
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、註冊證券商機構、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、註冊證券商機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



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)

有關控股股東認購可換股票據之 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6至25頁、認購事項獨立董事委員會函件(當中載有其對可換股票據認購事項之推薦意見)載於本通函第26頁及清洗豁免獨立董事委員會函件(當中載有其對可換股票據認購事項及清洗豁免之推薦意見)載於本通函第27頁。獨立財務顧問就可換股票據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28至52頁。

本公司謹訂於二零一一年六月十四日(星期二)下午三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SGM1至SGM3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

二零一一年五月二十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	6
認購事項獨立董事委員會函件.....	26
清洗豁免獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件	28
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：

「一致行動人士」	指	具收購守則所賦予之涵義
「該公告」	指	本公司就可換股票據認購事項及清洗豁免於二零一一年五月六日刊發之公告
「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61.46%權益之附屬公司，其股份於聯交所主板上市
「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
「完成日期」	指	完成可換股票據認購協議當日，即全部條件完成後第90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「可換股票據認購事項之條件」一段
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「可換股票據」	指	本公司將予發行550,000,000港元於二零一六年到期的2%可轉換為本公司股份的可換股票據
「可換股票據認購事項」	指	認購人根據可換股票據認購協議認購可換股票據
「可換股票據認購協議」	指	認購人與本公司於二零一一年五月六日就可換股票據認購事項而訂立之有條件認購協議

釋 義

「換股價」	指	初步為每股換股股份 1.00 港元 (可予調整)
「換股股份」	指	於行使可換股票據所附的換股權後向票據持有人配發及發行的新股份
「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
「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，就可換股票據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可換股票據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	二零一一年五月五日，即該公告日期前股份於聯交所之最後交易日

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一一年五月二十三日，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 (透過其倫敦分行行事)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鎖定換股股份」	指	發行可換股票據日期起24個月內向認購人配發及發行之換股股份
「最後完成日期」	指	二零一一年七月二十九日或本公司與認購人可能以書面形式協定之較後日期
「票據持有人」	指	不時的可換股票據持有人
「尚未行使可換股債券」	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
「中國」	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
「以股代息計劃」	指	本公司於二零一一年三月二十五日宣佈擬透過以股代息的方式派付截至二零一零年十二月三十一日止年度的末期股息及現金選擇權，須待股東於二零一一年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會批准
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零一一年六月十四日(星期二)下午三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可換股票據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(透過其倫敦分行行事)，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本公司之控股股東
「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葉怡福先生、姜燮富先生及卓福民先生組成，以就可換股票據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
「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葉怡福先生、姜燮富先生及卓福民先生組成，以就清洗豁免之條款向獨立股東提供意見

釋 義

「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則第26條豁免註釋1豁免認購人及其一致行動人士因可換股票據所附帶之換股權被行使向認購人發行及配發換股股份以致在任何十二個月期間內認購人及其一致行動人士最低合共持有本公司的投票權增加超過2%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	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	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。



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

執行董事：

施建先生(主席)

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

有關控股股東認購可換股票據之 關連交易及申請清洗豁免

1. 緒言

本公司於二零一一年五月六日宣佈，認購人與本公司訂立可換股票據認購協議，據此，在可換股票據認購協議的條款及條件規限下，認購人有條件同意認購而本公司有條件同意發行本金額合共550,000,000港元的可換股票據，初步換股價為每股換股股份1.00港元。可換股票據的年息率為2%，於可換股票據發行日期第五

* 僅供識別

董事會函件

週年之日到期。假設按初步換股價全面轉換可換股票據，可換股票據將被轉換為550,000,000股換股股份，相當於(i)最後實際可行日期本公司已發行股本約12.78%；及(ii)全面轉換可換股票據後發行換股股份擴大的本公司已發行股本(不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份)之11.33%。

由於認購人為控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，可換股票據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條計算之可換股票據認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，可換股票據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1,969,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為1,819,460,472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45.76%(或倘不包括貸出股份，則為42.27%)。於全面轉換可換股票據後，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士將擁有2,519,460,472股股份(或倘不包括貸出股份，則為2,369,460,472股股份)，約佔本公司經全面轉換可換股票據而發行換股股份所擴大的已發行股本之51.91%(或倘不包括貸出股份，則為48.82%)。根據收購守則第26條，認購人於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%時將觸發認購人及其一致行動人士須提出全面收購建議之責任，以作出全面收購要約收購本公司所有股份及其他相關證券(定義見收購守則第22條註釋4)，惟不包括彼等已擁有或同意收購之該等證券，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲本公司獨立股東批准。因此，如認購人收購換股股份以致認購人及其一致行動人士於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。

董事會函件

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，將須待(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。假設全面轉換可換股票據，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士於本公司之股權總額將超過50%，如執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購人及其一致行動人士可以進一步增加其於本公司之股權而不會根據收購守則第26條產生須作出全面收購建議之任何進一步責任。

本通函旨在：(a)向閣下提供有關(其中包括)可換股票據認購事項及可換股票據認購協議之詳情之其他資料；(b)清洗豁免之詳情；(c)載列認購事項獨立董事委員會就可換股票據認購協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦意見函件；(d)載列清洗豁免獨立董事委員會就可換股票據認購事項及清洗豁免之公平合理性致獨立股東之推薦意見函件；(e)載列獨立財務顧問就可換股票據認購事項連同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；(f)向閣下寄發股東特別大會通告；及(g)提供上市規則及收購守則所規定之其他資料。

2. 可換股票據認購協議

日期

二零一一年五月六日

訂約雙方

- (a) 認購人，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。於最後實際可行日期，認購人持有1,798,400,938股股份，連同貸出股份，於1,948,400,938股股份中擁有權益，分別佔本公司已發行股本約41.79%及45.27%；及
- (b) 本公司

可換股票據認購事項之條件

可換股票據認購事項須待以下條件達成後方告完成：

- (a) 聯交所上市委員會已批准或同意批准(不論無條件或僅受限於本公司及認購人均不會合理地反對的條件)換股股份上市及買賣；
- (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可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易之決議案，包括發行可換股票據以及因行使可換股票據所附帶之換股權而配發及發行換股股份；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，可換股票據認購協議將終止、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損失向另一方提出申索，惟任何先前違反可換股票據認購協議者除外。概無上述可換股票據認購協議之條件可獲可換股票據認購協議任何一方豁免。倘清洗豁免並無獲授出或批准可換股票據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，則可換股票據認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於可換股票據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費用或損失向另一方提出任何申索，惟有關任何先前違反可換股票據認購協議者除外。

完成可換股票據認購事項

待所有條件達成後，可換股票據認購協議將於完成日期完成。

董事會函件

可換股票據之主要條款

- 發行人 ： 本公司
- 認購人 ： 上置投資控股有限公司
- 本金額 ： 550,000,000 港元
- 發行價 ： 550,000,000 港元
- 到期日 ： 發行可換股票據之日期起計滿五週年之日（「到期日」）
- 利息 ： 每年 2%，每半年支付
- 換股權 ： 票據持有人將有權由發行可換股票據之日期起直至到期日前第 30 個營業日營業時間結束時為止期間，隨時及不時將可換股票據的全部或部分本金額轉換為每次兌換總額不少於 1,000,000 港元之換股股份。

董事會函件

- 換股價 ： 初步換股價為每股換股股份 1.00 港元，並較：
- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股 0.68 港元溢價約 47.1%；
 - (ii) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股 0.690 港元溢價約 44.9%；
 - (iii) 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 0.694 港元溢價約 44.1%；
 - (iv) 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 0.702 港元溢價約 42.5%；
 - (v) 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 0.707 港元溢價約 41.4%；及
 - (vi) 本集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約 1.985 港元（按於可換股票據認購協議日期合共 4,303,881,194 股股份及於二零一零年十二月三十一日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約 8,544,783,000 港元計算）折讓約 49.6%。

換股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。

- 換股價之調整 ： 換股價將就（其中包括）發行按低於現行市價進行之股份合併、拆細或重新分類、溢利或儲備資本化、股息或分派、供股，或可認購股份之購股權以及可能對票據持有人造成攤薄影響之事件作出調整。

董事會函件

- 本公司贖回可換股票據：本公司可於發行後一週年當日或之後任何時間，按相等於當時未償還之可換股票據本金額100%連同其應計及尚未償還之所有利息(如有)之贖回金額予以贖回。
- 除非之前已獲贖回、轉換或購買及註銷，可換股票據將於到期日按其本金額之100%贖回。
- 可轉讓性：可換股票據僅可在所有適用法律及規例規限下以及在事先向本公司作出通知後，將其全部或部分未償還本金向認購人之任何附屬公司或控股公司或認購人之任何控股公司之任何附屬公司轉授或轉讓，或如聯交所所有規定，則在獲得聯交所及本公司事先批准後向任何其他人士轉授或轉讓。
- 投票權：票據持有人將不會僅因作為一名票據持有人而有權收取本公司任何股東大會通告、出席大會或在會上投票。
- 上市：本公司已向聯交所申請批准因行使可換股票據附帶之換股權而配發及發行之換股股份上市及買賣。
- 本公司將不會提出申請將可換股票據上市。
- 換股股份之地位：換股股份在配發及發行後，將在所有方面與該等配發及發行日期所有其他現有發行在外之股份享有同等地位，並有權獲得記錄日期為該等配發及發行日期或之後之所有股息及其他分派。
- 可換股票據之地位：本公司於可換股票據項下之責任構成本公司之直接、無條件、非後償及無抵押責任，有關責任彼此間及與本公司所有其他現有及日後之無抵押及非後償責任享有並應於任何時候享有同等地位，惟按適用法例強制條文屬優先之責任除外。

違約事件 ： 於發生可換股票據之條款及條件指明之違約事件後，（包括但不限於本公司未能於到期時支付可換股票據的本金或利息、本公司違約履行、遵守或遵照其於可換股票據認購協議項下的任何責任、本公司無力償還或被清盤、或股份不再於聯交所上市或因本公司違約股份於聯交所暫停買賣達連續14個交易日期間）票據持有人可向本公司發出通知，說明可換股票據即時到期及應付。

鎖定承諾

認購人已不可撤回地向本公司承諾，由完成日期起24個月期間，認購人不得，並應促使有關登記持有人及其聯繫人及其控制的公司及以信託方式代為持有權益的任何代理或受託人不得在沒有本公司事先書面同意下：

- (i) 發售、質押、抵押、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、借出或以其他方式直接或間接轉讓或出售或購回任何鎖定換股股份；
- (ii) 或訂立任何掉期或其他安排向他人轉讓鎖定換股股份的全部或任何部分經濟後果，而不論任何上述交易是否以交付鎖定換股股份或該等其他證券的方式，以現金或其他形式交收；
- (iii) 同意（有條件或無條件）訂立或進行具有同以上段落(i)或(ii)任何一項交易相同經濟影響的任何交易；或
- (iv) 宣佈有意訂立或進行以上段落(i)、(ii)或(iii)所述的任何交易。

不可抗力

倘若本公司或認購人因於可換股票據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」）而履行其在可換股票據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至通知期後3個月或以上，則任何一方可向另一方發出書面通知隨即終止可換股票據認購協議，且可換股票據認購協議將告終止、失效及不再具有效力，而訂約各方於可換股票據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可換股票據認購協議者除外。

換股股份

根據初步換股價每股換股股份1.00港元，並假設可換股票據獲全面轉換，可換股票據將轉換為550,000,000股換股股份，相當於：

- (i) 可換股票據認購協議日期及最後實際可行日期，本公司已發行股本約12.78%；及
- (ii) 全面轉換可換股票據後發行換股股份擴大的本公司已發行股本（不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份）之11.33%。

本公司將於股東特別大會上提呈一項普通決議案，以尋求（其中包括）配發及發行換股股份之特別授權。

3. 可換股票據認購事項之影響

以下為(i)於最後實際可行日期；(ii)緊接全面轉換可換股票據（不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份）後；及(iii)緊

董事會函件

接全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券（不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自最後實際可行日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份及行使附帶於尚未行使可換股債券的換股權而發行新股份）後，本公司股權結構：

	於最後實際可行日期		緊隨全面轉換 可換股票據後 (附註7)		緊接全面轉換 可換股票據及尚未行使 可換股債券後 (附註8)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人 (附註1)	1,948,400,938 (附註2)	45.27	2,498,400,938 (附註3)	51.47	2,498,400,938 (附註3)	46.57
董事：						
— 施建先生 (附註4)	7,246,887	0.17	7,246,887	0.15	7,246,887	0.14
— 李耀民先生 (附註4)	5,172,220	0.12	5,172,220	0.11	5,172,220	0.10
— 虞海生先生 (附註4)	6,235,987	0.14	6,235,987	0.13	6,235,987	0.12
司曉東女士 (附註4)	2,220	0.00005	2,220	0.00005	2,220	0.00004
施建東先生 (附註4)	2,402,220	0.06	2,402,220	0.05	2,402,220	0.04
認購人及其一致行動 人士小計 (附註5)	1,969,460,472	45.76	2,519,460,472	51.91	2,519,460,472	46.96
何佩佩女士 (附註10)	140,000	0.003	140,000	0.003	140,000	0.003
公眾股東	2,334,280,722 (附註6)	54.24	2,334,280,722 (附註6)	48.09	2,845,354,790 (附註9)	53.04
總計	4,303,881,194	100.00	4,853,881,194	100.00	5,364,955,262	100.00

附註：

- 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）及薛建明先生（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（其股份於聯交所上市，為本公司擁有61.46%權益之附屬公司）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。
- 該等股份包括認購人所持有之1,798,400,938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3.49%）。計入貸出股份之目的僅為說明認購人在可換股票據認購事項前之所持最高股份數目。就本通函「收購守則規定資料」一節所載之理由而

董事會函件

言，借股人並無被視為就可換股票據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於股東特別大會上進行表決。

3. 該等股份包括貸出股份(即150,000,000股股份，佔本公司於緊隨全面轉換可換股票據後已發行股本約3.1%及佔本公司於緊接全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券後已發行股本約2.8%)。
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. 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、虞海生先生及施建東先生。
6. 該等2,334,420,722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，認購人有權在轉換尚未行使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)尚未行使可換股債券發行日期之第三個週年日及(ii)尚未行使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。經計及貸出股份但不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設自最後實際可行日期起至股東特別大會日期止期間，本公司之已發行股本並無變動，可於股東特別大會上進行表決之股份總數為2,484,420,722股，佔最後實際可行日期本公司已發行股本約57.7%及佔緊隨全面轉換可換股票據後本公司已發行股本約51.2%。
7. 本公司的這個股權結構乃基於除發行換股股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動的假設而列出。
8. 本公司的這個股權結構乃基於除發行換股股份及行使附帶於尚未行使可換股債券的換股權而發行股份外，本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據及尚未行使可換股債券之日期為止並無變動的假設而列出。基於現時的轉換價每股股份0.992港元，於最後實際可行期有本金總額人民幣446,900,000元可轉換為511,074,068股股份的尚未行使可換股債券。
9. 該等2,845,354,790股股份包括全面轉換尚未行使可換股票據而可按現時的轉換價每股股份0.992港元發行的511,074,068股股份，惟並不包括150,000,000股貸出股份，其投票權歸於其持有人並可由該等持有人於股東特別大會上投票。
10. 何佩佩女士為一名獨立非執行董事卓福民先生之配偶。

根據本集團之會計政策，僅有關酒店物業及投資物業之重估差額將納入本集團合併財務狀況表，且毋須就其他物業權益作出重估。因此，本公司認為，確定本集

團所有物業權益之重估盈餘及就通函和分析可換股票據之條款按備考基準反映有關重估盈餘可能屬不適宜。

4. 可換股票據認購事項之原因以及所得款項用途

本集團為一家主要於中國上海、瀋陽(遼寧省)、海口(海南省)、無錫(江蘇省)、嘉興(浙江省)及成都(四川省)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。

本集團之物業及新城鎮規劃項目一般須要在其初始發展階段承擔重大的資本支出(如建築成本)，一般經過多年進行開發，主要以銀行借貸及預售／出售物業及土地開發項目所收到之現金撥付資金。本集團管理層不時監察其流動資金狀況，以使本集團可用之營運資金可與其多個物業發展項目之進度配對。如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一零年年度報告」)所載，為保障本集團持續經營之能力及維持穩健的資本比率以支持其業務及將股東價值最大化乃其資金管理政策的主要目標。

如二零一零年年度報告所載，本集團的計息銀行及其他借款之賬面值錄得約60%的大幅增長至截至二零一零年十二月三十一日的約12,000,000,000港元，並導致(i)本集團資產負債率較二零零九年大幅增加約14%至截至二零一零年十二月三十一日的40%；及(ii)本集團的利息開支(利息資本化前)較二零零九年大幅增加約40%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的706,800,000港元。該等計息銀行及其他借貸賬面值增加，主要是由於用於資助本集團項目發展的境內建設貸款增加。此外，將於二零一四年七月到期，固定年利率為6%的尚未行使可換股債券包含一項提前贖回條款，使尚未行使可換股債券之持有人有權要求本公司按基於尚未行使可換股債券未償還本金總額加相關應計及未付利息計算之贖回價，於二零一二年七月贖回全部或僅一部分其尚未行使可換股債券。倘可換股債券於二零一二年七月悉數贖回，預期本公司應付金額將為相當於人民幣460,307,000元的美元(包括未行使可換股債券本金人民幣446,900,000元以及應計及未付利息人民幣13,407,000元)。鑑於在二零一零年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘僅約為5,400,000,000港元

董事會函件

而資本承諾及供出售之土地或物業承諾為約15,800,000,000港元，尚未行使可換股債券持有人可能提早贖回尚未行使可換股債券或會對本集團的現金營運周期造成負面影響。

為加強本集團的流動資金狀況及減少本集團之整體利息開支，本公司管理層擬利用可換股票據認購事項之所得款項淨額（估計約為546,000,000港元）以為本集團現有部分計息債務（一般較可換股票據的利率為高）再融資，並尤其為應付因提早贖回尚未行使可換股債券而導致的潛在資本需求。

根據穆迪投資者服務公司於二零一一年四月發出的報告（「穆迪報告」），鑑於中國的緊縮規管措施、不斷上升的利率、銀行貸款減少、顯著的再融資需求及供應增加，中國房地產行業的前景已由穩定被下調為負面。穆迪報告亦顯示，就流動資金狀況而言，本集團（有高負債比率及龐大的土地及開發開支）頗容易受中國房地產市場衰退的影響。本集團已考慮如銀行貸款或債務等多項再融資方法以加強本集團的流動資金狀況，但與可換股票據的較低固定利率比較，此等方法將較昂貴，而且在不斷攀升的利率循環下，會為本集團的財務表現帶來很高的不確定性。

經考慮以上所述，以及下列事實(i)換股價遠較股份近期之收市價有溢價；(ii)可換股票據的利率較本集團的長期銀行及其他借貸利率（加權平均實際利率介乎2.76%至11.56%）為低，董事認為，可換股票據認購事項屬公平合理，並是按正常商業條款進行，訂立可換股票據認購協議符合本集團及股東之整體利益。

5. 上市規則之涵義

由於認購人為控股股東，故認購人為本公司關連人士，因此，根據上市規則第14A章，可換股票據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條計算之可換股票據認購事項相關百分比率超過5%，故根據上市規則，可換股票據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，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1,969,460,472股股份）將須於股東特別大會上就批准可換股票據認購事項及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。董事已確認，就彼等所知，除上述者外，概無其他股東於可換股票據認購事項中擁有權益。

施建先生、李耀民先生及虞海生先生（於可換股票據認購事項及清洗豁免中擁有重大權益）已於董事會會議上就批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易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1,798,400,938股股份，連同貸出股份，認購人合共擁有1,948,400,938股股份之權益，約佔本公司已發行股本之45.27%。於最後實際可行日期，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，分別約佔本公司於最後實際可行日期已發行股本之0.17%、0.00005%、0.12%、0.14%及0.06%。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1,969,460,472股股份（或倘不包括貸出股份，則為1,819,460,472股股份）中擁有權益，約佔本公司已發行股本之45.76%（或倘不包括貸出股份，則為42.27%）。

於全面轉換可換股票據後，不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設除發行換股股份外，本公司已發行股本自最後實際可行日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，認購人及其一致行動人士擁有2,519,460,472股股份（或倘不包括貸出股份，則為2,369,460,472股股份），約佔本公司經全面轉換可換股票據而發行換股股份所擴大的已發行股本之51.91%（或倘不包括貸出股份，則為48.82%）。根據收購守則第26條，認購人於任何十二個月期間內取得的投票權較最

董事會函件

低合共持有本公司的投票權增加多於2%時將觸發認購人及其一致行動人士須提出全面收購建議，以作出全面收購要約收購本公司所有已發行股份及其他證券(定義見收購守則第22條註釋4)，惟不包括彼等已擁有或同意收購之該等證券，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲本公司獨立股東批准。因此，如認購人收購換股股份以致認購人及其一致行動人士於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。

認購人已向執行人員提出清洗豁免之申請。執行人員已同意授出清洗豁免，將須待(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。假設全面轉換可換股票據(不計及根據以股代息計劃可能發行之任何新股份，並假設本公司已發行股本自可換股票據認購協議日期起至全面轉換可換股票據之日期為止並無變動，惟不包括發行換股股份)，認購人及其一致行動人士於本公司之股權總額將超過50%，如執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東於股東特別大會上批准，認購人及其一致行動人士可以進一步增加其於本公司之股權而不會根據收購守則第26條產生須作出全面收購建議之任何進一步責任。

認購人、其最終實益擁有人及與彼等任何一方一致行動人士、彼等各自之聯繫人以及牽涉或於可換股票據認購事項及清洗豁免(包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生(合共持有1,969,460,472股股份))擁有權益之人士，應於股東特別大會就批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以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可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易及清洗豁免之決議案。

認購人及認購人的各董事及股東已向本公司保證，除可換股票據認購協議外，其及任何與其一致行動人士將不會：

- (a) 由可換股票據認購協議日期至完成日期期間收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司的任何投票權；及

- (b) 於股東特別大會後六個月內，由該公告日期至完成日期（包括首尾兩天）期間任何時間向或從董事或主要股東收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售本公司的任何投票權。

7. 收購守則規定資料

於最後實際可行日期，除可以現時換股價每股股份0.992港元轉換為511,074,068股股份之尚未行使可換股債券外，本公司並無任何已發行之購股權、認股權證或可換股證券。此外，認購人及其各董事和股東已確認，除(i)本公司於二零一一年三月二十八日根據本公司與認購人於二零一零年十二月九日訂立之認購協議而向認購人配發及發行700,000,000股股份及(ii)作為股東根據以股代息計劃而就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息之以股代息股份權利外，概無認購人／彼或其一致行動人士：

- (a) 於可換股票據認購協議日期前六個月內及直至最後實際可行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；
- (b) 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) 與任何人士訂立收購守則第22條註釋8所述本公司之有關證券（定義見收購守則第22條註釋4）或認購人股份之任何安排（無論是以購股權、彌償保證或其他形式）；及
- (d) 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可換股票據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。

為促成尚未行使可換股債券承配人（「可換股債券投資者」）買賣尚未行使可換股債券，瑞信（香港）有限公司及德意志銀行香港分行（作為尚未行使可換股債券之聯席賬冊管理人）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，以借出貸出股份予借股人。由於

(i) 借股人概無參與可換股票據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；及(iii) 借股人概無就借股安排或可換股票據認購事項或清洗豁免向認購人提供意見；及(iv) 借股人並無與認購人、其代表及／或與認購人一致行動之人士就可換股票據認購事項以及清洗豁免會面或接觸，彼等並無被視為就可換股票據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) 並無貸出股份之持有人為與認購人一致行動之人士，或牽涉於關於可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之磋商內，或於其中擁有權益或曾經參與其中；及(ii) 除借出貸出股份外，認購人或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

本公司於二零一一年三月二十八日向認購人配發及發行合共700,000,000股新股份，籌集約560,000,000港元所得款項淨額，而如本公司日期為二零一一年一月十日的通函披露，全部款項將用於持續發展本集團在上海黃埔區之發展項目。

除上文披露者外，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，以就可換股票據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)可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之條款是否屬公平合理；及(ii)於股東特別大會上應如何就將提呈以批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案投票，向獨立股東提供意見。由於另一名非執行董事張永銳先生為本公司有關可換股票據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，彼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可換股票據認購事項或清洗豁免中概無擁有任何權益或參與其中。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。

本集團為一家主要於中國上海、瀋陽(遼寧省)、海口(海南省)、無錫(江蘇省)、嘉興(浙江省)及成都(四川省)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，專注於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六月十四日(星期二)下午三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可換股票據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-3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上列印之指示填妥，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(包括經考慮獨立財務顧問之意見後之全部獨立非執行董事)認為,可換股票據認購事項及可換股票據認購協議屬公平合理,並按正常商業條款訂立,可換股票據認購事項及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,以批准可換股票據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) 載於本通函第26頁之認購事項獨立董事委員會函件全文;
- (b) 載於本通函第27頁之清洗豁免獨立董事委員會函件全文;
- (c) 載於本通函第28至52頁之獨立財務顧問函件全文;及
- (d) 載於本通函附錄二及附錄三之仲量聯行西門及戴德梁行函件和估值證書全文。

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
謹啟

二零一一年五月二十六日



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：

**有關控股股東認購可換股票據之
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可換股票據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五月二十六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。除非文義另有所指，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28至第52頁載列之可換股票據認購事項條款及獨立財務顧問就此作出之意見，吾等認為可換股票據認購事項及可換股票據認購協議屬公平合理及符合一般商業條款，訂立可換股票據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可換股票據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

二零一一年五月二十六日

* 僅供識別



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：

**有關控股股東認購可換股票據之
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)可換股票據認購協議及其項下擬進行交易以及清洗豁免之條款是否屬公平合理；及(ii)於股東特別大會上應如何就將提呈以批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案投票向閣下作出推薦意見，有關詳情載於二零一一年五月二十六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。除非文義另有所指，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28至第52頁載列之可換股票據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，吾等認為可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易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於股東特別大會上提呈以批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易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

謹啟

二零一一年五月二十六日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

以下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之獨立財務顧問僑豐融資有限公司之意見函件全文，以供載入本通函。

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：

有關控股股東認購可換股票據之 關連交易及申請清洗豁免

緒言

吾等提述吾等獲委任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有關可換股票據認購事項及清洗豁免之獨立財務顧問，有關上述事項的詳情載於 貴公司日期為二零一一年五月二十六日之通函（「通函」）內，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年五月六日， 貴公司與認購人訂立可換股票據認購協議，據此，認購人同意認購可換股票據。認購人於訂立可換股票據認購協議時於 貴公司已發行股本（包括貸出股份）約45.27%中擁有權益，且為控股股東，故根據上市規則為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，可換股票據認購事項構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及獨立股東批准之規定。

於最後實際可行日期，認購人及其一致行動人士擁有 貴公司已發行股本約45.76%的權益。根據收購守則第26條，如認購人收購換股股份以致認購人及其一致行動人士於 貴公司投票權的總權益較於緊接收購前十二個月期間內其最低合共持

獨立財務顧問函件

有 貴公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士將有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。就此而言，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(其中包括)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、其最終實益擁有人、與彼等任何一方一致行動人士及認購人之聯繫人(包括施建先生、司曉東女士、李耀民先生、虞海生先生及施建東先生)以及參與及於可換股票據認購事項及清洗豁免中擁有權益之該等股東將於股東特別大會上就批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以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，由全部獨立非執行董事葉怡福先生、姜燮富先生及卓福民先生組成，以就可換股票據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部獨立非執行董事組成，以就(i)可換股票據認購協議及據此擬進行交易以及清洗豁免之條款及條件的公平性及合理性；及(ii)是否投票贊成或反對於股東特別大會上提呈以批准可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易以及清洗豁免之決議案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，以就可換股票據認購協議及其項下擬進行之交易之條款是否按一般商業條款訂立，是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益，以及清洗豁免是否公平合理及是否符合 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。

在達致吾等之意見時，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，吾等已獲提供充分資料，足以令吾等達致知情見解。然而，吾等並無就該等資

獨立財務顧問函件

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、認購人及彼等各自之聯系人進行任何深入研究。

所考慮之主要因素

在達致吾等有關可換股票據認購事項及清洗豁免之意見時，吾等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。

貴集團之財務表現

以下為 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之財務業績概要，乃摘錄自有關年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元	千港元
收入	6,288,774	2,830,596	3,739,865
毛利	2,539,581	1,236,665	894,878
股東應佔溢利	629,652	785,081	247,936

雖然收入及毛利增加，貴集團股東應佔溢利錄得減少，由截至二零零九年十二月三十一日止年度之7.851億港元下降至截至二零一零年十二月三十一日止年度之6.297億港元。吾等從 貴公司獲悉，股東應佔溢利減少，原因是 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度確認其他收益11億港元，而 貴集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度確認其他虧損1.670億港元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之其他收益包括有關投資物業及聯營公司之公允價值收益及有關贖回 貴集團有擔保高級票據之收益。截至二零一零年十二月三十一日止年度之其他虧損包括有關投資物業之公允價值虧損。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之財務成本分析，乃摘錄自有關年報：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
利息費用：			
銀行借款及其他借款利息			
— 須於5年內全部償還	391,730	301,490	298,908
銀行借款及其他借款利息			
— 須於5年後全部償還	183,108	56,410	—
有擔保高級票據利息			
— 須於5年內全部償還	70,589	111,494	140,915
可換股票據利息			
— 須於5年內全部償還	61,407	34,100	4,320
	<u>706,834</u>	<u>503,494</u>	<u>444,143</u>
減：以供出售之持有或開發中物業、 在建投資物業及 在建工程之資本化金額	<u>(393,888)</u>	<u>(324,380)</u>	<u>(433,080)</u>
財務成本	<u><u>312,946</u></u>	<u><u>179,114</u></u>	<u><u>11,063</u></u>
利息費用總額佔收入之百分比	<u><u>11%</u></u>	<u><u>18%</u></u>	<u><u>12%</u></u>

