
此乃要件 請即處理

本通函僅作說明用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致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。

閣下如已將名下上置集團有限公司之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、持牌證券商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



有關控股股東認購新股份之關連交易 及申請清洗豁免

財務顧問



比利時聯合銀行香港分行

認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會
及獨立股東之獨立財務顧問

僑豐融資有限公司

董事會函件載於本通函第5至19頁、認購事項獨立董事委員會函件(當中載有其對認購事項之推薦意見)載於本通函第20頁及清洗豁免獨立董事委員會函件(當中載有其對認購事項及清洗豁免之推薦意見)載於本通函第21頁。獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免致認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之意見函載於本通函第22至55頁。

本公司謹訂於二零一一年一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請盡快將隨附之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。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可親身依願出席股東特別大會(或其任何續會)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一一年一月十日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	5
認購事項獨立董事委員會函件.....	20
清洗豁免獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件	22
附錄一 — 本集團財務資料	I-1
附錄二 — 本集團(不包括中國新城鎮發展集團)之物業權益估值	II-1
附錄三 — 中國新城鎮發展集團之物業權益估值	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司就認購事項及清洗豁免於二零一零年十二月九日刊發之公告
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國新城鎮發展」	指	中國新城鎮發展有限公司，為本公司擁有約61.54%權益之附屬公司，其股份於聯交所主板及新加坡證券交易所有限公司上市
「中國新城鎮發展集團」	指	中國新城鎮發展及其附屬公司
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家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	認購事項之完成
「完成日期」	指	完成發生當日，即全部條件完成後第60個曆日或本公司與認購人可能書面協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，詳情載於本通函董事會函件「認購事項之條件」一節
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「可換股債券」	指	本公司於二零零九年七月二十四日發行之二零一四年七月二十三日到期之本金額為人民幣446,900,000元人民幣計值6%可換股債券，詳情於本公司二零零九年六月二十九日之公告披露
「董事」	指	本公司董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，本公司就中國新城鎮發展集團之物業權益估值而委任之獨立估值師

釋 義

「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或 「僑豐融資」	指	僑豐融資有限公司，根據證券及期貨條例，可從事第1類（證券交易）和第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，就認購事項和清洗豁免擔任認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會和獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除認購人及其一致行動人士以及牽涉或於認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免中擁有權益之任何其他股東以外之股東
「仲量聯行西門」	指	仲量聯行西門有限公司，本公司就本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值而委任之獨立估值師
「最後交易日」	指	二零一零年十二月九日，即刊發該公告前股份於聯交所之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一一年一月七日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料而言之最後實際可行日期
「貸出股份」	指	根據日期為二零零九年六月二十九日之兩份借股協議由認購人貸出之150,000,000股股份，其中75,000,000股股份貸予Credit Suisse Securities (Europe) Limited，75,000,000股股份貸予Deutsche Bank AG（透過其London Branch行事）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「最後完成日期」	指	二零一一年二月二十八日或本公司與認購人書面同意之較後日期
「一致行動人士」	指	具收購守則所賦予之涵義
「中國」	指	指中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「證券及期貨條例」	指	指香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室召開及舉行之股東特別大會，旨在考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「借股人」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited及Deutsche Bank AG(透過其London Branch行事)，為貸出股份之借股人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	上置投資控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司及控股股東
「認購事項」	指	認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	認購人與本公司就認購事項於二零一零年十二月九日訂立之有條件認購協議
「認購事項獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

釋 義

「認購價」	指	每股認購股份0.81港元
「認購股份」	指	認購人根據認購協議將予認購之新股份
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「清洗豁免獨立董事委員會」	指	本公司成立之獨立董事委員會，由一名非執行董事金炳榮先生及全部獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成，以就(i)認購事項及清洗豁免是否屬公平合理及(ii)有關將於股東特別大會上提呈以批准認購事項及清洗豁免之決議案之表決方式向獨立股東作出推薦意見
「清洗豁免」	指	根據收購守則第26條豁免註釋1豁免認購人及其一致行動人士因向認購人發行及配發認購股份而須就其尚未擁有或同意將予收購之所有本公司已發行股份及其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)向本公司股東提出全面收購建議之責任
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

本通函所載於中國成立之公司／實體之英文名稱僅為其官方中文名稱之翻譯，如有歧義，以中文名稱為準。



執行董事：

施建先生(主席)
虞海生先生(聯席主席兼行政總裁)
李耀民先生(副主席)
蔣旭東先生(營運總裁)
時品仁先生
余偉亮先生(聯席行政總裁)

非執行董事：

張永銳先生
金炳榮先生

獨立非執行董事：

姜燮富先生
葉怡福先生
卓福民先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港公司總部及

主要營業辦事處：
香港灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室

**有關控股股東認購新股份之
關連交易及申請清洗豁免**

1. 緒言

本公司於二零一零年十二月九日宣佈，認購人與本公司訂立認購協議，據此，按每股認購股份0.81港元之價格，認購人有條件同意認購合共700,000,000股認購股份。認購股份佔最後實際可行日期本公司已發行股本約19.42%，佔經認購事項擴大

* 僅供識別

董事會函件

後本公司已發行股本約 16.26% (假設最後實際可行日期至完成期間，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更)。

由於認購人為本公司控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第 14A 章，認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算之認購事項相關百分比率超過 5%，故根據上市規則，認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士於合計 1,269,600,472 股股份 (或倘不包括貸出股份，則為 1,119,600,472 股股份) 中擁有權益，約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之 35.23% (或倘不包括貸出股份，則為 31.07%)。於完成後，本公司將向認購人發行 700,000,000 股認購股份，而認購人及其一致行動人士所持有本公司權益之投票權於緊接完成日期前 12 個月期間內將增加超過 2%，由約 35.23% (或倘不包括貸出股份，則為 31.07%) 增至約 45.76% (或倘不包括貸出股份，則為 42.28%) (假設最後實際可行日期至完成期間將不會發行其他股份 (認購股份除外))。因此，認購人及其一致行動人士在沒有清洗豁免之情況下，須根據收購守則第 26 條，就彼等尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份及其他有關證券 (定義見收購守則第 22 條註釋 4) 提出強制性全面收購建議。認購人已向執行人員提出清洗豁免之申請，且執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟須待 (其中包括) 獨立股東以投票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 (其中包括) 認購事項及清洗豁免之詳情之其他資料；(b) 載列認購事項獨立董事委員會就認購協議及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件；(c) 載列清洗豁免獨立董事委員會就認購事項及清洗豁免致獨立股東之推薦意見函件；(d) 載列獨立財務顧問就認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免致認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之意見函件；(e) 向閣下寄發股東特別大會通告；及 (f) 提供上市規則及收購守則所規定之其他資料。

2. 認購協議

日期

二零一零年十二月九日

訂約雙方

- (a) 認購人，一間於英屬處女群島註冊成立之公司。於最後實際可行日期，認購人持有1,098,400,938股股份，加上貸出股份，於1,248,400,938股股份中擁有權益，分別佔本公司已發行股本之約30.48%及34.64%；及
- (b) 本公司。

認購股份

根據認購協議，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意向認購人配發及發行合共700,000,000股認購股份。於最後實際可行日期，已發行3,603,881,194股股份，而認購股份佔最後實際可行日期本公司已發行股本約19.42%，佔經發行認購股份擴大後本公司已發行股本約16.26%（假設最後實際可行日期至完成期間，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更）。

認購價

認購股份之認購價為每股認購股份0.81港元。認購價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.760港元溢價約6.58%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.772港元溢價約4.92%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.774港元溢價約4.65%；
- (iv) 股份於截至最後交易日止（包括最後交易日）最近五十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.795港元溢價約1.89%；
- (v) 本集團於二零零九年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值（不包括少數股東權益）約2.273港元（按於最後實際可行日期合共3,603,881,194股股份及於二零零九年十二月三十一日母公司擁有人應佔之本集團經審核綜合資產淨值約8,191,741,000港元計算）折讓約64.36%；

董事會函件

(vi) 本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合每股股份資產淨值（不包括少數股東權益）約2.2976港元（按於最後實際可行日期合共3,603,881,194股股份及於二零一零年六月三十日母公司擁有人應佔之本集團未經審核綜合資產淨值約8,280,133,000港元計算）折讓約64.75%；及

(vii) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.82港元折讓約1.22%。

認購價乃由本公司與認購人經公平協商並參考股份於聯交所近期交易價格後釐定。

認購股份之總代價為567,000,000港元，將自認購人之內部資源撥付。

權利

認購股份於發行及繳足股款後，彼此之間及與配發及發行認購股份日期已發行之所有股份享有同等權利，包括收取於配發及發行認購股份日期或之後作出或宣派之任何股息或分派。

認購事項之條件

認購事項須待以下條件達成後，方可完成：

- (a) 聯交所上市委員會已批准或同意批准認購股份上市及買賣；
- (b) 執行人員批准清洗豁免；
- (c) 獨立股東於股東特別大會上通過批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案，包括根據認購協議向認購人配發及發行認購股份；及
- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過批准清洗豁免之決議案。

倘所有條件未能於最後完成日期下午四時正前達成，認購協議將終止、失效及無進一步效力，且本公司及認購人無須承擔其項下之所有責任，任何一方不得就任何費用或虧損向另一方提出申索，惟任何先前違反認購協議者除外。概無上述認購事項之條件可獲認購協議任何一方豁免。倘清洗豁免並無獲授出

或批准認購協議及據此擬進行交易以及清洗豁免之決議案並無獲獨立股東於股東特別大會上通過，則認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於認購協議中之一切責任將會解除，且任何一方均不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反認購協議者除外。

根據認購協議，於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以尋求（其中包括）發行認購股份之特別授權。

本公司已向聯交所申請認購股份上市及買賣。

認購事項之完成

待所有條件達成後，收購事項將於完成日完成。

認購人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。認購人無意重新部署本集團之固定資產。認購人不擬對本集團現有業務作出任何改變。

禁售承諾

認購人向本公司承諾，自完成日期開始至自完成日期起計滿十二個月之日止之期間，未經本公司事先書面同意，其本身將不會並將促使有關登記持有人及其聯繫人及受其控制之公司及以信託形式代其持有之任何代名人或受託人將不會：

- (i) 直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何認購股份；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以將認購股份之擁有權之任何經濟結果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付認購股份或該等其他證券之方式，以現金或其他形式交收；
- (iii) 同意（有條件或無條件）訂立附有上文(i)或(ii)段所述任何交易之相同經濟影響之任何交易並使其生效；或
- (iv) 宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或使其生效。

不可抗力

倘若本公司或認購人因於認購協議日期無法預見及有關各方合理控制能力範圍以外之任何事件或情況（在不影響上文一般效力之情況下包括香港或中國之市場極度蕭條、金融或市場狀況重大不利變動），或出現對有關各方之財務狀況、資產、業務營運或前景構成重大不利影響之任何事件（「不可抗力事件」）而履行其在認購協議項下之任何責任受阻或遭延誤，則受不可抗力事件影響之一方須及時通知另一方，並提供不可抗力事件之詳情，而受此影響之一方須獲解除因無法履行或延遲履行有關責任對另一方承擔之責任（視情況而定），但須盡最大努力盡快恢復全面履行責任。

倘不可抗力事件持續或可能持續3個月或以下較長通知期，則任何一方可向另一方發出書面通知隨即終止認購協議，且認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於認購協議中之一切責任將會解除，且任何一方均不得就任何成本或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反認購協議者除外。

3. 認購事項之影響

於最後實際可行日期及緊隨認購事項後，本公司股權（假設最後實際可行日期至完成期間，除發行認購股份外，本公司已發行股本無任何變更）概述如下：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人(附註1)	1,248,400,938	34.64	1,948,400,938	45.27
	(附註2)		(附註3)	
董事：(附註4)				
－施建先生(附註8)	7,246,887	0.20	7,246,887	0.17
－李耀民先生(附註8)	5,172,220	0.14	5,172,220	0.12
－虞海生先生	6,235,987	0.17	6,235,987	0.14
司曉東女士(附註8)	2,220	0.00006	2,220	0.00005
施建東先生(附註8)	2,402,220	0.07	2,402,220	0.06
何佩佩女士(附註5)	140,000	0.004	140,000	0.003
認購人及其一致行動人士小計				
(附註6)	1,269,600,472	35.23	1,969,600,472	45.76
其他股東	2,334,280,722	64.77	2,334,280,722	54.24
	(附註7)		(附註7)	
總計	3,603,881,194	100.00	4,303,881,194	100.00

董事會函件

附註：

1. 認購人股東包括施建先生(持有33%權益)、施建先生之配偶司曉東女士(持有30%權益)、李耀民先生(持有5%權益)、虞海生先生(持有5%權益)、施建東先生(持有5%權益)、蔣旭東先生(持有2%權益)、時品仁先生(持有1%權益)、余偉亮先生(持有2%權益)、顧必雅女士(持有1%權益)、宋亦青女士(持有1%權益)、茅一平先生(持有1%權益)、楊勇剛先生(持有1%權益)及施建先生及/或司曉東女士之其他親屬(持有合共8%權益)及非關連人士(包括4名本集團之長期僱員,即王自雄先生(持有2%權益)、黃偉倫先生(持有1%權益)、李華女士(持有1%權益)及印嵐女士(持有1%權益))。施建先生、李耀民先生及余偉亮先生均為董事及中國新城鎮發展之董事。虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生各自為董事。顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生及楊勇剛先生均為中國新城鎮發展之董事。除上表所載者外,概無認購人其他股東於最後實際可行日期持有任何股份。
2. 該等股份包括認購人所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份(即150,000,000股股份,佔最後實際可行日期本公司已發行股本約4.16%)。計入貸出股份之目的為說明認購人在認購事項前及認購事項後之所持最高股份數目。就本函件「收購守則規定資料」一節所載之理由而言,借股人並無被視為就認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士,而貸出股份可由其持有人於股東特別大會上進行表決。認購人對貸出股份之投票權並無控制權,且無法確定該等貸出股份是否及如何將於股東特別大會上進行表決。
3. 該等1,948,400,938股股份包括貸出股份(即150,000,000股股份,佔本公司於緊隨完成後已發行股本約3.49%)。
4. 施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生均為認購人之股東及董事,而虞海生先生為認購人之股東。
5. 何佩佩女士為獨立非執行董事卓福民先生之配偶,且根據收購守則被假定與施建先生控制之公司(在此情況下為認購人)一致行動。
6. 認購人之一致行動人士當中,屬股東之人士包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生及何佩佩女士。
7. 該等2,334,280,722股股份並無計入150,000,000股貸出股份,而該等股份之投票權歸其持有人享有,並可由該等持有人於股東特別大會上進行表決。根據有關貸出股份之借股協議,認購人有權在轉換可換股債券後要求借股人交還貸出股份,交還貸出股份之數目乃通過該等轉換所得股份數目乘以一定百分比得出。此外,在(i)可換股債券發行日期之第三個週年日及(ii)可換股債券獲悉數贖回日期兩者之較早時間後,認購人有權隨時要求借股人交還貸出股份。由於上述事件均尚未發生,故認購人於最後實際可行日期無權要求借股人交還任何貸出股份。經計入貸出股份,可於股東特別大會上進行表決之股份總數為2,484,280,722股,佔最後實際可行日期本公司已發行股本約68.93%及佔緊隨完成後本公司已發行股本約57.72%。
8. 認購人之董事。

9. 於最後實際可行日期，尚未行使之可換股債券已轉換為511,074,068股股份。倘任何尚未行使之可換股債券於最後實際可行日期仍未轉換，則於最後實際可行日期本公司之現有全部股東（包括認購人及其一致行動人士）之持股權益將一併攤薄。

4. 進行認購事項之原因及所得款項用途

本集團為一家主要於中國上海市、遼寧省瀋陽市及海南省海口市從事住宅及商業房產開發與銷售之綜合性房地產開發公司，特別專注於中高檔住宅物業。此外，本集團亦於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

本公司擬將認購事項所有所得款項淨額用於本集團位於上海黃浦區的開發項目（「琴海苑開發項目」），其將發展為包括甲級寫字樓及多個商業及高檔住宅區的綜合項目。本集團須就琴海苑開發項目將佔用之地塊承擔現有居民重新安置（「重新安置」）及其後樓宇拆卸產生之費用，且本集團僅可於重新安置完成後開始建築工程。根據本公司管理層就(i)現有居民人數及(ii)重新安置於琴海苑開發項目相關地塊居住之不同類型居民（如個體戶及其他商業單位）之平均賠償金額作出之估計，預期有關初步重新安置之尚未支付成本將不少於13億港元。

本集團之物業及新城鎮開發項目通常在數年內分若干階段開發，並主要由預售／出售本集團物業及土地開發產生之現金及銀行借款及其他貸款（如貸款票據及可換股債券）提供資金。本集團之物業及新城鎮開發項目並無固定付款時間表，且本集團不受任何監管、政府或合同規定規限須遵守任何固定付款時間表。項目各階段之進度倚賴本集團當時可獲得之資金。本集團將根據當時可獲得之資金數額釐定項目發展之時間表，並參考該時間表設定該項目的付款時間表。因此，倘若本集團可獲得新資金，本集團可能會加速項目發展的時間表，並相應加速有關發展項目的資金撥付。本集團管理層一直定期監控其現金流狀況，以便其物業開發項目之發展進度（尤其是將產生之資本性支出）將符合其可用之營運資金。經計及(i)本通函附錄一

董事會函件

「債務報告」一節所披露本集團於二零一零年十月三十一日之未來資本性支出承諾為約184億港元；(ii)本集團物業及新城鎮開發項目之當前發展進度及相應的預售／出售計劃；及(iii)本公司管理層之過往經驗表明重新安置相關地塊之現有居民通常持續較長時間，且相關重新安置成本將隨著房地產市場增長而上升，董事認為，本集團之流動現金及銀行結餘(如本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所示，於二零一零年六月三十日為3,060,058,000港元)不足以應付本集團尚須就重新安置支出之款項及本集團其他物業及新城鎮開發項目之未來資本性支出承諾。因此，完成認購事項後接獲之其他營運資本不僅將提升本集團滿足其有關重新安置資金需求之能力，亦可透過加快支付重新安置費用而加快本集團重新安置的整體進度，從而降低因中國物業市場持續增長引致之重新安置費用潛在增加的風險及縮短琴海苑開發項目之投資期間。憑藉認購事項獲得之資金，本公司力爭於二零一二年底前完成重新安置，並於二零一三年上半年取得琴海苑開發項目相關地塊之土地使用權。

董事亦已考慮多種融資方法(如銀行貸款)。然而，根據本集團與相關上海國土機關就琴海苑開發項目達成之安排，相關土地使用權(及其他所有權證)僅將於相關重新安置完成後授予本集團，倘無相關土地使用權(及其他所有權證)，本集團根據適合本集團之條款及數額或符合琴海苑開發項目資金回收期之期限自中國當地銀行申請／安排任何銀行貸款均屬不可行，更何況由於中國政府收緊中國貨幣供應，尤其是近期針對物業開發貸款的信貸緊縮政策，目前中國物業開發商獲得銀行融資頗為困難。此外，即使可獲得額外銀行貸款，本集團資本負債比率(根據本公司截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一零年六月三十日，為約55%)將出現不利的上升，且將引致額外財務費用，尤其是於銀行貸款期限內利率上升的情況下。

倘認購事項並無獲獨立股東之批准，且本集團無法尋求任何其他可接納之融資方式，則本集團近期可能不得不放慢重新安置(乃至琴海苑發展項目)之進度。琴海苑發展項目僅可於獲得相關土地之土地使用權後方可動工。本公司中國法律顧問已表示，倘本集團根據本公司全資附屬公司上海琴海置業有限公司(現稱上海金心置業有限公司)與上海黃浦區房屋土地管理局於二零零四年八月二十三日訂立之國有土地使用權出讓合同之重新安置規定依法完成重新安置，則本集團取得玲海苑開發項目相關地塊之土地使用權並無法律障礙。因此，如重新安置完成後，本公司預期獲得該土地使用權將不存在問題。

鑒於上文所述，並更為重要者，由於認購價較股份現行市價出現溢價，董事認為，認購事項乃本集團直接且具成本效益之融資方法，屬公平合理，且按一般商業條款進行，訂立認購協議符合本集團及股東之整體利益。

認購事項所得款項淨額估計約為 562,000,000 港元，而根據該估計所得款項淨額，每股認購股份淨認購價將約為 0.80 港元。

5. 上市規則涵義

由於認購人為本公司控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第 14A 章，認購事項構成本公司之關連交易。由於根據上市規則第 14.07 條計算之認購事項相關百分比率超過 5%，故根據上市規則，認購事項須經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准。施建先生及李耀民先生為認購人及本公司之股東及董事，虞海生先生為認購人之股東，施建東先生為認購人之股東及董事，而司曉東女士為施建先生之配偶且為認購人之股東及董事。因此，認購人、施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生以及彼等各自之聯繫人（合共持有 1,269,460,472 股股份）將須於股東特別大會上就批准認購事項及發行認購股份之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於認購事項中擁有權益。

施建先生、李耀民先生及虞海生先生於認購事項及清洗豁免中存在重大利害關係，已於董事會會議上就批准認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

6. 收購守則之涵義

於最後實際可行日期，認購人持有 1,098,400,938 股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有 1,248,400,938 股股份之權益，約佔本公司已發行股本之 34.64%。施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生（均為認購人之一致行動人士）分別持有 7,246,887 股股份、2,220 股股份、5,172,220 股股份、6,235,987 股股份及 2,402,220 股股份，分別約佔本公司已發行股本之 0.20%、0.00006%、0.14%、

董事會函件

0.17%及0.07%。獨立非執行董事卓福民先生之配偶何佩佩女士(即根據收購守則假定為與認購人一致行動之人士)持有140,000股股份。因此,於最後實際可行日期,認購人及其一致行動人士於合計1,269,600,472股股份(或倘不包括貸出股份,則為1,119,600,472股股份)中擁有權益,約佔本公司已發行股本之35.23%(或倘不包括貸出股份,則為31.07%)。於完成後,本公司將向認購人發行700,000,000股認購股份,而認購人及其一致行動人士所持有本公司權益之投票權於緊接完成日期前12個月期間內將增加超過2%,由約35.23%(或倘不包括貸出股份,則為31.07%)增至約45.76%(或倘不包括貸出股份,則為42.28%)(假設最後實際可行日期至完成期間將不會發行其他股份(認購股份除外))。因此,認購人及其一致行動人士在沒有清洗豁免之情況下,須根據收購守則第26條,就彼等尚未擁有或尚未同意收購之本公司全部股份及其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)提出強制性全面收購建議。

認購人已向執行人員提出清洗豁免之申請,且執行人員已表示其將授出清洗豁免,惟須待(其中包括)獨立股東以投票表決方式於股東特別大會上批准後,始可作實。認購人及其一致行動人士(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士、施建東先生及何佩佩女士,合共持有1,269,600,472股股份)、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於認購事項及清洗豁免中擁有權益之人士,將於股東特別大會上就批准認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。於最後實際可行日期,認購人及其一致行動人士並無接獲任何獨立股東之任何不可撤銷承諾,表示彼等將於股東特別大會上投票贊成或反對批准認購事項及清洗豁免之決議案。

認購人及認購人各董事及股東已向本公司承諾,除認購協議外,認購人/彼或其任何一致行動人士將不會:

- (a) 自認購協議日期起直至完成日期止收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權;及
- (b) 於股東特別大會後六個月內向為董事或主要股東之人士收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權。

7. 收購守則規定資料

於最後實際可行日期，除可轉換為 511,074,068 股股份之尚未行使可換股債券外，本公司並無任何購股權、認股權證或已發行之可換股證券。

認購人及其各董事及股東已確認，認購人／彼或其任何一致行動人士：

- (a) 於認購協議日期前起直至最後實際可行日期止六個月內並無收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司任何投票權；
- (b) 概無擁有任何尚未行使之購股權、認股權證、可轉換為股份之任何證券或有關股份之任何衍生工具，亦無訂立有關本公司證券之任何發行在外衍生工具；
- (c) 概無收購守則第 22 條註釋 8 所述有關本公司有關證券（定義見收購守則第 22 條註釋 4）或認購人股份且對根據認購協議或清洗豁免與任何其他人士擬進行之交易具重大影響之任何安排（無論是以購股權、彌償保證或其他形式）；及
- (d) 概無任何認購人／彼屬訂立方而其可以或不可以引用或尋求引用認購協議或清洗豁免下擬進行交易之先決條件或條件之協議或安排，亦無引用或尋求引用該等交易之先決條件或條件將導致應支付任何終止費之任何該等協議或安排。

為促成可換股債券承配人（「可換股債券投資者」）買賣可換股債券，Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及 Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch（可換股債券之聯席賬簿管理人）已要求與認購人（即控股股東）訂立借股安排，使其於隨後可貸出股份予可換股債券投資者，令可換股債券投資者可設立短倉，制訂套戥策略對沖股份價格波動。因此，認購人與借股人各自訂立借股協議，以貸出貸出股份予借股人。由於 (i) 借股人概無參與認購協議或其項下擬進行交易或清洗豁免或參與任何有關磋商，或於當中擁有權益；(ii) 根據有關貸出股份之相關借股安排，借股人並無責任依據認購人之指示行使貸出股份隨附之投票權；(iii) 借股人概無就借股安排或認購

事項或清洗豁免向認購人提供意見；及(iv)借股人已就認購事項及據此擬進行之交易及清洗豁免會晤或聯絡認購人、其代表及／或認購人一致行動人士，彼等並無被視為就認購事項及清洗豁免與認購人一致行動之人士。

於最後實際可行日期，(i)概無貸出股份之持有人為認購人一致行動人士，或另行參與認購事項及認購協議項下擬進行之交易或清洗豁免或參與任何有關磋商，或於當中擁有權益；及(ii)除貸出之貸出股份外，認購人或其任何一致行動人士並無借入或貸出本公司任何其他有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

8. 過往十二個月之集資活動

於緊接最後實際可行日期前過往十二個月內，本公司並未進行任何集資活動。

9. 一般事項

根據上市規則，本公司已成立認購事項獨立董事委員會，由全部獨立非執行董事組成，以就認購協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。根據收購守則，本公司已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組成，以就(i)認購事項及清洗豁免是否屬公平合理及(ii)有關將於股東特別大會上提呈以批准認購事項及清洗豁免之決議案之表決方式向獨立股東作出推薦意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關認購事項及清洗豁免之香港法律顧問胡關李羅律師行之顧問，張永銳先生並未獲委任為清洗豁免獨立董事委員會成員。認購事項獨立董事委員會或清洗豁免獨立董事委員會之成員於認購事項下擬進行之交易或清洗豁免中概無擁有或涉及任何權益。獨立財務顧問已獲委任，以就此向認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，該委任已分別獲認購事項獨立董事委員會及清洗豁免獨立董事委員會批准。

10. 認購人及本集團之主要業務

認購人之主要業務為投資控股。

本集團是一家以於中國上海市、瀋陽市及海口市經營住宅及商業房產開發與銷售為主營業務之綜合房地產開發公司，主要發展中高檔住宅物業。此外，本集團亦於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

11. 股東特別大會

本公司謹定於二零一一年一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會，並於會上提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免。大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。為遵守上市規則，股東特別大會上提呈之決議案之表決將以投票方式進行，投票結果將於股東特別大會後公佈。

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除貸出股份外：

- (a) (i) 認購人、施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生以及彼等各自之聯繫人概無訂立任何授權信託或其他協議或安排或諒解(直接銷售除外)或受其約束；及
- (ii) 認購人、施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生以及彼等各自之聯繫人並無義務或權利，

據此該等人士已經或可能已暫時或永久地將行使有關彼等之股份之投票權之控制權轉讓予第三方，不論整體而論或按個別基準；及

- (b) 認購人、施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生以及彼等各自之聯繫人之實益股權與彼等於股東特別大會上可控制或可行使有關控制權之投票權所涉及之股份數目並無任何分歧。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附之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卓佳登捷時有限公司(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，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

12. 推薦意見

董事(包括經計及獨立財務顧問之意見後之全部獨立非執行董事)認為，認購事項及認購協議屬公平合理，並按正常商業條款訂立，清洗豁免屬公平合理以及認購事項和清洗豁免符合本集團及股東之整體利益，因此，建議獨立股東投票贊成股東特別大會上提呈之全部決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免。

務請 閣下注意：

- (a) 認購事項獨立董事委員會函件全文載於本通函第20頁；
- (b) 清洗豁免獨立董事委員會函件全文載於本通函第21頁；
- (c) 獨立財務顧問函件全文載於本通函第22至55頁；及
- (d) 仲量聯行西門及戴德梁行函件和估值證書全文載於本通函附錄二至附錄三。

13. 其他資料

亦務請 閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

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

二零一一年一月十日



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：

**有關控股股東認購
新股份之關連交易
及申請清洗豁免**

本獨立董事委員會已獲委任，負責向閣下提供有關認購協議之條款及當中擬進行之交易之意見，有關詳情載於二零一一年一月十日本公司向股東發出之通函（「通函」，本函件為其中一部分）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。

經考慮通函第22至第55頁載列之認購事項條款及獨立財務顧問就此作出之意見，吾等認為認購事項及認購協議屬公平合理及符合一般商業條款，訂立認購協議符合本集團及股東之整體利益。吾等因此推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准認購協議及其項下擬進行之交易之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

認購事項獨立董事委員會

獨立非執行董事
姜燮富

獨立非執行董事
葉怡福
謹啟

獨立非執行董事
卓福民

二零一一年一月十日

* 僅供識別



敬啟者：

**有關控股股東認購
新股份之關連交易
及申請清洗豁免**

本獨立董事委員會已獲委任，以就(i)認購事項及清洗豁免是否屬公平合理及(ii)有關將於股東特別大會上提呈以批准認購事項及清洗豁免之決議案之表決方式向閣下作出推薦意見，有關詳情載於二零一一年一月十日本公司向股東發出之通函(「通函」，本函件為其中一部分)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。

經考慮通函第22至第55頁載列之認購事項及清洗豁免條款及獨立財務顧問就此作出之意見，吾等認為認購事項及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，符合本集團及股東之整體利益。吾等因此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認購事項及清洗豁免之決議案。

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
姜燮富

獨立非執行董事
葉怡福

獨立非執行董事
卓福民

二零一一年一月十日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問僑豐融資有限公司致認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之意見函件全文，以供載入通函。

OSK Capital Hong Kong Limited
僑豐融資有限公司
Subsidiary of OSK Investment Bank Berhad, Malaysia

香港德輔道中55號
協成行中心11樓

敬啟者：

有關認購新股份之關連交易及申請清洗豁免

緒言

吾等謹此提述獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項及清洗豁免向認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 貴公司日期為二零一一年一月十日之通函（「通函」），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。

於二零一零年十二月九日， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人同意認購700,000,000股新股份。認購人於訂立認購協議時擁有 貴公司已發行股本（包括貸出股份）約34.64%權益，並為控股股東，故根據上市規則為 貴公司之關連人士。根據上市規則第14A章，認購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

於配發及發行700,000,000股認購股份後，認購人及其一致行動人士合共持有股權由 貴公司現有已發行股本（包括貸出股份）約35.23%增加至經認購股份擴大後 貴公司已發行股本（包括貸出股份）約45.76%。因此，認購人將須根據收購守則第26條，就認購人及其一致行動人士未持有之股份及 貴公司其他有關證券（定義見

獨立財務顧問函件

收購守則第22條註釋4)提出強制性全面收購建議，除非向執行人員取得清洗豁免。認購人已向執行人員申請豁免根據收購守則第26條提出全面收購建議之責任之清洗豁免。執行人員已表示，待獨立股東於股東特別大會上批准後，其將授予認購人清洗豁免。

認購人、其一致行動人士及其聯繫人(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生及何佩佩女士)以及該等參與或於認購事項及清洗豁免中擁有權益之股東，將須於股東特別大會上就批准認購事項、發行認購股份及清洗豁免之決議案放棄投票。

根據上市規則，貴公司已成立認購事項獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生組成)，以就認購事項向獨立股東提供意見及推薦建議。根據收購守則，貴公司已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體獨立非執行董事組成)，以就認購事項及清洗豁免向獨立股東提供意見及推薦建議。

僑豐融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就認購事項(包括發行及配發認購股份及據此擬進行之其他交易)之條款是否按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益，以及清洗豁免是否屬公平合理及符合貴公司及股東之整體利益向認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。

達致吾等之意見時，吾等依賴該公告及通函所載和貴公司管理層給予或提供予吾等之資料、事實和陳述。吾等已假設所有該等資料、事實和陳述在提供或作出時在所有方面均屬真實和準確，且在直至通函日期仍然真實和準確，並可加以依賴。吾等並無理由懷疑該等資料和陳述之真實性、準確性和完整性，並獲貴公司管理層確認，有關資料和陳述中並無隱瞞或遺漏任何重大事實。

吾等已採取一切合理和必要步驟以遵守上市規則第13.80條載列之規定。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，足以令吾等達致知情意見。然而，吾等並無就該等資料進行任何獨立核實或對貴集團之業務、事務、財務狀況或前景進行任何獨立深入調查，亦無對貴集團、認購人和彼等各自之聯繫人進行任何深入研究。

所考慮之主要因素

吾等在達致吾等就認購事項及清洗豁免之意見時，已考慮以下主要因素：

有關 貴集團之資料

貴集團之業務

貴集團主要業務為在中國從事房地產開發、物業租賃及酒店經營。此外，貴集團亦主要透過其上市附屬公司中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮發展」）從事大規模新城鎮規劃及開發業務。貴集團為一家主要於上海市及鄰近城市、遼寧省（如瀋陽市）、海南省（如海口市）及浙江省（如嘉興市）專注於住宅及商業房產開發之房地產開發公司。吾等從貴公司獲悉，貴公司一直專注於（其中包括）上海、遼寧省省會瀋陽市、海南省省會海口市及浙江省城市之一嘉興市開發中高檔住宅及商業物業。如截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所述，貴集團逐步興建更多寫字樓、酒店、商場等經營性商業物業投資，以形成跨區域發展的、綜合性房地產開發公司。

物業開發為貴集團之核心業務。如截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所載，貴集團在售物業主要位於(i)上海包括綠洲雅賓利花園二期、綠洲香島花園、美蘭湖高爾夫別墅、華府海景、綠洲中環中心；(ii)海口的海口外灘中心；及(iii)瀋陽的瀋陽綠洲悠山美地等項目，貴集團年內銷售樓面面積為303,921平方米，錄得銷售收入款項59.3億港元。如截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所載，於二零一零年六月三十日，貴集團於上海、無錫、瀋陽及海口擁有14個物業開發項目。

獨立財務顧問函件

貴集團之住宅項目主要為市內黃金地段之大規模開發項目，且該等項目一般配設各種綜合設施及公共設施。貴集團通常經營及管理該等設施及公共設施。由於項目規模龐大，該等項目將在未來數年內分期開發。下表概述 貴集團於二零一零年六月三十日之房地產開發項目：

項目	性質	位置	土地面積 (平方米)	可建面積 (平方米)	動工年份	整個項目之		持有 百分比
						預計完成年份		
綠洲長島花園/ 綠洲香島花園	住宅	上海市松江區/ 西南面	471,000	579,531	2000	2010		98.75%
綠洲中環中心	綜合	上海市普陀區/ 市中心	75,875	305,146	2002	2012		96.79%
綠洲雅賓利花園	綜合	上海市閘北區/ 市中心	165,428	608,307	2005	2016		100%
華府海景	綜合	上海市金山區山 陽鎮/西南面	35,832	109,756	2008	2010		98.75%
美蘭湖高爾夫別墅 (美蘭湖花園)	住宅	上海市寶山區/ 東北面	120,595	132,600	2008	2011		99%
瀋陽綠洲悠山美地	住宅	瀋陽市東陵區/ 東南面	425,732	497,086	2008	2013		100%
海口外灘中心	綜合	海口市龍華區/ 市中心	227,273	921,918	2008	2015		79%
上置香島原墅	住宅	上海市寶山區/ 東北面	96,786	116,210	2009	2011		98.75%
瀋陽雅賓利花園	綜合	瀋陽市和平區/ 市中心	158,536	955,668	2009	2017		70%
海上華府	住宅	上海市閔行區/ 西南面	103,164	18,054	2010	2011		27.70%

獨立財務顧問函件

項目	性質	位置	土地面積 (平方米)	可建面積 (平方米)	動工年份	整個項目之	持有
						預計完成年份	百分比
無錫項目	住宅	無錫市新區	48,620	71,405	2010	2011	98.75%
上海黃浦百潤項目	商住	上海市黃浦區/ 市中心	23,040	40,645	2011	2013	50.36%
琴海苑	商住	上海市黃浦區/ 市中心	37,129	211,813	2011	2015	100%
上海浦東項目	住宅	上海市浦東區	58,178	48,288	未開始	-	98.75%

吾等從 貴公司獲悉， 貴集團主要透過銀行及其他貸款（如貸款票據及可換股債券）及內部現金流（包括房產預售所得款項）為其項目提供資金。

貴集團土地基礎設施建設及配套公共設施建設中部份房地產開發相關業務乃由其附屬公司中國新城鎮發展（於新加坡證券交易所及聯交所上市）承攬。於二零零八年十二月三十一日，中國新城鎮發展為 貴公司持有32.03%權益之聯營公司。中國新城鎮發展因 貴集團進一步收購中國新城鎮發展股份及中國新城鎮發展之股份購回而被視為 貴公司之附屬公司，自二零零九年九月九日起生效。於二零零九年十二月三十一日， 貴公司於中國新城鎮發展之股權上升至50.07%。因此，自截至二零零九年十二月三十一日止年度起，中國新城鎮發展從土地基礎設施建設中錄得之收入被綜合計入 貴集團之收益表，並入賬列為營業額。

土地基礎設施建設涉及於中國大城市周邊地區規劃及開發大規模新城鎮項目。開發項目主要包括設計新城鎮之總體規劃、重新安置現有居民及商戶、平整土地及建設基礎設施。中國新城鎮發展平整大部份住宅開發項目地塊，令地塊適合由相關中國土地主管機關售予第三方住宅物業發展商。於二零一零年六月三十日，中國新城鎮發展擁有三個土地基礎設施項目（佔地面積合共為35.48平方公里），即(i)上海羅店新鎮；(ii)無錫鴻山新鎮；及(iii)瀋陽李相新鎮。

貴集團亦從(i)出租 貴集團擁有之辦公室及商業物業；及(ii)酒店經營中賺取收入。

獨立財務顧問函件

重新安置項目

貴集團目前於上海及瀋陽有四個物業發展項目，要求重新安置現有居民－重新安置項目。根據適用之法律及地方法規，重新安置項目之物業發展商須遵守安置規定，並須就重新安置向該等將予開發之土地上現有樓宇之業主或居民作出賠償。

吾等從 貴公司獲悉， 貴公司擬將認購事項所得款項淨額用於琴海苑開發項目（位於上海市黃浦區／市中心），而該項目由 貴集團之全資附屬公司上海金心置業有限公司承攬。 貴集團計劃開發包括高檔住宅及商業樓宇之綜合項目。 貴集團於二零零四年八月二十三日就該項目訂立一份國有土地使用權出讓合同。根據該合同， 貴集團將於完成重新安置現有居民（「重新安置」）及佔用土地上樓宇之其後拆卸後獲授相關地塊之土地使用權，費用由 貴集團自行承擔。在中國相關機關之批准下， 貴集團可在必要時延長完成重新安置之時限。 貴公司中國法律顧問表示，倘 貴集團根據相關土地使用權出讓合同之重新安置規定依法完成重新安置，則 貴集團取得土地使用權並無法律障礙。

如截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所載， 貴集團有關琴海苑開發項目之規劃如下：

	可建面積 (平方米)	可售面積 (平方米)	動工年份	整個項目之預計 完成年份
住宅一期	70,693	70,693	2011	2014
住宅二期	30,297	30,297	2012	2015
商業一期	41,939	41,939	2011	2014
商業二期	10,800	10,800	2012	2015
公建	58,084	—	2011	2015
	<u>211,813</u>	<u>153,729</u>		

貴集團之財務表現

如截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之年報及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所載，貴集團之業務分為以下分部：

- (i) 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- (ii) 土地基礎設施建設分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- (iii) 物業租賃分部負責出租 貴集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- (iv) 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- (v) 公司及其他業務。

獨立財務顧問函件

以下乃摘錄自截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之年報及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之中期報告。

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
分部收入					
物業開發	1,579,548	237,376	1,552,399	3,515,811	3,209,511
土地基礎設施建設	147,420	-	910,900	-	-
物業租賃	68,210	46,444	113,320	67,663	40,846
酒店經營	125,485	62,293	159,196	96,886	39,030
公司及其他業務	63,555	41,497	94,781	59,505	61,059
總收入	1,984,218	387,610	2,830,596	3,739,865	3,350,446
毛利	745,807	111,425	1,236,665	894,878	636,517
股東應佔溢利	160,771	177,264	785,081	247,936	1,019,040
股息					
— 總金額	-	-	158,571	-	96,000
— 每股	-	-	0.044 港元	-	0.035 港元
分部利潤／(虧損)					
物業開發	530,399	14,001	253,150	852,599	555,733
土地基礎設施建設	(48,258)	-	532,297	-	-
物業租賃	29,033	(5,507)	628,570	1,369,402	968,581
酒店經營	(41,030)	(73,472)	(121,281)	(107,322)	(76,503)
公司及其他業務	(61,274)	274,262	487,865	(135,619)	206,322
總計	<u>408,870</u>	<u>209,284</u>	<u>1,780,601</u>	<u>1,979,060</u>	<u>1,654,133</u>

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度，貴集團分別錄得收入 33.5 億港元、37.4 億港元及 28.3 億港元，較截至二零零八年十二月三十一日止年度增長 12%，而較截至二零零九年十二月三十一日止年度下降 24%。吾等從貴公司獲悉，截至二零零八年十二月三十一日止年度之物業預售金額減少，原因是二零零八年下半年全球經濟衰退。截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入 19.8 億港元，較截至二零零九年六月三十日止六個月之收入 3.876 億港元增長 412%。期內收入增加主要是由於物業銷售增加。吾等從貴公司獲悉，截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日預售物業所得大部份預付款已

分別於截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度內確認為收入。截至二零一零年六月三十日止六個月之收入增加主要是由於截至二零零九年十二月三十一日止年度內物業預售較截至二零零八年十二月三十一日止年度增加。此外，截至二零一零年六月三十日止六個月之收入增加亦由於中國新城鎮發展自二零零九年九月九日起綜合計入 貴集團之財務報表，即 貴集團截至二零零九年六月三十日止六個月之收入並無計入中國新城鎮發展之收入。

物業開發分部分別佔 貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之總營業額之96%、94%、55%及80%。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月， 貴集團之毛利率分別為19%、24%、44%及38%。 貴集團二零零九年之利潤率上升主要是由於綜合中國新城鎮發展之業績（中國新城鎮發展二零零九年之毛利率為60%）。導致二零零八年及二零零九年毛利率上升之其他因素包括(i)物業平均售價增加；及(ii)該等所售物業之較低土地成本。

截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零一零年六月三十日止六個月，股東應佔溢利分別為10.19億港元、2.479億港元、7.851億港元及1.608億港元。純利水平波動主要是由於（其中包括） 貴集團項目之進度及已完成物業之銷售所致。

獨立財務顧問函件

貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之綜合資產負債表，乃摘錄自各自之年報及中期報告。

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
資產				
非流動資產				
物業、機器及設備	2,601,229	2,684,121	1,668,269	1,429,956
已完工投資物業	6,388,167	6,329,400	5,248,073	1,842,375
在建投資物業	330,124	193,879	-	-
持作長期投資之開發中物業	-	-	-	880,124
預付土地租賃款	566,574	565,492	885,914	1,108,527
商譽	640,406	453,788	447,495	422,627
於聯營企業之權益	66,979	87,807	530,402	972,668
以公允價值計量 且其變動計入當期 損益的金融資產	82,210	-	-	-
遞延所得稅資產	202,337	177,588	19,811	-
長期應收款項	98,822	106,365	-	-
其他非流動資產	338,858	362,935	279,042	63,159
	<u>11,315,706</u>	<u>10,961,375</u>	<u>9,079,006</u>	<u>6,719,436</u>
流動資產				
預付土地租賃款 以供出售之持有或 開發中物業	9,424,874	7,954,454	6,654,264	5,554,483
以供出售之開發中土地 及基礎建設	6,113,290	4,705,378	3,096,513	4,109,523
存貨	4,534,050	4,353,169	-	-
應收聯營企業款項	37,833	19,852	30,885	24,673
應收聯營企業款項	1,839	1,825	138,968	11,048
預付款項及其他流動資產	110,686	261,014	66,404	78,891
其他應收款	1,384,756	1,329,071	642,145	1,106,464
應收賬款	305,905	401,322	18,165	54,817
預付所得稅	-	83,820	5,303	23,837
現金及銀行存款	3,060,058	4,602,822	1,575,476	1,939,359
	<u>24,973,291</u>	<u>23,712,727</u>	<u>12,228,123</u>	<u>12,903,095</u>
資產總計	<u><u>36,288,997</u></u>	<u><u>34,674,102</u></u>	<u><u>21,307,129</u></u>	<u><u>19,622,531</u></u>

獨立財務顧問函件

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
負債				
非流動負債				
計息銀行及其他借款	8,951,020	5,942,549	3,045,114	2,629,211
有擔保高級票據	554,927	552,463	1,537,947	1,540,928
出售高爾夫球會會籍 之遞延收入	628,890	639,041	-	-
遞延所得稅負債	1,921,787	1,638,787	1,430,596	755,355
	<u>12,056,624</u>	<u>8,772,840</u>	<u>6,013,657</u>	<u>4,925,494</u>
流動負債				
計息銀行及其他借款	649,884	1,589,958	1,495,640	1,164,570
可換股債券－主債務部分	316,284	312,219	62,008	35,363
衍生金融工具負債	-	-	88,470	19,604
預售開發中物業之預收賬款	4,952,860	4,943,649	1,171,996	2,392,775
應付賬款	2,796,870	3,176,373	1,357,377	1,596,202
其他應付款項及應計項目	2,332,343	2,339,360	2,241,817	2,072,911
當期所得稅負債	1,352,257	1,428,561	983,491	831,880
有擔保高級票據，流動部分	98,817	95,813	-	-
建設輔助性公眾設施 所產生之遞延收入	771,618	696,291	-	-
應付關聯公司款項	-	11,358	19,312	377
	<u>13,270,933</u>	<u>14,593,582</u>	<u>7,420,111</u>	<u>8,113,682</u>
負債總計	<u>25,327,557</u>	<u>23,366,422</u>	<u>13,433,768</u>	<u>13,039,176</u>
權益				
歸屬於股東權益合計	8,280,133	8,191,741	6,472,585	5,799,886
非控股股東權益	2,681,307	3,115,939	1,400,776	783,469
權益總計	<u>10,961,440</u>	<u>11,307,680</u>	<u>7,873,361</u>	<u>6,583,355</u>
權益及負債總計	<u>36,288,997</u>	<u>34,674,102</u>	<u>21,307,129</u>	<u>19,622,531</u>

獨立財務顧問函件

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，總資產分別為196億港元、213億港元、347億港元及363億港元，由二零零七年十二月三十一日至二零一零年六月三十日，增幅為85%。

於二零一零年六月三十日，非流動資產主要包括物業、機器及設備以及投資物業，合共為113.2億港元。流動資產主要包括預付土地租賃款、持有或持作出售之發展中物業、供出售之開發中土地及基礎建設及現金及銀行存款，於二零一零年六月三十日合共為250億港元。現金及銀行存款金額由二零零九年十二月三十一日之46億港元減少至二零一零年六月三十日之31億港元，減幅為33.5%。吾等從 貴公司了解到，現金流出主要用於為開發不同項目提供資金。

於二零零七年十二月三十一日、二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，總負債分別為130億港元、134億港元、234億港元及253億港元，由二零零七年十二月三十一日至二零一零年六月三十日，增幅為95%。於二零一零年六月三十日，主要負債包括計息銀行及其他借款96億港元(包括非流動及流動部分)、預售開發中物業之預收賬款49.5億港元及應付賬款28億港元。計息銀行及其他借款金額由二零零七年十二月三十一日之38億港元大幅增加至二零一零年六月三十日之96億港元，增幅為153%。借款增加乃有關 貴集團房地產開發增加；以及於二零零九年綜合計入中國新城鎮發展(於二零一零年六月三十日中國新城鎮發展之銀行借款為23億港元)。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團於二零一零年六月三十日之未經審核債務及資本總額。

	於二零一零年 六月三十日 千港元 (未經審核)
短期銀行及其他借款 有擔保票據－流動	649,884 98,817
可換股債券	316,284
長期銀行及其他借款 有擔保票據－非流動	8,951,020 554,927
債務總計	10,570,932
股本及儲備	
已發行股本及股份溢價	4,736,489
其他儲備	1,307,194
保留盈利	2,236,450
股本及儲備總額	8,280,133
資本總額	<u>18,851,065</u>

於二零零九年十二月三十一日，貴集團之資本與負債比率為45%（二零零八年：51%），乃以 貴集團淨應付款及借款（已減除現金及銀行存款46.03億港元）佔總資本（權益總額加淨應付款及借款）為計算基準。於二零一零年六月三十日，貴集團之資本與負債比率進一步增至55%。

根據通函附錄一所載 貴公司之債務報告，貴集團於二零一零年十月三十一日之債務總額增加至114.1億港元。較二零一零年六月三十日之債務總額增加主要是由於長期銀行及其他借款由二零一零年六月三十日之89.51億港元增至二零一零年十月三十一日之99.05億港元所致。此外，於二零一零年十月三十一日，貴集團有關 貴集團各項業務發展之資本性支出承諾為184.47億港元。

於二零零六年四月二十四日，貴公司發行本金總額為2億美元且按8.625%固定年息率計息之有擔保高級票據（「二零一三年有擔保票據」），該票據於聯交所上市及於二零一三年四月二十四日到期。於最後實際可行日期，二零一三年有擔保票據到期收益率為12.214%。

於二零零八年九月十二日，中國新城鎮發展發行本金總額為人民幣5.933億元且按17.75%固定年息率計息之有擔保高級票據（「中國新城鎮發展有擔保票據」），該票據於二零一一年九月十二日到期。

獨立財務顧問函件

於二零一零年六月三十日，貴集團發行之有擔保高級票據(包括二零一三年有擔保票據及中國新城鎮發展有擔保票據)之尚未償還餘額總計為6.537億港元(包括非流動及流動部分)。

於二零一零年十一月十九日，中國新城鎮發展購回所有尚未行使之中國新城鎮發展有擔保票據。

貴集團資產負債表中可換股債券－主債務部分指 貴公司於二零零九年七月二十三日發行之可換股債券。可換股債券之本金總額為人民幣4.469億元，年票息率為6%，並於聯交所上市。轉換價為每股1.056港元，相當於每人民幣100,000元可換股債券轉換107,390.5304股股份。於最後實際可行日期，在聯交所所報之每股股份收市價為0.82港元，可換股債券之收益率為5.586%。與二零一三年有擔保票據相比較，可換股債券收益率更低，乃由於可換股債券擁有期權轉換為新股份。可換股債券為價外。於二零一零年六月三十日，可換股債券之賬面值為3.163億港元(不包括1.794億港元之股權部分)，而其公允價值為3.886億港元。

吾等留意到，貴集團之債務總額由二零零八年十二月三十一日之61億港元大幅增加至二零一零年六月三十日之106億港元，以支持 貴集團之業務擴展。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度 貴集團之收益表中扣除之利息開支分別為1,110萬港元及1.791億港元，大幅增加1514%。 貴集團於截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之收益表中扣除之利息開支分別為1,280萬港元及1.212億港元，大幅增加約847%。利息開支增加主要由於上文所載之計息借款增加所致。

貴集團為中國一家房地產開發公司。為更好地了解 貴集團之負債狀況，根據聯交所網站之資料，吾等已找出下表所載46間於聯交所主板上市之公司(「可資比較公司」)，該等公司主要於中國從事物業開發，有關可資比較公司來自於中國物業開發之營業額佔其各自最近完整財政年度總營業額超過50%，吾等亦分析可資比較公司之負債比率及利息支持能力比率。就比較而言，根據最近期已刊發財務資料所披露之資料，可資比較公司之負債比率乃按與 貴集團相同基準(即淨應付款及借款(已減除現金及銀行存款)佔總資本(權益總額加淨應付款及借款))計算；根據最近期已刊發年度業績所披露之資料， 貴集團及可資比較公司之利息支持能力比率乃按扣除利息及稅項前之盈利除以利息開支總額(包括資本化利息)計算。

獨立財務顧問函件

表 1 :

股份代號	公司	負債比率 %	利息支持 能力比率 倍數	於最後實際可行	於最後實際可行
				日期之市盈率 (附註1) 倍數	日期之市賬率 (附註2) 倍數
169	恆力房地產發展(集團)有限公司	90.18%	1.77	46.34	4.35
1918	融創中國控股有限公司	78.53%	6.85	不適用	不適用
3900	綠城中國控股有限公司	74.28%	1.20	13.88	1.77
1383	鴻隆控股有限公司	65.41%	1.29	30.72	0.75
1124	沿海綠色家園有限公司	62.41%	1.70	6.79	0.43
2337	復地(集團)股份有限公司	63.94%	1.78	12.87	1.00
2777	廣州富力地產股份有限公司	59.73%	3.79	12.14	2.42
3333	恒大地產集團有限公司	56.97%	1.20	53.70	4.43
2868	首創置業股份有限公司	46.88%	4.00	9.47	1.24
337	盛高置地(控股)有限公司	74.23%	4.77	5.86	1.14
1777	花樣年控股集團有限公司	38.56%	4.39	12.74	1.71
119	保利(香港)投資有限公司	49.56%	1.50	27.67	1.55
3377	遠洋地產控股有限公司	45.85%	2.91	14.31	1.27
2118	天山發展(控股)有限公司	77.67%	1.64	不適用	不適用
813	世茂房地產控股有限公司	49.70%	5.29	11.57	1.92
123	越秀地產股份有限公司	48.09%	3.30	不適用	1.28
960	龍湖地產有限公司	67.15%	2.61	20.35	4.53
3383	雅居樂地產控股有限公司	59.91%	5.70	22.79	2.88
817	方興地產(中國)有限公司	36.02%	4.22	17.80	1.29
1638	佳兆業集團控股有限公司	42.84%	2.10	17.89	2.09
1813	合景泰富地產控股有限公司	57.14%	2.80	23.35	1.86
845	恒盛地產控股有限公司	38.77%	3.11	6.71	1.98
2007	碧桂園控股有限公司	40.95%	3.54	21.34	2.30
588	北京北辰實業股份有限公司	51.14%	4.09	4.31	0.60
1109	華潤置地有限公司	37.86%	10.21	17.03	1.89
846	明發集團(國際)有限公司	58.18%	14.98	12.22	3.38
604	深圳控股有限公司	37.01%	3.67	9.63	0.77
688	中國海外發展有限公司	41.94%	14.81	16.92	2.73
1966	中駿置業控股有限公司	30.94%	5.22	11.08	0.17
95	新澤控股有限公司	18.37%	1.65	20.36	0.41
3883	中國奧園地產集團股份有限公司	35.43%	3.10	10.64	0.73
755	上海証大房地產有限公司	58.12%	5.06	7.32	0.81
535	星獅地產(中國)有限公司	25.91%	8.23	7.36	0.71
1628	禹州地產股份有限公司	38.95%	14.66	3.75	1.59
754	合生創展集團有限公司	40.25%	7.95	2.50	0.51
272	瑞安房地產有限公司	37.45%	5.23	6.55	0.90

