—	—	—	2,207,030	2,207,030
已收租金訂金	—	—	—	—	—	2,810,478	2,810,478	2,810,478
有抵押銀行貸款	2.48%	1,318,456	1,318,456	2,636,913	213,818,456	—	219,092,281	212,500,000
		<u>3,525,486</u>	<u>1,318,456</u>	<u>2,636,913</u>	<u>213,818,456</u>	<u>2,810,478</u>	<u>224,109,789</u>	<u>217,517,508</u>
<b>衍生工具—結算淨額</b>								
<b>衍生金融工具</b>								
— 利率掉期	—	<u>171,328</u>	<u>171,328</u>	<u>342,656</u>	<u>228,438</u>	—	<u>913,750</u>	<u>867,524</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

	加權平均 實際利率 %	須應要求 或少於 3個月結付 港元	3至 6個月 港元	6至 12個月 港元	1至2年 港元	2年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2012年 3月31日 之賬面值 港元
於2012年3月31日								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	762,679	—	—	—	—	762,679	762,679
欠有關連公司款項	5%	64,913,842	—	—	—	—	64,913,842	64,172,605
遞延應付一間關連公司 應付代價	5%	148,906,066	—	—	—	—	148,906,066	148,906,066
有抵押銀行貸款	2.05%	186,333,332	—	—	—	—	186,333,332	186,333,332
		<u>400,915,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400,915,919</u>	<u>400,174,682</u>

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「應要求或少於3個月」之時段內。於2012年3月31日，此等銀行貸款之未貼現本金總額為186,333,332港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行將不可能會行使其酌情權要求即時還款。本集團提早於2012年5月於獲得新銀行貸款後已償還此銀行貸款，根據於2012年4月與一間銀行簽署之新融資協議，新銀行貸款須於提取日期起計兩年內償還。於2012年3月31日，如本集團根據以下分期還款表償還貸款，本金總額及利息現金流出為217,658,924港元（一年內到期為11,110,879港元，一年以上但不超過兩年為40,997,653港元及超過兩年到期為165,550,392港元）。

### 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值釐定如下：

- 金融資產之公允價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；
- 其他金融資產及金融負債之公允價值，按折算後之現金流分析之可接受定價模型釐定；及
- 利率掉期按估計未來現金流現值計量並根據所報利率產生之適用收益曲線貼現。

本公司董事認為金融資產及金融負債之賬面值，於綜合財務報表內攤分成本後，已接近其公允價值。

### 本綜合財務報表確認公允價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公允價值之分析，並根據其公允價值可觀察程度分為一至三級：

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公允價值。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

- 級別二：除不包括於級別一所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公允價值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公允價值。

於2012年12月31日，本集團衍生金融工具的867,524港元歸類為第二級。

於2012年3月31日，本集團持作買賣之投資的85,200港元歸類為第一級。

### 7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指本集團於期／年內收取或應收之租金收入並載列如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
持續經營業務		
租金收入	5,355,671	—

### 8. 分部資料

主要營運決策者，即本公司執行董事(2012年7月23日前：本集團主席)視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其期間／年度的溢利，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視分部資產及負債。因此，除集團整體外並無披露按分部分析之資料。

期內，本集團終止提供公司管理服務。關於此已終止經營業務之財務資料披露於附註15。

本集團收益已於附註7呈列。

#### 地區資料

本集團之營運位於香港。

本集團持續經營業務由外部客戶中所得收入，代表由向香港客戶租賃投資物業產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶中所得收入	
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
香港	5,355,671	—

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

	非流動資產	
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
香港	409,000,000	400,000,000

有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應期間／年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
	客戶甲	5,355,671

9. 其他收入／其他收益及虧損淨額

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
	持續經營業務	
其他收入		
股息收入	—	165,408
所收銀行存款利息	176,803	1,238,192
撥回長期服務金(附註)	1,091,220	—
其他	550	—
	<u>1,268,573</u>	<u>1,403,600</u>

附註：撥回乃由於期內離職之該等僱員喪失長期服務金所致。

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
	其他收益及虧損淨額	
持作買賣之投資之公允價值變動淨值	—	(305,734)
有關可供出售之投資之減損確認	—	(436,300)
從保證租金中所產生之公允價值變動	—	390,548
	<u>—</u>	<u>(351,486)</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

10. 財務成本

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
<b>持續經營業務</b>		
須於5年內全數償還之有抵押銀行貸款利息	3,893,021	1,804,856
欠有關連公司款項之應歸利息支出	741,239	2,964,970
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息支出	—	7,202,878
	<hr/>	<hr/>
利息支出總額	4,634,260	11,972,704
對現金流量對沖之重新分類調整	423,049	—
	<hr/>	<hr/>
	<u>5,057,309</u>	<u>11,972,704</u>

11. 除稅前溢利

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
稅前溢利已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	350,000	515,000
折舊—物業、廠房及設備	—	107,082
物業管理費及差餉(附註)	295,584	1,616,112
員工成本：		
—薪金及其他福利(包括董事酬金)	493,318	1,158,319
—退休福利計劃供款	8,552	29,565
—撥回長期服務金	(1,091,220)	—
	<hr/>	<hr/>

附註：該金額指投資物業並無產生租金收入之期內／年內招致之直接營運開支，而該開支於投資物業租賃後由租戶承擔。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 12. 董事酬金

截至2012年12月31日止期間，向十二名董事已付或應付之酬金如下：

	董事袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	退休福利 計劃供款 港元	總額 港元
<b>執行董事</b>				
馬建平(附註a)	—	—	—	—
周政(附註a)	—	—	—	—
韓石(附註a)	—	—	—	—
黃健華(附註b)	—	—	—	—
黃又華(附註b)	—	—	—	—
黃幼華(附註b)	—	—	—	—
黃德華(附註b)	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>				
史焯焯(附註a)	—	—	—	—
馬王軍(附註a)	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>				
劉漢銓	40,000	—	—	40,000
林建明	40,000	—	—	40,000
胡國祥	40,000	—	—	40,000
總額	<u>120,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120,000</u>

附註：

(a) 各位人士於2012年8月28日獲委任為本公司董事。

(b) 各位人士於2012年8月28日退任本公司董事。

於截至2012年3月31日止年度內，並無已付或應付董事任何酬金款項。

概無董事已放棄或同意放棄本期間及過往年度之任何酬金。

### 13. 最高薪酬僱員之酬金

截至2012年12月31日止期間，本集團五位最高薪人士中兩位為本公司董事，其薪酬披露於上述附註12。其餘三位人士於本期間及過往年度之薪酬如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
工資及其他酬金	480,015	1,659,707
退休金福利	7,552	29,565
	<u>487,567</u>	<u>1,689,272</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

	僱員數目	
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日	2011年 4月1日至 2012年 3月31日
1,000,000 港元或以下	3	3
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	—	1
	<u>3</u>	<u>4</u>

附註：於自2012年4月1日至2012年12月31日期內及於截至2012年3月31日止年度內，本集團只有4名僱員。

### 14. 稅項

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
遞延稅項—本年度(附註28)	—	209,000

香港利得稅乃根據本期及之前年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。因本集團成員公司出現稅項虧損或應課稅溢利已被承前稅項虧損全部抵銷，故未有於綜合財務報表對香港利得稅作出撥備。

期間/年度之稅項與綜合全面收益表內來自持續經營業務除稅前之業務溢利對賬如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前溢利	<u>5,924,439</u>	<u>22,420,841</u>
按香港利得稅率16.5%計算	977,532	3,699,439
計算不能扣除的開支之稅務影響	63,179	1,875,476
計算無須課稅的收入之稅務影響	(1,514,173)	(6,497,339)
未確認之利用稅項虧損之稅務影響	(194,367)	—
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>667,829</u>	<u>1,131,424</u>
來自持續經營業務之期間/年度稅項	<u>—</u>	<u>209,000</u>

### 15. 已終止經營業務

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
來自已終止經營業務(提供企業管理服務) 之期間/年度虧損	<u>(44,542)</u>	<u>(504,833)</u>

管理層決定於本期間內放棄該業務經營。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

自2012年4月1日至終止經營期間及截至2012年3月31日止年度，提供公司管理服務之業績已納入綜合全面收益表內，現載列如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
收益	—	—
直接經營成本	(163,710)	(501,388)
毛損	(163,710)	(501,388)
撥回長期服務金	120,643	—
行政費用	(1,475)	(3,445)
除稅前虧損	(44,542)	(504,833)
稅項	—	—
期間／年度虧損	<u>(44,542)</u>	<u>(504,833)</u>

提供公司管理服務之期內／年內虧損包括以下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
核數師酬金(附註)	—	—
員工成本	—	—
—薪金及退休福利計劃供款	163,710	501,388
—撥回長期服務金	<u>(120,643)</u>	<u>—</u>

附註：本期間及過往年度之核數師酬金由中介控股公司承擔。

截至2012年12月31日止期間，提供公司管理服務業務動用本集團營業活動現金流量淨額165,185港元(2011年4月1日至2012年3月31日：504,833港元)。

### 16. 股息

自2012年4月1日至2012年12月31日期內及截至2012年3月31日止年度內，並無已派付或擬派股息，而自報告期末以來亦無擬派任何股息(2011年4月1日至2012年3月31日：無)。

### 17. 每股盈利

#### 來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務及已終止經營業務之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
計算每股基本盈利的溢利	<u>5,879,897</u>	<u>21,916,008</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

	僱員數目	
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日	2011年 4月1日至 2012年 3月31日
股份數目		
計算每股基本盈利的股份數目	535,359,258	535,359,258

來自持續經營業務

計算本公司擁有人應佔持續經營業務產生之每股基本盈利乃基於以下數據：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
本公司擁有人應佔期間／年度溢利	5,879,897	21,916,008
減：來自已終止經營業務之期間／年度虧損	44,542	504,833
計算每股基本盈利來自持續經營業務的溢利	5,924,439	22,420,841

來自已終止經營業務

計算本公司擁有人應佔已終止經營業務產生之每股基本虧損乃基於以下數據：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
來自已終止經營業務之期間／年度虧損	(44,542)	(504,833)
來自已終止經營業務之每股基本虧損	(0.01)港仙	(0.10)港仙

所用計值與上文詳述持續經營業務及已終止經營業務每股基本盈利所用者相同。

由於本期及之前年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 18. 物業、廠房及設備

	汽車 港元
按成本	
於2011年4月1日	471,110
出售	<u>(471,110)</u>
於2012年3月31日及2012年12月31日	<u>—</u>
折舊及減值	
於2011年4月1日	104,821
本年度撥備	107,082
出售中抵銷	<u>(211,903)</u>
於2012年3月31日及2012年12月31日	<u>—</u>
賬面淨值	
於2012年3月31日及2012年12月31日	<u><u>—</u></u>

上述物業、廠房及設備之折舊是以直線法及20%年率折舊。

### 19. 投資物業

	港元
公允價值	
於2011年4月1日	360,000,000
其後支出增加	85,800
本年度公允價值變動之溢利	<u>39,914,200</u>
	400,000,000
於2012年3月31日	
租賃之初始直接成本	884,650
期間公允價值變動之溢利	<u>8,115,350</u>
於2012年12月31日	<u><u>409,000,000</u></u>

本集團之投資物業（「物業」）於2012年12月31日及2012年3月31日的公允價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一間與本集團沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。本集團之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集團之物業位於香港及以持有中期租約方式，從而賺取租金或待資產升值。

於2012年12月31日及2012年3月31日，本集團之物業作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 20. 聯營公司權益

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
非上市聯營公司之投資成本	—	58
應佔收購後之虧損	—	(58)
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團於2012年3月31日並無任何重大聯營公司之投資。

### 21. 持作買賣之投資

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
於香港上市之股本證券並按公允價值列值	<u>—</u>	<u>85,200</u>

### 22. 已抵押銀行存款／銀行存款／銀行結存及現金

於2012年3月31日，已抵押銀行存款指抵押本集團所獲一般銀行信貸並附帶平均市場年利率0.002%之存款。該已抵押銀行存款已被抵押以取得載有可隨時要求償還條款之銀行貸款，因此分類為流動資產。於本期間，償還有關銀行貸款後已抵押銀行存款已解除抵押。

於2012年3月31日，銀行存款乃訂立時原定於1日內到期之定期存款。銀行存款附帶平均市場年利率0.002%至2.35%。

銀行結存主要包括往來賬戶。

### 23. 其他應付款及應計費用

其他應付款及應計費用主要包括運作成本之欠款及前有關連公司墊款。

### 24. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項作報告用途之分析如下：

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
流動	<u>—</u>	<u>64,172,605</u>

附註：

(a) 有關連公司為本公司前董事(同時亦為前最終控股公司Kompass之股東)之家庭成員所控制的公司。於2012年3月31日，本公司董事會認為該等人士並獨立於相關董事。有關董事於2012年8月28日辭任本公司董事，而Kompass自2012年7月23日起不再是本公司最終控股公司。

(b) 於2012年3月31日，餘額61,098,647港元，代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元須於2012年7月1日償還之免利息欠款。餘額3,073,958港元為無抵押、免利息及須於要求時償還。截至2012年12月31日止期間，本集團償還關連公司64,913,844港元，其中一間

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

關連公司進一步向本集團提供墊款548,200港元。於2012年7月23日本公司變更直接控股公司及最終控股公司後，與該關連公司之剩餘結餘1,350,000港元重新分類為其他應付款及應計費用，且於2012年12月31日仍未償還。

### 25. 有抵押銀行貸款

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
銀行貸款，已抵押	212,500,000	186,333,332
需於1年後及2年內償還之銀行貸款賬面值	212,500,000	—
載有可隨時要求償還條款之銀行貸款賬面值：		
— 於1年內償還	—	8,000,004
— 不需於1年內償還(列入流動負債內)	—	178,333,328
	—	186,333,332
	212,500,000	186,333,332

截至2012年3月31止年度，本集團之有抵押浮息銀行貸款利率為香港銀行同業拆息加1.75%，每年為1.87%至2.09%。銀行貸款以物業及銀行存款作抵押。

於2012年5月，本集團動用新增銀行貸款212,500,000港元並償還尚未償還銀行貸款186,333,332港元。新增銀行貸款以物業及Hope HK No. 1 Limited(前稱為僑福建設投資股份有限公司)之全部股份作抵押，每年之浮動利率為香港銀行同業拆息加2.25%。本集團訂立利率掉期並指定掉期為對沖工具，以固定銀行貸款利率為每年2.85%。該銀行貸款於2014年4月30日到期償還。

### 26. 應付一間有關連公司之遞延代價

根據2010年9月13日有關以140,610,334港元向Kompass出售附屬公司及聯營公司之收購及出售協議，出售代價用作支付有關以289,516,400港元收購Hope HK No. 1 Limited(前稱為僑福建設投資股份有限公司)之部份代價。差額148,906,066港元(「遞延代價」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於2011年1月7日，收購已完成。初次確認此遞延代價的公允價值變動以實際年利率5%計算，估計為9,003,598港元。遞延代價已於2012年5月18日償還。

2012年4月1日至2012年12月31日期間，計入損益之應歸利息開支為零(2011年4月1日至2012年3月31日：7,202,878港元)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 27. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於2011年4月1日、2012年3月31日 及2012年12月31日	8,500,000,000	850,000,000
已發行及繳足股款：		
於2011年4月1日、2012年3月31日 及2012年12月31日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

本期間及之過往年度本公司之股本均無變動。

### 28. 遞延稅項

於期內／年內確認之主要遞延稅項資產(負債)及其變動如下：

	稅項虧損 港元	加速稅項 港元	折舊總額 港元
於2011年4月1日	—	—	—
於損益表計入(扣除)	<u>679,000</u>	<u>(888,000)</u>	<u>(209,000)</u>
於2012年3月31日	679,000	(888,000)	(209,000)
於損益表計入(扣除)	<u>137,000</u>	<u>(137,000)</u>	<u>—</u>
於2012年12月31日	<u>816,000</u>	<u>(1,025,000)</u>	<u>(209,000)</u>

於2012年12月31日，本集團存有126,567,000港元(2012年3月31日：123,697,000港元)之估計未使用稅項虧損可予抵銷未來之溢利。本年度就稅項虧損4,945,000港元(2012年3月31日：4,115,000港元)作出遞延稅項資產確認。由於未來的溢利流無法預測，並無就稅項虧損121,622,000港元(2012年3月31日：119,582,000港元)作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

### 29. 衍生金融工具

2012年  
12月31日  
港元

#### 金融負債

現金流量對沖(表示為非流動負債)  
— 利率掉期

867,524

本期間內，本集團利用利率掉期管理附註25披露之與浮息銀行貸款有關之利息付款波動風險。浮動至固定利率掉期將銀行貸款利率由香港銀行同業拆息加2.25%更改為每年2.85%。利率掉期符合對沖相關銀行貸款之條款，管理層認為利率掉期乃非常有效之對沖工具。

於2012年12月31日，利率掉期合約之公允價值虧損867,524港元於其他全面收益確認並於對沖儲備累計，預期釋放至浮息銀行貸款利息產生期間內的損益。利率掉期合約之名義金額為212,500,000港元，合約將於2014年4月30日到期。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 30. 退休福利計劃

本集團已為所有香港符合資格僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團在此計劃下之有關供款以1,250港元（2012年6月1日前：1,000港元）或5%較低者作出供款。2012年4月1日至2012年12月31日，本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為8,552港元（2011年4月1日至2012年3月31日：29,565港元）。

### 31. 有關連人士之交易

除綜合財務狀況表以及附註24及26分別披露與有關連公司之欠款外，於本期間／年度，本集團與有關連公司發生下列交易：

#### 有關聯公司

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
管理費支付(附註a)	—	264,780
一般費用支付(附註a)	—	234,747
保證租金收入(附註b)	—	1,596,774
出售物業、廠房及設備(附註c)	—	925,000

附註：

- 有關連公司與本公司之間關係的詳情，披露於附註24。
- 有關連公司之股東為本公司其中一名董事（同時亦為前最終控股公司Kompass之股東）及其配偶。有關董事於2012年8月28日辭任本公司董事，而Kompass自2012年7月23日起不再是本公司最終控股公司。
- 本集團以合共代價925,000港元出售其物業、廠房及設備予一間本公司其中一位董事（同時亦為前最終控股公司Kompass之股東）及其配偶共同擁有之有關連公司。賬面淨值及代價之差異701,793港元計入權益中的股東注資之內。有關董事於2012年8月28日辭任本公司董事，而Kompass自2012年7月23日起不再是本公司最終控股公司。

本公司於2012年7月23日變更直接控股公司及最終控股公司後，一間中間控股公司免費為本集團提供行政服務。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 重要管理人仕之補償

期內／年內本集團之重要管理人仕之薪酬如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 港元
薪金及其他短期僱員福利(附註)	<u>120,000</u>	<u>1,029,900</u>

附註：若干管理員工於本期間內離職，其規劃、指導及控制本集團業務之權限及職責由本公司董事會承擔。

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員會按個人之表現及市場趨勢所釐定。

### 32. 主要非現金交易

截至2012年12月31日止期間，與先前一間關連公司之往來賬目1,350,000港元已重新分類為其他應付賬項及應計費用。

於截至2012年3月31日止之年度內，本集團以925,000港元出售其物業、廠房及設備予一間有關連公司。再者，本集團從另一間有關連公司收取1,596,774港元之保證租金。總所得款項為金額2,521,774港元已透過該有關連公司之往來賬戶結算。

### 33. 經營租約

#### 本集團作為出租人

期內賺取之租金收入為5,355,671港元(2011年4月1日至2012年3月31日：零)。持有之物業已承諾租戶於2012年6月1日至2015年5月30日期間向其租賃三年。

於報告期末，本集團已就下列未來最低租賃付款與租戶訂立合約：

	2012年 12月31日 港元
一年內	9,181,150
第二年至第五年內(包括首尾兩年)	<u>13,354,400</u>
	<u>22,535,550</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 34. 主要附屬公司詳情

下表包括本公司於2012年12月31日及2012年3月31日之主要附屬公司之詳情。下列附屬公司主要在香港經營業務。

附屬公司名稱	註冊成立 國家/地點	所持 股份類別	實繳已 發行股本	本公司所持已發行股本面值百分比				2012年 3月31日 %	主要業務
				直接		間接			
				2012年 12月31日 %	2012年 3月31日 %	2012年 12月31日 %	2012年 3月31日 %		
Hope HK No.1 Limited (前稱為僑福建設 投資股份有限公司)	香港	普通股不具 投票權 遞延股份	20港元 8,500,020港元	— —	— —	100 100	100 100	物業投資	
Hope HK No.1 Limited									

董事認為，提供其他附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

於期內或於2012年12月31日，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

### 35. 有關本公司財務狀況表之資料

關於本公司於報告期末之財務狀況表之資料包括：

	2012年 12月31日 港元	2012年 3月31日 港元
非上市附屬公司之投資	222,265,783	222,265,783
其他資產	55,921,474	79,260,076
資產總值	278,187,257	301,525,859
股本(附註27)	53,535,926	53,535,926
儲備(附註)	(166,508,540)	(162,877,962)
權益總額	(112,972,614)	(109,342,036)

附註：

本公司之儲備

	股本 贖回儲備 港元	繳入盈餘 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於2011年4月1日	2,382,000	280,819,639	(431,950,705)	(148,749,066)
年度虧損	—	—	(14,128,896)	(14,128,896)
於2012年3月31日	2,382,000	280,819,639	(446,079,601)	(162,877,962)
期間虧損	—	—	(3,630,578)	(3,630,578)
於2012年12月31日	2,382,000	280,819,639	(449,710,179)	(166,508,540)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 本集團截至2012年3月31日止十二個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

以下核數師報告摘錄自本公司截至2012年3月31日止十二個月的年報。



致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核列載於第18頁至第57頁之僑福建設企業機構(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於2012年3月31日之綜合資產負債與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港《公司條例》之披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

### 核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見並按照百慕達公司法第90條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，就該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述取得合理確定。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了貴集團於2012年3月31日之財務狀況以及貴集團截至該日止年度之溢利和現金流量，並已根據香港《公司條例》之披露要求而妥善編製。

德勤•關黃陳方會計師行

香港執業會計師

2012年6月29日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012年 港元	2011年 港元
收益	7	—	1,238,263
直接經營成本		(501,388)	(1,035,397)
(毛損)毛利		(501,388)	202,866
其他收入	9	1,403,600	2,246,552
其他收益及虧損	9	(351,486)	4,319,721
投資物業之公允價值變動	18	39,914,200	30,000,000
收回已作全面減損之投資	11	—	4,896,892
註銷登記一間共同控制公司及出售 附屬公司之匯兌溢利變現		—	12,133,047
行政開支		(4,751,102)	(6,000,242)
其他開支	11	—	(3,004,778)
其他經營開支	11	(1,616,112)	(1,640,760)
有關聯營公司欠款之減損確認		—	(16,982,563)
應佔聯營公司之虧損		—	(5,876,463)
註銷登記一間共同控制公司之溢利		—	24,541,207
財務成本	10	(11,972,704)	(3,060,599)
除稅前溢利	11	22,125,008	41,774,880
稅項	14	(209,000)	—
年度本公司擁有人應佔之溢利		21,916,008	41,774,880
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		—	1,924,457
重新分類已清算、出售及註銷登記海外 營運之匯兌儲備		—	(12,133,047)
		—	(10,208,590)
年度本公司擁有人應佔之全面收入		21,916,008	31,566,290
每股盈利—基本	16	4.09港仙	7.80港仙



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合財務狀況表  
於2012年3月31日

	附註	2012年 港元	2011年 港元
<b>非流動資產</b>			
樓宇、廠房及設備	17	—	366,289
投資物業	18	400,000,000	360,000,000
聯營公司權益	19	—	—
可供出售之投資	20	—	2,236,300
		<u>400,000,000</u>	<u>362,602,589</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款及預付款項		239,859	203,580
持作買賣之投資	21	85,200	375,000
保證租金	22	—	1,206,226
已抵押銀行存款	23	5,650,785	—
銀行存款	23	171,238,055	—
銀行結存及現金	23	11,593,425	1,715,280
		<u>188,807,324</u>	<u>3,500,086</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	24	2,223,161	1,118,649
欠有關連公司款項	26	64,172,605	—
有抵押銀行貸款	25	186,333,332	—
遞延應付代價予一間有關連公司	27	148,906,066	—
		<u>401,635,164</u>	<u>1,118,649</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(212,827,840)</u>	<u>2,381,437</u>
總資產減流動負債		<u>187,172,160</u>	<u>364,984,026</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	28	53,535,926	53,535,926
儲備		133,427,234	110,809,433
本公司擁有人應佔權益		<u>186,963,160</u>	<u>164,345,359</u>
<b>非流動負債</b>			
欠有關連公司款項	26	—	58,935,479
遞延應付代價予一間有關連公司	27	—	141,703,188
遞延稅項負債	29	209,000	—
		<u>209,000</u>	<u>200,638,667</u>
		<u>187,172,160</u>	<u>364,984,026</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合權益變動表

截至2012年3月31日止年度

	股本		資本		股東注資	匯兌儲備	累積虧損	總額
	股本 港元	贖回儲備 港元	削減儲備 港元	繳入盈餘 港元				
於2010年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	—	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825
年度溢利	—	—	—	—	—	—	41,774,880	41,774,880
換算海外營運所引致之匯兌 差額及年度其他全面收入	—	—	—	—	—	1,924,457	—	1,924,457
重新分類已清算及出售 海外營運之匯兌儲備	—	—	—	—	—	(12,133,047)	—	(12,133,047)
年度其他全面支出	—	—	—	—	—	(10,208,590)	—	(10,208,590)
年度全面(支出)收入總額	—	—	—	—	—	(10,208,590)	41,774,880	31,566,290
股東注資(附註30)(附註b)	—	—	—	—	63,579,244	—	—	63,579,244
於2011年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	63,579,244	—	(370,924,972)	164,345,359
年度溢利及年度全面收入總額	—	—	—	—	—	—	21,916,008	21,916,008
視作一間有關連公司注資 (附註33)	—	—	—	—	701,793	—	—	701,793
於2012年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	329,928,202	64,281,037	—	(349,008,964)	186,963,160

附註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於2001年11月7日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元，並減去於2002年3月31日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至2011年3月31日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited (「Kompass」)，Kompass為本公司之主要控制股東，集團出售資產及轉讓貸款淨額為140,359,915港元。與此同時，本集團亦向有關連人士收購一間附屬公司，集團收購資產及轉讓貸款淨額為343,841,627港元。此等交易應付代價之公允價值淨額為139,902,468港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東注資並已貸入權益內(詳情見附註30及31)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合現金流量表

截至2012年3月31日止年度

	2012年 港元	2011年 港元
<b>營業活動</b>		
除稅前溢利	22,125,008	41,774,880
經調整：		
銀行存款及定期存款利息盈利	(1,238,192)	(10,539)
聯營公司欠款之利息收入	—	(1,109,002)
股息收入	(165,408)	—
保證租金之公允價值變動	(390,548)	—
從欠有關連公司之非流動免利息款項中 所產生之公允價值變動	—	(3,706,207)
投資物業之公允價值變動	(39,914,200)	(30,000,000)
利息支出	1,804,856	145,572
欠有關連公司款項之應歸利息	2,964,970	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	7,202,878	1,800,720
收回已作全面減損之投資	—	(4,896,892)
註銷一間共同控制公司及出售附屬公司之 匯兌溢利	—	(12,133,047)
折舊—物業、廠房及設備之虧損	107,082	269,821
其他應付款回撥	—	(193,463)
有關可供出售之投資之減損確認	436,300	—
有關聯營公司欠款之減損確認	—	16,982,563
應佔聯營公司之虧損	—	5,876,463
註銷一間共同控制公司之溢利	—	(24,541,207)
流動資本變動前之營業活動現金流量	(7,067,254)	(8,626,031)
應收賬項、其他應收款及預付款項增加	(36,279)	(176,374)
持作買賣之投資減少	289,800	150,000
應付賬項、其他應收款及應計費用增加(減少)	1,104,512	(427,710)
營業活動中所用之現金	(5,709,221)	(9,080,115)
利得稅退還	—	2,481
<b>營業活動中所用之現金淨額</b>	<b>(5,709,221)</b>	<b>(9,077,634)</b>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

	附註	2012年 港元	2011年 港元
<b>投資活動</b>			
所收銀行及定期存款利息		1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息		—	1,109,002
所收股息		165,408	—
墊款予聯營公司		—	(23,057,963)
投資物業增加		(85,800)	—
出售樓宇、廠房及設備所得款項		36,000	—
出售可供出售之投資所得款項		1,800,000	—
收回已作全面減損之投資		—	4,896,892
員工還款		—	385,909
註銷一間共同控制公司時之現金分配		—	5,830,718
出售附屬公司及一間聯營公司	31	—	(5,064,505)
收購一間附屬公司	30	—	363,837
存放已抵押銀行存款		(5,650,785)	—
存放銀行存款		(171,238,055)	—
<b>投資活動中所用之現金淨額</b>		<b>(173,735,040)</b>	<b>(15,525,571)</b>
<b>融資活動</b>			
新增有抵押銀行貸款		190,000,000	—
償還有抵押銀行貸款		(3,666,668)	—
有關連公司墊款		4,793,930	19,934,153
利息支出		(1,804,856)	(145,572)
銀行透支增加		—	168,177
<b>融資活動中所得之現金淨額</b>		<b>189,322,406</b>	<b>19,956,758</b>
<b>現金及現金等值項目之現金淨額增加(減少)</b>		<b>9,878,145</b>	<b>(4,646,447)</b>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		<b>1,715,280</b>	<b>6,361,727</b>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析</b>			
銀行結存及現金		11,593,425	1,715,280

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 綜合財務報表附註

截至2012年3月31日止年度

### 1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。其直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited (「Kompass」)。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元(與本公司之功能貨幣相同)呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為提供企業管理服務和投資控股等。由截至2011年3月31日止年度起，本公司及其附屬公司(「本集團」)開始物業投資活動。

### 2. 編製基準

鑑於於2012年3月31日，本集團之流動負債淨值為212,827,840港元，於編製綜合財務報告時，本公司董事已經就本集團之未來流動資金作出審慎考慮。於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年，每月租金約為850,000港元。於2012年4月30日，本集團與一間銀行就金額最多達212.5百萬港元，且須於提取日期起計兩年內償還之定期貸款融資訂立融資函件。新定期貸款之所得款項將部份用作償還本集團截至2012年3月31日之剩餘銀行貸款，金額約為186.3百萬港元。於2012年5月，本集團於獲得新銀行貸款後已償還剩餘銀行貸款款項186.3百萬港元。

考慮到於2012年4月獲得之新銀行貸款、本集團預計從經營中獲得的現金流入及其他財務資源，本公司董事認為本集團有充足營運資金應付其營運需要。故此，本綜合財務報表以持續經營之準則編製。

### 3. 編製綜合財務報表之基準

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	2010年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號 (修訂本)	預付最低資本規定
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益工具消除金融負債

於本年度採納該等新訂及經修訂的香港財務報告準則並未對本集團本年度或以往年度的業績及財務狀況及／或於綜合財務報表之披露造成重大影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團並未提前採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產的轉讓 <sup>1</sup> 披露—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### 4. 重大會計政策

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公允價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公允價值代價。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港《公司條例》所規定作出適當披露。

##### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體—即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

### 聯營公司權益

聯營公司為投資者於該實體有其重大影響而又不屬於附屬公司或公共控制公司。重大影響是在於受投資方的財務及經營政策決定上有參與的權，但沒有控制及共同控制其政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該聯營公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

本集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

香港會計準則第39號已被應用，要求裁定是否需要確認任何關於本集團對聯營公司投資之減損。當需要時，根據香港會計準則第36號「資產減值」，投資之全部賬面值(包括商譽)需為減值作檢驗，以單一資產比較其可收回金額(所用價值及公允價值減出售成本較高者)及其賬面值。根據香港會計準則第36號的範圍，投資其後之可收回金額增加，任何減損回撥予以確認。

從2010年4月1日起，出售聯營公司引致本集團對該聯營公司失去重大的影響力，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於聯營公司的金額，如聯營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該聯營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該聯營公司之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

### 共同控制公司

共同控制公司為一項於經濟活動上共同控制的安排，據此合作各方共同建立另一實體。

共同控制公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制公司之投資初步按成本值於綜合財務狀況表確認，並於隨後就確認本集團分佔該共同控制公司之損益及其他綜合收入而作出調整。當本集團所佔共同控制公司虧損等於或超出於該共同控制公司權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該共同控制公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

從2010年4月1日起，出售共同控制公司引致本集團失去對共同控制公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該共同控制公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售共同控制公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於共同控制公司的金額，如共同控制公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該共同控制公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該共同控制之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，溢利及虧損會於本集團在該共同控制公司之權益中抵銷並以該權益為限。

由共同控制公司收得的非現金資產以轉讓日的公允價值確認。其金額，經調整抵銷在本集團權益內的未變現溢利後，會於其後的賬上被視為成本。任何被視為成本的金額超過已付及應付代價，會確認為視作共同控制公司之分配。

### 收益確認

收益乃按所收到及應收之公允價值計量，即於正常業務過程中提供貨品及服務後之除折扣後應收金額。

管理費收入乃於提供有關服務時入賬。

金融資產產生之利息收入乃於經濟利益可能將流入本集團且收益金額能可靠地計量時確認。金融資產之利息收入乃參照未償還本金及適用實際利率，按時間基準累計。適用實際利率指透過金融資產預計年期將估計未來現金收入精確折現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

投資的股息收入乃於股東收取付款的權利已確立時確認，惟經濟利益將可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量。

### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)入賬。

折舊乃按樓宇、廠房及設備之成本，經考慮其估計剩餘價值後，於其估計可使用年期內以直線法撇銷其原值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會在各報告期末檢討，而任何估計變動之影響按前瞻基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認該資產產生之任何收益或虧損(按該項目出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該項目取消確認之年度計入損益內。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入或作資產增值。

投資物業最初按其成本計量，包括任何直接應歸屬支出。其後，則應採用公允價值模式按其公允價值計算。投資物業之公允價值變動所產生之溢利或虧損，應在其產生之時間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產賬面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

### 有形資產減值

於每個結算日，本集團均將其有形資產的賬面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。倘存在任何該等跡象，則估計資產的可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

可收回金額乃指公允價值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。如該資產之可收回金額被評估為少於其賬面金額，須將其賬面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認於損益內。

當某已減損之資產賬面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之賬面金額不超越過往確認為無減損時的賬面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

### 借貸成本

直接用於購入、興建或製造合資格資產(指需若干時期以作準備，方可成為可使用之資產)之借貸成本會被計入資產成本一部份直至當資產可作使用時。於支付合格資產成本支出前暫作投資之用的特定貸款所賺取的投資收入會用作減低可資本化的借貸成本。

所有其他借貸成本均於其發生期間的收益表中包括在財務成本中確認。

### 稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之純利，是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項，乃按結算日制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項乃確認於財務報表內綜合資產及負債之賬面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異，而遞延

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘暫時差額乃因商譽或初次確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債(業務合併除外)而產生，則有關資產及負債不予確認。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司之投資之權益，產生之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回。

遞延稅項資產之賬面值會於報告期末作檢討，並扣減至應課稅溢利不可能足以收回全部或部分資產價值為止。

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及稅法)為基準。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。

本年和遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收入或直接到權益內，在此等情況下本年和遞延稅項亦相應地確認到其他全面收入或直接到權益內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

### 外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之滙兌差額於出現差額之期間在損益中確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之滙兌差額確認於其他全面收入及按累計權益中之獨立成分(滙兌儲備)內。註銷/出售本集團之海外業務，有關之滙兌儲備將變現到損益內。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按僱員提供之服務令他們有權利獲得其供款時列入開支內。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產或金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公允價值或自金融資產及金融負債(如適用)之公允價值扣除。因收購按公允價值計入損益之而直接產生之交易成本即時於溢利或虧損內確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為三類，包括持作買賣之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。分類按投資的本質與目的而定，會在最初確認時作出分類。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。每類金融資產採納之會計政策載列如下。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期間之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其收入。

### 持作買賣之金融資產

金融資產被分類為持作買賣，如：

- 收購時其主要目的是在不久的未來出售；或
- 屬於可識別金融資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 屬於衍生工具，既無被指定為及實際上亦非對沖工具。

持作買賣之金融資產為計算其公允價值計，於確認重估其公允價值之變動於其產生期間直接確認在損益內。除金融資產的任何股息或利息盈利外，其淨溢利或虧損確認於損益內。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括其他應收款、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之金融資產減值虧損之會計政策)。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是指定或未劃分按公允價值計入損益之金融資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公允價值未能可靠計算，應於結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請參閱下列之金融資產減值虧損之會計政策)。

### 金融資產之減值

金融資產(按公允價值計入損益除外)於各個結算日進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就可供出售之權益性投資而言，該投資之公允價值大幅或長期下降至低於其成本被視為減值之客觀證據。有關可供出售之權益性投資之減值虧損將不予撥回於損益內。

就其他金融資產而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 違反合約，如拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，減值虧損之確認按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率貼現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面值直接削減減值虧損。原先撇銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫，則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過未確認減值虧損時之攤銷成本。

### 金融負債及股本工具

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排之性質及金融負債與股本工具之定義以分類為金融負債或股本工具。

#### 股本工具

股本工具指可證明於本集團資產經扣除其所有負債後的餘額權益的任何合約。由本公司發行之股本工具按收取之款項，扣除直接發行成本列賬。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息費用於有關期間之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折讓)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

利息費用按實際利率基準予以確認。

### 金融負債

金融負債包括其他應付款及應計費用、欠有關連公司款項、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款，乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

### 保證租金

保證租金為計算其公允價值計量，於重估其公允價值之變動於其產生期間直接確認在損益內。

### 取消確認

當金融資產收取現金流量之權利終止，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則可取消確認金融資產。

取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價總額之差額乃於損益中確認。

有關合約特定之責任已告解除、註銷或屆滿時，本集團可取消確認金融負債。取消確認金融負債之賬面值與已付及應付代價間之差額乃於損益中確認。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項，包括欠有關連公司款項、有抵押銀行貸款及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備)。

本公司董事持續地檢討資本結構。作為審閱的一部分，董事考慮資本成本及與各類資本有關之風險。有鑑於此，本集團將透過發行新債務或贖回現有債務，以平衡整體資本結構。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 6. 金融工具

#### 金融工具之類別

	2012年 港元	2011年 港元
金融資產		
持作買賣之投資	85,200	375,000
可供出售之投資	—	2,236,300
貸款及應收賬款(包括現金及現金等值)	188,568,834	1,772,217
保證租金	—	1,206,226
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
金融負債		
攤銷成本	400,174,682	201,215,095
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之金融工具包括持作買賣之投資、可供出售之投資、保險租金、其他應收賬項、已抵押銀行存款、銀行存款、銀行結存及現金、其他應付款及應計費用、有關連公司之欠款、遞延應付代價予一間有關連公司及有抵押銀行貸款。該等金融工具詳情於各附註內披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。

#### 市場風險

##### 貨幣風險

於2011年及2012年3月31日，本集團所有貨幣性資產及貨幣性負債均為港元，故董事認為本集團並無承受重大的貨幣風險。

##### 利率風險

本集團之公允價值利率風險主要與定息率已抵押銀行存款及銀行存款有關。本集團亦透過就有抵押銀行貸款(以變動利率持有)之利率變動影響而承受現金流量之利率風險。本集團現時沒有任何對沖利率政策，但管理層監察利率風險並會在預期利率風險重大時考慮是否需要採取其他行動。

董事考慮到本集團已抵押銀行存款及銀行結存的利率風險並不重大，因較低息率故無敏感度分析呈列。

於2011年3月31日，本集團並無任何有抵押銀行貸款、已抵押銀行存款、銀行存款，與此同時銀行存款並不重大。因此，並無呈列截至2011年3月31日止年度的敏感度分析。本集團於2012年3月31日有抵押銀行貸款的利率風險敏感度呈列如下。

#### 利率風險敏感度分析

此分析假設於年結日有抵押銀行貸款的結餘為全年之結餘。25基點增加／減少為管理層對利率變動的合理評估。

倘利率增加／減少25個基點及其他變數維持不變，本集團截至2012年3月31日止年度之除稅後溢利會增加／減少約389,000港元左右。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 其他價格風險

本集團透過於上市持作買賣之投資而面對股本證券價格風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註21。

### 其他價格敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，年度溢利之增加／減少如下：

正數指對年度之除稅後溢利增加，而負數則為對年度之除稅後溢利減少。

	2012年 港元	2011年 港元
持作買賣之投資		
價格上升10%	7,000	31,000
價格下跌10%	(7,000)	(31,000)

### 信貸風險

於結算日，倘有關方於2011年及2012年3月31日未能履行彼等對本集團之承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之資產之賬面金額反映。

於2011年及2012年3月31日，本集團的金融資產除已抵押銀行存款、銀行存款及銀行結存外並不重大。

本集團的對應銀行均被國際信貸評級代理評為高級信譽之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。

於2011年及2012年3月31日，信貸風險除集中在已抵押銀行存款、銀行存款及存於數間銀行之銀行結存外，本集團並無過於集中的信貸風險。

### 流動資金風險

本集團於2012年3月31日之流動負債淨額為212,827,840港元。於報告期後，本集團獲得2年期銀行融資安排，以減輕流動資金風險，於附註2披露。再者，於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年。本公司董事考慮到本集團有足夠營運資金應付其目前的需要。本公司董事會繼續密切監察及維持管理層視為足夠之現金及現金等值水平，以為本集團的營運提供資金，以及減輕現金流量波動之影響。

下表詳列本集團金融負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之金融負債非貼現現金流量得出。具體而言，載有應要求還款條款之銀行貸款計入最早時段，而不論銀行選擇行使其權利之可能性。該表包括利息及本金現金流量。於利息流為浮動利率之前提下，未貼現金額乃以報告期末之利率曲線演算得出。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率	須應要求 或少於3個月 港元	3至6個月 港元	6至 12個月 港元	1至2年 港元	2年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2012年 3月31日 之賬面值 港元
<b>2012年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	762,679	—	—	—	—	762,679	762,679
欠有關連公司款項	5%	64,913,842	—	—	—	—	64,913,842	64,172,605
遞延應付一間關連公司 應付代價	5%	148,906,066	—	—	—	—	148,906,066	148,906,066
有抵押銀行貸款	2.05%	186,333,332	—	—	—	—	186,333,332	186,333,332
		<u>400,915,919</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>400,915,919</u>	<u>400,174,682</u>
<b>2011年</b>								
<b>非衍生金融負債</b>								
其他應付款及應計費用	—	576,428	—	—	—	—	576,428	576,428
欠有關連公司款項	5%	—	—	—	62,641,686	—	62,641,686	58,935,479
遞延應付一間關連公司 應付代價	5%	—	—	—	148,906,066	—	148,906,066	141,703,188
		<u>576,428</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>211,547,752</u>	<u>—</u>	<u>212,124,180</u>	<u>201,215,095</u>

載有應要求還款條款之銀行貸款計入以上到期分析中「應要求或少於3個月」之時段內。於2012年3月31日，此等銀行貸款之未貼現本金總額為186,333,332港元。考慮到本集團之財務狀況，董事相信銀行將不可能會行使其酌情權要求即時還款。本集團提早於2012年5月於獲得新銀行貸款後已償還此銀行貸款，根據於2012年4月與一間銀行簽署之新融資協議，新銀行貸款須於提取日期起計兩年內償還。於2012年3月31日，如本集團根據以下分期還款表償還貸款，本金總額及利息現金流出為217,658,924港元（一年內到期為11,110,879港元，一年以上但不超過兩年為40,997,653港元及超過兩年到期為165,550,392港元）。

### 公允價值

金融資產及金融負債之公允價值釐定如下：

- 金融資產之公允價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公允價值，按折算後之現金流動分析之可接受定價模型釐定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本公司董事們認為金融資產及金融負債之賬面價值，於綜合報表內攤分成本後，已接近其公允價值。

