

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、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(「本公司」)之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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。

---



主要及關連交易  
行使認購期權及  
收購華銳資產管理之40%間接權益

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第5至16頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其致獨立股東之意見。

川盟融資函件載於本通函第18至40頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

\* 僅供識別

二零一三年二月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	17
川盟融資函件.....	18
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標公司及華銳資產管理之財務資料 .....	II-1
附錄三 – 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 – 目標集團之物業估值報告 .....	IV-1
附錄五 – 一般資料 .....	V-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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件向賣方收購出讓股份及貸款
「收購協議」	指	賣方與買方於二零一二年十二月二十八日訂立之有條件買賣協議，據此，買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售出讓股份及貸款
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定之涵義
「弘盛」	指	弘盛有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，本公司之間接全資附屬公司，為先前收購事項之目標
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「認購期權」	指	賣方根據日期為二零一零年二月十日之收購協議授予買方之認購期權，內容有關先前收購事項，賣方須向買方及／或其代名人出售或促使出售最多40%之華銳資產管理股權（其行使期由各訂約方延長）
「川盟融資」	指	川盟融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關收購事項之獨立財務顧問
「本公司」	指	上置集團有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成收購協議

---

## 釋 義

---

「完成日期」	指	所有條件均獲達成或豁免(視情況而定)後第五個營業日或收購協議各訂約方以書面形式協定之其他日期
「條件」	指	完成之先決條件，其詳情載於本通函「董事會函件」中「完成條件」一節
「代價」	指	收購事項之總代價650,000,000港元，包括出讓股份之代價550,341,608港元及貸款之代價99,658,392港元
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團之統稱
「金廊工程」	指	由中國遼寧省瀋陽市政府發起之項目，以於瀋陽市市中心發展中心商業區
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港附屬公司」	指	陞冠控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為目標公司之全資附屬公司
「華銳資產管理」	指	瀋陽華銳世紀資產管理有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，於最後實際可行日期為本公司間接擁有60%股權之附屬公司，餘下40%之股權由目標公司間接擁有
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生)組成的獨立董事委員會，為向獨立股東提供有關收購事項之意見而成立
「獨立股東」	指	根據上市規則未被禁止投票批准收購協議之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一三年二月十九日，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

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	目標公司於收購協議日期欠付賣方之未償還款項約99,658,392港元，為無抵押、免息及須應要求償還，並於完成時將由目標公司欠付買方
「最後完成日期」	指	二零一三年六月三十日或收購協議各訂約方書面同意之較後日期
「重大不利變動(或影響)」	指	任何對目標集團財務狀況、業務或物業、經營業績、業務前景或資產整體有重大不利後果之變動(或影響)
「資產淨值」	指	華銳資產管理於二零一二年十一月三十日之資產淨值(不包括遞延稅項負債)
「選擇權權益」	指	根據行使認購期權將由買方及／或其代名人購買之華銳資產管理股權
「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
「先前收購事項」	指	有關弘盛全部權益之先前收購事項，而弘盛擁有華銳資產管理之9%間接股權，其詳情載於本公司日期為二零一零年二月十日之公告及日期為二零一零年三月十日之通函
「買方」	指	華通投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「零售物業」	指	位於中國遼寧省瀋陽市且名為華府天地購物中心之物業連同其相應之土地使用權
「出讓股份」	指	目標公司1股面值1美元之股份，相當於目標公司之全部已發行股本

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	香港法例第 571 章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	高峰有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為收購事項的目標
「目標集團」	指	目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理
「賣方」	指	李德娥女士，因透過目標公司於華銳資產管理擁有間接權益，而成為本公司之關連人士
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「公里」	指	公里
「平方公里」	指	平方公里
「米」	指	米
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣已按約人民幣 1 元兌 1.24 港元之匯率從人民幣折算為港元及美元已按約 1 美元兌 7.8 港元之匯率從美元折算為港元，惟僅作說明之用，並不表示任何人民幣、港元或美元款項已經、應已或可能會按上述匯率或任何其他匯率折算或是否可以折算。



**SRE GROUP LIMITED**

**上置集團有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

執行董事：

施建先生

李耀民先生

虞海生先生

蔣旭東先生

張宏飛先生

施力舟先生

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

卓福民先生

袁普先生

陳尚偉先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港主要營業地點：

香港

港灣道1號

會展廣場

辦公大樓

25樓2501室

**主要及關連交易  
行使認購期權及  
收購華銳資產管理之40%間接權益**

**1. 緒言**

茲提述(i)本公司日期為二零一零年二月十日有關先前收購事項及認購期權之公告；(ii)本公司日期為二零一零年三月十日有關先前收購事項及認購期權之通函；及(iii)本公司日期為二零一二年十二月二十八日有關收購事項之公告。

\* 僅供識別

於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方通知賣方，其已決定行使認購期權以收購選擇權權益（為40%之華銳資產管理股權）。因此，於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，賣方與買方已訂立收購協議，據此賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買出讓股份及貸款，總代價為650,000,000港元。

### 2. 認購期權

如本公司於二零一零年三月十日刊發有關先前收購事項之通函所載，賣方已向買方授出認購期權，據此，買方於截至二零一二年五月止兩年期間內可購買華銳資產管理最多40%股權。買方收購華銳資產管理最多40%股權之權利並非獨家性質，賣方亦可授予買方有關收購華銳資產管理40%權益之優先權。根據優先權之條款，本公司須確認其決定以於賣方向買方發出內容有關第三方有意且準備收購選擇權權益之通知起14日個營業日內收購選擇權權益。賣方將以其他方式獲許可根據通知向所識第三方出售選擇權權益。於二零一一年底，賣方接洽買方，並表示一名第三方已表示有意收購選擇權權益。由於買方尚未準備即時進行收購選擇權權益，為表示其收購選擇權權益之誠意以及促使賣方於認購期權到期前不得考慮其他第三方就收購選擇權權益提出之要約，買方已於二零一一年十一月十日與賣方訂立諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），且隨後向賣方支付為數192,000,000港元之誠意金，有關安排於先前收購事項條款中並無規定。諒解備忘錄對買方購買選擇權權益並無約束力，而誠意金可按要求退還予買方且在購買並未發生情況下，須立即退還予買方。只要買方並無要求退還誠意金，賣方將不會考慮向任何第三方出售選擇權權益。自此，賣方與買方一直在真誠討論收購事項之條款，並於認購期權原到期日前，各訂約方於二零一二年五月九日協定將到期日延後至二零一三年十二月三十一日。



### 3. 收購協議

日期

二零一二年十二月二十八日

收購協議訂約各方

- (i) 李德娥女士，作為賣方；及
- (ii) 本公司全資附屬公司華通投資有限公司，作為買方。

賣方持有華銳資產管理之40%間接權益，因此為其主要股東(定義見上市規則)。由於華銳資產管理為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，故賣方根據上市規則為本公司之關連人士。

將收購之資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買，而賣方已有條件同意出售(i)出讓股份(為目標公司全部已發行股本)；及(ii)貸款。

目標公司之資料

目標公司為一家於二零零九年十一月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為透過其於香港附屬公司之100%權益而持有40%華銳資產管理股權。目標公司之主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

以下載列目標公司之若干財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄二所載之目標公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之會計師報告。

## 董事會函件

	二零零九年 十一月二十五日 至十二月三十一日 千港元	截至十二月三十一日 止年度		二零一二年 十一月三十日止 十一個月 千港元
		二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	
收入	-	-	-	-
除所得稅前利潤／(損失)	4,558	(66,507)	(37,768)	(15)
歸屬於目標公司股東 的利潤／(損失)	4,558	(66,507)	(37,768)	(15)
歸屬於目標公司股東的 資產淨值／(負債) (於年末／期末)	4,558	(61,949)	(99,717)	(99,732)

### 香港附屬公司之資料

香港附屬公司為一家於二零零九年五月十八日於香港註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，香港附屬公司之主要資產為其於華銳資產管理之40%股權。香港附屬公司之主要業務乃持有華銳資產管理之有關權益。

### 華銳資產管理之資料

華銳資產管理為一家於二零零七年十月三十日於中國成立之有限責任公司。其為本公司擁有60%權益之間接附屬公司，其餘下40%權益由香港附屬公司擁有。於最後實際可行日期，華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為營運及管理零售物業。

以下載列華銳資產管理之若干財務資料概要，乃摘錄自本通函附錄二所載之華銳資產管理截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之會計師報告。

## 董事會函件

	截至十二月三十一日止年度			截至二零一二年 十一月三十日
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	止十一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	28,439	39,583	44,289	43,889
除所得稅前利潤／(損失)	277,112	(171,652)	(79,422)	(137,241)
歸屬於華銳資產管理 股東的利潤／(損失)	188,207	(138,626)	(92,600)	(131,669)
歸屬於華銳資產管理 股東的資產淨值(於年末／期末)	1,327,585	1,188,959	1,096,359	1,021,690

賣方於二零零九年十二月七日收購華銳資產管理40%股權之初始成本約為12,774,000美元(約99,637,000港元)(「初始成本」)。董事注意到，代價較初始成本溢價約552.37%。經考慮初始成本並無反映根據本通函附錄四所載估值報告內零售物業之評估價值，董事認為於討論收購事項之條款時，初始成本並不相關。

### 零售物業之資料

零售物業位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西側。零售物業為一個購物中心(即華府天地購物中心)，建築面積約245,252平方米及可租用總面積約121,261平方米。華府天地購物中心地庫一層及第一層至第五層被作商舖用途，而停車位則位於華府天地購物中心地庫二層及第一層。於二零一二年十一月三十日，零售物業之佔用率約為83%。根據於二零一二年十一月三十日訂立之零售業務之租賃協議，零售物業之平均月租約為每平方米人民幣42.2元(約等於52.3港元)，不包括管理費及水電費。按照本通函附錄四所載零售物業之估值報告附註8.c，零售物業於二零一二年十二月三十一日尚在按揭中。董事確認，收購事項毋須經承按人批准。

零售物業位於瀋陽金廊工程商業圈(即：瀋陽中央都市走廊工程)以商業地產和公共服務建築為主。瀋陽金廊工程不斷的向兩頭延伸，目前的規劃已達到，全長30公里，面積約75平方公里。金廊工程南起渾南新區南界，北至沈北

新區浦河新城，跨越渾南、和平、沈河、皇姑、於洪、沈北6個行政區及開發區。作為城市的商業品牌，金廊工程已成為瀋陽招商引資的重要載體。金廊工程以其極佳的區位優勢、雄厚的產業基礎和廣闊的市場容量越來越成為戰略投資者的鍾愛之地。瀋陽金廊工程處於城市入口處——高速公路的出口。建它是為了更好地展示瀋陽的城市風貌。

據「進行收購事項之原因及益處」一節所載，零售物業為本集團商業物業組合的重要策略，理由如下：

### 1. 位置及配套設施

零售物業地理位置優越，交通南北縱橫，東西阡陌交錯，地鐵2號線坐擁地下，地鐵對人流具有很強的集聚作用，通常在地鐵口可以彙集周邊的客流、商流，地鐵網絡可吸引周邊客流及商流。

### 2. 位於中心商業區

零售物業位於瀋陽三大中心商業區之一北站商圈內，居瀋陽南北、東西主要交通幹線交匯點上，處於城市四大轄區交界處。6條省級公路、5條國家級公路，瀋陽北站約600米，桃仙機場約20公里，地鐵2號線坐擁地下。北站商圈趨向成熟，知名跨國商業進駐，中高收入人群聚集，中高檔住宅區集中。

### 3. 從「十一五」規劃政府政策中獲益

金廊工程在瀋陽二零零六年至二零一零年「十一五」規劃（「該規劃」）中的重要地位是早就被銘記在心的。在該規劃指引下，瀋陽將開發成為中國東北地區商貿、物流和金融中心，要將金廊工程打造成為商貿產業帶。因此，許多大型企業投資於目標為開發金廊工程潛力的地區。

### 代價

總代價為650,000,000港元，其中550,341,608港元為出讓股份之代價，而99,658,392港元為貸款之代價。代價乃由買方與賣方經公平協商後釐定，並參考(其中包括)：

- (i) 按認購期權條款計算代價之公式如下：

$$\text{代價} = \text{資產淨值} \times 40\% \times 90\%$$

- (ii) 獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司所指之零售物業於二零一二年十一月三十日之初步估值。

經考慮(i)代價乃根據認購期權之條款，准許出讓股份應佔之淨資產10%的折讓計算；及(ii)本函件「進行收購事項之原因及益處」一節所討論的因素，董事認為代價屬公平合理。

代價支付方式為(i)於二零一一年十一月向賣方支付誠意金為數192,000,000港元；及(ii)餘額約458,000,000港元於完成時或之前以現金支付。於最後實際可行日期，並未向賣方支付代價餘額。

### 完成條件

完成須待以下條件於最後完成日期或之前達成或獲買方豁免(不論全部或部分，附帶條件或無條件)後，方可作實：

- (i) 本公司就收購事項達成所有適用法律及監管規定；
- (ii) 買方進行及完成對目標集團之盡責審查，包括但不限於目標集團之事務、業務、資產、負債、營運、記錄、財務狀況、資產價值、賬目、業績、法律及財務結構以及股權結構，而買方在所有方面信納有關盡責審查之結果；
- (iii) 收購協議訂約各方就訂立及完成收購協議項下擬進行之交易，取得任何及所有必須或適當之其他同意、許可、批准、授權及豁免；及

- (iv) 賣方於收購協議項下作出之擔保於所有重大方面仍屬真實、準確及無誤導成份。

倘上述任何條件未能於最後完成日期下午四時正前達成或獲買方豁免(除上文第(i)及(iii)項不可獲豁免之條件外)，收購協議將失效及並無進一步效力，而收購協議訂約各方概不能就收購協議向另一方提出任何申索，亦毋須承擔任何責任或義務，惟任何先前違反收購協議者除外。

#### 買方終止收購協議之權利

倘於完成前任何時間出現以下情況，則買方可全權酌情於完成日期或之前以書面形式通知賣方終止收購協議：

- (a) 賣方違反收購協議或沒有遵守其於收購協議項下之任何責任或承諾；
- (b) 任何債權人作出有效要求，要求償還或繳付目標集團任何成員公司或目標集團之任何成員公司須負責之任何未到期債務，而可預期該要求會造成重大不利變動(或影響)；
- (c) 於完成前，賣方未能遵守收購協議內有關進行目標集團業務之若干條文；
- (d) 目標集團任何成員公司蒙受構成重大不利變動(或影響)之任何虧損或損害；或
- (e) 已提交將目標集團任何成員公司結束或清盤之呈請，或目標集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排或訂立目標集團之債務償還安排，或就目標集團任何成員公司所有或部份資產或業務委任臨時清盤人、接管人或管理人或目標集團任何成員公司發生任何類似事情而未有於14日內撤回，並可預期會造成重大不利變動(或影響)。

完成

待所有條件達成或獲豁免(視情況而定)，完成將於完成日期發生。

#### 稅項彌償保證

根據收購協議，賣方已承諾向買方(就其本身及作為目標集團各成員公司之受託人)彌償：

- (a) 任何中國稅務機關可能就根據收購協議之出讓股份及貸款買賣而向買方及／或目標集團之任何成員公司收取之任何稅項負債；及
- (b) 華銳資產管理任何所得稅負債及土地增值稅項負債之40%(可能因華銳資產管理自完成日期起十年期間內出售全部或任何部份零售物業而產生)，惟賣方根據本項(b)段之彌償保證應付之款項總額不得超過華銳資產管理截至二零一二年十一月三十日止年度之經審核財務報表所示之華銳資產管理遞延稅項負債之40%，而該經審核財務報表須根據香港財務報告準則編製。

#### 4. 本集團之資料

本集團是一家綜合物業發展商，主要從事於中國上海、瀋陽及海口開發及銷售住宅及商用物業之業務，並尤其著重中高端住宅物業。

#### 5. 進行收購事項之原因及益處

鑒於新建之瀋陽金廊工程商業圈的規模龐大及地理位置優越，其租金及出租率具良好增長潛力，董事會認為零售物業對本集團商業物業投資組合具有策略重要性。此外，收購事項將有助本集團全面控制華銳資產管理及零售物業的管理及營運。

根據瀋陽市政府規劃之金廊工程，金廊工程商業圈將發展成瀋陽市中心之中心商業區。鑒於瀋陽金廊工程項目的積極前景，董事認為收購事項可帶來潛在資產升值。此外，代價乃參考認購期權所規定的公式計算，允許有利於本集團的資產淨值10%的折讓。

---

## 董事會函件

---

於完成時，華銳資產管理(即零售物業)將由本公司間接全資擁有。董事預計，本集團於取得華銳資產管理的全部控制權後，將能於整體策略規劃、財務規劃及管理決策等方面更有效率及更具彈性地經營零售物業。於最後實際可行日期，華銳資產管理董事會包括三名成員，其中兩名董事由本集團提名及餘下一名董事由賣方提名。儘管賣方僅於華銳資產管理擁有少數股東權益及於董事會擁有少數股東代表權，華銳資產管理的各決策程序仍須待賣方提出意見及／或同意。由於本現有架構，本集團作出的若干決定或政策可能不會總是及時實施根本不會實施。完成後，董事預計華銳資產管理董事會的決策程序可能在本集團的支持下予以精簡以改善華銳資產管理整體營運效率，在此情況下，本集團認為作為權宜之計可予以實施，而無過多阻礙。於本集團在完成後取得華銳資產管理董事會之所有控制權後，其董事會將開始審閱零售物業之營運，旨在制定計劃及策略以提高其盈利能力。可能考慮之若干具體計劃包括：(i) 透過重新調整不同類型承租人的租金以提高整體租金收入及佔用率，以挽留現有承租人及吸引新承租人，並向若干主要承租人提供獎勵以獎勵彼等仍然租賃零售物業；(ii) 透過提高風險管理及信貸管理方式提高租賃管理；(iii) 提高促銷計劃，如向零售消費者推行會員卡獎勵計劃以增強零售物業的吸引力及增加人流量；(iv) 透過與本地媒體渠道合作增強營銷效果以提供有關零售物業最近進展的促銷覆蓋範圍，改善零售物業的網站，以根據會員卡獎勵計劃提供更好的服務，以及組織開展活動以提高零售物業的知名度；及(v) 提供承租人及客戶的關係管理，即透過更好地了解彼等的需求及其營運從而改善為零售物業承租人提供的服務以及物業管理員工密切監察服務質量，旨在提高零售客戶的滿意度。

鑒於上述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等已於本通函所載彼等致獨立股東之函件內表達彼等之觀點)認為收購協議(及據此擬進行之收購事項)屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且收購事項符合本集團及股東之整體利益。



## 6. 收購事項之財務影響

於完成時，目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理將成為本公司之全資附屬公司。

根據本通函附錄三載列之經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團之總資產約為44,057,220,000港元。於備考調整後，經擴大集團之未經審核備考總資產將減少至約43,353,240,000港元。此外，本集團之總負債約為30,727,010,000港元。於備考調整後，經擴大集團之未經審核備考總負債將仍保持為約30,727,090,000港元。收購事項對財務狀況之財務影響詳情連同於編製未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於本通函附錄三，僅供說明之用。

誠如上文「將收購之資產」一節「華銳資產管理之資料」一段所載，華銳資產管理錄得截至二零一二年十一月三十日止十一個月之經審核虧損淨額約人民幣131,670,000元（約等於163,270,000港元）。基於上文所述，董事相信，收購事項於完成時將即時對本公司股東應佔本集團盈利構成負面影響。

## 7. 經擴大集團之財務及貿易前景

於完成時，經擴大集團將取得華銳資產管理及零售物業之全部控制權。誠如上文「進行收購事項之原因及益處」一節所解釋，董事預期經擴大集團將能於整體策略規劃、財務規劃及管理決策等方面更有效率及更具彈性地經營零售物業。儘管華銳資產管理於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月處於虧損，董事預期當華銳資產管理於完成後可實現較高營運效率時，其營運可能盈利，因而對經擴大集團之業績產生積極貢獻。