貴集團之財務狀況

下文載列 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之資產及負債概要，乃摘錄自有關年報：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	11,162,892	10,961,375	9,079,006
流動資產	29,579,114 [#]	23,712,727	12,228,123
流動負債	<u>(16,931,218)</u>	<u>(14,281,363)</u>	<u>(7,420,111)</u>
淨流動資產	12,647,896	9,431,364	4,808,012
非流動負債	<u>(12,483,627)</u>	<u>(9,085,059)</u>	<u>(6,013,657)</u>
淨資產	<u><u>11,327,161</u></u>	<u><u>11,307,680</u></u>	<u><u>7,873,361</u></u>

獨立財務顧問函件

貴公司於二零一一年三月二十八日向認購人發行合共700,000,000股新股份，並籌集所得款項淨額約5.60億港元。認購事項之詳情已於 貴公司日期為二零一一年一月十日之通函內披露。

下文載列 貴集團於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之債務及股本資本，乃摘錄自有關年報：

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期銀行及其他借款	3,169,554*	1,589,958*	1,495,640*
長期銀行及其他借款	8,863,028	5,942,549	3,045,114
銀行及其他借款總額	12,032,582	7,532,507	4,540,754
可換股債券	354,548	312,219	62,088
有擔保票據－流動	—	95,813*	—
有擔保票據－非流動	557,322	552,463	1,537,947
債務總計	12,944,452	8,493,002	6,140,789
— 流動債務總計	3,169,554	1,685,771	1,495,640
— 非流債務總計	9,774,898	6,807,231	4,645,149
股本及儲備			
已發行股本及股份溢利	4,736,489	4,736,489	4,003,101
其他儲備	1,142,493	1,221,202	1,019,625
保留溢利	2,665,801	2,234,050	1,449,859
股本及儲備總額	8,544,783[#]	8,191,741	6,472,585
資本總額	21,489,235	16,684,743	12,613,374

* 分類為流動負債

貴公司於二零一一年三月二十八日向認購人發行合共700,000,000股新股份，並籌集所得款項淨額約5.60億港元。認購事項之詳情已於 貴公司日期為二零一一年一月十日之通函內披露。

計息銀行及其他借款由二零零八年十二月三十一日之45億港元大幅增至二零一零年十二月三十一日之120億港元，相當於增長約167%。此乃主要涉及 貴集團於本年度房產開發項目增加及自二零零九年起合併中國新城鎮發展（中國新城鎮發展於二零零九年九月九日成為 貴集團之附屬公司，且於二零一零年十二月三十一日有銀行借款25億港元）。

獨立財務顧問函件

貴集團大部分債務以人民幣計值。銀行及其他借款於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日之賬面值以下列貨幣計值，此乃摘錄自有關年報。

	於十二月三十一日		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
港元	1,303,124	637,517	501,678
美元	49,017	92,022	145,210
人民幣	10,680,441	6,802,968	3,893,866
	<u>12,032,582</u>	<u>7,532,507</u>	<u>4,540,754</u>

下文載列 貴集團借款於二零一零年十二月三十一日之加權平均實際利率，乃摘錄自 貴公司之年報。

	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	1.79%	—	—
其他短期借款	—	—	5.56%
長期銀行借款	2.76%	—	5.89%
其他長期借款	—	6.01%	11.56%
	<u>—</u>	<u>6.01%</u>	<u>11.56%</u>

於二零零六年四月二十四日， 貴公司發行二零一三年四月二十四日到期本金總額 2.00 億美元固定利率每年 8.625% 有擔保高級票據（「二零一三年有擔保票據」），並於聯交所上市。於二零一零年十二月三十一日，二零一三年有擔保票據之本金餘額為 5.573 億港元。 貴公司須於最終到期時贖回二零一三年有擔保票據，並擁有期權可於最終到期前按票據本金之 100% 贖回二零一三年有擔保票據。於最後實際可行日期，二零一三年有擔保票據之到期收益率為 14.809%。

債券／票據或其他定息證券的到期收益率為當日按市價／發行價買入債券／票據的投資者賺取的內部回報率，並假設持有債券／票據直至到期日止及如期支付所有利息及本金付款。計算到期收益率會考慮市價、贖回金額、利率及到期時間。到期收益率代表發行人的平均成本以及投資者對債券／票據所要求的回報。到期收益率讓發行人可評估平均成本及投資者可比較不同金融工具的優點，乃市場上普遍使用的方法。因此，於評估可換股票據的條款時，吾等將參考其發行到期收益率。

獨立財務顧問函件

於二零零九年七月二十三日，貴集團發行尚未行使可換股債券，於貴集團財務狀況表內在非流動負債下列為「可換股債－主權債務部分」及在其他儲備下列為「可換股債券股權部分」，並於聯交所上市。尚未行使可換股債券本金總額為人民幣4.469億元，並將於二零一四年七月二十三日到期，利率每年6%。現時轉換價為每股0.992港元，相當於每人民幣100,000元尚未行使可換股債券轉換114,359.8273股股份。根據尚未行使可換股債券之條款，持有人有權於發出不超過60日但不少於30日之事先通知後要求貴公司按本金總額加相關應計利息於二零一二年七月二十三日贖回全部或部分尚未行使可換股債券。於二零一零年十二月三十一日，尚未行使可換股債券之本金餘額為5.252億港元。倘最初發行之尚未行使可換股債券之至少90%本金已於到期日前30日獲轉換、贖回或購回及注銷，則貴公司有權可按本金之100%贖回尚未行使可換股債券。貴公司或其任何附屬公司可於任何時間不時按公開市場之任何價格或以其他方式購回尚未行使可換股債券。

於最後實際可行日期，尚未行使可換股債券為價外，而尚未行使可換股債券之到期收益率為8.533%。與二零一三年有擔保票據相比，尚未行使可換股債券到期收益率更低，因為可換股債券內已嵌入轉換為新股份之期權。於二零一零年十二月三十一日，尚未行使可換股債券之賬面值為3.545億港元(不包括1.794億港元之股權部分)

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十二月三十一日之129億港元，以支持貴集團之業務發展及擴展。於截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度貴集團之利息開支分別為5.035億港元及7.068億港元，增加約40%。利息開支增加主要由於上文所載之計息銀行及其他借款總額增加所致。

獨立財務顧問函件

現金流狀況

下文載列 貴集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度之簡明合併現金流量表概要，乃摘錄自有關年報。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	(2,168,776)	2,351,737	(1,055,775)
投資活動之現金流入／(流出)淨額	(464,619)	(542,292)	(625,872)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	2,251,701	1,447,458	598,544
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(381,694)</u>	<u>3,256,903</u>	<u>(1,083,103)</u>

截至二零一零年十二月三十一日止年度， 貴集團經營活動之現金流出淨額為22億港元。吾等從 貴公司了解到，此乃主要由於為物業開發項目提供資金之現金需求，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。 貴集團主要通過外部債務融資為經營現金流出提供資金。於二零一零年十二月三十一日， 貴集團有現金及銀行結餘54億港元。

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(其中包括)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)及薛建明先生(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。

可換股票據認購事項之理由和益處

貴集團為一家主要於中國上海、瀋陽(遼寧省)、海口(海南省)、無錫(江蘇省)、嘉興(浙江省)及成都(四川省)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，特別專注於發展中高檔住宅物業。此外，貴集團亦通過中國新城鎮發展及其附屬公司於中國從事新城鎮規劃、管理及運營。

貴集團之物業及新城鎮規劃項目一般須在其初始發展階段承擔重大的資本支出(如建築成本)，一般經過多年進行開發，主要以銀行借款及預售／出售物業及土地開發項目所收到之現金作為融資。貴集團管理層不時監察其流動資金狀況，以使貴集團可用之營運資金可與其多個物業發展項目之進度匹配。如截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一零年年度報告」)所載，為保障貴集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率以支持其業務及將股東價值最大化乃其資金管理政策之主要目標。

如二零一零年年度報告所載，貴集團之計息銀行及其他借款錄得約60%之大幅增長，由二零零九年十二月三十一日之75億港元增至二零一零年十二月三十一日之120億港元，並導致(i) 貴集團資產負債率由二零零九年十二月三十一日之26%上升約14%至二零一零年十二月三十一日之40%；及(ii) 貴集團之利息開支(資本化前)由截至二零零九年十二月三十一日止年度之5.035億港元增加約40%至截至二零一零年十二月三十一日止年度之7.068億港元。此外，尚未行使可換股債券包含一項提前贖回條款，使尚未行使可換股債券之持有人有權要求貴公司於二零一二年七月二十三日贖回全部或部分尚未行使可換股債券。鑒於在二零一零年十二月三十一日，貴集團之現金及銀行結餘為54億港元而資本承擔及有關供出售之土地或物業之承擔為158億港元，在沒有可換股票據認購事項或其他適合融資之情況下，尚未行使可換股債券之可能提早贖回或會對貴集團之現金營運狀況造成負面影響。貴公司管理層擬利用可換股票據認購事項之所得款項淨額(估計約為5.46億港元)部分償還貴集團現有計息債務(一般較可換股票據的利率為高)，並尤其為應付因提早贖回尚未行使可換股債券而導致之潛在資本需求。吾等贊同發行可換股票據之目的附屬於貴集團之一般及日常業務。

根據穆迪投資者服務公司於二零一一年四月發出的報告(「穆迪報告」)，鑒於中國的緊縮規管措施、不斷上升的利率、銀行貸款減少、顯著的再融資需求及供應增加，其將中國房地產行業的前景由穩定下調為負面。穆迪報告亦顯示，就流動資金

狀況而言，貴集團(有高負債比率及龐大的土地及開發開支)頗容易受中國房地產市場衰退的影響。貴集團已考慮如銀行貸款或債務等多項再融資方法以加強貴集團的流動資金狀況，但與可換股票據的較低固定利率(於下文「可換股票據認購的主要條款」一節進一步討論)比較，此等方法將較昂貴，而且在不斷攀升的利率循環下，會為貴集團的財務表現帶來很高的不確定性。此亦為貴集團於市場購回可換股債券帶來靈活性及／或部分償還貴集團其他計息負債，以減少貴集團的整體利息開支。吾等瞭解到，該委員會將密切監察貴集團的資本及利率市場，以釐定將清償之債務及有關行動的最佳時機。

可換股票據將按面值發行，並無贖回溢價，可換股票據發行收益率等於年利率2%。如「有關貴集團之資料」一節所載，尚未行使可換股債券的年利率為6%。尚未行使可換股債券的利率為可換股票據的3倍。除短期港元貸款11億港元外，貴集團於二零一零年十二月三十一日的所有其他借款利率高於可換股票據。倘可換股票據所得款項將用於清償可換股債券或其他債務的大部分，則貴集團可減少利息支出。

如「有關貴集團之資料」一節所載，貴集團的計息銀行及其他借款約89%以人民幣計值及截至二零一零年十二月三十一日止年度，該等借款的加權平均實際利率介乎5.56%至11.56%。吾等自貴公司了解到，貴公司的人民幣銀行及其他借款主要基於中國人民銀行公佈的中國貸款利率釐定。自二零一一年一月一日起至最後實際可行日期，中國貸款利率已上調2次，即共為0.50%。即使於二零一零年十二月三十一日，貴集團能夠按貴集團債務的利率通過於中國的銀行及其他借款獲得更多的資金，貴集團須支付利息至少為根據可換股票據須支付利率的約2.8倍。

下文所載圖表顯示尚未行使可換股債券的到期收益率及二零一三年有擔保票據（其為上市），及自二零零八年一月一日起至最後實際可行日期的中國貸款利率（圖1），以及自二零一零年一月一日起至最後實際可行日期的中國貸款利率（圖2）：

圖 1

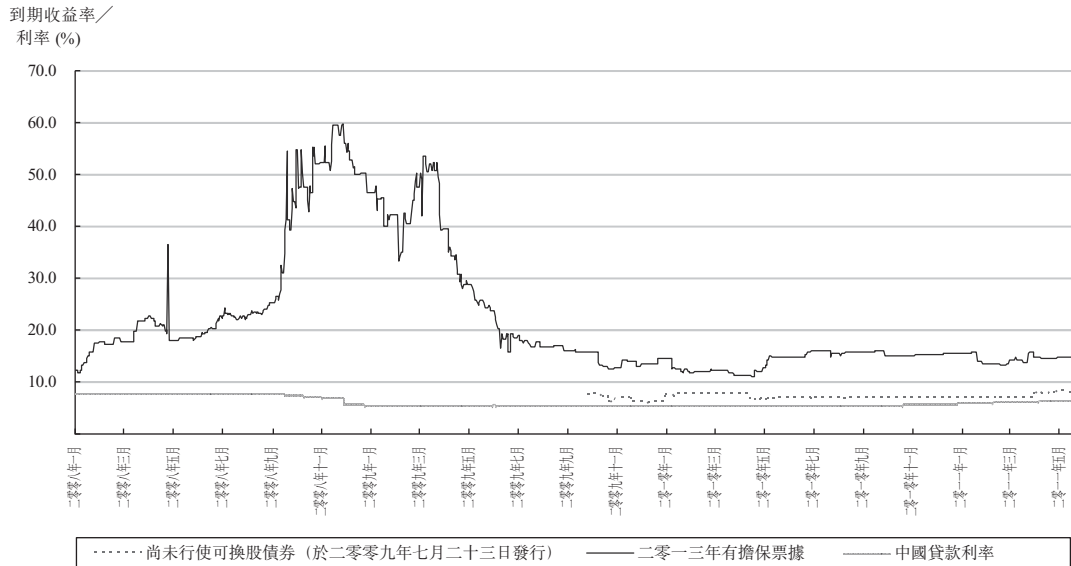
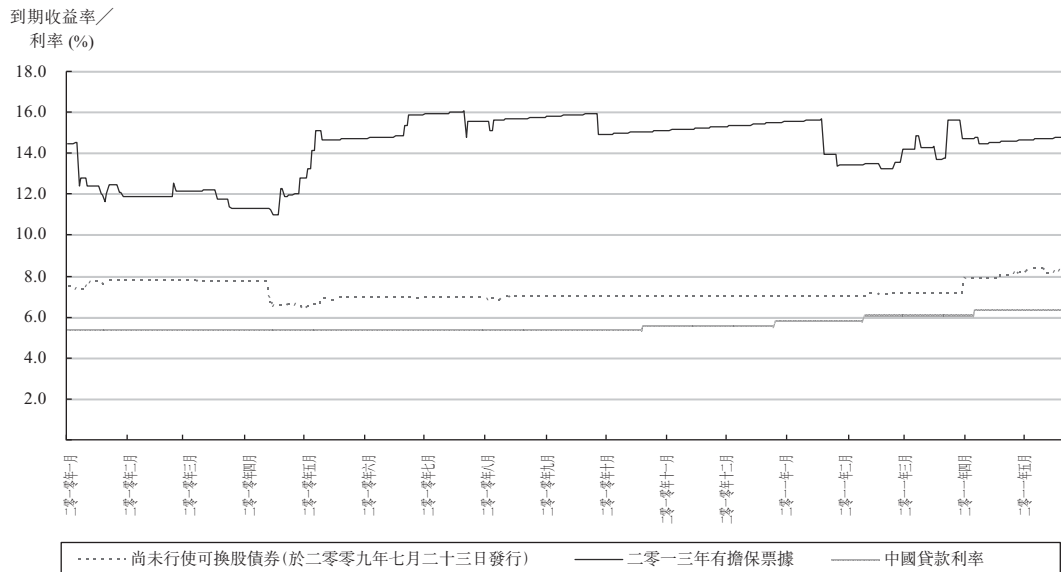


圖 2



吾等於下文引用一篇香港金融管理局於二零一一年四月十四日發表的文章。

獨立財務顧問函件

自二零零八年全球金融危機後，很多主要經濟體系的中央銀行均將利率下調至較低水平，並實施增大貨幣發行量的量化寬鬆政策（「量化寬鬆政策」），以振興經濟。由於利率已接近零，下一舉措僅可能提升利率。雖然我們無法預測利率上升的時間及幅度，但現在有跡象顯示，主要經濟體系如美國、歐元區和英國似乎不會實施進一步的寬鬆貨幣政策。相反地，多數發達經濟體的非常寬鬆貨幣狀況很可能會逐漸回復到比較正常的狀態，即貨幣政策「正常化」可能快將實現。由於面對食品和能源價格不斷上漲而造成的通脹壓力，亞洲若干經濟體已提高利率抑制通脹。例如中國人民銀行已經提高利率和存款準備金率，以遏止中國消費和資產價格上升。韓國和泰國等的中央銀行亦曾於本年度三月上調利率。即使在受金融海嘯影響最嚴重的發達經濟體，其中央銀行對通貨膨脹的風險也越加警惕。歐洲中央銀行於本年度四月初加息，以防範通脹上升的風險。在英國，英倫銀行貨幣政策委員會的部分成員於過去幾次會議中亦曾一再投票支持加息。美國方面，有跡象顯示經濟復甦的基礎漸見穩固。市場預期第二輪量化寬鬆政策在二零一一年中結束後，將不會再採取下一輪的量化寬鬆政策。根據用於衡量市場對美國利率政策預期的指標，市場人士自去年年底開始預期會更早加息。

根據星展銀行有限公司於二零一一年三月十一日公佈的一份研究報告，中國一年期貸款利率預期將由二零一一年第二季度的6.56%上漲至二零一二年第一季度的7.31%，而香港的三個月銀行同業拆息預期將由二零一一年第二季度的0.25%上漲至二零一二年第一季度的1.05%，及而美國的三個月銀行同業拆息預期將由二零一一年第二季度的0.35%上漲至二零一二年第一季度的1.30%。於最後實際可行日期，中國一年期貸款利率為6.31%，香港三個月銀行同業拆息為0.26%及美國三個月銀行同業拆息為0.26%。

市場普遍預期利率會上升。吾等與 貴公司一致認為，現時或為增加固定利率債務融資的良好時機，如可換股票據，以避免不久將來利率的可能增加。

吾等已審閱及與 貴公司討論 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度的現金流量需求及預測（不包括一間於聯交所主板及新加坡證券交易所獨立上市的中國新城鎮發展集團，及其附屬公司）以及現金流入及流出要求、由 貴集團內部評估的 貴集團項目預算、其他貸款還款計劃及責任以及資本承擔。根據預測，

獨立財務顧問函件

吾等了解到有必要為 貴集團籌集額外資金以減少可能提早贖回未行使可換股債券對 貴集團運作的負面影響。倘並沒有可換股票據認購，則 貴集團須要會獲得其他融資以應付二零一二年七月後可能提早贖回未行使可換股債券後。

經考慮 貴公司資料及上述吾等的審閱及分析，吾等與董事一致認為前為發行可換股票據的適當時機及可換股票據認購可有助 貴集團於遇到任何提早贖回未行使可換股債券時保持其能力和靈活性及/或償還部分 貴集團其他計息債務，以減少其整體利息開支，及因此符合 貴公司及其股東的利益。

可換股票據認購事項的主要條款

根據可換股票據認購協議，認購人同意認購總金額550,000,000港元的可換股票據。可換股票據的主要條款載於本通函董事會函件（「董事會函件」）。

轉換價

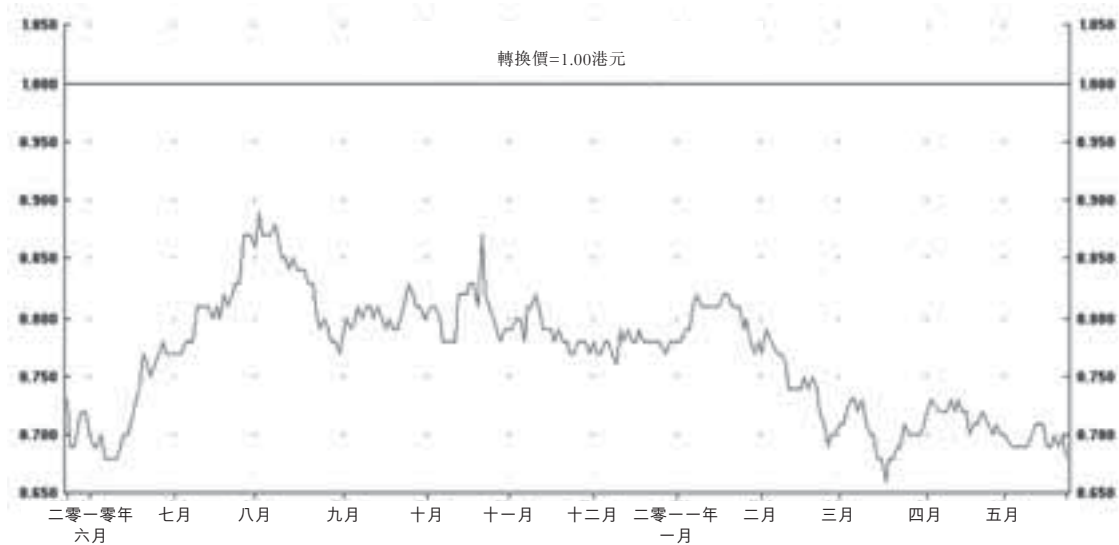
吾等獲悉，轉換價乃由 貴公司與認購人經公平磋商並參考（其中包括）股份於聯交所近期交易價格後釐定。每股股份1.00港元之轉換價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.69港元溢價約44.9%；
- (ii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.694港元溢價約44.1%；
- (iii) 股份於截至最後交易日（包括該日）止最近十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股0.702港元溢價約42.5%；
- (iv) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.68港元溢價約47.1%；
- (v) 貴集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值約1.985港元（按於可換股票據認購協議日期合共4,303,881,194股股份及於二零一零年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約8,544,783,000港元計算）折讓約49.6%；及
- (vi) 近兩年前於二零零九年七月發行之尚未行使可換股債券之現有轉換價溢價約0.8%。

獨立財務顧問函件

當轉換價較每股股份資產淨值出現大幅折讓時，吾等認為轉換價須初步根據股份之市價釐定，而股份之市價為股份估值之市場看法。股份已按較每股股份資產淨值的較大折讓進行交易。

下圖說明股份於可換股票據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0.66港元至每股0.89港元，平均每日收市價為每股0.768港元。轉換價分別高出於過往十二個月期間之最高收市價及過往十二個月期間平均收市價約12.36%及30.21%。

為評估可換股票據條款之公平性及合理性，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」）之資料，所有該等交易涉及由在聯交所主板上市之公司於可換股票據認購協議日期之前最近六個月所公佈具有固定到期日之可換股工具認購（涉及資產收購及處於債務重組之公司之交易除外）。根據該等可比較交易之公告，轉換價乃經參考（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。

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	發行價	緊接公告前 轉換價較 收市價 溢價/(折讓)	年期 (年)	利率	最終 贖回價	到期發行 收益率	相關股份 於公告 日期之 股價波動	相關股份於 最後實際 可行日期之 股價波動
二零一一年四月四日	76	南海石油控股有限公司	100%	附註3	10	3.00%	112%	4.00%	68.80	69.89
二零一零年 十一月二十五日	846	明發集團(國際)有限公司	100%	16.94%	5	5.00%	129.82%	9.77%	25.35	24.78
二零一一年四月十八日	846	明發集團(國際)有限公司	100%	20.00%	5	5.25%	126.42%	9.50%	24.77	24.78
二零一一年二月九日	326	中國星集團有限公司	100%	9.59%	5	8.00%	100%	8.00%	95.44	94.47
二零一零年十二月二日	1638	佳兆業集團控股有限公司	100%	20.00%	5	8.00%	100%	8.00%	38.66	41.99
二零一一年四月十日	1886	中國滙源果汁集團有限公司	100%	30.00%	5	4.00%	105.60%	5.00%	71.80	71.70
二零一一年四月七日	3383	雅居樂地產控股有限公司	100%	40.00%	5	4.00%	100%	4.00%	68.13	67.83
二零一一年四月八日	69	香格里拉(亞洲)有限公司	100%	35.00%	5	0.00%	111.84%	2.26%	47.88	47.83
二零一一年四月十三日	2380	中國電力國際發展有限公司	100%	25.00%	5	2.25%	100%	2.25%	43.27	43.48
二零一零年 十一月二十六日	1073	浩倫農業科技集團有限公司	100%	28.21%	5	0.00%	106%	1.17%	68.30	66.94
二零一一年四月十九日	712	卡姆丹克太陽能 系統集團有限公司	100%	(6.02%)	5	0.00%	100%	0.00%	52.87	53.89
二零一一年三月三十一日	1164	維奧集團控股有限公司	100%	(36.11%) ^{附註4}	5	0.00%	100%	0.00%	88.31	89.15
二零一一年四月七日	67	中國旭光高新 材料集團有限公司	100%	0.72%	3	6.00%	148.15%	18.39%	57.11	58.01
二零一零年十二月一日	519	實力建業集團有限公司	100%	0.00%	3	8.00%	100%	8.00%	74.38	74.01
二零一一年三月二十三日	451	Same Time Holdings Limited	100%	(71.00%) ^{附註4}	3	1.00%	105%	2.62%	87.23	87.33
二零一一年三月三日	521	首長科技集團有限公司	100%	15.38%	3	1.50%	100%	1.50%	59.27	58.77
二零一零年十二月十九日	527	中國瑞風銀河新能源 控股有限公司	100%	(16.67%)	2.5	8.00%	110%	11.67%	67.35	66.91
二零一一年四月十五日	199	德祥地產集團有限公司	100%	6.80%	2.5	3.25%	105%	5.17%	69.51	69.38
二零一一年五月六日	3823	德普科技發展有限公司	100%	8.33%	2	10.00%	106.39%	13.00%	86.44	86.22
二零一一年一月二十五日	166	新時代能源有限公司	100%	(3.74%) ^{附註5} 6.95% ^{附註5}	2	9.00%	100%	9.00%	88.71	88.19

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	發行價	緊接公告前 轉換價較 收市價		年期 (年)	利率	最終 贖回價	到期發行 收益率	相關股份	相關股份於
				溢價/(折讓)	年					於公告 日期之	最後實際 可行日期之
二零一一年一月三十一日	275	錦興集團有限公司	100%	15.51%	期註6	2	2.00%	100%	2.00%	101.69	101.62
二零一零年十二月二十日	707	協盛協豐控股有限公司	100%	(15.63%)		2	1.00%	100%	1.00%	70.17	70.12
二零一一年三月三十日	198	星美國際集團有限公司	100%	20.51%		2	0.25%	100%	0.25%	62.22	62.46
二零一一年三月八日	767	太平洋實業控股有限公司	100%	(18.00%)	期註7	1.5	6.00%	100%	6.00%	143.35	157.38
二零一零年十二月一日	30	佳訊(控股)有限公司	100%	(14.41%)		1	4.00%	104%	8.00%	82.12	87.79
		最高	100%	40.00%		10	10.00%	148.15%	18.39%	143.35	151.25
		最低	100%	(71.00%)		1	0.00%	100%	0.00%	24.77	24.68
		平均值	100%	4.69%		3.8	3.98%	106.81%	5.62%	69.72	70.25
		以零發行到期收益率發行除外(特例除外)									
		最高	100%	40.00%		5	10.00%	148.15%	18.39%	143.35	151.25
		最低	100%	(18.00%)		1	0.00%	100%	0.00%	24.77	24.68
		平均值	100%	10.54%		3.5	4.12%	107.30%	5.95%	67.15	67.72
		發行期為五年(特例除外)									
		最高	100%	40.00%		5	8.00%	129.82%	9.77%	95.44	92.96
		最低	100%	(6.02%)		5	0.00%	100%	0.00%	24.77	24.68
		平均值	100%	21.87%		5	3.65%	107.97%	5.00%	53.65	53.58
		可換股票據	100%	44.90%		5	2.00%	100%	2.00%	65.33	65.23

附註：

1. 到期發行收益率按下列債券之現值公式計算：

$$c / (1 + y)^1 + c / (1 + y)^2 + \dots + c / (1 + y)^{t-1} + c / (1 + y)^t + B / (1 + y)^t = P$$

其中：

y = 到期發行收益率
c = 每年利息付款
t = 至到期日之年數
B = 贖回價
P = 發行價

所發行之到期收益率乃倒推上文債券的現值公式計算。並無通用公式可用於計算債券之具體到期收益率。相反，計算須按試驗及錯誤基準進行。

2. 有關股價波動之資料來源於彭博。股價波動以999日為基準或自相關股份上市日期起之天數(以較長者為準)。股價波動是一指定證券或市場指數回報分散的統計方法。換言之，波動指

獨立財務顧問函件

有關證券價值變動的大小不明朗性或風險的數量。這意味著於一段時期波動性較高的證券的價格的各種趨勢較波動性較低的證券以統計角度變動更為顯著。股價波動是評價股票期權的價值的一個重要因素。

3. 轉換價為 (i) 緊接轉換日期前六十個交易日內相關股份於任何連續五個交易日平均收市價之 90%；及 (ii) 相關股份之現有面值之較高者，惟轉換價會上下浮動。吾等認為南海石油控股有限公司屬特例。
4. 吾等認為維奧集團控股有限公司與 Same Time Holdings Limited 涉及所有權轉讓及上市公司控制權之交易屬特例，及不可與其他交易作比較。
5. 該可換股票據視乎轉換期而有兩個轉換價。吾等認為新時代能源有限公司之交易與其他交易相比屬特例。
6. 該可換股票據之發行與一項股本重組及一項供股一併進行。於股本重組完成后，供股股份佔錦興集團有限公司經發行供股股份擴大后已發行股本之 88.89%。轉換價較理論除權價溢價 15.51%。
7. 該可換股票據之發行與一項供股一併進行。供股股份佔太平洋實業控股有限公司經發行供股股份擴大后已發行股本之 96.77%。轉換價較理論除權價折讓 18%。
8. 該等可比較交易的發行人從事物業發展業務，其可與 貴集團進行比較。