### 本綜合財務報表確認公允價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公允價值之分析，並根據其公允價值可觀察程度分為一至三級：

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公允價值。
- 級別二：除不包括於級別一所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公允價值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公允價值。

於2012年3月31日，本集團持作買賣之投資的85,200港元(2011年：375,000港元)歸類為級別一。

## 7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指本集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	2012年 港元	2011年 港元
管理費之收入	—	1,238,263

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於2012年3月31日年度內並沒有衍生任何相關收入(2011年：1,238,263港元)。管理層無意中止此主營業務並跟數間優質客戶接洽。本集團正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

## 8. 分部資料

主要營運決策者(即本集團主席)視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利、應佔聯營公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視分部資產及負債。因此，除集團整體外並無披露按分部分析之資料。

本集團收益已於附註7呈列。

### 地區資料

本集團之營運位於香港(2011：香港及中華人民共和國(「中國」))。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶中所得收入	
	2012年 港元	2011年 港元
中國	—	1,238,263
	<u>—</u>	<u>1,238,263</u>
	非流動資產	
	2012年 港元	2011年 港元
香港	400,000,000	360,366,289
	<u>400,000,000</u>	<u>360,366,289</u>

附註：非流動資產不包括金融工具

### 有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2012年 港元	2011年 港元
客戶甲	—	1,238,263
	<u>—</u>	<u>1,238,263</u>

### 9. 其他收入、其他收益及虧損

	2012年 港元	2011年 港元
<b>其他收入</b>		
股息收入	165,408	—
所收銀行存款利息	1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息	—	1,109,002
其他	—	1,127,011
	<u>1,403,600</u>	<u>2,246,552</u>
<b>其他收益及虧損</b>		
從欠有關連公司之非流動免利息款項中 所產生之公允價值變動	—	3,706,207
持作買賣之投資之公允價值變動淨值	(305,734)	(150,000)
收回壞賬	—	500,000
其他應付款回撥	—	193,463
有關可供出售之投資之減損確認	(436,300)	—
匯兌溢利淨額	—	70,051
從保證租金中所產生之公允價值變動	390,548	—
	<u>(351,486)</u>	<u>4,319,721</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 10. 財務成本

	2012年 港元	2011年 港元
銀行透支利息	—	145,572
須於5年內全數償還之有抵押銀行貸款利息支出	1,804,856	—
欠有關連公司款項之應歸利息	2,964,970	1,114,307
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息	7,202,878	1,800,720
	<u>11,972,704</u>	<u>3,060,599</u>

### 11. 除稅前溢利

	2012年 港元	2011年 港元
稅前溢利已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	515,000	510,000
折舊—樓宇、廠房及設備	107,082	269,821
其他開支(附註a)	—	3,004,778
其他經營開支(附註b)	1,616,112	1,640,760
員工成本(包括在直接經營成本及行政開支內)：		
—薪金及其他福利	1,659,707	3,881,246
—退休福利計劃供款	29,565	57,593
	<u>1,689,272</u>	<u>3,938,839</u>
收回已作全面減損之投資(附註c)	—	(4,896,892)

附註：

- (a) 金額指於2011年度按照上市規則構成非常重大收購及出售之交易相關的律師費和專業費用。
- (b) 金額指投資物業產生之直接經營開支。於本年度，投資物業並沒有產生任何租金收入。
- (c) 金額指收取過往年度已清算的非上市實體之可供出售投資的現金。

### 12. 董事酬金

於2012年3月31日及2011年3月31日止兩年度內，全部董事均沒有收取任何酬金。

### 13. 最高薪酬僱員之酬金

五位最高薪酬僱員

	2012年 港元	2011年 港元
工資及其他酬金	1,659,707	2,514,342
退休金福利	29,565	20,862
	<u>1,689,272</u>	<u>2,535,204</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

	2012年 僱員數目	2011年
1,000,000 港元或以下	3	4
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	1	1
	<u>4</u>	<u>5</u>

附註：本集團只有4名僱員於2012年3月31日年度內。

### 14. 稅項

	2012年 港元	2011年 港元
遞延稅項 — 本年度(附註29)	<u>209,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據這兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

年度之稅項與綜合全面收益表內除稅前之業務溢利對賬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
除稅前溢利	<u>22,125,008</u>	<u>41,774,880</u>
按香港利得稅率16.5%計算	3,650,626	6,892,855
計算不能扣除的開支之稅務影響	1,924,289	3,650,569
計算無須課稅的收入之稅務影響	(6,497,339)	(11,953,265)
應佔聯營公司虧損之稅務影響	—	969,616
未確認之利用稅項虧損及臨時性差異之稅務影響	—	(82,500)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>1,131,424</u>	<u>522,725</u>
年度稅項	<u>209,000</u>	<u>—</u>

### 15. 股息

截至2011年及2012年3月31日止兩年度內，並無派付或擬派股息，而自報告期終以來亦無擬派任何股息(2011：無)。

### 16. 每股盈利 — 基本

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2012年 港元	2011年 港元
計算每股基本盈利的溢利	<u>21,916,008</u>	<u>41,774,880</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

股份數目	股份數目	
	2012年	2011年
計算每股基本盈利的股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利。

17. 樓宇、廠房及設備

	機器、設備 及汽車 港元	傢俬 及裝置 港元	藝術品 港元	租賃 物業裝修 港元	總額 港元
<b>按成本</b>					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	11,000,000	8,374,061	26,443,843
收購一間附屬公司時所得	471,110	—	—	—	471,110
出售	<u>(5,311,614)</u>	<u>(1,758,168)</u>	<u>(11,000,000)</u>	<u>(8,374,061)</u>	<u>(26,443,843)</u>
於2011年3月31日	471,110	—	—	—	471,110
出售	<u>(471,110)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(471,110)</u>
於2012年3月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>折舊及減值</b>					
於2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	2,823,333	8,374,061	18,267,176
本年度撥備	104,821	—	165,000	—	269,821
出售中抵銷	<u>(5,311,614)</u>	<u>(1,758,168)</u>	<u>(2,988,333)</u>	<u>(8,374,061)</u>	<u>(18,432,176)</u>
於2011年3月31日	104,821	—	—	—	104,821
本年度撥備	107,082	—	—	—	107,082
出售中抵銷	<u>(211,903)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(211,903)</u>
於2012年3月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>賬面淨值</b>					
於2012年3月31日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2011年3月31日	<u>366,289</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>366,289</u>

上述樓宇、廠房及設備之折舊是以直線法及下列年率折舊：

機器、設備及汽車	20%
傢俬及裝置	20%
藝術品	2%
租賃物業裝修	20%或租賃期，以較短者為準

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 18. 投資物業

	港元
公允價值	
收購一間附屬公司時所得	330,000,000
本年度公允價值變動之溢利	<u>30,000,000</u>
於2011年3月31日	360,000,000
其後支出增加	85,800
本年度公允價值變動之溢利	<u>39,914,200</u>
於2012年3月31日	<u><u>400,000,000</u></u>

本集團之投資物業（「物業」）於2011年及2012年3月31日的公允價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一間與本集團沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本集團之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集團之物業位於香港及持有中期租約，從而賺取租金及待資產升值。

於2012年3月31日，本集團之物業作為本集團所獲一般銀行信貸之抵押。

### 19. 聯營公司權益

	2012年 港元	2011年 港元
非上市聯營公司之投資成本	58	58
應佔收購後之虧損	<u>(58)</u>	<u>(58)</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團於2011年及2012年3月31日並無任何重大聯營公司之投資。

下列為本集團於2011年3月31日年度內出售之聯營公司（詳情於附註31內披露）的財務資料摘要如下：

	2011年1月7日 港元
資產總值	6,066
負債總值	<u>(3,223,673)</u>
負債淨值	<u>(3,217,607)</u>
集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>—</u>
收益(附註)	<u>69,379,804</u>
年度虧損及全面支出總額(附註)	<u>(13,067,812)</u>
集團應佔聯營公司年度虧損及全面支出總額(附註)	<u>(5,876,463)</u>

附註：金額包括於2010年4月1日至2011年1月7日（出售日）期間之收益，虧損及全面支出及本集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團已終止確認應佔其他聯營公司之虧損。此等未確認應佔營公司之年度及累計金額，取自有關的已審核／管理賬目如下：

	2011年 港元
未確認應佔聯營公司年度虧損	<u>(4,503)</u>
累計未確認應佔聯營公司虧損	<u>(95,094)</u>

### 20. 可供出售之投資

	2012年 港元	2011年 港元
非上市股本證券之成本	—	4,349,000
減：減值虧損	<u>—</u>	<u>(2,112,700)</u>
	<u>—</u>	<u>2,236,300</u>

於2011年3月31日，以上非上市實體之投資代表一間於香港成立之私人實體所發行非上市實體證券，以成本減去減值確認。本公司董事認為因計量合理公允價值的範圍十分龐大，計量此等公允價值並不可靠。

於截至2012年3月31日止年度內，本集團以相等於其出售日之賬面淨值代價1,800,000港元出售可供出售之投資。

### 21. 持作買賣之投資

	2012年 港元	2011年 港元
於香港上市之股本證券其公允價值	<u>85,200</u>	<u>375,000</u>

### 22. 保證租金

於2011年1月7日，本集團收購了僑福建設投資股份有限公司(「僑福建設」)百分之百的股權，有關收購之詳情已列於附註30。根據收購協議及作為僑福建設賣方並作為本公司之最終控股公司的Kompass承諾於2011年1月7日起的6個月期間(「租金保證期」)，如物業未能於租金保證期租出，Kompass會於租金保證期支付每個月500,000港元的租金予本集團。由2011年1月7日起至2011年7月6日止，物業維持空置。於2012年3月31日年度內，本集團向Kompass共收取1,596,774港元(2011年：1,403,226港元)的保證租金金額。

### 23. 已抵押銀行存款，銀行存款，銀行結存及現金

已抵押銀行存款乃用作抵押本集團所獲一般銀行信貸並附帶平均市場年利率0.002%。銀行存款5,650,785港元(2011年：零)已被抵押以取得可隨時要求償還條款之銀行貸款，因此列入流動資產內。

銀行存款乃訂立時原定於3個月內到期之定期存款。銀行存款並附帶平均市場年利率0.001%至2.35%(2011年：零)

銀行結存主要為往來賬戶。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 24. 其他應付款及應計費用

其他應付款及應計費用主要包括運作成本之欠款。

### 25. 有抵押銀行貸款

	2012年 港元	2011年 港元
有抵押銀行貸款	186,333,332	—
可隨時要求償還條款之銀行貸款賬面值：		
— 於1年內償還	8,000,004	—
— 不需於1年內償還(列入流動負債內)	178,333,328	—
	<u>186,333,332</u>	<u>—</u>

於2012年3月31日，本集團之浮息銀行借貸按香港銀行同業拆息(取自香港銀行公會)加1.75厘之年利率計息，範圍按1.87厘至2.09厘。本集團之物業及銀行存款被用作向銀行貸款之抵押。

### 26. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項之分析如下：

	2012年 港元	2011年 港元
流動	64,172,605	—
非流動	—	58,935,479
	<u>64,172,605</u>	<u>58,935,479</u>

附註：

- (a) 有關連公司為本公司董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。本公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- (b) 於2012年3月31日，餘額61,098,647港元(2011年：58,935,479港元)，代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元(2011年：62,641,686港元)之免利息欠款。於2011年3月31日，有關連公司延長此墊款之還款期至2012年7月1日。因此，這筆餘額於2011年3月31日歸類為非流動負債。免利息非流動欠有關連公司之款項已按其公允價值調整，其公允價值之調整3,706,207港元已確認於2011年3月31日年度損益內。實際年利率為5%。於2012年3月31日，總餘額3,073,958港元(2011年：零)為無抵押、免利息及須隨時歸還。

### 27. 遞延應付代價予一間有關連公司

根據2010年9月13日之收購及出售協議，出售代價(解釋見附註31)用作支付部份收購代價(解釋見附註30)。收購代價與出售代價之差異148,906,066港元(「遞延代價」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於2011年1月7日，收購已完成。初次確認此遞延代價的公允價值變動以實



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

際年利率5%計算，估計為9,003,598港元。遞延代價需於2012年4月6日償還。於報告期後，本集團已清付該遞延款項。

於本年度，7,202,878港元(2011年：1,800,720港元)之應歸利息已計入損益內。

### 28. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2010年4月1日，2011年3月31日及 2012年3月31日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

此兩年本公司之股本均無變動。

### 29. 遞延稅項

集團所確認之主要遞延稅項資產(負債)及年度內變動如下：

	稅項虧損 港元	高於 有關折舊之 折舊免稅額 港元	總額 港元
於2010年4月1日及2011年3月31日 於損益表計入(扣除)	— <u>679,000</u>	— <u>(888,000)</u>	— <u>(209,000)</u>
於2012年3月31日	<u>679,000</u>	<u>(888,000)</u>	<u>(209,000)</u>

於2012年3月31日，本集團存有153,830,000港元(2011年：142,858,000港元)之估計未使用稅項虧損可予抵銷未來之溢利。本年度就稅項虧損4,115,000港元(2011年：零)作出遞延稅項資產確認。由於未來的溢利無法預測，並無就稅項虧損149,715,000港元(2011年：142,858,000港元)作出遞延稅項資產確認。此估計稅項虧損可無限期結轉。

根據中華人民共和國於2007年3月16日所頒布之企業所得稅法，於中國之附屬公司，聯營公司及共同控制公司需由2008年1月1日起就其賺取的利潤所宣派的股息須繳付預扣稅。由於中國之附屬公司及聯營公司截至2008年1月1日產生虧損並已於2011年1月出售，故未有作出遞延稅項撥備。

### 30. 收購一間附屬公司

於2011年1月7日，本集團透過以289,516,400港元(「收購代價」)從一本公司之股東(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶持有的數間公司收購了僑福建設的100%發行股本，從而獲得其資產及負債。僑福建設主要資產是位於香港的一個商業物業，因此作為資產及負債之收購。此收購為關連交易。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

於收購日獲得之資產及確認之負債如下：

	港元
投資物業	330,000,000
樓宇、廠房及設備	471,110
本集團之欠款	10,436,350
其他應收及預付	50,522
可收回稅項	2,481
銀行結存及現金	363,837
其他應付款	(92,125)
欠股東及有關連公司款項	<u>(53,355,478)</u>
	287,876,697
欠股東及有關連公司款項轉讓予本集團	53,355,478
保證租金(附註22)	<u>2,609,452</u>
	<u><u>343,841,627</u></u>

於2011年1月7日投資物業的公允價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。投資物業之估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

收購僑福建設投資股份有限公司的現金流淨額

	港元
所得現金及現金等值	363,837
減：已付現金代價	<u>—</u>
	<u><u>363,837</u></u>

根據收購協議，收購代價部份被出售代售所抵消。其分析如下：

	港元
收購資產及轉讓貸款淨額	343,841,627
出售資產及轉讓貸款淨額(附註31)	<u>(140,359,915)</u>
	203,481,712
遞延款項之公允價值(附註27)	<u>(139,902,468)</u>
於權益中確認的股東注資	<u><u>63,579,244</u></u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 31. 出售附屬公司及一間聯營公司

於2011年1月7日，本集團出售其附屬公司，名為Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited之主要資產為所擁有南京丁山花園酒店有限公司之45%權益)、億驅有限公司、Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited、國際傢俬有限公司的全部權益及其聯營公司，奇雅企業有限公司之全部權益(統稱「出售公司」)予Kompass，本公司之直接及最終控股公司，合共代價140,610,334港元(「出售代價」)。出售代價用作抵消部份收購代價(見附註30)。此出售被視為關連交易。於出售日出售公司之資產淨值如下：

轉至Kompass的資產及負債之分析：

	港元
樓宇、廠房及設備	8,011,667
一間聯營公司之欠款	75,501,302
持作買賣之物業	79,377,582
其他應收款及預付款項	464,457
一間有關聯公司之欠款	22,805
銀行結存及現金	5,064,505
其他應付款及應計費用	(455,024)
欠本集團款項	(382,235,015)
欠有關連公司款項	(1,376,230)
應付稅項	(59,215)
銀行透支	(3,748,240)
	<u>(219,431,406)</u>
變現出售持作買賣之物業之未變現溢利	(22,443,694)
轉讓欠本集團之金額予Kompass	382,235,015
	<u>140,359,915</u>

從出售中所得現金流淨額：

	港元
已收現金代價	—
減：出售銀行結存及現金	(5,064,505)
	<u>(5,064,505)</u>

於2010年4月1日至2011年1月7日期間，出售公司並無現金交易。

### 32. 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，自2000年12月1日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團以1,000港元或有關供款5%之較低者向該計劃供款。本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為29,565港元(2011年：57,593港元)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 33. 有關連人士之交易

除附註26及27所披露與有關連公司之欠款及借款及附註30及31呈列之收購及出售外，於本年度，本集團與一間聯營公司及有關連公司發生下列交易：

	一間聯營公司		有關聯公司	
	2012年 港元	2011年 港元	2012年 港元	2011年 港元
管理費收入	—	1,238,263	—	—
管理費支付(附註a)	—	—	264,780	246,180
一般費用支付(附註a)	—	—	234,747	386,802
利息收入	—	1,109,002	—	—
保證租金收入(附註b)	—	—	1,596,774	1,403,226
出售物業、廠房及設備(附註c)	—	—	925,000	—

附註：

- 有關連公司為本公司董事之家庭成員(同時亦為最終控股公司之股東)所控制及擁有的公司。本公司董事認為該人士並非由相關董事所供養。
- 有關連公司之股東為本公司其中一名董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶。
- 本集團以合共代價925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間本公司其中一位董事(同時亦為最終控股公司之股東)及其配偶共同擁有之有關連公司。賬面淨值及代價之差異701,793港元已計入權益中的股東注資內。

#### 重要管理人仕之補償

年度內本集團之重要管理人仕之薪酬如下：

	2012年 港元	2011年 港元
薪金及其他短期僱員福利	1,029,900	1,000,980

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員會按人之表現及市場趨勢所釐定。

### 34. 主要非現金交易

於截至2012年3月31日止之年度內，本集團以925,000港元出售其樓宇、廠房及設備予一間有關連公司。再者，本集團從另一間有關連公司收取1,596,774港元之保證租金。總所得款項為金額2,521,774港元已透過該有關連公司之往來賬戶結算。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

於截至2011年3月31日止之年度內，收購僑福建設之代價289,516,400港元以出售公司之代價140,610,334港元抵銷及餘下之應付款項148,906,066港元已遞延至2012年4月6日支付，詳情呈列於附註27。

### 35. 主要附屬公司詳情

下表包括所有本公司於2011年及2012年3月31日之附屬公司之詳情。下列所有附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊 成立國家/ 地點	股份類別	已發行 股本/ 繳入資本	本公司所持股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2012年 %	2011年 %	2012年 %	2011年 %	
Parkview International Trading Limited	英屬處女群島	普通股	1美元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設企業機構股份有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	—	—	100	100	投資控股
陽明山莊國際管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	—	100	100	企業管理服務
Parkview Management Services Limited	英屬處女群島	普通股	4美元	100	100	—	—	投資控股
僑福物業發展有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設(附註)	香港	普通股	20港元	—	—	100	100	物業投資
		不具投票權 遞延股份	8,500,000港元	—	—	100	100	
僑福財務有限公司	香港	普通股	2港元	100	100	—	—	暫無業務
現代汽車有限公司	香港	普通股	1,000港元	—	—	100	100	暫無業務

附註：於2011年1月7日收購之附屬公司。

於年度內或截至2012年3月31日止，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 本集團截至2011年3月31日止十二個月的核數師報告及經審核綜合財務報表

以下核數師報告摘錄自本公司截至2011年3月31日止十二個月的年報。



致THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED全體股東  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核列載於第18頁至第63頁之僑福建設企業機構(「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等財務報表包括於2011年3月31日之綜合資產負債與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則以及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當之會計政策；及按情況作出合理之會計估計。

### 核數師之責任

我們之責任是根據審核對該等綜合財務報表發表作出意見。我們的報告是按照百慕達公司法第九十條為股東(作為一個團體)而編製，並不為其他任何目的。我們並不就本報告的內容向任何其他人士承擔任何義務或接受任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定該等綜合財務報表是否存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執执行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當之審核程序，



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

但並非為對該公司之內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出的會計估計之合理性，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

### 意見

我們認為，該綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映了貴集團於2011年3月31日之事務狀況以及貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已根據香港《公司條例》妥為編製。

德勤•關黃陳方會計師行  
香港執業會計師

2011年5月12日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合全面收益表

截至2011年3月31日止年度

	附註	2011年 港元	2010年 港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	7	1,238,263	1,834,992
銷售成本		(1,035,397)	(1,518,396)
毛利		202,866	316,596
其他收入	9	2,246,552	1,086,676
其他溢利及虧損	9	5,315,118	2,946,855
投資物業之公允價值變動	18	30,000,000	—
持作買賣之投資之公允價值變動淨值		(150,000)	90,000
收回已作全面減損之投資	11	4,896,892	8,864,380
行政開支		(6,000,242)	(6,442,317)
其他開支		(3,004,778)	—
其他經營開支		(1,640,760)	(606,737)
財務成本	10	(3,060,599)	(1,313,032)
有關聯營公司欠款之減損確認		(16,982,563)	(9,500,000)
應佔聯營公司之虧損		(5,876,463)	(12,178,210)
應佔一間共同控制公司之溢利		—	3,368,962
註銷登記一間共同控制公司之溢利		35,828,857	—
除稅前溢利(虧損)	11	41,774,880	(13,366,827)
稅項	14	—	—
本年度持續經營業務之溢利(虧損)		41,774,880	(13,366,827)
<b>已終止經營業務</b>			
年度內已終止經營業務之溢利	15	—	645,500
年度溢利(虧損)		41,774,880	(12,721,327)
<b>其他全面收入(支出)</b>			
換算海外營運所引致之匯兌差額		1,924,457	(1,203,497)
重新分類已清算、出售及註銷登記 海外營運之匯兌儲備		(12,133,047)	(1,105,330)
		(10,208,590)	(2,308,827)
年度本公司擁有人應佔之 全面收入(支出)		31,566,290	(15,030,154)
<b>每股盈利(虧損) — 基本</b>			
於持續及已終止經營業務	16	7.80港仙	(2.38港仙)
於持續經營業務	16	7.80港仙	(2.50港仙)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合財務狀況表  
於2011年3月31日

	附註	2011年 港元	2010年 港元
<b>非流動資產</b>			
樓宇、廠房及設備	17	366,289	8,176,667
投資物業	18	360,000,000	—
聯營公司權益	19	—	—
聯營公司之欠款	19	—	75,395,875
一間共同控制公司權益	20	—	32,475,818
可供出售之投資	21	2,236,300	2,236,300
		<u>362,602,589</u>	<u>118,284,660</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣之物業		—	54,913,932
應收賬項、其他應收款及預付款項	22	203,580	827,050
持作買賣之投資	23	375,000	525,000
保證租金	24	1,206,226	—
銀行結存及現金	25	1,715,280	6,361,727
		<u>3,500,086</u>	<u>62,627,709</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬項、其他應付款及應計費用	26	1,118,649	2,102,721
欠一間共同控制公司款項	27	—	51,186,307
欠有關連公司款項	28	—	32,500,077
應付稅項		—	57,226
銀行透支	27	—	3,580,063
		<u>1,118,649</u>	<u>89,426,394</u>
流動資產(負債)淨值		<u>2,381,437</u>	<u>(26,798,685)</u>
總資產減流動負債		<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	30	53,535,926	53,535,926
儲備		110,809,433	15,663,899
公司股權持有人應佔權益		<u>164,345,359</u>	<u>69,199,825</u>
<b>非流動負債</b>			
欠有關連公司款項	28	58,935,479	22,286,150
遞延應付代價予一間有關連公司	29	141,703,188	—
		<u>200,638,667</u>	<u>22,286,150</u>
		<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合權益變動表

截至2011年3月31日止年度

	股本 港元	股本贖回 儲備 港元	資本削減 儲備 港元	物業重估 盈餘 港元 (附註a)	繳入盈餘 港元	股東注資 儲備 港元	匯兌儲備 港元	累積虧損 港元	總額 港元
於2009年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	5,650,394	329,928,202	—	12,517,417	(405,628,919)	84,229,979
年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	(12,721,327)	(12,721,327)
換算海外營運所引致之 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	(1,203,497)	—	(1,203,497)
重新分類已註銷登記 海外營運之匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(1,105,330)	—	(1,105,330)
年度其他全面支出總額	—	—	—	—	—	—	(2,308,827)	—	(2,308,827)
年度全面支出總額	—	—	—	—	—	—	(2,308,827)	(12,721,327)	(15,030,154)
因出售共同控制公司持有之 物業而將物業重估儲備轉到 累積虧損內(附註b)	—	—	—	(5,650,394)	—	—	—	5,650,394	—
於2010年3月31日及 2010年4月1日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	—	329,928,202	—	10,208,590	(412,699,852)	69,199,825
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	41,774,880	41,774,880
換算海外營運所引致之 匯兌差額	—	—	—	—	—	—	1,924,457	—	1,924,457
重新分類已清算、出售及 註銷登記海外營運之 匯兌儲備	—	—	—	—	—	—	(12,133,047)	—	(12,133,047)
年度其他全面支出	—	—	—	—	—	—	(10,208,590)	—	(10,208,590)
年度全面支出(收入)總額	—	—	—	—	—	—	(10,208,590)	41,774,880	31,566,290
股東注資(附註31)(附註c)	—	—	—	—	—	63,579,244	—	—	63,579,244
於2011年3月31日	53,535,926	2,382,000	85,844,959	—	329,928,202	63,579,244	—	(370,924,972)	164,345,359

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

附註：

- (a) 繳入盈餘乃代表於2001年11月7日本集團資本重組時，抵銷全部股份溢價及本公司已發行股份面值由1港元減少至0.10港元所產生1,200,422,356港元，並減去於2002年3月31日止年度內從繳入盈餘中進行分派之870,494,154港元。
- (b) 於截至2010年3月31日止年度內，一間共同控制公司之投資物業以轉讓日之公允價值轉到樓宇、廠房及設備內。因此，本集團所佔物業的物業重估儲備—5,650,394港元，已直接轉到累積虧損內。
- (c) 於截至2011年3月31日止年度內，本集團出售了若干附屬公司及一間聯營公司予Kompass International Limited (「Kompass」)，本公司之直接及最終控股公司，總代價為140,610,334港元及轉讓股東借款382,235,015港元。與此同時，本集團亦由關連人士中收購了一間附屬公司，代價為289,516,400港元。此等交易所引致之差額63,579,244港元已被視作股東注資並已貸入權益內(詳情見附註31)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

綜合現金流量表

截至2011年3月31日止年度

	2011年 港元	2010年 港元
<b>營業活動</b>		
除稅前溢利(虧損)		
經調整：	41,774,880	(12,721,327)
其他應收款項壞賬註銷	—	32,103
銀行存款利息盈利	(10,539)	(6,012)
聯營公司欠款之利息收入	(1,109,002)	(580,334)
從非流動免利息之其他應收賬項中所產生之 公允價值變動	—	(329,044)
從欠關連公司之非流動免利息款項中所產生之 公允價值變動	(3,706,207)	(1,114,307)
投資物業之公允價值變動	(30,000,000)	—
利息支出	145,572	198,725
欠關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,114,307
遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息	1,800,720	—
收回已作全面減損之投資	(4,896,892)	(8,864,380)
出售附屬公司之匯兌溢利變現	(845,397)	—
註銷登記海外經營業務之匯兌溢利變現	—	(1,105,330)
折舊—物業、廠房及設備	269,821	315,037
呆壞賬準備回撥	—	(645,500)
應付股息回撥	—	(885,225)
其他應付款回撥	(193,463)	—
有關樓宇、廠房及設備之減損確認	—	590,011
有關聯營公司欠款之減損確認	16,982,563	9,500,000
應佔聯營公司之虧損	5,876,463	12,178,210
應佔共同控制公司之溢利	—	(3,368,962)
出售樓宇、廠房及設備之虧損	—	11,591
註銷登記一間共同控制公司之溢利	(35,828,857)	—
流動資本變動前之營業活動現金流量	(8,626,031)	(5,680,437)
應收賬項、其他應收款及預付款項(增加)減少	(176,374)	412,601
持作買賣之投資減少(增加)	150,000	(90,000)
應付賬項、其他應收款及應計費用減少	(427,710)	(117,850)
營業活動中所用之現金	(9,080,115)	(5,475,686)
利得稅退還(支出)	2,481	(1,989)
<b>營業活動中所用之現金淨額</b>	<b>(9,077,634)</b>	<b>(5,477,675)</b>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

	附註	2011年 港元	2010年 港元
<b>投資活動</b>			
所收銀行存款利息		10,539	6,012
所收一間聯營公司利息		1,109,002	580,334
墊款予聯營公司		(23,057,963)	(5,445,221)
聯營公司還款		—	3,085,000
購買樓宇、廠房及設備		—	(350)
出售樓宇、廠房及設備所得款項		—	321
收回已作全面減損之投資		4,896,892	8,864,380
墊款予員工		—	(385,909)
員工還款		385,909	—
註銷登記一間共同控制公司時之 現金分配		5,830,718	—
出售附屬公司及一間聯營公司	32	(5,064,505)	—
收購一間附屬公司	31	363,837	—
<b>投資活動中(所用)所得之現金淨額</b>		<u>(15,525,571)</u>	<u>6,704,567</u>
<b>融資活動</b>			
還款予第三者		—	(2,256,000)
還款予一間共同控制公司		—	(593,397)
有關連公司墊款		19,934,153	5,492,515
利息支出		(145,572)	(198,725)
銀行透支增加(減少)		168,177	(382,362)
<b>融資活動中所得之現金淨額</b>		<u>19,956,758</u>	<u>2,062,031</u>
<b>現金及現金等值項目之現金淨額 (減少)增加</b>		<u>(4,646,447)</u>	<u>3,288,923</u>
<b>年初之現金及現金等值項目</b>		6,361,727	3,066,146
<b>匯率變動影響</b>		<u>—</u>	<u>6,658</u>
<b>現金及現金等值項目結餘之分析 銀行結存及現金</b>		<u>1,715,280</u>	<u>6,361,727</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 綜合財務報表附註

截至2011年3月31日止年度

### 1. 一般事項

本公司為百慕達註冊成立受豁免之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市（「聯交所」）。其直接及最終控股公司為在英屬處女群島註冊成立之Kompass International Limited（「Kompass」）。本公司之註冊辦事處及主要營業地點已於本年報之「公司資料」中作出披露。

本綜合財務報表乃以港元（「港元」）（與本公司之功能貨幣相同）呈列。

本公司為一投資控股公司及其主要附屬公司之主要業務為提供企業管理服務和投資控股等。本公司及其附屬公司（「本集團」）參與的裝修合約及傢具貿易已於2010年3月31日年度內終止經營（見附註15）。由本年度起，本集團開始物業投資活動。

### 2. 採用新訂及經修訂香港財務報告準則（香港財務報告準則）

於本年度內，本集團採用多項由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之以下新訂及經修訂準則，修訂及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算的以股份為基礎支付的交易
香港財務報告準則第3號 （2008年修改）	業務重組
香港會計準則第27號（2008年修改）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂）	符合條件的對沖項目
香港財務報告準則（修訂）	改進2009年香港財務報告準則
香港財務報告準則（修訂）	修訂香港財務報告準則第5號作為改進 2008年香港財務報告準則之一部份
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋17	向股東分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋5	財務報表的呈列 — 借款人對包含要求償還條款的 有期借款的分類

此外，本集團已選擇提前採納香港會計準則第12號「所得稅」之修訂中，有關香港會計準則第40號「投資物業」中投資物業按公允價值計算所確認之遞延稅項。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的綜合財務報表及所截之披露並無重大影響。

#### 僅影響本報告業績及財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

##### 香港會計準則第27號（2008年修改）綜合及獨立財務報表

本集團採用香港財務報告準則第3號（2008年修改）「業務合併」主要適用於收購日期為2010年4月1日或之後之業務合併。香港會計準則第27號（2008年修改）「綜合及獨立財務報表」之需要主要適用於日期為2010年4月1日或其後本集團取得或失去於附屬公司的控股權而引致之擁有權變動之會計處理。

由於本年內並無任何交易適用上述香港財務報告準則第3號（2008年修改）及香港會計準則第27號（2008年修改），採用香港財務報告準則第3號（2008年修改）、香港會計準則第27號（2008年修改）對本集團本年度或過往會計期間之綜合財務報表並無任何影響。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團於未來期間之業績或會因未來交易採用香港財務報告準則第3號(2008年修改)、香港會計準則第27號(2008年修改)而有所影響。

### 香港會計準則第12號所得稅之修訂

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂已於其生效日期前提早應用(於2012年1月1日或之後之會計期間開始生效)。此修訂內，投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」以公允價值模式計量，推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。因此，為計量本集團投資物業所涉及的遞延稅項，亦以推斷為透過銷售收回之公允價值模式計量。

於本年度內，2011年1月7日透過一間附屬公司所收購的投資物業之公允價值並無準備其遞延稅項，而先前有關該投資物業在本集團預期收回的公允價值變動已準備了遞延稅項負債。此修訂之應用令本年度之稅項支出減少，從而令本年度綜合全面收益表之溢利增加了4,863,851港元，及2011年3月31日綜合財務狀況表內之遞延稅項負債減少4,863,851港元。亦令每股基本盈利增加了0.91港仙。

本集團並無提早採納以下已頒布但仍未生效之新及修改之準則、修訂及註釋。

香港財務報告準則(修訂)	改進2010年香港財務報告準則 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露一金融資產轉撥 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第24號 (2009年修改)	關連人士披露 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋14(修訂)	最低資金要求的預付款 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋19	以股本工具抵銷金融負債 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2010年7月1日及2011年1月1日(如適用)或之後之會計期間開始生效之修訂。

<sup>2</sup> 於2010年7月1日或之後之會計期間開始生效。

<sup>3</sup> 於2011年7月1日或之後之會計期間開始生效。

<sup>4</sup> 於2013年1月1日或之後之會計期間開始生效。

<sup>5</sup> 於2011年1月1日或之後之會計期間開始生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(2009年11月頒發)引入對金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(2010年11月修改)加入對金融負債及註銷確認之規定。

在香港財務報告準則第9號下，所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產按攤銷成本或公允價值計量。特別是，債務投資根據業務模式以收取合約现金流量為目的所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約现金流量之債務投資一般按攤銷成本於其後的會計期末計量。所有其他債務投資及股本投資按公允價值於其後的會計期末計量。

金融負債方面，明顯的轉變是關於指定按金融負債之公允價值計入損益處理。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定按金融負債之公允價值計入損益處理，其因信貸風險變動而產生的公允價值變動需於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中呈列這項變動的影響會造成或擴大損益中的會計錯配。金融負債的信貸風險產生的公允價值變動，不會在其後重新分類至損益中。過往指定按金融負債之公允價值計入損益，其公允價值變動的整體金額根據香港會計準則第39號需於損益中呈列。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

香港財務報告準則第9號於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

本集團董事預期香港財務報告準則第9號將於截至2014年3月31日止年度的綜合財務報表中採用，預期此新準則的應用將主要影響本集團可供出售投資的分類及計量，但就2011年3月31日之綜合財務報表分析，應不會影響本集團其他金融資產及負債的分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則之修訂本及詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

### 3. 重大會計政策

本綜合財務報表已按歷史成本慣例法編製，惟其部份金融工具及投資物業按公允價值計量則除外，有關詳情在下文會計政策內說明。歷史成本一般是基於交易時的公允價值代價。

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港《公司條例》所規定作出適當披露。

#### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其控制之實體——即其附屬公司之財務報表。控制意為本公司有權管治該實際之財務及經營政策，從而在其活動中獲得利益。

年內收購或出售之附屬公司業績分別由收購生效日期起或直至出售生效日期止適當地計入綜合全面收益表內，如適用。

如有需要，會對附屬公司之財務報表作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司採用之會計政策一致。

所有集團內部交易、結餘、收益及開支已於編製綜合賬目時撇除。

#### 收益確認

收益乃按所收到及應收之公允價值計量，即於正常業務過程中提供貨品及服務後之除折扣後應收金額。

管理費收入乃於提供有關服務時入賬。

金融資產產生之利息收入當本集團帶來經濟利益時，及收入能可替地計量時確認，金融資產產生之利息收入乃按時間基準，並參照尚未償還本金額及按所適用之實際利率入賬，而該利率為透過金融資產之預期可用年期將估計日後現金收據實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

#### 樓宇、廠房及設備

樓宇、廠房及設備乃按其成本扣除其後之折舊及累積減值(如有)入賬。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

折舊乃按樓宇、廠房及設備之估計使用年期及扣除其估計剩餘價值後以直線法計算折舊。

物業、廠房及設備項目於出售時或當繼續使用該資產預期不會產生任何日後經濟利益時取消確認。資產取消確認產生之任何收益或虧損(按該項目出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該項目取消確認之年度計入收益表。

### 已終止經營業務

於本集團決定終止實體其中一部份的所有工作及營運(包括經營及現金流上可從本集團餘下的部份，於財務報告中清晰地識別及運作)，並於年度內已被放棄營運時，此經營業務被列為已終止經營業務。

### 投資物業

投資物業為持有之物業用作賺取租金收入或作資產增值。

投資物業最初按其成本計量，包括任何直接應歸屬支出。其後，則應採用公允價值模式按其公允價值計算。投資物業之公允價值變動所產生之溢利或虧損，應在其產生之時間計入損益內。

投資物業應於出售時或當投資物業在預期出售後永不能使用及無未來經濟利益時應取消確認。從取消確認資產中所引致之溢利或虧損(計算出售中所得淨額及資產賬面值之差異)應在取消確認該項目時計入損益內。

### 租賃

當租賃之條款在最終把所有風險及擁有權轉移到承租人上，應分類為融資租約。其他之租賃應類為營運租約。

### 本集團作為出租人

從營運租賃中所得租金收入按有關之租約條項以直線法計入損益，在洽談及安排營運租約時產生之直接成本會加到租賃資產的賬面值內並在租賃期內以直線法確認為支出。

### 聯營公司權益

聯營公司為投資者於該實體有其重大影響而又不屬於附屬公司或公共控制公司。重大影響是在於受投資方的財務及經營政策決定上有參與的權，但沒有控制及共同控制其政策。

聯營公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於聯營公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後所佔聯營公司淨資產之變動作出調整，再減任何已識別之減損計入綜合財務狀況表。當本集團所佔聯營公司虧損等於或超出於該聯營公司權益(包括任何實質上構成本集團於該聯營公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該聯營公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

香港會計準則第39號已被應用，要求裁定是否需要確認任何關於本集團對聯營公司投資之減損。當需要時，根據香港會計準則第36號「資產減值」，投資之全部賬面值(包括商譽)需為減值作檢驗，以單一資產比較其可收回金額(所用價值及公允價值減出售成本較高者)及其賬面值。根據香港會計準則第36號的範圍，投資其後之可收回金額增加，任何減損撥予以確認。

從2010年4月1日起，出售聯營公司引致本集團對該聯營公司失去重大的影響力，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該聯營公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售聯營公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於聯營公司的金額，如聯營公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該聯營公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該聯營公司之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。

倘本集團實體與聯營公司進行交易，於本集團的綜合財務報表中確認該交易所產生之損益，只限於非本集團所佔聯營公司的權益。

### 共同控制公司

共同控制公司為一項於經濟活動上共同控制的安排，據此合作各方共同建立另一實體。

共同控制公司之業績、資產及負債以權益會計法計入綜合財務報表內。根據權益法，於共同控制公司之投資乃按成本，並就本集團於收購後所佔溢利或虧損之變動及共同控制公司之變動作出調整，再減任何已識別之減損計入綜合財務狀況表。當本集團所佔共同控制公司虧損等於或超出於該共同控制公司權益(包括任何實質上構成本集團於該共同控制公司之投資淨額之長期權益)時，本集團終止確認其所佔之進一步虧損。惟倘本集團須向該共同控制公司承擔法律或推定義務，或須代其支付款項，則需就額外虧損撥備或確認負債。

本集團所佔可識別之資產、負債及或然負債於重估後的公平價淨值超過其收購成本時，會即時於損益表內確認。

從2010年4月1日起，出售共同控制公司引致本集團失去對共同控制公司的共同控制權，根據香港會計準則第39號，餘下之投資按當日之公允價值計量，並當作金融資產以其公允價值為初始確認。可歸屬於該共同控制公司餘下權益之賬面值，及其公允價值之差異，包括在出售共同控制公司之損益內。再者，本集團於過去在其他全面收入中確認關於共同控制公司的金額，如共同控制公司在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收入中確認該共同控制公司之損益會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去該共同控制之重大影響力時，本集團把溢利或虧損由權益重新歸類到損益內。



**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

倘本集團實體與本集團之一間共同控制公司進行交易時，溢利及虧損會於本集團在該共同控制公司之權益中抵銷並以該權益為限。

由共同控制公司收得的非現金資產以轉讓日的公允價值確認。其金額，經調整抵銷在本集團權益內的未變現溢利後，會於其後的賬上被視為成本。任何被視為成本的金額超過已付及應付代價，會確認為視作共同控制公司之分配。

### 持作買賣之物業

持作買賣之物業為已完成之物業，以成本／被視為成本及可變現淨值較低者陳述。可變現淨值乃參考於管理層基於普遍市場狀況預期於報告日期間出售所得減除銷售費用決定。

### 有形資產減值

於每個結算日，本集團均將其資產的賬面金額覆閱，以確定其中資產有否減損跡象。如該資產之可收回金額被評估為少於其賬面金額，須將其賬面金額減至可收回金額，而減損將立即被確認為一項支出。

當某已減損之資產賬面金額增長至已修改為估計可收回的金額，而該增長之賬面金額不超越過往確認為無減損時的賬面金額，其減損可於其後撥回。該撥回將立即被確認為收益。

### 稅項

所得稅支出代表當前應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項是按有關期間之應課稅溢利計算。應課稅溢利不同於綜合全面收益表內之純利，是因為應課稅溢利不包括其他期間之應課稅或可扣除的收入和支出等項目，及不包括無須課稅或不能扣除支出等項目。於本集團負債內之流動稅項，乃按結算日制定或實質制定之稅率計算。

遞延稅項乃確認於財務報表內綜合資產及負債之賬面價值及計算應課稅溢利時所採用的相應稅基之間的差異。遞延稅項負債一般為確認所有應課稅項之暫時性差異，而遞延稅項資產之確認範圍則於其應課稅溢利將可被暫時性差異所抵銷。倘若由商譽(或負商譽)所產生之暫時性差異；或對應課稅溢利及會計溢利均無影響之其他資產及負債的交易(商業合併除外)的初次確認，則由於此等情況發生之稅項資產及負債將不會被確認。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司之投資及共同控制公司之權益，產生之應課稅暫時差額而確認，惟本集團可控制暫時差額之撥回及暫時差額於可見未來將不會撥回除外。與投資及權益有關之可扣減暫時差額產生之遞延稅項資產，僅於可能出現可動用未來應稅溢利以抵銷可扣減暫時差額及於可見將來撥回。

遞延稅項資產會於每個結算日審核其賬面價值並予以相應扣減，直至應課稅溢利將不可能被所有或部份遞延稅項資產抵銷為止。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

遞延稅項按預期於清還負債或變現資產期間採用之稅率計算，並以於報告期期末已頒佈或大體上頒佈之稅率(及税法)為基準。

本集團根據預計於報告期末收回或清償其資產及負債的賬面值之方式，考慮所產生的稅務後果而計量遞延稅項負債及資產。遞延稅項確認於損益內，除當有關之項目需確認於其他全面收入或直接到權益內，在此等情況下遞延稅項亦相應地確認到其他全面收入或直接到權益內。

就按照香港會計準則第40號「投資物業」所使用的公允價值模式計量的投資物業而言，在計量其遞延稅項負債及遞延稅項資產時，假設這些物業是透過出售時收回其賬面值。當投資物業是可以折舊及以一個本集團的商業模式所持有，即透過使用該物業所包含的絕大部分經濟利益而非透過出售形式收回其賬面值，則此假設被駁回。如此假設被駁回，此等投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產則根據上述載於香港會計準則第12號的一般準則(即根據投資物業賬面值可被收回的預計方式)計量。