## 8. 上市規則之含義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易，並須由股東批准。此外，由於賣方為本公司擁有60%權益之間接附屬公司華銳資產管理之主要股東（定義見上市規則），根據上市規則，賣方為本公司之關連人士。由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，收購事項亦構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.44條及第14A.43條，於達成若干條件後，股東書面批准可獲接納代替舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。因此，董事茲確認，(i)倘本公司召開股東特別大會以批准收購事項，並無股東需要就收購事項放棄投票；(ii)已於二零一二年十二月二十八日自可行使2,950,423,443股股份（於最後實際可行日期佔本公司已發行股本約52.08%，而3,141,443,943股股份於二零一二年十二月二十八日佔本公司已發行股本約55.46%）之控制權之最終控股股東施建先生取得有關收購事項之股東書面批准；及(iii)除施建先生與賣方於華銳資產管理之共同利益外，彼等並無其他關係及故此並無互相關連。因此，本公司已向聯交所申請，且聯交所已批准豁免舉行本公司股東特別大會以批准收購事項。

概無董事於收購事項擁有重大權益，因此，彼等無須就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

## 9. 其他資料

亦請閣下垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
上置集團有限公司  
主席  
施建

二零一三年二月二十一日



**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，

**主要及關連交易**  
**行使認購期權及**  
**收購華銳資產管理之40%間接權益**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，負責向閣下提供有關收購事項之意見，有關詳情載於本公司於二零一三年二月二十一日向股東發出之通函（「通函」，本函件為其中部分）之「董事會函件」內。除文義另有所指，通函所界定之詞彙於本函件使用時具有相同含義。

閣下務請留意通函「董事會函件」、通函「川盟融資函件」所載川盟融資作為獨立股東及獨立董事委員會的獨立財務顧問就收購事項所提供的意見（「該函件」），以及通函其他部分所載的其他資料。

吾等獲悉本公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14A.43條有關舉行股東大會以批准收購事項的規定，而聯交所已批准有關申請。

經考慮該函件所述川盟融資的意見及所考慮的主要考慮因素及理由後，吾等認為收購事項屬公平合理且符合本集團及股東的整體利益，因此，吾等建議閣下在本公司舉行股東大會情況下於會上投票贊成有關決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

上置集團有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
姜燮富先生

獨立非執行董事  
卓福民先生

獨立非執行董事  
袁普先生

獨立非執行董事  
陳尚偉先生

謹啟

二零一三年二月二十一日

\* 僅供識別

---

## 川盟融資函件

---

以下為川盟融資就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入通函而編製。



香港干諾道中64-66號  
廠商會大廈23樓A室

敬啟者：

### 主要及關連交易 行使認購期權及 收購華銳資產管理之40%間接權益

#### 緒言

茲提述吾等就收購事項獲委任為 貴公司獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，收購事項詳情載於 貴公司刊發之日期為二零一三年二月二十一日之通函（「通函」）內的董事會函件（「董事會函件」），而本函件乃通函其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方通知賣方，其已決定行使認購期權以收購選擇權權益（為40%之華銳資產管理股權）。因此，於二零一二年十二月二十八日之交易時段後，買方與賣方已訂立收購協議，據此於完成時買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售出讓股份及貸款，總代價為650,000,000港元。代價包括出讓股份之550,341,608港元及貸款之99,658,392港元。

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過25%但少於100%，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之主要交易，並須由股東根據上市規則於股東大會上以投票表決方式批准。此外，由於賣方為 貴公司擁有60%權益之華銳資產管理之主要股東（定義見上市規則），根據上市規則，賣方為 貴公司之關連人士。由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項相關百分比率超過5%，且收購事項之代價超過10,000,000港元，收購事項因此亦構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.44條及第14A.43條，於達成若干條件後，股東書面批准可獲接納代替舉行 貴公司股東特別大會以批准收購事項。因此，董事茲確認，(i)倘 貴公司召開股東特別大會以批准收購事項，並無股東需要就收購事項放棄投票；(ii)已於二零一二年十二月二十八日自可行使2,950,423,443股股份(於最後實際可行日期佔 貴公司已發行股本約52.08%，而3,141,443,943股股份於二零一二年十二月二十八日佔 貴公司已發行股本約55.46%)之控制權之最終控股股東施建先生取得有關收購事項之股東書面批准；及(iii)除施建先生與賣方於華銳資產管理之共同利益外，彼等並無其他關係及故此並無互相關連。因此， 貴公司已向聯交所申請，且聯交所已批准豁免舉行 貴公司股東特別大會以批准收購事項。

包括獨立非執行董事姜燮富先生、卓福民先生、袁普先生及陳尚偉先生之獨立董事委員會已告成立，以就收購協議之條款及條件是否公平合理及收購協議是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供推薦意見，並經參考獨立財務顧問之推薦意見就如何投票向股東提供意見。

吾等(川盟融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)收購事項之條款及條件是否按一般商業條款訂立、屬公平合理且符合 貴公司及股東之整體利益，提供推薦意見。吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等之意見基準

於達致吾等之推薦意見時，吾等已倚賴通函所載之聲明、資料及陳述、 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及陳述，包括(i)通函；(ii)收購協議；(iii)仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「獨立估值師」)所編製之零售物業估值的估值報告(「物業估值」)；(iv)貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報及截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；及(v)上海嚴義明律師事務所提供的法律意見。吾等假設本通函所載或所提述之所有資料及陳述以及 貴公司董事及管理層所提供之所有資料及陳述於作出時為真實及準確及於寄發通函日期繼續為真實。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及管理層提供予吾等之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。董事願共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且通函並無遺漏其他事項，致使包括本函件在內的通函所載任何聲明有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，為吾等之意見提供合理基準。吾等無理由懷疑有

任何相關資料被隱瞞，亦不知悉有任何重大事實或情況以致吾等獲得之資料及向吾等提出之陳述為失實、不準確或誤導。吾等認為吾等已進行一切所需步驟，使吾等可達致知情意見，並為吾等依賴所獲得之資料提供理據，以為吾等之意見提供合理基礎。

然而，吾等並無對 貴公司董事及管理層所提供之資料進行任何獨立核實，亦無對 貴集團、上置集團有限公司及其附屬公司以及彼等各自之聯繫人之業務及事務進行獨立調查。

刊發本函件目的純粹在於供獨立董事委員會及獨立股東在考慮收購事項時參考，故除收錄於通函內，在未經吾等事先書面同意下，本函件全部或部分不得引述或提述，亦不得作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等已詳細考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 貴集團之資料

##### (a) 貴集團之業務

貴集團為一家綜合性房地產開發商，專門於上海、瀋陽及海口開發及銷售中高端住宅及商業物業。

**(b) 貴集團之財務資料**

下表概述 貴集團之未經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴集團截至二零一二年六月三十日止六個月之 貴公司中期報告（「二零一二年中期報告」）：

**表 A – 貴集團之未經審核綜合收益表概要**

	截至二零一二年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)	截至二零一一年 六月三十日止 六個月 千港元 (未經審核)
收入	1,992,112	2,382,651
毛利	643,497	638,520
營運利潤	686,715	437,281
除稅前利潤	469,182	297,094
本期間利潤	212,595	70,359
股東應佔利潤	228,856	149,233

**表 B – 貴集團之未經審核綜合財務狀況表概要**

	於二零一二年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產	11,396,016	12,634,376
流動資產	32,661,201	31,021,541
現金及銀行結餘	3,082,936	2,521,487
資產總計	44,057,217	43,655,917
非流動負債	10,600,230	13,646,057
流動負債	20,126,784	17,035,357
負債總計	30,727,014	30,681,414
淨流動資產	12,534,417	13,986,184
權益總計	13,330,203	12,974,503
股東應佔資產淨額	10,871,163	10,488,524

截至二零一二年六月三十日止六個月， 貴集團錄得未經審核收入約 1,992,000,000 港元，較截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核收入約 2,383,000,000 港元，下降約 16.39%。未經審核收入減少主要是由於物業銷售減少。股東應佔未經審核利潤約 229,000,000 港元，較截至二零一一年六月三十日

## 川盟融資函件

止六個月之股東應佔未經審核利潤約149,000,000港元，增加約53.35%。股東應佔未經審核利潤增加乃主要由於開支減少及期內出售一間附屬公司之收益。

### 2. 目標公司及零售物業之資料

董事會函件載述目標公司為一家於二零零九年十一月二十五日於英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司之主要資產為透過其於香港附屬公司之100%權益而持有40%華銳資產管理股權。目標公司之主要業務乃持有香港附屬公司全部已發行股本。

香港附屬公司為一家於二零零九年五月十八日於香港註冊成立之投資控股公司。於最後實際可行日期，香港附屬公司之主要資產為其於華銳資產管理之40%股權。香港附屬公司之主要業務乃持有華銳資產管理之有關權益。

華銳資產管理為一家於二零零七年十月三十日於中國成立之有限責任公司。其為貴公司擁有60%權益之間接附屬公司，其餘下40%股權由香港附屬公司擁有。於最後實際可行日期，華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為營運及管理零售物業。

如董事會函件所述，下文為華銳資產管理之財務資料概要，乃摘錄自通函附錄二所載之華銳資產管理截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之會計師報告。

表C－華銳資產管理之綜合收益表概要

	截至 二零零九年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一一年 十一月 三十日止 十一個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零一二年 十一月 三十日止 十一個月 人民幣千元
收入	28,439	39,583	44,289	40,534	43,889
毛利／(虧)	(9,518)	15,230	16,064	15,745	19,666
營運利潤／(損失)	310,036	(153,429)	(26,105)	(24,355)	(55,900)
除所得稅前利潤	277,112	(171,652)	(79,422)	(72,233)	(137,241)
華銳資產管理擁有人 應佔利潤／(損失)	188,207	(138,626)	(92,600)	(84,804)	(131,669)



## 川盟融資函件

表 D – 華銳資產管理之綜合財務狀況表概要

	截至 二零零九年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一零年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一一年 十二月 三十一日止 年度 人民幣千元	截至 二零一二年 十一月 三十日止 十一個月 人民幣千元
非流動資產	2,910,355	2,778,665	2,773,872	2,724,733
流動資產	14,445	97,832	56,414	77,803
現金及現金等價物	10,398	7,137	7,929	1,838
資產總計	2,924,800	2,876,497	2,830,286	2,802,536
非流動負債	466,249	1,097,555	1,080,091	1,399,504
遞延稅項負債	466,249	433,223	446,401	440,829
流動負債	1,130,966	589,983	653,836	381,342
負債總計	1,597,215	1,687,538	1,733,927	1,780,846
淨流動資產	(1,116,521)	(492,151)	(597,422)	(303,539)
華銳資產管理擁有人應佔 資產淨額(於年末/期 末)	1,327,585	1,188,959	1,096,359	1,021,690

零售物業位於中國遼寧省瀋陽市瀋河區惠工廣場西側。零售物業為一個購物中心(即華府天地購物中心)，建築面積約245,252平方米及可租用總面積約121,261平方米。華府天地購物中心地庫一層及第一層至第五層被作商舖用途，而停車位則位於華府天地購物中心地庫二層及第一層。根據物業估值，於二零一二年十一月三十日，零售物業之佔用率約為83%。根據於二零一二年十一月三十日訂立之零售業務之租賃協議，零售物業之平均月租約為每平方米人民幣42.2元(約等於52.3港元)，不包括管理費及水電費。按照通函附錄四所載零售物業之估值報告附註8.c，零售物業於二零一二年十二月三十一日尚在按揭中。董事確認，收購事項毋須經承按人批准。

零售物業位於瀋陽金廊工程商業圈(即：瀋陽中央都市走廊工程)以商業地產和公共服務建築為主。瀋陽金廊區域仍在向兩端擴大，目前的規劃已達到，全長約30公里，面積約75平方公里。金廊南起渾南新區南界，北至沈北新區浦河新城，跨越渾南、和平、沈河、皇姑、於洪、沈北6個行政區及開發區。作為城市的商業品牌，金廊工程已成為瀋陽招商引資的重要載體。金廊工程以其極佳的區位優勢、雄厚的產業基礎和廣闊的市場容量越來越成為戰略投資者的鍾愛之地。瀋陽金廊處於城市入口處——高速公路的出口。建它是為了更好地展示瀋陽的城市風貌。

如表C所述，截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理之未經審核綜合收益表合共約人民幣43,890,000元。根據由獨立綜合房地產服務公司世邦魏理仕編製之研究報告，於二零一二年第三季，瀋陽市優質零售物業之整體空置率約為15.8%，及佔用率約為84.2%。零售物業之佔用率約83%乃為合理及與世邦魏理仕之研究報告所述市場數據為相若。截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理擁有人應佔資產淨額為約人民幣1,021,690,000元。董事認為，零售物業於貴集團之商務物業組合中乃一項策略性投資及如收購協議所述，賣方根據稅項彌償保證將須於完成日期起10年期間內因出售零售物業而產生之稅項彌償買方。因此，經對華銳資產管理的資產淨值進行調整以剔除遞延稅項負債，資產淨值為約人民幣1,462,520,000元。零售物業之收入及毛利自二零零九年十二月三十一日止年度至截至二零一二年十一月三十日止十一個月呈上升趨勢。於二零一二年上半年，零售物業亦調整及理順其運作模式及租金架構以及升級店鋪外部，董事認為，透過(i)來自租戶之較高租金；(ii)增加可出租面積及(iii)增加租戶數目，該等變化將有助於改善零售物業之財務表現及佔用率。通過上述各種方法來增加收入，吾等認為，目前之財務資料並不反映收入收益之未來潛力。

### 3. 進行收購事項之原因及益處

#### A. 瀋陽經濟環境概覽

瀋陽為遼寧省省會。根據仲量聯行之報告，瀋陽為中國東北地區之最大城市及中國之第三大奢侈品市場，有近兩百萬平方米之優質零售空間。瀋陽之國內生產總值（「國內生產總值」）於二零一一年為約人民幣5,914.9億元。

表 E – 瀋陽市國內生產總值及國內生產總值增長

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
瀋陽國內生產總值(人民幣 十億元)	315.97	378.09	426.85	501.75	591.49
瀋陽國內生產總值增長	25.4%	19.7%	12.9%	17.5%	17.9%

來源：瀋陽市統計局之瀋陽統計年鑑

如上表E所示，瀋陽國內生產總值增長於過去五年呈現較高增長。二零零八年全球金融危機後，瀋陽國內生產總值增長自二零一零年後開始反彈。儘管全球經濟在二零零八年遭受金融危機之影響，於過去五年，瀋陽之國內生產總值仍實現逾10%之增長，並於全球金融危機導致二零零八年回落後穩步上升。瀋陽國內生產總值之年複合增長率（「年複合增長率」）自二零零七年至二零一一年為約17.0%。

基於國內生產總值及國內生產總值增長數據，瀋陽經濟呈積極增長。如表E及表F所示，二零零七年至二零一一年整個期間，國內生產總值及零售銷售總額顯著增加。瀋陽二零零七年之國內生產總值由約人民幣3,159.7億元增加至二零一一年之人民幣5,914.9億元，年複合增長率約為13.4%。而零售總額由二零零七年之人民幣1,231.9億元增加至二零一一年之人民幣2,426.9億元，年複合增長率約為14.5%。吾等從上文得出結論，瀋陽零售市場之增長與瀋陽國內生產總值增長一致。

事實顯而易見，消費為瀋陽市國內生產總值之組成部分，瀋陽之國內生產總值強勁增長與消費品之強勁零售相關。消費品之強勁零售預期將使瀋陽從事零售貿易之公司及企業受益，從而提供零售空間之穩定需求及較高租金收入之機會、乃至為零售物業帶來良好發展前景。鑒於國內生產總值增長、零售市場及零售物業前景之相關性，吾等認為零售物業將繼續受益於瀋陽之積極經濟前景。

**B. 瀋陽零售行業及商業物業市場**

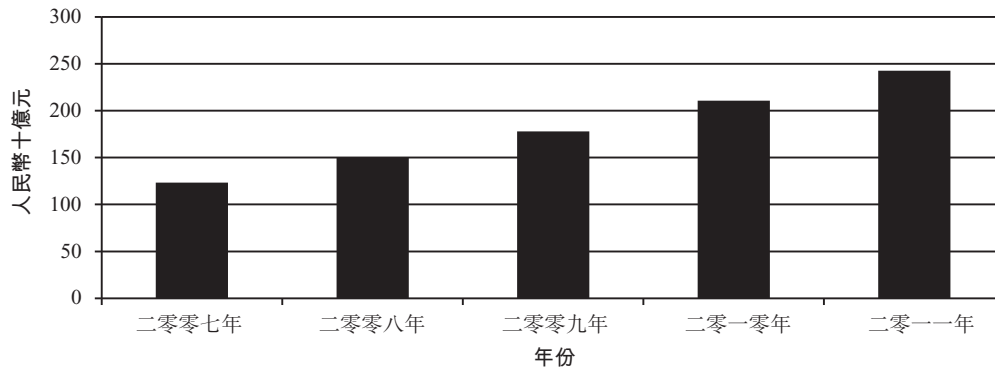
由於零售物業乃目標公司之主要資產，吾等已審閱瀋陽零售行業及商業物業市場。下表及下圖說明自二零零七年至二零一一年瀋陽消費品之零售銷售總額。

**表 F – 瀋陽消費品零售銷售總額**

	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零一零年	二零一一年
消費品零售銷售總額 (人民幣十億元)	123.19	150.55	177.86	210.56	242.69

來源：瀋陽市統計局之瀋陽統計年鑑

**圖 A – 瀋陽消費品零售銷售總額**



來源：瀋陽市統計局之瀋陽統計年鑑

如上述表F及圖A所示，瀋陽消費品零售總額呈現整體上升趨勢，自二零零七年至二零一一年複合年增長率約為18.5%。

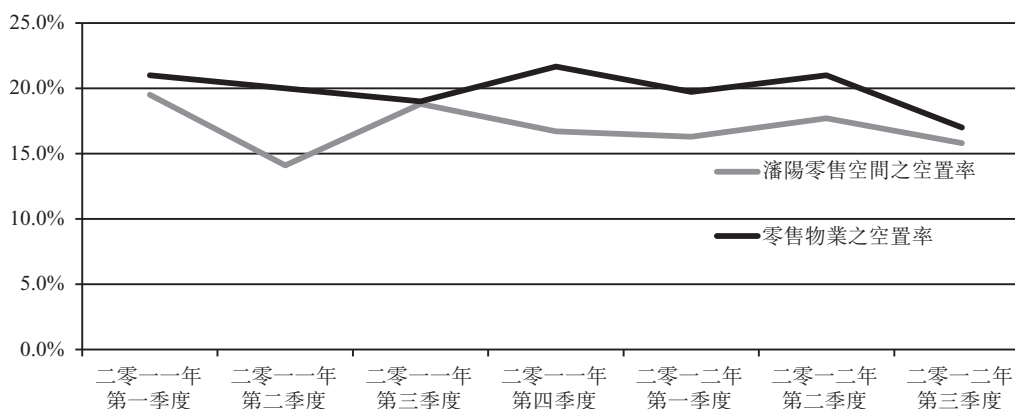
下表顯示瀋陽零售空間及零售物業之空置率、金廊工程總空間及租金範圍及中街、太原街、金廊及渾南新區等四個主要街區之總零售空間。

表 G – 瀋陽零售空間及零售物業之空置率

	二零一一年 第一季度	二零一一年 第二季度	二零一一年 第三季度	二零一一年 第四季度
瀋陽零售空間之 空置率	19.5%	14.1%	18.8%	16.7%
零售物業之空置率	21%	20%	19%	21.7%
	二零一二年 第一季度	二零一二年 第二季度	二零一二年 第三季度	
瀋陽零售空間之 空置率	16.3%	17.7%	15.8%	
零售物業之空置率	19.7%	21%	17%	

來源：世邦魏理仕研究部及公司資料

圖 B – 瀋陽零售空間及零售物業的空置率



來源：世邦魏理仕研究部

表 H – 金廊工程總零售空間及租金範圍

	二零零九年 第四季度	二零一零年 第一季度	二零一零年 第二季度	二零一零年 第三季度	二零一零年 第四季度	二零一一年 第一季度
總零售空間(平方米)	435,947	435,947	435,947	435,947	435,947	435,947
租金範圍(人民幣/平方米/月)	120-420	120-420	120-420	120-420	120-420	120-420
	二零一一年 第二季度	二零一一年 第三季度	二零一一年 第四季度	二零一二年 第一季度	二零一二年 第二季度	二零一二年 第三季度
總零售空間(平方米)	685,947	685,947	685,947	685,947	685,947	685,947
租金範圍(人民幣/平方米/月)	120-1,000	120-1,000	120-1,000	120-1,000	120-1,000	120-1,000