獨立財務顧問函件

股份代號	公司	負債比率 %	利息支持 能力比率 倍數	於最後實際可行	於最後實際可行	
				日期之市盈率 (附註1) 倍數	日期之市賬率 (附註2) 倍數	
410	SOHO中國有限公司	29.16%	16.68	8.86	1.85	
917	新世界中國地產有限公司	25.96%	4.88	6.13	0.48	
672	眾安房產有限公司	29.89%	15.30	9.61	1.03	
230	五礦建設有限公司	(4.49%)	3.18	21.79	1.09	
1238	寶龍地產控股有限公司	14.50%	27.40	2.46	1.21	
1224	中渝置地控股有限公司	25.09%	0.22	不適用	0.69	
28	天安中國投資有限公司	11.81%	12.02	8.40	0.79	
1838	China Properties Group Limited	10.53%	46.49	0.51	0.14	
258	湯臣集團有限公司	(88.79%)	124.94	3.28	0.50	
164	中國伽瑪集團有限公司	48.33%	不適用	不適用	5.63	
		最高	90.18%	124.94	53.70	5.63
		最低	(88.79%)	0.22	0.51	0.14
		中位值	42.39%	4.09	11.57	1.25
		平均值	42.14%	9.37	14.12	1.61
		最高 ⁽¹⁾	90.18%	46.49		
		最低 ⁽¹⁾	10.53%	0.22		
		中位值 ⁽¹⁾	44.35%	4.05		
		平均值 ⁽¹⁾	46.17%	6.74		
	貴集團	55.00%	3.38	3.35	0.36	
	認購事項	不適用	不適用	3.31	0.35	

(1) 負債比率分析不包括五礦建設有限公司及湯臣集團有限公司(擁有淨現金狀況)，利息支持能力比率分析不包括湯臣集團有限公司(其被視為特例)。

附註：

- 有關可資比較公司於最後實際可行日期之市盈率數據來自匯港通訊。
- 有關可資比較公司於最後實際可行日期之市賬率數據來自彭博。
- 就有關認購事項之市盈率而言，分子(價格)為認購價0.81港元，而分母(盈利)為0.2447港元，即截至二零零九年十二月三十一日止年度普通股權益持有人應佔每股基本盈利。
- 就有關認購事項之市賬率而言，分子(價格)為認購價0.81港元，而分母(賬面值)為2.2976港元，即於二零一零年六月三十日每股綜合資產淨值。

獨立財務顧問函件

誠如上表所示，可資比較公司(不包括五礦建設有限公司及湯臣集團有限公司)之平均負債比率為46.17%。貴集團之負債比率為55%，乃根據其於二零一零年六月三十日刊發之中期報告計算，處於可資比較公司範圍之高端部分。於認購事項後，貴集團之經調整負債比率將降至52.42%。

可資比較公司(不包括湯臣集團有限公司)之利息支持能力比率介乎0.22倍至46.49倍，平均利息支持能力比率為6.74倍。儘管貴集團資產負債水平相對較高，其維持強健之利息支持能力比率。貴集團之利息支持能力比率為3.38倍，乃根據二零零九年十二月三十一日止年度之業績計算。倘若貴集團按相等於二零一三年有擔保票據之當前收益率之利率借入款項而非利用認購事項集資，則貴集團之經調整利息支持能力比率將減至2.97倍。

現金流量狀況

以下載列貴集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合現金流量表概要，乃摘錄自相關年報及中期報告。

	截至 二零一零年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
經營活動之現金(流出)/ 流入淨額	(3,119,920)	62,384	2,351,737	(1,055,775)	435,162
投資活動之現金(流出)/ 流入淨額	(368,794)	(185,080)	(542,292)	(625,872)	(110,445)
融資活動之現金流入/ (流出)淨額	1,912,607	182,264	1,447,458	598,544	426,125
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額	<u>(1,576,107)</u>	<u>59,568</u>	<u>3,256,903</u>	<u>(1,083,103)</u>	<u>750,842</u>

截至二零零九年十二月三十一日止年度，貴集團來自經營活動之現金流入淨額為24億港元。截至二零一零年六月三十日止六個月，貴集團有關經營活動之現金流出淨額為31億港元。吾等從貴公司了解到，這主要是由於為物業開發項目提供資金的現金需求，以及與截至二零零九年十二月三十一日止年度相比較，預售物業之現金流入減少所致。

前景

誠如截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報所載，二零零九年的中國房地產市場經歷了一個急轉向上的行情。於二零零九年初，全球金融危機後，中國政

獨立財務顧問函件

府繼續實施其優惠政策以刺激市場。於二零零九年中期，其加大土地供應，整頓市場秩序。自二零零九年第四季度起，中國政府開始施行多項規定及措施，包括(其中包括)財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及審計署於二零零九年十一月十八日發佈之《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》及財政部於二零零九年十二月二十二日發佈之《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》項下之規定，旨在規範土地出讓收支管理，遏制過高攀升的地價，並抑制二手樓市投機活動及控制房價過快上漲。誠如 貴集團截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告所載，中國房地產市場延續了二零零九年下半年的高速增長態勢至二零一零年第一季。於二零一零年，中國政府進一步實施遏制房價過快上漲的政策。其後，中國商品房之銷售額收窄。

於二零一零年下半年， 貴公司預期市場將會減緩並變得相對穩定。

有關 貴集團業務之主要風險因素

貴集團為中國之區域物業開發商，主要專注於三個區域，即上海、瀋陽及海口。作為地區土地儲備集中之區域物業開發商，倘若物業市場減緩及／或其中任何一個房地產市場之表現下滑， 貴集團之盈利及資產淨值將受到不利影響。琴海苑開發項目在市場推出時，該項目之前景在很大程度上依賴當時上海物業市場之表現。

有關 貴集團其他主要風險考慮因素包括：

- (i) 中國政府不時頒佈以控制投機之措施，可能影響物業市場之投資氛圍，尤其是高端市場；
- (ii) 物業價格及銷量波動可能對 貴集團之財務表現及盈利前景產生不利影響；
- (iii) 有關 貴集團擴展計劃之執行風險，乃由於其尋求擴展至上海及其他主要城市以外之新城市之物業市場；
- (iv) 利率上漲將增加 貴集團之財務成本；
- (v) 有關重新開發項目(包括琴海苑開發項目)之拆遷及安置成本增加，可能對該項目之前景產生不利影響；及

獨立財務顧問函件

(vi) 中國稅務制度之變動可能增加稅項開支，且對 貴集團之現金流量狀況產生不利影響。

琴海苑開發項目之前景可能受到中國政府不時採納以遏制房地產市場過熱之限制性措施之不利影響。上海物業市場持續波動亦可能對琴海苑開發項目之前景產生不利影響。吾等認為，以上為 貴集團在其決定進行項目後必須面對之固有風險。憑藉認購事項獲得之額外資金， 貴集團將能夠及時進行琴海苑開發項目，並能更好地管理有關風險，將符合 貴公司及其股東之整體利益。

上海物業市場

上海為中國主要城市之一。該市房地產市場之發展一直與該市人口和經濟的快速發展一致。

根據上海市政府頒佈之資料，商品房（包括住宅物業、辦公室及商業物業以及其他）之銷售額由二零零零年之人民幣555億元增加至二零零九年之人民幣4,330億元，年均綜合增長率為86.6%。下表亦載列上海市政府於其網站刊發之上海房地產自二零零零年至二零零九年之價格水平變動。

房地產租賃及土地交易價格指數
(按二零零零年價格水平為100計算)

	二零零一年	二零零二年	二零零三年	二零零四年	二零零五年	二零零六年	二零零七年	二零零八年	二零零九年
房地產租賃 價格指數	104.9	103.9	106.0	111.9	115.9	120.6	126.7	132.6	133.4
住宅	107.4	107.4	108.7	110.1	113.7	116.4	123.9	129.2	129.6
辦公室	98.6	97.9	103.0	110.1	117.2	121.6	127.1	134.2	135.5
商用房	107.2	104.0	102.8	110.4	111.4	118.2	125.1	131.3	132.2
其他	-	-	-	-	133.7	135.1	137.2	137.2	137.2

根據上海市政府刊發之一則文章，於二零一零年首五個月，上海物業銷售面積較二零零九年同期減少26%。儘管有若干項目售價下降以促銷，但降幅並不重大。於上海物業市場之投資持續增長。於二零一零年首五個月，於上海住宅物業之投資增加46.8%，於上海辦公室樓宇之投資增加33%，於上海商業物業之投資增加60%，於其他物業之投資增加8%。

獨立財務顧問函件

上海住宅物業市場之前景將繼續依賴未來政府政策之時間及強度。根據(其中包括)於二零一零年十月實施之新房地產調控措施，上海居民及非上海居民在一段時間內，僅可購買一套住宅物業。因此，住宅市場之整體交易量預期下滑，而售價亦可能有所下降。然而，若干投資者可預期購買一套高端住宅物業，而非多套較便宜之低端物業，讓其盡可能將最多資金投入住宅市場，同時遵守「一套房」購買限制。這可能支持高端市場。

認購人之背景

認購人為一家投資控股公司，並自一九九九年成為 貴集團之控股股東。

認購人股東包括施建先生(持有33%權益)、施建先生之配偶司曉東女士(持有30%權益)、李耀民先生(持有5%權益)、虞海生先生(持有5%權益)、施建東先生(持有5%權益)、蔣旭東先生(持有2%權益)、時品仁先生(持有1%權益)、余偉亮先生(持有2%權益)、顧必雅女士(持有1%權益)、宋亦青女士(持有1%權益)、茅一平先生(持有1%權益)、楊勇剛先生(持有1%權益)及施建先生及/或司曉東女士之其他親屬(持有合共8%權益)及非關連人士(包括4名 貴集團之長期僱員，即王自雄先生(持有2%權益)、黃偉倫先生(持有1%權益)、李華女士(持有1%權益)及印嵐女士(持有1%權益))。施建先生、李耀民先生及余偉亮先生均為董事及中國新城鎮發展之董事。虞海生先生、蔣旭東先生及時品仁先生均為董事。顧必雅女士、宋亦青女士、茅一平先生及楊勇剛先生均為中國新城鎮發展之董事。

認購事項反映認購人對 貴公司之長期承諾及支持。

認購事項之理由和益處

誠如通函之董事會函件(「董事會函件」)所載， 貴公司擬將來自認購事項的全部所得款項淨額5.62億港元用於琴海苑開發項目。誠如上文「有關 貴集團之資料-重新安置項目」所述， 貴集團將承擔重新安置之費用。 貴集團將僅可於完成重新安置後獲得土地使用權並開始建築工程。 貴公司中國法律顧問已表示，倘 貴集團根據土地使用權出讓合同依法完成重新安置，則 貴集團取得相關土地之土地使用權並無法律障礙。憑藉認購事項獲得之資金， 貴公司力爭於二零一二年底完成重新安置，並於二零一三年上半年取得相關土地之土地使用權。

獨立財務顧問函件

貴公司聲明，董事亦已考慮多種融資方法(如銀行貸款)。誠如董事會函件所載，根據 貴集團與相關上海國土機構就琴海苑開發項目達成之安排，相關土地使用權(及其他所有權證)僅將於重新安置完成後授予 貴集團，倘無相關土地使用權(及其他所有權證)， 貴集團根據適合 貴集團之條款及數額或符合琴海苑開發項目資金回收期之期限自中國當地銀行申請／安排銀行貸款均屬不可行，更何況由於中國政府收緊中國貨幣供應，尤其是近期針對物業開發貸款的信貸緊縮政策，目前中國物業開發商獲得銀行融資頗為困難。 貴公司亦認為，即使可獲得額外銀行貸款， 貴集團負債比率將出現上升，且將引致額外財務費用。

根據 貴公司管理層(經與在國內負責居民重新安置賠償之相關機關協商後)就(i)現有居民人數及(ii)重新安置於琴海苑開發項目相關地塊居住之不同類型居民之平均賠償金額作出之估計，預期有關初期重新安置之尚未支付成本將不少於13億港元。據 貴公司告知，在土地使用權出讓合同規定之規限下(貴集團一直在就完成重新安置向有關機關申請批准延期)，並無固定付款時間表，且 貴集團不受任何監管、政府或合同規定規限須遵守有關重新安置之任何付款時間表。重新安置之開發項目之進度倚賴 貴集團當時可獲得之資金。因此，倘若貴集團可獲得新資金， 貴集團將會加快重新安置的時間表。

貴集團已知會吾等，其現有流動現金及銀行結餘可能不足以應付尚須就重新安置支出之款項、 貴集團其他物業及新城鎮開發項目之資本性支出承諾以及其他貸款償還計劃及責任，以便 貴集團按計劃進行重新安置。 貴公司認為，認購事項獲得之額外營運資金不僅將提升 貴集團滿足其有關重新安置資金需求之能力，亦可加快 貴集團重新安置的整體進度，從而降低因中國物業市場增長引致之重新安置費用潛在增加的風險及縮短琴海苑開發項目之投資期間。認購事項將有助於 貴集團確保滿足其有關重新安置資金需求之能力，從而確保琴海苑開發項目之開發及 貴集團之整體盈利預期。

貴集團從事物業發展業務，需要大量資金投入。吾等已審閱及與 貴公司討論 貴集團(不包括於聯交所主板及新加坡證券交易所個別上市之公司中國新城鎮發展及其附屬公司)截至二零一一年十二月三十一日止年度之現金流量需求及預測以及重新安置之預計開發成本及由 貴集團內部評估其他項目之現金流入及流出需求

獨立財務顧問函件

及估計，其他貸款償還計劃及責任及資本性支出承諾。根據有關預測，吾等理解基於貴集團之發展計劃，貴集團有必要為重新安置籌集額外營運資金。如不進行認購事項，重新安置乃至琴海苑開發項目未必能夠按計劃進行。

經考慮貴公司提供之資料及上述吾等之審閱及分析，吾等同意董事之意見，認購事項有助貴集團於其日常及一般業務過程中為重新安置集資，而貴集團仍將需要額外資金來完成整個重新安置工作，並且符合貴公司及其股東之利益。

認購事項之主要條款

根據認購協議，認購人同意認購700,000,000股新股份，佔貴公司現有已發行股本約19.42%及佔於最後實際可行日期以每股認購股份0.81港元發行認購股份擴大後貴公司已發行股本約16.26%。於完成認購事項後，認購人將擁有貴公司已發行股本約45.27%權益，包括其現時持有之股份及認購股份。

認購股份於發行及繳足股款後，彼此之間及與配發及發行認購股份日期已發行之所有股份享有同等權利，包括收取於配發及發行認購股份日期或之後作出或宣派之任何股息或分派。

認購價

吾等獲悉，認購價乃由貴公司與認購人經公平協商並參考(其中包括)股份於聯交所近期交易價格後釐定。每股認購股份0.81港元之認購價較：

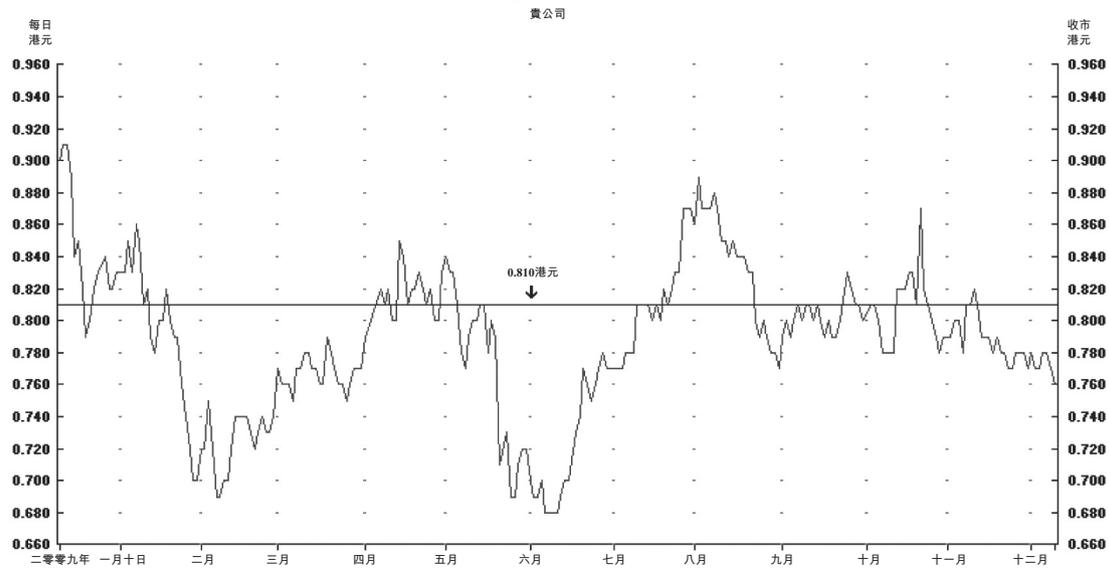
- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.76港元溢價6.58%；
- (ii) 股份於截至最後交易日止(包括最後交易日)最近五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.772港元溢價4.92%；
- (iii) 股份於截至最後交易日止(包括最後交易日)最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.774港元溢價4.65%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.82港元折讓1.22%；

獨立財務顧問函件

認購價較於發表該公告前之股份現行價格呈溢價，顯示認購人對 貴公司之支持。

於二零一零年十二月十日（緊隨該公告日期後之交易日），收市價增至每股0.79港元，上升3.95%，而同日恒生指數下跌9點。

下圖說明股份於認購協議日期之前十二個月期間（「過往十二個月期間」）之每日收市價：



資料來源：滙港通訊

於過往十二個月期間，股份之收市價介乎每股0.68港元至每股0.91港元，平均收市價為每股0.79港元。認購價介於過往十二個月期間內價格變動範圍之上部。

吾等認為，訂立認購協議之前的近期交易價將為定價之主要因素。經計及認購價0.81港元較股份之近期收市價溢價，吾等認為，認購價就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

此外，吾等於下文載列有關其他股份配售及認購交易之價格之資料，旨在為認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進一步參考。

根據聯交所網站可獲得之資料，吾等於下文載列有關交易（「可比較交易」）價格之資料，所有該等交易涉及由在聯交所主板或創業板上市之公司於認購協議日期之

獨立財務顧問函件

前最近兩年所公佈之股份認購(涉及資產收購及/或出售及處於債務重組之公司之交易除外)及清洗豁免申請。

根據該等可比較交易之公告，新股份發行價乃經參考(其中包括)於訂立該等協議之前相關股份之交易價格後釐定。

表 2 :

公告日期	股份代號	公司名稱	發行價 (港元)	緊隨公告	五日平均	十日平均
				之前收市價 溢價/(折讓)	收市價 溢價/(折讓)	收市價 溢價/(折讓)
二零零九年四月十六日	193	冠中地產有限公司	0.025	(28.57%)	(20.38%)	(16.67%)
二零零九年四月三十日	925	元昇國際集團有限公司	0.15	(50.00%)	(35.34%)	(31.19%)
二零零九年八月七日	717	英皇證券集團有限公司	0.42	(4.55%)	(6.87%)	(6.46%)
二零一零年六月二十二日	94	兩儀控股有限公司	1.82	1.68%	1.11%	(0.55%)
二零一零年八月二十四日	2362	澳門投資控股有限公司	0.28	(63.20%)	(62.20%)	(57.60%)
			最高	1.68%	1.11%	(0.55%)
			最低	(63.20%)	(62.20%)	(57.60%)
			平均	(28.93%)	(24.74%)	(22.49%)
		認購事項	0.81	6.58%	4.92%	4.65%

可比較交易之發行價較(i)緊隨公告前之收市價之溢價/折讓介乎溢價1.68%至折讓63.2%，平均折讓28.93%；(ii)五日平均收市價之溢價/折讓介乎溢價1.11%至折讓62.2%，平均折讓24.74%；及(iii)十日平均收市價之溢價/折讓介乎折讓0.55%至折讓57.6%，平均折讓22.49%。與可比較交易相比，認購價較近期股份交易價具有相對顯著溢價。

根據聯交所網站可獲得之資料，吾等亦於下文載列有關由在聯交所主板或創業板上市之公司於認購協議日期之前三十日公佈之所有股份配售之價格之資料。

獨立財務顧問函件

表 3 :

公告日期	股份代號	公司名稱	發行價 (港元)	於股份	於股份	攤薄影響	收市價 溢價/ (折讓)	五日平均	十日平均	佣金
				配售前 現有公眾 股東持有 百分比	配售後 現有公眾 股東持有 百分比			收市價 溢價/ (折讓)	收市價 溢價/ (折讓)	
二零一零年十一月十日	1141	北京御生堂藥業集團有限公司	0.32	85.31%	64.56%	24.32%	(5.88%)	7.74%	14.70%	2.50%
二零一零年十一月十二日	802	宏霸數碼集團(控股)有限公司	4	52.56%	50.73%	3.48%	(5.88%)	(6.54%)	(5.88%)	不適用
二零一零年十一月十五日	8150	無縫綠色中國(集團)有限公司	0.62	53.88%	47.43%	11.97%	(19.48%)	(19.90%)	(17.11%) ¹	2.50%
二零一零年十一月十五日	1062	新資本國際投資有限公司	0.4	79.28%	28.32%	64.28%	(71.22%)	(69.70%)	(67.37%) ¹	不適用
二零一零年十一月十六日	721	中國金融國際投資有限公司	0.15	60.88%	50.74%	16.66%	(16.67%)	(12.18%)	(8.65%) ¹	不適用
二零一零年十一月十八日	8228	國藝控股有限公司	1.1	76.33%	40.88%	46.44%	(15.40%)	(11.30%)	(5.20%)	2.50%
二零一零年十一月十九日	8019	皓文控股有限公司	0.126	84.81%	70.70%	16.64%	(19.75%)	0.00%	1.61%	2.75%
二零一零年十一月十九日	438	彩虹集團電子股份有限公司	1.26	25.00%	23.91%	4.36%	(7.35%)	(8.70%)	(16.64%) ¹	2.50%
二零一零年十一月二十二日	398	東方表行集團有限公司	4.38	66.22%	59.17%	10.65%	(12.00%)	(7.80%)	(4.47%) ¹	2.75%
二零一零年十一月二十三日	471	中國移動多媒體廣播控股有限公司	0.11	76.34%	75.39%	1.24%	3.77%	0.00%	(2.65%)	不適用
二零一零年十一月二十三日	197	亨泰消費品集團有限公司	1.15	81.64%	71.82%	12.03%	(14.81%)	(14.81%)	(16.67%) ¹	1.50%
二零一零年十一月二十三日	73	亞洲果業控股有限公司	8.88	49.92%	41.54%	16.79%	(17.78%)	(11.20%)	(12.94%)	2.25%
二零一零年十一月二十三日	8083	矽感科技控股有限公司	0.32	66.35%	53.23%	19.77%	(11.11%)	(12.09%) ¹	(11.06%) ¹	4.00%
二零一零年十一月二十四日	1227	國盛投資基金有限公司	0.386	84.81%	65.46%	22.82%	(17.00%)	(19.40%)	(18.70%)	3.50%
二零一零年十一月二十四日	953	美克國際控股有限公司	1.89	35.61%	30.92%	13.17%	(9.13%)	(4.26%)	(1.92%) ¹	2.50%
二零一零年十一月二十四日	188	滙富金融控股有限公司	0.238	25.41%	23.10%	9.09%	(10.20%)	(7.50%)	(3.84%) ¹	2.50%
二零一零年十一月二十六日	2312	中國金融租賃集團有限公司	0.095	98.91%	86.02%	13.03%	(15.18%)	(19.22%)	(19.90%) ¹	2.50%
二零一零年十一月二十九日	395	中國龍新能源控股有限公司	0.498	69.56%	65.55%	5.76%	(19.68%)	(12.32%)	(7.61%) ¹	1.50%
二零一零年十一月二十九日	8176	中國金豐集團控股有限公司	0.375	60.89%	54.32%	10.79%	0.00%	(0.80%)	(3.40%)	不適用
二零一零年十一月三十日	767	太平洋實業控股有限公司	0.105	81.52%	67.94%	16.66%	(0.94%)	5.00%	2.94% ¹	2.50%
二零一零年十二月一日	8128	中國地能有限公司	0.3184	76.93%	68.18%	11.37%	(16.20%)	(20.00%) ¹	(18.15%)	不適用
二零一零年十二月一日	2324	首都創投有限公司	0.35	82.36%	68.63%	16.67%	(11.39%)	(11.84%)	(12.50%) ¹	不適用
二零一零年十二月一日	590	六福集團(國際)有限公司	23.15	46.28%	42.02%	9.20%	(11.98%)	(12.61%)	(10.20%)	不適用

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司名稱	發行價 (港元)	於股份	於股份	攤薄影響	收市價 溢價/ (折讓)	五日平均	十日平均	佣金
				配售前 現有公眾 股東持有 百分比	配售後 現有公眾 股東持有 百分比			收市價 溢價/ (折讓)	收市價 溢價/ (折讓)	
二零一零年十二月一日	1198	皇朝傢俬控股有限公司	3.03	55.16%	48.64%	11.82%	(8.73%)	(6.19%)	(4.42%)	不適用
二零一零年十二月二日	223	神州資源集團有限公司	0.35	48.77%	40.64%	16.67%	(19.54%)	(15.66%)	(13.79%)	1.50%
二零一零年十二月二日	3989	新環保能源控股有限公司	0.50	77.37%	64.47%	16.67%	(36.70%)	(40.33%)	(32.80%)	2.50%
二零一零年十二月三日	3318	中國香精香料有限公司	1.92	40.380%	40.330%	0.12%	0.00%	(0.41%) ¹	(0.16%) ¹	不適用
二零一零年十二月三日	8250	中國天然投資有限公司	0.165	100.00%	45.31%	54.69%	(3.51%)	(10.03%)	(16.96%) ¹	3.50%
二零一零年十二月七日	646	啟帆集團有限公司	0.4335	46.27%	43.53%	5.92%	(18.21%)	(15.99%)	(24.08%) ¹	不適用
二零一零年十二月七日	309	勞氏環保控股有限公司	0.70	90.07%	82.69%	8.19%	(7.89%)	(11.84%)	(10.37%)	2.50%
二零一零年十二月七日	290	中國富強集團有限公司	0.20	47.16%	36.30%	23.03%	(50.62%)	(49.87%)	(49.56%) ¹	不適用
二零一零年十二月八日	290	中國富強集團有限公司	0.328	47.16%	40.37%	14.40%	(19.01%)	(18.00%)	(17.38%) ¹	1.50%
二零一零年十二月八日	39	生物動力集團有限公司	1.15	63.91%	62.24%	2.61%	(17.27%)	(15.57%)	(89.50%) ¹	1.50%
二零一零年十二月八日	8065	中國海景控股有限公司	0.87	26.67%	22.39%	16.05%	(13.00%)	(10.68%)	(3.01%)	2.00%
二零一零年十二月八日	8079	無限創意控股有限公司	0.257	99.81%	83.25%	16.59%	(19.69%)	(9.51%)	(9.19%) ¹	2.00%
二零一零年十二月八日	8071	中國金屬資源控股有限公司	0.20	72.05%	60.04%	16.67%	(9.09%)	(8.26%)	(4.63%)	不適用
二零一零年十二月八日	491	漢傳媒集團有限公司	0.18	77.27%	64.43%	16.62%	(17.43%)	(10.98%)	(11.59%) ¹	2.50%
				最高		64.28%	3.77%	7.74%	14.70%	4.00%
				最低		0.12%	(71.22%)	(69.70%)	(89.50%)	1.50%
				平均		16.14%	(15.30%)	(13.32%)	(14.41%)	2.41%

附註：

1. 於有關公告中並無披露此類資料。吾等已根據相關公司之歷史股價計算該資料。

雖然股份配售之價格受許多不同因素之影響，如發行人之主要業務、發行人之管理層、籌資款額及用途、發行時間及市場環境，但上述37項股份配售交易中34項交易之發行價乃按彼等各自之公告前一天之收市價折讓定價，當中2項交易按彼等各自之公告前一天之收市價定價，而僅有一項交易按溢價定價。吾等認為，這將為吾等考慮股份配售之價格提供整體指示。與上述股份配售行使價相比，認購價較近期股份交易價亦具有相對顯著溢價。

獨立財務顧問函件

於上述股份配售交易中，中國地能有限公司之股份配售是由關連人士認購公司之新股份。吾等認為，於釐定股份配售之價格時，認購人是否屬關連人士並不是考慮因素（就上市規則而言）。股份配售之發行價乃按一般商業條款釐定，不應受認購人是否屬發行人之關連人士或獨立第三方所影響。

公司之市盈率及價格對資產淨值比率（「市賬率」）受到較多公司特殊因素以及行業及市場因素影響。作為一般參考，吾等亦已通過參考載於表1可比較公司之市盈率及市賬率以考慮認購價之合理性。如表1所示，可比較公司之市盈率介乎0.51倍至53.7倍，平均市盈率為14.12倍；以及可比較公司之市賬率介乎0.14倍至5.63倍，平均市賬率為1.61倍。

根據認購價，股權持有人於截至二零零九年十二月三十一日止年度應佔之綜合溢利及於二零一零年六月三十日之綜合資產淨值，根據認購價計算之市盈率及市賬率分別為3.31倍及0.35倍；而 貴集團於最後實際可行日期之交易市盈率及市賬率分別為3.35倍及0.36倍。根據認購價及於最後實際可行日期之收市價計算之 貴公司市盈率及市賬率處於可比較公司之範圍內。

禁售承諾

認購人向 貴公司承諾，自完成日期開始至自完成日期起計滿十二個月之日止期間，未經 貴公司事先書面同意，其本身將不會並將促使有關登記持有人及其聯繫人及受其控制之公司及以信託形式代其持有之任何代名人或受託人將不會：

- (i) 直接或間接提呈發售、質押、押記、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出或同意授出任何購股權、權利或認股權證，以購買或認購、借出或以其他方式轉讓或處置任何認購股份；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以將認購股份之擁有權之任何經濟結果全部或部分轉讓予他人，而不論任何上述交易是否以交付認購股份或該等其他證券之方式，以現金或其他形式交收；
- (iii) 同意（有條件或無條件）訂立附有上文(i)或(ii)段所述任何交易之相同經濟影響之任何交易並使其生效；或
- (iv) 宣佈有意訂立上文(i)、(ii)或(iii)段所述任何交易或使其生效。

吾等認為，禁售安排證明認購人支持 貴集團且有利於其他股東。

其他融資選擇

吾等自 貴公司了解到， 貴公司已考慮為重新安置籌集額外資金之多種融資選擇，包括新銀行及其他貸款、供股或公開發售等。 貴集團僅可於重新安置完成後方可獲得琴海苑開發項目之土地所有權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建設工程施工許可證（「四證」）。根據中國人民銀行於二零零一年六月十九日頒佈之「關於規範住房金融業務的通知」，住房開發貸款須發放予具備四證的住宅項目。

於二零零六年七月二十二日，中國銀行業監督管理委員會頒佈「關於進一步加強房地產信貸管理的通知」。該通知（其中包括）嚴禁向自身資本佔項目總資本金比例低於35%（不含經濟適用房）或「四證」不齊等房地產開發企業發放貸款。鑒於上述規定，吾等了解到，該等規定使 貴集團難以以優惠條款為重新安置尋求銀行融資。

除銀行借貸外，發行貸款票據可能為債務融資之另一可能方式。然而，債務融資將使負債比率及利息支持能力比率惡化。於最後實際可行日期， 貴公司現有貸款票據二零一三年有擔保票據之到期收益率為12.214%，相當於債務資本之預期成本之9.161%（稅盾效應後），而 貴公司之股息收益率僅為5.366%（資料來源：滙港通訊）。根據上述銀行借貸之規管限制及經參考按 貴集團現有貸款票據計算之資本成本後其他債務融資之預期借貸成本以及上述 貴公司股份之當前股息收益率，吾等認為，與債務融資相比，股本融資可合理預期成為較有利之資金來源。

獨立財務顧問函件

除債務融資外，股本融資之常用方式包括供股及公開發售。然而，供股或公開發售常涉及對市價之較高折讓，而認購價較三個指標價格呈溢價。此外，供股或公開發售可能使 貴集團產生較高成本，包括包銷佣金，因為一般供股或公開發售須全數包銷。對 貴集團及獨立股東而言，額外成本未必有利，而認購事項中不會向認購人支付費用。倘 貴公司透過由認購人包銷之供股或公開發售籌集資金，除 貴公司必須完成之認購事項適用之現有程序外，將需要至少 10 個營業日之額外發售期，這將會進一步延遲 貴集團可獲得資金之時間。

為評估 貴集團其他融資選擇之成本，根據聯交所網站可獲得之資料，吾等已分析於認購協議前十二個月聯交所主板上市公司（處於債務重組中之公司及根據上市規則作為投資公司之公司除外）公佈之所有供股及公開發售（「可比較供股／公開發售」），並載列於下表。

表 4：

公告日期	股份代號	公司	認購價 (港元)	完成前每股	完成後每股	較收市價 溢價/(折讓)	較五個交易日	較十個交易日	包銷佣金 (附註1)
				資產淨值/ (負債淨額) (港元)	資產淨值/ (負債淨額) (港元)		平均收市價 溢價/(折讓)	平均收市價 溢價/(折讓)	
二零零九年十二月十日	660	偉俊礦業集團有限公司 ⁽¹⁾	0.03	(0.01)	(0.001)	(80.00%)	(80.70%)	(81.40%)	1.00%
二零零九年十二月二十一日	240	利基控股有限公司	0.15	0.14	0.14	(40.00%)	(40.70%)	(42.30%)	0.00%
二零零九年十二月二十三日	952	華富國際控股有限公司 ⁽¹⁾	0.23	0.39	0.36	(38.70%)	(38.80%)	(41.80%)	2.00%
二零一零年一月十一日	491	漢傳媒集團有限公司	0.2	0.03	0.18	(81.31%)	(82.67%)	(82.29%)	2.50%
二零一零年一月十四日	629	悅達礦業控股有限公司	1.2	1.92	1.55	(46.90%)	(46.43%)	(42.42%)	2.00%
二零一零年一月十四日	1222	宏安集團有限公司	0.185	2.83	0.56	(81.22%)	(81.50%)	(80.15%) ³	2.50%
二零一零年一月二十八日	40	金山工業(集團)有限公司	0.65	2.35	1.84	(50.00%)	(51.50%)	(50.80%)	2.75%
二零一零年二月四日	628	多金控股有限公司	0.2	0.33	0.29	(16.67%)	(4.76%)	(3.38%) ³	不適用
二零一零年三月二日	3968	招商銀行股份有限公司	10.06	5.00	5.58	(49.19%)	(47.15%)	(46.94%)	不適用
二零一零年三月四日	899	亞洲資源控股有限公司	0.13	0.20	0.17	(44.44%)	(45.92%)	(44.72%)	2.50%
二零一零年三月十九日	399	聯合基因科技集團有限公司	0.052	0.02	0.03	(89.17%)	(89.34%)	(89.33%)	5.00%
二零一零年三月二十四日	145	香港建屋貸款有限公司	0.1	0.10	0.10	(64.28%)	(62.12%)	(61.68%)	2.50%
二零一零年四月十二日	2312	中國金融租賃集團有限公司	0.057	0.02	0.03	(52.10%)	(52.74%)	(52.22%)	2.50%
二零一零年四月二十日	329	叁龍國際有限公司	0.1	0.31	0.24	(53.27%)	(52.15%)	(54.75%) ³	5.00%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	認購價 (港元)	完成前每股	完成後每股	較收市價 溢價/(折讓)	較五個交易日	較十個交易日	包銷佣金 (附註1)
				資產淨值/ (負債淨額) (港元)	資產淨值/ (負債淨額) (港元)		平均收市價 溢價/(折讓)	平均收市價 溢價/(折讓)	
二零一零年五月十日	485	升岡國際有限公司	0.12	0.83	0.51	(60.00%)	(61.29%)	(61.54%)	1.50%
二零一零年五月十一日	686	太益控股有限公司	0.5	0.14	0.21	(19.35%)	(18.83%)	(19.87%)	1.50%
二零一零年五月十二日	455	雲南實業控股有限公司	0.21	0.43	0.32	(72.00%)	(73.40%)	(73.80%)	0.00%
二零一零年五月十七日	1136	台泥國際集團有限公司	2.1	2.88	2.61	(27.08%)	(25.27%)	(25.80%)	2.25%
二零一零年六月六日	3328	交通銀行股份有限公司	5.14	3.79	3.95	(37.20%)	(37.10%)	(36.10%)	不適用
二零一零年六月十一日	869	彩星玩具有限公司 ⁽¹⁾	0.3	0.01	0.11	(38.14%)	(38.27%) ³	(33.48%)	2.50%
二零一零年六月十一日	2389	正峰集團有限公司 ⁽¹⁾	0.15	0.06	0.11	(35.60%)	(37.00%)	(38.00%)	1.50%
二零一零年六月十四日	809	大成生化科技集團有限公司	0.75	3.23	2.51	(50.00%)	(51.00%)	(50.00%)	3.00%
二零一零年六月十五日	651	中海船舶重工集團有限公司	0.5	0.56	0.32	(12.28%)	(4.03%)	1.63%	1.50%
二零一零年七月八日	326	中國星集團有限公司	0.1	0.80	0.57	(12.28%)	(11.50%)	(13.79%) ³	1.00%
二零一零年七月九日	9	中國東方實業集團有限公司	0.0109	0.09	0.02	(94.55%)	(94.67%)	(94.64%)	2.50%
二零一零年七月二十八日	764	永恆策略投資有限公司	0.4	4.98	1.54	(29.82%)	(35.48%)	(35.59%) ³	1.00%
二零一零年七月二十八日	1398	中國工商銀行股份有限公司	3.49	2.40	2.40	(47.40%)	(48.30%)	(46.80%)	不適用
二零一零年八月九日	897	位元堂藥業控股有限公司	0.207	3.78	0.68	(83.10%)	(83.10%)	(83.21%) ³	2.50%
二零一零年九月八日	295	江山控股有限公司	0.25	0.42	0.36	(46.81%)	(44.69%)	(43.50%)	2.50%
二零一零年九月十四日	123	越秀地產股份有限公司	1.61	1.98	1.89	(15.26%)	(15.26%)	(13.90%)	0.00%
二零一零年九月二十日	91	駿新能源集團有限公司	0.112	0.67	0.29	(26.32%)	(26.70%)	(26.32%) ³	2.50%
二零一零年九月二十二日	1003	21控股有限公司	0.19	2.63	0.41	(87.66%)	(87.20%)	(87.04%) ³	2.25%
二零一零年十月四日	169	恆力房地產發展(集團) 有限公司 ⁽¹⁾	0.1	0.09	0.10	(71.43%)	(68.05%)	(67.11%)	2.50%
二零一零年十月七日	355	世紀城市國際控股有限公司 ⁽¹⁾	0.48	1.52	1.43	(30.40%)	(31.40%)	(27.80%)	2.50%
二零一零年十月十二日	397	中國保線資產投資有限公司	0.15	1.20	0.25	(67.67%)	(67.50%)	(68.29%) ³	2.50%
二零一零年十月十三日	2888	渣打集團有限公司	156.82	105.24	110.72	(32.93%)	(31.76%) ³	(31.66%) ³	2.15%
二零一零年十月二十日	692	寶源控股有限公司	0.05	1.60	0.22	(81.82%)	(81.48%)	(82.70%) ³	2.50%
二零一零年十月二十八日	3988	中國銀行股份有限公司	2.74	2.40	2.43	(41.20%)	(40.04%)	(39.91%)	不適用
二零一零年十一月二日	939	中國建設銀行股份有限公司	4.38	2.80	2.90	(42.70%)	(41.00%)	(41.00%)	不適用
二零一零年十一月五日	3868	群星紙業控股有限公司	0.66	2.73	2.04	(80.30%)	(80.12%)	(80.24%)	2.50%
二零一零年十一月十六日	440	大新金融集團有限公司	36.89	46.13	45.04	(39.97%)	(39.39%)	(38.18%)	2.25%
二零一零年十一月十六日	2356	大新銀行集團有限公司	9	10.35	10.22	(40.94%)	(41.06%)	(39.76%)	2.25%
二零一零年十一月十九日	542	星晨集團有限公司	0.2	0.93	0.24	(89.53%)	(89.58%)	(89.85%) ³	2.50%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	認購價 (港元)	完成前每股	完成後每股	較收市價	較五個交易日	較十個交易日	包銷佣金 (附註1)
				資產淨值/ (負債淨額) (港元)	資產淨值/ (負債淨額) (港元)	溢價/(折讓)	平均收市價 溢價/(折讓)	平均收市價 溢價/(折讓)	
二零一零年十一月二十三日	512	遠大醫藥健康控股有限公司	0.58	0.14	0.25	(21.62%)	(21.62%)	(22.97%)	3.50%
二零一零年十一月二十五日	885	福方集團有限公司	0.125	2.24	0.36	(86.56%)	(87.24%)	(88.00%) ²	3.00%
二零一零年十一月二十九日	263	中國雲錫礦業集團有限公司	0.1	2.27	0.34	(87.80%)	(88.56%)	(89.18%) ²	3.00%
二零一零年十二月一日	92	冠軍科技集團有限公司 ²⁾	0.15	1.74	1.22	(37.80%)	(38.30%)	(39.00%)	2.50%
				最高		(12.28%)	(4.03%)	1.63%	5.00%
				最低		(94.55%)	(94.67%)	(94.64%)	0.00%
				平均		(51.80%)	(51.42%)	(51.10%)	2.24%

不適用：於有關公告中並無披露此類資料

附註：

1. 不收取包銷佣金之包銷商為有關公司之主要股東／關連人士。
2. 該等集資交易之包銷商包括相關公司之主要股東／關連人士。
3. 於有關公告中並無披露此類資料。吾等已根據相關公司之歷史股價計算該資料。

如上表所示，可比較供股／公開發售之發行價(i)較緊接公告前之收市價之溢價／折讓介乎折讓12.28%至折讓94.55%，平均折讓為51.8%；(ii)較五日平均收市價之溢價／折讓介乎折讓4.03%至折讓94.67%，平均折讓為51.42%；及(iii)較十日平均收市價之溢價／折讓介乎溢價1.63%至折讓94.64%之間，平均折讓為51.1%。

整體市場預期為，供股及公開發售應以較成交價有所折讓進行。然而，認購價相當於較三個指標價格呈溢價4.65%至6.58%。如任何優先認購股票發行的價格比交易價有溢價，一般而言對所有股東都不具吸引力。因此，鑒於認購價，供股或公開發售未必有利。

此外，可比較供股／公開發售之包銷佣金介乎0%至5%，平均為2.24%，而貴集團無須就認購事項支付包銷佣金。

獨立財務顧問函件

認購事項為免息且與債務融資相比不會對負債狀況產生額外負擔，故被視為合適之舉。進一步債務融資將使 貴集團之負債比率及利息支持能力比率惡化。倘 貴集團將透過發行新貸款票據借入資金，根據 貴公司現有已發行票據之現有到期收益率，可合理認為須向投資者提供更高收益。根據二零一零年十一月之若干新聞，中國房地產開發商因投資者要求較高利息而放棄債務發行計劃。

除供股及公開發售外， 貴公司亦可通過股份配售向獨立投資者發行新股份。然而，如上表2所示，通常須向投資者提供較股份配售前之近期成交價之折讓。除定價外，向投資者配售新股份與認購事項相比，將對獨立股東產生相同攤薄效應(或倘以較低發行價籌集相同金額，則會產生更高攤薄效應)。此外， 貴公司須就物色投資者向配售代理支付佣金。

經考慮 貴公司有關其他融資選擇之可能性、開支及其他成本(如股票發行價比交易價有折讓)以及上述其他因素，吾等贊同 貴公司之意見，即認購事項為 貴集團為重新安置撥付資金之良好融資選擇。

認購事項之財務影響

現金流量

根據截至二零一零年六月三十日止年度之中期報告， 貴集團之銀行結餘及現金以及流動資產淨值分別為30.601億港元及117.024億港元。於認購事項完成後，流動資金及現金狀況將因認購事項籌集之所得款項淨額5.62億港元而有所改善。在所有其他事項保持不變之情況下， 貴集團之銀行結餘及現金以及流動資產淨值將有所增加。因此，吾等認為， 貴集團之現金狀況及流動資產淨值預期將於認購事項完成後有所改善。

盈利

除與認購事項有關之開支外，吾等認為，完成認購事項將不會對 貴集團之盈利產生任何即時重大影響。然而，如董事會函件所述，認購事項之所得款項淨額將用於為琴海苑開發項目之重新安置提供資金，而上述項目將由 貴集團發展為住宅可售總樓面面積100,990平方米及商業可售總樓面面積52,739平方米之項目。 貴公司樂觀認為，該項目將對 貴集團之業務前景產生正面影響。

資產淨值

根據截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告，於二零一零年六月三十日之資產淨值為109.614億港元。於認購事項完成後，資產淨值將有所改善，因為認購事項將提高 貴公司之資產總值及股本。根據估計所得款項淨額5.62億港元計算，在所有其他事項保持不變之情況下，資產淨值將增至115.234億港元。

負債比率

如本函件「 貴集團之財務狀況」一節所述，於二零一零年六月三十日之負債比率為55%。於認購事項完成後， 貴集團之資產淨值將因認購事項而有所增加而負債總額將維持不變，在所有其他事項保持不變之情況下， 貴集團之負債比率因此下降至52.42%。因此，吾等認為， 貴集團之資本負債水平將於認購事項完成後有所改善。

根據以上所述，於認購事項完成後，認購事項將對 貴集團之財務狀況產生整體正面影響。按此基準，吾等認為，認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

對 貴公司股權架構之影響

謹此提述董事會函件「認購事項之影響」一節所載列之 貴公司股權架構。於認購事項完成後，現有公眾股東之股權將由約64.77%攤薄至約54.24%。

經考慮(i)上述「認購事項之主要條款」一節內認購價0.81港元之公平性及合理性；(ii)發行認購股份將鞏固 貴公司之股本基礎並提升 貴集團之淨資產狀況；(iii)鑒於本函件上文「其他融資選擇」一節所述規管限制及根據 貴集團之當前到期收益率及現有貸款票據之資本成本計算之預期高利息成本以及 貴公司管理層所知， 貴集團在為琴海苑開發項目獲得銀行及其他融資方面面臨困難；(iv)認購價較近期成交價有溢價；及(v)認購事項為 貴公司為重新安置撥付資金之良好融資選擇，吾等認為，於認購事項完成後對 貴公司股權之攤薄影響屬可接受且公平合理。

清洗豁免

緊接認購事項完成後，認購人及與其一致行動之人士於 貴公司之股權將由約35.23%升至約45.76%。根據收購守則第26.1條，認購人須在沒有清洗豁免之情況下就彼等及與其一致行動之人士尚未擁有之 貴公司全部已發行股份及其他有關證券

獨立財務顧問函件

(定義見收購守則第22條註釋4)提出強制性全面收購建議。就此而言，認購人已向執行人員申請清洗豁免，惟須待獨立股東以投票表決方式批准。

認購事項須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上批准清洗豁免後，方可作實。倘清洗豁免未獲批准，則認購事項將不會進行，且不會導致全面收購建議之責任。倘認購事項未能進行，貴集團及股東將無法享有如本函件較早討論之認購事項所帶來之益處，且重新安置之進度可能受到不利影響。考慮到本函件上述「其他融資選擇」一節所述規管限制及根據貴集團之當前到期收益率及現有貸款票據之資本成本計算之預期高利息成本以及貴公司管理層所知，鑒於認購事項之益處及貴集團在其他融資選擇方面受到之限制，吾等認為，因認購事項而對股東(認購人及與其一致行動之人士除外)產生之攤薄屬可接受。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，認購協議及認購事項之條款屬公平合理，且認購事項乃按一般商業條款於貴公司一般及日常業務過程中訂立，並符合貴公司及股東之整體利益。鑒於授出清洗豁免為認購協議之不可豁免條件之一，吾等亦認為，授出清洗豁免屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議認購事項獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准認購事項。吾等亦建議清洗豁免獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准認購事項及清洗豁免。

此 致

上置集團有限公司
認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 台照

代表
僑豐融資有限公司
董事
謝勤發
謹啟

二零一一年一月十日

1. 財務資料概覽

以下資料摘錄自本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表及本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表：

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣百萬元	二零零九年 (經審核) 港幣百萬元	二零零八年 (經審核) 港幣百萬元	二零零七年 (經審核) 港幣百萬元
收入	1,984	2,831	3,740	3,350
銷售成本	(1,238)	(1,594)	(2,845)	(2,713)
毛利	746	1,237	895	637
其他收益／(虧損)－淨額	(27)	1,088	1,411	1,302
其他收入	—	—	—	1
銷售及分銷成本	(66)	(199)	(76)	(112)
管理費用	(244)	(345)	(251)	(174)
營運利潤	409	1,781	1,979	1,654
財務收入	18	17	153	187
財務成本	(121)	(179)	(11)	(140)
應佔聯營企業之利潤及虧損	8	(94)	(443)	(31)
除稅前利潤	314	1,525	1,678	1,670
所得稅費用	(279)	(507)	(894)	(642)
本期間利潤	35	1,018	784	1,028
股息	—	159	—	96
應佔：				
本公司權益持有人	161	785	248	1,019
少數股東權益	(126)	233	536	9
	35	1,018	784	1,028
每股溢利				
—基本	4.46港仙	24.47港仙	8.91港仙	42.95港仙
—攤薄	4.38港仙	23.70港仙	8.64港仙	41.81港仙
每股股息	—	4.96港仙	—	4.13港仙
資產總計	36,289	34,674	21,307	19,622
負債總計	25,328	23,366	13,434	13,039
資產淨額	10,961	11,308	7,873	6,583
現金儲備	3,060	4,603	1,575	1,939
股東資金	8,280	8,192	6,473	5,800

附註：

1. 本集團於截至二零零七年、二零零八年及二零零九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安永會計師事務所審核。安永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. 未出現任何非經常性事項或特殊項目。

2. 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下資料摘自本公司二零零九年年度報告所載之本集團經審核綜合財務報表：

合併綜合收益表

截至2009年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2009	2008
收入	5	2,830,596	3,739,865
銷售成本	7	<u>(1,593,931)</u>	<u>(2,844,987)</u>
毛利		1,236,665	894,878
其他收益－淨額	6	1,087,899	1,411,217
銷售及分銷成本	7	(198,916)	(75,685)
管理費用	7	<u>(345,047)</u>	<u>(251,350)</u>
營運利潤		<u>1,780,601</u>	<u>1,979,060</u>
財務收入	8	16,884	152,521
財務成本	9	<u>(179,114)</u>	<u>(11,063)</u>
財務(成本)／收入－淨額		(162,230)	141,458
應佔聯營企業之利潤及虧損		<u>(93,927)</u>	<u>(443,186)</u>
除稅前利潤		1,524,444	1,677,332
所得稅費用	12	<u>(506,662)</u>	<u>(893,471)</u>
本年度利潤		<u><u>1,017,782</u></u>	<u><u>783,861</u></u>

	附註	2009	2008
其他綜合收益			
報表折算差額		<u>15,786</u>	<u>412,968</u>
本年度其他綜合收益，扣除稅金		<u>15,786</u>	<u>412,968</u>
本年度綜合收益		<u><u>1,033,568</u></u>	<u><u>1,196,829</u></u>
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		785,081	247,936
非控股股東權益		<u>232,701</u>	<u>535,925</u>
		<u><u>1,017,782</u></u>	<u><u>783,861</u></u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	797,350	645,810
非控股股東權益		<u>236,218</u>	<u>551,019</u>
		<u><u>1,033,568</u></u>	<u><u>1,196,829</u></u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益			
(每股以港仙表示)	15		
— 基本		<u>24.47 港仙</u>	<u>8.91 港仙</u>
— 攤薄		<u>23.70 港仙</u>	<u>8.64 港仙</u>

應付股息及本年預計分配股息在附註 14 中詳細披露。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

財務狀況表

2009年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	16	2,684,121	1,668,269	3,229	282
已完工投資物業	17	6,329,400	5,248,073	–	–
在建投資物業	17	193,879	–	–	–
預付土地租賃款	18	565,492	885,914	–	–
商譽	19	453,788	447,495	–	–
於子公司之投資	20(a)	–	–	4,433,839	4,565,875
應收子公司款項	20(b)	–	–	1,346,117	1,073,459
於聯營企業之權益	21(a)	87,807	530,402	–	–
遞延所得稅資產	34	177,588	19,811	–	–
長期應收款項	27	106,365	–	–	–
其他非流動資產	22	362,935	279,042	279,485	279,042
		<u>10,961,375</u>	<u>9,079,006</u>	<u>6,062,670</u>	<u>5,918,658</u>
流動資產					
預付土地租賃款	18	7,954,454	6,654,264	–	–
以供出售之持有或開發中物業	23	4,705,378	3,096,513	–	–
以供出售之開發中土地及 基礎建設	24	4,353,169	–	–	–
存貨		19,852	30,885	–	–
應收子公司股利		–	–	727,651	390,573
應收聯營企業款項	21(b)	1,825	138,968	–	132,438
預付款項及其他流動資產	25	261,014	66,404	51,506	555
其他應收款	26	1,329,071	642,145	86	–
應收賬款	27	401,322	18,165	–	–
預付所得稅款項		83,820	5,303	–	–
現金及銀行存款	28	4,602,822	1,575,476	84,821	170,687
		<u>23,712,727</u>	<u>12,228,123</u>	<u>864,064</u>	<u>694,253</u>
資產總計		<u>34,674,102</u>	<u>21,307,129</u>	<u>6,926,734</u>	<u>6,612,911</u>

	附註	本集團		本公司	
		2009	2008	2009	2008
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	29	4,736,489	4,003,101	4,736,489	4,003,101
其他儲備	30	1,221,202	1,019,625	714,834	527,086
留存溢利	30	2,234,050	1,449,859	246,098	5,817
歸屬於母公司股東權益合計		8,191,741	6,472,585	5,697,421	4,536,004
非控股股東權益		3,115,939	1,400,776	—	—
權益總計		11,307,680	7,873,361	5,697,421	4,536,004
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款	31	5,942,549	3,045,114	293,366	216,865
有擔保高級票據	32	552,463	1,537,947	552,463	1,537,947
出售高爾夫球會會籍之 遞延收入	33	639,041	—	—	—
遞延所得稅負債	34	1,638,787	1,430,596	—	—
		8,772,840	6,013,657	845,829	1,754,812
流動負債					
計息銀行及其他借款	31	1,589,958	1,495,640	45,950	142,620
可換股債券－主債務部分	35	312,219	62,008	312,219	62,008
衍生金融工具負債	36	—	88,470	—	88,470
預售開發中物業之預收賬款	37	4,943,649	1,171,996	—	—
應付賬款	38	3,176,373	1,357,377	—	—
其他應付款項及應計項目	39	2,339,360	2,241,817	25,315	21,024
當期所得稅負債		1,428,561	983,491	—	—
有擔保高級票據，流動部分	32	95,813	—	—	—