### 外幣

於編製集團各實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之適用匯率折算為其功能貨幣(即該實體進行經營之主要經濟環境所使用之貨幣)記錄。於各結算日，以外幣列值之貨幣項目按該結算日之適用匯率換算。非貨幣項目如其公允價值已被釐定，會以當地貨幣之公允價值及當日之普遍匯率匯兌列賬。非貨幣項目按歷史成本計算之外幣不進行換算。

因結算貨幣項目及換算貨幣項目而產生之匯兌差額於出現差額之期間在損益表確認。因換算按公允價值列賬之非貨幣項目產生之滯兌差額計入期內之損益賬，惟重新換算直接於其他全面收益內確認盈虧之非貨幣項目產生之差額除外，在此情況下，匯兌差額亦直接於其他全面收益內確認。

就綜合財務報表呈列而言，本集團之海外業務資產及負債乃按於結算日之適用匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港幣)，以及其收入及開支按該年度之平均匯率換算，除非於該期間之匯率大幅波動則除外，於此情況下，則按各項交易之日所使用之適用匯率換算。產生之匯兌差額確認於其他全面收入及按權益中之獨立成分(匯兌儲備)內。註銷/出售本集團之海外業務，有關之匯兌儲備將變現到損益內。

### 退休福利成本

退休供款計劃之支出乃按僱員提供之服務令他們有權利獲得其公款時列入開支內。

### 金融工具

倘集團實體成為工具合約條文之訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

金融資產及金融負債初步按公允價值計算。因收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產或金融負債除外)而直接產生之交易成本，於初次確認時加入金融資產及金融負債(如適用)之公允價值或自金融資產及金融負債(如適用)之公允價值扣除。因收購按公允價值計入損益之金融資產或金融負債而直接產生之交易成本即時於溢利或虧損內確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分為三類，包括持作買賣之金融資產、貸款及應收賬款及可供出售金融資產。所有一般性購買或銷售金融資產按交易日期基準確認或取消確認。一般性購買或銷售為按於市場規定或慣例確立之時間期限內交付資產之金融資產之購買或銷售。每類金融資產採納之會計政策載列如下。

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期度之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具乃按實際利率法確認其收入。

### 持作買賣之金融資產

按公允價值計入損益之金融資產被分類為持作買賣，如：

- 收購時其主要目的是在不久的未來出售；或
- 其乃可識別資產組合一部分，本集團一起管理，並於近期顯示實際短期盈利模式；或
- 其乃衍生工具，既無被指定為及實際上亦非對沖工具。

持作買賣之金融資產為計算其公允價值計，於確認重估其公平會值之變動於其產生期間直接確認在損益內。除金融資產的任何股息或利息盈利外，其淨溢利或虧損確認於損益內。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生性質金融資產，且並無在活躍市場計算報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括應收賬項、聯營公司之欠款及銀行結存)採用實際利息法計算其攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(請參閱下列之金融資產減損之會計政策)。

### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生項目，無論是指定或未劃分按公允價值計入損益之金融資產，貸款及應收款項或持至到期日之投資。

就可供出售之股本投資而言，倘並無活躍市場之市場報價，而其公允價值未能可靠計算，應於結算日按成本值減任何已識別減值虧損計算(請參閱下列之財務產減損之會計政策)。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 金融資產之減損

金融資產(按公允價值計入損益除外)於各個結算日進行減值跡象評估。倘若有客觀證據表明因初步確認金融資產後發生之一項或多項事件金融資產之估計未來現金流量已出現減值，則金融資產予以減值。

就可供出售之權益性投資而言，該投資之公允價值大幅或長期下降至低於其成本被視為減值之客觀證據。

就借貸及其他應收賬項而言，減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對方之重大財政困難；或
- 拖欠或怠慢利息或本金支付；或
- 借款人有可能將進入破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收貿易賬項)而言，被評估為並無減值之個別資產將會其後彙集一併評估減值。應收賬項組合減值之客觀證據包括本集團過去收取付款之經驗、組合內延遲付款超過平均信用期限宗數之增加、可觀察到與拖欠應收賬項相關之全國或區域性經濟狀況之改變。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，當有客觀證據表明該項資產出現減值時，減值虧損於損益中確認，並按該項資產之賬面值與按原實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額予以計量。

就按成本值列賬之金融資產而言，減值虧損之金額按該項資產之賬面值與估計未來現金流量按類似金融資產現時市場回報率折現之現值之間之差額計量。該減值虧損不會於其後之期間撥回。

就所有金融資產而言，除經營應收賬款外，金融資產之賬面值直接削減減值虧損，而賬面值透過使用撥備賬目予以削減。撥備賬目之賬面值之變動於損益中確認。當經營應收賬款被認為無法收回時，以撥備賬目予以撇銷。原先撇銷之款項其後收回，則計入損益。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘若於其後期間，減值虧損減少之金額及減少能夠與確認減值虧損後發生之事件客觀聯繫，則原先確認之減值虧損透過損益予以撥回，惟該資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘若減值虧損並無獲減值則原應有之攤銷成本。

### 金融負債及股本權益

集團實體發行之金融負債及股本權益工具乃根據所訂立合約安排之內容及金融負債與股本權益工具之定義予以分類。

股本工具為證明本集團資產剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。

**重要提示：**本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產之已攤銷成本以及分配利息收入於有關期度之方法。實際利率是可準確透過金融資產之預計可用年期或(倘適用)在較短期間內對估計未來現金收入(包括所支付或收取能構成整體實際利率之所有費用及利率差價、交易成本及其他溢價或折價)進行貼現之利率至初次確認之賬面淨額內。

債務工具利息費用按實際利率基準予以確認。

### 金融負債

金融負債包括應付賬項及其他應收款、銀行透支、欠一間共同控制公司款項、欠有關連公司款項及應付股息，乃按攤銷成本採用實際利息法計量。

### 股本工具

由本公司發行之股本工具按收取之款項，扣除直接發行成本列賬。

### 取消確認

若從資產收取現金流量之權利已屆滿，或金融資產已轉讓及本集團已將其於金融資產擁有權之絕大部分風險及回報轉移，則金融資產將被取消確認。

於取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收或應收之代價及已於其他全面收入及直接於權益確認之累計盈虧之總和之差額，將於損益中確認。

金融負債倘於有關合約訂明之特定責任獲解除、取消或屆滿時取消確認。取消確認之金融負債賬面值與已支付或應付代價之差額，包括非現金資產轉移或認定之負債，則於損益表中確認。

## 4. 不確定估計之主要來源

在應用本集團的會計政策(於附註3中說明)，本公司董事需對其他來源未能明顯呈現的資產及負債的賬面金額作出判決、估計及假設。此等估計連同假設基於以往經驗及其他因素均列作考慮範圍，實際結果跟這些估計可能有差異。

該等估計及相關之假設會不時檢討。因應該等估計需作出的修訂將在對估計作出修訂之期間(若該等修訂僅影響該期間)或修訂期間及未來期間(若該等修訂影響現時及未來期間)予以確認。

### 不確定估計之主要來源

以下為於2010年3月31日，關於未來，在估計過程中存在其他重要的不明朗因素，故對於來年資產和負債的賬面金額，帶來重大調整風險的主要假設。於2011年3月31日年度內，有關之資產經已出售，因此並沒有不確定估計。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 估計聯營公司權益及欠款減損

截至2010年3月31日止年度內，公司董事評估本集團聯營公司權益之減值，即南京丁山花園酒店有限公司（「丁山花園」）及丁山花園之欠款參照其可收回金額。聯營公司的可收回金額，乃以與本集團無關的獨立認可專業估價公司「威格斯資產評估顧問有限公司」之估會為基準。此估價之釐定乃以管理層最佳的估計丁山花園五年期間所產生之日後現金流預測及五年期後推斷以零增長計算現金流，貼現率為14.4%。在計算可收回金額時，威格斯資產評估顧問有限公司評估其增長率，通貨膨脹率及貼現率計算，倘若實際未來現金流少於預期，重大減損或會產生。

因其估計可收回金額低於其面值，於2010年3月31日年度內，9,500,000港元之減損已被確認。

### 5. 資本風險管理

本集團管理其資本，以確保本集團之實體將能夠繼續按持續經營基準經營，同時透過優化債務及權益結餘將給予股東最大之回報。本集團之整體策略於整個年度仍維持不變。

本集團之資本結構由債項（包括欠有關連公司款項）及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）組成。

董事考慮資本結構的持續性，按股票之成本及各類資本相關之風險檢討資本結構。有鑑於此，本集團透過發行股本及新債及償還借款平行其資本結構。

### 6. 金融工具

#### 金融工具之類別

	2011年 港元	2010年 港元
金融資產		
持作買賣之投資	375,000	525,000
可供出售之投資	2,236,300	2,236,300
貸款及應收賬款（包括現金及現金等值）	1,772,217	82,467,137
保證租金	1,206,226	—
	<u>201,215,095</u>	<u>111,655,318</u>
金融負債		
攤銷成本	201,215,095	111,655,318

#### 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括持作買賣之投資、可供出售之投資、保證租金、聯營公司之欠款、應收賬項及其他應收款、銀行結存及現金、應付賬項、其他應付款及應計費用、欠一間共同控制公司及有關連公司之欠款、遞延應付代價予一間有關連公司及銀行透支。該等金融工具詳情於各附註披露。下文載列與該等金融工具有關之風險及如何降低該等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時和有效地採取適當之措施。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 市場風險

#### 貨幣風險

外匯風險是指風險損失，在不利的匯率變動，集團公司以外幣計價應收／應付的有關款項。本集團現時並無外匯對沖政策。然而，管理層會監控外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。於2011年3月31日，本集團所有資產及負債均為港元，故董事認為本集團面臨的貨幣風險並不重大。

於2010年3月31日，本公司三間以港元為功能貨幣的附屬公司於集團內存有以人民幣（「人民幣」）計算的外幣結餘，從而使附屬公司面臨外匯風險。

#### 敏感度分析

下表詳列本集團對港元兌人民幣增加及減少5%的敏感度。管理層評估使用5%的敏感率為合理的可能變動匯率。於2010年3月31日之敏感度分析僅包括集團附屬公司之間以人民幣計價的欠款及調整其結算日換算5%人民幣匯率的變動。下列正數表明，當人民幣兌港元匯率增加5%時，該年虧損增加。

倘人民幣對港元的匯兌減弱5%，會等同以下年度虧損或相反的的影響：

	2011年 港元	2010年 港元
本年度虧損增加	—	1,654,408

#### 利率風險

本集團透過就銀行結存（以變動利率持有）之利率變動影響而承受現金流量之利率風險。本集團現時沒有任何對沖利率政策，但管理層監察利率風險並會在預期利率風險重大時考慮是否需要採取其他行動。

董事考慮到本集團銀行結存的利率風險並不重大，故無敏感度分析呈列。

於2011年3月31日，本集團並無任何銀行方透支，於2010年3月31日本集團之利率風險敏感度呈列如下。

#### 敏感度分析

此分析假設於年結日銀行透支金額的結餘為全年之結餘，在考慮到金融市場環境及2010年3月31日之利率走勢，主要管理人員及代表管理層的評估，選用增加或減少100個基點為合理可能變動之利率。

倘利率增加／減少100個基點及其他變數維持不變，本集團截至2010年3月31日止年度之虧損會增加／減少約36,000港元，本集團主要由於銀行透支帶來的利率風險。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 其他價格風險

本集團透過於上市持作買賣之投資而面對股本證券價格風險。持作買賣之投資詳情呈列於附註23。

### 敏感度分析

倘持作買賣之投資上升／下跌10%，而其他因素維持不變，年度溢利(2010年：虧損)之增加／減少如下：

正數指對年度之溢利增加／年度之虧損減少，而負數則為對年度之溢利減少／年度之虧損增加。

	2011年 港元	2010年 港元
	年度溢利	年度虧損
持作買賣投資		
價格上升10%	38,000	53,000
價格下跌10%	(38,000)	(53,000)

### 信貸風險

於報告期末，倘有關方於2011年及2010年3月31日未能履行彼等對本集團之承擔，則本集團就每類已確認金融資產而須承受之最大信貸風險為已於綜合財務狀況表列值之資產之賬面金額反映。

為降低信貸風險，本集團已有一套監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期末付之債項。此外，於報告期末，本集團評估每項個別貿易應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。本集團緊密監察其應數貿易賬項之可收回能力。再者，管理層會緊密監控客戶之結賬情況及不會給予客戶太長信貸期。就此而言，本公司董事認為本集團之信貸風險已大幅降低。

本集團的對應銀行均被國際信貸評級代理評為高級信譽之銀行，因此流動資金之信貸風險有限。於2010年3月31日，信貸風險除集中在銀行結存及一間聯營公司之欠款外，本集團並無過於集中的信貸風險。

### 流動資金風險

本集團於2010年3月31日之流動負債淨額為26,798,685港元，揭露其流動資金風險。本集團獲得其有關連公司在財務上的支持，同意提供足夠資金應付在可見之未來的所有財務責任。於2011年3月31日，在管理流動資金風險方面，本集團監管及維持現金及現金等值水平得以保持提供本集團的營運資金，及減輕現金流波動之影響。截至2011年3月31日止年度，欠有關連公司款項遞延至2012年7月1日償還，因而於2011年3月31日，欠有關連公司款項已重新歸類為非流動項目。另外，2011年3月31日，本集團正洽談一

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

項190,000,000港元的貸款，管理層於本綜合財務報表發佈日仍跟銀行商討條款。銀行已提供此貸款之條款單張予本集團。董事相信本集團能於2011年5月底前獲得此貸款，本公司董事將緊密地監察本集團的流動資金以確保維持來年所需。

下表詳列本集團金融負債之餘下合約到期情況。該表乃根據本集團可被要求還款之最早日期而釐定之金融負債非貼現現金流量得出。非貼現現金流量總額一欄包括利息及本金之現金流量。

### 流動資金及利率風險列表

	加權平均 實際利率	須應要求 或3個月內 償還 港元	3至6個月 港元	6至12個月 港元	1年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2011年 3月31日 之賬面值 港元
<b>2011年</b>							
非衍生金融負債							
其他應付賬項及應計費用	—	576,428	—	—	—	576,428	576,428
欠有關連公司款項	5%	—	—	—	62,641,686	62,641,686	58,935,479
遞延應付一間關連公司 應付代價	5%	—	—	—	148,906,066	148,906,066	141,703,188
		<u>576,428</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>211,547,752</u>	<u>212,124,180</u>	<u>201,215,095</u>
	加權平均 實際利率	須應要求 或3個月內 償還 港元	3至6個月 港元	6至12個月 港元	1年以上 港元	非貼現 現金流量 總額 港元	2010年 3月31日 之賬面值 港元
<b>2010年</b>							
非衍生金融負債							
應付及其他應付賬項	—	2,102,721	—	—	—	2,102,721	2,102,721
欠有關連公司款項	7.75%	32,500,077	—	—	23,400,457	55,900,534	54,786,227
銀行透支	5%	3,580,063	—	—	—	3,580,063	3,580,063
欠共同控制公司款項	—	51,186,307	—	—	—	51,186,307	51,186,307
		<u>89,369,168</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,400,457</u>	<u>112,769,625</u>	<u>111,655,318</u>

### 公允價值

除一間聯營公司之欠款外的金融資產及金融負債之公允價值釐定如下：

- 金融資產之公允價值，按參照報價市場中之競投價格於活躍流動市場之標準條款釐定；及
- 其他金融資產及金融負債之公允價值，按折算後之現金流動分析之可接受定價模型釐定。

本公司董事們認為金融資產及金融負債之賬面價值，於綜合報表內攤分成本後，已接近其公允價值。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本綜合財務報表確認公允價值的計量

以下提供金融工具於初次確認後計量其公允價值之分析，並根據其公允價值可觀察程度分為一至三級。

- 級別一：以交投活躍的市場中相同資產及負債的報價(未經調整)作為計量的公允價值。
- 級別二：除不包括於級別一所指的報價，以可直接(即價格)或間接(即由價格引申)就資產或負債觀察的數據作為計量的公允價值。
- 級別三：以輸入有關之資產及負債作技術估值而非以可觀察的市場資料(無法觀察的資料)作為計量的公允價值。

於2011年3月31日，本集團持作買賣投資的375,000港元(2010年：525,000港元)歸類為級別一。

### 7. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	2011年 港元	2010年 港元
持續經營業務 管理費之收入	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

### 8. 分類資料

主要營運決策者，即本集團主席，視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利(虧損)、應佔聯營公司及共同控制公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視其資產及負債分類。因此，除實體性外並無披露其他分類分析。

本集團之收益呈列於附註7內。

#### 地區分類

本集團之經營位於香港及中華人民共和國(「中國」)。

本集團由持續經營中由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶中所得收入	
	2011年 港元	2010年 港元
中國	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

	非流動資產	
	2011年 港元	2010年 港元
香港	360,366,289	8,176,667
中國		
一間共同控制公司權益	—	32,475,818
	<u>360,366,289</u>	<u>40,652,485</u>

註：非流動資產不包括金融工具。

### 有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2011年 港元	2010年 港元
南京丁山	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

### 9. 其他收入、溢利及虧損

	2011年 港元	2010年 港元
<b>持續經營</b>		
<b>其他收入</b>		
所收銀行存款利息	10,539	6,012
所收一間聯營公司利息	1,109,002	580,334
其他	1,127,011	500,330
	<u>2,246,552</u>	<u>1,086,676</u>
<b>其他溢利及虧損</b>		
從欠關連公司之非流動免利息款項中所產生之 公允價值變動	3,706,207	1,114,307
從非流動免利息之其他應收賬項中所產生之 公允價值變動	—	329,044
其他應收款項壞賬註銷	—	(32,103)
收回壞賬	500,000	—
應付股息回撥	—	885,225
其他應付款回撥	193,463	—
有關樓宇、廠房及設備之減損確認(附註17)	—	(590,011)
出售樓宇、廠房及設備虧損	—	(11,591)
註銷登記海外經營業務之匯兌溢利變現	—	1,105,330
出售附屬公司之匯兌溢利變現	845,397	—
匯兌溢利淨額	<u>70,051</u>	<u>146,654</u>
	<u>5,315,118</u>	<u>2,946,855</u>
	<u>7,561,670</u>	<u>4,033,531</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 10. 財務成本

	2011年 港元	2010年 港元
持續經營		
銀行透支利息	145,572	198,725
欠有關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,114,307
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息	1,800,720	—
	<u>3,060,599</u>	<u>1,313,032</u>

### 11. 除稅前溢利(虧損)

	2011年 港元	2010年 港元
持續經營		
稅前溢利(虧損)已包括以下費用(收入)：		
核數師酬金	510,000	1,178,000
折舊—樓宇、廠房及設備	269,821	315,037
員工成本(包括在銷售成本及行政開支內)：		
—薪金及其他福利	3,881,246	5,120,899
—退休福利計劃供款	57,593	77,874
	3,938,839	5,198,773
應佔共同控制公司之稅項(貸項)支出	—	(2,680,357)
收回已作全面減損之投資(註)	(4,896,892)	(8,864,380)
	<u>(4,896,892)</u>	<u>(8,864,380)</u>

註：金額代表收取過往年度已清算及完全減值的一項非上市實體之可供出售投資的現金。

### 12. 董事酬金

於2011年3月31日止及2010年3月31日止兩年度內，全部董事均沒有收取任何酬金。

### 13. 最高薪酬僱員之酬金

#### 五位最高薪酬僱員

	2011年 港元	2010年 港元
工資及其他酬金	2,514,342	2,953,736
退休金福利	20,862	24,000
	<u>2,535,204</u>	<u>2,977,736</u>
	2011年 僱員數目	2010年
1,000,000港元或以下	4	5
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
	<u>5</u>	<u>5</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 14. 稅項

年度之稅項與綜合全面收益表內除稅前之持續經營業務溢利(虧損)對賬如下：

	2011年 港元	2010年 港元
持續經營業務之除稅前溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(13,366,827)</u>
按香港利得稅率16.5%計算	6,892,855	(2,205,526)
計算不能扣除的開支之稅務影響	3,650,569	2,046,195
計算無須課稅的收入之稅務影響	(11,953,265)	(911,826)
應佔聯營公司虧損之稅務影響	969,616	2,009,405
應佔一間共同控制公司溢利之稅務影響	—	(555,879)
未確認之利用稅項虧損及臨時性差異之稅務影響	(82,500)	(433,463)
未確認之稅項虧損之稅務影響	<u>522,725</u>	<u>51,094</u>
持續經營業務中的年度稅項	<u>—</u>	<u>—</u>

於2011年3月31日，本集團可在未來溢利中抵銷之未用完稅務虧損估計約為142,858,000港元(2010年：206,896,000港元)。因未可預測將來溢利的流向，故沒有關於估計稅務虧損被確認為遞延稅項資產處理。此等稅務虧損將可無限期轉期。

於2007年3月16日發佈的中國企業所得稅法例下，有關中國的附屬公司、聯營公司及共同控制公司於2008年1月1日後所派發的股息需徵收預提稅。本綜合財務報表並未有就應佔一間中國共同控制公司之累積溢利的時性差異作出遞延稅項準備，因其遞延稅項細微及該共同控制公司於2010年8月已被清算。由於中國的附屬公司及聯營公司自2008年1月1日起持續虧損並於2011年1月已經出售，因而沒有撥備遞延稅項。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 15. 已終止經營業務

	2011年 港元	2010年 港元
已終止經營業務年度溢利		
— 裝修合約	—	645,500
— 傢具貿易(註)	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>645,500</u>

因裝修合約及傢具貿易於過往數年持續虧損，管理層自2009年12月17日起決定放棄此兩項業務之經營。

註：截至2010年3月31日年度內並無傢具貿易之交易。

年度裝修合約業務之溢利，已包括在綜合全面收益表內，呈列如下：

	2011年 港元	2010年 港元
呆壞賬準備之回撥	—	645,500
除稅前溢利	—	645,500
稅項	—	—
年度溢利	<u>—</u>	<u>645,500</u>

截至2010年3月31日年度內，裝修合約為集團帶來645,500港元之營運現金淨額。

### 16. 每股盈利(虧損)

#### 於持續及已終止經營業務

本公司擁有人於持續及已終止經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算：

	2011年 港元	2010年 港元
以計算每股基本盈利(虧損)為目的之溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(12,721,327)</u>
	<b>股份數目</b>	
	<b>2011年</b>	<b>2010年</b>
股份數目		
以計算每股基本盈利(虧損)為目的之股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 於持續經營業務

本公司擁有人於持續經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算：

	2011年 港元	2010年 港元
本公司擁有人於年度內應佔盈利(虧損)	41,774,880	(12,721,327)
減：年度內已終止經營業務為目的之溢利	—	(645,500)
	<u>41,774,880</u>	<u>(13,366,827)</u>

以計算持續經營業務中每股基本盈利(虧損)  
為目的之溢利(虧損)

以上有關持續及已終止經營業務中每股基本盈利(虧損)的資料的分母為相同。

### 於已終止經營業務

本公司擁有人於持續經營業務中應佔每股基本盈利按下列資料計算：

	2011年 港元	2010年 港元
年度內已終止營運業務內溢利	—	645,500
已終止經營業務的每股基本盈利	—	0.12港仙

以上有關持續及已終止經營業務中每股基本盈利(虧損)的資料的分母為相同。

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利(虧損)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄四

本集團財務資料

17. 樓宇、廠房及設備

	機器、設備 及汽車 港元	傢俬及 裝置 港元	藝術品 港元	租賃物業 裝修 港元	總額 港元
<b>按成本</b>					
於2009年4月1日	4,954,933	1,602,584	11,000,000	8,374,061	25,931,578
匯兌調整	2,010	190	—	—	2,200
添置	430,205	155,394	—	—	585,599
出售	(75,534)	—	—	—	(75,534)
於2010年3月31日及 2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	11,000,000	8,374,061	26,443,843
收購一間附屬公司時所得	471,110	—	—	—	471,110
出售	(5,311,614)	(1,758,168)	(11,000,000)	(8,374,061)	(26,443,843)
於2011年3月31日	471,110	—	—	—	471,110
<b>折舊及減損</b>					
於2009年4月1日	4,879,135	1,569,070	2,603,333	8,374,061	17,425,599
匯兌調整	—	151	—	—	151
本年度撥備	71,728	23,309	220,000	—	315,037
確認至損益中之減損	424,373	165,638	—	—	590,011
出售中抵銷	(63,622)	—	—	—	(63,622)
於2010年3月31日及 2010年4月1日	5,311,614	1,758,168	2,823,333	8,374,061	18,267,176
本年度撥備	104,821	—	165,000	—	269,821
出售中抵銷	(5,311,614)	(1,758,168)	(2,988,333)	(8,374,061)	(18,432,176)
於2011年3月31日	104,821	—	—	—	104,821
<b>賬面淨值</b>					
於2011年3月31日	366,289	—	—	—	366,289
於2010年3月31日	—	—	8,176,667	—	8,176,667

上述樓宇、廠房及設備之折舊是以直線法及下列年率折舊：

機器、設備及汽車	20%
傢俬及裝置	20%
藝術品	2%
租賃物業裝修	20%或租賃期，以較短者為準

於2010年3月31日年度內，董事對集團的物業、廠房及設備進行了審視，由於過往年度此等持業務持續錄得虧損，及公司董事考慮到不預期在可見之未來有其他商機，因此，有關的機器、設備及汽車與傢俬及裝置分別確認減損424,373港元及165,638港元。本公司董事認為無需於2011年3月31日的物業、廠房及設備作減值。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 18. 投資物業

	2011年 港元
公允價值	
收購一間附屬公司時所得	330,000,000
本年度公允價值變動之溢利	<u>30,000,000</u>
於2011年3月31日	<u><u>360,000,000</u></u>

本集團之投資物業於2011年3月31日的公允價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。本公司之物業遵照香港測量師學會之物業估值準則，基於市場價值作出估值。其估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

本集之物業位於香港及持有中期租約，從而賺取租金及待資產升值。

### 19. 聯營公司權益

	2011年 港元	2010年 港元
非上市聯營公司之投資成本	58	89,549,045
應佔收購後之虧損	(58)	(96,668,122)
匯兌調整	—	7,119,077
	<u>—</u>	<u>—</u>
聯營公司權益	—	—
聯營公司之欠款毛額	—	121,369,130
匯兌調整	—	(77,233)
分配超出投資聯營公司之虧損	—	(19,896,022)
聯營公司欠款之減損確認	—	(26,000,000)
	<u>—</u>	<u>(26,000,000)</u>
聯營公司之欠款淨額	<u>—</u>	<u>75,395,875</u>

於截至2008年3月31日止年度內，本集團及南京丁山花園的其他股東同意將南京丁山花園的非利息借貸變為增加註冊資本。於2009年3月31日年度內，為國家企業的其他股東通知本集團管理層南京丁山花園已遞交此申請及中國政府已在檢視中。南京丁山花園增這次加資本註冊於2010年3月31日已在進行中及董事相信註冊可於2011年度內完成。此註冊於出售南京丁山當日(2011年1月7日)仍在進行中(詳情見附註32)此聯營公司之免利息欠款之賬面值為75,395,875港元將註冊成為南京丁山花園之新增資本，亦會成為南京丁山花園投資淨額的一部份從而繼續額應其進一步應佔虧損。

貸款予南京丁山中包括約10,276,000港元為負息借款。約4,567,000港元以年利率5.31%計算及餘下約5,709,000港元以5.41%年利率計算。

南京丁山已於本年度內出售予Kompass(詳情見附註32)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本公司董事評估這間聯營公司於2010年3月及2010年9月之投資及欠款之可收回金額，基於與本集團無關的獨立認可專業估價公司「威格斯資產評估顧問有限公司」的估價，威格斯資產評估顧問有限公司為香港測量師學會及英國皇家測量師學會會員。此等估值基於計算管理層計量最貼近南京丁山五年期業績中所得的現金流及推斷五年後之增長值為零所得估值，採用之貼現率為14.4%。在計算可收回金額中，威格斯資產評估顧問有限公司估量增長率、通脹率及貼現率計算其可收回金額。基於估值，董事決定於截至2011年3月31日止年度內確認減損16,979,766港元(2010年：9,500,000港元)。

下表只包括於2010年3月31日對本集團之業績或資產構成重大影響之聯營公司之詳情，因董事會認為詳列所有聯營公司之名單將令篇幅過長。本集團於2011年3月31日並無任何重大聯營公司之投資。

聯營公司名稱	業務架構形式	註冊成立及 營運地點	已繳入 股本面值	本集團所持 股權百分比	主要業務
丁山花園	中外合資經營	中華人民共和國	25,600,000美元	45%	酒店業務

下列為集團聯營公司之財務資料摘要：

	2011年 港元	2010年 港元
資產總值	6,066	389,499,342
負債總值	(3,223,673)	(434,593,334)
負債淨值	<u>(3,217,607)</u>	<u>(45,093,992)</u>
集團應佔聯營公司之資產淨值	<u>—</u>	<u>—</u>
收益(註)	<u>69,379,804</u>	<u>86,984,929</u>
期間虧損及全面支出總額(註)	<u>(13,067,812)</u>	<u>(27,083,451)</u>
集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出總額(註)	<u>(5,876,463)</u>	<u>(12,178,210)</u>

註：金額包括於2010年4月1日至2011年1月7日(出售日)期間之收益，虧損及全面支出及集團應佔聯營公司期間虧損及全面支出。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

本集團已終止確認應佔某些聯營公司之虧損。此等未確認應佔聯營公司之年度及累計金額，取自有關的已審核／管理賬目如下：

	2011年 港元	2010年 港元
未確認應佔聯營公司年度虧損	(4,503)	(10,382)
累計未確認應佔聯營公司虧損	(95,094)	(90,591)

### 20. 一間共同控制公司權益

	2011年 港元	2010年 港元
一間非上市共同控制公司之投資成本	—	1,465,479
被視作分配到一間共同控制公司(註)	—	(31,008,600)
應佔收購後之溢利	—	50,731,289
匯兌調整	—	11,287,650
	—	32,475,818

註：被視作從共同控制公司所分配的26,771,887港元，代表集團於2010年3月31日年度內從共同控制公司以象徵式代價收購的物業，按這些持作賣買之物業之公允價值減以從集團中抵銷的未變現溢利。這些象徵代價為28,142,045港元之持作買賣物業其公允價值為76,561,348港元，從集團中抵銷的未變現溢利為21,467,416港元。此等象徵代價已透過此共同控制公司的往來賬結算，如附註35所披露。剩餘金額4,236,713港元，代表調整於過往年間欠共同控制公司的非流動金額之公允價值。

於2010年3月31日，本集團應佔共同控制公司權益如下：

公司名稱	業務架構形式	營運地點	註冊成立及 百份比	所持股權 主要業務
上海僑益房地產有限公司 (「僑益」)(附註)	中外合資經營	中華人民共和國	80%	物業發展

附註：

本集團原先擁有僑益80%之權益，其餘20%之權益則由另外一名中國內地少數股東(「甲方」)所擁有。此附屬公司原本正在進行自動解散，但雙方股東經進一步協商後同意繼續合作，並於2003年6月24日簽定一份協議。雙方同意：

- (i) 終止自動解散；
- (ii) 撤銷雙方在爭拗中之申訴；
- (iii) 共同平均擁有已於2007年3月31日完成發展的餘下之一塊地皮並平均分配從此地皮發展所獲得之溢利或虧損；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

- (iv) 共同平均擁有會所、商舖及停車場及按50:50之比例分配從此等資產中獲得的溢利／虧損；
- (v) 除上述(iii)及(iv)，餘下之其他資產及盈利／虧損，將分別按63.4%及36.6%的比例分配予本集團及甲方。

所有董事局決議要求百份百之董事局成員批准。因此，僑益已分類為集團的一共同控制公司。根據股東協議書及經修訂之合資經營合同，按於2004年4月1日生效之合資經營修定條文及其補充細則，僑益成為本集團及另一股東共同控制之實體。因此，僑益從2004年4月1日開始已被重新分類為本集團之一間共同控制公司。

根據2008年12月24日董事及股東之會議，僑益之董事及持有人同意結束僑益及由2009年1月1日起終止其業務。僑益已於2009年9月16日成立清盤委員會跟進清盤程序，委員會成員全為有關之持有人委任，意指本集團仍保存經營僑益的共同控制權。於截至2011年3月31日止年度內，僑益已從中國稅務局獲取清稅，雖清盤程序仍在進行，董事相信清盤將於截至2011年3月31日止年度內完成。

於2010年3月31日，本集團所佔共同控制公司之權益的財務資料摘要，以權益會計法計算並呈列如下：

	2010年 港元
流動資產	<u>63,484,418</u>
於損益中確認之收入	<u>35,955,105</u>
於損益中確認之支出	<u>32,586,143</u>

### 21. 可供出售之投資

	2011年 港元	2010年 港元
非上市股本證券之成本	4,349,000	4,349,000
減：減損	<u>(2,112,700)</u>	<u>(2,112,700)</u>
	<u>2,236,300</u>	<u>2,236,300</u>

以上非上市實體之投資代表一間於香港成立之私人實體所發行非上市實體證券，以成本減減損值確認。本公司董事認為因計量合理公允價值的範圍十分龐大，計量此等公允價值並不可靠。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 22. 應收賬戶、其他應收款及預付款項

	2011年 港元	2010年 港元
應收賬戶	—	131,306
減：呆壞賬準備	—	(131,306)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他流動應收款及預付款項	203,580	827,050
	<u>203,580</u>	<u>827,050</u>
應收賬戶、其他應收款及預付款項合共	<u>203,580</u>	<u>827,050</u>

本集團給予之前已終止之裝置及傢俱業務的貿易客戶平均九十日之信用期限。

本集團撥備呆壞賬準備之政策是基於管理層評估其可收回能力，包括個別客戶的信貸質素及過往收回記錄而作出判斷。

#### 呆壞賬準備之變動分析

	2011年 港元	2010年 港元
年初結餘	131,306	857,844
註銷無法收回的款項	—	(81,038)
回撥已收回的減損債項	—	(645,500)
出售附屬公司中抵銷	(131,306)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
年終結餘	<u>—</u>	<u>131,306</u>

於2010年3月31日，在呆壞賬準備中有個別的已減損賬戶其累積結餘為131,306港元已有嚴重的財政困難，本集團並無對此等結餘持有任何擔保。

對於釐定應收貿易賬項之可收回能力，本集團考慮應收貿易賬項由給予信貸起至本報告日止之信貸質素可有任何變異。由於已全部作出了撥備，於2010年3月31日並無過於集中的信貸風險。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 23. 持作買賣之投資

	2011年 港元	2010年 港元
於香港上市之股本證券其公允價值	<u>375,000</u>	<u>525,000</u>

### 24. 保證租金

於2011年1月7日，本集團收購了僑福建設投資股份有限公司（「僑福建設」）百分之百的股權，有關收購之詳情已列於附註31。根據收購協議，作為本公司之直接及最終控股公司的Kompass承諾於2011年1月7日起的六個月期間（「租金保證期」），如物業未能租出，Kompass將會支付每個月500,000港元的租金予本集團。由2011年1月7日起至本綜合財務報告發行日止，物業維持空置。於本年度內，本集團向Kompass共收取1,403,226港元的保證租金金額。

### 25. 銀行結存及現金

此等銀行結存乃原定少於三個月到期並附帶平均市場年利率0.01%（2010年：0.01%）。

### 26. 應付賬戶、其他應付款及應計費用

應付賬戶、其他應收款及應計費用主要包括貿易及運作成本之欠款。

應付賬戶之賬齡分析如下：

	2011年 港元	2010年 港元
超過365日賬齡之應付賬戶總額	—	2,730
其他應付款及應計費用	576,429	1,364,308
長期服務金撥備	<u>542,220</u>	<u>735,683</u>
	<u>1,118,649</u>	<u>2,102,721</u>

### 27. 其他流動金融負債

欠一間共同控制公司款項為無抵押、免利息及須隨時歸還。

銀行透支須隨時歸還並按港元最優惠利率年息計算，實際年利率為5%。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 28. 欠有關連公司款項

欠有關連公司款項之分析如下：

	2011年 港元	2010年 港元
流動(註ii)	—	32,500,077
非流動(註iii)	58,935,479	22,286,150
	<u>58,935,479</u>	<u>54,786,227</u>

註：

- (i) 有關連公司為本集團董事之家庭成員所控制的公司。
- (ii) 金額為無抵押、免利息及須隨時歸還。
- (iii) 於2011年3月31日，餘額58,935,479港元(2010年：22,286,150港元)代表欠有關連公司之本金為62,641,686港元(2010年：23,400,457港元)之免利息欠款。於2011年3月31日，有關連公司延長此墊款之還款期至2012年7月1日。因此，這筆餘額歸類為非流動負債。免利息非流動欠有關連公司之款項已按其公允價值調整，其公允價值之調整3,706,207港元(2010年：1,114,307港元)已確認於損益內。實際年利率為5%(2010年：7.75%)。

### 29. 遞延應付代價予一間有關連公司

根據2010年9月13日之收購及出售協議，出售代價(解釋見附註32)用作支付部份收購代價(解釋見附註31)。收購代價與出售代價之差異148,906,066港元(「遞延款項」)為免利息及於收購完成日起15個月後支付。於2011年1月7日，收購已完成。初次確認此遞延款項的公允價值變動以5%年利率計算，估計為9,003,598港元。遞延款項需於2012年5月7日償還。

於本年度，1,800,720港元之應歸利息已計入損益內。

### 30. 股本

	股份數目	港元
普通股每股0.10港元		
法定股本：		
於2009年4月1日，2010年3月31日及 2011年3月31日	<u>8,500,000,000</u>	<u>850,000,000</u>
已發行及繳足股款：		
於2009年4月1日，2010年3月31日及 2011年3月31日	<u>535,359,258</u>	<u>53,535,926</u>

此兩年本公司之股本均無變動。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 31. 收購一間附屬公司

於2011年1月7日，本集團透過以289,516,400港元（「收購代價」）從本公司之股東及其配偶持有的數間公司收購了僑福建設投資股份有限公司的100%發行股本，從而獲得其資產及負債。僑福建設投資股份有限公司主要資產是位於香港的一個商業物業，因此作為資產及負債之收購。此收購為關連交易。

於收購日獲得之資產及確認之負債如下：

	港元
投資物業	330,000,000
樓宇、廠房及設備	471,110
本集團之欠款	10,436,350
其他應收及預付	50,522
可收回稅項	2,481
銀行結存及現金	363,837
其他應付款	(92,125)
欠股東及有關連公司款項	<u>(53,355,478)</u>
	287,876,697
欠股東及有關連公司款項轉讓予本集團	53,355,478
保證租金(附註24)	<u>2,609,452</u>
	<u>343,841,627</u>

於2011年1月7日投資物業的公允價值是由威格斯資產評估顧問有限公司，為一與本公司沒有關連的獨立合資格專業評估師，於當日之估值得出。威格斯資產評估顧問有限公司有合適的資格及對有關地區同類型的物業估值有新近的經驗。投資物業之估值參考自同類物業中可比較的市場交易。

#### 收購僑福建設投資股份有限公司的現金流淨額

	港元
所得現金及現金等值	363,837
減：已付現金代價	<u>—</u>
	<u>363,837</u>

根據收購協議，收購代價部份被出售代售所抵消。其分析如下：

	港元
收購資產及轉讓貸款淨額	343,841,627
出售資產及轉讓貸款淨額(附註32)	<u>(140,359,915)</u>
	203,481,712
遞延款項之公允價值(附註29)	<u>(139,902,468)</u>
	63,579,244
於權益中確認的股東注資	<u>63,579,244</u>



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 32. 出售附屬公司及一間聯營公司

於2011年1月7日，本集團出售其附屬公司Dragon Spirit Limited、Newmeadow Limited (Newmeadow Limited之主要資產為所擁有南京丁山之45%權益)、億驅有限公司、Jiangsu Parkview Hotels & Resorts Limited、國際傢俬有限公司的全部權益及其聯營公司，奇雅企業有限公司之全部權益(統稱「出售公司」)予Kompass，本公司之直接及最終控股公司，合共代價140,610,334港元(「出售代價」)。出售代價用作抵消部份收購代價(見附註31)。此出售被視為關連交易。於出售日出售公司之資產淨值如下：

轉至Kompass的資產及負債之分析：

	港元
樓宇、廠房及設備	8,011,667
一間聯營公司之欠款	75,501,302
持作買賣之物業(註)	56,933,888
其他應收款及預付款項	464,457
一間有關聯公司之欠款	22,805
銀行結存及現金	5,064,505
其他應付款及應計費用	(455,024)
欠本集團款項	(382,235,015)
欠有關連公司款項	(1,376,230)
應付稅項	(59,215)
銀行透支	(3,748,240)
	<u>(241,875,100)</u>
轉讓欠本集團之金額予Kompass	382,235,015
	<u>140,359,915</u>

註：於出售日，持作買賣之物業之公允價值為79,377,582港元，上述之賬面值已調整了其未變現溢利22,443,694港元。出售之淨溢利250,419港元，為(i)回撥22,443,694港元之未變現溢利，及時(ii)出售上述之資產及負債虧損22,193,275港元間之差異。

從出售中所得現金流淨額：

	港元
已收現金代價	—
減：出售銀行結存及現金	(5,064,505)
	<u>(5,064,505)</u>

於2010年4月1日至2011年1月7日期間，出售公司並無現金交易。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 33. 退休福利計劃

本集團已為所有香港僱員參與強制性公積金計劃（「強積金計劃」），自2000年12月1日起生效。強積金計劃乃強制性公積金計劃管理局按強制性公積金計劃條例所註冊之計劃。強積金計劃之資產與本集團之資產分別存放於不同資金，並受獨立信託人管理。根據強積金計劃守則，僱主及僱員須各自就計劃按守則指定之百分比作出供款。就強積金計劃而言，本集團之唯一責任乃作出計劃所需之供款。本集團以1,000港元或有關供款5%之較低者向該計劃供款。本集團就強積金計劃所作供款及計入損益之總額為57,593港元（2010年：77,874港元）。

### 34. 有關連人士的披露

除附註19、27、28及29所披露與有關連公司之欠款及借款及附註31及31呈列之收購及出售外，於本年度，本集團與一間聯營公司及有關連公司發生下列交易：

	一間共同控制公司		一間聯營公司		有關聯公司	
	2011年 港元	2010年 港元	2011年 港元	2010年 港元	2011年 港元	2010年 港元
管理費收入	—	—	1,238,263	1,834,992	—	—
保證租金收入	—	—	—	—	1,403,226	—
辦公室管理費支付	—	—	—	—	246,180	246,180
一般費用支	—	—	—	—	386,802	349,510
利息收入	—	—	1,109,002	580,334	—	—
購買物業	—	28,142,045	—	—	—	—
購買樓宇、廠房及設備	—	585,249	—	—	—	—

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

於截至2010年3月31日之年度內，本集團將1,500,000港元之非流動應收賬款及2,278,000港元之其他應付賬款分配到有關連公司內。

一間本集團董事之家庭成員對該公司有重大影響的有關連公司向本集團提供部份地方作寫字樓之用，但並無收取任何費用。

若干有關連公司之董事同時為本公司之董事，及其中一間有關連公司之兩名董事則為本公司其中一名董事之子女。

### 重要管理人仕之補償

年度內本集團之重要管理人仕之薪酬如下：

	2011年 港元	2010年 港元
薪金及其他短期僱員福利	<u>1,000,980</u>	<u>996,000</u>

董事及重要行政人員之薪酬為薪酬委員按人之表現及市場趨勢所釐定。

### 35. 主要非現金交易

於截至2011年3月31日止之年度內，收購僑福建設投資股份有限公司之代價289,516,400港元以出售公司之代價140,610,334港元抵銷及餘下之應付款項148,906,066港元已遞延至2012年5月7日支付，詳情呈列於附註29。