來源：戴德梁行研究部

表 I—中街、太原街、金廊及渾南新區等四個主要街區之總零售空間

	二零零九年 第四季度	二零一零年 第一季度	二零一零年 第二季度	二零一零年 第三季度	二零一零年 第四季度	二零一一年 第一季度
總零售空間(百萬平 方米)	0.979*	1.073	1.164	1.273	1.390	1.610
	二零一一年 第二季度	二零一一年 第三季度	二零一一年 第四季度	二零一二年 第一季度	二零一二年 第二季度	二零一二年 第三季度
總零售空間(百萬平 方米)	1.930	2.030	2.030	2.030	2.435	2.435

附註\*：二零零九年第四季度的數據並不包括渾南新區。

來源：戴德梁行研究

如表 G 及圖 B 所示，儘管瀋陽零售空間整體空置率於二零一二年第三季度跌至 15.8%，接近於二零一一年第一季度至二零一二年第三季度止七個季度中二零一一年第二季度低谷，其於二零一一年第一季度至二零一二年第三季度期間保持穩定之水平。於二零一一年第三季度及二零一二年第二季度，零售空間之空置率呈輕微上升。然而於表 I 中，於二零一一年第三季度及二零一二年第二季度，中街、太原街、金廊及渾南新區等四個主要街區之總零售空間有所增加。與表 I 相比，該種現象表明零售空間之空置率輕微上升主要歸因於二零一一年第三季度及二零一二年第二季度總零售空間供應增加。儘管於二零一一年第二季度錄得 14.1% 之最低空置率，於二零一一年(第一季度至第四季度) 17.3% 之季度平均空置率仍然較二零一二年(第一季度至第三季度) 16.6% 之季度平均空置率為高。該數據表明瀋陽零售空間之空置率處於穩定狀態。

雖然如此，貴公司所提供之零售物業空置率於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月分別約為 52.1%、24.5%、25% 及 17%。自二零零八年完成零售物業起，如物業估值所述，其租賃業務之成熟及發展已導致自二零零九年至二零一二年空置率逐步下降。如表 G 及圖 B 所示，自二零一一年第一季度至二零一二年第三季度，零售物業已達至 19.9% 之季度平均空置率，接近瀋陽零售空間 17% 之季度平均空置率。經考慮瀋陽及零售物業之空置率趨勢後，吾等預計零售物業之空置率將繼續下降並逐步接近與瀋陽相若之有利水平。

儘管如表 I 所示，四個主要街區總零售空間繼續增加，但自二零一零年第一季度至二零一二年第三季度期間，平穩之空置率表明零售空間需求穩

定。總零售空間曾出現顯著增加。於二零一零年第一季度、二零一一年第一季度、二零一二年第一季度及二零一二年第三季度，總零售空間分別錄得107萬平方米、161萬平方米、203萬平方米及244萬平方米，較前三年增加約136萬平方米。然而，在總零售空間持續增加之情況下，於二零一二年第一、第二及第三季度空置率分別保持於16.3%、17.7%及15.8%之穩定水平，顯示市場良好地全部消化掉零售空間，從而增強對瀋陽零售空間穩定需求之信心。

與表H相比，零售物業所處金廊工程地區之總零售空間自二零一一年第二季度起並無增加新零售空間。而且，自二零一一年第二季度起，金廊工程之租金範圍自人民幣120元至人民幣420元擴大至人民幣120元至人民幣1,000元。零售物業之租金架構包括固定租金及固定租金加上租戶利潤分成。租金收入之利潤分成部分及零售物業之租金範圍乃高度依賴於租戶之經營業績。金廊工程之租金範圍可作為該地區租金回報率之指標。從貴公司提供之資料可知，於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月平均月租金（不包括零售物業管理費、水費及電費）分別約為人民幣1,900,000元、人民幣3,200,000元、人民幣3,105,000元及人民幣4,233,000元，而於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月零售物業之出租面積分別約為58,062.37平方米、91,600.09平方米、90,934.59平方米及100,360.09平方米，可分別換算為二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十一個月平均每平方米月租金約人民幣32.7元、人民幣34.9元、人民幣34.1元及人民幣42.2元。零售物業平均每平方米月租金呈上升趨勢。從上述數字可知，於二零零九年、二零一零年、二零一一年及二零一二年十一個月，零售物業平均每平方米月租金低於金廊工程之租金範圍。據華銳資產管理之管理層，此乃因為(i)於經營早期，租戶獲提供低於市場租金範圍之促銷租金，以吸引新租戶，及(ii)由於大多數租戶於經營早期獲提供利潤分成租金架構，現時業績有待提高並正處於發展階段，租金收入之利潤分成部分未悉數實現。

經考慮(i)自零售物業開始營運起其佔用率呈上升趨勢，(ii)如上文所述零售物業之每平方米月租金呈上升趨勢，及(iii)董事於完成後在全面考慮取得華銳資產管理董事會之控制權後實施具體計劃，吾等認為，由於租戶開始更有效地營運，長期而言，零售物業之租金水平將逐步邁入金廊工程之市場租金範圍。隨著二零一二年之裝修及升級，零售物業旨在吸引更多主

要承租人及更高租金之租戶。最後，貴公司管理層認為，於完成後，隨著全面控制零售物業有效營運及就租金安排作出更精簡和及時之決策，零售物業有改善潛力。

考慮到瀋陽零售空間之空置率及中街、太原街、金廊及渾南新區四個主要街區總零售空間之供應量，瀋陽零售空間之空置率於二零一一年第一季度達到頂峰，為19.5%，並於二零一二年第一、第二及第三季度分別微幅下降至16.3%、17.7%及15.8%。空置率下降為上述地區零售空間需求穩定之信號，吾等認為，零售物業將繼續受益於對零售空間之穩定需求。吾等亦認為，零售物業將因空置率下降而繼續增加零售租金收入。

### C. 進行收購事項之原因

如董事會函件所述，鑒於新建之瀋陽金廊工程商業圈的規模龐大及地理位置優越，其租金及出租率具增長潛力良好，董事會認為零售物業對貴集團商業物業投資組合具有策略重要性，且收購事項將有助貴集團全面控制華銳資產管理及零售物業的管理及營運。根據瀋陽市政府規劃之金廊工程項目，金廊工程商業圈將發展成瀋陽市中心之中心商業區。鑒於瀋陽金廊工程項目的積極前景，董事認為收購事項可帶來潛在資產升值。此外，代價乃參考認購期權所規定的公式計算，允許較資產淨值折讓10%，有利於貴集團。

於完成時，華銳資產管理(即零售物業)將由貴公司間接全資擁有。董事認為，貴集團於取得華銳資產管理的全部控制權後，將能於整體策略規劃、財務規劃及管理決策等方面更有效率及更具彈性地經營零售物業。於最後實際可行日期，華銳資產管理董事會包括三名成員，其中兩名董事由貴集團提名及餘下一名董事由賣方提名。儘管賣方僅於華銳資產管理擁有少數股東權益及於董事會擁有少數股東代表權，華銳資產管理的各決策程序仍須待賣方提出意見及／或同意。由於本現有架構，貴集團作出的若干決定或政策可能不會總是及時實施或根本不會實施。完成後，董事預計華銳資產管理董事會的決策程序可能在貴集團的支持下予以精簡以改善華銳資產管理整體營運效率，在此情況下，貴集團認為作為權宜之計可予以實施，而無過多阻礙。於貴集團在完成後取得華銳資產管理董事會之所有控制權後，其董事會將開始審閱零售物業之營運，旨在制定計劃及策略以提高其盈利能力。可能考慮之若干具體計劃



包括：(i) 透過重新調整不同類型租戶的租金以提高整體租金收入及佔用率，以挽留現有租戶及吸引新租戶，並向若干主要租戶提供獎勵以獎勵彼等仍然租賃零售物業；(ii) 透過提高風險管理及信貸管理方式提高租賃管理；(iii) 提高促銷計劃，如向零售消費者推行會員卡獎勵計劃以增強零售物業的吸引力及增加人流量；(iv) 透過與本地媒體渠道合作增強營銷效果以提供有關零售物業最近進展的促銷覆蓋範圍，改善零售物業的網站，以根據會員卡獎勵計劃提供更好的服務，以及組織開展活動以提高零售物業的知名度；及(v) 提高租戶及客戶的關係管理，即透過更好地了解彼等的需求及其營運從而改善為零售物業租戶提供的服務以及物業管理員工密切監察服務質量，旨在提高零售客戶的滿意度。

零售物業為 貴集團商業物業組合的重要策略，理由如下：

*1. 位置及配套設施*

零售物業地理位置優越，交通南北縱橫，東西阡陌交錯，地鐵2號線坐擁地下，地鐵對人流具有很強的集聚作用，通常在地鐵口可以彙集周邊的客流、商流，地鐵網絡可吸引周邊客流及商流。

*2. 位於中心商業區*

零售物業位於瀋陽三大中心商業區之一北站商圈內，居瀋陽南北、東西主要交通幹線交匯點上，處於城市四大轄區交界處。6條省級公路、5條國家級公路，瀋陽北站約600米，桃仙機場約20公里，地鐵2號線坐擁地下。北站商圈趨向成熟，知名跨國商業進駐，中高收入人群聚集，中高檔住宅區集中。

### 3. 從「十一五」規劃政府政策中獲益

金廊工程在瀋陽二零零六年至二零一零年「十一五」規劃（「該規劃」）中的重要地位是早已確定。在該規劃指引下，瀋陽將開發成為中國東北地區商貿、物流和金融中心，要將金廊工程打造成為商貿產業帶。因此，許多大型企業投資於目標為開發金廊工程潛力的地區。

如二零一二年中期報告所述，貴公司將繼續加強對旗下商業物業的管理和運作，適時調整經營策略，並利用其品牌優勢及管理 ability 應對市場狀況變化及來自商業物業之機遇。如貴公司二零一一年年報所述，零售物業為四個主要商業房地產項目之一，且該地區屬四個主要商業房地產項目中最大。透過取得華銳資產管理之全面控制權及所有權，貴集團可獲得零售物業之全面控制權，而該零售物業為貴集團持有之四個主要商業房地產項目中最大型之物業。就零售物業之本地競爭優勢而言，吾等亦認為，由於鄰近地鐵2號線金融中心站，且瀋陽北站亦位於1公里範圍內，從而為零售業帶來人流，零售物業之位置具有地理優勢。

如通函附錄二所載華銳資產管理會計師報告所述，華銳資產管理之經審核虧損淨額自截至二零一一年十一月三十日止十一個月人民幣84,800,000元增加至截至二零一二年十一月三十日止十一個月之人民幣131,700,000元。於完成後，貴公司所佔虧損存在潛在增加。然而，根據華銳資產管理合併綜合收益表之明細分類，虧損之主要原因為公允價值虧損增加及財務成本增加。華銳資產管理之收入及毛利於二零零九年至二零一二年十一月有所增加，且銷售及分銷成本以及管理費用於二零零九年至二零一二年十一月期間保持穩定。就公允價值虧損而言，其乃由於零售物業估值下降。根據獨立估值師提供之資料，於計算零售物業之價值時乃參考零售物業之租金收入及作出之各項假設，包括但不限於利用零售物業估值中使用之市場法所採納之市場租金收入預估空置面積之價值。獨立估值師表示，隨著空置率下降，零售物業空置面積之價值估計在零售物業估值中所佔比重下降。由於在營運初期階段零售物業平均租金收入低於市場租金收入，此乃由於(i)若干現有租賃擁有長期租賃合同且該等租賃之租金水平低於市場租金水平；及(ii)零售物業之租賃策略隨租金優惠而出現變動，以吸引更多主要承租人入住目標物業，緊接(a)承租人因租金優惠及／或利潤分成條款被吸引入住零售物業而令空置面積比例下降及(b)佔用面積價值部分（其價值乃經參考現有租賃合同利用低於市場的租金收入釐定）在零售物業估值中所佔比例增加後，估值隨零售物業之租金收入與附近地區市場租金收入

之差額而減少。就財務成本而言，該增加乃由於貸款增加而造成財務成本增加。經與 貴公司管理層討論後，該貸款性質為按揭貸款，財務成本將不時減少，且貸款本金將減少。因此，隨著收入、毛利得到改善，零售物業價值增加及財務成本減少，華銳資產管理之財務表現將得到改善。吾等認為，零售物業產生之未來租金收入及利潤將於完成後由 貴公司全數兌現，且吾等同意董事會之觀點，即零售物業在策略上對 貴集團商業物業組合至關重要。全面控制零售物業允許 貴集團利用其於商業物業之管理專長以實現更高效率及靈活性。經參考瀋陽經濟數據、商業物業空置率及金廊工程租金範圍，零售物業產生之租金收入預計逐年提高。於收購事項完成後， 貴集團將取得零售物業全面控制權及所有權，由於該零售物業與 貴集團旗下其他商業物業相比屬大型物業，故該物業屬於 貴集團商業物業組合中之重要部分。因此，吾等認為倘約 貴公司管理層將於整體策略規劃、財務計劃及管理決策方面積極嘗試改善華銳資產管理之效率及靈活性，零售物業在策略上對 貴集團商業物業組合特別重要。

如「3.D. (ii) 釐定代價之基準」一節所述，代價約較根據用於釐定代價之公式計算之結果折讓約0.4%，此外，亦較資產淨值(定義為除遞延稅項負債外之華銳資產管理之資產淨值)折讓10%，吾等認為，收購事項將讓 貴集團以該代價獲得零售物業管理及營運之全面控制權，此乃符合 貴公司及股東之整體利益。

如物業估值所述，於二零一二年十一月三十日，可出租總面積之約83%已出租。如表C所述，華銳資產管理截至二零一二年十一月三十日止十一個月之綜合收入總計約為人民幣43,890,000元。憑藉上文「3.A. 瀋陽經濟環境概覽」及「3.B. 瀋陽零售行業及商業物業市場」所述零售物業之良好前

景，以及零售物業產生之高佔用率及租金收入，在「金廊工程」地區租金呈上漲趨勢之外，吾等認為，收購事項預計將為貴集團未來業務及財務表現帶來積極影響。

**D. 收購事項之主要條款及代價基準**

*(i) 收購協議*

收購協議之主要條款載列如下：

日期：二零一二年十二月二十八日

訂約各方：(1) 李德娥女士，作為賣方  
(2) 貴公司全資附屬公司華通投資有限公司，作為買方

代價及付款：總代價為650,000,000港元，其中550,341,608港元為出讓股份之代價，而99,658,392港元為貸款之代價。代價乃由買方與賣方經公平協商後釐定，並參考(其中包括)：

(i) 按認購期權條款計算代價之公式如下：

$$\text{代價} = \text{資產淨值} \times 40\% \times 90\%$$

(ii) 獨立估值師所指之零售物業於二零一二年十一月三十日之物業估值。

代價支付方式為(i)於二零一一年十一月向賣方支付誠意金為數192,000,000港元；及(ii)餘額於完成時或之前以現金支付。

完成：待達成或豁免所有條件(視情況而定)後，完成方可於完成日期作實。緊隨完成後，目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理將成為 貴公司之全資附屬公司。

(ii) 釐定代價之基準

如董事會函件所述，650,000,000 港元之總代價乃由訂約各方經公平協商後釐定，並參考(其中包括)(i)按認購期權條款計算代價之公式如下：

$$\text{代價} = \text{資產淨值} \times 40\% \times 90\%$$

資產淨值指華銳資產管理於二零一二年十一月三十日之資產淨值(遞延稅項負債除外)。

(ii) 獨立估值師所指零售物業於二零一二年十一月三十日之物業估值。

代價包括出讓股份 550,341,608 港元及貸款 99,658,392 港元。

華銳資產管理於二零一二年十一月三十日之資產淨值約為人民幣 1,021,690,000 元，而按華銳資產管理資產淨值不包括遞延稅項負債所界定之資產淨值為人民幣 1,462,520,000 元。根據按認購期權條款計算代價之公式，已計算代價約為人民幣 526,506,840 元(約等於 652,868,482 港元)，與此相比買方支付之總代價 650,000,000 港元較已計算代價折讓約 0.4%。

為評估獨立估值師對零售物業進行之估值，吾等已審核估值報告並與獨立估值師就採納之估值方法及對零售物業進行估值時所作出之假設進行討論。獨立估值師表示，於釐定物業價值時，收入法為一項普遍採納之方法。經核實採納之估值方法及對零售物業進行估值時所作出之假設，吾等認為釐定零售物業價值之基準屬公平合理並符合 貴公司及股東之利益。

於計算代價時，所用資產淨值已予調整以剔除遞延稅項負債。稅項負債可能由於華銳資產管理出售全部或部分零售物業而產生。如 貴公司管

理層所述，由於零售物業在策略上對 貴集團商業物業組合至關重要，吾等認為 貴公司將於 貴集團商業物業組合內保留零售物業，且目前並無計劃於近期出售。此外，根據賣方之稅項彌償保證，賣方將自完成日期起十年內向買方彌償因出售零售物業產生之稅項。因此，吾等認為，於計算代價之公允價值時扣除遞延稅項負債以作調整乃屬公平合理。

貸款之代價99,658,392港元為按等額基準向買方轉讓貸款99,658,392港元之所有權。

代價以現金支付且吾等已評估收購事項對 貴公司產生之現金影響。如二零一二年中期報告所述， 貴集團於二零一二年六月三十日錄得未經審核現金及銀行結餘約3,083,000,000港元。總代價650,000,000港元佔 貴集團於二零一二年六月三十日未經審核現金及銀行結餘約21.1%。吾等認為收購事項產生之現金影響對 貴公司而言屬可接受。

經考慮上述因素，吾等認為收購事項之條款及代價就 貴公司股東而言屬公平合理。

### **E. 對 貴集團之財務影響**

於完成後，目標公司、香港附屬公司及華銳資產管理將成為 貴公司之全資附屬公司。

#### **(i) 對資產淨值之影響**

如董事會函件所述，亦如通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料所提述， 貴集團擁有資產總額約44,057,220,000港元。於備考調整後，經擴大集團之未經審核備考資產總額將減少至約43,353,240,000港元。此外， 貴集團之負債總額約為30,727,010,000港元。於備考調整後，經擴大集團之未經審核備考負債總額將仍保持為約30,727,090,000港元之相同水平。收購事項對財務狀況之財務影響詳情連同於編製未經審核備考財務資料時所計及之基準及假設載於通函附錄三，僅供說明之用。

貴集團於二零一二年六月三十日之資產淨值約為13,330,000,000港元，而經擴大集團於備考調整後之資產淨值將降至約12,626,000,000港元，相當於資產淨值減少約5.3%。由於降幅較貴集團龐大資產基礎而言屬微不足道，吾等認為於完成後代價將不會對貴集團之資產淨值造成重大影響。

### (ii) 對營運資本之影響

如二零一二年中期報告所披露，貴集團營運資本約達12,534,000,000港元。代價為650,000,000港元，佔貴集團營運資本約5.2%。因此，吾等認為於完成後代價將不會對貴集團之流動性產生重大影響。

### (iii) 對資產負債比率之影響

如二零一二年中期報告所披露，於二零一二年六月三十日貴集團之未經審核負債總額約為15,413,000,000港元，其包括(i)計息銀行及其他貸款(非流動部分)約8,035,000,000港元；(ii)計息銀行及其他貸款(流動部分)約6,274,000,000港元；(iii)可換股債券—主債務部分約544,000,000港元及(iv)有擔保優先票據約560,000,000港元。如二零一二年中期報告所述，貴集團於二零一二年六月三十日有未經審核現金及銀行結餘約3,083,000,000港元及未經審核淨借款(指總借款減現金及銀行結餘)約12,330,000,000港元。於二零一二年六月三十日，貴集團之權益總計約為13,330,000,000港元及未經審核總股本(指總權益加淨借款)約為25,660,000,000港元。

貴集團之資產負債比率定義為淨借款除以總股本乘以100%，於二零一二年六月三十日約為48%。根據經擴大集團之未經審核備考財務資料，按上述定義計算之淨借款約為12,788,000,000港元，且按上述定義計算之未經審核總股本約為25,414,000,000港元。經擴大集團之資產負債比率約為50.3%。資產負債比率增加約2.3%，而貴集團擁有充足之資本基礎，故吾等認為代價對貴集團之資產負債比率並無重大影響。

