
此乃要件 請即處理

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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


閣下如已將名下之上置集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理，以便轉交買主或承讓人。



須予披露及關連交易 收購 KONMEN INVESTMENT LIMITED 及 申請清洗豁免

聯席財務顧問

COMMERZBANK 
德國商業銀行香港分行

 新百利有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

 **招商證券(香港)有限公司**
CHINA MERCHANTS SECURITIES (HK) CO., LTD.

本通函第25頁載有收購事項獨立董事委員會之函件，內容包括其就收購事項提出之建議及代價股份發行事宜；本通函第26頁載有清洗豁免獨立董事委員會之函件，內容包括其就清洗豁免及根據收購協議擬進行之交易提出之建議。

本通函第27至48頁載有獨立財務顧問之函件，內容包括其根據收購協議就收購事項及擬進行之交易、發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會提供之意見。

本通函第207至208頁載有召開股東特別大會之通告，本公司之股東特別大會將於二零零七年九月二十四日星期一上午十時於香港麗嘉酒店大禮堂樓層宴會廳II召開。

* 僅供識別

二零零七年九月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	7
2. 收購協議	8
3. 目標公司及中國附屬公司之背景資料	14
4. 進行收購事項之原因及得益	16
5. 進行收購事項之前及之後之股權及集團結構	17
6. 收購事項之財務影響	19
7. 本公司聯營公司之其他資料	20
8. 上市規則及收購守則之涵義	20
9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問	22
10. 賣方及買方之主要業務	22
11. 股東特別大會	22
12. 推薦意見	23
13. 其他資料	24
收購事項獨立董事委員會函件	25
清洗豁免獨立董事委員會函件	26
獨立財務顧問函件	27
附錄一 — 本集團之財務資料	49
附錄二 — 土地及物業估值	124
附錄三 — 本集團及聯營公司之物業權益估值	137
附錄四 — 一般資料	192
股東特別大會通告	207

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購待售股份
「收購協議」	指	賣方、買方及本公司於二零零七年八月十七日訂立之有條件買賣協議，據此，賣方已同意出售及買方已同意購買待售股份
「收購事項獨立董事委員會」	指	由全部獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就根據收購協議擬進行之交易向獨立股東提供意見
「該公佈」	指	本公司於二零零七年八月十七日發佈之與(其中包括)收購事項及清洗豁免相關之該公佈
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	上置集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購協議
「完成日期」	指	全部條件已達成或豁免(視情況而定)後第三個營業日或收購協議各訂約方可能同意之該等其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳載於本通函董事會函件之「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之代價1,600,000,000 港元

釋 義

「代價股份」	指	本公司根據收購協議向賣方發行526,315,789股新股份作為待售股份之代價
「差額」	指	因作出調整而產生之購買價與實際應付總代價之差額，詳情請見本通函董事會函件之「收購協議之其他主要條款」一節
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行理事及該執行理事之任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	招商證券(香港)有限公司，一家就收購事項、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東(i) 賣方、其行動一致各方及彼等各自之聯繫人士及(ii) 該等於收購事項及清洗豁免擁有權益或有所涉及者除外)
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人乃獨立於本公司及其關連人士及賣方及其股東，且與本公司及其關連人士及賣方及其股東並無關連或行動一致
「獨立估值師」	指	中和邦盟評估有限公司，本公司就評估該地塊及該等物業委任之獨立估值師
「發行價」	指	每股股份3.04港元，即根據收購協議之條款代價股份之每股發行價

釋 義

「該地塊」	指	位於中國瀋陽和平區和平南街東2007-024 號之一幅土地
「最後實際可行日期」	指	二零零七年九月四日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「最後交易日」	指	二零零七年八月十六日，即股份暫停買賣以待刊發該公佈前之最後交易日
「最後整個交易日」	指	二零零七年八月十五日，即股份暫停買賣以待刊發該公佈前之最後整個交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後完成日期」	指	二零零七年十月三十一日或收購協議各訂約方可能同意之該等較後日期
「黃先生」	指	黃振強先生，一名獨立第三方
「行動一致各方」	指	具收購守則所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「二零零五年 中國審核報告」	指	中國附屬公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之保留經審核財務報告，乃根據中國會計準則編製，就中國附屬公司之財務狀況及經營業績提供真實公平之意見，惟限制寄發應收賬項確認書除外
「二零零六年 中國審核報告」	指	中國附屬公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之保留經審核財務報告，乃根據中國會計準則編製，就中國附屬公司之財務狀況及經營業績提供真實公平之意見，惟限制寄發銀行確認書除外

釋 義

「中國附屬公司」	指	遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，由目標公司擁有70%股權，而餘下30%股權由獨立第三方擁有
「該等物業」	指	中國附屬公司之兩項住宅小區，名為書香門第及建賞歐洲，不包括於二零零七年六月三十日或之前已售出之任何單位
「購買價」	指	收購該地塊之金額人民幣1,192,680,960元(相等於約1,228,461,389港元)，包括但不限於土地費用及安置該地塊現有居民之估計安置成本
「買方」	指	Goldfull Enterprises Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為本公司之全資附屬公司
「待售股份」	指	目標公司股本中1股面值1.00美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准收購事項、發行代價股份及清洗豁免
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Konmen Investment Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及於收購協議日期為賣方之全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及中國附屬公司
「收購守則」	指	證監會發布之公司收購及合併守則

釋 義

「估值」	指	獨立估值師於二零零七年七月三十一日編製之估值報告所示該地塊及該等物業估值總額2,301,000,000港元
「估值報告」	指	獨立估值師於二零零七年七月三十一日就該地塊及該等物業編製之估值報告初稿，內容載列於本通函附錄二
「賣方」	指	Good Time Resources Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東
「賣方收購事項」	指	賣方根據賣方收購協議收購目標公司之全部已發行股本
「賣方收購協議」	指	黃先生與賣方於二零零七年八月十七日訂立之買賣協議，乃有關賣方購買黃先生所擁有目標公司之全部已發行股本
「賣方代價」	指	賣方收購事項之代價1,600,000,000 港元，與代價相同
「清洗豁免獨立董事委員會」	指	由一位非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生組成之獨立董事委員會，以就清洗豁免及根據收購協議進行之交易向獨立股東提供意見
「清洗豁免」	指	按照收購守則第26條豁免註釋之註釋1，豁免賣方及其行動一致各方因根據收購事項收購代價股份而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司證券向股東提出強制性全面收購建議之責任
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元

釋 義

「平方米」 指 平方米

「%」 指 百分比

於本通函內，人民幣已按人民幣1元兌1.03港元之匯率從人民幣折算為港元，僅作說明之用。本公司並無作出聲明，任何人民幣或港元款項曾經、可能曾經或可能會按上述匯率或任何其他匯率折算或是否可以折算。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

執行董事：

施建先生(主席)

李耀民先生(副主席)

虞海生先生(副主席)

蔣旭東先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

金炳榮先生

張永銳先生

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港灣仔謝斐道

391-407 號

新時代中心 36 樓

獨立非執行董事：

楊國榮先生

耿毓修先生

葉怡福先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購 KONMEN INVESTMENT LIMITED
及
申請清洗豁免

1. 緒言

本公司於二零零七年八月十七日宣佈，賣方、買方及本公司訂立收購協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為 1,600,000,000 港元，將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式向賣方或其所指定之人士發行代價股份償付。

由於根據上市規則第 14.07 條就收購事項計算之有關百分比比率超過 5% 但少於 25%，根據上市規則，收購事項構成本公司之須予披露交易。再者，由於賣方為控

* 僅供識別

股股東，因此，根據上市規則，為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則之公告、申報及由獨立股東於股東特別大會上以票數表決批准之規定。

於最後實際可行日期，賣方及與其行動一致各方共同持有合共679,698,842股股份，相當於本公司已發行股本總額約30.73%。由於完成及發行代價股份將導致賣方及與其行動一致各方收購本公司於緊接完成日期前12個月期間之投票權超過2%（假設賣方及與其行動一致各方除發行代價股份外於本公司之股權並無變動及最後實際可行日期至完成日期之間將不會發行或購回股份，則將由約30.73%增至44.05%），賣方及與其行動一致各方根據收購守則，將有責任就本公司現時尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性收購建議。賣方已經向執行人員提出清洗豁免之申請。執行人員已經表示其將授出清洗豁免，惟須待（其中包括）獨立股東以票數表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。

本通函旨在(a)向閣下提供有關收購事項，代價股份發行及清洗豁免之進一步資料；(b)載列獨立財務顧問向收購事項獨立董事委員會，清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(c)載列收購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦意見；(d)發出召開股東特別大會之通告，提呈決議案以批准收購事項、代價股份發行及清洗豁免；及(e)提供上市規則及收購守則規定之其他資料。

2. 收購協議

日期

二零零七年八月十七日

收購協議訂約各方

- (i) Good Time Resources Limited，本公司控股股東，作為賣方；
- (ii) Goldfull Enterprises Limited，本公司之全資附屬公司，作為買方；及
- (iii) 本公司。

於最後實際可行日期，賣方(為一家投資控股公司)為本公司控股股東，持有676,545,379股股份，相當於本公司已發行股本總額約30.59%。因此，賣方為本公司之關連人士(定義見上市規則)。

將收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購，而賣方已有條件同意向買方出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本。

賣方已於二零零七年八月十七日訂立賣方收購協議，向目標公司現時唯一股東黃先生收購待售股份，代價為1,600,000,000港元，以現金分期償付(包括於簽署賣方收購協議後50,000,000港元、於完成賣方收購協議後350,000,000港元及餘下結餘於賣方收購協議完成起兩年內分4個等額分期)。賣方收購協議完成，須待賣方就目標公司、中國附屬公司、該地塊及該等物業完成其信納之盡責審查後，始可作實。達成賣方收購協議條件之最後日期為二零零七年十月三十一日。隨著賣方收購協議完成後，待售股份將根據收購協議由賣方出售予買方。

代價

代價為1,600,000,000港元，將於完成時由本公司以入賬列為繳足之方式按發行價每股3.04港元之發行價向賣方或其可能指定之一方發行526,315,789股代價股份償付。代價乃由本公司與賣方以公平交易原則進行磋商，參考(其中包括)：(i)賣方代價；(ii)該地塊及該等物業之地點；(iii)估值及(iv)中國瀋陽市物業市場之市場潛力及(v)目標公司(主要包括其於中國附屬公司之投資及應付黃先生之股東貸款(於收購協議日期為數10,505,842港元)之資產及負債以及財政狀況。鑒於：(i)代價相等於賣方代價，乃根據參考估值及目標集團之資產及負債而釐定；(ii)該地塊位於瀋陽優越之住宅／商業區；及(iii)本集團走出上海之業務策略，於中國其他地區擴充業務，實現多元化物業組合後釐定，執行董事認為，代價公平及合理，而訂立收購協議符合本公司及整體股東之利益。獨立估值師評估該地塊及該等物業之價值為2,301,000,000港元(或應佔70%，則為1,610,700,000港元)。該地塊乃以所有拆遷及安置工程已完工作出估值。

發行價

代價股份將按每股代價股份3.04港元之發行價發行，而發行價乃由本公司與賣方以公平交易原則進行磋商，參考股份於截至最後交易日止最近10個交易日（包括該日在內）之平均收市價後釐定。發行價相當於：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價2.75港元溢價約10.55%；
- (ii) 股份於最後整個交易日在聯交所所報之每股收市價2.94港元溢價約3.40%；
- (iii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之每股收市價3.24港元折讓約6.17%；
- (iv) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近5個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.03港元溢價約0.33%；
- (v) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近20個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.26港元折讓約6.75%；
- (vi) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近30個交易日在聯交所所報之平均每股收市價3.36港元折讓約9.52%；及
- (vii) 本集團於二零零六年十二月三十一日之每股綜合經審核資產淨值（不包括少數股東權益）約1.19港元（根據於最後實際可行日期合共2,211,528,332股股份計算）溢價約155.46%。

代價股份

於最後實際可行日期，本公司之已發行股份為2,211,528,332股，及擁有尚未贖回金額為43,500,000港元之可換股債券（按目前轉換價格計算，最多可轉換為32,222,222股股份）。於最後實際可行日期，按照本公司於二零零二年五月二十三日所採納之購股權計劃，並無任何尚未行使之購股權。

526,315,789股代價股份相當於：

- (i) 本公司於收購協議日期已發行股本約23.80%；

- (ii) 本公司於最後實際可行日期已發行股本約23.80%；及
- (iii) 本公司經發行代價股份擴大之已發行股本約19.22%（假設除發行代價股份外，於最後實際可行日期至完成日期之期間，本公司已發行股本概無變動）。

賣方是一家投資控股公司，於最後實際可行日期實益擁有已發行股份總數約30.59%。賣方股東包括施建先生、虞海生先生、李耀民先生、蔣旭東先生（均為董事），及施建先生之配偶與親屬以及無關連個別人士。賣方目前無意轉讓，質押或抵押根據收購事項其將購入之任何代價股份予任何人士。於完成後，賣方仍為本公司控股股東之一。

代價股份之地位

代價股份（於發行及入賬列為繳足時）將各自及與於完成日期現有已發行股份在所有方面享有同等權益。本公司將於股東特別大會提呈一項普通決議案，尋求（其中包括）根據收購協議發行代價股份之特定授權。

本公司將向聯交所申請代價股份上市及准許買賣。

完成條件

根據收購協議，完成須待以下條件於最後完成日期（或買方及賣方可能協定之較後日期）或之前達成或獲買方豁免（不論全部或部分，附帶條件或無條件）後，始可作實：

- (i) 獨立股東於股東特別大會通過一項決議案（以點票方式進行表決），批准：
 - 收購協議及據此預計進行之交易，包括根據收購協議發行及配發代價股份；及
 - 清洗豁免；
- (ii) 聯交所上市委員會批准或同意批准代價股份上市及准許買賣；

- (iii) 證監會授出清洗豁免；
- (iv) 賣方收購協議完成；
- (v) 如收購協議進一步詳述買方就目標集團進行及完成盡責審查，包括但不限於目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法定及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納盡責審查之結果；
- (vi) 買方或買方代表接獲中國合資格律師事務所買方信納之形式及內容，就有關(其中包括)中國附屬公司之法定地位、所有權、股權結構及註冊資本、該地塊及該等物業各自之所有權，以及買方認為與收購協議預計進行之買賣有關之任何其他事宜發出一份法律意見；及
- (vii) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議預計進行之交易，取得必須或適當之任何及所有其他同意、准許、批准、授權及豁免。

倘任何條件包括(其中包括)清洗豁免未能於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(上文第(i)項至第(iv)及(vii)項條件除外，該等條件不得豁免)，收購協議將失效及並無進一步效力，而收購協議訂約各方概不能就收購協議向其他訂約方提出任何申索或承擔責任或義務，惟任何先前違反除外，但訂約各方將繼續遵守收購協議之保密條文。於最後實際可行日期，尚未達成任何條件。

完成

待所有條件於最後完成日期或之前達成或獲豁免，完成將於完成日期發生。

於完成後，目標公司及中國附屬公司將成為本公司之附屬公司。

收購協議之其他主要條款

支付收購成本

中國附屬公司於二零零七年八月三日在瀋陽土地交易中心舉行之拍賣中，已成功出價收購該地塊，購買價為人民幣1,192,680,960元（相等於約1,228,461,389港元）。購買價包含拆遷及安置成本，但將按以下各項予以調整：(i) 中國國有土地管理機關將發出之土地使用權證內指定之規劃及實際地盤面積；及(ii) 中國附屬公司（即該地塊之買方）應付主要有關安置該地塊現有居民超出現時估計（如有）之額外安置成本。

由於中國附屬公司為有責任支付購買價之合約訂約方，而該款項預期於完成後產生，賣方已承諾於購買價最高金額達人民幣1,192,680,960元（相等於約1,228,461,389港元）之付款到期前向中國附屬公司作出付款。中國附屬公司將有責任支付由於作出上述調整而產生之實際金額之差額。本公司預期中國附屬公司可透過不同方法取得足夠營運資金，包括但不限於銀行融資支付差額。然而，倘中國附屬公司未能就該等用途取得融資，賣方已進一步承諾將向中國附屬公司作出金額相當於差額之貸款。

賣方承諾取得該地塊之土地使用權證

完成預期於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前發生。根據中國法律顧問向本公司提供之意見，待履行有關法律及法規規定之程序及手續後，中國附屬公司於取得上述土地使用權證時並無法律障礙。賣方已向本公司承諾，倘中國附屬公司未能於二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，則賣方將於二零零九年十二月三十一日或之前向本公司以現金支付代價。倘中國附屬公司未能於二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，及／或及當賣方以現金向本公司支付代價時，本公司將作出有關該公佈。鑒於上述者，執行董事認為，於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前完成收購協議乃按正常商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

賣方承擔中國附屬公司於完成時之負債

賣方已向買方承諾，將承擔中國附屬公司於完成時之任何性質之所有負債，並就黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債賠償買方、目標公司或中國附屬公司（如買方所指示）有關應付款項。

買方承擔目標公司於完成時之負債

於完成後，目標公司將繼續承擔目標公司應付予黃先生之股東貸款，於收購協議日期為數10,505,842港元（該等貸款為無抵押、免息及須於通知時償還且將不予調整）。

買方支付或交付目標集團於完成時之資產

買方乃按中國附屬公司將無權於完成時獲取中國附屬公司之資產之基準購買待售股份，惟於二零零七年六月三十日時仍未售出之該等物業單位外，該等物業單位乃於完成時屬於中國附屬公司。買方已同意促使中國附屬公司於完成時或之後向黃先生支付、交付或轉讓該等資產（包括應收賬款、其他應收款項及固定資產）或相當於該等資產之款項，以該等資產或款項於完成前仍未向黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30%股權之股東支付者為限。

3. 目標公司及中國附屬公司之背景資料

目標公司

目標公司為一家根據英屬處女群島法律於二零零七年一月二日註冊成立之投資控股公司，持有中國附屬公司70%股權。目標公司自註冊成立以來，除收購中國附屬公司之70%股本權益外，並無經營任何業務，而其主要資產及負債分別為於中國附屬公司之70%股權，及應付黃先生之股東貸款為數10,505,842港元。故此，目標公司並無編製任何經審核財務報表。

中國附屬公司

中國附屬公司為於二零零零年十二月四日在中國成立之有限責任公司，並主要於中國，尤其為瀋陽從事物業開發。中國附屬公司為該等物業之業主，該

等物業為「書香門第」及「建賞歐洲」住宅小區。中國附屬公司亦已於二零零七年八月三日成功出價收購該地塊。

根據二零零六年中國審核報告，中國附屬公司於二零零六年十二月三十一日之經審核資產淨值為數約人民幣26,200,000元(相等於約27,000,000港元)，並就截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅前及除稅後虧損分別約人民幣9,200,000元(相等於約9,500,000港元)及約人民幣9,200,000元(相等於約9,500,000港元)。根據二零零五年中國審核報告，中國附屬公司就截至二零零五年十二月三十一日止年度錄得經審核除稅前及除稅後溢利約人民幣6,800,000元(相等於約7,000,000港元)及約人民幣4,500,000元(相等於約4,700,000港元)。

以下為該地塊及該等物業之詳情。

該地塊

該地塊位於和平區和平南街東(體育類)土地編號2007-024，為瀋陽其中一個優越商業／住宅區，地盤面積約153,696平方米。該地塊亦坐視瀋陽多個景點，包括南湖公園及瀋陽東北大學(東部)、瀋陽運河(北部)及渾河(南部)。本公司計劃開發該地塊成為住宅／商業綜合項目，包括高端低密度住宅單位及商業中心。

該等物業

該等物業包括兩項位於中國瀋陽之物業，詳情載列如下：

(i) 書香門第

本物業為位於中國瀋陽鐵西區愛工南街11號之住宅小區。書香門第為建於地盤面積約42,710平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零四年竣工。書香門第於二零零七年六月三十日之未售出商業部分之總建築面積及車位數目(均持作租賃)分別約為8,114平方米及17個。根據估值報告，書香門第之未售出部分之估值為75,000,000港元。

(ii) 建賞歐洲

本物業為位於中國瀋陽皇姑區長江街134號之住宅小區。建賞歐洲為建於地盤面積約94,872平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零六年竣工，並由住宅單位、商業單位及車位組成。建賞歐洲於二零零七年六月三十日之未售出住宅部分(持作出售)之總建築面積及車位數目(持作租賃)分別約為19,791平方米及315個。根據估值報告，建賞歐洲之未售出部分之估值為91,000,000港元。

4. 進行收購事項之原因及得益

本集團是一家以上海及瀋陽住宅及商業房產開發與銷售為主營業務的綜合性房地產開發公司，特別集中於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園及綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、綠洲雅賓利花園及仕格維麗致酒店及瀋陽華府天地。

執行及非執行董事認為瀋陽以物業開發潛力計具有多項優點，例如(i)公路、鐵路、航空或海上交通便利；(ii)毗連多個主要城市；及(iii)位於渤海經濟圈地區內，而執行及非執行董事認為當地有極大增長潛力。此外，瀋陽房地產業仍處於迅速增長初期，從市場需求迅速增長，導致物業價格穩定上升得以證明。故此，執行及非執行董事認為，本集團於瀋陽，作為本集團實行走出上海之地區擴充策略首個城市進一步擴充業務，以及收購事項，均符合本集團之企業發展策略。

本集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合現金及銀行結餘為數約1,025,900,000港元，考慮到本集團對其他房地產項目及該地塊之資本承擔前，不足以支付代價。此外，董事認為，倘有關買賣協議未能盡快訂立，收購位於優越地點之該地塊之機會，可能被其他人士所取得。透過賣方，即控股股東盡快取得有關土地所有權，賣方將能確保收購機會，繼而為本公司提供機會參與該地塊將來之發展。在此情況下，就收購事項發行代價股份將使本公司保留其營運資金，供該地塊及本集團其他發展項目未來發展之用，從而改進本集團之未來財務表現。

董事會函件

考慮到上文所述事項，加上以下事實：(i)收購事項將使本集團於瀋陽優越地點獲取房地產開發項目，從而使本集團憑藉瀋陽房地產市場持續增長獲益；(ii)收購事項將就總建築面積而言增加本集團之總土地儲備27.9%或增加其於上海以外之土地儲備約48.5%；(iii)根據收購事項進行之安排，旨在促使及保證本集團於瀋陽之未來發展，並非賣方有意從收購事項得益；及(iv)本集團之流動現金及銀行結餘後，董事認為，收購協議之條款公平及合理，而收購事項符合本公司及整體股東之利益。

5. 進行收購事項之前及之後之股權及集團結構

股權結構

本公司於最後實際可行日期及緊隨完成後之股權結構(假設除於最後實際可行日期至完成之期間發行代價股份外，本公司已發行股本並無變動)概述如下：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方(附註1)	676,545,379	30.59	1,202,861,168	43.93
賣方股東				
— 施建先生及其配偶(附註3及4)	2,078,961	0.09	2,078,961	0.08
— 李耀民先生(附註4)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 虞海生先生(附註4)	1,065,914	0.05	1,065,914	0.04
— 施建東先生(附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 司先知先生(附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 陳正亮先生(附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
賣方及與其行動				
— 一致各方小計	679,698,842	30.73	1,206,014,631	44.05
其他公眾股東	1,531,829,490	69.27	1,531,829,490	55.95
總計	<u>2,211,528,332</u>	<u>100.00</u>	<u>2,737,844,121</u>	<u>100.00</u>

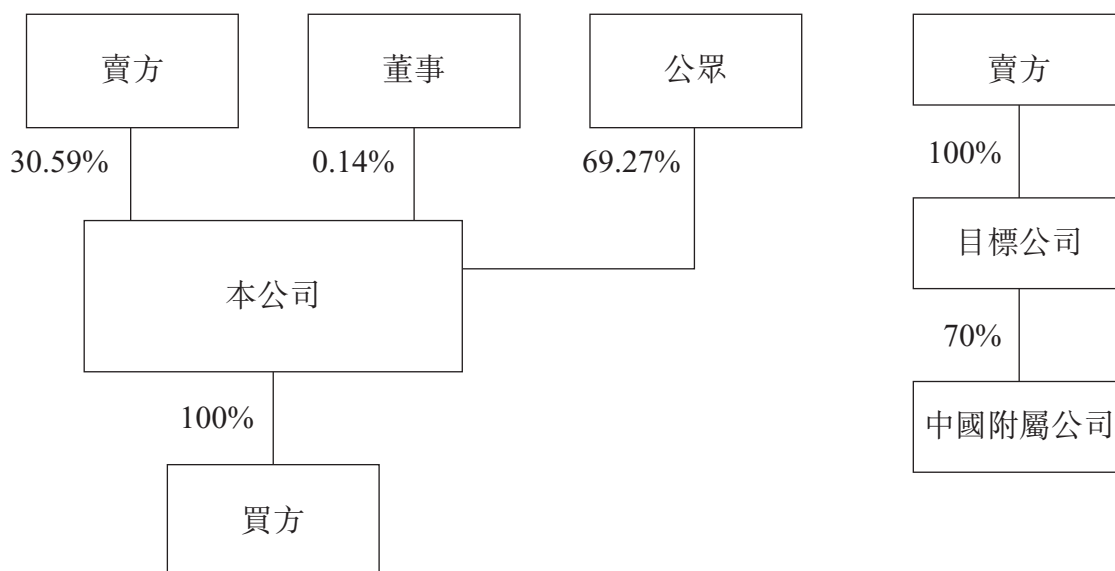
董事會函件

附註：

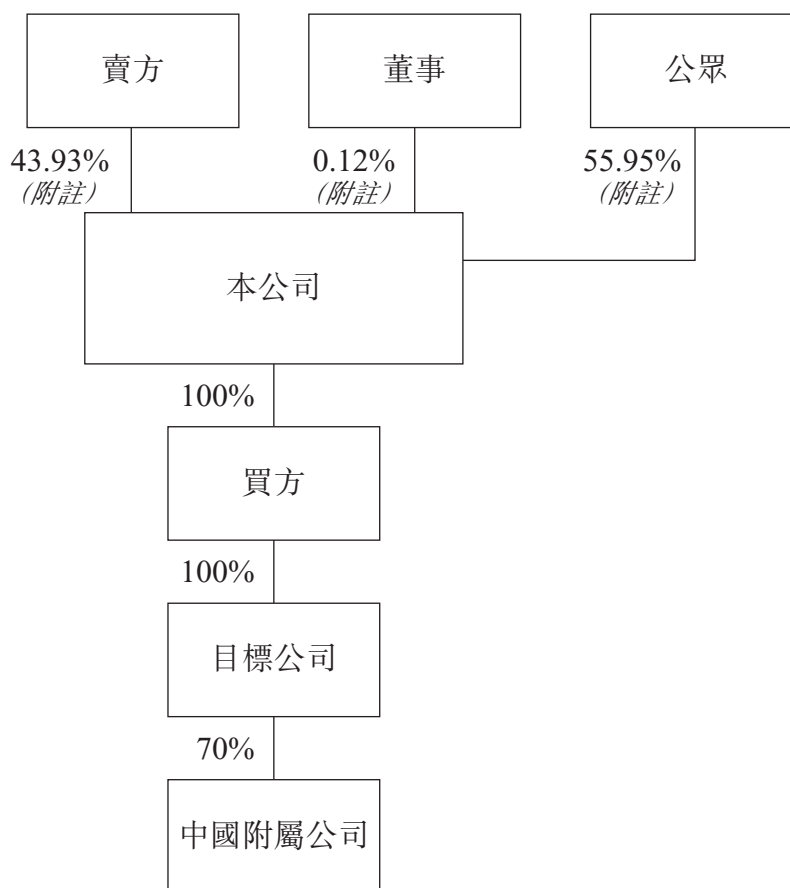
1. 賣方主要由以下人士持有：施建先生佔32%、施建先生之配偶司曉東女士佔30%、李耀民先生佔5%、虞海生先生佔5%及蔣旭東先生佔1%。施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生各自為董事。賣方之其他股東包括施建先生之親屬以及無關連個別人士。
2. 施建東先生及司先知先生為董事施建先生近親，而陳正亮先生為賣方之股東。
3. 施建先生持有之股份數目包括司曉東女士持有之股份。
4. 施建先生、李耀民先生及虞海生先生均為董事。

集團結構

於最後實際可行日期本集團及目標集團之簡化結構



緊隨收購事項後本集團及目標集團之簡化結構



附註：假設除發行代價股份外，於最後實際可行日期至完成之期間本公司已發行股本並無變動。

賣方為本公司控股股東，並於完成後繼續為控股股東。因此概無因收購事項而致使本公司之控制權出現變動。

6. 收購事項之財務影響

本集團於二零零六年十二月三十一日經審核綜合資產淨值約為3,021,000,000港元。於發行代價股份時，本集團資產淨值將會增加。

董事亦相信完成不會對本集團之負債或盈利狀況造成任何影響。但是，預期收購事項將會對本集團長遠之盈利產生正面影響。完成後，由於目標集團之總資產（主要包括估值為2,301,000,000港元之土地及物業）將於完成後綜合計入本集團之總資產，本集團之總資產將增加。

7. 本公司聯營公司之其他資料

本公司於二零零六年十一月二十八日、二零零六年十二月二十九日及二零零七年二月八日宣佈(其中包括)可能將其於上海金羅店開發有限公司(「金羅店」)(一間主要於中國從事新城規劃、基礎發展及平整土地之公司)之權益獨立上市。本公司近期已向香港以外的證券交易所申請金羅店之控股公司中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)之上市。於最後實際可行日期,本公司擁有中國新城鎮49%權益,而中國新城鎮則透過兩家全資附屬公司於金羅店擁有約72.63%實際權益。中國新城鎮及金羅店因此均成為本公司之聯營公司。受上市申請所規限,中國新城鎮不得披露將構成其招股章程之部分有關其自身及其附屬公司之任何資料,未能遵守此限制可能導致相關證券交易所之監管者拒絕其上市申請。

由於中國新城鎮之招股章程將載列中國新城鎮及其附屬公司之物業權益之估值,董事認為在發行中國新城鎮之招股章程前於本通函內載列中國新城鎮及其附屬公司物業權益之估值報告可能影響中國新城鎮之上市申請,此定不符合本公司及股東之整體利益。

鑒於中國新城鎮及其附屬公司持有之物業權益相當於本集團於二零零六年十二月三十一日之總資產之百分比低於5%,加上可能對中國新城鎮的上市所造成的負面影響,本公司已申請且證監會已表示其將授予豁免嚴格遵守收購守則第11.1(f)條以毋須在本通函內載列中國新城鎮及其附屬公司物業權益之估值報告。

8. 上市規則及收購守則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之有關百分比比率超過5%但少於25%,根據上市規則,收購事項構成本公司之須予披露交易。

由於賣方為控股股東,因此,根據上市規則,為本公司之一名關連人士,而根據上市規則第14A章,收購事項亦構成本公司之關連交易,並須遵守上市規則之公告、申報及由獨立股東於股東特別大會上以票數表決之規定。故此,賣方,施建先生及施建先生之配偶司曉東女士(合共持有本公司之直接權益約30.68%)、虞海生先生(持有本公司之直接權益約0.05%),以及李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生(各自持有本公司之直接權益約0.0001%)(其中施建先生及李耀民先生同為賣方和本公司之股東及董事、虞海生先生為賣方股東及一名董事、司曉東女士

董事會函件

及施建東先生為賣方之股東及董事、司先知先生及陳正亮先生為賣方之股東)為本公司及賣方之董事及股東)及與其行動一致各方及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。董事已確認，除上文所述者外，概無其他股東於收購事項中擁有權益。

由於完成及發行代價股份將導致賣方及其行動一致各方收購本公司於緊接完成日期前12個月期間之投票權超過2%(假設賣方及其行動一致各方之股權並無變動及於收購協議至完成之期間內將不會發行或購回股份，則由約30.73%增加至44.05%)，賣方及與其行動一致各方根據收購守則，將有責任就本公司現時尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性收購建議。

賣方已向執行人員提出清洗豁免之申請。執行人員表示其將授出清洗豁免，惟須待(其中包括)獨立股東以票數表決方式於股東特別大會上批准後，始可作實。賣方已確認，賣方及其行動一致人士於最後交易日前六個月並無收購本公司任何投票權或可轉換為具投票權股份之證券，並已承諾賣方及其行動一致各方將不會(a)於完成前收購或出售本公司任何投票權；(b)於股東特別大會後六個月內向作為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方股東各自亦已確認，其不會於最後交易日前六個月收購本公司任何投票權，並已承諾其不會(a)於完成前收購或出售本公司任何投票權或(b)於股東特別大會後六個月內向作為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議以收購或出售本公司任何投票權。賣方、其行動一致各方及彼等各自之聯繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，除於本金額為43,500,000港元之尚未行使可換股債券(可轉換為32,222,222股股份)外，本公司並無任何已發行購股權、認股權證或其他可換股證券，而概無賣方或其股東或其任何行動一致各方擁有任何尚未行使購股權、認股權證或可轉換為股份之任何證券；概無訂立關於股份或賣方股份並對根據收購協

議擬進行之交易可能會有重大影響之安排(不論是以期權、彌償保證或其他形式)，賣方亦無參與訂立任何協議或安排，當中是關於其可以或不得援用或尋求援用根據收購協議擬進行之交易之先決條件或條件之情況。

9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則第2.8條，本公司成立清洗豁免獨立董事委員會，由一名非執行董事(金炳榮先生)及全部獨立非執行董事(分別為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生)組成，以就清洗豁免及根據收購協議進行之交易向獨立股東提供意見。另一位非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行之顧問，而胡關李羅律師行乃本公司有關收購事項及清洗豁免之香港法律顧問。因此，張永銳先生未被任命為清洗豁免獨立董事委員會成員。此外，根據上市規則第13.39(6)(a)條，本公司成立收購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議擬進行之交易向獨立股東提供意見。清洗豁免獨立董事委員會或收購事項獨立董事委員會之成員概無於清洗豁免或收購事項中擁有任何權益。本公司已委任一名獨立財務顧問，就收購事項、收購協議項下擬進行之交易、發行代價股份及清洗豁免向清洗豁免獨立董事委員會、收購事項獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

10. 賣方及買方之主要業務

賣方之主要業務為投資控股。

買方之主要業務為投資控股。

11. 股東特別大會

本公司謹定於二零零七年九月二十四日(星期一)上午十時假座香港麗嘉酒店大禮堂樓層宴會廳II召開股東特別大會，大會通告載於本通函第207至208頁，大會上將提呈收購事項、發行代價股份及清洗豁免之普通決議案以供獨立股東批准。按照上市規則，於股東特別大會上就收購事項，發行代價股份及清洗豁免而進行之投票將以投票方式進行表決，有關投票結果將於股東特別大會後宣佈。

賣方及其行動一致各方，及彼等各自之聯繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)將於股東特別大會上就批准收購事項，發行代價股份及清洗豁免之決議案放棄投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，就董事作出一切合理查詢後所深知，知悉及確信：

- (a) (i) 賣方、施建先生、司曉東女士、虞海生先生、李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生及彼等各自之聯繫人士概無訂立，亦無任何對彼等具有約束力之股權信託、其他協議、安排或諒解（直接銷售除外）；
- (ii) 賣方、施建先生、司曉東女士、虞海生先生、李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生及彼等各自之聯繫人士並無任何義務或權利；

以致按整體或個別情況而言，該等人士已經或可能暫時或長期將其行使股份投票權之控制權轉交第三方；及

- (b) 賣方、施建先生、司曉東女士、虞海生先生、李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生及彼等各自之聯繫人士所持之實益股權與其於股東特別大會上能夠控制或可對其行使控制權之投票權涉及之股份數目相同。

不論閣下是否擬出席股東特別大會，務須盡快將代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，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，閣下屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

12. 推薦建議

董事會認為，收購協議項下擬進行之交易（包括收購事項之條款及發行代價股份）屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之批准收購協議，發行代價股份及清洗豁免之決議案。

敬請垂注：

- (a) 收購事項獨立董事委員會之函件，其全文載於本通函第25頁；
- (b) 清洗豁免獨立董事委員會之函件，其全文載於本通函第26頁；

董事會函件

- (c) 獨立財務顧問之函件，其全文載於本通函第27至48頁；及
- (d) 獨立估值師之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄二及三。

13. 其他資料

閣下務請注意本通函各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建
謹啟

二零零七年九月七日



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

敬啟者：

本獨立董事委員會已獲委任，負責向閣下提供有關收購事項及發行代價股份提供意見，有關詳情載於二零零七年九月七日本公司向股東發出的通函（「通函」，本函件為其中部分）之「董事會函件」內。除文義另有所指，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同含義。

經考慮收購事項條款及通函第27至第48頁載列之招商證券（香港）有限公司之建議，吾等認為收購事項及發行代價股份乃符合一般商業條款、屬公平合理及符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將會於股東特別大會上提呈以批准收購協議及其項下擬進行之交易，包括根據收購協議條款發行及配發代價股份。

此 致

列位獨立股東 台照

收購事項獨立董事委員會

獨立非執行董事
楊國榮

獨立非執行董事
耿毓修
謹啟

獨立非執行董事
葉怡福

二零零七年九月七日

* 僅供識別



敬啟者：

本獨立董事會已獲委任，負責向閣下提供有關清洗豁免及有關之收購協議項下擬進行之交易提供意見，有關該等事項的詳情載於二零零七年九月七日本公司向股東發出的通函（「通函」，本函件為其中部分）之「董事會函件」內。除文義另有所指，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同含義。

經考慮清洗豁免及通函第27至第48頁載列之招商證券（香港）有限公司之建議，吾等認為清洗豁免及有關之收購協議項下擬進行之交易乃公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將會於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免及收購協議項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

清洗豁免獨立董事委員會

非執行董事

金炳榮

獨立非執行董事

楊國榮

獨立非執行董事

耿毓修

獨立非執行董事

葉怡福

謹啟

二零零七年九月七日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下載列獨立財務顧問向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東編製之意見函件全文，以供載入本通函。



香港
中環
交易廣場一座
48樓

上置集團有限公司
香港
灣仔
謝斐道391-407號
新時代中心
36樓

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購 KONMEN INVESTMENT LIMITED 及 申請清洗豁免