於截至2010年3月31日止年度，集團從一間公共控制公司獲得的為數28,142,045港元的持作買賣之物業及為數585,249港元的樓宇、廠房及設備，並已透過該共同控制公司之往來賬戶結算。再者，本集團將1,500,000港元之非流動應收賬款及2,278,000港元之其他應付賬款分配到有關連公司內。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄四

## 本集團財務資料

### 36. 主要附屬公司詳情

下表只包括於2010及2011年3月31日，對本集團之業績或資產淨值構成重大影響之附屬公司之詳情，因董事會認為詳列所有附屬公司之名單將令篇幅過長。除上海港麗家具有限公司於中國經營外，下列附屬公司主要在香港經營業務。

名稱	註冊成立 國家/地點	股份類別	已發行股本/ 繳入資本	本集團所持股權百分比				主要業務
				直接		間接		
				2011年 %	2010年 %	2011年 %	2010年 %	
Dragon Spirit Limited (註1)	英屬處女群島	普通股	1美元	—	—	—	100	投資控股
國際傢俬有限公司 (註1)	香港	普通股	2,000,020港元	—	—	—	100	暫無業務
億驅有限公司 (註1)	香港	普通股	2港元	—	100	—	—	持有油畫
僑福建設企業機構股份有限公司	香港	普通股	10,000,000港元	—	—	100	100	投資控股
陽明山莊國際管理有限公司	香港	普通股	2港元	—	—	100	100	人事管理
Newmeadow Limited (註1)	英屬處女群島	普通股	1美元	—	—	—	100	投資控股
上海港麗家具有限公司 (註1)	中國	註冊資本	200,000美元	—	—	—	100	物業投資
Parkview Management Services Limited	英屬處女群島	普通股	4美元	100	100	—	—	投資控股
僑福物業發展有限公司	香港	普通股	1,000港元	100	100	—	—	投資控股
僑福建設投資股份有限公司 (註2)	香港	普通股	20港元	—	—	100	—	物業投資
		不具投票權 遞延股份	8,500,000港元	—	—	100	—	

註：

1. 已於2011年1月7日出售之附屬公司。
2. 於2011年1月7日收購之附屬公司。

於年度內或截至2011年3月31日止，所有附屬公司均沒有發行任何債務證券。

## 管理層對過往經營業績的討論及分析

以下載列管理層對本集團截至2013年6月30日止六個月、截至2012年12月31日止九個月、截至2012年3月31日止十二個月與截至2011年3月31日止十二個月營運的討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司相關年報或中期報告(倘適用)「管理層討論及分析」一節，以提供所示期間本集團財務狀況及經營業績的更多資料。該等摘錄資料於收購前編製，表示原刊發日期的狀況。本公司的前景及意向自有關日期以來或會變動，因此讀者不應過度依賴該資料，特別是包含或有關前瞻性或未來陳述的資料。

### 截至2013年6月30日止六個月

#### 業務回顧及展望

於截至2013年6月30日止六個月內，本集團之全面收入總額為1,100,000港元，相較截至2012年9月30日止六個月錄得4,300,000港元之全面開支總額，轉虧為盈。相關變動主要乃由於期內賺取之租金收入增加及行政開支減少所致。

於2013年6月30日，本集團之物業經獨立專業估值師估值為409,000,000港元(2012年12月31日：409,000,000港元)。於期內，並無公允價值變動於簡明綜合損益及其他全面收益表內確認。

本集團之物業位於香港中環商務區之黃金地段並已予出租，且董事會相信本集團透過按公平市價出租本集團物業所獲得之穩健收入來源可為其股東帶來最大回報。

期內行政開支為700,000港元(截至2012年9月30日止六個月：3,100,000港元)。減幅主要是由於法律及專業費用減少所致。自本公司的控股股東於2012年7月23日發生變動後，本公司主要股東一直免費向本集團提供行政管理服務。

期內財務成本合計為2,900,000港元(截至2012年9月30日止六個月：3,500,000港元)。減幅主要因為對關連公司沒有利息支出。

為了保留財務資源作本集團未來之擴展及營運，董事會不建議於期內派付中期股息(截至2012年9月30日止六個月：無)。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

董事會將會定期審閱本集團之經營業務、財務狀況及業務活動，為本集團制定適當業務策略，且將會不時物色其他業務機會。

#### 流動資金及財務狀況

本集團以物業之租金收入支持日常營運。於2013年6月30日，本集團之權益約為193,100,000港元，而於2012年12月31日則約為192,000,000港元。

212,500,000港元之銀行信貸融資金額已予提取，本集團於2013年6月30日之銀行借貸為212,500,000港元(2012年12月31日：212,500,000港元)。於2013年6月，本集團銀行借貸之到期日延長至2015年5月7日。

本集團之財務狀況維持穩健。資產負債比率乃指銀行借貸總額與總資產之比率，於2013年6月30日，該比率為51.8%(2012年12月31日：51.8%)。

本集團所有借貸及其大部分的收入及支出均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯率波動影響輕微，甚少需要利用金融工具作匯率風險對沖。然而，因212,500,000港元的銀行浮息借貸之利率按香港銀行同業拆息加年息2.25厘計算，本集團訂立利率掉期合約，以對沖其浮息風險。該利率掉期合約之名義面值亦為212,500,000港元，此合約已使全部香港銀行同業拆息加年息2.25厘計算之銀行浮息借貸轉換為按年息2.85厘計算之固定息率債務。

於2013年6月30日，本集團擁有流動負債淨額300,000港元(2012年12月31日：600,000港元)。考慮到本集團經營業務預計所產生之現金流量，董事深信本集團將會擁有充足的營運資金應付目前所需。董事認為，本集團將能夠於來年持續經營。

#### 資產抵押

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團已抵押其物業及持有物業之本公司全資附屬公司之所有已發行普通股股份，以取得授予本集團之銀行信貸融資。

#### 或然負債

於期末，本集團並無任何重大之或然負債(2012年12月31日：無)。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 僱員

於2013年6月30日，本集團之僱員總數為零(2012年12月31日：零)。

## 截至2012年12月31日止九個月

### 業務回顧及展望

於截至2012年12月31日止九個月內，本集團之全面收入總額為5,000,000港元，相較截至2012年3月31日止年度錄得21,900,000港元減少77%。相關減少乃主要由於與截至2012年3月31日止年度錄得之收益相比，本集團物業截至2012年12月31日止九個月之公允價值收益較低所致。

於2012年12月31日，本集團之物業經獨立專業估值師估值為409,000,000港元(2012年3月31日：400,000,000港元)。期內，在溢利或虧損中確認的公允價值溢利約為8,100,000港元(截至2012年3月31日止年度：增加40,000,000港元)。

本集團之物業位於香港中環商務區之黃金地段。於回顧期內，香港商用物業(尤其是甲級商業大廈)行業持續強勢，且售價及租金均維持強勁。本集團之物業已予出租，且董事會相信本集團透過按公平市價出租本集團之物業所獲得之穩健收入來源可為其股東帶來最大回報。

期內行政開支為3,500,000港元(截至2012年3月31日止年度：4,700,000港元)。減少主要乃因僱員成本減少所致。自本公司的控股股東於2012年7月23日發生變動後，本公司主要股東一直免費向本集團提供行政管理服務。

期內財務成本合計為5,100,000港元(截至2012年3月31日止年度：12,000,000港元)。減幅主要乃因已償還應付關連公司(截至2012年7月23日為本集團之關連公司)之款項及遞延應付代價予一間關連公司(截至2012年7月23日為本集團之關連公司)所致，而該等款項乃按每年實際利率5.0厘進行計算。

為了保留財務資源作本集團未來之擴展及營運，董事會不建議於期內支付任何股息(截至2012年3月31日止年度：無)。

於2012年7月23日，得茂有限公司完成就本公司約73.5%的全部已發行股本的收購，繼而成為大股東。其後，得茂有限公司根據《收購守則》第26.1條規則的要求而作出的強制無條件現金要約(「要約」)於2012年8月28日結束，及自該日起，董事會的多項變動生效。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

憑藉充分利用本集團可獲得的資源以提高本集團之營運效率、管理現金流量及貫徹審慎之財務政策，本公司將繼續維持健康之財務狀況。此外，董事會將定期審閱本集團之營運、財務狀況及業務活動，為本集團制訂合適之業務策略，並將不時物色及研究其他業務機會。

#### 流動資金及財務狀況

本集團以物業之租金收入支持日常營運。於2012年12月31日，本集團之權益約192,000,000港元，而於2012年3月31日則約為187,000,000港元。

為於本期內償還若干債務，本集團取得銀行信貸融資金額212,500,000港元。全部信貸融資金額已予提取，因此，本集團於2012年12月31日之銀行借貸為212,500,000港元(2012年3月31日：186,300,000港元)。於償還上述銀行貸款186,300,000港元後，本集團之銀行結存(包括已抵押銀行存款)及現金亦減至1,000,000港元(2012年3月31日：188,500,000港元)。

本集團之財務狀況維持健康。資產負債比率乃指銀行借貸總額與總資產之比率，於2012年12月31日，該比率為51.8%(2012年3月31日：31.6%)。

本集團所有借貸及其大部分的收入及支出均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯率波動影響輕微，甚少需要使用金融工具用作匯率風險對沖。然而，因212,500,000港元的銀行浮息借貸之利率按香港銀行同業拆息加年息2.25厘計算，本集團訂立利率掉期合約，以對沖其浮息風險。該利率掉期合約之名義面值亦為212,500,000港元，此合約將使全部香港銀行同業拆息加年息2.25厘計算之銀行浮息借貸轉換為按每年利率2.85厘計算之固定息率債務。

於2012年12月31日，本集團擁有流動負債淨額600,000港元(2012年3月31日：212,800,000港元)。考慮到本集團經營業務預計所產生之現金流量，董事深信本集團將會擁有充裕營運資金供現時所需。董事認為，本集團應能夠於來年持續經營。

#### 資產抵押

於2012年12月31日，本集團抵押其物業及持有物業之本公司全資附屬公司之所有已發行普通股股份，以取得授予本集團之銀行信貸融資。

於2012年3月31日，本集團抵押其物業及銀行存款，以取得授予本集團之銀行信貸融資。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

### 或然負債

於期末，本集團並無任何重大之或然負債(2012年3月31日：無)。

### 僱員和薪酬政策

於2012年12月31日，本集團之僱員總數為零(2012年3月31日：4名)。

一般而言，本集團根據僱員(如有)之崗位、表現、經驗及當前市場慣例釐定薪酬。

### 截至2012年3月31日止十二個月

#### 業務回顧及展望

集團於2012年3月31日止年度的綜合全面收益為21.9百萬港元，相較上年同期錄得31.6百萬港元的綜合全面收益，減少30.7%。盈利下降主要是由於去年財務成本之增加及錄得之註銷登記一間共同控制公司之溢利，為一次性性質。

於2012年3月31日，本集團的投資物業的公允價值，經獨立的專業估值師估值，為400百萬港元(2011年3月31日：360百萬港元)。年間公允價值升幅為40百萬港元(2011年：30百萬港元)，已於本集團本年度的綜合全面收益表內確認為收入。

根據本集團在2011年1月進行收購的條款(「條款」)，本集團的有關連公司向本集團提供保證租金(「擔保」)，有關詳情已詳列於本集團於2010年12月14日公佈的通函內。年內，本集團收到保證租金金額為1.5百萬港元(2011年：1.5百萬港元)。根據條款，此擔保已於2011年7月屆滿。擔保期滿後，本集團確認此擔保的公允價值變動收益為0.4百萬港元(2011年：無)。

本集團之投資物業位於香港中環商務區的黃金地段。於年內，香港商用物業，尤其是甲級商業大廈的租務及售價均表現強勁。雖然本集團的投資物業在本財政年度內仍然空置，管理層於年結後，以市場價格與一優質租戶簽訂租賃協議(「租賃」)。租賃初始賃期為3年，並於2012年6月開始。管理層對本港物業市場抱正面態度，並相信此租賃安排會令本集團及其股東得到最大的回報。同時，管理層亦會探索其他機會，以擴大本集團的投資活動。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於本年度並沒有衍生任何相關收入(2011年：1.2百萬港元)。管理層無意中止此主營業務，並正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

#### 財務狀況

年內的行政支出總額為4.8百萬港元，按年跌20%(2011年：6百萬港元)。跌幅主要是由於在2010年下半年集團進行重組時所產生的法律及專業費用。這些費用在本年並沒有發生。此外，本集團已實施緊縮成本和減少開支的措施，這都有助於降低行政開支。

年內的財務費用為12百萬港元(2011年：3.1百萬港元)，財務費用增加主要為應付有關連公司款項及遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息，利息以實際年利率5%計算。

為了保留財務資源作集團未來的擴展和營運，董事會不建議於本年度支付股息(2011年：無)。

#### 流動資金和財務資源

為保持理想的資本結構，本集團日常營運以均衡的債務及權益組合提供資金。於2012年3月31日，本集團的權益約為187百萬港元，對比於2011年3月31日增加14%，去年期末股東權益則約為164.3百萬港元。

為準備於2012年4月償還若干債務，本集團於年內取得銀行信貸金額190百萬港元。全部的信貸金額已被取用，因此，本集團於2012年年末的債務總額為186.3百萬港元(2011年：無)。而本集團的銀行存款及結存(包括已抵押銀行存款)及現金亦增加至188.5百萬港元(2011年：1.7百萬港元)。

集團的財務狀況維持強健。以銀行借貸總額與總資產之比例計算的負債比率為32%(2011年：無)。

本集團所有借款、收入和支出大部分均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，甚少需要使用金融工具作對沖。

於2012年3月31日，本集團流動負債淨額為212.8百萬港元(2011年：流動資產淨額為2.4百萬港元)。為維持集團有充裕的流動資金作營運用途，集團於年結後取得銀行信貸金額212.5百萬港元(「新信貸」)。集團已於2012年4月30日公

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

佈有關新信貸的詳情。新信貸為2年承諾信貸，因此能為集團業務提供一個更穩定和長期的融資安排。管理層會在市況合適時，於日後進行其他籌資計劃，包括但不限於安排新的長期債務融資。有見於投資物業所帶來的穩定租金收入，本公司董事認為，本集團能在來年繼續持續經營。

#### 資產抵押

於2012年3月31日，本集團將其投資物業及部份銀行存款作抵押品予銀行，以取得其授予信貸融資(2011年：無)。

#### 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大的或然負債(2011年：無)。

#### 僱員和薪酬政策

於2012年3月31日，本集團共有4名僱員(2011年3月31日：4名)。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利計劃之供款及醫療保險計劃。

#### 截至2011年3月31日止十二個月

#### 業績

本集團截至2011年3月31日止財政年度之營業額為1,238,263港元，本公司擁有人應佔本年全面收入為31,566,290港元。

於本年度內，本公司錄得投資物業之公允價值變動收入為30,000,000港元。

#### 展望

我們對商用物業市場依然看好。同時，集團仍受惠於每月500,000港元之租金保證收入及該投資物業之公允價值溢利。本集團現正積極為該物業尋找有潛力的優質租戶。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

此外，本集團仍繼續在市場內搜尋投資機會。

#### 財政狀況

本集團持有之銀行及現金結存約1,700,000港元(2010年：銀行及現金結存淨額2,800,000港元)及只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為零(2010年：1.98%)。

本集團所有收入與開支主要以人民幣或港元訂值，因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，故無需使用金融工具以作對沖。

於2011年3月31日，本集團之流動資產淨值約為2,400,000港元(2010年：流動負債淨額約為26,800,000港元)。

#### 資產抵押

本集團於2011年3月31日並無任何有關之資產抵押(2010年：無)。

#### 或然負債

於結算日，本集團並無任何或然負債。

#### 重大收購及出售附屬公司及一間聯營公司

截至2011年3月31日止年度，本集團進行了一項非常重大收購及一項非常重大出售，其詳情已列於本集團於2010年9月20日所刊發之公佈及於2010年12月14日所刊發之通函(「通函」)。此非常重大收購及非常重大出售已根據收購協議及出售協議所訂立的條款細則同時於2011年1月7日完成。收購代價及出售代價分別為289,516,400港元及140,610,334港元。此收購及出售附屬公司及一間聯營公司的交易溢利為63,579,244港元，並已視為本公司股東注資，並於權益入賬列為儲備。

#### 僱員及薪酬政策

於2011年3月31日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數4名(2010年：11名)僱員。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排特別調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利金計劃之供款及醫療保險計劃。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 重大變動

董事確認，自2012年12月31日(即本通函本附錄所載本集團最近期經審核財務報表刊發日期)起至最後實際可行日期，除[(a)收購；及(b)本附錄下文「本集團債務」一段所詳述的本集團債務狀況]外，目標集團的業務發展、財務或交易狀況或前景並無重大變動。

## 本集團債務

截至2013年10月31日(即確定債務的最後實際可行日期)，本集團的債務為●港元。本集團截至2013年10月31日的債務總額如下：

	截至2013年 10月31日 千港元
有抵押銀行借貸	●
總計	●

除上述或本通函另行披露者以及上文所披露於2013年6月30日營業時間結束時日常業務過程中應付的集團內公司間負債或一般貿易應付款項外，本集團並無任何其他未償還銀行或其他借款、按揭、質押、債權證或其他借貸資本或其他類似債務、擔保、承兌負債(一般商業匯票除外)、承兌信用證、租購或其他融資租賃承擔、彌償保證或其他重大或然負債。

截至2013年[10月31日]，本集團的現金及銀行結餘為●港元，總借貸●港元為有抵押、按香港銀行同業拆息另加每年●%計息及須於2015年5月償還的銀行借貸。本集團的貨幣交易及存款主要以港元計值。本集團預期所面臨的匯率波動風險並不重大，因此毋須就匯率風險進行對沖活動。

截至2013年[10月31日]，本集團的資本架構包括債務淨額，已扣除本公司擁有人應佔現金及現金等價物與權益(包括已發行股本及多項儲備)。

截至最後實際可行日期，董事確認，本集團的債務或任何或然負債自2013年[10月31日]以來並無重大變動。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

本附錄所載資料不屬於「附錄三—目標集團會計師報告」所載由●編製之目標集團會計師報告的一部分，載於此處僅供參考。未經審核備考財務資料應與「目標集團財務資料」及「附錄三—目標集團會計師報告」所載會計師報告一併閱讀。

### (A) 擴大集團未經審核備考財務資料

#### (I) 擴大集團未經審核備考綜合財務資料的編製基準

2012年7月16日，中糧置地有限公司（「中糧置地」）之直接控股公司得茂有限公司（「得茂」）與僑福建設企業機構（「本公司」）及附屬公司（統稱「本集團」）若干股東（統稱「賣方」）訂立購股協議，收購本公司全部已發行股本約73.53%（「2012年收購」）。收購於2012年7月23日完成。

2013年9月23日，本公司（買方）、中糧置地（賣方）及得茂（擔保方）訂立收購協議，本公司同意有條件收購而中糧置地同意有條件出售中糧置地若干附屬公司（統稱「目標集團」）及股東貸款（即緊於完成前目標集團相關成員公司所欠中糧置地的所有貸款，金額為3,329百萬港元）（「交易」）。

交易涉及得茂於取得本公司控制權後24個月內收購中糧置地所持資產，根據上市規則，屬於目標集團反收購本公司。目標集團的財政年度結算日為12月31日，編製擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表的期間沿用目標集團（即收購人）的財政年度結算日，即2012年1月1日改至2012年12月31日。附錄三所載目標集團合併財務狀況表日期為2013年6月30日，擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表的編製日期亦為2013年6月30日，時間緊隨本集團最近刊發的中期報告。

未經審核備考財務資料按下文附註所載基準為提供交易完成後有關擴大集團的資料而編製，以說明交易的影響，猶如交易已於2013年6月30日完成而編製未經審核備考綜合財務狀況表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨值。為編製未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表，假設交易已於2012年1月1日進行，而2012年

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

收購已於本集團及目標集團開始共同受得茂控制的日期2012年7月23日完成。本公司董事認為該基準可恰當反映交易完成後將會採納的會計處理，及向本公司股東提供有關資料。

有關資料僅供說明而編製，因其假設性質，並非旨在呈列交易完成時、任何未來期間或任何未來日期擴大集團的業績及現金流量或財務狀況。

擴大集團於2013年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載本集團截至2013年6月30日止六個月簡明綜合財務報表的本集團於2013年6月30日的未經審核簡明綜合財務狀況表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團於2013年6月30日的經審核合併財務狀況表並就交易作出備考調整後編製，猶如交易已於2013年6月30日完成。

擴大集團截至2012年12月31日止年度未經審核備考綜合損益及其他全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表的本集團於2012年4月1日至2012年12月31日期間的經審核綜合損益及其他全面收益表和經審核綜合現金流量表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告的目標集團截至2012年12月31日止年度經審核合併損益及其他全面收益表和經審核合併現金流量表並就交易作出備考調整後編製，猶如交易及2012年收購已分別於2012年1月1日及2012年7月23日完成。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

擴大集團未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團 於2013年 6月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本公司 產生的商譽， 猶如於2012年 7月23日反收購 人民幣千元 (附註4)	交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	繳納股東貸款 人民幣千元 (附註8)	本公司發行 新股以收購 目標集團 人民幣千元 (附註9)	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整	擴大集團 於2013年 6月30日的 未經審核備考 人民幣千元
<b>非流動資產</b>															
投資物業	409,000	325,809	12,862,152					13,187,961	13,187,961	13,187,961	13,187,961	13,187,961	13,187,961	13,187,961	13,187,961
物業、廠房及設備	—	—	3,775,830					3,775,830	3,775,830	3,775,830	3,775,830	3,775,830	3,775,830	3,775,830	3,775,830
租賃土地及土地使用權	—	—	1,002,918					1,002,918	1,002,918	1,002,918	1,002,918	1,002,918	1,002,918	1,002,918	1,002,918
無形資產	—	—	1,196					1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196	1,196
在建物業	—	—	567,550					567,550	567,550	567,550	567,550	567,550	567,550	567,550	567,550
所持聯營公司權益	—	—	206,117					206,117	206,117	206,117	206,117	206,117	206,117	206,117	206,117
可供出售投資	—	—	1,510					1,510	1,510	1,510	1,510	1,510	1,510	1,510	1,510
興建/購買物業、廠房及設備的 預付款項	—	—	23,478					23,478	23,478	23,478	23,478	23,478	23,478	23,478	23,478
給予同系附屬公司的貸款	—	—	200,000					200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
商譽	—	—	—	181,058				181,058	181,058	181,058	181,058	181,058	181,058	181,058	181,058
遞延稅項資產	—	—	198,212					198,212	198,212	198,212	198,212	198,212	198,212	198,212	198,212
	409,000	325,809	18,838,963					19,345,830	19,345,830	19,345,830	19,345,830	19,345,830	19,345,830	19,345,830	19,345,830

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團 於2013年 6月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本公司 產生的商譽， 猶如於2012年 7月23日反收購 人民幣千元 (附註4)	交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	繳銷股東貸款 人民幣千元 (附註8)	本公司發行 新股以收購 目標集團 人民幣千元 (附註9)	假設並無 進行配售 擴大集團 於2013年 6月30日的 未經審核備考 人民幣千元	假設並無 進行配售 擴大集團 於2013年 6月30日的 未經審核備考 人民幣千元	假設所有 配售股份 均獲配售 本公司發行 新股及配售以 收購目標集團 人民幣千元 (附註10)	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 於2013年 6月30日的 未經審核備考 人民幣千元
流動資產											
存貨	—	—	13,974					13,974			13,974
待售物業	—	—	1,309,152					1,309,152			1,309,152
待售在建物業	—	—	34,550					34,550			34,550
應收賬款	—	—	83,937					83,937			83,937
按金、預付款項及其他應收款項	810	645	412,151					412,796			412,796
應收最終控股公司款項	—	—	182,887					182,887			182,887
應收直接控股公司款項	—	—	67,135					67,135			67,135
應收中間控股公司款項	—	—	29					29			29
應收同系附屬公司款項	—	—	1,260,745					1,260,745			1,260,745
應收聯營公司款項	—	—	324,129					324,129			324,129
給予同系附屬公司的貸款	—	—	1,800,000					1,800,000			1,800,000
給予聯營公司的貸款	—	—	600,000					600,000			600,000
可收回稅項	—	—	191,511					191,511			191,511
已抵押存款	—	—	4,100					4,100			4,100
現金及現金等價物	267	213	3,665,348		(31,864)			3,633,697		3,605,477	7,239,174
	1,077	858	9,949,648					9,918,642			13,524,119

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團 於2013年 6月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本公司 產生的商譽， 猶如於2012年 7月23日反收購 人民幣千元 (附註4)	交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	繳銷股東貸款 人民幣千元 (附註8)	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整
<b>流動負債</b>												
應付賬款	—	—	799,635									799,635
其他應付款項及應計費用	866	690	1,074,276									1,074,276
預售物業已收按金	—	—	1,450,595									1,450,595
應付最終控股公司款項	—	—	1,369,708									1,369,708
應付中間控股公司款項	—	—	88									88
應付直接控股公司款項	—	—	3,957,042									1,327,042
應付同系附屬公司款項	—	—	518,587			(2,630,000)						518,587
應付非控股權益款項	—	—	482,982									482,982
同系附屬公司給予的貸款	—	—	385,000									385,000
最終控股公司給予的貸款	—	—	120,000									120,000
其他金融負債	534	425	—									425
銀行及其他借款	—	—	977,000									977,000
應付所得稅及土地增值稅	—	—	1,036,148									1,036,148
	1,400	1,115	12,171,061									9,542,176



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團 於2013年 6月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本公司 產生的商譽， 猶如於2012年 7月23日反收購 人民幣千元 (附註4)	交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	繳納股東貸款 人民幣千元 (附註8)	本公司發行 新股以收購 目標集團 人民幣千元 (附註9)	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整
流動資產(負債)淨值	(323)	(257)	(2,221,413)									3,981,943
總資產減流動負債	408,677	325,552	16,617,550									23,327,773
非流動負債												
已收租金按金	2,810	2,238	—									2,238
銀行及其他借款	212,500	169,278	2,683,300									2,852,578
遞延稅項負債	209	166	2,397,971									2,398,137
資產淨值	215,519	171,682	5,081,271									5,252,953
	193,158	153,870	11,536,279									18,074,820

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團 於2013年 6月30日 千港元 (未經審核) (附註1)	本集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (附註1)	目標集團 於2013年 6月30日 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本公司 產生的商譽， 猶如於2012年 7月23日反收購 人民幣千元 (附註4)	交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	繳銷股東貸款 人民幣千元 (附註8)	本公司發行 新股以收購 目標集團 人民幣千元 (附註9)	假設並無 進行配售	假設並無 進行配售 備考調整	假設並無 進行配售	假設並無 進行配售 備考調整	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 於2013年 6月30日的 未經審核備考 人民幣千元
<b>權益</b>												
已發行股本/合併股本	53,536	42,647	4	(4)			9,774	52,421	749,104	791,751		
股份溢價	—	—	—	—			185,713	185,713	14,141,805	14,141,805		
不可贖回可轉換優先股	—	—	—	—			11,089,945	11,089,945	—	—		
股本贖回儲備	2,382	1,898	—	(1,898)			—	—	—	—		
資本削減儲備	85,845	68,384	—	(68,384)			—	—	—	—		
織入盈餘	329,928	262,821	—	(262,821)			—	—	—	—		
物業重估儲備	—	—	17,000	—			—	17,000	—	17,000		
法定儲備	—	—	229,051	(51,206)			—	229,051	229,051	229,051		
股東注資儲備	64,281	51,206	—	828			—	—	—	—		
對沖儲備	(533)	(425)	—	—			—	403	—	403		
其他儲備	—	—	(269,546)	241,518		2,630,000	(11,285,432)	(8,683,460)	(11,285,432)	(8,683,460)		
外幣換算儲備	—	—	(195,971)	—			—	(195,971)	—	(195,971)		
保留溢利(累積虧絀)	(342,281)	(272,661)	7,229,580	277,903	(31,864)			7,202,958		7,202,958		
本公司權益持有人應佔權益	193,158	153,870	7,010,118	45,122				9,898,060		13,503,537		
非控股權益	—	—	4,526,161	—				4,571,283		4,571,283		
<b>總權益</b>	<b>193,158</b>	<b>153,870</b>	<b>11,536,279</b>					<b>14,469,343</b>		<b>18,074,820</b>		

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

擴大集團未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團 於2012年 4月1日至 2012年 12月31日 期間 千港元 (經審核) (附註2)	本集團 於2012年 4月1日至 2012年 12月31日 期間 人民幣千元 (未經審核) (附註2)	目標集團 於2012年 1月1日至 2012年 12月31日 期間 人民幣千元 (經審核) (附註3)	備考調整		擴大集團 2012年 1月1日至 2012年 12月31日 的未經審核 備考 人民幣千元
				交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	撇銷本集團 2012年 4月1日至 2012年 7月22日 的財務業績 人民幣千元 (附註5)	
持續經營業務						
收益	5,356	4,267	4,429,906		(1,219)	4,432,954
銷售及服務成本	(296)	(236)	(1,871,395)		44	(1,871,587)
毛利	5,060	4,031	2,558,511		(1,175)	2,561,367
其他收入	1,269	1,011	245,201		(141)	246,071
其他收益及虧損	—	—	(4,277)			(4,277)
分銷及銷售成本	—	—	(197,490)			(197,490)
行政開支	(3,462)	(2,758)	(462,545)	(31,864)	1,533	(495,634)
投資物業公允價值收益	8,115	6,464	672,335			678,799
融資成本	(5,057)	(4,028)	(171,899)		1,717	(174,210)
應佔聯營公司虧損	—	—	(18,011)			(18,011)
除稅前溢利	5,925	4,720	2,621,825	(31,864)	1,934	2,596,615
所得稅開支	—	—	(962,050)			(962,050)
來自持續經營業務之 期間/年度溢利	5,925	4,720	1,659,775	(31,864)	1,934	1,634,565
已終止經營業務 來自已終止經營業務之 期間/年度虧損	(45)	(36)	—		36	—
期間/年度溢利	5,880	4,684	1,659,775	(31,864)	1,970	1,634,565
其他全面虧損：						
其後可能重新歸類至損益的項目：						
現金流量對沖之對沖工具：						
期內公允價值虧損	(1,291)	(1,028)	—		828	(200)
計入損益之虧損之重新 分類調整	423	337	—			337
換算境外業務產生的匯兌差額	—	—	(147)			(147)
期間/年度其他全面虧損	(868)	(691)	(147)	—	828	(10)
期間/年度全面收入總額	5,012	3,993	1,659,628	(31,864)	2,798	1,634,555

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團 於2012年 4月1日至 2012年 12月31日 期間 千港元 (經審核) (附註2)	本集團 於2012年 4月1日至 2012年 12月31日 期間 人民幣千元 (未經審核) (附註2)	目標集團 於2012年 1月1日至 2012年 12月31日 期間 人民幣千元 (經審核) (附註3)	備考調整		擴大集團 2012年 1月1日至 2012年 12月31日 的未經審核 備考 人民幣千元
				交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	撤銷本集團 2012年 4月1日至 2012年 7月22日 的財務業績 人民幣千元 (附註5)	
下列各項應佔期內／年度溢利：						
本公司擁有人	5,880	4,684	912,067	(31,864)	1,970	886,857
非控股權益	—	—	747,708			747,708
	<u>5,880</u>	<u>4,684</u>	<u>1,659,775</u>	<u>(31,864)</u>	<u>1,970</u>	<u>1,634,565</u>
下列各項應佔期間／年度全面 收入總額：						
本公司擁有人	5,012	3,993	911,920	(31,864)	2,798	886,847
非控股權益	—	—	747,708			747,708
	<u>5,012</u>	<u>3,993</u>	<u>1,659,628</u>	<u>(31,864)</u>	<u>2,798</u>	<u>1,634,555</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

擴大集團未經審核備考綜合現金流量表

	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 千港元 (經審核) (附註2)	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 人民幣千元 (未經審核) (附註2)	目標集團於 2012年1月1日至 2012年12月31日 期間 人民幣千元 (經審核) (附註3)	收購本集團產生 的現金流量 人民幣千元 (附註4)	備考調整 交易有關的 成本 人民幣千元 (附註6)	撤銷本集團 2012年4月1日至 2012年7月22日的 現金流量 人民幣千元 (附註5)	假設並無 進行配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元	假設所有 配售股份 均獲配售 本公司發行新股 及配售以收購 目標集團 人民幣千元 (附註10)	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元
經營活動所得現金流量	5,880	4,684	1,659,775	(附註4)	(31,864)	1,970	1,634,565	1,634,565	
期間溢利	—	—	962,050				962,050	962,050	
經調整：									
於損益確認之所得稅開支	5,057	4,028	171,899			(1,717)	174,210	174,210	
於損益確認之融資成本	(177)	(141)	(206,914)			141	(206,914)	(206,914)	
於損益確認之利息收入	—	—	18,011				18,011	18,011	
應佔聯營公司虧損	—	—	534				534	534	
無形資產攤銷	—	—	18,003				18,003	18,003	
租賃土地及土地使用權攤銷	—	—	214,143				214,143	214,143	
物業、廠房及設備折舊	—	(6,464)	(672,335)				(678,799)	(678,799)	
投資物業公允價值收益	(8,115)	—	(291)				(291)	(291)	
撥回在建物業減值虧損	—	—	197				197	197	
應收賬款減值虧損	—	—	1,241				1,241	1,241	
其他應收款項減值虧損	—	—	796				796	796	
出售物業、廠房及設備虧損	—	—	—				—	—	
營運資金變動前之經營活動現金流量	2,645	2,107	2,167,109	—	(31,864)	394	2,137,746	2,137,746	

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 (經審核) (附註2)	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 (未經審核) (附註2)	目標集團於 2012年1月1日至 2012年12月31日 期間 (經審核) (附註3)	於2012年7月23日 收購本集團產生 的現金流量 人民幣千元 (附註4)	備考調整 交易有關的 交易成本 人民幣千元 (附註6)	撤銷本集團 2012年4月1日至 2012年7月22日的 現金流量 人民幣千元 (附註5)	假設並無 進行配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整 本公司發行新股 及配售以收購 目標集團 人民幣千元 (附註10)	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元
營運資金變動前之經營活動現金流量	2,645	2,107	2,167,109	(附註4)	(附註6)	(附註5)	2,137,746	(附註10)	2,137,746
興建/購買物業、廠房及設備的 預付款項減少	—	—	64,460				64,460		64,460
存貨減少	—	—	281				281		281
待售物業減少	—	—	1,094,702				1,094,702		1,094,702
在建物業增加	—	—	(689,114)				(689,114)		(689,114)
應收賬款增加	—	—	(70,748)				(70,748)		(70,748)
預付款項、按金及其他應收款項增加	(298)	(237)	(191,120)			467	(190,890)		(190,890)
持作買賣之投資減少	85	68	—			(68)	—		—
應付賬款增加	—	—	56,915				56,915		56,915
其他金融負債減少	—	—	—				(828)		(828)
其他應付款項及應計費用增加(減少)	(564)	(449)	110,918			(828)	107,254		107,254
預售物業已收按金減少	—	—	(491,383)			(3,215)	(491,383)		(491,383)
已抵押存款減少	—	—	(13)			(13)	(13)		(13)
經營所得現金	1,868	1,489	2,052,007	—	(31,864)	(3,250)	2,018,382		2,018,382
已收租金按金	2,810	2,238	—				2,238		2,238
已收利息	177	141	206,914			(141)	206,914		206,914
已付利息	—	—	(233,571)				(233,571)		(233,571)
已付中國企業所得稅及香港利得稅	—	—	(345,711)				(345,711)		(345,711)
已付土地增值稅	—	—	(116,006)				(116,006)		(116,006)
經營活動所得現金淨額	4,855	3,868	1,563,633	—	(31,864)	(3,391)	1,532,246		1,532,246



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 (經審核) (附註2)	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 (未經審核) (附註2)	目標集團於 2012年1月1日至 2012年12月31日 期間 (經審核) (附註3)	於2012年7月23日 收購本集團產生 的現金流量 人民幣千元 (附註4)	備考調整 交易有關的 成本 人民幣千元 (附註6)	撤銷本集團 2012年4月1日至 2012年7月22日的 現金流量 人民幣千元 (附註5)	假設並無 進行配售	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整 人民幣千元 (附註10)	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元
投資活動所得現金流量									
收購本集團所得現金流入淨額	—	—	—	1,273	—	—	—	—	—
購買物業、廠房及設備	—	—	(769,130)	—	—	—	1,273	1,273	1,273
購買無形資產	—	—	(640)	—	—	—	(769,130)	(769,130)	(769,130)
添置投資物業	—	—	(8,625)	—	—	—	(640)	(640)	(640)
購買租賃土地及土地使用權	—	—	(445,777)	—	—	—	(8,625)	(8,625)	(8,625)
支付租賃投資物業之初始成本	(885)	(705)	—	—	705	—	(445,777)	(445,777)	(445,777)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	—	1,438	—	—	—	—	—	—
給予同系附屬公司的貸款	—	—	(220,000)	—	—	—	1,438	1,438	1,438
償還同系附屬公司的貸款	—	—	447,716	—	—	—	(220,000)	(220,000)	(220,000)
應收最終控股公司款項增加	—	—	(8,897)	—	—	—	447,716	447,716	447,716
應收直接控股公司款項增加	—	—	(45,657)	—	—	—	(8,897)	(8,897)	(8,897)
應收中間控股公司款項減少	—	—	3,232	—	—	—	(45,657)	(45,657)	(45,657)
應收同系附屬公司款項減少	—	—	321,393	—	—	—	3,232	3,232	3,232
應收聯營公司款項減少	—	—	79,659	—	—	—	321,393	321,393	321,393
提取已抵押銀行存款	5,651	4,502	—	—	—	(4,502)	79,659	79,659	79,659
提取銀行存款	171,238	136,408	—	—	—	(136,408)	—	—	—
投資活動所得(所用)現金淨額	176,004	140,205	(645,288)	1,273	—	(140,205)	(644,015)	(644,015)	(644,015)

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄五

擴大集團未經審核備考財務資料

	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 千港元 (經審核) (附註2)	本集團於 2012年4月1日至 2012年12月31日 期間 人民幣千元 (未經審核) (附註2)	目標集團於 2012年1月1日至 2012年12月31日 期間 人民幣千元 (經審核) (附註3)	於2012年7月23日 收購本集團產生 的現金流量 人民幣千元 (附註4)	備考調整 交易有關的 成本 人民幣千元 (附註6)	撤銷本集團 2012年4月1日至 2012年7月22日的 現金流量 人民幣千元 (附註5)	假設所有 無 進行配售	假設所有 配售股份 均獲配售 備考調整 人民幣千元 (附註10)	假設所有 配售股份 均獲配售 擴大集團 2012年1月1日至 2012年12月31日 的未經審核備考 人民幣千元
<b>融資活動所得現金流量</b>									
發行新股所得款項淨額	—	—	—	—	—	(169,278)	—	3,605,477	3,605,477
銀行及其他借款所得款項	212,500	169,278	795,668	—	—	(169,278)	795,668	795,668	795,668
償還銀行及其他借款	(186,333)	(148,433)	(170,000)	—	—	148,433	(170,000)	(170,000)	(170,000)
前關連公司墊款	548	437	—	—	—	(437)	—	—	—
償還關連公司墊款	(64,914)	(51,710)	—	—	—	51,120	(590)	(590)	(590)
已付利息	(3,893)	(3,101)	—	—	—	3,101	—	—	—
利率掉期付款淨額	(423)	(337)	—	—	—	—	(337)	(337)	(337)
向關聯公司支付遞延代價	(148,906)	(118,619)	—	—	—	118,619	—	—	—
償還同系附屬公司貸款	—	—	(106,198)	—	—	—	(106,198)	(106,198)	(106,198)
應付最終控股公司款項增加	—	—	253,689	—	—	—	253,689	253,689	253,689
應付中間控股公司款項減少	—	—	(178,071)	—	—	—	(178,071)	(178,071)	(178,071)
應付直接控股公司款項增加	—	—	3,181,474	—	—	—	3,181,474	3,181,474	3,181,474
應付同系附屬公司款項減少	—	—	(2,748,311)	—	—	—	(2,748,311)	(2,748,311)	(2,748,311)
應付非控股權益款項減少	—	—	(110,318)	—	—	—	(110,318)	(110,318)	(110,318)
應付聯營公司款項增加	—	—	122	—	—	—	122	122	122
向非控股權益派付的股息	—	—	(193,554)	—	—	—	(193,554)	(193,554)	(193,554)
已付股息	—	—	(348,074)	—	—	—	(348,074)	(348,074)	(348,074)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	(191,421)	(152,485)	376,427	—	—	151,558	375,500	3,605,477	3,980,977
現金及現金等價物增加(減少)淨額	(10,562)	(8,412)	1,294,772	1,273	(31,864)	7,962	1,263,731	3,605,477	4,869,208
期初之現金及現金等價物	11,593	9,235	1,596,262	—	—	(9,235)	1,596,262	1,596,262	1,596,262
以外幣持有之現金結餘的匯率變動影響	—	—	(468)	—	—	—	(468)	—	(468)
期末之現金及現金等價物	1,031	823	2,890,566	1,273	(31,864)	(1,273)	2,859,525	3,605,477	6,465,002

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

附註：

1. 金額摘錄自本集團截至2013年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。為編製未經審核備考財務資料，本集團的呈列貨幣由港元（「港元」）改為人民幣（「人民幣」）。綜合財務狀況表項目按匯率1港元兌人民幣0.7966元換算為人民幣。
2. 金額摘錄自本通函附錄四所載本集團於2012年4月1日至2012年12月31日期間的經審核綜合財務報表。為編製未經審核備考財務資料，本集團的呈列貨幣由港元改為人民幣。於2012年4月1日至2012年12月31日期間，本集團以港元呈列的業績及現金流量按匯率1港元兌人民幣0.7966元換算為人民幣。
3. 金額摘錄自本通函附錄三所載目標集團會計師報告。
4. 2012年7月16日，得茂與賣方訂立購股協議，以總現金代價362,180,207港元（相當於約人民幣295,256,000元，「代價」）收購本公司全部已發行股本約73.53%（「2012年收購」）。2012年收購於2012年7月23日完成。緊隨完成後，得茂成為本公司直接控股公司。緊隨完成後，得茂根據收購守則第26.1條就本公司或一致行動各方尚未擁有之所有本公司已發行股本作出強制性無條件現金要約。得茂根據現金要約以每股0.92港元購得2,000股份。2012年收購後，得茂出售本公司若干股份，所持股權百分比降至69.27%。

2013年9月23日，本公司（買方）、中糧置地（賣方）及得茂（中糧置地之控股公司，擔保方）訂立收購協議，本公司同意有條件收購而中糧置地同意有條件出售中糧置地所持目標公司股權及股東貸款（即緊接收購完成前目標集團相關成員公司所欠中糧置地的所有貸款，金額為3,329百萬港元）（「交易」）。

交易總代價為141.67億港元，須以下文(a)或(b)段所述方式支付：

- (a) 倘建議配售本公司股本中不超過2,320,268,000股每股面值0.10港元的新普通股（「配售股份」）（「配售」）並無於交易完成（「完成」）時完成，則於交易完成時以發行價每股2.00港元按中糧置地指示向得茂發行及配發本公司股本中122,701,222股每股面值0.10港元的新股份（「代價股份」）及6,960,798,778股每股面值0.10港元的不可贖回新可轉換優先股（「可轉換優先股」），並入賬列為繳足；或
- (b) 在交易完成時配售已完成的情況下，以不低於每股2.0港元的配售價（「配售價」）按中糧置地指示向得茂發行及配發本公司緊隨完成時符合上市規則最低公眾持股量規定而須發行及配發的最高數目代價股份。倘根據配售所配售的配售股份不足2,320,268,000股，導致發行前述最高數目代價股份後仍不足支付代價，則將以配售價按中糧置地指示向得茂發行及配發足以補足差額的可轉換優先股。