吾等注意到貴公司於二零一二年六月三十日有未經審核現金及銀行結餘約3,083,000,000港元及計息銀行及其他貸款之流動部分約6,274,000,000港元。於完成後，未經審核現金及銀行結餘將減少至約2,625,000,000港元。吾等認為，當償還計息銀行及其他貸款之流動部分

時，收購事項對 貴公司現金儲備存在影響。然而，於二零一二年六月三十日之未經審核流動資產約為32,661,000,000港元。經與 貴公司管理層討論後，彼等指出彼等認為 貴公司之內部資源足夠為收購事項提供資金，且股本集資僅於迫切需要為流動負債提供資金時方會考慮。如附錄一所述，董事認為，計及收購事項的影響及 貴集團現時可動用的內部財務資源(包括內部產生的現金流量及現有可動用的銀行及信貸融資)後，在並無不可預見的重大情況下， 貴集團將具備充裕營運資金以應付現時自本通函日期起計十二個月的需求。董事認為， 貴公司擁有充足內部財務資源完成收購事項，且其將繼續使用再融資作為一般慣例解決任何銀行貸款之可預見流動資金風險。鑒於 貴公司擁有雄厚之資產基礎，董事相信其可獲得再融資及其他銀行融資以解決可預見之借款責任。

#### (iv) 對盈利之影響

如二零一二年中期報告所披露，截至二零一二年六月三十日止六個月股東應佔未經審核利潤約為169,000,000港元。華銳資產管理於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度錄得經審核虧損。如董事會函件所述，誠如上文「將收購之資產」下「華銳資產管理之資料」一段所載，華銳資產管理錄得截至二零一二年十一月三十日止十一個月之經審核虧損淨額約人民幣131,670,000元(約等於163,270,000港元)。基於上文所述，董事相信，收購事項於完成時將即時對 貴公司股東應佔 貴集團盈利構成負面影響。

然而，如物業估值所述，於二零一二年十一月三十日，約83%之可出租面積已出租。如表C所述，華銳資產管理於截至二零一二年十一月三十日止十一個月之綜合收入合共約為人民幣43,890,000元，較截至二零一一年十一月三十日止十一個月錄得之未經審核收入約人民幣40,500,000元高約8.3%。雖然如此，於截至二零一二年十一月三十日止十一個月錄得毛利約人民幣19,700,000元，較截至二零一一年十一月三十日止十一個月錄得之未經審核毛利約人民幣15,700,000元高約24.9%。零售物為已進行內部裝修以增加可出租面積從而增加租戶數目，並對外部進行翻修以吸引高端高租金租戶。在軟件方面，租戶組合已作修改，以吸引更多租戶及提高租金。營銷活動亦予進行，以吸引人流，從而有助增加租戶收入，以及透過固定租



金加利潤分成的租金架構而增加零售物業收入。貴公司管理層認為，收入及毛利改善乃歸因於調整及理順零售物業的經營模式及租金架構，因有關舉措已(i)增加租戶數目，(ii)擴大可出租面積及(iii)引入高端租戶。貴集團管理層認為，在升級店鋪外部、調整及理順經營及租金架構後，零售物業將對貴集團之盈利產生積極影響。

經考慮上文「3.A. 瀋陽經濟環境概覽」及「3.B. 瀋陽零售行業及商業物業市場」所述零售物業的樂觀前景，以及吾等經與貴公司管理層討論了解到彼等計劃保持零售物業作為投資物業以向貴集團提供租金收入，吾等認為收購事項將向貴集團提供收入來源。

鑒於：

- (i) 貴集團之資產淨值並無受到重大影響；
- (ii) 貴集團之營運資金並無受到重大影響；
- (iii) 貴集團之資產負債率並無受到重大影響；及
- (iv) 零售物業將向貴集團提供收入來源。

吾等認為，收購事項將不會於完成後對貴集團產生重大財務影響，但將於日後對貴集團產生積極財務影響，並符合貴公司及股東之整體利益。

### 推薦意見

吾等於達致意見時已考慮上述主要因素及理由，尤其是，計及下列因素：

1. 零售物業乃貴集團商業物業組合中之重要策略投資，其較高佔用率及佔用量產生之租金收入預期將對貴集團之日後業務及財務表現帶來積極影響；
2. 零售物業將繼續受益於瀋陽之有利經濟前景；
3. 零售物業將繼續隨零售物業所在金廊工程地區之零售空間需求勢頭而受益於瀋陽之零售空間需求及受益於零售租金收入增加；

---

## 川盟融資函件

---

4. 收購協議之條款及條件對 貴公司股東而言屬公平合理；
5. 收購事項於完成後對 貴公司並無重大財務影響且將於日後為 貴公司帶來收入來源；及
6. 經擴大集團將在整體策略規劃、財務規劃及管理層決策方面能夠高效靈活地經營零售物業。

吾等獲悉 貴公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則第14A.43條有關舉行股東大會以批准收購事項的規定，而聯交所已批准有關申請。

經考慮上文所述，吾等認為，收購事項乃按一般商業條款於 貴集團一般及日常業務中進行。吾等認為，收購事項之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦(i)獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii)獨立股東，在 貴公司舉行股東大會情況下，投票贊成普通決議案以批准收購事項。

此 致

上置集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
川盟融資有限公司  
董事總經理  
黃錦華  
謹啟

二零一三年二月二十一日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度之財務資料分別披露於本公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報。上述年報均刊登於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk/> 及本公司網站 <http://www.sre.com.cn/>。

## 2. 債項

### I. 借貸

於二零一二年十二月三十一日（即本債項聲明之最後實際可行日期），本集團有未償還借貸詳情載列如下：

		百萬港元
銀行貸款－有抵押	(a)	4,001
其他貸款－無抵押		154
有擔保優先票據	(d)	554
		<hr/>
流動部分		4,709
		<hr/>
		百萬港元
銀行貸款－有抵押	(a)	5,011
其他貸款－有抵押	(b)	1,945
其他貸款－無抵押		40
可換股票據	(c)	9
		<hr/>
非流動部分		7,005
		<hr/>
總計		11,714
		<hr/> <hr/>

(a) 於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行貸款約 90.12 億港元乃以若干銀行存款、租賃持有的土地、投資物業、持作或開發中待售物業、物業、廠房及設備、部分日後物業預售所得款項以及一家附屬公司的股權作抵押。此外，於上述銀行貸款中，銀行貸款 2.6 億港元由本公司主席施建先生及施建先生之配偶司曉東女士持有的私人物業作抵押。

(b) 於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之其他貸款約 19.45 億港元乃以若干租賃持有的土地、持作或開發中待售物業以及附屬公司的股權作抵押。

於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團之銀行及其他貸款約 78.93 億港元由本公司及本公司若干附屬公司提供擔保，約 32.58 億港元之款項並無擔保。

- (c) 於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團尚未償還的可換股債券（「可換股債券」）的本金額約為人民幣7百萬元（約相當於9百萬港元）。總額為人民幣4.47億元之可換股債券於二零零九年七月二十三日發行，於二零一四年七月二十三日到期，每半年按年利率6%支付利息一次，債券持有人可選擇於發行日期起計41日後至到期日前10個營業日內的任何時間按每股1.056港元的初步兌換價並以適用於兌換每股普通股的固定匯率人民幣0.8818元兌1.00港元（可經若干反攤薄調整）將可換股債券兌換為本公司普通股。於二零一二年七月二十三日，債券持有人將有權要求本公司以相當於100%本金額之美元，連同未支付的應計利息贖回全部或部分可換股債券。因此，本金總額為人民幣4.4億元（等於5.42億港元）之可換股債券於二零一二年七月二十三日贖回並餘下人民幣700萬元（等於900萬港元）於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時尚未償還且並無擔保。
- (d) 於二零一二年十二月三十一日營業時間結束時，本集團尚未償還之有擔保優先票據（「票據」）之本金額約為7,100萬美元（約相當於5.54億港元）。票據於二零零六年四月二十四日發行，於二零一三年四月二十四日到期，每半年按年利率8.625%支付利息一次。票據由本公司若干附屬公司提供擔保。

## II. 或然負債

本集團就若干銀行給予本集團若干物業買家之按揭貸款提供擔保。根據擔保安排之條款，倘該等買家拖欠按揭款項，本集團有責任支付欠付的按揭貸款以及拖欠款項之買家應付銀行的任何累計利息及罰款。本集團隨後可接收有關物業的合法所有權。本集團的擔保期由授出有關按揭貸款當日開始至買家將有關物業的權證質押予銀行作為銀行授出按揭貸款的擔保時為止。本集團訂立了本金額合共約為5.80億港元的擔保合約以及於二零一二年十二月三十一日營業日結束時，該等合約仍然有效。

除前述者外，且除集團內公司間負債及本集團正常業務過程中之一般應付賬款及其他應付款外，於二零一二年十二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、擔保或其他重大或然負債之任何未償付債務。

## 3. 營運資金

董事經審慎詳細查詢及考慮後認為，計及收購事項的影響、本集團現時可動用的內部財務資源（包括內部產生的現金）、現有可動用的銀行及信貸融資後，在並無不可預見的重大情況下，本集團將具備充裕營運資金以應付現時自本通函日期起計十二個月的需求。

#### 4. 重大不利變動

據董事所知，自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期經審核綜合財務報表編製日期）起，本集團的財務、經營狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 1. 目標公司之會計師報告

以下為目標公司之獨立申報會計師香港執業會計師睿智執業會計師行發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。

### **SIMON W.F. NG & COMPANY**

Certified Public Accountants (Practising)

Room 1907, 19/F., Dominion Centre  
43-59 Queen's Road East, Wanchai, Hong Kong  
Tel: (852) 3583 0618 (4 lines)  
Fax: (852) 3583 0768

### 睿智執業會計師行

香港灣仔皇后大道東43-59號  
東美中心19樓07室  
電話：(852) 3583 0618 (4線)  
圖文傳真：(852) 3583 0768

## 獨立核數師報告

### 致：高峰有限公司全體股東

(於英屬處女群島屬地註冊成立之有限公司)

我們已審計高峰有限公司(「貴集團」)的經審核合併財務報表，包括於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日的合併財務狀況表、財務狀況表，以及貴集團自二零零九年十一月二十五日(註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日期間、截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年十一月三十日止十一個月(「相關期間」)的合併綜合收益表、合併股東權益變動表及合併現金流量表，以及有關附註。

## 董事對財務報表的責任

貴公司董事的責任是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求真實且公允地編製該等財務報表，並對與編製財務報表相關的內部控制負責，以使財務報表不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯報。

## 核數師的責任

我們的責任是在實施審計工作的基礎上對該等合併財務報表發表審計意見。我們依據與貴公司的委聘協議，僅向貴公司全體股東報告，除此之外並不可作其他用途。我們概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔責任。

我們按照香港會計師公會頒布的香港審計準則的規定執行審計工作。該準則要求我們遵守職業道德規範，計劃和實施審計工作以對財務報表是否不存在重大錯報獲取合理保證。

審計工作涉及實施審計程序，以獲取有關財務報表金額和披露的審計證據。選擇的審計程序取決於審計師的判斷，包括對由於舞弊或錯誤而導致的財務報表重大錯報風險的評估。在進行風險評估時，審計師考慮與真實且公允地編製財務報表相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對內部控制的有效性發表意見。審計工作還包括評價董事選用會計政策的恰當性和作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的總體列報。

我們相信，我們獲取的審計證據是充分的、適當的，為發表審計意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，財務報表已經按照香港財務報告準則的規定編製，真實且公允地反映 貴公司於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日財務狀況及截至該等日期相關期間的利潤和現金流量。

睿智執業會計師行

(執業會計師)

香港

日期：二零一三年二月二十一日

## I. 財務資料

## 合併綜合收益表

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

	附註	二零零九年		二零一零年		二零一一年	
		十一月二十五日 至 十二月三十一日	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年	
收入		-	-	-	-	-	
銷售成本		-	-	-	-	-	
毛利		-	-	-	-	-	
其他溢利/(損失)-淨額		-	-	-	-	-	
管理費用	6	(24)	(21)	(21)	(18)	(15)	
營運利潤/(損失)		(24)	(21)	(21)	(18)	(15)	
財務收入	7	-	-	1	-	-	
財務成本-淨額		-	-	1	-	-	
出售聯營公司部分權益之溢利 應佔歸屬於聯營公司股東之年度/ 期間之利潤/(損失)	17	4,593	(71,186)	(37,748)	(37,748)	-	
收購附屬公司商譽撇銷		(11)	-	-	-	-	
		4,582	(66,486)	(37,748)	(37,748)	-	
除所得稅前利潤/(損失)		4,558	(66,507)	(37,768)	(37,766)	(15)	
所得稅開支	8	-	-	-	-	-	
歸屬於股東之年度/期間利潤/ (損失)		4,558	(66,507)	(37,768)	(37,766)	(15)	
其他綜合收益		-	-	-	-	-	
歸屬於股東之綜合收益總計		4,558	(66,507)	(37,768)	(37,766)	(15)	



## 合併財務狀況表

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於聯營公司之投資	12	126,653	37,748	-	-
<b>非流動資產總計</b>		<u>126,653</u>	<u>37,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動資產</b>					
現金及現金等價物	9	1	-	1	1
<b>流動資產總計</b>		<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>資產總計</b>		<u><b>126,654</b></u>	<u><b>37,748</b></u>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>權益和負債</b>					
<b>權益</b>					
股本	11	-	-	-	-
留存溢利		4,558	(61,949)	(99,717)	(99,732)
歸屬於股東之權益		4,558	(61,949)	(99,717)	(99,732)
來自股東之貸款	14	122,072	99,657	99,658	99,658
<b>權益總計</b>		<u>126,630</u>	<u>37,708</u>	<u>(59)</u>	<u>(74)</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債		-	-	-	-
<b>非流動負債總計</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動負債</b>					
應計項目	10	24	40	60	75
<b>流動負債總計</b>		<u>24</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
<b>負債總計</b>		<u>24</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
<b>權益及負債總計</b>		<u><b>126,654</b></u>	<u><b>37,748</b></u>	<u><b>1</b></u>	<u><b>1</b></u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(23)</u>	<u>(40)</u>	<u>(59)</u>	<u>(74)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u><b>126,630</b></u>	<u><b>37,708</b></u>	<u><b>(59)</b></u>	<u><b>(74)</b></u>

## 貴公司財務狀況表

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司之權益	13	122,072	99,657	99,658	99,658
<b>非流動資產總計</b>		<u>122,072</u>	<u>99,657</u>	<u>99,658</u>	<u>99,658</u>
<b>流動資產</b>					
現金及現金等價物	9	-	-	-	-
<b>流動資產總計</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>資產總計</b>		<u>122,072</u>	<u>99,657</u>	<u>99,658</u>	<u>99,658</u>
<b>權益和負債</b>					
<b>權益</b>					
股本	11	-	-	-	-
留存溢利		(20)	(40)	(60)	(75)
歸屬於股東之權益		(20)	(40)	(60)	(75)
來自股東之貸款	14	122,072	99,657	99,658	99,658
<b>權益總計</b>		<u>122,052</u>	<u>99,617</u>	<u>99,598</u>	<u>99,583</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
遞延稅項負債		-	-	-	-
<b>非流動負債總計</b>		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>流動負債</b>					
應計項目	10	20	40	60	75
<b>流動負債總計</b>		<u>20</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
<b>負債總計</b>		<u>20</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
<b>權益及負債總計</b>		<u>122,072</u>	<u>99,657</u>	<u>99,658</u>	<u>99,658</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(20)</u>	<u>(40)</u>	<u>(60)</u>	<u>(75)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>122,052</u>	<u>99,617</u>	<u>99,598</u>	<u>99,583</u>

## 合併股東權益變動表

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

	繳足股本及 股本溢價	留存溢利	合計
於二零零九年十一月二十五日	—	—	—
繳足股本增加	—	—	—
本年綜合收益總計	—	4,558	4,558
股息	—	—	—
於二零零九年十二月三十一日	—	4,558	4,558
本年綜合收益總計	—	(66,507)	(66,507)
於二零一零年十二月三十一日	—	(61,949)	(61,949)
本年綜合收益總計	—	(37,768)	(37,768)
於二零一一年十二月三十一日	—	(99,717)	(99,717)
截至二零一二年十一月三十日止 十一個月之綜合收益總計	—	(15)	(15)
於二零一二年十一月三十日	—	(99,732)	(99,732)
於二零一零年十二月三十一日	—	(61,949)	(61,949)
截至二零一一年十一月三十日止 十一個月之綜合收益總計	—	(37,766)	(37,766)
於二零一一年十一月三十日(未經審核)	—	(99,715)	(99,715)

## 合併現金流量表

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

	二零零九年		二零一零年		二零一一年	
	十一月二十五日 至 十二月三十一日	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日 止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年	
經營活動之現金流量						
用於經營活動的現金 已收利息	(24)	(21)	(21)	(18)	(15)	
	—	—	1	—	—	
經營資產及負債變動	(24)	(21)	(20)	(18)	(15)	
應計開支增加	24	16	20	18	15	
經營活動之現金淨流出	—	(5)	—	—	—	
投資活動之現金流量						
收購附屬公司現金淨流入	1	—	—	—	—	
出售聯營公司之所得款項	—	22,419	—	—	—	
投資活動之現金淨流出	1	22,419	—	—	—	
融資活動之現金流量						
發行普通股所得款項	—	—	—	—	—	
償還股東貸款	—	(22,415)	1	—	—	
融資活動之現金淨流入	—	(22,415)	1	—	—	
現金及現金等價物之 增加/(減少)淨額	1	(1)	1	—	—	
年初/期初現金及現金等價物	—	1	—	—	1	
年末/期末現金及現金等價物	9	1	1	—	1	

## II. 財務資料附註

(除另有指明者外，所有金額均以千港元列示)

### 1. 一般資料

高峰有限公司(貴公司)乃一家於英屬處女群島屬地註冊成立之私人有限公司。其註冊辦事處位於P.O. Box 957, Offshore Incorporation Centre, Road Town, Tortola, BVI。年內 貴集團及 貴公司的主要業務為投資控股。

### 2. 合規聲明

貴集團的財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，包括所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)以及香港公認會計原則編製。主要會計政策概要載於附註3。

### 3. 主要會計政策

#### (a) 編製財務報表的基準

財務報表按歷史成本的計量基準編製，惟買賣證券及可供出售金融資產的投資按公允價值入賬，及持作出售的非流動資產及出售組別按賬面值及公允價值扣除出售成本兩者中之較低者入賬。

#### (b) 應收賬款及其他應收款

應收賬款及其他應收款初步按公允價值計量，於初步確認後按攤銷成本扣除呆壞賬減值損失計算，惟不包括以下應收款項(倘有)：

- 倘關聯方無任何指定還款期或折讓影響並不重大之免息貸款，按成本扣減呆壞賬減值損失計量；及
- 無指定利率及折讓影響並不重大之短期應收款項，按原發票金額扣減呆壞賬減值損失(如有)計量。

#### (c) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行和其他金融機構的活期存款，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。

#### (d) 應付賬款及其他應付款

應付賬款及其他應付款初步按公允價值計量，於初步確認後按攤銷成本計量，惟無指定利率及折讓影響並不重大之短期應付款按原發票金額計量除外。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (e) 收入及其他收入確認

收入按已收或應收代價之公允價值計量。倘經濟利益很可能流入 貴公司，而收入及成本(如適用)亦能夠可靠計算時，便會根據下列基準在綜合收益表內確認收入：

— 股息

股息收入於股東收取款項之權利確定時確認。

— 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

#### (f) 功能及呈報貨幣

貴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」)。 貴集團聯營公司(透過一家全資附屬公司持有)的主要收入來源於中國大陸的經營，因此其功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。考慮到附屬公司主要於香港經營，港元被選為呈報貨幣，用以呈報該等財務報表。

#### (g) 外幣換算

期內進行的外幣交易乃按適用於交易日期的匯率換算。於各結算日，外幣貨幣資產與負債均按結算日通行之外匯匯率換算。以外幣的公允價值計量的非貨幣資產及負債按釐定公允價值之日通行之匯率進行換算。由此產生的匯兌收益及虧損在損益中確認。