吾等從上表發現，轉換價較股份於最後交易日收市價 0.69 港元溢價約 44.9%，此乃高於可比較交易折讓 71% 至溢價 40% 之範圍。

債務轉換證券能被視為直接債務及期權。任何人士將因 (包括其他因素) 金錢的時間值及違約風險而一般預期直接債務附帶實際利息付款 (不論以利息付款的形式或以贖回價與認購價差額的形式或上述兩者形式)。如為所發行之零到期收益率的債務，其表明直接債務不附帶實際利息付款。由於每位投資者均要求其投資回報，沒有實際利息付款將必須由可換股債務附帶的期權價值作補償。因此，吾等認為，零到期收益率之可換股債務工具一般應以緊接發行建議公告前較股價有折讓之轉換價發行，而非零到期收益率之可換股債務工具一般應以緊接發行建議公告前較股價有溢價之轉換價發行。尤其是當可換股債券之期限很短時。年期及股價波動於釐定

轉換價方面亦是重要因素。不計所發行之零到期收益率可換股債務工具及視為特例者，(i) 可比較交易之轉換價較公告前各自股價折讓18%至溢價40%；及(ii) 上述可比較交易中，五年期之部分交易之轉換價較公告前各自股價溢價9.59%至40%，轉換價溢價高於每筆可比較交易之溢價，而可換股票據之發行到期收益率相比可比較交易為低，即 貴集團可換股票據之成本低於可比較交易之成本。

經考慮(i) 轉換價1.00港元較股份最近收市價及於過往十二個月期間之收市價有溢價，儘管轉換價較 貴集團於二零一零年十二月三十一日之經審核綜合每股股份資產淨值折讓約49.6% (如上文「可換股票據認購事項的主要條款－轉換價」一段所述)；及(ii) 轉換價溢價百分率與最近股價相比較高於所有可比較交易，吾等認為，轉換價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

發行價、利率及贖回

發行價定為可換股票據本金額之100%。可比較交易之到期贖回率介乎可換股工具本金額之100%至148.15%。可換股票據之贖回價為該範圍之最低水平。

可換股票據附帶利率每年2%及於到期日將以本金額餘額之100%獲贖回。相等於可換股票據之發行到期收益率之利率處於可比較交易0%至18.39%範圍內之低位，而對於五年期可比較交易(被視為特例除外)則處於0%至9.77%之低位。此外，可換股票據之利率遠低於可比較交易之平均發行到期收益率5.62%，及五年期可比較交易(被視為特例除外)之平均發行到期收益率5%。吾等認為，由於對 貴集團而言可換股票據的資本成本遠低於可比較交易的資金成本，故其對 貴集團有利。於該等可比較交易當中，雅居樂地產控股有限公司於二零一一年四月七日公佈發行之可換股債券之年期及轉換價比股價之溢價接近可換股票據之年期及轉換價比股價之溢價，同時雅居樂地產控股有限公司之股價波動亦接近股份之價格波動。雅居樂地產控股有限公司與 貴集團一樣，均主要於中國從事房地產開發。因此，將可換股票據之發行與雅居樂地產控股有限公司可換股債券之發行作比較特別具有意義。可換股票據之發行到期收益率僅為雅居樂地產控股有限公司可換股債券的一半。

利息及贖回溢價為債務成本之兩個因素。債務之發行到期收益率指按利率、債務贖回價及其償還日期計算之債務的總體成本。吾等已審閱 貴集團其他債務之發

獨立財務顧問函件

行到期收益率及上表可比較交易之發行到期收益率，以便考慮可換股票據之利率及贖回價。吾等留意到，可換股票據之發行到期收益率(i)低於 貴集團大部分其他債務之利率；及(ii)處於可比較交易發行到期收益率之範圍內之低位(特例除外)。

於最後實際可行日期， 貴公司之股息收益率為4.4547%(資料來源：滙港通訊)。股息收益率為顯示一家公司每年支付之股息相對於其股價之財務比率。股息率通常用於計量一家公司之股本成本。可換股票據之發行到期收益率低於 貴公司股份的目前股息收益率(表示其股本成本)。

鑒於可換股票據之發行到期收益率(i)低於 貴集團大部分其他債務之利率；及(ii)處於可比較交易發行到期收益率之範圍內之低位及為範圍內之低位；及(iii)低於股份的目前股息收益率，吾等認為發行可換股票據與其他可能的債務及股本融資選擇相比乃一項成本較低之融資選擇。

貴集團於二零一零年十二月三十一日之一部分借款13億港元以港元計值且其利率低於可換股票據之發行到期收益率。如 貴集團能透過按有關利率計息的其他港元借貸籌集與可換股票據相同的本金額，則能進一步減少 貴集團的利息開支。然而， 貴集團難以按該等相對利率從香港之銀行進一步籌集大額款項，此乃由於 貴集團之大部分資產位於中國以及 貴集團難以安排其他重大資產就於香港之其他借款作抵押。

鑒於上述分析，吾等認為，發行價、利率及贖回價有利於 貴公司及獨立股東。

到期／提早贖回

可換股票據於五年後到期，而 貴公司僅須於到期日贖回可換股票據之未償還款項。於可比較交易當中，可換股票據之到期期限相對較長，且可按持有人之選擇不可於到期日前贖回可換股票據。概無由於償還可換股票據之本金額而對 貴集團產生任何短期重大之現金流出影響。

貴公司有權於可換股票據發行第一週年后以100%本金額將其贖回。吾等認為，倘狀況適宜，即利率較低及現金充足， 貴公司可選擇贖回可換股票據。吾等認為該條款對 貴公司有利。

禁售承諾

認購人不可撤回地向 貴公司承諾，自完成日期開始起計滿二十四個月之期間，未經 貴公司事先書面同意，認購人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禁售轉換股份；
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以將禁售轉換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禁售轉換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。

可換股票據認購事項之財務影響

淨資產

根據二零一零年年度報告， 貴集團於二零一零年十二月三十一日之淨資產為113億港元及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的每股資產淨值為2.371港元。吾等自 貴公司了解，根據分別載於本通函附錄二及附錄三由仲量聯行西門有限公司及戴德梁行有限公司發出於二零一一年三月三十一日的估值報告， 貴集團的物業權益於二零一零年十二月三十一日較 貴集團物業權益的賬面值有重估盈餘。倘 貴集團物業權益之任何重估盈餘納入 貴集團之合併財務狀況表，則 貴集團之每股淨資產將增加。根據 貴集團之會計政策，僅有關酒店物業及投資物業之重估差額將納入 貴集團合併財務狀況表，且毋須就其他物業權益作出重估。因此， 貴公司認為，確定 貴集團所有物業權益之重估盈餘及就通函和分析可換股票據之條款按備考基準反映有關重估盈餘可能屬不適宜。吾等與 貴公司觀點一致，

獨立財務顧問函件

尤其是由於物業權益之任何重估將獨立於發行可換股票據而作出。吾等認為，股份交易價在審核可換股票據之條款時為更加有關之因素，以及 貴集團每股股份之淨資產（經 貴集團物業權益任何重估盈餘作出調整）並非為考慮可換股票據條款之公平合理性之主要因素。

吾等自 貴公司了解到，根據香港財務報告準則，可換股票據將不包括股權部分，而全部款項將分類為 貴集團之負債，該負債包括衍生工具部分及負債部分。於初步確認后，可換股票據之衍生工具部分將按公平價值計量及於 貴集團之財務狀況表呈列為一項衍生金融工具。任何超出初次確認為衍生工具部分款項之所得款項確認為負債部分。與可換股票據之發行有關之交易成本將按各自己確認款項分配至負債及衍生工具部分。交易成本當中與負債部分有關之部分將計入負債部分之賬面值，而與衍生工具部分有關之部分則直接確認為開支。於各報告期末，衍生工具部分之公平價值將基於公平價值重估。重新估值之任何收益或虧損將直接確認為收入或開支。

另一方面，發行可換股票據之所得款項淨額將增加 貴集團之總資產。因此，於發行可換股票據后，對 貴集團之淨資產不會產生任何重大影響，此乃由於除於綜合收益表列為開支之任何交易成本外， 貴集團之總資產及總負債均約增加相同數額。

如「可換股票據認購事項之理由和益處」一節所載，發行可換股票據的其中一個目的是結束尚未行使可換股債券。於贖回尚未行使可換股債券（假設可換股票據獲悉數轉換）後， 貴集團總負債將會減少及總權益將會增加，因而資產淨值將會增加。假設按其現時換股價每股0.992港元悉數轉換尚未行使可換股債券，將發行約511,100,000股股份，而 貴集團的每股資產淨值將會減少。就可換股票據而言，初步換股價每股1.00港元，將發行550,000,000股股份（假設可換股票據按此換股價獲悉數轉換）。因悉數轉換尚未行使可換股債券及悉數轉換可換股票據對 貴集團每股資產淨值的影響將無重差異。

盈利

誠如上文所載，於初步確認后，與衍生工具部分有關之部分交易成本即時確認為開支。隨後於各報告期末對衍生工具部分公平價值重新估值之任何收益或虧損將直接確認收入或開支。

可換股票據之負債部分於隨後期間將按攤銷成本（採用實際利率法）列賬。可換

獨立財務顧問函件

股票據之實際利息開支將於可換股票據之發行完成后於綜合全面收益表內扣除。貴集團將持續產生可換股票據之實際利息開支直至悉數轉換及／或贖回可換股票據。

雖然可換股票據利息及此後對衍生工具部分公平價值重估產生之任何虧損會對貴集團日後賬冊盈利產生負面影響，但是發行可換股票據以讓貴集團可以償還尚未行使可換股債券及／或上述貴集團其他更高利息之現有付息銀行及其他借款乃屬必要。

發行可換股票據之所得款項淨額可用於贖回或購回尚未行使可換股債券。吾等自貴公司了解到，貴公司僅於市場利率有利時，才會考慮購回任何尚未行使可換股債券。吾等自貴公司了解到，當尚未行使可換股債券於最後到期日前被贖回，貴集團應付之贖回成本(即本金額連同應計及未支付利息)將按下列方式計入綜合財務報表：

- 「可換股債券－主債務部分」將減少等於尚未行使可換股債券賬面值之數額(不包括股權部分)；
- 「其他儲備－可換股債券中包含之認購權」將減少等於尚未行使可換股債券贖回成本與負債部分公平價值之差額之數額；及
- (當市場利率於贖回時低於初步確認時之市場利率時)提早贖回之虧損(等於尚未行使可換股債券負債部分公平價值與尚未行使可換股債券賬面值(不包括股權部分)之差額)將於合併綜合收益表內確認。

貴公司已告知吾等，提早贖回尚未行使可換股債券之虧損(如有)為一次性會計調整且與貴集團之業務營運無關。

營運資金

根據二零一零年年度報告，貴集團於二零一零年十二月三十一日有現金及銀行結餘約54億港元。緊接發行可換股票據后，貴公司將籌集所得款項淨額約5.46億港元及可換股票據之衍生工具部分及負債部分將被當作貴集團之非流動負債。因此，貴集團之流動資金及營運資金狀況緊接發行可換股票據后将有所改善。

負債比率

根據二零一零年年度報告，於二零一零年十二月三十一日之負債比率(按總資本(權益總計及借款淨額)除借款淨額(經扣除現金及銀行結餘)計算)為40%。於可換股票據認購事項完成後但悉數轉換可換股票據之前，假設與衍生工具部分有關之部分交易成本數額不大，貴集團之現金及銀行結餘總額及負債總額均大幅增加相同數額。因此，對貴集團之借款總額及相應之負債比率不會產生任何重大影響。倘可換股票據悉數獲轉換，負債比率將降至37.1%。

於購回或贖回尚未行使可換股債券(作會計用途，包括股本部分及負債部分)後，資本總額將不變而借款淨額將增加。因此，貴集團之負債比率於購回或贖回尚未行使可換股債券後將增加。為作說明，假設尚未行使可換股債券負債部分之公平價值於購回或贖回時等於二零一零年十二月三十一日尚未行使可換股債券負債部分之公平價值(即於二零一零年年度報告披露之4.437億港元)，貴集團之負債比率於購回或贖回所有尚未行使可換股債券後(轉換可換股票據前)由40%輕微上升至約40.9%。

緊接悉數轉換可換股票據後，貴集團之淨資產將因發行轉換股份而增加及貴集團之負債將由因償清可換股票據衍生工具部分及負債部分而減少。因此，貴集團之負債水平於上述悉數轉換可換股票據後得到改善。

根據以上所述，於可換股票據認購事項完成後，可換股票據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，可換股票據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

可換股票據之發行不會面向全體現有股東。倘可換股票據面向全體現有股東發行，其須透過公開發售進行。然而，市場一般預期供股及公開發售應按交易價格折讓進行。於可換股票據認購協議日期前之最近十二個月，吾等發現，主板上市公司(包括處於債務重組之公司或根據上市規則，以投資公司形式上市之公司)公佈之供股及公開發售之股價介乎於較相關公告收市價折讓12.28%至94.55%。一般預期，以較交易價格有溢價之價格向全體股東優先發行沒有吸引力。因此，鑒於轉換價較近期交易價格之溢價，透過公開發售向股東發售可換股票據或不會有利。

獨立財務顧問函件

此外，可換股票據不會獲得任何公開市場報價，因此限制未來可換股票據之交易流動資金及對散戶投資者不利。吾等注意到，於可換股票據認購協議日期前之最近十二個月，有61項供股及公開發售，僅有一間主板上市公司高銀地產控股有限公司於二零一零年十月十五日宣佈公開發售可換股債券。該等可換股債券並未上市，為期三年，利率及到期發行收益率均為每年8%。該轉換價較緊接公告前之收市價溢價約2.6%。除包銷商包銷之部分以外，該等公開發售之可換股債券之認購率僅為2.8%。透過供股或公開發售向全體股東發售可換股票據並不普遍。

此外，倘進行公開發售，貴公司必然產生額外開支，包括包銷佣金（由於一般公開發售須透過全面包銷進行）。

謹此提述董事會函件「可換股票據認購事項之影響」一節所載列之貴公司股權架構。於可換股票據認購事項完成及悉數轉換可換股票據後，現有公眾股東之股權將由約54.24%攤薄至約48.09%。

經考慮(i)可換股票據條款之公平性及合理性；(ii)發行可換股票據將鞏固貴公司之現金狀況；(iii)貴集團獲得更多銀行及其他借款之成本可能更高；及(iv)由於可換股票據不會上市及轉換價較近期股份市價有大幅溢價，向全體股東發售可換股票據可能不具吸引力。吾等認為，於可換股票據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

緊接悉數轉換可換股票據（如發行）後，認購人及與其一致行動之人士於貴公司之股權將由約45.76%升至約51.91%。根據收購守則第26條，如認購人收購換股股份以致認購人及與其一致行動人士於貴公司投票權的總權益較於緊接收購前十二個月期間內其最低合共持有貴公司的投票權增加多於2%，則認購人及與其一致行動人士將有責任提出全面收購建議，除非已獲執行人員授出清洗豁免及獲獨立股東以投票表決方式批准。就此而言，認購人已向執行人員申請清洗豁免及執行人員已表示其將授出清洗豁免，惟須（其中包括）待獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。

可換股票據認購事項須待（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，則可換股票據認購事項將不會進行，且因無須發行可換股票據，將不會導致全面收購建議之責任。鑒於可換股票據認購事項

獨立財務顧問函件

之益處及根據 貴集團銀行及其他借款之現時加權平均實際利率計算之 貴集團在其他融資選擇方面之可能成本以及 貴公司管理層對利率上升趨勢之認識，吾等認為，因可換股票據認購事項及悉數轉換可換股票據而對股東（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，尤其是，

- (i) 發行可換股票據的背景及原因；
- (ii) 換股價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理；
- (iii) 發行價、利率及贖回價對 貴公司及獨立股東總體上有利；
- (iv) 發行可換股票據的整體財務影響對 貴公司及獨立股東總體上有利；
- (v) 貴公司於完成可換股票據後對股權的攤薄影響為可接受及公平合理；及
- (vi) 批准及授出清洗豁免為完成可換股票據認購事項的先決條件（其中包括）。

吾等認為，可換股票據認購協議及可換股票據認購事項之條款屬公平合理，且可換股票據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可換股票據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，以批准可換股票據認購協議及其下擬進行之交易。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，以批准可換股票據認購協議及其下擬進行之交易及清洗豁免。

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

二零一一年五月二十六日

1. 財務資料概覽

以下資料摘錄自本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
收入	6,288,774	2,830,596	3,739,865
銷售成本	<u>(3,749,581)</u>	<u>(1,593,931)</u>	<u>(2,844,987)</u>
毛利	2,539,193	1,236,665	894,878
其它(損失)/收益—淨額	(166,993)	1,087,899	1,411,217
銷售及分銷成本	(169,542)	(198,916)	(75,685)
管理費用	<u>(455,916)</u>	<u>(345,047)</u>	<u>(251,350)</u>
營運利潤	<u>1,746,742</u>	<u>1,780,601</u>	<u>1,979,060</u>
財務收入	71,317	16,884	152,521
財務成本	<u>(312,946)</u>	<u>(179,114)</u>	<u>(11,063)</u>
財務成本—淨額	(241,629)	(162,230)	141,458
應佔聯營企業之損益	<u>25,459</u>	<u>(93,927)</u>	<u>(443,186)</u>
除所得稅前利潤	1,530,572	1,524,444	1,677,332
所得稅	<u>(815,083)</u>	<u>(506,662)</u>	<u>(893,471)</u>
本年淨利潤	<u><u>715,489</u></u>	<u><u>1,017,782</u></u>	<u><u>783,861</u></u>
淨利潤歸屬於：			
股東	629,652	785,081	247,936
非控股股東權益	<u>85,837</u>	<u>232,701</u>	<u>535,925</u>
	<u><u>715,489</u></u>	<u><u>1,017,782</u></u>	<u><u>783,861</u></u>

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年 (港幣千元)	二零零九年 (港幣千元)	二零零八年 (港幣千元)
歸屬於股東的每股收益			
— 基本	<u>17.47 港仙</u>	<u>24.47 港仙</u>	<u>8.91 港仙</u>
— 攤薄	<u>16.79 港仙</u>	<u>23.70 港仙</u>	<u>8.64 港仙</u>
建議股息	104,513	158,571	—
每股建議股息	<u>2.9 港仙</u>	<u>4.4 港仙</u>	<u>—</u>
資產總計	40,742,006	34,674,102	21,307,129
負債總計	29,414,845	23,366,422	13,433,768
資產淨額	11,327,161	11,307,680	7,873,361
現金及銀行結餘	5,402,966	4,602,822	1,575,476
歸屬於股東的權益	8,544,783	8,191,741	6,472,585

附註：

1. 本集團於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表(「經審核財務報表」)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. 於截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度各年，並無任何因規模、性質及影響而產生之非經常特殊項目。

2. 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表

以下資料摘自二零一零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2010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	2010	2009
收入	5	6,288,774	2,830,596
銷售成本	7	<u>(3,749,581)</u>	<u>(1,593,931)</u>
毛利		2,539,193	1,236,665
其它(損失)／收益－淨額	6	(166,993)	1,087,899
銷售及分銷成本	7	(169,542)	(198,916)
管理費用	7	<u>(455,916)</u>	<u>(345,047)</u>
營運利潤		<u>1,746,742</u>	<u>1,780,601</u>
財務收入	8	71,317	16,884
財務成本	9	<u>(312,946)</u>	<u>(179,114)</u>
財務成本－淨額		(241,629)	(162,230)
應佔聯營企業之損益		<u>25,459</u>	<u>(93,927)</u>
除所得稅前利潤		1,530,572	1,524,444
所得稅	12	<u>(815,083)</u>	<u>(506,662)</u>
本年淨利潤		<u><u>715,489</u></u>	<u><u>1,017,782</u></u>
其它綜合收益			
報表折算差額		<u>383,775</u>	<u>15,786</u>
本年度其它綜合收益，扣除稅金		<u>383,775</u>	<u>15,786</u>
本年度綜合收益		<u><u>1,099,264</u></u>	<u><u>1,033,568</u></u>

	附註	2010	2009
淨利潤歸屬於：			
母公司股東		629,652	785,081
非控股股東權益		85,837	232,701
		<u>715,489</u>	<u>1,017,782</u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	915,133	797,350
非控股股東權益		184,131	236,218
		<u>1,099,264</u>	<u>1,033,568</u>
歸屬於母公司普通股持有人的每股收益	15		
— 基本		<u>17.47 港仙</u>	<u>24.47 港仙</u>
— 攤薄		<u>16.79 港仙</u>	<u>23.70 港仙</u>

已派發及本年擬派發股息在附註 14 中詳細披露。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務狀況表

2010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 2010	2009	本公司 2010	2009
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	16	2,627,299	2,684,121	2,712	3,229
已完工投資物業	17	6,624,338	6,329,400	–	–
在建投資物業	17	111,646	193,879	–	–
預付土地租賃款	18	399,796	565,492	–	–
商譽	19	671,979	453,788	–	–
於子公司之投資	20(a)	–	–	5,148,045	4,433,839
應收子公司款項	20(b)	–	–	2,153,125	1,346,117
於聯營企業之投資	21(a)	72,182	87,807	–	–
衍生金融資產	36	55,894	–	–	–
遞延所得稅資產	34	432,186	177,588	–	–
長期應收款項	27	109,598	106,365	–	–
其它非流動資產	22	57,974	362,935	–	279,485
		<u>11,162,892</u>	<u>10,961,375</u>	<u>7,303,882</u>	<u>6,062,670</u>
流動資產					
預付土地租賃款	18	11,017,446	7,954,454	–	–
以供出售之持有或開發 中物業	23	6,124,508	4,705,378	–	–
以供出售之開發中土地	24	4,416,924	4,353,169	–	–
存貨		29,759	19,852	–	–
應收子公司股利		–	–	886,004	727,651
應收聯營企業款項	21(b)	8,113	1,825	–	–
預付款項及其它 流動資產	25	671,331	261,014	3,117	51,506
其它應收款	26	1,186,348	1,329,071	–	86
應收賬款	27	607,865	401,322	–	–
預付所得稅款項		113,854	83,820	–	–
現金及銀行存款	28	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821
		<u>29,579,114</u>	<u>23,712,727</u>	<u>1,047,283</u>	<u>864,064</u>
資產總計		<u>40,742,006</u>	<u>34,674,102</u>	<u>8,351,165</u>	<u>6,926,734</u>

	附註	本集團		本公司	
		2010	2009	2010	2009
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	29	4,736,489	4,736,489	4,736,489	4,736,489
其它儲備	30	1,142,493	1,221,202	909,129	714,834
留存溢利	30	2,665,801	2,234,050	124,762	246,098
歸屬於母公司股東					
權益合計		8,544,783	8,191,741	5,770,380	5,697,421
非控股股東權益		2,782,378	3,115,939	—	—
權益總計		11,327,161	11,307,680	5,770,380	5,697,421
負債					
非流動負債					
計息銀行及其它借款	31	8,863,028	5,942,549	171,548	293,366
可換股債券－主債務					
部分	35	354,548	312,219	354,548	312,219
有擔保優先票據	32	557,322	552,463	557,322	552,463
出售高爾夫球會會籍之					
遞延收入	33	632,478	639,041	—	—
遞延所得稅負債	34	2,076,251	1,638,787	—	—
		12,483,627	9,085,059	1,083,418	1,158,048
流動負債					
計息銀行及其它借款	31	3,169,554	1,589,958	980,454	45,950
預售開發中物業之預收					
賬款	37	4,546,137	4,943,649	—	—
應付帳款	38	3,358,631	3,176,373	—	—
其它應付款項及應計					
項目	39	2,421,148	2,339,360	516,913	25,315
當期所得稅負債		2,323,911	1,428,561	—	—
有擔保優先票據，流動					
部分	32	—	95,813	—	—
土地開發所產生之遞延					
收入	33	1,111,837	696,291	—	—
應付聯營企業款項	40	—	11,358	—	—
		16,931,218	14,281,363	1,497,367	71,265

	附註	本集團		本公司	
		2010	2009	2010	2009
負債總計		<u>29,414,845</u>	<u>23,366,422</u>	<u>2,580,785</u>	<u>1,229,313</u>
負債及權益總計		<u>40,742,006</u>	<u>34,674,102</u>	<u>8,351,165</u>	<u>6,926,734</u>
淨流動資產／(負債)		<u>12,647,896</u>	<u>9,431,364</u>	<u>(450,084)</u>	<u>792,799</u>
資產總額減流動負債		<u>23,810,788</u>	<u>20,392,739</u>	<u>6,853,798</u>	<u>6,855,469</u>

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併股東權益變動表

截至2010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2010年1月1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
本年綜合收益	-	-	-	-	285,481	-	-	629,652	915,133	184,131	1,099,264
出售物業已實現重估儲備	-	(4,230)	-	-	-	-	-	4,230	-	-	-
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	-	43,560	-	-	-	(43,560)	-	-	-
應佔子公司管理層以權益結算之購股權 變動	-	-	-	-	-	3,954	-	-	3,954	2,446	6,400
佔子公司權益減少	-	-	-	-	-	(7,933)	-	-	(7,933)	7,933	-
子公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	154,456	154,456
收購子公司非控股股東權益	-	-	-	-	-	(399,541)	-	-	(399,541)	(639,013)	(1,038,554)
分派2009年終股利	-	-	-	-	-	-	-	(158,571)	(158,571)	-	(158,571)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43,514)	(43,514)
於2010年12月31日	<u>4,736,489</u>	<u>2,268*</u>	<u>248*</u>	<u>259,266*</u>	<u>1,019,873*</u>	<u>(318,523)*</u>	<u>179,361*</u>	<u>2,665,801</u>	<u>8,544,783</u>	<u>2,782,378</u>	<u>11,327,161</u>
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
本年綜合收益	-	-	-	-	12,269	-	-	785,081	797,350	236,218	1,033,568
於聯營企業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
處置子公司之非控股股東權益減少	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(210,974)	(210,974)
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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)
支付非控股股東股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(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>

* 於2010年12月31日，合併財務報表中其它儲備合計港幣1,142,493千元(2009年：港幣1,221,202千元)。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併現金流量表

截至2010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	2010	2009
經營活動之現金流量			
(用於)／來自經營活動的現金	41	(1,350,070)	3,112,001
已付利息		(668,171)	(471,367)
已付所得稅		(150,535)	(288,897)
經營活動之現金淨(流出)／流入		(2,168,776)	2,351,737
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(196,644)	(84,428)
處置物業、機器及設備		4,349	1,952
處置投資物業		—	34,044
支付投資物業建造之款項		(149,376)	(114,260)
預付土地租賃款		(266)	(105,175)
收購子公司，扣除購入之現金	44	(223,685)	(121,289)
處置／清盤子公司		300,000	(3,718)
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)
定期存款(原期限大於3個月)之增加		(265,551)	(2,953)
收取聯營企業之股利		36,443	8,521
收取利息		30,111	16,551
		464,619	(542,292)
融資活動之現金流量			
發行可換股債券所得款項		—	479,236
發行新股所得款項		—	486,176
子公司現有股份上市產生的開支付款		(32,046)	—
出售子公司庫存股所得款項		30,676	—
非控股股東撤資		—	(227)
收購非控股股東權益及相關衍生金融資產		(662,698)	—
子公司購買其庫存股		—	(42,153)
抵押銀行存款之(增加)／減少		(971,369)	55,134
與銀行借款利息支付相關之受限制銀行存款減少／(增加)		7,390	(40,894)
取得短期借款		329,885	—

	附註	2010	2009
歸還短期借款		(90,857)	(453,566)
取得長期借款		8,008,926	5,366,301
歸還長期借款		(4,215,693)	(3,563,036)
收取非控股股東對子公司注資之款項		154,456	–
贖回有擔保優先票據之所得款項淨額		(103,734)	(817,715)
派發現金股利予子公司之非控股股東		(44,664)	(21,798)
派發現金股利予本公司股東	14	(158,571)	–
融資活動之現金淨流入		<u>2,251,701</u>	<u>1,447,458</u>
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(381,694)	3,256,903
現金及現金等價物，年初餘額		4,134,112	873,523
匯率變動對現金及現金等價物之影響		<u>134,886</u>	<u>3,686</u>
現金及現金等價物，年末餘額	28	<u><u>3,887,304</u></u>	<u><u>4,134,112</u></u>

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

2010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交易及結算所有限公司(「香港交易所」)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它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日在香港交易所上市。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」)本年主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，大規模新城鎮開發建設，物業租賃及酒店經營業務。

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詮釋)、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，除已完工投資物業、在建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，本公司管理層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

本合併財務報表包括本公司及其子公司截至2010年度的財務報表。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。子公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。本集團內部各公司之間的交易、結餘、未實現損益及股利於合併時予以全額抵銷。

子公司即使發生虧損，該虧損仍會分配給非控股股東。

對子公司之權益變動，若不失去控制權的，則作為權益交易。

若本集團失去對子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)非控股股東權益賬面價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。將母公司以前年度在其它綜合收益中確認的部分結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

本集團的營業周期是購買並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）。

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（經修訂）	首次執行香港財務報告準則
香港財務報告準則第1號的修訂	對香港財務報告準則第1號首次執行香港財務報告準則的修訂－對首次採用者的額外豁免
香港財務報告準則第2號的修訂	對香港財務報告準則第2號股份支付的修訂－集團以現金結算的股權支付交易
香港會計準則第39號的修訂	對香港會計準則第39號金融工具的修訂：確認與計量－可套期項目
香港（國際財務報告解釋委員會）解釋公告第17號	向所有者分配非貨幣資產
香港財務報告準則的改進（2008年10月）中的香港財務報告準則第5號	對香港財務報告準則第5號的修訂－持有待售的非流動資產和終止經營－計劃出售於子公司之控股權益
香港財務報告準則的改進（2009年）	2009年5月頒布的部分香港財務報告準則的改進
香港－詮釋4的修訂	對香港－詮釋4租賃的修訂－釐定香港土地租賃期限
香港－詮釋5	財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還還款的定期貸款的分類