本公司發行配售股份以換取現金。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

由於本集團及目標集團自2012年7月23日起共同受得茂控制，得茂於交易完成後仍為本公司控股股東，故交易視為共同控制下的業務合併，根據合併基準計賬。應用合併會計法後，經考慮香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」的規定，2012年收購於本集團的綜合財務報表作為目標集團反收購本公司入賬。

應用會計收購法編製未經審核備考財務資料以反映反收購時，得茂所支付2012年收購代價視作目標集團於2012年7月23日收購本集團的代價(「視作代價」)。

此外，中糧置地董事已評估本集團於2012年7月23日所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值，認為本集團當時可識別資產及負債的公允價值與2012年7月23日的賬面值相若。

本集團於2012年7月23日的可識別資產及負債的公允價值按匯率1港元兌人民幣0.7966元由港元換算成人民幣，金額如下：

	人民幣千元
投資物業	318,640
現金及現金等價物	1,273
預付款項、按金及其他應收款項	658
其他應付款項及應計費用、租金按金	(4,162)
銀行借款	(169,278)
遞延稅項負債	(166)
衍生金融工具	(828)
	<u>146,137</u>
代表以下各項：	
已發行股本	42,647
資本贖回儲備	1,898
資本削減儲備	68,384
供款盈餘	262,821
股東貢獻儲備	51,206
對沖儲備	(828)
累計虧絀	(279,991)
	<u>146,137</u>

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

商譽按視作代價及本集團非控股權益金額超出本集團於2012年7月23日所收購可識別資產及所承擔負債的公允價值的差額釐定，有關差額按匯率1港元兌人民幣0.7966元由港元換算成人民幣，金額如下：

	人民幣千元
2012年收購代價	288,513
非控股權益，按本集團可識別資產淨值之26.47%計算	38,682
本集團可識別資產淨值之公允價值	<u>(146,137)</u>
商譽	<u>181,058</u>
於2012年7月23日之非控股權益	38,682
於2012年7月23日至2013年6月30日期間之應佔業績及其他全面收入和其他變動	<u>6,440</u>
於2013年6月30日之非控股權益	<u>45,122</u>
其他儲備指：	
2012年收購的代價	288,513
本集團已發行股本與目標集團合併股本的差額	(42,643)
2012年收購後得茂出售本公司部分股份	<u>(4,352)</u>
	<u>241,518</u>

調整指：

- 為編製未經審核備考綜合財務狀況表而確認於2012年7月23日就2012年收購所產生商譽及非控股權益和其他變動，以及非控股權益於2012年7月23日至2013年6月30日的應佔業績及其他全面收入；
- 撤銷2012年收購前本集團的收購前儲備及目標集團的合併股本；及
- 為編製未經審核備考綜合現金流量表而合併本集團2012年7月23日的現金及現金等價物。

累計虧蝕調整人民幣277,903,000元按收購前本集團累計虧蝕人民幣279,991,000元扣除2012年7月23日至2013年6月30日期間非控股權益應佔業績與其他全面收入人民幣2,088,000元計算。

2012年收購產生的商譽乃根據本集團的會計政策及香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

本公司董事根據香港會計準則第36號評估商譽減值，香港會計準則第36號規定現金產生單位（即本公司及其附屬公司）的可收回金額須按使用價值或公允價值減出售成本兩者中的較高者釐定。本公司董事參考本公司股份於聯交所所報市價計算公允價值減現金產生單位出售成本，認為毋須計提減值。本公司董事日後將根據香港會計準則第36號持續評估商譽及無形資產減值。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

預期該等調整對擴大集團的未經審核備考綜合損益及全面收益表和未經審核備考綜合現金流量表並無持續影響。

- 調整指基於2012年收購將於本集團綜合財務報表作為目標集團於2012年7月23日的反收購入賬，撤銷本公司董事編製的管理賬目所載2012年4月1日至7月22日期間的業績及現金流量，調整金額按匯率1港元兌人民幣0.7966元由港元換算成人民幣。
- 調整指交易的直接開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計費用及其他相關開支約40,000,000港元(約人民幣31,864,000元)。調整對擴大集團並無持續影響，惟將於產生實際開支的年度計入本集團綜合損益及其他全面收益表和綜合現金流量表。
- 擴大集團未經審核備考經調整有形資產淨值表

	2013年 6月30日 本集團 未經審核 有形資產 淨值 人民幣千元 附註a	2013年 6月30日 本集團每股 未經審核 有形資產 淨值 人民幣元 附註b	2013年 6月30日 擴大集團 未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 人民幣千元 附註c	2013年 6月30日 擴大集團 每股未經審核 備考經調整 有形資產 淨值 人民幣元 附註d
本公司擁有人應佔 有形資產淨值：				
假設並無進行配售	153,870	0.29	9,715,806	14.8
假設所有配售股份均按每股 2.00港元獲配售			13,321,283	1.34

附註：

- 本集團2013年6月30日的未經審核有形資產淨值基於摘錄自本集團截至2013年6月30日止六個月之未經審核簡明經審核綜合財務報表的2013年6月30日本公司權益持有人應佔未經審核有形資產淨值計算，並按1港元兌人民幣0.7966元的匯率換算為人民幣。
- 計算本集團每股未經審核有形資產淨值所用的股份數目為535,359,258股，即於2013年6月30日的已發行股份數目。
- 擴大集團2013年6月30日的未經審核備考經調整有形資產淨值基於摘錄自擴大集團未經審核備考合併財務狀況表的2013年6月30日本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值計算，已扣除商譽及無形資產約人民幣182,254,000元。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

- d. 假設並無配售股份獲配售，計算擴大集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值的股份數目為658,060,480股，包括2013年6月30日已發行的535,359,258股股份及上文附註4(a)所述於2013年6月30日交易完成時將發行的122,701,222股代價股份。

假設2,320,268,000股配售股份均獲配售，計算擴大集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為9,939,127,258股，包括於2013年6月30日已發行的535,359,258股股份以及上文附註4(b)所述9,403,768,000股於2013年6月30日完成交易後將予發行的新股份。

假設並無配售股份獲配售，且計算擴大集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為7,618,859,258股，包括2013年6月30日已發行的535,359,258股股份及2013年6月30日交易完成時將發行的7,083,500,000股新股份(包括122,701,222股代價股份及6,960,798,778股可轉換優先股)，2013年6月30日擴大集團每股未經審核備考經調整有形資產淨值為每股人民幣1.28元。

8. 調整指以其他儲備撇銷緊接交易完成前本公司所獲目標集團欠付中糧置地的未償還股東貸款，金額為3,329百萬港元(相當於人民幣2,630百萬元)。
9. 如上文附註4(a)所述，記錄發行7,083,500,000股新股份(包括122,701,222股代價股份及6,960,798,778股可轉換優先股)。

調整包括(i)股本增加12,270,100港元(約人民幣9,774,000元)，即本公司122,701,222股每股面值0.10港元的股份，(ii)股份溢價增加233,132,300港元(約人民幣185,713,000元)，及(iii)可轉換優先股增加13,921,597,600港元(約人民幣11,089,945,000元)，即本公司6,960,798,778股發行價每股2.0港元的可轉換優先股。發行新股總代價14,167,000,000港元(約人民幣11,285,432,000元)計入其他儲備。

10. 如上文附註4(b)所述，記錄本公司發行配售股份(假設2,320,268,000股配售股份均按最低配售價每股2.0港元獲配售)及發行7,083,500,000股代價股份，以及所發行抵減股本溢價的人民幣91,174,000元配售股份之額外佣金。

調整包括(i)股本增加940,376,800港元(約人民幣749,104,000元)，即本公司9,403,768,000股每股面值0.10港元的股份，(ii)股本溢價增加17,752,705,200港元(扣除額外佣金人民幣91,174,000元後約為人民幣14,141,805,000元)，(iii)銀行結餘增加，反映配售所得款項淨額4,526,082,000港元(約人民幣3,605,477,000元)，及(iv)有關發行7,083,500,000股代價股份的其他儲備調整14,167,000,000港元(約人民幣11,285,432,000元)。

11. 除上述各項外，概無調整未經審核備考綜合財務狀況表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值以反映擴大集團於2013年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易(倘適用)。
12. 港元與人民幣乃按匯率1港元兌人民幣0.7966元換算。並不表示港元金額已經、應已或可能按該比率或任何其他比率換算為人民幣，甚至根本不予換算。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## (B) 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為就本集團備考財務資料發出之報告草案全文，以供載入本通函。

●

### 獨立申報會計師有關編製備考財務資料的核證報告 致僑福建設企業機構董事

吾等已完成對僑福建設企業機構(「貴公司」)董事(「董事」)編製的 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)備考財務資料的核證工作並作出報告，僅供說明。備考財務資料包括 貴公司[日期]發出之通函(「通函」)第 ● 至 ● 頁所載2013年6月30日未經審核備考綜合財務狀況表、2012年4月1日至2012年12月31日期間未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、2012年4月1日至2012年12月31日期間未經審核備考綜合現金流量表與相關附註。董事編製備考財務資料的有關標準載於本通函第 ● 至 ● 頁。

董事編製備考財務資料，以說明建議收購中糧置地有限公司所持目標公司(定義見通函)全部權益及股東貸款(即緊接建議收購完成前目標集團(定義見通函)相關成員公司欠付中糧置地有限公司的所有未償還貸款3,329百萬港元)對 貴集團2013年6月30日的財務狀況及2012年4月1日至2012年12月31日期間的財務業績和現金流量的影響，猶如交易已分別於2013年6月30日及2012年1月1日進行。於此過程中，董事從 貴集團截至2013年6月30日止六個月財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而並無就上述資料刊發核數或審計報告，並從 貴集團2012年4月1日至2012年12月31日期間財務報表中摘錄有關 貴集團財務業績的資料，且已就上述資料刊發核數報告。

## 董事對備考財務資料的責任

董事負責根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」（「會計指引第7號」）編製備考財務資料。

## 申報會計師的責任

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段的規定，就備考財務資料達成意見並向閣下報告。對於吾等過往就編製備考財務資料所使用任何財務資料發出的任何報告，除對該等報告發出當日吾等指定的受函人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號就編製招股章程所載的備考財務資料發出核證委聘報告開展工作。此項規定要求申報會計師遵守職業道德，並計劃及執行有關程序，以合理確保董事乃根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料。

就是次工作而言，吾等概不負責就編製備考財務資料時所用的任何過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，在是次工作過程中吾等亦並無對編製備考財務資料時所用的財務資料進行審計或審閱。

投資通函所載備考財務資料僅為說明重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如於為說明用途而選擇的較早日期該事件已發生或該交易已進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2013年6月30日或2012年1月1日的實際結果應如呈列所述。

就備考財務資料是否已根據有關標準妥為編製而發出的合理核證委聘報告，涉及進行有關程序以評估董事於編製備考財務資料時所用的有關標準是否為呈現事件或交易直接產生的重大影響，以及就下列事項取得充分恰當證據提供合理依據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等標準；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當地採用該等調整。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄五

## 擴大集團未經審核備考財務資料

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對 貴集團性質的了解、所編製備考財務資料相關的事件或交易及其他相關委聘情況。

是次工作亦涉及評估備考財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所取得的證據乃足夠及恰當地為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料乃按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露的備考財務資料而言屬恰當。

●  
謹啟

[日期]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

以下為獨立物業估值師●就本公司將收購之物業於2013年9月30日的估值所發出之函件全文、估值概要及估值證書，乃為載入本通函而編製。

[僑福建設企業機構  
列位董事  
香港  
銅鑼灣  
告士打道262號  
鵬利中心33樓]

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對[僑福建設企業機構]（「貴公司」）將自中糧置地有限公司（「中糧置地」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）收購位於中華人民共和國（「中國」）及中國香港特別行政區（「香港」）之物業進行估值。吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並獲得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等所認為該等物業於[2013年9月30日]（「估值日」）的市值，以供載入通函。

### 估值基礎

吾等對各項物業的估值乃吾等所認為的市值，按吾等所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。

進行物業估值時，吾等遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版）所載的規定。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

對於 貴集團附屬公司或聯營公司所擁有而 貴集團應佔權益少於100%的物業， 貴集團所持該等物業總市值的權益相等於其應佔該等物業的權益比例。

### 物業類別及估值方法

[對於 貴集團於中國持作經營的第一類物業，吾等假設物業按現狀持續經營酒店業務採用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法進行估值。吾等估值時假設已妥善取得中國酒店業務必要的所有相關法定及／或強制許可、批准、批文及執照。根據貼現現金流量法，吾等假設經營期限為5年且主要假設詳情載於估值證書。]

[對於 貴集團於中國及香港持作投資的第二類物業，吾等採用收入資本化法，資本化現有租賃所得租金收入，並計及物業重訂租約的潛在收入而估值。吾等亦已參考近期物業及其他同類物業的租賃釐定物業市場租金。吾等計入並經調整樓層、面積、臨街道路及租期等主要因素的差別。資本化率參考物業的收益率及質量、未來租金增長潛力、資本增值及相關風險因素估計。吾等亦採用直接比較法核查根據收入資本化法所得估值。吾等對物業估值的假設載於物業估值證書附註。]

[對於 貴集團於中國持作出售的第三類物業及 貴集團於中國佔用的第四類物業，吾等參考市場可資比較交易並假設物業按交吉方式出售而進行估值]。

[對於 貴集團於中國持有在建的第五類物業及 貴集團持作未來開發的第六類物業，吾等的估值基準是該等物業會根據吾等所獲提供 貴集團最近期開發方案開發及竣工。吾等假設已經或將會獲得有關方案的監管及政府批文而並無繁瑣條件或重大延誤。在達致吾等的估值意見前，吾等採用直接比較法參考相關市場可資比較之銷售數據，亦計及保質完成開發將支出的建築成本]。

[對於 貴集團於中國租用的第七類物業，因該等物業不得出讓及分租或缺乏可觀租金利潤，吾等認為此類物業並無任何商業價值]。



## 業權調查

●並無獲提供香港物業的業權文件副本，但已於土地註冊處查冊。對於中國的物業，●已獲提供多份業權文件摘要副本，但並無查閱文件正本核實擁有權，亦無確定有否所獲副本並無顯示的任何修訂。●倚賴 貴公司中國法律顧問海問律師事務所所發出有關中國物業業權的法律意見。

## 估值考慮因素及假設

對中國物業進行估值的過程中，除另有說明外，吾等假設各指定年期物業的可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費授出，且已全部繳足應付土地出讓金。除另有說明外，吾等亦假設 貴集團擁有該等物業的可執行業權，可於獲授的整個未屆滿年期內自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓有關物業。

吾等對各物業的評估並不包括因特別條款或情況（例如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別報酬或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

吾等在估值過程中頗為倚賴 貴集團所提供的資料，亦接納所獲提供有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、交易賬、開發方案、樓面及地盤面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所載尺寸、量度及面積基於吾等所獲提供文件所列資料，因此僅為約數。吾等無法作詳細實地量度，以核實物業的地盤及樓面面積是否準確，故假設吾等所獲文件所示地盤及樓面面積資料準確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供的重大估值資料是否真實準確。 貴集團亦向吾等表示，所提供的資料並無遺漏任何重要內容。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情見解。

吾等估值時並無考慮任何物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮出售時或須承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

## 實地視察

吾等曾視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。在視察的過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。另外，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報有

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

關物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無測試任何樓宇設施。然而，吾等並無實地勘察確定土地狀況及設施等是否適合未來開發。吾等進行估值時假設上述方面均符合要求且施工期間不會出現意外的成本或延誤。

- 已於2013年4月至2013年9月期間進行實地視察。

### 備註

除另有說明外，所有金額均以人民幣（「人民幣」）為單位。吾等估值所採用的匯率為[人民幣79.29元兌100港元]，與估值日的匯率近似。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

代表

●

謹啟

[日期]

附註： ●

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

估值概要

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
<b>第一類—貴集團於中國持作經營的物業</b>				
1.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 濱海路 三亞美高梅金殿酒店	人民幣[2,644,000,000]元	[100%]	人民幣[2,644,000,000]元
2.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 港城路 亞龍灣瑞吉度假酒店	人民幣[2,429,000,000]元	[34%]	人民幣[825,860,000]元
3.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 濱海路 三亞亞龍灣鉅爾曼度假酒店	人民幣[950,000,000]元	[17%]	人民幣[161,500,000]元
4.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍潭路 三亞凱萊仙人掌度假酒店	[無商業價值]	[34%]	[無商業價值]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
5.	中國 江蘇省 蘇州市 平江區 幹將東路535號 蘇州凱萊酒店	人民幣[230,000,000]元	[100%]	人民幣[230,000,000]元
6.	中國 江西省 南昌市 東湖區 沿江北大道39號 南昌凱萊大飯店	人民幣[306,000,000]元	[100%]	人民幣[306,000,000]元
		小計：		人民幣[4,167,360,000]元

第二類一 貴集團於中國及香港持作投資的物業

7.	中國 海南省 三亞市 河東區 河東路 月川大廈	人民幣[15,600,000]元	[34%]	人民幣[5,304,000]元
8.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 [會所一期]	人民幣[85,100,000]元	[34%]	人民幣[28,934,000]元
9.	中國 北京 朝陽區 建國門內大街8號 北京中糧廣場	人民幣[5,000,000,000]元	[60%]	人民幣[3,000,000,000]元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
10.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄 上海鵬利輝盛閣公寓	人民幣[5,180,000,000]元	[78%]	人民幣[4,040,400,000]元
11.	中國 上海 徐匯區 中山南二路440號 上海中糧大廈	人民幣[356,000,000]元	[50%]	人民幣[178,000,000]元
12.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心	人民幣[2,061,500,000]元	[100%]	人民幣[2,061,500,000]元
		小計： 人民幣[12,698,200,000]元		人民幣[9,314,138,000]元

第三類一 貴集團於中國持作出售的物業

13.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄 海景壹號部分	人民幣[2,342,000,000]元	[78%]	人民幣[1,826,760,000]元
14.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道 高碑村大悅路1號 成都祥雲國際一期及二期	人民幣[733,400,000]元	[30%]	人民幣[220,020,000]元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
15.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡三期 多套公寓及別墅式公寓	人民幣415,000,000元	[27%]	人民幣112,050,000元
16.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡二期 未售公寓	人民幣19,300,000元	[27%]	人民幣5,211,000元
17.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍溪29號 別墅式公寓未售部分	人民幣[1,285,000,000]元	[27%]	人民幣[346,950,000]元
小計：		人民幣4,794,700,000元		人民幣2,510,991,000元



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
第四類—貴集團於中國佔用的物業				
18.	中國 海南省 三亞市 河西區外貿路6號 [寧海花園 A幢及B幢地下室]	人民幣[6,100,000]元	[34%]	人民幣[2,074,000]元
19.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 [會所二期]	人民幣[17,358,000]元	[34%]	人民幣[5,901,720]元
20.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 多幅地塊	[無商業價值]		[無商業價值]
21.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 行政中心	人民幣[249,000,000]元	[34%]	人民幣[84,660,000]元
		小計：		人民幣[92,635,720]元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
第五類—貴集團於中國持有在建的物業				
22.	中國 北京 東城區 金魚胡同5號 北京華爾道夫酒店	人民幣[1,085,000,000]元	[51%]	人民幣[553,350,000]元
23.	中國 北京 朝陽區 建國門南大街2號 北京長安街W酒店	人民幣[841,000,000]元	[100%]	人民幣[841,000,000]元
24.	中國 四川省 成都 武侯區 簇橋街道高碑村大悅路 成都祥雲國際三期	人民幣[426,000,000]元	[30%]	人民幣[127,800,000]元
小計：		人民幣[2,352,000,000]元		人民幣[1,522,150,000]元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
第六類—貴集團於中國持作未來開發的物業				
25.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道高碑村大悅路 成都大悅城	人民幣[638,700,000]元	[100%]	人民幣[638,700,000]元
26.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道高碑村 的一幅土地	[無商業價值]	[100%]	[無商業價值]
27.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 濱海路 亞龍灣山海世界	人民幣[641,200,000]元	[34%]	人民幣[218,008,000]元
28.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 椰風路 三亞亞龍灣國際展覽中心綜合體	人民幣[851,000,000]元	[27%]	人民幣[229,770,000]元
		小計：		人民幣[1,086,478,000]元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔 現況下的市值
第七類—貴集團於中國租用的物業				
29.	中國 四川省 成都武侯區 桐梓林北路2號 [凱萊帝景會所] B座辦公樓部分			[無商業價值]
30.	中國 四川省 成都武侯區 桐梓林北路2號 [凱萊帝景會所] B座辦公樓部分			[無商業價值]
31.	中國 上海 天目中路585號 701F室及601-ACEG室			[無商業價值]
32.	中國 海南省 三亞市 [田獨鎮] [紅土村]的數個單位			[無商業價值]
33.	中國 海南省 海口市濱海大道 南洋大廈2712室			[無商業價值]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	[2013年9月30日]		[2013年9月30日]
		現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下的市值
34.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍潭路與濱海路交匯處的多幅地塊			[無商業價值]
35.	中國 北京 東城區 王府井東街8號 1302-C室及1302-G室			[無商業價值]
		小計：		[無商業價值]
		總計：	人民幣28,807,258,000元	人民幣18,693,752,720元

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

### 估值證書

#### 第一類 — 貴集團於中國持作經營的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
1.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 濱海路 三亞美高梅 金殿酒店	<p>三亞美高梅金殿酒店包括建於一幅地盤面積約106,666.59平方米(1,148,159平方呎)土地上的2幢8層高酒店另加一個地庫，於2011年底竣工。</p> <p>酒店設有[675]間客房，配備[餐廳、會議室及多功能廳、私人海灘、水療設施、健身房、游泳池及商務中心]等其他設施。</p> <p>該物業總建築面積約為108,332.00平方米(1,166,086平方呎)。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2062年12月26日屆滿，作[住宿及餐飲]用途。</p>	該物業目前由貴集團佔用經營酒店。	人民幣 [2,644,000,000]元  (貴集團 應佔[全部]權益： 人民幣 [2,644,000,000]元)

#### 附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局及三亞市房管局所頒發日期為2009年4月27日的房地產權證三土房(2009)字第03197號，中糧酒店(三亞)有限公司(「中糧酒店(三亞)」，前稱三亞凱萊度假酒店有限公司，為中糧置地的[全資]附屬公司)獲授地盤面積106,666.59平方米土地的土地使用權，於2062年12月26日屆滿，作[住宿及餐飲]用途。
- (2) 根據海南省建築工程竣工驗收備案證一第(2013)042號，證實建築面積108,332.00平方米物業的翻修與拓展已於2013年8月16日完工。
- (3) 貴集團表示，截至估值日應付而未付的建築成本約為人民幣[130,300,000]元。吾等於估值時已計及該金額。
- (4) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [中糧酒店(三亞)為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 中糧酒店(三亞)已取得該物業建設工程的竣工驗收備案文件。如果中糧酒店(三亞)根據中國法律指定程序依法申請辦理確權登記手續，則取得該物業相關樓宇的不動產權屬證書將不存在實質性法律障礙；及

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

iii. 該物業已抵押。]

(5) 吾等估值時基於以下假設達致估值結果：

i. 日均房價(「日均房價」)：

預測期間[第一年]的每晚房價人民幣[1,710]元(經考慮過往六個月的日均房價人民幣[1,677]元及基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。

ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]

關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。

iii. 租用率：第一年[53%]

參考過往六個月的趨勢，且租用率曾達至[58%]。假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。

iv. 貼現率：[9%]

貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。

v. 資本化率：[5%]

資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
2.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 港城路 亞龍灣瑞吉 度假酒店	<p>亞龍灣瑞吉度假酒店包括建於一幅地盤面積約204,032.28平方米(2,196,203.46平方呎)土地上的1幢8層高酒店及28幢別墅，於2011年竣工。</p> <p>該物業建有[373]間客房與28幢別墅，配備[會議室及多功能廳、餐廳、水療設施、健身房、私人海灘、游泳池及商務中心]等其他設施。</p> <p>該物業總建築面積約為90,869.00平方米(978,114平方呎)。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2056年10月11日屆滿，為期50年，作旅遊度假之用。</p>	<p>該物業目前由 貴集團用作經營酒店。</p>	<p>人民幣 [2,429,000,000]元</p> <p>(貴集團 應佔[34]%權益： 人民幣 [825,860,000]元)</p>

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為2006年10月16日的房地產權證一三土房(2006)字第5280號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，為中糧置地擁有[34]%權益的附屬公司)獲授地盤面積204,032.28平方米土地的土地使用權，於2056年10月11日屆滿，為期50年，作旅遊度假之用。
- (2) 根據海南省建築工程竣工驗收備案證一第(2011) 079號，證實建築面積90,869.00平方米的物業已於2011年12月31日竣工。
- (3) 貴集團表示，截至估值日應付而未付的建築成本約為人民幣[350,000,000]元。吾等於估值時已計及該金額。
- (4) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [三亞亞龍灣開發為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 三亞亞龍灣開發已取得該物業建設工程的竣工驗收備案文件。如果三亞亞龍灣開發根據中國法律指定程序依法申請登記業權證明，則取得該物業相關樓宇的不動產權屬證書將不存在實質性法律障礙；及
  - iii. 該物業已抵押。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

(5) 吾等估值時基於以下假設達致估值結果：

i. 日均房價(「日均房價」)：

預測期間第一年的每晚房價人民幣[2,270]元(經考慮過往六個月的日均房價人民幣[2,585]元及基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。

ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]

關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。

iii. 第一年租用率：[60%]

參考過往六個月的趨勢，且租用率曾達至[65%]。假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。

iv. 貼現率：[9%]

貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。

v. 資本化率：[5%]

資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
3.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 濱海路 三亞亞龍灣 鉅爾曼度假 酒店	三亞亞龍灣鉅爾曼度假酒店包括建於多幅總地盤面積約88,739.19平方米(955,189平方呎)土地上的3層高主樓(建於1個單層地下室上)及多套別墅，於2008年竣工。  酒店設有[80]間客房及115幢別墅，配備私人游泳池與花園，亦設有[會議室及多功能廳、餐廳、水療設施、健身房、游泳池及商務中心]等其他設施。  該物業總建築面積約為[35,762.79]平方米([384,951]平方呎)，另加約[1,930]平方米(20,775平方呎)的人防區域。  已獲授該物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作[綜合旅遊、住宿及餐飲]之用。	該物業目前由 貴集團用作經營酒店。	人民幣 [950,000,000]元  (貴集團 應佔[17]%權益： 人民幣 [161,500,000]元)

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局及三亞市房管局所頒發日期為2013年8月13日的房地產權證—三土房(2013)字第07383號，三亞天恩實業有限公司(「三亞天恩」，中糧置地擁有17%權益的附屬公司)獲授地盤面積47,440.80平方米土地的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作[住宿及餐飲]之用。總建築面積25,857.64平方米物業的房屋所有權歸屬三亞天恩。
- (2) 根據三亞市國土環境資源局及三亞市房管局所頒發日期為2012年11月28日至2012年11月30日的[17]份房地產權證—三土房(2012)字第009408號至第009525號，三亞天恩獲授地盤面積41,298.39平方米物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作綜合旅遊之用。總建築面積[9,905.15]平方米物業的房屋所有權歸屬三亞天恩。
- (3) [根據[三亞市人民防空辦公室]頒發的人民防空工程平時使用證第Sy-03-208-008號，人防區域為1,930平方米。]
- (4) 根據獨立第三方三亞建邦投資有限公司(「買方」)與中谷集團三亞貿易有限公司及三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」)(統稱「賣方」)分別於2013年9月26日訂立的兩份產權交易合同，賣方將分別所持三亞天恩的51%及49%權益轉讓予買方，總代價為人民幣330,300,000元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

(5) 吾等估值時基於以下假設達致估值結果：

i. 日均房價(「日均房價」)：

預測期間第一年的每晚房價人民幣[1,900]元(經考慮過往六個月的日均房價人民幣[1,692]元及基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。

ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]

關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。

iii. 第一年租用率：[70%]

參考過往六個月的趨勢，且租用率曾達至[63%]。假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。

iv. 貼現率：[9%]

貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。

v. 資本化率：[5%]

資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
4.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 龍潭路 三亞凱萊 仙人掌度假 酒店	<p>三亞凱萊仙人掌度假酒店包括建於兩幅總地盤面積約90,011.66平方米(968,885.51平方呎)土地上的5層高酒店，於1998年竣工及於2005年翻新。</p> <p>酒店設有[563]間客房，亦配備[餐廳、水療設施、游泳池及商務中心]等其他設施。</p> <p>該物業總建築面積約為38,500平方米(414,414平方呎)。</p> <p>已獲授該物業的土地使用權，於2042年2月21日及2045年2月28日屆滿，作商業服務用途。</p>	該物業目前由貴集團用作經營酒店。	[無商業價值]

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為2012年9月27日的房屋產權證一三土房(2012)字第008783號及008806號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，為中糧置地擁有[34]%權益的附屬公司)獲授兩幅總地盤面積90,011.66平方米土地的土地使用權，於2042年2月21日及2045年2月28日屆滿，作商業服務用途。
- (2) [由於三亞亞龍灣開發未就物業的建設、改裝及擴建事宜依法履行相關批准程序而無法取得不動產權屬證書，故吾等認為該物業並無商業價值。如物業可於市場自由轉讓，則物業於估值日的市值為人民幣672,000,000元(貴集團應佔34%權益為人民幣228,480,000元)，惟僅供參考。]
- (3) 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [三亞亞龍灣開發為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 三亞亞龍灣開發尚未取得該物業的不動產權屬證書，亦未就該物業的建設、改裝及擴建事宜依法履行相關批准程序；及
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
5.	中國 江蘇省 蘇州市 平江區 幹將東路535號 蘇州凱萊 酒店	蘇州凱萊酒店包括建於一幅地盤面積約8,001.20平方米(86,125平方呎)土地上的[288]間客房、商舖、餐廳、咖啡館、休息室、健身房、桑拿室、商務中心及其他配套設施，於[1997年]竣工。  該物業總建築面積約為26,254.74平方米(282,606平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於2044年12月15日屆滿，用作餐飲場所及酒店。	該物業目前由 貴集團用作經營酒店。	人民幣 [230,000,000]元  (貴集團應佔 [全部]權益： 人民幣 [230,000,000]元)

附註：

- (1) 根據蘇州市國土資源局於2003年5月29日頒發的國有土地使用權證—蘇國用(2003)字第02004980號，蘇州凱萊大酒店有限公司(「蘇州凱萊大酒店(中國)」，為中糧置地[全資]附屬公司)獲授一幅地盤面積8,001.20平方米土地的土地使用權，於2044年12月15日屆滿，用作餐飲場所及酒店。
- (2) 根據蘇州市房產管理局所頒發日期為2000年9月8日的房屋所有權證—蘇房權證市區字第00059575號，總建築面積26,254.74平方米物業的房屋所有權歸屬蘇州凱萊大酒店(中國)。
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [蘇州凱萊大酒店(中國)為該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]
- (4) 吾等估值時基於以下假設達致估值結果：
  - i. 日均房價(「日均房價」)；  
  
預測期間第一年的每晚房價人民幣[401]元(經考慮過往六個月的日均房價人民幣[286]元及基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。
  - ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]  
  
關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

iii. 租用率：第一年[60%]

參考過往六個月的趨勢，且租用率曾達至[40%]。假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。

iv. 貼現率：[7%]

貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。

v. 資本化率：[4%]

資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
6.	中國 江西省 南昌市 東湖區 沿江北大道 39號 南昌凱萊 大飯店	南昌凱萊大飯店包括建於一幅地盤面積約4,050.00平方米(43,594平方呎)土地上的327間客房與32個辦公室單位、餐廳、休息室、室內游泳池、健身房、桑拿室、美容沙龍、商務中心及其他配套設施，於1998年竣工。  該物業總建築面積約為37,329.22平方米(401,812平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，自1996年3月5日起為期50年，作酒店及旅遊用途。	該物業目前由貴集團用作經營酒店。	人民幣 [306,000,000]元  (貴集團應佔 [全部]權益： 人民幣 [306,000,000]元)

附註：

- (1) 根據南昌市土地管理局所頒發日期為1996年3月5日的國有土地使用權證—洪土國用(登東96)字第064號，南昌凱萊大飯店有限公司(「南昌凱萊大飯店(中國)」，為中糧置地[全資]附屬公司)獲授一幅地盤面積4,050平方米土地的土地使用權，自1996年3月5日起為期50年，作酒店及旅遊用途。
- (2) 根據南昌市房地產管理局所頒發日期為2007年12月12日的房屋所有權證—洪房權證東字第1000132430號及1000132431號，總建築面積37,329.22平方米物業的房屋所有權歸屬南昌凱萊大飯店(中國)。
- (3) 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [南昌凱萊大飯店(中國)為該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]
- (4) 吾等估值時基於以下假設達致估值結果：
  - i. 日均房價(「日均房價」)；  
  
預測期間第一年的每晚房價人民幣[400]元(經考慮過往六個月的日均房價人民幣[408]元及基於吾等與貴公司有關其市場推廣策略的討論)。
  - ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]  
關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

iii. 租用率：第一年[55%]

參考過往六個月的趨勢，且租用率曾達至[54%]。假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。

iv. 貼現率：[7%]

貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。

v. 資本化率：[4%]

資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

第二類一 貴集團於中國及香港持作投資的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
7.	中國 海南省 三亞市 河東區 河東路 月川大廈	月川大廈為建於一幅地盤面積約698.48平方米(7,518平方呎)土地上的7層樓宇，於[1993]年竣工。  該物業總建築面積約為[2,444.67]平方米([26,314]平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於2042年8月28日屆滿，用作綜合住宅。	該物業部分目前訂有租約，月租為人民幣[25,500]元，而餘下部分則空置。	人民幣 [15,600,000]元  (貴集團應佔 [34]%權益： 人民幣 [5,304,000]元)

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局及三亞市房管局所頒發日期為2010年1月20日的房地產權證一三土房(2010)字第00721號，[三亞亞龍灣開發股份有限公司]（「三亞亞龍灣開發」，為中糧置地全資附屬公司）獲授一幅地盤面積698.48平方米土地的土地使用權，於2042年8月28日屆滿，用作綜合住宅。總建築面積約2,444.67平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發。
- (2) [2013年9月30日，總建築面積約1,690平方米物業租賃部分的市值為人民幣10,500,000元，惟僅供參考。]
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [三亞亞龍灣開發為該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]
- (4) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
住宅	[30]	[3.5]%

吾等已參考相同地點的類似物業的多項出租。可資比較物業的租金水平介乎每平方米人民幣[30]元至人民幣[33]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
8.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 [會所一期]	該物業包括[2008]年竣工的一幢3層會所。  該物業建築面積約為[7,829.14]平方米([84,272.86]平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作綜合旅遊用途。	該物業部分目前訂有租約，於2018年12月屆滿，為期5年，月租約為人民幣[301,033]元，而該物業餘下部分空置。	人民幣 [85,100,000]元  (貴集團應佔 [34]%權益： 人民幣 [28,934,000]元)

附註：

- (1) [根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為[1998年1月22日]的國有土地使用權證—三土房(1998)字第0074號，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，為中糧置地擁有34%權益的附屬公司)獲授一幅地盤面積572,897.66平方米土地的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作綜合旅遊用途。]
- (2) 根據海南省建築工程竣工驗收備案證—第[2009] 062號，證實建築面積為7,829.14平方米的物業已於2008年7月17日竣工。
- (3) [2013年9月30日，總建築面積約4,063.27平方米物業租賃部分的市值為人民幣70,000,000元，惟僅供參考。]
- (4) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. [三亞虹霞已取得該物業的竣工驗收備案文件。如果三亞虹霞根據中國法律指定程序申請辦理確權登記手續，則取得該物業的不動產權屬證書將不存在實質性法律障礙；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]
- (5) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
零售商舖	[84]	[3.5]%

吾等已參考相同地點的類似物業的多項出租。可資比較物業的租金水平介乎每平方米人民幣[110]元至人民幣[150]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情		[2013年9月30日] 現況下的市值
9.	中國 北京 朝陽區 建國門內大街 8號 北京中糧廣場	北京中糧廣場建於一幅大致呈矩形面積約22,555.46平方米(242,787平方呎)的地盤上。  該物業包括1996年竣工的3幢相鄰的商業大廈，包括2幢13及14層高的辦公樓與1幢5層高的購物中心(建於一個3層商業/停車地庫上)，概約建築面積如下：	該物業部分目前根據多項租約出租，大多為期1至3年，最早於2022年12月到期，月租總額約為人民幣[16,811,000]元(管理費除外)，而該物業餘下部分空置。  停車場現由北京中糧廣場的租戶及商家佔用。		人民幣 [5,000,000,000]元  (貴集團應佔 [60]%權益： 人民幣 [3,000,000,000]元)
		用途	樓層	概約建築面積 平方米	平方呎
		<b>A座</b>			
		辦公樓	2-13	31,015.08	333,846
		停車場	B1	871.26	9,378
		小計：		31,886.34	343,224
		<b>B座</b>			
		辦公樓	2-14	33,379.51	359,297
		小計：		33,379.51	359,297
		<b>C座</b>			
		商用及			
		辦公樓	1-5	18,494.11	199,071
		商用	B1-B3	9,536.81	102,654
		A座商用部分	1	793.16	8,538
		B座商用部分	1	1,984.30	21,359
		<b>B座商用/</b>			
		物業管理			
		辦公室/			
		停車場/			
		儲藏室	B1-B3	22,557.57	242,810
		小計：		53,365.95	574,432
		總計：		<u>118,631.80</u>	<u>1,276,953</u>

上文所列A、B及C座的詳情根據所提供資料分類。

已獲授該物業的土地使用權，於2044年2月29日屆滿，為期50年，作綜合用途。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

附註：

- (1) 根據北京市房地產管理局頒發的三份國有土地使用權證，北京中糧廣場發展有限公司（「北京中糧」，為中糧置地擁有60%權益的附屬公司）獲授總地盤面積約22,555.46平方米物業的土地使用權，作綜合用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地使用權到期日	土地用途
(i)	京市東港澳台國用(2002出)字第10146號	5,857.60	2044年2月29日	綜合
(ii)	京市東港澳台國用(2002出)字第10147號	10,635.32	2044年2月29日	綜合
(iii)	京市東港澳台國用(2002出)字第10148號	6,062.54	2044年2月29日	綜合

- (2) 根據北京市國土資源和房屋管理局所頒發日期為2002年2月8日的三份房屋所有權證—京房權證市東港澳台字第10103號至10105號，總建築面積118,631.80平方米物業的房屋所有權歸屬北京中糧，作辦公用途。

- (3) 貴集團表示，2013年9月30日可出租總樓面面積約為[107,432.81]平方米，樓面面積按用途細分如下：

- 辦公—61,009.92平方米
- 商用—46,422.89平方米

- (4) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：

- 北京中糧為該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置物業；及
- 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]

- (5) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
辦公	[265]	[6.0]%
零售商舖	[480]	[6.0]%

吾等已參考相同地點的相同樓宇及類似物業的多項出租。可資比較辦公樓的租金水平介乎每平方米人民幣[268]元至人民幣[270]元，可資比較零售商舖的租金水平介乎每平方米人民幣[403]元至人民幣[450]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
10.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄 上海鵬利 輝盛閣公寓	上海鵬利輝盛閣公寓及海景壹號為建於一幅地盤面積約[24,316.00]平方米([261,737]平方呎)]土地上的豪華住宅及酒店式公寓開發項目。  該開發項目包括總建築面積約99,066.02平方米(1,066,347平方呎)的2幢住宅樓及3幢酒店式公寓樓、1個會所、地庫與停車場。  上海鵬利輝盛閣公寓包括該開發項目總建築面積約49,212.01平方米(529,718平方呎)的5、6及7號樓，於2010年竣工。該物業亦包括地下車庫A、B及C的人防區，總建築面積約為[17,268.29平方米(185,876平方呎)]。  已獲授該物業的土地使用權，於2069年4月22日屆滿，為期70年，用作住宅。	第5、6及7號樓宇部分目前訂有多項租約，大多為期1年，最早於2014年12月屆滿，月租收入總額約為人民幣[10,000,000]元，而該物業其餘部分空置。	人民幣 [5,180,000,000]元  (貴集團應佔 [78]%權益： 人民幣 [4,040,400,000]元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局所頒發日期為2011年7月20日的房地產權證—滬房地浦字(2011)第043560號，上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」，中糧置地擁有78%權益的附屬公司)獲授一幅地盤面積24,316.00平方米土地的土地使用權，於2069年4月22日屆滿，用作住宅。總建築面積49,212.01平方米物業的房屋所有權歸屬上海鵬利，用作公寓。
- (2) 貴集團表示，上海鵬利輝盛閣公寓2013年9月30日的可出租總樓面面積約為48,465.00平方米。
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 上海鵬利為該物業第5、6及7號樓的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
  - ii. 該物業第6及7號樓涉及兩項抵押，而其餘部分並無涉及任何抵押、權屬糾紛、法院查封或[其他司法強制措施]；及
  - iii. 上海鵬利已獲得[上海市民防工程和普通地下室使用備案證書](Utilization of Shanghai Civil Air Defence Property and Normal Basement Registration Certificate)，為人防物業的合法使用權人。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

(4) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
住宅	[220]	[2.5]%

吾等已參考相同地點的相同開發項目及類似物業的多項出租。可資比較物業的租金水平介乎每平方米人民幣[220]元至人民幣[251]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
11.	中國 上海 徐匯區 中山南二路 440號 上海中糧大廈	上海中糧大廈為建於一幅地盤面積約3,285.00平方米(35,360平方呎)土地上的23層辦公樓，於2001年竣工。  該物業包括總建築面積約20,606.10平方米(221,804.06平方呎)開發項目的辦公樓部分。  已獲授該物業的土地使用權，於2046年7月10日屆滿，作商業及辦公用途。	該物業部分目前訂立多項租約，大多為期2至3年，最早於2022年10月屆滿，月租總額約為人民幣[1,280,000]元，而該物業其餘部分空置。	人民幣 [356,000,000]元  (貴集團應佔 [50]%權益： 人民幣 [178,000,000]元)

附註：

- (1) 根據上海市房屋土地資源管理局所頒發日期為2003年7月9日的房地產權證—滬房地徐字(2003)第023752號，上海中糧置業發展有限公司(「上海中糧」，中糧置地持有50%權益的附屬公司)獲授四幅總地盤面積3,285.00平方米土地的土地使用權，於2046年7月10日屆滿，作商業及辦公用途。總建築面積20,606.10平方米物業的房屋所有權歸屬上海中糧，作辦公用途。
- (2) 貴集團表示，該物業於2013年9月30日的可出租總樓面面積約為[17,848.00]平方米。
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 上海中糧為該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (4) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
辦公樓	[87]	[3.5]%

吾等已參考相同地點的相同開發項目及類似物業的多項出租。可資比較物業的租金水平介乎每平方米人民幣[79]元至人民幣[84]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
12.	香港 銅鑼灣 告士打道262號 鵬利中心  內地段第2836 號A區1分區 餘下部分	鵬利中心為建於一幅總地盤面積約[1,154.50]平方米([12,427]平方呎)土地上的32層商業／辦公樓，於1993年竣工。  該樓宇地下層設有一間商舖及大堂主要入口，而第6至第33層(樓層編號不含第14及第24層)作辦公用途。零售及辦公區總建築面積約為14,914.60平方米(160,541平方呎)。  該樓宇第1至第5層為總建築面積約4,547.88平方米(48,953平方呎)的72個停車位。頂樓面積約為540.11平方米(5,814平方呎)。  內地段第2836號根據政府租約持有，自1929年9月30日起為期99年，可再續期99年。	除2個辦公單位目前空置外，辦公及商舖單位其餘部分已根據多份租約出租，最早於2016年8月屆滿，月租總額約為6,860,779港元(差餉及管理費除外)。  停車場租予單一經營商，自2011年10月1日起為期2年，月租約為339,360港元(不含差餉但包括服務費)。  兩個廣告牌以月均總許可費約409,000港元授權使用，期限為2012年10月至2013年9月。  頂樓的廣告牌由業主估用。	人民幣 [2,061,500,000]元  (貴集團應佔 [全部]權益： 人民幣 [2,061,500,000]元)