序言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項發行代價股份及清洗豁免向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關該等事項之詳情載於 貴公司於二零零七年九月七日向股東發出之通函（「**通函**」）內的董事會函件（「**董事會函件**」），而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所述，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之須予披露交易。由於賣方為 貴公司控股股東，根據上市規則，收購事項亦構成 貴公司之關連交易。因此收購事項須由獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。故此，賣方、施建先生及施建先生之配偶司曉東女士（合共持有 貴公司之直接權益約30.68%）、虞海生先生（持有 貴公司之直接權益約0.05%），以及李耀民先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生（各自持有 貴公司之直接權益約0.0001%）（其中

獨立財務顧問函件

施建先生及李耀民先生同為賣方和 貴公司之股東及董事、虞海生先生為賣方股東及一名董事、司曉東女士及施建東先生為賣方之股東及董事、司先知先生及陳正亮先生為賣方之股東)及彼等各自之行動一致各方，以及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就批准收購事項及發行代價股份之決議案放棄投票。

誠如董事會函件所述，由於完成及發行代價股份將導致賣方及與其行動一致各方收購 貴公司於緊接完成日期前12個月期間之投票權超過2% (假設賣方及與其行動一致各方於 貴公司之股權並無變動及收購協議至完成日期之間將不會發行股份，則將由30.73%增至44.05%)，賣方及與其行動一致各方根據收購守則，將有責任就 貴公司現時尚未擁有或同意收購之所有證券提出強制性收購建議。

賣方已向執行人員提出清洗豁免之申請。執行人員已表示，待 (其中包括) 獨立股東以票數表決方式於股東特別大會上批准後，其將授出清洗豁免。賣方及與其行動一致各方、彼等各自之聯繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士 (包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)，將於股東特別大會就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

董事會由四名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。根據收購守則第2.8條，清洗豁免獨立董事委員會由一名非執行董事 (為金炳榮先生) 及全部獨立非執行董事 (分別為楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生) 組成，以就清洗豁免向獨立股東提供意見。另一位非執行董事張永銳先生為胡關李羅律師行之顧問，而胡關李羅律師行乃本公司有關收購事項及清洗豁免之香港法律顧問。因此，張永銳先生未被任命為清洗豁免獨立董事委員會成員。此外，根據上市規則第13.39(6)(a)條，收購事項獨立董事委員會由全部獨立非執行董事組成，以就根據收購協議進行之交易向獨立股東提供意見。清洗豁免獨立董事委員會或收購事項獨立董事委員會之成員概無於根據收購事項或清洗豁免擬進行之交易中擁有任何權益或參與其中。

本函件載有吾等就(i)收購協議及發行代價股份各自是否按正常商業條款進行、就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴集團及股東之整體利益；(ii)清洗豁免

獨立財務顧問函件

就獨立股東而言是否公平合理及是否符合 貴集團及股東之整體利益以及(iii)獨立股東是否應於股東特別大會投票贊成批准收購協議、發行代價股份及清洗豁免之決議案向收購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

吾等意見之基準

吾等在制定建議和推薦意見時，乃倚賴 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實及其表達之意見之準確性，並假設董事於通函內就其所信和意向所作之一切陳述乃經審慎周詳查詢。吾等亦假設通函內所作或提述之所有資料、聲明及意見在作出時均屬真實、準確及完備，且於股東特別大會召開之日將仍屬真實、準確及完整。吾等無理由懷疑 貴集團、董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性，而董事亦告知吾等通函內提供或提述之資料並無遺漏任何重大事實。

在達致吾等之意見時，吾等已研究、分析及依賴以下所載資料：

- (i) 收購協議；
- (ii) 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報（「二零零六年年報」）；
- (iii) 由獨立物業估值師戴德梁行於二零零七年六月發出題為「Property Times，瀋陽」之二零零七年第一季物業市場研究報告（「戴德梁行報告」）；
- (iv) 中國瀋陽市統計局官方網站刊載之數據；及
- (v) 通函（估值報告乃其中部分）。

吾等假設該等資料為準確可靠，且並未就該等資料之準確性進行任何獨立確認。該等相關資料為吾等提供可制定獨立意見之基礎。

吾等認為吾等已審閱足夠資料達致本函件所載之知情意見，並有理由依據通函所載資料之準確性及為吾等之推薦意見提供合理基礎。吾等同時認為吾等已採取上市規則第13.80條（包括其附註）所規定之一切合理步驟以制訂吾等之意見及推薦意見。然而，吾等並無對 貴集團或收購協議訂約各方之業務狀況、財務狀況及未來前景進行任何形式之深入調查，亦無就 貴集團、董事及 貴集團管理層所提供之資料、作出之聲明或發表之意見進行任何獨立驗證。

所考慮之主要因素及理由

吾等在達致吾等就收購協議、發行代價股份及清洗豁免之意見及推薦意見時，已考慮以下主要因素及理由：

(A) 收購協議

I. 訂立收購協議之背景及原因

(i) 收購協議之背景

誠如董事會函件所述，於二零零七年八月十七日，賣方、買方及貴公司訂立收購協議，據此賣方同意出售，而買方同意購買待售股份，代價為1,600,000,000港元，將於完成時由貴公司以入賬列為繳足之方式向賣方或其所指定之人士發行代價股份償付。

收購協議之完成(包括根據收購協議發行及配發代價股份)須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准收購協議、發行代價股份以及清洗豁免、證監會執行人員授出清洗豁免，始可作實。

(ii) 貴集團之資料

誠如董事會函件所述，貴集團是一家以上海及瀋陽住宅及商業房產開發與銷售為主營業務的綜合性房地產開發公司，特別集中於中等至高端住宅物業，包括綠洲長島花園、綠洲香島花園、綠洲湖畔花園、綠洲華府天地、綠洲仕格維花園、仕格維麗致酒店及瀋陽華府天地。

誠如二零零六年年報所示，貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之收益約為2,621,000,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度約1,309,000,000港元增長約100%。截至二零零六年十二月三十一日止年度之股東應佔溢利約為252,000,000港元，較截至二零零五年十二月三十一日止年度約301,000,000港元減少約16%。

據董事告知，股東應佔截至二零零六年十二月三十一日止年度溢利下降之原因主要由於對土地增值稅之額外撥備約252,000,000港元及對固定交叉貨幣掉期合約之公允值撥備約211,000,000港元。

誠如二零零六年年報所示，貴集團之業務包括物業發展、土地基礎設施銷售、物業租賃、住宅科技及高爾夫球場業務以及其他業務。於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度，土地基礎設施銷售及高爾夫球場業務下之業務分部並無產生任何營業額。貴集團截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度各年產生自物業發展項目營業總額之營業額分別約為97.6%及98.1%。由於貴集團計劃發展該地塊成為住宅／商業綜合項目，將包括高端低密度住宅單位及商業中心，吾等認為與物業發展項目有關之收購事項與貴集團之業務重點一致。

(iii) 目標公司之背景

誠如董事會函件所述，目標公司為一家根據英屬處女群島法律註冊成立之投資控股公司，持有中國附屬公司70%股權。目標公司自註冊成立以來，除收購中國附屬公司之70%股本權益外，並無經營任何業務。除中國附屬公司之70%股本權益及應付黃先生之股東貸款為數10,505,842港元外，目標公司並無其他資產及負債。

(iv) 中國附屬公司之背景

誠如董事會函件所述，中國附屬公司為在中國成立之有限責任公司，並主要於中國，尤其於瀋陽從事物業開發。中國附屬公司為該等物業之業主，該等物業為書香門第及建賞歐洲住宅小區。中國附屬公司亦已於二零零七年八月三日成功出價收購該地塊。

以下為該地塊及該等物業之詳情：

該地塊

誠如董事會函件所述，該地塊位於和平區和平南街東（體育類）土地編號2007-024，為瀋陽其中一個優越商業／住宅區，地盤面積約153,696平方米。該地塊亦坐視瀋陽多個景點，包括南湖公園及瀋陽東北大學（東部）、瀋陽運河（北部）及渾河（南部）。貴公司計劃將開發該地塊成為住宅／商業綜合項目，包括高端低密度住宅單位及商業中心。

誠如董事會函件所載，完成預期於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前發生。根據 貴公司之中國法律顧問，待達成有關法律及法規所規定之程序及手續後，中國附屬公司於取得上述土地使用權證概無法律障礙。

該等物業

誠如董事會函件所述，該等物業包括兩項位於中國瀋陽之物業，詳情載列如下：

(a) 書香門第

本物業為位於中國瀋陽鐵西區愛工南街11號之住宅小區。書香門第為建於地盤面積約42,710平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零四年竣工。書香門第於二零零七年六月三十日之未售出商業部分(持作租賃)之總建築面積及車位數目(持作租賃)分別約為8,114平方米及17個。根據估值報告，書香門第之未售出部分之估值為75,000,000港元。

(b) 建賞歐洲

本物業為位於中國瀋陽皇姑區長江街134號之住宅小區。建賞歐洲為建於地盤面積約94,872平方米地塊上之住宅發展項目，於二零零六年竣工，並由住宅單位、商業單位及停車位組成。建賞歐洲於二零零七年六月三十日之未售出住宅部分(持作出售)之總建築面積及車位數目(持作租賃)分別約為19,791平方米及315個。根據估值報告，建賞歐洲之未售出部分之估值為91,000,000港元。

II. 收購事項之理由及益處

(i) 瀋陽房地產業之前景理想

誠如二零零六年年報所述，貴集團將發揮規模經濟優勢，合理配置資源，在中國具有增長潛力之二線城市尋覓有發展潛質之項目。

中國東北中心城市瀋陽，是 貴集團實施走向全國戰略的第一站。經董事告知，在中國國務院實施「振興東北」戰略之大背景下，瀋陽迅速成為外來投資熱點地區。

根據中國瀋陽市統計局官方網站刊載之數據，瀋陽於二零零七年第一季之國內生產總值約為人民幣539.5億元，較二零零六年第一季增加約16%。於二零零七年第一季，瀋陽見證著迅速的經濟增長。

誠如戴德梁行報告所提述，

- (i) 於二零零七年第一季在瀋陽房地產市場之投資約為人民幣29億元，較二零零六年第一季增加約30.9%；
- (ii) 於二零零七年第一季在瀋陽售出之商品房之總值約為人民幣39億元，較二零零六年第一季增加約7.0%；及
- (iii) 瀋陽之平均住宅價格約為每平方米人民幣3,192元，較二零零六年第一季增加約5.2%。

據董事告知，瀋陽房地產業仍處迅速增長初期，從物業市場需求迅速增長，導致上述物業價格及交易金額上升得以證明。吾等同意董事之意見，鑒於經濟及物業需求及價格上升，瀋陽為適合 貴集團進行地區擴充之城市。

(ii) 賣方之意向

據董事告知，於完成後， 貴集團之控制權及管理層將不會出現任何變動，而 貴集團之核心業務將會繼續。此外，賣方無意對 貴集團之業務、管理層及員工聘用作出任何重大及即時變動，或對 貴集團之固定資產作出任何重大重新配置，惟於 貴集團一般及日常業務過程中者除

外。貴集團將繼續致力執行其由住宅發展商轉型為住宅物業、商舖、酒店、寫字樓物業發展與租賃並舉之綜合房地產運營商之整體發展戰略。

鑒於瀋陽市經濟及房地產市場之增長以及收購事項將令貴集團取得位於該城市之房地產發展項目，吾等認同董事之意見，認為收購事項符合貴集團及股東之整體利益。

III. 收購協議之主要條款

(i) 代價基準

誠如董事會函件所述，代價1,600,000,000港元將於完成時由貴公司以入賬列為繳足之方式按發行價每股3.04港元向賣方或其可能指定之一方發行526,315,789股代價股份償付。

誠如董事會函件所述，代價1,600,000,000港元乃由收購協議各訂約方以公平交易原則進行磋商，參考(其中包括)：(i)賣方代價；(ii)該地塊及該等物業之地點；(iii)草擬估值；(iv)中國瀋陽市物業市場之市場潛力；及(v)目標公司之資產及負債以和財政狀況而釐定。

(a) 目標集團之資產及負債

根據收購協議，買方已有條件同意向賣方收購，而賣方已有條件同意向買方出售待售股份，相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有中國附屬公司之70%股權。中國附屬公司則擁有該地塊及該等物業。

目標公司之資產及負債主要包括其於中國附屬公司之投資及應付黃先生(即目標公司當時之唯一股東)之股東貸款(於收購協議日期為數10,505,842港元)。根據收購協議，買方已同意按中國附屬公司將無權於完成時獲取中國附屬公司之資產之基準購買待售股份，惟於二零零七年六月三十日時仍未售出之該等物業單位除外。賣方已向買方承諾，將承擔中國附屬公司於完成時之任何性質之所有負債，而目標公司將於完成後繼續承擔於收購協議日期為數10,505,842港元之股東貸款。

獨立財務顧問函件

以下載列該等物業及該地塊之總市值之計算方法，乃根據估值報告所載之資料作出：

項目		金額 (百萬港元)
書香門第於二零零七年七月三十一日之市值	(a)	75.0
建賞歐洲於二零零七年七月三十一日之市值	(b)	91.0
該地塊於二零零七年七月三十一日之市值(附註)	(c)	2,135.0
該等物業及該地塊之總市值：(a) + (b) + (c)	(d)	2,301.0
目標公司應佔該等物業及該地塊之權益		70%
目標公司應佔該等物業及該地塊之總市值：(d) * 70%		1,610.7

附註： 根據估值報告，由於該地塊仍未取得土地使用權證，該地塊於二零零七年七月三十一日並無商業價值。根據估值報告，該地塊於二零零七年七月三十一日之市值為2,135,000,000港元，較於二零零七年八月三日舉行之拍賣之購買價人民幣1,192,680,960元高。吾等已與獨立估值師討論，並獲知會該地塊於二零零七年七月三十一日之市值為2,135,000,000港元，乃根據瀋陽其他土地之市場可資比較項目作出，代表該地塊之實際市值相比購買價之估計較佳。

如上文所載，目標公司於二零零七年七月三十一日應佔該等物業及地塊之總市值約為1,610,700,000港元。於收購協議日期不會由賣方承擔之總負債為10,505,842港元。因此，代價1,600,000,000港元乃根據約1,600,200,000港元之金額而計算，即以下之差額：(i)於二零零七年七月三十一日應佔該等物業及該地塊之總市值之70%為1,610,700,000港元；及(ii)不會由賣方承擔之總負債(於收購協議日期為數10,505,842港元)。

根據上述者，吾等同意董事代價為公平合理，而就獨立股東而言訂立收購協議乃按正常商業條款進行且符合 貴集團及股東之整體利益。

(b) 該等物業及該地塊之估值方法

在評估該等物業及該地塊之估值之公平性及合理性時，吾等已審閱載於本通函附錄二之估值報告。吾等亦已與獨立估值師討論有關所採納之方法及用於達致估值報告中該等物業及該地塊之估值之假設。獨立估值師已假設以現況交吉出售，並參照於有關市場所得可資比較的銷售證據，按公開市場基準以比較法為該等物業及該地塊進行估值，並已就該等物業與可資比較物業在時間、地點及其他有關因素方面的差異作出適當調整。誠如獨立估值師所建議，上述方法乃根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)而作出。鑒於上述者，吾等認為獨立估值師採納之估值方法與正常市場慣例相符。

(ii) 發行代價股份

據董事告知，彼等已考慮除發行代價股份外之其他支付代價方式。然而，董事認為發行新股份為最合適方式以支付代價，乃因(i)債務融資如銀行借貸或發行債務證券將增加 貴集團之資本負債比率及融資成本，可能對 貴集團之盈利造成不利影響；及(ii)向賣方作出之現金付款將減少 貴集團之現金及銀行結餘，以致阻礙 貴集團於中國之其他物業發展項目之發展。根據二零零六年年報所載 貴集團於二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表， 貴集團於二零零六年十二月三十一日有現金及銀行結餘約1,025,900,000港元。據此基準，倘須全數以現金支付， 貴集團將不會有足夠內部財務資源以支付代價1,600,000,000港元。

由於代價將以現金付款以外之方式支付，收購事項將不會對 貴集團緊隨完成後之現金及銀行狀況造成影響，惟差額之可能支付則除外。另一方面，發行代價股份將加強 貴集團之資本基礎及財務狀況。鑒於上述者，吾等認為透過發行代價股份以支付代價乃符合 貴集團及股東之整體利益。

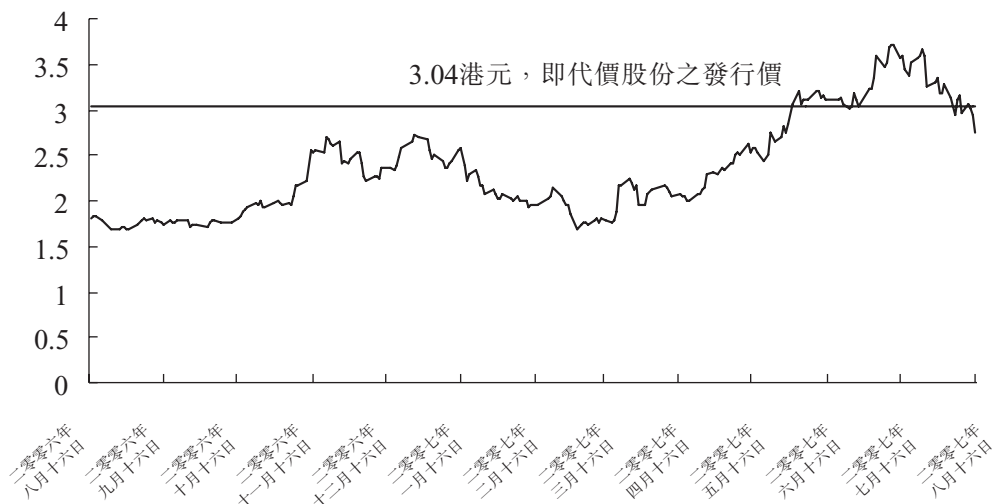
誠如董事會函件所述，代價將透過按每股代價股份3.04港元之發行價發行代價股份償付，而發行價乃由 貴公司與賣方以公平交易原則進行磋商

獨立財務顧問函件

商，參考股份於截至最後交易日止最近10個交易日（包括該日在內）之平均收市價後釐定。發行價相當於：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報之每股收市價3.24港元折讓約6.17%；
- (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之每股收市價2.75港元溢價約10.55%；
- (iii) 股份於最後整個交易日在聯交所所報之每股收市價2.94港元溢價約3.40%；
- (iv) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近5個交易日在聯交所所報之平均每股收市價約3.03港元溢價約0.33%；
- (v) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近20個交易日在聯交所所報之平均每股收市價約3.26港元折讓約6.75%；
- (vi) 股份於截至最後整個交易日（包括該日在內）止最近30個交易日在聯交所所報之平均每股收市價約3.36港元折讓約9.52%；及
- (vii) 貴集團於二零零六年十二月三十一日之每股綜合經審核資產淨值（不包括少數股東權益）約1.22港元（「**經審核每股資產淨值**」）（根據於二零零六年十二月三十一日之合共2,145,060,000股已發行股份計算）溢價約149.18%。

下圖顯示由二零零六年八月十六日（即緊隨最後交易日前一年）直至及包括二零零七年八月十六日（最後交易日）（「回顧期間」）股份在聯交所交易之股份每日收市價：



資料來源：聯交所網站

於回顧期間，股份以介乎每股1.68港元至每股3.70港元之收市價買賣，回顧期間之平均收市價約為每股2.36港元。誠如上圖所示，發行價（經參考最後10個交易日直至及包括最後交易日之平均價而釐定）處於已買賣股份於回顧期間之收市價範圍內。

(iii) 代價股份發行價與可資比較公司之比較

為評估發行價之合理性及公平性，就吾等所知及所悉，吾等已指定下列公司，即在聯交所主板上市並 (i) 主要在中國從事物業發展或投資，並著重於住宅物業，可與 貴集團的主要業務活動比較；及 (ii) 市值（按於最後實際可行日期聯交所所報可資比較公司之收市價計算）超過20億港元之所有公司。下文載列於最後實際可行日期可資比較公司之市值（按於最後實際可

獨立財務顧問函件

行日期聯交所所報可資比較公司之收市價計算)及其最新刊發之財務報告或業績公佈所報告之相應資產淨值(載於上市章程者除外)之比較。

發行人	主要業務	於最後 實際可行 日期之 市值 (百萬港元)	最新刊發	可資比較
			之財務 報告或 業績公佈 之綜合 淨資產值 (百萬港元)	公司於最後實際 可行日期之市值 較其最新刊發之 綜合資產淨值溢 價/(折讓)
碧桂園控股有限公司 (股份代號: 2007)	物業發展、建設及裝飾、 物業管理及酒店經營	209,408.0	16,936.7	1,136.42%
綠城中國控股有限 公司 (股份代號: 3900)	在中國發展面向中高收入 居民之優質住宅物業	26,521.0	4,505.0	488.70%
廣州富力地產股分 有限公司(附註2) (股份代號: 2777)	在中國物業發展及投資	110,366.1	8,518.2	1,195.64%
合生創展集團有限 公司 (股份代號: 754)	投資控股、物業發展、物業 投資及物業管理	34,649.9	7,837.7	342.09%
復地(集團)股份有限 公司(附註2) (股份代號: 2337)	在中國上海發展及銷售優質 私人住宅物業	12,191.3	4,631.6	163.22%
世茂房地產控股有限 公司 (股份代號: 813)	在中國物業發展、物業投資 及酒店經營	67,907.1	17,401.2	290.24%
瑞安房地產有限公司 (股份代號: 272)	在中國發展、銷售、租賃、 管理並長期持有優質 住宅、寫字樓、零售、 娛樂及文化物業	33,652.2	14,370.4	134.18%
可資比較公司	最高			1,195.64%
	最低			134.18%
	簡單平均數			535.79%
貴公司	按發行價與經審核每股資產淨值之比值計算			149.18%
	按於最後實際可行日期聯交所所報之收市價與經審核 每股資產淨值之比值計算			165.57%

獨立財務顧問函件

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 就其賬目中相關資產淨值以人民幣計值之公司而言，數據按1.00人民幣=1.03港元的比率換算為港元。
2. 根據已發行的境內股及H股股份。

有關按於最後實際可行日期聯交所所報可資比較公司之收市價計算之市盈率比較，吾等認為該等比較並無意義，且不會為獨立股東提供有用資料，因為主要從事物業投資或物業發展之上市公司之市值一般相信與(其中包括)其土地儲備、其已竣工但未出售之物業及其發展中物業關係更大，而非其最新報告之收益。

發行價較於二零零六年十二月三十一日股東應佔 貴集團每股經審核綜合資產淨值1.22港元(按於二零零六年十二月三十一日之2,145,060,000股股份計算)溢價149.18% (「發行價溢價」)。吾等已將發行價溢價與可資比較公司於最後實際可行日期之市值溢價較其最新刊發之綜合資產淨值作比較。吾等注意到(i)所有可資比較公司於最後實際可行日期之市值較其最新刊發之綜合資產淨值錄得溢價；(ii)可資比較公司於最後實際可行日期之市值較其最新刊發之綜合資產淨值之溢價介乎134.18%至1,195.64% (「溢價範圍」)；及(iii)可資比較公司之市值較其最新刊發之綜合資產淨值之溢價之簡單平均數為約535.79%。

基於上述，吾等注意到(i)在中國從事物業投資或物業發展之公司估值較其相關資產淨值溢價屬正常；(ii)發行溢價在溢價範圍內，唯臨近其低點；(iii)發行價溢價低於可資比較公司之市值較其最新刊發之綜合資產淨值之溢價之簡單平均數(約535.79%)。

獨立財務顧問函件

儘管發行價溢價 (i) 低於可資比較公司之市值較其最新刊發之綜合資產淨值之溢價之簡單平均數；及 (ii) 臨近溢價範圍之低點，經考慮下列因素後，吾等認為發行價屬公平合理：

- (i) 發行價較於最後交易日及最後整個交易日之聯交所所報股份收市價分別溢價約 10.55% 及 3.40%；及
- (ii) 發行價較截至最後整個交易日止（包括該日在內）之最近五個交易日之聯交所所報股份平均收市價溢價約 0.33%。

基於上述，吾等認為發行價溢價對獨立股東而言屬有利。因此，吾等認為發行價溢價對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

(iv) 收購協議之其他主要條款

支付購買價

誠如董事會函件所載，購買價包含拆遷及安置成本，但將按以下各項予以調整：(i) 中國國有土地管理機關將發出之土地使用權證內指定之規劃及實際地盤面積；及 (ii) 中國附屬公司（即該地塊之買方）應付主要有關安置該地塊現有居民超出現時估計（如有）之額外安置成本。

由於中國附屬公司為有責任支付購買價之合約訂約方，而該款項預期於完成後產生，賣方已承諾於購買價最高金額達人民幣 1,192,680,960 元之付款到期前向中國附屬公司作出付款。中國附屬公司有責任支付差額（即購買價人民幣 1,192,680,960 元與該地塊之應付代價因其本身作出上述調整而產生之實際金額之差額）。誠如董事所建議，彼等預期中國附屬公司可透過不同方式取得足夠營運資金（包括但不限於銀行融資）以支付差額。然而，倘中國附屬公司未能就該等用途

取得融資，賣方已進一步承諾將向中國附屬公司作出金額相當於差額之貸款。鑒於該地塊之應付代價之實際金額可能須予以調整，吾等認為該等安排為可接受。

賣方承諾取得該地塊之土地使用權證

完成預期於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前發生。賣方已向 貴公司承諾，倘中國附屬公司未能於二零零九年六月三十日或之前取得該地塊之土地使用權證，則賣方將於二零零九年十二月三十一日或之前向 貴公司以現金支付代價。

據董事告知，於最後可行日期，彼等並不知悉於二零零九年六月三十日或之前就取得該地塊之土地使用權證出現任何妨礙或障礙（不論為合法或營運或其他），惟須待達成有關法律及法規所規定之程序及手續。然而，倘該地塊之土地使用權證於二零零九年六月三十日或之前仍未取得， 貴集團將不能發展該地塊，而賣方將於二零零九年十二月三十一日或之前以現金向 貴公司支付代價。

吾等同意董事之意見，上述安排為合理，乃因(i)完成將於中國附屬公司取得該地塊之土地使用權證前發生，賣方向 貴公司以現金退回之代價將實質上代表賣方就將由 貴公司發行代價股份應付之購買代價；及(ii)二零零九年六月三十日後六個月期間讓收購協議各訂約方有足夠時間，以確保賣方向 貴公司退回代價之任何合法、營運或其他妨礙或障礙可以適當方式清除。

賣方於完成時承擔中國附屬公司之負債

賣方已向買方承諾，將承擔中國附屬公司於完成時之任何性質之所有負債，並就黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30% 股權之股東仍未支付之全部該等負債賠償買方、目標公司或中國附屬公司（如買方所指示）有關應付款項。吾等認為該等安排就獨立股東而言為公平合理。

買方於完成時支付或交付目標集團之資產

買方正按中國附屬公司將無權於完成時獲取中國附屬公司之資產之基準購買待售股份，惟於二零零七年六月三十日時仍未售出之該等物業單位外，乃於完成時屬於中國附屬公司。買方已同意促使中國附屬公司於完成時或之後向黃先生支付、交付或轉讓該等資產（包括應收賬款、其他應收款項及固定資產）或相當於該等資產之款項，以致該等資產或款項於完成前仍未向黃先生及／或持有中國附屬公司餘下30%股權之股東支付。

鑒於(i) 貴集團根據收購協議有效收購之相關資產為該等物業及該地塊；及(ii) 代價乃根據該等物業及該地塊於二零零七年七月三十一日之總市值70%與完成後不會由賣方承擔之總負債之差額而計算，吾等認為該等安排就獨立股東而言為公平合理。

獨立財務顧問函件

IV. 於完成後對獨立股東股權權益之潛在攤薄影響

代價股份之發行價將攤薄獨立股東於 貴公司已發行股本中之權益。以下載列董事會函件內所載 貴公司於最後實際可行日期及緊隨完成後之股權架構（假設 貴公司之已發行股本並無變動，惟於最後實際可行日期至完成日期期間發行代價股份除外）：

	於最後實際可行日期		緊隨完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
賣方 (附註1)	676,545,379	30.59	1,202,861,168	43.93
賣方股東				
— 施建先生及其配偶 (附註3及4)	2,078,961	0.09	2,078,961	0.08
— 李耀民先生 (附註4)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 虞海生先生 (附註4)	1,065,914	0.05	1,065,914	0.04
— 施建東先生 (附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 司先知先生 (附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
— 陳正亮先生 (附註2)	2,147	0.00	2,147	0.00
賣方及與其行動				
— 一致各方小計	679,698,842	30.73	1,206,014,631	44.05
其他公眾股東	1,531,829,490	69.27	1,531,829,490	55.95
總計	<u>2,211,528,332</u>	<u>100.00</u>	<u>2,737,844,121</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1 賣方主要由以下人士持有：施建先生佔32%、施建先生之配偶司曉東女士佔30%、李耀民先生佔5%、虞海生先生佔5%及蔣旭東先生佔1%。施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生各自為董事。賣方之其他股東包括施建先生之親屬以及無關連個別人士。
- 2 施建東先生及司先知先生為董事施建先生近親，而陳正亮先生為賣方之股東。
- 3 施建先生持有之股份數目包括司曉東女士持有之股份。
- 4 施建先生、李耀民先生和虞海生先生亦為董事。

根據上述者，現有獨立股東之股權權益將因發行代價股份由約69.27%攤薄至約55.95%。

雖然獨立股東之總百分比股權將因發行代價股份而攤薄，須注意由於該等物業（即中國附屬公司之相關資產，預期為 貴集團產生新收入來源，此舉將對 貴集團之財務表現帶來有利影響。經考慮上述事項，吾等認為攤薄獨立股東於 貴公司之股權權益為合理。

V. 收購協議之財務影響

誠如董事會函件所述，緊隨完成後， 貴公司將於目標公司之全部已發行股本中間接擁有權益，因此目標公司之業績將全部綜合計入 貴集團之賬目中。以下載列收購事項對 貴集團之財務影響：

(i) 盈利

貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度錄得股東應佔經審核綜合純利約252,400,000港元。於完成後， 貴集團盈利按綜合基準將可佔中國附屬公司盈利之70%。

(ii) 資產淨值

股東應佔 貴集團截至二零零六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值及每股資產淨值分別約為2,624,000,000港元及約1.22港元（按於二零零六年十二月三十一日已發行2,145,060,000股股份計算）。董事預期 貴集團之綜合資產淨值將於緊隨完成後增加。

(iii) 資本負債比率

貴集團於二零零六年十二月三十一日之資本負債比率（即列示為股東應佔資本及儲備百分比之總負債）約為275%。董事預期 貴集團之資本負債比率將於緊隨完成後有所改善。

(iv) 營運資金

由於收購事項之代價將僅以發行代價股份而支付，董事預期 貴集團之營運資金狀況於完成後將無重大不利變動。

經考慮上述各項因素後，吾等認為收購協議(包括發行代價股份)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言為公平合理並符合 貴集團及股東之整體利益。

(B) 清洗豁免

(I) 背景

於最後可行日期，賣方連同與其行動一致各方持有合共679,698,842股股份，佔 貴公司投票權約30.73%。

於完成後(假設 貴公司將於最後可行日期至完成日期期間並無發行其他股份(代價股份除外))，賣方及與其行動一致各方於 貴公司投票權之權益將由約30.73%增加至44.05%。因此，根據收購守則第26.1條，賣方將須就賣方及與其行動一致各方仍未擁有或同意收購之全部已發行股份作出無條件強制性一般收購建議，除非理事已取得清洗豁免，則作別論。

根據收購守則，賣方已向理事就清洗豁免作出申請。執行人員已表示，待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准，其將授出清洗豁免。賣方及與其行動一致各方、彼等各自之聯繫人士以及牽涉或於收購事項及清洗豁免擁有權益之人士(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)，將於股東特別大會上就批准清洗豁免之決議案放棄投票。

(II) 清洗豁免作為收購協議之條件

股東須注意，收購協議須待(其中包括)(i)獨立股東於股東特別大會上通過批准清洗豁免之決議案；及(ii)理事向賣方授出清洗豁免後，方可作實。因此，收購協議將須獨立股東批准清洗豁免，以達致完成及使 貴集團及股東

享用上述收購協議之好處。倘清洗豁免不獲獨立股東批准，收購協議將不會達成，乃阻礙 貴集團之業務發展，而股東將不能受惠於董事預期收購事項對 貴集團持續增長所帶來之好處。

根據收購協議，倘清洗豁免之條件不能獲豁免，賣方將毋須作出強制性全面收購建議，即使清洗豁免不獲獨立股東於股東特別大會上批准。另一方面，倘清洗豁免不獲獨立股東於股東特別大會上批准， 貴集團及股東將不會享有上述收購協議之好處。

(III) 賣方及與其行動一致各方仍為股東之最大團體

於最後實際可行日期，賣方連同與其行動一致各方持有合共 679,698,842 股股份，佔 貴公司全部已發行股本約 30.73%。

於完成後(假設 貴公司於最後可行日期至完成日期期間並無發行其他股份(代價股份除外))，賣方及與其行動一致各方於 貴公司投票權之實益股權權益將由約 30.73% 增加至 44.05%。按此基準，獨立股東須注意，賣方及與其行動一致各方於收購事項完成後仍為股東之最大團體。

根據吾等就上述收購事項之主要條款以及原因及好處作出之分析，吾等認為收購協議乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言為公平合理並符合 貴集團及股東之整體利益。倘執行人員並無授出清洗豁免或清洗豁免不獲獨立股東批准，則收購協議將失效， 貴集團將因而損失所有預期因完成而產生之好處。因此，吾等認為，獨立股東批准清洗豁免符合 貴集團及股東之整體利益及就獨立股東而言為公平合理。

獨立財務顧問函件

推薦意見及結論

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)收購協議(包括發行代價股份)按正常商業條款訂立，就獨立股東而言為公平合理並符合 貴集團及股東之整體利益；及(ii)清洗豁免符合 貴集團及股東之整體利益，且就獨立股東而言為公平合理。因此，吾等建議(i)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購協議及發行代價股份之決議案；及(ii)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准清洗豁免之決議案。

此 致

收購事項獨立董事委員會、
清洗豁免獨立董事委員會
及上置集團有限公司之獨立股東 台照

代表
招商證券(香港)有限公司
執行董事
吳亦農
謹啟

二零零七年九月七日

1. 財務資料概覽

以下為本集團截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業績及資產與負債(全部摘錄自本集團之經審核綜合財務報表)(附註1)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
營業額	2,621	1,309	601
銷售成本	(1,474)	(849)	(464)
毛利	1,147	460	137
其他收入－淨額	478	40	13
銷售及行銷成本	(121)	(28)	(35)
行政費用	(117)	(70)	(50)
營運盈利	1,387	402	65
融資成本	(12)	(23)	(1)
解散附屬公司之收入	—	—	—
應佔聯營公司業績	(74)	162	52
除所得稅前盈利	1,301	541	116
所得稅費用	(731)	(167)	(24)
年度盈利	<u>570</u>	<u>374</u>	<u>92</u>
股息	44	69	47
應佔：			
本公司權益持有人	252	301	90
少數股東權益	318	73	2
	<u>570</u>	<u>374</u>	<u>92</u>
每股溢利(附註2)			
— 基本	<u>13.63 港仙</u>	<u>20.24 港仙</u>	<u>6.49 港仙</u>
— 攤薄	<u>12.27 港仙</u>	<u>17.68 港仙</u>	<u>5.95 港仙</u>
每股股息	<u>2.00 港仙</u>	<u>4.30 港仙</u>	<u>3.30 港仙</u>

	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣百萬元	二零零五年 港幣百萬元 (重列)	二零零四年 港幣百萬元 (重列)
資產總計	10,244	6,083	4,550
負債總計	7,223	4,457	3,421
資產淨額	3,021	1,626	1,129
現金儲備	1,026	1,396	984
股東資金	2,624	1,445	1,007

附註：

1. 本集團於截至二零零四年、二零零五年及二零零六年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表乃由執業會計師羅兵咸永道會計師事務所審核。羅兵咸永道會計師事務所並無就上述本集團之經審核綜合財務報表提出有保留意見。
2. 請參閱本通函第113-114頁之本集團經審核綜合財務報表之附註37。

2. 本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務報表

以下資料摘自本集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之本公司年度報告之經審核綜合財務報表：

資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	6	1,142,028	485,048	2,158	2,441
投資物業	7	765,328	48,927	—	—
租賃土地	8	244,827	124,329	—	—
持作長期投資之					
發展中物業	9	277,325	65,423	—	—
無形資產	10	75,512	—	—	—
於附屬公司之投資	11(a)	—	—	2,027,472	510,902
應收附屬公司款項	11(b)	—	—	1,576,330	608,948
於聯營公司之投資	12	549,647	558,814	—	233,325
按公平值透過損益					
列賬的金融資產	13	550,014	—	—	—
應收關聯公司款項	43(c)	—	274,624	—	—
遞延稅項資產	24	8,122	19,085	—	—
		<u>3,612,803</u>	<u>1,576,250</u>	<u>3,605,960</u>	<u>1,355,616</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
流動資產					
租賃土地	8	2,588,791	836,348	—	—
以供出售之持有或 發展中物業	14	2,375,308	1,641,784	—	—
在建工程合約		8,200	8,784	—	—
存貨，成本		748	427	—	—
應收附屬公司股息		—	—	493,131	194,071
應收關聯公司款項	43(c)	266,194	23,597	3,605	3,067
預付款項及 其他流動資產	15	65,979	119,714	—	—
其他應收款	16	252,789	414,885	55,963	47,327
應收賬款，淨額	17	20,186	10,587	—	—
預付所得稅項	35	26,718	54,512	—	—
現金及銀行存款	18	1,025,904	1,395,817	61,306	381,696
		<u>6,630,817</u>	<u>4,506,455</u>	<u>614,005</u>	<u>626,161</u>
資產總計		<u>10,243,620</u>	<u>6,082,705</u>	<u>4,219,965</u>	<u>1,981,777</u>
權益					
本公司權益持有人應佔					
股本及儲備					
股本及股本溢價	19	1,871,130	859,071	1,871,130	859,071
其他儲備	20	155,307	145,510	48,887	28,458
保留溢利					
— 擬派末期股息		44,000	69,000	44,000	69,000
— 其他		553,130	371,401	926	3,263
		<u>2,623,567</u>	<u>1,444,982</u>	<u>1,964,943</u>	<u>959,792</u>
少數股東權益		<u>396,981</u>	<u>180,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總計		<u>3,020,548</u>	<u>1,625,210</u>	<u>1,964,943</u>	<u>959,792</u>