#### (h) 合併基準

本合併財務報表包括 貴公司及由 貴公司(其附屬公司)控制實體(包括特殊目的實體)的財務報表。當 貴公司有權力支配實體的財務及經營政策並從其業務中獲益時，則視為擁有該實體的控制權。

#### (i) 附屬公司

附屬公司為控股公司持有逾50%長期股權之公司。於附屬公司之投資按成本減永久減值撥備列賬。

#### (j) 聯營企業及共同控制實體

聯營企業為 貴公司可對其行使重大影響力的實體，包括未註冊成立之實體，其並非附屬公司或於合營企業擁有權益。

共同控制實體為涉及成立由 貴公司擁有權益之公司、合夥公司或其他實體之合資企業。合資企業乃一項合約安排，據此， 貴公司與一名或多名其他人士進行一項經濟活動，而該項經濟活動受共同控制(為合約性同意分享該項經濟活動的控制權)，並僅於有關該活動須分享控制權各方一致同意策略性財務及營運決定時方出現。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (j) 聯營企業及共同控制實體(續)

於聯營企業及共同控制實體之投資乃以權益法入賬，且投資初步按成本確認及其後就 貴公司應佔聯營企業或共同控制實體之資產淨值之收購後變動作出調整，除非該投資被分類為持作出售或計入持作出售之出售組別內。 貴公司之損益包括其應佔聯營企業或共同控制實體之損益。

倘 貴公司應佔一間聯營企業或共同控制實體之損失相等於或超出其於該聯營企業或共同控制實體之權益時， 貴公司會終止確認其應佔之進一步損失。 貴公司於聯營企業或共同控制實體之權益為以權益法入賬之於聯營企業或共同控制實體投資之賬面值，連同實質上構成 貴公司於該聯營企業或共同控制實體投資淨額一部份之任何長期權益。於 貴公司之權益扣減至零後，僅當 貴公司產生法律或推定責任或代表該聯營企業或共同控制實體作出付款時，方會作出額外損失撥備，並確認一項負債。

#### (k) 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均在綜合收益表確認，惟與其他綜合收益確認或直接於權益確認之項目相關者除外，則於該情況下，有關稅項金額分別於其他綜合收益或直接於權益內確認。

即期稅項乃按期內應課稅收入，根據已生效或在結算日實質上已生效之稅率計算而預期應付之稅項，及過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可抵扣及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產及負債在就財務呈報目的之賬面值與其稅基的差異。遞延稅項資產亦可以由未利用稅項虧損及未利用稅項抵免產生。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟倘若是因初步確認某項非業務合併交易中的資產或負債而產生的遞延稅項負債，且於交易時不影響會計溢利和應課稅利潤(稅項虧損)，則另當別論。

倘應課稅利潤可能用作與可扣稅暫時差額對銷時，遞延稅項資產將就所有可扣稅暫時差額而確認，除非因初步確認某項非業務合併交易中的資產或負債而產生的遞延稅項資產，且於交易時不影響會計利潤和應課稅利潤(稅項虧損)，則另當別論。

於各報告日期， 貴公司會檢討和評估已確認和未確認的遞延稅項資產及未來應課稅利潤，以決定任何已確認遞延稅項資產應否不再確認以及任何未確認遞延稅項資產應否加以確認。

已確認之遞延稅項數額是按照資產及負債賬面值之預期實現或清償方式，以報告日期已生效或實質上已生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不計算折讓。

### 3. 主要會計政策(續)

#### (I) 關聯方

(a) 在下列情況下，一名人士或該人士的家庭成員被視為 貴集團之關聯方：

- i) 對 貴集團控制或聯合控制；
- ii) 對 貴集團具有重大影響；或
- iii) 為 貴公司或 貴集團母公司之主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與 貴集團有關連：

- i) 該實體與 貴集團為同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此之間均有關連)。
- ii) 一間實體為另一實體之聯營企業或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營企業或合營企業)。
- iii) 兩間實體均為同一第三方之合營企業。
- iv) 一間實體為第三方實體之合營企業而另一實體為該第三方實體之聯營企業。
- v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員利益設立之離職福利計劃。
- vi) 該實體由所識別人士控制或共同控制。
- vii) (i)中所識別人士對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層成員。

### 4. 關鍵會計估計及判斷

在編製財務報表時，管理層須作出於該等賬目的日期對所呈報資產及負債之金額和或然資產及負債披露有影響的估計和假設，同時亦須作出對呈報期間內收入及支出之金額有影響的估計和假設。如更改該等假設，便可能對作出假設改變期間的賬目產生重大影響。採用此等假設和估計意味任何選擇不同假設會導致 貴公司之報告會有所不同。在所有重大方面， 貴公司認為已作出適當之假設，而有關賬目均能公平地反映其財政狀況和業績。

有關財務風險管理之若干主要假設及風險因素載於附註 16。

### 5. 董事酬金

自二零零九年十一月二十五日(註冊成立日期)起至二零零九年十二月三十一日止期間、截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月內，並無就董事酬金、董事或退任董事之退休金或董事或退任董事之離職補償支付任何款項。



## 6. 按性質分類的費用

	二零零九年 十一月二十五日 至 十二月三十一日	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
核數師酬金	24	20	20	18	15
辦公費	-	1	1	-	-
	<u>24</u>	<u>21</u>	<u>21</u>	<u>18</u>	<u>15</u>

## 7. 財務收入及財務成本

	二零零九年 十一月二十五日 至 十二月三十一日	截至 二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至 二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
銀行存款利息收入	-	-	1	-	-
銀行借款利息	-	-	-	-	-
財務成本	-	-	-	-	-
財務成本淨額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 8. 所得稅

由於本年並無產生可繳納香港利得稅之收入，故於財務報表內並無作出香港利得稅撥備。

由於本年並無產生時間差異，故於財務報表中並無作出遞延稅項負債撥備。

## 9. 現金及銀行存款

貴集團	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
現金	-	-	-	-
銀行存款	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
現金及現金等價物	1	-	1	1
有關銀行借款之限制性銀行存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
現金及銀行存款	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

## 9. 現金及銀行存款(續)

貴公司	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
現金	-	-	-	-
銀行存款	-	-	-	-
現金及現金等價物	-	-	-	-
有關銀行借款之限制性銀行存款	-	-	-	-
現金及銀行存款	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

現金及銀行存款之賬面值均以港元計值。

## 10. 其他應付款項及應計項目

貴集團	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
~其他：應計項目	<u>24</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
	<u>24</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
貴公司	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
~其他：應計項目	<u>20</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>
	<u>20</u>	<u>40</u>	<u>60</u>	<u>75</u>

## 11. 股本

貴公司	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
發行及繳足： 1股每股面值1美元之股份(湊整為零)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

1股股份初始以現金1美元向股東發行。

## 12. 於聯營公司之投資

於二零零九年十二月三十一日，貴集團於瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(一家於中國成立之有限公司)直接擁有約49%權益。隨後於二零一零年，貴集團出售於該聯營公司約49%權益中之約9%權益。於出售後，貴集團於二零一零年十二月三十一日、二零一一年十二月三十一日及於二零一二年十一月三十日擁有約40%權益。

貴集團	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
非上市股份，按投資成本	122,060	99,641	99,641	99,641
應佔收購後聯營公司淨利潤/(損失)				
—於期初/年初	—	4,593	(61,893)	(99,641)
—應佔期內/年內淨額	4,593	(71,186)	(37,748)	—
—出售聯營公司約9%權益之調整	—	4,700	—	—
賬面淨值	<u>126,653</u>	<u>37,748</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

備註：於二零一一年十二月三十一日及於二零一二年十一月三十日，貴集團應佔聯營公司之累計虧損超過投資成本。根據會計政策，貴集團應佔虧損以投資成本為限，導致於該等兩個期間結束之前，聯營公司之投資價值為零。

貴集團聯營公司(為非上市有限公司)之詳情載列如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 十一月三十日 千港元
註冊資本	<u>31,936</u>	<u>31,936</u>	<u>31,936</u>	<u>31,936</u>
於聯營公司所持權益之百分比	<u>約49%</u>	<u>約40%</u>	<u>約40%</u>	<u>約40%</u>
主要活動	<u>物業投資</u>	<u>物業投資</u>	<u>物業投資</u>	<u>物業投資</u>
註冊成立地點	<u>中國</u>	<u>中國</u>	<u>中國</u>	<u>中國</u>

## 13. 於附屬公司之投資

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個期間／年度以及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，貴集團擁有陞冠控股有限公司之100%權益，該公司為根據香港法例註冊成立之有限公司。

貴公司	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
非上市股份，按投資成本 1港元(湊整為零)	-	-	-	-
應收陞冠款項	122,072	99,657	99,658	99,658
	<u>122,072</u>	<u>99,657</u>	<u>99,658</u>	<u>99,658</u>

貴公司附屬公司(為非上市有限公司)之詳情載列如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
繳足股本1港元(湊整為零)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於附屬公司所持權益之百分比	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>
主要活動	<u>投資控股</u>	<u>投資控股</u>	<u>投資控股</u>	<u>投資控股</u>
註冊成立地點	<u>香港</u>	<u>香港</u>	<u>香港</u>	<u>香港</u>

## 14. 來自股東之貸款

來自股東之貸款無抵押，不計息且無固定還款期限。

## 15. 資本管理

貴公司資本管理的主要目標是保證貴公司持續經營的能力，持續為股東帶來回報及為其他利益相關人士帶來利益。

貴公司考慮經濟環境的變化及相關資產的風險特性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，貴公司可能調整支付給股東的股利，向股東返還資本，發行新股份或出售資產以減少債務。於年內／期內，貴公司的目標、政策及程序未發生變化。

## 15. 資本管理(續)

貴公司使用資產負債率來監控資本，即用 貴公司之總負債除以其總資產。

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
貴公司資產負債率	0.02%	0.04%	0.06%	0.08%

## 16. 金融工具

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
--	------------------	------------------	------------------	-----------------

貴集團已將其金融資產分成以下類別：

	貸款及應收款項	貸款及應收款項	貸款及應收款項	貸款及應收款項
現金及現金等價物(附註9)	1	-	1	1

貴集團已將其金融負債分為以下類別：

	以攤余計量 的金融負債	以攤余計量 的金融負債	以攤余計量 的金融負債	以攤余計量 的金融負債
應計費用(附註10)	24	40	60	75

於二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，除持有至到期之投資外，所有其他金融工具的公允價值與其賬面價值無重大差異。

貴集團因其一般業務過程及金融工具產生信貸風險、流動性風險和匯率風險。貴集團的風險管理目標、政策和程序主要集中於通過密切監督個別風險從而以最大程度降低該等風險對其財務表現和狀況的潛在不利影響。

## 16. 金融工具(續)

## a. 信貸風險

貴集團承受金融資產的信貸風險，主要來自現金及現金等價物。貴集團概無承受信貸風險之重大結餘。

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
數據概要				
現金及現金等價物 (附註9)	1	-	1	1

於年末/期末，貴集團概無集中風險，最大信貸風險相當於各項金融資產的賬面值。

於報告日已逾期但未減值之金融資產之賬齡分析：

逾期達：				
-30天	-	-	-	-
-超過30天	-	-	-	-

## b. 流動性風險

貴集團承受金融負債的流動性風險。貴集團保守地管理資金，維持適當的現金及現金等價物，以保證償還到期負債及已知資金需求。

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
數據概要				
不遲於三個月	24	40	60	75

## c. 匯率風險

貴集團經營主要以港元計值。概無其他以外幣計值的重大金融資產或負債存在重大匯率風險。

## 17. 應佔歸屬於聯營公司股東之年度／期間之利潤／(損失)

貴集團應佔聯營公司沈陽華銳世紀資產管理有限公司之業績淨額概述如下：

	二零零九年 十一月 二十五日至 十二月三十一日	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 二零一二年 未經審核	
用於計算應佔聯營公司 利潤／(損失)之人民幣 對港元匯率	1.1361	1.1838	1.2340	1.2340	1.2440
聯營公司股東應佔年內／ 期內利潤／(損失)	213,822	(164,105)	(114,268)	(104,648)	(163,796)
應佔聯營公司於收購後 16日期間之利潤	4,593	-	-	-	-
應佔聯營公司137天損失之 49%	-	(30,182)	-	-	-
應佔聯營公司228天損失之 40%	-	(41,004)	-	-	-
應佔聯營公司損失之40%	-	-	(45,707)	(41,859)	(65,519)
	4,593	(71,186)	(45,707)	(41,859)	(65,519)
應佔淨額(以緊隨年度／ 期間前結束時之賬面 淨值為限)(附註12)	4,593	(71,186)	(37,748)	(37,748)	-

**18. 期內已刊發但尚未生效之香港財務報告準則**

期內已刊發但尚未生效之香港財務報告準則包含以下可能與 貴集團經營及財務報表相關之香港財務報告準則：

	於以下時間或之後 開始之年度期間生效
~香港財務報告準則第9號 金融工具	二零一五年一月一日
~香港財務報告準則第10號 合併財務報表	二零一三年一月一日
~香港財務報告準則第11號 聯合安排	二零一三年一月一日
~香港財務報告準則第12號 披露於其他實體之權益	二零一三年一月一日
~香港會計準則第28號(二零一一年修訂)於聯營企業及 合營企業之投資	二零一三年一月一日
~香港會計準則第1號的修訂 財務報表之呈列 - 其他綜合收益項目之呈列	二零一二年七月一日

貴公司尚未提早採用該等香港財務報告準則。初步評估表明採用該等香港財務報告準則不會於首次應用之年度對 貴公司財務報表產生重大影響。 貴公司將繼續評估該等香港財務報告準則的影響及因此可能識別出的其他重大變動。



## 2. 華銳資產管理之會計師報告

以下為香港執業會計師安永會計師事務所(本公司之獨立申報會計師)發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等之報告，內容有關瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」)及其附屬公司瀋陽華銳商業管理發展有限公司(「華銳商業管理」)(下文統稱為「貴集團」)之財務資料，其中包括 貴集團截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年十一月三十日止十一個月(「相關期間」)之合併綜合收益表、股東權益變動表及現金流量表、於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日 貴集團之合併財務狀況表及華銳資產管理之財務狀況表，連同有關附註(「財務資料」)，以及 貴集團截至二零一一年十一月三十日止十一個月之合併綜合收益表、股東權益變動表及現金流量表(「中期比較資料」)，乃根據下文第II節附註2.1所載呈列基準而編製，以供載入上置集團有限公司(「上置」)就上置行使認購期權及上置建議收購華銳資產管理之40%間接權益(「建議收購」)於二零一三年二月二十一日刊發之通函(「通函」)。

華銳資產管理乃於二零零七年十月三十日根據中華人民共和國(「中國」)法律註冊成立之有限公司。於相關期間， 貴集團之主要業務活動包括開發持作長期投資及出租之物業及於中國內地提供商用物業管理服務。由 貴集團開發及擁有之物業主要位於中國遼寧省瀋陽。

於相關期間末，如下文第II節附註1所載，華銳資產管理於其附屬公司華銳商業管理持有直接權益。現時構成 貴集團之所有公司已採納十二月三十一日作為其年度結算日。現時構成 貴集團之公司之法定財務報表乃根據適用於該等於中國註冊成立之公司之相關會計原則編製。彼等於相關期間之法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言，華銳資產管理之董事（「董事」）根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒布之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製 貴集團之合併財務報表（「相關財務報表」）。吾等根據香港會計師公會頒布之香港核數準則審核截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之相關財務報表。

本報告所載財務資料乃自相關財務報表編製，並無作出任何調整。

### 董事之責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製真實公平之相關財務報表、財務資料及中期比較資料，並負責董事認為就編製相關財務報表、財務資料及中期比較資料而言屬必要之有關內部監控，致使相關財務報表、財務資料及中期比較資料不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是就財務資料及中期比較資料分別發表獨立意見及審閱結論，並向 閣下報告吾等之意見及審閱結論。

就本報告而言，吾等已審查相關財務報表並根據香港會計師公會頒布之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料執行吾等之程序。

吾等亦已根據香港會計師公會頒布之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行中期財務資料審閱」對中期比較資料進行審閱。審閱工作主要包括向管理層作出查詢及對財務資料進行分析程序，並根據分析結果評估會計政策及呈列方式是否被貫徹應用（已另作披露者除外）。審閱工作不包括監控測試及核實

資產及負債以及交易等審核程序。審閱範圍遠較審核範圍為小，故所提供之保證程度較審核為低。因此，吾等不會對中期比較資料發表意見。

#### 就財務資料發表之意見

吾等認為，就本報告而言及按照下文第II節附註2.1所載呈列基準，財務資料真實公平地反映 貴集團及華銳資產管理於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日之事務狀況，以及 貴集團於各相關期間之合併業績及現金流量。

#### 就中期比較資料作出之審閱結論

根據吾等之審閱工作（並不構成審核），就本報告而言，吾等並無得悉任何事項，令吾等認為中期比較資料在所有重大方面並非根據就財務資料所採納之相同基準編製。

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

二零一三年二月二十一日

## I. 財務資料

## 合併綜合收益表

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 二零一二年 未經審核	
收入	5	28,439	39,583	44,289	40,534	43,889
銷售成本	7	(37,957)	(24,353)	(28,225)	(24,789)	(24,223)
毛利/(虧)		(9,518)	15,230	16,064	15,745	19,666
其他溢利/(損失)-淨額	6	342,317	(143,905)	(17,775)	(17,781)	(52,781)
銷售及分銷成本	7	(2,505)	(2,337)	(1,720)	(1,471)	(1,507)
管理費用	7	(20,258)	(22,417)	(22,674)	(20,848)	(21,278)
營運利潤/(損失)		310,036	(153,429)	(26,105)	(24,355)	(55,900)
財務收入	8	28	44	26	18	41
財務成本	8	(32,952)	(18,267)	(53,343)	(47,896)	(81,382)
財務成本-淨額		(32,924)	(18,223)	(53,317)	(47,878)	(81,341)
除所得稅前利潤/(損失)		277,112	(171,652)	(79,422)	(72,233)	(137,241)
所得稅開支	9	(88,905)	33,026	(13,178)	(12,571)	5,572
歸屬於華銳資產管理股東的 年內/期內利潤/(損失)		188,207	(138,626)	(92,600)	(84,804)	(131,669)
其他綜合收益		-	-	-	-	-
歸屬於華銳資產管理股東的 綜合收益總計		188,207	(138,626)	(92,600)	(84,804)	(131,669)
歸屬於華銳資產管理股東的 每股盈利/(虧損)(人民幣元) -基本及攤薄	11	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

## I. 財務資料

## 合併財務狀況表

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	12	355	665	872	733
投資物業	13	2,910,000	2,778,000	2,773,000	2,724,000
<b>非流動資產總計</b>		<u>2,910,355</u>	<u>2,778,665</u>	<u>2,773,872</u>	<u>2,724,733</u>
<b>流動資產</b>					
存貨，按成本		244	370	419	490
應收關聯方款項	22	–	89,800	46,300	73,300
預付款項及其他應收款	15	3,803	525	1,766	2,175
現金及銀行存款	16	10,398	7,137	7,929	1,838
<b>流動資產總計</b>		<u>14,445</u>	<u>97,832</u>	<u>56,414</u>	<u>77,803</u>
<b>資產總計</b>		<u>2,924,800</u>	<u>2,876,497</u>	<u>2,830,286</u>	<u>2,802,536</u>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
繳足股本	17	255,490	255,490	255,490	255,490
其他儲備		35,106	35,106	35,106	92,106
保留溢利		1,036,989	898,363	805,763	674,094
<b>歸屬於華銳資產管理股東權益</b>		<u>1,327,585</u>	<u>1,188,959</u>	<u>1,096,359</u>	<u>1,021,690</u>
<b>權益總計</b>		<u>1,327,585</u>	<u>1,188,959</u>	<u>1,096,359</u>	<u>1,021,690</u>
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	18	–	664,332	633,690	958,675
遞延稅項負債	19	466,249	433,223	446,401	440,829
<b>非流動負債總計</b>		<u>466,249</u>	<u>1,097,555</u>	<u>1,080,091</u>	<u>1,399,504</u>