除下述對香港財務報告準則的改進（2009年）中香港財務報告準則第1號的修訂的進一步描述，新制訂和經修訂準則對財務報表無重大財務影響。

採用以上新制訂和經修訂準則對財務報表的主要影響如下：

香港財務報告準則第1號財務報表的呈列：一項負債若含有在任何時間須按照交易對手的意願以發行其權益工具來結算的條款不影響其流動性分類。

該修訂對合併綜合收益表無影響。對財務狀況表影響匯總如下：

集團及公司	2010年 12月31日	2009年 12月31日
非流動負債：		
可換股債券—主債務部分增加	354,548	312,219
流動負債：		
可換股債券—主債務部分減少	<u>(354,548)</u>	<u>(312,219)</u>

對本集團和本公司的資產總額、負債總額及淨資產無影響。

由於該可換股債券於2009年內發行(詳見附註35)，因此對2009年1月1日的財務狀況表沒有影響。

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號的修訂	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 ²
香港財務報告準則第1號的修訂	嚴重的惡性通脹及就首次採納者移除固定日期 ⁴
香港財務報告準則第7號的修訂	香港財務報告準則第7號金融工具披露的修訂—金融資產轉移 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港會計準則第12號的修訂	遞延稅項：基礎資產的收回 ⁵
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ³
香港會計準則第32號的修訂	香港會計準則第32號金融工具的修訂：呈列—供股的分類 ¹
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第14號	最低資金要求的預付款項 ³
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第19號	以權益工具償還金融負債 ²

除上述新制訂和修訂的準則外，香港會計師公會發布了2010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3號，香港會計準則第27號的修訂將於2010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1號，香港財務報告準則第7號，香港會計準則第1號，香港會計準則第34號，以及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第13號的修訂從2011年1月1日或之後開始的會計年度生效，但均有明確的過渡安排。

¹ 於2010年2月1日或以後開始之會計期間生效。

² 於2010年7月1日或以後開始之會計期間生效。

³ 於2011年1月1日或以後開始之會計期間生效。

⁴ 於2011年7月1日或以後開始之會計期間生效。

⁵ 於2012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號的修訂豁免了香港財務報告準則的首次執行者提供2009年3月因香港財務報告第7號之修訂改進金融工具披露所導致的額外披露。從而使得首次執行者與已執行者適用的香港財務報告第7號的修訂中的過渡性條文一致。該修訂不會對本集團財務報表產生重大財務影響。

於2010年12月，香港會計師公會頒布另一個對香港財務報告準則第1號的修訂，該修訂允許經歷嚴重惡性通貨膨脹的企業採用新的推定成本豁免。同時，它還去除了香港財務報告準則第1號中與終止確認及首日利得或損失相關的固定日期的規定。本集團預計該修訂對本集團財務報告無影響。

香港財務報告準則第7號之修訂頒布於2010年10月。該修訂要求披露更多的信息，以便於報表使用者更好地瞭解金融資產的轉移交易，包括瞭解金融資產轉移方所保留的風險可能帶來的影響。如果報告期末發生的轉移交易金額比重較大，該修訂還要求增加相關披露。目前，該修訂不會對本集團財務報表產生影響。

所頒布的香港財務報告準則第9號反映替代香港會計準則第39號項目的第一階段工作，並應用於按香港會計準則第39號所定義的金融資產及金融負債的分類及計量。該準則於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效。於該項目的後面階段，對沖會計及減值將被考慮。預期此項目會於2011年完成。本集團預計將自該準則生效日起執行該準則。本集團將會量化採納香港財務報告準則第9號第一階段以及其他階段（一經頒布）的影響，以呈列全面情況。

香港會計準則第12號之修訂發布於2010年12月。該修訂主要關注於以香港會計準則第40號投資物業的公允價值模型進行計量的投資物業之遞延稅項確認。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港會計準則第24號（經修訂）明確並簡化了關聯方之定義。經修訂的準則亦為與政府相關的實體提供了部分披露豁免，以不必披露實體與政府及政府相關實體間的所有的交易詳情。本集團預計自2011年1月1日起執行香港會計準則第24號（經修訂）且預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港會計準則第32號之修訂發布於2009年10月。該修訂為實體以其功能貨幣以外的供股權提供豁免，使其免於因視供股權為衍生金融工具而將公允價值變動於損益內入帳。在滿足特定條件下，這些供股權可以被分類為權益工具。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

香港（國際財務報告解釋委員會）－解釋公告第14號之修訂發布於2009年12月。該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項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。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

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。該解釋公告闡明瞭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地計量，應當採用所償還債務的公允價值。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

2010年5月頒布了一系列對香港財務報告準則的修訂。本集團預計自2011年1月1日起執行這些修訂。每個準則均有各自的過渡性條款。本集團預計該修訂對本集團之財務報告無影響。

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，除了根據香港財務報告準則第5號歸屬於以出售為目的持有的子公司的投資，均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投資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，按本集團投資所佔份額進行抵銷。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

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。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它綜合收益。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。

商譽指收購日企業合併時支付的對價、非控股股東持有的淨資產以及本集團原持有被收購方股權的公允價值超過本集團在所取得的被收購方可辨認資產、負債的公允價值淨額。如果支付的對價及其他項小於被收購方淨資產的公允價值，該差異在重新評估後確認為當期損益。

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽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。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。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，無論本集團的其它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（現金產出單元組）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。

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、金融資產、投資物業、商譽和非流動資產／已出售為目的的處置組）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它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。減值損失計入當期綜合收益表。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。

於每一報告日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綜合收益表。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年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其它建築物	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

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入帳。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。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期綜合收益表。

在建投資物業以公允價值計量，其公允價值變動引起的損益計入當期綜合收益表。

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也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。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記入當期綜合收益表。

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綜合收益表。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逐步確認。

投資及其它金融資產

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，如果該金融資產不是按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、其它應收款以及衍生金融工具。

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為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，公允價值的變動記入當期綜合收益表中的其他收益。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分類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。該評價不影響任何以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產在初始指定時使用公允價值選擇權。

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，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記入當期綜合收益表。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餘成本扣除減值準備後計量。計算攤餘成本時，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綜合收益表。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「其它收益」。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」，並計入當期綜合收益表。

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。僅當某一實體有意向及能力將金融資產持有至到期日，可以將其重分類至持有至到期投資。

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。新的攤餘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綜合收益表。

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)：

- 收取金融資產現金流量的權利屆滿；或
- 轉移了收取金融資產現金流量的權利，或在「過手」協議下承擔了及時將收取的現金流量全額支付給第三方的義務；並且(a)實質上轉讓了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，或(b)雖然實質上既沒有轉移也沒有保留金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，但放棄了對該金融資產的控制。

如若本集團已轉讓其收取該項金融資產所得現金流量的權利，或者簽訂了一項「過手」協議，但並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險和回報，也無轉讓該項資產的控制權，該項資產將按本集團繼續參與該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

若本集團以就已轉讓資產作出擔保的形式繼續參與，則按該項資產的原始賬面值與本集團可能須償還的對價金額上限的較低者計量。

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做出評估。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、重組或者其它明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少。

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘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並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

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,本集團在每個財務狀況表日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,則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「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綜合收益表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，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其它綜合收益中確認。

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，計息貸款和借款，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該貸款和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、其它應付款、應付聯營企業款項，衍生金融工具、計息銀行貸款及其它借款、有擔保優先票據，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記入當期綜合收益表。

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記入當期綜合收益表。在當期綜合收益表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綜合收益表。

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；期權定價模型及其它估值模式。

衍生金融工具

初始確認和後續計量

衍生金融工具初始以衍生合同簽訂當日之公允價值進行計量，並以其公允價值進行後續計量。公允價值為正數的衍生金融工具確認為一項資產，公允價值為負數的確認為一項負債。

除了現金流套期有效部分的公允價值變動記入其他綜合收益，任何衍生金融工具的公允價值變動直接計入當期綜合收益表。

流動和非流動分類

未被指定為有效套期工具中的衍生工具根據具體的事實和情況（如合同約定的基礎現金流）劃分為流動、非流動或者分為流動和非流動兩部分。

- (a) 如果本集團將在報告日後連續12個月以上持有一項經濟套期的衍生工具（且未使用套期會計），該衍生工具被劃分為非流動（或分為流動和非流動兩部分）以和基礎項目保持一致。
- (b) 與主合同不密切相關的嵌入式衍生工具的劃分需和主合同的現金流保持一致。
- (c) 一項衍生工具若被指定為且為有效的套期工具，其分類須和基礎套期項目一致。衍生工具可根據可靠的分攤方法分拆為流動和非流動部分。

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它直接成本。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。

以供出售開發中土地

以供出售開發中土地成本包括累計開發成本，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以供出售開發中土地的成本。

以供出售開發中土地以成本和可變現淨值孰低計量。可變現淨值為按當前市場狀況政府部門出售本集團開發的土地所得款項中本集團應佔的收入，減去為實現來自出售待售土地開發的收入而預期將要發生的成本。

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合併綜合收益表中的財務費用。

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。

於每一財務狀況表日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。相反，於每一財務狀況表日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：

物業銷售收入

物業銷售收入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。

土地開發收入

本集團獲受權利於一定的地區內進行有關土地基建及公共配套設施（由地方政府擁有）的建築及預備工程。當地方政府通過公開招拍掛向土地買家出售地塊時，本集團有權自地方政府收取部分土地出售所得款項（包括相關公共配套設施（如有））。由於公共配套設施可自土地基建獨立識別，本集團將予收取的有關所得款項按其相對的公允價值於土地基建及公共配套設施之間分配。

土地開發收入乃於轉讓有關土地開發的風險及回報以及收入的金額可被可靠計量時確認，其於完成有關建築工程以及出售土地時發生。因此，於出售土地時，分配予已竣工土地基建及已竣工公共配套設施的所得款項乃確認為收入，而分配至未竣工建築工程的所得款項乃遞延，並於有關建築工程完成時確認為收入。

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的確認。

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」）建立了一個股權激勵計劃以獎勵及回報對中國新城鎮業務的成功作出杰出貢獻的合資格參與者。中國新城鎮的員工（包括高級管理層）收取以股份結算交易形式的薪酬，而員工則提供服務作為股權工具的對價（「股權結算之交易」）。

該交易之成本經參考其授予日的公允價值計量，由本集團聘請的評估師採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，在相關員工完全有權享有獎勵當日（「行權日」）結束。該交易之累計相關費用在財務報告日確認直至行權日期間，反映轉歸期終止前本集團對由於將被行權的權益交易之最優估計。一段期間內確認的損益反映該期間起止日之間確認的累計費用。

未能最終行權的獎勵不進行確認，除非其行權條件取決於市場環境，即在其它條件都滿足的情況下，是否行權與市場環境無關。

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，並在授權日指明為替代計劃，則新舊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反映在稀釋每股收益中。

其它僱員福利

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14%~22%計繳（2009年：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，無其它應盡的義務。

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。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

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計算資本化借款費用。

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合併綜合收益表中確認。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

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交易所上市，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對沖的貨幣項目,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它資產。

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2010年12月31日的賬面價值為港幣6.72億元(2009年：港幣4.54億元)。詳見附註19。

投資物業公允價值的估計

投資物業在2010年12月31日及2009年12月31日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。本集團在做出估計時，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。

待售土地開發之賬面價值

本集團待售土地開發以成本與可變現淨值孰低計量。根據本集團的近期經驗及有關土地開發的性質，本集團估計分配至各地塊基建的成本及公共配套設施及基建應佔的成本及其可變現淨值，即按當前市場狀況將會源自政府部門出售待售土地開發的收入減去竣工成本及為實現來自出售待售土地開發的收入而預期將要發生的成本。

倘成本高於預計可變現淨值，須就待售土地開發之成本超出其可變現淨值的金額計提準備。該準備將需要運用判斷及估計。倘預期與原來估計有所不同，將會對有關估計有所變動之期間內的待售土地開發之賬面值及準備作出相應調整。

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。

應收款項減值

應收款項的減值按其可收回性評估得出。應收款項減值的識別需要管理層的判斷及估計。當實際結果或未來預期與最初估計有所不同，該差異將會影響該估計有所變動期間內的應收款項賬面價值及減值準備／減值準備轉回。

物業、機器及設備的可使用年期及減值

本集團的管理層釐定其物業、機器及設備項目的估計可使用年期及相關折舊開支。此項估計乃按類似性質及功能的物業、機器及設備項目的實際可使用年期的過往經驗得出。該等估計可能會因技術革新及競爭者回應嚴重行業周期的行動而有重大變動。倘可使用年期少於過往估計年期，管理層將增加折舊開支，或管理層將會撤銷或撤減已遭棄置的技術過時資產。

物業、機器及設備項目的賬面值乃於有事件或情況變動顯示賬面值可能不可根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值檢討。物業、機器及設備項目的可收回金額乃按其公允價值減去銷售成本與在用價值的較高者計算，而其計算涉及使用估計。

土地開發收入計量

來自本集團開發土地基建及配套公眾設施（由地方政府擁有）的收入乃分開分配及確認。來自土地開發的收入按其建築工程的相對公允價值分配予土地基建部分及公共配套設施部分，建築工程的相對公允價值乃經參考各部分的相關估計建築成本確定，原因是該等部分的建築工程性質類似。

土地基建部分應佔之收入於相關土地使用權出售完成並且其特定的建築工程也完成時確認。然而，公共配套設施應佔之收入就土地出售時已竣工的公共配套設施部分確認。公共配套設施未竣工部分應佔的收入於財務狀況表內作為遞延收入，確認為流動負債，並將於相關建築工程完成時確認為收入。

衍生金融工具及其它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(或之後有任何需要分開計量的嵌入式衍生工具)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它衍生工具部分)的公允價值, 不能從活躍市場獲取, 則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, 必須使用一定假設以得出公允價值。假設包括諸如信用風險、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該等金融工具公允價值之披露。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。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;
- 土地開發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;
- 公司及其它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公平交易採用的方法進行磋商。

業務分部分析如下：

	2010					合計
	物業開發	土地開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入						
對外銷售	4,360,186	1,382,696	138,524	269,261	138,107	6,288,774
分部間銷售	—	205,250	—	1,393	98,577	305,220
	<u>4,360,186</u>	<u>1,587,946</u>	<u>138,524</u>	<u>270,654</u>	<u>236,684</u>	6,593,994
調整：						
分部間銷售抵銷						(305,220)
收入						<u>6,288,774</u>
分部利潤／(損失)	<u>1,303,814</u>	<u>718,347</u>	<u>(39,043)</u>	<u>(21,651)</u>	<u>(214,725)</u>	1,746,742
財務收入						71,317
財務成本						<u>(312,946)</u>
財務成本淨額						<u>(241,629)</u>
應佔聯營企業之損益						<u>25,459</u>
除所得稅前利潤						<u>1,530,572</u>
分部資產及負債						
分部資產	<u>22,031,440</u>	<u>6,686,681</u>	<u>6,967,206</u>	<u>2,025,077</u>	<u>2,959,420</u>	40,669,824
於聯營企業之投資						<u>72,182</u>
總資產						<u>40,742,006</u>
分部負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	29,414,845
總負債	<u>16,595,220</u>	<u>2,582,665</u>	<u>3,307,966</u>	<u>146,400</u>	<u>6,782,594</u>	<u>29,414,845</u>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	9,988	9,663	123	128,217	35,041	183,032
資本性支出*	6,397	7,211	124,427	51,233	35,401	224,669
衍生金融工具公允價值損失	—	—	—	—	6,178	6,178
投資物業公允價值損失	—	—	137,842	—	—	137,842
計提減值損失	—	—	—	—	21,256	21,256

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(96,491千港元)，投資物業的增加(123,950千港元)，預付土地租賃款(非流動部分)的增加(4,228千港元)。

	2009					
	物業開發	土地開發	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	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>
調整：						
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)
除所得稅前利潤						<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
於聯營企業之投資						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>
其它分部信息：						
折舊及攤銷	6,587	2,815	1,087	98,406	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	—	—	—	—	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>(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)。

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

	2010	2009
香港	2,712	3,229
中國大陸	10,432,346	10,223,451
	<u>10,435,058</u>	<u>10,226,680</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

於截至2010年12月31日止之年度，本集團從上海地方政府分享之土地開發收入佔總收入比例為22% (2009: 29%)。

本集團的其他客戶分布廣泛。除上文所述，於截至2010年及2009年12月31日止年度，本集團從其他單獨的客戶或已知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；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2010	2009
物業銷售收入	4,589,437	1,633,588
土地開發收入	1,467,053	958,725
酒店經營收入	283,656	167,631
物業出租收入 (附註17)	137,031	120,612
物業管理收入	103,011	60,673
高爾夫經營收入	68,936	34,504
建造智能化網絡設施收入	9,114	10,367
網絡硬件設備銷售收入及智能化住宅網絡設備安裝收入	2,610	4,786
其他收入	4,431	1,870
	<u>6,665,279</u>	<u>2,992,756</u>
減：銷售稅金	(376,505)	(162,160)
總收入	<u><u>6,288,774</u></u>	<u><u>2,830,596</u></u>

(i) 營業稅金及附加

營業稅根據銷售及預售開發物業，土地開發，酒店經營，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%，高爾夫球場經營收入的20%，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(損失)/收益－淨額

	2010	2009
投資物業公允價值(損失)/溢利(附註17)	(137,842)	476,162
以公允價值計量且其變動計入當期損益的衍生金融工具		
— 公允價值損失淨額	(6,178)	(89,055)
物業、機器及設備處置(損失)/收益淨額	(20,162)	81
處置子公司之溢利	—	43,349
處置投資物業之溢利	—	26,397
購買子公司之溢利(附註44)	28,940	—
於聯營企業之投資減值轉回	—	104,403
贖回有擔保優先票據之(損失)/溢利(附註32)	(4,798)	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
聯營企業稀釋溢利(附註21(a)(i))	375	—
捐贈	(22,216)	(14,435)
其他	(5,112)	9,528
	<u>(166,993)</u>	<u>1,087,899</u>

7. 按性質分類的費用

	2010	2009
已銷物業及土地成本(不含折舊)	3,615,770	1,475,766
物業、機器及設備折舊(附註16)	169,071	135,860
僱員福利開支(包含董事薪酬)		
— 工資及薪酬	114,324	103,511
— 股本結算之認股權費用	6,400	4,470
— 其他社會福利費	39,337	31,745
	<u>160,061</u>	<u>139,726</u>
物業經營租賃費用	11,625	14,091
核數師酬金	11,582	12,225
應收賬款壞賬準備(附註27)	—	377
其他應收款壞賬準備	21,256	—
物業及土地銷售佣金	30,387	90,782
廣告成本	69,430	46,317
其他稅金	51,698	43,180
差旅費	25,001	16,899
辦公費	7,605	7,472
展覽費	11,270	11,137
水電費	19,536	14,975
財務顧問費	4,037	21,030
業務招待費	11,484	8,702
子公司現有股份上市產生開支	36,814	—
其他費用	118,412	99,355
	<u>4,375,039</u>	<u>2,137,894</u>

8. 財務收入

	2010	2009
銀行存款利息	34,295	15,766
匯兌淨損益	37,022	1,118
	<u>71,317</u>	<u>16,884</u>

9. 財務成本

財務成本列示如下：

	2010	2009
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	391,730	301,490
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	183,108	56,410
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還(附註32)	70,589	111,494
可換股債券3利息－須於5年內全部償還(附註35)	—	8,708
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註35)	61,407	25,392
	<u>706,834</u>	<u>503,494</u>
減：資本化利息	<u>(393,888)</u>	<u>(324,380)</u>
財務成本	<u>312,946</u>	<u>179,114</u>

於截至2010年12月31日止年度，利息加權平均資本化率為6.81% (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) (2009年：7.03%)。中國新城鎮發展有限公司於截至2010年12月31日止年度利息加權平均資本化率為6.45% (2009年：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	2010		合計
		袍金	基於股份的支付 (管理層股票 期權計劃)*	
執行董事				
－施建先生	3,000	—	—	3,000
－李耀民先生	3,500	—	2,270	5,770
－虞海生先生	2,500	—	—	2,500
－蔣旭東先生	2,000	—	—	2,000
－時品仁先生(自2010年起任職)**	1,164	—	—	1,164
－余偉亮先生	2,440	—	2,270	4,710
非執行董事				
－張永銳先生	—	360	—	360
－金炳榮先生	—	330	—	330
獨立非執行董事				
－葉怡福先生	—	330	—	330
－潘龍清先生(已於2010年離職)	—	330	—	330
－姜燮富先生	—	330	—	330
－卓福民先生(自2010年起任職)	—	30	—	30
合計	<u>14,604</u>	<u>1,710</u>	<u>4,540</u>	<u>20,854</u>

董事姓名	薪金	2009 基於股份 的支付 (管理層股票 期權計劃)*		合計
		袍金		
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(已於2009年離職)	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>

* 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(中國新城鎮股票分拆前)。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歸屬期結束前不會發放，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，即當期及2009年9月9日至2009年12月31日期間之費用。

** 時品仁先生受聘為公司執行董事之前擔任本公司副總裁職位。其本年薪酬為1,867千港幣(擔任董事之前的薪酬為703千港幣，擔任董事期間的薪酬為1,164千港幣)。

於2010及2009年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2010及2009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四名(2009年：五名)董事，其薪酬詳見如上附註10。年內餘下一名非董事(2009年：兩名)的最高薪酬僱員之薪酬詳情如下：

	2010	2009
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	<u>2,200</u>	<u>4,616</u>

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2010	2009
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
2,000,001 港元-3,000,000 港元	<u>1</u>	<u>1</u>

12. 所得稅

	2010	2009
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	719,484	210,417
— 中國大陸土地增值稅(c)	<u>277,190</u>	<u>54,947</u>
	<u>996,674</u>	<u>265,364</u>
遞延所得稅(附註34)		
— 中國大陸企業所得稅	(275,073)	139,967
— 中國大陸土地增值稅	(9,831)	-
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	<u>103,313</u>	<u>101,331</u>
	<u>(181,591)</u>	<u>241,298</u>
本年稅項支出	<u>815,083</u>	<u>506,662</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22%(2009: 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2010年12月31日，預付所得稅餘額為5500萬港元(2009年：5700萬港元)。

(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，即出售物業及土地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。

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%–5%(2009年：1%–2%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2010年12月31日，預付土地增值稅約5,900萬港元(2009年：約2,682萬港元)。

(d) 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，免征企業所得稅。

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：

	2010	2009
除所得稅前利潤	1,530,572	1,524,444
按適用稅率25%計算之稅項金額	382,643	381,111
子公司不同適用稅率造成的所得稅影響	(402)	(1,605)
歸屬於應佔聯營企業的損益的所得稅影響	(6,365)	23,482
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	(66,840)	(13,736)
無須納稅之收入	(11,628)	(140,399)
未確認的稅務虧損及不可抵扣之費用	147,003	83,622
本集團中國大陸子公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	103,313	101,331
處置子公司溢利應納稅	–	17,909
中國大陸企業所得稅	547,724	451,715
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	267,359	54,947
本年稅項支出	815,083	506,662

本集團應佔聯營企業的稅項為370萬港元(2009:50萬港元)，計入合併綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2010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37,235千港元(2009溢利:240,281千港元)(附註30(b))。

14. 已派發及擬派發股息

	2010	2009
擬派發期末股息—每普通股0.029港元(2009:0.044港元)	<u>104,513</u>	<u>158,571</u>

2011年3月25日董事會提議，向股東宣派2010年股息104,513千港元，根據已發行的3,603,881,194股普通股，宣派的股息為每普通股0.029港元。該派息計劃須經即將召開的年度股東大會批准。該宣派之股息並不反映為應付股利。

於2010年度，本集團發放股利約158,571千港元(每股0.044港元)(2009年度:無)。

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。本公司稀釋性的潛在普通股為可換股債券(附註35)，以及中國新城鎮之潛在普通股，包括中國新城鎮管理層購股權計劃(附註30(a))及其可換股債券。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分拆後的嵌入衍生工具公允價值變動的稅後數。管理層購股權被視為期權並自授出日起未獲使用。

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：

	2010	2009
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	629,652	785,081
可換股債券的利息，除稅淨額(附註9)	61,407	25,392
子公司可換債券潛在攤薄普通股淨效應	<u>(5,412)</u>	<u>—</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>685,647</u>	<u>810,473</u>

	股票數量	
	2010 (千股)	2009 (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	3,603,881	3,207,690
對攤薄普通股之加權平均數的影響：		
可換股債券	479,928	211,694
	<u>4,083,809</u>	<u>3,419,384</u>

於財務狀況表日至本財務報表的完成日期之間，概無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

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	2010 家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	合計
成本							
年初餘額	1,780,087	708,901	1,704	643,732	102,612	162,141	3,399,177
收購子公司(附註44)	-	-	-	540	2,742	-	3,282
增加	8,186	2,506	342	41,123	11,322	33,012	96,491
轉入	-	14,332	-	-	-	(14,332)	-
其他處置	(32,197)	(46,933)	-	(3,988)	(6,043)	-	(89,161)
匯兌折算差額	61,363	23,956	67	23,274	3,757	6,077	118,494
年末餘額	<u>1,817,439</u>	<u>702,762</u>	<u>2,113</u>	<u>704,681</u>	<u>114,390</u>	<u>186,898</u>	<u>3,528,283</u>
累計折舊							
年初餘額	384,222	88,034	244	192,143	50,413	-	715,056
收購子公司(附註44)	-	-	-	237	1,782	-	2,019
計提(附註7)	55,228	21,364	82	76,520	15,877	-	169,071
其他處置	(1,433)	(4,951)	-	(3,185)	(4,149)	-	(13,718)
匯兌折算差額	14,624	3,447	10	8,405	2,070	-	28,556
年末餘額	<u>452,641</u>	<u>107,894</u>	<u>336</u>	<u>274,120</u>	<u>65,993</u>	<u>-</u>	<u>900,984</u>
賬面淨值							
年末餘額	<u>1,364,798</u>	<u>594,868</u>	<u>1,777</u>	<u>430,561</u>	<u>48,397</u>	<u>186,898</u>	<u>2,627,299</u>
年初餘額	<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>

	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	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	(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	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	(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>

本年折舊費用已經計入銷售成本的部分約133,811千港元(2009年：約118,164千港元)，計入銷售費用約5,650千港元(2009年：2,520千港元)及計入管理費用約29,610千港元(2009年：約15,176千港元)。

於2010年12月31日，賬面淨值為1,361,346千港元(2009：1,395,865千港元)房屋及建築物被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註31)。

17. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2010	2009
年初餘額	6,329,400	5,248,073
在建投資物業轉入	199,623	-
公允價值(損失)/溢利(附註6)	(135,864)	476,754
成本調整	9,292	53,772
處置	-	(7,647)
因收購子公司增加	-	549,189
匯兌折算差額	221,887	9,259
	<u>6,624,338</u>	<u>6,329,400</u>

在建投資物業

	2010	2009
年初餘額	193,879	-
因收購子公司增加	-	126,914
增加	114,658	67,389
轉入已完工投資物業	(199,623)	-
公允價值損失(附註6)	(1,978)	(592)
匯兌折算差額	4,710	168
	<u>111,646</u>	<u>193,879</u>

於2010年12月31日，已完工投資物業主要包括如下物業：

位於上海市盧灣區之3層商鋪，其公允價值約為12.36億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至6年。

位於上海市普陀區8棟多層商鋪和辦公樓的部分樓宇，其公允價值約為13.06億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1.5至10年。

位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為32.65億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至16年。

位於上海市寶山區的商業街，其公允價值約為4.94億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至10年。

位於上海市寶山區的超市，其公允價值約為2.23億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為20年。

位於無錫市鴻山新城的商業街，其公允價值約為0.81億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至6年。

於2010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：

	2010	2009
回報率		
上海綠洲中環中心－辦公室	4.1%-4.4%	4.1%-4.4%
上海綠洲中環中心－商業街	6.5%-6.8%	6.5%-6.8%
上海華府天地商鋪	6.25%-6.5%	5%-6%
瀋陽華府天地商鋪	5%-6%	5%-6%
上海美蘭湖風情街	9%-10%	9%-10%
無錫項目的零售街	4%-5%	4%-5%
上海大型購物中心	4%-5%	不適用

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：

	2010	2009
在中國大陸持有：		
50年期以上之租賃	1,236,431	1,202,109
10至50年期之租賃	5,499,553	5,321,170
	<u>6,735,984</u>	<u>6,523,279</u>

投資物業已用於銀行借款之抵押，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：

	2010	2009
物業出租收入(附註5)	137,031	120,612
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(27,966)	(50,245)
物業出租收入扣除直接運營費用之淨額	<u>109,065</u>	<u>70,367</u>

18. 預付土地租賃款

本集團

	2010	2009
在中國大陸持有：		
－50年期以上之租賃	7,909,868	4,368,784
－10至50年期之租賃	3,507,374	4,151,162
	<u>11,417,242</u>	<u>8,519,946</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：

	2010	2009
年初餘額	8,519,946	7,540,178
添置	2,343,484	1,395,832
收購子公司 (附註 44)	1,222,926	690,137
攤銷至可供出售之開發中物業	(249,822)	(178,738)
出售已完工之物業	(725,611)	(92,222)
處置子公司	-	(843,871)
攤銷	(14,286)	(4,204)
匯兌折算差額	320,605	12,834
	<u>11,417,242</u>	<u>8,519,946</u>
年末餘額	<u>11,417,242</u>	<u>8,519,946</u>
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	399,796	565,492
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	11,017,446	7,954,454
	<u>11,417,242</u>	<u>8,519,946</u>