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
負債					
非流動負債					
長期借款	21	1,175,053	830,554	144,895	301,860
有擔保票據	22	1,535,167	—	1,535,167	—
可換股債券	23	—	333,746	—	333,746
遞延稅項負債	24	283,169	4,384	—	—
		<u>2,993,389</u>	<u>1,168,684</u>	<u>1,680,062</u>	<u>635,606</u>
流動負債					
短期借款	21	356,676	20,000	75,000	20,000
可換股債券，一年內到期部分	23	106,560	202,366	106,560	202,366
衍生金融工具	25	243,638	28,186	243,638	28,186
預售發展中物業之預收賬款	26	963,755	1,996,548	—	—
應付賬款	27	860,701	361,027	—	—
其他應付款項及應計項目	28	933,070	60,702	3,403	6,759
當期所得稅負債	35	528,350	153,471	—	—
應付關聯公司款項	43(c)	1,464	1,370	1,464	368
長期借款，一年內到期部分	21	235,469	465,141	144,895	128,700
		<u>4,229,683</u>	<u>3,288,811</u>	<u>574,960</u>	<u>386,379</u>
負債總計		<u>7,223,072</u>	<u>4,457,495</u>	<u>2,255,022</u>	<u>1,021,985</u>
權益及負債總計		<u>10,243,620</u>	<u>6,082,705</u>	<u>4,219,965</u>	<u>1,981,777</u>
流動資產淨額		<u>2,401,134</u>	<u>1,217,644</u>	<u>39,045</u>	<u>239,782</u>
資產總額減流動負債		<u>6,013,937</u>	<u>2,793,894</u>	<u>3,645,005</u>	<u>1,595,398</u>

第59頁至123頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合損益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	29	2,621,460	1,309,273
銷售成本	32	(1,474,377)	(849,064)
毛利		1,147,083	460,209
營銷成本	32	(120,816)	(28,520)
行政費用	32	(117,673)	(70,113)
其他收入	30	10,818	30,118
其他收益－淨額	31	467,248	10,291
營運盈利	32	1,386,660	401,985
融資收入		115,674	10,536
融資成本		(126,673)	(32,567)
融資成本－淨額	34	(10,999)	(22,031)
應佔聯營公司盈利	12	(74,278)	161,515
除所得稅前盈利		1,301,383	541,469
所得稅費用	35	(730,965)	(167,372)
年度盈利		570,418	374,097
應佔：			
本公司權益持有人		252,371	301,173
少數股東權益		318,047	72,924
年內本公司權益持有人應佔溢利之每股溢利 (港幣表示)			
－基本	37	13.63 港仙	20.24 港仙
－攤薄	37	12.27 港仙	17.68 港仙
股息	38	44,000	69,000

第59頁至123頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	本公司權益持有人應佔			合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註19)	其他儲備 港幣千元 (附註20)	保留溢利 港幣千元			
二零零五年一月一日餘額	731,571	77,019	198,345	1,006,935	121,879	1,128,814
重估溢利(扣除稅項)						
— 聯營公司持有之資產	—	35,946	—	35,946	—	35,946
貨幣匯兌差額	—	24,783	—	24,783	4,521	29,304
直接確認於權益中之收入	—	60,729	—	60,729	4,521	65,250
本年溢利	—	—	301,173	301,173	72,924	374,097
二零零五年確認之總收入	—	60,729	301,173	361,902	77,445	439,347
職工購股權計劃：						
— 僱員服務價值	—	248	—	248	—	248
— 發行股份所得款	22,030	—	—	22,030	—	22,030
可換股債券轉股時發行 股份—權益部分	74,571	(8,269)	—	66,302	—	66,302
發行可換股債券						
— 權益部分，扣除稅項	—	3,852	—	3,852	—	3,852
追加於附屬公司之權益投資	—	—	—	—	2,411	2,411
溢利撥備	—	11,931	(11,931)	—	—	—
二零零四年股息						
— 現金股息(附註38)	—	—	(16,287)	(16,287)	—	(16,287)
— 股利股息(附註19)	30,899	—	(30,899)	—	—	—
附屬公司宣告之股息	—	—	—	—	(21,507)	(21,507)
	127,500	7,762	(59,117)	76,145	(19,096)	57,049
二零零五年十二月 三十一日，餘額	859,071	145,510	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210

	本公司權益持有人應佔			合計 港幣千元	少數 股東權益 港幣千元	總權益 港幣千元
	股本及 股本溢價 港幣千元 (附註19)	其他儲備 港幣千元 (附註20)	保留溢利 港幣千元			
二零零六年一月一日餘額	859,071	145,510	440,401	1,444,982	180,228	1,625,210
資產重估損失(扣除稅項)						
— 聯營公司持有之資產	—	(18,300)	—	(18,300)	—	(18,300)
處置聯營公司權益之儲備轉撥	—	(3,626)	3,626	—	—	—
聯營公司持有之部分資產折舊 轉撥	—	(2,008)	2,008	—	—	—
貨幣匯兌差額	—	39,796	—	39,796	20,581	60,377
直接確認於權益中之收入	—	15,862	5,634	21,496	20,581	42,077
本年溢利	—	—	252,371	252,371	318,047	570,418
二零零六年確認之總收入	<u>—</u>	<u>15,862</u>	<u>258,005</u>	<u>273,867</u>	<u>338,628</u>	<u>612,495</u>
職工購股權計劃：						
— 發行股份所得款	1,300	—	—	1,300	—	1,300
可換股債券轉股時發行股份						
— 權益部分	471,356	(27,235)	—	444,121	—	444,121
發行普通股份	502,218	—	—	502,218	—	502,218
與附屬公司之少數股東的 交易(附註16(b))	—	—	—	—	(178,279)	(178,279)
企業合併(附註42)	—	—	—	—	211,672	211,672
追加於附屬公司之權益投資 (附註11(a)(i))	—	—	—	—	1,523	1,523
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	57,421	57,421
清盤附屬公司 (附註11(a)(ii))	—	—	—	—	(29,602)	(29,602)
溢利撥備	—	21,170	(21,170)	—	—	—
二零零五年股息						
— 現金股息(附註38)	—	—	(42,921)	(42,921)	—	(42,921)
— 股利股息(附註19)	37,185	—	(37,185)	—	—	—
附屬公司宣告之股息	—	—	—	—	(184,610)	(184,610)
	<u>1,012,059</u>	<u>(6,065)</u>	<u>(101,276)</u>	<u>904,718</u>	<u>(121,875)</u>	<u>782,843</u>
二零零六年十二月 三十一日，餘額	<u>1,871,130</u>	<u>155,307</u>	<u>597,130</u>	<u>2,623,567</u>	<u>396,981</u>	<u>3,020,548</u>

第59頁至123頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業活動			
營業(使用)產生之現金流入淨額	39	(970,283)	421,506
已付利息		(184,905)	(67,677)
已付所得稅		(127,119)	(108,970)
		<u>(1,282,307)</u>	<u>244,859</u>
投資活動			
購置物業、機器及設備	6	(426,240)	(274,840)
持作長期投資之發展中物業增加		(133,476)	(23,479)
處置物業、機器及設備		429	47,249
收購附屬公司，扣除購入的現金	42	(432,241)	—
清盤附屬公司		(7,230)	—
為收購附屬公司權益所支付之誠意金	16	—	(288,378)
增加於聯營公司之投資	12(b)	(430,706)	(12,016)
聯營公司之權益處置		6,288	—
收到聯營公司之股息		—	1,883
(增加)／減少於第三方之借款	16	(60,491)	12,597
聯營公司之借款增加	43(b)	(288,643)	(163,414)
聯營公司之借款減少	43(b)	348,363	152,539
收取利息		50,311	15,273
		<u>(1,373,636)</u>	<u>(532,586)</u>

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
融資活動			
執行職工購股計劃而發行普通股所得款項	19	1,300	22,030
發行新股所得款項	19	502,218	—
發行有擔保票據所得款項	22	1,549,828	—
發行可換股債券所得款項		—	366,189
支付金融衍生工具保證金	16	(53,272)	—
收取金融衍生工具階段性結算	25	21,491	—
已抵押之銀行存款減少	18	1,262	121,658
短期借款淨增(減)所得款項		318,760	(65,808)
取得長期借款		1,109,378	1,032,397
歸還長期借款		(1,025,206)	(613,673)
少數股東追加於附屬公司權益之投入		57,421	2,411
派發予附屬公司之少數股東之股息		(179,731)	(21,507)
派發予本公司權益持有人之股息	38	(42,921)	(16,287)
		<u>2,260,528</u>	<u>827,410</u>
融資活動產生的淨現金			
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(395,415)	539,683
外幣匯率變動之影響		30,372	(12,368)
現金及現金等價物，年初餘額	18	1,375,786	848,471
		<u>1,010,743</u>	<u>1,375,786</u>
現金及現金等價物，年末餘額	18		

第59頁至123頁的附註均為綜合財務報表的整體部分。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港元為單位)

1. 公司組織

上海置業有限公司(「本公司」)於一九九九年八月十一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港聯合證券交易所(「聯交所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於一九九九年十一月十二日成為組成本集團的其他公司的最終控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於一九九九年十一月三十日之售股章程。本公司之股份於一九九九年十二月十日在聯交所上市。本公司的註冊地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。

本公司與其附屬公司(以下合稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事房地產開發活動。

綜合財務報表以港幣千元列報(除非另有說明)。綜合財務報表已經由董事會在二零零七年三月三十日批准刊發。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

上海置業有限公司的綜合財務報表是根據香港財務報告準則(財務準則)編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，而金融資產和金融負債(包括衍生工具)、物業、機器及設備以及投資物業的重估均按公平值列賬。

編製符合財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本公司會計政策過程中行使其判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團營業活動的淨現金流出約1,282,000,000港元(二零零五年：淨現金流入約245,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，本集團之速動比率為39%(二零零五年：61%)。此外，由於本集團多數房產項目仍處於開發階段，本集團預計於二零零七年十二月三十一日仍需大量營運資金流出。

於二零零六年十二月三十一日後，本集團成功更新部分銀行授信額度並新增銀行授信額度約995,000,000港元。此外，本集團董事目前正開展計劃通過處置本集團部分物業資產以獲取資金。考慮上述因素，董事會相信本集團有能力滿足本集團未來營運資金及其他投資需求，並按可持續經營之基礎編製綜合財務報表。

(a) 二零零六年生效的已公布的準則

本集團必須在二零零六年一月一日或之後開始的會計期間採納香港會計準則19(修訂)「僱員福利」。此項準則引入對精算盈虧的另一確認方法。由於本集團不擬改變其確認精算盈虧的會計政策，及預期不會參予任何多重僱主計劃，故此採納此項修訂不會影響本集團之綜合財務報表。

(b) 本集團已提早採納的準則

香港財務準則 7「金融工具：披露」，及香港會計準則 1「財務報表的呈報－資本披露」的補充修訂，已於二零零六年提早採納。香港財務準則 7 引入了有關金融工具的新披露規定。此項準則對本集團金融工具的分類和估值並無任何影響。

(c) 有關仍未生效而本集團亦無提早採納的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團並無提早採納，故此必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 8「香港財務準則 2 的範圍」（由二零零六年五月一日或之後開始的會計期間生效）。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 8 規定凡涉及發行權益工具的交易－當中所收取的可識別代價低於所發行權益工具的公平值－必須確定其是否屬於香港財務報告準則 2 的範圍內。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 8，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 10「中期財務報告和減值」（由二零零六年十一月一日或之後開始的會計期間生效）。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 10 禁止在中期期間確認按成本值列賬的商譽、權益工具的投資和財務資產投資的減值虧損，在之後的結算日撥回。本集團將由二零零七年一月一日起應用香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 10，但預期不會對本集團的綜合財務報表有任何影響。

(d) 有關仍未生效且與本集團營運無關的對現有準則的詮釋

以下為已公布對現有準則的詮釋，本集團必須在二零零六年五月一日或之後開始的會計期間或較後期間採納，但此等詮釋與本集團的營運無關：

- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 7「應用香港會計準則 29「嚴重通脹經濟中的財務報告」下的重列法」（由二零零六年三月一日起生效）。由於本集團並無任何實體擁有處於嚴重通脹經濟體系的貨幣作為其功能貨幣，故此香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 7 與本集團的營運無關；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 9「重新評估勘入式衍生工具」（由二零零六年六月一日或之後開始的會計期間生效）。香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 9 規定當實體首次成為主合約的一方，必須評估該勘入式衍生工具是否需要與該主合約分開處理，並記賬為衍生工具。此項準則禁止進行後期評估，但假如合約條款有變導致大幅度修改了合約原有的現金流量，則可在有需要時進行重估。由於沒有集團實體更改了其合約條款，故此香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋 9 與本集團的營運無關。

(e) 在二零零六年生效但與本集團營運無關的準則、修訂和詮釋

以下準則、修訂和詮釋必須於二零零六年一月一日或之後開始之會計期間採納，但與本集團之營運無關：

- 香港會計準則 21 修訂－對國外經營的投資淨額；

- 香港會計準則39修訂－預測內部交易的現金流量對沖會計法；
- 香港會計準則39修訂－公平值期權；
- 香港會計準則39及香港財務準則4修訂－財務擔保合約；
- 香港財務準則6－礦產資源的開采和評估；
- 香港財務準則1及6修訂「首次採納國際／香港財務報告準則及礦產資源的開采和評估」；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋4－釐定一項安排是否包含租賃；
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋5－對拆卸、復原及環境復修基金權益的權利；及
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋6－參予特殊市場－電氣及電子設備廢料－產生的負債。

2.2 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其所有附屬公司截至十二月三十一日止的財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有權管控其財政及營運政策而控制所有實體（包括特殊目的實體），一般附帶超過半數投票權的股權。在評定本集團是否控制另一實體時，目前可行使或可兌換的潛在投票權的存在及影響均予考慮。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購的成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平值計算，另加該收購直接應佔的成本。在企業合併中所收購可識別的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於收購日期的公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團應佔所收購可識別資產淨值公平值的數額記錄為商譽（見附註2.7）。若收購成本低於所購入附屬公司資產淨值的公平值，該差額直接在損益表確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於附屬公司之投資按成本值扣除減值損失準備列賬（見附註2.8）。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息入賬。

(ii) 與少數股東權益之交易

本集團採納了一項政策，將其與少數股東進行之交易視為與本集團以外的人士進行之交易。向少數股東進行之出售而導致本集團之盈虧於綜合損益表記賬。向少數股東進行購置而導致之商譽，相當於所支付之任何代價與相關應佔所收購附屬公司淨資產之賬面值之差額。

(iii) 聯營公司

聯營公司指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的實體，通常附帶有20%-50%投票權的股權。聯營公司投資以權益會計法入賬，初始以成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時已識辨的商譽(扣除任何累計減值虧損)(見附註2.7)。

本集團應佔收購後聯營公司的溢利或虧損於損益表內確認，而應佔收購後儲備的變動則於儲備賬內確認。投資賬面值會根據累計之收購後儲備變動而作出調整。如本集團應佔一家聯營公司之虧損等於或超過其在該聯營公司之權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已代聯營公司承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司之間交易的未實現收益按集團在聯營公司權益的數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在本公司之資產負債表內，於聯營公司之投資按成本值扣除減值虧損準備列賬(見附註2.8)。聯營公司之業績由本公司按已收及應收股息列賬。

2.3 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務的一組資產和業務，而產品或服務的風險和回報與其他業務分部的不同。地區分部指在某個特定經濟環境中從事提供產品或服務，其產品或服務的風險和回報與在其他經濟環境中營運的分部的不同。

2.4 外幣匯兌**(a) 功能和列賬貨幣**

本集團每個實體的財務報表所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。本公司及附屬公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及附屬公司的功能貨幣為人民幣。考慮到本公司在香港聯交所上市，港幣被選為本公司的列賬貨幣，用以呈報綜合財務報表。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。除了符合在權益中遞延入賬的現金流量對沖和淨投資對沖外，結算此等交易產生的匯兌盈虧以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌盈虧在損益表確認。

非貨幣項目(例如按公平值持有透過損益列賬的權益工具)的換算差額在損益表中呈報為公平值盈虧的一部份。非貨幣項目(例如分類為可供出售財務資產的投資)的換算差額包括在權益的公平值儲備內。

(c) 集團公司

功能貨幣與列賬貨幣不同的所有集團實體(當中沒有嚴重通脹貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列賬貨幣:

- (i) 每份呈報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算;
- (ii) 每份損益表內的收入和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數;在此情況下,收支項目按交易日期的匯率換算);及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為權益的獨立組成項目。

在綜合賬目時,換算海外實體的淨投資,以及換算借貸及其他指定作為該等投資對沖的貨幣工具所產生的匯兌差額列入股東權益。當售出一項海外業務時,該等匯兌差額在損益表確認為出售盈虧的一部份。

收購海外實體產生的商譽及公平值調整視為該海外實體的資產和負債,並按收市匯率換算。

2.5 物業、機器及設備

酒店物業及高爾夫球場由外部獨立估值師定期,至少每三年一次,進行估值,根據該估值釐定之公平值減其後的折舊列賬。於估值日之任何累計折舊與資產的賬面原值對銷,而淨額被調整至資產的重估金額。所有其他物業、機器及設備(除在建工程)按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該項目直接應佔的開支。

其後成本只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團,而該項目的成本能可靠計量時,才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已更換零件的賬面值已被剔除入賬。所有其他維修及保養在產生的財政期間內於損益表支銷。

重估酒店物業及高爾夫球場產生的賬面值增加撥入股東權益的「其他儲備」內。對銷同一資產以往增值的減少直接在權益的公平值儲備對銷;所有其他減少在損益表支銷。每年根據資產重估賬面值計算的折舊與根據資產原成本計算的折舊兩者的差額,自「其他儲備」中轉撥入保留溢利。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將成本或重估值按直線法分攤至剩餘價值計算：

酒店物業	建築物40年，酒店設備10年，裝修與傢具8年
高爾夫球場	球場40年，俱樂部建築物40年，球場設備10年，球場傢具與裝修8年
樓宇及建築物	30年
租賃改良支出	剩餘租賃期間
傢具及辦公設備	5–10年
車輛	5年

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

處置盈虧根據本集團收到款項與賬面價值之差額釐定，並於損益表中列賬。當出售已重估之資產時，已列賬於其他儲備之金額轉入保留溢利。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額(附註2.8)。

在建工程為尚在建造之樓宇並按成本減累計減值虧損列賬。成本包括建造及取得成本。在建工程於完工並達到預定可使用狀態之前，無須計提折舊。當該資產購入並開始使用之時起，根據上述政策其相關成本轉入物業、機器及設備並開始折舊。

2.6 投資物業

為獲得長期租金收益或資本增值或兩者兼備而持有，且並非由綜合集團內的公司佔用的物業列為投資物業。

投資物業包括以營運租賃持有的土地及相關樓宇。

以營運租賃持有的土地，如符合投資物業其餘定義，按投資物業分類及列賬。營運租賃猶如其為融資租賃而列賬。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。

在初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。此等估值法根據國際估值準則委員會發出的指引執行。此等估值每年由外部估值師檢討。被重新開發以供持續使用之投資物業或市場不活躍之投資物業將持續以公平值計量。

投資物業的公平值反映(包括其他)來自現有租賃的租金收入，及在現時市場情況下未來租賃的租金收入假設。

公平值亦反映，在類似基準下物業預期的任何現金流出。此等現金流出部分確認為負債，包括列為投資物業的土地有關的融資租賃負債；而其他，包括或然租金款項，不在財務報表列賬。

其後支出只有在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

公平值變動在損益表以「其他收益／(損失)－淨額」列示。

若投資物業變成業主自用，會被重新分類為物業、機器及設備，其於重新分類日期的公平值，就會計目的而言變為其成本。現正興建或發展供日後用作投資物業的物業，被分類為持作長期投資之發展中物業，並按成本列賬，直至建築或發展完成為止，屆時重新分類為投資物業並其後按投資物業列賬。

根據香港會計準則16，若物業、機器及設備的某個項目因其用途改變而成為投資物業，該項目於轉撥日期的賬面值與公平值的任何差額在權益中確認為物業、機器及設備的重估。然而，若公平值收益將以往的減值虧損撥回，該收益於損益表確認。

2.7 無形資產

商譽

商譽指收購成本超過於收購日期本集團應佔所收購附屬公司／聯營公司的淨可識辨資產公平值的數額。收購附屬公司及共同控制實體的商譽包括在無形資產內。收購聯營公司的商譽包括在聯營公司投資內。分開確認的商譽每年就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售某個實體的盈虧包括與被出售實體有關的商譽的賬面值。

商譽會分配至現金產生單位以進行減值測試。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併中得益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

2.8 資產減值

未確定使用年期或尚未可供使用之資產無需攤銷，但至少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量(現金產生單位)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的資產在每個報告日均就減值是否可以撥回進行檢討。

2.9 財務資產

本集團將其財務資產分類為以下類別：按公平值透過損益記賬之財務資產、貸款及應收款、持至到期日之投資以及可供出售之財務資產。分類視乎購入財務資產之目的。

(a) 按公平值透過損益列賬的財務資產

按公平值透過損益記賬的財務資產指持有作買賣用的財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產分類為流動資產。

若一合約含一項或多項嵌入式衍生工具，企業可以將該混合合約整體指定為按公平值透過損益列賬的金融資產。在此類別的資產將於結算日後12個月內變現，則分類為流動資產。

(b) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過12個月者，則分類為非流動資產。貸款及應收款列在資產負債表中貿易及其他應收款內(附註2.13)。

(c) 持至到期日投資

持至到期日投資為有固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生金融資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

(d) 可供出售的財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後12個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。本年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

定期購入及出售在交易日確認－交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬的所有金融資產，投資初始成本按公平值加交易成本確認。按公平值透過損益記賬的財務資產，初步按公平值確認，而交易成本則在損益表支銷。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售金融資產及按公平值透過損益列賬的金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。

來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動所產生的盈虧，列入產生期間損益表內的「其他收益／(損失)－淨額」中。來自「按公平值透過損益記賬的財務資產」的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為其他收入。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項金融資產的市場並不活躍（及就非上市證券而言），本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同的其他工具、貼現現金流量分析或其他適當的定價模式，充分利用市場數據而儘量少依賴實體特有的數據。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項金融資產或某組金融資產經已減值。

2.10 衍生金融工具及對沖活動的會計處理

衍生工具初步按於衍生工具合約訂立日之公平值確認，其後按公平值重新計量，確認所產生之收益或虧損的方法取決於該衍生工具是否指定作對沖工具，如指定為對沖工具，則取決於其所對沖項目之性質。

本集團發行的可換股債券包含提前贖回之選擇權。由於債券持有人之提前贖回選擇權的經濟特性和風險與主合同並不緊密聯繫，本集團將該衍生金融工具從主合同中分離出來。債券持有人之提前贖回選擇權最初以債券發行日的公平價值確認為一項衍生金融負債，其後按照公平價值重估，重估增減值在損益表「其他收益／（損失）－淨額」列支。

2.11 持有或發展中物業

以供出售之持有或發展中物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬於流動資產。持作長期投資之發展中物業按成本值扣除累計減值虧損準備列賬（附註2.8）。

持有或發展中物業成本包括建造支出及該等物業之應佔貸款成本及其他直接成本。可變現淨值為管理層根據市場情況認定之在通常業務過程中的預計銷售價，減預計達到完工狀態尚需發生之成本及銷售費用。

無須對以供出售之持有或發展中物業計提折舊。

2.12 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本利用加權平均法釐定。製成品及在製品的成本包括設計成本、原材料、直接勞工、其他直接成本和相關的生產經常開支（依據正常營運能力）。可變現淨值為在通常業務過程中的估計銷售價，減適用的變動銷售費用。

2.13 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款的原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款已減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按實際利率貼現的估計未來現金流量的現值兩者的差額。資產的賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關的虧損數額則在損益表內的銷售和推廣成本中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內的備付賬戶撇銷。之前已撇銷的款項如其後收回，將撥回損益表中的營銷成本內。

2.14 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。銀行透支在資產負債表的流動負債內貸款中列示。

2.15 股本

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

如任何集團公司購入本公司的權益股本(庫存股份)，所支付的代價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被注銷、重新發行或售出為止。如股份其後被售出或重新發行，任何已收取的代價，扣除任何直接所佔的新增交易成本及相關的所得稅影響，包括在本公司權益持有人的應佔權益內。

2.16 貿易應付款

貿易應收款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

2.17 貸款

貸款(包括有擔保票據)初步按公平值並扣除產生的交易成本確認。貸款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利息法於貸款期間內在損益表確認。

可換股債券之提早贖回權以公平值列賬衍生金融工具，該公平值由適當的重估技術釐定，公平值變動在損益表列賬(附註2.10)。可換股債券負債部份的公平值利用等價的非可換股債券的市場利率釐定。此金額按攤銷成本基準記錄為負債，直至債券因被兌換或到期而消除為止。所得款的餘額分攤至換股權。換股權在扣除所得稅影響後於股東權益中確認和列賬。

除非本集團有無條件權利將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則貸款分類為流動負債。

2.18 遞延所得稅

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與在資產和負債在綜合財務報表的賬面值之差產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自在交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作列賬。遞延稅項採用在結算日前已頒布或實質頒布，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司及聯營公司體投資產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來有可能不會撥回則除外。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任(界定供款計劃)

本集團依據現行中國法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌退休金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之28.5%提撥退休金，其中22.5%的部分由本集團承擔，其餘部分由職工個人承擔。該政府部門負責公司退休員工的退休金給付。此外，本公司參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本公司之香港僱員及本公司分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已包含於隨附綜合損益表內。而公司除上述應提撥的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

除上述外，本集團不提撥任何其他退休金及解職金計劃。

(b) 以股份為基礎的補償

本集團設有一項以權益償付、以股份為基礎的補償計劃。僱員為獲取授予購股權而提供的服務的公平值確認為費用。在歸屬期間內將予支銷的總金額參考授予的購股權的公平值釐定，不包括任何非市場既定條件(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以行使的購股權數目的假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以行使購股權數目的估計。本集團在損益表確認對原估算修訂(如有)的影響，並按餘下歸屬期對權益作出相應調整。

在購股權行使時，收取的所得款扣除任何直接應佔的交易成本後，撥入股本(面值)和股本溢價。

2.20 預計負債

在出現以下情況時，應作為預計負債：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定責任；較可能需要有資源流出以償付責任；金額已經可靠估計。

如有多項類似責任，其需要在償付中流出資源的可能性，根據責任的類別整體考慮。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認預計負債。

2.21 或有負債及或有資產

或有負債指因已發生的事件而可能引起的責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或有負債亦可能是因已發生的事件引致的現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未入賬。

或有負債在財務報表中不予確認，但會在賬目附註中披露。假若消耗資源的可能性之改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或有資產指因已發生的事件而可能產生的資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或有資產在財務報表中不予確認，但當與其相關的經濟效益很可能流入時，或有資產才在財務報表附註中披露。若確定有經濟效益流入時，此等效益才被確認為資產。

2.22 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值，並扣除增值稅、營業稅、回扣和折扣，以及抵銷集團內部銷售。收益確認如下：

(a) 物業銷售

物業銷售收益根據銷售合同完成時予以確認，即建造完成且物業轉移至購買人之時。根據銷售協議物業預售所收到之押金及分期付款列賬於預售發展中物業之預收賬款。

(b) 貨品銷售

銷貨收益在擁有權之風險及回報轉移時確認，通常亦即為貨品付予客戶及所有權轉讓時。

(c) 建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照在建工程合約所述之會計政策確認。

當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有可能收回的已產生合約成本的數額確認。建築成本在產生時確認。

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。完成階段參考每份合約截至結算日止已產生的合約成本，佔該合約的估計總成本之百分比計算。若總合約成本有可能會超過總合約收益，該預期虧損即時確認為費用。

(d) 經營租賃收入

經營租賃收入按直線法確認。

(e) 物業管理收入

會計期間內之物業管理收入在提供服務時確認。

(f) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。倘應收賬款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原有實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

(h) 土地基礎設施銷售

上海金羅店開發有限公司(「金羅店」)，本集團之重要聯營公司，被授予權力開發當地政府所有之土地－羅店新鎮內之土地基礎設施開發以及公共設施建設。開發完成之地塊通過政府由公開招標形式出售給買方，由此金羅店可以獲得一部分土地出讓收入，作為其銷售土地基礎設施的收入。

金羅店提供給土地購買者某些建設工作，包括地塊之基礎設施開發以及周圍公共設施之建設。公共設施建設可與地塊基礎設施開發明確分開，由於地塊基礎設施開發工作在政府將土地出讓前必須完成，而公共設施建設在出讓時可能仍在建設之中。全部收入在已完成和未完成之開發工程間根據其對相應之公平價值分抵確定。

已完成之土地基礎設施開發收入於與該地塊相關之風險與報酬轉移時，即政府通過公開拍賣，投標或掛牌方式出售給買方時予以確認。未完工建造工程之遞延收入於相關建造工程完工時予以確認。

於以往年度，金羅店採用香港會計準則11號－建造合同準則根據土地開發之完工進度確認收入、成本及土地開發之利潤，與該地塊是否經政府出售給買方無關。於二零零六年，金羅店管理層重新評估業務模式，認定地塊經政府出售給買方之後風險與報酬才轉移。因此，管理層認定香港會計準則18號－收入準則相比香港會計準則11號更能恰當反映該類交易之財務情況。

該會計政策變更由金羅店追溯調整，以往年度之已披露金羅店之收入及成本亦相應修訂(見附註12)。該會計政策變更對於金羅店歸屬於本集團之淨利潤無影響。

2.23 營運租賃(作為營運租賃的承租人)

如租賃擁有權的重大部份風險和回報由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取之任何獎勵金後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

本集團支付預付款以獲取用於物業開發的經營租賃之土地使用權。土地使用權之預付款記錄為資產並於租約期間內攤銷。於建造期內之租賃土地攤銷予以資本化並記錄為發展中物業成本。建造之前或建造完成後租賃土地攤銷在損益表支銷。未攤銷之預付款於相關租賃土地出售時確認為營業成本或於相關持作長期投資之發展中物業完成時結轉為投資物業成本。

2.24 借貸成本

與建造合格資產直接相關且發生於為達到預定可使用或可銷售狀態所必須經過的期間的借貸成本作為該資產的成本進行資本化。

其他所有的借貸成本均於發生當年列賬於損益表。

2.25 股息分派

向本公司股東分派之股息在其獲本公司股東批准的期間內於本集團的財務報表內列為負債。

2.26 比較數字

財務報表中若干比較數字已按本年度的表達與披露方式進行了重分類。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險（包括貨幣風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本公司及附屬公司之功能貨幣為人民幣。發生於將來之商業交易或已確認之資產與負債如以非功能貨幣結算，將導致外匯風險。

於二零零六年四月，本公司發行將於二零一三年四月到期之有擔保票據200,000,000美元（附註22）。人民幣對美元之匯率波動將導致本集團之外匯風險。為管理該已確認債務所導致之外匯風險，本公司與外部銀行簽訂了固定利率之貨幣調期合同（附註25）。

(ii) 現金流及公平值利率風險

除給予關聯方之貸款（附註43）、定期存款（附註18）及給予第三方之貸款（附註16）有固定利息外，本集團並無重大之計息資產。本集團之收入及經營現金流大致與市場利率變動無關。

本集團擁有大額的貸款、有擔保票據及可換股債券，其存在利率風險。浮息借貸令本集團承受現金流利率風險，而定息借貸令本集團承受公平值利率風險。本集團目前並無利用任何利率調期對沖其利率風險。有關貸款、有擔保票據及可轉股債券之利率及還款條款在附註21、22和23中披露。

(b) 信貸風險

本集團的每項金融資產的賬面價值存在信貸風險，包括應收款、以及為買家在將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前提供的擔保。

本集團並無由於單一客戶或客戶群集中引致的信貸風險。銷售物業的收入均由現金結算或由銀行提供按揭貸款。對於任何可確認的風險，本集團已作出足夠的應收款減值撥備。

(c) 流動資金風險

本集團確保始終備有足夠之現金及信用額度，以應付其流動資金所需。根據本集團之戰略規劃，財務計劃系統將預計未來之流動資金水平，並於每月根據最新進展更新未來一年之資金需求預算。

除以供出售之發展中物業，本集團同時發展及持有長期運營之物業，如酒店物業及投資物業。上述長期資產於近年來佔總資產比例逐漸增大，將給本集團帶來流動資金風險。為減輕該流動資金風險，本集團調整融資策略，通過發行長期有擔保票據、可轉股債券及發行新股，獲取更多長期借貸及增加股本。

本集團與中國主要的國有銀行保持戰略合作關係，該些銀行於有關項目獲得相關政府部門審批時提供融資。本集團同時在海外市場尋求與海外銀行的密切合作。

3.2 公平值估計

在活躍市場買賣的金融工具（例如買賣證券和可供出售證券）之公平值根據結算日的市場報價列賬。

沒有在活躍市場買賣的金融工具（例如場外衍生工具）的公平值利用估值技術釐定。本集團利用多種方法，並根據每個結算日當時的市場情況作出假設。長期債務利用類似工具的市場報價或交易商報價釐定。其他技術，例如估計貼現現金流量，用以釐定其餘金融工具的公平值。

貿易應收款和應付款的賬面值減估計信貸調整，被假定接近其公平值。作為披露目的，金融負債公平值的估計一般按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。如果金融負債存在活躍買賣市場的，公平值的披露按市場報價計算。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預測。

4.1 關鍵會計估算及假設

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 投資物業之公平值估計

公平值之最佳憑證為類似租賃及其他合約於活躍市場中之現行價格。倘缺乏有關資料，本集團將會把金額厘訂在合理之公平值估算範圍內。於作出判斷時，本集團將考慮多項資料來源，包括：

- (i) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點（或訂有不同租約或其他合約）之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；

- (ii) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響；及
- (iii) 根據可靠之貼現現金流量估算作出之貼現現金流量預測，現金流量估算乃根據任何現有租約及其他合約之年期，以及(如可能)外在證據(如於同一地點及狀況下，類似物業之現行市值租金)，使用可反映現金流金額及出現時間不明朗因素之市場評估之貼現率計算。

倘未能取得投資物業之現行或最近期價格，投資物業之公平值乃採用貼現現金流量方法厘訂。本集團所採用之假設乃主要根據各結算日之現行市況作出。

管理層對公平值作出估算時所依賴之主要假設與下列者有關：所收取之合約租金；預計未來市值租金；報廢期；維修需求；及合適之貼現率。此等估值會定期與實際市場數據，以及本集團與市場所錄得之實際交易作比較。

預計未來市值租金乃根據於同一地點及相同狀況之類似物業之現行市值租金釐定。

(b) 商譽減值

本集團每年按照附註2.8之會計政策測試商譽是否出現任何減值風險。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估算。

(c) 衍生工具及其他金融工具的公平值

沒有在活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公平值利用估值技術釐定。本集團利用判斷選取多種方法，並主要根據每個結算日當時的市場情況作出假設。

(d) 當期稅項及遞延稅項之估計(包括土地增值稅)

本集團須繳納中國內地之稅項。於釐定相關稅項之稅項撥備金額及支付時間時須作出相當程度之判斷。於日常業務過程中有頗多未能確定最終稅項之交易及計算。倘該等事宜之最終稅務結果與初步記錄之金額不同，有關差異將影響作出釐定之期間內之所得稅及遞延稅項撥備。

4.2 應用本集團會計政策的關鍵判斷

投資物業與業主自用物業的分別

本集團釐定一項物業是否符合投資物業之界定。在作出判斷時，本集團會考慮該物業所產生的現金流量是否基本不受與實體持有的其他資產所影響。業主自用物業所產生的現金流量，不單只來自該物業，亦來自用於生產或供應流程的其他資產。

5. 分部報告

按照本集團之內部財務報告，本集團已決定將業務分部資料作為主要且唯一的分布報告形式。於截至二零零六年十二月三十一日止年度，其經營活動主要包括五個行業分部：物業發展、土地基礎設施開發、物業租賃、住宅科技產品的銷售與服務及高爾夫球場經營。

行業分部分析如下：

	二零零六年						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設 施開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
收益	2,571,936	—	14,159	29,608	—	5,757	2,621,460
分部盈利	818,407	—	590,720	9,944	—	198	1,419,269
未分配成本							(32,609)
營運/分部盈利							1,386,660
融資收入							115,674
融資成本							(126,673)
融資成本—淨額							(10,999)
聯營公司之 投資盈利/(損失)	(7,572)	42,636	(84,007)	1,375	(9,518)	(17,192)	(74,278)
除稅前盈利							1,301,383
所得稅費用							(730,965)
年度盈利							<u>570,418</u>
其他於損益表之 分部信息							
折舊	5,003	—	—	516	—	55	5,574
商譽減值	—	—	—	2,468	—	—	2,468
分部資產及負債							
分部資產	7,967,709	398,747	901,891	254,916	21,132	16,443	9,560,838
於聯營公司之投資	434,084	39,184	12,788	61,514	2,077	—	549,647
遞延所得稅資產	8,122	—	—	—	—	—	8,122
未分配資產							125,013
總資產							<u>10,243,620</u>
分部負債	4,581,604	—	15,114	74,707	—	14,102	4,685,527
遞延所得稅負債	86,590	—	196,579	—	—	—	283,169
未分配負債							2,254,376
總負債							<u>7,223,072</u>
資本性開支	2,954,644	—	309,811	59	—	952	3,265,466