		本集團		本公司	
	附註	2009	2008	2009	2008
建設輔助性公眾設施所產生					
之遞延收入	33	696,291	–	–	–
應付關聯公司款項	40	11,358	19,312	–	7,973
		<u>14,593,582</u>	<u>7,420,111</u>	<u>383,484</u>	<u>322,095</u>
負債總計		<u>23,366,422</u>	<u>13,433,768</u>	<u>1,229,313</u>	<u>2,076,907</u>
負債及權益總計		<u>34,674,102</u>	<u>21,307,129</u>	<u>6,926,734</u>	<u>6,612,911</u>
淨流動資產		<u>9,119,145</u>	<u>4,808,012</u>	<u>480,580</u>	<u>372,158</u>
資產總額減流動負債		<u>20,080,520</u>	<u>13,887,018</u>	<u>6,543,250</u>	<u>6,290,816</u>

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

合併股東權益變動表

截至2009年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行 股本及 股本溢價 (附註29)	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股 債券中包 含認股權	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於2009年1月1日	4,003,101	7,238	248	214,076	722,123	75,940	-	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361
本年度綜合收益	-	-	-	-	12,269	-	-	785,081	797,350	236,218	1,033,568
應佔聯營公司以權益結算之											
購股權之變動	-	-	-	-	-	3,969	-	-	3,969	-	3,969
出售物業已實現重估儲備	-	(740)	-	-	-	-	-	740	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	1,630	-	-	-	(1,630)	-	-	-
可換股債券行權增加股本	247,212	-	-	-	-	-	-	-	247,212	-	247,212
新股發行	486,176	-	-	-	-	-	-	-	486,176	-	486,176
新發行之可換股債券認股權	-	-	-	-	-	-	179,361	-	179,361	-	179,361
應佔子公司管理層以權益											
結算之購股權變動	-	-	-	-	-	2,198	-	-	2,198	2,272	4,470
處置子公司(附註46)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,974)	(210,974)
收購子公司(附註45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,756,098	1,756,098
於子公司所佔權益之變動	-	-	-	-	-	2,890	-	-	2,890	(45,043)	(42,153)
應付子公司非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,408)	(23,408)
於2009年12月31日	<u>4,736,489</u>	<u>6,498*</u>	<u>248*</u>	<u>215,706*</u>	<u>734,392*</u>	<u>84,997*</u>	<u>179,361*</u>	<u>2,234,050</u>	<u>8,191,741</u>	<u>3,115,939</u>	<u>11,307,680</u>

	歸屬於母公司股東權益合計									
	已發行股本 及股本溢價 (附註29)	資產重估 儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2008年1月1日	3,956,327	16,869	248	214,076	324,249	-	1,288,117	5,799,886	783,469	6,583,355
本年度綜合收益	-	-	-	-	397,874	-	247,936	645,810	551,019	1,196,829
於聯營企業所佔權益 之變動	-	-	-	-	-	75,940	-	75,940	-	75,940
購買非控股股東之權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(427)	(427)
子公司非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	100,397	100,397
出售物業已實現重估儲備	-	(9,631)	-	-	-	-	9,631	-	-	-
2007年股利										
- 現金股利(附註14)	-	-	-	-	-	-	(49,051)	(49,051)	-	(49,051)
- 股票股利(附註14)	46,774	-	-	-	-	-	(46,774)	-	-	-
應付子公司非控股股東 之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,682)	(33,682)
於2008年12月31日	<u>4,003,101</u>	<u>7,238*</u>	<u>248*</u>	<u>214,076*</u>	<u>722,123*</u>	<u>75,940*</u>	<u>1,449,859</u>	<u>6,472,585</u>	<u>1,400,776</u>	<u>7,873,361</u>

* 合併財務報表中其他儲備合計港幣1,221,202千元(2008年：港幣1,019,625千元)。

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2009年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	2009	2008
經營活動之現金流量			
來自／(用於)經營活動的現金	41	3,112,001	(504,384)
已付利息		(471,367)	(433,183)
已付所得稅		(288,897)	(118,208)
經營活動之現金淨流入／(流出)		<u>2,351,737</u>	<u>(1,055,775)</u>
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(84,428)	(288,913)
處置物業、機器及設備		1,952	5,738
處置投資物業		34,044	—
支付投資物業建造之款項		(114,260)	(151,639)
支付土地出讓金		(105,175)	—
收購子公司，扣除購入之現金	45	(121,289)	(26,784)
處置子公司	46	(3,718)	—
為收購子公司追加權益所支付誠意金之退回		—	41,374
支付收購子公司之誠意金		(25,906)	—
增加於聯營企業之投資		(145,631)	(14,023)
處置權益投資		—	199,685
支付投資及收購物業之誠意金		—	(403,040)
定期存款(原期限大於3個月)之增加		(2,953)	(4,997)
收取聯營企業之股利		8,521	—
收取利息		16,551	16,727
投資活動之現金淨流出		<u>(542,292)</u>	<u>(625,872)</u>
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項淨額		479,236	162,932
發行新股所得款項淨額		486,176	—
非控股股東減資		(227)	—
子公司購買其自身股票		(42,153)	—
抵押銀行存款之減少／(增加)		55,134	(95,932)
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款		(40,894)	—
取得短期借款		—	737,045
歸還短期借款		(453,566)	(1,299,467)
取得長期借款		5,366,301	1,569,355

	附註	2009	2008
歸還長期借款		(3,563,036)	(446,647)
贖回可換股債券所支付款項		–	(46,406)
收取子公司非控股股東之增資款項		–	100,397
贖回有擔保高級票據之所付款項淨額		(817,715)	–
派發予子公司非控股股東之股利		(21,798)	(33,682)
派發予本公司股東之股利	14	–	(49,051)
融資活動之現金淨流入		<u>1,447,458</u>	<u>598,544</u>
現金及現金等價物之增加／(減少)淨額		3,256,903	(1,083,103)
現金及現金等價物，年初餘額		873,523	1,851,769
匯率變動對現金及現金等價物之影響		<u>3,686</u>	<u>104,857</u>
現金及現金等價物，年末餘額	28	<u><u>4,134,112</u></u>	<u><u>873,523</u></u>

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

財務報表附註

2009年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981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1999年11月12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1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在聯交所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道1號，會展廣場辦公大樓25樓2501室。

本公司與其子公司(以下統稱「本集團」)主要於中國大陸從事房地產開發，大規模新城鎮開發建設及酒店經營業務。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和解釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港幣列報，所有金額均以千元港幣為單位表示。

在編製此等財務報表時，本公司董事充分考慮了流動資金的來源，以及從經營活動及融資活動中獲得足夠的現金以償還到期債務的能力，相信本集團未來有充足的資金滿足償還債務和資本性支出的需要。因此，此等財務報表以持續經營為基礎編製。

合併基礎

2009年1月1日起之合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2009年12月31日的財務報表。

子公司的經營成果自購買之日起合併，該收購日是本集團取得控制權之日期，並繼續合併子公司直至控制權終止。各子公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。本集團內部各公司之間的交易及結餘產生的所有收入、開支、未實現收益及虧損於合併時予以抵銷。

於子公司之權益，若變動未導致失去控制權，作為權益交易處理。

損失會分配給非控股股東，即使其會導致負餘額。

如果本集團失去對子公司的控制，則：

- 終止確認該子公司之資產(包括商譽)及負債。
- 終止確認非控股股東權益賬面價值。

- 終止確認記錄於權益中的匯兌儲備累計值。
- 確認收到對價的公允價值。
- 確認剩餘權益的公允價值。
- 確認損益。
- 將母公司之前在其它綜合收益中確認歸屬於該子公司的部分結轉至當期損益。

2009年1月1日之前的合併基礎

上述要求採用未來適用法，與其相比，2009年1月1日前的合併基礎主要有以下區別：

- 非控股股東權益指非本集團控制的外部股東對本公司子公司的經營成果和淨資產中享有的權益。非控股股東權益在合併綜合收益表和合併財務狀況表之權益中單獨列示。對收購非控股股東權益採用母公司實體延伸法進行會計處理，根據該方法，收購淨資產的對價和股份賬面價值之間的差額確認為商譽。
- 分配給非控股股東的本集團損失以沖減至零為限。任何超出的損失均歸屬於母公司，除非非控股股東由於法定義務需要承擔。
- 如果失去控制，本集團之剩餘權益為失去控制日當天其享有的淨資產份額。

營業周期

本集團的營業周期是取得資產開始到資產變現為現金或現金等價物為止的這段時間。根據本集團的業務性質，本集團的營業周期通常大於12個月。本集團的流動資產包括在一個正常營業周期內出售，消耗或者變現的資產，即使預期該些資產不會在財務狀況表日後的12個月內變現（例如以供出售之持有或開發中物業或以供出售之開發中土地及基礎設施）。

2.2 會計政策及披露的變化

除以下部分外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

本集團編製本年度財務報表時首次採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號的修訂	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之 投資成本
香港財務報告準則第2號（經修訂）	股份支付——行權條件及取消
香港財務報告準則第3號（經修訂）、 香港會計準則第27號（經修訂）及 之後對香港會計準則第7號、第 12號、第21號、第28號及第31 號的修訂	企業合併和合併及單體財務報表 （提前採用）
香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具：披露——改善金融工具的披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的呈報

香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號的修訂	金融工具呈報及財務報表之呈列——可沽 售金融工具及清盤時產生之責任
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第9號及香港會計準則 第39號的修訂	對解釋公告第9號嵌入式衍生工具的 重新評估及香港會計準則第39號 金融工具：確認與計量——嵌入式 衍生工具的修訂
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第15號	建造房地產之協議
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第16號	對境外業務淨投資之套期
香港(國際財務報告解釋委員會) 解釋公告第18號	客戶轉讓資產(自2009年7月1日採用)
香港財務報告準則的改進 (2008年10月)	香港財務報告準則的修訂

採用以上新制訂和經修訂準則造成的主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第1號首次執行香港財務報告準則及香港會計準則第27號合併及單體財務報表的修訂——於附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之投資成本

修訂的香港會計準則第27號要求所有附屬公司、共同控制實體和聯營公司所發放的股利必須在母公司單體報表中確認為損益。不再要求區分收購前與收購後產生的利潤。然而，這些股利的發放要求公司考慮其中是否存在減值跡象。此修訂採取未來適用法。

- (b) 香港財務報告準則第2號的修訂股份支付——行權條件及取消

修訂的香港財務報告準則第2號闡明瞭行權條件僅包含服務期限條件及業績條件。其它條件均屬於非行權條件。當在經濟實體或簽約方可控制的情況下，由於未能滿足非行權條件而無法行權，則應取消該以股份為基礎的支付。

- (c) 香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)合併及單體財務報表

於2009年度，本集團開始採用香港財務報告準則第3號(經修訂)企業合併及香港會計準則第27號(經修訂)合併及單體財務報表。香港財務報告準則第3號(經修訂)對發生於採用該準則報告年度年初之後的企業合併之會計處理進行了重大修訂。對於分步收購取得的子公司，不需要在每一步收購時都以公允價值確認資產和負債並計算商譽，而是以收購日之前所持有的對該子公司投資的公允價值，本次購買所支付對價的公允價值與收購淨資產公允價值的差額確認為商譽。非控股股東權益根據其所佔可辨認淨資產公允價值份額或者按照公允價值計量。與收購相關的費用通常確認為費用(而不是包含在商譽中)。或有對價必須在收購日按照公允價值確認與計量。期後或有對價公允價值的變動參照其他相應的香港財務報告準則，通常確認為損益(而不是調整商譽)。

修訂的香港會計準則第27號要求對子公司權益的變動(不失去控制)，作為股東之間的交易。因此，該類交易不會產生商譽，也不會影響損益。同時，該修訂還改變了對子公司損失的會計處理方法以及失去對子公司控制時的會計處理。

在執行香港財務報告準則第3號(經修訂)和香港會計準則第27號(經修訂)的修訂後，本集團也執行了香港會計準則第7號現金流量表，香港會計準則第12號所得稅，香港會計準則第21號匯率變動的影響，香港會計準則第28號於聯營企業的投資和香港會計準則第31號於合營企業的投資相應之修訂。

上述其他相應的修訂對本集團會計政策無重大影響。

由於採用修訂的準則而導致的會計政策變更採用未來適用法處理，因此對本集團於2008年度之合併財務報表無影響。準則的修訂影響2009年本公司對中國新城鎮發展有限公司的企業合併(分步購並)(如附註45(1)中詳細敘述)，以及收購後對其增加持股的會計處理。於2009年度，修訂的準則下的會計處理導致約4,900萬港元的歸屬於母公司之可分配淨利潤的增加(並由此導致基本及稀釋之每股收益分別增加1.53港仙及1.44港仙)，相應的資產重估儲備減少約5,200萬港元，其他儲備增加約300萬港元。修訂的準則對2009年度合併財務報表中的淨資產無影響。

(d) 香港財務報告準則第7號的修訂*金融工具：披露——改善金融工具的披露*

修訂的香港財務報告準則第7號要求對公允價值計量和流動性風險做出額外披露。對於所有確認為以公允價值計量的金融資產，其公允價值計量相關事項都需要按獲得來源分三個層級予以披露。此外，準則要求披露第3層級公允價值期初期末餘額之調節表以及各層級間之重大轉換。修訂也闡明瞭對於衍生工具交易和流動性管理資產的流動性風險披露的需求。對於公允價值計量的披露呈列在財務報表附註49，流動性風險的披露並未受到該修訂的重大影響，呈列在財務報表附註50。

(e) 香港財務報告準則第8號*經營分部*

香港財務報告準則第8號取代了香港會計準則第14號*分部報告*，具體說明瞭經濟實體如何基於使主要決策者決定分配分部資源和評估分部表現的信息，以披露經營分布信息。這項準則也要求披露分部之生產產品，提供服務，地理位置以及從集團之主要客戶取得收入的相關信息。集團認定香港財務報告準則第8號中對經營分部的認定與先前香港會計準則第14號中對業務分部的認定一致。該修正披露及相關比較信息呈列在財務報表附註4。

(f) 香港會計準則第1號(經修訂)*財務報表的呈報*

香港會計準則第1號(經修訂)改變了財務報表的列報和披露。修訂後的準則劃分了所有者和非所有者的權益變動。所有者權益變動表只反映所有者之間交易的詳細內容，非所有者的權益變動作為單列項目列報。另外，該準則引入了綜合收益表，包含所有確認為損益的收入和費用以及直接在權益中確認的收入和費用，以單張報表或兩張關聯報表列示。本集團選擇在單張報表中予以列示。

(g) 香港會計準則第23號(經修訂) *借款成本*

修訂的香港會計準則23號要求當借款成本直接歸屬於與獲得、建造或生產符合利息資本化條件的資產時，應予以資本化。由於本集團現行借款成本政策與修訂的準則一致，因此修訂後的準則對集團的財務狀況和經營成果無影響。

(h) 香港會計準則第32號 *金融工具：呈報* 及香港會計準則第1號 *財務報表呈報——可沽售金融工具及清盤時產生之責任*

對於滿足某些特定條件的可沽售金融工具及會在清盤時產生特別負債的金融工具，修訂的香港會計準則第32號提供了有限的可將其劃分為權益之例外情況。香港會計準則第1號(經修訂)要求披露這些劃分為權益的可沽售金融工具及負債的相關信息。由於本集團當前沒有此金融工具或負債，該修訂對本集團財務狀況和經營成果無影響。

(i) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第9號 *嵌入式衍生工具的重新評估* 及香港會計準則第39號(經修訂) *金融工具：確認與計量－嵌入式衍生工具*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第9號(經修訂)要求公司在將混合金融資產從以公允價值計量且其變動計入當期損益類別轉出時，需分析是否需要將嵌入式衍生工具從主合同中予以分拆。此分析基於企業成為合同一方當日或合同發生任何顯著影響現金流當日之孰後日期之情形。香港會計準則第39號修訂為：如果嵌入式衍生工具不能單獨計量，則整個混合工具必須全部劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融工具。該修訂對集團的財務狀況和經營成果無影響。

(j) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第13號 *客戶忠誠計劃*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第13號要求將客戶忠誠獎勵在其發生的銷售交易下單獨核算。銷售交易所收取的對價必須在忠誠獎勵和銷售之其餘部分之間分攤。分攤至忠誠獎勵之金額基於公允價值確定並遞延至獎勵兌現或負債終止。由於集團目前沒有客戶忠誠獎勵方案，此解釋對集團的財務狀況和經營成果無影響。

(k) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第15號 *建造房地產之協議*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第15號取代了香港解釋第3號 *收入——出售發展中物業的預完成合同*。該解釋闡明瞭房地產建造合同在何種情形下以及如何記錄為香港會計準則11號所規範的建造合同或香港會計準則18號收入所規範的商品勞務銷售合同。該解釋對集團建造活動的記錄無影響。

(l) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第16號 *對境外業務之淨投資進行套期*

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第16號對境外業務淨投資套期業務的記錄作出了規範。包括闡明瞭：(i) 套期會計可能僅適用於境外業務與母公司因功能性貨幣不同所產生的匯兌差異；(ii) 集團下任何實體都可持有套期工具；(iii) 處置境外業務時，因淨投資和有效套期會計下的套期工具所形成的累計變動應作重分類調整至當期損益。

- (m) 香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第18號客戶轉讓資產(自2009年7月1日採用)

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋第18號客戶轉讓資產：對從客戶收取的固定資產，或為收購或建造該固定資產而收取的現金作出規範，前提是該等資產必須用於聯繫客戶或能夠提供持續的商品或服務供應機會，或兩者兼而有之。

- (n) 2008年10月，香港會計師公會頒布其對香港財務報告準則的首次改善，其中載列多項香港財務報告準則修訂。除香港財務報告準則第5號持有待售非流動資產及非持續經營——計劃出售於子公司之控制權益於2009年7月1日或之後開始的年度期間生效外，集團於2009年1月1日起採納了所有修訂。採納其中部分修訂導致會計政策之變更，該等修訂均不會對本集團構成重大財務影響。對本集團影響較大的修訂列示如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具的披露：移除了利息總收入作為財務成本構成的條款。
- 香港會計準則第1號財務報表之呈列：闡明了依據香港會計準則第39號所劃定的交易性資產或負債並不能自動劃分為財務報表中的流動部分。
- 香港會計準則第16號固定資產：以「公允價值減出售成本」替代了「淨出售價格」。固定資產可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值中較高者。

此外，持有待租固定資產如果在租賃後通常會在日常經營中出售，則該資產需要在租賃結束後轉入存貨中待售。

- 香港會計準則第28號於聯營企業之投資：闡明了於聯營企業之投資，在進行減值測試時，作為一項單個資產，並且減值損失不再分配至含在該投資餘額中之商譽。
- 香港會計準則第36號資產減值：當折現現金流用於估計公允價值減出售成本時，需要進一步披露與進行折現現金流估計使用價值時所作之披露相一致的信息(例如折現率或增長率)。
- 香港會計準則第38號無形資產：公司擁有產品或收到服務之權利時，廣告和推廣費用應確認為費用。

極少數情況下存在充分證據支持無形資產採用非直線攤銷法的條款被移除。

- 香港會計準則第40號投資物業：修正了投資物業之範圍，使其包括在興建中或發展中以供日後作投資物業使用的物業。公司自2009年1月1日起以未來適用法採用此修正案。公司關於投資物業的會計政策為持續以公允價值計量並將公允價值變動計入損益。接受修正案後，在建投資物業公允價值取其首次公允價值可確實計量與物業完成之較早者。

由於採用該修訂，本集團於本年度在建投資物業公允價值變動損失為592千港元(附註17)。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團在編製此等財務報表時尚未採用下列已頒布但尚未生效的新制訂和經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次執行香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第1號的修訂	首次執行香港財務報告準則——對首次執行者的額外豁免 ²
	首次採用香港財務報告準則——首次執行香港財務報告準則第7號比較信息披露之有限豁免
香港財務報告準則第2號的修訂	股份支付——集團內以現金結算的以股份支付之交易 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方交易 ⁵
香港會計準則第32號的修訂	供股的分類 ³
香港會計準則第39號的修訂	金融工具的確認與計量——合資格的被套期項目 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號的修訂	最低資金要求的預付款 ⁵
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第17號	分配給所有者的非現金資產 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第19號	發行權益工具償還金融負債 ⁴
香港財務報告準則第5號的修訂(2008年10月發佈)	持有待售的非流動資產和終止經營——計劃出售子公司控股股權 ¹
香港解釋公告第4號(經修訂)(2009年12月修訂)	租賃——確定香港土地租賃期間的長度 ²

除上述新制訂和經修訂的準則外，香港會計師公會發布了2009年對香港財務報告準則的改進，更正和澄清了一系列香港財務報告準則中存在的不一致之處。對香港財務報告準則第2號，香港會計準則第38號，香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第9號，以及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第16號的修訂將於2009年7月1日或之後開始的會計年度生效。對香港財務報告準則第5號，香港財務報告準則第8號，香港會計準則第1號，香港會計準則第7號，香港會計準則第17號，香港會計準則第36號，香港會計準則第38號以及香港會計準則第39號的修訂均有明確的過渡安排，一般從2010年1月1日或之後開始的會計年度生效。

¹ 於2009年7月1日或以後開始之會計期間生效

² 於2010年1月1日或以後開始之會計期間生效

³ 於2010年2月1日或以後開始之會計期間生效

⁴ 於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效

⁵ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效

⁶ 於2013年1月1日或以後開始之會計期間生效

香港財務報告準則第1號(經修訂)的頒布旨在改進準則的結構。該修訂並不會影響首次執行香港財務報告準則的企業對香港財務報告準則第1號的應用。由於本集團並非首次採用香港財務報告準則，該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

香港財務報告準則第1號的修訂豁免了對香港財務報告準則油氣資產及租賃進行追溯調整的要求。由於擴大了確認油氣資產成本方法的選擇，現行關於解除債務的豁免已同時被修訂。該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

香港財務報告準則第2號的修訂解釋了對於以現金結算的股份支付交易，如果接受商品或服務的企業沒有義務結算如何在其單獨財務報表上進行會計處理。該修訂同時引用了已納入香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告8號—香港財務報告準則2號的範圍和香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告11號—香港財務報告準則2號—集團和庫存股交易。本集團自2010年1月1日接受香港財務報告準則第2號修正案。該修訂預期不對本集團之合併財務報表產生影響。

於2009年11月頒布的香港財務報告準則第9號是旨在完全取代香港會計準則39號金融工具：確認和計量的整體項目第一階段之第一部分。此階段主要解決金融資產的分類和計量。與過去金融資產的四分類不同，公司應根據其如何管理金融資產(其業務模式)及金融資產的合同現金流量特點，將金融資產劃分為以成本攤銷或公允價值持續計量的金融資產。該準則的目的是對香港會計準則39號金融工具：確認與計量的簡化。

香港會計準則39號計劃於2010年底被香港財務報告準則第9號替代。本集團預計不會提前採用香港財務報告準則第9號。本集團預計新準則的採用不會對合併財務報表產生重大影響。

香港會計準則第24號(經修訂)明確並簡化了關聯方的定義。經修訂的準則亦為與政府相關的實體提供了部分豁免，以不披露其於同一政府或受同一政府控制，共同控制或重大影響的實體間的交易。本集團預計自2011年1月1日採用香港會計準則第24號(經修訂)，該修訂預計會影響合併財務報表。

香港會計準則第32號經修訂修改了金融負債的定義。以任何一種貨幣固定金額購買固定數量的實體自身權益工具的權利、期權或認股權證為權益工具，但前提是實體提供的權利，期權或認股權證是按比例分配給現有的、同一類型實體自身非衍生權益工具的持有者。本集團預計自2011年1月1日接受香港會計準則第32號經修訂。該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

香港會計準則第39號的修訂明確了被套期項目中單邊風險的指定以及特定情況下通脹作為套期風險或套期部分的指定。明確了允許實體指定部分的公允價值變動風險或者金融工具的現金流風險為被套期項目。本集團預計自2010年1月1日接受香港會計準則第39號修訂本。該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告第14號的修訂刪除了當有最低資金要求時，在某些特定情況下未來提存款項的會計處理而導致的非原解釋公告本意的後果。該修訂要求將提存款項的預付款確認為一項年金資產。通過減少未來提存款項獲得的經濟利益為以下兩項之和：(1)預付的未來服務成本；(2)估計的未來服務成本超出沒有預付未來服務成本時所需的預計最低資金要求提存款項。本集團預計於2011年1月1日開始採用該修訂，該修訂預計不會影響本集團之合併財務報表。

香港(國際財務報告解釋委員會)一解釋公告第17號規範了向所有者分配非現金資產的會計處理實務。該解釋闡明瞭(i)應付股利應當在股利分配獲得批准，不再由企業任意決定時確認；(ii)實

體應當以分配資產的公允價值淨額來計量應付股利；(iii)實體應將已付股利和被分配資產賬面價值的差額確認為當期損益。香港會計準則第10號*報告期後事項*和香港財務報告準則第5號*持有待售的非流動資產和終止經營*相應作出修訂。儘管該解釋可能會引起會計政策的一定變化，但解釋將不會對本集團的財務狀況產生重大影響。

香港(國際財務報告解釋委員會)－解釋公告第19號規範了當某一實體的金融負債的條款被重新商定而導致該實體向債權人發行權益工具以償還所有或部分債務的會計問題。本集團預計自2011年1月1日執行該解釋公告。該解釋闡明了按照香港會計準則第39號金融工具：確認和計量，向債權人發行的權益工具是償還債務支付的對價，所償還的金融負債的賬面價值與所支付的對價的差額應確認為損益。所支付的對價應該按照所發行的權益工具的公允價值進行計量。如果該權益工具的公允價值不能可靠計量，應當採用所償還債務的公允價值。由於本集團未進行該交易，該解釋公告對本集團之合併財務報表不會產生重大影響。

香港財務報告準則第5號的修訂闡明了實體在對其子公司有出售計劃，並且該出售計劃將導致其失去對該子公司的控制權時，應該將該子公司的所有資產及負債確認為持有待售資產，而不管其是否對該子公司保留非控制性的權益。本集團預計自2010年1月1日執行該修訂。該變動必須以未來適用法採用並將影響未來失去子公司控制權的出售計劃。該修訂預計不會對本集團之合併財務報表產生重大影響。

2009年5月頒布的對2009香港財務報告準則的修訂，對部分香港財務報告準則作出了修訂。本集團預計自這些修訂生效時開始採用。每個準則均有各自的過渡性條款。儘管部分修訂會造成會計政策的變動，這些修訂預計不會對本集團合併財務報表產生重大影響。

香港解釋公告第4號*租賃－確定香港土地租賃期間的長度*是對包括在*香港財務報告準則2009年改進*中的香港會計準則第17號*租賃*的修訂進行的後續跟進。依照此修訂，香港解釋公告第4號的適用範圍擴大為所有的土地租賃，包含融資租賃。該解釋公告適用於所有的原來依照香港會計準則第16號，香港會計準則第17號和香港會計準則第40號計量的財產租賃。本集團預計該修訂不會對合併財務報表產生重大影響。

2.4 主要會計政策

子公司

子公司指本公司直接或間接控制其財務和經營政策以從中取得利益的實體。

本公司綜合收益表中確認的子公司經營業績僅限於收到的和應收的股利。本公司於子公司的投資，按成本減去減值損失列賬。

聯營企業

聯營企業指本集團對其持有通常不低於20%表決權的長期權益並且對其有重大影響的主體，但該主體並不是本集團的子公司或共同控制企業。

本集團對聯營企業之權益在合併資產負債表中，以根據權益法核算的本集團所佔淨資產份額減去減值損失後的餘額列賬。本集團應佔聯營企業收購後經營成果和儲備的份額分別計入合併綜合收益表和合併儲備中。因本集團和聯營企業之間的內部交易而產生的未實現損

益，除非有證據表明該內部交易資產存在資產減值外，按本集團所佔份額進行抵銷。收購聯營企業產生的商譽包括在本集團於聯營企業權益部分內，且不再單獨進行減值測試。可能存在的不同的會計政策已經調整一致。

企業合併及商譽

2009年1月1日後之企業合併

企業合併採用購併法。並購成本以並購日累計支付對價之公允價值及被收購方非控股股東權益之金額計量。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。收購發生的成本計入當期費用。

當本集團進行一次並購時，在收購日需根據制訂的合同條款、收購日經濟環境和相關條件對涉及的金融資產及承擔的金融負債進行評估，並合理分類及確認。其中包括將嵌入式衍生工具與其主合同相分離。

如果企業合併是分步進行的，收購日之前收購方持有的被收購方股權應按照收購日的公允價值重新計量，差額計入當期損益。

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，按照香港會計準則第39號的要求，確認為當期損益或其他綜合收益。如果將或有對價分類為權益工具，則其在最終所有者權益中結算前無需重新計量。

收購子公司、聯營企業產生的商譽指收購日企業合併時支付的對價超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中應佔的份額。如果支付的對價小於被收購方淨資產的公允價值，該差異確認為當期損益。初始確認後，商譽按照成本扣除減值損失後的金額計量。

收購聯營企業產生的商譽，計入相應投資的賬面金額，而不是在合併財務狀況表中以一項單獨可辨認的資產列示。

商譽的賬面價值需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

減值損失以評估與商譽相關的現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額來確定。如果現金產出單元(現金產出單元組)的可收回金額少於其賬面價值，則確認減值。已確認的商譽減值損失在後續期間不可轉回。

如果商譽構成現金產出單元的一部分，且該現金產出單元業務的一部分被處置，在確定該被處置業務的損益時，與被處置業務相關的商譽將包括在該業務的賬面金額之中。在這種情況下處置的商譽以被處置的業務和被保留的現金產出單元的相對值為基礎之計量。

2009年1月1日前的企業合併

與上述企業合併方法相比，主要有以下區別：

企業合併採用購買法。直接歸屬於收購的交易成本計入收購成本。非控股股東權益（之前稱為少數股東權益）按照被購併方可辨認淨資產所享有的份額計量。

分步進行的企業合併被分別看作是單獨的步驟。新增加的權益不影響之前確認的商譽。

當集團進行並購時，嵌入式衍生工具不會被從主合同中分離並重新計量，除非該並購導致合同的內容發生重大變化，從而影響其未來現金流。

當且僅當經濟利益很可能流出企業，並且金額可以可靠計量時，或有對價才會被確認。之後對或有對價的調整將會影響商譽。

超過企業合併成本的部分

本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債和或有負債的公允價值淨額中所佔的份額超過收購子公司、聯營企業的成本的部分，經重新評估後，立即確認為當期損益。

商譽外的非金融資產減值

如果一項資產（除了存貨、以供出售之持有或開發中物業、遞延所得稅資產、金融資產、投資物業和商譽）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較高者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，在這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產特定風險的估價的稅前折現率，將預計未來現金流量折成現值。減值損失計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

於每一報告年度末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額（減去攤銷和折舊）。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯方

在下列情況下，則另一方被視為本集團的關聯方：

- (a) 對方，直接或間接通過一家或多家中介，(i) 控制本集團或受本集團控制或與本集團同受共同控制；(ii) 在本集團擁有權益，從而對本集團有重大影響；或(iii) 對本集團擁有共同控制；
- (b) 對方是本集團的聯營企業；
- (c) 對方是本集團與其他方共同控制企業；
- (d) 對方是本集團或其母公司核心管理層的一員；
- (e) 對方為上述(a)或(d)提到的任何人士之親密家庭成員；
- (f) 對方為由上述(d)或(e)提到的任何人士直接或間接控制、共同控制或重大影響的主體或者這樣一個主體的重大表決權掌握在上述(d)或(e)提到的任何人士手中；或
- (g) 對方是一項為集團僱員或者作為集團關聯方的任何實體的僱員所設立的退休福利計劃。

物業、機器和設備及其折舊

除在建工程以外，物業、機器和設備按成本減去累計折舊和任何減值損失計量。如果一項物業、機器和設備項目被分類為持有待售，或被分類為處置組的一部分，則該項目不計提折舊，並根據香港財務報告準則第5號進行會計處理。物業、機器和設備的成本包括其購買價格和將資產運抵指定地點並使其達到能夠按照預定的方式進行運作狀態的直接可歸屬成本。物業、機器和設備投入運行後發生的支出，比如維修和保養，通常在費用發生的計入當期損益。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

物業、機器和設備採用直線法在計算折舊的估計使用年限內削減其成本至其殘值。預計使用年限如下：

酒店物業	40年與剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其他建築物	20年
高爾夫球相關經營設備	高爾夫球場40至50年，高爾夫俱樂部建築物30年，俱樂部設備10年，俱樂部家具及辦公設備5年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。

剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

初始確認的物業、機器和設備以及重要組成部分一經處置或預期其使用或處置將不會帶來未來經濟利益，則終止確認。於資產終止確認當年的綜合收益表確認的處置或報廢的任何收益或損失乃淨銷售收入和相關資產賬面價值之差。

在建工程指在建的建築物，按成本減去減值損失計量且不計提折舊。成本包括建築期內的直接建築成本和建設期間相關借款發生的利息資本化支出。在建工程竣工且可供使用時，將分類至物業、機器和設備的恰當類別。

投資物業

投資物業指為賺取租金收入和/或實現資本增值，而不是用於生產或提供商品或提供服務，或用於管理用途，或在日常經營過程中為銷售而持有的土地和建築物的權益，包括一般情況下滿足投資物業定義之物業在經營性租賃下的租賃收益。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。從2009年1月1日開始，在建投資物業根據其公允價值最早能夠可靠計量與此投資物業完工時中較早者所確認的公允價值計量。在2008年12月31日之前，在建投資物業的賬面價值為成本與累計減值之差額。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額採用香港會計準則第16號中的資產重估的會計處理方式。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應確認為當期損益。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益。作為出租人，本集團對經營租賃提供激勵措施而發生的費用在總租金中扣除後在整個租賃期內按直線法確認，除非其他系統的方法更能體現該等由出租資產而獲得的收益在租賃期內的合理分配。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內予以確認。

投資及其他金融資產

初始確認和計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融資產恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產。本集團在初始確認時對金融資產進行分類。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不屬於以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

所有常規購買和出售金融資產於交易日（即本集團承諾購買或銷售該資產之日）確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收賬款、其他應收款。

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。此類金融資產包括本集團持有的並未被指定為符合香港會計準則第39號準則定義下的套期關係的衍生金融工具。衍生工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其被指定為有效的套期工具。此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動確認為當期損益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

本集團根據在近期是否有意向出售該項金融資產來評價其是否仍舊適合被劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益（交易性）的金融資產。在極少數的情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，本集團可以選擇重分類該項金融資產。重分類至貸款及應收款項或可供出售金融資產由該金融資產的性質決定。

如果一份主合同中的嵌入式衍生金融工具與主合同的特性及風險不緊密相關，而主合同不被認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，主合同中的嵌入式衍生金融工具將獨立按公允價值計價。嵌入式衍生金融工具的公允價值變動確認為當期損益。只有在合同條款有重大改變從而對未來現金流有重大修正時，才會對該合同進行重新評估。

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在綜合收益表中的財務收入，發生減值所產生的損失確認為當期損益。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為非衍生金融資產，包括上市及非上市公司的股權投資，以及債券投資。股權投資在未被認定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產時，被認定為可供出售金融資產。被認定為此類金融資產的債券則為無確定出售期限或者其是否出售取決於流動性需要或市場狀況的債券。

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益。利息和股利的收入按照相關「收入確認」準則在綜合收益表中確認為「其他收益」。由此類投資減值產生的虧損，從「可供出售投資重估儲備」轉為「可供出售金融資產的減值損失」，並計入當期損益。

如果非上市的權益性證券的公允價值，由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去減值損失計量。

集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。當金融資產符合貸款及應收款項定義，並且集團有意向及能力將該資產持有至可預見的未來或到期日，可以將其重分類至貸款及應收款項。

金融資產從可供出售金融資產科目轉出時，之前確認在權益的累計收益或損失根據剩餘年限採用實際利率在綜合收益表內進行確認。新的攤余成本與預計未來現金流之間的差異也在資產剩餘年限中採用實際利率進行攤銷。如果該資產發生減值，則原先計在所有者權益中的金額計入當期損益。

金融資產的減值

本集團於每一財務狀況表日對是否有客觀證據表明金融資產或金融資產組發生減值作出評估。只有當且僅當有客觀證據表明金融資產已由於一項或多項事件(即減值事項)的發生而在初始確認日之後出現減值，以及該減值事項對該金融資產或資產組預計未來現金流能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重經濟或流動性危機，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤余成本計量的資產

對以攤余成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，

應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

如果有客觀證據表明金融資產存在減值，減值金額為該資產賬面價值與預計未來現金流的現值之間的差額(不包括未發生的信用損失)。預計未來現金流的現值的折現率為該金融資產的初始實際利率(即初始確認該項金融資產時的實際利率)。如果該筆貸款為浮動利率貸款，則用於測算減值損失的利率為當期實際利率。

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回時終止確認。

在以後的期間內，如果由於資產減值損失確認後發生的事件導致減值損失增加或減少時，通過減值準備科目增加或減少資產減值損失。如果之前已終止確認的金融資產在未來收回，則該金額在綜合收益表中確認為損失的沖減。

以成本計量的金融資產

如果有客觀證據表明，因其公允價值無法可靠計量而不以公允價值計量的無市價權益工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該金融資產的賬面價值與以相類似金融資產當前市場回報率折現的預計未來現金流量現值之間的差額進行計量。此等資產的減值損失不可轉回。

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則將其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值的差額，扣除原已計入損益的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益。

對於可供出售權益工具而言，減值的客觀證據包括公允價值顯著地或持續地低於其成本。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入損益的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，應通過權益轉回，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

金融資產終止確認

在下列情況下，應終止確認金融資產(或金融資產的一部分，或一組相類似金融資產的一部分，如適用)：

- 獲取金融資產所產生的現金流量的權利屆滿；

- 本集團轉移了獲取一項金融資產產生的現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了需無重大延誤地向第三方全額支付這些現金流量的義務；並且(a)實質上轉讓了與該金融資產相關的幾乎全部風險和回報，或(b)雖然實質上既未轉讓亦未保留與該金融資產相關的幾乎所有風險和回報，但轉移了金融資產的控制權。

金融負債

初始確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融負債劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息銀行和其他借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。本集團在初始確認金融負債時對該金融負債進行分類。

所有的金融負債在初始確認時以公允價值計量。若為計息貸款和借款，則以公允價值加上直接歸屬於計息銀行和其他借款的交易費用予以計量。

本集團的金融負債包括應付帳款，其他應付款，應付關聯公司款項，衍生金融工具，計息銀行貸款及其他借款，有擔保高級票據，以及可換股債券。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

計息貸款和借款

初始確認後，計息貸款和借款根據實際利率，採用攤餘成本進行計量。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤餘成本計量時產生的收益或損失確認為當期損益。

攤餘成本根據將購買時的溢價或折價以及交易佣金和費用作為一個整體計算出來的實際利率進行計量。攤餘成本計量產生的收益或損失在綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括為交易性金融負債和初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債的收益或損失確認為當期損益。在當期損益中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

可換股債券

香港會計準則32號下定義的同時包含負債和權益部分的可換股債券發行時，其負債部分(包括主債務以及除權益部分以外的嵌入式衍生工具(如有))的公允價值根據類似的非可換股債券的市場利率確認。主債務部分按照攤餘成本確認為負債，如有與主債務相分離的嵌入式衍生工具，則作為以公允價值計量的衍生金融負債，直到轉換或贖回為止。發行收入的

其餘部分分配至換股權，扣除交易費用，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的收入為基礎在此兩者間分配。

若可換股債券包含負債和衍生工具，其換股權有嵌入金融衍生工具的特徵，則應分離於其負債部分。在初始確認時，可換股債券的衍生工具部分(包括所有需要與主合同分離的嵌入衍生工具)以公允價值計量，並且作為衍生工具的一部分列示。任何超過衍生金融工具初始確認成本的發行所得額構成主債務部分(作為負債)。交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分，與衍生工具部分相關的則直接計入當期損益。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款的另一金融負債取代，或者現有負債的條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債和確認新負債處理，並且各自賬面價值的差異在綜合收益表中確認。

金融工具的抵銷

只有當且僅當具備抵銷金融資產和負債的確認金額的合法權利，且預期將按淨額同時處置相關金融資產和金融負債時，金融資產和金融負債才可以抵銷，以淨額列示於財務報表中。

金融工具的公允價值

在活躍市場上交易的金融工具之公允價值參考市場報價或做市商報價(多頭為買入價，空頭為賣出價)確定，不扣減交易成本。對於沒有活躍市場的金融工具，公允價值採用估價技術確定。估價技術包括參考熟悉情況並自願交易的各方最近進行的市場交易中使用的價格；參考實質上幾乎全部相同的其他金融工具的當前公允價值；現金流量折現法；期權定價模型及其他估值模式。

持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

持有或開發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其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。

以供出售之開發中土地及基礎設施建設

開發中土地及基礎設施建設按成本及可變現淨值孰低計量。

開發中土地及基礎設施建設成本包括累計開發成本，原材料成本，建造期間相關借款的資本化借款利息以及其他可直接歸屬於該土地建設的成本。

可變現淨值為本集團從政府部門銷售土地中獲得的收益分成，減去達到完工狀態尚須之成本及根據當時市場情況為實現收入預計將要發生的成本。

存貨

存貨主要包括食品、飲料和營業用品以及酒店和高爾夫球場經營所使用的低值易耗品。存貨按成本和可變現淨值孰低計量。成本根據加權平均法計算。可變現淨值根據預計售價減去預計銷售及處置費用計算。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金和活期存款，以及流動性強、易轉換成已知金額的現金、且價值變動風險很小的短期投資，且購買時到期日通常為三個月內，減去作為本集團現金管理一項組成部分的見票即付的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金和銀行存款包括庫存現金及銀行存款，包括定期存款，及不被限制使用的現金等價物等。

準備

因過去事項而需要承擔現時義務（法定或推定），而履行該義務很可能導致經濟資源的流出，且該義務的金額能夠可靠地估計，則應確認為準備。

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入當期損益中的財務費用。

於企業合併中確認的或有負債初始確認時以其公允價值計量。期後以：(i) 根據上述計提準備的一般原則確認的金額；及(ii) 在適當情況下，初始確認金額扣減按照收入確認原則計算的累計攤餘成本中的較高者計量。

所得稅

所得稅包括當期所得稅和遞延所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

本期和以前期間的當期稅項資產和負債，以本報告期末已經頒布或實質已經頒布的稅率（以及稅法），並考慮本集團運營地的實際做法，按照預期自稅務部門收回或向稅務部門支付的金額進行計量。

遞延所得稅採用債務法，對財務狀況表日的資產和負債稅務基礎及其出於財務報告目的的賬面價值之間的暫時性差異確認遞延所得稅。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

- 遞延所得稅負債是由商譽或資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的應納稅暫時性差異而言，如果能夠控制該暫時性差異轉回的時間安排並且暫時性差異在可預見的未來不會轉回。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項抵減和未利用的稅務虧損為限，除非：

- 遞延所得稅資產是由資產和負債於非企業合併交易的初始確認所產生，而在交易時既不影響會計利潤也不影響應納稅利潤或虧損；及
- 就與子公司和聯營企業的投資及於共同控制企業的權益相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延所得稅資產確認是以暫時性差異將於可預見的未來轉回且有足夠的應納稅利潤可用以抵銷為限。

於每一報告期末對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。於每一報告期末應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產和負債，以在財務狀況表日已執行的或實質上將執行的稅率（和稅法）為基礎，按預期實現該資產或清償該負債的稅率計量。

如果擁有用當期稅項負債抵銷當期稅項資產的法定行使權，而且遞延所得稅與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

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。在物業銷售完成前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開發中物業之預收賬款。

開發中土地及基礎建設

本公司某些子公司被獲准對政府持有的土地進行土地規劃及公共設施之基礎設施的建設和準備工作，在政府將完成規劃的土地以拍賣方式出售給土地購買方後，本集團從中取得一定比例的收益。

本集團提供土地購買方進行包括土地基礎設施規劃及周邊公共設施的建設工作。由於公共設施建設一般於規劃土地出售給購買方後完成，且某些公共設施建設在出售時並未完成，因此其獨立於土地基礎設施規劃建設。總收益按照公允價值在已完成及未完成的建設工作中分配。

由於在政府完成土地銷售之前，發展中基礎設施建設相關的收入（隨土地一並銷售的部分）無法準確計量，因此不確認相關收入。

由完成基礎設施建設而取得的收入，在政府以拍賣方式將土地出售給購買方時，土地的相關風險和收益轉移時確認。由未完工的基礎建設產生的遞延收入在完工時確認。

高爾夫球場經營

高爾夫球場經營收入為球場及設備使用收入，高爾夫球場提供之服務、食品、飲料等，於服務提供或商品出售時確認。

高爾夫俱樂部會籍收入

高爾夫俱樂部會員制為會員以低於對非會員的售價提供服務和產品。高爾夫俱樂部會籍收入依照權責發生制以直線法在會期內攤銷確認。

物業經營租賃

經營租賃期為承租方根據合同不可撤銷的出租物業的期間，在該期間內承租方有權決定在租賃開始階段是否收取支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。

網絡基礎設施銷售

網絡基礎設施銷售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。本集團既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出商品實施有效控制。

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益

建造智能化網絡基礎設施之收入及智能化住宅網絡設備安裝收益依照如下會計政策確認：

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。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。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內確認。

酒店經營收入

酒店經營收入是指由酒店通過提供客房出租，以及相關餐飲服務帶來的收入。收入在服務提供時或者商品出售時予以確認。

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

以股份結算之交易

本公司之子公司，中國新城鎮發展有限公司（「中國新城鎮發展」）建立了一個股票期權計劃以激勵和獎勵對中國新城鎮發展集團經營有杰出貢獻的參與者。中國新城鎮發展的員工（包括高級管理層）以股份結算的形式獲得權益工具（「股權結算交易」）作為其向公司提供服務的報酬。

該股權結算交易之成本由其在授予日的公允價值計量，由本集團聘請的評估師用適當的定價模型確定。

該交易之成本在員工業績及/或勞務條件滿足的期間內確認，同時使權益增加，在相關獎勵完全歸屬於相關員工時（「可行權日」）停止確認。可行權日前截止每個報告期末確認的股權結算交易累計費用反映的是以過去等待期和本集團對於最終可行權益工具之最佳估計。某個期間內確認的損益反映的是該期間起止日之間累計費用的變動。

對於未能最終可行權的獎勵不確認為費用，除非其可行權條件為市場條件，即在其他業績條件都滿足的情況下，無論該市場條件是否滿足，該獎勵都視為可行權。

若該股權結算之獎勵的條件變更，最小費用以假設條件沒有變更的情況確認。由條件變更引起的額外費用也將確認，從而增加基於權益支付計劃的總公允價值，或在變更日使員工受益。

當該獎勵取消時，視同在取消日可行權，並同時確認所有未確認的相關費用。儘管如此，如果有新的獎勵計劃用於替代已取消的計劃，並在替代計劃之授予日指明為替代計劃，則新計劃視作為對舊計劃的修改，按照前述方法處理。

未行使的期權稀釋作用將在適當時反映在稀釋每股收益中。

其他僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之19%~22%。該政府部門負責公司退休員工的養

老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於後附的合併綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率7.03%（不包括在核算獨立於其他企業的中國新城鎮發展及其子公司）（2008年：8.02%）計算資本化借款費用。中國新城鎮發展本年的加權平均資本化率為9.97%。

政府補助

政府補助（包括非現金撥款）於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在損益中確認。與本集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

股利

董事建議擬派發的期末股利作為在財務狀況表權益內對留存溢利的分配單獨列示，直至其在股東大會上被批准。此等股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

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」）。本公司及子公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此本公司及子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報貨幣，用以呈報合併財務報表。

(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。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有匯兌損益差額計入綜合收益表。以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。

(c) 集團公司

功能貨幣與列報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報貨幣：

- (i) 本集團資產和負債按該資產負債表日的收市匯率換算為列報貨幣；
- (ii) 本集團收入和費用按期間內平均匯率換算為列報貨幣(除非該匯率並非是對交易日通行匯率累計影響的合理近似；在此情況下，收入及費用項目按交易日的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額確認為匯兌儲備。

在合併現金流量表時，本集團所有功能貨幣與列報貨幣不同的子公司根據現金流量發生日的匯率折算成列報貨幣。全年反復出現的現金流交易則按照全年加權平均利率折算為列報貨幣。

合併時，若有由於海外業務淨投資產生的匯兌損益，當中若有與該投資進行套期的貨幣項目，則匯兌損益計入其他綜合收益。處置海外業務時，匯兌損益作為處置收益或損失，計入當期損益。

若有收購海外業務產生的商譽及公允價值損益調整，則作為該海外業務的資產及負債，以收盤匯率折算。

或有事項

或有負債或資產是因已發生的事件而可能引起的責任或可能產生的資產。此等責任或資產的確認需視某一宗或多宗事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除企業合併中確認的或有負債外)或資產在財務報表中不予確認。

3. 重大會計估計及判斷

本集團財務報表的編製要求管理層對影響收入、費用、資產和負債的餘額，以及或有負債的披露進行會計判斷、估計和假設。然而，會計假設和估計的不確定性導致可能對未來受影響的資產或負債的金額進行重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策的過程中，管理層做了如下對財務報表中確認的金額具有重大影響的判斷：

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。

判斷是對各單項物業作出的，以確定配套服務是否如此重大以致於使該物業不符合投資物業的定義。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其它關鍵估計的不確定性，對下一會計年度資產和負債賬面價值造成重大調整的重大風險。列示如下：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2009年12月31日的賬面價值為港幣4.54億元（2008年：港幣4.47億元）。詳見附註19。

投資物業公允價值的估計

投資物業在截至2009年12月31日及2008年12月31日止年度的會計期末重新計量，由獨立的專業評估師以未來現金流折現法或以基於該物業現有租約的淨租賃收入做出的收益法進行估計。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果相反。本集團在作出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其不可可靠計量。在公允價值不能可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以現金流折現法或剩餘價值法確定。

開發中土地基礎設施建設的賬面價值

本集團開發中土地基礎設施建設以成本與可變現淨值孰低計量。企業合併中的開發中土地基礎設施建設收購日之公允價值（本集團之成本）由本集團及獨立且有資質的評估師採用未來現金流折現法或其他恰當的方法進行評估確定。本集團基於經驗及相關建設的性質，對每塊土地及其附屬公共設施建設的成本及可變現淨值進行分攤，即，從政府機構取得的土地銷售收入，扣減建設成本以及在現有市場條件下為實現在建土地附屬設施銷售收入而支付的成本。

如果成本高於預計可變現淨值，開發中土地基礎設施建設須以可變現淨值列報。相關減值的計量涉及判斷和估計。當預期與初始估計產生差異時，估計變更期間的公允價值及土地減值將相應調整。

遞延所得稅資產及當期所得稅費用

稅法條款的解釋、金額、及未來應納稅收入的期間都存在不確定性。考慮到現存條款的長期性和複雜性，實際結果和假設之間會出現差異，相關假設在未來也會出現改變，從而使得對已確認的應納稅所得額及所得稅費用作出必要調整。本集團基於合理估計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

所有可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損確認為遞延所得稅資產，但以很有可能足夠的應納稅利潤抵銷可抵扣的暫時性差異、結轉未利用的稅項遞減和未利用的稅務虧損為限。基於未來可抵扣的可能性和在未來納稅策略下未來應納稅所得，管理層需對遞延所得稅資產金額作出重大判斷。當本集團相關企業的實際或預期納稅情況與最初估計產生差異時，這些差異會影響估計變更當期遞延所得稅資產和所得稅費用的計量。

衍生金融工具及其他金融工具的公允價值的估計

不在活躍市場交易的金融工具(如場外交易衍生金融工具及可換股債券中分離的衍生工具部分)的公允價值需要採用估值技術來確定。本集團運用其判斷根據每一財務狀況表日的市場條件選擇不同的估值方法並做出假設。

應以公允價值進行初始確認的可換股債券(包括分配至主債務部分的價值，確認為金融負債或權益的換股權，及可換股債券中的其他衍生工具部分)的公允價值，不能從活躍市場獲取，而是利用包括現金流折現法和期權定價模型等估值技術確定。這些估值模型所使用的參數均從可觀察的市場獲得，但對於某些不適用的因素，必須使用大量假設以得出公允價值。估計包括諸如信用風險、市場風險及波動性等參數。對於這些因素的估計變更會影響這些金融工具的公允價值之披露。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一報告日評估是否有跡象表明非金融資產存在減值損失。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為五個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地基礎設施建設分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- 公司及其他業務分部大致包括高爾夫球場經營及物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營成果，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行類似交易採用的方法進行磋商。

業務分部分析如下：

	2009年					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	1,552,399	910,900	113,320	159,196	94,781	2,830,596
分部間銷售	—	—	—	—	9,686	9,686
	<u>1,552,399</u>	<u>910,900</u>	<u>113,320</u>	<u>159,196</u>	<u>104,467</u>	<u>2,840,282</u>
<i>調整：</i>						
分部間銷售抵銷						(9,686)
收入						<u>2,830,596</u>
分部利潤／(損失)	<u>253,150</u>	<u>532,297</u>	<u>628,570</u>	<u>(121,281)</u>	<u>487,865</u>	1,780,601
財務收入						16,884
財務成本						(179,114)
財務成本淨額						(162,230)
應佔聯營企業之損益						(93,927)
除稅前利潤						<u>1,524,444</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>16,771,222</u>	<u>6,036,235</u>	<u>6,753,736</u>	<u>2,212,531</u>	<u>2,812,571</u>	34,586,295
於聯營企業之權益						87,807
總資產						<u>34,674,102</u>
分部負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	23,366,422
總負債	<u>13,316,164</u>	<u>2,525,710</u>	<u>1,842,959</u>	<u>68,476</u>	<u>5,613,113</u>	<u>23,366,422</u>
其他分部信息：						
折舊及攤銷	89,306	2,815	1,087	15,687	31,169	140,064
資本性支出*	20,663	1,221	121,311	91,342	6,602	241,139
衍生金融工具公允價值						
損失淨額	—	—	—	—	89,055	89,055
投資物業公允價值溢利	—	—	(476,162)	—	—	(476,162)
(轉回)／計提減值損失	<u>2,739</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(106,765)</u>	<u>(104,026)</u>

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(30,446千港元)、投資物業的增加(121,161千港元)、預付土地租賃款(非流動部分)的增加(89,532千港元)。