於2010年12月31日，本集團總值36.59億港元(2009年：24.04億港元)的經營租賃土地已作為本集團之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

	2010	2009
成本		
年初餘額	453,788	447,495
收購子公司 (附註 44)	196,069	5,582
匯兌折算差額	22,122	711
	<u>671,979</u>	<u>453,788</u>
年末餘額	<u>671,979</u>	<u>453,788</u>
累計減值		
年初及年末餘額	-	-
賬面淨值		
年末餘額	<u>671,979</u>	<u>453,788</u>
年初餘額	<u>453,788</u>	<u>447,495</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三個主要的現金產出單元進行減值測試：

- (a) 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- (b) 華府天地二期(原名琴海苑)房地產開發項目

(c) 百潤房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到7年以內出售。

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地二期開發項目及百潤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7年，5年及4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17.2%(2009: 19.13%)，16.5%(2009: 13.2%)，20.6%(2009: 不適用)。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，仲量聯行西門有限公司，以協助預計使用價值。

分攤至主要的三個現金產出單元的商譽的賬面價值如下所示：

	2010	2009
瀋陽雅賓利房地產開發項目	372,138	359,628
華府天地二期房地產開發項目	89,160	86,162
百潤房地產開發項目	169,648	—
	<u>630,946</u>	<u>445,790</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4%~5%

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，管理層的預算和預測，並與外部信息相符合。

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

	2010	2009
非上市公司權益投資，按成本列示	5,148,045	4,433,839
	<u>5,148,045</u>	<u>4,433,839</u>

如下為2010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
		2010	2009			
上海信東實業有限公司	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	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	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	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	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	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
上海安東房地產開發有限公司	中國2007年10月18日	99%	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發
上海金午置業有限公司 (「金午」)	中國2002年8月12日	95.79%	96.80%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及 物業租賃
上海金心置業有限公司	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	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
瀋陽華銳世紀資產管理有限 公司(「華銳資產管理」)(i)	中國2007年10月30日	60%	51%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
瀋陽華建置業有限公司	中國2006年11月3日	100%	100%	45,000,000美元	45,000,000美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司	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
上海良事實業有限公司	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	98.75%	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」)(ii)	中國2000年12月4日	90%	70%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司	中國2008年6月25日	79%	79%	320,000,000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	中國2007年7月13日	98.95%	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理有限公司	中國2008年10月20日	100%	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理

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
		2010	2009			
上海綠杉置業有限公司	中國2004年8月4日	27.70%	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	中國2009年7月21日	98.75%	98.75%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	房地產開發
上海夏波實業有限公司 (「夏波」)	中國1995年9月14日	98.75%	—	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發 有限公司(「海波」)	中國1996年12月27日	98.75%	—	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司 (「百潤」)	中國2002年5月16日	50.36%	—	112,000,000元 人民幣	112,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司 (「仲慶」)	中國2008年7月11日	98.75%	—	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司 (「嘉興」)	中國2007年9月26日	100%	—	25,800,000美元	49,900,000美元	房地產開發
中國新城鎮開發有限公司 (「中國新城鎮」)(iii)	英屬維爾京群島 2006年1月4日	61.54%	50.07%	2,778,853,426 元人民幣	100億股 (無票面價值)	土地開發
上海金羅店開發有限公司(iii)	中國2002年9月26日	44.70%	36.37%	548,100,000元 人民幣	548,100,000元 人民幣	土地開發
上海美蘭湖高爾夫俱樂部 有限公司(iii)	中國2004年7月6日	42.46%	34.55%	5,000,000元人民幣	5,000,000元人民幣	高爾夫俱樂部管理
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國2005年6月23日	98.57%	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(iii)	中國2005年7月28日	44.70%	36.37%	1,680,000元人民幣	1,680,000元人民幣	娛樂服務提供商
上海嘉通實業有限公司(iii)	中國2006年4月12日	61.54%	50.07%	1,000,000元人民幣	1,000,000元人民幣	諮詢服務
上海美蘭湖酒店經營管理 有限公司(iii)	中國2006年4月25日	44.70%	36.37%	5,000,000元人民幣	5,000,000元人民幣	酒店管理
上海金羅店建設發展 有限公司(iii)	中國2009年3月16日	47.39%	36.32%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	交通樞紐建設及 房地產開發
上海美蘭湖旅遊發展 有限公司(iii)	中國2009年12月29日	40.23%	32.73%	3,000,000元人民幣	3,000,000元人民幣	旅遊信息及 婚禮禮儀服務
無錫鴻山新城鎮開發 有限公司(iii)	中國2007年3月6日	55.38%	45.06%	192,689,000元 人民幣	192,689,000元 人民幣	土地開發
瀋陽李相新城置業有限公司(iii)	中國2007年3月6日	55.38%	45.06%	747,667,000元 人民幣	747,667,000元 人民幣	土地開發
上海智源管理諮詢有限公司(iii)	中國2007年6月21日	61.54%	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(iii)	中國2007年8月17日	55.38%	45.06%	372,204,000元 人民幣	372,204,000元 人民幣	無錫項目綠化、 維護及旅遊 景區管理
長春新城汽車產業建設 有限公司(iii)	中國2007年11月15日	49.24%	40.06%	220,267,000元 人民幣	220,267,000元 人民幣	土地開發
瀋陽美蘭湖鄉村(體育健身) 俱樂部有限公司(iii)	中國2008年3月6日	61.54%	50.07%	17,704,000元 人民幣	17,704,000元 人民幣	運動管理

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
		2010	2009			
瀋陽隕石山旅遊開發建設 有限公司(iii)	中國2008年3月13日	55.38%	50.07%	340,050,000元 人民幣	340,050,000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管理 有限公司(iii)	中國2008年3月18日	55.38%	45.06%	1,000,000元人民幣	1,000,000元人民幣	企業管理
上海金羅店國際旅行社 有限公司(iii)	中國2010年6月18日	40.23%	—	1,000,000元人民幣	1,000,000元人民幣	旅遊服務
成都上置置業有限公司(iii)	中國2010年12月20日	44.70%	—	20,000,000元人民幣	20,000,000元人民幣	房地產開發
無錫鴻慶房地產開發有限公司(iii)	中國2010年4月27日	55.38%	—	8,000,000元人民幣	8,000,000元人民幣	房地產開發

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或香港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均為有限責任公司。

與於子公司之投資有關的主要交易列示如下：

- (i) 於2010年2月10日，本公司的全資子公司華通投資有限公司（「華通」）與擁有華銳資產管理非控股股東權益之最終控制權之股東簽訂了新的股權購買協議，以3.05億元人民幣購買弘盛有限公司100%的股權，該公司持有華銳資產管理9%的控制權，以及一項有權未來買入華銳資產管理至多40%股權的買入期權（附註36）。此交易於2010年已經完成。股權轉讓完成後，本公司持有的華銳資產管理的股權比例由51%增加到60%。

由於該交易屬於購買子公司的非控股股東權益，購買對價與所取得的淨資產份額之間的差異，約1.53億港元，抵減其他儲備。

- (ii) 於2009年10月28日，本公司之全資子公司康明投資有限公司與第三方簽訂了收購協議，購買金怡投資有限公司（「金怡」）的全部已發行股份及一筆無息股東貸款。購買對價為7.5億港元，其中2.5億港元已經以現金支付，剩餘5億港元將於2011年10月28日（或之前）支付。金怡擁有遼寧高校20%的股份。此交易於2010年底前完成，至此本公司擁有的遼寧高校股份從70%增加至90%。

由於該交易屬於購買子公司的非控股股東權益，購買對價與所取得的淨資產份額之間的差異，約3.79億港元，抵減其他儲備。

- (iii) 於2010年4月19日，本公司的全資子公司華通，以每股0.12元新幣的價格在新加坡證券交易所購進了中國新城鎮97,939,859股股份，支付對價約為1,175萬新幣（等值於約6,675萬港元），包含相關的印花稅和其他費用。華通同日對中國新城鎮發

出通知宣稱行使全部可轉換債權（由華通於2009年7月28日購入）的換股權。債權轉換後，本公司持有的中國新城鎮的股份相應增加了754,145,894股。此次購買和債轉股使得本集團持有中國新城鎮的股份比例由50.01%增加到62.36%。

於2010年7月7日，中國新城鎮在公開市場（新交所）以每股0.105新幣的價格向本集團外的投資者出售了全部庫存股共51,639,250股。此次交易完成後，本集團持有的中國新城鎮的股權比例相應的從62.36%下降為61.54%。

由於該交易屬於購買子公司非控股股東權益，所取得的淨資產份額超過購買對價的差異，約1.35億港元，增加其他儲備。

對於所有中國新城鎮的子公司與聯營公司，歸屬於本集團的權益比例已按比例隨著本集團持有中國新城鎮權益比例的變化而變化。

- (iv) 本年度，本集團購買了五家子公司，分別為：夏波、海波、無錫仲慶、百潤、卓榮，相關信息請參見附註44。

(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。除對安信置地的應收款項約7,370萬港元(2009：7,370萬港元)按3%(2009：3%)的年利率收取利息，以及對華銳資產管理450萬美元借款按倫敦同業拆放利率收取利息外，其他應收子公司款項均不計息。

21. 於聯營企業之投資及應收聯營企業款項

(a) 於聯營企業之投資

本集團

	2010	2009
應佔淨資產	72,182	87,807
減：減值準備	—	—
	<u>72,182</u>	<u>87,807</u>
上市公司的股票市值	—	—
	<u>72,182</u>	<u>87,807</u>

於2010年12月31日本集團之聯營企業的詳情列示如下：

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
		2010	2009			
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

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
		2010	2009			
上海奧達光電子有限公司	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」)(i)	中國 2000年10月24日	19.80%	39.59%	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及 寬頻工程的建設
上海美蘭湖藝術展覽有限公司	中國 2006年4月25日	8.95%*	7.28%	1,000,000元 人民幣	1,000,000元 人民幣	藝術展覽

* 本年度對中國新城鎮發展有限公司之權益投資變化參見附註20(a)(iii)。

(i) 於2010年4月16日，寬頻的股東同意吸收合併上海電信數碼通有限公司。吸收合併之後，本公司對寬頻的最終控股權比例從39.59%下降到19.80%，直接控制權從40%下降到20%。

根據本集團董事之意見，上述列示之本集團之聯營企業對本年經營成果產生影響，或實質構成本集團淨資產的一部分。

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

本集團於聯營企業之投資通過本公司之全資及非全資之子公司進行。所有上述聯營企業在本集團財務報表中以權益法核算。

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) 寬頻

	2010	2009
資產	377,094	205,911
負債	(182,898)	(60,741)
收入	193,444	139,478
利潤	63,652	39,487

(2) 住宅新技術

	2010	2009
資產	134,083	120,239
負債	(6,743)	(6,732)
收入	7,646	2,179
利潤	32,626	1,243

(b) 應收聯營企業款項

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
應收聯營企業				
— 寬頻	8,113	1,825	—	—
	<u>8,113</u>	<u>1,825</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述應收聯營企業款項中包含應收寬頻股利600萬元人民幣(2009年12月31日：無)。

本集團之應付聯營企業款項在財務報表附註40中披露。

22. 其他非流動資產

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
收購公司之預付款(a)	—	305,391	—	279,485
應付代理商之遞延佣金	56,970	57,526	—	—
其他	1,004	18	—	—
	<u>57,974</u>	<u>362,935</u>	<u>—</u>	<u>279,485</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日之前滿足時，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。如附註44(5)中所述，該股權轉讓於本年內完成，預付款用於支付購買對價。

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。其中，已於2009年12月31日預付原股東人民幣2,300萬元(約2,600萬港元)。如附註44(1)和附註44(2)中所述，兩筆收購已在2010年1月完成，預付款用於支付購買對價。

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2010	2009
原值		
— 在中國上海	3,991,432	3,634,893
— 在中國瀋陽	1,196,374	810,719
— 在中國無錫	198,286	—
— 在中國嘉興	38,925	—
— 在中國海口	699,491	259,766
	<u>6,124,508</u>	<u>4,705,378</u>
	2010	2009
預計交房日期		
— 一年之內	3,939,019	3,428,077
— 一年之後	2,185,489	1,277,301
	<u>6,124,508</u>	<u>4,705,378</u>

於2010年及2009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（附註31）。

24. 以供出售之開發中土地

本集團

	2010	2009
原值：		
中國大陸	<u>4,416,924</u>	<u>4,353,169</u>

以供出售之開發中土地預計將在正常的營業周期（通常超過十二個月）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的收益實現取決於當地政府對相關地塊的銷售時間，因此具有不確定性，並且不受本集團控制，同時根據以供出售之開發中土地確認的銷售成本每年有顯著不同。

25. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
預付營業稅	172,639	177,205	—	—
預付款	483,391	81,324	—	50,146
其他	15,301	2,485	3,117	1,360
	<u>671,331</u>	<u>261,014</u>	<u>3,117</u>	<u>51,506</u>

上述2010年12月31日預付款項餘額包含一筆成都土地使用權預付款2.14億元人民幣(2009年12月31日：無)，以及一筆瀋陽土地使用權預付款1.37億元人民幣(2009年12月31日：無)。

26. 其他應收款

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
與收購康明投資有限公司				
相關之應收款項(a)	551,201	550,382	—	—
與中國新城鎮長春項目				
相關之應收款項(b)	343,281	366,132	—	—
與處置子公司之相關				
應收賬款	491	300,474	—	—
項目保證金	35,257	—	—	—
向未註冊之被投資公司出資	—	10,789	—	—
應收政府補助(d)	21,256	21,022	—	—
土地投標保證金	111,827	—	—	—
應收兩個第三方施工單位				
賠償金(c)	41,133	—	—	—
其他	103,158	80,272	—	86
	<u>1,207,604</u>	<u>1,329,071</u>	<u>—</u>	<u>86</u>
減：減值準備(d)	(21,256)	—	—	—
其他應收款，淨額	<u>1,186,348</u>	<u>1,329,071</u>	<u>—</u>	<u>86</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(「轉讓方收購協議股份」)，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，轉讓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，轉讓方、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2010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2010年12月30日或之前，支付給本公司16億港元（「承諾書」）。

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，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，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，則要求轉讓方履行承諾。

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2010年12月31日止，與該交易相關未收到的應收款項為4.69億人民幣（5.51億港元）（2009年：4.85億人民幣（5.50億港元））。

- (b) 上述其他應收款在2010年12月31日的餘額包括一筆本集團應收長春汽車產業開發區管理委員會（「長春開發區管委會」）金額為2.92億人民幣的應收款（約3.43億港元）（2009年12月31日：3.22億元人民幣，折合港元約3.78億）。於2009年12月，本集團與長春開發區管委會達成協議（「2009年協議」），決定中止本集團通過長春汽車新城產業建設有限公司於長春之土地建設開發項目。根據2009年協議，儘管協議中未詳細陳述償還計劃，長春開發區管委會已同意在2009年協議簽署之日起一年內全部償還，包括：其一，建造成本，將聘請獨立專業人士審定；其二，拆遷成本，已由本集團根據相關拆遷協議支付，並以此為基礎按10%的年利率，根據實際融資時間，支付利息作為融資成本（包括相關雜項支出）。於2010年12月31日之會計期間，本集團已經收到3,300萬元人民幣（折合港元約3,900萬元）（2009年：1,000萬元人民幣，折合港元1,200萬元），其中1,900萬元（2009年：無）用於代表長春開發區管委會支付給施工方。另外，根據迄今為止工程審計的結果，估計應收長春開發區管委會之款項和應付施工方之款項均相應增加300萬元人民幣。到現在為止共計收到長春開發區管委會款項為5,100萬元人民幣（折合港元6,000萬元）（800萬元人民幣在2009年協議達成之前已經收到）。2010年12月，由於工程審計的耽擱和其他必須的程序尚未完成，長春開發區管委會來信申請餘款償還期限延長至從2010年年底到不遲於2011年年底。長春開發區管委會在信中承諾2009年協議的其他條款繼續有效，因此董事會認為該筆應收款將會足額償還，故未對該筆應收賬款於2010年12月31日之餘額計提壞賬準備（2009年：未計提）。該交易未對本集團之損益產生重大影響。

- (c) 上述2010年12月31日的其他應收款餘額還包含了一筆3,500萬元人民幣(折合港元約4,100萬元)來自兩個第三方建築施工方的應收賬款。2008年12月,由於非法佔用耕地建造高爾夫球場,遼寧國土資源管理局對此立案調查,並作出了行政處罰決定。雖然中國新城鎮集團已經對第三方建築施工方發出停止佔用耕地進行高爾夫球場施工的通知,但施工人員仍未停止施工,所以該建築施工方同意賠償集團4,100萬元人民幣(折合4,800萬港元)。直到2010年5月,集團已經完成了遼寧國土資源局做出的整治要求,即瀋陽項目在公共運動娛樂公園場地建造的高爾夫球場已經沒收充公,本集團支付了1,470萬元人民幣(折合1,700萬港元)的罰款,並按要求恢復非法佔用的農用耕地。因為俱樂部房屋的充公和農用耕地的恢復工作,本集團物業,機器及設備的賬面價值於本年度減少了約3,060萬元人民幣(折合3,600萬港元)。由於來自兩個第三方的賠款4,100萬元人民幣(折合港元約4,800萬元)部分抵消罰款和物業,機器及設備的損失,抵消後集團發生的淨損失為430萬元人民幣(折合500萬港元)。於2010年12月31日之會計期間,本集團收到了600萬元人民幣(折合700萬港元)賠款,第三建築施工方承諾在2011年12月31日之會計期間償還剩餘部分款項。

由於本案已於2010年6月結案,董事會認為該應收款能完全收回,因此於2010年12月31日沒有對此進一步計提壞賬準備。

- (d) 其他應收賬款計提了壞賬準備1,851萬元人民幣(折合約2,100萬港元),此筆款項已經掛帳近4年,收回的可能性較小。本集團沒有持有與此筆應收款相關的抵押品或者其他信用擔保。

上述之外的其他資產均未過期或減值,並且與應收款項相關之金融資產均無違約情況。

27. 應收賬款

本集團

	2010	2009
應收賬款	617,983	411,635
減：壞賬準備	<u>(10,118)</u>	<u>(10,313)</u>
	<u>607,865</u>	<u>401,322</u>
長期應收賬款	<u>109,598</u>	<u>106,365</u>
	<u><u>717,463</u></u>	<u><u>507,687</u></u>

	2010	2009
應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	555,791	326,226
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	8,977	50,794
酒店運營產生之應收賬款	10,010	5,455
物業租賃產生之應收賬款	3,660	4,367
物業出售產生之應收賬款	28,934	9,708
網絡硬件設備銷售及職能化住宅網絡設備 安裝產生之應收賬款	-	8,429
其他	10,611	6,656
減：壞賬準備	(10,118)	(10,313)
	607,865	401,322
長期應收賬款		
土地開發產生之應收賬款	109,540	99,152
高爾夫俱樂部會員辦理產生之應收賬款	58	7,213
	109,598	106,365
	717,463	507,687

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2010	2009
6個月以內	57,294	201,473
6個月到1年	394,640	16,717
1年至2年	52,588	181,490
2年以上	223,059	118,320
	727,581	518,000
	727,581	518,000

本集團的物業出售，酒店運營，高爾夫經營(除高爾夫俱樂部會員經營)業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的信用期如下：

- 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：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)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：

	2010	2009
既未逾期也未減值	684,250	473,679
已到期但未減值：		
30天以內	5,804	1,759
30天到60天	1,110	758
60天到90天	12,879	1,399
90天到120天	2	587
120天以上	13,418	29,505
	<u>717,463</u>	<u>507,687</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：

	2010	2009
年初	10,313	9,920
計提(附註7)	-	377
核銷	(541)	-
匯兌折算差額	346	16
	<u>10,118</u>	<u>10,313</u>
年末	<u>10,118</u>	<u>10,313</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(2009：約1,000萬港元)，該應收賬款賬面金額約為1,000萬港元(2009：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	
	2010	2009	2010	2009
現金	1,894	1,820	15	31
活期及通知存款	3,883,060	4,018,720	158,147	84,790
原期限小於或等於3個月的定期存款	2,350	113,572	—	—
現金及現金等價物	3,887,304	4,134,112	158,162	84,821
原期限大於3個月的定期存款	273,501	7,950	—	—
已抵押之存款(a)	1,097,661	126,292	—	—
開發項目之限制性存款(b)	98,631	284,770	—	—
法律仲裁之限制性存款(c)	3,561	—	—	—
借款利息之限制性存款(d)	42,308	49,698	—	—
現金及銀行存款	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821

(a) 於2010年12月31日，約10.98億港元(2009年：約1.26億港元)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) 限制性存款是根據與本集團子公司有關的法律仲裁訴訟進程要求所做出的凍結所致。管理層認為該訴訟的影響甚微。

(d) 該餘額中有3,600萬元人民幣(折合港幣4,230.8萬元)(2009年：3,600萬人民幣，折合港幣4,088.6萬元)是即將支付的與6億元人民幣銀行借款相關的利息。2009年12月31日的餘額也包括了113.5萬美元與應在2010年3月支付給中國新城鎮有擔保優先票據的利息相關的金額，該金額已經記在利息準備金賬戶。

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	
	2010	2009	2010	2009
港元	267,946	12,900	157,965	4,362
美元	16,083	95,465	196	80,459
新加坡元	109	85	1	—
人民幣	5,118,828	4,494,372	—	—
	5,402,966	4,602,822	158,162	84,821

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。原期限小於或等於3個月的定期存款按照相應之短期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存款的賬面價值與其公允價值相若。

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		
		已發行股本	股本溢價	合計
於2010年1月1日及 2010年12月31日	3,603,881	360,388	4,376,101	4,736,489
		金額		
	股份數目 (千股)	已發行股本	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 (附註41)	300,000	30,000	217,212	247,212
發行股份	520,000	52,000	434,176	486,176
於2009年12月31日	3,603,881	360,388	4,376,101	4,736,489

普通股的授權數目總額為80億股(2009年：80億股)，每股面值為0.10港元(2009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(i)購股權授出日期前5個交易日在香港交易所取得的平均收市價和(ii)購股權授出日在香港交易所的收市價兩者中之較高者。

於2010年12月31日和2009年12月31日，無未行使的股票期權。中國新城鎮管理人員股票期權計劃詳見附註30(a)。

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。根據中國的有關法律及法規，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。

中國新城鎮管理層股票期權計劃(「管理層購股權計劃」)

自從中國新城鎮在2009年9月9日被視為本公司的子公司以來，中國新城鎮的管理層購股權計劃被包含在本集團的合併報表中。自從啟動以來的管理層購股權計劃詳細信息如下：

於2007年7月5日，中國新城鎮董事會通過一個對董事及員工(「有資質人員」)實行的激勵方案以獎勵其對中國新城鎮的貢獻，總共涉及380份期權(相等於中國新城鎮分拆後2,850萬股份)，列示如下：

有資質人員	分配之中國新城鎮期權份數	
	分拆前	相等於中國新城鎮分拆後期權份數
李耀民	79	5,925,000
餘偉亮	79	5,925,000
楊勇剛	68	5,100,000
顧必雅	40	3,000,000
鄭衛豪	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
張瓊	3	225,000
合計	<u>380</u>	<u>28,500,000</u>

根據管理層股票期權計劃的規定，分授予之期權按照下述規則行權：(a)待中國新城鎮於新加坡交易所主板上市日12個月後，可行權10%；(b)於新加坡交易所主板上市日24個月後，可行權15%；(c)於新加坡交易所主板上市日36個月後，可行權20%；(d)於新加坡交易所主板上市日48個月後，可行權25%；(e)於新加坡交易所主板上市日60個月後，可行權剩餘之30%。

該計劃的前提是相關有資質人員在行權日仍然供職於中國新城鎮，且沒有提出離職。行權價為每股人民幣8元(在2007年分拆前，分拆後，行權價格為8元人民幣每75,000股)。該計劃是對有資質人員在上述供職期間(「等待期」)內提供勞務之報酬。鑒

於有資質人員只有在等待期內完成任職才可認股的股份行權，中國新城鎮將在等待期內確認相關費用。

中國新城鎮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年中國新城鎮股票分拆後），中國新城鎮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年中國新城鎮股票分拆後）。

到2010年12月31日為止，有幾名有資質人員從中國新城鎮離職，其共持有43份中國新城鎮之股權（於中國新城鎮分拆前），因此根據管理層股票期權計劃的規定，取消他們在該計劃中享有的權利。

2010年12月31日及2009年12月31日會計期間，均無股票期權棄權和修改的情況發生。

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：

	2010 中國新城鎮 股份數 (拆股後)	2009 中國新城鎮 股份數 (拆股後)
年初尚未行權	24,772,500	27,750,000
本年取消	(2,250,000)	(225,000)
本年行權	(4,128,750)	(2,752,500)
年末尚未行權	<u>18,393,750</u>	<u>24,772,500</u>
年末可行權	4,905,000	4,128,750

2010年12月31日會計期間中國新城鎮股份之日加權平均股價為0.13新加坡元（2009年12月31日會計期間：0.07新加坡元）。

(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
2010年1月1日餘額	248	535,225	179,361	246,098	960,932
本年總收入和費用	–	194,295	–	37,235	231,530
現金股利	–	–	–	(158,571)	(158,571)
2010年12月31日餘額	<u>248</u>	<u>729,520</u>	<u>179,361</u>	<u>124,762</u>	<u>1,033,891</u>
	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
本年總收入和費用	–	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>

31. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
短期銀行借款				
— 抵押借款	200,140	90,857	—	—
其他短期借款				
— 無抵押借款	129,745	—	—	—
長期銀行借款一年內到期部分				
— 抵押借款	2,637,662	1,453,151	947,302	—
其他長期借款一年內到期部分				
— 抵押借款	51,332	—	—	—
— 無抵押借款	150,675	45,950	33,152	45,950
一年內到期借款合計	<u>3,169,554</u>	<u>1,589,958</u>	<u>980,454</u>	<u>45,950</u>
長期銀行借款				
— 抵押借款	8,306,434	5,732,283	155,683	247,294
其他長期借款				
— 抵押借款	446,711	—	—	—
— 無抵押借款	109,883	210,266	15,865	46,072
長期借款合計	<u>8,863,028</u>	<u>5,942,549</u>	<u>171,548</u>	<u>293,366</u>
長期借款到期情況如下：				
— 1年內到期	2,839,669	1,499,101	980,454	45,950
— 1至2年內到期	1,768,369	1,293,989	171,548	119,869
— 2至3年內到期	2,507,839	1,166,882	—	173,497
— 3年至5年內到期	1,481,880	1,067,903	—	—
— 5年後到期	3,104,940	2,413,775	—	—
	11,702,697	7,441,650	1,152,002	339,316
減：一年內到期之長期借款	<u>(2,839,669)</u>	<u>(1,499,101)</u>	<u>(980,454)</u>	<u>(45,950)</u>
長期借款	<u>8,863,028</u>	<u>5,942,549</u>	<u>171,548</u>	<u>293,366</u>

短期銀行借款－抵押借款

於2010年12月31日，約2億港元之短期銀行借款(2009年：無)系由銀行存款抵押。2009年12月31日，約0.91億港元之短期銀行借款系由本集團之已完工投資物業以及物業、機器及設備抵押。

其他短期借款－無抵押借款

無抵押短期其他借款約1.3億港元(2009年：約1.64億港元)是來自本公司子公司之非控股股東的委托貸款。

長期銀行借款－抵押借款

於2010年12月31日，長期銀行借款中包括約109.44億港元(2009年：約71.85億港元)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、以供出售之持有或開發中物業及股權抵押或質押。上述長期銀行借款中，本金為1.76億港元(2009年：4億港元)由本公司董事長施建先生擔保。

其他長期借款－抵押借款

於2010年12月31日，約4.98億港元長期借款來源於信托公司，系由本集團子公司股權質押(2009年：無)。

其他長期借款－無抵押借款

於2010年12月31日，約0.49億港元之無抵押長期借款來源於外部銀行(2009年：約0.92億港元)，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2.12億港元(2009年：無)之無抵押長期借款來源於信托公司。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2010年12月31日，銀行存款約10.98億港元(2009年：約1.26億港元)(附註28)，租賃土地約36.59億港元(2009年：約24.04億港元)(附註18)，投資物業約64.14億港元(2009年：約61.15億港元)，以供出售之持有或開發中物業約29.39億港元(2009年：約19.66億港元)及物業、機器及設備約13.61億港元(2009年：約13.96億港元)(附註16)，對百潤100%股東權益投資成本約為0.59億港元(2009年：無)，對金午95%的股東權益投資成本約為4.94億港元(2009年：無)作為集團長期借款和相關銀行業務之抵押品。

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2010			2009		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	1.79%	—	—	—	—	6.37%
其他短期借款	—	—	5.56%	—	—	—
長期銀行借款	2.76%	—	5.89%	2.80%	—	5.77%
其他長期借款	—	6.01%	11.56%	—	6.01%	7.07%

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。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
港元	1,303,124	637,517	1,102,985	247,294
美元	49,017	92,022	49,017	92,022
人民幣	10,680,441	6,802,968	—	—
	<u>12,032,582</u>	<u>7,532,507</u>	<u>1,152,002</u>	<u>339,316</u>

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2010	2009
浮息授信額度		
— 1年內到期	16,453	261,215
— 1年以上到期	458,338	—
	<u>474,791</u>	<u>261,215</u>