	二零零五年						總計 港幣千元
	物業發展 港幣千元	土地基礎設 施開發 港幣千元	物業租賃 港幣千元	住宅科技 港幣千元	高爾夫球場 港幣千元	其他業務 港幣千元	
分部盈利							
分部收益總額	1,277,351	—	1,321	39,268	—	—	1,317,940
分部間收益	—	—	—	(8,667)	—	—	(8,667)
收益	1,277,351	—	1,321	30,601	—	—	1,309,273
分部盈利	391,001	—	863	14,293	—	—	406,157
未分配成本							(4,172)
營運盈利							401,985
融資收入							10,536
融資成本							(32,567)
融資成本—淨額							(22,031)
聯營公司之投資盈利/(損失)	(8,585)	(26,208)	193,470	5,467	(2,629)	—	161,515
除稅前盈利							541,469
所得稅費用							(167,372)
除稅後盈利							<u>374,097</u>
其他於損益表之分部信息							
折舊	4,649	—	—	1,051	—	—	5,700
商譽減值	—	—	—	2,729	—	—	2,729
分部資產及負債							
分部資產	4,931,944	—	48,927	87,091	—	—	5,067,962
於聯營公司之投資	20,261	259,698	193,470	58,692	26,693	—	558,814
遞延所得稅資產	19,085	—	—	—	—	—	19,085
未分配資產							436,844
總資產							6,082,705
分部負債	3,388,280	—	—	20,498	—	—	3,408,778
遞延所得稅負債	—	—	4,384	—	—	—	4,384
未分配負債							1,044,333
總負債							<u>4,457,495</u>
資本性開支	316,474	—	—	193	—	—	316,667

未分配成本指集團整體性開支。分部間交易按照一般商業條款執行並適用於無關聯之第三方。

分部資產主要包括物業、機器及設備、投資物業、租賃土地、持作長期投資之發展中物業、無形資產、按公平值透過損益列賬的金融資產、於聯營公司之投資、遞延稅項資產、以供出售之持有或發展中物業、在建工程合約、存貨、預付賬款、經營性應收款項及經營現金，不包括的項

目主要為未分配集團的應收款及現金。分部負債指經營性負債及遞延稅項負債，而不包括例如若干集團整體性的借款、可轉股債券、有擔保票據及其相關的金融工具等項目。資本性開支包括購入物業、機器及設備的支出、投資物業的支出、租賃土地的支出、持作長期投資之發展中物業的支出及無形資產的支出，當中包括因企業合併而添置的部分。

6. 物業、機器及設備

本集團

	二零零六年				
	租賃 改良支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	合計 港幣千元
成本					
年初餘額	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
收購附屬公司	—	1,131	3,062	—	4,193
添置	—	1,204	8,544	633,448	643,196
出售	—	(768)	(2,662)	—	(3,430)
匯兌折算差額	61	242	823	16,629	17,755
年末餘額	1,779	8,627	32,993	1,119,343	1,162,742
累計折舊					
年初餘額	1,425	3,847	10,708	—	15,980
收購附屬公司	—	528	686	—	1,214
本年折舊	173	1,261	4,140	—	5,574
出售	—	(592)	(2,030)	—	(2,622)
匯兌折算差額	53	186	329	—	568
年末餘額	1,651	5,230	13,833	—	20,714
賬面淨值					
年末餘額	128	3,397	19,160	1,119,343	1,142,028
年初餘額	293	2,971	12,518	469,266	485,048

	二零零五年					合計 港幣千元
	樓宇及 建築物 港幣千元	租賃改 良支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	在建工程 港幣千元	
成本						
年初餘額	47,185	1,701	6,824	22,571	180,379	258,660
添置	1,375	—	575	1,826	285,108	288,884
出售	(50,133)	—	(721)	(1,604)	(278)	(52,736)
匯兌折算差額	1,573	17	140	433	4,057	6,220
年末餘額	—	1,718	6,818	23,226	469,266	501,028
累計折舊						
年初餘額	6,846	1,239	3,008	7,897	—	18,990
本年折舊	327	169	1,176	4,028	—	5,700
出售	(7,327)	—	(395)	(1,371)	—	(9,093)
匯兌折算差額	154	17	58	154	—	383
年末餘額	—	1,425	3,847	10,708	—	15,980
賬面淨值						
年末餘額	—	293	2,971	12,518	469,266	485,048
年初餘額	40,339	462	3,816	14,674	180,379	239,670

本年度，折舊費用中約1,523,000港元(二零零五年：約1,351,000港元)在銷售成本中支銷，約168,000港元(二零零五年：約365,000港元)計入營銷成本及約3,883,000港元(二零零五年：約3,984,000港元)則計入行政費用。

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本集團之在建工程已作為本集團銀行借款及綏信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

本公司

	二零零六年			合計 港幣千元
	租賃改良 支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	
成本				
年初餘額	943	624	3,333	4,900
添置	—	33	—	33
處置	—	(26)	—	(26)
匯兌折算差額	33	22	119	174
年末餘額	976	653	3,452	5,081
累計折舊				
年初餘額	651	533	1,275	2,459
本年度折舊	173	41	182	396
處置	—	(23)	—	(23)
匯兌折算差額	24	19	48	91
年末餘額	848	570	1,505	2,923
賬面淨值				
年末餘額	128	83	1,947	2,158
年初餘額	292	91	2,058	2,441

	二零零五年			合計 港幣千元
	租賃改良 支出 港幣千元	傢具及 辦公設備 港幣千元	車輛 港幣千元	
成本				
年初餘額	943	589	3,333	4,865
添置	—	35	—	35
年末餘額	943	624	3,333	4,900
累計折舊				
年初餘額	481	423	1,041	1,945
本年度折舊	170	110	234	514
年末餘額	651	533	1,275	2,459
賬面淨值				
年末餘額	292	91	2,058	2,441
年初餘額	462	166	2,292	2,920

7. 投資物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	48,927	48,245
持作長期投資之發展中物業轉入(附註9)	100,227	—
租賃土地轉入(附註8)	36,550	—
公平值溢利/(損失)(附註31)	579,540	(2,206)
清盤附屬公司	(13,994)	—
匯兌折算差額	14,078	2,888
年末餘額	765,328	48,927

於年內本集團確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
租金收入(附註29)	14,886	1,321
產生租金收入之投資物業的直接運營費用	3,802	—
不產生租金收入之投資物業的直接運營費用	—	—

投資物業於各報告期日之估值由管理層履行，並由外部估值師至少每年復核一次。於二零零六年十二月三十一日投資物業由合格獨立估值師－中和邦盟評估有限公司，根據貼現現金流量評估確定。

本集團持作投資之物業之賬面價值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在中國大陸持有		
－50年期以上之租賃	750,398	37,051
－10至50年期之租賃	14,930	11,876
	<u>765,328</u>	<u>48,927</u>

於二零零六年十二月三十一日，投資物業主要包括由本集團所持有的位於上海市市中心內之三層商舖，其公平價值約727,000,000港元。該商舖營運租賃的期限為3至10年。

根據不可撤銷的營運租賃，該商舖未來最低應收租賃款如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
少於1年	45,808	—
超過1年但不超過5年	163,306	—
超過5年	156	—
	<u>209,270</u>	<u>—</u>

8. 租賃土地

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
在中國大陸持有		
－50年期以上之租賃	2,426,967	893,755
－10至50年期之租賃	406,651	66,922
	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>

本集團之租賃土地系預付土地經營租賃款項，其賬面價值分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	960,677	969,716
添置	517,058	164,416
收購附屬公司(附註42)	1,716,910	—
出售已完工之物業	(327,566)	(174,577)
資本化為發展中物業之攤銷	(25,148)	(20,690)
轉入投資物業(附註7)	(36,550)	—
匯兌折算差額	28,237	21,812
	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>
年末餘額	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>
分析如下：		
非流動部分：關於持作長期投資之發展中物業	244,827	124,329
流動部分：關於以供出售之持有或發展中物業	2,588,791	836,348
	<u>2,833,618</u>	<u>960,677</u>

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，本集團之部分租賃土地已作為本集團銀行借款及綏信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

9. 持作長期投資之發展中物業

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	65,423	36,812
增加(包括利息資本化及租賃土地攤銷)	135,303	27,783
收購附屬公司(附註42)	174,508	—
轉入投資物業(附註7)	(100,227)	—
匯兌折算差額	2,318	828
	<u>277,325</u>	<u>65,423</u>
年末餘額	<u>277,325</u>	<u>65,423</u>

持作長期投資之發展中物業位於中國上海及瀋陽。

於二零零五年十二月三十一日，本集團之部分持作長期投資之發展中物業已作為本集團銀行借款及綏信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

10. 無形資產

本集團

無形資產為收購附屬公司產生之商譽(附註42)：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	—	—
收購附屬公司產生之商譽(附註42)	75,512	—
年末餘額	<u>75,512</u>	<u>—</u>

11. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

本公司

(a) 於附屬公司之投資

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔非上市公司之淨資產，成本值	<u>2,027,472</u>	<u>510,902</u>

如下為二零零六年十二月三十一日之附屬公司詳情：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二零零六年	二零零五年			
上海信東實業有限公司(「信東」)	中國 一九九三年五月二十八日	98%	98%	3,457,729 美元	3,457,729 美元	物業租賃及房地產中介服務
上海上置物業管理有限公司(原名：上海利得物業管理有限公司)(「上置物業」)(i)	中國 一九九五年九月一日	64.2%	40.33%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海遠洋信東置業發展有限公司(「遠洋信東」)(ii)	中國 一九九六年九月十六日	—	49%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	物業投資
上海綠洲花園置業有限公司(「綠洲花園」)	中國 一九九八年九月二十九日	98.75%	98.75%	19,600,000 美元	19,600,000 美元	物業投資
上海永高建設有限公司(「永高建設」)	中國 一九九九年八月四日	98.96%	97.96%	20,000,000 美元	20,000,000 美元	發展住宅科技及提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司(「住富」)	中國 二零零零年八月十一日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	物業投資

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二零零六年	二零零五年			
安信置地(上海) 有限公司 (「安信置地」)	英屬維爾京群島 二零零一年九月二十九日	52%	52%	100 美元	100 美元	投資控股
上海安信復興 置地有限公司 (「安信復興」)	中國 二零零二年四月十六日	51.48%	51.48%	20,000,000 美元	20,000,000 美元	物業投資
上海航頭高夫 置業有限公司 (「航頭高夫」)	中國 二零零二年六月十四日	98%	98%	10,000,000 美元	10,000,000 美元	物業投資
上海金午置業有限公司 (「上海金午」)	中國 二零零二年八月十二日	96.80%	96.52%	54,962,000 美元	54,962,000 美元	物業投資
上海琴海置業有限公司 (「琴海」)(iii)	中國 二零零二年十月二十八日	100%	-	700,000,000 元 人民幣	700,000,000 元 人民幣	物業投資
上海綠洲什格維 花園酒店公寓 有限公司 (「什格維」)	中國 二零零二年十二月九日	56%	56%	200,000,000 元 人民幣	200,000,000 元 人民幣	物業投資
瀋陽華銳世紀投資 發展有限公司 (「華銳世紀」)(iii)	中國 二零零四年十二月二十二日	51%	-	62,500,000 美元	62,500,000 美元	物業投資
瀋陽華建置業有限公司 (「瀋陽華建」)	中國 二零零六年十一月三日	100%	-	14,500,000 美元	25,000,000 美元	物業投資

除以上所披露之外，本公司另有一些在英屬維爾京群島成立之投資控股子公司。上述位於中國境內之附屬公司均為有限責任公司。

- (i) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購上置物業部分股份，使本集團控股比例由 40.33% 增至 64.2%。
- (ii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，遠洋信東清盤。
- (iii) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團收購華銳世紀 51% 股份以及琴海 100% 的股份。企業合併披露詳細見附註 42。

(b) 應收附屬公司款項

除應收安信置地的以 3% (二零零五年：3%) 之年利率計息之無抵押且無固定償還期的款項約 71,500,000 港元 (二零零五年：約 74,000,000 港元) 外，本公司其他應收附屬公司之款項均無抵押，免息且無固定還款期限。應收安信置地之款項的具體情況如下：

本公司於二零零二年五月二十九日公告本公司向第三方收購安信置地 52% 的權益。根據股東協議，本集團與賣方 (持有剩餘 48% 股東權益) 同意按照各自所持有的安信置地的股份，按照一般商業條款向安信置地提供股東貸款。安信置地系一家投資控股公司，其唯一的資產系持有某一物業發展項目 99% 的權益。於二零零六年十二月三十一日，安信置地的所有股東借款約 71,500,000 港元均由本集團提供。

12. 於聯營公司之投資

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	558,814	344,116	233,325	233,325
應佔聯營公司盈利	(74,278)	161,515	—	—
抵銷與一聯營公司順流交易之未實現利潤	(6,984)	—	—	—
增加投資(附註b)	436,582	12,016	—	—
收購一聯營公司(附註a)	54,448	—	—	—
處置聯營公司權益(附註a)及(附註c)	(415,958)	—	(233,325)	—
轉為附屬公司(附註11(a))	(1,068)	—	—	—
利潤分配	—	(1,883)	—	—
儲備轉撥變動(附註20)	(18,300)	44,785	—	—
商譽減值	(2,468)	(2,729)	—	—
匯兌折算差額	18,859	994	—	—
年末餘額	<u>549,647</u>	<u>558,814</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>

於二零零六年十二月三十一日，集團股權位於如下聯營公司，該些聯營公司均未上市：

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二零零六年	二零零五年			
上海英特耐特網絡信息技術有限公司(「上海英特耐特」)(c)	中國 一九九五年一月九日	—	48.98%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	智能化住宅的 信息統發展
上海住宅產業新技術發展股份有限公司(「住宅新技術」)	中國 一九九七年五月六日	26%	26%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海奧達光電子有限公司(「奧達光」)	中國 二零零零年三月二十三日	23.52%	23.52%	11,000,000元 人民幣	11,000,000元 人民幣	光電子產品及計 算機軟硬件的 開發和銷售
上海電信住宅寬頻網絡有限公司(「住宅寬頻」)	中國 二零零零年十月二十四日	39.19%	39.19%	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售 及寬頻工程 的建設
上海金羅店開發有限公司 (原名：上海金羅店置業開發有限公司) (「金羅店」)(a)	中國 二零零二年九月二十六日	35.59%	45.26%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地基礎設施 開發、投資物 業及經營一間 高爾夫球場

名稱	註冊成立地點 及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	授權股本	主要業務
		二零零六年	二零零五年			
上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)(b)	中國 二零零三年一月二十九日	44.53%	44.08%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	物業投資
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮」)(a)	英屬維爾京群島 二零零六年一月四日	49%	—	50,935,231 美元	50,935,231 美元	投資控股

- (a) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司與金羅店另一外資合資企業夥伴(「外方投資者」)與中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)訂立協議(「協議」)。據此協議，本集團與外方投資者將於金羅店之股本權益45.26%及27.37%分別出售給中國新城鎮。本集團獲得4,900股中國新城鎮股份及票面總金額94,712,428.98港元，每股中國新城鎮股份轉換價格為26,792.76港元之可轉股票據(「可換股票據」)；外方投資者獲得5,100股中國新城鎮股份。除非已根據a)中國新城鎮股份首次於一家認可交易所開始買賣之日；及b)可換股票據發行日期後兩周年之日(「到期日」)，之條款及條件孰早轉換，可換股票據將於到期日按其本金之100%金額予以贖回。

於協議完成之後但於可轉股票據獲轉換前，本集團於金羅店之應佔權益由45.26%降至35.59%。

處置權益之收益約189,098,000港元於綜合損益表之「其他收益/(損失)－淨額」中列示(附註31)。可換股票據以「按公平值透過損益列賬的金融資產」於綜合資產負債表中列示(附註13)。

- (b) 於二零零六年十一月三日，本集團與碩誠之另外三方投資者訂立買賣協議(「買賣協議」)，以約32,820,000港元之代價收購其合計擁有碩誠之55%股本權益。該收購代價，並與本集團之進一步增資款項約398,000,000港元，已於二零零六年十二月三十一日前付至碩誠。於二零零七年一月，碩誠已獲得更新之營業執照，本公司之特別股東大會亦予以批准該收購。由此碩誠成為本集團之附屬公司。
- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團處置一聯營公司－上海英特耐特之全部權益。處置權益之收益約2,344,000港元於綜合損益表之「其他收益/(損失)－淨額」中列示(附註31)。

於聯營公司之投資明細列示如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資於非上市公司，成本值				
— 中國新城鎮	54,448	—	—	—
— 金羅店	—	233,325	—	233,325
— 住宅新技術	25,878	24,397	—	—
— 碩誠	458,977	21,628	—	—
— 住宅寬頻	19,906	19,225	—	—
— 上海英特耐特	—	9,613	—	—
— 奧達光	7,825	7,756	—	—
— 上置物業管理	—	1,163	—	—
	<u>567,034</u>	<u>317,107</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>
代表：				
— 收購時應佔聯營公司之淨資產	560,107	310,417	—	233,325
— 收購產生之商譽	6,927	6,690	—	—
	<u>567,034</u>	<u>317,107</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>
累計商譽減值	(5,197)	(2,729)	—	—
應佔收購後損益減利潤分配	(12,190)	244,436	—	—
	<u>549,647</u>	<u>558,814</u>	<u>—</u>	<u>233,325</u>

本集團之重大聯營公司均為非上市公司，其信息列示如下：

(a) 金羅店

(i) 簡略綜合損益表－金羅店

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
收益	<u>750,092</u>	<u>231,500</u>
除稅前(虧損)／溢利	(14,744)	553,976
稅項	<u>4,958</u>	<u>(183,513)</u>
除稅後(虧損)／溢利	(9,786)	370,463
少數股東權益	60	102
所有者應佔淨(虧損)／溢利	<u>(9,726)</u>	<u>370,565</u>
本集團應佔除稅及少數股東權益後淨(虧損)／溢利	<u>(4,402)</u>	<u>167,718</u>

(ii) 簡略綜合資產負債表－金羅店

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (重列)
資產		
非流動資產	2,394,864	1,386,839
流動資產	2,230,393	2,917,345
	<u>4,625,257</u>	<u>4,304,184</u>
權益及負債		
股本和儲備	1,081,119	1,092,030
少數股東權益	—	(60)
非流動負債	2,743,293	2,370,929
流動負債	800,845	841,285
	<u>4,625,257</u>	<u>4,304,184</u>

金羅店主要系從事為政府進行土地基礎設施開發、持有投資物業、經營酒店及會議中心以及經營一間高爾夫球場。

金羅店於二零零六年改變對土地基礎建設的收入確認政策，見附註2.22(h)。該條會計政策的變更已進行了追溯調整，同時二零零五年比較簡略的財務信息也已重新列示。

(b) 碩誠**(i) 簡略綜合損益表－碩誠**

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	—	—
除稅前損失	(11,098)	(4,040)
稅項	(7,016)	1,333
除稅後損失	(18,114)	(2,707)
少數股東權益	65	20
所有者應佔淨損失	<u>(18,049)</u>	<u>(2,687)</u>
本集團應佔淨損失	<u>(8,122)</u>	<u>(1,209)</u>

(ii) 簡略綜合資產負債表－碩誠

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
資產		
非流動資產	64,712	3,281
流動資產	3,033,515	1,754,215
	<u>3,098,227</u>	<u>1,757,496</u>
權益及負債		
股本和儲備	424,990	43,701
少數股東權益	112	172
非流動負債	547,593	951,552
流動負債	2,125,532	762,071
	<u>3,098,227</u>	<u>1,757,496</u>

碩誠主要系從事開發位於上海一重大以供出售之居住物業項目。

13. 按公平值透過損益列賬的金融資產

本集團

按公平值透過損益列賬的金融資產系中國新城鎮向本集團配發之可換股票據（見附註12(a)）。

上述可換股票據包括一嵌入衍生工具，即換股權。本集團將整個可換股票據指定為「按公平值透過損益列賬的金融資產」，而非將轉股權與主合同分離。

按公平值透過損益列賬的金融資產初始以公平價值紀錄。由於該可換票據不在市場流通，本集團聘請合格獨立估值師中和邦盟評估有限公司，利用評估技術取得該可換股票據的公平價值。

14. 以供出售之持有或發展中物業

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
原值		
— 在中國上海	2,115,706	1,641,784
— 在中國瀋陽	259,602	—
	<u>2,375,308</u>	<u>1,641,784</u>

於二零零六年及二零零五年十二月三十一日，部分本集團所持有的以供出售之持有或發展中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行，詳見附註21。

15. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
預付營業稅(附註26)	39,816	82,105	—	—
預付銷售佣金予房地產代理	12,116	29,110	—	—
預付設備款	10,320	4,794	—	—
其他	3,727	3,705	—	—
	<u>65,979</u>	<u>119,714</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

16. 其他應收款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
衍生金融工具保證金(a)	53,272	—	53,272	—
為收購附屬公司權益所支 付之誠意金(b)	—	288,378	—	—
借款(c)	—	44,031	—	44,031
應收子公司少數股東之款項(d)	168,631	64,110	—	—
其他	30,886	18,366	2,691	3,296
	<u>252,789</u>	<u>414,885</u>	<u>55,963</u>	<u>47,327</u>

(a) 本集團簽訂一信用協議，以作為與外部銀行金融衍生工具之補充(附註25)。根據該信用協議，若該衍生工具的價格下降，本集團則必須為該衍生工具的未來結算而支付定金。於二零零六年十二月三十一日，本集團據此信用補充協議，向外部銀行支付6,800,000美元之定金(折合約53,200,000港元)。

(b) 本集團及福程實業有限公司(「福程實業」)分別持有安信置地之52%及48%權益。安信置地持有安信復興之99%的權益。安信復興係一家於上海市市中心開發帶商場之豪華居住物業的物業開發公司。

於二零零五年十月十日，本集團與福程實業簽署意向書，以300,000,000元人民幣(折合約288,000,000港元)購買福程實業在此物業開發公司之商場的47.52%的間接收益權。與此收購相關，本集團已於二零零五年十月二十六日向福程實業所指定之國內收款公司支付300,000,000元人民幣作為誠意金。此誠意金無息，且於交易完成時此誠意金將轉做此交易之收購付款。該收購由二零零六年七月十日本公司舉行之特別股東會議批准並完成。於收購日，福程實業於該商場之間接受益權約178,300,000港元。收購完成後，福程實業無權獲得安信上海和(或)安信復興利用該商場獲得之任何利潤、收入、股利和權益。

(c) 於二零零四年五月，本公司向一家公司提供為期18個月之7,260,000美元的貸款(折合約56,600,000港元)。該公司唯一董事系安信置地的少數股東福程實業的股東及董事。該貸款的年利率為10%。尚未償還之餘額之後展期至二零零六年六月三十日。於二零零六年十二月三十一日，該貸款及貸款利息已全部收回。

(d) 應收附屬公司之少數股東款項無息且無固定收款期。於二零零六年十二月三十一日，應收福程實業的餘額約人民幣169,000,000元(折合約169,000,000港元)。

應收附屬公司之少數股東的款項預計可於一年之內收回。其他應收款之賬面價值約與其公平價值相當。

17. 應收賬款

本集團	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收賬款	22,163	10,587
減：壞賬準備	(1,977)	—
	<u>20,186</u>	<u>10,587</u>

應收賬款賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
1年以內	10,067	10,587
1年至2年	10,119	—
2年以上	1,977	—
	<u>22,163</u>	<u>10,587</u>

本集團之應收賬款以人民幣記錄，應收賬款之賬面價值約與其公平價值相當。

由於本集團擁有大量客戶群，此應收賬款並無相關信貸風險。於報告日期，應收賬款之最高信用風險為上述應收款之公平值。

18. 現金及現金等價物

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
現金	417	138	217	22
活期存款	1,010,326	1,025,648	61,089	19,344
短期存款	—	350,000	—	350,000
現金及現金等價物	1,010,743	1,375,786	61,306	369,366
已抵押之存款(a)	11,068	12,330	—	12,330
限制性銀行存款	4,093	7,701	—	—
現金及銀行存款	<u>1,025,904</u>	<u>1,395,817</u>	<u>61,306</u>	<u>381,696</u>

(a) 於二零零六年十二月三十一日，約11,000,000港元之銀行存款因作為銀行票據擔保而被限制使用(二零零五年：約12,300,000港元之銀行存款因作為銀行短期借款擔保而被限制使用，見附註21)。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，活期存款之實際年利率為0.72%至2.75%(二零零五年：實際年利率為0.72%至3%)。於截至二零零五年十二月三十一日止年度，短期存款之實際年利率為4.07%。所有的短期存款之原始到期期間均為一至兩個月。

現金及銀行存款餘額的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港元	45,330	381,061	45,218	380,971
美元	71,083	79,527	16,088	725
人民幣	909,491	935,229	—	—
	<u>1,025,904</u>	<u>1,395,817</u>	<u>61,306</u>	<u>381,696</u>

19. 股本

本集團及本公司

	股份數目 (千計)	金額		合計 港幣千元
		普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	
於二零零五年一月一日	1,354,800	135,480	596,091	731,571
行使購股權時派發股份(a)	51,000	5,100	16,930	22,030
發行以股代息股份(b)	35,930	3,593	27,306	30,899
可換股債券轉股時發行股份	68,100	6,810	67,761	74,571
於二零零五年十二月三十一日	1,509,830	150,983	708,088	859,071
行使購股權時派發股份(a)	1,500	150	1,150	1,300
發行以股代息股份(b)	22,925	2,293	34,892	37,185
可換股債券轉股時發行股份(c)	398,805	39,880	431,476	471,356
發行股份—配售(d)	212,000	21,200	481,018	502,218
於二零零六年十二月三十一日	<u>2,145,060</u>	<u>214,506</u>	<u>1,656,624</u>	<u>1,871,130</u>

普通股的授權數目總額為4,000,000,000股(二零零五年：4,000,000,000股)，每股面值為0.10港元(二零零五年：每股面值0.10港元)。所有已發行股份均已全數繳足。

(a) 購股權

經二零零二年五月二十三日之特別股東大會批准，本公司設置一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起十年內任何時點酌情邀請本集團的任何行政管理人員／僱員接受購股權。認購價由董事會釐定及將不會少於購股權授出日期前五個交易日(i)在聯交所錄得的平均收市價或購股權授出日及(ii)在聯交所的收市價兩者中之較高者。購股權授予僱員之時起即已歸屬，且毋須完成服務期(無歸屬期)即可享有購股權。購股權承受人可於董事會所知的期間內，根據購股權計劃之條款隨時行使購股權，除非董事會另行決議授出購股權日期，否則購股權年期由購股權受接納日期起六個月後計算，不可超過三年，並於該期間最後一天或二零零九年十一月十一日(以較早者)屆滿。

尚未行使之購股權股份數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零零六年		二零零五年	
	平均行使價 每股港元	購股權	平均行使價 每股港元	購股權
年初數	0.87	1,500,000	0.43	51,000,000
本年授出數		—	0.87	1,500,000
本年行使數(i)	0.87	(1,500,000)	0.43	(51,000,000)
年末數		—	0.87	1,500,000

(i) 於二零零六年度，500,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使(二零零五年：50,000,000股購股權及1,000,000股購股權分別被行使)，行使價格分別為每股0.94港元及0.83港元(二零零五年：行使價格分別為每股0.43港元及0.53港元)。

於年底，尚未行使的購股權列示如下：

到期日	行使價格 每股港元	購股權數量		歸屬比例	
		二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
二零零八年三月四日	0.94	—	500,000	—	100%
二零零八年六月二十七日	0.83	—	1,000,000	—	100%
		—	1,500,000		

(b) 根據二零零六年五月十一日通過之股東會議決議，本公司提供以股代息派發末期股息的方式，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替現金股息(見附註38)。因此，於本年度增發之股份如下：

	新發行之普通股 數量	每股普通股股 份發行價格	發行日期
截至二零零五年十二月 三十一日止年度末期股息	22,925,145	1.622港元	二零零六年六月十二日

- (c) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，債券持有人已以相關轉換價格行使可換股債券之換股權，據此本公司發行下述普通股股份：

普通股股份發行日期	可換股債券1 (1.116港元的普通股)		可換股債券2 (1.35港元的普通股)	
	可換股債券面值	新發行普通股股份 數量	可換股債券面值	新發行普通股股份 數量
2006年1月	11,000,000	9,856,630	—	—
2006年2月	62,000,000	55,555,551	—	—
2006年3月	102,000,000	91,397,842	—	—
2006年4月	43,000,000	38,530,464	181,000,000	134,074,071
2006年5月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年7月	8,000,000	7,168,458	—	—
2006年9月	—	—	8,000,000	5,925,925
2006年11月	—	—	31,000,000	22,962,961
2006年12月	—	—	37,000,000	27,407,406
	<u>226,000,000</u>	<u>202,508,945</u>	<u>265,000,000</u>	<u>196,296,288</u>

- (d) 於二零零六年十二月五日，好時光資源有限公司，施建先生及本公司與花旗集團全球市場香港期貨與證券有限公司達成配售協議（「配售協議」）。根據配售協議，好時光資源有限公司同意有條件按配售價認購212,000,000股新股份，相當於本公司現有已發行股本之約11.12%，及本公司經認購擴大之已發行股本之約10.01%。該新股認購價為每股2.42港元。發行成本約10,822,000港元。

20. 其他儲備

本集團

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	高爾夫球 場及酒店 物業重估 港幣千元	法定儲備 港幣千元 (a)	匯兌儲備 港幣千元	合計 港幣千元
二零零四年十二月 三十一日餘額	32,860	—	—	44,793	(634)	77,019
聯營公司持有之部分資產 重估溢利(扣除稅項)	—	—	35,946	—	—	35,946
溢利撥備	—	—	—	11,931	—	11,931
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	24,783	24,783
授出購股權	—	248	—	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部 分(附註23)	3,852	—	—	—	—	3,852
二零零五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
二零零五年十二月 三十一日餘額	28,443	248	35,946	56,724	24,149	145,510
聯營公司持有之部分資產 重估損失(扣除稅項)	—	—	(18,300)	—	—	(18,300)
聯營公司股權出售之 儲備轉撥	—	—	(3,626)	—	—	(3,626)
聯營公司持有之部分資產 折舊轉撥	—	—	(2,008)	—	—	(2,008)
溢利撥備	—	—	—	21,170	—	21,170
貨幣匯兌差額	—	—	—	—	39,796	39,796
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	—	(27,235)
二零零六年十二月 三十一日餘額	1,208	248	12,012	77,894	63,945	155,307

- (a) 根據中國的有關法律及法規，在中國註冊成立的公司應從法定會計報表的淨溢利(彌補以前年度之損失後)中提取一定的法定儲備，以作特定用途。

本集團於中國以外商投資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定賬目淨溢利中提取儲備基金和職工獎勵及福利基金，提取比例由上述公司之董事會決定。

本集團於中國以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定賬目淨溢利中提取10%為法定盈餘公積。法定盈餘公積餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決定從法定賬目淨溢利中提取任意盈餘公積。

本公司

	可換股債券 港幣千元	購股權 港幣千元	匯兌差異 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
二零零五年一月一日餘額	32,860	—	—	(233)	32,627
授出購股權(附註19)	—	248	—	—	248
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(8,269)	—	—	—	(8,269)
發行可換股債券—權益部分 (附註23)	3,852	—	—	—	3,852
二零零五年十二月三十一日餘額	28,443	248	—	(233)	28,458
貨幣匯兌差額	—	—	47,664	—	47,664
可換股債券轉股時發行之 股份—權益部分(附註23)	(27,235)	—	—	—	(27,235)
二零零六年十二月三十一日餘額	<u>1,208</u>	<u>248</u>	<u>47,664</u>	<u>(233)</u>	<u>48,887</u>

21. 借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
短期銀行借款				
— 抵押借款	263,760	20,000	—	20,000
— 無抵押借款	75,000	—	75,000	—
其他短期借款				
— 無抵押借款	17,916	—	—	—
短期借款合計	<u>356,676</u>	<u>20,000</u>	<u>75,000</u>	<u>20,000</u>
長期銀行借款				
— 抵押借款	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
長期銀行借款到期情況如下：				
— 1年內到期	235,469	465,141	144,895	128,700
— 1至2年內到期	229,497	554,797	144,895	160,680
— 2至3年內到期	945,556	275,757	—	141,180
	1,410,522	1,295,695	289,790	430,560
減：一年內到期之長期借款	(235,469)	(465,141)	(144,895)	(128,700)
長期借款	<u>1,175,053</u>	<u>830,554</u>	<u>144,895</u>	<u>301,860</u>

短期銀行借款－抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，約40,000,000港元之短期銀行借款(二零零五年：無)系由本集團之租賃土地抵押。

於二零零六年十二月三十一日，約224,000,000港元之短期銀行借款(二零零五年：無)系由本公司及一附屬公司共同擔保。

於二零零五年十二月三十一日，約20,000,000港元之短期銀行借款系本公司安排由約12,000,000港元的定期存款抵押後開具的備用信用證擔保(附註18)。

其他短期借款－無抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，約18,000,000港元之短期借款來源一家國有資產管理公司。

長期銀行借款－抵押借款

於二零零六年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約1,120,000,000港元(二零零五年：約472,000,000港元)係由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或發展中物業及在建工程抵押。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中約382,000,000港元係21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司以購買21套安信復興開發之住宅為目的所借。此抵押借款由本公司、上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司及本公司董事會主席施建先生擔保，由本集

團持有之22家成立於英屬維爾京群島之附屬公司(包括21家新成立於英屬維爾京群島之附屬公司)的普通股股份抵押，該股份代表本集團所持之淨資產約303,000,000港元，以及由上述21家成立於英屬維爾京群島之附屬公司所購買之21套住宅抵押共同擔保。該協議下利率為倫敦銀行同業拆借利率上浮1.85%。於截至二零零六年十二月三十一日止年度內，本集團歸還部分擔保貸款，且處置了其中一家成立於英屬維爾京群島之附屬公司，並歸還其抵押之相應銀行貸款。於二零零六年十二月三十一日，該長期銀行借款餘額減少至約290,000,000港元。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中約394,000,000港元為銀行安排的上海企業年金中心借款(委托借款)。此借款由本集團的租賃土地及部分持作長期投資之發展中物業抵押。根據此借款協議年息為6.92%。本集團於二零零六年內已還清該長期銀行借款。

於二零零五年十二月三十一日，長期銀行借款中包括約48,000,000港元系根據二零零三年五月二十三日與多家金融機構所簽訂的財團借款協議所借之款項。此借款協議授信額度約121,000,000港元，期限為借款協議簽訂日起三年。該協議下利率為香港銀行同業拆借利率上浮1.5%。該等借款系由本集團所持之超能通訊有限公司之普通股作為抵押，該股權代表的由本集團所持之淨資產約178,000,000港元。本集團於二零零六年內已還清該長期銀行借款。

銀行借款抵押安排合計

於二零零六年十二月三十一日，前述段落所披露的本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及銀行授信額度係由租賃土地約430,000,000港元(二零零五年：約504,000,000港元)(附註8)、持作長期投資之發展中物業零港元(二零零五年：約65,000,000港元)(附註9)、供出售之持有或發展中物業約990,000,000港元(二零零五年：約460,000,000港元)(附註14)以及在建工程約1,119,000,000港元(二零零五年：約460,000,000港元)(附註6)抵押。

於結算日的實際利率如下：

	二零零六年			二零零五年		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	5.5000%	—	6.1227%	5.5960%	—	—
其他短期借款	—	—	5.5200%	—	—	—
長期銀行借款	—	7.2500%	6.5552%	—	6.2175%	6.3339%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值約與其公平價值相當。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
港元	75,000	20,000	75,000	20,000
美元	289,789	430,560	289,790	430,560
人民幣	1,402,409	865,135	—	—
	<u>1,767,198</u>	<u>1,315,695</u>	<u>364,790</u>	<u>450,560</u>

於結算日本集團有下列未提取之借款授信額度：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
浮息授信額度		
— 1年內到期	25,000	67,676
— 1年以上到期	179,158	19,500
	<u>204,158</u>	<u>87,176</u>

22. 有擔保票據

本集團及本公司

	二零零六年	
	美元千元	等值港元 港幣千元
有擔保票據發行面值	200,000	1,604,718
減：發行費用	(6,841)	(54,890)
公平價值初始確認	193,159	1,549,828
累計匯兌收益	—	(43,188)
加：累計利息費用(附註34)	12,282	95,802
減：累計支付利息	(8,625)	(67,275)
	<u>196,816</u>	<u>1,535,167</u>

於二零零六年四月二十四日，本公司發行總額為200,000,000美元按每年8.625%之固定利率計息之有擔保票據(「有擔保票據」)，該票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。該票據由本集團所有不在中國境內成立之附屬投資控股公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

由二零零六年十月二十四日起，有擔保票據之利息須於每半年於四月二十四日及十月二十四日到期支付；且於有擔保票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- 於二零零九年四月二十四日前，本公司可選擇以若干股權發售之所得款項現金淨額，分一次或多次按相等於108.625%本金額之贖回價，贖回票據之本金總額最多達35%及直至贖回日期為止之應計及未支付利息；或

- b) 本公司可於到期日前隨時或不時按等同票據本金額100%之贖回價，另加適用溢價及直到該贖回日之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

由於贖回期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二零零六年四月二十五日，該有擔保票據開始於聯交所交易。

於二零零六年十二月三十一日，該有擔保票據之公平價值約1,524,000,000港元，該公平價值乃根據市場報價計算所得。該有擔保票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

23. 可換股債券

本集團及本公司

於二零零四年五月三日，本公司以每股普通股轉換價格1.116港元，發行本金總額302,000,000港元，於二零零九年五月三日期滿（「到期日」）之零息可換股債券。除非之前已贖回、轉換或購買及已注銷，該等債券將於到期日按本金額之111.63%贖回。（「可換股債券1」）

於二零零五年十一月九日，本公司以每股普通股初步轉換價1.35港元（可於二零零六年十一月九日調整一次），發行本金總額386,000,000港元，於二零一零年十一月九日期滿（「到期日」）之可換股債券。該債券年息3.5%且於每周年初予以支付。於發生轉換或提前贖回之時，毋須對該預付利息進行彌補性償還。除非之前贖回、轉換或購買及取消該，該可換股債券將於到期日按本金額之110%贖回。（「可換股債券2」）