	2008年				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	3,515,811	67,663	96,886	59,505	3,739,865
分部間銷售	—	—	—	46,424	46,424
	<u>3,515,811</u>	<u>67,663</u>	<u>96,886</u>	<u>105,929</u>	<u>3,786,289</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(46,424)
收入					<u>3,739,865</u>
分部利潤／(損失)	<u>852,599</u>	<u>1,369,402</u>	<u>(107,322)</u>	<u>(135,619)</u>	1,979,060
財務收入					152,521
財務成本					(11,063)
財務收入淨額					<u>141,458</u>
應佔聯營企業之損益					<u>(443,186)</u>
除稅前利潤					<u>1,677,332</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>12,907,980</u>	<u>5,354,972</u>	<u>1,817,715</u>	<u>696,060</u>	20,776,727
於聯營企業之權益					<u>530,402</u>
總資產					<u>21,307,129</u>
分部負債	<u>9,696,931</u>	<u>1,871,065</u>	<u>55,297</u>	<u>1,810,475</u>	13,433,768
總負債	<u>9,696,931</u>	<u>1,871,065</u>	<u>55,297</u>	<u>1,810,475</u>	<u>13,433,768</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	6,493	112	91,484	525	98,614
資本性支出*	6,583	184,339	256,256	1,512	448,690
衍生金融工具公允價值					
溢利淨額	—	—	—	7,240	7,240
投資物業公允價值溢利	—	(1,394,587)	—	—	(1,394,587)
計提減值損失	—	—	38,827	104,882	143,709

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(288,135千港元)、投資物業的增加(102,377千港元)、預付土地租賃款(非流動部分)的增加(58,178千港元)。

地區信息

(a) 本集團從外部客戶獲取的所有收入均來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

	2009	2008
香港	3,229	282
中國大陸	10,223,451	8,249,469
	<u>10,226,680</u>	<u>8,249,751</u>

上述非流動資產以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產。

主要客戶信息

於2009年度，本集團從上海地方政府分享之土地基礎設施建設收入比例為29%（2008：無）。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於2009年度及2008年度，本集團從其他單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶獲取的收入均佔本集團總收入的10%以內。

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內酒店房費收入及從投資物業收取及應收取的租金收入的淨額。

收入分析如下：

	2009	2008
物業銷售收入	1,633,588	3,705,960
土地開發及基礎設施建設收入	958,725	-
酒店經營收入	167,631	102,010
物業出租收入(附註17)	120,612	72,939
物業管理收入	60,673	53,443
高爾夫經營收入	34,504	-
建造智能化網絡設施收入	10,367	4,103
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	4,786	6,340
其他收入	1,870	-
	<u>2,992,756</u>	<u>3,944,795</u>
減：銷售稅金	<u>(162,160)</u>	<u>(204,930)</u>
總收入	<u>2,830,596</u>	<u>3,739,865</u>

(i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，土地開發，酒店經營，高爾夫球場經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入或預售收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費，包括城市維護建設稅，教育費附加，河道管理費等，根據營業稅的一定比例計算。

6. 其他收益－淨額

	2009	2008
投資物業公允價值溢利 (附註17)	476,162	1,394,587
以公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具		
－公允價值(損失)/溢利淨額 (附註35)	(89,055)	7,240
物業、機器及設備處置收益淨額	81	542
稀釋聯營企業之權益的損失	－	(41,616)
處置子公司之溢利 (附註46)	43,349	－
處置以成本計價，且無活躍市場報價的權益投資之溢利	－	178,326
處置投資物業之溢利	26,397	－
物業、機器和設備減值損失 (附註16)	－	(38,827)
贖回可換股債券2之溢利	－	12,783
於聯營企業之權益減值轉回/(損失)	104,403	(104,320)
贖回有擔保高級票據之溢利	179,102	－
對聯營企業增加投資時聯營企業淨資產超過支付對價之溢利	300,415	－
對收購日前持有中國新城鎮發展有限公司之權益根據收購日公允價值進行重新評估之損失	(184,398)	－
收購日被收購公司(中國新城鎮發展有限公司)淨資產超過累計支付對價、非控股股東及收購日前持有該公司股份在收購日之公允價值之溢利	236,350	－
其他	(4,907)	2,502
	<u>1,087,899</u>	<u>1,411,217</u>

7. 按性質分類的費用

	2009	2008
存貨成本(不含折舊)	1,475,766	2,757,227
物業、機器及設備折舊(附註16)	135,860	98,614
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	103,511	75,465
— 股本結算之認股權費用	4,470	—
— 其他社會福利費	31,745	17,656
	<u>139,726</u>	<u>93,121</u>
物業經營租賃費用	14,091	9,308
核數師酬金	12,225	4,215
應收賬款壞賬準備(附註27)	377	562
物業銷售佣金	90,782	8,290
廣告成本	46,317	51,169
其他稅金	43,180	31,538
差旅費	16,899	12,897
辦公費	7,472	3,546
展覽費	11,137	5,324
水電費	14,975	1,711
財務顧問費	21,030	9,506
業務招待費	8,702	7,331
其他費用	99,355	77,663
	<u>2,137,894</u>	<u>3,172,022</u>

8. 財務收入

	2009	2008
銀行存款利息	15,766	16,727
匯兌淨損益	1,118	135,794
	<u>16,884</u>	<u>152,521</u>

9. 財務成本

財務成本列示如下：

	2009	2008
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	301,490	298,908
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	56,410	–
有擔保高級票據利息－須於5年內全部償還(附註32)	111,494	140,915
可換股債券2利息－須於5年內全部償還(附註35)	–	4,220
可換股債券3利息－須於5年內全部償還(附註35)	8,708	100
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註35)	25,392	–
	<u>503,494</u>	<u>444,143</u>
減：資本化作為以供出售之持有或開發中物業、 在建投資物業及在建工程的成本	<u>(324,380)</u>	<u>(433,080)</u>
財務成本	<u><u>179,114</u></u>	<u><u>11,063</u></u>

2009年度，利息加權平均資本化率為7.03%（不包含不與本集團旗下其他子公司相互融資的中國新城鎮發展有限公司及其子公司）（2008年：8.02%）。中國新城鎮發展有限公司2009年度利息加權平均資本化率為9.97%。

10. 董事薪酬

按照上市公司規則和香港公司條例第161節，本年度董事薪酬披露如下：

董事姓名	薪金	袍金	2009	合計
			基於股份 的支付(管 理層股票期 權計劃)*	
執行董事				
— 施建先生	1,750	—	—	1,750
— 李耀民先生	2,125	—	962	3,087
— 虞海生先生	2,000	—	—	2,000
— 蔣旭東先生	2,000	—	—	2,000
— 余偉亮先生(自2009年起任職)	1,434	—	962	2,396
— 李偉民先生**	846	—	—	846
非執行董事				
— 張永銳先生	—	330	—	330
— 金炳榮先生	—	330	—	330
獨立非執行董事				
— 楊國榮先生(已於2009年離職)	—	69	—	69
— 潘龍清先生(自2009年起任職)	—	210	—	210
— 葉怡福先生	—	220	—	220
— 姜燮富先生	—	272	—	272
合計	<u>10,155</u>	<u>1,431</u>	<u>1,924</u>	<u>13,510</u>
2008				
董事姓名	薪金	袍金	合計	
執行董事				
— 施建先生	2,000	—	2,000	
— 李耀民先生	1,500	—	1,500	
— 虞海生先生	2,500	—	2,500	
— 蔣旭東先生	2,000	—	2,000	
— 李偉民先生	2,200	—	2,200	
非執行董事				
— 張永銳先生	—	330	330	
— 金炳榮先生	—	315	315	
獨立非執行董事				
— 楊國榮先生	—	165	165	
— 耿毓修先生(已於2008年離職)	—	60	60	
— 葉怡福先生	—	220	220	
— 姜燮富先生(自2008年起任職)	—	112	112	
合計	<u>10,200</u>	<u>1,202</u>	<u>11,402</u>	

* 2007年7月5日，中國新城鎮發展有限公司董事會通過決議，決定將380份額(相當於股權拆分後28,500,000股)作為股權激勵，激勵部分董事及員工(「符合資格者」)繼續為公司服務。李耀民先生及余偉亮先生分別獲得了79份額(相當於股權拆分後5,925,000股)。該管理層股票期權計劃的詳細內容參見附註30(a)。

該管理層股票期權計劃建立在相關符合資格者在可行權日仍在中國新城鎮發展有限公司任職，並在可行權日未提交離職申請的基礎上。行權價為每股人民幣8元（中國新城鎮發展股票分析前）。該計劃被當作是相關符合資格者於此期間（「等待期」）為公司提供服務的福利。由於該部分股權在符合資格者等待期結束前不會發放，中國新城鎮發展有限公司在等待期內將其確認為費用。

上述表格中基於股份的支付費用為中國新城鎮發展有限公司成為本公司之子公司之後的期間，即2009年9月9日至2009年12月31日期間之費用。

** 李偉民先生自2009年6月3日起卸任公司董事，但仍擔任公司財務總監職務；其本年薪酬為2,200千港幣（擔任董事期間的薪酬為846千港幣，擔任公司財務總監期間薪酬為1,354千港幣）。

於2009及2008年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的雇主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2009及2008年度，無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員包括五名*（2008年：四名）董事，其薪酬詳見如上附註10。2009年內餘下兩名非董事（2008年：一名）的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2009	2008
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	<u>4,616</u>	<u>2,000</u>

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2009	2008
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
2,000,001 港元—3,000,000 港元	<u>1</u>	<u>—</u>

* 2009年，虞海生先生、蔣旭東先生及一位非董事員工的薪酬相同，並列為五位最高薪酬人士中的第五名。

12. 所得稅

	2009	2008
即期稅項		
－ 中國大陸企業所得稅 (a)	210,417	258,230
－ 中國大陸土地增值稅 (c)	54,947	31,827
	<u>265,364</u>	<u>290,057</u>
遞延所得稅 (附註 34)		
－ 中國大陸企業所得稅	139,967	329,456
－ 中國大陸土地增值稅	－	91,161
－ 中國大陸代扣代繳所得稅 (d)	101,331	182,797
	<u>241,298</u>	<u>603,414</u>
本年稅項支出	<u>506,662</u>	<u>893,471</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的中華人民共和國所得稅法規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅，除少數子公司適用20%的優惠稅率。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2009年12月31日，預付所得稅餘額為5,700萬港元（2008年：無）。

(b) 其他所得稅

本公司獲豁免繳納百慕達稅項直至2016年為止。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅（「土地增值稅」）

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目（包括土地開發成本、借款成本、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。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%~2%。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2009年12月31日，預付土地增值稅約2,682萬港元（2008年：約530萬港元）。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒

布的財稅(2008)1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

按照適用於本集團的除所得稅前利潤的一般適用之稅率25%而計算的稅項費用，與按實際稅率計算稅額費用的調節如下：

	2009	2008
除稅前利潤	1,524,444	1,677,332
按適用稅率25%計算之稅項金額	381,111	419,333
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(1,605)	-
歸屬於應佔聯營企業的損益的所得稅影響	23,482	110,797
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(13,736)	(30,747)
無須納稅之收入	(140,399)	(9,007)
未確認的稅務虧損及未扣稅的支出	83,622	97,310
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%或5%代扣代繳所得稅之影響	101,331	182,797
處置子公司溢利應納稅	17,909	-
中國大陸企業所得稅	451,715	770,483
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	54,947	122,988
本年稅項支出	506,662	893,471

本集團應佔聯營企業的稅項約為港幣50萬元(2008：港幣5,470萬元)，計入合併綜合收益表中的「應佔聯營企業的溢利及虧損」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2009年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的溢利240,281千港元(2008：4,069千港元)(附注30(b))。

14. 已派發及擬派發股息

	2009	2008
擬派發期末股息—每普通股0.044港元(2008：無)	158,571	-

2010年4月16日董事會提議，向股東宣派2009年股息158,571千港元，根據已發行的3,603,881,194股普通股，宣派的股息為每普通股0.044港元。該派息計劃須經即將召開的年度股東大會批准。該擬派發之股息並不反映為應付股利。

於2009年度，本集團未發放股利(2008年度：每股0.035港元)。

根據2008年5月21日股東大會通過的決議，本公司向其股東所持有的每股普通股派發每股0.035港元的股票股利，股東有權選擇現金股利以代替其所有或部分股票股利。於2008年6月16日(股東應於該日作出選擇)，持有總計1,401,453,570股股票的股東選擇現金股利方案，本公司支付

了49,050,875港元的現金股利；其餘，持有總計1,336,390,551股股票的股東選擇股票股利方案，本公司為此以每股1.016港元配發了46,037,076股股票（附註29）。

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數為基礎，且已調整股票股利的影響。

在計算稀釋每股收益時，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作出相應調整。本公司有一類具有稀釋性的潛在普通股：可換股債券（附註35）。可換股債券被假設全部轉換為普通股，股東應佔收益為扣除可換股債券利息費用和股票分拆後的嵌入衍生工具公允價值變動的稅後數。

用以計算基本每股收益和稀釋每股收益的收入和股份數據列示如下：

	2009	2008
收益		
用以計算基本每股收益的歸屬於		
本公司普通股股東的利潤	785,081	247,936
可換股債券3衍生金融工具部分的		
公允價值溢利，除稅淨額（附註35）	—	(7,240)
可換股債券的利息，除稅淨額（附註9）	25,392	100
	<u>810,473</u>	<u>240,796</u>
考慮以上可換股債券影響前的歸屬於		
母公司普通股股東的利潤	<u>810,473</u>	<u>240,796</u>
	股票數量	
	2009	2008
	(千股)	(千股)
股數		
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股		
之加權平均數	3,207,690	2,783,881
對稀釋普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券	211,694	2,466
	<u>3,419,384</u>	<u>2,786,347</u>

16. 物業、機器及設備

本集團

	房屋及 建築物	高爾夫 項目	經營租賃 改良支出	2009 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本							
年初餘額	1,083,612	–	2,813	729,815	43,038	–	1,859,278
收購子公司 (附註 45)	917,578	707,989	–	66,516	44,398	197,102	1,933,583
增加	3,491	269	–	8,580	25,617	(7,511)	30,446
在建工程轉入	116	–	–	–	–	(27,601)	(27,485)
處置子公司 (附註 46)	(227,165)	–	–	(160,624)	(6,167)	–	(393,956)
其他處置	–	–	(1,113)	(1,708)	(4,397)	–	(7,218)
匯兌折算差額	2,455	643	4	1,153	123	151	4,529
年末餘額	<u>1,780,087</u>	<u>708,901</u>	<u>1,704</u>	<u>643,732</u>	<u>102,612</u>	<u>162,141</u>	<u>3,399,177</u>
累計折舊							
年初餘額	60,492	–	1,155	109,741	19,621	–	191,009
收購子公司 (附註 45)	319,413	81,454	–	38,196	25,365	–	464,428
計提 (附註 7)	52,177	6,501	90	66,221	10,871	–	135,860
處置子公司 (附註 46)	(48,264)	–	–	(21,134)	(2,292)	–	(71,690)
其他處置	–	–	(1,002)	(1,133)	(3,212)	–	(5,347)
匯兌折算差額	404	79	1	252	60	–	796
年末餘額	<u>384,222</u>	<u>88,034</u>	<u>244</u>	<u>192,143</u>	<u>50,413</u>	<u>–</u>	<u>715,056</u>
賬面淨值							
年末餘額	<u>1,395,865</u>	<u>620,867</u>	<u>1,460</u>	<u>451,589</u>	<u>52,199</u>	<u>162,141</u>	<u>2,684,121</u>
年初餘額	<u>1,023,120</u>	<u>–</u>	<u>1,658</u>	<u>620,074</u>	<u>23,417</u>	<u>–</u>	<u>1,668,269</u>

本集團

	2008					合計
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	
成本						
年初餘額	752,607	2,650	537,405	39,980	151,240	1,483,882
增加	57,083	–	8,768	6,661	215,623	288,135
在建工程轉入	224,918	–	149,883	–	(374,801)	–
處置	–	–	(3,646)	(6,508)	–	(10,154)
匯兌折算差額	49,004	163	37,405	2,905	7,938	97,415
年末餘額	<u>1,083,612</u>	<u>2,813</u>	<u>729,815</u>	<u>43,038</u>	<u>–</u>	<u>1,859,278</u>
累計折舊和減值						
年初餘額	9,878	943	26,899	16,206	–	53,926
計提(附註7)	24,062	153	68,152	6,247	–	98,614
減值(附註6)	25,730	–	13,097	–	–	38,827
處置	–	–	(1,203)	(3,755)	–	(4,958)
匯兌折算差額	822	59	2,796	923	–	4,600
年末餘額	<u>60,492</u>	<u>1,155</u>	<u>109,741</u>	<u>19,621</u>	<u>–</u>	<u>191,009</u>
賬面淨值：						
年末餘額	<u>1,023,120</u>	<u>1,658</u>	<u>620,074</u>	<u>23,417</u>	<u>–</u>	<u>1,668,269</u>
年初餘額	<u>742,729</u>	<u>1,707</u>	<u>510,506</u>	<u>23,774</u>	<u>151,240</u>	<u>1,429,956</u>

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約118,164千港元(2008年：約87,760千港元)，計入銷售費用約2,520千港元(2008年：1,418千港元)及計入管理費用約15,176千港元(2008年：約9,436千港元)。

於2009年12月31日，賬面淨值為806,860千港元(2008：824,187千港元)的斯格威大酒店，以及中國新城鎮發展有限公司旗下賬面淨值為589,005千港元的上海美蘭湖皇冠假日大酒店及美蘭湖會議中心均被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註31)。

物業、機器及設備減值準備

由於近年來經濟下滑，並且於2008年，酒店經營發生虧損，本集團對用於瀋陽萊星頓酒店經營的物業、機器及設備進行了減值測試。根據測試結果計提減值準備，金額為38,827千港元。由於萊星頓酒店於2009年被處置，因此計提的減值轉回。

本公司

	2009			合計
	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	
成本				
年初餘額	1,102	649	–	1,751
增加	–	80	3,281	3,361
處置	(1,113)	(132)	–	(1,245)
匯兌折算差額	11	(9)	3	5
年末餘額	–	588	3,284	3,872
累計折舊				
年初餘額	951	518	–	1,469
計提	–	45	246	291
處置	(1,002)	(117)	–	(1,119)
匯兌折算差額	51	(49)	–	2
年末餘額	–	397	246	643
賬面淨值				
年末餘額	–	191	3,038	3,229
年初餘額	151	131	–	282

	經營租賃 改良支出	2008 家具及 辦公設備	合計
成本			
年初餘額	1,047	646	1,693
匯兌折算差額	55	3	58
年末餘額	1,102	649	1,751
累計折舊			
年初餘額	943	478	1,421
計提	–	36	36
匯兌折算差額	8	4	12
年末餘額	951	518	1,469
賬面淨值			
年末餘額	151	131	282
年初餘額	104	168	272

17. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2009	2008
年初餘額	5,248,073	1,842,375
在建投資物業轉入	–	1,028,699
以供出售之開發中物業轉入	–	593,571
預付土地租賃款轉入(附註18)	–	246,126
公允價值溢利(附註6)	476,754	1,394,587
成本增加	53,772	–
處置	(7,647)	–
因收購子公司增加(附註45)	549,189	–
匯兌折算差額	9,259	142,715
年末餘額	6,329,400	5,248,073

在建投資物業

	2009	2008
年初餘額	–	880,124
因收購子公司增加(附註45)	126,914	–
增加	67,389	102,377
轉入已完工投資物業	–	(1,028,699)
公允價值損失(附註6)	(592)	–
匯兌折算差額	168	46,198
	<u>193,879</u>	<u>–</u>
年末餘額	<u>193,879</u>	<u>–</u>

於2009年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

位於上海市中心之3層商鋪，其公允價值約為11.8億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至6年。

位於上海市中心8棟多層商鋪和辦公樓的部分樓宇，其公允價值約為12.51億港幣。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至12年。

位於瀋陽市中心之7層商鋪，其公允價值約為33.05億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至16年。

位於上海市的商業街，其公允價值約為4.77億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1年。

位於無錫市的商業街，其公允價值約為0.78億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1年。

於2009年12月31日，本集團之投資物業由具備專業資質的外部評估師—仲量聯行西門有限公司及戴德梁行有限公司進行評估。由於上述投資物業無活躍交易市場，同時缺乏類似位置及狀況的投資物業，評估師根據收益法(長期回歸方法或未來現金流折現法)模型估值。模型主要採用以下參數：

	2009	2008
折現率		
上海綠洲中環中心	6.5%-6.8%	5.9%-6.9%
上海華府天地商鋪	5%-6%	5%-6.5%
瀋陽華府天地商鋪	5%-6%	*
上海美蘭湖風情街	9%-10%	9%-10.5%
無錫吳文化街	4%-5%	4%-5%

* 2008年12月31日，仲量聯行西門有限公司採用未來現金流折現法對瀋陽華府天地商鋪公允價值進行評估。採用的折現率為9.5%。由於2009年瀋陽華府天地商鋪的入駐率有所上升，仲量聯行採用了長期回歸法對其進行評估。折現率為5%-6%。

對於在建投資物業的估值，考慮到已經發生的建造成本和該物業完工前將要發生的建造成本後，參考相關市場的可比銷售數據進行。

本集團已完工投資物業及在建投資物業之賬面價值分析如下：

	2009	2008
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	1,202,109	1,151,103
10至50年期之租賃	5,321,170	4,096,970
	<u>6,523,279</u>	<u>5,248,073</u>

投資物業已用於銀行計息借款之抵押，詳見附註31。

本集團在當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

	2009	2008
物業出租收入(附註5)	120,612	72,939
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	<u>(50,245)</u>	<u>(24,873)</u>
物業出租收入扣除直接運營費用之淨額	<u>70,367</u>	<u>48,066</u>

18. 預付土地租賃款

本集團

	2009	2008
在中國大陸持有：		
—50年期以上之租賃	4,368,784	3,505,965
—10至50年期之租賃	4,151,162	4,034,213
	<u>8,519,946</u>	<u>7,540,178</u>

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2009	2008
年初餘額	7,540,178	6,663,010
增加	1,395,832	1,032,067
收購子公司(附註45)	690,137	199,439
出售已完工之物業	(92,222)	(324,232)
攤銷至可供出售之開發中物業	(178,738)	(199,426)
轉入投資物業(附註17)	-	(246,126)
處置子公司(附註46)	(843,871)	-
攤銷至酒店成本	(4,204)	(3,141)
匯兌折算差額	12,834	418,587
	<u>8,519,946</u>	<u>7,540,178</u>
年末餘額	<u>8,519,946</u>	<u>7,540,178</u>
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	565,492	885,914
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	7,954,454	6,654,264
	<u>8,519,946</u>	<u>7,540,178</u>

於2009年12月31日，本集團總值24.04億港元(2008年：22.63億港元)的經營租賃土地已作為本集團之計息銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註31)。

19. 商譽

本集團

	2009	2008
成本		
年初餘額	447,495	422,627
收購子公司(附註45)	5,582	-
匯兌折算差額	711	24,868
	<u>453,788</u>	<u>447,495</u>
年末餘額	<u>453,788</u>	<u>447,495</u>
累計減值		
年初及年末餘額	-	-
賬面淨值		
年末餘額	<u>453,788</u>	<u>447,495</u>
年初餘額	<u>447,495</u>	<u>422,627</u>

商譽的減值

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下兩個主要的現金產出單元瀋陽雅賓利房地產開發項目及華府天地二期(原名琴海苑)房地產開發項目，進行減值測試。

上述兩個現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的兩塊目前其上物業正在開發中的土地。這兩個現金產出單元相關的物業將在未來的1到8年以內出售。

瀋陽雅賓利房地產開發項目及華府天地二期開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來8年及5年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為19.13%及13.2%。5年期後的現金流量是基於符合房地產市場的普遍行情所預測。本集團聘用了專業評估師以協助預計使用價值。

分攤至主要的兩個現金產出單元的商譽的賬面價值如下所示：

	2009	2008
瀋陽雅賓利房地產開發項目	359,628	359,058
華府天地二期房地產開發項目	86,162	86,026
	<u>445,790</u>	<u>445,084</u>

為進行減值測試，管理層用於計算使用價值所依據的假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率
- 通貨膨脹率：與決定銷售價格相關的預計增長率基於市場的趨勢，約為3%~4%

這些所使用的主要假設的參數是基於歷史經驗，目前的市場情況，管理層的預測與外部信息相符合。

20. 於子公司之投資及應收子公司款項

(a) 於子公司之投資

本公司

	2009	2008
非上市公司權益投資，按成本列示	4,433,839	4,565,875
	<u>4,433,839</u>	<u>4,565,875</u>

如下為2009年12月31日之主要子公司詳情：

名稱	註冊成立 地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海信東實業 有限公司(「信東」)	中國 1993年5月28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(「上置物業」)	中國 1995年9月1日	98.57%	98.57%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業 有限公司(「綠洲花園」)	中國 1998年9月29日	98.75%	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設 有限公司(「永高建設」)	中國 1999年8月4日	98.96%	98.96%	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 2000年8月11日	50.36%	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海) 有限公司(「安信置地」)	英屬維爾京群島 2001年9月29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 2002年4月16日	51.48%	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業 有限公司(「航頭高夫」)	中國 2002年6月14日	98%	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海金午置業 有限公司(「上海金午」)	中國 2002年8月12日	96.80%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發
上海金心置業有限公司 (原上海琴海置業 有限公司)(「金心」)	中國 2002年10月28日	100%	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店 有限公司(「斯格威」)	中國 2002年12月9日	56%	56%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀投資發展 有限公司(「華銳 世紀投資」)(i)	中國 2004年12月22日	-	51%	30,123,800美元	30,123,800美元	房地產開發
瀋陽華銳世紀資產管理 有限公司(「華銳資產 管理」)(ii)	中國 2007年10月30日	51%	51%	31,936,200美元	31,936,200美元	房地產開發
瀋陽華建置業 有限公司(「瀋陽華建」)	中國 2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	房地產開發
上海碩誠置業 有限公司(「碩誠」)	中國 2003年1月29日	100%	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發

名稱	註冊成立 地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海良事實業 有限公司(「良事」)	中國 2006年5月24日	50.36%	50.36%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	房地產開發
上海上置房地產開發 有限公司(「上置房產」)	中國 2008年10月16日	49.86%	49.86%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產 發展有限公司 (「遼寧高校」)(iii)	中國 2000年12月4日	70%	70%	639,500,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港置業 有限公司(「海口世紀」)	中國 2008年6月25日	79%	79%	296,000,000元 人民幣	320,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業 有限公司(「綠康」)	中國 2007年7月13日	98.95%	100%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
瀋陽華府天地萊星頓酒店 管理有限公司 (「萊星頓酒店」)	中國 2007年12月25日	-	51%	120,000美元	120,000美元	酒店經營
海口世紀華府商務管理 有限公司 (「海口世紀管理」)	中國 2008年10月20日	100%	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業 有限公司(「綠杉」)(iv)	中國 2004年8月4日	27.70%	-	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司 (「香島」)(vi)	中國 2009年7月21日	98.75%	-	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	房地產開發
中國新城鎮發展有限公司 (「中國新城鎮發展」)(v)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	50.07%	-*	2,497,385,135元 人民幣	100億股 (無面值)	土地開發建設
上海金羅店開發 有限公司(v)	中國 2002年9月26日	36.37%	-*	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地開發建設
上海美蘭湖高爾夫 俱樂部有限公司(v)	中國 2004年7月6日	34.55%	-*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	高爾夫經營管理
上海美蘭湖物業 管理有限公司(v)	中國 2005年6月23日	35.49%	-*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海君逸會娛樂 有限公司(v)	中國 2005年7月28日	36.37%	-*	1,680,000元 人民幣	1,680,000元 人民幣	娛樂服務
上海嘉通實業有限公司(v)	中國 2006年4月12日	50.07%	-*	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	諮詢服務及 物業管理

名稱	註冊成立 地及日期	本集團應佔 股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		2009	2008			
上海美蘭湖酒店經營管理 有限公司(v)	中國 2006年4月25日	36.37%	—*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	酒店及俱樂部管理
上海金羅店基礎設施 建設有限公司(v)	中國 2009年3月16日	36.32%	—*	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	交通樞紐建設 及房地產開發
上海美蘭湖旅游 發展有限公司(v)	中國 2009年12月29日	32.73%	—*	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	旅游信息提供 及婚禮禮儀服務
無錫鴻山新城鎮 開發有限公司(v)	中國 2007年3月6日	45.06%	—*	192,689,000元 人民幣	192,689,000元 人民幣	房地產開發及管理
瀋陽李相新城鎮 發展有限公司(v)	中國 2007年3月6日	45.06%	—*	747,677,000元 人民幣	747,677,000元 人民幣	房地產開發及管理
上海智源管理諮詢 有限公司(v)	中國 2007年6月21日	50.07%	—*	1,513,000元 人民幣	1,513,000元 人民幣	企業投資諮詢
無錫鴻山新城鎮綠化 環保有限公司(v)	中國 2007年8月17日	45.06%	—*	372,204,000元 人民幣	372,204,000元 人民幣	項目綠化、維護 及旅游景区管理
長春汽車新城產業 建設有限公司(v)	中國 2007年11月15日	40.06%	—*	220,267,000元 人民幣	220,267,000元 人民幣	土地開發建設
瀋陽美蘭湖鄉村 (體育健身) 俱樂部有限公司(v)	中國 2008年3月6日	50.07%	—*	17,704,000元 人民幣	17,704,000元 人民幣	運動管理
瀋陽隕石山旅游開發 建設有限公司(v)	中國 2008年3月13日	50.07%	—*	351,150,000元 人民幣	351,150,000元 人民幣	園林維護及 旅遊景區管理
無錫鴻山新鎮商業經營 與管理有限公司(v)	中國 2008年3月18日	45.06%	—*	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	企業管理

* 於2009年9月9日，中國新城鎮發展有限公司被視為本公司之子公司。

董事會認為，上表列示的本集團子公司，對本年利潤產生重大影響或者實際構成了本集團淨資產的相當一部分。本公司董事會認為列示其他子公司詳情，會使本附註過於冗長，故並未列示。

除了上述已披露的子公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島的幾家投資控股子公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的子公司都為有限責任公司。

與於子公司之投資相關的交易如下：

- (i) 於2009年11月23日，通過某直接控制之子公司，本公司與第三方簽署股權轉讓協議，同意以1.5億港幣為對價轉讓本公司持有之華銳世紀投資51%股份。其中，1,000萬港幣須在協議簽訂後20個工作日內支付（於2009年12月31日後收到），剩餘部分必須在股權轉讓完畢後6個月內支付。股權轉讓登記已於2009年11月30日完成。
- (ii) 於2009年7月24日，華銳資產管理有限公司董事會通過決議，決定將華銳資產管理有限公司分立為兩個公司，部分資產（主要包括萊星頓酒店）、負債及440,000美元股本注入新成立的公司，即瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司（「新世紀酒店管理」），華銳資產管理有限公司現有股東將按照現在華銳資產管理中持股比例持有新公司股份。華銳資產管理及新世紀酒店管理之合併資產、負債及股本及所有者權益在分立前後未發生改變。分立已經完成，新世紀酒店管理於2009年10月27日正式成立。

於2009年11月27日，通過某直接控制之子公司，本公司與第三方簽署股權轉讓協議，同意以1.5億港幣為對價轉讓本公司持有之新世紀酒店管理51%股份。其中，1,000萬港幣須在協議簽訂後20個工作日內支付（於2009年12月31日後收到），剩餘部分必須在股權轉讓完畢後6個月內支付。股權轉讓登記已於2009年12月3日完成。

- (iii) 於2009年10月28日，本公司之全資子公司康明，與金怡之股東Ng Chi Ming Ken先生（「金怡賣方」）簽署收購協議，據此，金怡賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買金怡全部發行股份及出讓之價值3,896萬港元之無息股東貸款，涉及對價為7.5億港元。2.5億港元在賣方滿足某些事宜時於簽署收購協議時以現金支付，剩餘5億港元將通過本公司於2011年10月28日（或之前）收購完成時向金怡賣方發行承兌票據支付。金怡擁有本公司佔70%股份之子公司遼寧高校後勤集團房地產發展有限公司20%的股份。

本公司於2009年12月4日召開之特別股東大會批准該項交易。於2009年12月31日，由於某些條件尚未滿足，該交易尚未完成。

- (iv) 於2009年9月23日，本公司持有50.36%股份之子公司住富，與綠杉兩個現有股東（分別持有綠杉90%及10%之股份）簽訂注資協議。注資前，綠杉股本為500萬元人民幣。根據協議，住富將注資綠杉人民幣4,195萬元，注資完成後，住富將持有綠杉55%的股份。該注資已於2009年12月完成。企業合併具體信息參見財務報表附註45。

- (v) 於2008年12月31日，中國新城鎮發展有限公司為本公司持有32.03%股份之聯營公司。本公司於2009年度在該公司的間接股份投資變化如下：

於2009年5月5日，本公司之全資子公司華通，與中國新城鎮發展有限公司簽訂認購協議，協議以每股0.051新加坡元的價格認購該公司6.8億股股份。華通於2009年5月15日認購了股份。該股權認購交易完成後，華通對中國新城鎮發展有限公司的股權由32.03%上升至49.24%。由於中國新城鎮發展管理層股票期權計劃的實施，部分董事及高管行權認購公司發行的2,977,500股股票。中國新城鎮發展所發行之股票使得華通佔中國新城鎮發展權益由49.24%稀釋至49.19%。

於2009年7月28日，華通與中國新城鎮發展有限公司(a)簽訂認購協議(「華通股權認購協議」)，同意在該公司發行新股用以贖回債權人持有的該公司的債券的條件下，以每股0.07872新加坡元的價格認購該公司293,795,512份股份；從而在高級票據贖回前後，華通在該公司佔股比例均為49.19%；(b)簽訂認購可換股債券協議，同意有條件的認購該公司發行的可換股債券。

於2009年9月9日，中國新城鎮發展有限公司將222,295,064份股份出售於華通，並發行面值為275,994,230元人民幣的可換股債券，用以履行與華通的可換股債券認購協議。該交易完成後，本公司繼續持有該公司49.19%的股權，外加可隨時轉換的可換股債券，若行使換股權，則華通對該公司之投資將超過50%。

2009年12月11日至2009年12月29日之間，本公司回購中國新城鎮發展有限公司55,168,000份股份，本公司於2009年12月31日對該公司之非直接投資由49.19%上升至50.07%。

在編製財務報表時，中國新城鎮發展自2009年9月9日起被視為本公司之子公司。本公司於此日前對該公司的股權投資按照當日該公司股票之公允價值進行計量，由此造成的184,398千港元之損失計入當期損益。

- (vi) 香島為2009年7月21日根據中華人民共和國法律成立的公司，註冊資本為2億元人民幣。本集團擁有其98.75%的股份。

(b) 應收子公司款項

本公司

本公司所有的應收子公司款項均無抵押且無固定還款期限。除對應收安置地的款項約7,370萬港元(2008：7,370萬港元)的餘額收取3%(2008：3%)的年利率以及應收華銳資產管理的450萬美元款項按倫敦同業拆放利率收取利息，其他應收子公司款項均不計息。

21. 於聯營企業之權益及應收聯營企業款項

(a) 於聯營企業之權益

本集團

	2009	2008
應佔淨資產	87,807	634,722
減：減值準備	—	(104,320)
	<u>87,807</u>	<u>530,402</u>
上市公司的股票市值	<u>—</u>	<u>114,354</u>

於2009年本集團之聯營企業的詳情如下列示：

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
		2009	2008			
上海住宅產業新技術發展 股份有限公司 (「住宅新技術」)	中國 1997年5月6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 2000年3月23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
上海電信寬頻網絡 有限公司(「寬頻」)	中國 2000年10月24日	39.59%	39.59%	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
中國新城鎮發展有限 公司(「中國新城鎮發展」)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	—*	32.03%	2,497,385,135元 人民幣	100億股 (無面值)	土地開發建設
上海美蘭湖藝術 展覽有限公司	中國 2006年4月25日	7.28%*	—	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	藝術展覽

* 中國新城鎮發展有限公司於2009年9月9日起被視為本公司之子公司，於2009年度對該公司之權益投資變化參見附註20(a)(v)。因此，中國新城鎮發展之聯營公司為本公司之聯營公司。

根據本集團董事之意見，上述列示之聯營公司對本年集團經營成果產生影響，或佔本集團淨資產的重要部分。

上述聯營公司財務期間與本集團相一致。本集團之合併財務報表已對與中國新城鎮發展有限公司從2009年1月1日至2009年9月9日(該公司於該日終止作為本集團之聯營公司)之間的交易進行了調整，調整以本公司在聯營公司的權益為限。

本集團與聯營企業之投資通過全資及非全資之子公司進行。

所有上述聯營公司在本集團財務報表中以權益法列示。

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 中國新城鎮發展有限公司

	2008	
中國新城鎮發展及其子公司於合併財務報表中的資產和負債		
流動資產		4,515,600
非流動資產		2,741,597
流動負債		(3,644,532)
非流動負債		<u>(1,258,617)</u>
淨資產		<u><u>2,354,048</u></u>
歸屬於：		
非控股股東權益		407,190
母公司股東		<u>1,946,858</u>
		<u><u>2,354,048</u></u>
	2009年 1月1日至 2009年 9月9日 (截至作為 聯營公司日)	2008
中國新城鎮發展之合併業績		
收入及其他收益	365,273	652,192
成本費用合計	(413,897)	(1,925,953)
稅項	<u>1,628</u>	<u>164,005</u>
稅後虧損	<u>(46,996)</u>	<u>(1,109,756)</u>
歸屬於：		
非控股股東權益	(8,686)	(159,387)
母公司股東	<u>(38,310)</u>	<u>(950,369)</u>
	<u>(46,996)</u>	<u>(1,109,756)</u>

(2) 寬頻

	2009	2008
資產	205,911	216,177
負債	(60,741)	(89,407)
收入	139,478	139,285
稅後利潤	<u>39,487</u>	<u>26,996</u>

(3) 住宅新科技

	2009	2008
資產	120,239	119,240
負債	(6,732)	(7,155)
收入	2,179	10,870
稅後利潤	<u>1,243</u>	<u>4,712</u>

(b) 應收聯營企業款項

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應收聯營企業：				
— 中國新城鎮發展	—	132,438	—	132,438
— 寬頻	<u>1,825</u>	<u>6,530</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>1,825</u>	<u>138,968</u>	<u>—</u>	<u>132,438</u>

於2008年8月17日，本公司與中國新城鎮發展簽署意向書，本公司有意以人民幣20億元收購中國新城鎮發展某些物業。本公司已支付誠意金1,600萬美元(約123,998千港元)。若該收購未在2009年6月30日(其後該期限延後至2010年6月30日)之前獲得本公司及中國新城鎮發展雙方股東大會通過並完成地方土地管理部門進行產權變更登記，該誠意金將全額返還本公司。該意向書已於2009年終止。本公司已支付的誠意金作為2009年9月華通收購中國新城鎮發展新發行的普通股之對價。

本集團之應付聯營企業款項餘額在財務報表附註40中披露。

22. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
收購公司之預付款(a)	305,391	279,042	279,485	279,042
應付代理商之遞延佣金	57,526	—	—	—
其他	<u>18</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>362,935</u>	<u>279,042</u>	<u>279,485</u>	<u>279,042</u>

- (a) 於2008年8月17日，本公司與第三方（「轉讓方」）簽署了一份意向書，有意以總金額5,000萬美元（約3.87億港元）收購一家位於嘉興的旅游度假投資管理公司100%的股權。本公司為此向轉讓方支付了3,600萬美元（約2.79億港元）作為收購誠意金。該誠意金免息，若意向書中所注明的收購條件未能在2009年6月30日之前滿足，該誠意金將全額返還本公司。於2009年6月30日，本公司與轉讓方簽署備忘錄，將該期限延長至2010年6月30日。

於2009年12月，本公司之子公司上置房產與第三方訂立兩份收購協議。根據協議，上置房產同意分別以人民幣7,525萬元及3,880萬元從轉讓方收購兩家公司股權。收購完成後，上置房產將持有這兩家在中國大陸註冊的房地產開發公司100%的股權。於2009年12月31日，上述收購尚未完成。上置房產已根據收購協議支付誠意金人民幣2,281萬元（約25,906千港元）。

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2009	2008
原值		
— 在中國上海	3,634,893	2,631,348
— 在中國瀋陽	810,719	276,324
— 在中國海口	259,766	188,841
合計	<u>4,705,378</u>	<u>3,096,513</u>
	2009	2008
預計交房日期		
— 一年之內	3,428,077	1,624,268
— 一年之後	1,277,301	1,472,245
合計	<u>4,705,378</u>	<u>3,096,513</u>

於2009年12月31日及2008年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發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31）。

24. 以供出售之開發中土地及基礎建設

本集團

	2009	2008
原值：		
— 中國大陸	<u>4,353,169</u>	<u>—</u>

以供出售之開發中土地及基礎設施預計將在正常的營業周期（超過十二個月）內實現收益。

如附註2.4收入確認會計政策中所提到的，以供出售之開發中土地及基礎設施的收益實現取決於政府對相關土地及基礎設施的銷售時間，該時間具有不確定性，並且不受本集團控制，同時根據以供出售之開發中土地及基礎設施在實現收益時所確認的銷售成本每年會有顯著變化。

25. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
預付營業稅	177,205	49,293	–	–
預付材料採購款	81,324	14,141	50,146	–
其他	2,485	2,970	1,360	555
	<u>261,014</u>	<u>66,404</u>	<u>51,506</u>	<u>555</u>

26. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應收非控股股東之款項	–	2,610	–	–
與收購康明投資有限公司相關				
之應收款項(a)	550,382	545,211	–	–
施工單位的報銷費用	–	19,514	–	–
與中國新城鎮發展長春項目相關				
之應收款項(b)	366,132	–	–	–
處置子公司之相關收益				
(附註20(a)(i)&(ii)及46)	300,474	–	–	–
向未註冊之被投資公司出資	10,789	–	–	–
應收政府補助	21,022	–	–	–
其他	80,272	74,810	86	–
	<u>1,329,071</u>	<u>642,145</u>	<u>86</u>	<u>–</u>

- (a) 於2007年8月17日，上置投資控股有限公司(本公司的重大股東，「轉讓方」)與某獨立第三方(「原股東」)簽訂收購協議(「轉讓方收購協議」)，協議以16億港元為對價，從原股東處收購康明投資有限公司(「康明」)所有發行在外的股份(「被出售股份」)。康明持有遼寧高校之70%股權。

同日，賣方與本公司之子公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以16億港元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司將以每股3.04港元的價格發行佔本公司已發行股份23.80%(擴股後為19.22%)的526,315,789股普通股。收購日本公司每股市價為3.36港元。

於2007年11月15日，賣方、本公司、買方及康明原股東簽訂了補充協議(「補充協議」)。

遼寧高校為兩處物業(「物業」)的開發商，並在2007年8月成功中標一塊面積達153,696平方米的地塊(「土地」)。物業及土地均位於中國瀋陽。土地購置款包括約1,192,680,960元人民

幣的動遷款。除土地及未出售的物業外，遼寧高校還擁有其他資產及負債。

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔相關負債，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。原股東也有權通過賣方從本集團收到資產，該資產為尚未支付給原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東的部分。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔所有負債（「負債」），並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元（「承諾」）。

上述款項中，本集團已於2007年收到5.15億元人民幣（5.49億港元）。截至2009年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款項約為4.85億人民幣（約5.5億港元）（2008年：約4.8億人民幣（約5.45億港元））。

之後，本公司於2009年6月26日公告，截至2009年4月30日，遼寧高校只取得了佔土地總面積28%的土地使用權。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意上置投資不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。若在此日之前遼寧高校尚未取得剩餘部分的土地使用權，則要求上置投資履行承諾。

- (b) 本集團預計應收長春汽車產業開發區管理委員會（「長春開發區管委會」）人民幣3.22億元。於2009年12月，中國新城鎮發展有限公司與其某子公司之非控股股東長春開發區管委會達成協議，決定中止長春之土地建設開發項目。根據協議，長春開發區管委會應全部償還建造成本及相關費用，並以此為基礎加收10%的年利息作為融資成本。中國新城鎮發展與長春開發區管委會達成一致，同意聘請專業人士進行工程審計，以確定長春開發區管委會應付金額。長春開發區管委會同意於2010年支付上述金額。2009年，已收到1,000萬元人民幣。該交易未對本集團損益產生重大影響。

上述資產均未過期或減值。上述與應收款項相關之金融資產無拖欠情況。

27. 應收賬款

本集團

	2009	2008
應收賬款	411,635	28,085
減：壞賬準備	<u>(10,313)</u>	<u>(9,920)</u>
	401,322	18,165
長期應收賬款	<u>106,365</u>	<u>–</u>
	<u>507,687</u>	<u>18,165</u>
	2009	2008
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	326,226	–
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	50,794	–
酒店運營產生之應收賬款	5,455	5,255
物業租賃產生之應收賬款	4,367	3,159
物業出售產生之應收賬款	9,708	8,769
減：壞賬準備	<u>(6,123)</u>	<u>(3,910)</u>
網絡硬件設備銷售及智能化住宅網絡 設備安裝產生之應收賬款	8,429	10,902
減：壞賬準備	<u>(3,655)</u>	<u>(6,010)</u>
其他業務產生之應收賬款	6,656	–
減：壞賬準備	<u>(535)</u>	<u>–</u>
	<u>401,322</u>	<u>18,165</u>
長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	99,152	–
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	<u>7,213</u>	<u>–</u>
	<u>106,365</u>	<u>–</u>
	<u>507,687</u>	<u>18,165</u>

在本報告日期末，根據自確認日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2009	2008
6個月以內	201,473	17,574
6個月到1年	16,717	–
1年至2年	181,490	591
2年以上	<u>118,320</u>	<u>9,920</u>
	<u>518,000</u>	<u>28,085</u>

本集團的物業開發銷售、酒店和高爾夫(不包括高爾夫俱樂部會員)經營銷售通常為現金銷售，集團的其他業務主要採用賒銷制。集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員：採用分期收款方式，信用期在2年到3年之間；
- 土地開發建設：無明確指定信貸條款，應收款項表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中應享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以收回。然而，部分款項(例如公共配套費)則需要經過1年以上的時間；
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

除因出售土地從當地政府收取的應收賬款外，集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2009	2008
既未逾期也未減值	473,679	10,181
已到期但未減值：		
30天以內	1,759	—
30天到60天	758	—
60天到90天	1,399	—
90天到120天	587	—
120天以上	29,505	7,984
	<u>507,687</u>	<u>18,165</u>

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

應收賬款之計提減值準備的變動如下：

	2009	2008
年初	9,920	10,934
計提(附註7)	377	562
沖銷	—	(2,237)
匯兌折算差額	16	661
	<u>10,313</u>	<u>9,920</u>
年末	<u>10,313</u>	<u>9,920</u>

上述計提之應收賬款減值準備為個別計提之減值準備，金額為約1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)，該應收賬款賬面金額約為1,000萬港元(2008：約1,000萬港元)。個別計提減值準備之應收賬款都是賬齡超過2年，僅部分應收款項能夠予以收回。本集團對此金額的應收款項無任何抵押或擔保。

28. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
現金	1,820	1,557	31	14
活期及通知存款	4,018,720	843,618	84,790	170,673
原期限小於或等於3個月的定期存款	113,572	28,348	—	—
現金及現金等價物	4,134,112	873,523	84,821	170,687
原期限大於3個月的定期存款	7,950	4,997	—	—
已抵押之存款(a)	126,292	181,426	—	—
開發項目下的限制性存款(b)	284,770	515,530	—	—
與借款利息相關的限制性存款(c)	49,698	—	—	—
現金及銀行存款	<u>4,602,822</u>	<u>1,575,476</u>	<u>84,821</u>	<u>170,687</u>

(a) 於2009年12月31日，約1.26億港元(2008年：約1.81億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註31)。

(b) 限制性存款主要是本集團子公司一項房地產開發項目收到的指定待付動遷款。

(c) 分別有1,135千美元及3,600萬人民幣的金額與中國新城鎮發展於2010年3月應付有擔保高級票據利息及於2009年10月取得的6億元人民幣銀行借款相關，已存入利息儲備賬戶。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
港元	12,900	169,601	4,362	168,655
美元	95,465	5,102	80,459	2,005
新加坡元	85	—	—	—
人民幣	4,494,372	1,400,773	—	27
	<u>4,602,822</u>	<u>1,575,476</u>	<u>84,821</u>	<u>170,687</u>

儘管人民幣不能與其他貨幣自由兌換，但是根據中國大陸的中華人民共和國外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可以通過有權進行外幣業務之銀行將人民幣兌換成其他貨幣。

活期存款按照以銀行每日存款利率為基礎的浮動利率賺取利息。通知存款的存款期分為一天至七天不等，依本集團之即時現金需求而定，並按照相應之通知存款利率賺取利息。定期存款按照相應之定期存款利率賺取利息。銀行存款與保證金存放於信用記錄良好且近期沒有違約記錄的銀行。現金及現金等價物及抵押及限制性存款的賬面價值與其公允價值相等。

29. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2009年1月1日	2,783,881	278,388	3,724,713	4,003,101
可換股債券轉股時發行 股份(b) (附註41)	300,000	30,000	217,212	247,212
發行股份(c)	520,000	52,000	434,176	486,176
於2009年12月31日	<u>3,603,881</u>	<u>360,388</u>	<u>4,376,101</u>	<u>4,736,489</u>

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
於2008年1月1日	2,737,844	273,784	3,682,543	3,956,327
發放股票股利(附註14)	46,037	4,604	42,170	46,774
於2008年12月31日	<u>2,783,881</u>	<u>278,388</u>	<u>3,724,713</u>	<u>4,003,101</u>

普通股的授權數目總額為80億股(2008年：80億股)，每股面值為0.10港元(2008年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

- (a) 經2002年5月23日之特別股東大會批准，本公司設置了一項購股權計劃。根據該計劃，董事可於該計劃批准日起10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。購價由董事會決定並將取購股權授出日期前5個交易日在聯交所取得的平均收市價和購股權授出日在聯交所的收市價兩者中之較高者。

於2009年12月31日和2008年12月31日，本公司無未行使的股票期權。中國新城鎮發展有限公司的管理層股票期權計劃詳細陳述於附註30(a)。

- (b) 於截至2009年12月31日止年度，本公司發行的以下可換股債券(「可換股債券3」)以每普通股0.55港幣的價格轉換為以下數量的普通股：

普通股發行日期	可換股債券3每普通股轉換 價格0.55港幣	
	可換股債券面值	新發行普通股數量
2009年5月	82,500,000	149,999,998
2009年7月	82,500,000	149,999,999
合計	<u>165,000,000</u>	<u>299,999,997</u>

- (c) 2009年6月29日，上置投資控股有限公司（「上置投資」）以及本公司同瑞士瑞信銀行（香港）及德意志銀行香港分行簽訂了配股協議。根據配股協議，上置投資控股有限公司同意有條件地認購5.2億股新股，約為本公司在配股之前發行股份數量的17.72%以及認購擴股後發行股份數量的15.06%。新股認購價為每股0.96港幣。發行成本約為13,024千港元。

30. 其他儲備

(a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。根據中國之相關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，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。

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備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議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

中國新城鎮發展管理層股票期權計劃（「MSOP」）

鑒於中國新城鎮發展自2009年9月9日起被視為本公司之子公司，本集團之合併財務報表包含了中國新城鎮發展的管理層股票期權計劃。該計劃自設立之日的詳細信息如下：

於2007年7月5日，中國新城鎮發展董事會通過對董事及員工（「符合資格者」）實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮發展的貢獻，總共涉及380份股份（相等於中國新城鎮發展股票分拆後2,850萬股份），列示如下：

符合資格者	分配之中國新城鎮發展期權份數	
	股票分拆前	份數／相當於中國新城鎮股票分拆後股份數
李耀民	79	5,925,000
余偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭偉豪	40	3,000,000
茅一平	33	2,475,000
戴國琳	25	1,875,000
馬大愚	10	750,000
孫曉萌	3	225,000
張琮	3	225,000
合共	380	28,500,000

與管理層股票期權計劃(「MSOP」)相對應，股份的分配及歸屬如下：(a)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿12個月時支付10%；(b)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿24個月時支付15%；(c)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿36個月時支付20%；(d)於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿48個月時支付25%；(e)剩餘之30%於中國新城鎮發展有限公司在新加坡交易所主板上市滿60個月時支付。

該計劃的前提是相關符合資格者在行權日仍然供職於中國新城鎮發展，且沒有提出離職。行權價為每股人民幣8元(2007年中國新城鎮發展股票分拆前，分拆後行權價為每75,000股中國新城鎮發展股票為人民幣8元)。該計劃是對符合資格者在上述供職期間(「等待期」)內提供勞務之報酬。鑒於符合資格者只有在等待期內完成任職才可就認股的股份行權，中國新城鎮發展將在等待期內確認相關費用。

中國新城鎮發展管理層股票期權計劃－認股股票期權之公允價值

以股份為基礎的股票期權於授予日之公允價值約為人民幣2.023元每股(於2007年中國新城鎮發展股票分拆後)。管理層股票期權計劃沒有取消或修改，且未因企業合併而被取代。於2009年9月9日，其公允價值約為每股人民幣0.576元。

股票期權之公允價值估值使用二項式期權定價模型。然而，鑒於以股份為基礎的股票期權行權價格接近於零元每股(於2007年中國新城鎮發展股票分拆後)，中國新城鎮發展股票價格成為估值模型中唯一關鍵參數，而在授予日該股票價格估計約為每股人民幣2.023元(於2007年中國新城鎮發展股票分拆後)，於2009年9月9日該股票報價為人民幣0.576元每股(於2007年中國新城鎮發展股票分拆後)。

截至2009年12月31日及2007年12月31日止年度內，共有兩名符合資格者從中國新城鎮發展離職，其共持有97.5萬份中國新城鎮發展之股權(於中國新城鎮發展股票分拆後)，因此根據管理層股票期權計劃的規定，他們在該計劃中享有的權利相應失效。

中國新城鎮發展管理層股票期權計劃－本年度變動情況

本年度管理層股票期權計劃變動情況列示如下：

	2009年 中國新城鎮發展 股份數 (拆股後)	2008年 中國新城鎮發展 股份數 (拆股後)
年初尚未行權	27,750,000	27,750,000
本年失效	(225,000)	—
本年行權	(2,752,500)	—
	<hr/>	<hr/>
年末尚未行權	24,772,500	27,750,000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
年末可行權	4,128,750	2,775,000