32. 有擔保優先票據

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
非流動部分				
本公司有擔保優先票據(a)	557,322	552,463	557,322	552,463
流動部分				
中國新城鎮有擔保優先票據(b)	—	95,813	—	—
	<u>557,322</u>	<u>648,276</u>	<u>557,322</u>	<u>552,463</u>

本公司有擔保優先票據

本公司有擔保優先票據初始確認公允價值的原幣值如下：

	美元千元
有擔保優先票據的賬面價值	200,000
減：發行費用	<u>(6,841)</u>
初始確認公允價值	<u>193,159</u>

本公司有擔保優先票據賬面價值變動如下：

	2010		2009	
	美元千元	折合 港幣千元	美元千元	折合 港幣千元
年初金額	71,240	552,463	198,448	1,537,947
匯兌損益	—	(16,874)	—	—
滙兌折算差額	—	18,891	—	680
加：利息費用(附註9)	6,529	50,737	13,081	101,409
減：支付的利息費用	(6,164)	(47,895)	(11,707)	(90,756)
減：贖回金額(包括預提的利息)	—	—	(128,582)	(996,817)
年末金額	<u>71,605</u>	<u>557,322</u>	<u>71,240</u>	<u>552,463</u>

中國新城鎮有擔保優先票據

中國新城鎮有擔保優先票據賬面價值變動如下：

	2010		2009	
	美元千元	折合 港幣千元	美元千元	折合 港幣千元
年初金額	84,363	95,813	—	—
收購子公司	—	—	83,231	94,452
匯兌損益	—	1,067	—	76
加：利息費用(附註9)	17,287	19,852	8,886	10,085
減：支付的利息費用	(15,495)	(17,794)	(7,754)	(8,800)
減：回購金額(含應付利息)	(86,155)	(98,938)	—	—
年末金額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>84,363</u>	<u>95,813</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優先票據(「有擔保優先票據」)，該票據於2013年4月24日(「到期日」)到期。該有擔保優先票據由本公司一些不在中國境內成立之投資控股子公司提供共同擔保。

自2006年10月24日起，有擔保優先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；對於有擔保優先票據之本金，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，該有擔保優先票據開始於香港交易所上市交易。

該有擔保優先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美元的有擔保優先票據。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%。2009年回購票據後，本集團產生約179,102千港幣的溢利(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。剩餘有擔保優先票據的償付條款並未變更。

- (b) 於2008年9月12日，本集團聯營企業中國新城鎮發行了利率為17.75%，以美元結算的有擔保優先票據(「中國新城鎮有擔保優先票據」)，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，中國新城鎮完成了回購本金為505,940千元人民幣的有擔保優先票據。該回購是中國新城鎮通過私募發行229,586,468股新股(公允價值為150,000千港幣)，募得等值於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有擔保優先票據面值為87,360千元人民幣(等值於99,216千港元)。

2010年11月19日，中國新城鎮完成回購其全部未償付有擔保優先票據本金8,736萬元人民幣(包含應付利息的賬面價值8,615.5萬元人民幣)，共支付現金對價9,033.2萬元人民幣(也就是本金和截止至2010年11月19日為止計提的但尚未支付利息297.2萬元人民幣之和)回購導致虧損417.7萬元人民幣(折合港元479.8萬元)(附註6)，回購之後無任何未償付的中國新城鎮有擔保優先票據。

33. 遞延收入

本集團

		2010	2009
遞延收入產生於：			
非流動部分			
高爾夫俱樂部會籍	(i)	632,478	639,041
流動部分			
土地開發	(ii)	1,111,837	696,291
		<u>1,744,315</u>	<u>1,335,332</u>

- (i) 出售高爾夫俱樂部會籍產生的遞延收入乃於提供相關利益的預期期間內按直線法確認。
- (ii) 土地開發產生之遞延收入指因出售本集團所開發的地塊而已收/應收自土地部門的金額中，由於與已售地塊有關的公共配套設施的開發尚在進行中，而未確認為收入的部

分。除非本集團不能完成土地開發工程，已收／應收金額均不可退回。由於預期剩餘土地開發工程會於正常營運周期內完成，故該遞延收入被分類為流動負債。

34. 遞延所得稅

本集團

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，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：

	2010	2009
年初餘額	1,461,199	1,410,785
本年重分類至當期所得稅負債	—	(92,040)
處置子公司	—	(28,942)
收購子公司 (附註 44)	310,653	(72,178)
在損益中確認 (附註 12)	(181,591)	241,298
匯兌折算差額	53,804	2,276
	<u>1,644,065</u>	<u>1,461,199</u>
年末餘額	<u>1,644,065</u>	<u>1,461,199</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 俱樂部會員 費收入計稅 基礎與賬面 價值差異	股權轉讓 計稅基礎 與賬面 價值差異	其他 暫時性差異	合計
於 2009 年 1 月 1 日	19,811	—	—	—	19,811
收購子公司	15,071	126,865	—	42,696	184,632
在損益中確認	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>—</u>	<u>38,354</u>	<u>219,923</u>
於 2009 年 12 月 31 日	51,108	130,461	—	38,354	219,923
在損益中確認	19,877	3,880	230,282	5,642	259,681
匯兌折算差額	2,405	4,629	5,385	1,468	13,887
	<u>73,390</u>	<u>138,970</u>	<u>235,667</u>	<u>45,464</u>	<u>493,491</u>
於 2010 年 12 月 31 日	<u>73,390</u>	<u>138,970</u>	<u>235,667</u>	<u>45,464</u>	<u>493,491</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2009年1月1日	762,164	367,138	184,415	116,879	1,430,596
本年重分類至流動所得稅負債	-	-	-	(92,040)	(92,040)
處置子公司	(4,441)	(24,501)	-	-	(28,942)
收購子公司	34,395	78,059	-	-	112,454
在損益中確認	133,791	(8,958)	101,331	30,403	256,567
匯兌折算差額	1,369	602	227	289	2,487
於2009年12月31日	927,278	412,340	285,973	55,531	1,681,122
收購子公司(附註44)	-	310,653	-	-	310,653
在損益中確認	(21,511)	(26,571)	103,313	22,859	78,090
匯兌折算差額	31,755	20,726	12,365	2,845	67,691
於2010年12月31日	<u>937,522</u>	<u>717,148</u>	<u>401,651</u>	<u>81,235</u>	<u>2,137,556</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抵銷。以下為集團用於財務報告目的的遞延所得稅餘額分析：

	2010	2009
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅資產	(432,186)	(177,588)
於合併財務狀況表中確認之遞延所得稅負債	<u>2,076,251</u>	<u>1,638,787</u>
	<u>1,644,065</u>	<u>1,461,199</u>

未確認遞延所得稅資產的項目如下：

	2010	2009
稅務虧損	786,191	689,819
可抵扣暫時性差異	<u>3,436</u>	<u>9,357</u>
	<u>789,627</u>	<u>699,176</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：

	2010	2009
可換股債券4－主債務	354,548	312,219
	<u>354,548</u>	<u>312,219</u>

可換股債券3

於2008年12月29日(「發行日」)，本公司以每股普通股0.55港幣(對股權稀釋進行調整)的初始轉換價發行了面額總計1.65億港幣的可換股債券(「可換股債券3」)，可換股債券3於2013年12月29日到期。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，債券持有者行使其轉換權，將面值為1.65億港幣的可換股債券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

在2009年7月23日，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，初始轉換價格每股1.056港元，公司普通股匯率固定為0.8818人民幣=1港幣。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%原價贖回的權利。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於香港交易所上市交易。

於2010年12月31日，發行在外的可換股債券的面值為446,900千元人民幣（等值於525,209千港元）。

可換股債券4中包含的轉換權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離單獨劃分為權益。嵌入式衍生金融工具在與主債務有密切聯繫時不能與主債務相分離。負債部分初始由其公允價值和分攤至負債部分的淨交易成本確認，並以攤餘成本後續計量。負債部分的公允價值是以在發行日沒有轉換權的相似債券使用的市場利率估算的。剩餘部分（如：扣減了分攤至負債部分的淨收益）歸為權益部分（選擇權）並記入股東權益。

可換股債券初始確認的金額如下：

	可換股債券3	可換股債券4
可換股債券的發行總收入	165,000	507,149
直接歸屬於債務部分的發行費用	(7,382)	(17,378)
分離的嵌入式衍生金融工具	(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>61,908</u>	<u>299,875</u>
發行日主債務部分賬面價值	<u>61,908</u>	<u>299,875</u>

截至2010年及2009年度，主債務部分的變動如下：

	2010		
	可換股債券4	合計	
2010年1月1日主債務部分賬面價值	312,219	312,219	
利息費用(附註9)	61,407	61,407	
支付利息	(30,792)	(30,792)	
滙兌折算差額	11,714	11,714	
	<u>354,548</u>	<u>354,548</u>	
於2010年12月31日的主債務部分賬面價值	354,548	354,548	
減：記錄於流動負債部分	—	—	
	<u>354,548</u>	<u>354,548</u>	
	2009		
	可換股債券3	可換股債券4	合計
2009年1月1日主債務部分賬面價值	62,008	—	62,008
可換股債券4新發行主債務	—	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)
滙兌折算差額	—	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>(13,307)</u>	<u>(13,307)</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>(312,219)</u>	<u>(312,219)</u>
記錄於非流動負債部分	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

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33.86%及19.93%。

可換股債券之分離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3
可換股債券發行時初始確認之價值	95,710

截至2009年度，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	88,470
計入損益的公允價值變動(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	-

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。

36. 衍生金融工具

集團

資產	2010	2009
對非控股股東權益之買入期權	55,894	-
	<u>55,894</u>	<u>-</u>

該衍生金融工具為有權買入至多40%華銳資產權益的買入期權。該期權系在一項與華銳資產管理的非控股股東的交易(詳見附註20(a)(i))中獲得，可由本公司在從2010年5月起的兩年內任意時間不限次數行權。

金融衍生工具的公允價值是由漢華評值有限公司採用包括但不限於二項式結構模型的通用評估方法評估的。

37. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2010	2009
預售開發中物業之預收賬款	4,546,137	4,943,649

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。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

38. 應付帳款

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：

	2010	2009
1年以內	2,670,441	2,546,524
1年至2年	337,099	522,927
2年以上	<u>351,091</u>	<u>106,922</u>
	<u><u>3,358,631</u></u>	<u><u>3,176,373</u></u>

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。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	
	2010	2009	2010	2009
應付土地租賃款	799,437	898,076	—	—
超出本集團估計應佔土地出售所得款項的收款	75,770	30,070	—	—
收取客戶及建築商押金及應付款項	150,615	321,540	—	—
應交營業稅及附加稅	389,870	301,651	—	—
應付子公司前非控股股東之利息	5,807	7,884	—	—
應付子公司非控股股東之股利	10,651	11,801	—	—
拆遷補償費	93,660	269,211	—	—
審計費	13,811	4,429	—	—
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	36,069	26,831	—	—
應代長春委員會支付的工程款	133,601	150,057	—	—
土地服務費應交款	4,768	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	29,535	32,355	—	—
應付工資及福利費	21,934	11,977	—	—
應付利息費用	20,029	19,158	15,250	13,307
應付收購子公司之前股東款項(附註41)	21,154	—	—	—
應付子公司之原非控股股東權益收購款 (附註20(a)(ii))	500,000	—	500,000	—
其他	114,437	96,653	1,663	12,008
	<u>2,421,148</u>	<u>2,339,360</u>	<u>516,913</u>	<u>25,315</u>

40. 應付聯營企業

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
聯營企業：				
— 住宅新技術	—	11,358	—	—
	<u>—</u>	<u>11,358</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

41. 合併現金流量表附註

除所得稅前利潤與(用於)／來自經營活動的現金調整如下：

	附註	2010	2009
除所得稅前利潤		1,530,572	1,524,444
調整：			
物業、機器及設備折舊		169,071	135,860
應收賬款壞賬準備		—	377
其他應收款壞賬準備		21,256	—
轉回於聯營企業之投資減值		—	(104,403)
物業、機器及設備處置損失／(收益)淨額		20,162	(81)
應佔聯營企業之損益		(25,459)	93,927
衍生金融工具公允價值損失		6,178	89,055
贖回有擔保優先票據之損失／(溢利)		4,798	(179,102)
已完工投資物業公允價值損失／(溢利)		135,864	(476,754)
在建投資物業公允價值損失		1,978	592
處置子公司之溢利		—	(43,349)
收購子公司之溢利		(28,940)	—
增持聯營企業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、 非控股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)
稀釋聯營企業之權益的溢利		(375)	—
管理層股票期權費用		6,400	4,470
子公司現有股份上市產生的開支		36,814	—
財務收入	8	(71,317)	(16,884)
財務成本	9	312,946	179,114
		<u>2,119,948</u>	<u>828,502</u>
		2010	2009
限制性銀行存款減少		182,578	230,760
預付土地租賃款增加		(1,322,442)	(1,261,620)
以供出售之持有或開發中物業增加		(648,277)	(1,421,892)
存貨(增加)／減少		(9,068)	12,133
應收聯營企業款項減少		1,354	6,860
預付款項及其它流動資產增加		(371,216)	(856,357)
其它應收款增加		(112,600)	(600,349)
應收賬款(增加)／減少		(167,808)	123,396
應付帳款(減少)／增加		(267,610)	74,354
其它應付款項及預提項目(減少)／增加		(548,488)	1,322,587
應付聯營企業款項減少		(11,358)	(12,516)
待售土地開發增加		95,483	652,379
遞延收入增加		265,538	242,963
預售開發中物業之預收款項(減少)／增加		(556,104)	3,770,801
		<u>(1,350,070)</u>	<u>3,112,001</u>
(用於)／來自經營活動的現金			

(a) 主要非貨幣交易：

	2010	2009
應付子公司之原非控股股東權益收購款(附註20(a)(ii))	500,000	-
企業合併以預付款項清償之部分(附註44)	310,061	-
應付收購子公司之前股東款項(附註39)	21,154	-
中國新城鎮為本公司之關聯公司時以上置 集團支付給中國新城鎮之誠意金部分 沖抵購買中國新城鎮股份款	-	132,543
將可換股債券3轉換為本公司股本及資本公積(附註29)	-	247,212
	<u>531,215</u>	<u>247,212</u>

42. 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20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2010年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2010	2009
一年內	159,056	175,055
第二年至第五年	296,259	521,999
五年以上	122,342	360,283
	<u>577,657</u>	<u>1,057,337</u>

本集團於2010年度確認的或有租金為8,467千港幣(2009：4,564千港幣)。

(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1年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2010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

	2010	2009
一年內	9,456	8,998
第二年至第五年	7,219	14,537
五年以上	1,175	—
	<u>17,850</u>	<u>23,535</u>

本公司

	2010	2009
一年內	5,257	5,259
第二年至第五年	6,132	11,394
	<u>11,389</u>	<u>16,653</u>

43. 有關待售土地或物業開發的資本性承諾及承諾

於財務狀況表日，本集團和本公司作出以下資本性承諾及有關待售土地或物業開發的承諾：

	本集團		本公司	
	2010	2009	2010	2009
已簽約但未撥備				
在建投資物業	4,583	114,911	—	—
待售土地開發	2,423,583	2,517,112	—	—
以供出售之持有或開發中物業	2,107,673	2,351,719	—	50,000
潛在企業合併的成本支付	—	853,634	—	—
購置固定資產及土地使用權	366,928	306,664	—	—
	<u>4,902,767</u>	<u>6,144,040</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>
已批准但未簽約				
在建投資物業	170,284	192,011	—	—
待售土地開發	5,618,624	6,033,393	—	—
以供出售之持有或開發中物業	1,737,764	3,163,732	—	—
購置固定資產及土地使用權	3,395,176	2,875,480	—	—
	<u>10,921,848</u>	<u>12,264,616</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>15,824,615</u>	<u>18,408,656</u>	<u>—</u>	<u>50,000</u>

44. 企業合併

(1) 夏波

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，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。

於收購日夏波之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日 公允價值
預付土地租賃款(附註18)	88,504
預付款項及其他流動資產	54
其他應收款	4,868
現金及銀行存款	2,249
遞延稅項負債(附註34)	(59,778)
其他應付款及預提費用	(5,723)
	<hr/>
可辨認淨資產公允價值合計	30,174
收購之商譽(附註19)	14,000
	<hr/>
總對價	44,174
	<hr/> <hr/>
對價支付：	
現金	44,174
	<hr/> <hr/>
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	(2,249)
	<hr/>
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	41,925
	<hr/> <hr/>

(2) 海波

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，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。

於收購日海波之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日 公允價值
預付土地租賃款(附註18)	171,596
以供出售之持有或開發中物業	26,174
現金及銀行存款	25
遞延稅項負債(附註34)	(114,204)
其他應付款及預提費用	(22)
	<hr/>
可辨認淨資產公允價值合計	83,569
收購之商譽(附註19)	2,104
	<hr/>
總對價	85,673
	<hr/> <hr/>
對價支付：	
收購子公司已付之預付款項	26,194
現金	59,479
	<hr/> <hr/>
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	(25)
	<hr/>
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	59,454
	<hr/> <hr/>

(3) 百潤

於2010年1月，本公司下屬一非全資子公司(住富)通過收購協議，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。

於收購日百潤之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日 公允價值
物業、機器及設備(附註16)	1,015
預付土地租賃款(附註18)	467,997
以供出售之持有或開發中物業	181,749
預付款項及其他流動資產	427
其他應收款	3,433
應收賬款	21,118
現金及銀行存款	205
遞延稅項負債(附註34)	(56,001)
應付帳款	(500,678)
其他應付款及預提費用	(110,698)
其他計息貸款	(115,991)
	<u>(115,991)</u>
可辨認淨負債公允價值合計	(107,424)
收購之商譽(附註19)	<u>164,348</u>
總對價	<u><u>56,924</u></u>
減：應付原股東之現金	20,492
對價支付：	
現金	<u><u>36,432</u></u>

於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：

取得的現金及銀行存款	<u>(205)</u>
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	<u><u>36,227</u></u>

需根據實際清償負債情況確定是否支付人民幣4,000萬元的或有對價，但是於收購日及2010年12月31日，本集團均認為未來不可能需要支付。

(4) 仲慶

於2010年4月，本公司下屬一非全資子公司(上置房產)通過收購協議，收購了仲慶100%的股權。仲慶是一家位於中國無錫的房地產公司。

於收購日仲慶之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日 公允價值
物業、機器及設備(附註16)	105
預付土地租賃款(附註18)	104,296
以供出售之持有或開發中物業	2,497
預付款項及其他流動資產	2,275
其他應收款	27
現金及銀行存款	13,122
遞延稅項負債(附註34)	(3,643)
其他應付款及預提費用	<u>(11,436)</u>
可辨認淨資產公允價值合計	107,243
收購之商譽(附註19)	<u>15,617</u>
總對價	<u><u>122,860</u></u>
對價支付：	
現金	<u><u>122,860</u></u>
於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：	
取得的現金及銀行存款	<u>(13,122)</u>
投資活動產生的現金及現金等價物淨流出	<u><u>109,738</u></u>

(5) 卓榮有限公司

於2010年12月，本公司下屬一全資子公司(華通)通過協議收購了卓榮有限公司100%的股權，其於中國境內的全資子公司是一家位於中國嘉興的房地產公司。

於收購日卓榮有限公司之可辨認資產及負債的公允價值列示如下：

	收購日 公允價值
物業、機器及設備(附註16)	143
預付土地租賃款(附註18)	390,533
以供出售之持有或開發中物業	22,328
其他應收款	1,746
現金及銀行存款	23,659
遞延稅項負債(附註34)	(77,027)
應付帳款	(12,934)
其他應付款及預提費用	(35,641)
	<hr/>
可辨認淨資產公允價值合計	312,807
收購子公司之溢利(附註6)	(28,940)
	<hr/>
總對價	283,867
	<hr/> <hr/>
對價支付：	
收購子公司已付之預付款項	283,867
	<hr/> <hr/>

於2010年度收購子公司的現金流量分析如下：

取得的現金及銀行存款	(23,659)
	<hr/>
投資活動取得的現金及現金等價物淨流入	(23,659)
	<hr/> <hr/>

所有確認的商譽均不能於以後年度稅前抵扣。

由於收購的子公司所持有的物業於2010年12月31日尚處於開發或預售階段，因此對本集團本年的收入和利潤無重大影響。

若所有企業合併均發生在本年初，對本集團本年收入及經營成果影響很小。

45. 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，本集團與關聯方有下述交易。

於2010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(2009年12月31日：34.64%)，剩餘65.36%股份由公眾持有。

(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

	2010	2009
購買中國新城鎮開發之土地對價中其中新城鎮 可從政府收取的部分 (i)	—	329,070
為中國新城鎮提供智能化網絡基礎設施服務 (ii)	—	—
向電信寬頻銷售貨物 (ii)	3,912	4,074
從住宅新技術採購貨物 (ii)	3,052	—
	<u>3,052</u>	<u>—</u>

(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，向中國新城鎮購買了一地塊用於項目開發。土地價款約為479,346千港元。根據政府部門和中國新城鎮所簽訂的合約，中國新城鎮將從政府部門收到拍賣土地總對價中約定的部分。

(ii) 銷售價格由雙方協定。

ii) 銀行貸款擔保

	2010	2009
由施建(董事會主席)對本集團銀行貸款 提供擔保(附註31)	176,272	400,000
	<u>176,272</u>	<u>400,000</u>

iii) 關鍵管理人員酬金

	2010	2009
薪金及其他短期僱員福利	22,311	15,309
基於股份的支付(管理層認股權計劃)	4,540	1,924
	<u>26,851</u>	<u>17,233</u>

iv) 向關鍵管理人員以及與其關係密切的家庭成員出售物業

	2010	2009
出售物業之收入 #	7,975	—
	<u>7,975</u>	<u>—</u>
預售開發中物業之預收賬款一向關鍵管理人員 以及與其關係密切的家庭成員預售物業	1,653	—
	<u>1,653</u>	<u>—</u>

出售物業的價格由雙方協定，於合同載明。

46. 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	2010	2009
貸款及應收款項		
— 應收聯營企業款項	8,113	1,825
— 其他應收款	1,186,348	1,329,071
— 應收賬款	717,463	507,687
— 現金及銀行存款	5,402,966	4,602,822
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		
— 衍生金融資產	55,894	—
	<u>7,370,784</u>	<u>6,441,405</u>

金融負債	2010	2009
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	12,032,582	7,532,507
— 有擔保優先票據，非流動部分	557,322	552,463
— 有擔保優先票據，流動部分	—	95,813
— 可換股債券—主債務部分	354,548	312,219
— 應付帳款	3,358,631	3,176,373
— 應付聯營公司款項	—	11,358
— 其他	2,009,344	2,031,602
	<u>18,312,427</u>	<u>13,712,335</u>

本公司

金融資產	2010	2009
貸款及應收款項		
— 應收子公司股利	886,004	727,651
— 應收子公司款項	2,153,125	1,346,117
— 其他應收款	—	86
— 現金及銀行存款	158,162	84,821
	<u>3,197,291</u>	<u>2,158,675</u>

金融負債	2010	2009
以攤餘成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	1,152,002	339,316
— 有擔保優先票據	557,322	552,463
— 可換股債券—主債務部分	354,548	312,219
— 其他	516,913	25,315
	<u>2,580,785</u>	<u>1,229,313</u>

47. 公允價值及公允價值層級

本集團與交易對手進行了一筆衍生金融工具的交易。該期權採用包括二項式點陣模型在內的估值方法進行計量。模型含有包括基礎股權價值在內的多項參數。該期權的賬面價值與公允價值一致。

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露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任何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。

以公允價值計量的資產：

於2010年12月31日

本集團	層級1 港幣千元	層級2 港幣千元	層級3 港幣千元	合計 港幣千元
衍生金融資產	—	—	55,894	55,894

按層級3計量的衍生金融資產公允價值在本年的變動如下：

	2010
衍生金融資產	
於2010年1月1日	—
增加	62,072
確認於綜合收益表其他損益的虧損	(6,178)
於2010年12月31日	<u>55,894</u>

本集團於2009年12月31日無任何以公允價值計量的金融資產或金融負債。

本年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換（2009：無）。

以公允價值計量的負債：

於2010及2009年末本集團無以公允價值計量的金融負債。

48. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具，除衍生工具外，包括銀行借款、可換股債券、有擔保優先票據、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，本集團持有的衍生金融工具為可能在未來用於收購非控股股東權益的購買期權。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、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。

下表列示了於財務報告期末，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（本集團之權益的一部分）造成的影響外，本集團及本公司的權益不受影響。

	本集團		本公司	
	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(49,209)	(32,675)	—	—
- 50 基點	49,209	32,675	—	—
港幣利率的變動				
+ 50 基點	(5,515)	(3,300)	(5,515)	(1,300)
- 50 基點	5,515	3,300	5,515	1,300

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，主要為以美元或者港幣的銀行存款、有擔保優先票據、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。

下表列示了於本財務報告期末，當所有其他的變量保持不變時，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	
	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響	2010 對稅前利潤 之影響	2009 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(29,457)	(26,889)	(30,251)	(27,741)
- 5%	29,457	26,889	30,251	27,741
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(67,598)	(32,405)	(73,097)	(13,379)
- 5%	67,598	32,405	73,097	13,379

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2010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及風險。

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	
	2010	2009	2010	2009
金融資產				
衍生金融資產	55,894	-	-	-
貸款及應收款項				
- 應收子公司股利	-	-	886,004	727,651
- 預付子公司款項	-	-	2,153,125	1,346,117
- 應收聯營企業款項	8,113	1,825	-	-
- 其他應收款	1,186,348	1,329,071	-	86
- 應收賬款	717,463	507,687	-	-
- 現金及銀行存款	5,401,072	4,601,002	158,147	84,790
信用風險敞口總計	7,368,890	6,439,585	3,197,276	2,158,644

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，本集團亦開發並持有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，通過發行可換股債券及新股份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

	2010					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	201,060	147,017	3,602,461	6,935,031	3,667,940	14,553,509
有擔保優先票據	–	–	47,972	628,151	–	676,123
可換股債券	–	15,756	15,756	619,746	–	651,258
應付帳款	692,987	16,192	2,169,309	480,143	–	3,358,631
其他	298,666	3,916	681,214	999,426	6,092	1,989,314
	<u>1,192,713</u>	<u>182,881</u>	<u>6,516,712</u>	<u>9,662,497</u>	<u>3,674,032</u>	<u>21,228,835</u>
	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
有擔保優先票據	104,572	–	47,797	673,667	–	826,036
可換股債券	–	15,227	15,227	629,365	–	659,819
應付帳款	543,610	428,506	1,846,099	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>

本公司

	2010					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	-	5,630	994,260	172,360	-	1,172,250
有擔保優先票據	-	-	47,972	628,151	-	676,123
可換股債券	-	15,756	15,756	619,746	-	651,258
其他	-	-	501,663	-	-	501,663
	<u>-</u>	<u>21,386</u>	<u>1,559,651</u>	<u>1,420,257</u>	<u>-</u>	<u>3,001,294</u>
	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
有擔保優先票據	-	-	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>

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做出。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、應收款項及衍生金融資產。

本集團的金融負債主要包括計息銀行借款及其他借款、有擔保優先票據、可換股債券和應付款項。

除了下表列示的金融工具外，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做出的。

本集團

	2010		2009	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	557,322	493,621	648,276	592,577
可換股債券－主債務部分	354,548	443,726	312,219	371,041
	<u>911,870</u>	<u>937,347</u>	<u>960,495</u>	<u>963,618</u>

本公司

	2010		2009	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
有擔保優先票據	557,322	493,621	552,463	488,005
可換股債券－主債務部分	354,548	443,726	312,219	371,041

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2010年及2009年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發及大規模新城鎮建設，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。

出於資本管理的目的，自2010年起，本集團改變了計算負債率之淨負債及資本的定義，以與行業慣例更為一致。淨負債包括計息銀行借款及其他借款，有擔保優先票據，可換股債券之主債務部分，不包括應付賬款及其他應付款。資本包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2010	2009
計息銀行借款及其他借款 (附註31)	12,032,582	7,532,507
可換股債券－主債務部分 (附註35)	354,548	312,219
有擔保優先票據 (附註32)	557,322	648,276
減：現金及銀行存款 (附註28)	(5,402,966)	(4,602,822)
淨負債	7,541,486	3,890,180
歸屬於母公司股東的權益	8,544,783	8,191,741
非控股股東權益	2,782,378	3,115,939
資本	11,327,161	11,307,680
資本和淨負債	18,868,647	15,197,860
負債率	40%	26%

49. 財務狀況表日後事項

於2010年12月9日，上置投資控股有限公司與本公司簽訂認購協議，據此，按每股認購股份0.81港元之價格，認購本公司700,000,000股認購股份。獨立股東已於2011年1月27日舉行之股東特別大會上通過投票方式通過了該決議。

50. 比較數字

如附註2.2中所述，由於本年度採用了新制定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，某些相應的比較數字已根據本年的披露要求進行重新編排。

51. 財務報表的批准

本財務報表於2011年3月25日由董事會通過並批准發布。」

3. 債務報告

借款

於二零一一年三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
短期銀行借款－抵押借款	1,050,152
其他短期借款－無抵押借款	131,077
長期銀行借款，流動部分－抵押借款	1,509,041
其他長期借款，流動部分－抵押借款	53,474
其他長期借款，流動部分－無抵押借款	152,360
	<u>2,896,104</u>
借款，流動部分	2,896,104
長期銀行借款－抵押借款	8,649,207
其他長期借款－抵押借款	463,663
其他長期借款－無抵押借款	111,077
	<u>9,223,947</u>
借款，非流動部分	9,223,947
無抵押可換股債券－負債部份	372,001
長期有擔保票據	566,958
	<u>938,959</u>
合計	<u>13,059,010</u>