## I. 財務資料

## 合併財務狀況表(續)

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>流動負債</b>					
計息銀行貸款	18	227,000	25,000	50,000	15,000
應付賬款		609	691	105	143
客戶墊款		1,339	2,518	3,707	2,256
其他應付款項及應計項目	20	18,787	22,069	25,513	38,532
應付關聯方款項	22	883,231	539,705	574,511	325,411
<b>流動負債總計</b>		<u>1,130,966</u>	<u>589,983</u>	<u>653,836</u>	<u>381,342</u>
<b>負債總計</b>		<u>1,597,215</u>	<u>1,687,538</u>	<u>1,733,927</u>	<u>1,780,846</u>
<b>權益及負債總計</b>		<u>2,924,800</u>	<u>2,876,497</u>	<u>2,830,286</u>	<u>2,802,536</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>(1,116,521)</u>	<u>(492,151)</u>	<u>(597,422)</u>	<u>(303,539)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>1,793,834</u>	<u>2,286,514</u>	<u>2,176,450</u>	<u>2,421,194</u>

## I. 財務資料

## 合併股東權益變動表

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	繳足股本	其他儲備	保留溢利	合計
於二零零九年一月一日		80,000	46,842	990,213	1,117,055
注資		179,009	–	–	179,009
本年綜合收益總計		–	–	188,207	188,207
因二零零九年分拆產生歸屬於股東之 視為分派	1	(3,519)	(11,736)	(141,431)	(156,686)
於二零零九年十二月三十一日		255,490	35,106	1,036,989	1,327,585
本年綜合收益總計		–	–	(138,626)	(138,626)
於二零一零年十二月三十一日		255,490	35,106	898,363	1,188,959
本年綜合收益總計		–	–	(92,600)	(92,600)
於二零一一年十二月三十一日		255,490	35,106	805,763	1,096,359
截至二零一二年十一月三十日止 十一個月之綜合收益總計		–	–	(131,669)	(131,669)
母公司豁免應付款項後確認之注資	22	–	57,000	–	57,000
於二零一二年十一月三十日		<u>255,490</u>	<u>92,106</u>	<u>674,094</u>	<u>1,021,690</u>
於二零一零年十二月三十一日		255,490	35,106	898,363	1,188,959
截至二零一一年十一月三十日止 十一個月之綜合收益總計		–	–	(84,804)	(84,804)
於二零一一年十一月三十日 (未經審核)		<u>255,490</u>	<u>35,106</u>	<u>813,559</u>	<u>1,104,155</u>

## I. 財務資料

## 合併現金流量表

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日 止十一月個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
<b>經營活動之現金流量</b>						
用於經營活動的現金	21	(9,443)	(2,030)	(5,561)	(3,105)	(2,374)
已付利息		(32,950)	(28,935)	(58,985)	(46,827)	(76,397)
已收利息		28	44	26	18	41
<b>經營活動之現金淨流出</b>		<b>(42,365)</b>	<b>(30,921)</b>	<b>(64,520)</b>	<b>(49,914)</b>	<b>(78,730)</b>
<b>投資活動之現金流量</b>						
購買物業、機器及設備		(126)	(415)	(422)	(415)	(98)
支付投資物業之款項		(36,456)	(11,599)	(12,572)	(12,572)	(3,163)
<b>投資活動之現金淨流出</b>		<b>(36,582)</b>	<b>(12,014)</b>	<b>(12,994)</b>	<b>(12,987)</b>	<b>(3,261)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>						
取得貸款		-	700,000	-	-	1,000,000
歸還貸款		(242,000)	(227,000)	-	-	(705,000)
有關銀行借款之限制性 存款(增加)/減少		-	-	(1,000)	(1,000)	1,000
應付關聯方款項 增加/(減少)，淨額		327,682	(433,326)	78,306	61,806	(219,100)
<b>融資活動之現金淨流入</b>		<b>85,682</b>	<b>39,674</b>	<b>77,306</b>	<b>60,806</b>	<b>76,900</b>
現金及現金等價物之 增加/(減少)淨額		6,735	(3,261)	(208)	(2,095)	(5,091)
現金及現金等價物， 年初/期初餘額		3,663	10,398	7,137	7,137	6,929
<b>現金及現金等價物， 年末/期末餘額</b>		<b>10,398</b>	<b>7,137</b>	<b>6,929</b>	<b>5,042</b>	<b>1,838</b>



## I. 財務資料

## 財務狀況表

(除另有指明者外，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備		6	5	4	3
投資物業	13	2,910,000	2,778,000	2,773,000	2,724,000
於附屬公司之投資	14	7,781	7,781	7,781	7,781
<b>非流動資產總計</b>		<b>2,917,787</b>	<b>2,785,786</b>	<b>2,780,785</b>	<b>2,731,784</b>
<b>流動資產</b>					
應收同系附屬公司款項		65,367	100,368	124,396	155,982
應收關聯方款項		–	89,800	46,300	73,300
預付款項及其他應收款		14	3	450	400
現金及銀行存款	16	3,442	2,668	3,114	1,067
<b>流動資產總計</b>		<b>68,823</b>	<b>192,839</b>	<b>174,260</b>	<b>230,749</b>
<b>資產總計</b>		<b>2,986,610</b>	<b>2,978,625</b>	<b>2,955,045</b>	<b>2,962,533</b>
<b>權益及負債</b>					
<b>權益</b>					
繳足股本	17	255,490	255,490	255,490	255,490
其他儲備		35,106	35,106	35,106	92,106
保留溢利		1,125,096	1,031,333	982,415	887,590
歸屬於華銳資產管理股東的權益		1,415,692	1,321,929	1,273,011	1,235,186
<b>權益總計</b>		<b>1,415,692</b>	<b>1,321,929</b>	<b>1,273,011</b>	<b>1,235,186</b>
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	18	–	664,332	633,690	958,675
遞延稅項負債	19	466,249	433,223	446,401	440,829
<b>非流動負債總計</b>		<b>466,249</b>	<b>1,097,555</b>	<b>1,080,091</b>	<b>1,399,504</b>
<b>流動負債</b>					
計息銀行借款	18	227,000	25,000	50,000	15,000
其他應付款項及應計項目		438	430	432	10,432
應付關聯方款項		877,231	533,711	551,511	302,411
<b>流動負債總計</b>		<b>1,104,669</b>	<b>559,141</b>	<b>601,943</b>	<b>327,843</b>
<b>負債總計</b>		<b>1,570,918</b>	<b>1,656,696</b>	<b>1,682,034</b>	<b>1,727,347</b>
<b>權益及負債總計</b>		<b>2,986,610</b>	<b>2,978,625</b>	<b>2,955,045</b>	<b>2,962,533</b>
<b>淨流動負債</b>		<b>(1,035,846)</b>	<b>(366,302)</b>	<b>(427,683)</b>	<b>(97,094)</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>1,881,941</b>	<b>2,419,484</b>	<b>2,353,102</b>	<b>2,634,690</b>

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

由於分拆瀋陽華銳世紀投資發展有限公司(「華銳投資」)(「二零零七年分拆」)，華銳資產管理於二零零七年十月三十日根據中華人民共和國(「中國」)法律註冊成立為外商投資企業，據此，部分資產、負債及10,000,000美元之繳足股本注入華銳資產管理(作為新成立之公司)。華銳資產管理之批准經營期限為30年。於二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之主要活動為租賃自有物業。華銳資產管理之註冊辦事處位於中國瀋陽瀋河區哈爾濱路118號408室。其主要經營地點為中國瀋陽。

於二零零九年七月二十四日，華銳資產管理董事會通過一項決議案將華銳資產管理分拆為兩家公司(「二零零九年分拆」)，據此，華銳資產管理之部分資產、負債及440,000美元繳足股本注入新成立公司(即瀋陽華銳新世紀酒店管理有限公司(「新世紀酒店管理」))，該公司由華銳資產管理現有股東根據彼等佔華銳資產管理現有持股比例持有新公司股份。於二零零九年分拆完成後，華銳資產管理之繳足股本由10,000,000美元削減至9,956,000美元。二零零九年分拆已完成且新世紀酒店管理已於二零零九年十月二十七日正式成立。

根據二零零九年分拆協議，華銳資產管理將參考其於二零零九年十月二十七日賬冊內若干資產及負債之賬面值將如下資產及負債轉讓予新世紀酒店管理：

- i) 部分資產，主要包括Lexington酒店物業及其土地使用權；及
- ii) Lexington酒店物業建築成本相關之其他應付款項；及
- iii) 由於二零零九年分拆而轉讓予新世紀酒店管理之資產淨值超過分配予新世紀酒店管理之繳足股本及其他儲備之部分作為股東分派入賬。

於二零零九年分拆後，華銳資產管理之繳足股本因於二零零九年十月三十日引入兩名新股東而增加。於華銳資產管理股東間之一系列收購交易後，華銳資產管理於二零一二年十一月三十日之註冊及已繳足股本為31,936,200美元(相當於人民幣255,489,600元)，由Starweb Investment Limited(「Starweb」)、昇高投資有限公司(「昇高」)，Better Capital Limited(「Better Capital」)及陞冠控股有限公司(「陞冠」)分別持有35.7%、15.3%、9%及40%。Starweb、昇高及Better Capital為上置之間接全資附屬公司並於英屬處女群島及香港註冊成立。管理層認為上置為華銳資產管理之母公司。

華銳資產管理之法定財務報表乃根據中國會計原則編製。華銳資產管理截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表分別由遼寧天成會計師事務所有限公司、瀋陽天蘊聯合會計師事務所及遼寧中平會計師事務所有限公司審核，而無保留意見。

## 1. 公司資料(續)

於本報告日期，華銳資產管理直接擁有股權之附屬公司詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點	繳足股本	股權持有百分比	主要活動
華銳商業管理	中國瀋陽市	人民幣10,000,000元	100%	提供租賃及商業物業管理服務

華銳商業管理截至二零零九年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定財務報表分別由遼寧立信達會計師事務所有限責任公司及遼寧銀泰會計師事務所有限責任公司審核而無保留意見。華銳商業管理截至二零一零年十二月三十一日止年度之法定財務報表未經審核。

### 2.1 呈列基準

財務資料乃按持續經營基準編製而 貴集團合併財務狀況表、綜合收益表、權益變動表及現金流量表已按歷史成本基準編製，惟投資物業除外，投資物業乃按下文所述會計政策按公允價值計量。

所有集團公司之間交易及結餘均於合併時對銷。

於二零一二年十一月三十日， 貴集團之流動負債超出其流動資產約人民幣304,000,000元。董事已按持續經營基準編製財務資料，因為上置已承諾提供持續財務支持予 貴集團，以於到期時償付 貴集團負債。

### 2.2 編製基準

財務資料乃根據香港會計師公會頒布之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則。自二零一二年一月一日開始之會計期間生效之所有香港財務報告準則，連同相關過渡條文，已由 貴集團於相關期間及中期比較資料所涵蓋之期間提早採納。

財務資料已按照歷史成本法編製。財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列，除另行指明者外，所有金額均湊整至最接近之千位。

## 2.2 編製基準(續)

## 合併基準

財務資料包括華銳資產管理及其附屬公司截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日止年度之財務報表。附屬公司之財務報表與華銳資產管理採用相同呈報期間及一致會計政策編製。附屬公司之業績於收購日期(即貴集團取得控制權之日)予以合併,並繼續合併附屬公司直至控制權終止。所有集團內公司間結餘、交易、集團內公司間交易產生之未實現收益及虧損以及股息於合併時予以對銷。

可能存在的不同會計政策已經調整一致。

附屬公司之綜合收益總額乃歸屬於非控股股東權益,即使引致結餘為負數。

於附屬公司之權益,若變動未導致失去控制權,作為權益交易處理。

如果貴集團失去對附屬公司的控制權,則其會終止確認:(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債,(ii)非控股股東權益賬面值及(iii)於權益入賬的累計匯兌差額;並確認(i)已收代價的公允價值、(ii)保留投資的公允價值及(iii)損益中任何因此產生之盈餘或虧蝕。先前於其他綜合收益內確認之貴集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

## 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則

截至貴集團財務報表刊發日期已發行但尚未生效之準則載列如下。除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)外,貴集團欲於該等準則生效後採用。

香港財務報告準則第1號之修訂	對香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則—政府貸款之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號之修訂	香港財務報告準則第7號金融工具:披露—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號	合併財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號—過度指引之修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)—投資實體之修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號之修訂	香港會計準則第1號呈報財務報表—其他綜合收益項目之呈報之修訂 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年)	單獨財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營企業及合營企業之投資 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號之修訂	香港會計準則第32號金融工具:呈列—抵銷金融資產及金融負債之修訂 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第20號	地表礦藏於生產階段之的剝除成本 <sup>2</sup>
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	於二零一二年六月頒布之多項香港財務報告準則之修訂 <sup>2</sup>

### 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

- <sup>1</sup> 於二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>2</sup> 於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>3</sup> 於二零一四年七月一日或以後開始之年度期間生效
- <sup>4</sup> 於二零一五年一月一日或以後開始之年度期間生效

有關適用於或預計適用於 貴集團之香港財務報告準則之進一步資料載述如下：

#### 香港財務報告準則第10號：合併財務報表

香港財務報告準則第10號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。自二零一二年一月一日， 貴集團決定提前採用該準則。該準則建立了一個單一的控制模式，該模式適用於包括特殊目的實體或結構化實體在內的所有實體。它包括對控制的新定義，以確定哪些實體需要進行合併。與香港會計準則第27號及香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第12號*合併－特殊目的的實體*相比，該準則引起的變化要求 貴集團之管理層進行重大判斷，以確定哪些實體需要控制。該準則取代了香港會計準則第27號：*合併及單獨財務報表*中有關合併財務報表會計處理的部分，同時包括了香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第12號提出的問題。現時，該準則未對 貴集團的財務報表產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第11號：聯合安排

香港財務報告準則第11號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團提前採用香港財務報告準則第10號，自二零一二年一月一日起， 貴集團提前採用該準則。該準則取代了香港會計準則第31號於*合營企業之權益*及香港(會計解釋常務委員會)－詮釋第13號*共同控制實體－合營方非貨幣注資*。它描述了共同控制的聯合安排的會計處理。它將聯合安排僅劃分成共同經營及合營企業，並刪除了可採用比例合併法核算合營企業之選擇權。現時，該準則未對 貴集團的財務報表產生重大影響。

#### 香港財務報告準則第12號：披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團提前採用香港財務報告準則第10號，自二零一二年一月一日起， 貴集團提前採用該準則。該準則包括附屬公司、聯合安排、聯營企業及結構化實體的披露要求，該披露要求之前包含於香港會計準則第27號*合併及單獨財務報表*，香港會計準則第31號於*合營企業之權益*及香港會計準則第28號於*聯營企業之投資*。該準則同時對上述類型的實體提出了更多新的披露要求。現時，該準則未對 貴集團的財務狀況及業績產生重大影響。

#### 香港會計準則第27號(二零一一年)單獨財務報表

香港會計準則第27號(二零一一年)於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。由於 貴集團提前採用香港財務報告準則第10號，自二零一二年一月一日起， 貴集團提前採用該準則。該準則包含了在編製單獨財務報表時對於附屬公司，聯營企業及合營企業之投資的會計處理及披露要求。現時，該準則未對 貴集團的財務報表產生重大影響。

### 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第28號(二零一一年)於聯營企業及合營企業之投資

香港會計準則第28號(二零一一年)於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。由於貴集團提前採用香港財務報告準則第10號，自二零一二年一月一日起，貴集團提前採用該準則。該準則闡述了於聯營企業之投資的會計處理，並要求對於聯營企業及合營企業需要採用權益法核算。現時，香港會計準則第28號(二零一一年)未對貴集團的財務報表造成重大影響。

在採納香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)後，貴集團亦採納了香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第4號、香港財務報告準則第5號、香港財務報告準則第8號、香港會計準則第1號、香港會計準則第19號、香港會計準則第21號、香港會計準則第24號、香港會計準則第32號、香港會計準則第36號、香港會計準則第39號、香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第4號、香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第5號及香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第17號後續修訂。上述後續修訂對貴集團會計政策並無造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂—過渡指引

於二零一二年七月，香港會計師公會頒布香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂，其中澄清香港財務報告準則第10號之過渡指引及提供全面追溯應用該等準則之進一步減免，限制僅提供前一比較期間的經調整比較資料的規定。該等修訂澄清，在香港財務報告準則第10號第一次應用時之年度期間開始時，倘實體由貴集團控制之合併結論與香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港(會計解釋常務委員會)解釋公告第12號之間有所不同，方須作出追溯調整。此外，對於有關非合併結構化實體的披露，此等修訂將刪除在香港財務報告準則第12號首次應用前呈報比較資料的規定。目前，該等修訂並無對貴集團的財務狀況及業績造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)之修訂：對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)的修訂—投資實體

二零一二年十二月頒布的香港財務報告準則第10號的修訂包括投資實體的定義並提供滿足投資實體定義之實體合併要求的例外。投資實體須根據香港財務報告準則第9號透過損益按公允價值計入附屬公司，而非加予合併。對香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂本亦載列投資實體之披露規定。貴集團預期，由於華銳資產管理並非香港財務報告準則第10號所定義之投資實體，該等修訂將不會對貴集團造成任何影響。

因頒布香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號，香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有後續修訂。目前，該等修訂將不會對貴集團的財務狀況及業績造成重大影響。

#### 香港財務報告準則第13號公允價值計量

香港財務報告準則第13號自二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效。該準則規定了公允價值之精確定義、公允價值計量的單一來源及在香港財務報告準則範圍內使用的披露規定。該準則並不改變貴集團需要使用公允價值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公允價值之情況下，應如何應用公允價值提供了指引。目前，香港財務報告準則第13號並無對貴集團的財務狀況及業績造成重大影響。

### 2.3 已發行但尚未生效之香港財務報告準則(續)

#### 香港會計準則第1號呈報財務報表 — 其他綜合收益項目之呈報

香港會計準則第1號之修訂自二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。該等修訂改變在其他綜合收益呈列之項目之分組。在未來某個時間被重新分類(或重新使用)至損益之項目(例如淨投資的對沖收益淨額、換算海外業務之匯兌差額、現金流量對沖變動淨額及可供出售金融資產項目虧損或收益淨額)將與不得重新分類之項目分開呈列。該修訂僅影響呈列，對財務狀況或業績並無造成影響。

#### 香港會計準則第32號之修訂金融工具：呈列 - 抵銷金融資產及金融負債

香港會計準則第32號之修訂於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。該等修訂闡明「目前具有合法強制執行抵銷權利」的意義以抵銷金融資產及金融負債。該等修訂亦闡明香港會計準則第32號的抵銷標準對結算系統(例如：中央結算所系統)的應用，有關系統採用非同步的全額結算機制。該等修訂於採納時，預期不會對貴集團的財務狀況或業績造成任何影響。

#### 二零零九年至二零一一年週期之年度改進：於二零一二年六月頒布之多項香港財務報告準則之修訂

二零零九年至二零一一年週期之年度改進於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效。各項準則均設有個別過渡性條文。儘管採納部分修訂導致會計政策變動，該等修訂預計對貴集團並無造成重大財務影響。

除香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一一年)及香港會計準則第28號(二零一一年)外，貴集團並無提早採納任何其他已頒布但尚未生效之準則、詮釋或修訂。

### 2.4 重要會計判斷及估計

編製貴集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響於報告期末的收入、開支、資產及負債之呈報金額及或然負債之披露。然而，該等假設及估計之不明朗因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

#### 判斷

在應用貴集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

#### 經營租賃承諾 — 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業訂立商用物業租賃。貴集團決定，根據安排協議條款及條件之評估，在按經營租賃出租該等物業時，其將保留物業所有權涉及的全部重大風險及回報。

## 2.4 重要會計判斷及估計(續)

### 判斷(續)

#### 投資物業及業主自用物業的分類

貴集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者之物業。因此，貴集團考慮物業是否可以大致上獨立於貴集團所持有之其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售(或根據融資租賃分開出租)，則貴集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途之情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

### 估計的不確定性

於相關期間期末有關未來的關鍵假設以及其他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。

#### 投資物業公允價值的估計

投資物業於截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月的各相關期間期末重新計量，由獨立的專業評估師以基於該物業現有租約的淨租賃收入之長期回歸方法，假設於穩定市場環境中之收益除以市場收益率之直接資本化法，及參考其他類似物業之銷售交易作出之直接比較法進行評估。該等評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。貴集團在做出估計時，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。