賣出之賣出期權（債券持有人之提早贖回權）、買入之買入期權（債券發行人之提早贖回權）以及負債部分和權益兌換部份的公平值於發行債券時釐定。

記錄於負債中之負債部份之公平值，根據相同類別之非可換股債券之市場利率釐定，並扣除相應之交易成本。記錄於衍生金融負債之賣出之賣出期權的公平值，每年重估，重估增減額於損益表列支。剩餘金額相當於權益兌換部份的價值，扣除遞延所得稅後，記錄在股東權益之其他儲備中（附註20）。

在資產負債表確認的可換股債券計算如下：

	二零零六年		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部分	242,135	344,921	587,056
累計匯兌收益	(874)	(5,929)	(6,803)
累計利息費用(附註34)	30,732	26,124	56,856
累計預付利息費用	—	(20,125)	(20,125)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19, 20)	(271,993)	(238,431)	(510,424)
於十二月三十一日的負債部分	—	106,560	106,560
減：記錄於流動負債部分	—	(106,560)	(106,560)
記錄於非流動負債部分	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	二零零五年		合計 港幣千元
	可換股債券1 港幣千元	可換股債券2 港幣千元	
發行的可換股債券的票面值	302,000	386,000	688,000
扣減發行費用	(11,160)	(19,811)	(30,971)
扣減賣出之賣出期權	(15,845)	(17,416)	(33,261)
權益部分(附註20)	(32,860)	(3,852)	(36,712)
於發行時初步確認的負債部分	242,135	344,921	587,056
累計利息費用(附註34)	26,532	2,335	28,867
累計預付利息費用	—	(13,510)	(13,510)
已轉換為本公司普通股股份的金額(附註19, 20)	(66,301)	—	(66,301)
於十二月三十一日的負債部分	202,366	333,746	536,112
減：記錄於流動負債部分	(202,366)	—	(202,366)
記錄於非流動負債部分	—	333,746	333,746
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於二零零六年十二月三十一日，無尚未轉換之可換股債券1(二零零五年：尚未轉換之可換股債券1的面值為226,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，負債部分之公平值為零(二零零五年：約209,000,000港元，負債部分公平值以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認)。可換股債券1之利息費用按6.822%之實際利率率釐定，並列賬於負債部分。

於二零零六年十二月三十一日，尚未轉換之可換股債券2的面值為121,000,000港元(二零零五年：尚未轉換之可換股債券2的面值為386,000,000港元)。於二零零六年十二月三十一日，負債部分之公平值約106,140,000港元，該公平值以未來現金流量按借款利率

8.891%–9.045%折算確認(二零零五年：可轉換債券2公平值約367,000,000港元，以未來現金流量按借款利率6.045%折算確認)。可換股債券2之利息費用按8.125%之實際利息率釐定，並列賬於負債部分。

衍生金融工具－賣出之賣出期權

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	28,186	15,466
可換股債券轉入	—	17,417
公平價值溢利(附註31)	(17,400)	(4,697)
年末餘額	<u>10,786</u>	<u>28,186</u>

由於買入之買入期權的公平價值並不重大，沒有單獨記錄。

於二零零六年十二月三十一日，衍生金融工具的公平值由中和邦盟評估有限公司根據Binomial評估方法確認。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，面值226,000,000港元(二零零五年：面值76,000,000港元)之可換股債券1已轉換為202,508,945股本公司普通股股份(二零零五年：68,100,354股普通股股份)(附註19)。

於二零零六年十二月三十一日，面值265,000,000港元(二零零五年：無)之可換股債券2轉換為196,296,288股本公司普通股股份(二零零五年：無)(附註19)。

於二零零六年十二月三十一日，由於自二零零七年十一月九日始，可轉股債券2之持有者可按照選擇條款執行轉股權，故可轉股債券2之價值以流動負債列示。

24. 遞延所得稅

本集團

當有法定可執行權力將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過1年後收回的遞延稅項資產	—	1,322
— 在1年內收回的遞延稅項資產	8,122	17,763
	<u>8,122</u>	<u>19,085</u>

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項負債：		
－超過1年後支銷的遞延稅項負債	(268,243)	(4,384)
－在1年內支銷的遞延稅項負債	(14,926)	—
	<u>(283,169)</u>	<u>(4,384)</u>

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	14,701	14,573
在損益表確認(附註35)	(214,594)	(197)
收購附屬公司(附註42)	(74,596)	—
清盤附屬公司	2,813	—
匯兌差額	(3,371)	325
年末餘額	<u>(275,047)</u>	<u>14,701</u>

年內遞延稅項資產及遞延稅項負債沒有計入在同一徵稅區內抵銷餘額的變動如下：

遞延稅項資產：

	可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	公平值損失 港幣千元	企業合併 產生可於 未來抵減之 稅務虧損 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	18,113	1,293	—	19,406
在損益表確認	(749)	—	—	(749)
匯兌折算差額	399	29	—	428
於二零零五年十二月三十一日	<u>17,763</u>	<u>1,322</u>	<u>—</u>	<u>19,085</u>
在損益表確認	(7,210)	(1,345)	—	(8,555)
收購附屬公司(附註42)	—	—	4,476	4,476
匯兌折算差額	502	23	—	525
於二零零六年十二月三十一日	<u>11,055</u>	<u>—</u>	<u>4,476</u>	<u>15,531</u>

遞延稅項負債：

	公平值收益 港幣千元	其他 港幣千元	企業合併 產生之 公平值收益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	3,670	1,163	—	4,833
在損益表確認	(728)	177	—	(551)
匯兌折算差額	81	21	—	102
	<u>3,023</u>	<u>1,361</u>	<u>—</u>	<u>4,384</u>
於二零零五年 十二月三十一日	3,023	1,361	—	4,384
在損益表確認	191,248	14,791	—	206,039
收購附屬公司 (附註 42)	—	—	79,072	79,072
清盤附屬公司	(2,813)	—	—	(2,813)
匯兌折算差額	3,586	310	—	3,896
	<u>195,044</u>	<u>16,462</u>	<u>79,072</u>	<u>290,578</u>
於二零零六年 十二月三十一日	195,044	16,462	79,072	290,578

遞延稅項資產主要系就結算稅務虧損而確認的僅限有關之稅務利益有可能透過未來應交稅溢利實現的部分引致臨時性差異的稅務影響。

遞延稅項負債主要系可於未來支銷的投資物業重估收益及企業合併產生之公平值收益引致臨時性差異的稅務影響。

於二零零六年十二月三十一日並無重大尚未計提的遞延稅項。

25. 衍生金融工具

本集團及本公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
可換股債券賣出之賣出期權 (附註 23)	10,786	28,186
固定利率的貨幣調期合同 (a)	232,852	—
	<u>243,638</u>	<u>28,186</u>

(a) 固定利率的貨幣調期合同

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
年初餘額	—	—
初始確認	—	—
調期合同之定期結算	21,491	—
公平值損失 (附註 31)	211,361	—
	<u>232,852</u>	<u>—</u>
年末餘額	232,852	—

於二零零六年十二月三十一日，調期合同的公平值由銀行根據貼現現金流量評定。

26. 預售發展中物業之預收賬款

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
預售發展中物業之預收賬款	963,755	1,996,548

本集團於物業尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，較多的銷售金額須於簽署預售合同之時即刻支付。本集團收到之預收賬款毋須承擔利息費用。營業稅通常由稅務局根據預收賬款的5%徵收，並作為預付營業稅列賬於「預付款項及其他流動資產」(附註15)。

27. 應付賬款

本集團

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付賬款	860,701	361,027

應付賬款款主要系物業建造所產生。

應付賬齡分析如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
1年以內	854,779	357,238
1年至2年	5,175	3,789
2年以上	747	—
	<u>860,701</u>	<u>361,027</u>

一年期以上應付賬款主要系本集團之不同物業項目之質量保證金。

應付賬款之賬面值約與其公平值相當。

28. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付土地出讓金	719,135	—	—	—
收取少數股東之關聯方款項	111,092	—	—	—
收取保證金	36,575	16,358	—	—
應付營業稅及附加稅(附註29(a))	15,880	4,293	—	—
應付附屬公司少數股東之股息	13,186	6,426	—	—
應計銷售佣金	1,204	9,921	—	—
其他	35,998	23,704	3,403	6,759
	<u>993,070</u>	<u>60,702</u>	<u>3,403</u>	<u>6,759</u>

其他應付款及應計項目之賬面值約與其公平值相當。

29. 收益

於年內已確認的收益如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
出售持有或發展中物業之收益	2,723,347	1,345,903
建造智能化網絡基礎設施之收益	12,107	8,684
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收益	18,674	23,565
物業出租收益(附註7)	14,886	1,321
其他	6,081	—
	<u>2,775,095</u>	<u>1,379,473</u>
減：銷售稅金(a)	(153,635)	(70,200)
	<u>2,621,460</u>	<u>1,309,273</u>

(a) 銷售稅金

銷售稅金包括營業稅及附加稅。

本集團按出售物業收益、智能化住宅網絡設備安裝收益及租約收益的5%交納營業稅；按建造智能化網絡基礎設施之收益(扣除分包價款後)的3%繳納營業稅。部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅的5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

30. 其他收益－淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
政府補貼	—	7,057
利息收入－定期貸出款(附註16(c))	1,958	6,244
利息收入－給予聯營公司之貸款(附註43(b))	8,860	16,817
	<u>10,818</u>	<u>30,118</u>

31. 其他收益／(損失)－淨額

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業公平值溢利／(損失)(附註7)	579,540	(2,206)
按公平值透過損益列賬的衍生金融工具：		
－公平值(損失)／溢利(已實現及未實現)(附註23, 25)	(193,961)	4,697
物業、機器及設備處置(損失)／溢利	(379)	6,490
處置聯營公司權益溢利(附註12(a)及附註12(c))	191,442	—
清盤附屬公司損失(附註11(a))	(5,538)	—
與少數股東交易損失(附註16(b))	(118,224)	—
企業合併溢利(附註42(a))	17,266	—
其他	(2,898)	1,310
	<u>467,248</u>	<u>10,291</u>

32. 按性質分類的費用

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
物業、機器及設備折舊(附註6)	5,574	5,700
僱員福利開支－除董事薪酬(附註33)	49,208	30,648
銷售成本		
－持有或發展中物業成本	1,442,016	821,270
－房產租賃成本	377	260
－網絡基礎設施建設成本	12,156	7,520
－存貨成本	16,310	20,015
－其他	3,518	—
辦公室經營租賃費用	6,944	6,896
物業銷售佣金	85,295	1,261
廣告成本	18,603	15,500
核數師酬金	2,966	2,200
維修基金	7,926	5,014
提取壞賬準備	1,977	—
商譽減值(附註12)	2,468	2,729
淨匯兌損失	16,752	411
其他費用	40,776	28,273
	<u>1,712,866</u>	<u>947,697</u>
銷售成本、營銷成本及行政費用總計		

33. 僱員福利開支

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
工資及薪酬	38,887	27,038
退休和社會福利	10,321	3,362
授予主要管理層的購股權 (附註 43(b))	—	248
	<u>49,208</u>	<u>30,648</u>
平均員工人數	<u>1,154</u>	<u>813</u>

(a) 董事及高級管理層薪酬

截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，每名董事的薪酬如下：

董事姓名	二零零六年			合計 港幣千元
	薪金 港幣千元	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	1,700	—	—	1,700
— 李耀民先生	1,600	—	—	1,600
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,500	—	—	1,500
— 蔣旭東先生	240	—	—	240
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	—	—	—
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫勛爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

董事姓名	二零零五年			合計 港幣千元
	薪金 港幣千元	袍金 港幣千元	其他福利 港幣千元	
執行董事				
— 施建先生	2,000	—	—	2,000
— 李耀民先生	1,558	—	1,100	2,658
— 虞海生先生	1,500	—	—	1,500
— 錢仍輝先生	1,000	—	—	1,000
— 蔣旭東先生	970	—	—	970
非執行董事				
— 張永銳先生	—	300	—	300
— 王汝笠先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
— 桑榮林先生	—	58	—	58
— 楊國榮先生	—	150	—	150
— 基倫勛爵	—	200	—	200
— 耿毓修先生	—	120	—	120
— 葉怡福先生	—	200	—	200
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

於截至二零零五年十二月三十一日止年度，李耀民先生獲得一輛轎車並已作為其他福利列賬。

於截至二零零六年及二零零五年十二月三十一日止年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於二零零六年度內，非執行董事王汝笠先生及獨立非執行董事桑榮林先生放棄其酬金（二零零五年：非執行董事王汝笠先生放棄其酬金）。

(b) 五位最高薪酬人士

本年度本集團五位最高薪酬的人士中的四位（二零零五年：四位），其薪酬已在上文呈報的分析中反映。本年度支付予其餘一位（二零零五年：一位）人士的薪酬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
基本薪金、服務房屋津貼、購股權、 其他津貼和實物利益	1,755	1,548
退休計劃	12	60
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,767</u>	<u>1,608</u>

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0-1,000,000 港元	—	—
1,000,001 港元-1,500,000 港元	—	—
1,500,001 港元-2,000,000 港元	1	1

34. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
利息費用		
銀行貸款及其他貸款利息—須於5年內全部償還	111,015	52,702
有擔保票據利息—5年後全部償還(附註22)	95,802	—
可換股債券1利息—須於5年內全部償還(附註23)	4,200	15,519
可換股債券2利息—須於5年內全部償還(附註23)	23,789	2,335
借貸安排費	1,025	1,467
融資收入—融資活動之匯兌淨收益	(67,321)	(3,407)
融資成本	168,510	68,616
融資收入—銀行短期存款利息收入	(48,353)	(7,129)
融資成本淨額	120,157	61,487
減：資本化作為持有或發展中物業的成本	(109,158)	(39,456)
於損益表中列支的融資成本淨額	10,999	22,031

截至二零零六年十二月三十一日止年度，利息加權平均資本化率為5.92%（二零零五年：5.27%）。

35. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期稅項		
－ 中國大陸企業所得稅	227,691	130,787
－ 中國大陸土地增值稅	288,680	36,388
	<u>516,371</u>	<u>167,175</u>
遞延稅項(附註24)		
－ 中國大陸企業所得稅	214,594	197
－ 中國大陸土地增值稅	—	—
	<u>214,594</u>	<u>197</u>
稅項支出	<u>730,965</u>	<u>167,372</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團之主要經營業務於中國境內進行，其在中國經營之附屬公司除永高建設之外，其餘公司均按33%的適用稅率繳納企業所得稅。永高建設系註冊於經濟技術開發區所在城市的老城區之中外合資生產型企業，二零零六年度按27%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之發展中物業，稅務部門要求根據估計，於銷售完成及收入確認之前預付所得稅。於二零零六年十二月三十一日，預付所得稅約23,000,000港元(二零零五年：約47,000,000港元)。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至二零一六年為止。

(c) 中國大陸土地增值稅

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售房地產所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發開支、借貸成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。土地增值稅在物業產權轉移時發生。

對於預售發展中之物業，稅務部門於交易完成和收入確認之前即預征土地增值稅，通常為預收款基礎之1%~2%。預交之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於二零零六年十二月三十一日，預付土地增值稅約4,000,000港元(二零零五年：約8,000,000港元)。

本集團稅項與假若採用本集團一般適用之稅率33%而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前盈利	1,301,383	541,469
調節：應佔聯營公司虧損／(盈利)	74,278	(161,515)
	<u>1,375,661</u>	<u>379,954</u>
按適用稅率33%計算之稅項金額(二零零五年：33%)	453,968	125,385
無須課稅之收入的所得稅影響	(83,557)	—
不可扣稅的費用及損失的所得稅影響	167,672	10,059
可扣稅的土地增值稅的所得稅影響	(95,264)	(12,008)
以前年度未確認的稅務虧損之遞延稅項的確認	—	9,087
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(534)	(1,539)
	<u>442,285</u>	<u>130,984</u>
中國大陸企業所得稅	442,285	130,984
中國大陸土地增值稅	288,680	36,388
	<u>730,965</u>	<u>167,372</u>
稅項支出	<u>730,965</u>	<u>167,372</u>

36. 本公司權益持有人應佔溢利

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本公司權益持有人應佔的溢利在本公司賬目中處理的數額約52,800,000港元(二零零五年：約76,100,000港元)。

37. 每股溢利

基本

每股基本溢利根據本公司權益持有人應佔溢利，除以年內已發行普通股的加權平均數目計算。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本公司權益持有人應佔溢利	252,371	301,173
已發行普通股的加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
	<u>13.63 港仙</u>	<u>20.24 港仙</u>
每股基本溢利(每股港元)	<u>13.63 港仙</u>	<u>20.24 港仙</u>

攤薄

在計算每股攤薄溢利時，已發行普通股之加權平均數系假設所有具有稀釋性的潛在普通股均予以轉換而做出相應調整。本公司有兩類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券和購股權。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔溢利亦扣除可換股債券利息費用和公平值評估的稅後影響數。對於購股權，應根據股票的市場價格（根據本公司全年平均股價計算）和尚未行使之購股權所附的認購價格，計算無償發行之普通股（「紅利股票」）的數量。該紅利股票被加至已發行之普通股，但是股東應佔溢利不予以調整。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
股東應佔溢利	252,371	301,173
賣出之賣出期權公平價值評估的稅後影響數(附註23)	(17,400)	(4,697)
可換股債券利息費用的稅後影響數	19,554	16,801
	<u>254,525</u>	<u>313,277</u>
用以釐定每股攤薄溢利的溢利		
已發行普通股之加權平均數(千股)	1,851,898	1,487,900
調整：		
－可換股債券(千股)	221,453	279,346
－購股權(千股)	198	4,437
	<u>2,073,549</u>	<u>1,771,683</u>
用以計算每股攤薄溢利之已發行 普通股之加權平均數(千股)		
每股攤薄溢利(每股港元)	<u>12.27 港仙</u>	<u>17.68 港仙</u>

38. 股息

於二零零六年度及二零零五年度內支付的股息分別約42,921,000港元(每股0.043港元)及約16,287,000港元(每股0.033港元)。已於二零零七年三月三十日舉行之董事大會上建議按二零零七年四月二十七日的在冊股東擁有之股份數派發二零零六年的股息每股0.020港元。根據二零零七年三月三十日之已發行股份2,154,689,921股計算，股息合計約44,000,000港元。本財務報表未反映此項應付股息，其將於截至二零零七年十二月三十一日止年度列作保留溢利分派。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
擬派末期股息每股普通股0.020港元(二零零五年：0.043港元)	<u>44,000</u>	<u>69,000</u>

根據二零零六年五月十一日通過之股東會議決議，本公司提供以股代息派發末期股息的方式，惟股東可選擇收取面值為每股0.1港元之普通股股份代替每股0.043港元之現金股息。於二零零六年六月五日(股東行使選擇權日)，合計持有981,912,571股股份之股東選擇現金股息且已支付之現金股息約42,921,000港元。同時合計持有864,757,827股股份之股東選擇以股代息且已以每股1.622港元派發22,925,145股股份(附註19(b))。

39. 綜合現金流量表

除稅後盈利與經營活動之現金流量淨額調整表：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅後盈利	570,418	374,097
調整：		
稅項	730,965	167,372
物業、機器及設備折舊(附註6)	5,574	5,700
商譽之減值準備(附註12)	2,468	2,729
壞賬準備(附註17)	1,977	—
企業合併溢利(附註31)	(17,266)	—
處置物業、機器及設備(損失)/溢利	379	(6,490)
與少數股東交易之損失(附註31)	118,224	—
貨幣互換合同之公平價值損失(附註25)	211,361	—
衍生金融工具公平價值收益(附註23)	(17,400)	(4,697)
附屬公司清盤損失(附註31)	5,538	—
處置聯營公司權益溢利(附註31)	(191,442)	—
應佔聯營公司虧損/(盈利)	74,278	(161,515)
投資物業評估(增值)/減值(附註31)	(579,540)	2,206
利息收入(附註30)	(10,818)	(23,061)
於損益表列賬之淨融資成本(附註34)	10,999	22,031
營運資金變動前之營業盈利	915,715	378,372
限制性銀行存款減少/(增加)(附註18)	3,608	(6,261)
租賃土地減少	51,375	10,161
以供出售之持有或發展中物業增加	(587,848)	(203,197)
在建工程合約減少/(增加)	583	(9,446)
存貨增加	(201)	(67)
應收關聯公司款項(增加)/減少	(2,118)	39,871
預付款項及其他流動資產減少/(增加)	53,760	(72,333)
其他應收款減少/(增加)	4,250	(13,663)
應收賬項增加	(11,577)	(3,143)
應付賬項增加	279,842	46,621
其他應付款項及應計項目減少	(590,655)	(29,959)
應付關聯公司款項增加	94	390
預售物業之預收款項(減少)/增加	(1,087,111)	284,160
營業產生之現金(流出)/流入淨額	(970,283)	421,506

40. 或有負債

有關若干本集團之出售物業，本公司之附屬公司綠洲花園，航頭高夫及華銳世紀協助買家完成按揭貸款程序，並在買家將房產權證提交給貸款銀行作按揭用途之前，提供過渡時期之擔保。於二零零六年十二月三十一日，尚未結清的擔保金額約58,000,000港元(二零零五年：約33,000,000港元)；另外，本集團的部分銀行存款約3,655,000港元(二零零五年：約990,000港元)亦因上述程序而被限制使用。

於二零零六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店的其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店之銀行借款提供擔保，本集團承擔部分約35,000,000港元(附註43(b))。

41. 承諾事項

(a) 資本承諾

於結算日仍未產生之資本承諾如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
持作長期投資之發展中物業：		
－已簽約但未撥備	62,627	110,693
－已批准但未簽約	448,505	26,641
	<u>511,132</u>	<u>137,334</u>
以供出售之持有或發展中物業		
－已簽約但未撥備	293,743	526,788
－已批准但未簽約	954,488	393,868
	<u>1,248,231</u>	<u>920,656</u>
	<u><u>1,759,363</u></u>	<u><u>1,057,990</u></u>

(b) 經營租約承諾－本集團為承租人

本集團根據不可撤銷之經營租賃而於未來支付之最低租賃付款總額如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
不超過1年	6,424	3,794
超過1年但不超過5年	9,538	6,747
	<u>15,962</u>	<u>10,541</u>

42. 企業合併

- (a) 於二零零六年八月一日，本集團完成收購華銳世紀之51%權益，該公司乃中國大陸瀋陽市一物業開發公司。自收購日至二零零六年十二月三十一日止，華銳世紀處於物業開發階段，無營業收入。

已收購華銳世紀之資產淨值及有關企業合併溢利如下：

	港幣千元
收購代價：	
－現金支付	203,045
已收購資產淨值之公平值	
－列示如下：	<u>(220,311)</u>
企業合併溢利(附註31)	<u><u>(17,266)</u></u>

於收購日華銳世紀之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	621	621
以供出售之發展中物業	161,084	161,084
持作長期投資之發展中物業	174,508	174,508
租賃土地	914,551	743,214
遞延稅項資產	—	2,404
其他應收款	3,836	3,836
現金及現金等價物	3,261	3,261
應付賬款及其他應付款	700,013	700,013
預售發展中物業之預收賬款	53,812	53,812
借款	17,916	17,916
遞延稅項負債	54,137	—
	<u>431,983</u>	<u>317,187</u>
淨資產	431,983	317,187
少數股東權益(49%)	(211,672)	
	<u>220,311</u>	
已收購資產淨值	220,311	
以現金支付之收購代價	203,045	
附屬公司之現金及現金等價物流入	(3,261)	
	<u>199,784</u>	
收購產生之現金流出	<u>199,784</u>	

- (b) 於二零零六年十二月，本集團完成收購琴海之100%權益，該公司乃中國大陸上海市一物業開發公司。自收購日至二零零六年十二月三十一日止，琴海處於土地拆遷階段，無營業收入。

已收購琴海之資產淨值及有關商譽如下：

	港幣千元
收購代價：	
— 現金支付	233,901
已收購資產淨值之公平值	
— 列示如下：	<u>(158,389)</u>
商譽(附註10)	<u>75,512</u>

於收購日琴海之資產及負債列示如下：

	公平值 港幣千元	被收購方之 賬面值 港幣千元
物業、機器及設備	1,428	1,428
以供出售之發展中物業	61,131	61,131
租賃土地	802,359	734,084
遞延稅項資產	—	2,072
其他應收款	29,783	29,783
現金及現金等價物	1,444	1,444
應付賬款及其他應付款	717,297	717,297
遞延稅項負債	20,459	—
	<u>158,389</u>	<u>112,465</u>
已收購資產淨值	158,389	112,465
以現金支付之收購代價	233,901	
附屬公司之現金及現金等價物流入	(1,444)	
	<u>232,457</u>	
收購產生之現金流出	<u>232,457</u>	

43. 關聯方交易

本集團受好時光資源有限公司(一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司)控制，於二零零六年十二月三十一日該公司擁有31.30%之本公司股份。其餘之68.70%股份由公眾持有。

(a) 關聯方名稱及關聯性質

名稱	與公司的關聯性質
施建先生	公司主要受益股東及董事會主席
中國新城鎮	聯營公司
金羅店	聯營公司
碩誠	聯營公司
住宅寬頻	聯營公司
上海英特耐特	聯營公司
上置物業	於二零零五年為聯營公司，二零零六年為本集團附屬公司(附註11)

(b) 關聯方交易

i) 銷售及採購

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
向金羅店購買土地	437,941	—
為金羅店建造智能化網絡基礎設施	11,544	17,592
向住宅寬頻銷售貨物	6,750	14,276
銷售給碩誠	3,912	—
	<u>459,147</u>	<u>31,868</u>

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團通過政府組織之公開競標購買由金羅店開發之一幅土地以開發物業，購價約438,000,000港元。於二零零六年十二月三十一日，本集團為該投標合約已支付約197,000,000港元。

ii) 銀行貸款擔保

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
為金羅店之貸款提供擔保	35,424	43,450
施建先生為本集團之銀行貸款提供擔保(附註21)	289,790	382,200
	325,214	425,650

於二零零六年十二月三十一日及截至該日止年度，本集團及金羅店之其他投資者根據各自對金羅店的持股比例為金羅店合計約99,000,000港元之銀行借款提供擔保(二零零五年：合計約96,000,000港元)。

iii) 主要管理人員酬金

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他短期僱員福利	8,307	9,428
以股份為基礎之支付	—	248
	8,307	9,676

iv) 給予關聯方貸款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
給予金羅店之貸款 (*)		
年初	—	56,413
年內借出的貸款	69,673	96,126
收回貸款償還	(69,673)	(152,539)
確認之利息收入	523	1,901
利息收取	—	(1,901)
年終	523	—
給予碩誠之貸款 (**)		
年初	274,624	188,023
年內借出的貸款	218,971	67,288
收回貸款償還	(278,690)	—
確認之利息收入	16,124	14,916
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	240,760	274,624
給予關聯方總貸款		
年初	274,624	244,436
年內借出的貸款	288,644	163,414
收回貸款償還	(348,363)	(152,539)
確認之利息收入 (附註30)	16,647	16,817
利息收取	—	(1,901)
匯兌折算差額	9,731	4,397
年終	241,283	274,624

(*) 於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向金羅店提供了約70,000,000港元之無擔保借款，年利率6%（二零零五年：約96,000,000港元之無擔保借款，年利率6%）。上述貸出款項於年末前全額收回。

(**) 於二零零五年七月四日，本集團與碩誠簽訂了股東借款協議。根據該協議，本集團向碩誠提供約188,000,000港元之股東借款。該股東借款為期三年，年息為6%。於二零零五年十二月十四日，本集團與碩誠達成另一項股東借款協議。根據該協議，本集團為碩誠提供約67,000,000港元之股東借款。該股東借款無息，為期三年。

於截至二零零六年十二月三十一日止年度，本集團向碩誠提供最高額約219,000,000港元之短期融資款。該短期融資款無息且年末前全額收回。

(c) 本集團有以下主要的關聯公司往來餘額：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收聯營公司款項：		
－碩誠(附註43(b))	240,760	274,624
－金羅店	13,378	13,605
－住宅寬頻	12,056	5,541
－上置物業	—	4,451
	<u>266,194</u>	<u>298,221</u>
減：非流動性應收款項	—	(274,624)
流動性應收款項	<u>266,194</u>	<u>23,597</u>
應付聯營公司款項		
－上海英特耐特	—	1,002
－金羅店	—	368
－中國新城鎮	1,464	—
	<u>1,464</u>	<u>1,370</u>

於二零零六年十二月三十一日，與關聯方往來餘額均無擔保且由上述交易而產生。除應收金羅店及碩誠之餘額外(詳見附註43(b))，其餘往來餘額均不計息且無固定償還期限。與關聯方往來餘額之公平價值約與其賬面價值相當。

44. 期後事項

(a) 企業合併

於二零零七年一月八日，本集團經本公司董事會批准已完成碩誠55%股權之收購，由此碩誠成為本集團之附屬公司(見註釋12(b))。

該收購之詳細信息陳述於本公司二零零六年十二月二十二日發布之公告。

(b) 關聯方交易

於二零零七年三月，本集團另購買一幅由金羅店開發之地塊，合約金額約350,000,000港元。

(c) 金羅店／中國新城鎮重組

於二零零七年二月八日，本公司、中國新城鎮的其他控股股東及若干投資者訂立認購協議，據此投資者同意認購本金總額人民幣1,239,600,000元，於二零一零年二月到期，並以美元結算之債券(「債券」)。該債券按年息5%計息，利息將於每半年期末支付。債券由中國新城鎮於認可交易所上市日期起至贖回日期或到期日根據預定公式釐定轉換價格。該債券之詳細信息陳述於本公司二零零七年二月九日發布之公告。

該認購於二零零七年二月十三日順利完成。

(d) 中華人民共和國企業所得稅法變更

於二零零七年三月十六日，《中華人民共和國企業所得稅法》（「新所得稅法」）已由中華人民共和國第十屆全國人民代表大會第五次會議通過。新所得稅法將自二零零八年一月一日起施行，同時，本集團原先遵循之《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》將廢止。本集團已開始評估新所得稅法之影響，但尚未能夠就其對本集團之未來運營結果及財務狀況影響作出準確陳述。

45. 批准日期

財務報表於二零零七年三月三十日獲董事會批准。

3. 債務報告

於二零零七年七月三十一日，即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團之未償還借貸約為5,319,500,000港元，包括短期有抵押銀行貸款約1,371,000,000港元、長期有抵押銀行貸款約2,370,000,000港元、無抵押可換股債券約43,500,000港元及擔保票據約1,535,000,000港元。

於二零零七年七月三十一日，本集團之銀行貸款乃以(a)部份租賃土地及樓宇（總賬面淨值約1,732,000,000港元）；(b)部份所持物業及待售之正在開發之物業（總賬面淨值約3,190,000,000港元）；(c)銀行現金（總賬面淨值約49,000,000港元）；及(d)投資物業（總賬面淨值約730,000,000港元）作為抵押。

除所持待售物業之抵押外，本集團部份短期及長期銀行貸款乃由本公司、十七家成立於英屬處女群島之附屬公司及本公司主席施建先生擔保，本集團之十七家成立於英屬處女群島之附屬公司之普通股股份抵押共同擔保。

本集團之擔保票據由本公司之所有投資控股附屬公司（惟安信置地（上海）有限公司除外）提供擔保。

於二零零七年七月三十一日，本集團為協助住宅買家向銀行取得按揭貸款並完成按揭貸款程序，所提供之擔保之或然負債約為900,000港元。

除本節所披露者及集團內公司間之負債外，本集團於二零零七年七月三十一日辦公時間結束時，並無任何任何未償還之按揭、抵押、債券或已發行及未贖回或同意發行之借貸股本、銀行貸款及透支或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、租購或融資租約承擔、擔保或其他重大或然負債。

除本節所披露者外，董事概不知悉本集團之債務及或然負債自二零零七年七月三十一日以來有任何重大不利變動。

4. 重大變動

除本通函所載董事會函件「本公司聯營公司之其它資料」一段有關本公司聯營公司中國新城鎮所披露者外，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景自二零零六年十二月三十一日（本集團編製最近期已發布之經審核財務報表之日）以來有任何重大變動。

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團將予收購之土地及該等物業於二零零七年七月三十一日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照上置集團有限公司（「貴公司」）之指示，對遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「遼寧高校」）位於中華人民共和國（「中國」）之物業進行估值，貴公司及／或其附屬公司（統稱「貴集團」）將透過以貴集團收購Konmen Investment Limited之全部已發行股本而收購該物業之70%權益（「收購事項」）。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零七年七月三十一日（「估值日」）之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

物業類別

於估值過程中，吾等將該物業之組合歸類為下列組別：

組I – 貴集團將於中國收購用於銷售之物業

組II – 貴集團將於中國收購用於未來發展之物業

估值方法

吾等在對 貴集團將予收購之物業進行估值時，乃按公開市場基準以比較法進行，假設該等物業權益以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。吾等已就該等物業與可資比較物業在時間、位置及其他有關因素方面之差異作出適當調整。

業權查核

吾等獲提供業權文件副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。此外，由於中國之土地註冊制度性質，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修改。因此，於吾等進行估值之過程中，吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問上海嚴義明律師事務所所提供有關該中國物業權益之業權之意見及資料。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響該等物業價值之類似安排。

此外，並無計及任何有關或達成該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

於對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團提供之意見，該等物業之所有人於整段批授之尚餘年期內擁有該等物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等物業，惟須悉數支付年租／土地使用費及所有所需之地價／購買代價。

估值考慮

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察該等物業內部。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構檢查或對該等物業之任何服務設施進行任何測試，因而無法呈報有關該等物業是否存有蟲蛀或任何其他結構性損壞。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並採納 貴集團給予吾等有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之地盤／樓面面積準確無誤。

除另有註明外，估值證書所載之所有量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，因此為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而 貴集團亦告知吾等表示所提供資料中並沒有遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以使吾等能達致知情之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售或購買時可能產生之任何費用或稅項。

根據於最後實際可行日期之現行規則及規例及 貴集團提供之資料，吾等確認，於最後實際可行日期，位於中國之物業假設出售，須繳納多項潛在稅項負債。

就位於中國之物業而言，潛在稅項負債包括就銷售／預售物業，智能化住宅網絡設備安裝及物業租賃之收入之5%繳納營業稅（「營業稅」）。此外， 貴集團亦須按建造智能化網絡基礎設施之收入（扣除分包價款後）之3%繳納營業稅。除營業稅外，部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅（「增值稅」）之5%至7%計提；
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅之3%計提。

此外， 貴集團主要業務大部分在中國經營，其在中國境內經營之附屬公司之適用企業所得稅（「企業所得稅」）率一般為33%。

確實應付稅項待變現物業後，以有關稅務機關於 貴集團於出售物業時呈交相關交易文件後發出正式稅務意見為準。吾等強烈建議就稅務事項尋求稅務顧問之意見。

如 貴集團所告知，就 貴集團持有用作銷售之物業而言，在公開市場出售相關物業時存在形成潛在稅項負債之可能性，然而就 貴集團持有用作投資或未來發展之物業而言，其並無明確銷售計劃，亦無任何形成潛在稅項負債之可能性。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則編製。

備註

除另有說明外，所有款額均以港元(港元)為單位，並無考慮任何外匯轉撥。所採用之匯率為估值日之平均匯率，即1港元=人民幣0.96847元。於該日至本報告日期間匯率並無重大波動。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港
灣仔
謝斐道391-407號
新時代中心
36樓
上海置業有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

Tony C.H. Cheng 博士

BSc, MUD, MBA, PhD (Hon), SIFM, MHKIS, MCI Arb, DBM

謹啟

董事

陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啟

二零零七年九月七日

附註： Tony C.H. Cheng 博士為特許測量師，於香港及中華人民共和國物業估值擁有約十五年經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，於香港物業估值擁有約十五年經驗，並擁有逾九年之中華人民共和國物業估值經驗。

估值概要

序號 物業	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元	貴集團將予 收購之權益	於交易完成 後 貴集團 應佔價值 港元
組 I – 貴集團將於中國收購用於銷售之物業			
1. 位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區愛 工南街11號名為「書香門第」之 住宅小區未售部分	75,000,000	70%	52,500,000
2. 位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區長 江街 134 號名為「建賞歐洲」之住 宅小區未售部分	91,000,000	70%	63,700,000
	小計：		<u>116,200,000</u>
	<u>166,000,000</u>		<u>116,200,000</u>
組 II – 貴集團將於中國收購用於未來發展之物業			
3. 位於中國遼寧省瀋陽市和平區南 大街以東之地塊	無商業價值	70%	無商業價值
	小計：		零
	零		零
	合計：		<u>116,200,000</u>
	<u>166,000,000</u>		<u>116,200,000</u>

估值證書

組 I – 貴集團將於中國收購用於銷售之物業

序號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
1.	位於中國遼寧省瀋陽市鐵西區愛工南街11號名為「書香門第」之住宅小區未售部分	<p>「書香門第」(「發展項目」)為住宅/商業綜合發展項目，包括十三幢住宅大廈，座落於一幅地盤面積約42,710平方米之地塊上，總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為94,895.82平方米。發展項目於二零零四年前後完成。</p> <p>該物業包括發展項目內多個商業單位及17個停車位。</p> <p>所述物業之未售商業部分之總建築樓面面積約為8,114平方米。</p> <p>物業已獲授土地使用權，為期50年，於二零零四年二月二十四日屆滿，作城鎮混合住宅用途。</p>	物業現時可作銷售。	75,000,000 (貴集團於交易完成後應佔70%權益52,500,000)

附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局與遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司(「遼寧高校」)於二零零四年二月二十五日訂立之瀋規國土(鐵西)出合字(2004)第008號國有土地使用權出讓合同，該物業地盤面積為42,709.69平方米之地塊被出讓予後者，作城鎮混合住宅用途。
- 根據瀋陽市鐵西區人民政府於二零零四年三月十七日發出之鐵西國用(2004)第23號國有土地使用權證，地盤面積為42,710平方米之物業之土地使用權已授予遼寧高校，自二零零四年三月二日開始，至二零零四年二月二十四日屆滿，為期50年，作城鎮混合住宅用途。