(b) 本公司

	購股權儲備	匯兌儲備	可換股債券 中包含之 認股權	留存溢利	合計
2009年1月1日餘額	248	526,838	–	5,817	532,903
本年度綜合收益	–	8,387	–	240,281	248,668
可換股債券4	–	–	179,361	–	179,361
2009年12月31日餘額	<u>248</u>	<u>535,225</u>	<u>179,361</u>	<u>246,098</u>	<u>960,932</u>
		購股權儲備	匯兌儲備	留存溢利	合計
2008年1月1日餘額		248	262,489	97,573	360,310
本年度綜合收益		–	264,349	4,069	268,418
分配2007年股利					
– 現金股利 (附註14)		–	–	(49,051)	(49,051)
– 股票股利 (附註14)		–	–	(46,774)	(46,774)
2008年12月31日餘額		<u>248</u>	<u>526,838</u>	<u>5,817</u>	<u>532,903</u>

31. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
短期銀行借款				
– 抵押借款	90,857	453,566	–	–
長期銀行借款一年內到期部分				
– 抵押借款	1,453,151	984,266	–	84,000
– 無抵押借款	45,950	57,808	45,950	58,620
一年內到期借款合計	<u>1,589,958</u>	<u>1,495,640</u>	<u>45,950</u>	<u>142,620</u>
長期銀行借款				
– 抵押借款	5,732,283	2,902,150	247,294	130,275
其他長期借款				
– 無抵押借款	210,266	142,964	46,072	86,590
長期借款合計	<u>5,942,549</u>	<u>3,045,114</u>	<u>293,366</u>	<u>216,865</u>
長期銀行借款到期情況如下：				
– 1年內到期	1,499,101	1,042,074	45,950	142,620
– 1至2年內到期	1,293,989	1,360,568	119,869	128,413
– 2至3年內到期	1,166,882	1,447,717	173,497	74,027
– 3年至5年內到期	1,067,903	236,829	–	14,425
– 5年後到期	2,413,775	–	–	–
減：一年內到期之長期借款	<u>(1,499,101)</u>	<u>(1,042,074)</u>	<u>(45,950)</u>	<u>(142,620)</u>
長期借款	<u>5,942,549</u>	<u>3,045,114</u>	<u>293,366</u>	<u>216,865</u>

短期銀行借款－抵押借款

於2009年12月31日，約0.91億港元之短期銀行借款(2008年：約4.54億港元)系由本集團之投資物業以及物業、機器及設備抵押。

長期銀行借款－抵押借款

於2009年12月31日，長期銀行借款中包括約71.85億港元(2008年：約38.86億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業以及以供出售之持有或開發中物業抵押。同時，於2009年12月31日，本金為4億港元的長期銀行借款(2008：無)由本公司董事會主席施建先生提供擔保。

其他長期借款－無抵押借款

於2009年12月31日，約0.92億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2008年：約2.01億港元)，該借款作為終止於2007年度訂立的交叉貨幣掉期交易的對價。約1.64億之無抵押長期借款來源於一子公司少數股東之委托貸款。

銀行借款抵押安排合計

於2009年12月31日，如前文所披露本集團的短期銀行借款、長期銀行借款及借款授信額度系由銀行存款約1.26億港元(2008年：約1.81億港元)(附註28)、租賃土地約24.04億港元(2008年：約22.63億港元)(附註18)、投資物業約61.15億港元(2008年：約52.09億港元)、以供出售之持有或開發中物業約19.66億港元(2008年：約15.14億港元)及物業、機器及設備約17.95億港元(2008年：約14.56億港元)(附註16)抵押。

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2009			2008		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	6.37%	—	—	5.99%
長期銀行借款	2.80%	—	5.77%	4.27%	—	7.34%
其他長期借款	—	6.01%	7.07%	—	6.01%	—
	<u>—</u>	<u>6.01%</u>	<u>7.07%</u>	<u>—</u>	<u>6.01%</u>	<u>—</u>

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與其公允價值相若。

借款的貨幣為(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
港元	637,517	501,678	247,294	214,275
美元	92,022	145,210	92,022	145,210
人民幣	6,802,968	3,893,866	—	—
	<u>7,532,507</u>	<u>4,540,754</u>	<u>339,316</u>	<u>359,485</u>

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2009	2008
浮息授信額度		
—1年內到期	261,215	39,687
—1年以上到期	—	—
	<u>261,215</u>	<u>39,687</u>

本集團和部分銀行簽訂了共計70億人民幣(約79.5億港元)(2008年：70億人民幣，約79.4億港元)的戰略合作協議，供集團進行項目開發。所以，本集團在具備合適的抵押或擔保(土地使用權、物業等)的條件下，可以申請取得銀行貸款。

32. 有擔保高級票據

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
非流動部分				
上置集團有擔保高級票據 (a)	552,463	1,537,947	552,463	1,537,947
流動部分				
中國新城鎮發展有擔保高級票據 (b)	95,813	—	—	—
	<u>648,276</u>	<u>1,537,947</u>	<u>552,463</u>	<u>1,537,947</u>

上置集團有擔保高級票據

上置集團有擔保高級票據初始確認值的原幣值如下：

	美元千元
有擔保高級票據的賬面價值	200,000
減：發行費用	(6,841)
初始確認值	<u>193,159</u>

上置集團有擔保高級票據賬面價值變動如下：

	2009		2008	
	美元千元	折合港幣 千元	美元千元	折合港幣 千元
年初金額	198,448	1,537,947	197,595	1,540,928
匯兌損益	—	680	—	(9,622)
加：利息費用 (附註9)	13,081	101,409	18,103	140,915
減：支付的利息費用	(11,707)	(90,756)	(17,250)	(134,274)
減：贖回金額 (包括預提的利息)	(128,582)	(996,817)	—	—
年末金額	<u>71,240</u>	<u>552,463</u>	<u>198,448</u>	<u>1,537,947</u>

中國新城鎮發展有擔保高級票據

中國新城鎮發展有擔保高級票據賬面價值變動如下：

	2009		2008	
	人民幣 千元	折合港幣 千元	人民幣 千元	折合港幣 千元
年初金額	-	-	-	-
收購子公司(附註45)	83,231	94,452	-	-
匯兌損益	-	76	-	-
加：利息費用(附註9)	8,886	10,085	-	-
減：支付的利息費用	(7,754)	(8,800)	-	-
年末金額	<u>84,363</u>	<u>95,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (a) 於2006年4月24日，本公司發行總額為200,000,000美元的，按每年8.625%固定利率計息之有擔保高級票據(「有擔保高級票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保高級票據由本公司所有不在中國境內成立之投資控股子公司(除安信置地(上海)有限公司以外)提供共同擔保。

從2006年10月24日起，有擔保高級票據之利息須於每半年即於4月24日及10月24日到期支付；對於有擔保高級票據之本金，本公司設有如下贖回方式：

- i) 於2009年4月24日前，本公司可選擇分一次或多次按相當於108.625%本金金額之贖回價直至贖回日期為止之應計及未支付利息，以及贖回總額最多達35%的票據或；
- ii) 本公司可於到期日前隨時或不定時按等同票據本金金額100%之贖回價，另加適用溢價以及直至贖回日期為止之應計及未支付利息，贖回全部或部分票據。

於2006年4月25日，該有擔保高級票據開始於聯交所上市交易。

該有擔保高級票據之利息按實際利率法計算，年實際利率為9.30%。

於2009年6月9日，本公司發布收購要約，宣布以現金回購所有本公司本金為200,000,000美元的有擔保高級票據。持有128,539,000美元票據本金之持有人同意向本公司回售票據，約佔本金總額的64.27%。回購票據後，本集團產生約179,102,000港幣的溢利(附註6)。

據此，剩餘71,461,000美元之本金於2009年12月31日繼續存續。剩餘有擔保高級票據的償付條款並未變更。

- (b) 於2008年9月12日，本集團當時之聯營公司中國新城鎮發展發行了利率為17.75%，以美元結算的有擔保高級票據（「中國新城鎮發展有擔保高級票據」），本金金額為人民幣593,300,000元，到期日為2011年9月12日。

2009年9月，中國新城鎮發展完成了回購本金為人民幣505,940千元的有擔保高級票據。該回購是中國新城鎮發展通過私募發行229,586,468股新股（公允價值為150,000千港幣），以及等值於386,000千港元的美元完成的。回購後，於2009年12月31日，發行在外的中國新城鎮發展有擔保高級票據面值為87,360千元人民幣（等值於99,216千港元）。

由於中國新城鎮發展2009年12月31日剩餘發行在外的有擔保高級票據的部分限制性條款未被滿足，這可能導致票據持有人要求中國新城鎮發展立刻償還發行在外票據的本金及應付未付利息，因此本集團將中國新城鎮發展於2009年12月31日的有擔保高級票據分類為流動負債。

33. 遞延收入

本集團

		2009	2008
遞延收入：			
非流動部分：			
銷售高爾夫俱樂部會籍	(i)	639,041	—
流動部分：			
建造配套公共設施	(ii)	696,291	—
		<u>1,335,332</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 高爾夫俱樂部會籍銷售的收入被遞延，在預計的相關收益實現的年度內以直線法確認。
- (ii) 因出售土地和基礎設施而產生之遞延收入與因出售本集團開發之土地而應收或已收土地管理當局之款項，該款項尚未確認為收入，因與該出售土地相關之輔助性公眾設施尚在建造之中。除非本集團無法完成在建之工程外，此已收（或應收）款均不可退回。由於在建之工程預計將在正常運營期間內完成，該遞延收益劃分為流動負債。

34. 遞延所得稅

本集團

當有法定權利能將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

遞延所得稅的變動如下：

	2009	2008
年初餘額	1,410,785	755,355
本年重分類至當期所得稅負債	(92,040)	-
處置子公司 (附註 46)	(28,942)	-
收購子公司 (附註 45)	(72,178)	-
在損益中確認 (附註 12)	241,298	603,414
匯兌折算差額	2,276	52,016
	<u>1,461,199</u>	<u>1,410,785</u>

列示為：

	2009	2008
遞延所得稅資產	(177,588)	(19,811)
遞延所得稅負債	1,638,787	1,430,596
	<u>1,461,199</u>	<u>1,410,785</u>

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產：

	可於未來抵扣 之稅務虧損	高爾夫俱樂部 收入和成本的 計稅基礎與 賬面價值差異	其他	合計
於 2008 年 1 月 1 日	3,747	-	-	3,747
在綜合收益表確認	16,079	-	-	16,079
匯兌折算差額	(15)	-	-	(15)
	<u>19,811</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,811</u>
於 2008 年 12 月 31 日	19,811	-	-	19,811
收購子公司 (附註 45)	15,071	126,865	42,696	184,632
在綜合收益表確認	16,169	3,478	(4,378)	15,269
匯兌折算差額	57	118	36	211
	<u>51,108</u>	<u>130,461</u>	<u>38,354</u>	<u>219,923</u>
於 2009 年 12 月 31 日	<u>51,108</u>	<u>130,461</u>	<u>38,354</u>	<u>219,923</u>

遞延所得稅負債：

	公允價值 溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2008年1月1日	370,467	369,388	–	19,247	759,102
在綜合收益表確認	365,529	(24,472)	182,797	95,639	619,493
匯兌折算差額	<u>26,168</u>	<u>22,222</u>	<u>1,618</u>	<u>1,993</u>	<u>52,001</u>
於2008年12月31日	762,164	367,138	184,415	116,879	1,430,596
本年重分類至所得稅 負債	–	–	–	(92,040)	(92,040)
處置子公司(附註46)	(4,441)	(24,501)	–	–	(28,942)
收購子公司(附註45)	34,395	78,059	–	–	112,454
在綜合收益表確認	133,791	(8,958)	101,331	30,403	256,567
匯兌折算差額	<u>1,369</u>	<u>602</u>	<u>227</u>	<u>289</u>	<u>2,487</u>
於2009年12月31日	<u>927,278</u>	<u>412,340</u>	<u>285,973</u>	<u>55,531</u>	<u>1,681,122</u>

出於列示目的，部分遞延所得稅資產和負債已經在資產負債表中被抵消。以下為集團用於財務報告目的的遞延所得稅餘額分析：

	2009	2008
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(177,588)	(19,811)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	<u>1,638,787</u>	<u>1,430,596</u>
	<u>1,461,199</u>	<u>1,410,785</u>

未確認遞延所得稅資產的項目如下：

	2009	2008
稅務虧損	689,819	467,226
可抵扣暫時性差異	9,357	95,282
	<u>699,176</u>	<u>562,508</u>

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅所得中抵減。以上項目未確認遞延所得稅資產，是由於考慮到未來不是很可能獲得用來抵扣上述稅務虧損及可抵扣暫時性差異的應稅所得。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國大陸成立之外商投資企業對派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。該規定自2008年1月1日起生效，並僅適用於2007年12月31日之後產生的收益。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。對本集團來說，適用稅率為5%或10%。因此，本集團須對從中國大陸子公司2008年1月1日後產生的淨利潤中分得的股利代扣代繳所得稅。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

35. 可換股債券

本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2009	2008
可換股債券3	-	62,008
可換股債券4	312,219	-
	<u>312,219</u>	<u>62,008</u>

可換股債券2 (「可換股債券2」)

於2005年11月9日，本公司以每股普通股1.35港元(於2006年11月9日調整一次)的初始轉換價發行了面額總計3.86億港元的可換股債券，可換股債券2於2010年11月9日到期。該債券票面年利率為3.5%且於每年年初予以支付。若發生轉換或提前贖回，不要求償還預付利息。除提前贖回、轉換、購買及取消外，該可換股債券將於2010年11月9日按本金之110%贖回。可換股債券持有者行使轉換權時，本公司有權以相等值於可轉換股份市值的現金支付。

截至2008年12月31日，債券持有者行使提前贖回權，贖回所有可換股債券2，面值為43,500千港元。於2008年12月31日，無發行在外的可換股債券2。

可換股債券3 (「可換股債券3」)

於2008年12月29日(「發行日」)，本公司發行了本金共計1.65億港幣、2013年12月29日到期的可換股債券(「可換股債券3」)，其初始轉股價為每普通股0.55港幣(在某些情況下轉股價會進行調整)。該債券票面年利率為2.5%，每半年付息一次，利息於每年的6月29日和12月29日支付。自可換股債券發行日後60天至到期日(2013年12月29日)前7個工作日的期間內，債券持有者有權將可換股債券3轉換為本公司的普通股。債券持有者同時有權自發行日起屆滿三年後要求以本金之120%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。如果本公司股價上升到一定價格，本公司也有權在到期日前以給予持有者每年15%回報率的金額贖回部分可換股債券。除非之前贖回、轉換或購買及取消外，該可換股債券將於2013年12月29日按本金之135%(或在特定情況下以給予持有者每年15%回報率的金額)贖回。

截至2009年12月31日止年度，債券持有者行使其轉換權，將面值為165,000千港元的可換股債券3全部轉換成本公司股票。於2009年12月31日，無發行在外的可換股債券3。

可換股債券4 (「可換股債券4」)

在2009年7月23日(「發行日」)，本公司發行了到期日為2014年7月23日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格(在出現稀釋情況下會進行調整)每股1.056港元(按固定匯率0.8818人民幣=1港幣折算成人民幣)。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年1月23日和7月23日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。債券持有者也具有發行日三年後任意時間要求以100%面值贖回的權利。若佔發行面值90%的債券(包括根據行權發行的)已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

於2009年7月24日，可換股債券4於香港聯交所上市交易。

於2009年12月31日，發行在外的可換股債券的面值為446,900千元人民(等值於507,553千港元)。

於2009年12月31日，由於債券持有人在發行日41天后可行使轉換權，可換股債券4被列示為流動負債。

由於可換股債券2和可換股債券3中包含的嵌入式換股權不滿足本公司的權益工具定義，因此整個可換股債券2和可換股債券3被視為金融負債，並分為主債務部分及嵌入式衍生金融工具部分。嵌入式衍生金融工具為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。主債務部分按照發行收入扣除初始確認的嵌入式衍生金融工具價值與主債務部分相關交易費用後進行初始確認，並在其後按照攤余成本進行後續計量。

可換股債券4中包含的換股權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離並列式為權益。其他嵌入式衍生金融工具因其與主債務有密切聯繫而不與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值扣除分攤至負債部分交易成本後確認，並以攤餘成本後續計量。剩餘部分(即：發行淨收入超出分配給負債部分之金額)記為權益部分(換股權)並記入股東權益。

可換股債券不同部分初始確認的金額如下：

	可換股債券2	可換股債券3	可換股債券4
可換股債券的發行總收入	386,000	165,000	507,149
直接歸屬於債務部分的發行費用	(19,811)	(7,382)	(17,378)
分離的嵌入式衍生金融工具	(93,906)	(95,710)	—
直接歸屬於權益部分的發行費用	—	—	(10,535)
權益部分(已扣除發行費用)	—	—	(179,361)
	<u>272,283</u>	<u>61,908</u>	<u>299,875</u>

主債務部分的變動如下：

	2009		合計
	可換股債券3	可換股債券4	
2009年1月1日主債務部分			
賬面價值	62,008	—	62,008
新發行主債務—可換股債券4	—	299,875	299,875
利息費用(附註9)	8,708	25,392	34,100
支付利息	(1,029)	—	(1,029)
匯兌損益	—	259	259
轉換金額	(69,687)	—	(69,687)
減：記入其他應付款中之應付利息	—	(13,307)	(13,307)
	<u>—</u>	<u>312,219</u>	<u>312,219</u>
於2009年12月31日的主債務			
部分賬面價值	—	312,219	312,219
減：記錄於流動負債部分	—	(312,219)	(312,219)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
記錄於非流動負債部份	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	2008		合計
	可換股債券2	可換股債券3	
2008年1月1日主債務部分			
賬面價值	35,363	—	35,363
發行主債務部分—可換股債券3	—	61,908	61,908
利息費用(附註9)	4,220	100	4,320
贖回金額	(39,583)	—	(39,583)
	<u>—</u>	<u>62,008</u>	<u>62,008</u>
於2008年12月31日的主債務			
部分賬面價值	—	62,008	62,008
減：記錄於流動負債部分	—	(62,008)	(62,008)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
記錄於非流動負債部份	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

可換股債券2，可換股債券3及可換股債券4的利息費用按實際利率法計量，其主債務部分所用的實際年利率分別為14.1%，33.86%及19.93%。

可換股債券之嵌入式衍生金融工具

可換股債券發行時初始確認之分離嵌入式衍生金融工具公允價值如下：

	可換股債券2	可換股債券3	合計
可換股債券發行時初始確認之價值	93,906	95,710	189,616

截至2009年12月31日及2008年12月31日，可換股債券2及可換股債券3中嵌入的衍生金融工具之公允價值變動情況如下：

	2009 可換股債券3	
嵌入式衍生金融工具年初價值(附註36)		88,470
於損益中確認之公允價值變動損失(附註6)		89,055
轉換為股票		(177,525)
嵌入式衍生金融工具年末價值(附註36)		—

	可換股債券2	2008 可換股債券3	合計
嵌入式衍生金融工具年初價值	19,604	—	19,604
發行	—	95,710	95,710
於損益中確認之公允價值變動			
溢利(附註6)	—	(7,240)	(7,240)
贖回	(19,604)	—	(19,604)
嵌入式衍生金融工具年末價值(附註36)	—	88,470	88,470

嵌入在單個金融工具中的與主合同沒有緊密關係的多個嵌入式衍生金融工具(相關的債券持有者回售選擇權、發行者贖回選擇權、以及債券持有者換股權等)被視為一個複合嵌入式衍生金融工具，列報為衍生金融負債(詳見附註36)。

截至2009年12月31日止年度，嵌入式衍生金融工具的公允價值由仲量聯行西門有限公司評估，採用通用評估模型進行評估，其中包括但不局限於二項式定價模型等。

36. 衍生金融負債

本集團和本公司

	2009	2008
內嵌於可換股債券3之衍生金融工具(附註35)	—	88,470
	—	88,470

衍生金融負債以公允價值計量。

37. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2009	2008
預售開發中物業之預收賬款	4,943,649	1,171,996

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同，大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。營業稅按照預收賬款的5%預交，由稅務機關徵收。

38. 應付賬款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2009	2008
1年以內	2,546,524	1,329,720
1年至2年	522,927	27,657
2年以上	106,922	-
	<u>3,176,373</u>	<u>1,357,377</u>

應付帳款主要系物業開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

39. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應付土地租賃款	928,146	1,133,104	—	—
收取客戶及建築商押金	321,540	165,466	—	—
預收非控股股東之 關聯方款項	—	229,034	—	—
應交營業稅及附加稅	301,651	54,973	—	—
應付子公司前 非控股股東之利息	7,884	7,871	—	—
應付子公司 非控股股東之股利	11,801	10,191	—	—
拆遷補償費	269,211	509,149	—	—
審計費	4,429	680	—	—
商鋪押金、代開發商 收取的租金及代收 代付業主公共事業費	26,831	19,932	—	—
應代長春開發區管 委會支付的工程款	150,057	—	—	—
土地服務費應交款	47,700	—	—	—
交通樞紐建設義務	60,445	—	—	—
項目投資意向金	49,522	—	—	—
預提高爾夫會費佣金	32,355	—	—	—
應付工資及福利費	11,977	9,004	—	—
應付可換股債券3 發行成本	—	15,500	—	15,500
應付利息	19,158	6,825	13,307	3,432
其他	96,653	80,088	12,008	2,092
	<u>2,339,360</u>	<u>2,241,817</u>	<u>25,315</u>	<u>21,024</u>

40. 應付關聯公司

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
應付：				
本公司之主要股東				
— 上置投資控股 有限公司	—	7,973	—	7,973
聯營公司：				
— 住宅新科技	11,358	11,339	—	—
	<u>11,358</u>	<u>19,312</u>	<u>—</u>	<u>7,973</u>

於2009年12月31日，上述餘額均無擔保，不計息且無固定還款期限，且主要由披露於財務報表附註47之關聯交易而產生。

41. 合併現金流量表附註

除所得稅前利潤與來自／(用於)經營活動的現金調整如下：

	附註	2009	2008
除所得稅前利潤		1,524,444	1,677,332
調整：			
物業、機器及設備折舊		135,860	98,614
應收賬款壞賬準備		377	562
物業、機器及設備減值		—	38,827
於聯營企業之權益減值(轉回)／計提		(104,403)	104,320
物業、機器及設備處置收益淨額		(81)	(542)
應佔聯營企業之損益		93,927	443,186
衍生金融負債公允價值損失／(溢利)		89,055	(7,240)
贖回可換股債券2之溢利		—	(12,783)
贖回有擔保高級票據之溢利		(179,102)	—
已完工投資物業公允價值溢利		(476,754)	(1,394,587)
在建投資物業公允價值虧損		592	—
處置子公司之溢利		(43,349)	—
處置以成本法計量的無活躍市場 報價的股權之溢利		—	(178,326)
稀釋聯營企業之權益的損失		—	41,616
增持聯營公司股份之所獲淨資產份 額高於支付對價的部分		(300,415)	—
對收購日前於被收購公司擁有權益 之重新評估(根據收購日之 公允價值)之損失		184,398	—
收購日被收購公司淨資產 超過累計支付對價、 少數股東權益及收購日前 持有該公司股份在收購日 之公允價值之溢利		(236,350)	—
處置投資物業之溢利		(26,397)	—
可換股債券3發行費用－嵌入式 衍生金融工具部分		—	10,187
管理層股票期權費用		4,470	—
財務收入	8	(16,884)	(152,521)
財務成本	9	179,114	11,063
		828,502	679,708
限制性銀行存款減少／(增加)		230,760	(513,434)
預付土地租賃款增加		(1,261,620)	(505,268)
以供出售之持有或開發中物業(增加)／減少		(1,421,892)	852,519
存貨減少／(增加)		12,133	(6,213)
應收聯營企業款項(增加)／減少		6,860	7,973
預付款項及其他流動資產(增加)／減少		(856,357)	10,656
其他應收款(增加)／減少		(600,349)	490,396
應收賬款減少		123,396	36,089
應付帳款增加／(減少)		74,354	(238,824)
其他應付款項及預提項目增加／(減少)		1,322,587	(104,247)
應付關聯公司款項(減少)／增加		(12,516)	7,040
以供出售之開發中土地及基礎設施增加		652,379	—
遞延收入增加		242,963	—
預售開發中物業之預收款項增加／(減少)		3,770,801	(1,220,779)
來自／(用於)經營活動的現金		<u>3,112,001</u>	<u>(504,384)</u>

(a) 主要非現金交易

	2009	2008
中國新城鎮發展為本公司之聯營公司時以本公司 支付給中國新城鎮發展之誠意金 部分沖抵購買中國新城鎮發展股份款	132,543	-
將可換股債券3轉換為本公司股票 (附註29)	247,212	-
發行新股派發股票紅利	-	46,774
	<u> </u>	<u> </u>

42. 或有負債

當蒙山房地產發展有限公司(「蒙山」)，本公司持有29.91%非直接股本之子公司分立時，上海上置房地產發展有限公司於2008年10月16日以有限責任公司形式成立。於2008年7月1日，蒙山股東通過決議，將蒙山分立為兩個公司，其中部分資產、負債及1,000萬股權從蒙山中注入新成立的公司，即上置房產。蒙山原有股東根據原有比例，即99%和1%，擁有上置房產的股份。2008年10月分立完成後，蒙山不再為本公司之子公司。

根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山分立之前發生的應付款項及債務承擔連帶責任。上置房產承擔連帶責任的蒙山的應付款項於2009年12月31日金額為122萬港元(2008：249萬港元)。

43. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業(附註17)，租賃期為1年至16年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2009年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2009	2008
一年內	175,055	103,231
第二年至第五年	521,999	260,910
五年以上	360,283	56,589
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,057,337</u>	<u>420,730</u>

本集團於2009年度確認的或有租金為4,564千港幣(2008：1,131千港幣)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為3年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2009年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

本集團

	2009	2008
一年內	8,998	7,589
第二年至第五年(包括首尾兩年)	14,537	5,931
	<u>23,535</u>	<u>13,520</u>

本公司

	2009	2008
一年內	5,259	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	11,394	—
	<u>16,653</u>	<u>—</u>

44. 支出承諾

除上文附註43(b)詳述的經營租賃承諾外，於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性支出承諾：

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
已簽約但未撥備				
在建投資物業	114,911	—	—	—
開發中土地基礎設施建設	2,517,112	—	—	—
以供出售之持有或開發中物業	2,351,719	2,776,361	50,000	—
潛在企業合併的成本支付	853,634	108,498	—	108,498
尚未投資之資本金	—	2,325	—	2,325
購置固定資產及土地使用權	306,664	—	—	—
	<u>6,144,040</u>	<u>2,887,184</u>	<u>50,000</u>	<u>110,823</u>
已批准但未簽約				
在建投資物業	192,011	—	—	—
開發中土地基礎設施建設	6,033,393	—	—	—
以供出售之持有或開發中物業	3,163,732	1,740,937	—	—
購置固定資產及土地使用權	2,875,480	—	—	—
	<u>12,264,616</u>	<u>1,740,937</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>18,408,656</u>	<u>4,628,121</u>	<u>50,000</u>	<u>110,823</u>

45. 企業合併

(1) 中國新城鎮發展有限公司

於2009年9月9日，原本公司之聯營公司，中國新城鎮發展有限公司，被視為本公司之子公司。相關權益變動詳見附註20(a)(v)。

於2009年9月9日中國新城鎮發展有限公司之可辨認資產及負債的公允價值和2009年9月9日前賬面價值列示如下：

	收購日 公允價值	收購日前 賬面價值
現金及現金等價物	190,403	190,403
受限制銀行存款	8,804	8,804
應收賬款	402,336	402,336
應收聯營公司款項	2,187	2,187
其他應收款	24,971	24,971
存貨	4,666	4,666
以供出售之開發中土地及基礎設施	5,060,669	4,808,585
預付款項	16,309	16,309
於聯營公司之投資	227	227
物業、機器及設備(附註16)	1,469,155	1,457,606
遞延稅項資產(附註34)	150,237	150,044
已完工投資物業(附註17)	549,189	549,189
預付土地租賃款(附註18)	373,158	357,176
在建投資物業(附註17)	126,914	126,914
長期應收款項	57,274	57,274
其他資產	80,734	80,734
計息銀行貸款	(1,351,412)	(1,351,412)
應付帳款	(1,934,656)	(1,934,656)
應付關聯方款項	(4,540)	(4,540)
應交稅金	(297,298)	(297,298)
預收賬款	(27,903)	(27,903)
其他應付款及預提費用	(346,132)	(346,132)
遞延收益	(1,121,656)	(1,121,656)
遞延稅項負債(附註34)	(70,096)	-
有擔保高級票據(附註32)	(94,452)	(94,452)
可換股債券—主債務部分	(157,244)	(157,244)
非控股股東股權(其持有的可辨認淨資產之部分)	(1,721,683)	(399,348)
	1,390,161	2,502,784
在損益中確認的超過企業合併對價的部分	(236,350)	
對價	1,153,811	
對價支付：		
收購日前所持股份的公允價值	997,888	
為購買中國新城鎮發展可換股債券 (「中國新城鎮發展可換股債券」) 之權益部分支付的現金	155,923	
	1,153,811	

- * 上述中國新城鎮發展於收購日的可辨認資產及負債包括其從發行可換股債券(用於在中國新城鎮發展發行可換股債券的同時回購部分有擔保高級票據)中獲得的款項,以及中國新城鎮發展可換股債券中的債務部分,不包括中國新城鎮發展可換股債券之權益部分。用以購買中國新城鎮發展可換股債券的權益部分所支付的價款看作是收購新城鎮權益所支付對價的一部分。

截至2009年12月31日止年度的合併綜合收益表中包含自收購日起中國新城鎮發展的溢利2.2億港元。

若此企業合併發生在截至2009年12月31日止年度初,本集團本年的收入和利潤將分別為2,815,332千港元和908,170千港元。

(2) 綠杉置業

於2009年12月,本公司下屬一非全資子公司通過收購協議,收購了綠杉置業55%的股權。綠杉置業是一家位於中國上海的房地產公司。

於收購日綠杉置業之可辨認資產及負債的公允價值和收購日前賬面價值列示如下:

	收購日 公允價值	收購日前 賬面價值
現金及現金等價物	49,118	49,118
預付土地租賃款(附註18)	316,979	285,125
遞延稅項負債(附註34)	(7,963)	—
計息銀行貸款及其他貸款	(281,658)	(281,658)
非控股股東權益(其持有的可辨認淨資產之部分)	(34,415)	—
	42,061	52,585
收購產生之商譽(附註19)	5,582	
合計對價	47,643	
對價支付:		
現金	47,643	

於年內收購子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	中國新城鎮 發展	綠杉	合計
支付中國新城鎮發展可換股債券股權 部分的現金	(155,923)	不適用	不適用
支付中國新城鎮發展可換股債券之主 債務部分的現金	<u>(157,244)</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
總現金對價	(313,167)	(47,643)	(360,810)
取得的現金及現金等價物	<u>190,403</u>	<u>49,118</u>	<u>239,521</u>
收購子公司的現金及現金等價物 淨(流出)／流入	<u><u>(122,764)</u></u>	<u><u>1,475</u></u>	<u><u>(121,289)</u></u>

由於收購綠杉置業之企業合併發生在年末，因此收購對本集團本年的收入和利潤無影響。

若收購綠杉置業之企業合併發生在截至2009年12月31日止年度初，對本集團本年收入及經營成果影響很小。

46. 處置子公司

於2009年11月底，本集團處置了於瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司、瀋陽華府天地萊星頓酒店管理有限公司和瀋陽華銳世紀投資發展管理有限公司之投資(附注(a)(i)(ii))。

	2009
處置日淨資產：	
現金及銀行存款	3,718
應收賬款	3,793
預付及其他應收款	579,679
存貨	3,569
物業、機器及設備(附註16)	322,266
以供出售之持有或開發中物業	120,309
預付土地租賃款(附註18)	843,871
遞延資產	559
應付賬款	(153,865)
應付職工薪酬	(775)
應交稅金	(1,203)
預收賬款	(31,912)
其他應付款及預提費用	(1,230,506)
遞延所得稅負債(附註34)	(28,942)
非控股股東之股權	(210,974)
	<u>219,587</u>
應收利息	<u>37,538</u>
	257,125
處置子公司收益(附註6)	<u>43,349</u>
	<u><u>300,474</u></u>
收到對價：	
應收賬款	<u><u>300,474</u></u>

處置子公司的現金及現金等價物淨流出分析如下：

	2009
應收賬款	300,474
減：遞延支付(附註26)	<u>(300,474)</u>
截至報告日收到的現金	-
處置的現金及銀行存款	<u>(3,718)</u>
處置子公司的現金及現金等價物淨流出	<u><u>(3,718)</u></u>

47. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易及餘額，本集團與關聯方有下述交易。

於2009年12月31日上置投資控股有限公司擁有本公司34.64%的股份，剩餘65.36%股份由其他不同股東持有。

(a) 本年度的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及向聯營企業銷售

	2009	2008
購買中國新城鎮發展開發之土地對價中其中 中國新城鎮發展*可從政府收取的部分(i) 為中國新城鎮發展提供智能化網絡基礎設 施服務(ii)	329,070	249,482
向電信寬頻銷售貨物(ii)	4,074	5,457
	<u>4,074</u>	<u>5,457</u>

* 中國新城鎮發展於2009年9月9日後被視為本集團的子公司(詳見附注20(a)(v))，因此2009年9月9日之前中國新城鎮發展與本集團的交易披露為與聯營公司之交易。

(i) 於2009年1月1日至2009年9月9日止的會計期間，本集團通過由相關政府部門舉行的公開投標程序中，向中國新城鎮發展購買了一地塊(2008年：三個地塊)用於項目開發。土地價款為479,394千港元(2008年：356,395千港元)。根據政府部門和中國新城鎮發展所簽訂的合約，中國新城鎮發展將從政府部門收到拍賣土地總對價中約定的部分。

(ii) 服務與銷售價格由雙方商定。

ii) 銀行貸款擔保

	2009	2008
為聯營公司電信寬頻之銀行貸款提供擔保 由施建先生(主席)提供擔保的本集團銀行 貸款(附註31)	-	4,082
	<u>400,000</u>	<u>-</u>

於2009年度，電信寬頻償還了總額為1,020萬港元的貸款，本集團之子公司永高建設為其提供的針對上述貸款40%的擔保也相應撤銷。

iii) 本集團關鍵管理人員酬金

	2009	2008
薪金及其他短期僱員福利	15,309	14,736
基於股份的支付(管理層認股權計劃)	1,924	-
	<u>17,233</u>	<u>14,736</u>

以上交易不構成上市規則14A章節中定義的關連交易或持續關連交易。

48. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別的賬面價值如下：

本集團

金融資產	2009	2008
以攤餘成本計量的貸款及應收款項		
— 應收聯營企業款項	1,825	138,968
— 其他應收款	1,329,071	642,145
— 應收賬款	507,687	18,165
— 現金及銀行存款	4,602,822	1,575,476
	<u>6,441,405</u>	<u>2,374,754</u>

金融負債	2009	2008
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	7,532,507	4,540,754
— 有擔保高級票據，非流動部分	552,463	1,537,947
— 有擔保高級票據，流動部分	95,813	—
— 可換股債券—主債務部分	312,219	62,008
— 應付賬款	3,176,373	1,357,377
— 應付關聯公司款項	11,358	19,312
— 其他	2,020,244	2,228,885
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		
— 衍生金融負債	—	88,470
	<u>13,700,977</u>	<u>9,834,753</u>

本公司

金融資產	2009	2008
以攤餘成本計量的貸款及應收款項		
— 應收子公司股利	727,651	390,573
— 應收子公司款項	1,346,117	1,073,459
— 應收聯營企業款項	—	132,438
— 其他應收款	86	—
— 現金及銀行存款	84,821	170,687
	<u>2,158,675</u>	<u>1,767,157</u>

金融負債	2009	2008
以攤餘成本計量的金融負債		
－計息銀行借款及其他借款	339,316	359,485
－有擔保高級票據	552,463	1,537,947
－可換股債券－主債務部分	312,219	62,008
－其他應付款	25,311	21,020
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債		
－衍生金融負債	—	88,470
	<u>1,229,309</u>	<u>2,068,930</u>

49. 公允價值層級

本集團運用以下公允價值層級來決定及披露以公允價值計量的金融工具的公允價值：

層級1： 以在活躍市場上有報價的資產或負債（未調整）的公允價值為基礎確定。

層級2： 在對公允價值有重大影響的參數可以直接或間接的觀察到的情況下，以估值技術為基礎進行確定。

層級3： 在對公允價值有重大影響的參數不是通過市場觀察得到的情況下（不可觀察的參數），以估值技術為基礎進行確定。

於2009年12月31日，本集團不存在以公允價值計量的金融資產或金融負債。

50. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，包括銀行借款、可換股債券、有擔保高級票據、其他計息借款、現金及銀行存款。此等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。本集團具有多種因經營而直接產生的其他金融資產和負債，比如應收賬款和應付帳款。

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具，本集團發行或持有的衍生金融工具屬於用於融資的嵌入式衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

本集團的金融工具產生的主要風險是利率風險、價格風險、匯率風險、信用風險及流動性風險。董事會已審議並批准管理此等風險的政策，並概括如下。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註31披露。

下表列示了當其他變量保持不變時，本集團及本公司稅前利潤（通過浮動利率借款的影響）對可能發生的利率變動的敏感性分析。除了由稅前利潤造成的留存溢利（本集團及本公司之權益的一部分）的影響外，本集團及本公司的權益不受影響。

	本集團		本公司	
	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(32,675)	(15,869)	-	-
- 50 基點	32,675	15,869	-	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(3,300)	(2,530)	(1,300)	(1,080)
- 50 基點	3,300	2,530	1,300	1,080
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

價格風險

權益價格風險是指因市場價格的變動(除了來自於利率風險或匯率風險的變動)而引起的金融工具的公允價值變動的風險,不論此等變動是由個別金融工具或其發行人的特定因素引起的,還是某些影響整個交易市場中的所有相似金融工具的因素引起的。

本集團所受到的價格風險與受本公司自身股票市場價格變動的金融合同有關(主要是可換股債券內嵌的衍生金融工具,不包括權益部分)。於2008年12月31日存在的可換股債券3已於截至2009年12月31日止年度中轉股,內嵌的衍生金融工具已經被行權。可換股債券4中的內嵌衍生金融工具(不包括確認為權益的轉換期權)由於與主債務緊密相關,因此未分開核算。於2009年12月31日,本集團未持有受價格風險影響的重大金融合同。

下表列示了當其他變量保持不變時,本集團稅前利潤(源於可換股債券3內嵌的衍生金融工具的公允價值變動)對可能的本公司自身股票市場價格變動的敏感性分析。除了如下披露的稅前利潤對留存溢利(本集團之權益的一部分)造成的影響外,本集團的權益不受影響。

本集團及本公司

	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
本公司自身股票市場價格的上升/(下降)		
+50%	-	(50,396)
-50%	-	33,559
	<u> </u>	<u> </u>

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營,其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險,主要為美元或者港幣的銀行存款、有擔保高級票據、可換股債券及銀行借款等。

人民幣不能與其他貨幣自由兌換，將人民幣兌換成其他貨幣受到中國政府頒布的外匯管理條例及規定的約束。

下表列示了當所有其他變量保持不變時，本集團除所得稅前利潤（源於貨幣性資產和負債的公允價值變動）對可能的美元及港幣匯率變動的敏感性分析。除了如下披露的由稅前利潤對留存溢利（本集團及本公司權益的一部分）變動的重大影響外，本集團及本公司的權益不受匯率的影響。

	本集團		本公司	
	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2008 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(26,889)	(82,782)	(27,741)	(84,645)
- 5%	26,889	82,782	27,741	84,645
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(32,405)	(18,773)	(13,379)	(3,191)
- 5%	32,405	18,773	13,379	3,191

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2009年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註26和附註27中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中度風險。

下表列示了財務狀況表相關科目的最大信用風險敞口。最大風險敞口以總額列示，且不考慮抵押物或其他提高信用措施對信用風險的緩解影響。

	本集團		本公司	
	2009	2008	2009	2008
金融資產				
貸款及應收款項				
— 應收子公司股利	—	—	727,651	390,573
— 應收子公司款項	—	—	1,346,117	1,073,459
— 應收關聯公司款項	1,825	138,968	—	132,438
— 其他應收款	1,329,071	642,145	86	—
— 應收賬款	507,687	18,165	—	—
— 銀行存款	4,601,002	1,573,919	84,790	170,673
信用風險敞口總計	6,439,585	2,373,197	2,158,644	1,767,143

流動性風險

本集團使用金融規劃以保持足夠的流動性，本集團以戰略和計劃程序之結果為依據預測本集團未來的流動性狀況。針對最新的變化，本集團每月更新其資金需求之12個月預測。

除了以供出售之開發中物業，本集團亦開發並持作長期投資之開發中物業，如酒店物業和投資物業。該類長期資產近年佔總資產的比重逐步上升，給本集團帶來了流動性風險。為了降低流動性風險，本集團調整了其財務策略，通過發行長期有擔保票據、可換股債券及新股以增加長期借款及股本。

本集團與一些中國主要的國有銀行建立了戰略關係，當本集團取得政府部門對項目開工的相關證明後，銀行通常會為本集團提供融資資金。本集團亦通過多家跨國銀行的密切合作從海外市場尋求融資。

根據未經折現合同未到期現金流量，本集團截至財務狀況表日之金融負債的到期日結構分析如下：

本集團

	2009					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	373,487	1,580,786	4,760,896	2,443,877	9,159,046
有擔保高級票據	104,572	-	47,797	673,667	-	826,036
可換股債券	-	15,227	15,227	629,365	-	659,819
應付賬款	543,610	428,506	846,099	358,158	-	3,176,373
其他	441,699	28,175	1,561,728	-	-	2,031,602
	<u>1,089,881</u>	<u>845,395</u>	<u>5,051,637</u>	<u>6,422,086</u>	<u>2,443,877</u>	<u>15,852,876</u>
	2008					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	397,227	1,337,909	3,261,155	-	4,996,291
有擔保高級票據	-	-	133,693	2,017,987	-	2,151,680
可換股債券	-	-	4,125	206,250	-	210,375
應付賬款	-	163,317	1,194,060	-	-	1,357,377
其他	13,663	112,832	1,771,714	295,420	-	2,193,629
	<u>13,663</u>	<u>673,376</u>	<u>4,441,501</u>	<u>5,780,812</u>	<u>-</u>	<u>10,909,352</u>

本公司

	2009					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	1,476	51,701	317,104	-	370,281
有擔保高級票據	-	-	47,797	673,667	-	721,464
可換股債券	-	15,227	15,227	629,365	-	659,819
其他	10,000	15,311	-	-	-	25,311
	<u>10,000</u>	<u>32,014</u>	<u>114,725</u>	<u>1,620,136</u>	<u>-</u>	<u>1,776,875</u>
	2008					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及其他借款	-	44,025	106,917	234,285	-	385,227
有擔保高級票據	-	-	133,693	2,017,987	-	2,151,680
可換股債券	-	-	4,125	206,250	-	210,375
其他	7,973	21,020	-	-	-	28,993
	<u>7,973</u>	<u>65,045</u>	<u>244,735</u>	<u>2,458,522</u>	<u>-</u>	<u>2,776,275</u>

金融資產和金融負債之公允價值

公允價值的估計是基於某一特定時點上相關市場信息和不同金融工具的有關資訊而作出。當存在活躍市場時，例如經授權的證券交易所，市場價值可以最好地反映金融工具的公允價值。對於不存在活躍市場或現行市場價格無法取得的金融工具，公允價值通過估值技術予以確定（附註2.4）。

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款和應收款項。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保高級票據、可換股債券（包括內嵌的衍生金融負債，不包括權益部分）和應付款項。

除了下表列示的金融工具，本集團金融工具的公允價值與其賬面價值沒有重大差異。公允價值的估計是基於某一特定時點上相關的市場信息和適當的估值模型而作出的。

本集團

	2009		2008	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保高級票據	648,276	592,577	1,537,947	920,415
可換股債券－主債務部分	<u>312,219</u>	<u>371,041</u>	<u>62,008</u>	<u>69,381</u>

本公司

	2009		2008	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保高級票據	552,463	488,005	1,537,947	920,415
可換股債券－主債務部分	<u>312,219</u>	<u>371,041</u>	<u>62,008</u>	<u>69,381</u>

資本管理

本集團資本管理的主要目標是保證本集團持續經營的能力以及保持良好的資本比率，以支持本集團的業務及股東價值最大化。

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於截至2009年12月31日及2008年12月31日止的年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生重大變化。

由於本集團主要經營房地產開發，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，可換股債券之主債務部分，有擔保高級票據，應付帳款、和其他應付款及應計項目，減去現金及銀行存款。資本包括所有的權益科目（即已發行股本及股本溢價、其他儲備、留存溢利及非控股股東權益）。於資產負債表日的負債率（本集團為資本管理目的而定義）如下：

	2009	2008
計息銀行借款及其他借款 (附註31)	7,532,507	4,540,754
應付賬款 (附註38)	3,176,373	1,357,377
其他應付款及應計項目 (附註39)	2,339,360	2,241,817
可換股債券－主債務部分 (附註35)	312,219	62,008
有擔保高級票據 (附註32)	648,276	1,537,947
減：現金及銀行存款 (附註28)	<u>(4,602,822)</u>	<u>(1,575,476)</u>
淨負債	<u>9,405,913</u>	<u>8,164,427</u>
歸屬於母公司股東的權益	8,191,741	6,472,585
非控股股東權益	<u>3,115,939</u>	<u>1,400,776</u>
資本	<u>11,307,680</u>	<u>7,873,361</u>
資本和淨負債	<u><u>20,713,593</u></u>	<u><u>16,037,788</u></u>
負債率	<u>45%</u>	<u>51%</u>

51. 財務狀況表日後事項

除已在財務報表披露的事項外，重大財務狀況表日後事項如下：

- (a) 於2010年2月10日，本公司之全資子公司華通，與非關聯第三方（「轉讓方」）簽署有條件的買賣協議（「收購協議」），同意以3.05億元人民幣（3.46億港元）為對價，有條件的購買弘盛發行的全部股份（「待售股份」）及總金額為2,874,257美元（約22,419千港幣）的無

抵押、無息、即時償還的貸款（「貸款」），該對價將在收購完成時以現金支付。弘盛是一家在百慕達成立的投資控股公司。收購完成後，將通過其位於香港的全資子公司間接擁有本公司持有51%股份的子公司華銳資產管理9%的股份。收購完成後，華銳資產管理將成為本公司擁有60%股份的子公司。

根據收購協議，轉讓方向華通發出不可撤銷的認購期權（「認購期權」），華通可以要求轉讓方出售或完成對華通銷售最多40%之華銳資產管理之股權（「認購期權權益」）。購買價格為期權行使通知日前一個月當日認購期權權益之公允價值的90%，該價值須參考由華通委任並經轉讓方同意之獨立物業評估師對瀋陽華府天地商鋪（包括土地使用權）的評估價值後達成一致。華通可以在完成日後兩年內隨時行使（可多次行使）該期權。

收購協議及所有的相關協議和文件已於2010年3月29日召開之本公司特別股東大會上批准，確認和／或修正。

收購的完成取決於某些條件於2010年11月10日或之前滿足或被華通豁免。截至本財務報告簽署日，由於某些條件尚未滿足，該收購尚未完成。

- (b) 於2010年2月，本公司與某銀行簽訂金融服務合作協議，銀行原則上同意給予本公司不高於100億元人民幣（相當於113.6億港幣）之有條件授信額度。該協議將在5年後到期，雙方也可協議將其展期。

52. 比較數字

如附註2.2中所述，由於本年度採用了新制訂及修訂的香港財務報告準則，財務報表中相關比較數字已根據新的要求進行調整。相應的某些賬戶根據本年披露要求進行重新編排。重新編排對財務報表之綜合收益沒有影響。

53. 財務報表的批准

本財務報表於2010年4月16日由董事會通過並批准發布。

3. 本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

以下資料摘錄自本公司二零一零年中期報告所載本集團之未經審核綜合財務報表：

中期綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	二零一零年 未經審核	二零零九年 未經審核
收入	3	1,984,218	387,610
銷售成本		<u>(1,238,411)</u>	<u>(276,185)</u>
毛利		745,807	111,425
銷售及分銷成本		(66,281)	(44,722)
管理費用		(243,788)	(93,719)
其他收入		—	3,533
其他收益／(虧損)－淨額	4	<u>(26,868)</u>	<u>232,767</u>
營運利潤		<u>408,870</u>	<u>209,284</u>
財務收入		18,276	9,347
財務成本		<u>(121,241)</u>	<u>(12,815)</u>
財務(成本)／收入－淨額		<u>(102,965)</u>	<u>(3,468)</u>
應佔聯營企業之(虧損)／利潤		<u>8,359</u>	<u>(47,081)</u>
除稅前利潤		314,264	158,735
稅項	5	<u>(279,233)</u>	<u>(32,503)</u>
本期間利潤		<u><u>35,031</u></u>	<u><u>126,232</u></u>
歸屬於：			
母公司股東		160,771	177,264
非控股股東權益		<u>(125,740)</u>	<u>(51,032)</u>

	附註	二零一零年 未經審核	二零零九年 未經審核
其他綜合收益			
報表折算差額		<u>107,788</u>	<u>3,578</u>
本期其他綜合收益，扣除税金		<u>107,788</u>	<u>3,578</u>
本期綜合收益總額		<u>142,819</u>	<u>129,810</u>
本期綜合收益歸屬於：			
母公司股東		237,150	180,201
非控股股東權益		<u>(94,331)</u>	<u>(50,391)</u>
		<u>142,819</u>	<u>129,810</u>
歸屬於母公司普通股持有人的 每股收益(港仙)	6		
— 基本		<u>4.46</u>	<u>6.29</u>
— 攤薄		<u>4.38</u>	<u>8.27</u>

中期綜合財務狀況表

二零一零年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

		二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月 三十一日
	附註	未經審核	經審核
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,601,229	2,684,121
已完工投資物業		6,388,167	6,329,400
在建投資物業		330,124	193,879
預付土地租賃款		566,574	565,492
商譽	8	640,406	453,788
於聯營企業之權益		66,979	87,807
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		82,210	—
遞延所得稅資產		202,337	177,588
長期應收款項	9	98,822	106,365
其他非流動資產		338,858	362,935
		<u>11,315,706</u>	<u>10,961,375</u>
流動資產			
預付土地租賃款		9,424,874	7,954,454
以供出售之持有或發展中物業		6,113,290	4,705,378
以供出售之開發中土地及基礎建設		4,534,050	4,353,169
存貨		37,833	19,852
應收聯營企業款項		1,839	1,825
預付款項及其他流動資產		110,686	261,014
其他應收款		1,384,756	1,329,071
應收賬款	9	305,905	401,322
預付所得稅		—	83,820
現金及銀行存款		3,060,058	4,602,822
		<u>24,973,291</u>	<u>23,712,727</u>
資產總計		<u><u>36,288,997</u></u>	<u><u>34,674,102</u></u>

	二零一零年 六月三十日 未經審核	二零零九年 十二月 三十一日 經審核
附註		
權益及負債		
權益		
已發行股本及股本溢價	4,736,489	4,736,489
其他儲備	1,307,194	1,221,202
留存溢利	2,236,450	2,234,050
	<u>8,280,133</u>	<u>8,191,741</u>
歸屬於母公司股東權益合計	8,280,133	8,191,741
非控股股東權益	2,681,307	3,115,939
	<u>10,961,440</u>	<u>11,307,680</u>
權益總計	<u>10,961,440</u>	<u>11,307,680</u>
負債		
非流動負債		
計息銀行及其他借款	8,951,020	5,942,549
有擔保高級票據	554,927	552,463
出售高爾夫球會會籍之遞延收入	628,890	639,041
遞延所得稅負債	1,921,787	1,638,787
	<u>12,056,624</u>	<u>8,772,840</u>
流動負債		
計息銀行及其他借款	649,884	1,589,958
可換股債券－主債務部分	316,284	312,219
預售開發中物業之預收賬款	4,952,860	4,943,649
應付賬款	2,796,870	3,176,373
其他應付賬款及應計項目	2,332,343	2,339,360
當期所得稅負債	1,352,257	1,428,561
有擔保高級票據，流動部分	98,817	95,813
建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入	771,618	696,291
應付關聯公司款項	-	11,358
	<u>13,270,933</u>	<u>14,593,582</u>
負債總計	<u>25,327,557</u>	<u>23,366,422</u>
權益及負債總計	<u>36,288,997</u>	<u>34,674,102</u>
流動資產淨額	<u>11,702,358</u>	<u>9,119,145</u>
資產總額減流動負債	<u>23,018,064</u>	<u>20,080,520</u>

中期綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止六個月

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

(未經審核)

	二零一零年一月一日至二零一零年六月三十日 歸屬於母公司股東權益										
	已發行股本 及股本溢價	資產重 估儲備	購股權 儲備	盈餘 儲備	匯兌 儲備	其他 儲備	可換股 債券中包 含認股權	留存 溢利	合計	非控股 股東權益	權益 合計
於二零一零年 一月一日	4,736,489	6,498	248	215,706	734,392	84,997	179,361	2,234,050	8,191,741	3,115,939	11,307,680
本年度綜合 收益總額	-	-	-	-	76,379	-	-	160,771	237,150	(94,331)	142,819
子公司非控股 股東權益增資	-	-	-	-	-	-	-	-	27,917	-	27,917
子公司管理層以權 益結算之購股權	-	-	-	-	-	1,162	-	-	1,162	701	1,863
增加於子公司所佔 權益之變動	-	-	-	-	-	8,451	-	-	8,451	(346,496)	(338,045)
股息	-	-	-	-	-	-	-	(158,371)	(158,371)	(22,423)	(180,794)
於二零一零年 六月三十日	<u>4,736,489</u>	<u>6,498</u>	<u>248</u>	<u>215,706</u>	<u>810,771</u>	<u>94,610</u>	<u>179,361</u>	<u>2,236,450</u>	<u>8,280,133</u>	<u>2,681,307</u>	<u>10,961,440</u>

(未經審核)

	二零零九年一月一日至二零零九年六月三十日 歸屬於母公司股東權益										
	已發行 股本及 股本溢價	資產 重估儲備	購股權 儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	留存溢利	合計	少數 股東權益	權益總計	
於二零零九年 一月一日 (經審核)	4,003,101	7,238	248	214,076	722,123	75,940	1,449,859	6,472,585	1,400,776	7,873,361	
全面收入總額 出售物業已實現 重估儲備	-	-	-	-	2,937	-	177,264	180,201	(50,391)	129,810	
	<u>115,285</u>	-	-	-	-	-	-	115,285	-	115,285	
於二零零九年 六月三十日 (未經審核)	<u>4,118,386</u>	<u>7,238</u>	<u>248</u>	<u>214,076</u>	<u>725,060</u>	<u>75,940</u>	<u>1,627,123</u>	<u>6,768,071</u>	<u>1,350,385</u>	<u>8,118,456</u>	