投資物業之公允價值變動詳見附註13。

#### 遞延稅項資產、負債及當期所得稅費用

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。貴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。貴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。



## 2.4 重要會計判斷及估計(續)

### 估計的不確定性(續)

#### 遞延稅項資產、負債及當期所得稅費用(續)

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稅項資產，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，管理層需對遞延稅項資產金額作出重大判斷。當貴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稅項資產和所得稅費用的計量。

於二零一一年，管理層估計稅項虧損不大可能透過5年有效期的溢利收回。因此，貴集團終止確認約人民幣7,000,000元的遞延稅項資產，並於截至二零一一年十二月三十一日止年度損益中扣除。

遞延稅項資產及負債以及所得稅詳見附註19及附註9。

#### 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

貴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3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。

物業、機器及設備詳見附註12。

## 3. 主要會計政策概要

### 附屬公司

附屬公司為華銳資產管理直接或間接控制其財務及經營政策以從其活動取得利益的實體。

華銳資產管理綜合收益表中確認的附屬公司經營業績僅限於收到的和應收的股利。華銳資產管理於附屬公司的投資，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附屬公司的投資，均按成本減去減值損失列賬。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 關聯方

在下列情況下，另一方被視為 貴集團之關聯方：

(a) 個人或該個人之近親屬為 貴集團之關聯方，若該個人：

- (i) 對 貴集團控制或聯合控制；
- (ii) 對 貴集團具有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴集團之母公司之主要管理層人員；

或

(b) 對方為符合以下任何情況之實體：

- (i) 該實體與 貴集團為同一集團之成員；
- (ii) 該實體系另一實體之聯營企業或合營企業(或為另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方之合營企業；
- (iv) 某實體為第三方之合營企業而另一實體為第三方之聯營企業；
- (v) 該實體系 貴集團或 貴集團關聯實體之員工之退休福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中所示之個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)中所示之個人對該實體具有重大影響，或其為該實體(或該實體之母公司)主要管理層人員。

#### 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 貴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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 物業、機器和設備及其折舊(續)

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剩餘價值。預計使用年限如下：

辦公設備 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損益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。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的物業。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，並作為融資租賃入賬。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於其產生時計入當年綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期綜合收益表。

#### 經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果 貴集團是出租人， 貴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 貴集團是承租人，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。

#### 投資及其他金融資產

##### 初始確認和計量

屬於香港會計準則第39號範圍的金融資產恰當地分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、貸款及應收款項、可供出售金融資產及持作到期金融投資。 貴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，按公允價值計量加上交易費用，惟金融資產按公允價值透過損益錄得除外。

所有常規購買和出售金融資產於交易日(即 貴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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 投資及其他金融資產(續)

##### 初始確認和計量(續)

貴集團的金融資產包括現金及銀行存款、應收賬款及其他應收款。

##### 後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

##### 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。於初始計量後，此類資產後續計量採用實際利率法按攤余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。實際利率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，計入貸款的財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

##### 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。

若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，貴集團將評價是否以及在何種程度上保留與該資產相關的風險及報酬。若未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，該項資產將按貴集團繼續參與該項資產的程度確認。在上述情況下，貴集團相應確認有關負債。有關資產和負債以貴集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

若貴集團以就已轉讓資產作出擔保的形式繼續涉入，則按該項資產的原始賬面值與貴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

貴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能可靠計量時，該金融資產或資產組才會認定為減值。減值證據包括債務人或債務人組正在經歷嚴重財務困難，導致其無法按時償還本金或利息，並且其有可能經歷破產、重組或者其他明確數據表明其未來現金流將會嚴重減少，如欠款數目變動或出現與違約相關之經濟狀況。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 金融資產的減值(續)

##### 以成本計量的資產

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，或與無市價權益工具相關聯，其結算時需要交付該無市價權益工具之衍生金融工具已經發生減值損失，則減值損失的金額應按該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。

#### 金融負債

##### 初始確認及計量

根據香港會計準則第39號，金融負債適當的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，貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。貴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。

貴集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款、計息銀行貸款。

##### 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，採用攤余成本進行計量。在折現的影響不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該負債終止確認或攤余成本計量時產生的收益或損失記入當期綜合收益表。

攤余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。攤余的實際利率在綜合收益表中的財務費用一項列示。

#### 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。

#### 存貨

存貨主要包括酒店和高爾夫球場經營所使用的低值易耗品。存貨按成本或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完成及處置費用計算。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 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手頭現金和活期存款，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 貴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，及不被限制使用的類似現金性質的資產。

#### 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余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稅項。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 貴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。

遞延稅項採用債務法，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稅項。

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債是由商譽或資產或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
- 就與附屬公司和聯營企業的投資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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 所得稅(續)

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稅項資產，但以很有可能以有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：

- 遞延稅項資產是由資產或負債於非業務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
- 就與附屬公司和聯營企業的投資相關的可抵扣的暫時性差異而言，遞延稅項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稅項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稅項資產的利益，應減少該項遞延稅項資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延稅項資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延稅項資產利用的限度內確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產和負債，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，而且遞延稅項與同一應納稅主體和同一稅收部門相關，即可抵銷遞延稅項資產和遞延稅項負債。

#### 收入確認

##### 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。

##### 物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內確認。

#### 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 借款費用(續)

用作獲取合資格資產的一般借款，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。

#### 外幣

貴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」)。華銳資產管理及附屬公司的主要收入來源於中國大陸的經營，因此華銳資產管理及附屬公司的功能貨幣為人民幣。

#### 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若干未來事件會否發生而定，而集團並不能完全控制此等未來事件會否實現。或有負債(除業務合併中確認的或有負債外)或資產在 貴集團及華銳資產管理的財務報表中不予確認。

### 4. 經營分部報告

貴集團收入主要源自 貴集團擁有商業物業的物業租賃，其以與內部向 貴集團的高級管理層報告資料作資源分配及表現評估用途的方式一致的方式被視作單獨可報告分部。因此，並無作出呈列分部分析。

#### 分部收入及業績

向管理層呈報之財務資料與合併綜合收益表一致。

#### 地區信息

貴集團主要於中國經營業務，而 貴集團之所有非流動資產均位於中國。

#### 主要客戶信息

貴集團之客戶分布廣泛。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一一年(未經審核)及二零一二年十一月三十日止十一個月， 貴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其總收入的10%以內。



## 5. 收入

收入，即貴集團的經營收入，是於相關期間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：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
物業出租收入	18,563	28,996	33,697	30,615	33,951
物業管理收入	13,484	15,030	15,808	14,764	14,818
其他收入	492	488	154	152	161
	<u>32,539</u>	<u>44,514</u>	<u>49,659</u>	<u>45,531</u>	<u>48,930</u>
減：營業稅金及附加	(4,100)	(4,931)	(5,370)	(4,997)	(5,041)
總收入	<u>28,439</u>	<u>39,583</u>	<u>44,289</u>	<u>40,534</u>	<u>43,889</u>

## 6. 其他溢利／(損失)－淨額

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
投資物業公允價值 溢利／(損失) (附註13)	342,544	(143,599)	(17,572)	(17,572)	(52,163)
其他	(227)	(306)	(203)	(209)	(618)
	<u>342,317</u>	<u>(143,905)</u>	<u>(17,775)</u>	<u>(17,781)</u>	<u>(52,781)</u>

## 7. 按性質分類的費用

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
產生租金收入之投資物業 所產生之成本	21,735	24,353	28,225	24,789	24,223
物業、機器及設備折舊	16,310	105	215	194	237
僱員福利開支	8,852	8,661	10,562	9,770	10,260
－工資及薪酬	7,696	7,603	8,526	7,912	7,351
－其他社會福利費	1,156	1,058	2,036	1,858	2,909
廣告成本	2,505	2,337	1,720	1,471	1,507
各項稅金	8,550	6,606	6,429	5,856	5,976
差旅費	288	566	428	405	233
辦公費	879	905	592	560	902
業務招待費	416	473	639	603	447
物業管理費	–	3,155	2,545	2,369	2,022
其他費用	1,185	1,946	1,264	1,091	1,201
	<u>60,720</u>	<u>49,107</u>	<u>52,619</u>	<u>47,108</u>	<u>47,008</u>

## 8. 財務收入及財務成本

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	截至十一月三十日止十一個月 二零一二年
銀行存款利息收入	28	44	26	18	41
銀行貸款利息—須於5年內 全部償還	(32,952)	(12,318)	—	—	—
銀行貸款利息—須於5年後 全部償還	—	(5,949)	(53,343)	(47,896)	(81,382)
財務成本	(32,952)	(18,267)	(53,343)	(47,896)	(81,382)
財務成本淨額	<u>(32,924)</u>	<u>(18,223)</u>	<u>(53,317)</u>	<u>(47,878)</u>	<u>(81,341)</u>

## 9. 所得稅開支

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	截至十一月三十日止十一個月 二零一二年
遞延稅項(附註19)					
—中國大陸企業所得稅	88,905	(33,026)	13,178	12,571	(5,572)
年內/期內稅項 支出/(抵免)	<u>88,905</u>	<u>(33,026)</u>	<u>13,178</u>	<u>12,571</u>	<u>(5,572)</u>

貴集團於中國大陸經營業務，根據《中華人民共和國企業所得稅法》，其在中國大陸一般按25%的適用所得稅稅率繳納企業所得稅。

按照適用於貴集團所在司法管轄區的除所得稅前利潤的一般適用之法定稅率25%而計算的稅項費用/抵免，與按實際稅率計算稅項費用/抵免的調節如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	截至十一月三十日止十一個月 二零一二年
除所得稅前利潤/(損失)	<u>277,112</u>	<u>(171,652)</u>	<u>(79,422)</u>	<u>(72,233)</u>	<u>(137,241)</u>
按適用稅率25%計算之					
稅項金額	69,278	(42,913)	(19,856)	(18,058)	(34,310)
未確認的稅務虧損	19,441	9,698	32,778	30,388	28,559
不可抵扣的費用	186	189	256	241	179
按貴集團實際 稅率計算之年內/期內 稅項支出/(抵免)	<u>88,905</u>	<u>(33,026)</u>	<u>13,178</u>	<u>12,571</u>	<u>(5,572)</u>

**10. 歸屬於華銳資產管理股東的利潤／(損失)**

截至二零零九年、二零一零年、二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一一年(未經審核)及二零一二年十一月三十日止十一個月，歸屬於華銳資產管理股東之合併利潤／(損失)中包括利潤約人民幣238,000,000元及損失分別約人民幣94,000,000元、約人民幣49,000,000元、約人民幣46,000,000元及約人民幣95,000,000元，乃於華銳資產管理之財務報表內處理。

**11. 每股盈利／(虧損)**

由於華銳資產管理於相關期間內並無普通股，故並無呈列每股盈利／(虧損)資料。

## 12. 物業、機器及設備

貴集團	房屋及建築物	辦公設備	合計
<b>成本</b>			
於二零零九年一月一日年初	200,110	133,727	333,837
增加	—	126	126
二零零九年分拆產生之處置	(200,110)	(133,351)	(333,461)
於二零零九年十二月三十一日年末	—	502	502
增加	—	415	415
於二零一零年十二月三十一日年末	—	917	917
增加	—	422	422
於二零一一年十二月三十一日年末	—	1,339	1,339
增加	—	98	98
於二零一二年十一月三十日期末	—	1,437	1,437
<b>累計折舊</b>			
於二零零九年一月一日年初	1,980	6,190	8,170
計提	16,222	88	16,310
二零零九年分拆產生之處置	(18,202)	(6,131)	(24,333)
於二零零九年十二月三十一日年末	—	147	147
計提	—	105	105
於二零一零年十二月三十一日年末	—	252	252
計提	—	215	215
於二零一一年十二月三十一日年末	—	467	467
計提	—	237	237
於二零一二年十一月三十日期末	—	704	704
<b>賬面淨值</b>			
於二零零九年一月一日年初餘額	198,130	127,537	325,667
於二零零九年十二月三十一日年末餘額	—	355	355
於二零一零年十二月三十一日年末餘額	—	665	665
於二零一一年十二月三十一日年末餘額	—	872	872
於二零一二年十一月三十日期末餘額	—	733	733

## 13. 投資物業

## 貴集團及華銳資產管理

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
年初／期初	2,531,000	2,910,000	2,778,000	2,773,000
公允價值溢利／(損失) (附註6)	342,544	(143,599)	(17,572)	(52,163)
成本增加	36,456	11,599	12,572	3,163
年末／期末	<u>2,910,000</u>	<u>2,778,000</u>	<u>2,773,000</u>	<u>2,724,000</u>

投資物業指位於瀋陽瀋河區之7層商舖，於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日之公允價值分別為人民幣2,910,000,000元、人民幣2,778,000,000元、人民幣2,773,000,000元及人民幣2,724,000,000元。該商舖已簽訂合同的經營租賃期限為1年至15年。

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，貴集團投資物業由具備專業資質的獨立物業估值師及顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）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）對已完工投資物業進行估值，乃主要採用以下參數：

回報率	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
瀋陽華府天地商舖	5% - 6%	5% - 6%	5% - 6%	5% - 6%

貴集團於投資物業之權益按賬面價值分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
在中國大陸持有： 50年期以上之租賃	<u>2,910,000</u>	<u>2,778,000</u>	<u>2,773,000</u>	<u>2,724,000</u>

## 14. 於附屬公司之投資

## 華銳資產管理

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
非上市股權，按成本	10,000	10,000	10,000	10,000
減：減值損失	(2,219)	(2,219)	(2,219)	(2,219)
	<u>7,781</u>	<u>7,781</u>	<u>7,781</u>	<u>7,781</u>

於二零一二年十一月三十日附屬公司之資料載列於附錄1。

## 15. 預付款項及其他應收款

## 貴集團

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
預付款項	152	285	634	595
其他應收款	3,651	240	1,132	1,580
	<u>3,803</u>	<u>525</u>	<u>1,766</u>	<u>2,175</u>

## 16. 現金及銀行存款

## 貴集團

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
現金	17	69	22	218
銀行存款	10,381	7,068	6,907	1,620
現金及現金等價物	10,398	7,137	6,929	1,838
限制性銀行存款	—	—	1,000	—
現金及銀行存款	<u>10,398</u>	<u>7,137</u>	<u>7,929</u>	<u>1,838</u>

## 華銳資產管理

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
現金	14	68	15	31
銀行存款	3,428	2,600	3,099	1,036
現金及現金等價物	3,442	2,668	3,114	1,067
限制性銀行存款	—	—	—	—
現金及銀行存款	<u>3,442</u>	<u>2,668</u>	<u>3,114</u>	<u>1,067</u>

現金及銀行存款之賬面值均以人民幣計值。

## 17. 繳足股本

## 貴集團及華銳資產管理

於二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之註冊股本為31,936,200美元並已繳足。註冊及實繳股本詳情如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
於年初/期初	80,000	255,490	255,490	255,490
出資	179,009	—	—	—
二零零九年分拆產生之削減	(3,519)	—	—	—
於年末/期末	<u>255,490</u>	<u>255,490</u>	<u>255,490</u>	<u>255,490</u>

## 17. 繳足股本(續)

所有出資已於出資日按固定合約匯率1美元兌人民幣8.0元兌換。遼寧利信達會計師事務所有限責任公司核實以上二零零九年出資(透過股東償還其他應付款項之方式)並就此發出驗資報告。

## 18. 計息銀行貸款

## 貴集團及華銳資產管理

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
長期銀行貸款一年內到期部分				
– 抵押貸款	227,000	25,000	50,000	15,000
長期銀行貸款–抵押貸款	–	664,332	633,690	958,675
	<u>227,000</u>	<u>689,332</u>	<u>683,690</u>	<u>973,675</u>

長期銀行貸款到期情況如下：

– 1年內到期	227,000	25,000	50,000	15,000
– 1至2年內到期	–	22,658	22,439	16,420
– 2至3年內到期	–	22,813	47,654	157,267
– 3年至5年內到期	–	96,015	95,896	612,580
– 5年後到期	–	522,846	467,701	172,408
	<u>227,000</u>	<u>689,332</u>	<u>683,690</u>	<u>973,675</u>
減：一年內到期之長期貸款	<u>(227,000)</u>	<u>(25,000)</u>	<u>(50,000)</u>	<u>(15,000)</u>
長期貸款，非流動部分	<u>–</u>	<u>664,332</u>	<u>633,690</u>	<u>958,675</u>

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，長期銀行貸款中由 貴集團持有之投資物業抵押。

該等貸款於相關期間之實際利率如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
長期銀行貸款	5.94%	7.42%	7.79%	8.00%

貸款之賬面值均以人民幣計值。

## 19. 遞延稅項負債

## 貴集團及華銳資產管理

當有法定權利能將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項涉及同一納稅主體且涉及同一稅務機關時，則可將遞延稅項資產與負債相互抵銷。

## 19. 遞延稅項負債(續)

遞延稅項的變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
年初／期初餘額	381,256	466,249	433,223	446,401
在損益中確認(附註9)	88,905	(33,026)	13,178	(5,572)
因二零零九年分拆導致 轉讓至新世紀酒店管理	(3,912)	—	—	—
年末／期末餘額	<u>466,249</u>	<u>433,223</u>	<u>446,401</u>	<u>440,829</u>

年內／期內遞延稅項資產及負債變動如下：

遞延稅項負債，淨額	可於未來抵減 之稅務虧損	公允價值溢利	企業合併及 分拆產生之 附屬公司公允 價值對賬面值 之溢利	合計
於二零零九年一月一日	—	365,642	15,614	381,256
在損益中確認	—	88,905	—	88,905
二零零九年分拆引起 轉讓至新世紀酒店管理	—	—	(3,912)	(3,912)
於二零零九年十二月三十一日	—	454,547	11,702	466,249
在損益中確認	(7,143)	(25,883)	—	(33,026)
於二零一零年十二月三十一日	(7,143)	428,664	11,702	433,223
在損益中確認	7,143	6,035	—	13,178
於二零一一年十二月三十一日	—	434,699	11,702	446,401
在損益中確認	—	(5,572)	—	(5,572)
於二零一二年十一月三十日	—	429,127	11,702	440,829



## 19. 遞延稅項負債(續)

以下為 貴集團用於財務報告目的的遞延稅項餘額分析：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
於合併財務狀況表中確認 之遞延稅項負債淨額	466,249	433,223	446,401	440,829

未確認遞延稅項資產之項目如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
稅務虧損	117,206	155,998	287,110	401,346

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來一至五年用於抵扣應納稅利潤。由於華銳資產管理及其附屬公司於某段時間內處於虧損而產生的稅務虧損及考慮到稅務虧損未來不大可能於其到期前用來抵扣該等暫時差異，故並無就稅務虧損確認遞延稅項資產。

## 20. 其他應付款項及應計項目

## 貴集團

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
應交營業稅及各項稅金	236	197	404	375
已取承租人抵押保證金	17,061	20,522	23,874	25,975
應付工資及福利費	488	744	810	820
裝修之抵押保證金	975	543	106	91
應付財務諮詢服務費	-	-	-	10,000
其他	27	63	319	1,271
	<u>18,787</u>	<u>22,069</u>	<u>25,513</u>	<u>38,532</u>

## 21. 合併現金流量表附註

(a) 除所得稅前利潤／(損失)與用於經營活動的現金調整如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
除所得稅前利潤／(損失)	277,112	(171,652)	(79,422)	(72,233)	(137,241)
物業、機器及設備折舊	16,310	105	215	194	237
投資物業公允價值(溢利)／損失	(342,544)	143,599	17,572	17,572	52,163
財務收入	(28)	(44)	(26)	(18)	(41)
財務成本	32,952	18,267	53,343	47,896	81,382
	(16,198)	(9,725)	(8,318)	(6,589)	(3,500)
存貨增加	(8)	(126)	(49)	(47)	(71)
預付款及其他應收款項 減少／(增加)	2,633	3,278	(1,241)	(461)	(409)
應付賬款(減少)／增加	(354)	82	(586)	(586)	38
客戶墊款增加／(減少)	1,339	1,179	1,189	(1,283)	(1,451)
其他應付款項及應計項目增加	3,145	3,282	3,444	5,861	3,019
營業所用現金	(9,443)	(2,030)	(5,561)	(3,105)	(2,374)