附註：

- (1) 該物業的註冊擁有人為中糧置地全資附屬公司 Bapton Company Limited。
- (2) 該物業位於銅鑼灣分區計劃大綱草圖(編號S/H6/15)所標的「商業」區。
- (3) 吾等估值所採用主要假設如下：

物業類型	市場月租 (每平方米人民幣元)	資本化率
辦公樓	[370至420]	[3.85]%
零售商舖	[1,470]	[3.5]%

吾等已參考相同地點的相同樓宇及類似物業的多項出租。可資比較辦公樓的租金水平介乎每平方米人民幣[340]元至人民幣[430]元，而可資比較零售商舖的租金水平介乎每平方米人民幣[1,200]元至人民幣[1,700]元。

吾等假設的上述市場月租與上述相同地點的近期租金水平一致。考慮到類似物業的市場收益，認為資本化率合理。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

第三類 — 貴集團於中國持作出售的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
13.	中國 上海 浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄 海景壹號部分	上海鵬利輝盛閣公寓及海景壹號(「開發項目」)為建於一幅地盤面積約24,316.00平方米([261,737]平方呎)]土地上的豪華住宅及酒店式公寓開發項目。  該開發項目包括總建築面積約99,066.02平方米(1,066,347平方呎)的2幢住宅樓與3幢酒店式公寓樓、會所及地下停車場。  該物業包括2010年竣工之海景壹號總建築面積約18,372.83平方米(197,765平方呎)的1及2號樓未售部分及建築面積約632.17平方米(6,805平方呎)的8號樓未售部分。  已獲授該物業的土地使用權，於2069年4月22日屆滿，為期70年，用作住宅。	[該物業目前空置。]	人民幣 [2,342,000,000]元  (貴集團應佔 [78]%權益： 人民幣 [1,826,760,000]元)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局所頒發日期為2011年7月20日的房地產權證 — 滬房地浦字(2011)第043562號，上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」，中糧置地持有[78%]權益的附屬公司)獲授地盤面積24,316.00平方米的一幅土地的土地使用權，於2069年4月22日屆滿，用作住宅。總建築面積22,224.01平方米的海景壹號的房屋所有權歸屬上海鵬利，用作公寓。  
  
中糧置地表示，該物業包括房地產權證所述海景壹號部分。
- 根據建設工程竣工驗收備案證書 — 第2010PD0105號，證實該物業總建築面積27,630.00平方米的1及2號樓已竣工。
- 貴集團表示，截至估值日，應付而未付的建築成本及土地出讓金分別合共約為[人民幣74,000,000元]及[人民幣42,000,000元]。吾等於估值時已計及上述金額。
- 貴集團表示，該物業總建築面積約[12,131.17]平方米的部分已根據多項買賣協議以總代價約人民幣[1,578,755,800]元訂約[出售]。因此，吾等於估值時已計及上述金額。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (5) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 根據中國法律，上海鵬利已取得8號樓的不動產權屬證書，有權出售8號樓的未售部分；
  - ii. 根據中國法律，上海鵬利已取得1及2號樓的預售許可證，向土地管理部門支付1及2號樓未付的土地出讓金後，有權出售或預售1及2號樓的未售部分；及
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (6) 吾等估值時假設該物業1及2號樓未售部分及8號樓未售部分的平均單位價格分別約為每平方米人民幣[128,400]元及每平方米人民幣[156,000]元。
- (7) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的開發項目的多宗近期銷售交易。該等銷售交易中住宅單位的平均價格約為每平方米人民幣[129,300]元。吾等假設的單位價格與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
14.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道 高碑村大悅路 1號 成都祥雲國際 一期及二期	成都祥雲國際一期及二期(「該開發項目」)為建於兩幅總地盤面積65,074.91平方米(700,466平方呎)土地上的大型住宅開發項目。  該開發項目一期及二期總建築面積約為254,665.31平方米(2,741,217平方呎)。	[該物業未售部分目前空置。]	人民幣 [733,400,000]元  (貴集團應佔 [30]%權益： 人民幣 [220,020,000]元)

該物業包括[該開發項目分別於2011年及2012年竣工的一期及二期總建築面積約[84,453.97]平方米([909,063]平方呎)的未售部分]，亦包括該開發項目二期A至G幢建築面積約16,780.00平方米(180,620平方呎)的地下人防區。

已獲授該物業的土地使用權，分別於2079年10月19日及2049年10月19日屆滿，作住宅及商業用途。

附註：

- (1) 根據2009年10月20日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約88,831.95平方米土地的土地使用權已出讓予成都悅城實業有限公司(「成都悅城」，中糧置地持有[30%]權益的附屬公司)，作住宅及商業用途，土地出讓費為人民幣1,299,167,025.00元。
- (2) 根據成都市國土資源局頒發的以下兩份國有土地使用權證，成都悅城獲授總地盤面積65,074.91平方米物業的土地使用權，分別於2079年10月19日及2049年10月19日屆滿，作住宅及商業用途。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途及土地使用期限屆滿日期
(i)	成國用(2012)第613號	38,430.16	商用 — 2049年10月19日 住宅 — 2079年10月19日
(ii)	成國用(2010)第791號	26,644.75	商用 — 2049年10月19日 住宅 — 2079年10月19日

- (3) 根據日期為2009年11月19日的建設用地規劃許可證 — 地字第510107200920271號，成都悅城獲准開發一幅地盤面積約[140,762.22]平方米的土地。

中糧置地表示，該物業包括上述建設用地規劃許可證所述地塊部分。

- (4) 根據日期分別為2010年4月29日及2011年3月18日的建設工程規劃許可證 — 建字第510107201030214號及第510107201130089號，一期及二期多棟樓宇的總獲准建築規模為[273,348.29]平方米。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

中糧置地表示，該物業包括上述建設工程規劃許可證所述樓宇部分。

- (5) 根據日期分別為2010年9月1日及2011年6月9日的建築工程施工許可證第510101201009010101號及第510101201106090101號，多棟樓宇的總獲准建築規模約為[273,348.29]平方米。

中糧置地表示，該物業包括上述建築工程施工許可證所述樓宇部分。

- (6) 根據九份預售許可證一成房預售中心城區字第6615、6641、6649、6667、6684、8031、8346、8491及8750號，總建築面積約[190,029.83]平方米獲准預售。
- (7) 貴集團表示，截至估值日應付而未付的建築成本合共約為[人民幣44,100,000元]。吾等於估值時已計及上述金額。
- (8) 貴集團表示，總建築面積約[28,246.35]平方米的物業部分已根據多項買賣協議以總代價約人民幣[297,470,000]元訂約[出售]。因此，吾等於估值時已計及上述金額。
- (9) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 成都悅城為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 根據中國法律，成都悅城已取得物業(人防物業除外)的預售許可證，有權出售或預售該物業的未售部分；
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、法院查封或[其他司法強制措施]；及
  - iv. 由於成都悅城已取得成都市人民防空辦公室于2012年12月21日核發的成防辦審(備)字2012-225號《建設項目人防工程竣工驗收備案意見書》，故合法使用人防物業不會違反人防主管部門的現有監督規定。
- (10) 吾等估值時假設該物業住宅部分、商業部分及停車場的平均單位價格分別約為每平方米人民幣[11,400]元、每平方米人民幣[35,000]元及每單位人民幣[180,000]元。
- (11) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的開發項目的多宗近期銷售交易。該等銷售交易中住宅單位、商業單位及停車場單位的價格分別約為每平方米人民幣[9,400至12,800]元、[每平方米]人民幣[35,000]元及每個停車場單位人民幣[165,000至193,000]元。吾等假設的單位價格與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值																				
15.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡三期 多套公寓及 別墅式公寓	公主郡三期(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積約198,074.99平方米(2,132,079平方呎)土地上的大型商務公寓開發項目，於2012年竣工。  該開發項目總建築面積約為[78,758.97]平方米(847,762平方呎)。  該物業包括該開發項目總建築面積約12,343.02平方米(132,860平方呎)的54套未售公寓及16套未售別墅式公寓，詳情如下：	[該物業目前空置]。	人民幣 415,000,000元  (貴集團應佔 [27]%權益： 人民幣 112,050,000元)																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">概約建築面積</th> </tr> <tr> <th></th> <th>(平方米)</th> <th colspan="2">(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公寓</td> <td>5,899.51</td> <td colspan="2">63,502</td> </tr> <tr> <td>別墅式公寓</td> <td>6,443.51</td> <td colspan="2">69,358</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>12,343.02</b></td> <td colspan="2"><b>132,860</b></td> </tr> </tbody> </table>					概約建築面積					(平方米)	(平方呎)		公寓	5,899.51	63,502		別墅式公寓	6,443.51	69,358		<b>總計</b>	<b>12,343.02</b>	<b>132,860</b>	
概約建築面積																								
	(平方米)	(平方呎)																						
公寓	5,899.51	63,502																						
別墅式公寓	6,443.51	69,358																						
<b>總計</b>	<b>12,343.02</b>	<b>132,860</b>																						
已獲授該物業的土地使用權，於2045年3月31日屆滿，作商業服務用途。																								

附註：

(1) 根據三亞市國土環境資源局分別於2008年11月4日及2012年11月8日頒發的29份房地產權證—三土房(2008)字第9077號以及三土房(2012)字第009275至第009281號與第009294至第009314號，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，中糧置地持有[27%]權益的附屬公司)獲授一幅總地盤面積198,074.99平方米物業的土地使用權，於2045年3月31日屆滿，作商業服務用途。總建築面積約44,952.21平方米的多棟樓宇的房屋所有權歸三亞虹霞所有。

中糧置地表示，該物業包括上述房地產權證所述樓宇部分。

(2) 根據日期為2010年12月1日的建築工程施工許可證—第[2010]185 3/1號，[亞龍灣公主郡]規模為[77,839.00]平方米的建築工程獲准施工。

(3) 貴集團表示，截至估值日應付而未付的建築成本及土地出讓金合共分別約為[人民幣38,300,000元]及[人民幣6,670,000元]。吾等於估值時已計及截至估值日的上述金額。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (4) 貴集團表示，該物業總建築面積約9,962.59平方米的部分已根據多項買賣協議以總代價約人民幣378,524,000元訂約[出售]。因此，吾等於估值時已計及截至估值日的上述金額。
- (5) 貴集團表示，該開發項目的未付地價合共人民幣27,944,703.00元已於2013年10月14日付清。
- (6) [吾等已接獲 貴集團中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞虹霞為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 三亞虹霞已取得多層商務公寓的不動產權屬證書，且完成別墅式商務公寓的驗收登記手續與建築調查報告。根據中國法律，三亞虹霞有權出售多層商務公寓[及別墅式商務公寓]的未售部分；及
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、法院查封或[其他司法強制措施]。
- (7) 吾等估值時假設該物業公寓部分及別墅式公寓部分的平均單位價格分別約為每平方米人民幣[35,000]元及每平方米人民幣[52,000]元。
- (8) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的開發項目的多宗近期銷售交易。該等銷售交易中公寓單位及別墅式公寓的平均價格分別約為每平方米人民幣[35,900]元及每平方米人民幣[52,600]元。吾等假設的單位價格與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
16.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 亞龍大道 公主郡二期 未售公寓	該物業包括公主郡二期總建築面積約709.08平方米(7,633平方呎)的2套未售公寓，於[2012]年竣工。 [已獲授該物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作商業服務用途。]	[該物業目前空置]。	人民幣 19,300,000元  (貴集團應佔 [27%]權益： 人民幣 5,211,000元)

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局頒發的[2]份房地產權證 — 三土房(2010)字第[12129]號、三土房(2010)字第[12100]號，地盤面積[3,777.89]平方米物業的土地使用權及總建築面積[709.08平方米]物業的房屋所有權歸屬三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，中糧置地持有[27%]權益的附屬公司)，於[2048年1月22日]屆滿，作商業服務用途。
- (2) 貴集團表示，總建築面積約709.08平方米的物業已根據多項買賣協議以總代價約人民幣19,300,000元訂約[出售]。因此，吾等於估值時已計及上述金額。[貴集團表示，該物業尚未交付予買家]。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
17.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家旅遊度假區 龍溪29號 別墅式公寓未售部分	龍溪29號(「該開發項目」)為建於一幅地盤面積123,925.51平方米(1,333,934平方呎)土地上的大型商務公寓開發項目，於2011年竣工。  該開發項目總建築面積約為[27,146.36]平方米([292,203]平方呎)。  該物業包括該開發項目總建築面積約[16,154.34]平方米([173,885]平方呎)的18套未售商務公寓。  已獲授該物業的土地使用權，於2056年10月11日屆滿，作商業服務用途。	[該物業目前空置]。	人民幣 [1,285,000,000]元  (貴集團應佔 [27%]權益： 人民幣 [346,950,000]元)

### 附註：

- (1) 根據日期為2012年7月31日的29份房地產權證—三土房(2012)字第006136至006144號及第006147至006166號，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，中糧置地持有[27%]權益的附屬公司)獲授總地盤面積[123,925.51]平方米物業的土地使用權，於2056年10月11日屆滿，作商業服務用途。總建築面積約27,146.36平方米的開發項目多棟樓宇的房屋所有權歸三亞虹霞所有。  
  
中糧置地表示，該物業包括上述房地產權證所述地塊及多棟樓宇部分。
- (2) 貴集團表示，截至估值日應付而未付的建築成本合共約為人民幣[115,000,000]元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (3) 貴集團表示，總建築面積約[5,471.62]平方米的物業部分已根據多項買賣協議以總代價約人民幣[531,114,727]元訂約[出售]。因此，吾等於估值時已計及上述金額。
- (4) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞虹霞為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 根據中國法律，三亞虹霞已取得該物業的不動產權屬證書，有權出售該物業；及
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (5) 吾等估值時假設該物業別墅式公寓的平均單位價格約為每平方米人民幣[101,000]元。
- (6) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的開發項目的多宗近期銷售交易。該等銷售交易的別墅式公寓平均價格約為每平方米人民幣[126,000]元。吾等假設的單位價格與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

### 第四類一貴集團於中國佔用的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	2013年9月30日 現況下的市值
18.	中國 海南省 三亞市 河西區外貿路 6號 [寧海花園 A幢及B幢 地下室]	寧海花園為於[2005]年竣工的 19層住宅樓。  該物業包括總建築面積約 [1,782.97]平方米([19,191.89]平 方呎)的地下室。[此外，人防區 面積約為872平方米(9,386平方 呎)。]  已獲授該物業的土地使用權， 於2052年11月19日屆滿，用作 住宅。	[該物業目前由 貴 集團佔用作[車庫]。	人民幣[6,100,000]元  (貴集團應佔 [34%]權益： 人民幣 [2,074,000]元)

#### 附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局及三亞市住房和城鄉建設局所頒發日期為2010年12月20日的房地產權證一三土房(2010)字第13883號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有34%權益的附屬公司)獲授地盤面積309.43平方米物業的劃撥土地使用權，於2052年11月19日屆滿，用作住宅。建築面積1,782.97平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發。
- (2) 根據[三亞市人民防空辦公室]頒發的人民防空工程平時使用證第Sy-02-2010-025號，人防區面積約為872平方米。
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞亞龍灣開發為該物業(人防物業除外)的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]；及
  - iii. 三亞亞龍灣開發已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法使用權人。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
19.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 亞龍大道 公主郡一期 [會所二期]	[會所二期]為建於一幅地盤面積約[3,295.24]平方米([35,469.96]平方呎)土地上的3層樓宇。  該物業總建築面積約為[1,930.87]平方米([20,784]平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作商業服務用途。	[該物業由 貴集團佔用作[會所]。	人民幣 [17,358,000]元  (貴集團應佔 [34%]權益： 人民幣 [5,901,720]元)

附註：

- (1) 根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為2008年11月9日的房地產權證一三土房[2008]字第9200號，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34%]權益的附屬公司)獲授地盤面積3,295.24平方米物業的土地使用權，於2048年1月22日屆滿，作商業服務用途。總建築面積1,930.87平方米物業的房屋所有權歸屬三亞亞龍灣開發。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞亞龍灣開發是該物業的所有權人，有權在剩餘土地使用年期內依法佔有、使用、轉讓、出租、抵押或以其他合法方式處置該物業；及
  - ii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
20.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 的多幅地塊	該物業包括總地盤面積約 [284,888]平方米([3,066,531]平方 呎)的32幅土地。  已獲授該物業的土地使用權， 年期各異(詳情請參閱附註1)。	[該物業為空地，作 為公共設施及綠化 帶用地。]	[無商業價值]

附註：

- (1) 根據以下32份房地產權證，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34%]權益的附屬公司)獲授該物業32幅土地的土地使用權。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限 屆滿日期
1.	三土房(2003)字第1030號	7,000.00	公共設施	劃撥土地
2.	三土房(2012)字第008776號	24,199.36	商業服務	2062年10月19日
3.	三土房(2012)字第008777號	36,165.85	商業服務	2034年3月29日
4.	三土房(2012)第008778號	280.62	商業服務	2048年1月22日
5.	三土房(2012)第008779號	36,078.41	商業服務	2048年1月22日
6.	三土房(2012)第008780號	196.67	商業服務	2048年1月22日
7.	三土房(2012)第008781號	1,507.77	商業服務	2048年1月22日
8.	三土房(2012)第008782號	29,532.55	商業服務	2048年1月22日
9.	三土房(2012)第008784號	19,459.14	商業服務	2048年1月22日
10.	三土房(2012)第008785號	808.74	商業服務	2048年1月22日
11.	三土房(2012)第008788號	71.63	商業服務	2062年12月25日
12.	三土房(2012)字第008789號	114.10	商業服務	2062年12月25日
13.	三土房(2012)第008793號	70.69	商業服務	2048年1月22日
14.	三土房(2012)第008794號	9,836.84	商業服務	2065年3月31日
15.	三土房(2012)第008795號	203.32	商業服務	2045年2月28日
16.	三土房(2012)第008796號	778.39	商業服務	2045年2月28日
17.	三土房(2012)第008798號	2.42	商業服務	2045年2月28日
18.	三土房(2012)第008799號	33.15	商業服務	2045年2月28日
19.	三土房(2012)第008800號	5.20	商業服務	2045年2月28日
20.	三土房(2012)第008801號	16,229.22	商業服務	2045年2月28日
21.	三土房(2012)第008802號	73.65	商業服務	2045年2月28日
22.	三土房(2012)第008804號	10,130.14	商業服務	2045年2月28日
23.	三土房(2012)第008805號	40.53	商業服務	2045年2月28日
24.	三土房(2012)第008807號	291.35	商業服務	2045年2月28日
25.	三土房(2012)第008808號	20,384.83	商業服務	2045年2月28日
26.	三土房(2012)第005928號	9,442.48	商業服務	2045年2月1日
27.	三土房(2012)第008809號	4,748.42	商業服務	2045年3月31日
28.	三土房(2012)第11158號	32,089.90	商業服務	劃撥土地
29.	三土房(2012)第11160號	9,327.84	商業服務	2062年9月12日
30.	三土房(2012)第11162號	2,516.64	商業服務	2062年9月12日
31.	三土房(2012)第00008790號	1,230.15	商業服務	2062年12月25日
32.	三土房(2012)第00008791號	12,037.65	商業服務	2062年12月25日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (2) [由於該物業不可於市場自由轉讓，故吾等並無賦予其商業價值。]
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 三亞亞龍灣開發為該等物業土地的合法使用權人；及
  - ii. 就該等物業宗地，三亞亞龍灣開發僅為相關政府主管部門履行代管職責，無權自行使用或以其他方式進行處置。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
21.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 亞龍大道 行政中心	行政中心為建於一幅地盤面積約[35,049.63]平方米([377,274]平方呎)土地上的5層商業／住宅綜合體，於2013年竣工。  該物業總建築面積約為[33,391.76]平方米(359,426平方呎)，另加人防區面積約2,350平方米(25,295平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權，於2059年8月5日屆滿，用作辦公室。	[該物業由 貴集團佔用作辦公室]。	人民幣 [249,000,000]元  貴集團應佔 [34%]權益： 人民幣 [84,660,000]元

附註：

- (1) 根據2009年8月5日頒發的國有土地使用權出讓合同，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34%]權益的附屬公司)以人民幣358,006,980.00元的土地出讓金獲授地盤面積約35,049.63平方米地塊的土地使用權，用作辦公室。
- (2) 根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為2009年12月23日的房地產權證一三土房[2009]字第10852號，三亞亞龍灣開發獲授地盤面積35,049.63平方米物業的土地使用權，於2059年8月5日屆滿，用作辦公室。
- (3) 根據海南省建築工程竣工驗收備案證一第[2013] 018號，證實總建築面積33,391.76平方米的物業已於2013年4月28日竣工。
- (4) 貴集團表示，截至估值日，應付而未付的建築成本合共約為[人民幣49,300,000元]。吾等於估值時已計及上述金額。
- (5) 根據[三亞市人民防空辦公室]頒發的人民防空工程平時使用證一第Sy-03-2013-018號，人防區面積約為2,350平方米。
- (6) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞亞龍灣開發為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 三亞亞龍灣開發已取得該物業(人防物業除外)的竣工驗收備案文件。如果三亞亞龍灣開發根據中國法律指定程序依法申請辦理確權登記手續，則其取得該物業的不動產權屬證書將不存在實質性法律障礙；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]；及
  - iv. 三亞亞龍灣開發已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法使用權人。]
- (7) 吾等估值時假設該物業的平均單位價格約為每平方米人民幣[9,500]元。
- (8) 吾等對該物業(倘竣工)估值時參考具有與該物業相若特色的若干住宅／辦公樓開發項目的若干要價。有關住宅／辦公樓開發項目的該等要價約為每平方米人民幣[10,000至15,000]元。吾等假設的單位價格與上述要價一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模及質素等因素，已適當調整該等要價的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

第五類 — 貴集團於中國持有在建的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
22.	中國 北京 東城區 金魚胡同5號 北京華爾道夫 酒店	北京華爾道夫酒店為建於一幅地盤面積約[6,148.64平方米(66,184平方呎)]土地上的酒店。  貴集團表示，酒店將包括主樓的171間客房、主樓北面的5個庭院套房及其他配套設施。  該物業竣工時的總建築面積將約為44,180.00平方米(475,554平方呎)，計劃於[2013年第四季度完工]。  已獲授該物業的土地使用權，年期各異(詳情請參閱附註(1))。	該物業目前正在建設中。	人民幣 [1,085,000,000]元  貴集團應佔 [51%]權益： 人民幣 [553,350,000]元

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局頒發的2份國有土地使用權證，台灣飯店有限公司(「台灣飯店」，中糧置地持有[51%]權益的附屬公司)獲授總地盤面積6,148.64平方米物業的土地使用權。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限屆滿日期
(i)	京央東國用(2012出)第00010號	3,506.72	商用、地下商業空間及停車場	商用及地下商業空間： 2047年11月7日 地下停車場： 2067年11月7日
(ii)	京央東國用(2012出)第00008號	2,641.92	商用、地下商業空間及停車場	商用及地下商業空間： 2047年11月14日 地下停車場： 2067年11月14日

- (2) 根據建設用地規劃許可證 — 字第110000200900175/2009規地字0131號，台灣飯店獲准開發淨地盤面積[6,150.97]平方米的土地。
- (3) 根據日期為2011年10月31日的建設工程規劃許可證 — 建字第110000201100626/2011規建字第0122號，獲准建設規模約為44,180.00平方米。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (4) 根據日期為2011年12月22日的建築工程施工許可證—第[2011]市建字第1750號，建設規模44,180.00平方米的建築工程獲准施工。
- (5) 貴集團表示，該物業截至估值日的總建築成本約為人民幣[410,510,000]元，而將支出的總建築成本約為人民幣[579,000,000]元，未付土地出讓金約為人民幣[19,500,000]元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (6) 物業(猶如於估值日已竣工)市值為人民幣[1,684,000,000]元。
- (7) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- i. 台灣飯店為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 台灣飯店已取得該物業之工程施工所需的全部重大證照、許可及批准；及
  - iii. 該物業的土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (8) 吾等對該物業(倘竣工)估值時基於以下假設達致估值結果：
- i. 日均房價(「日均房價」)：  
預測期間第一年的每晚房價人民幣[2,449]元(基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。
  - ii. 日均房價的年增長率：穩定於[4%]  
關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。
  - iii. 租用率：第一年[45%]  
參考吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論，假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。
  - iv. 貼現率：[8%]  
貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。
  - v. 資本化率：[4%]  
資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
23.	中國 北京 朝陽區 建國門南大街 2號 北京長安街 W酒店	北京長安街W酒店為建於一幅地盤面積約6,746.29平方米(72,617平方呎)土地上的酒店。  貴集團表示，該酒店將包括353間客房及其他配套設施。  該物業竣工時總建築面積將約為62,805.00平方米(676,033平方呎)，計劃於[2014年第二季度]完工。  已獲授該物業的土地使用權，分別於2047年12月27日(商用及作地下商業空間)及2057年12月27日屆滿(作地下停車場)。	該物業目前在建。	人民幣 [841,000,000]元  (貴集團應佔 [全部]權益： 人民幣 [841,000,000]元)

附註：

- (1) 根據北京市國土資源局於2012年3月27日頒發的國有土地使用權證—京朝國用(2012出)第00090號，中糧酒店(北京)有限公司(「中糧酒店(北京)」，中糧置地全資附屬公司)獲授地盤面積6,746.29平方米物業的土地使用權，分別於2047年12月27日(商用及作地下商業空間)及2057年12月27日屆滿(作地下停車場)。
- (2) 根據日期為2011年9月16日的建設用地規劃許可證—地字第110000201100127/2011規地字第0052號，中糧酒店(北京)獲准開發一幅地盤面積6,746.312平方米的土地。
- (3) 根據日期為2012年1月10日的建設工程規劃許可證—建字第120105201200005/2012規(朝)建字第0001號，獲准建築規模約為62,805.00平方米。
- (4) 根據日期為2012年11月28日的建築工程施工許可證—第[2012]施建字1237號，建築規模約62,805.00平方米的該物業獲准動工。
- (5) 貴集團表示，該物業截至估值日的總建築成本約為人民幣[396,558,000]元，而將支出的總建築成本及未付土地出讓金分別約為人民幣[869,000,000]元及人民幣[7,000,000]元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (6) 該物業(猶如於估值日已完工)市值為人民幣[1,773,000,000]元。
- (7) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 中糧酒店(北京)為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- ii. 中糧酒店(北京)已取得該物業之工程施工所需的全部重大證照、許可及批准；及
  - iii. 該物業並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (8) 吾等對該物業(倘竣工)估值時基於以下假設達致估值結果：
- i. 日均房價(「日均房價」)；  
  
預測期間第一年的每晚房價人民幣[2,000]元(基於吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論)。
  - ii. 日均房價的年增長率：穩定於[3%]  
  
關於日均房價年增長率的假設基於該物業的過往增長及表現。按照過往數年的持續行業增長，相信該物業將延續以往趨勢。
  - iii. 租用率：第一年[55%]  
  
參考吾等與 貴公司有關其市場推廣策略的討論，假設中國經濟狀況並無重大變動，吾等預計該物業可達致該租用率。
  - iv. 貼現率：[8%]  
  
貼現率反映酒店投資的固有風險，並考慮到對未來現金流固有風險的補償。基於吾等所了解類似物業投資者的預期回報，該貼現率視作合理假設，且與同類物業的估值所用貼現率水平相符。
  - v. 資本化率：[4%]  
  
資本化率乃根據吾等所知悉酒店的銷售交易分析得出，亦基於市場中酒店投資者計及該物業地點、類別及物理特徵後的收益預期。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
24.	中國 四川省 成都 武侯區 簇橋街道高碑 村大悅路 成都祥雲國際 三期	成都祥雲國際(「該開發項目」) 為建於三幅總地盤面積 88,831.95平方米(956,187平方呎) 土地上的大型住宅開發項目。  該物業包括該開發項目三期及 一幅地盤面積約[23,757.04]平方 米([255,719]平方呎)的土地。  根據 貴集團提供的開發方案， 該物業將開發成涵蓋高層公 寓、花園式洋房及零售商場的 住宅區。 貴集團表示，該物業 獲准的最大建築面積約為 [71,864.6]平方米([773,551]平方 呎)。[可出售建築面積約為 [63,780.39]平方米([686,532.12] 平方呎)]。該物業規劃於[2014 年第4季度]竣工。  已獲授該物業的土地使用權， 涉及兩個年期，分別於2079年 10月19日(用作住宅)及2049年 10月19日(商用)屆滿。	該物業目前在建。	人民幣 [426,000,000]元  (貴集團應佔 [30]%權益： 人民幣 [127,800,000]元)

附註：

- (1) 根據2009年10月20日的國有土地使用權出讓合同，一幅地盤面積約88,831.95平方米土地的土地使用權已出讓予成都悅城實業有限公司(「成都悅城」，中糧置地持有[30%]權益的附屬公司)，作住宅及商業用途，土地出讓費為人民幣1,299,167,025.00元。
- (2) 根據成都市國土資源局於2013年7月12日頒發的國有土地使用權證—成國用(2013)第304號，成都悅城獲授地盤面積23,757.04平方米物業的土地使用權，分別於2079年10月19日(用作住宅)及2049年10月19日(用作商業)屆滿。
- (3) 根據日期為2013年6月14日的建設用地規劃許可證—地字第510107201320139號，成都悅城獲准開發一幅淨地盤面積約23,757.18平方米的土地。
- (4) 根據日期為2013年8月23日的建設工程規劃許可證—建字第510107201330279號，獲准建築規模約為71,864.60平方米。
- (5) 根據日期為2013年9月12日的建築工程施工許可證—第510107201309120101號，建築規模約71,864.60平方米的該物業獲准動工。
- (6) 貴集團表示，該物業總建築面積約[15,414.85]平方米的部分已根據多份買賣協議訂約[出售]，總代價約為人民幣[208,000,000]元。因此，吾等估值時已計及上述金額。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (7) 貴集團表示，該物業截至估值日的總建築成本約為人民幣[24,600,000]元，而將支出的總建築成本約為人民幣[208,000,000]元。吾等於估值時已計及上述金額。
- (8) 該物業(猶如於估值日竣工)市值為人民幣[810,000,000]元。
- (9) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 成都悅城為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 成都悅城已取得該物業之工程施工所需的全部重大證照、許可及批准；及
  - iii. 該物業土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (10) 吾等估值時假設該物業住宅部分、商業部分及停車場部分的平均單位價格分別約為每平方米人民幣[12,500]元、每平方米人民幣[35,000]元及每平方米人民幣[190,000]元。
- (11) 吾等對該物業(倘竣工)估值時參考具有與該物業相若特色的開發項目的多宗近期銷售交易。該等銷售交易中住宅單位、商業單位及停車場單位的價格分別約為每平方米人民幣[9,400至12,800]元、每平方米人民幣[35,000]元及人民幣[165,000至193,000]元。吾等假設的單位價格與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、樓層差別及質素等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

第六類一 貴集團於中國持作未來開發的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
25.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道 高碑村大悅路 成都大悅城	該物業包括地盤面積約 66,535.89平方米(716,192平方呎) 的兩幅土地。  根據 貴集團提供的開發方案， 計劃將該物業開發成商業開發 項目。 貴集團表示，該物業獲 准最大建築面積約為[314,560] 平方米([3,385,924]平方呎)。  已獲授該物業的土地使用權， 於2047年9月3日屆滿，作商業 及商務(物流)用途。	該物業目前為空地。	人民幣 [638,700,000]元  (貴集團應佔 [全部]權益： 人民幣 [638,700,000]元)

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局所頒發的2份國有土地使用權證，卓遠地產獲授兩幅總地盤面積66,535.89平方米土地的土地使用權，於2047年9月3日屆滿。證書詳情如下：

編號	證書編號	土地用途	地盤面積 (平方米)	頒發日期
(i)	成國用(2013)第363號	商務(物流)	37,867.16	2013年8月13日
(ii)	成國用(2013)第362號	商務(物流)	28,668.73	2013年8月13日

- (2) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：

- i. 卓遠地產為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享佔有、使用和收益的權利；
- ii. 根據中國法律，該物業並非視作閒置土地；及
- iii. 該物業土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]

- (3) 吾等估值時假設樓面地價\*約為每平方米人民幣[3,200]元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- (4) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的地塊的多宗近期銷售交易。該等銷售交易的價格約為每平方米人民幣[3,315至4,650]元。吾等假設的樓面地價與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、土地規模及土地使用者等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

\* 按特定期間可出售建築面積計的樓面地價按(i)該期間所收購土地使用權所涉土地的總收購成本除以(ii)該土地所規劃物業的總規劃可出售建築面積計算。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
26.	中國 四川省 成都武侯區 簇橋街道 高碑村 的一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 12,019.69平方米(129,380平方呎) 的土地。  已獲授該物業的土地使用權， 於2047年9月3日屆滿，作商業 用途。	[該地盤目前建有 多幢住宅樓。]	無商業價值

附註：

- (1) 根據成都市國土資源局所頒發的國有土地使用權證—成國用(2011)第589號，卓遠地產獲授地盤面積12,019.69平方米物業的土地使用權，於2047年9月3日屆滿，作商業用途。
- (2) [由於該物業視為閒置土地，故吾等認為該物業並無商業價值。如物業可於市場自由轉讓，則物業於估值日的市值為人民幣115,400,000元，惟僅供參考。]
- (3) [吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 卓遠地產為該物業土地的合法使用權人；
  - ii. 根據中國法律，卓遠地產未按土地出讓合同規定的施工日期動工建設且延遲超過2年，故該物業視為閒置土地；
  - iii. 根據中國法律法規，倘土地使用權人於土地出讓合同規定的施工日期起滿1年仍未動工建設，則可徵收不超過土地出讓金20%的土地閒置費。倘於指定施工日期起滿2年仍未動工建設，則有權無償收回土地；及
  - iv. 該物業土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施。]

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
27.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 濱海路 亞龍灣山 海世界	該物業包括八幅總地盤面積約 [396,708.88]平方米([4,270,174] 平方呎)的土地。  貴集團表示，計劃將該物業開 發成公園，獲准最大建築面積 約為[26,197]平方米([281,985]平 方呎)，另加人防區面積約4,967 平方米(53,465平方呎)。	[該物業部分目前 由亞龍灣蝴蝶谷以 及亞龍灣中心廣場 佔用，其餘部分則 為綠化帶及公共設 施用地。]	人民幣 [641,200,000]元  (貴集團應佔 [34%]權益： 人民幣 [218,008,000]元)

[已獲授該物業的土地使用權，  
年期各異(詳情請參閱附註(1))。]

附註：

- (1) 根據以下八份房地產權證，三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34%]權益的附屬公司)獲授該物業八幅土地的土地使用權。證書詳情如下：

編號	證書編號	地盤面積 (平方米)	土地用途	土地使用期限屆滿日期
(i)	三土房(2012)字第008786號	1,785.30	商業服務	2042年2月21日
(ii)	三土房(2012)字第008787號	17,082.26	商業服務	2062年12月25日
(iii)	三土房(2012)字第11135號	9,189.3	商業服務	劃撥土地
(iv)	三土房(2012)字第11159號	61,917.7	商業服務	劃撥土地
(v)	三土房(2012)字第008792號	9,711.51	商業服務	2062年12月25日
(vi)	三土房(2012)字第008797號	190,088.82	商業服務	2045年2月28日
(vii)	三土房(2012)字第008803號	86,162.50	商業服務	2045年2月28日
(viii)	三土房(2012)字第008867號	20,771.49	商業服務	2045年2月1日

- (2) 根據三亞市人民防空辦公室頒發的人民防空工程平時使用證第Sy-03-2008-011號，人防區面積約為4,967平方米。
- (3) 由於附註1的(iii)及(iv)項所述物業土地不可於市場自由轉讓，故吾等並無賦予其任何商業價值。
- (4) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
- 三亞亞龍灣開發為附註1第(i)、(ii)、(v)、(vi)、(vii)及(viii)所述物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對上述土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - 根據中國法律，該物業並非視為閒置土地；



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- iii. 三亞亞龍灣開發須先取得相關人民政府批准，方有權開發房地產權證三土房(2012)字第11135及第11159號的劃撥土地。取得相關人民政府批准且完成土地出讓程序及付清所有土地出讓金後，三亞亞龍灣開發有權依法佔有、使用及收取上述地塊的盈利；
  - iv. 該物業的土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]；及
  - v. [三亞亞龍灣開發已取得人民防空工程平時使用證，為人防物業的合法使用權人]。
- (5) 吾等估值時假設平均單位地價約為每平方米人民幣[1,700至3,700]元。
- (6) 吾等對該物業估值時參考具有與該物業相若特色的地塊的多宗近期銷售交易。該等土地銷售交易中度假村用地的單位地價約為每平方米人民幣[4,000]元。吾等假設的單位地價與上述銷售交易一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模、地形條件及土地使用人等因素，已適當調整該等銷售交易的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
28.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 椰風路 三亞亞龍灣 國際展覽中心 綜合體	該物業包括兩幅總地盤面積約 224,382.09平方米(2,415,249平方 呎)的土地，詳情如下：	[該物業目前空置]。	人民幣 [851,000,000]元  (貴集團應佔 [27%]權益： 人民幣 [229,770,000]元)
		土地	地盤面積 (平方米) (平方呎)	
		C-02	197,511.98 2,126,019	
		C-03	26,870.11 289,230	
		總計	<u>224,382.09</u> <u>2,415,249</u>	

根據 貴集團提供的開發方案，該物業將開發成一個涵蓋公寓、別墅及展覽中心的住宅區。 貴集團表示，該物業獲准最大建築面積約為[89,700.00]平方米([965,531]平方呎)。

[已獲授該物業的土地使用權，分別於2063年2月9日(用作展覽中心)及2053年2月9日(作為住宿及餐飲等度假接待設施用地)屆滿]。

### 附註：

- (1) 根據2012年9月9日頒發的國有土地使用權出讓合同，三亞虹霞開發建設有限公司(「三亞虹霞」，中糧置地持有[27%]權益的附屬公司)以人民幣406,000,000.00元的土地出讓金獲授地盤面積約224,383.41平方米地塊的土地使用權，用作休閒度假及展覽中心。
- (2) 根據三亞市國土環境資源局所頒發日期為2012年12月19日的2份房地產權證—三土房(2012)字第009552及第009551號，三亞虹霞獲授總地盤面積224,382.09平方米物業的土地使用權，分別於2053年2月9日(作為住宿及餐飲等度假接待設施用地)及2063年2月9日(用作展覽中心)屆滿。
- (3) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業業權發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 三亞虹霞為該物業土地的合法使用權人，有權在剩餘土地使用年期內依法對該物業之土地享有佔有、使用和收益的權利；
  - ii. 三亞虹霞未按國有建設用地使用權出讓合同(「土地出讓合同」)規定的施工日期動工建設。根據土地出讓合同，可就三亞虹霞每延遲一天徵收相當於國有建設用地使用權出讓款總額0.1%的違約金。根據中國法律，由於建築工程的動工時間延期間不足1年，故該物業並非視為閒置土地；及

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

- iii. 該物業的土地使用權並無涉及任何抵押、權屬糾紛、查封或[其他司法強制措施]。
- (4) 吾等估值時假設該物業別墅式公寓部分、公寓部分及展覽中心的平均單位價格分別約為每平方米人民幣[56,000]元、每平方米人民幣[36,000]元及每平方米人民幣[14,000]元。
- (5) 吾等對該物業(倘竣工)估值時參考具有與該物業相若特色的若干住宅開發項目的若干要價。關於別墅式公寓及公寓單位的該等要價分別約為每平方米人民幣[53,000至55,000]元及每平方米人民幣[30,000至40,000]元。吾等假設的單位價格與上述要價一致。形成主要假設時，為反映時間、地點、規模及質素等因素，已適當調整該等要價的單位價格。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

### 第七類一貴集團於中國租用的物業

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
29.	中國 四川省 成都 武侯區 桐梓林北路2號 [凱萊帝景會所] B座辦公樓 部分	該物業包括位於1樓的建築面積約[100.00]平方米([1,076]平方呎)的一個辦公單位，於[2003]年竣工。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由[成都凱萊物業發展有限公司](關連方)[免費]租予中糧鵬利(成都)實業發展有限公司(「中糧成都」，中糧置地全資附屬公司)，自[2013年1月1日]起至[2013年12月31日]屆滿。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約具法律約束力；
  - ii. 中糧成都有權在租期內佔有及使用該物業；及
  - iii. 該項租約尚未辦理租賃登記備案，但並不影響其效力。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
30.	中國 四川省 成都 武侯區 桐梓林北路2號 [凱萊帝景會所] B座辦公樓 部分	該物業包括位於1樓的建築面積約[100.00]平方米([1,076]平方呎)的一個辦公單位，於[2003]年竣工。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值
	附註：			
	(1)	該物業由[成都凱萊物業發展有限公司](關連方)[免費]租予卓遠地產(成都)有限公司(「卓遠地產」，中糧置地全資附屬公司)，自[2013年1月1日]起至[2013年12月31日]屆滿。		
	(2)	吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：		
	i.	租約具法律約束力；		
	ii.	卓遠地產有權在租期內佔有及使用該物業；及		
	iii.	該項租約尚未辦理租賃登記備案，但並不影響其效力。		

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
31.	中國 上海 天目中路585號 701F室及 601-ACEG室	該物業包括總建築面積約[1,854.04]平方米([19,957]平方呎)的[2]個辦公單位，於[2000]年竣工。  該物業租予 貴集團，租期自2012年11月13日至2014年9月30日，每平方米日租為人民幣2.2元。	該物業由 貴集團 佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由獨立第三方上海新梅實業有限公司租予上海鵬利置業發展有限公司(「上海鵬利」，中糧置地持有[78]%權益的附屬公司)，自2012年11月13日起至2014年9月30日屆滿。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約具法律約束力；
  - ii. 上海鵬利有權在租期內佔有及使用該物業；及
  - iii. 該項租約已辦理租賃登記備案。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄六 A

目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
32.	中國 海南省 三亞市 [田獨鎮] [紅土村]的 數個單位	<p>該物業包括於2010年竣工的5層高樓宇2樓的46間房，總建築面積約1,950.00平方米(20,990平方呎)。</p> <p>該物業自2011年9月20日起租予貴集團，為期5年，年租如下：</p> <p>第1年：人民幣331,200元 第2年：人民幣347,760元 第3年：人民幣364,320元 第4年：人民幣386,410元 第5年：人民幣405,720元</p>	該物業由貴集團佔用作員工宿舍。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由朱亞珍(獨立第三方)租予中糧酒店(三亞)有限公司(「三亞中糧酒店」，中糧置地全資附屬公司)，自2011年9月20日起至2016年9月19日屆滿。
- (2) 吾等已接獲貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約具法律約束力；
  - ii. [三亞中糧酒店]有權在租期內佔有及使用該物業；及
  - iii. 該項租約尚未辦理租賃登記備案，但並不影響其效力。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
33.	中國 海南省 海口市 濱海大道 南洋大廈 2712室	該物業包括建築面積約[102.51]平方米([1,103]平方呎)的一個辦公單位，於[2000]年竣工。  該物業租予 貴集團，租期自2012年4月1日至2014年3月31日，現行月租為人民幣3,450元。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由海南海島建設股份有限公司(獨立第三方)租予三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34]%權益的附屬公司)，自2012年4月1日起至2014年3月31日屆滿。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約具法律約束力；
  - ii. 三亞亞龍灣開發有權在租期內佔有及使用該物業；及
  - iii. 該項租約尚未辦理租賃登記備案，但並不影響其效力。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
34.	中國 海南省 三亞市 吉陽鎮 亞龍灣國家 旅遊度假區 龍潭路與濱海 路交匯處的 多幅地塊	該物業包括總地盤面積約 286.67畝(191,113.3平方米)或 (2,057,154平方呎)的多幅土地 (包括水域及周邊環境)。  該物業租予 貴集團，租期自 2012年5月1日起為期25年，整 個租期內租金總額為人民幣 1,600,000元。	該物業由 貴集團 佔用作[業務經營] 之用。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由三亞市吉陽鎮六益村民委員會(獨立第三方)租予三亞亞龍灣開發股份有限公司(「三亞亞龍灣開發」，中糧置地持有[34]%權益的附屬公司)，自2012年5月1日起至2037年4月30日屆滿。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 租約具法律約束力；及
  - ii. 三亞亞龍灣開發有權在租期內佔有及使用該物業。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 A