資產抵押

於二零一一年三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	1,108,935
租賃土地及可供出售之開發中物業	6,887,591
投資物業	6,821,853
物業、機器及設備	1,394,628
	<u>16,213,007</u>
合計	<u>16,213,007</u>

除上述者外，本集團亦已抵押百潤100%的股權（成本約5,900萬港元）及金午98%股權（成本約4.94億港元），作為長期借款和相關銀行業務之抵押品。

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／款項於二零一一年三月三十一日金額為593,023港元。

支出承諾

	千港元
已簽約但未撥備	
在建投資物業	4,630
開發中土地基礎設施建設	2,448,474
以供出售之持有或開發中物業	1,902,413
物業、機器及設備與租賃土地	585,193
	<u>4,940,711</u>
已批准但未簽約	
在建投資物業	172,033
開發中土地基礎設施建設	5,676,328
以供出售之持有或開發中物業	1,201,912
物業、機器及設備與租賃土地	2,976,321
	<u>10,026,594</u>
	<u><u>14,967,305</u></u>

除前述者外，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，於二零一一年三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。

4. 重大變動

董事確認本集團之財務或經營狀況或前景自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期直至最後實際可行日期)以來並無重大變動。

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）物業權益於二零一一年三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
仲量聯行西門有限公司

Jones Lang LaSalle Sallmanns Limited
6/F Three Pacific Place
1 Queen's Road East Hong Kong
tel +852 2169 6000 fax +852 2169 6001
Licence No: C-030171

仲量聯行西門有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三座6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貴集團物業權益於二零一一年三月三十一日（「估值日」）資本值之意見。貴公司已確認，其聯營公司概無持有物業資產。

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

首席評估師
彭樂賢
B.Sc. FRICS FHKIS

董事
朱寶全
MRICS

謹啟

二零一一年五月二十六日

附註：

1. 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。
2. 朱寶全為特許測量師，具有13年中國物業估值經驗。

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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	1,240,260,000	58.34%	723,568,000
小計：		1,240,260,000		723,568,000

第二類－貴集團於中國持作投資之物業權益

編號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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	1,075,500,000	100%	1,075,500,000
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	562,034,000	95.79%	538,372,000
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	718,172,000	95.79%	687,937,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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	16,370,000	98%	16,043,000
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	2,780,000,000	60%	1,668,000,000
		小計：		
		5,152,076,000		3,985,852,000

第三類－貴集團於中國持作出售之物業權益

編號	物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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	49,000,000	98.75%	48,388,000
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	177,573,000	50.3625%	89,430,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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 3個未售住宅單位及75個 停車位	37,167,000	50.36%	18,717,000
10.	中國 上海 閔行區 昆陽路 620弄6號 住宅樓6層604室	873,000	50.36%	440,000
11.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄93號 住宅樓3層301室	599,000	50.36%	302,000
12.	中國 上海 閔行區 碧江路 501弄87號 住宅樓4層401室	605,000	50.36%	305,000
13.	中國 上海 閔行區 碧江路 401弄75號 住宅樓4層404室	606,000	50.36%	305,000
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	50.36%	335,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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	50.36%	346,000
16.	中國 上海 閔行區 華寧路 191弄87號 住宅樓1層103室	437,000	50.36%	220,000
17.	中國 上海 閔行區 劍川路 50弄57號 住宅樓6層601室	665,000	50.36%	335,000
18.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄5號 華府天地 單位2001及84個停車位	110,481,000	51.48%	56,876,000
19.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄6號 華府天地單位601	49,287,000	100%	49,287,000
20.	中國 上海 盧灣區 馬當路 222弄1號 華府天地單位2101	109,180,000	100%	109,180,000
21.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園 15個單位	170,000,000	99.42%	169,014,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 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 11個單位	25,000,000	98.75%	24,688,000
23.	中國 上海 寶山區 美丹路18弄 美蘭湖高爾夫別墅一期	51,794,000	99%	51,276,000
24.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地1A期 竣工部分的 214個聯排別墅及 一個會所	409,240,000	98.95%	404,943,000
25.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心IA期及IB期	1,287,000,000	79%	1,016,730,000
26.	中國 上海 金山區 杭州灣大道118號 金山華府 64個未售單位及423個停車位	429,000,000	98.75%	423,638,000
		小計：		
		2,909,860,000		2,464,755,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
27.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園	2,744,000,000	100%	2,744,000,000
28.	中國 上海 寶山區 美丹路18弄 美蘭湖高爾夫別墅二期及 三期	1,221,000,000	99%	1,208,790,000
29.	中國 上海 寶山區 美豐路88弄 香島原墅	1,997,000,000	98.75%	1,972,038,000
30.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地IB期	681,000,000	98.95%	673,850,000
31.	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	768,000,000	90%	691,200,000
32.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心IC期	137,990,000	79%	109,012,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
33.	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	145,385,000	98.75%	143,568,000
34.	中國 浙江省 嘉興市 南湖區潭湘路北側及環湖路 南側一個住宅項目	153,450,000	100%	153,450,000
35.	中國 上海 普陀區 金沙江路1628弄 之一幅土地及在建的一棟 辦公樓宇	377,600,000	95.79%	361,703,000
	小計：	8,225,425,000		8,057,611,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
36.	中國 上海 閔行區 馬橋鎮 昆陽西路3888弄 一幅土地	285,000,000	27.69%	78,917,000
37.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外街坊1號 地塊47/19丘)	201,740,000	98.75%	199,218,000
38.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外街坊1號 地塊47/8丘)	104,050,000	98.75%	102,749,000
39.	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	682,000,000 (淨地狀況)	50.36%	343,455,000 (淨地狀況)
40.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 之一幅土地	1,714,000,000	79%	1,354,060,000

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
41.	中國 浙江省 嘉興市 南湖區廣場北路北側及 環湖路東側之一幅土地	214,000,000	100%	214,000,000
42.	中國 江蘇省 無錫市 EW2路南側、NS4路西側、 EW3路北側及新鴻路東側之 一幅土地	無商業價值	98.75%	無商業價值
43.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地IC期 之一幅土地	10,460,000	98.95%	10,350,000
小計：		<u>3,211,250,000</u>		<u>2,302,749,000</u>

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一一年 三月三十一日 貴集團應佔之 資本值 人民幣
44.	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>20,738,871,000</u>		<u>17,534,535,000</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	於二零一一年 三月三十一日 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>	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。	1,240,260,000 貴集團應佔 58.34%權益： 人民幣 723,568,000元

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財務資料，於二零一零年酒店每間客房平均每天的價格為人民幣759元，平均入住率為67%。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。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	於二零一一年 三月三十一日 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	<p>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。</p> <p>該物業的總建築面積約為11,330.31平方米，其詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>位置</th> <th>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> <p>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。</p>	位置	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>	<p>於估值日，該物業總可租賃面積約9,997.10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）及可租賃面積約86.09平方米之單位由瀋陽華建佔用作辦公用途，而其餘單位為空置。</p>	<p>1,075,500,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,075,500,000元</p>
位置	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>													

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一滬房地盧字(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15份租賃協議，於估值日該物業多個部分已按多個租期租予多個承租人，總可租賃面積約9,997.10平方米，屆滿日期介於二零一一年九月三十日至二零一六年一月三十一日，每月租金總額約為人民幣5,497,000元，不包括管理費及水電費。
- 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，該物業已抵押予該銀行，以獲取金額為人民幣600,000,000元之貸款。
- 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	於二零一一年 三月三十一日 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商舖部分，包括915大廈之3個單位、1號辦公樓第一至二層、5號樓商舖之一至三層及2號、3號、7號、8號樓以及地下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10,957.4平方米）租予多方，作商業用途（參閱附註3）及約4,739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。	562,034,000 貴集團 應佔95.79% 權益： 人民幣 538,372,000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95.79%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11份租賃協議，於估值日該物業多個部分已按多個租期租予多個承租人，總可租賃面積約10,957.4平方米，屆滿日期介於二零一二年十月十四日至二零二六年二月二十八日，每月租金總額約為人民幣789,000元，不包括管理費及水電費。
- 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股權已抵押予上海國際信託有限公司。然而，由於於估值日，金午置業之股權仍歸屬於 貴公司，吾等獲通知 貴公司所持有之金午置業之股權率仍為95.79%。
- 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	於二零一一年 三月三十一日 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1,315個地下停車位，總建築面積為約85,338.28平方米。</p> <p>辦公樓之建築面積約為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16,667.7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>718,172,000</p> <p>貴集團 應佔95.79% 權益： 人民幣 687,937,000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95.79%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44份租賃協議，於估值日該物業多個部分已按多個租期租予多個承租人，總可租賃面積約16,667.7平方米，屆滿日期介於二零一一年四月三十日至二零一八年三月十四日，每月租金總額約為人民幣1,612,000元，不包括管理費及水電費。
- 根據抵押合約，該物業已抵押予中國銀行嘉定支行（「該銀行」），作為保證該銀行與金午置業訂立之借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。
- 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股權已抵押予上海國際信託有限公司。然而，由於於估值日，金午置業之股權仍歸屬於 貴公司，吾等獲通知 貴公司所持有之金午置業之股權率仍為95.79%。
- 金午置業表示，該物業20樓整層包括9個單位，總建築面積約為1,295.28平方米，已簽約出售予不同第三方，於估值日，總代價為人民幣37,868,598.8元，但尚未移交予買家。在達至吾等所認為該物業的資本價值時，吾等已考慮到該等單位的合同價格。

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. 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	於二零一一年 三月三十一日 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	<p>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(單位2605、2606、26(3a)、2803、2806及28(3a))。</p> <p>該等單位之總建築面積為約732.34平方米。</p> <p>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。</p>	<p>於估值日，5個單位租予多個第三方，作辦公室用途(參閱附註3)，而剩餘單位為貴集團佔用，作辦公室用途。</p>	<p>16,370,000</p> <p>貴集團 應佔98%權益： 人民幣 16,043,000元</p>

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 根據4份租賃協議，該物業5個單位(總建築面積為約615.06平方米)已按多個租期租予多個承租人，屆滿日期介於二零一一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64,245元，不包括管理費及水電費。
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，其中闡明該物業由上海信東合法擁有，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。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	於二零一一年 三月三十一日 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92,759.09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28,501.91平方米）空置，可出租。</p>	<p>2,780,000,000</p> <p>貴集團 應佔60%權益： 人民幣 1,668,000,000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>112 (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	112 (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	112 (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112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—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）由華銳資產管理擁有。

4. 根據華銳資產管理與華銳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，年期自二零一一年四月九日開始，至二零一二年四月八日屆滿。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64,001.09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，屆滿日期介於二零一一年四月二十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，租期自二零一一年三月一日起開始，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. 根據中國銀行沈陽分行（「該銀行」）與華銳資產管理訂立之日期為二零一零年十一月五日之抵押協議，該物業已抵押予該銀行，作為人民幣700,000,000元貸款之抵押，抵押期為十二年，於二零二二年十一月九日屆滿。
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。華銳資產管理有權自由租賃或經營該物業。華銳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	於二零一一年 三月三十一日 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（第1035號單位10及第1052號單位26），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。	於估值日，該物業為空置。	49,000,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 48,388,000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—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，其中闡明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	於二零一一年 三月三十一日 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（第702號及第808號），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。	於估值日，該物業為空置。	177,573,000 貴集團應佔 50.3625%權益： 人民幣 89,430,000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，其中闡明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	於二零一一年 三月三十一日 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 3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3個未售住宅單位（單位4#101，4#103及2#3201）及地下停車位，總建築面積約3,390.01平方米，相關詳情載列如下：	於估值日，該物業為空置。	37,167,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣 18,717,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅(3個單位)	490.59	
		地下停車位	2,899.42	
		總計：	3,390.01	
		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：

- 上海百潤房地產有限公司（「上海百潤」）為 貴公司擁有其50.36%權益之附屬公司。
- 根據兩份上海房地產權證—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，該物業之住宅單位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。
- 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，其中闡明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	於二零一一年 三月三十一日 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，建築面積為約75.2平方米。	於估值日，該物業為空置。	873,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣440,000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，建築面積為約52.82平方米。	於估值日，該物業為空置。	599,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣302,000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，建築面積為約52.86平方米。	於估值日，該物業為空置。	605,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣305,000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，建築面積為約52.9平方米。	於估值日，該物業為空置。	606,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣305,000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。	於估值日，該物業為空置。	665,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣335,000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	於二零一一年 三月三十一日 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，建築面積為約59.22平方米。	於估值日，該物業為空置。	688,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣346,000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，建築面積為約39.69平方米。	於估值日，該物業為空置。	437,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣220,000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，建築面積為約56.95平方米。	於估值日，該物業為空置。	665,000 貴集團應佔 50.36%權益： 人民幣335,000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50.36%權益之附屬公司。
2. 根據八份上海房地产权證—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號物業之相關房地产权證及房地產登記文件，但在該等文件中無法查找到有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，其中闡明第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	於二零一一年 三月三十一日 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 華府天地單位2001 及84個停車位	該物業包括華府天地一個住宅單位及84個地下停車位，總建築面積為約6,335.28平方米。	住宅單位為空置及停車位暫時由貴集團營運。	110,481,000 貴集團應佔 51.48%權益： 人民幣 56,876,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅(一個單位)	500.28	
		地下停車位	5,835.00	
		總計：	<u>6,335.28</u>	
		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，其中闡明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	於二零一一年 三月三十一日 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 華府天地單位601	該物業包括華府天地第6層 一個住宅單位，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。	於估值日，該物 業為空置。	49,287,000 貴集團 應佔100%權益： 人民幣 49,287,000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	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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 華府天地單位2101	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。	於估值日，該物業為 空置。	109,180,000 貴集團應佔 100%權益： 人民幣 109,180,000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（「該銀行」）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，該物業被抵押予該銀行，作為數額為人民幣83,460,000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的法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 麗山投資為該物業之唯一擁有人；
 - 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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
21.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園 15個單位	該物業包括綠洲雅賓利花園一期的3個未售住宅單位（單位625、635及699）及二期的12個未售零售單位（單位363、365、367、369、371、373、375、377、379、381、383、385、387、389、391、393、101及102），總建築面積約4,317.97平方米，其詳情如下：	於估值日，該物業為空置。	170,000,000 貴集團應佔 99.42%權益： 人民幣 169,014,000元
		用途	建築面積	
		住宅(3個單位)	2,326.49	
		零售(12個單位)	1,991.48	
		總計：	<u>4,317.97</u>	
		綠洲雅賓利花園為一個大型住宅開發項目，一期及二期分別於二零零七年及二零一零年落成。		
		該物業已獲授土地使用權，為期70年作住宅用途。		

附註：

- 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%權益的附屬公司及上海碩誠置業有限公司（「碩誠置業」）為本公司全資附屬公司。
- 根據房地產權證－滬房地閘字(2007)第017880號，綠洲雅賓利花園一期的總建築面積約74,582.61平方米且相關的土地使用權已獲授予上海綠洲雅賓利置業，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，該物業住宅單位包括在上述房地產權證內。除該物業住宅單位外，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。
- 根據房地產權證－滬房地閘字(2011)第003652號，綠洲雅賓利花園二期的總建築面積約61,377.57平方米且相關的土地使用權已獲授予碩誠置業，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。除該物業的零售單位外，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。
- 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，其中闡明該物業由上海綠洲雅賓利置業及碩誠置業合法擁有且可自由轉讓及租賃。該物業不受任何按揭或其他第三方權益規限。

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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 11個單位	該物業包括綠洲長島花園的10個未售商舖單位（單位504-102、505-101、501-102、510-102、510-101、519-101、519-102、520-101、520-102、521-101及521-102）及1個未售住宅單位（單位1287-1601），總建築面積為2,023.35平方米。有關詳情如下：	於估值日，該物業為空置。	25,000,000 貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 24,688,000元
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅(1個 單位)	240.25	
		商舖(12個 單位)	1,783.10	
		總計：	<u>2,023.35</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—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，該物業包括在前述房地產權證內。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，其中闡明該物業由綠洲花園合法擁有且可自由轉讓及租賃。該物業不受任何按揭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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
23.	中國 上海 寶山區 美丹路18弄 美蘭湖高爾夫別墅 一期	<p>該物業包括美蘭湖高爾夫別墅一期的一個未售住宅單、8個未售商業單位及142個停車位。</p> <p>該物業總建築面積約為6,223.43平方米，有關詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅單位</td> <td>174.29</td> </tr> <tr> <td>商業單位</td> <td>1,086.24</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>4,962.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>6,223.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>美蘭湖高爾夫別墅一期為一個住宅區開發項目，於二零一零年前後竣工。</p> <p>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。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅單位	174.29	商業單位	1,086.24	停車位	4,962.90	總計：	<u>6,223.43</u>	於估值日，該物業為空置。	51,794,000 貴集團應佔99%權益： 人民幣51,276,000元
用途	建築面積 (平方米)													
住宅單位	174.29													
商業單位	1,086.24													
停車位	4,962.90													
總計：	<u>6,223.43</u>													

附註：

1. 上海安東房地產開發有限公司（「安東房地產」）為由 貴公司擁有99%權益之附屬公司。
2. 根據上海市房地產權證一滬房地寶字(2010)第055361號，美蘭湖高爾夫別墅一期的總建築面積約為50,073.72平方米，相關土地使用權持有至二零七七年十一月二十七日屆滿，作住宅用途。 貴集團表示，該物業已納入前述上海市房地產權證內。除該物業外，前述上海市房地產權證內登記的樓宇已售出，且未計入吾等之估值內。
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，其中闡明該物業由安東房地產合法擁有，並可自由轉讓及租賃。該物業不受任何按揭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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
24.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地1A 期竣工部分的214 個聯排別墅及一個 會所	瀋陽悠山美地（包括該物業及第30號及第43號物業）建於總地盤面積約240,313.84平方米的兩幅地塊上。於估值日，瀋陽悠山美地1A期已竣工，瀋陽悠山美地1C期間置，瀋陽悠山美地1B期在建設中。	於估值日，該物業為空置。	409,240,000 貴集團應佔 98.95% 權益： 人民幣 404,943,000元

該物業包括瀋陽悠山美地1A期的214個聯排別墅及一個會所，總建築面積為71,772.8平方米，有關詳情載列如下：

用途	建築面積 (平方米)
聯排別墅	69,069.80
會所	1,052.40
附屬設施	1,650.60
總計：	<u>71,772.80</u>

該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途。

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。
- 根據一份國有土地使用權證—東陵國用(2008)第07210563號，總地盤面積約72,972.24平方米的土地使用權（包括本物業及第43號物業）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十一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、第09168號、第11116號、第11117號及第11118號，瀋陽綠康置業（包括第30號物業及本物業）有權自由出售總建築面積約232,347.67平方米的聯排別墅開發項目予買方。
- 根據八份建設工程竣工驗收許可證，瀋陽悠山美地1A期已部分竣工並通過驗收。
- 根據中國農業銀行遼寧分行（「該銀行」）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日訂立的兩份抵押協議，瀋陽悠山美地的土地使用權已抵押予該銀行，作為總金額為人民幣300,000,000元的兩筆貸款的抵押。

7. 貴集團表示，總建築面積約37,740.13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205,598,703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. 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，當中載有（其中包括）：
 - a. 瀋陽綠康置業為該物業土地使用權的唯一擁有人及土地使用權出讓金已全部支付；
 - b. 瀋陽綠康置業獲得房屋所有權證並無法律障礙；
 - c. 該物業已作抵押；及
 - d. 瀋陽綠康置業可以轉讓該物業，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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
25.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心1A 期及1B期	海口外灘中心1期包括1 個酒店(1C期)及5棟住宅 樓宇(1A期及1B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，1A及1B期已竣 工，1C期在建設中。	於估值日，該物業為 空置。	1,287,000,000 貴集團應佔79% 權益： 人民幣 1,016,700,000元
		該物業包括海口外灘中心 1A期及1B期竣工部分的 821個住宅單位，一個商 業廣場及525個停車位， 總建築面積為108,291.02 平方米，有關詳情載列如 下：		
		用途	建築面積 (平方米)	
		住宅	87,999.16	
		零售	2,030.00	
		停車位	13,523.00	
		附屬設施	4,738.86	
		總計：	<u>108,291.02</u>	
		該物業已獲授土地使用 權，住宅用途於二零七八 年六月二十六日屆滿，商 業用途於二零四八年六月 二十六日屆滿。		

附註：

- 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。
- 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32號及第40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。
- 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(包括本物業及第32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。
- 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1期總建築面積約96,144.19平方米之5棟樓宇及地下庫。
- 根據中國農業銀行海南分行（「該銀行」）與海口世紀海港城於二零零九年七月九日訂立之一份抵押協議，該開發項目(包括本物業及第32號物業之土地)已抵押予該銀行，作為人民幣500,000,000元貸款之抵押。

6. 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位已於估值日預售予若干第三方，總代價為人民幣720,001,420元，但未交付予買方。於達致吾等之物業資本值之意見時，吾等已計及該等單位之訂約價格。
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，當中載有（其中包括）：
 - a. 海口世紀海港城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，海口世紀海港城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。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
26.	中國 上海 金山區 杭州灣大道118號 金山華府 64個未售單位及 423個停車位	該物業包括金山華府64個未售單位及地下停車位，總建築面積約為43,232.51平方米，詳情如下：	於估值日，該物業為空置。	429,000,000
		用途	建築面積 (平方米)	貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 423,638,000元
		住宅	237.07	
		辦公室	12,292.15	
		商業	11,883.29	
		地下停車場	18,820.00	
		總計：	<u>43,232.51</u>	
		金山華府為於二零一一年落成的住宅、商業及辦公開發項目。		
		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。		

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. 根據上海房地產權證—滬金房地金字（2009）第000232號，該物業所在的一幅地盤面積約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）。
3. 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（包括該物業）予買方。
4. 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，將開發項目的商業及辦公部份向該銀行抵押貸款人民幣180,000,000元。
5. 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. 上置房地產為該物業土地使用權的唯一擁有人及土地使用權出讓金已全部支付；
 - b. 上置房地產獲得房屋所有權證並無法律障礙；
 - c. 該物業已作抵押；及
 - d. 上置房地產可以轉讓該物業，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

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
27.	中國 上海 閘北區 中興路699號 綠洲雅賓利花園	<p>該物業為一個住宅及商業開發項目，建於總地盤面積約66,883平方米的五幅地塊上。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該物業包括以下兩期：</p> <p>一期：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。該物業一期於緊隨落成後可被估用或租賃，但貴公司並無此計劃。</p> <p>如貴集團所告知，一期的總建造成本估計約為人民幣135,739,542元，其中人民幣62,800,846元已於截至估值日支付。</p> <p>二期：該物業包括三幅總地盤面積約54,499平方米作住宅用途的地塊，以及於其上正清拆若干舊樓。</p> <p>因二期工程建設尚未開始，於估值日並無產生建築成本。及二期的完成日期尚未確定。</p> <p>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。</p>	於估值日，一期外牆裝修在建設中，而二期由部份待拆舊樓佔用。	<p>2,744,000,000</p> <p>貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,744,000,000元</p>

附註：

- 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。
- 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。
- 根據五份上海房地產權證－滬房閘字（2005）第021089號、滬房閘字（2007）第012617號、滬房地閘字（2009）第026427號及第026428號以及滬房閘字（2011）第004274號，五幅總地盤面積約66,883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。

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. 根據授予碩誠置業的一份建設用地規劃許可證滬閘地(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一份建設工程規劃許可證滬閘建(2010)第FA31010820100900號，總建築面積約24,453平方米的一期樓宇已獲准建造。
6. 根據授予碩誠置業的兩份建設工程施工許可證第0801ZB0025D01號及第0801ZB0025D02號，總建築面積約24,388平方米的一期樓宇已獲當地相關部門批准開始建設工程。
7. 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，將該物業二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。
8. 假如已竣工，則物業一期於估值日之資本值約為人民幣621,890,000元。由於二期的區域尚未劃定，故於估值日，二期的資本價值無法釐定。
9. 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. 該物業二期已作抵押，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，倘該物業二期超過兩年仍未開始開發，則該物業二期的土地使用權也並無被收回的風險。
10. 主要證書／批文概要載列如下：

a. 國有土地使用權證	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	不適用
f. 建設工程竣工驗收許可證／表	不適用
11. 附註10中所載的證書／批文僅就該物業一期而言。二期僅有房地產權證。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
28.	中國 上海 寶山區 美丹路18弄 美蘭湖高爾夫別墅 二期及三期	<p>該物業（包括美蘭湖高爾夫別墅二期及三期）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（包括美蘭湖高爾夫別墅一期的土地）。於估值日該物業在建設中。</p> <p>該物業計劃於二零一一年十二月落成。該物業於緊隨落成後可被佔用或租賃，但 貴公司並無此計劃。落成後，該開發項目的總建築面積約為78,339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>51,686.32</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>12,280.68</td> </tr> <tr> <td>地下停車場</td> <td>14,372.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>78,339.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>如 貴集團所告知，總建造成本估計約人民幣525,273,000元，其中人民幣240,843,000元已於截至估值日支付。</p> <p>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。</p>	階段	規劃建築面積 (平方米)	住宅	51,686.32	配套設施	12,280.68	地下停車場	14,372.00	總計：	<u>78,339.00</u>	於估值日在外牆裝修。	1,221,000,000 貴集團應佔 99%權益： 人民幣 1,208,790,000元
階段	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	51,686.32													
配套設施	12,280.68													
地下停車場	14,372.00													
總計：	<u>78,339.00</u>													

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99%權益的附屬公司。
2. 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（包括美蘭湖高爾夫別墅一至三期）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。
3. 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，已批准在一幅地盤面積約120,594.8平方米的所述土地（包括美蘭湖高爾夫別墅一至三期）進行規劃建設。
4. 根據授予安東房地產的兩份建設工程規劃許可證—滬寶建(2009)第FA31011320092410號及第FA31011320092850號，總建築面積約78,455平方米的美蘭湖高爾夫別墅二期及三期的多個樓宇已獲准建造。

5. 根據授予安東房地產的兩份建設工程施工許可證—第0801BS0059D02310113200809231319號及第0801BS0059D03310113200809231319號，當地相關部門已批准開始建設總規劃建築面積約78,339平方米的工程。
6. 根據授予安東房地產的兩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66,058.32平方米的開發項目予買方。
7. 誠如 貴集團告知，總建築面積約42,896.98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1,236,476,796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，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1,534,801,000元。
9. 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. 該物業並無須抵押或受其他第三方權益規限；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。
10. 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	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
29.	中國 上海 寶山區 美豐路88弄 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五月落成。該物業於緊隨落成後可被佔用或租賃，但貴公司並無此計劃。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>113,082.88</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>960.38</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>34,060.74</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>148,104.00</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>如貴集團所告知，總建造成本估計約人民幣1,231,160,000元，其中人民幣394,546,000元已於截至估值日支付。</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	113,082.88	商業	960.38	配套設施	34,060.74	總計：	<u>148,104.00</u>	於估值日，外牆裝修在建設中。	<p>1,997,000,000</p> <p>貴集團應佔 98.75%權益： 人民幣 1,972,038,000元</p>
階段	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	113,082.88													
商業	960.38													
配套設施	34,060.74													
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四份商品房預售許可證－寶山房管(2010)預字第0000241號、第0000451號、第000452號及第0000646號，上海香島有權自由出售總建築面積約103,652.33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兩份抵押協議，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51,514.68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1,247,500,224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2,847,460,000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. 上海香島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，上海香島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	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
30.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地IB期	<p>該物業為一個別墅開發項目，建於總地盤面積約167,341.6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十二月落成。該物業於緊隨落成後可被佔用或租賃，但貴公司並無此計劃。落成後，該開發項目的總建築面積約為203,031平方米。</p> <p>如貴集團所告知，總建造成本估計約為人民幣452,950,000元，其中人民幣292,560,000元已於截至估值日支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途。</p>	<p>於估值日，上層建築在建設中。</p>	<p>681,000,000</p> <p>貴集團應佔 98.95%權益： 人民幣 673,850,000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。
- 根據一份國有土地使用權證—東陵國用(2008)第07210558號，總地盤面積約167,341.6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平方米的多個聯排別墅(包括該物業及第24號物業)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(包括該物業及第24號物業)。
- 根據授予瀋陽綠康置業的十一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、第09168號、第11116號、第11117號及第11118號，瀋陽綠康置業有權自由出售總建築面積約232,347.67平方米的聯排別墅開發項目(包括該物業及第24號物業)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日訂立的兩份抵押協議，將瀋陽悠山美地的土地使用權向銀行抵押兩筆貸款總金額為人民幣300,000,000元。
- 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1,160,698,000元。

9. 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。
10. 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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
31.	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	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。 該開發項目計劃於二零一一年十二月竣工。該物業於緊隨竣工後可被佔用或租賃，但貴公司並無此計劃。竣工後，該開發項目總建築面積約為133,216.02平方米及詳情載列如下：	於估值日上層建築已竣工。	768,000,000 貴集團應佔90% 權益：人民幣 691,200,000元										
		<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>123,828.61</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,428.80</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>4,958.61</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><u>133,216.02</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	123,828.61	商業	4,428.80	配套設施	4,958.61	合計：	<u>133,216.02</u>		
用途	規劃建築面積 (平方米)													
住宅	123,828.61													
商業	4,428.80													
配套設施	4,958.61													
合計：	<u>133,216.02</u>													
		如貴集團所告知，總建設成本預計約為人民幣536,460,000元，其中人民幣253,986,000元於截至估值日已支付。												
		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。												