簡明綜合現金流量表

二零一零年六月三十日

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
營業活動			
來自／(用於) 經營活動的現金	17	(2,678,008)	512,860
已付利息		(319,870)	(191,187)
已付所得稅金		(122,042)	(259,289)
營業活動之現金流出淨額		(3,119,920)	62,384
投資活動			
購買物業、機器及設備		(18,350)	(5,903)
處置物業、機器及設備		1,140	—
支付投資物業建造之款項		(105,310)	—
收購子公司，扣除購入之現金		(139,235)	—
處置子公司		296,153	—
增加於子公司權益投資		(412,753)	—
增加於聯營企業之投資		—	(182,871)
已收利息		9,561	3,694
投資活動之現金(流出)淨額		(368,794)	(185,080)
融資活動			
借貸增加		1,910,679	182,264
收到子公司少數股東之增資款項		27,347	—
派發予子公司非控股股東之股利		(2,996)	—
派發予本公司股東之股利		(22,423)	—
融資活動之現金流入淨額		1,912,607	182,264
現金及現金等價物增加／(減少)		(1,576,107)	59,568
現金及現金等價物，期初餘額		4,602,822	1,575,476
外幣匯率變動之淨影響		33,343	4,241
現金及現金等價物，期末餘額		3,060,058	1,639,285

所附附註為此中期簡明綜合財務報表的一部分。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以港幣千元為單位)

1. 編製基準及會計政策

1.1 編製基礎

截至二零一零年六月三十日止六個月之中期簡明綜合財務報表已根據國際會計準則第34號進行編製。

中期簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露事項，並應與截至二零零九年十二月三十一日止之本集團年度財務報表一併閱讀。

1.2 主要會計政策

編製中期簡明綜合財務報表所採用之會計政策與編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟於二零一零年一月一日採納如下新訂準則及詮釋除外：

國際財務報告準則第2號以股份為基礎之付款－集團現金結算以股份為基礎之付款交易

本準則已修訂以闡明集團現金結算以股份為基礎之付款交易之會計處理。本修訂本亦取代國際財務報告詮釋委員會第8號及國際財務報告詮釋委員會第11號。採納本修訂本並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－符合資格對沖之項目

本修訂本指明對沖項目單方面風險之認定，以及通貨膨脹在特定情況下可認定為對沖風險項目或對沖一部分。本修訂本對本集團之財務狀況或表現並無產生任何影響。

國際財務報告詮釋委員會第17號向股東分派非現金資產

本詮釋訂明有關實體向股東分派非現金資產作為儲備分派或股息之安排方面之會計處理指引。本詮釋並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則之改進(二零零八年五月頒佈)

於二零零八年五月，委員會頒佈首批對其準則之修訂本。於二零零九年十二月三十一日，本集團採納所有已頒佈修訂本，惟以下除外：

國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務：闡明倘一間附屬公司分類為持作出售，則其所有資產及負債分類為持作出售，即使該實體在出售交易後仍有非控股權益。該修訂本乃提前採納，但並無對本集團之財務狀況或財務表現產生任何影響。

國際財務報告準則之改進(二零零九年四月頒佈)

於二零零九年四月，委員會頒佈對其準則之第二批修訂本，主要旨在刪除不一致之處並闡明措辭。各項準則有獨立的過渡性條文。採納以下修訂本導致會計政策出現變動，惟並無對本集團之財務狀況或表現產生任何影響。

國際財務報告準則第8號—經營分部資料：闡明分部資產及負債僅在主要經營決策者使用其進行經營決策時才需申報。由於本集團之主要經營決策者確定查閱分部資產及負債，本集團繼續披露該資料。

國際會計準則第7號—現金流量表：明確說明僅有導致確認為一項資產之支出，方可分類為投資活動之現金流量。本修訂本將對於二零二零年完成、以現金結算之業務合併之或然代價於現金流量表呈列產生影響。現金流量表反映了該交易。

國際會計準則第36號資產減值：本修訂本闡明在合併處理作申報前可分配商譽(在業務合併中獲得)之最大單位為國際財務報告準則第8號界定之經營分部。由於年度減值測試在合併處理前完成，故本修訂本對本集團並無影響。

因國際財務報告準則之改進導致對下列準則之其他修訂本並未對本集團之會計政策、財務狀況或財務表現產生任何影響：

國際財務報告準則第2號以股份為基礎之付款
國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及終止經營業務
國際會計準則第1號財務報表之呈列
國際會計準則第17號租賃
國際會計準則第38號無形資產
國際會計準則第39號金融工具：確認及計量
國際財務報告詮釋委員會第9號嵌入式衍生工具之重估
國際財務報告詮釋委員會第16號對沖境外業務之淨投資

本集團並無提早採納任何其他已頒佈但未生效之準則、詮釋或修訂本。

2. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為五個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 土地基礎設施建設分部負責土地基礎設施建設及公共配套設施建設；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；及
- 公司及其他業務分部大致包括高爾夫球場經營及提供物業管理等服務。

管理層分開監管各營業分部的經營業績，用於進行資源配置和績效考核方面的決策。各分部的業績以營運收益或損失為基礎衡量，其計量方法與合併財務報表一致。儘管如此，本集團的財務成本、財務收入及所得稅在集團層面確認，而不會分配給各個分部。

銷售的轉讓定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行類似交易採用的方法進行磋商。

業務分部分析如下：

	截至二零一零年六月三十日止六個月(未經審核)					合計
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	1,579,548	147,420	68,210	125,485	63,555	1,984,218
分部間銷售	—	—	—	—	19,638	19,638
	<u>1,579,548</u>	<u>147,420</u>	<u>68,210</u>	<u>125,485</u>	<u>83,193</u>	2,003,856
調整：						
分部間銷售抵銷						<u>(19,638)</u>
收入						<u>1,984,218</u>
分部利潤/(虧損)	<u>530,399</u>	<u>(48,258)</u>	<u>29,033</u>	<u>(41,030)</u>	<u>(61,274)</u>	408,870
財務收入						18,276
財務成本						<u>(121,241)</u>
財務成本淨額						<u>(102,965)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>8,359</u>
除稅前利潤						<u>314,264</u>
截至二零零九年六月三十日止六個月(未經審核)						
	物業開發	土地基礎 設施建設	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	合計
分部收入						
對外銷售	<u>237,376</u>	—	<u>46,444</u>	<u>62,293</u>	<u>41,497</u>	387,610
分部利潤/(虧損)	<u>14,001</u>	<u>—</u>	<u>(5,507)</u>	<u>(73,472)</u>	<u>274,262</u>	209,284
財務收入						9,347
財務成本						<u>(12,815)</u>
財務成本淨額						<u>(3,468)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>(47,081)</u>
除稅前利潤						<u>158,735</u>

3. 收入

期內已確認之收入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
開發物業銷售收入	1,645,803	250,466
土地開發及基礎設施建設收入	155,382	—
酒店經營收入	132,159	65,676
物業出租收入	75,097	48,930
物業管理收入	32,778	—
高爾夫球場經營收入	34,616	—
建造智能化網絡設施收入	2,794	—
其他收入	25,302	43,978
	<u>2,103,931</u>	<u>409,050</u>
減：銷售税金 ^(a)	<u>(119,713)</u>	<u>(21,440)</u>
總收入	<u><u>1,984,218</u></u>	<u><u>387,610</u></u>

(a) 營業税金及附加

營業稅根據銷售開發物業，土地開發，酒店經營，高爾夫球場經營，智能化住宅網絡設備安裝，物業管理、物業租賃收入或預售收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

政府附加費根據營業稅的一定比例計算。

4. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
公益性捐贈	(17,092)	—
投資物業之公允價值收益／(虧損)	(865)	1,377
因增持一家聯營企業而產生的 負商譽	—	192,432
轉回於聯營企業之權益的減值	—	104,379
衍生工具於公允價值下產生 之淨損失	—	(69,357)
出售物業、廠房及設備虧損	(6,802)	—
其他	<u>(2,109)</u>	<u>3,936</u>
	<u><u>(26,868)</u></u>	<u><u>232,767</u></u>

5. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
即期稅項		
－ 中國大陸企業所得稅	130,608	19,612
－ 中國大陸土地增值稅	121,223	13,952
	<u>251,831</u>	<u>33,564</u>
遞延稅項		
－ 中國大陸企業所得稅	(10,201)	(1,061)
－ 中國大陸代扣代繳所得稅	37,603	—
	<u>27,402</u>	<u>(1,061)</u>
期內稅項總額	<u>279,233</u>	<u>32,503</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與二零零八年一月一日起生效的中華人民共和國所得稅法規定相一致，其在中國大陸經營之子公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。

(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。如果應納稅所得發生在其他地區，相關稅金根據本集團發生應稅收入當地的法律，解釋和條例規定的現行稅率計算。

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、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。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1%~2%。

(d) 中國大陸代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從二零零八年一月一日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於二零零八年二月二十二日，國家稅務總局頒佈的財稅(2008)1號文明確指出，從二零零七年十二月三十一日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

6. 每股盈利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本期淨利潤和本期已發行普通股的加權平均數為基礎。

在計算稀釋每股收益時，先假設所有具有稀釋性的潛在普通股均轉換為普通股。本公司持有子公司已發行之可換股債券，該等債券被假設已於二零一零年一月一日全部轉換為普通股，股東應佔收益從而作出相應的調整，以計算每股於稀釋後之收益。

7. 股息

董事會決定不派發截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息（二零零九年：無）。

8. 商譽

	二零一零年 未經審核	二零零九年 經審核
成本		
期／年初餘額	453,788	447,495
收購子公司(附註12)	182,595	5,582
匯兌折算差額	4,023	711
	<u>640,406</u>	<u>453,788</u>
期／年末餘額		
累計減值		
期／年初及年末餘額	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
賬面淨值		
期／年末餘額	<u>640,406</u>	<u>453,788</u>
期／年初餘額	<u>453,788</u>	<u>447,495</u>

9. 應收賬款

	集團	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應收賬款	316,265	411,635
減：壞賬準備	(10,360)	(10,313)
	<u>305,905</u>	<u>401,322</u>
長期應收賬款	98,822	106,365
	<u>404,727</u>	<u>507,687</u>

應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
6個月以內	104,320	201,473
6個月到1年	45,337	16,717
1年至2年	125,572	181,490
2年以上	139,858	118,320
	<u>415,087</u>	<u>518,000</u>

本集團的物業開發銷售、酒店和高爾夫(不包括高爾夫俱樂部會員)經營銷售通常為現金銷售，集團的其他業務主要採用賒銷制。集團的信用期如下：

- 高爾夫俱樂部會員費：採用分期方式支付，信用期在1年到2年之間；
- 土地開發建設：無明確指定信貸條款，應收款項表示集團從政府公開出讓土地所收取的款項中應享有的部分。應收款項的大部分通常在土地出讓後的6個月內可以從地方政府收回。然而，部分款項(例如公共配套費)則可能需要集團經過1年以上的時間收回；
- 其他應收款項：通常6個月內可以收回。

除因出售土地從當地政府收取的應收賬款外，集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

集團對於外部應收賬款保持嚴格控制，逾期金額會由高級管理層進行審核。

10. 應付賬款

	集團	
	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
應付賬款	<u>2,796,870</u>	<u>3,176,373</u>

於結算日應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日	二零零九年 十二月三十一日
1年以內	2,350,404	2,546,524
1年至2年	369,251	522,927
2年以上	77,215	106,922
	<u>2,796,870</u>	<u>3,176,373</u>

應付賬款主要係物業開發所產生。應付賬款不計息，通常在一年內償付。

11. 於子公司之投資

- (1) 二零一零年四月，上市公司在新交所以6,638萬港元的價格收購97,939,859股中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮發展」)股份，同日華通投資(上置之全資子公司)向中國新城鎮發展發出行使債券轉換權利的通知，前述債券轉換完成後，上市公司對中國新城鎮發展的持股比例由53.18%增加至62.36%。
- (2) 於二零一零年二月十日，本公司之全資子公司華通，與非關聯第三方(「轉讓方」)簽署有條件的買賣協議(「收購協議」)，同意以3.05億元人民幣(3.46億港元)為對價，有條件的購買弘盛發行的全部股份(「待售股份」)及總金額為2,874,257美元(約22,419千港元)的無抵押、無息、即時償還的貸款(「貸款」)，該對價將在收購完成時以現金支付。弘盛是一家在百慕達成立的投資控股公司，將通過其位於香港的全資子公司間接擁有本公司持有51%股份的子公司華銳資產管理9%的股份。收購已經完成，且華銳資產管理已成為本公司擁有60%股份的子公司。

根據收購協議，轉讓方向華通發出不可撤銷的認購期權(「認購期權」)，華通可以要求轉讓方出售或完成對華通銷售最多40%之華銳資產管理之股權(「認購期權權益」)。購買價格為期權行使通知日前一個月當日認購期權權益之公允價值的90%，該價值須參考由華通委任並經轉讓方同意之獨立物業評估師對瀋陽華府天地商鋪(包括土地使用權)的評估價值後達成一致。華通可以在完成日後兩年內隨時行使(可多次行使)該期權。

收購協議及所有的相關協議和文件已於二零一零年三月二十九日召開之本公司特別股東大會上批准，確認和/或修正。

收購的完成取決於某些條件於二零一零年十一月十日或之前滿足或被華通豁免。此收購交易已於二零一零年五月十八日完成。

12. 企業合併

(1) 百潤

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以9,000萬人民幣的代價收購了百潤100%的股權。百潤是一家位於中國上海的房地產公司。

(2) 海波

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以7,525萬人民幣的代價收購了海波100%的股權。海波是一家位於中國上海的房地產公司。

(3) 夏波

於二零一零年一月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以3,880萬人民幣的代價收購了夏波100%的股權。夏波是一家位於中國上海的房地產公司。

(4) 無錫仲慶

於二零一零年四月，本公司下屬一非全資子公司通過收購協議，以1.08億人民幣的代價收購了無錫仲慶100%的股權。無錫仲慶是一家位於中國無錫的房地產公司。

13. 關聯方交易**(a) 給予關聯方貸款**

於二零一零年六月三十日，與關聯公司之結餘乃為無抵押及主要指聯營公司之流動結餘，此等結餘為不計息及無固定還款期。關聯公司結餘之賬面值與其公允價值相若。

(b) 於截至二零一零年六月三十日止期間，關鍵管理人員以及其關係密切的家庭成員酬金為980萬港元。

14. 計息銀行及其他借款

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借款總額約為96.01億港元(二零零九年十二月三十一日：75.33億港元)，其中約92.64億港元(二零零九年十二月三十一日：72.76億港元)以本集團之物業、機器及設備、租賃土地、持有或持作出售之發展中物業及投資物業作抵押。

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行借款以(a)若干總賬面淨值約為21.18億港元之物業、機器及設備；(b)若干總賬面淨值約為93.36億港元之持作出售或發展中之租賃土地和物業；及(c)總賬面淨值約為63.09億港元之投資物業作抵押。

15. 有擔保票據

於二零零六年四月二十四日，本公司發行本金總額為200,000,000美元按年息8.625%之固定利率計算之有擔保票據(「有擔保票據」)，該等票據於二零一三年四月二十四日(「到期日」)到期。若干有擔保票據已於二零零九年七月贖回，及目前未償還本金額為71,461,000美元。

16. 可換股債券

在二零零九年七月二十三日(「發行日」)，公司發行了到期日為二零一四年七月二十三日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格(在出現稀釋情況下會進行調整)每股1.056港元(按固定匯率0.8818人民幣=1港元折算成人民幣)。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年一月二十三日和七月二十三日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。債券持有者也具有發行日三年後任意時間要求以100%面值贖回的權利。若佔發行面值90%的債券(包括根據行權發行的)已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

可換股債券4中包含的換股權符合權益工具的定義，故與債權中的負債部分分離並分類為權益。其他嵌入式衍生金融工具因其與主債務有密切聯繫而不與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值扣除分攤至負債部分交易成本後確認，並以攤餘成本後續計量。剩餘部分(即：發行淨收入超出分配給負債部分之金額)記為權益部分(換股權)並記入股東權益。

於二零一零年六月三十日，可換股債券4之主債務部分公允價值為388,595千港元(二零零九年十二月三十一日：371,041千港元)。

17. 綜合現金流量表附註

除稅前溢利與營業活動之現金流出淨額調節表：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
除稅前溢利	314,264	158,735
調整：		
物業、機器及設備折舊	82,737	56,423
預付土地租賃款抵銷	7,307	—
處置物業、機器及設備損失	6,801	—
應佔於聯營公司之投資(溢利)/虧損淨額	(8,359)	47,081
因增持一家聯營公司而產生的負商譽	—	(192,432)
對聯營公司投資之轉回損失	—	(104,379)
可換股債券衍生之公允價值虧損/(收益)	—	69,357
財務收入	(18,276)	(9,347)
財務費用	121,241	12,815
投資物業之公允價值溢利	698	(1,377)
在建投資物業公允價值溢利	166	—
處置公司權益溢利	725	—
管理層股票期權費用	1,864	—
	509,168	36,876
減少/(增加)租賃土地	(693,631)	55,231
持作出售或發展中物業減少/(增加)	(1,110,479)	(491,810)
存貨減少/(增加)	(17,754)	1,160
應收關聯公司款項(增加)/減少	—	136,886
預付款項及其他流動資產(增加)	120,489	(17,752)
其他應收額項減少	(241,635)	(121,463)
應收賬款減少/(增加)	112,397	(7,995)
應付賬款(減少)	(904,167)	(300,310)
其他應付款項，應計費用(減少)/增加	(457,601)	(177,922)
應付關連公司之款項(減少)	(11,153)	(7,968)
已收預售發展中物業之預收賬款增加/(減少)	(36,108)	1,407,927
出售高爾夫球會會籍之遞延收入(減少)/增加	(15,988)	—
建設輔助性公眾設施所產生之遞延收入增加	68,454	—
來自/(用於)經營活動的現金	(2,678,008)	512,860

18. 財政狀況表日後事項

中國新城鎮發展為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其股份自二零零七年十一月十四日於新加坡證券交易所上市。於二零一零年六月三十日，本公司透過全資擁有之附屬公司華通投資有限公司間接擁有其已發行普通股本約62.36%。中國新城鎮發展及其附屬公司為中國之新城鎮發展商，主要於中國若干最大城市從事規劃及發展大型城鎮項目業務。中國新城鎮發展已於二零一零年七月八日向聯交所遞交表格A1之上市申請表格，尋求批准以介紹形式將中國新城鎮發展股份於聯交所主板上市及買賣。

19. 或有負債

根據中國境內相關法律，上置房產對蒙山存續分立之前產生的所有應付款項承擔連帶責任。該應付款項於二零一零年六月三十日金額約為825,274港元。

20. 資本性支出承諾

	二零一零年 六月三十日 未經審核	二零零九年 十二月三十一日 經審核
已簽約但未撥備		
在建投資物業	57,967	114,911
開發中土地基礎設施建設	2,473,664	2,517,112
以供出售之持有或開發中物業	2,961,229	2,351,719
潛在企業合併的成本	750,000	853,634
已完成企業合併成本之餘款	173,086	—
購置固定資產及土地使用權	324,288	306,664
	<u>6,740,234</u>	<u>6,144,040</u>
已批准但未簽約		
在建投資物業	189,081	192,011
開發中土地基礎設施建設	5,982,863	6,033,393
尚未投資之資本金	3,469,266	3,163,732
購置固定資產及土地使用權	2,898,239	2,875,480
	<u>12,539,449</u>	<u>12,264,616</u>
	<u><u>19,279,683</u></u>	<u><u>18,408,656</u></u>

21. 比較數字

為滿足披露要求以及本年列報保持一致，本綜合中期財務報告的若干比較數字已經過重述和分類。

22. 中期簡明綜合財務報表的批准

本中期綜合財務報表於二零一零年八月二十日由董事會通過及批准發佈。

4. 債務報告

借款

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就債務聲明而言之最後實際可行日期，本集團之借款如下：

	千港元
無抵押可換股債券－負債部分	343,640
擔保票據	
– 長期	557,396
– 短期	101,280
	<u>658,676</u>
短期借款	
– 有抵押	382,582
– 無抵押	119,908
	<u>502,490</u>
長期借款	
– 有抵押	9,734,745
– 無抵押	170,454
	<u>9,905,199</u>
	<u><u>11,410,005</u></u>

資產抵押

於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，本集團抵押以下數額之資產，以獲取本集團之借款：

	千港元
抵押銀行存款	128,919
租賃土地及可供出售之開發中物業	8,386,213
投資物業	6,613,519
物業、機器及設備	2,149,240
	<u>17,277,891</u>

或有負債

根據中國境內相關法律，上海上置房地產發展有限公司（「上置房地產」）對本公司持有29.91%非直接股本之前子公司蒙山房地產發展有限公司（「蒙山」）於二零零八年十月分立之前發生的應付款項及債務承擔連帶責任。上置房地產承擔連帶責任的蒙山的應付債務／款項於二零一零年十月三十一日金額為719,969.09港元。

支出承諾

千港元

已簽約但未撥備：

在建投資物業	18,457
開發中土地基礎設施建設	2,507,179
以供出售之持有或開發中物業	2,569,845
潛在企業合併的成本代價	750,000
完成企業合併的尚未支付成本代價	140,280
物業、機器及設備與租賃土地	318,871

6,304,632

已批准但未簽約：

在建投資物業	187,288
開發中土地基礎設施建設	6,014,801
以供出售之持有或開發中物業	3,017,550
物業、機器及設備與租賃土地	2,923,040

12,142,67918,447,311

除上述者外，且除集團間負債及本集團正常業務過程中的一般應付賬款及其他應付款外，於二零一零年十月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何借貸資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃、租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸、債券、按揭、抵押、擔保或其他或有負債之任何未償付債務。

董事已確認，彼等並不知悉本集團債務及或有負債自二零一零年十月三十一日至最後實際可行日期之任何重大變動。

5. 重大變動

董事並不知悉本集團之財務或經營狀況或前景自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期有任何重大變動。

以下為仲量聯行西門有限公司就本集團（不包括中國新城鎮發展集團）物業權益於二零一零年十月三十一日的估值而編撰的函件、估值概要及估值證書全文，以供載入本通函。



Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
17/F Dorset House Taikoo Place
979 King's Road Quarry Bay Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港鰂魚涌英皇道979號太古坊多盛大廈17樓
電話 +852 2169 6000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

茲遵照閣下指示，對上置集團有限公司（「貴公司」）及其子公司（不包括中國新城鎮發展集團，以下統稱「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）擁有權益的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢及調查，以及搜集吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一零年十月三十一日（「估值日」）資本值之意見。

吾等對物業權益的估值乃指其市值。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「物業經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日進行交易的估計金額」。

吾等對貴集團持作投資之第二類中第3號至第6號物業權益、貴集團持作出售之第三類物業權益及貴集團持作日後發展之第五類物業權益進行估值時，乃採用直接比較法，假設該等物業權益按其現狀即時交吉出售，並參考相關市場上可資比較之銷售交易進行估值。

就吾等之估值而言，持作未來發展之房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證但已取得國有土地使用證之項目；持作銷售之房地產開發項目乃指已獲相關地方當局頒發建設工程竣工驗收報告或證書或房屋所有權證／房地產證之項目，亦包括訂約將予出售但尚未完成正式轉讓程序之物業權益。

吾等已採用收益法對貴集團持有及經營之第一類物業權益以及貴集團持作投資之第二類餘下物業權益進行估值，計及自現有的租約所獲取之物業淨租金收入及／或於現有市場中可取得的租金收入，並對租賃的可復歸潛在收入作出適當的考慮，再將該租金收入淨額按適當的資本化比率資本化來釐定市值。在適當情況下，吾等亦已參照有關市場中現有之可比較銷售交易。

對 貴集團於估值日正在興建的第四類物業權益進行估值時，吾等已假設其將按 貴集團提供予吾等之最新發展方案發展及落成。在達致吾等之估值意見時，吾等已採納直接比較法，參考有關市場上可資比較的銷售個案，並已計及於估值日的建設階段相關之累計建設成本及專業費用，以及為完成開發項目而預期產生之剩餘成本及費用。

就吾等之估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，但未獲發樓宇之建設工程竣工驗收報告或證書之房地產項目。

就第六類中 貴集團將予收購之物業權益而言， 貴集團已為此與相關物業所有人或相關政府部門簽訂協議。由於 貴集團於估值日尚未取得國有土地使用證及／或尚未全數支付土地出讓金，故此吾等並無賦予該等物業權益任何商業價值。

吾等進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益之價值。

吾等之估值報告並無考慮任何有關物業權益之任何質押、抵押或所欠款項，亦無考慮於出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概無涉及任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

為符合收購及合併守則第11.3條之規定及如 貴公司所告知，出售物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- (a) 就中國的物業而言，按代價之5%繳納之營業稅；
- (b) 就中國的物業而言，按稅率25%就銷售溢利繳納之利得稅；及
- (c) 就中國的物業而言，按介於30%至60%之累進稅率就增值金額繳納之土地增值稅。

據 貴集團告知，就第三類、第四類及第五類物業而言，預期有關稅項將於未來獲確認。就第一類及第二類物業而言，由於 貴集團並無意出售該等物業，故確認任何稅務負債之可能性甚微。

進行物業權益估值時，吾等已遵從香港聯合交易所有限公司頒佈的《證券上市規則》第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值準則》（第六版）、香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會物業估值準則》及國際估值準則委員會頒佈之《國際估值準則》所載之一切規定。

吾等在頗大程度上依賴 貴集團提供之資料，並接納獲提供有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、出租以及所有其他相關事宜之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之各種業權文件副本，包括國有土地使用證、房屋所有權證、房地產權證及正式圖則，並已作出有關查詢。於情況許可下，吾等亦已查閱文件之正本以核實中國物業權益現有業權及物業權益有否附帶任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在很大程度上依賴 貴公司的中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就中國物業權益業權有效性所提供之意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積是否準確，但吾等假設所獲有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均屬正確。所有文件及合約僅作參考之用，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等曾視察物業之外貌，並在情況許可下視察其內部。然而，吾等並無視察土地狀況及物業設施是否適合作任何發展。吾等進行估值時假設該等方面良好，且於建築期間不會引致任何額外成本及延誤之假設。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等並無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供充份資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

除非另有說明，本報告所載一切金額均以人民幣為單位。

吾等之估值概述如下，隨函附奉估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室
上置集團有限公司
董事會 台照

代表
仲量聯行西門有限公司
董事
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS
謹啟

二零一一年一月十日

附註：彭樂賢為特許測量師，擁有28年中國物業估值經驗並具有31年香港、英國及亞太地區物業估值經驗。

估值概要

第一類－貴集團於中國持有及經營作為酒店之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
1.	中國 上海 盧灣區 打浦路15號 上海斯格威大酒店	1,300,550,000	58.34%	758,741,000
小計：		1,300,550,000		758,741,000

第二類－貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
2.	中國 上海 盧灣區 馬當路222弄 1號至6號 華府天地 第一至二層及地庫第一層	1,040,000,000	100%	1,040,000,000
3.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 綠洲中環中心 915大廈102室、103室及105 室、1號辦公樓第一至二層、 5號樓商舖第一至三層、2號 樓、3號樓、7號樓、8號樓 以及128個地下停車位	575,209,000	97%	557,953,000
4.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 綠洲中環中心 2號辦公樓	710,886,000	97%	689,559,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
5.	中國 上海 靜安區 愚園路172號 靜安環球大廈六個單位	16,000,000	98%	15,680,000
6.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 哈爾濱路118號 華府天地購物中心	2,770,000,000	60%	1,662,000,000
		小計：		
		5,112,095,000		3,965,192,000

第三類－貴集團於中國持作出售之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
7.	中國 上海 松江區 明華路366弄 綠洲比華利花園兩棟別墅	48,000,000	98.75%	47,400,000
8.	中國 上海 青浦區 朱家角鎮 重固路88弄 綠洲江南園兩棟別墅	166,000,000	50.3625%	83,602,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
9.	中國 上海 黃浦區 保屯路99弄 黃浦華庭一期 1號至5號樓 19個未售住宅單位及75個停車位	122,181,000	98.75%	120,654,000
10.	中國 上海 閔行區 昆陽路 620弄6號 住宅樓6層604室	873,000	98.75%	862,000
11.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄93號 住宅樓3層301室	599,000	98.75%	592,000
12.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄87號 住宅樓4層401室	605,000	98.75%	597,000
13.	中國 上海 閔行區 碧江路 401弄75號 住宅樓4層404室	606,000	98.75%	598,000
14.	中國 上海 閔行區 江川路 291弄4號 住宅樓1層103室及104室	665,000	98.75%	657,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
15.	中國 上海 閔行區 江川路 291弄3號 住宅樓5層503室	688,000	98.75%	679,000
16.	中國 上海 閔行區 華寧路 191弄87號 住宅樓1層103室	437,000	98.75%	432,000
17.	中國 上海 閔行區 劍川路 50弄57號 住宅樓6層601室	665,000	98.75%	657,000
18.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄5號 華府天地 一個單位及85個停車位	100,553,000	51.48%	51,765,000
19.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄6號 華府天地一個單位	48,608,000	100%	48,608,000
20.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄1號 華府天地一個單位	105,614,000	100%	105,614,000
21.	中國 上海 閘北區 中興路625、635號及 止園路699號 綠洲雅賓利花園一期 3個單位	87,000,000	99%	86,130,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
22.	中國 上海 松江區 莘松路 1288弄 綠洲長島花園 13個單位	27,000,000	98.75%	26,663,000
小計：		710,094,000		575,510,000

第四類－貴集團於中國持作發展中物業之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
23.	中國 上海 金山區 杭州灣大道118號 金山華府	1,000,840,000	98.75%	988,330,000
24.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園	3,136,240,000	100%	3,136,240,000
25.	中國 上海 寶山區 美丹路 美蘭湖高爾夫別墅	1,351,000,000	51.48%	695,495,000
26.	中國 上海 寶山區 美豐路88號 香島原墅	1,202,400,000	98.75%	1,187,370,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
27.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地	992,730,000	98.95%	982,306,000
28.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街東側 瀋陽雅賓利花園	571,990,000	70%	400,393,000
29.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心一期	855,490,000	79%	675,837,000
30.	中國 江蘇省 無錫市 新鴻路西側、錫義路北側、 NS3路東側及EW1路南側 江南華府	108,070,000	98.75%	106,719,000
		小計：		
		9,218,760,000		8,172,690,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

第五類－貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
31.	中國 上海 閔行區 馬橋鎮 昆陽路西側 一幅土地	284,600,000	27.69%	78,806,000
32.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外解放1號 地塊47/19丘)	196,000,000	98.75%	193,550,000
33.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外解放1號 地塊47/8丘)	101,000,000	98.75%	99,738,000
34.	中國 上海 黃浦區 南車站路西側、斜土路南側、 保屯路東側及黃浦華庭 一期北側 稱為黃浦華庭二期 之一幅土地	633,750,000 (淨地狀況)	98.75%	625,828,000 (淨地狀況)
35.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 之一幅土地及兩幅土地之 保留部分	1,526,177,000	79%	1,205,680,000

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
36.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 之一幅土地	370,549,000	97%	359,433,000
		小計：		
		<u>3,112,076,000</u>		<u>2,563,035,000</u>

第六類－貴集團於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一零年 十月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
37.	中國 上海 黃浦區 大興街東側 之一幅土地	無商業價值	100%	無商業價值
		小計：		
		<u>無</u>		<u>無</u>
		總計：		
		<u>19,453,575,000</u>		<u>16,035,168,000</u>

估值證書

第一類－貴集團於中國持有及經營作為酒店之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
1.	中國上海 盧灣區 打浦路15號 上海斯格威大酒店	<p>上海斯格威大酒店建於一幅地盤面積約14,279平方米之土地，於二零零六年竣工。</p> <p>上海斯格威大酒店為一幢52層之酒店大樓及兩層地下室，總建築面積約99,491.35平方米。</p> <p>該酒店包括653間客房，兩層地下室部份用作停車場及部份作餐廳。</p> <p>該酒店於二零零七年四月二十八日開始試運，屬五星級酒店，內設客房、餐廳、酒吧及其他附屬設施，包括會議室、健身中心、商業中心、水療室及游泳池。</p> <p>該物業之土地使用權年期為40年，於二零四二年七月二十一日到期，作酒店用途。</p>	<p>該物業目前作酒店用途，由斯格威大酒店持有及由Accor Hotel Group管理。</p>	<p>1,300,550,000</p> <p>貴集團應佔 58.34%權益： 人民幣 758,741,000元</p>

附註：

- 上海斯格威大酒店有限公司（「斯格威大酒店」）為 貴公司擁有58.34%之附屬公司。
- 根據日期為二零零九年二月十一日之房地產權證－滬房地盧字(2009)第000238號，斯格威大酒店擁有一幢總建築面積約94,385.44平方米之樓宇，且一幢地盤面積約14,279平方米樓宇之相關土地使用權已授予斯格威大酒店，該土地使用權年期為40年，於二零四二年七月二十一日到期，作酒店用途。
- 根據上述房地產權證之附件，該物業第4層、第20層及第36層（總建築面積約5,105.91平方米）作休閒及設施用途，不計入登記面積。
- 根據斯格威大酒店與Accor Hotel Group於二零零九年一月十九日訂立之管理協議，Accor Hotel Group自二零零九年三月一日起便負責上海斯格威大酒店之管理，為期10年。管理費包括基本管理費及獎勵管理費。
- 根據工商銀行上海黃浦支行（「該銀行」）與斯格威大酒店於二零零九年三月十日訂立之抵押協議，該物業已抵押予該銀行，以獲取金額為人民幣1,300,000,000元之貸款。
- 根據斯格威大酒店提供之會計資料，於二零一零年一月至二零一零年十一月酒店每間客房平均每天之價格為人民幣769元，平均入住率為68%。根據二零零九年上海統計年鑒之資料，上海五星級酒店每間房平均每日之市價及入住率分別為人民幣1,010元及53.5%。

7. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 斯格威大酒店為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 斯格威大酒店有權轉讓該物業，但須事先通知受押人，且承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。斯格威大酒店有權自由租賃或經營該物業。

估值證書

第二類－貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
2.	中國 上海 盧灣區 馬當路222弄 1號至6號 華府天地 第一至二層及地庫 第一層	該物業包括於二零零六年前後竣工的三幢20/21層高住宅大樓的第一至二層及地庫第一層。 該物業的總建築面積約為11,330.31平方米，其詳情載列如下：	於估值日，該物業總可租賃面積約10,337.42平方米之部分已租賃予多個承租方作零售用途（請參見附註3）。	1,040,000,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,040,000,000元										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>總建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上部分</td> <td>5,322.57</td> </tr> <tr> <td>地下部分</td> <td>5,014.85</td> </tr> <tr> <td>普通區域 (不可租賃)</td> <td>992.89</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>11,330.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	位置	總建築面積 (平方米)	地上部分	5,322.57	地下部分	5,014.85	普通區域 (不可租賃)	992.89	總計：	<u>11,330.31</u>		
位置	總建築面積 (平方米)													
地上部分	5,322.57													
地下部分	5,014.85													
普通區域 (不可租賃)	992.89													
總計：	<u>11,330.31</u>													
		該物業已獲授土地使用權，於二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。												

附註：

- 瀋陽華建置業有限公司（「瀋陽華建」）為 貴公司之全資附屬公司。
- 根據3份日期為二零零七年二月九日之上海房地產權證－滬房地盧字(2007)第001027號至第001029號，該物業總建築面積約11,330.31平方米的部分由瀋陽華建擁有，而一幅地盤面積約14,651平方米之土地之相關土地使用權已授予瀋陽華建，至二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。
- 根據17份租賃協議，該物業總可租賃面積（「可租賃面積」）約10,337.42平方米已按多個租期租賃予多個承租方，屆滿日期介於二零一一年二月二十八日至二零一五年五月三十一日，每月租金總額約為人民幣5,035,000元，不包括管理費及水電費。該等租賃協議之詳情如下：

編號	單位/ 層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			起始日	到期日	
1.	T	222.96	二零零六年八月十六日	二零一一年八月十五日	租金為首三年人民幣34.32元，於餘下租期為人民幣37.04元。
2.	I	646.48	二零零八年十月一日	二零一一年九月三十日	租金為首年人民幣25.84元，於第二年為人民幣26.6元，於第三年為人民幣27.4元。
3.	J	423.69	二零零八年十一月一日	二零一二年十月三十一日	固定租金為人民幣27元。

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	單位／層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			起始日	到期日	
4.	A	309.78	二零零九年六月十六日	二零一四年六月十五日	租金為首三年人民幣31元，於餘下租期為人民幣34元。
5.	C+D	621.05	二零零七年四月一日	二零一二年三月三十一日	租金為首三年人民幣26元，於餘下租期為人民幣28元。
6.	O+P	398.68	二零零八年十二月一日	二零一二年十一月三十日	租金為首年人民幣22元，於第二年為人民幣24元，於餘下租期為人民幣26元。
7.	U	395.44	二零零九年九月二十五日	二零一四年九月二十四日	固定租金為人民幣30元。
8.	K(2F)	226.73	二零零九年一月一日	二零一二年十二月三十一日	租金為首年人民幣19元，於第二年為人民幣21元，於第三年為人民幣23元，於第四年為人民幣25元。
9.	L	355.03	二零零九年一月一日	二零一二年十二月三十一日	租金為首年人民幣19元，於第二年為人民幣21元，於第三年為人民幣23元，於第四年為人民幣25元。
10.	E	149.19	二零零九年十月一日	二零一二年九月三十日	租金為首年人民幣35.26元，於第二年為人民幣37.47元，於第三年為人民幣39.67元。
11.	B	222.44	二零零九年十月十六日	二零一四年十月十五日	租金為首三年人民幣31元，於餘下租期為人民幣35元。
12.	S+R(1F)	368.81	二零零八年九月一日	二零一一年八月三十一日	固定租金為人民幣41元。
13.	F	272.06	二零零九年九月一日	二零一二年八月三十一日	固定租金為人民幣32元。
14.	N	254.23	二零零九年十月一日	二零一二年十月一日	租金為首年人民幣26元，由第二年起將每年上漲7%。
15.	K(1F)	86.09	二零零九年三月一日	二零一一年二月二十八日	固定租金為人民幣21.3元。
16.	Q, R(2F)	369.91	二零一零年三月一日	二零一一年二月二十八日	固定租金為人民幣30元。
17.	地庫第一層	5,014.85	二零零八年六月一日	二零一五年五月三十一日	租金為首年人民幣6元，於第二年為人民幣6.1元，於第三年為人民幣6.2元，於第四年為人民幣6.4元，於第五年為人民幣6.6元，於第六年為人民幣6.8元及於第七年為人民幣7元。
	總計：	<u><u>10,337.42</u></u>			

4. 根據中國銀行盧灣支行（「該銀行」）與瀋陽華建於二零零九年五月二十一日訂立之抵押協議，該物業已抵押予該行，以獲取金額為人民幣600,000,000元之貸款。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
- 瀋陽華建為該物業之唯一擁有人；
 - 該物業已作抵押；及
 - 瀋陽華建有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，且承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。瀋陽華建有權自由租賃或經營該物業。當瀋陽華建向另一方出售該物業時，物業租戶可優先按同等條款向瀋陽華建購買該物業。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元																					
3.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 綠洲中環中心 915大廈102室、 103室及105室、 1號辦公樓第一至 二層、 5號樓商舖第一至 三層、 2號樓、3號樓、7 號樓、8號樓以及 128個地下停車位	綠洲中環中心（「綠洲中環中心」）為一棟大型商業綜合大樓，包括於二零零八年完工之八幢辦公樓／商舖。8幢建築物之詳情如下： <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓宇</th> <th>用途</th> <th>樓層</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1號辦公樓</td> <td>辦公／商舖</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>2號辦公樓</td> <td>辦公／商舖</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>5號樓商舖</td> <td>辦公／商舖</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>3及7號樓商舖</td> <td>商舖</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2及8號樓商舖</td> <td>商舖</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>915大廈</td> <td>辦公／商舖</td> <td>20</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業包括綠洲中環中心之零售部分，包括915大廈之3個單位、1號辦公樓第一至二層、2號、3號、5號、7號、8號樓商舖之一至三層及地下1層128個地下停車位，總建築面積為約37,930.98平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公室及商業用途，年期於二零五五年一月十三日屆滿。</p>	樓宇	用途	樓層	1號辦公樓	辦公／商舖	24	2號辦公樓	辦公／商舖	24	5號樓商舖	辦公／商舖	6	3及7號樓商舖	商舖	3	2及8號樓商舖	商舖	6	915大廈	辦公／商舖	20	於估值日，該物業之多個部分（總可租賃面積約3,637.68平方米）租予多方，作商業用途（參閱附註3）及約7,635平方米暫時由私人零售商免費佔用作試營用途，而該物業剩餘部分空置。	575,209,000 貴集團 應佔97%權益： 人民幣 557,953,000元
樓宇	用途	樓層																							
1號辦公樓	辦公／商舖	24																							
2號辦公樓	辦公／商舖	24																							
5號樓商舖	辦公／商舖	6																							
3及7號樓商舖	商舖	3																							
2及8號樓商舖	商舖	6																							
915大廈	辦公／商舖	20																							

附註：

- 上海金午置業有限公司（「金午置業」）為 貴公司擁有其97%權益之附屬公司。
- 根據日期為二零零九年七月十六日之上海市房地產所有權證一滬房地普字(2009)第021698號，1號及2號辦公樓、2號、3號、5號、7號、8號樓商舖及915大廈（總建築面積為約161,199.83平方米）（包括該物業）為金午置業所擁有，而一幅地盤面積約47,707平方米之土地之相關土地使用權已授予金午置業，作辦公室及商業用途，年期於二零五五年一月十三日屆滿。
- 根據7份租賃協議，該物業多個部分已按多個租期租予多個承租人，總可租賃面積（「可租賃面積」）約3,637.68平方米，屆滿日期介於二零一二年十月十四日至二零一八年七月三十一日，每月租金總額約為人民幣458,000元，不包括管理費及水電費。該等租賃協議詳情如下：

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	單位/ 樓層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			自	至	
1.	915大廈 一層	305.81	二零零八年 五月一日	二零一三年 四月三十日	固定租金為人民幣5元。
2.	915大廈 一層	107.69	二零零八年 九月一日	二零一三年 八月三十一日	首三年租金為人民幣5元，自第四年起每 年增加10%。
3.	1號辦公 樓一層	197.15	二零零八年 四月一日	二零一八年 三月三十一日	首兩年租金為人民幣10元，自第三年起每 兩年增加5%。
4.	3號樓商 舖一層	435.90	二零零九年 一月一日	二零一七年 四月三十日	固定租金為人民幣4.7元。
5.	7號樓商 舖三層	1,455.00	二零零八年 七月一日	二零一八年 六月三十日	首兩年租金為人民幣1.9元，第三年增加 7%，第五年增加10%，第七年增加10%。
6.	7號樓商 舖一層	100.00	二零一零年 七月一日	二零一二年 十月十四日	固定租金為人民幣4.9元。
7.	2號樓商 舖六層	1,036.13	二零零八年 八月一日	二零一八年 七月三十一日	首兩年租金為人民幣0.83元，第三年增加 116%，自第五年起每兩年增加8%。
總計：		3,637.68			

4. 誠如 貴公司告知並根據 貴公司中國法律顧問提供之意見， 貴公司所持有之金午置業之權益已抵押予上海國際信託有限公司。然而，由於於估值日，金午置業之權益仍歸屬於 貴公司，吾等獲通知 貴公司所持有之金午置業之權益率仍為97%。
5. 根據抵押合約，該物業須抵押予中國農業銀行靜安支行（「該銀行」），作為保證該銀行與金午置業訂立之貸款合同項下主要責任的擔保，金額為人民幣300,000,000元，擔保年期為10年，至二零一九年十月二十二日屆滿。
6. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 金午置業為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 金午置業有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。金午置業有權自由租賃或經營該物業。金午置業出售物業予另一方時，物業承租人擁有按相同條款從金午置業購買物業的優先權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
4.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 綠洲中環中心 2號辦公樓	<p>綠洲中環中心之2號辦公樓為一幢22層高之建築物，附帶2層商業平台，於二零零八年完工。</p> <p>該物業包括辦公樓及地下1層1315個地下停車位，總建築面積為約85,338.28平方米。</p> <p>寫字樓之建築面積約為28,292.68平方米，地下停車位之建築面積約為57,045.60平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作辦公室及商業用途，年期於二零五五年一月十三日屆滿。</p>	<p>於估值日，該物業之多個部分（總可租賃面積約15,844.65平方米）租予多方（參閱附註3），該物業第5層及第26層（總建築面積為約3,554.14平方米）暫時為金午置業佔用，而該物業剩餘部分空置。</p>	<p>710,886,000</p> <p>貴集團 應佔97%權益： 人民幣 689,559,000元</p>

附註：

- 上海金午置業有限公司（「金午置業」）為 貴公司擁有其97%權益之附屬公司。
- 根據日期為二零零九年七月十六日之上海市房地產所有權證一滬房地普字(2009)第021698號，1號及2號辦公樓、2號、3號、5號、7號、8號樓商舖及915大廈（總建築面積為約161,199.83平方米）（包括該物業）為金午置業所擁有，而一幅地盤面積約47,707平方米之土地之相關土地使用權已授予金午置業，作辦公室及商業用途，年期於二零五五年一月十三日屆滿。
- 根據45份租賃協議，該物業多個部分已按多個租期租予多個承租人，總可租賃面積（「可租賃面積」）約15,844.65平方米，屆滿日期介於二零一一年二月四日至二零一八年三月十四日，每月租金總額約為人民幣1,507,000元，不包括管理費及水電費。該等租賃協議詳情如下：

編號	單位/ 樓層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			自	至	
1.	601、608	327.07	二零零九年二月十五日	二零一一年二月十四日	固定租金為人民幣3.1元。
2.	606	236.84	二零零九年三月十五日	二零一一年二月十四日	固定租金為人民幣3.06元。
3.	602	167.47	二零一零年九月一日	二零一二年八月三十一日	固定租金為人民幣3.3元。
4.	603	153.10	二零一零年九月一日	二零一二年八月三十一日	固定租金為人民幣3.16元。
5.	605	173.97	二零一零年九月一日	二零一二年八月三十一日	固定租金為人民幣2.89元。
6.	607	236.84	二零零九年二月五日	二零一一年二月四日	固定租金為人民幣3.15元。
7.	702	167.47	二零零八年九月一日	二零一二年八月三十一日	首兩年租金為人民幣3.15元，自第三年起每年增加10%。

編號	單位/ 樓層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			自	至	
8.	703	153.10	二零零九年七月七日	二零一一年七月六日	固定租金為人民幣3.10元。
9.	701、708	327.07	二零零九年五月十二日	二零一一年五月十一日	固定租金為人民幣3.23元。
10.	705	173.97	二零零八年十月十八日	二零一二年十月十七日	首兩年租金為人民幣3元，自第三年起每兩年增加10%。
11.	706	236.84	二零零九年四月十日	二零一一年四月九日	固定租金為人民幣3.10元。
12.	707	236.84	二零零八年十二月十一日	二零一二年十二月十日	首兩年租金為人民幣3.2元，自第三年起每年增加10%。
13.	801、3層	1,005.97	二零一零年三月十五日	二零一八年三月十四日	固定租金為人民幣2.85元。
14.	802、803、805	494.54	二零零八年十一月一日	二零一四年九月三十日	首兩年租金為人民幣3.06元，第三年及第五年分別增加9%。
15.	806	236.84	二零零八年十一月十五日	二零一四年九月三十日	首兩年租金為人民幣3.06元，第三年及第五年分別增加9%。
16.	807	236.84	二零零八年十一月二十五日	二零一零年十一月二十四日	固定租金為人民幣3.20元。
17.	808	173.97	二零零九年一月十六日	二零一三年一月十五日	首兩年租金為人民幣3.06元，自第三年起每年增加10%。
18.	901、902、903、905	647.64	二零零八年十月一日	二零一四年九月三十日	首兩年租金為人民幣3.15元，自第三年起每年增加10%。
19.	906、907、908、909	647.64	二零零八年十月一日	二零一四年九月三十日	首兩年租金為人民幣3.15元，第三年及第五年分別增加9%。
20.	10層、11層、1201、1208、1209	3,070.73	二零零八年十二月二十二日	二零一一年十二月二十一日	第一年租金為人民幣2.7元，自第二年起租金為人民幣3元。
21.	1301、1302	320.57	二零零九年九月十二日	二零一一年九月十一日	固定租金為人民幣3.15元。
22.	1502、1503	320.57	二零零九年九月二十日	二零一一年九月十九日	固定租金為人民幣3.05元。
23.	1505	173.97	二零零九年十二月一日	二零一一年十一月三十日	固定租金為人民幣3.3元。
24.	1509	173.97	二零零九年十二月一日	二零一一年十一月三十日	固定租金為人民幣3.15元。
25.	1601、1602、1603、1609	647.64	二零零九年二月一日	二零一一年一月三十一日	固定租金為人民幣3.5元。
26.	1605	173.97	二零零九年八月五日	二零一一年八月四日	固定租金為人民幣3.4元。
27.	1606	153.10	二零零九年八月一日	二零一一年七月三十一日	固定租金為人民幣3.5元。
28.	1607	167.47	二零零九年三月一日	二零一一年二月二十八日	固定租金為人民幣3.8元。
29.	1906、1907、1908	473.67	二零零九年十一月十三日	二零一一年十一月十二日	固定租金為人民幣3.20元。
30.	1202、1203	320.57	二零一零年一月二十五日	二零一二年一月二十四日	固定租金為人民幣3.00元。
31.	1205、1206、1207	494.54	二零一零年四月一日	二零一五年三月三十一日	固定租金為人民幣3.20元。
32.	1303、1305	327.07	二零一零年四月一日	二零一二年三月三十一日	固定租金為人民幣3.40元。
33.	1306	153.10	二零一零年五月二十日	二零一二年五月十九日	固定租金為人民幣3.40元。
34.	1307、1308	320.57	二零一零年五月一日	二零一二年四月三十日	固定租金為人民幣3.20元。
35.	1309	173.97	二零一零年三月一日	二零一二年二月二十九日	固定租金為人民幣3.30元。
36.	1501	153.10	二零一零年三月十五日	二零一二年三月十四日	固定租金為人民幣3.45元。
37.	1506	153.10	二零一零年六月十日	二零一一年十一月三十日	固定租金為人民幣3.30元。
38.	1507	167.47	二零一零年七月二十三日	二零一二年七月二十二日	固定租金為人民幣3.60元。
39.	1508	153.10	二零一零年四月八日	二零一二年四月七日	固定租金為人民幣3.30元。
40.	1608	153.10	二零一零年五月六日	二零一二年五月五日	固定租金為人民幣3.30元。
41.	1801、1802、1808、1809	647.64	二零一零年二月一日	二零一八年一月三十一日	固定租金為人民幣3.45元。
42.	1901	153.10	二零一零年五月十三日	二零一二年五月十二日	固定租金為人民幣3.30元。
43.	1902、1903	320.57	二零一零年三月十日	二零一二年三月九日	固定租金為人民幣3.15元。
44.	1905	173.97	二零一零年六月一日	二零一二年五月三十一日	固定租金為人民幣3.40元。
45.	一層	270	二零一零年二月一日	二零一八年一月三十一日	首四年租金為人民幣11元，第五年增加18%。
總計：		15,844.65			

4. 根據抵押合約，該物業已抵押予中國農業銀行嘉定支行（「該銀行」），作為保證該銀行與金午置業訂立之貸款合同項下主要責任的擔保，金額為人民幣380,000,000元，擔保年期為12年，至二零二一年十月二十日屆滿。
5. 誠如 貴公司告知並根據 貴公司中國法律顧問提供之意見， 貴公司所持有之金午置業之權益已抵押予上海國際信託有限公司。然而，由於於估值日，金午置業之權益仍歸屬於 貴公司，吾等獲通知 貴公司所持有之金午置業之權益率仍為97%。
6. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 金午置業為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 金午置業有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。金午置業有權自由租賃或經營該物業。金午置業出售物業予另一方時，物業承租人擁有按相同條款從金午置業購買物業的優先權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
5.	中國 上海 靜安區 愚園路172號 靜安環球大廈六個 單位	該物業包括於一九九九年左右 完工之32層辦公樓第26層及28 層之6個辦公室單位。 該等單位之總建築面積為約 732.34平方米。 該物業已獲授土地使用權，作 辦公室用途，年期於二零四三 年一月十五日屆滿。	於估值日，4個 單位租予多個第 三方，作辦公室 用途（參閱附註 3），而剩餘2個單 位為貴集團佔 用，作辦公室用 途。	16,000,000 貴集團 應佔98%權益： 人民幣 15,680,000元

附註：

- 上海信東實業有限公司（「上海信東」）為貴公司擁有其98%權益之附屬公司。
- 根據2份房地產所有權證—滬房地市字1999第004733及004734號，6個單位（總建築面積為約732.34平方米）由上海信東擁有。
- 根據3份租賃協議，該物業4個單位（總建築面積為約512.47平方米）已按多個租期租予多個承租人，屆滿日期介於二零一零年十二月三十一日至二零一二年九月三十日，每月租金總額約為人民幣52,000元，不包括管理費及水電費。該等租賃協議詳情載列如下：

編號	單位/ 樓層	可租賃面積 (平方米)	租期		租金 (每平方米每天)
			自	至	
1.	2603A	138.65	二零一零年 五月十二日	二零一零年 十二月三十一 日	固定租金為人民幣3.27元。
2.	2803、 28-3A	256.56	二零一零年 九月二十一日	二零一二年 九月三十日	固定租金為人民幣3.6元。
3.	2606	117.26	二零一零年 五月八日	二零一一年 五月七日	固定租金為人民幣3.27元。
	總計：	<u>512.47</u>			

- 吾等已獲提供貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，該物業由上海信東合法擁有，不得自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。上海信東出售物業予另一方時，物業承租人擁有按相同條款從上海信東購買物業的優先權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元																		
6.	中國 遼寧省 瀋陽市 瀋河區 哈爾濱路118號 華府天地購物中心	<p>華府為大型綜合大廈，包括住宅項目、寫字樓、酒店、購物中心及停車設施。</p> <p>華府包括3幢高層住宅、一幢寫字樓、酒店及於二零零八年完工之帶有兩層地下室之5層高購物中心。</p> <p>華府天地購物中心乃前述購物中心加兩層地下室，包括一至二層地下室及一層至五層，總建築面積為約245,252平方米。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業各層之相關可租賃面積如下：</p>	<p>於估值日，該物業之多個部分（總可租賃面積約86,453.99平方米）租予多個承租人，作零售、飯店及影院用途（請參閱附註5），而該物業剩餘部分（總可租賃面積約34,807.01平方米）空置，可出租。</p>	<p>2,770,000,000</p> <p>貴集團 應佔60%權益： 人民幣 1,662,000,000元</p>																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>層數</th> <th>可租賃面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B2</td> <td>708 (個)</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>22,635</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>17,308</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>19,745</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>21,557</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>20,789</td> </tr> <tr> <td>F5</td> <td>19,227</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>121,261</u></td> </tr> </tbody> </table>	層數	可租賃面積 (平方米)	B2	708 (個)	B1	22,635	F1	17,308	F2	19,745	F3	21,557	F4	20,789	F5	19,227	總計：	<u>121,261</u>		
層數	可租賃面積 (平方米)																					
B2	708 (個)																					
B1	22,635																					
F1	17,308																					
F2	19,745																					
F3	21,557																					
F4	20,789																					
F5	19,227																					
總計：	<u>121,261</u>																					
		<p>該物業地下二層包括708個停車位。該物業一層亦有120個空停車位。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途，年期於二零四五年六月九日屆滿。</p>																				