## 目標集團物業估值

編號	物業	概況及租賃詳情	佔用詳情	[2013年9月30日] 現況下的市值
35.	中國 北京 東城區 王府井東街8號 1302-C室及 1302-G室	該物業包括建築面積約[792.85]平方米([8,534]平方呎)的兩個辦公單位，於[2008]年竣工。 該物業租予 貴集團，租期自2013年1月1日起為期12個月，月租為人民幣168,810.98元。	該物業由 貴集團佔用作[辦公室]。	無商業價值

附註：

- (1) 該物業由北京濠江房地產開發有限公司(獨立第三方)租予台灣飯店有限公司(「台灣飯店公司」，中糧置地持有[51]%權益的附屬公司)，自2013年1月1日起至2013年12月31日屆滿。
- (2) 吾等已接獲 貴公司中國法律顧問就該物業租約是否合法發出的法律意見，當中載有以下資料：
  - i. 由於出租人未能向台灣飯店公司提供業權文件，故無法確定租約是否具法律效力。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 B

## 本集團物業估值

以下為獨立物業估值師威格斯資產評估顧問有限公司就該物業於2013年[9月30日]之估值為載入本通函而編製所發出的函件全文及估值證書。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際物業顧問

香港九龍觀塘道398號嘉域大廈10樓

電話：(852) 2342-2000 傳真：(852) 3101-9041 電郵：gp@vigers.com

www.Vigers.com



敬啟者：

關於：香港中環德輔道中19號環球大廈11樓(以下簡稱「該物業」)

我們遵照閣下近期之指示，對僑福建設企業機構全資附屬公司(統稱「貴集團」)所持物業進行估值。我們確認曾視察該物業、作出有關查詢及調查，並搜集我們認為必要的其他資料，以提供我們所認為該物業於[2013年9月30日]('估值日')的價值。

### 估值基礎

我們對該物業的估值是我們所認為之市值，按我們所界定，市值指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買賣雙方於估值日在知情、審慎及不受脅迫的情況下進行公平交易達成的估計金額」。我們的估值根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之香港測量師學會物業估值準則(2012年版)、公司條例的相關條文及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則而編製。

## 估值方法

該物業受限於現有租約，截至估值日應收定期租金已按適用回報率予以資本化，且已採用直接比較估值法按可資比較物業的實際銷售作出比較以適當計及歸復權益。為達致一個公平的價值比較，我們已對性質、位置及規模等相似的可資比較物業進行分析及審慎權衡該物業各方面的利弊。

## 業權調查

我們已於土地註冊處查詢該物業的土地登記冊，惟並無核查任何文件正本以確認業權或核實任何可能未在我們所獲提供的副本載明的任何租契修訂。

## 估值考慮因素

王俊豪先生 *MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)* 及張淑茹女士 *BSc(Hons)* 已於2013年9月19日現場視察該物業外觀。然而我們須聲明，我們並無進行結構測量，亦無對任何設施進行測試，故我們無法匯報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損毀。

我們已查閱所有相關文件，並相當依賴 貴集團提供的資料，尤其是規劃批准或法定通告、地役權、土地租賃期、樓面面積、佔用情況及識別該物業的資料。

## 估值假設

我們進行估值時，除另有註明或指明者外，是假設該物業可於現行市場出售，且並無任何遞延條款合約、售後租回、合資經營或任何其他可能影響該物業價值的類似安排。此外，我們並無考慮涉及或影響該物業銷售的任何期權或優先購買權。

我們估值時假設該物業業主在繳付一般地租後，於整個尚未屆滿之租期內，可在自由及不受干擾之情況下使用及出讓該物業。

我們已對該物業進行現場視查，但並無就已經或將會建於該物業上的任何物業發展項目進行土壤調查，以確定地質狀況或設施是否合適。我們估值時假設上述方面均屬滿意，亦假設一切必要的同意、批准及許可已經或將會獲有關政府部門授出，而無繁苛條件或延誤。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 B

## 本集團物業估值

我們對該物業的估值為不計及買賣或交易成本亦不抵銷任何相關稅項或潛在稅項的估計價值。我們估值時並無考慮該物業之任何交易成本或按揭、債項或其他押記等產權負擔(如有)，並假設該物業概無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

除另有說明外，本估值報告所載的所有尺寸、量度及面積是基於我們所獲提供的文件所載資料，故均為約數。我們並無理由懷疑所獲提供資料的真實及準確性，且 貴集團向我們表示，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

### 備註

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，且並無直接或間接持有 貴集團任何成員公司的任何單位或股份權益。不論可否依法執行，我們並無可認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的任何單位或股份之任何權利或選擇權。

除另有說明者外，本報告載述之所有貨幣金額均以香港特別行政區(「香港」)法定貨幣港元(「港元」)呈列。

隨函附奉估值證書。

此 致

僑福建設企業機構(「貴公司」)  
董事會 台照

香港  
銅鑼灣告士打道262號  
鵬利中心33樓

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

執行董事  
張宏業

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

助理董事  
王俊豪

MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS  
RPS(GP)

謹啟

2013年 ●

附註：張宏業先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中華人民共和國、日本、英國、加拿大及美利堅合眾國在內多個地區積逾30年物業估值經驗。張宏業先生名列香港測量師學會刊發可從事上市文件及通函所收錄或引述估值以及和併購相關估值的物業估值師名冊，符合資格從事有關上市活動的估值。張先生於威格斯資產評估顧問有限公司積逾7年經驗。

王俊豪先生為產業測量組的註冊專業測量師，於包括香港、澳門、中華人民共和國、日本及美利堅合眾國在內多個地區積逾12年物業估值經驗。王先生於威格斯資產評估顧問有限公司積逾7年經驗。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 B

## 本集團物業估值

### 估值證書

#### 持作[投資]之物業

物業	概況	佔用情況	於估值日 現況下之市值
香港 中環 德輔道中19號 環球大廈11樓	該物業包括位於一幢約於1981年竣工的27層高商業辦公大樓11樓的一間辦公物業。	該物業現以月租834,650港元出租，租期自2012年6月1日至2015年5月31日為期三年，免租期為2012年6月1日至2012年6月30日、2013年6月1日至2013年6月30日及2014年6月1日至2014年6月30日，可續期三年，不包括地租、差餉、管理費及空調費。	[405,000,000]港元  (貴集團應佔 [全部]權益： [405,000,000]港元)
土地註冊處名為及 登記為內地段 第8432號之土地部分 或地塊所有該等 123,000份之1,878份。	該物業的實用面積約為14,094平方呎(1,309.38平方米)。  內地段第8432號是根據批地條款第UB11187號持有，自1978年4月15日起為期75年，可續期75年，每年應付地租1,000.00港元。		

#### 附註

1. 該物業目前之登記擁有人為「僑福建設投資股份有限公司」，為貴公司的全資附屬公司，請參閱1989年7月5日之註冊摘要第UB4152034號。
2. 該物業受限於下列主要產權負擔：
  - i. 大廈公契，請參閱1981年4月25日之註冊摘要第UB2078671號；
  - ii. 法例第370章(第16條之通知書)有關就內地段第8432號部分設定地役權發出之G.N. No. 6941，請參閱2000年10月23日之註冊摘要第UB8226182號；
  - iii. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之按揭，請參閱2011年6月29日之註冊摘要第11071502820192號；
  - iv. 以香港上海滙豐銀行有限公司為受益人之租賃契據，請參閱2011年6月29日之註冊摘要第11071502820208號；及
  - v. 以Meh Limited為受益人之租賃合約，由2012年6月1日至2015年5月31日為期三年，可自2015年6月1日至2018年5月31日再續期三年，月租為834,650.00港元，請參閱2012年4月17日之註冊摘要第12050400870023號。
3. 根據2013年4月19日中環分區計劃大綱核准圖(第S/H4/14號)，該物業位於劃為「商業」的範圍內。



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄六 B

## 本集團物業估值

4. 在我們的估值過程中，我們已收集及分析近期周邊特徵類似的若干辦公樓銷售交易，現表製如下。

編號	交易日期	註冊摘要編號	物業地址	代價	實用面積
1.	2013年8月15日	13082601210013	香港中環德輔道中 19號環球大廈 21樓2102辦公室	101,000,000港元	2,282平方呎
2.	2013年3月7日	13032200450080	香港金鐘金鐘道89號 力寶中心一座18樓 辦公室單位3至7室	154,333,273港元	4,836平方呎
3.	2013年2月4日	13022202580041	香港金鐘金鐘道89號 力寶中心一座38樓	505,000,000港元	12,790平方呎
4.	2012年10月15日	12102600970018	香港中環皇后大道中 9號27樓	386,298,880港元	8,844平方呎
5.	2012年3月22日	12041901150016	香港金鐘金鐘道89號 力寶中心一座23樓 全部辦公室	298,000,000港元	10,721平方呎
6.	2011年10月17日	11111101670041	香港中環皇后大道中 9號12樓	370,500,000港元	8,697平方呎

採用的資本化率為每年[2.90]%;及該物業於估值日按實用面積計的單位市值價格與上述交易按可出售面積計算的單位價格一致。

5. 經威格斯資產評估顧問有限公司評估作會計用途，該物業於2013年6月30日受限於現有租約的市場價值僅為409,000,000港元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄七

## 本公司組織章程及百慕達公司法概要

以下為本公司組織章程大綱(「組織章程大綱」)及細則(「細則」)若干條文以及百慕達公司法若干方面之概要。

### 1. 組織章程大綱

組織章程大綱表明(其中包括)，本公司股東之責任以其當時各自持有股份之未繳股款(如有)為限，而本公司為公司法所界定之獲豁免公司，亦列明本公司成立之宗旨。本公司作為獲豁免公司，將在百慕達營業地點以外之其他地區經營業務。

根據公司法第42A條之規定及在其規限下，組織章程大綱授予本公司購回本身股份之權力，而根據細則董事會(「董事會」)可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

### 2. 細則

細則於2012年8月24日採納，細則之若干條文概述如下：

#### (a) 董事

##### (i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在賦予任何股份或任何類別股份持有人之任何特權之規限下，本公司可通過普通決議案決定(倘無任何該項決定或倘無特別規定，則由董事會決定)發行任何股份，而該等股份在派息、投票、發還資本或其他方面具有權利或限制。本公司可遵照公司法的規定，發行任何優先股或將優先股轉換為可於指定日期或按本公司的選擇或(如組織章程大綱批准)按持有人的選擇贖回的股份，贖回條款及方式須由本公司在發行或轉換優先股之前以普通決議案決定。董事會可根據不時決定之條款，發行賦予持有人權利可認購本公司股本中任何類別股份或證券之認股權證。

在公司法條文、細則、本公司於股東大會作出之指示及任何指定證券交易所(定義見細則)之規則(如適用)的規限下，以及在不影響當時附於任何股份或任何類別股份之任何特權或限制之情況下，本公司所有未發行之股份由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當之時間、

代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈股份發售、配發、就股份授出購股權或以其他方式處置股份，惟股份不得折價發行。

配發股份、提呈股份發售、就股份授出購股權或處置股份時，對於登記地址位於如無登記聲明或辦理其他特別手續而按董事會認為作出上述事項即屬非法或不可行之任何特定地區之股東或其他人士，本公司或董事會均毋須作出或安排任何上述配發、股份發售、授出購股權或處置。受上述規定影響之股東就任何目的而言並非亦不視作單獨類別股東。

(ii) 處置本公司或其任何附屬公司資產之權力

細則並無關於處置本公司或其任何附屬公司資產之特別規定。

附註：然而，董事可行使及作出一切可由本公司行使或作出或批准之權力及行為與事宜，惟細則或公司法並無就此規定須由本公司於股東大會上行使或作出。

(iii) 離職補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職補償或退任代價或退任相關付款（並非董事根據合約應享之款項），須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及提供貸款之抵押品

細則並無關於向董事提供貸款之條文。然而，公司法載有對公司給予董事貸款或提供貸款抵押品之限制，有關條文於本附錄下文「百慕達公司法」一段概述。

(v) 就購買本公司股份提供財務資助

在遵守指定證券交易所（定義見細則）以及任何其他有關監管部門之規則及規例下，本公司可為或就任何人士購買或將購買本公司任何股份而提供財務資助。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約之權益

董事可兼任本公司任何其他受薪之職位或職務(惟不可擔任本公司核數師)，任期及條款(須受公司法規限)由董事會決定，並且除任何其他細則指明或規定之任何酬金外，董事可收取額外酬金(不論為薪金、佣金、分享盈利或其他方式)。董事可作為或成為本公司創辦之公司或本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他高級職員或股東，而毋須向本公司或其股東交代因出任該等其他公司之董事、高級人員或股東，或持有該等其他公司之權益而收取之任何酬金、盈利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可按其認為在各方面均適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括行使投票權贊成任命多名或任何董事為該等其他公司之董事或高級職員之任何決議案，或投票贊成或規定向該等其他公司之董事或高級職員支付酬金。

根據公司法及細則，任何董事或建議委任或候任董事不會因其董事職務而被取消與本公司就有關兼任任何受薪職位或職務任期訂立合約，或以賣方、買方或任何其他身份與本公司訂立合約之資格；任何該等合約或任何董事於其中有利益關係之任何其他合約或安排亦不得因此失效；任何訂約或有該利益關係之董事毋須因其董事職務或由此而建立之受託關係，向本公司或股東交代其因任何該等合約或安排所獲得之任何酬金、盈利或其他利益。董事若知悉其於本公司所訂立或擬訂立之合約或安排中有任何直接或間接之利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排之董事會會議上申明其利益性質；若董事其後或在其他任何情況下方知其與該合約或安排有利益關係，則須於知悉此項利益關係後之首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就其或其任何聯繫人有重大利益關係之任何合約或安排或其他建議之任何董事會決議案投票(亦不得計入會議之法定人數)，惟該項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何聯繫人應本公司或其任何附屬公司要求或為本公司或其任何附屬公司之利益而借出之款項或引致之責任或作出之承擔而向該董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證之任何合約或安排；

- (bb) 就由董事或其任何聯繫人本身個別或共同根據擔保或彌償保證或提供抵押品承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或責任而向第三方提供任何抵押品或彌償保證之任何合約或安排；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司有意創辦或持有權益之任何其他公司之股份或公司債券或其他證券，而董事或其聯繫人因參與或擬參與發售之包銷或分包銷而有利益關係之任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人僅因持有本公司股份或公司債券或其他證券之權益而與其他持有本公司股份或公司債券或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人及僱員而設之購股權計劃、退休金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議或安排並無給予任何董事或其聯繫人任何與該等計劃或基金有關之人士所未獲賦予之特權或利益。

(vii) 酬金

董事之一般酬金由本公司於股東大會上不時釐定，(除經投票通過之決議案另有規定外)按董事會協定之比例及方式分派，否則由全體董事平分，惟任何董事任職時間短於受薪期間者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司就任何類別股份或公司債券另外舉行之會議或執行董事職務時合理產生或預計的旅費、酒店費及相關開支。

倘任何董事應要求為本公司之任何緣故赴海外公幹或旅居海外，或履行董事會認為超逾董事日常職責範圍之職務，董事會可決定向該董事支付根據任何其他細則所規定之額外酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式支付)，作為一般酬金以外之額外報酬或代替該等一般酬金。倘董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄七

## 本公司組織章程及百慕達公司法概要

其他高級行政人員，則可收取董事會不時釐定之酬金(可以薪金、佣金或分享盈利或其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。該等酬金可作為董事酬金以外之額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(僱員一詞在本段及下段均包括任何可能擔任或曾經擔任本公司或其任何附屬公司任何行政職位或任何受薪職位之現任董事或前任董事)及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立退休金、醫療津貼、撫恤金、人壽保險或其他福利之任何計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予僱員及前任僱員及受彼等供養之人士或上述任何人士可撤回或不可撤回之退休金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或受彼等供養之人士根據前段所述任何該等計劃或基金可享有者以外之退休金或福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，任何上述退休金或福利可在僱員預期實際退休前、退休當時或實際退休後任何時間授予僱員。

### (viii) 退任及任免

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(倘人數並非三的倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)將輪席告退，惟每名董事須最少每三年退任一次。每年告退之董事應為自上次獲選連任或委任後任期最長之董事，倘數名人士於同日出任或獲選連任，則以抽籤決定須告退之董事(除非彼等自行協定)。

附註：概無有關董事退休年齡上限之條文。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會之臨時空缺或(經股東於股東大會上授權)出任增任董事，惟以此方式委任之董事人數不得超過股東不時於股東大會上決定之任何最高名額。任何董事會為填補臨時空缺而委任之董事任期僅至委任後首次股東大會為



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄七

## 本公司組織章程及百慕達公司法概要

止，屆時可於會上膺選連任。為增加現有董事會成員而委任之董事任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時可膺選連任。擔任董事或替任董事均毋須持有本公司任何股份。

本公司可通過普通決議案在董事任期屆滿前將其免職(惟不影響該董事就其與本公司之間任何合約遭違反而提出索償的權利)，惟為免任董事而召開的任何有關大會的通告，須載有相關意向聲明，並於大會舉行前十四(14)日送達該董事，而該董事有權於會上就有關將其罷免之動議發言。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩名。除本公司股東不時另行決定外，董事人數並無上限。

董事會可不時委任一名或多名董事會成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期(倘其繼續擔任董事)及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何該等委任(但不影響該董事向本公司提出任何索償的權利，反之亦然)。董事會可將其任何權力、授權及酌情權授予由該董事或該等董事及其他董事會認為合適之人士組成之委員會，亦可不時撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會(不論全部或部分，亦不論是否基於任何人士或目的)，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授之權力、授權及酌情權時，須遵守董事會可能不時向其施加之任何規則。

### (ix) 借貸權力

董事會可不時酌情行使本公司全部權力籌集或借貸款項、將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現有及日後)及未催繳股本按揭或押記，並可在公司法之規限下，直接發行本公司之公司債券、債券及其他證券或作為本公司或任何第三方之任何債項、負債或責任之附屬抵押品。

附註：上述規定一如細則整體，均可由本公司以特別決議案核准予以修訂。



**(b) 修訂組織章程文件**

董事可撤銷、更改或修訂細則，惟須待本公司在股東大會上確認後方可作實。細則訂明，更改組織章程大綱之條文、確認撤銷、更改或修訂任何細則或更改本公司名稱，均須以特別決議案批准。

**(c) 更改股本**

本公司可遵照公司法有關條文不時通過普通決議案：

- (i) 增加股本，增加數額及所劃分之股份數目概由決議案訂明；
- (ii) 合併全部或任何部分股本後再劃分為面額高於現有股份之股份；
- (iii) 由董事決定將股份劃分為多類股份，惟不得影響任何先前已賦予現有股份持有人的特權；
- (iv) 將股份或該等股份之任何部分拆細為低於組織章程大綱所訂定股份面值之股份；
- (v) 更改股本之幣種；
- (vi) 就發行及配發不附帶任何投票權之股份訂立條文；及
- (vii) 註銷於通過決議案之日無人認購或同意認購之任何股份，並按所註銷股份金額削減股本。

取得法律規定之任何確認或同意後，本公司可通過特別決議案削減法定或已發行股本或任何股份溢價賬(惟用於公司法明文准許之股份溢價用途除外)或其他不可分派之儲備。

**(d) 修訂現有股份或類別股份附有之權利**

在公司法之規限下，股份或任何類別股份附有之全部或任何特權，可經該類已發行股份總數不少於四分之三之持有人書面同意，或經該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案核准而更改、修訂或廢除，惟倘該類股份之發行條款另有規定則作別論。細則中關於股東大會之條文經必要之變通後，適用於另行召開之股東大會，惟會上(續會除外)持有或

由委任代表代為行使該類已發行股份面值最少三分之一之兩名人士(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)即構成法定人數，而在續會中，兩名親身出席之人士(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)或其委任代表不論所持股份數目即構成法定人數。該類股份之每名持有人在投票表決時，每持有一股該類股份可投一票。

**(e) 特別決議案一需以大多數票通過**

本公司之特別決議案須在股東大會上獲有權投票之股東親自或透過正式授權代表(如屬公司股東)或委任代表(如允許委派委任代表)以不少於四分之三之大多數票通過，有關大會須正式發出最少足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告，說明擬提呈該決議案為特別決議案。然而，在指定證券交易所(定義見細則)許可之情況下，除股東週年大會外，經有權出席會議並於會上投票且合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五(95%)之大多數股東同意後；倘為股東週年大會，則經有權出席並於會上投票之所有股東同意後，可於發出少於足二十一(21)日且不少於足十(10)個營業日的通告之大會上提呈及通過特別決議案。

**(f) 表決權**

在細則有關任何股份當時在投票方面所附之任何特權或限制之規限下或根據細則，於任何股東大會上如以投票方式表決，每名親身或委派代表出席之股東(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)每持有一股繳足股份可投一票，惟於催繳或分期付款之前就股份繳足或入賬列為繳足之股份，就上述情況而言不得作繳足股款論。

凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

任何股東大會上，提呈大會表決之決議案須以投票方式表決。除非大會主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決，則在該情況下，每名親身(倘屬公司股東，由其正式授權代表)或委派代表出席之股東可投一票，惟倘身為結算所(或其代理人)之股東委任超過一名受委代表，各有關受委代表在舉手表決時可投一票。

倘認可結算所(或其代理人)為本公司股東，則可授權其認為合適之人士於本公司任何會議或本公司任何類別之股東大會上擔任代表，惟倘超過一名人士獲授權，則該授權應列明每名獲授權人士所代表之股份數目及類別。根據本條款獲授權之人士視作獲正式授權且毋須進一步證明，有權代表該認可結算所(或其代理人)行使相同權力，猶如該人士乃該結算所(或其代理人)所持有關授權(若允許舉手投票，包括作出獨立投票之權利)指明數目及類別之股份之註冊持有人。

倘本公司知悉根據指定證券交易所(定義見細則)之規定，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票，或受限制只可投票贊成或反對本公司任何特定決議案，則該股東或其代表違反有關規定或限制而投出的任何票數不得計算在內。

#### (g) 關於股東週年大會之規定

除本公司舉行法定會議之年度外，本公司每年須舉行一次股東週年大會，舉行時間及地點由董事會決定，惟舉行日期不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五個月，除非更長之期間並不違反任何指定證券交易所(定義見細則)之規則。

#### (h) 賬目及審核

董事會須安排存置有關本公司收支款項、收支事項、本公司之物業、資產、信貸及負債，及公司法條文規定或真實公平反映本公司業務及解釋交易所需全部其他事項之真確賬目。

會計紀錄須保存於註冊辦事處，或董事會根據公司法決定之其他一個或多個地點，並一直可供任何董事查閱。任何股東(董事除外)概無任何權利查閱本公司任何會計紀錄或賬冊或文件，除非該等權利乃法例所賦予或由董事會或本公司在股東大會上所授權者則另當別論。

在公司法之規限下，董事會報告與截至相關財政年度止之資產負債表及損益賬(包括法例規定須隨附之每份文件)及載有根據合適項目分類之本公司資產負債概要及收支報表，連同核數師報告須於股東大會舉行日期前最少二十一(21)日(於發出股東週年大會通告時)寄往每名有權收取該等文

件之人士，並遵照公司法之規定提呈本公司股東週年大會，惟本條文並無規定將該等文件寄往任何本公司並不知悉其地址之人士或任何股份或公司債券一名以上之聯名持有人，惟若一切適用法例(包括指定證券交易所(定義見細則)規則)容許及在符合其規定的情況下，本公司可向有關人士寄發摘錄自本公司年度賬目之財務報表概要及董事會報告，惟有關人士可送達書面通知予本公司後，要求本公司除財務報表概要外，寄發本公司年度財務報表及董事會報告之印刷本全份。

在公司法之規限下，股東將於每年之股東週年大會或其後之特別股東大會上，委任一名核數師審核本公司賬目，而該名核數師之任期直至股東委任另一名核數師為止。核數師可為本公司股東，惟本公司董事或高級職員或僱員於在任期間不得擔任本公司之核數師。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定之方式釐定。

本公司之財務報表須由核數師遵照公認核數準則審核。核數師須遵照公認核數準則編製有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本節所指公認核數準則可為百慕達以外任何國家或司法權區之核數準則。如實屬如此，財務報表及核數師報告須披露該事實，並說明有關國家及司法權區名稱。

#### (i) 會議通告及審議事項

召開股東週年大會通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日，而提呈通過特別決議案的特別股東大會(除上文第(e)分段所載者外)通告的通知期須不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日。所有其他特別股東大會通告的通知期須不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日。通告須註明舉行會議之時間及地點，倘有特別事項，亦須註明有關事項之一般性質。召開股東週年大會之通告應註明該大會為股東週年大會。

#### (j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須按照指定證券交易所之規則所准許之任何方式並按此辦理或以一般或通用之格式或指定證券交易所規定之格式或董事會批准

之任何其他格式之轉讓文據經親筆簽署辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須經親筆或機印簽署或董事會不時批准之其他方式簽署。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，而董事會可在其認為適當之任何情況下酌情豁免承讓人簽署轉讓文件。就有關股份於股東名冊登記承讓人名字前，轉讓人仍視作股份之持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決全面或任何個別情況接納轉讓文件以機印形式簽署。

董事會可在任何相關法例批准下，全權酌情決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，否則股東總冊之股份概不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權之文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在百慕達之註冊辦事處或遵照公司法存置股東總冊之百慕達其他地點辦理。

董事會可全權酌情決定不給予任何理由而拒絕登記轉給予其不批准之人士之未繳足股款股份之轉讓，或根據僱員股份獎勵計劃而發行之股份(該股份之轉讓仍受限制者)之轉讓，或轉給予四名以上聯名持有人之股份之轉讓或任何本公司擁有留置權之未繳足股份之轉讓。

除非有關人士已就所提交之轉讓文件向本公司繳交任何指定證券交易所(定義見細則)訂定應付之最高費用或董事不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅(如適用)，且只關於一類股份，並連同有關股票及董事合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證據(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則須具該名人士之授權書)送達有關登記處或註冊辦事處或存置股東總冊之其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在指定報章及遵照任何指定證券交易所(定義見細則)之規定於指定之任何其他報章(如適用)刊登廣告發出通告後，可暫停辦理全部股份或任何



類別股份之過戶登記手續，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記之期間不得超過足三十(30)日。

**(k) 本公司購回本身股份之權力**

細則補充本公司之組織章程大綱(賦予本公司購回本身股份之權力)，訂明董事會可按其認為適當之條款及條件行使該項權力。

**(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力**

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之條文。

**(m) 股息及其他分派方式**

在公司法之規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。本公司亦可於股東大會上自繳入盈餘(依照公司法所界定者)向其股東作出分派。如派付股息或自繳入盈餘作出分派會導致本公司無法在負債到期時償還，或導致其資產之可變現價值低於其負債，則不會派付股息或自繳入盈餘作出分派。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按已派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所預繳之股款不視作股份之實繳股款及(ii)一切股息均根據股份於有關派發股息期間之任何部分時間內之實繳股款比例分攤及派付。如股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可自本公司派發予彼等任何股份之任何股息或其他款項中扣除欠付之全部數額(如有)。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本之股息時，董事會可繼而議決(a)配發入賬列為繳足之股份以代替全部或部分股息，惟有權獲派股息之股東有權選擇收取現金作為全部或部分股息以代替配股，或(b)在董事會認為適合之情況下，有權獲派股息之股東有權選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替可收取之全部或部分股息。本公司在董事會推薦

之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特定資產以支付全部或部分股息。

所有於宣派後一年未獲認領之股息或紅利，可由董事會在該等股息或紅利獲認領前用於投資或作其他用途，收益撥歸本公司所有，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領之股息或紅利，可由董事會沒收，並撥歸本公司所有。

#### (n) 委任代表

凡有權出席本公司會議及在會上投票之本公司股東，有權委任另一人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派一名以上代表，代其出席本公司之股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。委任代表毋須為本公司股東。此外，代表個別股東或公司股東之一名或多名委任代表有權代為行使該股東可行使之相同權力。

#### (o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款之規限下，董事會可不時向股東催繳彼等各自所持股份尚未繳付之任何股款（無論按股份之面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接受之利率（不超過年息二十厘（20%））支付指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免欠款人士繳付全部或部分利息。董事會如認為適當，可向任何願意預繳股款之股東收取（以現金或相等價值之代價繳付）有關其持有股份之全部或部分未催繳及未付股款或應付之分期股款。本公司可就預繳之全部或部分股款按董事會釐定之利率（如有）支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四（14）日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款，連同任何累計至實際付款日期止之利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則催繳涉及之股份可遭沒收。



若股東不依照有關通知之要求辦理，則與發出通知有關之股份於其後在未支付通知所規定之款項前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。

沒收將包括有關被沒收股份之已宣派但於沒收前仍未實際支付之一切股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為股東，但仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份付予本公司之全部股款，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟年息不得超過二十厘(20%)。

#### **(p) 查閱股東名冊**

除非遵照公司法之規定暫停辦理登記手續，否則股東總冊及股東分冊必須於營業時間上午十時正至中午十二時正在註冊辦事處或遵照公司法保存股東名冊之百慕達其他地點供公眾人士免費查閱。

#### **(q) 會議及另行召開之類別股東會議之法定人數**

在所有情況下，股東大會之法定人數為兩名親身出席並有權投票之股東(倘屬公司股東，則為其正式授權代表)或其委任代表。有關為核准修訂某類別股份權利而另行召開之類別股東會議(除續會外)所需之法定人數，須為持有該類已發行股份面值不少於三分之一之兩名人士或彼等之委任代表。

#### **(r) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利**

細則並無關於少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利之條文。然而，百慕達法例載有賦予本公司股東若干可供補救之方法，其概要見本附錄第4(e)段。

#### **(s) 清盤程序**

本公司經由法院清盤或自動清盤之決議案為特別決議案。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或由法院清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法所規定之任何其他核准後，將本公司全部或任何部分資產以實物分配方式分發予股東，而不論該等資產由一類或不同類別之財產所組成。清盤人可就前述分發之任何一類或多類財產釐定其視為公平之

價值，並決定股東或不同類別股東間之分配方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部分資產授予清盤人在獲得同樣授權之情況下認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫分擔人接受任何負有債務之股份或其他財產。

**(t) 無法聯絡之股東**

倘若(i)以現金支付予任何股份持有人之所有支票或股息單(總數最少三張)在十二年內仍未兌現；(ii)在十二年之期限屆滿後，本公司於該期間並無獲得有關該股東存活之任何消息；及(iii)本公司已根據指定證券交易所(定義見細則)之規則以廣告形式公佈其出售該等股份之意向，且可自該廣告刊出及將該意向通知指定證券交易所(定義見細則)後已屆三個月(或該指定證券交易所(定義見細則)允許之較短期間)，本公司可出售無法聯絡之股東之任何股份。出售任何該等股份所得款項淨額歸本公司所有，而本公司收到上述款項淨額後，即欠該前任股東一筆相等於該款項淨額之款項。

**(u) 其他條文**

細則規定，如公司法並無禁止且在符合公司法之情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取任何措施或進行任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以補足認股權證獲行使時認購價與股份面值間之差額。

細則亦規定，本公司須遵照公司法之條文在註冊辦事處存置一份董事及高級人員名冊，而該名冊須於營業時間上午十時正至中午十二時正供公眾人士免費查閱。

**3. 組織章程大綱及細則之修訂**

組織章程大綱可由本公司在股東大會上修訂。細則可由董事修訂，惟須待本公司於股東大會上確認方可作實。細則規定，凡修訂組織章程大綱之條文或確定細則之任何修改或更改本公司名稱，必須通過特別決議案批准。就此而言，特別決議案乃一項在股東大會上經有權投票之股東親自或透過正式授權代表(如

屬公司股東)或委任代表(如允許委任代表)以不少於四分之三的大多數票通過之決議案；有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十個營業日的通告，表明擬提呈特別決議案。然而，除股東週年大會外，經有權出席會議並於會上投票且合共持有賦予該項權利之股份面值不少於百分之九十五之大多數股東同意後，可豁免遵守足二十一(21)日通告之規定。

#### 4. 百慕達公司法

本公司在百慕達註冊成立，因此須依照百慕達法例經營業務。下文乃百慕達公司法若干條文之概要，惟未包含所有適用之限制及例外情況，亦非百慕達公司法及稅務之所有事項的總覽，而該等條文或與有利益關係之各方可能較熟悉之司法管轄區之同類條文有所不同：

##### (a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，須將相當於該等股份之溢價總額或總值之款項撥入稱為「股份溢價賬」之賬項內；並可援引公司法中有關削減公司股本之條文，猶如股份溢價賬為公司之繳足股本論，惟該公司可動用該股份溢價賬作下列用途：

- (i) 繳足將發行予該公司股東之該公司未發行股份作為繳足紅股；
- (ii) 撤銷：
  - (aa) 該公司之開辦費用；或
  - (bb) 發行該公司任何股份或公司債券之費用或就此而支付之佣金或給予之折扣；或
- (iii) 支付贖回該公司任何股份或任何公司債券時須予支付之溢價。

倘於交換股份時，購買股份之價值超逾所發行股份之面值，則可將超出額撥入發行公司之繳入盈餘賬。

公司法允許公司發行優先股，並可在公司法規定之條件下將該等優先股轉換為可贖回優先股。

公司法載有對特殊類別股份持有人之若干保障，在修訂彼等之權利前須取得彼等之同意。倘組織章程大綱或細則作出批准修訂該公司任何類別股份所附權利之規定，則須取得該類已發行股份特定比例之持有人之同意或在該類股份之持有人另行召開之會議上通過決議案批准；倘組織章程大綱或細則並無有關修訂該等權利之規定，且亦無阻止修訂該等權利，則須取得該類已發行股份四分之三持有人之書面同意或以上述方式通過決議案批准。

**(b) 購回公司或其控股公司之股份之財政資助**

百慕達不再就公司向另一人士提供財務資助以購買或認購該公司本身或其控股公司之股份施加任何法定限制。因此，倘該公司董事認為根據彼等對該公司之受信責任可適當地提供有關資助，則該公司可提供財務資助。有關援助須按公平原則進行。

**(c) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證**

如組織章程大綱或細則批准，公司可購回本身之股份，惟只可動用被購回股份之實繳股本、原可供派息或分派之公司資金或為購回股份而發行新股所得之款項購回該等股份。購回股份時，任何超逾將被購回股份面值之應付溢價須由原可供派息或分派之公司資金或公司之股份溢價賬支付。公司因購買其本身股份而欠付股東之任何款項可(i)以現金支付；(ii)由轉撥任何具同等價值之業務部分或公司物業的方式支付；或(iii)根據(i)及(ii)兼備之方式支付。公司可由其董事會授權或根據其細則之條文購回本身之股份。倘於擬購回當日有合理理由相信公司無法或於購回後無法支付到期之負債，則不可購回股份。就此購回之股份可予以註銷或持作庫存股份。任何獲註銷之所購入股份將有效恢復至法定但未發行股份之地位。倘公司股份被持作為庫存股份，則公司不得行使與該等股份有關之任何權利，包括出席會議(包括根據安排計劃舉行之會議)及於會上投票之權利，且任何意

圖行使該權利乃為無效。公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲支付股息；且公司概不會就公司持作為庫存股份之股份而獲得公司資產之其他分派（不論以現金或其他方式），包括向股東作出之有關清盤之任何資產分派。就公司法而言，公司就公司持作為庫存股份之股份而獲分配之任何股份須被處理為繳足紅利股份，猶如該等股份於其獲分配時已由公司購買。

並無禁止公司購回本身之認股權證，故公司可根據有關認股權證文據或證書之條款及條件購回本身之認股權證。百慕達法例並無規定公司之組織章程大綱或其細則須載有促成該項購回之特定條文。

根據百慕達法例，附屬公司可持有其控股公司之股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。無論為附屬公司或控股公司，根據公司法第42A條，倘公司獲其組織章程大綱或細則批准，方可購回本身之股份。

#### (d) 股息及分派

倘有合理理由相信(i)公司當時或於付款後無力償還到期之負債；或(ii)公司資產之可變現價值會因此低於其負債，則該公司不得宣派或派付股息或自繳入盈餘中作出分派。按公司法第54條之定義，繳入盈餘包括來自捐贈股份之款項、按低於股本面值之價格贖回或轉換股份所產生之進賬及捐贈予公司之現金及其他資產。

#### (e) 保障少數股東

根據百慕達法例，股東一般不可提出集體訴訟及衍生訴訟。然而，倘被指控之行動涉嫌超出公司之公司權力範圍或屬於違法或可能會導致違反公司之組織章程大綱及細則，則百慕達法院通常會批准股東以公司名義提出訴訟，以糾正對公司造成之失誤。此外，法院亦會考慮受理其他涉嫌構成欺詐少數股東之訴訟，或例如需要較實際為高之百分比之公司股東批准方可採取之訴訟。

倘公司之任何股東指控公司現時或過往進行業務之方式壓制或損害部分股東（包括其本人）之利益，可入稟法院；倘法院認為將公司清盤將對該部分股東之利益構成損害，惟其他事實足以證明發出清盤令實屬公正和公平，則法院可在其認為適當之情況下發出指令，監管公司日後進行業務之



方式，或監管公司其他股東或公司本身購回公司任何股東之股份；倘由公司購回股份，則可著令相應削減公司之股本，或發出其他指令。百慕達法例亦規定，倘百慕達法院認為將公司清盤實屬公正和公平，即可將公司清盤。上述兩項條文均可替少數股東提供協助以免受大多數股東之壓制，而法院有廣泛酌情權在其認為適當之情況下發出該等指令。

除上述者外，股東對公司之索償要求須根據適用於百慕達之一般契約法或民事侵權法提出。

倘公司刊發之文件中有失實聲明導致認購公司股份之人士蒙受損失，該等認購人士可以其獲賦予之法定權利向負責刊發招股章程之人士(包括董事及高級職員)提出訴訟，惟無權起訴公司。此外，該公司(相對其股東而言)亦可就該等高級職員(包括董事)違反其法定及信託責任，未有為公司之最佳利益忠誠信實行事而對彼等提出訴訟。

#### (f) 管理層

公司法並未就董事出售公司資產之權力作出特別限制，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及執行本身職責時，須為公司之最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎之人士於類似情況下應有之謹慎、勤勉及技巧處事。此外，公司法亦規定各高級職員須遵照公司法、根據公司法通過之規例及公司之細則行事。公司董事可在公司之細則之規限下，行使除根據公司法或細則規定由公司股東行使之權力外之公司所有權力。

#### (g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須促使存放有關：(i)公司所有收支款項，以及有關之收支事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司之資產與負債之正確賬目記錄。

此外，公司法亦規定，公司須將其賬目記錄存置於公司之註冊辦事處或存置於董事認為適合之其他地點，而該等記錄須隨時供董事或公司常駐代表查閱。倘賬目記錄存置於百慕達以外地方，則百慕達公司辦事處須存

置可讓董事或公司常駐代表於每三個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄，而倘公司於指定證券交易所上市，則須存置可讓董事或公司常駐代表於每六個月期間結束時合理準確地確定公司財務狀況之記錄。

公司法規定，公司之董事須每年最少一次在股東大會上向公司提呈有關會計期間之財務報表。此外，公司之核數師須審核財務報表以便向股東呈報。公司之核數師須根據其按照公認核數準則進行核數之結果為股東編製報告。公認核數準則可為百慕達以外國家或司法管轄區之核數準則，或其他由百慕達財政部長根據公司法指定之公認核數準則；及在採用百慕達以外之其他公認核數準則時，核數師報告內須指明其採用之公認核數準則。公司所有股東均有權於將會提呈該等財務報表之公司股東大會舉行前不少於五(5)日，獲發根據該等規定而編製之財務報表。股份於指定證券交易所上市之公司可向股東寄發財務報表摘要。有關財務報表摘要須摘錄自公司有關期間之財務報表，並載有公司法規定之資料。寄予公司股東之財務報表摘要須隨附核數師就財務報表摘要編製之報告，以及載述股東如何知會公司選擇收取有關期間及／或其後期間財務報表之通知。

財務報表摘要連同核數師報告及隨附之通知，須於審議財務報表之股東大會舉行前至少二十一(21)日寄發予公司股東。倘股東通知選擇收取財務報表，公司須於接獲通知後七(7)日內將財務報表寄發予有關股東。

#### **(h) 核數師**

除非全體股東與全體董事以書面方式或於股東大會上豁免委任核數師之要求，否則任何獲委任核數師之任期為直至股東或(倘股東未能委任)董事委任其繼任者為止。

除非公司在股東大會舉行前最少二十一(21)日發出書面通知，表示擬委任一名人士(不包括現任核數師)擔任核數師一職，否則該名人士不能在股東大會上受委任為核數師。公司須將該通知副本送呈現任核數師，並須在



股東大會舉行前最少七(7)日通知股東。然而，現任核數師可書面通知公司秘書豁免遵守此項規定。

倘一名核數師受委代替另一名核數師，則新任核數師須向被取代之核數師徵求發出一份關於由新任核數師接任之書面聲明。倘在提出請求後十五(15)日內，被取代之核數師未有回覆，則新任核數師在任何情況下均可上任。倘任何受委為核數師之人士並無向被取代之核數師要求書面聲明，則股東可於股東大會上以決議案令該項委任失效。已請辭、被免職或任期屆滿或將告屆滿或離職之核數師，有權出席有關其免職或委任其繼任人之股東大會、收取股東有權收取之該會議所有通告及有關該會議之其他通信及有權在該會議中就任何部分有關其出任核數師或前任核數師之職務之會議事項陳詞。

#### (i) 外匯管制

就百慕達外匯管制而言，百慕達金融管理局通常會將獲豁免公司列為「非居民」之公司。被列為「非居民」之公司可自由買賣百慕達外匯管制區以外國家之貨幣，而該等貨幣可自由兌換為任何其他國家之貨幣。公司發行股份及證券及其後轉讓該等股份及證券前，須獲百慕達金融管理局之批准。在給予是項批准時，百慕達金融管理局對任何建議在財政上是否穩健或在有關是次發行之任何文件內所出之任何聲明或所發表意見之真確性概不負責。公司進一步發行或轉讓任何超逾已獲批准數額之股份及證券前，必須取得百慕達金融管理局之同意。

只要任何股本證券(包括股份)仍在指定證券交易所(定義見公司法)上市，百慕達金融管理局通常已批准發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言被列為於百慕達以外地區駐居之人士，而毋須取得特定之同意。發行及轉讓股份及證券予就外匯管制而言涉及被列為百慕達「居民」之人士，須獲得指定之外匯管制批准。

#### (j) 稅項

根據百慕達現行法例，獲豁免公司或其業務毋須就股息或其他分派支付百慕達預扣稅，亦毋須支付盈利或收入或任何資本資產、收益或增值之任何百慕達稅項，且毋須就非百慕達居民所持有之公司股份、公司債券或其他責任支付任何百慕達遺產稅及承繼稅。此外，公司可向百慕達財政部長申請根據百慕達1966年豁免企業稅務保障法作出保證，2035年3月31日之

前不會徵收該等稅項。惟該項保證並不排除該公司或通常駐居百慕達之人士須就租用百慕達土地而應付之百慕達稅項。本公司已取得截至2016年3月28日止期間的保證，且本公司[已／將]向百慕達有關機關[申請]續期該保證至2035年3月31日。

#### (k) 印花稅

除涉及「百慕達財產」之交易外，獲豁免公司毋須繳納任何印花稅。該詞主要指在百慕達實質存在不動產及動產，其中包括在當地公司(相對獲豁免公司而言)之股份。轉讓所有獲豁免公司之股份及認股權證均毋須繳納百慕達印花稅。