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90%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平方米之目標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二零一零年五月二十八日及二零一零年十月二十六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58,790.44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515,136,639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1,100,800,000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及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. 國有土地使用權證	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	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
32.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 海口外灘中心IC期	海口外灘中心一期包括1 個酒店（IC期）、5棟住宅 樓宇（IA及IB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IA及IB期已落成及IC期 在建設中。	於估值日，酒店之基 礎建築在建設中。	137,990,000 貴集團應佔79% 權益：人民幣 109,012,000元
		IC期開發項目計劃於二零 一二年十二月竣工。該物 業於緊隨竣工後可被估用 或租賃，但 貴公司並無 此計劃。竣工後，開發項 目總建築面積約達54,793 平方米。		
		貴集團表示，總建設 成本預計約為人民幣 543,860,000元，其中人民 幣12,995,000元已於截至 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25及第40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（包括本物業及第25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（包括本物業之土地及第25號物業之土地使用權）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。
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，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及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。
6. 主要證書／批文概要如下：
- | | |
|----------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| c. 建設工程規劃許可證 | 不適用 |
| d. 建設工程施工許可證 | 不適用 |
| e. 商品房預售許可證 | 不適用 |
| 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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元										
33.	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，該開發項目預期於二零一一年十一月竣工。該物業於緊隨竣工後可被佔用或租賃，但貴公司並無此計劃。於竣工後，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479,420,000元，其中人民幣49,794,000元已於截至估值日支付。</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	於估值日，上層建築在建設中。	145,385,000 貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 143,568,000元
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出，年期70年，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權證—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。
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3202012010X0177號，規劃總建築面積約71,405平方米之物業已獲批准建設。

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三份商品房預售許可證—(2010)預銷准字第138號、第173號及第146號，無錫仲慶房地產有權自由向買方出售總建築面積約50,465.12平方米之開發項目。
7. 根據江蘇銀行（「該銀行」）與無錫仲慶房地產於二零一零年十二月二十日訂立之抵押協議，一幅獲分配之地盤面積約為34,144.42平方米之土地多個部分已抵押予該銀行以獲取金額為人民幣100,000,000元及於二零一二年一月四日屆滿之貸款。
8. 誠如 貴集團告知，總建築面積約22,754.30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353,285,776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782,803,000元。
10. 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及授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業已作抵押；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，但須事先將轉讓通知予承押人，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／批文概要如下：

a. 國有土地使用權證	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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元												
34.	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 潭湘路北側及 環湖路南側 一個住宅項目	<p>該物業為一個住宅及商業開發項目，建於總地盤面積約53,275.10平方米的一幅地塊上。</p> <p>該物業計劃於二零一三年十月竣工。該物業於緊隨竣工後可被佔用或租賃，但貴公司並無此計劃。於竣工後，該開發項目的總建築面積將約為97,904.83平方米，有關詳情載列如下：</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>48,383.94</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>4,391.28</td> </tr> <tr> <td>附屬設施</td> <td>516.92</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>44,612.69</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td>97,904.83</td> </tr> </tbody> </table> <p>貴集團表示，總建設成本估計約為人民幣622,179,000元，其中人民幣15,587,000元已於截至估值日支付。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，商業用途於二零四八年三月二十日屆滿，住宅用途於二零七八年三月二十日屆滿。</p>	用途	規劃建築面積 (平方米)	住宅	48,383.94	商業	4,391.28	附屬設施	516.92	地下	44,612.69	合計：	97,904.83	於估值日，上層建設仍在施工中。	153,450,000 貴集團應佔100% 權益：人民幣 153,450,000元
用途	規劃建築面積 (平方米)															
住宅	48,383.94															
商業	4,391.28															
附屬設施	516.92															
地下	44,612.69															
合計：	97,904.83															

附註：

- 嘉興湖畔華府置業有限公司（「嘉興華府」）為貴公司的全資附屬公司。
- 根據日期為二零零八年二月二十日的一份國有土地使用權出讓合同—嘉土讓合(2008)第8號，地盤面積約53,275.10平方米的一幅土地的土地使用權已授予嘉興華府，為期70年作住宅用途，為期40個作商業用途。
- 根據一份國有土地使用權出讓合同—嘉土國用(2010)第413113號，地盤面積約53,275.10平方米的一幅土地的土地使用權已授予嘉興華府，分別於二零四八年三月二十日屆滿，作商業用途，於二零七八年三月二十日屆滿，作住宅用途。
- 根據授予嘉興華府的兩份建設工程規劃許可證—嘉字第330401201000017號及第330401201000018號，總建築面積約97,904.83平方米的多幢樓宇已獲准施工。
- 根據授予嘉興華府的兩份建設工程施工許可證—第330402201010260101號及第330402201012220101號，當地相關機構已批准建設工程施工。

6. 該物業假設已於估值日竣工的資本值約為人民幣1,123,550,000元。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 嘉興華府是該物業的唯一擁有人；
 - b. 該物業並無作抵押或受其他第三方權益規限；
 - c. 於開發項目投資完成逾25%後，嘉興華府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；及
 - d. 根據相關文件，嘉興華府須於二零一一年四月一日前支付人民幣1,571,242元作為延遲動工的罰款。嘉興華府已於二零一一年三月三十一日支付上述罰款。
8. 主要證書／批文概要如下：

a. 國有土地使用權證	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	不適用
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	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
35.	中國 上海 普陀區 金沙江路 1628 弄 之一幅土地及在建 的一棟寫字樓	<p>該物業為一個寫字樓開發項目，建於一幅地盤面積約6,600平方米之土地上。於估值日，該物業在建設中。</p> <p>金午置業表示，該物業計劃於二零一三年六月竣工，竣工後，總建築面積約為44,073.7平方米。該物業於緊隨竣工後可被估用或租賃，但 貴公司並無此計劃。</p> <p>金午置業表示，該物業之總建設成本估計約為人民幣637,574,000元，其中於估值日並無支付任何款項。</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>於估值日，該物業地基工程仍在建設中。</p>	<p>377,600,000</p> <p>貴集團應佔95.79% 權益：人民幣 361,703,000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95.79%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—建字地滬浦建(2010)第FA31010720101848號，總建築面積約44,073.7平方米的一個辦公樓宇已獲准施工。
4. 根據授予金午置業的建設工程施工許可證—第1001PT0001D01 310107201001060501號，當地相關部門已批准建設工程施工。
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95.79%。
6. 該物業假設已於估值日竣工的資本值約為人民幣865,475,000元。
7. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，當中載有（其中包括）：
 - a. 金午置業是該物業的唯一擁有人；及
 - b. 該物業並無作抵押或受其他第三方權益規限。

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
36.	中國 上海 閔行區 馬橋鎮 昆陽西路 第3888弄 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。但尚未有開發計劃。</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>285,000,000</p> <p>貴集團應佔27.69%權益：人民幣78,917,000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及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。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
37.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外街坊 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，其計劃被開發成包括若干獨立式別墅、聯排別墅及配套設施的高端住宅社區。</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。但尚未有開發計劃。</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。	201,740,000 貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 199,218,000元

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相關土地管理部門收回之風險，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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
38.	中國 上海 浦東新區 永發路東側 一幅土地 (區內鎮外街坊 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，計劃開發成包括若干獨立式別墅、聯排別墅及配套設施的高端住宅社區。</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。但尚未有開發計劃。</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>104,050,000</p> <p>貴集團應佔98.75% 權益：人民幣 102,749,000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相關土地管理部門收回之風險，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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元												
39.	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底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，作住宅用途。</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	於估值日，該物業目前被若干舊樓宇佔用，而該等舊樓宇將被拆遷。	682,000,000 貴集團應佔50.36% 權益：人民幣 343,455,000元
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：

1. 上海百潤房地產有限公司（「上海百潤」）為 貴公司擁有50.36%權益之附屬公司。
2. 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，作住宅用途。土地出讓金為人民幣16,623,400元。
3. 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，於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及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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
40.	中國 海南省 海口市 龍華區 泰華路18號 之一幅土地	<p>該物業包括一幅總地盤面積約180,606.07平方米之土地。</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，計劃分期開發，規劃總建築面積約為1,016,500平方米，作辦公、酒店、商業及住宅用途。但尚未有開發計劃。</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，作住宅用途以及年期40年，於二零四八年六月二十六日屆滿，作商業用途。</p>	該物業於估值日為空置。	<p>1,714,000,000</p> <p>貴集團應佔79% 權益：人民幣 1,354,060,000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25號及第32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，作住宅用途以及年期40年，於二零四八年六月二十六日屆滿，作商業用途。
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. 海口世紀海港城為該物業之唯一擁有人及授予土地使用權的地價已繳足；
 - b. 該物業並無須抵押或受其他第三方權益規限以及海口世紀海港有權抵押該幅土地。
 - 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。
 - d. 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，海口世紀海港城應於二零零九年十二月二十七日動工。誠如 貴集團所告知，海口世紀海港城正在爭取延長建築施工許可證，及倘不能取得該證，則海口世紀海港城將面臨總土地使用權出讓金20%的罰款風險。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
41.	中國 浙江省 嘉興市 南湖區 廣場北路北側及 環湖路東側之 一幅土地	<p>該物業包括一幅地盤面積為約76,600.30平方米之土地。</p> <p>誠如 貴集團告知，該物業計劃發展成新住宅樓宇、商業中心及配套設施，計劃總建築面積約137,780.00平方米。但尚未有開發計劃。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，年期於二零七八年三月二十日屆滿及作商業用途，年期於二零四八年三月二十日屆滿。</p>	於估值日，該物業空置。	<p>214,000,000</p> <p>貴集團 應佔100%權益： 人民幣 214,000,000元</p>

附註：

1. 嘉興湖畔華府置業有限公司(「嘉興華府」)為 貴公司之全資附屬公司。
2. 根據國有土地使用權證一建土國用(2010)第413114號，該物業(地盤面積約76,600.30平方米)之土地使用權已授予嘉興華府，作住宅及商業用途，年期分別於二零七八年三月二十日及二零四八年三月二十日屆滿。
3. 根據授予嘉興華府之建設用地規劃許可證一建第字第330401200900004號，該物業(地盤面積約76,600.30平方米之目標土地規劃獲准)已獲准建設。
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. 嘉興華府為該物業之唯一擁有人；
 - b. 該物業未作抵押或不受第三方權益所限；
 - c. 於開發投資已完成25%以上之後，嘉興華府有權轉讓該物業土地使用權，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；及
 - d. 於估值日期，該物業仍未開發，根據相關文件，該項目之施工日期已延至二零一一年三月三十一日及該項目之竣工日期已延至二零一四年三月三十一日。倘最後截止日期屆滿該物業仍未開發，嘉興華府須以按日罰款向有關部門支付土地使用權轉讓地價總額之0.02%。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
42.	中國 江蘇省 無錫市 EW2路南側、NS4 路西側、EW3路北 側及新鴻路東側之 一幅土地	該物業包括一幅地盤面積約 127,637 平方米之土地，計劃 開發成住宅開發區。 貴集團表示，該開發項目竣工 後的總建築面積約為204,219 平方米。但尚未有開發計劃。 該物業已獲授土地使用權，為 期70年，作住宅用途。	該物業於估值日閒 置。	無商業價值

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. 根據日期為二零一一年一月七日之國有土地使用權出讓合同—第3202032011CR0004號，該物業的土地使用權已訂約並向無錫仲慶房地產授出，為期70年，作住宅用途。該土地使用權出讓金為人民幣382,150,000元。
3. 根據日期為二零一一年四月二十七日之國有土地使用權出讓合同—第3202032011CR004號的日期為二零一一年四月二十七日補充合同，合同項下的承授人自無錫仲慶房地產轉為無錫永慶房地產開發有限公司（無錫仲慶房地產之全資附屬公司）。
4. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，其中闡明土地使用權出讓金已全部支付且無錫仲慶房地產獲得土地使用權證並無法律阻礙。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
43.	中國 遼寧省 瀋陽市 東陵區 李相新城 瀋陽悠山美地1C期 之一幅土地	該物業包括地盤面積約3,234平方米的一幅土地。 貴集團表示，該物業計劃開發為總建築面積約17,407平方米的住宅區。但尚未有開發計劃。 該物業已獲授土地使用權，作住宅及商業用途。	該物業於估值日閒置。	10,460,000 貴集團應佔 98.95% 權益： 人民幣 10,350,000 元

附註：

1. 瀋陽綠康置業有限公司（「瀋陽綠康置業」）為 貴公司擁有98.95% 權益的附屬公司。
2. 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。
3. 根據一份國有土地使用權證—東陵國用(2008)第07210563號，總地盤面積約72,972.24平方米的土地使用權（包括本物業及第24號物業）已授予瀋陽綠康置業，作住宅及商業用途。
4. 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日訂立的兩份抵押協議，瀋陽悠山美地的土地使用權已抵押予銀行，作為總金額為人民幣300,000,000元的兩筆貸款的抵押。
5. 吾等已獲 貴公司中國法律顧問就物業權益提供之法律意見，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。

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	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值 人民幣元
44.	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37,129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[2004]出讓合同第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（滬建城（2001）第68號文及滬房地資安[2002]448號文）之有關文件，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平方米之目標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）。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就中國新城鎮發展集團之物業權益於二零一一年三月三十一日之估值編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場
1號怡和大廈
16樓

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，以便就該等物業於二零一一年三月三十一日（「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。

在對位於中國之物業進行估值時，吾等假設(除另有指明外)在支付每年象徵式土地使用費後，已獲授該等物業於各自的年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等依賴 貴集團及其法律顧問上海嚴義明律師事務所就各項物業所有權及 貴集團所持物業權益分別提供的資料及意見。對物業進行估值時，吾等假設 貴集團擁有各項物業的合法所有權，並可自由而不受干擾地於整段尚未屆滿的獲授土地使用年期內使用、佔用或轉讓物業。

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。除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

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號及第9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123,300萬元之潛在稅務負債。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。

就第三及第四類物業(貴集團於中國分別持作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。吾等假設已就發展建議從有關政府當局獲得一切同意書、批文及許可證，且無任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。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五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 貴集團提供有關 貴集團中國物業權益之意見。

除另有指明外，吾等假設該等物業不附帶可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

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
高級董事
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

二零一一年五月二十六日

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	於二零一一年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)		於二零一一年 三月三十一日 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
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

第二類一 貴集團於中國持作投資之物業

物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一一年 三月三十一日 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 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的商舖部份	190,000,000	72.63	137,997,000
7. 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：		
	774,000,000		590,643,000

第三類— 貴集團於中國持作投資及在建之物業

物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一一年 三月三十一日 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
9. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖硅谷項目	978,000,000	72.63	710,321,400
	第三類小計： <u>1,178,000,000</u>		<u>855,581,400</u>

第四類一 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業	於二零一一年	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔
	三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)		於二零一一年 三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
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
	第三類小計：		
	345,000,000		310,500,000

第五類－ 貴集團於中國租賃及佔用之物業

物業	於二零一一年 三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零一一年 三月三十一日 現況下 之資本值 (人民幣)
	12. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮高爾夫球場	無商業價值	
	第五類小計：		
	<u>無商業價值</u>		<u>無商業價值</u>
	第一至五類總計：		
	<u>3,024,500,000</u>		<u>2,287,973,700</u>

估值證書

第一類一 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	於二零一一年 三月三十一日 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1,328.90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持有72.63%權益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正式支付及清償。

- (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	於二零一一年 三月三十一日 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5層高會議中心／酒店綜合大樓。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>	該物業目前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持有72.63%權益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正式支付及清償；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	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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、俱樂部、室內泳池、健身室、水療及其他設施組成。</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持有72.63%權益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。然而，由於該物業之建築面積已確定，故地盤面積未確定不會影響吾等對該物業之估值。

- (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已經成立，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已經正式支付及清償；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	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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>	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持有 90% 權益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(「授予人」)與無錫鴻山新城鎮開發有限公司(「承授人」)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，授予人已將地盤面積約 88,903.4 平方米之地塊之土地使用權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：
 - 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；
 - 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；
 - 於該等權利期限內，根據中國法律，無錫鴻山新城鎮開發有限公司有權佔用、按揭及使用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	於二零一一年 三月三十一日 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598,895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。</p> <p>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持有72.63%權益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	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值
6. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 交通樞紐的 商舖部份	<p>羅店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交通樞紐之商舖部份。</p> <p>該物業於二零一零年落成，有地面總建築面積約20,977.90平方米及地下總建築面積約379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>	<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66,858元，而該等租賃協議之最後屆滿日期為二零三零年十二月三十一日。</p> <p>該物業之其餘部分為空置</p>	<p>人民幣 190,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 137,997,000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(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(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持有72.63%權益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：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)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) 根據日期為二零一零年四月二十一日之建設工程規劃許可證第(2010)FA31011320100726號，位於該土地上建築面積43,892平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准。
- (5) 根據日期為二零一零年五月二十七日之建設工程施工許可證第09011BS0071D01310113200909281519號，建築面積43,892平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准施工。
- (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) 於該等權利期限內，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正式支付及清償。
- (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 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建設工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年三月三十一日現況下之資本值
7. 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45,443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：

- 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上置集團有限公司持有90%權益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(「授予人」)與上置集團有限公司之附屬公司(「承授人」)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，授予人已將總地盤面積約88,903.4平方米之地塊之土地使用權授予承授人，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：			<u>12,161.94</u>

- (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二零零七年三月五日。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及房屋所有權；
 - (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) 於該等權利期間，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正式支付及清償。
- (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 貴集團於中國持作出售及在建之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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十二月三十一日落成。該物業的佔用預期將於二零一三年交付。</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>	該物業在建中	<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(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(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持有72.63%權益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 : 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)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) 根據日期為二零一一年一月四日之建設工程規劃許可證第(2011)FA31011320110003號，位於該土地上建築面積8,629平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准。
- (5) 根據日期為二零一一年一月二十六日之建設工程規劃許可證第(2011)FA31011320110156號，位於該土地上建築面積41,563.5平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准。
- (6) 根據日期為二零一一年一月二十一日之建設工程施工許可證第09011BS0071D02310113200909281519號，建築面積8,629平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准施工。
- (7) 根據日期為二零一一年三月四日之建設工程施工許可證第09011BS0071D013310113200909281519號，建築面積41,563.5平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准施工。
- (8) 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92,900,000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262,600,000元。吾等已於估值時考慮該等金額。
- (9) 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。
- (10) 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已經成立，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。
- (11) 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，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；

(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) 該物業已抵押予中國民生銀行股份有限公司上海分行。

(12) 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(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值
9. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 美蘭湖 硅谷項目	<p>羅店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。</p> <p>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。</p> <p>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）。</p> <p>據 貴集團告知，計劃開發包括249幢大廈之商業開發項目。預期將計劃於二零一五年內完工。</p> <p>據 貴集團告知，地上規劃總建築面值約為97,035平方米，而地下總建築面積約為84,700.33平方米。</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>	該物業現時在建中	<p>人民幣 978,000,000元</p> <p>(貴集團 應佔72.63% 權益：人民幣 710,321,400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持有72.63%權益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)。然而,由於該物業之建築面積已確定,故地盤面積未確定不會影響吾等對該物業之估值。
- (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) 根據日期為二零一一年一月三十一日之建設工程規劃許可證第(2011)FA31011320112010號,位於總建築面積109,053.80平方米之土地上之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准。
- (6) 根據日期為二零一一年三月十七日之建設工程施工許可證第1001BS0100D01310113201012210301號,總建築面積109,053.80平方米之建設工程項目符合城市規劃規定並已獲得批准施工。
- (7) 據 貴集團告知,於估值日期就該物業已支出之總建築成本為人民幣216,000,000元,而於估值日期就完成該物業有待支付之建築成本為人民幣808,000,000元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (8) 於估值日期當完成建議開發項目時之資本值為人民幣2,911,000,000元。
- (9) 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。
- (10) 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,並就該物業建設取得必要文件。

- (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正式支付及清償；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。
- (11) 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(部分)
建設工程施工許可證	有(部分)
營業執照	有

估值證書

第四類一 貴集團於中國持作未來開發之物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 三月三十一日 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。	該物業現時為空地。	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持有90%權益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) 根據日期為二零一一年四月十二日的國有土地使用權證第(2011)022號，該物業已歸屬於無錫鴻慶房地產開發有限公司，於二零一零年二月三日屆滿，作住宅用途。
- (3) 根據日期為二零一一年一月二十七日發出之建設用地規劃許可證第3202012010X0014號，位於地盤面積69,183.8平方米之土地上之建設項目符合城市規劃規定。
- (4) 據 貴集團告知，於估值日期就該物業已支出之總建築成本為零，而於估值日期就完成該物業有待支付之建築成本為人民幣266,000,000元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (5) 於估值日期當完成建議開發項目時之資本值為人民幣623,000,000元。
- (6) 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。

(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。

(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
建設用地規劃許可證	無
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	於二零一一年 三月三十一日 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。	該物業現時為空地。	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持有90%權益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) 根據日期為二零一零年二月十日發出之建設用地規劃許可證第3202012010X0019號，位於地盤面積74,762.9平方米之土地上之建設項目符合城市規劃規定。
- (4) 據貴集團告知，於估值日期就該物業已支出之總建築成本為零，而於估值日期就完成該物業有待支付之建築成本為人民幣411,000,000元。吾等於估值時已考慮該等金額。
- (5) 於估值日期當完成建議開發項目時之資本值為人民幣822,000,000元。
- (6) 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。

- (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。
- (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
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

第五類一 貴集團於中國租賃及佔用之物業

物業	概況及租賃詳情	於二零一一年 三月三十一日 現況下之資本值
12. 中國 上海市 寶山區 羅店新鎮 高爾夫球場	<p data-bbox="539 506 1086 591">該物業包括寶山區羅店新鎮之現有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 data-bbox="539 634 1086 817">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 data-bbox="539 859 1086 917">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 data-bbox="539 959 1086 1142">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 data-bbox="539 1185 1086 1395">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)之準確性及完整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，且無誤導或欺詐成份，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及完整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>4,303,881,194</u>	股股份	<u>430,388,119.40</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(即二零一零年十二月三十一日)起,本公司之法定股本並無變動。惟本公司於二零一一年三月二十八日根據本公司與認購人於二零一零年十二月九日訂立之認購協議而向認購人配發及發行700,000,000股股份除外,自二零一零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1.93%。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未行使可換股債券。於最後實際可行日期,未行使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)於緊接二零一一年五月六日(即該公告日期)前六個月每月底至最後實際可行日期;(ii)於最後交易日;(iii)二零一一年五月六日(即該公告日期);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
二零一零年十月三十日	0.79 港元
二零一零年十一月三十日	0.77 港元
二零一零年十二月三十一日	0.78 港元
二零一一年一月三十一日	0.78 港元
二零一一年二月二十八日	0.70 港元
二零一一年三月三十一日	0.71 港元
二零一一年四月二十九日	0.70 港元
最後交易日	0.69 港元
二零一一年五月六日	0.69 港元
最後實際可行日期	0.68 港元

自二零一一年五月六日(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十一月十日、二零一一年一月七日、二零一一年一月十八日及一月十九日錄得之每股股份0.82港元及於二零一一年三月十七日錄得之每股股份0.66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) 於股份及相關股份之好倉

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)	2,498,400,938 (附註2)	2,505,650,045	58.22%
李耀民	5,172,220	—	—	5,172,220	0.12%
虞海生	6,235,987	—	—	6,235,987	0.14%
卓福民	—	140,000 (附註3)	—	140,000	0.003%

附註：

- 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
- 該等股份包括認購人所持有之1,798,400,938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3.49%)以及因認購人訂立可換股票據認購協議，根據證券及期貨條例被視為擁有權益之550,000,000股股份。
- 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	61.46%
李耀民	2,666,250	-	-	2,666,250	0.068%
余偉亮	2,073,750	-	-	2,073,750	0.053%

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	-	3,258,750	3,258,750	0.084%
余偉亮	-	3,258,750	3,258,750	0.084%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，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。

- (b) 就本公司任何董事或行政總裁所知，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	2,505,650,045 (L) (附註2)	58.22%
認購人	實益擁有人	2,498,400,938 (L) (附註3)	58.05%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	實益擁有人及擁有股份 抵押權益之人士	177,330,964 (L) 86,626,000 (S) 646,000 (P)	4.92% 2.40% 0.01%

附註：

- (1) 「L」代表於股份之好倉，「S」代表於股份之淡倉及「P」代表可供借出之股份。
- (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2,498,400,938股股份（包括認購人所持有之1,798,400,938股股份及貸出股份以及因認購人訂立可換股票據認購協議，根據證券及期貨條例被視為擁有權益之550,000,000股股份）。
- (3) 該等股份包括認購人所持有之1,798,400,938股股份及貸出股份以及因認購人訂立可換股票據認購協議，根據證券及期貨條例被視為擁有權益之550,000,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所知，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，就董事所知，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)為本公司於香港就可換股票據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「可換股票據認購事項之影響」一節所載表格附註1、附註2及附註5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二零一一年五月六日(即該公告日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間，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二零一一年五月六日(即該公告日期)前六個月起至最後實際可行日期止期間，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1,948,400,938股股份（包括150,000,000股貸出股份）以及因認購人訂立可換股票據認購協議，根據證券及期貨條例被視為擁有權益之550,000,000股股份中擁有權益；
- (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) 除本公司於二零一一年三月二十八日向認購人配發及發行700,000,000股股份外，概無認購人及董事於二零一一年五月六日（即該公告日期）前六個月起至最後實際可行日期止期間買賣任何公司證券換取價值。

6. 就清洗豁免投票

- (a) 於最後實際可行日期，概無人士已於本通函刊發前不可撤回承諾投票贊成或反對可換股票據認購事項及／或清洗豁免。
- (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，但彼等作為與認購人一致行動之人士將就於股東特別大會上提呈以批准清洗豁免之決議案放棄投票。
- (c) 認購人、其最終實益擁有人及與彼等一致行動之任何人士（包括施建先生、李耀民先生、虞海生先生、司曉東女士及施建東先生）、彼等各自之聯繫人及參與可換股票據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

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
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 十月二十二日	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 十月二十二日	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 十月二十二日	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	六個月書面 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，或於二零一一年五月六日（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

就董事所知，於最後實際可行日期，本公司並無本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

就董事所知，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，董事自二零一零年十二月三十一日（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

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

12. 重大合約

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最後實際可行日期(包括該日)訂立之重大或可屬重大之合約(非於日常業務範圍內訂立之合約)：

- (a) 本公司、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**」) (「**配售**」)，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。
- (b) 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) 就認購將按未行使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。
- (c) 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。
- (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。
- (e) Ng Chi Ming Ken 先生(「**Ng 先生**」，作為賣方) 與本公司附屬公司Konmen Investment Limited (「**Konmen Investment**」) (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。
- (f) 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。

- (g) 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」)一股股份；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。
- (h) 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。
- (i) 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。
- (j) 認購人與本公司就認購人以認購價每股股份0.81港元認購700,000,000股股份之認購事項於二零一零年十二月九日訂立之認購協議。
- (k) 可換股票據認購協議。

13. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一零年十二月三十一日(即本集團最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，就可換股票據認購事項和清洗豁免擔任可換股票據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二零一零年十二月三十一日（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46.57%。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) 認購人計劃繼續進行本集團之業務並繼續僱用本集團之管理層及員工。認購人並無計劃重新部署本集團之固定資產及並無計劃對本集團之業務引進任何變動。
- (d) 並無就任何董事失去職務或涉及可換股票據認購事項及清洗豁免而給予利益作為酬金(法定補償除外)。
- (e) 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可換股票據認購事項及清洗豁免之結果的協議或安排或其他相關協議或安排。
- (f) 除有關貸出股份之可換股票據認購協議及借股安排((詳情載於「貸出股份」的定義及本通函董事會函件「可換股票據認購事項之影響」一節列表附註6)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。
- (g) 於最後實際可行日期，認購人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)。

- (h) 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。
- (i) 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。
- (j) 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。
- (k) 僑豐融資之主要營業地址位於香港德輔道中55號協成行中心11樓。
- (l) 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。
- (m) 本通函中英文版本如有任何歧異，概以英文為準。
- (n) 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六月十四日(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) 董事會函件，全文載於本通函；
- (d) 認購事項獨立董事委員會之函件，全文載於本通函；
- (e) 清洗豁免獨立董事委員會之函件，全文載於本通函；

- (f) 獨立財務顧問之函件，全文載於本通函；
- (g) 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；
- (h) 服務合約請參閱本附錄第7段「董事服務合約」一節；
- (i) 本附錄第12段「重大合約」一節所指之合約；
- (j) 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；
- (k) 本附錄第15(1)段所指之比利時聯合銀行香港分行之書面同意書；及
- (l) 本集團截至二零零九年及二零一零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」)謹訂於二零一一年六月十四日(星期二)下午三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」)與本公司於二零一一年五月六日訂立之有條件認購協議(「可換股票據認購協議」，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) 批准根據可換股票據認購協議之條款及條件，向認購人發行本金為550,000,000港元帶2%票息之可換股票據(「可換股票據」)，可按初步兌換價為每股1港元(可予調整)轉換為本公司普通股每股面值0.10港元之股份(「股份」)；
- (c) 一般及特別授權本公司董事配發及發行可換股股份(定義見本公司日期為二零一一年五月二十六日之通函，註有「B」字樣之副本已呈交大會，並由大會主席簡簽以資識別)，或須於行使可換股票據所附轉換權時向可換股票據持有人配發及發行並須遵守可換股票據之條款及條件；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

(d) 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，並採取就其全權酌情考慮認為必須、必要、適宜或權宜以使可換股票據認購協議及其下擬進行交易（包括配發及發行轉換股份）達成或生效之該等行動或事宜，或與可換股票據認購協議項下擬進行交易關連、附屬或相關之一切行動或事宜，包括對可換股票據認購協議及／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的豁免附註之附註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轉換股份（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已發行股份及其他證券（定義見收購守則第22條附註4），以致認購人及其一致行動人士於任何十二個月期間內取得的投票權較最低合共持有本公司的投票權增加多於2%，則認購人及其一致行動人士有作出全面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，二零一一年五月二十六日

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。

股東特別大會通告

- (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。