3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零四年二月四日發出之瀋西規土證字04年第006號中華人民共和國建設用地規劃許可證，遼寧高校獲批准發展地盤面積為50,375平方米之物業。
4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零四年三月八日發出之瀋西規建證字04年第004號中華人民共和國建設工程規劃許可證，遼寧高校獲批准發展總建築樓面面積為96,250.36平方米之物業。
5. 根據瀋陽市房產局於二零零四年五月十四日發出之瀋房預售第04054號商品房預售許可證，遼寧高校獲批准預售該業務總建築樓面面積為94,895.82平方米之648個住宅單位、59個商業單位及250個停車位。
6. 根據瀋陽城市管理行政執法局於二零零五年七月十五日發出之建設工程竣工驗收書，物業已獲批准竣工。
7. 據 貴公司告知，於收到附註6所述有關建設工程竣工驗收書之後，遼寧高校現正申請物業之房屋所有權證。
8. 據 貴公司告知，物業所有住宅單位已根據商品房預售許可證預售，233個停車位已按多項長期租約出租，而其餘總建築樓面面積約為8,114平方米之商業單位及其餘17個停車位均可根據商品房預售許可證預售及出租。
9. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所向 貴公司提供之意見包括(其中包括)下列事項：
 - a. 遼寧高校合法取得有關地盤面積為42,710平方米之地塊之國有土地使用權證；
 - b. 該物業之地價已悉數結清；
 - c. 遼寧高校發展物業為合法；
 - d. 根據住宅及公建(高建——書香門第)項目開工登記回函，遼寧高校現正申請物業之房屋所有權證。於遼寧高校取得相關房屋始初登記的批覆之後，潛在買主取得物業的房屋所有權證並無任何實質性法律阻礙。
 - e. 遼寧高校已取得總建築樓面面積為94,895.82平方米之小區之商品房預售許可證；及
 - f. 物業之國有土地使用權並無用作抵押。

10. 根據 貴集團所提供資料，業權以及授出主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證書	有
中華人民共和國建設用地規劃許可證	有
中華人民共和國建設工程規劃許可證	有
商品房預售許可證	有
建設工程竣工驗收書	有

11. 吾等之估值未考慮任何稅項負債。

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十一日 現況下之市值 港元
2.	位於中國遼寧省瀋陽市皇姑區長江街134號名為「建賞歐洲」之住宅小區未售部分	<p data-bbox="576 374 858 625">該物業包括建於一幅地盤面積約94,871.7平方米之地塊名為「建賞歐洲」之住宅小區(「小區」)內2,121個未售住宅單位及315個停車位。小區預期於二零零七年底前落成。</p> <p data-bbox="576 661 858 817">據 貴集團告知，未售住宅單位於完成後之總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為19,790.57平方米。</p> <p data-bbox="576 853 858 1168">物業已獲授土地使用權，作城鎮混合住宅用途之年期為50年，自二零零五年十一月七日始，至二零五五年十一月七日屆滿；作商業用途之年期則為40年，自二零零五年十一月七日始，至二零四五年十一月七日屆滿。</p>	<p data-bbox="879 374 1134 561">物業之建設工程已基本竣工，預期於二零零七年九月前後取得有關建設工程竣工驗收書及房屋所有權證。</p> <p data-bbox="879 597 1134 753">據 貴公司告知，小區已預售1,908個住宅單位，其餘66個住宅單位亦可根據商品房預售許可證預售。</p>	<p data-bbox="1233 374 1362 402">91,000,000</p> <p data-bbox="1161 438 1362 529">(貴集團於交易完成後應佔70%權益63,700,000)</p>

附註：

1. 根據瀋陽市國土規劃和國土資源局與遼寧高校於二零零五年十一月七日訂立之瀋規國土出合字2005第0160號國有土地使用權出讓合同，該物業地盤面積為94,871.7平方米之地塊之土地使用權已獲同意出讓予後者，作城鎮混合住宅用途。
2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年十一月十五日發出之瀋陽國用(2005)第045號國有土地使用權證，物業之土地使用權已授予遼寧高校，作城鎮混合住宅用途之年期為50年，自二零零五年十一月七日始，至二零五五年十一月七日屆滿；作商業用途之年期則為40年，自二零零五年十一月七日始，至二零四五年十一月七日屆滿。
3. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年四月三十日發出之瀋規土證字0101號中華人民共和國建設用地規劃許可證，遼寧高校獲批准發展物業地盤面積為94,871.7平方米之地塊。

4. 根據瀋陽市城鄉建設委員會發出之11份建築工程施工許可證(210104200604290601號、210104200604280301號、210104200604290101號、210104200604290201號、210104200604290301號、210104200604290501號、210104200604290401號、210104200511220301號、210104200511220401號、210104200511220101號及210104200511220201號)，遼寧高校獲批准啓動小區建設工程。
5. 根據瀋陽市房產局發出之4份瀋陽市商品房預售許可證，遼寧高校獲批准預售總建築樓面面積為278,298.53平方米之物業。許可證之主要詳情如下：

許可證號	發出日期	用途	樓號	單位數目	總建築樓面面積 (平方米)
瀋房預售第05175號	二零零五年十一月二十四日	普通住宅	6, 7, 10-14	746	100,103.76
瀋房預售第06061號	二零零六年四月二十二日	住宅	5, 8, 9	316	41,243.44
瀋房預售第06184號	二零零六年九月六日	住宅	1-4, 15-17	912	116,035.48
		普通住宅/附屬設施(公建)	15-19	136	19,432.22
瀋房預售第06413號	二零零六年十二月二十六日	普通住宅/附屬設施(公建)	20, 23	11	1,483.63
		合計 =	<u>23</u>	<u>2,121</u>	<u>278,298.53</u>

* 可於市場銷售之住宅單位總數為1,974個，其餘147個單位乃作安置用途。

6. 據 貴公司告知，小區已預售1,908個住宅單位，出租206個停車位，而其餘總建築樓面面積約為19,790.57平方米之66個住宅單位以及315個停車位均可根據商品房預售許可證預售及出租。
7. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所向 貴公司提供之意見包括(其中包括)下列事項：
- 遼寧高校合法取得有關地盤面積為94,871.7平方米之地塊之國有土地使用權證；
 - 物業地價已悉數結清；
 - 由於物業之建設工程尚未全部完成，故物業未取得相關建設工程竣工驗收書。然而，待物業取得相關建設工程竣工驗收書之後，則於遼寧高校取得相關房屋始初登記的批覆並執行取得房屋所有權證的所有必要程序之後，潛在買主取得物業的房屋所有權證並無任何實質性法律阻礙；
 - 遼寧高校可合法預售發展項目；
 - 根據中國法律，於遼寧高校已產生不少於發展投資總額25%之資本之後並經現有或潛在承按人事先同意，物業之所有人自由出售並無任何法律阻礙；及

- f. 物業之在建工程（「在建工程」）已以人民幣150,000,000元之金額抵押予中國建設銀行股份有限公司－瀋陽中山支行，年期至二零零八年一月十八日屆滿。
8. 根據 貴集團所提供資料，業權以及授出主要批文及許可證狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
瀋陽市商品房預售許可證	有

組 II – 貴集團將於中國收購用於未來發展之物業

序號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年七月三十一日現況下之市值 港元
3.	位於中國遼寧省瀋陽市和平區平南大街以東之地塊	該物業包括一幅地盤面積約153,696平方米(或約230.5畝)之地塊。 該物業將發展為總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為922,176平方米(或約9,926,302.46平方呎)之住宅／商業小區。	物業現正處於規劃及發展初期。 由於相關拆遷工程尚未進行，該物業並無產生建設成本。	無商業價值 (貴集團於交易完成後應佔70%權益：無商業價值)

附註：

- 根據瀋陽市土地儲備交易中心與遼寧高校於二零零七年八月三日訂立之瀋土交字2007第43號和平南大街東地塊拍賣成交確認書(「確認書」)，遼寧高校以人民幣1,192,680,960元(已計入拆遷成本)成功購得地盤面積為153,696平方米之物業。
- 根據瀋陽市和平區人民政府發出之申請修改規劃的報告，遼寧高校已申請將物業用於進一步發展之地積比率由3.5增至6。
- 於吾等進行之估值過程中，由於遼寧高校尚未就物業取得任何適當之業權證書，因此吾等並無賦予物業任何商業價值。該地塊亦於東、南、西、北面各自以瀋陽市和平區南湖公園及東北大學、渾河、和平南大街以及瀋陽運河為界，地盤總面積約153,696平方米。一般而言，當遵照上述確認書所有遷拆工程已由當地政府完成且土地地價已悉數結清後，遼寧高校將獲授予該地塊之國有土地使用權證。
- 根據 貴公司所提供資料，物業發展詳情概述如下：

現時發展階段：物業處於發展初期，主要是遷移物業所在位置現有之遼寧省體育運動技術學院。

估計完成日期：拆遷工程——二零零八年十月
 建設工程及徙置(第一期)——二零零九年十月
 住宅及商業單位(第一期)——二零一零年五月
 建設工程(第二期)——二零一零年九月
 住宅及商業單位(第二期)——二零一一年五月

- 進行／完成發展之估計費用：整個發展項目之估計建築成本約為人民幣3,742,000,000元。
- 完成後之估計資本值：根據建議發展，完成後之資本值估計約為人民幣5,309,000,000元。
- 發展之規劃或其他規管同意：確認書及申請修改規劃的報告規定之主要發展條件概述如下：
- (a) 用途：住宅／商業；
 - (b) 地盤面積：153,696平方米
 - (c) 地積比率：6
 - (d) 綠地比率：佔總地盤面積至少30%
 - (e) 商用比率：總建築樓面面積之20%
 - (f) 房屋密度：28%
5. 該物業地塊於估值日之市值（假設交吉出售且無任何重大產權負擔）約為2,135,000,000港元，僅供會計參考。
6. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就物業提供之意見包括（其中包括）下列事項：
- a. 確認書具法律約束力，倘遼寧高校不能在不作彌償之情況下放棄交易，瀋陽市土地儲備交易中心無權更改或反對競投結果。
 - b. 根據申請修改規劃的報告內同意之條款，當地政府基本同意物業之地積比率及商業比率增加，惟遼寧高校須已支付地價款項。
 - c. 於悉數結清地價之後，遼寧高校將申請物業之相關土地使用權證，根據中國法律，遼寧高校遵從所有相關申請程序取得相關權證將無法律阻礙。
 - d. 於依照中國法規遵守所有有關法律程序之後，遼寧高校取得物業地塊之國有土地所有權證並無任何法律阻礙。
7. 根據貴集團所提供資料，業權以及授出主要批文、合同及許可證狀況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 和平南大街東地塊拍賣成交確認書 | 有 |
| 申請修改規劃的報告 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 無 |
| 國有土地使用權証 | 無 |
| 房屋所有權証 | 無 |

以下為獨立估值師中和邦盟評估有限公司就本集團及其聯營公司所持有之該等物業於二零零七年六月三十日之估值而編撰之函件全文、估值概要及估值證書，以載入本通函。

BMI APPRAISALS

BMI Appraisals Limited 中和邦盟評估有限公司

Suite 11-18, 31/F., Shui On Centre, 6-8 Harbour Road, Wanchai, Hong Kong
香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心3111-18室
Tel電話：(852) 2802 2191 Fax傳真：(852) 2802 0863
Email電郵：info@bmintelligence.com Website網址：www.bmintelligence.com

敬啟者：

指示

吾等遵照上置集團有限公司(「貴公司」)之指示，對貴公司及／或其附屬公司(不包括中國新城鎮發展有限公司)(統稱「貴集團」)在中華人民共和國(「中國」)持有之物業進行估值。吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下呈述吾等對該等物業於二零零七年六月三十日(「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對有關物業之估值乃基於市值，所謂市值乃定義為「自願買方與自願賣方進行適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

物業類別

於估值過程中，吾等將 貴集團之物業組合歸類為下列組別：

- | | | |
|------|---|--------------------|
| 組I | — | 貴集團於中國持有用於投資之物業 |
| 組II | — | 貴集團於中國持有用於出售之物業 |
| 組III | — | 貴集團於中國持有用於投資及出售之物業 |
| 組IV | — | 貴集團於中國持有用於未來發展之物業 |

估值方法

吾等在對 貴集團持有之物業進行估值時，乃按公開市場基準以比較法進行，假設該等物業權益以現況交吉出售及參照有關市場上可資比較之銷售證據而作出估值。吾等已就該等物業與可資比較物業在樓齡、時間、位置、樓層及其他有關因素方面之差異作出適當調整。凡適用時，吾等亦已採用投資法，計入根據現有租約所持物業組成單位目前之租金及租賃期滿重續租約之租金增值潛力（倘其已租予或將租予租戶）。

業權查核

吾等已獲提供業權文件之副本，並獲 貴集團告知並無其他相關文件出示。此外，由於中國之土地註冊制度性質，吾等無法查閱文件正本，以核實所有權或確定文件有否任何並無在交予吾等之副本上呈現之修改。因此，於吾等進行估值之過程中，吾等乃依賴 貴集團及其中國法律顧問所提供有關該等中國物業權益之業權之意見及資料。

估值假設

吾等之估值乃假設該等物業在公開市場按現況出售，且並無附有遞延條款合約、售後租回、合營關係、管理協議或任何可影響該等物業價值之類似安排。

此外，並無計及任何有關或達成該等物業出售之任何選擇權或優先購買權利。吾等之估值假設並無任何方式之強迫出售情況。

於對該等物業進行估值時，吾等依賴 貴集團提供之意見， 貴集團於整段批授之尚餘年期內擁有該等物業之有效及可予強制執行之業權，而該等物業可自由轉讓，以及可自由及不受干擾地使用該等物業，惟須悉數支付年租／土地使用費及所有所需之地價及購買代價。

估值考慮

吾等曾視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察該等物業內部。在吾等之視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構檢查或對該等物業之任何服務設施進行任何測試，因而無法呈報有關該等物業是否存有蟲蛀或任何其他結構性損壞。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並採納 貴集團給予吾等有關批文或法定通告、地役權、年期、佔用詳情、物業識別及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關該等物業之地盤／樓面面積之準確性，且吾等假設送交吾等之文件所示之地盤／樓面面積準確無誤。

除另有註明外，估值證書所載之所有量度、測量及面積乃按 貴集團提供予吾等之文件內所載資料計算，因此為約數。

吾等並無任何理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，而 貴集團亦告知吾等表示所提供資料中並無遺漏任何重要事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以使吾等能達致知情之意見。

吾等之估值並無考慮該等物業所欠負之任何抵押、按揭或款項或進行銷售或購買時可能所生之任何費用或稅項。

根據於最後實際可行日期之現行規則及規例及 貴集團提供之資料，吾等確認，於最後實際可行日期，位於中國之物業假設出售，須繳納多項潛在稅項負債。

就位於中國之物業而言，潛在稅項負債包括就銷售／預售物業，智能化住宅網絡設備安裝及物業租賃之收入之5%繳納營業稅（「營業稅」）。此外， 貴集團亦須按建造智能化網絡基礎設施之收入（扣除分包價款後）的3%繳納營業稅。除營業稅外，部分附屬公司尚須繳納下列附加稅：

- 城市維護建設稅，稅額按營業稅或增值稅（「增值稅」）的5%至7%計提；及
- 教育費附加，稅額按營業稅或增值稅的3%計提。

此外，貴集團主要業務大部分在中國經營，其在中國境內經營的附屬公司的適用企業所得稅（「企業所得稅」）率一般為33%。確實應付稅項待變現物業後，以有關稅務機關於貴集團於出售物業時呈交相關交易文件後發出正式稅務意見為準。吾等強烈建議就稅務事項尋求稅務顧問之意見。

除另有訂明外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會物業估值準則（二零五年第一版）編製。

吾等之估值乃按照公認之估值程序及根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引編製。

備註

除另有說明外，所有款額均以人民幣（人民幣）為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
謝斐道391—407號
新時代中心
36樓
上置集團有限公司
列位董事 台照

代表

中和邦盟評估有限公司

董事

Tony C.H. Cheng 博士

BSc, MUD, MBA, PhD(Hon), SIFM, MHKIS, MCI Arb, DBM

謹啓

董事

陳詠芬

BSc. MSc. MRICS MHKIS RPS (GP)

謹啓

二零零七年九月七日

附註：

Tony C. H. Cheng 博士為特許測量師，於香港物業估值擁有約十五年經驗，並擁有逾八年之中華人民共和國物業估值經驗。

陳詠芬女士為特許測量師，於香港物業估值擁有約十四年經驗，並擁有逾八年之中華人民共和國物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
組 I – 貴集團於中國持有用於投資之物業				
1.	名為「綠洲仕格維花園酒店」之酒店，位於中國上海盧灣區打浦路53弄B及C地段	2,519,000,000	58.34%	1,469,584,600
2.	名為「華府天地」之發展項目零售部分，位於中國上海盧灣區馬當路222弄39街坊	1,360,000,000	100%	1,360,000,000
	小計：	<u>3,879,000,000</u>		<u>2,829,584,600</u>

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
組 II – 貴集團於中國持有用於出售之物業				
3.	名為「華府天地」之發展項目5樓2001單位，位於中國上海盧灣區馬當路222弄39街坊	33,100,000	51.48%	17,039,880
4.	名為「綠洲比華利花園」之住宅發展項目未售部分，位於中國上海松江區新橋鎮明華路366弄	175,500,000	98.75%	173,306,250
5.	名為「綠洲長島花園」之住宅發展項目未售部分，位於中國上海松江區九亭鎮莘松路1288弄	932,900,000	98.75%	921,238,750
6.	名為「綠洲江南園」之一期17幢別墅及二期1幢別墅，位於中國上海青浦區朱家角鎮Nan Gang Cun 6號及18-1號	180,800,000	50.04%	90,472,645

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
7.	名為「綠洲千島花園」之發展項目未售部分，位於中國上海南匯區下沙鎮鶴立西路183弄	748,000,000	98%	733,040,000
8.	名為「華府天地」之發展項目18個未售住宅寓所，位於中國上海盧灣區自忠路馬當路222弄39街坊	563,600,000	100%	563,600,000
	小計：	<u>2,633,900,000</u>		<u>2,498,697,525</u>

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
組 III – 貴集團於中國持有用於投資及出售之物業				
9.	名為「瀋陽華府天地」之發展項目，位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西	7,172,600,000	51%	3,658,026,000
10.	綠洲雅賓利花園，所處地盤被中國上海閘北區西藏北路（西面）、中興路（南面）、寶通路（東面）及天通庵路（北面）所環繞	2,600,000,000	100%	2,600,000,000
11.	名為「綠洲中環中心」之發展項目未售部分，位於中國上海普陀區金沙江路198弄	1,026,700,000	96.80%	993,845,600
	小計：	<u>10,799,300,000</u>		<u>7,251,871,600</u>

編號	物業	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元	貴集團 應佔之權益	於二零零七年 六月三十日 貴集團應佔價值 人民幣元
12.	位於中國上海寶山區 羅南鎮羅店北歐新鎮 之C5-3地塊	無商業價值	50.36%	無
13.	位於中國上海寶山區 羅南鎮羅店北歐新鎮 之A3-2地塊	無商業價值	51.48%	無
14.	位於大興街以東、中華路 及黃家關路以南、迎勳路 以西及陸家濱路以北， 以及在中國上海黃浦區 717至719號街坊之地塊	無商業價值	100%	無
	小計：	無		無
	總計：	<u>17,312,200,000</u>		<u>12,580,153,725</u>

估值證書

組 I – 貴集團於中國持有用於投資之物業

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
1.	名為「綠洲仕格維花園酒店」之酒店，位於中國上海盧灣區打浦路53弄B及C地段	酒店屬名為「綠洲仕格維花園酒店」之發展項目一部分，包括一幢18層住宅樓、一幢32層住宅樓及一幢50層酒店。	該物業用於經營。	2,519,000,000 (貴集團應佔權益 58.34% : 1,469,584,600)
		該物業建於兩幅地盤總面積約26,282平方米之地塊，包括約654個房間及兩層餐廳。該物業於二零零七年初落成。		
		該物業總建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為100,761平方米。		
		該物業已獲授土地使用權，為期50年，作綜合用途。		

附註：

1. 根據上海市房地土地資源管理局於二零零三年二月十日發出之上海市房地產權證滬房地市字(2003)第001626號，地盤面積為14,279平方米之有關發展項目之部分之土地使用權已授予上海綠洲仕格維花園酒店公寓有限公司(「上海仕格維」)，由二零零二年七月二十二日至二零七二年七月二十一日，為期50年，作綜合用途。
2. 根據上海市房地土地資源管理局於二零零五年三月二十一日發出之上海市房地產權證滬房地盧字(2005)第002638號，地盤面積為12,003平方米之有關發展項目之餘下部分之土地使用權及總建築樓面面積為37,069.91平方米之有關發展項目之部分之房屋所有權已授予上海仕格維，由一九九二年十一月六日至二零六二年十一月五日，為期七十年，作住宅用途。
3. 根據上海市房地土地資源管理局於二零零七年四月九日發出之上海市房地產權證滬房地盧字(2007)第001384號，總建築樓面面積為6,615.1平方米(包括地庫及地下高層)之有關發展項目之部分之房屋所有權已授予上海仕格維，作住宅用途。

4. 根據向上海仕格維發出的三份上海市商品房預售許可證，物業多個階段已獲准預售。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	獲准預售建築樓面面積 (平方米)
盧灣(2004)預字002號	二零零四年二月二十七日	8,489
盧灣(2004)預字003號	二零零四年三月二十日	21,567
盧灣(2004)預字005號	二零零四年三月二十日	5,340
	合計：	35,396

5. 根據上海市盧灣區規劃土地管理局於一九九八年九月二日發出的建設用地規劃許可證，滬盧規地(98)第15號，上海仕格維獲准發展有關發展項目之地塊。

6. 根據四份建設工程規劃許可證，上海仕格維發展有關發展項目的計劃獲批准。該等許可證主要詳情如下：

許可證編號	發出日期
滬盧建(2004)第B008號	二零零四年四月一日
滬盧建(2003)第1044號	二零零三年十二月十日
滬盧建(2006)第03060323F00824號	二零零六年三月二十三日
滬盧建(2007)第03070117F00128號	二零零七年一月十七日

7. 根據十一份建設工程施工許可證，上海仕格維獲准啟動有關發展項目的建設工程。該等許可證主要詳情如下：

許可證編號	發出日期
031C0038D01310103200301150201	二零零三年六月六日
031C0038D02310103200301150201	二零零五年十月二十日
0301LW0038D03310103200301150201	二零零三年九月十六日
0301LW0038D04310103200301150201	二零零三年十一月六日
0301LW0038D05310103200301150201	二零零三年十二月十一日
0301LW0038D06310103200301150201	二零零四年六月二十一日
0301LW0038D07310103200301150201	二零零四年十一月十五日
0301LW0038D08310103200301150201	二零零四年十二月十三日
0301LW0038D09310103200301150201	二零零五年十月二十日
0301LW0038D10310103200301150201	二零零六年三月二十四日
0301LW0038D11310103200301150201	二零零六年四月十四日

8. 根據上海市建設項目(工程)檔案驗收合格證滬盧建檔(2005)第014號，物業之建設工程已獲准竣工。

9. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市商品房預售許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
上海市建設項目(工程)檔案驗收許可證	有

10. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業(物業之已抵押部分除外)連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用；
- b. 就物業於近期竣工而尚無業權文件的樓宇而言， 貴集團取得該等樓宇之該等業權文件並無任何實質性法律阻礙；
- c. 所有土地出讓金已全數支付；
- d. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- e. 貴集團已取得預售部分物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
- f. 物業(除盧灣區打浦橋街84號住宅大冰1/2丘地帶以外)概無抵押或任何其他重大產權負擔。

11. 上海仕格維為 貴公司擁有58.34%權益之間接附屬公司。

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
2.	名為「華府天地」之發展項目零售部分，位於中國上海盧灣區馬當路222弄39街坊	<p>華府天地(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於地盤面積約14,651平方米的長方形之平整地盤上。</p> <p>該發展項目包括五幢座落於2層零售平台之上的高層住宅樓宇，於二零零六年六月完成。</p> <p>據 貴公司告知，該物業包括發展項目之全部零售部分，合共可出租面積約為11,330.31平方米。</p> <p>該物業獲授土地使用權，由二零零二年二月二十八日至二零七二年二月二十七日，為期七十年，作住宅用途。</p>	<p>該物業合共可出租面積約為9,543.3平方米之多個部分已訂有租約，月租金總額約為人民幣4,602,414.73元，最遲到期日為二零一二年三月三十一日。</p> <p>該物業其餘部分可供出租。</p>	<p>1,360,000,000</p> <p>(貴集團應佔 100%權益 1,360,000,000)</p>

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的日期均為二零零七年二月九日的三份上海市房地產權證，總地盤面積為14,651平方米之物業之土地使用權及總建築面積為11,330.31平方米之物業之房屋所有權已授予瀋陽華建置業有限公司(「瀋陽華建」)，作住宅用途。證書主要詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	使用期限	土地用途	物業部分	總建築樓面面積 (平方米)
滬房地盧字(2007) 第001027號	14,651	二零零七年一月十七日至 二零七二年二月二十七日	住宅	第一層	2,724.24
滬房地盧字(2007) 第001028號	14,651	二零零七年一月十七日至 二零七二年二月二十七日	住宅	第二層	3,591.22
滬房地盧字(2007) 第001029號	14,651	二零零七年一月十七日至 二零七二年二月二十七日	住宅	地庫第一層	5,014.85
合計：					11,330.31

2. 據貴公司告知，物業之土地使用權由上海安信復興置地有限公司（「上海安信」）持有，自二零零二年二月二十八日起，為期70年。於二零零七年，物業之土地使用權被轉讓予本集團另一家附屬公司瀋陽華建。
3. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
----------	---
4. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見（其中包括）如下：
 - a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須完成規定的工程量；
 - b. 所有土地出讓金均已獲豁免；
 - c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
 - d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
 - e. 物業未售部分概無任何其他抵押及重大產權負擔。
5. 瀋陽華建為 貴公司之間接全資附屬公司。

組 II – 貴集團於中國持有用於出售之物業

編號 物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
3. 名為「華府天地」之發展項目5樓2001單位，位於中國上海盧灣區馬當路222弄39街坊	華府天地(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於地盤面積約14,651平方米的長方形之平整地盤上。	該物業可供出售。	33,100,000 (貴集團應佔 51.48%權益： 17,039,880)
	該發展項目包括五幢座落於兩層零售平台之上的高層住宅樓宇，於二零零六年六月完成。		
	據 貴公司告知，該物業包括發展項目之一個住宅單位，建築樓面面積(「建築樓面面積」)約為500.78平方米。		
	該物業獲授土地使用權，由二零零二年二月二十八日至二零七二年二月二十七日，為期七十年，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年九月十九日發出之編號為滬房地盧字(2006)第002821號之上海市房地產權証，地盤面積為14,651平方米之有關發展項目之土地使用權及總建築樓面面積為68,022.92平方米之有關發展項目之未售部分(於二零零六年九月十九日)之房屋所有權已授予上海安信復興置地有限公司(「上海安信」)，用作住宅用途，年期70年，由二零零二年二月二十八日至二零七二年二月二十七日。
2. 根據合資經營合同，上海安信為安信置地(上海)有限公司與上海復興建設發展有限公司成立的合資公司。
3. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
合資經營合同	有

4. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
 - a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須完成規定的工程量；
 - b. 所有土地出讓金均已獲豁免；
 - c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
 - d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
 - e. 物業概無任何其他抵押及重大產權負擔。
5. 上海安信為 貴公司擁有 51.48% 權益之間接附屬公司。

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
4.	名為「綠洲比華利花園」之住宅發展項目未售部分，位於中國上海松江區新橋鎮明華路366弄	<p>綠洲比華利花園(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於地盤面積約為797,346平方米的十五幅地塊之上。</p> <p>發展項目分為三期(第一期、第二期和第三期)。第一期和第二期包括多幢別墅，第三期包括住宅公寓。該發展項目總建築樓面面積約為199,827平方米，分多個階段於一九九九年至二零零三年間完成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包括發包項目之未售部分，由九幢別墅組成，總建築樓面面積約為6,864.32平方米。</p> <p>該物業獲授土地使用權，為期均為七十年(最後年期於二零七三年六月十一日到期)，作住宅用途。</p>	該物業可供出售。	175,500,000 (貴集團應佔 98.75%權益： 173,306,250)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的二十八份上海市房地產權證，發展項目(包括物業)的房屋所有權已授予瀚翔(上海)置業發展有限公司(「瀚翔上海」)及上海綠洲花園置業有限公司(「上海綠洲」)，用作住宅用途。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	使用期限	土地用途	總建築樓面面積 (平方米)	承授人
滬房地松字(1999) 第003348號	一九九九年 八月四日	48,444	一九九八年六月十八日 至二零六年六月十七日	住宅	13,691.71	瀚翔上海
滬房地松字(1999) 第004356號	一九九九年 十月十日	53,825	一九九八年十月十九日至 二零六年十月十八日	住宅	12,732.66	瀚翔上海

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	使用期限	土地用途	總建築樓面面積 (平方米)	承授人
滙房地松字(2000) 第005850號	二零零零年 九月二十日	2,156	一九九九年二月六日至 二零六九年二月五日	住宅	984.65	瀚翔上海
滙房地松字(2000) 第005988號	二零零零年 九月二十六日	31,037	一九九九年二月六日至 二零六九年二月五日	住宅	8,948.81	瀚翔上海
滙房地松字(2000) 第005989號	二零零零年 九月二十六日	63,850	一九九九年六月二十八日至 二零六九年六月二十七日	住宅	17,795.14	瀚翔上海
滙房地松字(2001) 第003969號	二零零一年 五月二十四日	59,070.66	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	13,663.63	瀚翔上海
滙房地松字(2001) 第006343號	二零零一年 七月十九日	53,729	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	9,067.48	瀚翔上海
滙房地松字(2001) 第008829號	二零零一年 十月十日	53,729*	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	1,124.00	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第003137號	二零零二年 四月十八日	54,595	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	12,127.85	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第004734號	二零零二年 五月二十四日	30,451	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	8,614.18	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第007143號	二零零二年 七月九日	19,038	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	4,470.00	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第008045號	二零零二年 七月二十七日	36,776	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	10,661.53	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第008046號	二零零二年 七月二十七日	30,762	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	7,595.18	瀚翔上海
滙房地松字(2002) 第009757號	二零零二年 八月二十一日	54,595*	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	286.32	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第004408號	二零零三年 五月二十四日	57,333	二零零二年二月九日至 二零七二年二月八日	住宅	15,242.45	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第010101號	二零零三年 五月二十七日	22,510.70	二零零二年七月三日至 二零七二年七月二日	住宅	3,963.28	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第010107號	二零零三年 五月二十七日	24,096	二零零二年七月九日至 二零七二年七月八日	住宅	7,417.68	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第013226號	二零零三年 七月十八日	45,352	二零零二年十月十五日至 二零七二年十月十四日	住宅	14,856.22	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第020098號	二零零三年 十一月二十七日	25,159	二零零三年三月十日至 二零七三年三月九日	住宅	8,172.15	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第020099號	二零零三年 十一月二十七日	2,573	二零零三年三月十日至 二零七三年三月九日	住宅	851.23	瀚翔上海
滙房地松字(2003) 第020101號	二零零三年 十一月二十七日	48,987	二零零三年二月十八日至 二零七三年二月十七日	住宅	13,722.34	瀚翔上海
滙房地松字(2004) 第027289號	二零零四年 十二月十五日	86,889	二零零三年六月十二日至 二零七三年六月十一日	住宅	5,542.72	瀚翔上海
滙房地松字(2005) 第011513號	二零零五年 四月八日	57,333	二零零二年二月九日至 二零七二年二月八日	住宅	661.65	上海綠洲
滙房地松字(2005) 第011517號	二零零五年 四月十二日	48,444	一九九八年六月十八日至 二零六八年六月十七日	住宅	1,433.80	上海綠洲
滙房地松字(2005) 第011529號	二零零五年 四月八日	25,159	二零零三年三月十日至 二零七三年三月九日	住宅	1,867.05	上海綠洲
滙房地松字(2005) 第011530號	二零零五年 四月八日	48,987	二零零三年二月十八日至 二零七三年二月十七日	住宅	1,430.45	上海綠洲
滙房地松字(2005) 第011531號	二零零五年 四月八日	86,889	二零零三年六月十二日至 二零七三年六月十一日	住宅	不適用	上海綠洲
滙房地松字(2005) 第011532號	二零零五年 四月七日	53,729	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅	1,600.74	上海綠洲

* 由於資料摘錄自證書，僅披露共用面積。

2. 根據上海市松江區房屋土地管理局發出的三十四份上海市商品房預售許可證，分多個階段預售有關發展項目已獲批准。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	許可預售總建築樓面面積 (平方米)
松房地(98)內預字030號	一九九八年六月十一日	15,000
松房地(98)內預字050號	一九九八年十月十四日	9,000
松房地(99)內預字030號	一九九九年六月十一日	17,000
松房地(99)內預字007號	一九九九年一月二十七日	9,000
松房地(2000)內預字022號	二零零零年六月八日	6,700
松房地(2000)內預字040號	二零零零年九月二十一日	4,200
松房地(2000)內預字023號	二零零零年六月八日	4,330
松房地(2000)內預字041號	二零零零年九月二十一日	3,900
松房地(2000)內預字060號	二零零零年十二月二十八日	11,520
松房地(2001)內預字012號	二零零一年五月二十二日	5,945
松房地(2001)內預字027號	二零零一年七月三日	2,227.02
松房地(2001)內預字004號	二零零一年八月八日	512.87
松房地(2001)內預字018號	二零零一年九月十二日	8,972.63
松房地(2001)預字028號	二零零一年九月二十八日	2,599.08
松房地(2001)預字052號	二零零一年十二月二十三日	4,501.53
松房地(2001)預字044號	二零零一年十一月二十日	2,091
松房地(2002)預字039號	二零零二年四月九日	5,384.42
松房地(2002)預字040號	二零零二年四月二十六日	5,046.25
松房地(2002)預字067號	二零零二年七月二十四日	4,782.23
松房地(2002)預字090號	二零零二年九月二十日	4,645.10
松房地(2002)預字092號	二零零二年九月二十四日	4,333.27
松房地(2002)預字0112號	二零零二年十月三十日	3,187.17
松房地(2003)預字0010號	二零零三年一月二十一日	2,115.16
松房地(2003)預字0063號	二零零三年四月二十九日	646.77
松房地(2003)預字0011號	二零零三年一月二十一日	7,176.70
松房地(2003)預字0064號	二零零三年四月二十九日	4,199.90
松房地(2003)預字0159號	二零零三年十月十四日	949.65
松房地(2003)預字0084號	二零零三年六月二日	1,045.36
松房地(2003)預字0209號	二零零三年十二月二十二日	5,616.29
松房地(2004)預字0001127號	二零零五年四月十一日	6,838.93
松房地(2005)預字0000888號	二零零五年七月二十二日	9,206.82
松房地(2003)預字0031號	二零零三年三月十七日	9,506.01
松房地(2003)預字053號	二零零二年六月十一日	3,681.15
松房地(2003)預字091號	二零零二年九月二十日	7,663.15
	合計：	<u>193,523.46</u>

3. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市商品房預售許可證	有

4. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期

而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同內訂明的其他發展條件；

- b. 所有土地出讓金已全數支付；
 - c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
 - d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
 - e. 物業概無任何其他抵押及重大產權負擔。
5. 上海綠洲現時為 貴公司擁有98.75%權益之間接附屬公司。

編號 物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
5. 名為「綠洲長島花園」之住宅發展項目未售部分，位於中國上海松江區九亭鎮莘松路1288弄	綠洲長島花園(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於總地盤面積約為471,007平方米的八幅地塊之上。	該物業可供出售。	932,900,000 (貴集團應佔 98.75% 權益： 921,238,750)
	發展項目分為三期(第一期、第二期和第三期(1)與第三期(2-A、2-B、2-C及2-D))。		
	據 貴集團告知，第一期已於二零零四年完成，最後一期即第三期(2-D)計劃於二零零九年完成。發展項目總建築樓面面積約為542,317平方米。		
	據 貴集團告知，物業包括發展項目之未售部分，總建築樓面面積約為265,651平方米。		
	物業已獲授土地使用權，為期均為七十年(最後年期於二零七四年二月九日到期)，作住宅用途。		

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的八份上海市房地產權證，總地盤面積為471,007平方米)之發展項目之土地使用權已授予瀚翔上海。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期	土地用途
滬房地松字(1999) 第003527號	一九九九年 八月二十日	45,700	一九九九年八月二十日至 二零六九年八月十九日	住宅

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期	土地用途
滬房地松字(1999) 第003528號	一九九九年 八月二十日	45,373	一九九九年八月二十日至 二零六年八月十九日	住宅
滬房地松字(1999) 第003529號	一九九九年 八月二十日	54,360	一九九九年八月二十日至 二零六年八月十九日	住宅
滬房地松字(1999) 第003530號	一九九九年 八月二十日	63,688	一九九九年八月二十日 至二零六年八月十九日	住宅
滬房地松字(1999) 第003531號	一九九九年 八月二十日	64,800	一九九九年八月二十日至 二零六年八月十九日	住宅
滬房地松字(2004) 第003615號	二零零四年 二月二十四日	81,641	二零零四年二月十日至 二零七四年二月九日	住宅
滬房地松字(2004) 第003616號	二零零四年 二月六日	60,148	二零零四年二月十日至 二零七四年二月九日	住宅
滬房地松字(2004) 第003617號	二零零四年 二月二十四日	55,297	二零零四年二月十日至 二零七四年二月九日	住宅
總計：		<u>471,007</u>		

2. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的六份上海市房地產權證，總建築樓面面積為205,109.85平方米)之發展項目(包括物業)之部分樓宇所有權已授予瀚翔上海及上海綠洲，證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人	建築樓面面積 (平方米)	完成年份
滬房地松字(2001) 第003519號	二零零一年 五月十四日	瀚翔上海	2,576.00	二零零一年
滬房地松字(2002) 第014879號	二零零二年 十一月十四日	瀚翔上海	96,586.87	不適用
滬房地松字(2003) 第006236號	二零零三年 三月二十八日	瀚翔上海	45,729.80	不適用
滬房地松字(2005) 第006563號	二零零五年 三月三日	瀚翔上海	23,467.78	不適用
滬房地松字(2005) 第027370號	二零零五年 十一月十五日	上海綠洲	31,241.92	不適用
滬房地松字(2006) 第004641號	二零零六年 三月三十日	上海綠洲	5,507.48	不適用
總計：			<u>205,109.85</u>	

3. 根據上海市松江區房屋土地管理局發出的十四份上海市商品房預售許可證，發展項目多個階段已獲准預售。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人	獲准預售 建築樓面面積 (平方米)
松房地(2000)內預字025號	二零零零年六月十六日	瀚翔上海	62,431.34
松房地(2000)內預字042號	二零零零年九月二十六日	瀚翔上海	9,717.00
松房地(2000)內預字043號	二零零零年九月二十六日	瀚翔上海	11,817.00
松房地(2000)內預字042號	二零零零年九月二十六日	瀚翔上海	11,817.40
松房地(2002)內預字062號	二零零七年六月二十七日	瀚翔上海	27,900.20
松房地(2002)內預字073號	二零零二年八月一日	瀚翔上海	14,074.10
松房地(2002)內預字0111號	二零零二年十月三十日	瀚翔上海	3,482.88
松房地(2003)內預字0204號	二零零三年十二月十六日	瀚翔上海	19,949.86
松房地(2004)內預字0056號	二零零四年五月十六日	瀚翔上海	31,480.87
松房地(2004)內預字0000749號	二零零四年十月十二日	瀚翔上海	51,823.33
松房地(2005)內預字0001639號	二零零五年十一月三十日	上海綠洲	7,109.30
松房地(2006)內預字0000526號	二零零六年五月二十六日	上海綠洲	54,654.36
松房地(2006)內預字0000870號	二零零六年八月三日	上海綠洲	9,240.72
松房地(2006)內預字0001274號	二零零六年十月二十一日	上海綠洲	53,735.35
		總計：	369,233.71

4. 根據上海市松江區規劃管理局於一九九八年十一月五日發出的建設用地規劃許可證，瀚翔上海獲准開發發展項目之地塊。
5. 根據九份建設工程規劃許可證，瀚翔上海及上海綠洲建議開發有關發展項目之第三期獲批准。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期
滬松規建(2003)第0585號	二零零三年十二月九日
滬松規建(2004)第0090號	二零零四年三月一日
滬松規建(2004)第0436號	二零零四年八月九日
滬松規建(2005)第0587號	二零零五年六月十日
滬松規建(2005)第1705103F02616號	二零零五年十月三十一日
滬松規建(2006)第17060307F00606號	二零零六年三月七日

證書編號	發出日期
滬松規建(2006)第1706030F03384號	二零零六年十月三十日
滬松規建(2007)第17070213F00427號	二零零七年二月十三日
滬松規建(2007)第17070423F01146號	二零零七年四月二十三日

6. 根據八份建設工程施工許可證，瀚翔上海及上海綠洲獲准開始有關發展項目的第三期建設工程。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期
0301SJ0295D01310227200307182019	二零零三年十二月十一日
0301SJ0295D02310227200307182019	二零零四年三月四日
0301SJ0295D03310227200307182019	二零零四年八月十二日
0301SJ0295D04310227200307182019	二零零四年九月十三日
0301SJ0295D051310227200307182019	二零零五年六月十六日
0301SJ0295D06310227200307182019	二零零五年六月二十八日
0301SJ0295D09310227200307182019	二零零六年三月二十四日
0301SJ0295D010310227200307182019	二零零七年三月五日

7. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市商品房預售許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

8. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業(物業之已抵押部分除外)連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同內訂明的其他發展條件；
- b. 所有土地出讓金已全數支付；
- c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
- e. 物業(除松江區九亭鎮第76號地帶之A地帶外)概無抵押或任何其他重大產權負擔。
- f. 瀚陽(上海)城市建設發展有限公司(「瀚陽(上海)城市」)為上海新橋經濟聯合總公司(擁有2.5%權益)與佳美有限公司(擁有97.5%權益)成立的合營公司，佳美有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司；

- g. 瀚翔上海由寶華投資有限公司成立，寶華投資有限公司為 貴集團的間接全資附屬公司；及
 - h. 上海綠洲由瀚陽(上海)城市與瀚翔上海合併成立，合併完成後該等公司不再存在。
9. 上海綠洲現時為 貴公司擁有98.75%權益之間接附屬公司。

編號	物業	概括及年期	佔用情況	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
6.	名為「綠洲江南園」之一期17幢別墅及二期1幢別墅位於中國上海青浦區朱家角鎮 Nan Gang Chuen 6號及18-1號。	<p>綠洲江南園(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於總地盤面積約為259,365平方米的兩幅地塊之上。</p> <p>發展項目分為兩期(第一期和第二期)，包括多幢別墅，總建築樓面面積約為59,531平方米。第一期已於二零零四年完成及第二期將於二零零七年底完成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包括一期17幢別墅及二期1幢別墅，總建築樓面面積約為12,952平方米。</p> <p>物業已獲授土地使用權，均為為期七十年(最後年期位二零七一年六月二十七日期)，作住宅用途。</p>	該物業可供出售。	<p>180,800,000</p> <p>(交易完成後 貴集團應佔 50.04%權益： 90,472,645)</p>

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的兩份上海市房地產權証，總地盤面積為259,365平方米的發展項目的土地使用權及發展項目部分(包括物業)的房屋所有權已授予上海住富房地產發展有限公司(「上海住富」)，用作住宅用途。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期	土地用途	樓宇之總建築 樓面面積 (平方米)
滬房地青字(2004) 第000734號	二零零五年 一月七日	179,369	二零零零年十一月 十六日至二零七零年 十一月十五日	住宅	4,099.12
滬房地青字(2007) 第007180號	二零零七年 七月十二日	79,996	二零零一年六月 二十八日至二零 七一年六月二十七日	住宅	20,346.09
	總計：	<u>259,365</u>			<u>24,445.21</u>

2. 根據上海市青浦區房屋土地管理局分別於二零零三年一月十三日、二零零三年六月二十六日及二零零三年九月二十八日發出之上三份海市商品房預售許可證，青房地(2003)預字第001、018及047號，上海住富獲准預售發展項目之總建築樓面面積為36,078.36平方米之住宅(第一期)。
3. 根據上海市青浦區房屋土地管理局分別於二零零五年九月三十日、二零零五年十一月二十八日、二零零五年十二月二十二日、二零零六年六月七日及二零零六年八月二十九日發出之五份上海市商品房預售許可證，青房地(2003)預字第0000642、0000964、0001631、0001757及0001319號，上海住富獲准預售發展項目之地面以上樓層總建築樓面面積為14,589.16平方米及地面以下樓層總建築樓面面積為5,590.53平方米之住宅(第一期)。
4. 根據上海市青浦區規劃管理局分別於二零零零年九月二十八日及二零零一年三月五日發出的建設用地規劃許可證滬青第(2000)0174號及(2001)第0008號，上海住富獲准開發發展項目之地塊。
5. 根據五份建設工程規劃許可證，由上海住富建議開發發展項目之第一期及第二期獲批准。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
滬青建(2002)0280號	二零零二年九月十一日	上海住富
滬青建(2003)0073號	二零零三年三月十九日	上海住富
滬青建(2003)0252號	二零零三年六月十日	上海住富
滬青建(2006)18060630F01989號	二零零六年六月二十九日	上海住富
滬青建(2006)18061128F03691號	二零零六年十一月二十四日	上海住富

6. 根據兩份建設工程施工許可證，上海住富獲准開始發展項目的第一期及第二期施工。證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
011S0049D01 310229200101180801	二零零二年九月二十六日	上海住富
04Z1QP0004D01 310229200405131619	二零零二年六月二十四日	上海住富

7. 據 貴集團告知，於估值日期應就物業應支出之剩餘建築費用約為人民幣130,000,000元。
8. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市商品房預售許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

9. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
 - a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期

而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同內訂明的其他發展條件；

- b. 所有土地出讓金已全數支付；
 - c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
 - d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；
 - e. 物業概無任何其他抵押及重大產權負擔；及
10. 上海住富為 貴公司擁有 50.04% 權益之間接附屬公司。

編號 物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
7. 名為「綠洲千島花園」之發展項目未售部分，位於中國上海南匯區下沙鎮鶴立西路183弄	綠洲千島花園（「發展項目」）為大型豪華住宅發展項目，建於總地盤面積約為371,643平方米的三幅地塊之上。	第二期末售別墅可供出售及第三期預期可於二零零七年底完成。	748,000,000 (貴集團應佔 98% 權益： 733,040,000)
	發展項目分為三期（第一期、第二期和第三期），包括多幢別墅，總建築樓面面積約為102,115平方米。		
	據 貴集團告知，第一期已於二零零五年完成及第二期已於二零零五年完成，僅有4幢別墅可供銷售，同時預期剩餘之第三期將於二零零七年底完成。		
	據 貴集團告知，物業未售部分總建築樓面面積約為56,000平方米。		
	物業已獲授土地使用權，為期四十年，於二零四五年六月二十一日屆滿，用作商業用途；及相同年期七十年（最後年期於二零七五年六月二十一日到期），用作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的三份上海市房地產權證，發展項目總地盤面積為371,643平方米的土地使用權已授予上海航頭高夫置業有限公司(「上海航頭」)，作住宅用途。證書主要詳情如下：

地段編號	證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年期	土地用途	樓宇之建築 樓面面積 (平方米)
906	滬房地南滙字(2003) 第0006036號	二零零三年 五月二十二日	101,441	二零零三年五月 二十日至二零七三年 五月二十三日	住宅	-
1160	滬房地南字(2004) 第0008445號	二零零四年六月 二十一日	134,044	二零零四年五月 八日至二零七四年 五月七日	住宅	-
1384	滬房地南字(2004) 第015076號	二零零五年十月 二十日	136,158	二零零五年六月 二十二日至二零四五年 六月二十一日(商業)、 二零零五年六月二十 二日至二零七五年六月 二十一日(住宅)	商業/住宅	3,956(商業)、 35,605(住宅)
			總計：	371,643		

2. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的兩份上海市房地產權證，總建築樓面面積為48,915.22平方米的發展項目部分(包括有關物業)已授予上海航頭。證書主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人	總建築樓面面積 (平方米)	完成年度
滬房地南字(2004)第015260號	二零零四年十二月十六日	上海航頭	10,648.15	不適用
滬房地南字(2006)第002574號	二零零六年三月二十七日	上海航頭	38,267.07	不適用
合計：			48,915.22	

3. 根據上海市南匯區房屋土地管理局發出的上海市商品房預售許可證，分多個階段預售發展項目已獲批准。證書主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人	許可預售總建築樓面面積 (平方米)
南匯房地(2003)預字067號	二零零三年八月二十二日	上海航頭	10,652.30
南匯房地(2003)預字105號	二零零三年十一月二十五日	上海航頭	

證書編號	發出日期	承授人	許可預售總建築樓面面積 (平方米)
南匯房地(2004)預字1170號	二零零四年十二月十三日	上海航頭	30,137.42 (地上樓層) 8,061.27 (地下樓層)
南匯房地(2005)預字0187號	二零零五年二月六日	上海航頭	
南匯房地(2005)預字0562號	二零零五年四月三十日	上海航頭	
南匯房地(2005)預字0959號	二零零五年八月五日	上海航頭	
南匯房地(2005)預字1186號	二零零五年九月十六日	上海航頭	
南匯房地(2006)預字0883號	二零零六年八月四日	上海航頭	34,957.53 (地上樓層) 18,043.43 (地下樓層)
南匯房地(2006)預字1206號	二零零六年十月八日	上海航頭	
南匯房地(2006)預字1386號	二零零六年十一月十七日	上海航頭	
南匯房地(2007)預字0121號	二零零七年二月九日	上海航頭	
南匯房地(2007)預字0386號	二零零七年五月一日	上海航頭	
合計:			101,851.95

4. 根據十二份上海市商品房預售許可證，南匯(2003)預字067及105號、南匯房地(2005)預字0187、0562、0959及1186號、南匯房地(2006)預字0883、1206及1386號、南匯房地(2007)0121及0386號，上海航頭獲准預售總建築樓面面積為36,078.36平方米的該物業。
5. 根據上海市南匯區規劃管理局於二零零二年十一月二十八日發出的建設用地規劃許可證滬匯地(2002)0267號，上海航頭獲批准開發發展項目之地塊。
6. 根據●發出的六份建設工程規劃許可證，上海航頭獲批准開發發展項目的第一期至第三期。證書主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
滬匯建(2003)0039	二零零三年三月十三日	上海航頭
滬匯建(2003)0201	二零零三年九月十七日	上海航頭
滬匯建(2004)01160	二零零四年七月二十一日	上海航頭
滬匯建(2005)19050477F00415	二零零五年四月十一日	上海航頭
滬匯建(2005)19051129F02980	二零零五年十一月二十九日	上海航頭
滬匯建(2005)19060801F02746	二零零六年九月一日	上海航頭

7. 根據四份建設工程施工許可證，上海航頭獲准開始發展項目的第一期至第三期工程。證書主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
032P0030D01 310225200302180101	二零零三年四月八日	上海航頭
0402NH0112D01 310225200406242119	二零零四年九月七日	上海航頭
0402NH0112D03 310225200406242119	二零零五年五月二十三日	上海航頭
0502NH0213D01 310225200510081119	二零零五年十二月二日	上海航頭

8. 據 貴集團告知，就物業將支出之剩餘建築費用約為人民幣260,000,000元。

9. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
上海市商品房預售許可證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

10. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同內訂明的其他發展條件；
- b. 所有土地出讓金已全數支付；
- c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；
- e. 物業概無任何其他抵押及重大產權負擔；及

11. 上海航頭高夫置業有限公司為 貴公司擁有98%權益之間接附屬公司。

估值證書

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
8.	名為「華府天地」之發展項目18個未售住宅寓所，位於中國上海盧灣區馬當路222弄39街坊	華府天地(「發展項目」)為大型豪華住宅發展項目，建於地盤面積約14,651平方米的長方形之平整地盤上。	該物業可供出租。	563,600,000 (貴集團應佔100% 權益： 563,600,000)
		該發展項目包括五幢座落於二層零售平台之上的高層住宅樓宇，於二零零六年六月完成。		
		據 貴公司告知，該物業包括發展項目之18個未出售住宅寓所，總建築樓面面積約為8,404.51平方米。		
		物業已獲授土地使用權，由二零零二年二月二十八日至二零七二年二月二十七日，為期七十年，作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零六年九月十九日發出的上海市房地產權證，發展項目地盤面積為14,651平方米的土地使用權及總建築樓面面積為68,022.92平方米的發展項目未售部分(於二零零六年九月十九日)的樓宇所有權已授予上海安信，由二零零二年二月二十八日至二零七二年二月二十七日，為期七十年，作住宅用途。
2. 根據合資經營合同，上海安信為安信置地(上海)有限公司及上海復興建設發展有限公司成立之一間合資公司。
3. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權証	有
合資經營合同	有

4. 根據上海安信與十八間英屬處女群島公司於二零零五年十月七日訂立的十八份上海市商品房預售合同，該物業已售予後者。十八個住宅單位之詳情如下：

英屬處女群島公司名稱	棟	樓層	單位	建築樓面面積 (平方米)
Deway Enterprises Limited	6	8樓	901	449.68
Eastpro International Limited	6	7樓	801	449.68
Finecorp Resources Limited	6	6樓	701	449.68
Fujita Investment Limited	1	10樓	1101	462.46
Fullion International Limited	6	5樓	601	449.68
Genpex Investment Limited	6	4樓	501	449.68
Goodtex Resources Limited	6	3樓	301	449.68
Henda Investment Limited	1	12樓	1501	462.46
Jenking Resources Limited	5	3樓	302	298.75
Linhill Investment Limited	1	19樓	2101	749.23
Mecon Investment Limited	3	18樓	2001	472.29
Peterson Enterprises Limited	1	5樓	601	462.46
Ponca Investment Limited	1	6樓	701	462.46
Portnice Investment Limited	1	7樓	801	462.46
Prosogo Investment Limited	3	18樓	2002	472.19
Ranktop Resources Limited	1	8樓	901	462.46
Roberta Resources Limited	1	9樓	1001	462.46
Trimoza Investment Limited	5	18樓	2002	476.75
總計：				<u>8,404.51</u>

5. 根據上述十八間英屬處女群島公司與中信嘉華銀行有限公司於二零零五年十二月六日訂立的十八份抵押協議，該物業於估值日起已予多項抵押。

6. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
合資經營合同	有
上海市商品房預售許可證	有
抵押協議	有

7. 吾等所編製之估值乃依據下列假設：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用；
- b. 所有土地出讓金均已獲豁免；
- c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
- e. 物業概無任何其他抵押及重大產權負擔。

8. 上述十八間英屬處女群島公司為 貴公司之間接全資附屬公司。

組 III – 貴集團於中國持有用於投資及出售之物業

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
9.	名為「瀋陽華府天地」之發展項目，位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西	瀋陽華府天地(「發展項目」)為位於總地盤面積約165,303.40平方米的多幅地塊上的一個住宅發展項目	據貴公司告知，第一期已全部預售並預期將於二零零七年底完成，而第二期之地塊為空置及於二零零七年底展開相關建設工程。	7,172,600,000 (貴集團應佔51%權益：3,658,026,000)
		發展項目分為兩期(第一期及第二期)。第一期由酒店、寫字樓及零售部分組成，第二期包括酒店、商業部分及停車場，於完成時之總建築樓面面積約為1,901,246平方米。		
		物業已獲授之土地使用權為40年(商業用途)及50年(服務式公寓用途)。		

附註：

1. 根據瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「瀋陽華銳」)與瀋陽市土地儲備交易中心於二零零三年十二月十五日訂立之瀋陽北站金融開發區地塊掛牌交易成交確認書，總地盤面積為165,303.4平方米之地塊的土地使用權已轉讓予瀋陽華銳，代價為人民幣661,213,600元。
2. 根據瀋陽市規劃和國土資源局與瀋陽華銳(「承授人」)於二零零五年六月九日訂立之國有土地使用權出讓合同，瀋規國土出合字2005 0050號，總地盤面積為50,000平方米的八塊土地使用權已轉讓予承授人，代價為人民幣300,000,000元。

3. 根據瀋陽市人民政府發出的國有土地使用權證，總地盤面積為49,913.1平方米之發展項目的土地使用權已授予瀋陽華銳，作服務式公寓及商業用途。證書主要詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	年限屆滿日	土地用途
Shen Yang Guo Yung (2005) Di No. 0295	二零零五年八月九日	3,464.1	二零四五年六月九日	商業
Shen Yang Guo Yung (2006) Di No. 0311	二零零六年九月三十日	4,665.5	二零五五年六月九日	服務式公寓
Shen Yang Guo Yung (2006) Di No. 0312	二零零六年九月三十日	4,625.5	二零五五年六月九日	服務式公寓及商業
Shen Yang Guo Yung (2005) Di No. 0298	二零零五年八月九日	5,850.7	二零四五年六月九日	商業
Shen Yang Guo Yung (2006) Di No. 0313	二零零六年九月三十日	8,380.4	二零四五年六月九日	服務式公寓及商業
Shen Yang Guo Yung (2005) Di No. 0300	二零零五年八月九日	8,820.1	二零四五年六月九日	商業
Shen Yang Guo Yung (2006) Di No. 0310	二零零六年九月三十日	5,388.1	二零五五年六月九日	服務式公寓
Shen Yang Guo Yung (2006) Di No. 0309	二零零六年九月三十日	8,718.7	二零五五年六月九日	服務式公寓及商業
	總計：	<u>49,913.1</u>		

4. 根據瀋陽市規劃和國土資源局於二零零五年四月十七日發出的建設用地規劃許可證第2005-352號，瀋陽華銳獲准開發發展項目的地塊。
5. 根據日期為二零零六年三月三日的建設工程規劃許可證，瀋陽華銳發展項目第一期的建議發展已獲批准。
6. 根據於二零零六年五月二十四日發出的建設工程施工許可證第210102200605240101號，瀋陽華銳獲批准開始發展項目第一期的施工。
7. 根據於二零零六年六月二十日發出的商品房預售許可證瀋房預售第060104號，處於多階段的發展項目第一期(包括總建築樓面面積154,543.94平方米的5幢樓宇)已獲批准進行預售。

8. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
物業預售許可證	有

9. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業(物業之已抵押部分除外)連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同內訂明的其他發展條件；
- b. 總地盤面積為49,913.1平方米之已有業權文件之地塊的土地出讓金已全數支付，其餘地塊的土地出讓金則尚未支付；
- c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；
- e. 物業一期的在建建設工程(「在建工程」)已就人民幣65,000,000元之款項抵押予中國農業銀行Shenyang Binhe Branch，由二零零七年三月二十日至二零一零年三月十九日到期，為期三年；及
- f. 除物業之已抵押部分外，物業概無任何其他抵押及重大產權負擔。

10. 瀋陽華銳為 貴公司擁有51%權益之間接附屬公司。

編號 物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元																																				
10. 綠洲雅賓利花園，所處地盤被中國上海閘北區西藏北路(西面)、中興路(南面)、寶通路(東面)及天通庵路(北面)所環繞	目標發展項目名為綠洲雅賓利花園，為一個大型混合式住宅發展項目(「發展項目」)，被西藏北路(西面)、中興路(南面)、寶通路(東面)及天通庵路(北面)所環繞，總地盤面積約為215.955畝(或約143,970平方米)。	預期該物業第一期將於二零零七年九月完成，而該物業其他期數仍在早期發展階段，主要涉及安置該地盤現有居民。	2,600,000,000 (貴集團應佔100%權益： 2,600,000,000)																																				
	據 貴集團告知，該物業分為數期，完成後總計劃建築樓面面積約為480,000平方米。其摘要詳情如下：																																						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 810 571 836">用途</th> <th data-bbox="639 778 703 870">建築樓 面面積 (平方米)</th> <th data-bbox="775 810 839 836">施工日期</th> <th data-bbox="895 778 935 836">預期 完成日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 906 624 932">住宅(第一期)</td> <td data-bbox="655 906 703 932">75,000</td> <td data-bbox="727 906 839 932">二零零五年三月</td> <td data-bbox="855 906 935 932">二零零七年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 970 624 995">住宅(第二期)</td> <td data-bbox="655 970 703 995">50,000</td> <td data-bbox="759 970 839 995">二零零六年</td> <td data-bbox="855 970 935 995">二零零八年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1034 624 1059">住宅(第三期)</td> <td data-bbox="647 1034 703 1059">205,000</td> <td data-bbox="759 1034 839 1059">二零零七年</td> <td data-bbox="855 1034 935 1059">二零零九年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1098 571 1123">設施</td> <td data-bbox="655 1098 703 1123">10,000</td> <td data-bbox="759 1098 839 1123">二零零七年</td> <td data-bbox="855 1098 935 1123">二零零八年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1161 571 1187">零售</td> <td data-bbox="655 1161 703 1187">40,000</td> <td data-bbox="759 1161 839 1187">二零零七年</td> <td data-bbox="855 1161 935 1187">二零零七年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1225 587 1251">寫字樓</td> <td data-bbox="655 1225 703 1251">50,000</td> <td data-bbox="759 1225 839 1251">二零零七年</td> <td data-bbox="855 1225 935 1251">二零零九年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1289 571 1315">酒店</td> <td data-bbox="655 1289 703 1315">50,000</td> <td data-bbox="759 1289 839 1315">二零零七年</td> <td data-bbox="855 1289 935 1315">二零零九年</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1364 576 1389">總計：</td> <td data-bbox="647 1364 703 1389"><u>480,000</u></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築樓 面面積 (平方米)	施工日期	預期 完成日期	住宅(第一期)	75,000	二零零五年三月	二零零七年	住宅(第二期)	50,000	二零零六年	二零零八年	住宅(第三期)	205,000	二零零七年	二零零九年	設施	10,000	二零零七年	二零零八年	零售	40,000	二零零七年	二零零七年	寫字樓	50,000	二零零七年	二零零九年	酒店	50,000	二零零七年	二零零九年	總計：	<u>480,000</u>				
用途	建築樓 面面積 (平方米)	施工日期	預期 完成日期																																				
住宅(第一期)	75,000	二零零五年三月	二零零七年																																				
住宅(第二期)	50,000	二零零六年	二零零八年																																				
住宅(第三期)	205,000	二零零七年	二零零九年																																				
設施	10,000	二零零七年	二零零八年																																				
零售	40,000	二零零七年	二零零七年																																				
寫字樓	50,000	二零零七年	二零零九年																																				
酒店	50,000	二零零七年	二零零九年																																				
總計：	<u>480,000</u>																																						
	該物業第一期住宅之土地使用權已獲授出，為期七十年，作住宅用途。																																						

附註：

- 為此物業估值時，由於上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)尚未就此等土地取得任何適當之業權證書，因此吾等並無賦予欠缺任何業權證書之該等土地及／或建於其上之所有現有構築物任何商業價值。此等土地亦被閘北區西藏北路(西面)、中興路(南面)、寶通路(東面)及天通庵路(北面)所環繞，總地盤面積約66,737平方米。當所有拆遷工程已由碩誠遵照上海市國有土地使用權出讓合同滬房地閘(2003)出讓合同第092號完成後，碩誠將獲授予此等土地之國有土地使用權證。

2. 據 貴公司告知，該發展項目應將包括下列地塊：

地塊	證書編號	業主	位置	地盤面積 (平方米)
I	滬房地開字(2005) 第013983號	碩誠	寶山路街道162街坊22丘	251
II	滬房地開字(2005) 第021089號	碩誠	寶山路街道254街坊15/1丘	36,684
III(第一期)	滬房地開字(2005) 第024768號	上海綠洲雅賓利 置業有限公司	寶山路街道253街坊18丘	22,416
IV	滬房地開字(2005) 第006038號	碩誠	寶山路街道162街坊24丘	17,882
V或後續地塊	不適用	不適用	鄰近上海閘北區地塊I至IV	66,737
總計：				143,970

3. 按 貴集團所提供之資料，該物業之發展詳情概述如下：

現時發展階段	：	該物業之住宅(第一期)預計於二零零七年九月落成，而該物業之其他階段現正處於發展初期，主要為地盤現有居民進行動遷。
估計完成所有拆遷工程之日期	：	二零零七年六月三十日
估計完成發展日期	：	住宅(第一期)－二零零七年 住宅(第二期)－二零零八年 住宅(第三期)－二零零九年 設施－二零零八年 零售－二零零七年 寫字樓－二零零九年 酒店－二零零九年
進行／完成發展之估計費用	：	據碩誠所告知，於估值日期花費之總建築成本估計約為人民幣2,408,561,000元，而整項物業之成本估計約為人民幣8,000,000,000元。
完成後之估計資本值	：	根據建議發展，於完成後之資本值估計約為人民幣9,000,000,000元

發展之規劃或其他規管同意 國有土地使用權出讓合同之主要發展條件概述如下：

- 用途：住宅
- 樓宇契約：該物業之開發應於二零零八年六月前完成。倘該物業未能完成且延遲超過兩年，則管理局將重訂該物業之土地
- 最大建築樓面面積：每公頃不超過35,000平方米（總建築樓面面積不超過503,895平方米）

4. 根據上海市閘北區房屋土地管理局（「管理局」）與碩誠於二零零三年七月二十五日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同滬房地閘(2003)出讓合同第092號，該物業（總地盤面積為143,970平方米）之土地使用權已由管理局授予碩誠，為期七十年，作住宅用途，代價為人民幣1,569,806元。合同之主要條件概述如下：

- i) 地段 : 位於中國上海西藏北路（西面）、中興路（南面）、寶通路（東面）及天通庵路（北面）之數幅相連土地
- ii) 地盤面積（平方米） : 143,970平方米（該物業之所有地塊）
- iii) 土地使用年期 : 七十年作住宅用途
- iv) 土地用途 : 住宅
- v) 地積比率 : 每公頃不超過35,000平方米（總建築樓面面積不超過503,895平方米）
- vi) 豁免土地出讓金 : 人民幣148,200,000元（地盤面積為142,445平方米）
- vii) 應付土地出讓金 : 人民幣1,569,806元（地盤面積為1,525平方米）
- viii) 其他費用 : 該物業之業主應支付年租金每平方米人民幣1元予上海市土地費管理中心
- ix) 發展期 : 該物業之建築工程應於二零零六年六月三十日前開始，倘工程由二零零六年六月三十日起計超過一年仍未開始，則須收取土地出讓金之20%作為罰款；及

該物業之所有建築工程應於二零零八年六月前完成。倘該物業未能完成且延遲超過兩年，則管理局將接管該物業。

- x) 其他限制 : 碩誠由二零零三年七月二十五日起計六十天內，應償付合共人民幣1,099,806元予管理局；
- 於簽訂國有土地使用權出讓合同後，碩誠應與一間公司就拆遷工程訂立協議。倘碩誠未能遵守該等協議，則管理局有權接管該物業及將不會償還出讓金；
- 於償付所有土地出讓金及拆遷工程之費用後，碩誠可申請償付保證及其後向閘北區房地產登記處就國有土地使用權證作出申請程序；及
- 於土地使用權期內，管理局有權監督及查核該物業之使用、轉讓、租賃、抵押及終止。
5. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零三年八月二十九日發出之土地出讓金收據，碩誠已償付合共人民幣1,569,806元。
6. 根據管理局與碩誠於二零零五年十月八日訂立之上海市國有土地使用權出讓補充合同滬房地閘(2005)出讓合同補第9號，該物業須受進一步條件所限制。合同之主要條件概述如下：
- i) 協議 : 管理局同意轉讓該物業予碩誠，惟須支付土地出讓金，方可作實
- ii) 總建築樓面面積 : 該物業之該發展項目將分為數個階段，總建築樓面面積為54,499平方米
- iii) 住宅(第一期)之地盤面積: 22,416平方米
7. 根據碩誠與上海市閘北區建設和管理委員會於二零零三年一月二十九日訂立之上海市閘北區中興路舊區改造地塊一委託動拆遷包干協議，碩誠委託後者進行該物業(總地盤面積為206,344.6平方米(或309.515畝)之拆遷工程，包括公共設施62,030平方米(或93.045畝)，由二零零三年三月底至二零零六年六月底期間，總費用為人民幣1,702,332,500元，而碩誠將償付人民幣1,657,332,500元，其餘費用將由上海市閘北區舊區改造領導小組償付。
8. 根據碩誠與上海凱成房地產開發有限責任公司於二零零三年六月二十日訂立之委託動拆遷協議書，而碩誠及上海市閘北區建設和管理委員會作為證明者，碩誠委託後者進行該物業(總建築樓面面積約100,422平方米)之拆遷工程，將於二零零三年十一月二十五日完成，費用為人民幣728,840,000元。
9. 根據上海市閘北區房屋土地管理局分別於二零零三年十月十日及二零零六年六月十二日發出之房屋拆遷許可證及房屋拆遷期延長許可證通知拆許字(2003)第17號及拆許延字(2006)第

10號，碩誠獲准拆遷該物業之現有構築物，包括非住宅構築物（建築樓面面積為44,680平方米）及住宅構築物（建築樓面面積為109,521.9平方米），由二零零三年十月十日至二零零四年六月三十日期間，而該期間獲准延長至二零零七年六月三十日。

10. 根據上海市閘北區城市規劃管理局於二零零三年七月十七日發出之建設用地規劃許可證滬閘地(2003)第20號，碩誠獲准開發地盤面積為152,720平方米之土地。
11. 根據上海市閘北區房屋土地管理局於二零零三年十月十日發出之房屋拆遷許可拆許字(2003)第17號，碩誠獲准於二零零三年十月十日至二零零四年六月三十日期間拆遷該物業之現有構築物，包括非住宅構築物（總建築樓面面積為44,680平方米）及住宅構築物（總建築樓面面積為109,521.9平方米）。
12. 根據上海市閘北區房屋土地管理局由二零零四年六月二十八日至二零零六年六月十二日發出之四份房屋拆遷期延長許可證通知，分別為拆許延字(2004)第23號、(2004)第34號、(2005)第10號及(2006)第10號，該物業現有構築物之拆遷工程獲准延長至二零零七年六月三十日。
13. 根據閘北人民政府於二零零六年十一月三日發出之建設用地批准書，市(縣)2006閘府土書字第35號，該物業(地盤面積為143,970平方米)獲准作住宅發展用途，由二零零六年十一月至二零零七年十月。
14. 根據上海市建設業管理辦公室於二零零五年五月八日發出之建設工程施工許可證，碩誠獲准開始該物業之住宅(第一期)、停車場設施、零售及會所之建築工程。
15. 根據上海市閘北區城市規劃管理局於二零零五年九月一日及二零零六年六月七日發出之兩份建設工程規劃許可證滬閘建(2005) 08050901F01957及滬閘建(2006) 08060607F01713，碩誠獲准發展住宅(第一期)、商業(第二期)及停車場設施(建築樓面面積為75,328.66平方米(包括2,671.22平方米之地庫停車場)及12,214平方米(包括998.5平方米之商業(第二期)地庫層及8,896平方米之地庫停車場))。許可證之主要條件概要如下：

許可證 編號	總建築樓面 面積 (平方米)	住宅 (第一期) (平方米)	地庫停 車場 (平方米)	商業第二期 地庫層 (平方米)
滬閘建 (2005) 08050901F01957	75,328.66	72,657.44	2,671.22	—
滬閘建 (2006) 08060607F01713	12,214	2,319.5	8,896	998.5

16. 根據碩誠與上海綠洲雅賓利置業有限公司於二零零五年九月一日訂立之房屋在建工程轉讓合同，前者同意轉讓地塊III及所有相關建築工程予後者，代價為人民幣42,000,000元。

17. 根據上海市房屋土地資源管理局發出之四份上海市房地產權證，該物業之若干土地使用權乃由碩誠或上海綠洲雅賓利置業有限公司持有作住宅用途。證書之主要條件如下：

土塊	證書編號	發出日期	業主	地盤面積 (平方米)	土地使用年期 由	至
I	滬房地開字(2005)第013983號	二零零五年六月十七日	碩誠	251	二零零三年十月一日	二零七三年九月三十日
II	滬房地開字(2005)第021089號	二零零五年九月二十三日	碩誠	36,684	二零零三年十月一日	二零七三年九月三十日
III	滬房地開字(2005)第024768號	二零零五年十二月十三日	上海綠洲雅賓利置業有限公司	22,416	二零零三年十月一日	二零七三年九月三十日
IV	滬房地開字(2005)第006038號	二零零六年四月二十一日	碩誠	17,882	二零零三年十月一日	二零七三年九月三十日
總計：				77,233		

18. 根據由二零零四年十二月二十七日至二零零六年六月一日期間訂立之三份房地產最高額抵押合同，該物業之若干地塊乃由碩誠就貸款抵押予上海浦東發展銀行普陀支行，總貸款為人民幣690,000,000元。
19. 根據上海綠洲雅賓利置業有限公司與上海浦東發展銀行普陀支行於二零零六年二月二十四日訂立之中長期貸款合同第98142006280011號，前者已抵押該物業之地塊III之樓宇建築工程予後者作為貸款金額人民幣350,000,000元之擔保，為期三年。銀行貸款旨在發展該物業之住宅(第一期)。
20. 根據碩誠與上海浦東發展銀行普陀支行於二零零六年六月六日訂立之短期貸款合同第98142006280042號，前者已抵押該物業之地塊I之土地使用權予後者作為貸款金額人民幣250,000,000元之擔保，由二零零六年六月二十九日至二零零七年六月二十八日，為期一年。
21. 根據上海市房地產登記處發出之四份上海市房地產登記證明，抵押予上海浦東發展銀行普陀支行之該物業之若干地塊已登記。證書之主要條件如下：

許可證編號	登記日期	借貸人	土地位置	土地價值 (人民幣)	最高貸款 (人民幣)	生效日期	抵押品
開200408031948	二零零四年十二月二十七日	碩誠	寶山路街道253街坊18丘	400,000,000	280,000,000	二零零四年十二月二十七日至二零零六年十二月二十六日	地塊III
開200508007950	二零零五年四月二十日	碩誠	寶山路街道168街坊15丘	233,800,000	160,000,000	二零零五年四月二十一日至二零零七年四月二十日	地塊II
開200608002572	二零零六年二月二十四日	上海綠洲雅賓利置業有限公司	中華新路288弄1-4號、6-7號(包括地下室)	710,741,717	350,000,000	二零零六年三月一日至二零零九年三月一日	地塊III之樓宇 建築工程
開200608010330	二零零六年六月六日	碩誠	寶山路街道162街坊22丘、24丘	420,000,000	250,000,000	二零零六年六月一日至二零零八年六月一日	地塊I
總計：				1,764,541,717	1,040,000,000		

22. 據碩誠所告知，上述兩份抵押文件許可證閘200408031948及閘200508007950號已於二零零六年完全解除。
23. 根據於二零零六年六月六日及二零零六年十月九日之兩份收據，已根據上述貸款合同以合共人民幣50,000,000元償付部分貸款。
24. 根據上海市閘北區房屋土地管理局分別於二零零六年三月十二日、二零零六年五月二日、二零零六年七月九日及二零零七年五月二十一日發出之四份上海市商品房預售許可證閘北房地(2006)預字第0000178、0000447及0000786號及閘北房地(2007)預字第0000448號，上海綠洲雅賓利置業有限公司獲准預售該物業之住宅(第一期)(總建築樓面面積為72,508.95平方米)。
25. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零五年八月三十日發出之暫定資質證書滬房地字(閘北)第0000235號，上海雅賓利置業有限公司獲授權經營房地產發展業務，註冊資本為人民幣20,000,000元，由二零零五年八月三十日至二零零六年八月二十九日，並延長至二零零六年十二月三十一日。
26. 據 貴公司所告知，截至二零零七年一月八日，住宅(第一期)之654個單位中有546個單位已按照上海市物業預售許可證出售。546個單位的抵押已獲解除，而剩餘108個單位仍在抵押中。
27. 據 貴公司所告知，截至二零零六年十月三十一日，隨著房屋拆遷許可證授出的地塊內的5,451個住宅單位及72個商業單位中，分別有約4,060個及64個已獲安置。
28. 根據 貴集團所提供資料，業權及授出主要批文、合同及許可證之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同及其補充文件	有
委託動拆遷協議書	有
建設用地規劃許可證	有
房屋拆遷許可證	有
房屋拆遷期延長許可證通知	有
建設用地批准書	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有
上海市房地產權證(部分)	有
上海市房地產登記證明	有
上海市商品房預售許可證	有
暫定資質證書	有

29. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
- a. 該物業之地塊I、II及IV之土地使用權合法歸屬於碩誠，而地塊III之土地使用權則合法歸屬於上海綠洲雅賓利。碩誠及上海綠洲雅賓利已向有關政府機關取得所有批文，於租期內使用及佔用有關土地，並可能租賃、轉讓、抵押該物業(物業之已抵押部分除外)連同其土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用。
- b. 所有土地出讓金已全數支付；

- c. 土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
 - d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
 - e. 除物業之已抵押部分外，物業概無任何其他抵押及重大產權負擔。
30. 上海雅賓利置業有限公司為碩誠擁有99%權益之附屬公司及為上海好發展投資建設有限公司擁有1%權益之聯營公司，該等公司均為本公司之全資附屬公司。

編號 物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 七月三十日 現況下之市值 人民幣元
11. 名為「綠洲中環中心」之發展項目未售部分，位於中國上海普陀區金沙江路1698弄	綠洲中環中心（綠洲商務港）（「發展項目」）為一個綜合發展項目，建於一幅地盤面積約75,875平方米之土地上。	發展項目部分可供出售，而酒店部分正在興建，預計將於二零零九年初完成。	1,026,700,000 (貴集團應佔 96.80% 權益： 993,845,600)
	發展項目包括住宅樓宇、服務式公寓、設施、零售部、寫字樓及酒店，總建築樓面面積約為321,637平方米。整個發展項目預期於二零零九年初完成。		
	該物業包括發展項目之未出售部分，即服務式公寓、零售部、寫字樓樓宇及酒店，總建築樓面面積約為120,048平方米。		
	該物業已獲授土地使用權，為期五十年，於二零零五年一月十三日到期，作商業及寫字樓用途；及七十年，於二零零七年十二月十八日到期，或作住宅用途。		

附註：

1. 根據上海市房屋土地資源管理局發出之兩份上海市房地產權證，地盤面積為75,875平方米的發展項目的土地使用權已授予上海金午置業有限公司（「上海金午」），作商業、寫字樓及住宅用途。該等證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	總地盤面積 (平方米)	期限	土地用途
滬房地普字(2005)018296號	二零零五年四月六日	28,168	二零零四年十二月九日至 二零零七年十二月八日	住宅
滬房地普字(2005)007569號	二零零五年二月三日	47,707	二零零五年一月十四日至 二零零五年一月十三日	商業及寫字樓
	合計：	<u>75,875</u>		

2. 根據上海市房屋土地資源管理局發出兩份之上海市房地產權證，總地盤面積達73,156.40平方米的部分發展項目的房屋所有權已出讓予上海金午。該等證書之主要詳情載列如下：

證書編號	發出日期	承授人	總建築樓面面積 (平方米)
滬房地普字(2005) 007569號	二零零五年二月三日	上海金午	54,909.26
滬房地普字(2007) 009210號	二零零七年二月九日	上海金午	18,247.14
		合計	<u>73,156.40</u>

3. 根據上海市普陀區城市規劃管理局於二零零三年十二月三日發出之建設用地規劃許可證滬普地(2003) 0051號，上海金午獲准開發發展項目之土地。

4. 根據七份建設工程規劃許可證，擬作開發之上海金午之發展項目第一及二期已獲批准，證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
滬普建2004 0105號	二零零四年九月三十日	上海金午
滬普建2004 0152號	二零零四年十二月二十七日	上海金午
滬普建2005 07050401F90360號	二零零五年三月三十日	上海金午
滬普建2005 07050824F90723號	二零零五年八月二十四日	上海金午
滬普建2005 07051128F02965號	二零零五年十一月二十五日	上海金午
滬普建2007 07070410F00982號	二零零七年四月九日	上海金午
滬普建2007 07070509F01273號	二零零七年五月八日	上海金午

5. 根據六份建設工程施工許可證，上海金午之發展項目之第一及二期建築工程獲准開始施工，該等證書之主要詳情如下：

證書編號	發出日期	承授人
0301PT0180D01 310107200303200301	二零零四年十月十日	上海金午
0301PT0180D03 310107200303200301	二零零五年四月十二日	上海金午
0301PT0180D04 310107200303200301	二零零五年八月二十九日	上海金午
0301PT0180D05 310107200303200301	二零零五年八月二十九日	上海金午
0301PT0180D05 310107200303200301	二零零五年十二月十九日	上海金午
0301PT0180D07 310107200303200301	二零零七年六月二十一日	上海金午

6. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：

上海市房地產權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建設工程施工許可證	有

7. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：

- a. 貴集團擁有物業的合法業權，有權轉讓、轉租及抵押物業(物業之已抵押部分除外)連同土地使用權之剩餘年期而無需向政府繳納額外土地出讓金或其他重大費用，惟須達成物業已發展至不少於投資總額25%並遵守建築規約之條件及國有土地使用權出讓合同訂明的其他發展條件；
- b. 所有土地出讓金已全數支付；
- c. 有關Chang Zheng鎮426街坊1/5丘之土地使用權及房屋所有權的土地規劃、發展、建設工程竣工及預售程序屬合法有效，並符合有關政府規定；
- d. 貴集團已取得預售物業所需的相關預售許可證，該等預售程序符合有關中國法例之規定；及
- e. 除物業已作抵押之Chang Zheng鎮426街坊1/1丘外，物業有關Chang Zheng鎮426街坊1/5丘之土地使用權及房屋所有權的其餘部分概無任何其他抵押及重大產權負擔。

8. 上海金午為 貴公司擁有96.80%權益之間接附屬公司。

組IV – 貴集團於中國持有用於未來發展之物業

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
12.	位於中國上海寶山區羅南鎮羅店北歐新鎮之C5-3地塊	北歐新鎮為一個大型全面發展項目(「發展項目」)，整個規劃面積約為6.8平方公里。	該物業目前處於規劃及開發階段，並無作出具體規劃。	無商業價值 (貴集團應佔 50.36% 權益：無)
		發展項目分為不同功能發展項目，整體上包括兩個18個洞的高爾夫球場、一間在高爾夫球場內之酒店、會議展覽中心、聯排別墅、購物街、花園和湖泊。		
		所考量之物業為靠近發展項目之一幅地塊，地盤面積約為142,312.3平方米(或約213.47畝)。		

附註：

1. 根據上海市寶山區房屋土地管理局(甲方)及上海綠洲花園置業有限公司(乙方)(「上海綠洲花園」)於二零零七年三月二十三日訂立的上海市國有土地使用權出讓合同(滬保房地(2007)出讓合同第21號)，甲方按代價人民幣132,000,000元向乙方轉讓地盤面積為142,312.3平方米之物業地塊之土地使用權，作住宅用途，為期七十年。
2. 為此物業進行估值時，由於上海綠洲花園尚未就物業地塊取得任何適當之業權證書，因此吾等並無賦予任何商業價值給欠缺任何業權文件之物業及/或在該地興建之所有構築物。據 貴集團所告知，上海綠洲花園於估值日正申請有關上海市房地產權證。
3. 就供閣下之會計參考而言，假設上海綠洲花園獲得所有有關業權證書，該物業於估值日之市值將為人民幣440,000,000元。上海綠洲花園應佔價值將為50.36%，即人民幣221,595,000元。

4. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：
- 上海市國有土地使用權出讓合同 有
5. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
- a. 所有土地出讓金已全數支付；
- b. 物業尚未獲授任何國有土地使用權證及房地產權證，然而，於遵照中國法律遵守取得所有必需證書、批文及同意以及物業之建設工程竣工驗收證明的一切有關程序之後，上海綠洲取得該等業權文件並無任何法律阻礙；及
- c. 物業概無抵押及任何其他重大產權負擔。
6. 上海綠洲花園為 貴公司擁有 50.36% 權益之間接附屬公司。

編號 物業	概括及年期	估用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
13. 位於中國上海寶山區羅南鎮羅店北歐新鎮之A3-2地塊	<p data-bbox="536 363 831 485">北歐新鎮為一個大型全面發展項目(「發展項目」)，整個規劃面積約為6.8平方公里。</p> <p data-bbox="536 523 831 710">發展項目分為不同功能面積，整體上包括兩個18個洞的高爾夫球場、一間在高爾夫球場內之酒店、會議展覽中心、聯排別墅、購物街、花園和湖泊。</p> <p data-bbox="536 749 831 870">所考量之物業為靠近發展項目之一幅地塊，地盤面積約為120,594.8平方米(或約180.89畝)。</p>	該物業現時處於規劃及開發階段，並無作出具體規劃。	無商業價值 (貴集團應佔 51.48%權益：無)

附註：

1. 根據上海市寶山區房屋土地管理局(甲方)與上海安信(乙方)(「上海安信」)於二零零七年一月二十五日訂立之成交確認書，甲方按代價人民幣350,000,000元向乙方轉讓地盤面積為120,594.8平方米之物業地塊之土地使用權，作住宅用途，為期七十年。
2. 為此物業進行估值時，由於上海安信尚未就有關土地取得任何適當之業權證書，因此吾等並無賦予任何商業價值給欠缺任何業權文件之物業及/或在該地興建之所有構築物。據 貴集團所告知，上海安信於估值日正申請有關上海市房地產權證。
3. 據 貴集團所告知，截至估值日土地，已遵照上述成交確認書結清土地出让金總額人民幣245,000,000元。
4. 就供閣下之會計參考而言，假設上海安信獲得所有有關業權證書，該物業於估值日之市值將為人民幣350,000,000元。上海安信應佔價值將為51.48%，即人民幣180,180,000元。

5. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：
- 成交確認書 有
6. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
- a. 據貴集團告知，所有土地出讓金已全數支付，然而，貴集團尚未接獲有關政府機關的付款收據；
 - b. 物業尚未獲授任何國有土地使用權證及房地產權證，然而，於遵照中國法律遵守取得所有必需證書、批文及同意以及物業之建設工程竣工驗收證明的一切有關程序之後，上海安信取得該等業權文件並無任何法律阻礙；及
 - c. 物業概無抵押及任何其他重大產權負擔。
7. 上海安信為 貴公司擁有 51.48% 權益之間接附屬公司。

編號	物業	概括及年期	佔用詳情	於二零零七年 六月三十日 現況下之市值 人民幣元
14.	位於大興街以東、中華路及黃家關路以南、迎勳路以西及陸家濱路以北，以及在中國上海黃浦區717至719號街坊之一幅土地	該物業包括地盤面積約為37,129平方米之一幅土地。現擬將該物業發展成一個住宅發展項目，建築樓面面積約118,813平方米。	該物業現正處於發展初期，主要涉及安置地盤上之現有居民。由於該物業現時處於規劃及開發階段，並無作出具體規劃。	無商業價值 (貴集團應佔100% 權益：無)

附註：

1. 根據上海市黃浦區工商行政管理局(甲方)與上海琴海置業有限公司(「上海琴海」)或(乙方)於二零零四年八月二十三日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同滬房地黃(2004)出讓合同第47號，該物業地盤面積為37,129平方米的土地使用權已由甲方按代價人民幣32,822,000元授予乙方，為期七十年，作住宅用途。合同之主要條件概述如下：

- i) 地段 : 位於大興街以東、中華路及黃家關路以南、迎勳路以西及陸家濱路以北，以及在中國上海黃浦區717至719號街坊之一幅土地
- ii) 地盤面積(平方米) : 37,129平方米
- iii) 土地使用年期 : 七十年，作住宅用途(其中四十年作商業用途)
- iv) 土地用途 : 住宅
- v) 地積比率 : 每公頃不超過32,000平方米
- vi) 建築樓面面積(平方米) : 上層構築物不超過118,812.80平方米
- vii) 配套用途 : 停車場車位

- viii) 發展限制 : 乙方應於二零零五年十二月三十一日前開展該物業的建築工程，而有關工程應於二零零八年六月三十日前完成。開展建築工程的最長延期為一年。倘乙方擬押後開展日期，應於開展日期期限前三十日內向甲方發出通告說明原因。
- 於該物業的拆遷工程完成後，乙方可就該物業向上海市房地產登記處申請國有土地使用權證。
- ix) 其他責任 : 乙方須負責所有拆遷費。
- x) 土地出讓金 : 人民幣32,822,000元(乙方可豁免繳付土地出讓金，並只須繳付每年每平方米人民幣1元的土地使用費予甲方。)
2. 根據上海市城市規劃管理局於二零零三年三月五日發出的建設用地規劃許可證滬規地(2003)第432號，上海琴海獲准發展地盤面積為37,130平方米的土地。
3. 根據黃浦區房屋土地管理局於二零零三年六月二十七日發出的房屋拆遷許可證滬黃房地拆許字(2003)第9號，上海琴海獲准於二零零三年六月二十七日及二零零三年十二月三十一日期間拆遷該物業的現有構築物，包括建築樓面面積為14,000平方米的非住宅構築物及建築樓面面積為29,161平方米的住宅構築物。
4. 根據黃浦區房屋土地管理局於二零零三年十二月三十一日及二零零五年十二月二十九日期間分別發出的四份房屋拆遷期長許可通知，滬黃房地拆許延字(2004)第26號、(2004)第65號、(2005)第16號及(2006)第10號，拆遷該物業的現有構築物獲准延遲至二零零六年十二月三十日。據 貴集團所告知，於本通函刊發日期，有關拆遷工程已完成約40%，且 貴集團擬申請延期。
5. 根據黃浦區房地局於二零零五年十一月十六日發出的建設用地批准書上海(2005)黃地字第37號，該物業獲准於二零零五年八月二十三日至二零零六年八月二十二日作住宅發展用途。據 貴集團所告知， 貴集團已申請新建設用地批准書，並已取得黃浦區房地局於二零零六年十月二十四日發出的上海市黃浦區房屋土地管理局業務受理單。預期新批准書將如上述管理局所通知於二零零六年十一月七日發出。
6. 根據上海琴海與上海新法房屋拆遷有限公司於二零零六年六月二日訂立之委託動拆遷協議書，上海琴海委託後者由二零零六年六月一日至二零零七年五月三十一日期間就該物業進行拆遷工程。任何指定時間的延期可由雙方作出協商，並受上海琴海訂定的拆遷計劃所限制。

7. 根據上海市房屋土地資源管理局於二零零四年四月三十日發出的房屋拆遷資格證書，Hu Fang Di Zi Cha Huang Zi Zi第08號，上海新法房屋拆遷有限公司符合資格於二零零六年十二月三十一日前展開該物業之拆遷工程。
8. 根據 貴集團所提供資料，業權以及主要批文及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產權證 | 無 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 房屋拆遷許可 | 有 |
| 房屋拆遷期長許可通知 | 有 |
| 建設用地批准書 | 有 |
| 委託動拆遷協議書 | 有 |
9. 中國法律顧問上海嚴義明律師事務所致 貴集團之意見(其中包括)如下：
- 物業之發展已獲有關政府機關批准並符合規劃條例；
 - 於遵守若干法律程序之後，物業之土地出讓金可獲豁免；
 - 物業尚未獲授任何國有土地使用權證及房地產權證，然而，於遵照中國法律遵守取得所有必需證書、批文及同意以及物業之建設工程竣工驗收證明的一切有關程序之後，上海琴海取得該等業權文件並無任何法律阻礙；及
 - 物業概無抵押及任何其他重大產權負擔。
10. 由於拆遷工程尚未完成，而上海琴海仍未取得物業之上海市房地產權證，故吾等在估值中並無賦予該物業任何商業價值。然而，為作參考之用，假設已完成有關物業之現有構築物的所有拆卸工程及遷徙工程、取得相關上海市房地產權證及該物業可供發展，吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣1,049,000,000元。
11. 上海琴海為 貴公司之間接全資附屬公司。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料(有關賣方及與其一致行動人士的資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，於本通函發表的意見(有關賣方及與其一致行動人士的意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達致，且本通函並無遺漏任何其他事實(有關賣方及與其一致行動人士的事實除外)，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

本通函包涵有關賣方及與其一致行動人士之資料由賣方董事提供。彼等願就本通函有關賣方及與其一致行動人士之資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，於本通函發表有關賣方及與其一致行動人士之意見乃經審慎周詳考慮後而達致，且本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 股本、購股權及可換股債券

(1) 股本

本公司於最後實際可行日期之法定及已發行股本如下：

法定：

<u>4,000,000,000</u> 股	股份	<u>400,000,000</u> 港元
------------------------	----	-----------------------

已發行及繳足或入賬列為繳足：

<u>2,211,528,332</u> 股	股份	<u>221,152,833.20</u> 港元
------------------------	----	--------------------------

所有股份在所有方面，包括股息、投票權及股本方面均享有同等權益。

股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且並無建議或尋求股份於任何其他證券交易所上市及買賣。

自本公司上一財政年度末(即二零零六年十二月三十一日)起,本公司法定股本概無變動,及自二零零六年十二月三十一日至最後實際可行日期,本公司已發行股本增加57,468,039股股份。

(2) 購股權

本公司於二零零二年五月二十三日採納一項購股權計劃。根據該計劃,可能授出之購股權所涉及之股份最高數目,在與本公司任何其他購股權計劃所授出之購股權所涉及之已發行股份合併計算時,不得超過82,963,000股股份,佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約3.75%。於最後實際可行日期,概無可議購股份之認購權尚未行使。

(3) 可換股債券

本公司已於二零零五年十一月九日發行3.5%於二零一零年到期之可贖回可換股債券,總本金金額為386,000,000港元。於最後實際可行日期,該可換股票據未償還本金金額為43,500,000港元,按當前換股價可兌換最多32,222,222股股份。

除本節披露者外,於最後實際可行日期,本公司並無尚未行使之購股權、認股權證或可影響股份之轉換權。

3. 股份之市場價

股份(i)於緊隨二零零七年八月十七日(即該公佈日期)前六個月每月底至最後實際可行日期; (ii)於最後整個交易日; 及 (iii)於最後實際可行日期於聯交所所報之收市價如下:

日期	股份之收市價
二零零七年二月二十八日	1.94 港元
二零零七年三月三十日	1.95 港元
二零零七年四月三十日	2.32 港元
二零零七年五月三十一日	2.84 港元
二零零七年六月二十九日	3.03 港元
二零零七年七月三十一日	3.34 港元
最後整個交易日	2.94 港元
最後實際可行日期	3.24 港元

自二零零七年八月十七日(即該公佈日期)前六個月始至最後實際可行日期止期間，股份於聯交所所報之最高及最低收市價為分別於二零零七年七月十二日及二零零七年七月十三日錄得之每股股份3.70港元及於二零零七年三月五日錄得之每股股份1.69港元。

4. 權益披露

- (a) 於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司及相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例規定該等董事當作或視作擁有之權益或淡倉)，或(ii)根據證券及期貨條例第352條須紀錄於該條例所指之登記冊內之權益或淡倉，或(iii)根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或(iv)根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉：

於股份之好倉

董事	實益擁有人	身份		受控制 公司權益	合計	佔已發行 股份總數 之概約 百分比
		配偶權益	權益			
施建	2,076,814	2,147 (附註1)	676,545,379 (附註2)	678,624,340	30.68%	
李耀民	2,147	—	—	2,147	0.0001%	
虞海生	1,065,914	—	—	1,065,914	0.05%	

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份由賣方持有。施建先生及其配偶司曉東女士合共實益擁有賣方已發行股本62%，其餘38%由本公司其他管理層僱員(包括但不限於)虞海生先生、李耀民先生及蔣旭東先生持有。

- (b) 於最後實際可行日期，就本公司各董事或主要行政人員所知，以下人士（除本公司之董事或主要行政人員外）或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股份
			總數之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益及受控制公司權益	678,624,340 (附註1)	30.68%
賣方 (附註2)	實益擁有人	676,545,379	30.59%
Newton Investment Management Ltd.	投資經理	196,878,526	8.90%
Henderson Global Investors Limited	投資經理	130,210,000	5.88%
Value Partners Limited	投資經理	129,566,000	5.85%
Cheah Cheng Hye	受控制公司權益	129,566,000	5.85%

附註：

- (1) 施建先生之配偶司曉東女士擁有權益之該等678,624,630股股份包括(i)由司曉東女士持有之個人權益2,147股股份；(ii)由賣方持有之676,545,379股股份，而司曉東女士及其配偶施建先生合共實益擁有買方已發行股份之62%；(iii)施建先生之個人權益2,076,814股股份。
- (2) 執行董事施建先生及李耀民先生亦為賣方之董事。

賣方、施建先生及司曉東女士亦於根據收購協議可能向賣方發行所代價股份中擁有權益。

- (c) 於最後實際可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，以下人士（除本公司董事、主要行政人員或本集團成員外）直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本之面值10%

或以上權益，而該等人士各自於有關證券擁有之權益，以及涉及該等股本之任何購股權之詳情如下：

集團成員名稱	股東名稱	概約百分比
安信置地(上海)有限公司	Lucky Charming Enterprises Limited	48%
上海安信復興置地有限公司	安信置地(上海)有限公司	48.52%
上海綠洲仕格維花園酒店公寓有限公司	中國長城資產管理公司	35%
上海住富房地產發展有限公司	上海海展投資管理有限公司	49%
瀋陽華銳世紀投資發展有限公司	遠景投資有限公司	49%

(d) 除上文披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 概無本公司之董事或主要行政人員或彼等之聯系人士於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等董事被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)須記於本公司根據證券及期貨條例第352條須置存之權益冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則中上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉；或(iv)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉；及
- (ii) 本公司各董事或主要行政人員概不知悉任何其他人士(除本公司之董事或主要行政人員外)或公司於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直

接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何其他成員公司股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上權益，或有關該等股本之任何購股權。

- (e) 張永銳先生(非執行董事)為本公司於香港就收購事項及清洗豁免之法律顧問胡關李羅律師行之顧問。胡關李羅律師行就其提供之有關專業服務收取正常費用。

5. 股權及交易

(a) 有關賣方

- (i) 於最後實際可行日期，本公司並無持有或控制賣方之任何股份。
- (ii) 於最後實際可行日期，董事於賣方之股份、相關股份中，擁有根據收購守則規定須於本通函披露之權益如下：

董事	賣方股份數目	概約百分比
施建	32	32%
李耀民	5	5%
虞海生	5	5%
蔣旭東	1	1%

- (iii) 自二零零七年八月十七日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期(「相關期間」)止期間：

- (1) 本公司並無買賣賣方之股份以換取價值；及
- (2) 概無董事買賣賣方之股份以換取價值；

(b) 有關本公司

- (i) 除本附錄第四段「權益披露」一節披露者外，於最後實際可行日期，概無賣方、其一致行動人士及任何彼等各自之董事擁有或控制本公司之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，彼等概無於相關期間買賣任何該等證券以換取價值。

- (ii) 除本附錄第四段「權益披露」一節披露者外，於最後實際可行日期，概無董事就有權在本公司投票之證券中擁有任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，及概無彼等於相關期間買賣任何該等證券以換取價值。
- (iii) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司、賣方或其一致行動人士或與根據收購守則第(1)、(2)、(3)及(4)類之定義所指屬本公司或賣方聯繫人士之任何人士訂立收購守則第22條附註8所載類別之任何安排。
- (iv) 自二零零七年八月十七日(即該公佈日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間：
 - (1) 本集團之退休金並無買賣以換取價值或擁有或控制本公司或其任何附屬公司之任何證券；
 - (2) 概無與本公司有關聯之基金經理按全權基準擁有或管理本集團之任何成員公司之證券；及
 - (3) 概無根據收購守則屬「聯繫人士」之定義第(2)類所指之本公司顧問(但不包括獲豁免自營買賣商)買賣該等股份以換取價值或擁有或控制本集團之任何成員公司之證券。

6. 就清洗豁免投票

- (a) 於最後實際可行日期，概無人士已於本通函刊發前不可撤回承諾投票贊成或反對該清洗豁免。
- (b) 於最後實際可行日期，僅有施建先生、李耀民先生及虞海生先生為持股董事，且彼等已就於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票。
- (c) 賣方及與其一致行動人士、彼等各自之聯繫人士及彼等參與該收購事項及清洗豁免及於其中擁有權益之人士(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生)須於股東特別大會上就批准有關該等股份之清洗豁免放棄投票。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，下列每位董事已於二零零七年七月一日與本公司訂立服務合約，其年期及條件載列如下：

董事	服務合約之年期	固定年薪 (港元)	終止合約之補償
<i>執行董事</i>			
施建	二零零七年七月一日 至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
李耀民	二零零七年七月一日 至二零一零年六月三十日	1,500,000	六個月之薪金
虞海生	二零零七年七月一日 至二零一零年六月三十日	2,500,000	六個月之薪金
蔣旭東	二零零七年七月一日 至二零一零年六月三十日	2,000,000	六個月之薪金
<i>非執行董事</i>			
金炳榮	二零零七年七月一日 至二零零八年六月三十日	300,000	一個月之薪金
<i>獨立非執行董事</i>			
楊國榮	二零零七年七月一日 至二零零八年六月三十日	150,000	一個月之薪金
耿毓修	二零零七年七月一日 至二零零八年六月三十日	120,000	一個月之薪金
葉怡福	二零零七年七月一日 至二零零八年六月三十日	200,000	一個月之薪金

每位董事有權根據有關服務合約收取年度花紅，有關金額將由董事會不時釐定（惟任何時候均不得超過本公司除稅後及少數股東權益後溢利之10%）。所有上述服務合約可經提前通知予以終止。

除上文所披露者外，於最後實際可行日，概無董事與本集團任何成員訂立或擬訂立服務合約（惟不包括屆滿或倘本集團不支付賠償（法定賠償除外）則可於1年內予以終止的服務合約，亦無任何董事與本集團任何成員或聯營公司訂立現時生效及有

效期超過十二個月之任何服務合約，或通知期為12個月以上的任何持續服務合約，或於二零零七年八月十七日(即該公佈日期)前6個月內訂立或修訂之任何服務合約。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且本集團各成員公司亦無任何尚未完結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

9. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本通函董事會函件有關收購協議所披露者外，據董事所知，各董事或其各自之聯繫人士概無於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

10. 資產權益及其他權益

於最後實際可行日期，除於有關收購事項之本通函內所載董事會函件內所披露者外，董事自二零零六年十二月三十一日(即本集團編製最近期該公佈之經審核賬目之日期)起概無在本集團各成員公司所收購或出售或租賃或本集團各成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接之權益。

11. 本公司所訂立合約之權利

除本文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事在任何對本公司業務有重大影響而於最後實際可行日期一直生效之任何合約或安排中擁有重大權益。

12. 重大和約

以下為本集團成員公司於自緊接該公佈日期前兩年之日直至最後實際可行日期(包括該日)訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約)：

- (a) 本公司與摩根士丹利國際有限公司、OZ Asia Master Fund Limited、OZ Master Fund Limited及UBS Limited(統稱「二零零五年債券買家」)於二零零五年十月二十九日就以合共本金額386,000,000港元(「二零零五年債券」)購買3.5%本公司已發行之可換股可贖回債券而訂立之購買協議。

- (b) 上海好發展投資建設有限公司(「上海好發展」)與上海永高建設有限公司於二零零五年十二月十四日就收購於上海碩誠置業有限公司(「碩誠」)之5%權益而訂立之協議，代價為人民幣2,500,000元。
- (c) 計紅女士與上聯投資有限公司(「上聯」)(本公司之全資附屬公司)於二零零六年三月二十一日就收購於上海琴海置業有限公司(「琴海」)之40%權益而訂立之收購協議，代價人民幣40,000,000元。
- (d) 本公司與德意志銀行新加坡分行及摩根士丹利國際有限公司於二零零六年四月十日就本金總額為200,000,000美元之8.625%已擔保票據而訂立之認購協議。
- (e) 上海誠福企業管理有限公司與上聯於二零零六年五月二十二日就收購於琴海之30%權益而訂立之轉讓協議，代價人民幣105,000,000元。
- (f) Lucky Charming Enterprises Limited(「Lucky Charming」)、上海綠州花園置業有限公司(「上海綠州」)(本公司擁有98.75%權益之間接附屬公司)及Kolsun Enterprises Limited(本公司之全資附屬公司)於二零零六年六月一日就Lucky Charming向上海綠洲轉讓其於該商鋪物業所佔之47.52%間接按比例權益而訂立之協議，代價人民幣300,000,000元。
- (g) 瀋陽華銳房地產開發有限公司、丁仁花與星域投資有限公司(本公司之全資附屬公司)於二零零六年七月三十日就收購於瀋陽華銳世紀投資發展有限公司之51%權益而訂立之轉讓協議，總代價人民幣204,000,000元。
- (h) 上海誠福企業管理有限公司與嘉勤投資有限公司(本公司之全資附屬公司)於二零零六年十月四日就收購於琴海之30%權益而訂立之轉讓協議，代價人民幣90,000,000元。
- (i) 上海其方實業有限公司、上海好發展、上海良事實業有限公司及美盛資源(本公司之全資附屬公司)於二零零六年十一月三日就收購於碩誠之55%權益而訂立之買賣協議，總代價人民幣33,480,000元。

- (j) 賣方、施建先生、本公司及Citigroup Global Markets Hong Kong Futures and Securities Limited於二零零六年十二月五日就配售342,000,000股現有股份及認購212,000,000股新股份而訂立之配售、包銷及認購協議，配售價每股2.42港元。
- (k) 華通投資有限公司（「華通」）（本公司之全資附屬公司）、創富資源有限公司（「創富」）及中國新城鎮於二零零六年十二月二十日就以下事宜訂立之協議：(i) 華通出售美高投資有限公司之全部已發行股份及(ii) 創富出售匯領國際有限公司之全部已發行股份及收取匯領國際有限公司之貸款本金總額147,195,000.55港元，代價分別為15,738,387.93美元及3,735.20美元，該等代價透過(1) 分配及發行4,900股中國新城鎮發展股份予華通，及由中國新城鎮發展向華通發行本金總額為12,173,833.93美元之可轉換票據及(2) 向創富分配及發行5,099股中國新城鎮發展股份予以支付。
- (l) 上海海展投資管理有限公司、偉東資源有限公司（本公司之全資附屬公司）就收購於上海住富房地產發展有限公司之49%股權而訂立之有條件轉讓協議，代價人民幣70,000,000元。
- (m) 收購協議。

13. 要求投票表決之程序

根據本公司之現行公司細則第66條，於股東大會上提呈以於會上表決之決議案，須以舉手方式表決，除非根據上市規則之規定不時須進行投票表決，或除非以下人士（於該公佈以舉手方式表決之結果時或之前或於撤回以投票方式進行投票表決的任何其他要求時）要求以投票方式進行表決：

- (a) 大會之主席；
- (b) 至少三名親自（或如股東為法團，則由其正式授權代表出席）或受委代表出席並在當時有權於大會上投票之股東；
- (c) 任何一名或多名親自（或如股東為法團，則由其正式授權代表出席）或受委代表出席之股東而該一名或多名股東代表全體有權於大會上投票之股東總投票權不少於十分之一之股東；

- (d) 任何一名或多名親自(或如股東為法團,則由其正式授權代表出席)或受委代表出席之股東,及持有有權在大會上投票之股份之股東,且其股份之已繳足股本總和等於不少於其獲授予該等股份已繳足股本之十分之一所賦予之權利;或
- (e) 如證券交易所之規則所規定,個別或共同就股份作為受委代表持有相當於該大會總投票權百分之五(5%)或以上之任何一名或多名董事。

14. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所知,自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來,本集團之財務或營業狀況概無出現任何重大不利變動。

15. 專家之資格及同意書

- (a) 以下為於本通函提出見解或意見並載於本通函之專家之資格:

名稱	資格
招商證券(香港)有限公司	為一間可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(買賣期貨合約)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就公司財務提供意見)及第9類提供資產管理)受規服務的持牌法團。
中和邦盟評估有限公司	物業估值師
上海嚴義明律師事務所	中國律師

- (b) 於最後實際可行日期,獨立財務顧問、獨立估值師或上海嚴義明律師事務所概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司任何證券的權利(不論是否可依法執行)。
- (c) 於最後實際可行日期,獨立財務顧問、獨立估值師或上海嚴義明律師事務所概無於自二零零六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期)以來收購、出售或租賃予本集團任何成員公司,或於本集團建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

- (d) 各獨立財務顧問、獨立估值師及上海嚴義明律師事務所已各自就本通函之刊發發出同意書，同意以所示之形式及涵義收錄其函件、報告、意見及／或估值證明（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

16. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，其香港辦事處位於香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心36樓。
- (b) 本公司於香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址位於香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司之秘書及合資格會計師為李慧兒女士，彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會會員。
- (d) 賣方為本公司控股股東，於最後實際可行日期在本公司已發行股本中實益擁有約30.59%權益。賣方之註冊辦事處為 Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。賣方之董事為施建先生、司曉東女士、施達東先生及李耀民先生，且其控股股東施建先生及司曉東女士分別於賣方擁有32%及30%之權益。
- (e) 賣方之主要成員及其一致行動人士為施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生、司先知先生及陳正亮先生。
- (f) 賣方目前將繼續開展本公司之業務及保持本集團之管理層及僱員之僱用。賣方目前無意重新布署本集團之固定資產。賣方不擬對本集團現時業務作出任何改變。
- (g) 於最後實際可行日期，概無任何董事及其他有條件或依賴清洗豁免之結果或其他與此相關之人士訂立協議或安排。
- (h) 並無就任何董事失去職務或涉及清洗豁免而給予利益作為酬金（法定補償除外）。
- (i) 於最後實際可行日期，賣方並無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

- (j) 於最後實際可行日期，賣方或任何其一致行動人士與任何董事或現任董事、股東或現任股東並無就涉及或依賴清洗豁免訂立協議、安排或諒解（包括任何酬金安排）。
- (k) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港中環交易廣場一期48樓。
- (l) 新百利有限公司的註冊辦事處位於香港中環遮打道3A香港會所大廈10樓。
- (m) 德國商業銀行的香港主要營業地點位於香港中環遮打道3A香港會所大廈21樓。
- (n) 本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文為準。
- (o) 董事會構成不會因完成而發生任何變動。

17. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至二零零七年九月二十八日（包括該日），(i) 於任何工作日（公共假日除外）之正常營業時間內至香港灣仔謝斐道391-407號新時代中心36樓，(ii) 在本公司之網站 www.sre.com.cn 及 (iii) 在證監會之網站 www.sfc.hk 可供查閱：

- (a) 本公司之章程大綱及公司細則；
- (b) 賣方之組織大綱及章程；
- (c) 收購事項獨立董事委員會之函件，全文載於本通函；
- (d) 清洗豁免獨立董事委員會之函件，全文載於本通函；
- (e) 獨立財務顧問之函件，全文載於本通函；
- (f) 獨立估值師發出之函件及估值證書，全文載於本通函附錄二及附錄三；
- (g) 服務合約請參閱本附錄第7段「董事服務合約」一節；
- (h) 本附錄第12段「重大合約」一節所指之合約；

- (i) 本附錄第15段「專家之資格及同意書」一節所指之同意書；
- (j) 本集團截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度各年度之經審核賬目；
- (k) 賣方收購協議；及
- (l) 收購協議。



股東特別大會通告

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年九月二十四日(星期一)上午十時正假座香港麗嘉酒店大禮堂樓層宴會廳II舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)下列決議案(本公司之普通決議案)：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認賣方(「賣方」) Good Time Resources Limited、買方(「買方」) Goldfull Enterprises Limited與本公司於二零零七年八月十七日訂立有條件買賣協議(「收購協議」，註有「A」字樣的該協議副本提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)，以及據此預計進行或與此相關的所有交易；
- (b) 批准買方於收購協議(「收購」)完成後根據收購協議之條款及條件，收購Konmen Investment Limited之全部已發行股本，及以入賬列作繳足之方式按每股股份3.04港元向賣方配發及發行於本公司資本中526,315,789股每股0.10港元之股本(「代價股份」)，作為收購之代價；及
- (c) 由本公司之董事會不時授權本公司一名董事或其他任何人士，或任何兩名董事(倘須蓋上公司印鑒)代表本公司簽署所有該等其他文件及協議，並採取彼／彼等就彼／彼等之絕對考慮認為必須以使收購協議過成或生效及相關交易完成(包括發行代價股份)之該等行動或事宜，包

* 僅供識別

股東特別大會通告

括對收購協議及預期交易同意及作出任何修改、修訂、豁免、變更或擴充。」

2. 「動議待載於本大會通告之第1號決議案通過後，批准由證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）企業融資部執行理事或其代表根據收購合併守則規則26的豁免附註1而向賣方及其一致行動人士授出或將予授出之豁免，因賣方已配發及發行代價股份，以對彼等尚未擁有或同意收購之本公司之所有證券作出強制發售。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零零七年九月七日

附註：

- (1) 有權出席上述大會及於上述大會上投票之任何成員可委任一名或一名以上代表代其出席及於投票時代表其投票。代表毋需為本公司成員。
- (2) 代表委任表格連同授權書或其他經簽署授權文件（如有）或該等授權文書或授權文件之經由公證人證明之副本，須於上述大會（或其任何續會，視情況而定）之舉行時間不少於48時間前送達本公司之股份過戶登記分處登捷時有限公司（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。
- (3) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席所召開之大會或其任何續會及於會上投票。在此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。
- (4) 上述所載之普通決議案將以投表的方式表決。
- (5) 於本通告日期，本公司之董事會由九名董事組成，其中四名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生及蔣旭東先生；其中兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生及其中三名為獨立非執行董事，即楊國榮先生、耿毓修先生及葉怡福先生。