#### (l) 給予董事之貸款

百慕達法例禁止公司在未獲得任何股東或有權於公司任何股東會議投票之全體股東之總投票權不少於十分之九之股東同意前，提供貸款予其任何董事或彼等之家族或彼等持有超過百分之二十(20%)權益之公司。該等限制並不適用於(a)因向董事提供資金以支付彼為公司用途所承擔或將承擔之支出之任何行動，惟事前須獲公司在股東大會上批准；或倘尚未取得該項批准，則所提供貸款之條件須規定，倘貸款在下屆股東週年大會上或之前不獲批准或(倘一間公司根據公司法選擇免除股東週年大會)在須於授權作出貸款後十二個月內召開之下屆股東大會上或之前不獲批准，則貸款須在該大會舉行後六個月內償還，(b)倘公司日常業務包括放債或就其他人士之貸款提供擔保，則公司於此項業務之日常過程中所進行之任何行動，或(c)公司根據公司法第98(2)(c)條(其中准許公司向公司高級職員或核數師就其因任何民事或刑事訴訟程序辯護而產生之成本提供墊款)向任何高級職員或核數師提供之任何墊款，其條件為如任何對彼等之欺詐或不誠實指稱獲證實，則高級職員或核數師須償還墊款。倘貸款未獲公司批准，則批准貸款之董事將須共同及各別承擔由此而引致之任何損失。

#### (m) 查閱公司記錄

公眾人士有權在百慕達公司註冊處辦事處查閱公司之公開文件，包括公司之公司註冊證書、公司組織章程大綱(包括其宗旨及權力)以及公司組織章程大綱之任何修訂。公司股東並有權查閱公司之細則、股東大會之會

議記錄以及公司之經審核財務報表。公司股東大會之會議記錄亦可供公司董事免費查閱，查閱時間須為每天營業時間內不少於兩(2)個小時。公司之股東名冊亦可供公司公眾人士免費查閱。公司須在百慕達存置其股東名冊，惟根據公司法之規定，亦可在百慕達以外地區設立股東分冊。公司設立之任何股東分冊須受百慕達公司主要股東分冊查閱之相同權利所規限。任何人士均可按公司法規定繳交款項以領取股東名冊之副本或其任何部分，有關副本須於提出要求後十四(14)日內提供。然而，百慕達法例並無賦予股東一般權利查閱任何其他公司記錄或索取該等記錄之副本。

公司須在註冊辦事處存置一份董事及高級職員名冊，而該名冊每日最少須有兩(2)個小時免費供公眾人士查閱。倘公司按公司法第87A條向股東寄發財務報表摘要，須於公司在百慕達之註冊辦事處提供財務報表摘要供公眾查閱。

#### (n) 清盤

如公司本身、其債權人或其供款人提出申請，百慕達法院可將公司清盤。百慕達法院亦有權在若干特定情況下頒令清盤，包括經百慕達法院認為將該公司清盤乃屬公正和公平。

如股東於股東大會上作出決議，或倘公司為有限期之公司，當其組織章程大綱指定之公司期間屆滿，或組織章程大綱規定公司須解散之情況出現，公司皆可自動清盤。如公司自動清盤，該公司須由自動清盤之決議案獲通過或於期滿或上述事件發生時起停止營業。待委任清盤人後，公司之事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准前不得實施任何行政措施。

倘自動清盤時大部分董事宣誓聲明具有償還能力，則清盤屬由股東提出之自動清盤。倘無該項宣誓聲明，則清盤乃屬由債權人提出之自動清盤。

倘屬公司股東提出將公司自動清盤，公司須在公司法所指定期間內，於股東大會上委任一名或以上清盤人以便結束公司之事務及分派其資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，清盤人須召開債權人會議。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄七

## 本公司組織章程及百慕達公司法概要

一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈有關賬目及加以闡釋。該最後一次股東大會之通告必須於最少一個月前在百慕達一份指定報章上刊登。

倘屬公司債權人提出將公司自動清盤，公司須於提呈清盤決議案之股東會議擬舉行日期翌日召開公司債權人會議。債權人會議之通告須與發給股東之通告同時發出。此外，該公司須在一份指定報章上刊登最少兩次通告。

債權人及股東可於各自之會議上任命一名人士為清盤人，以便結束公司之事務；惟倘債權人任命另一名人士，則債權人所任命之人士將為清盤人。債權人亦可於債權人會議上委任一個成員不超過五人之監察委員會。

倘債權人提出之清盤行動歷時超過一年，清盤人須於每年年底召開公司股東大會及債權人會議，於會上交代其在過去一年之行動、買賣與清盤之過程。一旦公司之事務完全結束，清盤人即須編製有關清盤之賬目，顯示清盤之過程及售出之公司資產，並於其後召開公司股東大會及債權人會議，以便在會上提呈有關賬目及加以闡釋。

### 5. 一般事項

本公司在百慕達法例方面之法律顧問康德明律師事務所已向本公司發出一份意見書，概述百慕達公司法之若干條文。誠如附錄九「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法可供備查。任何人士如欲查閱百慕達公司法之詳細概要，或欲了解該法例與其比較熟悉之其他司法管轄區法例間之差異，應諮詢獨立法律顧問。

## A. 本集團其他資料

### 1. 本公司註冊成立

本公司於1992年9月23日根據百慕達公司法以Ming Ren Holdings Company Limited之名在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。於註冊成立日期，本公司法定股本為100,000港元，分為每股面值1.00港元的股份。本公司的當時股東於1993年1月5日通過書面決議案，於當日將本公司更名為僑福建設企業機構。本公司於1992年10月28日根據香港公司條例第XI部在香港註冊。於最後實際可行日期，本公司之香港營業地點設於香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓。謝健煒先生獲委任為本公司法定代表，代本公司接收送達香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心32樓的傳票及通知。

由於本公司於百慕達註冊成立，故其營運須遵守百慕達相關法例及其章程文件，包括大綱及細則。章程文件若干相關條文及百慕達公司法若干相關內容之概要載於本通函附錄七。

### 2. 本集團股本變更

除上文所披露者外，緊接本通函日期前兩年內，本公司或本集團任何其他成員公司之股本概無變更。

## B. 目標集團其他資料

### 1. 目標集團成員公司股本變更

#### (a) 目標集團中國附屬公司的歷史

目標集團持有物業項目的權益，並通過其19間中國營運附屬公司和聯營公司及一間香港附屬公司進行一級土地開發、物業管理及其他相關業務。該等中國附屬公司和聯營公司的主要權益變更概述如下：

##### (1) 中糧酒店(三亞)

中糧酒店(三亞)於1995年4月28日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本15百萬美元。中糧酒店(三亞)於成立時由中糧酒店投資(三亞)全資擁有。中糧酒店(三亞)主要從事酒店經營業務。



1999年3月，中糧酒店(三亞)註冊資本由15百萬美元增至20百萬美元，2012年11月，註冊資本再增至93百萬美元，已全數繳足。中糧酒店(三亞)仍由中糧酒店投資(三亞)全資擁有。

(2) 中糧酒店(北京)

中糧酒店(北京)於1986年10月7日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本12百萬美元。中糧酒店(北京)於成立時由中國法學學術交流服務公司(「法學服務公司」)及香港益大(北京)旅業投資有限公司(「香港益大」)分別持有50%及50%權益。中糧酒店(北京)主要從事物業經營業務。

1993年6月，中糧酒店(北京)註冊資本由12百萬美元增至18百萬美元，於2009年7月再增加註冊資本至32百萬美元，已全數繳足。

1987年至2001年間，中糧酒店(北京)股權歷經數次轉讓，結果利港及COFCO (BVI) No.17成為中糧酒店(北京)股東。1987年10月，香港益大轉讓所持中糧酒店(北京)5%股權予法學服務公司。同年，香港益大轉讓所持其餘45%股權予法學服務公司，後者再轉讓予香港利園(北京)有限公司(「香港利園」)。1987年12月，根據「股權轉讓協議及原股權轉讓協議的修訂及補充協議」，法學服務公司再將所持中糧酒店(北京)5%股權轉讓予香港利園，因此香港利園及法學服務公司各持有中糧酒店(北京)50%股權。1992年3月，法學服務公司將所持中糧酒店(北京)的35%股權轉讓予中糧集團。另外，法學服務公司及香港利園將各自所持中糧酒店(北京)15%及50%股權轉讓予利港。2001年4月，中糧集團以零代價將其35%股權轉讓予COFCO (BVI) No. 17。上述股權轉讓後，COFCO (BVI) No. 17及利港分別持有中糧酒店(北京)35%及65%股權。

### (3) 南昌凱萊大飯店(中國)

南昌凱萊大飯店(中國)於1992年7月17日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣35百萬元。南昌凱萊大飯店(中國)成立時，由南昌珍珠工藝品廠及香港瑞權發展有限公司分別持有40%及60%股權。南昌凱萊大飯店(中國)主要從事酒店及物業經營業務。

1993年1月，南昌凱萊大飯店(中國)註冊資本由人民幣35百萬元增至人民幣69.86百萬元，1995年10月再由人民幣69.86百萬元增至10百萬美元，結果由中糧深圳糧油食品進出口公司及南昌凱萊大飯店(英屬處女群島)分別持有30%及70%股權。1999年8月，南昌凱萊大飯店(中國)註冊資本由10百萬美元增至14.4百萬美元，已全數繳足。

1995年10月，南昌珍珠工藝品廠及香港瑞權發展有限公司將各自所持南昌凱萊大飯店(中國)40%及60%股權分別轉讓予中糧深圳糧油食品進出口公司及南昌凱萊大飯店(英屬處女群島)。2000年12月，中糧深圳糧油食品進出口公司以零代價將所持南昌凱萊大飯店(中國)全部股權轉讓予南昌凱萊大飯店(英屬處女群島)。上述股權轉讓後，南昌凱萊大飯店(中國)由南昌凱萊大飯店(英屬處女群島)全資擁有。

### (4) 蘇州凱萊大飯店(中國)

蘇州凱萊大飯店(中國)於1997年3月27日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本15.13百萬美元，已全數繳足。蘇州凱萊大飯店(中國)成立時，由中糧深圳糧油食品進出口公司及蘇州凱萊大飯店(英屬處女群島)分別持有30%及70%股權。蘇州凱萊大飯店(中國)主要從事酒店及物業經營業務。

蘇州凱萊大飯店(中國)註冊資本自註冊成立以來並無變更。

2000年12月，中糧深圳糧油食品進出口公司將所持蘇州凱萊大飯店(中國)30%股權無償轉讓予蘇州凱萊大飯店(英屬處女群島)。上述股權轉讓完成後，蘇州凱萊大飯店(中國)由蘇州凱萊大飯店(英屬處女群島)全資擁有。



(5) 台灣飯店公司

台灣飯店公司於1986年1月2日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本7.022百萬美元，已全數繳足。台灣飯店公司成立時，由中國京安器材公司、北京市東寶實業公司及香港偉超國際公司分別擁有43.6%、12.8%及43.6%股權。台灣飯店公司主要從事酒店及物業經營業務。

台灣飯店公司註冊資本自註冊成立以來並無變更。

1989年至2009年間，台灣飯店公司股權歷經數次轉讓，結果中糧集團及COFCO (BVI) No. 97成為中糧酒店(北京)股東。1990年11月，香港偉超國際公司將所持台灣飯店公司43.6%的股權轉讓予香港宏加國際有限公司。其後，香港宏加國際有限公司將所持台灣飯店公司43.6%股權轉讓予香港三利國際有限公司，而中國京安器材公司將所持台灣飯店公司26.2%及7.4%股權分別轉讓予中國土畜產進出口總公司及香港三利國際有限公司。

2008年6月，北京市東寶實業公司將所持台灣飯店公司12.8%股權轉讓予中糧集團。同時，香港三利國際有限公司及中國京安器材公司分別更名為香港三利國際(土畜產)有限公司及中國京安信用擔保有限公司。2008年9月，中國土畜產進出口總公司及中國京安信用擔保有限公司將各自所持台灣飯店公司26.2%及10%股權轉讓予中糧集團。

2009年10月，香港三利國際(土畜產)有限公司將所持台灣飯店公司51%股權轉讓予COFCO (BVI) No. 97。上述股權轉讓後，COFCO (BVI) No. 97及中糧集團分別持有台灣飯店公司51%及49%股權。

(6) 上海鵬利

上海鵬利於1998年5月5日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本25百萬美元。上海鵬利成立時，由亨達發展全資擁有。上海鵬利主要從事物業開發、經營及管理業務。

2003年11月，上海鵬利註冊資本由25百萬美元增至29百萬美元，2008年6月，再由29百萬美元增至70百萬美元，已全數繳足。

上海鵬利自註冊成立以來由亨達發展全資擁有。

(7) 卓遠地產

卓遠地產於2006年12月19日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本10百萬美元。卓遠地產成立時，由崇威國際全資擁有。卓遠地產主要從事物業開發、經營及管理業務。

2010年7月，卓遠地產註冊資本由10百萬美元增至20百萬美元，已全數繳足。

卓遠地產自註冊成立以來由崇威國際全資擁有。

(8) 中糧成都

中糧成都於2005年9月12日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本8百萬美元。中糧成都成立時，由永信海外全資擁有。中糧成都主要從事土地開發業務。

2006年9月，中糧成都註冊資本由8百萬美元增至18百萬美元，已全數繳足。

中糧成都自註冊成立以來由永信海外全資擁有。

(9) 成都悅城

成都悅城於2009年10月13日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣295百萬元，已全數繳足。成都悅城成立時，由中糧地產成都有限公司及中糧成都分別持有70%及30%股權。成都悅城主要從事物業投資、開發、經營及管理業務。

成都悅城的註冊資本自註冊成立以來並無變更。

(10) 三亞亞龍灣開發

三亞亞龍灣開發於1992年5月28日在中國註冊成立為股份有限公司，註冊資本人民幣100百萬元。三亞亞龍灣開發成立時，由三亞市開發建設總公司、海南省旅遊總公司、中國光大國際信託投資公司、海南省國際信託投資公司、海南省證券公司及海南省開發建設總公司分別持有40%、12%、12%、12%、12%及12%股權。三亞亞龍灣開發主要從事旅遊物業開發、經營及管理業務。

1993年6月，三亞亞龍灣開發發行每股面值人民幣1元的300百萬股股份，將註冊資本由人民幣100百萬元增至人民幣300百萬元。1995年11月，其註冊資本再由人民幣300百萬元增至人民幣610百萬元，結果股份總數由300百萬股增至610百萬股。發行股份後，三亞亞龍灣開發由亞龍灣開發(香港)持有50.82%、三亞市開發建設總公司持有7.87%、海南省旅遊總公司、中國光大國際信託投資公司、海南省國際信託投資公司、海南省證券公司、海南省開發建設總公司各持有2.36%、非發起人法人股東持有19.67%及個人股東持有9.84%股權。1997年12月，三亞亞龍灣開發將人民幣61百萬元資本公積金轉入資本，註冊資本由人民幣610百萬元增至人民幣671百萬元，已全數繳足。

截至2013年5月7日，上述股權轉讓後，三亞亞龍灣開發由亞龍灣開發(香港)、三亞市國有資產管理公司以及其他實體及個人分別持有50.82%、7.87%及41.31%股權。

(11) 亞龍灣海岸公園

亞龍灣海岸公園於2009年11月6日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣3百萬元，已全數繳足。亞龍灣海岸公園成立時，由三亞亞龍灣開發全資擁有。亞龍灣海岸公園主要從事旅遊物業建設及管理業務。

亞龍灣海岸公園的註冊資本或唯一股東身份自註冊成立以來並無變更。

(12) 亞龍灣物業管理

亞龍灣物業管理於2011年10月21日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣0.5百萬元，已於成立時全數繳足，由三亞亞龍灣開發全資擁有。亞龍灣物業管理主要從事物業管理業務。

亞龍灣物業管理的註冊資本自成立以來並無變更。

(13) 三亞虹霞

三亞虹霞於2007年11月14日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣743百萬元。三亞虹霞成立時，由三亞亞龍灣開發及中糧海南投資發展有限公司分別持有80%及20%股權。三亞虹霞主要從事土地及物業開發、經營及管理業務。

2008年11月，三亞虹霞的註冊資本由人民幣743百萬元增至人民幣2,539.5百萬元，已全數繳足。

三亞虹霞自註冊成立以來，由三亞亞龍灣開發及中糧海南投資發展有限公司分別持有80%及20%股權。

(14) 北京中糧

北京中糧於1987年9月14日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本25百萬美元。北京中糧成立時，由北京市大成住宅建設開發公

司及香港勝天有限公司分別持有50%及50%股權。北京中糧主要從事物業經營及管理業務。

1994年1月，北京中糧的註冊資本由25百萬美元增至33.3百萬美元，已全數繳足。

1988年至2009年間，北京中糧股權歷經數次轉讓，結果中糧置業及鵬源成為中糧酒店(北京)股東。1988年8月，北京市大成住宅建設開發公司及香港勝天有限公司將各自所持北京中糧50%股權轉讓予北京市住宅建設總公司及法國波來日集團。1991年7月，法國波來日集團將所持北京中糧50%股權轉讓予京澳有限公司。1992年3月，北京市住宅建設總公司及京澳有限公司將各自所持北京中糧50%及25%股權轉讓予北京市房地產開發經營公司。1994年1月，北京市房地產開發經營公司及京澳有限公司將所持全部股權轉讓予中糧集團及鵬源，上述資本增加完成後，北京市房地產開發經營公司及京澳有限公司分別持有北京中糧40%及60%股權。2009年9月，中糧集團以零代價將所持北京中糧40%股權轉讓予中糧置業。

上述股權轉讓後，鵬源及中糧置業目前分別持有北京中糧60%及40%股權。

#### (15) 北京凱萊物業管理

北京凱萊物業管理於2000年2月4日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本0.25百萬美元。北京凱萊物業管理成立時，由凱萊物業管理及北京凱達景晟經貿發展有限公司(前稱北京中糧凱達經貿發展有限公司)分別持有90%及10%股權。北京凱萊物業管理主要從事物業管理業務。

2004年7月，北京凱萊物業管理的註冊資本由0.25百萬美元增至人民幣3百萬元，2006年6月，再由人民幣3百萬元增至人民幣5百萬元，已全數繳足，結果北京凱萊物業管理由凱萊物業管理及北京凱達景晟經貿發展有限公司分別持有82.8%及17.2%股權。此後，北京凱萊物業管理的註冊資本或股東身份及彼等各自的股權並無變更。

(16) 四川凱萊物業管理

四川凱萊物業管理於2002年2月8日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣0.3百萬元。四川凱萊物業管理成立時，由凱萊物業管理及成都凱萊物業發展有限公司分別持有90%及10%股權。四川凱萊物業管理主要從事物業管理及代理業務。

2003年9月，四川凱萊物業管理的註冊資本由人民幣0.3百萬元增至人民幣0.5百萬元，已全數繳足，結果由凱萊物業管理及成都凱萊物業發展有限公司分別持有94%及6%股權。此後，四川凱萊物業管理的註冊資本或股東身份及彼等各自的股權並無變更。

(17) 廣州凱萊物業管理

廣州凱萊物業管理於1999年3月17日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣1.2百萬元，已全數繳足。廣州凱萊物業管理成立時，由凱萊物業管理及廣州鵬凱物業管理有限公司分別持有87.5%及12.5%股權。廣州凱萊物業管理主要從事物業管理及代理業務。

廣州凱萊物業管理的註冊資本或股東身份及彼等各自的股權自註冊成立以來無變更。

(18) 上海中糧

上海中糧於1994年12月1日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本人民幣15百萬元，已全數繳足。上海中糧成立時，由中糧上海糧油進出口公司及上海市申康糧油貿易公司分別持有50%及50%股權。上海中糧主要從事物業開發、經營及管理業務。

2002年9月，中糧上海糧油進出口公司將所持上海中糧50%股權轉讓予COFCO (BVI) No. 94。2004年5月，上海申康糧油貿易公司將所持上海中糧50%股權轉讓予中糧集團。2010年1月，中糧集團將所持上海中糧50%股權再轉讓予中糧置業。由於上述股權轉讓，上海中糧現由中糧置業及COFCO (BVI) No. 94各持50%股權。

上海中糧的註冊資本自註冊成立以來並無變更。

**(19) 瀋陽凱萊物業管理**

瀋陽凱萊物業管理於2003年10月13日在中國註冊成立為有限公司，註冊資本0.55百萬港元，已全數繳足。瀋陽凱萊物業管理成立時，由凱萊物業管理及瀋陽大悅城房產開發有限公司分別持有90.91%及9.09%股權。瀋陽凱萊物業管理主要從事物業管理業務。

瀋陽凱萊物業管理的註冊資本或股東身份及彼等各自的股權自註冊成立以來並無變更。

**(b) 目標集團其他附屬公司之股本變動**

緊接本通函日期前兩年內，目標集團任何其他附屬公司股本並無變更。



**2. 擴大集團之知識產權**

於最後實際可行日期，擴大集團已註冊、申請註冊以下對其業務重要的知識產權。

**目標集團所擁有的商標**

**(a) 註冊商標**

於最後實際可行日期，擴大集團成員公司已註冊以下對擴大集團業務重要的商標：



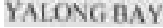











商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
	三亞亞龍灣開發	中國	36	1135965	2017年12月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	39	1137885	2017年12月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	39	1137888	2017年12月20日



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄八















法定及一般資料

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
	三亞亞龍灣開發	中國	36	1137994	2017年12月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	36	1137998	2017年12月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	37	1139773	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	37	1139774	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	37	1139826	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	41	1139906	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	41	1139920	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	42	1139962	2017年12月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	39	1141914	2018年1月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	41	1141994	2018年1月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	42	1143775	2018年1月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	42	1143786	2018年1月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	18	1160708	2018年3月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	18	1160711	2018年3月20日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄八










法定及一般資料

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
	三亞亞龍灣開發	中國	18	1160712	2018年3月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	14	1162175	2018年3月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	14	1162179	2018年3月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	14	1162180	2018年3月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	20	1162193	2018年3月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	20	1164017	2018年4月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	20	1164029	2018年4月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	16	1164076	2018年4月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	16	1164077	2018年4月6日
	三亞亞龍灣開發	中國	16	1168490	2018年4月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	25	1170769	2018年4月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	25	1170772	2018年4月27日
	三亞亞龍灣開發	中國	25	1174704	2018年5月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	35	9732856	2022年9月20日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄八

法定及一般資料

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
	三亞亞龍灣開發	中國	37	9732922	2022年9月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	39	9732948	2022年9月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	41	9732994	2022年9月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	42	9733029	2022年9月20日
	三亞亞龍灣開發	中國	43	9733062	2022年12月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	44	9733100	2022年12月13日
	三亞亞龍灣開發	中國	45	9733120	2022年9月20日
	台灣飯店公司	中國	41	775161	2015年1月6日
	台灣飯店公司	中國	42	769421	2014年10月6日





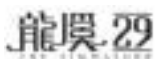




重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄八

法定及一般資料

(b) 申請中商標

於最後實際可行日期，擴大集團成員公司已申請註冊以下對擴大集團業務重要的商標：

商標	申請人	註冊地點	類別	申請編號	申請日期
	三亞亞龍灣開發	中國	39	10630968	2012年3月16日
	三亞亞龍灣開發	中國	39	10631190	2012年3月16日
	三亞亞龍灣開發	中國	41	10631220	2012年3月16日
	三亞亞龍灣開發	中國	43	10631266	2012年3月16日
	三亞亞龍灣開發	中國	35	10631343	2012年3月16日
	三亞亞龍灣開發	中國	43	10639407	2012年3月19日
	三亞亞龍灣開發	中國	44	10639437	2012年3月19日
	三亞亞龍灣開發	中國	45	10639498	2012年3月19日
	三亞亞龍灣開發	中國	36	9732896	2012年9月21日

許可商標

(a) 第三方的許可商標

於最後實際可行日期，擴大集團成員公司獲許可使用以下對擴大集團業務重要的商標：

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日	許可期限
	喜達屋飯店及 度假村國際集團	中國	43	8031423	2021年4月27日	2010年8月8日至 2028年12月31日
	斯塔伍德賓館及 度假村國際股份 有限公司	中國	43	4072128	2019年4月6日	2010年8月8日至 2028年12月31日
	喜達屋飯店及 度假村國際集團	中國	43	6554691	2020年4月20日	2010年8月8日至 2028年12月31日
	美高梅國際酒店 集團	中國	43	4441094	2018年8月20日	2009年12月10日至 2024年12月31日
	美高梅國際酒店 集團	中國	43	4441303	2018年8月20日	2009年12月10日至 2024年12月31日
	美高梅國際酒店 集團	中國	43	8091323	2021年4月6日	2011年4月7日至 2024年12月31日
	凱萊國際酒店 有限公司	中國	43	3981070	2017年1月6日	2006年8月至 2016年9月
	凱萊國際酒店 有限公司	中國	37	5268133	2019年9月27日	2006年8月至 2016年9月
	凱萊國際酒店 有限公司	中國	36	6064567	2020年3月6日	2006年8月至 2016年9月
	凱萊國際酒店 有限公司	中國	36	5971334	2020年2月27日	2006年8月至 2016年9月
华尔道夫	HLT國內知識產權 有限責任公司	中國	41	7462358	2020年12月6日	2013年10月31日至 2033年10月31日
华尔道夫	HLT國內知識產權 有限責任公司	中國	43	7462357	2020年11月13日	2013年10月31日至 2033年10月31日
华尔道夫	HLT國內知識產權 有限責任公司	中國	44	7462356	2020年11月13日	2013年10月31日至 2033年10月31日

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。














附錄八

法定及一般資料

(b) COFCO Group的許可商標

根據商標許可協議，其中包括中糧集團許可的其他商標，本公司已授權使用以下商標：

已註冊商標

商標	註冊擁有人	註冊地點	類別	註冊編號	到期日
	中糧集團	中國	36	5623691	2019年12月20日
	中糧集團	中國	43	5623688	2019年12月20日
	中糧集團	中國	36	5669040	2020年1月6日
	中糧集團	中國	39	5669068	2022年4月13日
	中糧集團	中國	36	5669015	2020年1月6日
	中糧集團	中國	37	5669067	2020年1月6日
	中糧集團	中國	36	7209454	2022年9月6日
	中糧集團	中國	43	7209448	2020年10月6日
	中糧集團	中國	36	6345085	2020年3月27日
	中糧集團	中國	37	7209437	2020年9月27日
	中糧集團	中國	36	6345086	2020年3月27日
	中糧集團	中國	36	7209456	2020年9月27日
	中糧集團	中國	39	7209435	2020年11月20日

商標許可協議條款詳情請參閱本通函「持續關連交易 — 獲豁免持續關連交易」一節。

### 域名

於最後實際可行日期，擴大集團成員公司已註冊以下對擴大集團業務重要的域名：

域名	註冊人	到期日
hkparkviewgroup.com	本公司	2016年7月27日
Cofcoplaza.com	北京中糧	2016年7月5日
Cofcoplaza.mobi	北京中糧	2017年12月25日
中粮广场.网络	北京中糧	2014年7月19日
中粮广场.公司	北京中糧	2014年7月19日
中粮广场.中国	北京中糧	2014年7月19日
cofco-oceanone.com	上海鵬利	2013年12月29日
fsshanghai.com	上海鵬利浦東分公司	2014年6月4日
yalongbay.com.cn	三亞亞龍灣開發	2015年11月28日
Ylb.com	三亞亞龍灣開發	2014年10月6日
longxi29.com	三亞虹霞	2014年8月10日
gloria-properties.cn	北京凱萊物業管理	2018年6月4日



### C. 營業紀錄期後目標集團的主要出售事項

2013年10月，三亞亞龍灣開發與中谷集團三亞貿易有限公司向獨立第三方轉讓各自所持三亞天恩的49%及51%股權。由於上述股權轉讓，三亞天恩自2013年10月起不再為目標集團的成員公司。

### D. 權益披露

#### 1. 董事權益

於2013年10月31日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

#### 所持本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債權證之好倉

董事／最高 行政人員姓名	公司／相聯法團 名稱	身份	所持已發行 普通股數目 (附註1)	所持相關 股份數目	約佔已發行 股本百分比 (%)
馬建平	中國食品有限 公司	實益擁有人	[—]	[920,000] [(附註2)]	[0.0329%] [(附註4)]
韓石	中國糧油控股 有限公司	實益擁有人	[153,400]	[—]	[0.0029%] (附註5)
馬王軍	中國糧油控股 有限公司	實益擁有人	[—]	1,219,000 [(附註3)]	0.0232% [(附註5)]
林建明	本公司	實益擁有人	[6,000]	[—]	[0.0011%] [(附註6)]

附註：

1. 本公司及其相聯法團之股份好倉，而非購股權、認股權證或可轉換證券等股本衍生工具。
2. 根據中國食品有限公司購股權計劃授予馬建平先生的購股權所涉中國食品有限公司相關股份好倉。
3. 根據中國糧油控股有限公司購股權計劃授予馬王軍先生的購股權所涉中國糧油控股有限公司相關股份好倉。

4. 百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國食品有限公司[於2013年10月31日之已發行股份總數2,797,191,396股計算]。
5. 百分比(約整至小數點後四位)乃根據中國糧油控股有限公司[於2013年10月31日之已發行股份總數5,249,880,788股計算]。
6. 百分比(約整至小數點後四位)乃根據本公司於2013年10月31日之已發行股份總數535,359,258股計算。

除上文披露者外，於2013年10月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有(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或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條要求存置之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 2. 主要股東權益

於2013年10月31日，就本公司董事所知，以下人士(不包括董事或本公司最高行政人員)在本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### (a) 股份及相關股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%) (附註2)
得茂	實益擁有人	[370,844,138] (附註3)	[69.27]%
中糧香港	透過受控法團	[370,844,138] (附註4)	[69.27]%
中糧集團	透過受控法團	[370,844,138] (附註5)	[69.27]%
茂勁國際有限公司	實益擁有人	[39,868,000] (附註6)	[7.44]%

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

附錄八

法定及一般資料

股東名稱	身份	股份數目 (附註1)	約佔本公司 已發行股本 百分比 (%) (附註2)
Fabulous Abundance Limited	透過受控法團	[39,868,000] (附註7)	[7.44]%
Huang Chiao-Yun	透過受控法團	[39,868,000] (附註8)	[7.44]%
Huang Jui-Pin	透過受控法團	[39,868,000] (附註9)	[7.44]%
Hwang Tsai-Ti	透過受控法團	[39,868,000] (附註10)	[7.44]%
黃建權	實益擁有人	[40,000,000]	[7.40]%

附註：

1. 本公司之股份及相關股份好倉。
2. 百分比(約整至小數點後兩位)乃根據於2013年10月31日之已發行股份總數535,359,258股股份計算。
3. 於2013年10月31日，得茂直接作為實益擁有人持有[370,844,138]股股份。
4. 中糧香港透過其全資附屬公司得茂於2013年10月31日視作擁有[370,844,138]股股份。
5. 中糧集團透過其全資附屬公司中糧香港於2013年10月31日視作擁有[370,844,138]股股份。
6. 於2013年10月31日，茂勁國際有限公司直接作為實益擁有人持有[39,868,000]股股份。
7. Fabulous Abundance Limited透過其全資附屬公司茂勁國際有限公司於2013年10月31日視作擁有[39,868,000]股股份。
8. Huang Chiao-Yun透過其持有33.33%權益的Fabulous Abundance Limited於2013年10月31日視作擁有[39,868,000]股股份。
9. Huang Jui-Pin透過其持有33.33%權益的Fabulous Abundance Limited於2013年10月31日視作擁有[39,868,000]股股份。
10. Hwang Tsai-Ti透過其持有33.33%權益的Fabulous Abundance Limited於2013年10月31日視作擁有[39,868,000]股股份。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄八

## 法定及一般資料

### (b) 擁有擴大集團其他任何成員公司10%或以上權益之人士

擴大集團成員公司名稱	股東名稱	佔擴大集團成員公司股權概約百分比
亞龍灣開發(香港)	Woo + Woo Investments Limited	32.43%
三亞虹霞	中糧海南投資發展有限公司	20%
北京中糧	中糧置業	40%
北京凱萊物業管理	北京凱達景晟經貿發展有限公司	17.2%
廣州凱萊物業管理	廣州鵬凱物業管理有限公司	12.5%
亨達發展	Grow Wealth Limited	22%
台灣飯店公司	中糧集團	49%

除上文披露者外，於2013年10月31日，就本公司董事所知，並無任何人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益(好倉)或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在擴大集團任何其他成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

### 3. 董事薪酬

截至2011年及2012年3月31日止兩年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月以及截至2013年6月30日止六個月，本集團支付予董事之酬金(包括袍金、薪金、津貼及實物利益及退休福利計劃供款)總額分別為零、零、120,000港元及180,000港元。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

除上文披露者外，截至2011年及2012年3月31日止兩年度、2012年4月1日至2012年12月31日止九個月以及截至2013年6月30日止六個月，本集團並無其他已付或應付董事款項，亦無任何已授董事的實物利益。

根據現行薪酬計劃，本公司估計截至2013年12月31日止年度本集團應付董事薪酬及董事應收實物利益合共360,000港元。

#### 4. 僱員酬金

僱員酬金詳情請參閱本通函「擴大集團之董事及高級管理層 — 董事及高級管理層的薪酬」一節。

#### 5. 僱員退休福利

本集團參與為合資格參與香港強制性公積金計劃（「強積金計劃」）之僱員設立強積金計劃的行列。強積金計劃之資產（如有）由受託人控制之基金所持有，獨立於本集團資產。本集團須向強積金計劃供款，供款額為僱員有關收入之5%，惟每月有關收入上限為25,000港元，而僱員亦須作出等額的供款。

除上述供款外，本集團並無其他責任支付僱員退休後福利。

### E. 重大合約概要

以下乃本公司或擴大集團任何成員公司於本通函日期前兩年所訂立之重大或可能重大的合約（並非日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 收購協議；
- (b) 委託貸款協議；
- (c) 不競爭承諾；
- (d) [中糧集團以本公司為受益人提供彌償保證而於●訂立的彌償協議]；  
及
- (e) [配售協議]。

## F. 擴大集團之法律訴訟

於最後實際可行日期，擴大集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知，擴大集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

## G. 專家同意書及資格

新百利有限公司、海問律師事務、康德明律師事務所、●、●與威格斯已就本通函之刊行發出同意書，同意以當中所載形式及內容載入其報告、及／或函件、及／或估值證書及／或意見並於通函中引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於本通函內提供意見或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
新百利有限公司	獲許可從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就企業融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動
海問律師事務	中國法律顧問
康德明律師事務所	百慕達法律顧問
●	執業會計師
●	獨立物業估值師
威格斯	獨立物業估值師

## H. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與擴大集團任何成員公司訂立任何服務協議，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約。

## I. 開支總額

費用總額，連同聯交所上市費、法律及其他專業費用以及印刷及有關收購之其他開支，估計約[40]百萬港元，由本公司支付。

## J. 有關中糧集團、中糧香港、中糧置地及得茂的資料

- (a) 中糧集團的註冊地址為中國北京市朝陽區朝陽門南大街8號，董事為寧高寧、于旭波、柳丁、馬時亨、李慶言、劉治、貢華章及郝銀飛。
- (b) 中糧香港的註冊地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓，董事為寧高寧、于旭波、董忠心、劉永福及王錦軍；
- (c) 中糧置地的註冊地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓，董事為馬建平、馬王軍、周政及韓石；及
- (d) 得茂的註冊地址為P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands，董事為馬建平、馬王軍、周政、韓石、董忠心及麥志榮。

## K. 遺產稅

據董事所知，擴大集團的百慕達、英屬處女群島、香港、中國及擴大集團旗下公司註冊成立的其他司法權區的任何成員公司均不大可能有重大遺產稅責任。

## L. 其他事項

除本通函披露者外：

- (a) 於緊接本通函日期前兩年內：
  - (i) 本公司或擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以套現或作非現金代價；
  - (ii) 本公司或擴大集團任何成員公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；
  - (iii) 本公司或擴大集團任何成員公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份或遞延股份；
  - (iv) 擴大集團任何成員公司概無就發行或出售任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
  - (v) 本公司概無未贖回可轉換債務證券或債券；



- (vi) 概無董事或名列本附錄「專家同意書及資格」一段之任何人士於本公司之發起中擁有任何權益，亦概無在擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益；
  - (vii) 概無董事在最後實際可行日期仍對擴大集團業務重大之合約或安排中擁有重大權益；
  - (viii) 於最後實際可行日期前兩年，概無向本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利，亦無擬支付、配發或給予任何該等現金、證券或福利予任何發起人；及
  - (ix) 據董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上權益的股東擁有擴大集團五大客戶或五大供應商的任何權益。
- (b) 名列本附錄「專家同意書及資格」一段的人士概無擁有擴大集團任何成員公司任何股權或權利(無論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購擴大集團任何成員公司的證券；
  - (c) 有關股份獲香港結算設立及營運的中央結算系統接納為合資格證券；
  - (d) 除於聯交所上市的股份外，本公司的股本或債務證券目前並無於任何其他證券交易所或交易系統上市或買賣，目前亦無尋求或協定尋求於任何其他證券交易所上市或批准上市；
  - (e) 並無存在據此放棄或同意放棄日後本公司宣派股息之安排；及
  - (f) 緊接本通函刊發日期前12個月內，擴大集團業務並無出現任何中斷，而對擴大集團的財務狀況可能或已經造成重大影響。

本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

以下文件之副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)期間星期一至星期五(公眾假期除外)之正常辦公時間，於本公司辦事處(地址為香港銅鑼灣告士打道262號鵬利中心33樓)可供查閱：

- (a) 本公司之大綱及細則；
- (b) 董事會的函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦函，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 新百利有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，全文載於本通函「獨立財政顧問函件」一節；
- (e) 本公司截至2011年及2012年3月31日止兩年度各年與截至2012年12月31日止九個月的年報及截至2013年6月30日止六個月的中期報告；
- (f) ● 編製的目標集團會計師報告，全文載於本通函附錄一；
- (g) 德勤•關黃陳方會計師行編製的本集團截至2011年及2012年3月31日止兩年度各年與截至2012年12月31日止九個月的核數師報告及經審核綜合財務報表以及截至2013年6月30日止六個月的中期報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) ● 編製的擴大集團未經審核備考財務資料報告，全文載於本通函附錄五；
- (i) 目標集團旗下公司截至2010年、2011年及2012年12月31日止三年度各年與截至2013年6月30日止六個月的調整聲明；
- (j) ● 編製的目標集團物業估值報告，全文載於本通函附錄六A；
- (k) 威格斯編製的本集團物業估值報告，全文載於本通函附錄六B；
- (l) 康德明律師事務所編製概述百慕達公司法若干內容的函件，全文載於本通函附錄七；
- (m) 本通函附錄八「重大合約概要」一節所述各重大合約副本；

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 附錄九

## 備查文件

- (n) 本通函附錄八「專家同意書及資格」一節所述同意書；
- (o) 本公司中國法律顧問海問律師事務所發出的中國法律意見；
- (p) 收購協議；
- (q) 總協議；
- (r) 獲保留大悅城項目委託合約；
- (s) 委託貸款協議；及
- (t) 本通函副本。

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 股東特別大會通告



THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

## 股東特別大會通告

茲通告僑福建設企業機構(「本公司」)謹訂於2013年●月●日(星期●)[上午/下午]●於●舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過本公司第[1]項至第[9]項普通決議案(不論有否修訂)，並通過本公司第[10]項特別決議案(未經修訂)。除另有規定外，本通告所用術語與本公司於2013年●月●日刊發的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 有關收購的決議案

##### 1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認收購協議及所涉交易；及
- (b) 授權董事在認為就第1項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 股東特別大會通告

有關授出特定授權以配發及發行代價股份[、可轉換優先股、轉換股份及配售股份]的決議案

2. 「動議待通過第1項及第9項普通決議案，且待聯交所上市委員會批准代價股份、轉換股份及配售股份上市及買賣後：
  - (a) 批准授出根據收購協議及配售協議條款配發及發行代價股份、可轉換優先股、轉換股份及配售股份的特定授權；及
  - (b) 授權董事在認為就第2項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

有關租賃總協議的決議案

3. 「動議待通過第1項普通決議案後：
  - (a) 批准租賃總協議不獲豁免持續關連交易及年度上限；及
  - (b) 授權董事在認為就第3項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

有關物業管理總協議的決議案

4. 「動議待通過第1項普通決議案後：
  - (a) 批准物業管理總協議的不獲豁免持續關連交易及年度上限；及
  - (b) 授權董事在認為就第4項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

## 股東特別大會通告

### 有關保險總協議的決議案

5. 「動議待通過第1項普通決議案後：

- (a) 批准保險總協議的不獲豁免持續關連交易及年度上限；及
- (b) 授權董事在認為就第5項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

### 有關採購總協議的決議案

6. 「動議待通過第1項普通決議案後：

- (a) 批准採購總協議的不獲豁免持續關連交易及年度上限；及
- (b) 授權董事在認為就第6項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

### 有關獲保留大悅城項目委託合約的決議案

7. 「動議待通過第1項普通決議案後：

- (a) 批准獲保留大悅城項目委託合約不獲豁免持續關連交易及年度上限；及
- (b) 授權董事在認為就第7項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

## 股東特別大會通告

### 有關委託貸款協議的決議案

8. 「動議待通過第1項普通決議案後：

- (a) 批准委託貸款協議的不獲豁免持續關連交易；及
- (b) 授權董事在認為就第8項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

### 有關增加本公司法定股本[及增發可轉換優先股]的決議案

9. 「動議待通過第1項及第2項普通決議案後：

- (a) 透過增發●股可轉換優先股，將本公司法定股本由[850,000,000]港元增加至●港元，以致於該增加後，本公司法定股本將為●港元，分為●股股份及●股可轉換優先股；及
- (b) 授權董事在認為就第9項決議案(a)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

## 特別決議案

### 有關更改本公司名稱的決議案

10. 「動議待通過第1項、第2項及第9項普通決議案並於百慕達公司註冊處存置的登記冊登記本公司新英文名稱「COFCO Land Holdings Limited」及新中文第二名稱「中糧置地控股有限公司」且百慕達公司註冊處發出更改名稱之註冊成立證書及第二名稱證書後：

- (a) 將本公司英文名稱改為「COFCO Land Holdings Limited」，並採用及登記新中文名稱「中糧置地控股有限公司」為本公司的新第二名稱，自百慕達公司註冊處發出更改名稱之註冊成立證書及第二名稱證書日期起生效；及



重要提示：本文件為草擬本，或會重大變動，不應倚賴本文件所載資料作出任何投資決定。

## 股東特別大會通告

- (b) 授權董事在認為就第10項決議案(a)段及(b)段屬必要、恰當、適當或權宜之情況下，代表本公司作出一切有關行動及事宜，簽訂及簽立所有有關文件、契據及協議。」

承董事會命  
僑福建設企業機構  
主席  
[馬建平]

香港，2013年 ●

附註：

1. 本公司將於2013年 ● 月 ● 日(星期 ●)至2013年 ● 月 ● 日(星期 ●) (包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為使股東合資格出席股東特別大會並投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於2013年 ● 月 ● 日(星期 ●)下午 ● 提交本公司之香港股份過戶登記分處[卓佳廣進有限公司](地址為[香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓])登記。
2. 凡有權出席上述大會並於會上表決的本公司股東，均可委任一名受委代表代其出席及表決。受委代表毋須為本公司股東。持有本公司兩股或以上股份的股東，可委任超過一名受委代表代其出席及表決。如委任超過一名受委代表，則委任表格須列明各受委代表所代表的有關股份數目及類別。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處[卓佳廣進有限公司]，地址為[香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓]，方為有效。交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席大會並於會上表決，在此情況下，代表委任文據將視作已撤銷。
4. 根據上市規則，於大會提呈的所有決議案均須投票表決，而本公司將根據上市規則於香港交易及結算所有限公司及本公司網站公佈投票表決結果。
5. 於本通告日期，董事會由執行董事馬建平先生(主席)、周政先生及韓石先生；非執行董事史焯焯先生、馬王軍先生及姜華女士以及獨立非執行董事劉漢銓先生(金紫荊星章，太平紳士)、林建明先生及胡國祥先生(榮譽勳章)組成。