附註：

- 瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「華銳世紀資產管理」）為 貴公司擁有其60%權益之附屬公司。
- 根據國有土地使用證瀋陽國用(2008)第SH00674號，該物業（獲分配土地面積約28,520.30平方米）之土地使用權已授予華銳世紀資產管理，作商業用途，年期於二零四五年六月九日屆滿。
- 根據房屋所有權證一瀋房權證市瀋河字第12361號，該物業（總建築面積約245,252平方米）由華銳世紀資產管理擁有。

4. 根據華銳世紀資產管理與華銳世紀資產管理之全資附屬公司瀋陽華銳商業管理發展有限公司（「瀋陽華銳商業管理發展」）訂立之租賃協議，該物業租賃予瀋陽華銳商業管理發展，年期自二零一零年四月九日開始，至二零一一年四月八日屆滿。瀋陽華銳商業管理發展擁有該物業之全部使用權，並可依法轉租該物業。年租金總額為約人民幣45,000,000元。
5. 誠如 貴集團所告知，該物業之多個部分（總可租賃面積約57,695.99平方米）於估值日被瀋陽華銳商業管理發展租予多個承租人，屆滿日期介於二零一零年十二月三十一日至二零二五年四月九日，每月租金收入總額約人民幣3,300,000元，不包括管理費、水電費。同時，該物業另一部份於估值日仍在進行內部裝修（可租賃面積約28,758平方米），且此部分已由瀋陽華銳商業管理發展出租予瀋陽罕王百貨有限公司用作部門店鋪，租期自二零一零年九月一日起開始，並於二零二五年八月三十一日屆滿，收取固定租金及營業額租金。
6. 根據中國農業銀行遼寧分行（「該銀行」）與華銳世紀資產管理訂立之日期為二零零九年十二月二十二日之抵押協議，該物業須予以抵押，作為保證該銀行向本公司全資附屬公司瀋陽綠康置業有限公司提供之貸款的擔保，金額為人民幣200,000,000元。根據中國農業銀行遼寧分行（「該銀行」）與華銳世紀資產管理訂立之日期為二零一零年三月十日之抵押協議，該物業已抵押予銀行，作為人民幣200,000,000元貸款之抵押，抵押期為十年，於二零二零年三月九日屆滿。
7. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 華銳世紀資產管理為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 華銳世紀資產管理有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。華銳世紀資產管理有權自由租賃或經營該物業。華銳世紀資產管理出售物業予另一方時，物業承租人擁有按相同條款從華銳世紀資產管理購買物業的優先權。

估值證書

第三類—貴集團於中國持作出售之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
7.	中國 上海 松江區 明華路366弄 綠洲比華利花園 兩棟別墅	該物業包括2棟綠洲比華利花園別墅，總建築面積為1,676.55平方米。 綠洲比華利花園為於二零零七年左右完工之大型住宅開發項目。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期為70年，於二零七三年六月十一日屆滿。	該物業現為空置。	48,000,000 貴集團應佔 98.75% 權益： 人民幣 47,400,000 元

附註：

1. 上海綠洲花園置業有限公司（「綠洲花園」）為 貴公司擁有其98.75%權益之附屬公司。
2. 根據房地產權證一滬房地松字(2007)第040828號，綠洲比華利花園總建築面積為約16,201.22平方米，且相關土地使用權已授出，年期為70年，作住宅用途。誠如 貴集團告知，該物業獲納入前述房地產權證。除該物業外，於前述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，該物業由綠洲花園合法擁有，可自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
8.	中國 上海 青浦區 朱家角鎮 重固路 88弄 綠洲江南園 兩棟別墅	該物業包括2棟綠洲江南園別墅，總建築面積為2,249.69平方米。 綠洲江南園為於二零零八年年左右完工之大型住宅開發項目。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期為70年，於二零七一年六月二十七日屆滿。	該物業現為空置。	166,000,000 貴集團應佔 50.3625% 權益： 人民幣 83,602,000 元

附註：

1. 上海住富房地產發展有限公司（「上海住富」）為 貴公司擁有其50.3625% 權益之附屬公司。
2. 根據房地產權證—滬房地青字(2009)第005596號，綠洲江南園總建築面積為約10,297.08平方米，且相關土地使用權已授出，作住宅用途，於二零七一年六月二十七日屆滿。誠如 貴集團告知，該物業被納入前述房地產權證。除該物業外，於前述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，該物業由上海住富合法擁有，可自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
9.	中國 上海 黃浦區 保屯路99弄 黃浦華庭一期 1號至5號樓 19個未售住宅單位 及75個停車位	該物業包括黃浦華庭一期1號至5號樓19個未售住宅單位及地下停車位，總建築面積約5,636.86平方米，相關詳情載列如下：	該物業現為空置。	122,181,000
		用途	總建築面積 (平方米)	貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 120,654,000元
		住宅(19個單位)	2,737.44	
		地下停車位	2,899.42	
		總計：	5,636.86	
		黃浦華庭一期為於二零零八年左右完工之住宅開發項目，包括5幢住宅樓，總建築面積為約50,772.55平方米。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期為70年，自二零零三年四月二十四日開始，至二零七三年四月二十三日屆滿。		

附註：

1. 上海百潤房地產有限公司（「上海百潤」）為 貴公司擁有其98.75%權益之附屬公司。
2. 根據兩份上海房地產權證一滬房地黃字(2007)第006168及滬房地黃字(2010)第003395號，黃浦華庭一期1號至5號樓（總建築面積為約50,772.55平方米）由上海百潤所擁有，且一幅土地之相關土地使用權已授予上海百潤，作住宅用途，於二零七三年四月二十三日屆滿。誠如 貴集團告知，該物業被納入前述房地產權證。除該物業外，於前述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，該物業由上海百潤合法擁有，可自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
10.	中國 上海 閔行區 昆陽路 620弄6號 住宅樓 6層604室	該物業包括於一九九三年完工之6層高住宅樓第6層之一個住宅單位，總建築面積為約75.2平方米。	該物業現為空置。	873,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣862,000元
11.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄93號 住宅樓 3層301室	該物業包括於一九八八年完工之5層高住宅樓第3層之一個住宅單位，總建築面積為約52.82平方米。	該物業現為空置。	599,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣592,000元
12.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄87號 住宅樓 4層401室	該物業包括於一九八八年完工之5層高住宅樓第4層之一個住宅單位，總建築面積為約52.86平方米。	該物業現為空置。	605,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣597,000元
13.	中國 上海 閔行區 碧江路 401弄75號 住宅樓 4層404室	該物業包括於一九八七年完工之4層高住宅樓第4層之一個住宅單位，總建築面積為約52.9平方米。	該物業現為空置。	606,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣598,000元
14.	中國 上海 閔行區 江川路 291弄4號 住宅樓 1層103室及104室	該物業包括於一九五八年完工之4層高住宅樓第1層之兩個住宅單位，總建築面積為約60.52平方米。	該物業現為空置。	665,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣657,000元

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
15.	中國 上海 閔行區 江川路 291弄3號 住宅樓 5層503室	該物業包括於一九九五年完工之6層高住宅樓第5層之一個住宅單位，總建築面積為約59.22平方米。	該物業現為空置。	688,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣679,000元
16.	中國 上海 閔行區 華寧路 191弄87號 住宅樓 1層103室	該物業包括於一九五八年完工之5層高住宅樓第1層之一個住宅單位，總建築面積為約39.69平方米。	該物業現為空置。	437,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣432,000元
17.	中國 上海 閔行區 劍川路 50弄57號 住宅樓 6層601室	該物業包括於一九八八年完工之6層高住宅樓第6層之一個住宅單位，總建築面積為約56.95平方米。	該物業現為空置。	665,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣657,000元

附註：

1. 上海百潤房地產有限公司（「上海百潤」）為 貴公司擁有其98.75%權益之附屬公司。
2. 根據八份房地產權證—滬房地閔字(2005)第024254、024245、024257、021762、024252、024246、024247及045603號，10號至17號物業（總建築面積為約450.16平方米）由上海百潤所擁有。
3. 吾等已獲提供有關第10號至17號物業之相關房地產權證及房地產登記文件，但在該等文件中無法查找到有關相關物業之租約條款之資料。
4. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，第10號至17號物業由上海百潤合法擁有，可自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。相關物業之所有權證不列明土地使用權年期乃屬正常，且上海市房地產交易中心已確認，未發現任何有關第10號至17號物業土地使用權年期的資料。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
18.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄5號 華府天地 一個單位及85個停車位	該物業包括華府天地第20層一個住宅單位及85個地下停車位，總建築面積為約6,404.68平方米。	該物業現為空置。	100,553,000
		用途	總建築面積 (平方米)	貴集團應佔 51.48%權益： 人民幣 51,765,000元
		住宅(一個單位)	500.28	
		地下停車位	5,904.4	
		總計：	6,404.68	
		85個停車位位於地下一層。		
		華府天地為於二零零六年左右完工之大型住宅及零售開發項目。		
		該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七二年二月二十七日屆滿。		

附註：

1. 上海安信復興置地有限公司（「安信復興」）為貴公司擁有其51.48%權益之附屬公司。
2. 根據房地產權證一滬房地盧字(2006)第002821號，該開發項目總建築面積為約68,022.92平方米(包括該物業)，而相關土地使用權已授出，於二零七二年二月二十七日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團告知，該物業被納入前述房地產權證。除該物業外，於前述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，該物業由安信復興合法擁有，可自由轉讓及出租。該物業不受任何按揭或其他第三方權益所規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
19.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄6號 華府天地一個單位	該物業包括華府天地第6層一個住宅單位，總建築面積為446.52平方米。 華府天地為於二零零六年左右完工之大型住宅及零售開發項目。 該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於二零七二年二月二十七日屆滿。	該物業現為空置。	48,608,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 48,608,000元

附註：

1. 富利來國際有限公司（「富利來國際」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據房地產權證一滬房地盧字（2008）第00706號，該物業單位之總建築面積為約446.52平方米，由富利來國際所擁有，該物業之相關土地使用權已授予富利來國際，於二零七二年二月二十七日屆滿。
3. 根據中信嘉華銀行有限公司（「該銀行」）與富利來國際訂立之日期為二零零九年三月九日之抵押協議，該物業被抵押予該銀行，作為數額為人民幣35,070,000元貸款之擔保。
4. 吾等已獲提供 貴公司之中國法律顧問有關該物業權益之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 富利來國際為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 富利來國際有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
20.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄1號 華府天地一個單位	該物業包括華府天地21層 的一個住宅單位，建築面 積為761.29平方米。 華府天地為於二零零六年 左右落成的一個大型住宅 及零售開發項目。 該物業已獲授土地使用 權，於二零七二年二月 二十七日屆滿，作住宅用 途。	該物業現為空置。	105,614,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 105,614,000元

附註：

1. 麗山投資有限公司（「麗山投資」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據房地產權證一滬房地盧字(2008)第004060號，該物業的建築面積約761.29平方米的單位由麗山投資擁有且該物業的相關土地使用權已授予麗山投資，於二零七二年二月二十七日屆滿。
3. 根據中信嘉華銀行有限公司（「銀行」）與麗山投資訂立的日期為二零零九年三月九日的抵押協議，將該物業向銀行抵押，作為貸款人民幣83,460,000元之擔保。
4. 吾等獲 貴公司的中國法律顧問提供有關物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 麗山投資為該物業的唯一擁有人；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 麗山投資有權轉讓該物業，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
21.	中國 上海 閘北區 中興路625、635號 及止園路699號 綠洲雅賓利花園 3個單位	該物業包括綠洲雅賓利花園的三個住宅單位，總建築面積約2,326.49平方米。 綠洲雅賓利花園為於二零零七年落成的一個大型住宅開發項目。 該物業已獲授土地使用權，為期70年。	該物業現為空置。	87,000,000 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 86,130,000元

附註：

1. 上海綠洲雅賓利置業有限公司（「上海綠洲雅賓利置業」）為 貴公司擁有99%權益的附屬公司。
2. 根據房地產權證—滬房地閘字(2007)第017880號，該開發項目的總建築面積約74,582.61平方米（包括該物業）且相關的土地使用權已獲授，於二零七三年九月三十日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，該物業包括在上述房地產權證內。除該物業外，於前述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關物業權益的法律意見，該物業由上海綠洲雅賓利置業合法擁有且可自由轉讓及租賃。該物業不受任何抵押或其他第三方權益規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
22.	中國 上海 松江區 莘松路 1288弄 綠洲長島花園 13個單位	該物業包括綠洲長島花園的12個未售商舖單位及1個未售住宅單位，總建築面積為2,285.61平方米。有關詳情如下：	該物業現為空置。	27,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 26,663,000元
		住宅(1個 單位)	240.25	
		商舖(12個 單位)	<u>2,045.36</u>	
		總計：	<u>2,285.61</u>	
		綠洲長島花園為於二零零四 年左右落成的一個大型 住宅區開發項目。		
		該物業已獲授土地使用 權，於二零六九年八月 十九日屆滿，作住宅用 途。		

附註：

1. 上海綠洲花園置業有限公司（「綠洲花園」）為 貴公司擁有98.75%權益的附屬公司。
2. 根據房地產權證一滬房地松字(2010)第031908號，綠洲長島花園的總建築面積約44,658.12平方米且相關的土地使用權已獲授，於二零六九年八月十九日屆滿，作住宅用途。誠如 貴集團所告知，該物業包括在上述房地產權證內。除該物業外，於上述房地產權證登記之建築物已經售出且未納入吾等之估值。
3. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關物業權益的法律意見，該物業由綠洲花園合法擁有且可自由轉讓及租賃。該物業不受任何抵押或其他第三方權益規限。

估值證書

第四類－貴集團於中國持作發展中物業之物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元														
23.	中國 上海 金山區 杭州灣大道118號 金山華府	<p>該物業為一個住宅、商業及辦公室開發項目，建於地盤面積約35,832平方米的一幅地塊上。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該物業計劃於二零一一年四月落成。落成後，該開發項目的總建築面積約為111,842平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>51,266.84</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,883.29</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>26,429.87</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>3,442.00</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>18,820.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>111,842.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建造成本估計約人民幣735,452,000元，其中人民幣432,977,000元已於估值日支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零六七年九月二十五日屆滿，作住宅用途以及於二零四八年十二月十日屆滿，作商業用途。</p>	階段	規劃建築面積 (平方米)	住宅	51,266.84	商業	11,883.29	辦公室	26,429.87	配套設施	3,442.00	地下	18,820.00	總計：	<u>111,842.00</u>	於估值日在外牆裝修。	<p>1,000,840,000</p> <p>貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 988,330,000元</p>
階段	規劃建築面積 (平方米)																	
住宅	51,266.84																	
商業	11,883.29																	
辦公室	26,429.87																	
配套設施	3,442.00																	
地下	18,820.00																	
總計：	<u>111,842.00</u>																	

附註：

1. 上海上置房地產發展有限公司（「上置房地產」）為 貴公司擁有98.75%權益的附屬公司。
2. 根據兩份房地產權證－滬金土（1997）內金第2號和滬金房地（2008）補地第22號，該物業的土地使用權已訂約並授予上置房地產，為期70年（作住宅用途）及40年（作商業用途）。地價為人民幣5,816,940元。
3. 根據上海房地產權證－滬金房地金字（2009）第000232號，一幅地盤面積約35,832平方米的地塊的土地使用權已授予上置房地產，於二零六七年九月二十五日屆滿（作住宅用途），及於二零四八年十二月十日屆滿（作商業用途）。
4. 根據授予上置房地產的兩份建設工程規劃許可證－滬規建金（2008）第16081226F00064號及滬規建金（2009）第FA31001620090025號，總建築面積約111,842平方米的多種樓宇已獲准建造。
5. 根據授予上置房地產的建設工程規劃許可證－第0601JS0021D01 310228200607102119號，當地相關部門批准開始建設工程。

6. 根據授予上置房地產的三份商品房預售許可證－金山房管(2009)預第0000482號及第0000501號及金山房管(2010)預第0000203號，上置房地產有權自由出售總建築面積約77,849.91平方米的開發項目予買方。
7. 根據中國工商銀行上海外灘支行（「該銀行」）與上置房地產訂立的抵押協議，將該物業向該銀行抵押貸款人民幣180,000,000元。
8. 誠如 貴集團告知，總建築面積約52,926.19平方米的該物業若干單位已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣748,319,447元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
9. 假如已竣工，物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）將約為人民幣1,389,240,000元。
10. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 上置房地產是該物業的唯一擁有人且授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 於開發項目投資完成逾25%後，上置房地產可以轉讓該物業的土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
11. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	部份
f. 建設工程竣工驗收許可證／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元												
24.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園	該物業為一個住宅及商業開發項目，建於總地盤面積約72,487平方米的六幅地塊上。於估值日該物業在建設中。	於估值日，一期上層建築已完工，二期基礎建築在建設中，而三期由部份待拆舊樓佔用。	3,136,240,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 3,136,240,000元												
		該物業包括以下三期：														
		一期：計劃於二零一零年十二月落成，總建築面積約65,653平方米。詳情如下：														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 895 592 923">一期</th> <th data-bbox="683 895 842 959">規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 991 592 1019">住宅</td> <td data-bbox="727 991 842 1019">46,823.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1023 592 1051">商業</td> <td data-bbox="740 1023 842 1051">1,367.53</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1055 592 1083">地下</td> <td data-bbox="727 1055 842 1083">11,816.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1087 644 1115">配套設施</td> <td data-bbox="740 1087 842 1115">5,646.47</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1161 608 1189">總計：</td> <td data-bbox="727 1161 842 1204"><u>65,653.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	一期	規劃建築面積 (平方米)	住宅	46,823.00	商業	1,367.53	地下	11,816.00	配套設施	5,646.47	總計：	<u>65,653.00</u>		
一期	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	46,823.00															
商業	1,367.53															
地下	11,816.00															
配套設施	5,646.47															
總計：	<u>65,653.00</u>															
		一期的總建造成本估計約為人民幣489,195,000元，其中人民幣297,121,000元已於估值日支付。														
		二期：計劃於二零一一年七月落成，落成後總建築面積約24,453平方米，用於地下商業。														
		二期的總建造成本估計約為人民幣145,616,000元，其中人民幣15,402,000元已於估值日支付。														
		三期：該物業包括兩幅總地盤面積約42,424.00平方米作住宅用途的地塊，以及於其上正清拆若干舊樓。														

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

編號	物業	概況及年期	佔用詳情
			於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元

該物業已獲授土地使用權，於二零七三年九月三十日屆滿，作住宅用途以及於二零四九年十月十四日屆滿，作商業用途。

附註：

1. 上海碩誠置業有限公司（「碩誠置業」）為 貴公司的全資附屬公司。
2. 根據兩份土地使用權出讓合同－滬房地閘(2003)第092號和滬閘規土(2009)第13號，該物業的土地使用權已訂約並授予碩誠置業，分別於二零七三年九月三十日屆滿，作住宅用途以及於二零四九年十月十四日屆滿，作商業用途。地價為人民幣162,640,906元。
3. 根據六份上海房地產權證－滬房地閘字(2008)第005365號、滬房地閘字(2005)第013983號、滬房地閘字(2005)第021089號、滬房地閘字(2007)第012617號、滬房地閘字(2009)第026427號及第026428號，六幅總地盤面積約72,487平方米的地塊的土地使用權已授予碩誠置業，於二零七三年九月三十日屆滿，作住宅用途以及於二零四九年十月十四日屆滿，作商業用途。
4. 根據授予碩誠置業的兩份建設用地規劃許可證－滬閘地(2003)第20號及滬閘地(2009)第EA31010820090010號，已批准在所述土地進行規劃。
5. 根據授予碩誠置業的兩份建設工程規劃許可證－滬閘建(2008)第08080425F00911號及滬閘建(2010)第FA31010820100900號，總建築面積約90,106平方米的多種樓宇已獲准建造。
6. 根據授予碩誠置業的四份建設工程施工許可證－第0301B0333D05號、第0301B0333D06號、第0801ZB0025D01號及第0801ZB0025D02號，總建築面積約90,041平方米的多種樓宇已獲當地相關部門批准開始建設工程。
7. 根據授予碩誠置業的商品房預售許可證－閘北房地(2009)預第0000392號，碩誠置業有權自由出售總建築面積約47,173.12平方米的開發項目予買方。
8. 根據上海浦發銀行股份有限公司普陀分行（「該銀行」）與碩誠置業於二零一零年三月十日訂立的抵押協議，將該物業三期向該銀行抵押兩筆貸款分別為人民幣200,000,000元及人民幣1,400,000,000元。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約46,823.00平方米的該物業若干住宅單位已於估值日預售予若干第三方，總價為人民幣1,425,330,000元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
10. 假如已竣工，則物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）約為人民幣2,199,740,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 碩誠置業是該物業的唯一擁有人且授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業三期已作抵押，而該物業的其他部份則不受抵押或其他第三方權益規限；

- c. 於開發項目投資完成逾25%後，碩誠置業可以轉讓該物業的土地使用權；及
- d. 根據「延長房屋清拆通知」一拆許延字(2010)第25號及第26號，倘該物業三期超過兩年仍未開始開發，則該物業三期的土地使用權也並無被收回的風險。

12. 主要證書／批文概要載列如下：

- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 部份 |
| d. 建設工程施工許可證 | 部份 |
| e. 商品房預售許可證 | 部份 |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元												
25.	中國 上海 寶山區 美丹路 美蘭湖高爾夫別墅	該物業為一個住宅開發項目，建於地盤面積約120,594.80平方米的一幅地塊上。於估值日該物業在建設中。 該物業計劃於二零一一年十一月落成。落成後，該開發項目的總建築面積約為132,600平方米，詳情如下：	於估值日在外牆裝修。	1,351,000,000 貴集團應佔 51.48%權益： 人民幣 695,495,000元												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>85,635.96</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>1,086.24</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>31,505.80</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>14,372.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>132,600.00</u></td> </tr> </tbody> </table>	階段	規劃建築面積 (平方米)	住宅	85,635.96	商業	1,086.24	配套設施	31,505.80	地下	14,372.00	總計：	<u>132,600.00</u>		
階段	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	85,635.96															
商業	1,086.24															
配套設施	31,505.80															
地下	14,372.00															
總計：	<u>132,600.00</u>															
		總建造成本估計約人民幣944,113,000元，其中人民幣414,973,000元已於估值日支付。														
		該物業已獲授土地使用權，於二零七七年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。														

附註：

1. 上海安東房地產發展有限公司（「安東房地產」）為 貴公司擁有51.48%權益的全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零八年三月二十五日的土地使用權出讓合同—滬寶房地(2008)第8號，該物業的土地使用權已訂約並授予安東房地產，為期70年，作住宅用途。地價為人民幣350,000,000元。
3. 根據上海房地產權證—滬房地寶字(2008)第027389號，一幅地盤面積約120,594.8平方米的地塊的土地使用權已授予安東房地產，於二零七七年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。
4. 根據授予安東房地產的建設用地規劃許可證—滬寶地(2008)第13081006E01222號，已批准在地盤面積約120,594.8平方米的所述土地進行規劃建設。
5. 根據授予安東房地產的四份建設工程規劃許可證—滬寶建(2008)第13081210F03089號、滬寶建(2009)第FA31011320092410號及第FA31011320092850號及滬寶建(2010)第FA31011320101042號，總建築面積約132,600平方米的多個樓宇已獲准建造。

6. 根據授予安東房地產的三份建設工程施工許可證—第0801BS0059D01310113200809231319號、第0801BS0059D02310113200809231319號及第0801BS0059D03310113200809231319號，當地相關部門已批准開始建設工程。
7. 根據授予安東房地產的五份商品房預售許可證，安東房地產有權自由出售總建築面積約100,008.04平方米的開發項目予買方。
8. 根據中信嘉華銀行（中國）有限公司上海分行（「該銀行」）與安東房地產於二零零九年九月四日訂立的抵押協議，將美蘭湖花園的一部分向該銀行抵押貸款人民幣100,000,000元。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約66,226.86平方米的該物業若干住宅單位已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣1,729,120,855元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
10. 假如已竣工，則物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）約為人民幣2,409,500,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 安東房地產是該物業的唯一擁有人且授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 美蘭湖花園的一部分已作抵押；及
 - c. 於開發項目投資完成逾25%後，安東房地產可以轉讓該物業的土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
12. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	有
f. 建設工程竣工驗收許可證／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元												
26.	中國 上海 寶山區 美豐路88號 香島原墅	<p>該物業為一個住宅開發項目，建於總地盤面積約96,842平方米的兩幅地塊上。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該物業計劃於二零一二年十一月落成。落成後，該開發項目的總建築面積約為148,104平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>階段</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>104,243.29</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>457.72</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>33,986.99</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>9,416.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>148,104.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建造成本估計約人民幣1,212,211,000元，其中人民幣242,234,000元已於估值日支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	階段	規劃建築面積 (平方米)	住宅	104,243.29	商業	457.72	配套設施	33,986.99	地下	9,416.00	總計：	<u>148,104.00</u>	於估值日，上層建築在建設中。	<p>1,202,400,000</p> <p>貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 1,187,370,000元</p>
階段	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	104,243.29															
商業	457.72															
配套設施	33,986.99															
地下	9,416.00															
總計：	<u>148,104.00</u>															

附註：

1. 上海香島置業有限公司（「上海香島」）為 貴公司擁有98.75%權益的全資附屬公司。
2. 根據土地使用權出讓合同—滬寶規土(2009)第23號，該物業的土地使用權已訂約並授予上海香島，於二零七九年五月三十日屆滿，作住宅用途。地價為人民幣422,400,000元。
3. 根據兩份上海房地產權證—滬房地寶字(2009)第043270號及第043271號，兩幅總地盤面積約96,842平方米的地塊的土地使用權已授予上海香島，於二零七九年六月二十九日屆滿，作住宅用途。
4. 根據授予上海香島的建設用地規劃許可證—滬寶地(2009)第EA31011320091103號，已批准在地盤面積約153,445平方米的所述土地進行規劃建設。
5. 根據授予上海香島的七份建設工程規劃許可證—建字地滬寶建(2010)第FA31011320100608號及第FA31011320100522號、建字地滬寶建(2009)第FA31011320092842號、第FA31011320092841號、第FA31011320092838號、第FA31011320092839號及第FA31011320092840號，總建築面積約148,104平方米的多個樓宇已獲准建造。

6. 根據授予上海香島的四份建設工程施工許可證－第0901BS0061D04310113200909081319號、第0901BS0061D03310113200909081319號、第0901BS0061D02310113200909081319號及第0901BS0061D01310113200909081319號，當地相關部門已批准開始建設工程。
7. 根據授予上海香島的三份商品房預售許可證－寶山房管(2010)預備第000241號、第000452號及第000451號，上海香島有權自由出售總建築面積約63,152.36平方米的開發項目予買方。
8. 根據中國民生銀行股份有限公司上海分行（「銀行」）與上海香島於二零一零年八月十六日訂立的抵押協議，將該物業向銀行抵押兩筆貸款分別為人民幣320,000,000元及人民幣180,000,000元。
9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約33,644.55平方米的該物業若干住宅單位已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣775,964,106元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
10. 假如已竣工，則物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）約為人民幣2,665,070,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 香島置業是該物業的唯一擁有人且授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 於開發項目投資完成逾25%後，香島置業可以轉讓該物業的土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
12. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	部份
f. 建設工程竣工驗收許可證／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
27.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地	<p>該物業為一個別墅開發項目，建於總地盤面積約240,313.84平方米的兩幅地塊上。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該物業計劃於二零一一年二月落成。落成後，該開發項目的總建築面積約為233,423平方米。</p> <p>總建造成本估計約為人民幣660,865,000元，其中人民幣380,912,000元已於估值日支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途。</p>	於估值日，上層建築在建設中。	<p>992,730,000</p> <p>貴集團應佔 98.95%權益： 人民幣 982,306,000元</p>

附註：

- 瀋陽綠康置業有限公司（「瀋陽綠康置業」）為 貴公司擁有98.95%權益的全資附屬公司。
- 根據兩份土地使用權出讓合同—第2101122008A0001號及瀋規國土河字東陵(2008)第002號，兩幅地塊的土地使用權已訂約並授予瀋陽綠康置業，分別於二零四八年七月三十一日及二零四八年八月二十七日屆滿，作商業用途；於二零五八年七月三十一日及二零五八年八月二十七日屆滿，作住宅用途。總地價為人民幣175,167,363元。
- 根據兩份國有土地使用權證—東陵國用(2008)第07210563號及第07210558號，總地盤面積約240,313.84平方米的該物業的土地使用權已授予瀋陽綠康置業，作住宅及商業用途。
- 根據授予瀋陽綠康置業的兩份建設用地規劃許可證—地字第210100200800046號及第210100200800090號，已批准在地盤面積約254,026.01平方米的所述土地進行規劃建設。
- 根據授予瀋陽綠康置業的兩份建設工程規劃許可證—建字第210100200800195號及第210100200800194號，總建築面積約233,423平方米的多個別墅已獲准建造。
- 根據授予瀋陽綠康置業的三份建設工程施工許可證—第210106200910230101號、第210106200811260101號及第210106200910230201號，當地相關部門已批准開始建設工程。
- 根據授予瀋陽綠康置業的八份商品房預售許可證—瀋房預售第09232號、第09085號、第09204號、第09083號、第09137號、第08396號、第08395號及第09168號，瀋陽綠康置業有權自由出售總建築面積約213,883.83平方米的開發項目予買方。
- 根據中國農業銀行遼寧分行（「銀行」）與瀋陽綠康置業分別於二零零九年五月八日及二零零九年十二月二十二日訂立的兩份抵押協議，將該物業向銀行抵押兩筆貸款總金額為人民幣300,000,000元。

9. 誠如 貴集團告知，總建築面積約33,291.29平方米的該物業若干住宅單位已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣180,276,546元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
10. 假如已竣工，則物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）約為人民幣1,557,650,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司的中國法律顧問有關該物業權益的法律意見，當中載有（其中包括）：
- a. 瀋陽綠康置業是該物業的唯一擁有人且授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 於開發項目投資完成逾25%後，瀋陽綠康置業可以轉讓該物業的土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
12. 主要證書／批文概要載列如下：
- | | |
|------------------|-----|
| a. 國有土地使用證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 有 |
| d. 建設工程施工許可證 | 有 |
| e. 商品房預售許可證 | 部份 |
| f. 建設工程竣工驗收許可證／表 | 不適用 |

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
28.	中國 遼寧省 瀋陽市 和平區 和平南大街東側 瀋陽雅賓利花園	<p>該物業為住宅開發項目，建於一幅地盤面積約42,725.8平方米之土地上。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該開發項目計劃於二零一一年十二月竣工。竣工後，該開發項目總建築面積約為130,929.1平方米及詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>122,378.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,428.80</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,122.03</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>130,929.10</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>總建設成本預計約為人民幣628,839,000元，其中人民幣225,697,000元於估值日已支付。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，作商業用途之年期於二零四八年十二月十一日屆滿，作住宅用途之年期於二零五八年十二月十一日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	122,378.27	商業	4,428.80	配套設施	4,122.03	合計：	<u>130,929.10</u>	於估值日上層建築已竣工。	571,990,000 貴集團應佔70% 權益：人民幣 400,393,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	122,378.27													
商業	4,428.80													
配套設施	4,122.03													
合計：	<u>130,929.10</u>													

附註：

- 遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「遼寧高校房地產」）為貴公司擁有70%權益之附屬公司。
- 根據一份日期為二零零八年十二月十一日之國有土地使用權出讓合同第2101012008A0023號，一幅地盤面積約45,876.3平方米之土地之土地使用權已訂約並獲授予遼寧高校房地產，作商業用途之年期於二零四八年十二月十一日屆滿，作住宅用途之年期於二零五八年十二月十一日屆滿。
- 根據兩份國有土地使用權證—瀋陽國用(2009)第0043號及0044號，兩幅總地盤面積約為42,725.8平方米之土地之土地使用權已授予遼寧高校房地產，作商業用途之年期於二零四八年十二月十一日屆滿，及作住宅用途之年期於二零五八年十二月十一日屆滿。
- 根據授予遼寧高校房地產之一份建設用地規劃許可證—瀋規土證附字(2008)第0011號，一幅地盤面積約69,717.6平方米之主題土地規劃已獲批准建設。

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

5. 根據授予遼寧高校房地產之一份建設工程規劃許可證—建字第21010020090054號，總建築面積約130,929.1平方米之若干樓宇已獲批准建設。
6. 根據授予遼寧高校房地產之兩份建設工程施工許可證—第210101200905220101號及210101200905220201號，獲相關地方政府部門許可開始建設工程。
7. 根據授予遼寧高校房地產之兩份商品房預售許可證—瀋陽預售第10090號及10401號，遼寧高校房地產有權自由向買方出售總建築面積約126,300.71平方米之開發項目。
8. 根據上海浦東發展銀行股份有限公司瀋陽分行（「該銀行」）與遼寧高校房地產分別於二零零九年六月二十四日及二零一零年五月二十八日訂立之兩份抵押協議，該物業已抵押予該銀行，以獲得總金額人民幣300,000,000元之兩筆貸款。
9. 如 貴集團表示，總建築面積約31,726.48平方米之物業之若干住宅單元已於估值日向若干第三方預售，總代價為人民幣273,787,186元，但未交接予買方。於達致吾等之物業資本值之意見時，吾等已計及該等單元之訂約價格。
10. 假如已竣工，則物業於估值日之資本值（包括預售部份之總代價）約為人民幣1,098,590,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 遼寧高校房地產為物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 遼寧高校房地產可在開發投資完成逾25%後轉讓該物業之土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
12. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元														
29.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心一期	該物業包括1個酒店、5棟住宅樓宇（海口外灘中心一期），建於總地盤面積約34,250.40平方米之兩塊土地上。於估值日該物業在建設中。	於估值日，5棟住宅樓宇之上層建築已竣工及酒店之基礎建築在建設中。	855,490,000 貴集團應佔79%權益：人民幣675,837,000元														
		第一期開發項目計劃於二零一二年三月竣工。竣工後，開發項目總建築面積約達159,849.2平方米，及其詳情如下：																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="539 863 592 891">用途</th> <th data-bbox="735 863 842 925">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 946 592 974">住宅</td> <td data-bbox="727 946 842 974">84,914.34</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 981 592 1008">零售</td> <td data-bbox="735 981 842 1008">2,030.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1015 592 1042">酒店</td> <td data-bbox="727 1015 842 1042">46,393.00</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1049 644 1076">配套設施</td> <td data-bbox="751 1049 842 1076">242.78</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1083 592 1110">地下</td> <td data-bbox="727 1083 842 1110">26,269.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="539 1117 608 1144">合計：</td> <td data-bbox="711 1117 842 1144">159,849.20</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	84,914.34	零售	2,030.00	酒店	46,393.00	配套設施	242.78	地下	26,269.08	合計：	159,849.20		
用途	建築面積 (平方米)																	
住宅	84,914.34																	
零售	2,030.00																	
酒店	46,393.00																	
配套設施	242.78																	
地下	26,269.08																	
合計：	159,849.20																	
		貴集團表示，總建設成本預計約為人民幣1,322,836,000元，其中人民幣283,938,000元於已估值日支付。																
		該物業之土地使用權已獲授出，作住宅用途之年期為70年，於二零七八年六月二十六日屆滿；做商業用途之年期為40年，於二零四八年六月二十六日屆滿。																

附註：

1. 海口世紀海港城置業有限公司（「海口世紀海港城」）為 貴公司擁有79%權益之附屬公司。
2. 根據日期為二零零八年六月二十七日之一份國有土地使用權證出讓合同—市國土用批字[2008]第46號，一幅地盤面積約227,272.63平方米之土地之土地使用權（包括本物業及第35號物業之土地使用權）已訂約並向海口世紀海港城授出，自二零零八年六月二十六日起計，作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年。該土地使用權出讓金為人民幣1,087,272,262元。

3. 根據兩份國有土地使用權證—海口市國用(2008)第007325號及007326號，總地盤面積約46,666.65平方米之兩幅土地之土地使用權(包括本物業及地盤面積12,416.25平方米之第35號物業之一部分土地之土地使用權)已授予海口世紀海港城，作住宅用途之年期為70年，於二零七八年六月二十六日屆滿；作商業用途之年期為40年，於二零四八年六月二十六日屆滿。
4. 根據授予海口世紀海港城之一份建設用地規劃許可證—地字第2008107號，一幅總地盤面積約227,272.63平方米之土地之規劃許可(見附註2)已向海口世紀海港城授出。
5. 根據授予海口世紀海港城之兩份建設工程規劃許可證—建字第2009A0045號及2009A0046號，海口外灘中心一期5棟住宅樓宇總建築面積約105,206.24平方米已獲批准建設。
6. 根據授予海口世紀海港城之兩份建設工程施工許可證—第460100200811190201號及460100200811190301號，相關地方政府部門已許可總建築面積約105,206.24平方米之第一期5棟住宅樓宇開工建設。
7. 根據授予海口世紀海港城之一份商品房預售許可證—[2009]海房預字第(0029)號，海口世紀海港城有權自由向買方出售海口外灘中心一期總建築面積約96,144.19平方米之5棟樓宇及地下庫。
8. 根據中國農業銀行海南分行(「銀行」)與海口世紀海港城分別於二零零九年七月九日及二零零九年十一月二十七日訂立之兩份抵押協議，該開發項目(包括地盤面積約34,250.40平方米之本物業之土地及第35號物業之一部份土地之土地使用權)已向銀行抵押，以分別獲得人民幣175,072,800元及人民幣100,000,000元之兩筆貸款。
9. 貴集團表示，總建築面積約58,554.86平方米之物業之若干住宅單元已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣720,001,420元，但未交接予買方。於達致吾等之物業資本值之意見時，吾等已計及該等單元之訂約價格。
10. 假如已竣工，物業於估值日之資本值(包括預售部份之總代價)將約為人民幣1,299,320,000元。
11. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 海口世紀海港城為該物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；及
 - c. 海口世紀海港城可在開發投資完成逾25%後轉讓該物業之土地使用權，但須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。
12. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	部分
d. 建設工程施工許可證	部分
e. 商品房預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證／表	不適用

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
30.	中國 江蘇省 無錫市 新鴻路西側、 錫義路北側、 NS3路東側及 EW1路南側 江南華府	<p>該物業包括一幅地盤面積約48,620.3平方米之土地，計劃開發成170棟雙拼式及獨立式別墅，地下停車場及配套設施，即江南華府。</p> <p>貴集團表示，該開發項目預期於二零一零年七月開工並將於二零一一年十二月竣工。於完成後，該開發項目總建築面積約71,405平方米，其詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>計劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>雙拼式 及獨立式 別墅</td> <td>52,465.00</td> </tr> <tr> <td>地下庫</td> <td>17,640.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,300.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>71,405.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，總建設成本預計約為人民幣410,024,000元，其中人民幣10,769,000元已於估值日支付。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，年期70年，於二零七九年六月三日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	計劃建築面積 (平方米)	雙拼式 及獨立式 別墅	52,465.00	地下庫	17,640.00	配套設施	1,300.00	合計：	71,405.00	<p>於估值日，上層建築在建設中。</p>	<p>108,070,000</p> <p>貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 106,719,000元</p>
用途	計劃建築面積 (平方米)													
雙拼式 及獨立式 別墅	52,465.00													
地下庫	17,640.00													
配套設施	1,300.00													
合計：	71,405.00													

附註：

1. 無錫仲慶房地產開發有限公司（「無錫仲慶房地產」）為 貴公司擁有98.75%權益之附屬公司。
2. 根據日期為二零零八年八月二十六日之一份國有土地使用權出讓合同錫國土出合(2007)第52號及日期為二零零八年八月二十六日之補充合同，該物業之土地使用權已訂約並授予無錫仲慶房地產，年期70年，於二零七九年六月三日屆滿，作住宅用途。土地出讓金為人民幣76,900,000元。
3. 根據一份國有土地使用證—錫新國用(2009)第11號，地盤面積約48,620.3平方米之一幅土地之土地使用權已授予無錫仲慶房地產，於二零七九年六月三日屆滿，作住宅用途。

附錄二 本集團（不包括中國新城鎮發展集團）之物業權益估值

4. 根據授予無錫仲慶房地產之一份建設工程規劃許可證—建字第3202012010X177號，規劃總建築面積約71,995平方米之物業已獲批准建設。
5. 根據授予無錫仲慶房地產之一份建設工程施工許可證—第3202992010072200002A號，相關地方政府部門已許可開始建設工程。
6. 根據授予無錫仲慶房地產之一份商品房預售許可證—(2010)預銷准字第138號，無錫仲慶房地產有權自由向買方出售總建築面積約25,536.96平方米之開發項目。
7. 誠如 貴集團告知，總建築面積約6,334.19平方米的該物業多幢別墅已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣100,230,000元但仍未交付予買方。為達成吾等對該物業資本值的意見，吾等已考慮該等單位的合約價。
8. 假如已竣工，物業於估值日之資本值(包括預售部份之總代價)將約為人民幣695,900,000元。
9. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 無錫仲慶房地產為該物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限，及無錫仲慶房地產有權抵押該地塊；及
 - c. 無錫仲慶房地產可在開發投資完成逾25%後轉讓該物業之土地使用權。
10. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用證	有
b. 建設用地規劃許可證	有
c. 建設工程規劃許可證	有
d. 建設工程施工許可證	有
e. 商品房預售許可證	部分
f. 建設工程竣工驗收證／表	不適用

估值證書

第五類－ 貴集團於中國持作未來發展之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
31.	中國 上海 閔行區 馬橋鎮 昆陽路西側 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約103,164平方米之土地。</p> <p>貴集團表示，該物業計劃開發成別墅開發項目，規劃總建築面積約 18,054 平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，年期於二零七四年十月十九日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業於估值日為空置。	<p>284,600,000</p> <p>貴集團應佔 27.69% 權益：人民幣 78,806,000 元</p>

附註：

1. 上海綠杉置業有限公司（「綠杉置業」）為 貴公司擁有 27.69% 權益之附屬公司。
2. 根據日期為二零零四年十月二十日之一份國有土地使用權出讓合同－滬房地閔字(2004)出讓合同第171號，該物業之土地使用權已訂約並授予綠杉置業，年期70年，於二零七四年十月十九日屆滿，作住宅用途。土地出讓金為人民幣13,973,564元。
3. 根據一份上海房地產權證閔2005027693號，一幅地盤面積約103,164平方米之土地之土地使用權已授予綠杉置業，年期70年，於二零七四年十月十九日屆滿，作住宅用途。
4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 綠杉置業為該物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限；及
 - c. 根據附註2所述土地使用權出讓合同，綠杉置業須於二零零六年十月二十日前開始建設該開發項目及於二零零八年十月二十日前竣工。倘該開發項目並未在兩年內竣工，土地使用權及其上所建樓宇可能被相關土地管理部門收回。綠杉置業獲得相關土地管理部門之許可後，其可繼續持有及使用土地使用權。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
32.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外解放 1號地塊47/19丘)	<p>該物業包括一幅地盤面積約38,589平方米之土地，其計劃被開發成若干獨立式別墅、聯排別墅及配套設施。</p> <p>貴集團表示，竣工後，開發項目之總建築面積約為38,589平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，年期70年，於二零六六年二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業於估值日為空置。	<p>196,000,000</p> <p>貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 193,550,000元</p>

附註：

1. 上海海波房地產綜合開發有限公司（「上海海波」）為 貴公司擁有98.75%權益之附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地南字(2005)第015468號，一幅地盤面積約38,589平方米之土地之土地使用權已授予上海海波，年期70年，於二零六六年二月十五日屆滿，作住宅用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 上海海波為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限；及
 - c. 根據相關法律及土地出讓合同，該物業之土地使用權可能面臨被收回之風險，乃由於建設工程兩年以後並未動工。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
33.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外解放 1號地塊47/8丘)	<p>該物業包括一幅地盤面積約19,903平方米之土地，計劃開發成若干獨立式別墅、聯排別墅及配套设施。</p> <p>貴集團表示，竣工後，該開發項目之總建築面積約為19,903平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已獲授出，年期70年，於二零六六年二月十五日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業於估值日為空置。	<p>101,000,000</p> <p>貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 99,738,000元</p>

附註：

1. 上海夏波實業有限公司（「上海夏波」）為 貴公司擁有98.75%權益之附屬公司。
2. 根據一份房地產權證—滬房地南字(2005)第015856號，一幅地盤面積約19,903平方米之土地之土地使用權已授予上海夏波，年期70年，於二零六六年二月十五日屆滿，作住宅用途。
3. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列(其中包括)：
 - a. 上海夏波為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限；及
 - c. 根據相關法律及土地出讓合同，該物業之土地使用權將面臨被收回之風險，乃由於建設工程兩年以後並未動工。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 並無建築下之資本值 人民幣元												
34.	中國 上海 黃浦區 南車站路西側、 斜土路南側、 保屯路東側及 黃浦華庭一期北側 稱為黃浦華庭二期 之一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約13,395平方米之土地，其計劃被開發成4棟連接零售墊樓及地下停車場以及配套設施之樓宇，即黃浦華庭第二期。</p> <p>貴集團表示，開發項目計劃於二零一一年四月動工及將於二零一三年九月竣工。竣工後，開發項目之總建築面積約為42,800平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>27,200.00</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>4,800.00</td> </tr> <tr> <td>地下 停車場 (200個)</td> <td>10,300.00</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>500.00</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>42,800.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業之土地使用權已授出，年期70年，自二零零三年四月二十四日起計至二零七三年四月二十三日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	27,200.00	零售	4,800.00	地下 停車場 (200個)	10,300.00	配套設施	500.00	合計：	42,800.00	<p>該物業目前被若干舊樓宇佔用，而該等舊樓宇將被拆遷。</p>	<p>633,750,000</p> <p>貴集團應佔98.75%權益：人民幣625,828,000元</p>
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	27,200.00															
零售	4,800.00															
地下 停車場 (200個)	10,300.00															
配套設施	500.00															
合計：	42,800.00															

附註：

- 上海百潤房地產有限公司（「上海百潤」）為 貴公司擁有98.75%權益之附屬公司。
- 根據日期為二零零三年三月十四日之一份國有土地使用權出讓合同—滬房地黃(2003)出讓合同第40號，該物業之土地使用權已訂約並授予上海百潤，年期70年，自二零零三年四月二十四日起計至二零七三年四月二十三日屆滿，作住宅用途。土地出讓金為人民幣16,623,400元。
- 根據一份上海房地產權證—滬房地黃字(2003)第004535號，一幅地盤面積約23,040平方米之土地之土地使用權(包括第9號物業之一幅土地)已授予上海百潤，年期70年，自二零零三年四月二十四日起計至二零七三年四月二十三日屆滿，作住宅用途。

4. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 上海百潤為該物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限，及上海百潤有權抵押該地塊；及
 - c. 上海百潤已接獲「樓宇拆遷延期通知」。因此，即使建設工程兩年以後並未動工，該物業之土地使用權並無被相關政府部門收回之風險。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
35.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 之一幅土地及 兩幅土地之 保留部分	<p>該物業包括一幅土地及總地盤面積約193,022.32平方米之兩幅土地之保留部分。</p> <p>該物業由 貴集團持作一個開發項目，即海口外灘中心二期（於估值日，第一期在建設中，即本估值報告所載第29號物業），計劃分期開發，規劃總建築面積約為928,292.14平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，年期70年，於二零七八年六月二十六日屆滿，作住宅用途。</p>	該物業於估值日為空置。	<p>1,526,177,000</p> <p>貴集團應佔79%權益：人民幣1,205,680,000元</p>

附註：

1. 海口世紀海港城置業有限公司（「海口世紀海港城」）為 貴公司擁有79%權益之附屬公司。
2. 根據日期為二零零八年六月二十七日之一份國有土地使用權出讓合同—市國土用批字[2008]第46號，一幅地盤面積約227,272.63平方米之土地之土地使用權（包括本物業及第29號物業之土地使用權）已訂約並授予海口世紀海港城，自二零零八年六月二十六日起計，作住宅用途之年期為70年，作商業用途之年期為40年。土地使用權出讓金為人民幣1,087,272,262元。
3. 根據兩份國有土地使用權證—海口市國用(2008)第007325號及007326號，總地盤面積約46,666.65平方米之兩幅土地之土地使用權（包括地盤面積約12,416.25平方米之本物業之一部分及第29號物業之土地使用權）已授予海口世紀海港城，作住宅用途之年期為70年，於二零七八年六月二十六日屆滿，作商業用途之年期為40年，於二零四八年六月二十六日屆滿。
4. 根據一份國有土地使用權證—海口市國用(2010)第001787號，一幅地盤面積約180,606.07平方米之土地之土地使用權已授予海口世紀海港城，年期為70年，於二零七八年六月二十六日屆滿，作住宅用途。
5. 根據中國農業銀行海南分行（「銀行」）與海口世紀海港城分別於二零零九年七月九日及二零零九年十一月二十七日訂立之兩份抵押協議，該開發項目（包括一幅地盤面積約12,416.25平方米之本物業之一部分地塊及第29號物業之土地使用權）已抵押予銀行，以分別獲得人民幣175,072,800元及人民幣100,000,000元之兩筆貸款。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 海口世紀海港城為該物業之唯一擁有人授予土地使用權的地價已繳足；

- b. 附註3所述土地使用權已抵押；
- c. 附註4所述土地使用權並無抵押或受其他第三方權益規限；及
- d. 海口世紀海港城可在開發投資完成逾25%後轉讓該物業之土地使用權，倘海口世紀海港城將轉讓附註3所述土地使用權，須事先通知承押人，而承押人於抵押合約下的合法權利及合約權利不得受到損害。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
36.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628弄 之一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積約6,600平方米之土地，計劃開發成寫字樓。</p> <p>金午置業表示，竣工後，開發項目之總建築面積約為44,073.70平方米。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，於二零五五年一月十三日屆滿，作寫字樓及商業用途。</p>	<p>該物業於估值日為空置。</p>	<p>370,549,000</p> <p>貴集團應佔97% 權益：人民幣 359,433,000元</p>

附註：

1. 上海金午置業有限公司（「金午置業」）為 貴公司擁有97%權益之附屬公司。
2. 根據日期為二零零九年七月十六日之一份上海房地產權證滬房地普字(2009)第021698號，一幅地盤面積約47,707平方米之土地之相關土地使用權已授予金午置業，於二零五五年一月十三日屆滿，作寫字樓及商業用途。誠如 貴集團告知，於上述房地產權證上登記之土地使用權包括地盤面積約6,600平方米之物業及第3號及第4號物業所述綠洲中環中心之土地使用權。
3. 根據授予金午置業的建設工程規劃許可證一建字地滬浦建(2010)第FA31010720101848號，總建築面積約44,073.7平方米的多個辦公樓宇已獲准建造。
4. 根據授予金午置業的建設工程施工許可證一第1001PT0001D01310107201001060501號，當地相關部門已批准開始建設工程。
5. 貴公司表示，及根據 貴公司中國法律顧問之意見， 貴公司持有之金午置業之股權已質押予上海國際信託有限公司。然而，由於金午置業之股權於估值日仍歸屬 貴公司，故吾等獲通知 貴公司持有金午置業之股權比例仍為97%。
6. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，當中載列（其中包括）：
 - a. 金午置業為該物業之唯一擁有人；及
 - b. 該物業並無抵押或受其他第三方權益規限，及金午置業有權抵押該地塊。

估值證書

第六類－貴集團於中國已訂約收購之物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
37.	中國 上海 黃浦區 大興街東側 之一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約37,130平方米之土地。 該物業之土地使用權已訂約出讓，為期70年，作住宅用途。	於估值日，該物業由部分待拆舊樓宇佔用。	無商業價值

附註：

1. 上海金心置業有限公司（「金心置業」）為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據日期為二零零四年八月二十三日之一份國有土地使用權出讓合同－滬房地黃字[2004]第47號，一幅地盤面積約37,129平方米之土地之土地使用權已訂約並授予金心置業（前稱上海琴海置業有限公司），年期為70年，做住宅用途。根據上海市(2001)第68號及上海市信息安全行業協會(2002)第448號，金心置業無須支付土地使用權出讓金。
3. 根據授予金心置業之一份建設用地規劃許可證－滬規地(2003)第432號，一幅地盤面積約37,130平方米之主題土地之規劃已獲批准建設。
4. 於估值日，金心置業並未獲得土地使用權證，該物業並未出讓予 貴集團，因此，該物業之業權並未歸屬 貴集團。因此，吾等認為該物業無商業價值。
5. 吾等已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益之法律意見，倘 貴集團根據國有土地使用權出讓合同之重新安置規定依法完成重新安置，則 貴集團取得相關土地之土地使用權並無法律障礙（如附註2所述）。

以下為戴德梁行有限公司就中國新城鎮發展集團之物業權益於二零一零年十月三十一日之估值編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



敬啟者：

估值指示、目的及日期

吾等遵照閣下指示，對中國新城鎮發展有限公司（稱為「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）持有之物業進行估值（詳述於估值證書），吾等確認已進行視察，作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便就該等物業於二零一零年十月三十一日（「估值日」）之價值向閣下發表意見。

市值定義

吾等對各項物業所作估值指其市值，而市值根據香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）界定為「自願買家與自願賣家在進行適當推銷後於估值日以公平交易方式進行物業交易所估計金額，而雙方在知情、審慎情況下自願進行交易」。

估值基準及假設

吾等對該等物業進行估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項，以及香港測量師學會發出之香港測量師學會物業估值準則（2005年第一版）所載規定。

吾等之估值不包括因特別條款或情況(如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士所授出特別代價或優惠或任何特別價值因素)所引致估計價格上升或下跌。

就位於中國之物業而言，根據 貴集團所提供資料，業權以及所授出主要證書、批准及執照之狀況，載於估值證書之附註。

吾等的估值並無考慮該等物業所欠負的任何押記、按揭或欠款，或在銷售時可能產生的任何開支或稅項。

為符合收購及合併守則第11.3條之規定及如 貴集團所告知，出售物業可能產生的潛在稅務負債包括：

- (a) 就中國的物業而言，按代價之5%繳納之營業稅；
- (b) 就中國的物業而言，按稅率25%就銷售溢利繳納之利得稅；及
- (c) 就中國的物業而言，按介於30%至60%之累進稅率就物業價值增值金額(由不足50%至超過200%)繳納之土地增值稅。

於本通函之時間， 貴集團已確認，其並無意出售任何將持作佔用、投資及日後發展之物業。因此，對該等物業確認任何稅務負債之可能性甚微。

就 貴集團在中國持作出售及在建中之第8號物業而言， 貴集團告知，倘該物業將按估值金額出售，則估計將會產生約人民幣3,980萬元之潛在稅務負債。上述金額乃根據現行規則及於最後實際可行日期可獲得之資料計算，僅供參考。

估值方法

在為第一類物業(貴集團於中國持有及佔用之物業)估值時，吾等已使用直接比較法，該方法乃假設該物業於現況下出售，並已參考相關市場已有之可資比較銷售交易。

在為第二類物業(貴集團於中國持作投資之物業)估值時，吾等已採用收入法，該方法以資本化源自現有租約之租金收入淨額為基準，並就該物業潛在之復歸收入作出適當撥備或參考可資比較市場交易。

就第三至第五類物業（貴集團於中國分別持作投資以及出售及在建及未來開發之物業）而言，吾等已按此物業將會根據吾等所獲之貴集團最近期開發建議書（如有）開發及落成為基準進行估值。在達致吾等之估值意見時，吾等已參考相關市場已有之可資比較銷售交易採用直接比較法，並已考慮已支銷成本及將予支銷以完成開發項目之成本，以反映已落成開發項目之質素。

貴集團於中國租賃的第六類物業被視為無商業價值，主要由於物業被禁止出讓及分租或欠缺可觀的租金利潤。

資料來源

吾等已獲貴集團提供有關物業業權之文件摘要。然而，吾等並無查閱文件正本以核證有否並未載於吾等獲提供文件副本之任何修訂。

在估值過程中，吾等在很大程度上依賴貴集團提供之資料，並已接受吾等所獲提供就規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及物業識別資料、樓宇落成日期、停車位數目、佔用詳情、地盤及樓面面積、貴集團應佔權益及其他一切相關事項等事宜之意見。

隨附估值證書所載尺寸、量度及面積均按吾等獲提供之資料得出，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等所提供對估值重要之資料之真實性及準確性。貴集團亦向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

業權調查

吾等已獲提供有關中國物業業權之文件摘錄，惟並無對物業進行查冊。吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定是否存在吾等所獲副本未有顯示之任何修訂。吾等亦無法確定中國物業之業權，故依賴貴集團及其法律顧問上海嚴義明律師事務所提供有關各項物業業權及貴集團中國物業權益之資料及意見。

實地考察

吾等已視察物業之外觀，而在可能情況下亦會視察物業內部。然而，吾等並無進行實地調查以釐定土壤狀況及服務等方面對任何未來開發的適合程度。吾等之估值乃基於此等方面屬滿意及於施工期間並無招致特別成本或延誤的假設而編製。然

而，概無作出結構測量，惟在考察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞作出報告，亦並無就任何設施進行任何測試。除另有說明外，吾等無法進行實地測量以核證該物業之地盤及樓面面積，因此已假設吾等所獲提供之文件副本所載面積均為正確。

貨幣

除非另有指明，否則吾等估值所列一切貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣(人民幣)列賬。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此致

香港
灣仔
港灣道1號
會展廣場辦公大樓
25樓2501室
上置集團有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事

陳家輝

註冊專業測量師(產業測量組)

註冊中國房地產估值師

MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

謹啟

二零一一年一月十日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，具備逾23年香港及中國物業估值經驗。

估值概要

第一類— 貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
1. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 指揮中心	45,000,000	72.63	32,683,500
2. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖會議中心	207,000,000	72.63	150,344,100

物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
3. 中國 上海市 寶山區羅店 新鎮上海美蘭湖 皇冠假日酒店	459,000,000	72.63	333,371,700
4. 中國 江蘇省 無錫市 新區 鴻山新鎮 新鴻路以西的風情街 815 商舖單元	16,500,000	90	14,850,000
第一類小計：	727,500,000		531,249,300

第二類— 貴集團於中國持作投資之物業

物業	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
5. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 風情街商舖	420,000,000	72.63	305,046,000
6. 中國 江蘇省 無錫市 新區 鴻山新鎮 新鴻路以西的風情街商舖 及剩餘土地	164,000,000	90	147,600,000
第二類小計：	584,000,000		452,646,000

第三類一 貴集團於中國持作投資及在建之物業

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)		於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
7. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的商舖部份	187,000,000	72.63	135,818,100
第三類小計：	<u>187,000,000</u>		<u>135,818,100</u>

第四類一 貴集團於中國持作出售及在建之物業

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)		於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
8. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的辦公樓部份	200,000,000	72.63	145,260,000
第四類小計	200,000,000		145,260,000

第五類一 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業	於二零一零年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)		於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
9. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 上海美蘭湖皇冠假日酒店 旁邊的土地	291,000,000	72.63	211,353,300
10. 中國 江蘇省無錫市 新區 鴻山新鎮 新鴻路以西的一塊土地	175,000,000	90	157,500,000
11. 中國 江蘇省無錫市 新區 鴻山新鎮 錫賢路北側的一塊土地	170,000,000	90	153,000,000
第五類小計：	636,000,000		521,853,300

第六類— 貴集團於中國租賃及佔用之物業

物業	於二零一零年	貴集團應佔
	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	於二零一零年 十月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
12. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山鎮 振興路4號房屋部份	無商業價值	無商業價值
13. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山鎮 振興路4-1號房屋部份	無商業價值	無商業價值
14. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮高爾夫球場	無商業價值	無商業價值
第六類小計：	無商業價值	無商業價值
第一至六類總計：	2,334,500,000	1,786,826,700

估值證書

第一類－ 貴集團於中國持有及佔用之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
1. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 指揮中心	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>指揮中心包括羅店北歐新鎮內之兩幢樓宇。其中一幢為於二零零三年落成之2層高樓宇，稱為該物業第一期。另一幢為於二零零七年落成之4層高樓宇，稱為該物業第二期。</p> <p>物業第一期之總建築面積約為1,328.9平方米，並無上海房地產所有權證。</p> <p>物業第二期之總建築面積約為5,302.88平方米，擁有上海房地產所有權證。</p> <p>該物業乃以為期50年之土地使用權持有，由二零零六年九月六日至二零五六年九月五日，作公共設施(機構)用途。</p>	該物業由 貴集團佔用作辦事處。	<p>人民幣 45,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 32,683,500元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零六年九月六日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同(2006)第168號，授予人已授出位於上海市寶山區之土地之土地使用權予承授人。該合同所規定之主要條件概述如下：

地點	:	寶山區約帕路南及滬太路東側
地盤面積	:	12,142.7平方米
土地出讓金	:	人民幣2,185,680元
用途	:	公共設施(機構)
土地使用期	:	50年
容積率	:	0.53(總建築面積不得超過6,435.63平方米)

- (2) 根據日期為二零零八年八月一日之上海市房地產所有權證第(2008)029673號，物業第二期之主要詳情概述如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	滬太路6655號
土地用途	:	公共設施(機構)
地段編號	:	寶山區羅南鎮12街坊44/3丘
土地使用期	:	由二零零六年九月六日至二零五六年九月五日(50年)
地盤面積	:	12,142.70平方米
建築面積	:	5,302.88平方米

在估值過程中，由於貴集團尚未獲發上海市房地產所有權證，吾等認為物業第一期並無商業價值。

- (3) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零六年一月十七日發出之建設用地規劃許可證第(2006)13060118E00091號，位於美蘭湖路以南及滬太路以東地盤面積17,260平方米之土地上之羅店新鎮指揮中心之建設項目符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 物業第二期之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發可合法享有該證項下的土地使用權；
 - (ii) 上海金羅店開發已進行必要的政府審批手續，並就興建物業第二期取得必要文件，惟尚未就興建物業第一期取得相關審批文件。因此，中國政府可要求拆卸物業第一期，而相關政府審批部門可對上海金羅店開發實施行政罰款；
 - (iii) 於該等權利期間，根據中國法律，上海金羅店開發有權佔用、使用及按揭該物業的上海市房地產所有權證項下之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。
- (6) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產所有權證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
2. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖會議中心	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店北歐新鎮內一幢5層高會議中心綜合大樓。該綜合大樓包括4個會議廳、2個多功能廳、22間會議室、一間展廳、劇院、餐廳、76間客房、其他娛樂設施及地下停車位。</p> <p>該物業於二零零四年落成，總建築面積約為33,537.26平方米。</p> <p>該物業乃以為期50年之土地使用權持有，由二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日，作公共設施用途。</p>	該物業作為會議中心綜合大樓經營。	<p>人民幣 207,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 150,344,100元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零五年十月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同(2005)第140號，授予人已授出位於上海市寶山區羅南鎮之土地之土地使用權予承授人。該合同所規定之主要條件概述如下：

地段編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/3丘
地盤面積	:	26,116平方米
土地出讓金	:	人民幣7,386,720元
用途	:	公共設施
土地使用期	:	50年
容積率	:	總樓面面積不得超過33,537.26平方米

- (2) 根據上海市房屋土地管理局於二零零五年十月二十七日發出之上海市房地產所有權證第(2005)035549號，該物業之擁有權已歸屬於上海金羅店開發有限公司，詳情如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
-----	---	-------------

地點	:	寶山區羅南鎮羅芬路888號
土地面積	:	26,116平方米
土地用途	:	公共設施
土地使用期	:	由二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日
建築面積	:	33,537.26平方米
樓宇用途	:	酒店
層數	:	5
落成年度	:	二零零四年

- (3) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零三年四月十四日發出之建設用地規劃許可證第(2003)0087號，位於諾貝爾路南及滬太路西地盤面積18,340平方米之土地上之羅店新鎮美蘭湖會議中心建設項目符合城市規劃規定。
- (4) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零三年十月二十三日發出之建設工程規劃許可證第(2003)0383號，位於諾貝爾路南及滬太路西面積34,560平方米之土地上之會議中心之建築工程符合城市規劃規定且獲得批准。
- (5) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (6) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該證項下的土地使用權；
- (ii) 上海金羅店開發已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
- (iii) 於該等權利期間內，根據中國法律，上海金羅店開發有權佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權；

- (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償；及
- (v) 該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司黃浦分行。
- (7) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
3. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 上海美蘭湖 皇冠假日酒店	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店新鎮內一幢9層高酒店，該酒店由274間客房、地下停車位、中式及西式餐廳、酒吧、室內泳池、健身室、水療、俱樂部及其他設施組成。</p> <p>該物業於二零零六年落成，總建築面積約為49,708.83平方米，其中約37,477.35平方米位於地面及約12,231.48平方米位於地下。</p> <p>該物業乃以為期40年之土地使用權持有，由二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日，作商業用途。</p>	<p>該物業作為酒店(名為「上海美蘭湖皇冠假日酒店」)經營，並於酒店全面開業後受限於與假日酒店(中國)有限公司於二零零七年六月二十日訂立之管理協議，初步為期10年；並自動重續10年，除非任何一方發出通知終止該協議。</p>	<p>人民幣 459,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 333,371,700元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零三年七月十八日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同(2003)第14號，授予人已授出位於上海市寶山區(羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側)之土地之土地使用權予承授人。該合同所規定之主要條件(其中包括)概述如下：

地點	： 上海市寶山區羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側
地盤面積	： 336,491平方米
土地出讓金	： 人民幣47,108,740元
用途	： 商業及服務
土地使用期	： 40年
容積率	： 不超過0.4 (總樓面面積不得超過134,596.4平方米)

- (2) 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年十月二十八日發出之上海市房地產所有權證第(2007)040750號，該物業之擁有權已歸屬於上海金羅店開發有限公司，詳情如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地用途	:	商業及服務
土地使用期	:	由二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(40年)
地盤面積	:	336,491平方米
落成年度	:	二零零六年
建築面積	:	49,708.83平方米

- (3) 據 貴集團告知，該土地上有一家酒店及一幢高爾夫俱樂部樓宇。 貴集團無法提供憑證以確定酒店及俱樂部樓宇所佔用之土地部分之獨立地盤面積。
- (4) 根據寶山區規劃管理局於二零零二年十二月三十一日發出之建設用地規劃許可證第(2002)0275號，位於潘涇路西側地盤面積340,000平方米之土地上之羅店新鎮高爾夫俱樂部、練習場之建設項目符合城市規劃規定。
- (5) 根據寶山區規劃管理局於二零零四年十月二十二日發出之建設工程規劃許可證第(2004)0268號，位於美蘭湖路地盤面積37,661平方米之羅店新鎮高爾夫俱樂部A幢之建築工程符合城市規劃規定且獲得批准。
- (6) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該證項下的土地使用權；
 - (ii) 上海金羅店開發已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 於該等權利期間內，根據中國法律，上海金羅店開發有權佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權；
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償；及
 - (v) 該物業已按揭予中國農業銀行股份有限公司寶山分行。

(8) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
4. 中國 江蘇省 無錫市新區 鴻山新鎮 新鴻路以西 的風情街 商舖815單元	<p>該物業包括多幢建於總地盤面積31,715.60平方米之土地之2至3層高樓宇之單位，其為整幅總地盤面積約88,903.40平方米之土地之一部分，並名為鴻山新鎮零售街。</p> <p>該物業於二零零八年落成，總建築面積約為2,916.64平方米。</p> <p>該物業之土地使用權持有至二零四七年十一月二十九日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日，該物業由貴集團用作辦事處。	<p>人民幣 16,500,000元</p> <p>(貴集團 應佔90% 權益：人民幣 14,850,000元)</p>

附註：

- 根據無錫人民政府於二零零八年一月二十三日發出之國有土地使用權證第(2008)2號，總地盤面積約88,903.4平方米之物業之土地使用權已歸屬於上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於二零四七年十一月二十九日屆滿，作商業用途。
- 根據無錫市國土資源局與無錫鴻山新城鎮開發有限公司於二零零七年十一月十六日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2007)51號，總地盤面積約88,903.4平方米之物業之土地使用權已授予無錫鴻山新城鎮開發有限公司，為期40年，作商業用途，代價為人民幣138,900,000元。
- 根據無錫市房產管理局於二零零八年十一月十八日發出之房屋所有權證，總建築面積約2,916.64平方米之物業之房屋所有權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，作商業用途，詳情如下：

證書編號	地址	層數	總建築面積 (平方米)
XQ1000109757	至德大道815號	3	2,916.64

- 根據日期為二零零九年十一月十一日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立，註冊資本為24,900,000美元，經營期由二零零七年三月六日至二零五七年三月五日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發及物業管理。
- 吾等已獲提供貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而無錫鴻山新城鎮開發有限公司可合法享有該證項下的土地使用權；
 - (ii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 於該等土地使用權期限內，根據中國法律，無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權佔用、使用及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。
- (6) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第二類一 貴集團於中國持作投資之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
5. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 風情街商舖	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店北歐新鎮內多家店舖及公共設施。</p> <p>該物業於二零零四年落成，而翻新工程則於二零零八年完成。</p> <p>該物業之總建築面積約為72,494.23平方米。</p> <p>該物業乃以為期50年之土地使用權持有，由二零零五年十月二十六日至二零零五年十月二十五日，作公共設施用途。</p>	<p>於估值日，該物業部分受限於多項租賃協議，總月租為人民幣620,583元，而該等租賃協議之最後屆滿日期為二零二一年六月三十日。該物業之其餘部分為空置。</p>	<p>人民幣 420,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 305,046,000元)</p>

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零五年十月二十六日訂立之國有土地使用權出讓合同(2005)第141號，授予人已授出位於上海市寶山區羅南鎮之土地之土地使用權予承授人。該合同所規定之主要條件(其中包括)概述如下：

地段編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/6丘
地盤面積	:	90,329平方米
土地出讓金	:	人民幣22,420,980元
用途	:	公共設施
土地使用期	:	50年
容積率	:	總樓面面積不得超過74,912平方米

- (2) 根據日期為二零零五年十月二十七日之上海市房地產所有權證第(2005)035588號，該證書所規定之主要詳情(其中包括)概述如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	寶山區羅南鎮羅芬路555弄、689弄、789弄、989弄
土地用途	:	公共設施
地段編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/6丘
土地使用期	:	由二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日(50年)
地盤面積	:	90,329平方米
落成年度	:	二零零四年
建築面積	:	62,628.98平方米

- (3) 根據日期為二零零八年七月二十九日之上海市房地產所有權證第(2008)028929號，該證書所規定之主要詳情(其中包括)概述如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	羅芬路555弄63至66號以及羅芬路698弄86至88號及地下車庫
土地用途	:	公共設施
地段編號	:	寶山區羅南鎮12街坊28/6丘
土地使用期	:	由二零零五年十月二十六日至二零五五年十月二十五日(50年)
地盤面積	:	90,329平方米
落成年度	:	二零零八年
建築面積	:	10,054.01平方米

- (4) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

- (5) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

- (i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該證項下的土地使用權；
- (ii) 上海金羅店開發已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；

- (iii) 於該等權利期間內，根據中國法律，上海金羅店開發有權佔用及使用該物業之土地使用權及房屋所有權；
- (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償；及
- (v) 該物業已按揭予中國工商銀行股份有限公司黃浦分行。
- (6) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-------------|---|
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 上海市房地產所有權證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
6. 中國 江蘇省 無錫市 新區鴻山新鎮 新鴻路以西的 風情街商舖	<p>該物業包括多幢建於總地盤面積31,715.60平方米之土地之2至3層高樓宇，其為整幅總地盤面積約88,903.40平方米之土地之一部分，並名為鴻山新鎮風情街商舖。</p> <p>該物業於二零零八年落成，包括總建築面積約12,161.94平方米。</p> <p>該物業亦包括該土地總地盤面積約57,187.80平方米之其餘地段。</p> <p>據 貴集團告知，風情街商舖之其餘期數將會於總建築面積約51,450平方米之物業上開發。</p> <p>該物業乃以於二零四七年十一月二十九日屆滿之土地使用權持有，作商業用途。</p>	<p>於估值日，風情街商舖受限於多份租賃協議，而該等租賃協議之最遲屆滿日期為二零一五年十月十四日。</p> <p>就已租賃部份收取每月總租金人民幣71,999元。</p> <p>風情街商舖之其餘部分為空置。</p> <p>該土地之其餘部分為空地。</p>	<p>人民幣 164,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔90% 權益：人民幣 147,600,000元)</p>

附註：

- (1) 根據無錫市人民政府於二零零八年一月二十三日發出之國有土地使用權證第(2008)2號，總地盤面積約88,903.4平方米之物業之土地使用權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於二零四七年十一月二十九日屆滿，作商業用途。
- (2) 根據無錫市國土資源局與上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮開發有限公司於二零零七年十一月十六日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2007)51號，總地盤面積約88,903.4平方米之物業之土地使用權已授予無錫鴻山新城鎮開發有限公司，為期40年，作商業用途，代價為人民幣138,900,000元。

- (3) 根據無錫市房產管理局全部於二零零八年十一月十八日發出之十份房屋所有權證，總建築面積約12,161.94平方米之物業之房屋所有權已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，作商業用途，詳情如下：

證書編號	地址	層數	建築面積 (平方米)
XQ1000109808-1	至德大道 803-1 至 803-6 號	2	976.30
XQ1000109808-2	至德大道 803-1 至 803-6 號	2	185.01
XQ1000109809	至德大道 811 號	2	2,039.23
XQ1000109805	至德大道 807-1 至 807-4 號	2	2,377.02
XQ1000109806	至德大道 809-1 至 809-2 號	3	804.30
XQ1000109811	至德大道 813-1 至 813-2 號	2	2,361.79
XQ1000109810-1	至德大道 805-1 至 805-13 號	2	855.47
XQ1000109810-2	至德大道 805-1 至 805-13 號	2	1,063.80
XQ1000109810-3	至德大道 805-1 至 805-13 號	2	393.11
XQ1000109807	至德大道 801-1 至 801-5 號	2	1,105.91
總計：			12,161.94

- (4) 根據日期為二零零九年十一月十一日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立，註冊資本為24,900,000美元，經營期由二零零七年三月六日至二零五七年三月五日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發及物業管理。
- (5) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之國有土地使用權證及房屋所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而無錫鴻山新城鎮開發有限公司可合法享有該證項下的土地使用權；
 - (ii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權佔用、使用及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。
- (6) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	有
國有土地使用權出讓合同	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

估值證書

第三類一 貴集團於中國持作投資及在建之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
7. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的 商舖部份	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店北歐新鎮內交通樞紐之商舖部份。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於二零一零年底落成。</p> <p>該物業有地面總建築面積約20,977.90平方米及地下總建築面積約10,277平方米。</p> <p>該物業乃以為期50年及40年之土地使用權持有，由二零零九年十二月十五日起，分別作運輸用途及商業用途。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>人民幣 187,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 135,818,100元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十九日之上海市房地產所有權證第(2010)019799號，該證書所規定之主要詳情(其中包括)概述如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	寶山區羅南鎮10街坊93/20丘
土地用途	:	其他商業用途
土地使用期	:	由二零零九年十二月十五日至二零五九年十二月十四日(50年作公共運輸用途) 由二零零九年十二月十五日至二零四九年十二月十四日(40年作商業用途)
地盤面積	:	17,969.20平方米

- (2) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零九年十一月二十四日訂立之國有土地使用權出讓合同

第(2009)84號，授予人已授出一幅商業土地之土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 滬太路西
 - (ii) 地盤面積 : 17,969.2平方米
 - (iii) 用途 : 其他商業用途
 - (iv) 代價 : 人民幣59,400,000元
 - (v) 土地使用期 : 50年作運輸用途及40年作商業用途
- (3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零零九年十二月十日發出之建設用地規劃許可證第(2009)EA31011320091523號，地盤面積17,969.20平方米且用作運輸及商業用途之物業之建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 據 貴集團告知，該物業於估值日已支銷之總建築成本為人民幣187,000,000元，而於估值日用以完成該物業之尚未支付建築成本為人民幣3,000,000元。吾等已於估值時考慮該等金額。
- (5) 建議開發項目落成時之資本值於估值日合共為人民幣190,000,000元。
- (6) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該權項下的土地使用權；
 - (ii) 上海金羅店開發有限公司已進行必要的政府審批手續並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 上海金羅店開發有權佔用、使用及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。

(8) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第四類一 貴集團於中國持作出售及在建之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
8. 中國上海市 寶山區 羅店新鎮交通樞紐 的辦公樓部份	<p>羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。</p> <p>該物業包括羅店北歐新鎮內在建交通樞紐的辦公樓部份。</p> <p>據 貴集團告知，該物業計劃於二零一二年底落成。</p> <p>於落成後，該物業有地面總體規劃建築面積約41,200平方米及地下總建築面積約10,700平方米。</p> <p>該物業乃以為期50年及40年之土地使用權持有，由交付土地日期起，分別作運輸用途及商業用途。</p>	於估值日，基礎工程正在進行。	<p>人民幣 200,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 145,260,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為二零一零年四月二十九日之上海市房地產所有權證第(2010)019799號，該證書所規定之主要詳情(其中包括)概述如下：

擁有人	:	上海金羅店開發有限公司
地點	:	寶山區羅南鎮10街坊93/20丘
土地用途	:	其他商業用途
土地使用期	:	由二零零九年十二月十五日至二零五九年十二月十四日(50年作公共運輸用途) 由二零零九年十二月十五日至二零四九年十二月十四日(40年作商業用途)
地盤面積	:	17,969.20平方米

- (2) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零九年十一月二十四日訂立之國有土地使用權出讓合同

第(2009)84號，授予人已授出一幅商業土地之土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 滬太路西
 - (ii) 地盤面積 : 17,969.20平方米
 - (iii) 用途 : 商業
 - (iv) 代價 : 人民幣59,400,000元
 - (v) 土地使用期 : 50年作運輸用途及40年作商業用途
- (3) 根據上海市寶山區規劃和土地管理局於二零零九年十二月十日發出之建設用地規劃許可證第(2009)EA31011320691528號，地盤面積17,969.20平方米且用作運輸及商業用途之物業之建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 據 貴集團告知，該物業於估值日已支銷之建築成本為人民幣92,900,000元，而於估值日以完成該物業之尚未支付建築成本為人民幣262,600,000元。吾等已於估值時考慮該等金額。
- (5) 建議開發項目落成時之資本值於估值日合共為人民幣494,000,000元。
- (6) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第31000040317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。
- (7) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該證項下的土地使用權；
 - (ii) 上海金羅店開發已進行必要的政府審批手續，並就興建該物業取得必要文件；
 - (iii) 上海金羅店開發有權佔用、使用及按揭該物業之土地使用權及房屋所有權；及
 - (iv) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。

(8) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

估值證書

第五類一 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
9. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 上海美蘭湖 皇冠假日酒店 旁邊土地	羅店北歐新鎮為綜合開發項目，包括零售店、會議中心綜合大樓、高爾夫球場、俱樂部、練習場、酒店及多幅計劃作住宅開發之土地。	該物業於估值日為空置土地	人民幣 291,000,000元
	該物業包括羅店北歐新鎮內之一幅土地，其連同有酒店及俱樂部建於其上之地盤之地盤面積約為336,491平方米。		(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 211,353,300元)
	貴集團並無提供憑證以確定土地部分之獨立地盤面積(不包括酒店及俱樂部所佔之地盤面積)，惟表示酒店及俱樂部之地面總建築面積為37,477.35平方米。		
	根據出讓合同的資料，該物業之剩餘未支銷潛在獲許可建築面積估計約為97,119.05平方米(134,596.40平方米減37,477.35平方米)。		
	據貴集團董事告知，預期施工日期為二零一一年第一季度內，待發出相關施工許可證。		
	該物業乃以為期40年之土地使用權持有，由二零零三年七月十八日至二零零四年七月十七日，作商業用途。		

附註：

- (1) 根據上海市寶山區房屋土地管理局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司上海金羅店開發有限公司(「承授人」)於二零零三年七月十八日訂立之上海市國有土地使用權出讓合同(2003)第14號，授予人已同意授出位於上海市寶山區羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側之土地之土地使用權予承授人。該合同所規定之主要條件(其中包括)概述如下：

地點	:	上海市寶山區羅南鎮撫遠路東側、馬路河南側及潘涇路西側
地盤面積	:	336,491平方米
土地出讓金	:	人民幣47,108,740元
用途	:	商業及服務
土地使用期	:	40年
容積率	:	不超過0.4(總樓面面積不得超過134,596.4平方米)

- (2) 根據上海市房屋土地管理局於二零零七年十月二十八日發出之上海市房地產所有權證第(2007)040750號，該物業之擁有權已歸屬於上海市金羅店開發有限公司，詳情如下：

擁有人	:	上海市金羅店開發有限公司
地點	:	寶山區羅南鎮5街坊88/8丘
土地用途	:	商業
土地使用期	:	由二零零三年七月十八日至二零四三年七月十七日(40年)
地盤面積	:	336,491平方米

- (3) 據貴集團告知，一家酒店及一家高爾夫俱樂部位於該土地。貴集團不能提供憑證確定酒店及俱樂部所佔之土地部份之獨立地盤面積，惟表示酒店及俱樂部之地面總建築面積為37,477.35平方米。根據出讓合同之資料，該物業之剩餘未支銷潛在獲許可建築面積估計約為97,119.05平方米(即134,596.40平方米減37,477.35平方米)。

- (4) 根據寶山區城市規劃管理局於二零零二年十二月三十一日發出之建設用地規劃許可證第(2002)0275號，位於潘涇路西側地盤面積340,000平方米之土地上之羅店新鎮高爾夫俱樂部、練習場之建設項目符合城市規劃規定。

- (5) 根據日期為二零零九年十二月三日之營業執照第310000400317858號，上海金羅店開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣548,100,000元，經營期由二零零二年九月二十六日至二零二七年九月二十五日。業務範疇包括羅店新鎮範圍的土地開發、於透過以代價轉讓國有土地程序取得之土地進行房地產開發、提供公用事業服務及興建市設施、相關物業管理、經營高爾夫球場、練習場、酒店、飲食店、配套購物中心(包括煙酒)、泳池、網球場、遊艇泊位及會議中心。

(6) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 該物業之上海市房地產所有權證為合法、有效及受中國法律保障，而上海金羅店開發有限公司(上海金羅店開發)可合法享有該證項下的土地使用權；

(ii) 上海金羅店開發有權自由佔用、使用及按揭該物業之土地使用權；

(iii) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償；及

(iv) 該物業已按揭予中國農業銀行股份有限公司寶山分行。

(7) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
上海市房地產所有權證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	無
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
10. 中國 江蘇省 無錫市新區 鴻山新鎮 新鴻路 以西的一塊土地	該物業包括一幅土地，其 總地盤面積約為69,212.40 平方米。據 貴集團告 知，將於該物業開發總建 築面積約83,054.88平方米 的建議住宅開發項目。 該物業乃以為期40年、70 年及50年之土地使用權持 有，分別作商業用途、住 宅用途及其他用途。	於估值日，該物業 為空地。	人民幣 175,000,000元 (貴集團 應佔90% 權益：人民幣 157,500,000元)

附註：

(1) 根據無錫市國土資源局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「承授人」)於二零零八年五月六日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2008)41號，授予人已授出一幅土地之土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 新鴻路以西
- (ii) 地盤面積 : 69,212.40平方米
- (iii) 用途 : 住宅
- (iv) 代價 : 人民幣125,000,000元
- (v) 土地使用期 : 40年作商業用途、70年作住宅用途及50年作其他用途
- (vi) 容積率 : 1.05至1.2

根據一份授予人、承授人與無錫鴻慶房地產開發有限公司於二零一零年六月七日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2008)41號的補充合同(「補充合同」)，合同項下的承授人自無錫鴻山新城鎮開發有限公司轉為無錫鴻慶房地產開發有限公司。施工日期已延至二零一零年八月三十日而竣工日期則延至二零一三年二月二十八日。

- (2) 據 貴集團告知，無錫鴻慶房地產開發有限公司於取得國有土地使用權證時並無法律障礙。
- (3) 根據日期為二零一零年四月二十七日之營業執照第320213000131430號，無錫鴻慶房地產開發有限公司經已成立，註冊資本為人民幣8,000,000元。業務範疇包括房地產開發及經營。

(4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：

(i) 該物業之國有土地使用權出讓合同為合法、有效及受中國法律保障；

(ii) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償；及

(iii) 根據補充合同，該物業須於二零一零年八月三十日前動工興建，但無錫鴻慶房地產開發有限公司尚未就興建該物業取得相關審批文件，而該物業尚未動工興建。根據國有土地使用權出讓合同第(2008)41號，倘建築工程超過國有土地使用權出讓合同指定的動工日期滿一年未動工，授予人可能對無錫鴻慶房地產開發有限公司施加少於應付土地出讓金20%的罰款，而倘建築工程超過國有土地使用權出讓合同指定的動工日期滿兩年未動工，則可能會被沒收土地使用權。

(5) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：

國有土地使用權證	無
國有土地使用權出讓合同	有
國有土地使用權出讓合同補充合同	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
11. 中國 江蘇省 無錫市新區 鴻山新鎮 錫賢路 北側的一塊土地	該物業包括一幅土地，其總地盤面積約為74,762.9平方米。據貴集團告知，將於該物業開發總建築面積約82,239.19平方米的建議酒店及會議中心發展項目。 該物業乃以於二零五零年二月三日屆滿之土地使用權持有，作商業用途。	於估值日，該物業為空地。	人民幣 170,000,000元 (貴集團 應佔90% 權益：人民幣 153,000,000元)

附註：

- (1) 根據無錫市國土資源局(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「承授人」)於二零零八年一月二十五日訂立之國有土地使用權出讓合同第(2008)20號，授予人已授出一幅土地之土地使用權予承授人，詳情如下：

- (i) 地點 : 錫賢路北側
- (ii) 地盤面積 : 74,762.9平方米
- (iii) 用途 : 商業
- (iv) 代價 : 人民幣121,900,000元
- (v) 土地使用期 : 40年作商業用途
- (vi) 容積率 : 1.0至1.1

根據一份授予人與承授人於二零一零年五月二十一日訂立的國有土地使用權出讓合同第(2008)20號的補充合同，施工日期已延至二零一零年五月三十日而竣工日期則延至二零一二年五月三十日。

據貴集團告知，貴集團現正等待有關機關發出相關施工許可証，而目前施工延誤並不會招致罰款。

- (2) 根據日期為二零一零年七月十二日的國有土地使用權證第(2010)014號，物業已歸屬於無錫鴻山新城鎮開發有限公司，於二零五零年二月三日屆滿，作商業用途。
- (3) 根據日期為二零零九年十一月十一日之營業執照第320200400029334號，無錫鴻山新城鎮開發有限公司經已成立，註冊資本為24,900,000美元，經營期由二零零七年三月六日至二零五七年三月五日。業務範疇包括鴻山新鎮內之房地產開發、公共設施開發及物業管理。

- (4) 吾等已獲提供 貴集團之中國法律顧問就該物業編製之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (i) 該物業之國有土地使用權證及國有土地使用權出讓合同均為合法、有效及受中國法律保障；
 - (ii) 無錫鴻山新城開發有限公司有權使用、佔用及按揭該物業的土地使用權；及
 - (iii) 國有土地使用權出讓合同所列之所有土地出讓金經已支付及清償。
- (5) 根據吾等所獲之資料，業權及授出之主要批准及執照之狀況如下：
- | | |
|-----------------|---|
| 國有土地使用權證 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同補充合同 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

第六類一 貴集團於中國租賃及佔用之物業

物業	概況及年期	於二零一零年 十月三十一日 現況下之資本值
12. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山鎮 振興路4號 房屋部份	<p>該物業包括房屋部份。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,922.58平方米，並由貴集團佔用作辦事處。</p> <p>該物業由獨立第三方按年租金人民幣250,000元租賃予上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮開發有限公司，租賃期為二零零九年三月一日至二零一一年三月二日。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，並有權租賃該物業。租約為有效、具有法律約束力及可依法強制執行。</p>	無商業價值
13. 中國 江蘇省 無錫市 鴻山鎮 振興路4-1號 房屋部份	<p>該物業包括房屋部份。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,922.58平方米，並由貴集團佔用作辦事處。</p> <p>該物業由獨立第三方按年租金人民幣250,000元租賃予上置集團有限公司之附屬公司無錫鴻山新城鎮綠化環保建設有限公司，租賃期為二零零九年七月一日至二零一一年六月三十日。</p> <p>根據中國法律意見，出租人已提供該物業之房屋所有權證，並有權租賃該物業。租約為有效、具有法律約束力及可依法強制執行。</p>	無商業價值

估值證書

於二零一零年
十月三十一日
現況下之資本值

物業	概況及年期	無商業價值
14. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 高爾夫球場	<p>該物業包括寶山區羅店北歐新鎮之現有36洞國際高爾夫球場，其地盤面積約為1,146,081平方米(1,719畝)。</p> <p>該36洞國際高爾夫球場包括兩個分別名為南湖泊球場及北森林球場之18洞高爾夫球場。18洞南湖泊球場於二零零四年八月開始營業，長7,248碼，屬標準桿72桿。18洞北森林球場於二零零五年九月開始營業，長7,266碼，屬標準桿72桿。</p> <p>該物業目前由上置集團有限公司之附屬公司上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司營運及管理。</p> <p>該物業由羅店鎮政府租賃予上海金羅店開發有限公司(「上海金羅店開發」)，租賃期為由二零零三年十月二十三日起計40年。於租賃期，上海金羅店開發獲豁免支付租金，惟須承擔高爾夫球場之維護開支及向羅店鎮財政所支付有關高爾夫球場營運之營業稅。</p> <p>根據中國法律意見，該租賃協議對出租人及承租人均具有約束力。經 貴集團查詢後，作為高爾夫球場出租人之羅店鎮政府未能提供高爾夫球場之土地使用權文件。倘上海金羅店開發因高爾夫球場之土地使用權糾紛而不能根據租賃協議使用高爾夫球場，上海金羅店開發有權根據租賃協議提出索償。</p>	無商業價值

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料(不包括有關認購人及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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所載之意見(不包括有關認購人及其一致行動人士之意見)乃經周詳審慎考慮後作出，且並無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明產生誤導。

此外，董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

本通函所載有關認購人及其一致行動人士之資料乃由認購人之董事提供。認購人之董事就本通函內有關認購人及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，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，確認本通函內有關認購人及其一致行動人士之意見(本公司發表之意見除外)乃經周詳審慎考慮後作出，且並無遺漏任何其他事實，致使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

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定：

<u>8,000,000,000</u>	股股份	<u>800,000,000.00</u>	港元
----------------------	-----	-----------------------	----

已發行及繳足股款或入賬列為繳足：

<u>3,603,881,194</u>	股股份	<u>360,388,119.40</u>	港元
----------------------	-----	-----------------------	----

所有股份在所有方面(包括股息、投票權及股本)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。

自最近期之財政年度(即二零零九年十二月三十一日)起,本公司之法定股本並無變動;及自二零零九年十二月三十一日至最後實際可行日期為止,本公司之已發行股本並無增加。

(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2.30%。於最後實際可行日期,概無可認購股份之購股權尚未行使。

(3) 可換股債券

本公司已於二零零九年七月二十四日發行可換股債券。於最後實際可行日期,可換股債券之未償還金額按當前換股價可兌換最多511,074,068股股份。

除本附錄「股本、購股權及可換股債券」一節所披露者外,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)於緊接二零一零年十二月九日(即該公告日期)前六個月每月底至最後實際可行日期; (ii)於二零一零年十二月八日,即緊接該公告日期前之最後營業日; (iii)於最後交易日; 及(iv)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
二零一零年六月三十日	0.77 港元
二零一零年七月三十日	0.86 港元
二零一零年八月三十一日	0.77 港元
二零一零年九月三十日	0.80 港元
二零一零年十月二十九日	0.79 港元
二零一零年十一月三十日	0.77 港元
二零一零年十二月八日	0.77 港元
最後交易日	0.76 港元
二零一零年十二月三十一日	0.78 港元
最後實際可行日期	0.82 港元

自二零一零年十二月九日(即該公告日期)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二零一零年八月二日錄得之每股股份0.89港元及於二零一零年六月九日及十日錄得之每股股份0.68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其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，(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之有關規定該等董事被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條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉，或(iv)根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉如下：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份之概約百分比
施建	7,246,887	2,220 (附註1)	1,248,400,938 (附註2)	1,255,650,045	34.84%
李耀民	5,172,220	—	—	5,172,220	0.14%
虞海生	6,235,987	—	—	6,235,987	0.17%
卓福民	—	140,000 (附註3)	—	140,000	0.004%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等股份包括認購人所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份(即150,000,000股股份，佔最後實際可行日期本公司已發行股本約4.16%)。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

(ii) 於中國新城鎮發展股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔股份 之概約 百分比
施建	-	-	2,396,781,817 (附註)	2,396,781,817	61.54%
李耀民	1,481,250	-	-	1,481,250	0.04%
余偉亮	888,750	-	-	888,750	0.02%

附註：該等2,396,781,817股股份由本公司之全資附屬公司華通投資有限公司持有。認購人為本公司之控股股東，擁有本公司已發行股本逾30%權益。因施建先生與其配偶司曉東女士合共實益擁有認購人已發行股本63%權益，故根據證券及期貨條例，施先生被視為於該等2,396,781,817股股份中擁有權益。

(iii) 於根據中國新城鎮發展管理層授出所授予購股權之好倉

董事姓名	根據中國 新城鎮發展 管理層授出 可行使之 股份數目	根據中國 新城鎮發展 管理層授出獲 授但並未行使 之股份數目	合計	佔中國 新城鎮發展 所持股份之 概約百分比
李耀民	1,185,000	3,258,750	4,443,750	0.11%
余偉亮	1,185,000	3,258,750	4,443,750	0.11%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份或相關股份或債券權益中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；或根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；或根據收購守則規定在本通函內須予披露。

- (b) 於最後實際可行日期，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：

股東名稱	身份	所持已發行	
		普通股數目 (附註1)	佔股份之 概約百分比
司曉東	實益擁有人、配偶權益及 公司權益	1,255,650,045(L) (附註2)	34.84%
認購人	實益擁有人	1,248,400,938(L) (附註3)	34.64%
Deutsche Bank	實益擁有人及	208,902,123(L)	5.79%
Aktiengesellschaft	擁有股份抵押權益之人士	104,818,000(S)	2.90%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉及「S」代表於股份之淡倉。
- (2) 該等股份包括司曉東女士所持有之2,220股股份，及其配偶施建先生所持有之7,246,887股股份以及認購人於其中擁有權益之1,248,400,938股股份(包括認購人所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份)。
- (3) 該等股份包括認購人所持有之1,098,400,938股股份及貸出股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，並無本公司董事及主要行政人員得知任何其他人士(本公司之董事或主要行政人員除外)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。

- (c) 於最後實際可行日期，以下董事亦為認購人之董事：

董事姓名	於認購人所任職位
施建先生	董事
李耀民先生	董事

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

5. 股權及交易

(A) 有關認購人股份之股權和股份交易及可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具(「認購人證券」)

(a) 於最後實際可行日期：

(i) 本公司並無於任何認購人證券中擁有權益；

(ii) 除本通函董事會函件「認購事項之影響」一節所載表格附註1及附註2披露者外：

(1) 概無認購人董事或董事於任何認購人證券或本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)中擁有權益；

(2) 概無認購人之一致行動人士擁有或控制任何認購人證券或本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)；及

(3) 認購人或其任何一致行動人士概無貸入或貸出任何認購人證券或本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)。

(b) 概無本公司或董事於二零一零年十二月九日前六個月期間(即該公告日期起至最後實際可行日期)買賣認購人證券或本公司任何相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)換取價值。

(c) 概無認購人、其董事或其一致行動人士於二零一零年十二月九日前六個月期間(即該公告日期起至最後實際可行日期)買賣認購人證券或本公司任何有關證券(定義見收購守則第22條註釋4)換取價值。

**(B) 有關股份之股權和股份買賣及可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具
〔公司證券〕**

(a) 於最後實際可行日期：

(i) 認購人於1,248,400,938股股份(包括150,000,000股貸出股份)中擁有權益；

(ii) 除本附錄「權益披露」一節所載表格披露者外，概無董事於任何公司證券中擁有權益；

(iii) 概無本公司或董事貸入或貸出任何公司證券；及

(iv) 概無認購人或其任何一致行動人士貸入或貸出任何公司證券，惟貸出股份除外。

(b) 概無認購人及董事於二零一零年十二月九日前六個月期間(即該公告日期起至最後實際可行日期)買賣任何公司證券換取價值。

(c) 於認購事項完成後，認購股份概不得轉讓、質押或抵押予任何其他人士。

6. 就清洗豁免投票

(a) 於最後實際可行日期，概無人士已於認購事項及本通函刊發前不可撤回承諾投票贊成或反對清洗豁免。

(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認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

(c) 賣方及與其一致行動人士(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士、施建東先生及何佩佩女士)、彼等各自之聯繫人及參與認購事項及清洗豁免及於其中擁有權益之人士須於股東特別大會上就批准認購事項及清洗豁免之決議案放棄投票。

7. 董事服務合約

(a) 與本公司訂立之服務合約／委任書

於最後實際可行日期，下列每位執行董事已與本公司訂立服務合約，而以下各位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，其年期及條件載列如下：

董事姓名	服務合約／ 委任書日期	年期	現行固定 年度薪酬	終止通知期 或代通知金
<i>執行董事</i>				
施建	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,000,000 港元	六個月 書面通知
李耀民	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	1,500,000 港元	六個月 書面通知
虞海生	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,500,000 港元	六個月 書面通知
蔣旭東	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一三年六月三十日	2,000,000 港元	六個月 書面通知
時品仁	二零一零年六月二日	二零一零年六月二日至 二零一三年六月一日	2,000,000 港元	六個月 書面通知
余偉亮	二零零九年六月三日	二零零九年六月三日至 二零一二年六月二日	2,200,000 港元	六個月 書面通知
<i>非執行董事</i>				
金炳榮	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000 港元	一個月 書面通知
張永銳	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	360,000 港元	一個月 書面通知
<i>獨立非執行董事</i>				
姜燮富	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000 港元	一個月 書面通知
葉怡福	二零一零年六月二日	二零一零年七月一日至 二零一二年六月三十日	330,000 港元	一個月 書面通知
卓福民	二零一零年 十一月三十日	二零一零年十一月三十日至 二零一二年十一月二十九日	360,000 港元	一個月 書面通知

於服務協議期限之第一個週年後，執行董事之固定年度薪酬將由董事會或董事會轄下薪酬委員會（視情況而定）釐定。每位董事亦有權根據有關服務合約

收取年度管理花紅，有關金額將由董事會不時釐定，惟一個財政年度應支付予全體執行董事之管理花紅總額不得超過本公司有關財政年度之經審核綜合財務報表所示本公司除稅後及少數股東權益後純利之10%。

(b) 與中國新城鎮發展訂立之服務合約／委任書

於最後實際可行日期，施建先生及李耀民先生各自亦已與中國新城鎮發展訂立服務合約，而余偉亮先生已與本公司之附屬公司中國新城鎮發展訂立委任書，其年期及條件概述如下：

董事姓名	服務合約／ 委任書	年期	現行固定 年度薪酬	終止通知期或 代通知金
施建	二零一零年 十月七日	二零一零年 十月二十二日至 二零一三年 十月二十一日	1,000,000 港元	六個月書面 通知或 代通知金
李耀民	二零一零年 十月七日	二零一零年 十月二十二日至 二零一三年 十月二十一日	2,000,000 港元	六個月書面 通知或 代通知金
余偉亮	二零一零年 十月七日	二零一零年 十月二十二日至 二零一三年 十月二十一日	240,000 港元， 中國新城鎮發展 董事會另行釐定 除外	一個月書面 通知

上述施建先生及李耀民先生之固定年度薪酬須經中國新城鎮發展董事會及中國新城鎮發展薪酬委員會不時檢討。施建先生及李耀民先生各自亦享有酌情表現花紅，可由中國新城鎮發展董事會釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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）則可於一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固定期限而有效期超過12個月（不管通知期之規定）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，或於二零一零年十二月九日（即該公告日期）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，本公司並無本公司或其任何附屬公司為其中一方或將成為其中一方之任何重大訴訟。

9. 競爭權益

於最後實際可行日期，各董事或彼等各自之聯繫人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

於最後實際可行日期，董事自二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目編製日期）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權益。

11. 合約及安排之權益

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. 重大合約

以下為本集團成員公司於自緊接該公告日期前兩年之日期直至本通函刊發日期（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) 本公司附屬公司華通投資有限公司（「華通」）與中國新城鎮發展就華通以每股0.051新加坡元認購中國新城鎮發展之無面值之680,000,000股普通股股份（「中國新城鎮發展股份」）於二零零九年三月五日訂立之認購協議。
- (b) 本公司、認購人（作為賣方）、Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及 Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch（作為配售代理）（「配售代理」）於二零零九年六月二十九日訂立之配售及認購協議，內容有關配售代理按每股0.96港元配售最多為520,000,000股當時之現有股份（「配售股份」），及認購人按每股0.96港元之認購價認購與配售完成日期成功售出之配售股份數目相同之新股份。

- (c) 本公司與 Credit Suisse (Hong Kong) Limited 及 Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch (作為聯席賬冊管理人) 就認購將按可換股債券本金總額 100% 發行之可換股債券於二零零九年六月二十九日訂立之認購協議。
- (d) 本公司附屬公司中國新城鎮發展 (作為發行人) 與華通 (作為認購人) 就按每股 0.07872 新加坡元發行最多 293,795,512 股中國新城鎮發展新股份於二零零九年七月二日訂立之認購協議。
- (e) 本公司附屬公司中國新城鎮發展 (作為發行人) 與華通 (作為認購人) 就認購 2% 將按可換股債券本金總額 100% 發行之於二零一六年到期之中國新城鎮發展之可換股債券 (本金額合共最多人民幣 300,000,000 元) 於二零零九年七月二十八日訂立之認購協議。
- (f) Ng Chi Ming Ken 先生 (「Ng 先生」, 作為賣方) 與本公司附屬公司 Konmen Investment Limited (作為買方) 於二零零九年十月二十八日訂立之買賣協議, 內容有關買賣 (i) 金怡投資有限公司 (「金怡」) 全部已發行股本; 及 (ii) 金怡結欠之無息無指定償還期之股東貸款 38,961,230.61 港元, 總代價 750,000,000 港元。
- (g) 認購人、本公司附屬公司華通與本公司於二零一零年二月十日訂立之協議, 以終止認購人、華通與本公司就向認購人購買 Gao Feng Limited 全部已發行股本及向 Gao Feng Limited 作出之股東貸款於二零一零年一月二十一日訂立之買賣協議。
- (h) 李德娥女士 (作為賣方) 與本公司附屬公司華通 (作為買方) 於二零一零年二月十日訂立之買賣協議, 內容有關買賣 (i) 弘盛有限公司 (「弘盛」) 全部已發行股本; 及 (ii) 弘盛結欠李德娥女士之無息股東貸款 2,874,257 美元, 總代價人民幣 305,000,000 元。
- (i) 本公司附屬公司上海金羅店開發有限公司 (「上海金羅店開發」)、本公司附屬公司上海美蘭湖高爾夫俱樂部有限公司 (「上海美蘭湖高爾夫俱樂部」) 及本公司附屬公司上海上置物業管理有限公司 (「上海上置物業管理」) 於二零一零年三月二十六日訂立之協議, 據此, 上海金羅店開發及上海美蘭湖高爾夫俱樂部同意向上海上置物業管理出售彼等於上海美蘭湖物業管理有限公司之 52% 和 48% 股權, 代價分別為人民幣 1,580,000 元及人民幣 1,459,200 元。

(j) 鮑城焜先生(作為賣方)與本公司附屬公司華通(作為買方)於二零一零年十二月六日訂立之買賣協議，內容有關買賣(i)Cheswing Limited(「Cheswing」)全部已發行股本；及(ii) Cheswing結欠鮑城焜先生之無息股東貸款25,799,999美元，總代價36,000,000美元。

(k) 認購協議。

13. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零九年十二月三十一日(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。

14. 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
僑豐融資有限公司	根據香港法例第571章證券及期貨條例，可從事第1類(證券交易)和第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就認購事項和清洗豁免擔任認購事項獨立董事委員會、清洗豁免獨立董事委員會和獨立股東之獨立財務顧問
戴德梁行有限公司	物業估值師
仲量聯行西門有限公司	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，僑豐融資、戴德梁行、仲量聯行西門及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(不論是否可依法強制執行)。

- (c) 於最後實際可行日期，僑豐融資、戴德梁行、仲量聯行西門及上海嚴義明律師事務所概無於自二零零九年十二月三十一日（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) 各僑豐融資、戴德梁行、仲量聯行西門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、報告及／或估值證書（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

15. 一般資料

- (a) 於最後實際可行日期，認購人為本公司控股股東，實益擁有本公司已發行股本約34.64%。認購人之註冊辦事處為Pasea Estate, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。認購人董事為施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生以及其控股股東為施建先生和司曉東女士，分別持有33%和30%權益。
- (b) 認購人之一致行動人士之主要成員為施建先生、李耀民先生、虞海生先生、施建東先生及司曉東女士，彼等之聯絡地址為香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室。
- (c) 並無就任何董事失去職務或涉及認購事項及清洗豁免而給予利益作為酬金（法定補償除外）。
- (d) 於最後實際可行日期，概無任何董事與任何其他人士訂有有條件或依賴認購事項及清洗豁免之結果或其他相關協議或安排。
- (e) 除有關貸出股份之借股安排（當中，施建先生、李耀民先生及虞海生先生各自為認購人5%或以上權益之股東，被視作擁有重大個人利益）外，於最後實際可行日期，認購人並無訂立任何董事擁有重大個人利益之重大合約。

- (f) 於最後實際可行日期，賣方或其任何一致行動人士與任何董事或近期董事、股東或近期股東並無訂有任何涉及或依賴清洗豁免之協議、安排或諒解（包括任何酬金安排）。
- (g) 於最後實際可行日期，概無根據收購守則「聯繫人」之定義第(2)類所指之本公司附屬公司、本公司或本公司任何附屬公司之退休基金或本公司任何顧問並無擁有或控制任何公司證券。
- (h) 於最後實際可行日期，概無任何人士與本公司或與根據收購守則「聯繫人」之定義第(1)、(2)、(3)或(4)類所指屬本公司聯繫人之任何人士訂立收購守則第22條附註8所載類別之安排。
- (i) 於最後實際可行日期，概無任何人士與認購人或其任何一致行動人士訂有收購守則第22條附註8所載類別之安排。
- (j) 比利時聯合銀行香港分行主要營業地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場39樓。比利時聯合銀行香港分行已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。
- (k) 本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文為準。
- (l) 董事會構成不會因完成而發生任何變動。

16. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期起直至二零一一年一月二十七日（包括該日），(i) 於任何工作日（公眾假期除外）之正常營業時間內在香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室，(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) 認購人之組織大綱及章程；
- (c) 認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) 仲量聯行西門及戴德梁行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) 服務合約及委任書請參閱本附錄第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14段「專家之資格及同意書」一節所指之書面同意書；
- (j) 本附錄第15(j)段所述比利時聯合銀行香港分行之書面同意書；及
- (k) 本集團截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度各年之經審核賬目。

股東特別大會通告



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)

股東特別大會通告

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年一月二十七日(星期四)上午十時正假座香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論有否作出修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議

- (a) 批准、確認及追認上置投資控股有限公司(「認購人」)與本公司於二零一零年十二月九日訂立之有條件認購協議(「認購協議」，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)，以及據此擬進行或與此相關的所有交易；
- (b) 批准根據認購協議之條款及條件，按每股股份0.81港元向認購人配發及發行於本公司股本中700,000,000股每股面值0.10港元之股份(「認購股份」)以獲取現金；及
- (c) 由本公司之董事會不時授權本公司一名董事或任何其他人士，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，並採取其就其絕對考慮認為必須、必要、適宜或權宜以使認購協議及其下擬進行交易(包括配發及發行認購股份)達成或生效之該等行

* 僅供識別

股東特別大會通告

動或事宜，或與認購協議項下擬進行事項（包括配發及發行認購股份）關連、附屬或相關之一切行動或事宜，包括對認購協議及／或其項下擬進行之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企業融資部執行理事或其代表根據公司收購及合併守則（「收購守則」）規則26的豁免附註1而向認購人及其一致行動人士授出或將予授出之豁免，豁免因認購人獲配發及發行認購股份（定義見本大會通告所載之第1號決議案），而須根據收購守則規則26.1對彼等尚未擁有或同意認購之本公司之所有證券作出強制收購建議之責任。」

承董事會命
上置集團有限公司
主席
施建

香港，二零一一年一月十日

附註：

- (1) 凡有權出席上述大會及於上述大會上投票之任何股東均可委任一名或一名以上代表代其出席及於投票時代其投票。代表毋需為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同任何授權書或其他經簽署授權文件（如有）或經由公證人證明之該等授權文書之副本須於上述大會（或其任何續會，視情況而定）指定舉行時間前48小時送達本公司之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（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召開之大會或其任何續會及於會上投票。在此情況下，代表所獲之授權將被視為撤銷論。
- (4) 上文所載普通決議案將以投票方式表決。
- (5) 於本通告日期，本公司之董事會包括十一名董事，其中六名為執行董事，即施建先生、李耀民先生、虞海生先生、蔣旭東先生、時品仁先生及余偉亮先生；兩名為非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及三名為獨立非執行董事，即姜燮富先生、葉怡福先生及卓福民先生。