## 21. 合併現金流量表附註(續)

## (b) 主要非貨幣交易：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	截至十一月三十日止十一個月 二零一二年
注資(參閱附註17)	179,009	-	-	-	-

## 22. 關聯方及關聯方交易

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之股東為 Starweb、昇高、Better Capital 及陞冠。管理層將上置視為華銳資產管理之母公司。

除財務資料其他地方所披露之關聯方交易及餘額外，華銳資產管理與關聯方進行之交易如下：

**與關聯方之交易**

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	截至十一月三十日止十一個月 二零一二年
物業管理服務費	270	990	640	540	150

上實之附屬公司上海上置物業管理有限公司就瀋陽華府天地商舖向 貴集團提供物業管理服務。

**母公司之注資**

於二零一二年六月，上置向獨立第三方出售其於同系附屬公司之全部權益。作為該交易全部安排之一部分，華銳資產管理不再須償還欠付該已出售同系附屬公司之款項人民幣5,700萬元。實際上，該豁免負債被視為上置之出資，並作出相關入賬。

## 22. 關聯方及關聯方交易(續)

## 應收／應付關聯方款項

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
<b>應收上置同系附屬公司餘額</b>				
上海上置房地產開發有限公司	-	45,800	45,800	37,800
Shanghai Andong Real Estate Co., Ltd.	-	44,000	500	500
瀋陽綠怡酒店管理有限公司	-	-	-	35,000
應收關聯方款項	<u>-</u>	<u>89,800</u>	<u>46,300</u>	<u>73,300</u>
<b>應付控股公司餘額</b>				
Starweb(上置之同系附屬公司)	<u>30,731</u>	<u>30,731</u>	<u>30,731</u>	<u>30,731</u>
<b>應付母公司上置附屬公司餘額</b>				
遼寧高校後勤集團房地產發展有限公司	200,000	-	17,000	39,750
瀋陽華建置業有限公司	45,000	45,000	57,000	-
瀋陽綠康置業有限公司	5,000	-	-	17,500
上海綠洲花園置業有限公司	128,500	126,380	107,680	21,830
上海航頭高夫置業有限公司	109,000	62,600	62,600	62,600
上海住富房地產發展有限公司	90,000	90,000	90,000	-
上海安信復興置地有限公司	75,000	75,000	75,000	-
上海上置房地產發展有限公司	103,000	-	-	-
上海金午置業有限公司	50,000	97,000	97,000	99,500
上海永高建設有限公司	-	12,994	13,000	23,000
上海信東實業有限公司	-	-	12,000	12,000
上海置頤實業有限公司	-	-	12,500	12,500
上海金羅店開發有限公司	27,000	-	-	6,000
長春新城汽車產業建設有限公司	20,000	-	-	-
	<u>852,500</u>	<u>508,974</u>	<u>543,780</u>	<u>294,680</u>
應付關聯方款項	<u>883,231</u>	<u>539,705</u>	<u>574,511</u>	<u>325,411</u>

## 關鍵管理人員酬金

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至十一月三十日止十一個月 二零一一年 未經審核	二零一二年
薪金及其他僱員福利	<u>735</u>	<u>1,988</u>	<u>1,724</u>	<u>1,610</u>	<u>760</u>

## 23. 承諾及或有負債

## 資本性承諾

貴集團	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
已簽約但未撥備	1,707	3,845	1,205	154

## 作為出租方之經營租賃承諾

貴集團根據經營租賃安排出租投資物業，租賃期為1年至15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。

貴集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可于以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

貴集團	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
一年內	21,583	22,558	25,522	21,991
第二年至第五年	46,251	50,748	51,417	54,564
五年以上	23,650	28,138	28,731	68,978
	<u>91,484</u>	<u>101,444</u>	<u>105,670</u>	<u>145,533</u>

貴集團於截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及截至二零一二年十一月三十日止十一個月確認的或有租金分別為人民幣4,000,000元、人民幣7,000,000元、人民幣9,000,000元及人民幣7,000,000元。

## 24. 財務風險管理目標及政策

貴集團之財務風險管理政策尋求確保于管理其利率、信貸及流動性風險之同時，有充裕之財務資源可供發展其業務。貴集團按照其財務風險管理指引經營，而貴集團之政策為不從事投機交易。

董事會審閱並協定管理各風險之政策，並列載如下：

## 利率風險

貴集團面臨的市場利率變動的風險主要與貴集團的計息銀行和其他貸款相關。貸款的利率及償付條款于附註18披露。

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

**信貸風險**

貴集團僅與認可及信譽卓著的第三方交易。

貴集團毋須就任何個別客戶或對手方承受任何重大風險，亦沒有就任何金融工具承擔高度集中的信貸風險。貴集團收取相等於一至三個月租金之租金及抵押按金，以減低其信貸風險。

下表列示了面臨信用風險的資產於相關期間期末的最大信用風險敞口。

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
應收關連方款項	–	89,800	46,300	73,300
其他應收款	3,651	240	1,132	1,580
銀行存款	10,381	7,068	6,907	1,620
信用風險敞口總計	<u>14,032</u>	<u>97,108</u>	<u>54,339</u>	<u>76,500</u>

**流動資金風險**

貴集團管理其債項還款期限、經營現金流量及現有資金以確保能應付再融資、償還及撥資需求。作為其整體流動資金管理一部分，貴集團致力維持足夠之現金或現金等價物，以應付其營運資金所需。此外，貴集團著力於維持與不同銀行之關係，以在應付到期債項時可能從現有銀行融資提取款項。在可能之情況下，貴集團自其投資者、上置及其其他附屬公司及銀行取得承諾之支持或資金，並將其債務組合與部分短期資金平衡，以獲取整體之成本效益。

貴集團截至相關期間期末之金融負債的負債分析如下：

	二零零九年十二月三十一日					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行貸款	–	229,584	–	–	–	229,584
應付賬款	–	609	–	–	–	609
應付關聯方款項	883,213	–	–	–	–	883,213
其他應付款	–	519	1,541	16,003	–	18,063
	<u>883,213</u>	<u>230,712</u>	<u>1,541</u>	<u>16,003</u>	<u>–</u>	<u>1,131,469</u>

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

## 流動資金風險(續)

	二零一零年十二月三十一日					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行貸款	–	11,110	108,331	484,570	953,434	1,557,445
應付賬款	–	691	–	–	–	691
應付關聯方款項	539,705	–	–	–	–	539,705
其他應付款	–	585	862	19,681	–	21,128
	<u>539,705</u>	<u>12,386</u>	<u>109,193</u>	<u>504,251</u>	<u>953,434</u>	<u>2,118,969</u>
	二零一一年十二月三十一日					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行貸款	–	20,029	81,077	344,283	583,326	1,028,715
應付賬款	–	105	–	–	–	105
應付關聯方款項	574,551	–	–	–	–	574,551
其他應付款	–	1,775	2,968	19,556	–	24,299
	<u>574,551</u>	<u>21,909</u>	<u>84,045</u>	<u>363,839</u>	<u>583,326</u>	<u>1,627,670</u>
	二零一二年十一月三十日					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行貸款	–	8,404	66,228	1,031,951	176,641	1,283,224
應付賬款	–	143	–	–	–	143
應付關聯方款項	325,411	–	–	–	–	325,411
其他應付款	–	12,322	535	24,480	–	37,337
	<u>325,411</u>	<u>20,869</u>	<u>66,763</u>	<u>1,056,431</u>	<u>176,641</u>	<u>1,646,115</u>

## 24. 財務風險管理目標及政策(續)

**資金管理**

貴集團之資金管理之主要目標乃確保其能使資本比率維持穩健，以支持其業務及增加股東價值。

貴集團管理其資本架構，並根據經濟情況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整股息派付政策或增加其繳足股本。於相關期間內，資金管理之目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團使用負債率來監控資本，即用淨負債除以總資本加淨負債。淨負債包括計息銀行借款減現金及銀行存款。資本包括歸屬於貴集團股東之權益。負債率計算如下：

	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 十二月三十一日	二零一二年 十一月三十日
計息銀行貸款(附註18)	227,000	689,332	683,690	973,675
減：現金及銀行存款(附註16)	(10,398)	(7,137)	(7,929)	(1,838)
債務淨額	216,602	682,195	675,761	971,837
歸屬於華銳資產管理股東的權益	1,327,585	1,188,959	1,096,359	1,021,690
股本及債務淨額	1,544,187	1,871,154	1,772,120	1,993,527
資本負債比率	14%	36%	38%	49%

**金融資產及負債之公允價值**

公允價值估計乃于特定時間作出，並以相關市場資料及有關金融工具之資料為基礎。該等估計屬主觀性質，並涉及不明朗因素及重大判斷事宜，因此未能精確釐定。假設之變動可大幅影響該等估計。

貴集團之金融資產主要包括現金及銀行存款、其他應收款及應收關聯方款項。

貴集團之金融負債主要包括計息銀行及其他貸款以及應付款項。

貴集團金融工具之公允價值與其賬面值並無重大差異。

## 25. 結算日後財務報表

貴集團或其附屬公司並無編製有關於二零一二年十一月三十日後任何期間之經審核財務報表。



### 3. 華銳資產管理之管理層討論與分析

#### 流動資金及財務資源

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之現金及銀行存款約為人民幣10,398,000元、人民幣7,137,000元、人民幣7,929,000元及人民幣1,838,000元。於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之淨流動負債分別約為人民幣1,116,521,000元、人民幣492,151,000元、人民幣597,422,000元及人民幣303,539,000元。於二零一一年十一月三十日之流動負債主要包括應付關聯方款項，而應付關聯方款項為免息且無固定還款期且華銳資產管理向關聯方償還款項並無任何壓力。

#### 資金、庫務政策及目標

除前述應付關聯方款項外，華銳資產管理亦欠付一家銀行長期按揭貸款人民幣1,000,000,000元。貸款按照中國人民銀行長期貸款基準利率110%計息，將根據其償還條款逐步攤銷。需要時，華銳資產管理可向本公司尋求財務協助及／或安排對現有定期貸款進行再融資。華銳資產管理旨在降低負債率及改善其營運業績。

#### 華銳資產管理之營運

華銳資產管理為一家于二零零七年十月三十日于中國成立之有限責任公司。華銳資產管理之主要資產為零售物業及其主要業務為營運及管理零售物業。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，租金收入分別為約人民幣28,439,000元、人民幣39,583,000元、人民幣44,289,000元及人民幣43,889,000元。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，歸屬於華銳資產管理股東的利潤／(損失)分別為約人民幣188,207,000元、人民幣(138,626,000)元、人民幣(92,600,000)元及人民幣(131,669,000)元。截至二零零九年十二月三十一日止年度，華銳資產管理錄得零售物業之公允價值溢利，而截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月錄得零售物業之公允價值損失。

#### 重大投資

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理之唯一重大投資為零售物業。

### 重大收購及出售

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理並無有關附屬公司及聯營企業之重大收購及出售。

### 分部資料

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理之收入主要來自零售物業所得之租金收入，故僅擁有單獨可報告分部，即物業租賃分部。

### 僱員

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理於中國分別有171名、164名、155名及152名僱員。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之總員工成本分別約為人民幣8,852,000元、人民幣8,661,000元、人民幣10,562,000元及人民幣10,260,000元。

### 資產抵押

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之計息銀行貸款總額分別為約人民幣227,000,000元、人民幣689,332,000元、人民幣683,690,000元及人民幣973,675,000元。有關銀行借款由華銳資產管理之投資物業作抵押。

### 重大投資或資本資產之未來計劃

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理並無任何重大投資或資本資產之計劃。

### 資產負債比率及資本架構

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理之資產負債比率（債務總額／資產總額x 100%）分別為約37.96%、42.62%、44.45%及46.35%。截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理之債務主要包括銀行貸款及應付關聯方款項。

*匯率波動風險*

截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月，華銳資產管理之收入及開支以人民幣列值及並無進行外幣交易。

*或有負債*

於二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年十一月三十日，華銳資產管理並無任何或有負債。

### 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表

載於下文之經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表已編製，以說明行使期權及收購華銳資產管理之40%間接權益對經擴大集團財務狀況之影響（假設收購事項已於二零一二年六月三十日發生）。

經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表（「未經審核備考財務資料」）於編製時乃基於：

- (a) 摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期業績公告之上置集團有限公司（「本公司」或「上置」）及其附屬公司（下文稱為「本集團」）於二零一二年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表；
- (b) 華銳資產管理及其附屬公司於二零一二年六月三十日之40%非控股權益之賬面值；
- (c) 摘錄自附錄II且已由睿智執業會計師行審核之高峰有限公司（「高峰」）及其附屬公司（下文稱為「高峰集團」）於二零一二年十一月三十日之經審核綜合財務狀況表；及
- (d) 已考慮到與收購事項有關且可直接歸因於該收購事項交易之若干備考調整（如附註所概述）。

隨附的未經審核備考財務資料乃由董事基於多項假設、估計以及目前可得資料而編製，以提供經擴大集團於收購事項完成時的未經審核備考財務資料。由於隨附的未經審核備考財務資料僅供說明用途而編製，其並非說明倘收購事項已完成而應呈列的財務狀況，亦非預測經擴大集團於任何未來日期財務狀況。

隨附的未經審核備考財務資料應與本公司於二零一三年二月二十一日刊發的通函（「通函」）所載的本集團未經審核財務報表及其他財務資料一並閱讀。

	本集團 於二零一二年 六月三十日 (附註1) 千港元	高峰集團 於二零一二年 十一月三十日 千港元	未經審核備考調整 千港元	附註	未經審核備考 經擴大集團 千港元
<b>非流動資產</b>					
物業、機器及設備	3,067,725	–			3,067,725
已完工投資物業	5,301,129	–			5,301,129
在建投資物業	122,706	–			122,706
預付土地租賃款	524,677	–			524,677
商譽	644,979	–			644,979
於合營公司之投資	72,245	–			72,245
於聯營公司之投資	79,747	–			79,747
衍生金融資產	53,974	–	(53,974)	(3)	–
遞延稅項資產	599,650	–			599,650
長期應收款項	66,753	–			66,753
長期預付款項	805,346	–	(192,000)	(2)	613,346
其他非流動資產	57,085	–			57,085
非流動資產總計	11,396,016	–			11,150,042
<b>流動資產</b>					
預付土地租賃款	12,003,515	–			12,003,515
以供出售之持有或 開發中物業	9,409,072	–			9,409,072
以供出售之開發中土地	6,353,078	–			6,353,078
存貨	22,503	–			22,503
應收聯營公司款項	–	–			–
預付款項及其他流動資產	390,020	–			390,020
其他應收款	1,048,119	–			1,048,119
應收賬款	125,828	–			125,828
預付所得稅款項	226,130	–			226,130
現金及銀行存款	3,082,936	1	(458,000)	(2)	2,624,937
流動資產總計	32,661,201	1			32,203,202
資產總計	44,057,217	1			43,353,244

	本集團 於二零一二年 六月三十日 (附註1) 千港元	高峰集團 於二零一二年 十一月三十日 千港元	未經審核備考調整 千港元	附註	未經審核備考 經擴大集團 千港元
<b>流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	6,273,673	–			6,273,673
可換股債券－主債務部分	544,100	–			544,100
有擔保優先票據	560,339	–			560,339
預售開發中物業 之預收賬款	1,767,154	–			1,767,154
應付賬款	5,980,306	–			5,980,306
其他應付款項及應計項目	2,092,294	75			2,092,369
當期所得稅負債	2,150,350	–			2,150,350
土地開發所產生之遞延收入	721,908	–			721,908
應付關聯公司款項	36,660	–			36,660
流動負債總計	20,126,784	75			20,126,859
淨流動資產／(負債)	12,534,417	(74)			12,076,343
資產總額減流動負債	23,930,433	(74)			23,226,385
<b>非流動負債</b>					
計息銀行及其他借款	8,034,637	–			8,034,637
出售高爾夫球會 會籍之遞延收入	630,326	–			630,326
遞延稅項負債	1,935,267	–			1,935,267
非流動負債總計	10,600,230	–			10,600,230
資產／(負債)淨額	13,330,203	(74)			12,626,155

	本集團 於二零一二年 六月三十日 (附註1) 千港元	高峰集團 於二零一二年 十一月三十日 千港元	未經審核備考調整 千港元	附註	未經審核備考 經擴大集團 千港元
<b>權益和負債</b>					
已發行股本及股本溢價	6,004,141			-	6,004,141
其他儲備	1,629,275	-	(176,482)	(7)	1,452,793
留存溢利	3,237,747	(99,732)	99,732	(5)	3,237,747
歸屬於母公司股東權益	10,871,163	(99,732)			10,694,681
非控股股東權益	2,459,040	-	(527,566)	(4)	1,931,474
股東貸款	-	99,658	(99,658)	(6)	-
權益總計	13,330,203	(74)			12,626,155

## 備考調整說明

- 附註1 其指摘錄自本公司截至二零一二年六月三十日止六個月中期業績公告之本集團於二零一二年六月三十日的未經審核合併財務狀況表。於二零一二年六月三十日，華銳資產管理為由本公司若干全資附屬公司擁有60%權益的附屬公司。因此，華銳資產管理的資產及負債已計入本公司於二零一二年六月三十日的合併財務報表。
- 附註2 有關調整指結算收購事項代價約6.5億港元(包括於二零一一年預付的誠意金1.92億港元)及餘下4.58億港元以現金支付。
- 附註3 有關調整指本集團行使認購期權作為收購事項一部分之影響。
- 附註4 金額527,566,000港元指華銳資產管理及其附屬公司40%非控股股東權益於二零一二年六月三十日之賬面值，將因收購事項而購入。
- 附註5 有關調整指高峰集團股權抵銷，由於高峰集團之可識別資產及負債於收購事項完成後收購。
- 附註6 有關調整指高峰於收購事項完成後所收購之股東貸款抵銷。
- 附註7 金額176,482,000港元指按下文計算之差異。該差異於本公司合併財務報表中作為儲備借款而入賬，因為其因本集團收購華銳資產管理之非控股股東權益而產生。

	千港元
收購事項代價 (附註2)	650,000
減：於二零一二年六月三十日華銳資產管理 之非控股股東權益賬面值 (附註4)	(527,566)
於二零一二年六月三十日已行使認購期權之賬面值 (附註3)	53,974
於二零一二年十一月三十日收購高峰集團 現金及應計項目之賬面值	74
	<u>176,482</u>
對其他儲備作出調整	<u>176,482</u>
<i>附註8</i>	就備考財務狀況表而言，以人民幣列賬之結餘已以於二零一二年六月三十日之現行匯率1港元兌人民幣0.8152元換算為港元(「港元」)。收購事項代價及高峰集團合併財務報表於二零一二年十一月三十日之結餘之賬面值均以港元列賬。
<i>附註9</i>	並無作出調整以反映本集團及華銳資產管理集團於二零一二年六月三十日以後的任何交易結果或其他交易。尤其是，並無就本公司於二零一二年十月三日以實物分派中國新城鎮股份之方式分派特別股息而作出調整。



**B. 未經審核備考財務資料報告**

以下為本公司之獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出接獲之報告，僅供載入本通函而編製。



香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

敬啟者：

**上置集團有限公司及其附屬公司  
未經審核備考財務資料**

吾等就上置集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之未經審核備考財務狀況表(「未經審核備考財務資料」)發表報告，未經審核備考財務資料由貴公司董事(「董事」)編製，僅供說明用途，旨在提供資料說明有關行使期權及收購貴公司間接擁有60%之附屬公司沈陽華銳世紀資產管理有限公司餘下之40%間接權益(下稱「收購事項」)對所呈列過往財務資料可能造成之影響，以供載入日期為二零一三年二月二十一日之通函(「通函」)附錄三內。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函附錄三第III-1頁至III-5頁。

**董事及申報會計師各自之責任**

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

吾等負責根據上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報。對於吾等過往所作出任何用於編製未經審核備考財務資料之任何財務資料報告，除吾等對該等報告在發出當日指明之收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見基礎

吾等根據香港會計師公會頒布之香港投資通函報告委聘準則第300號「投資通函內有關備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮用以支持調整之憑證以及就未經審核備考財務資料與董事進行討論。該等工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

由於吾等的工作並未構成按照香港會計師公會頒布之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行的審計或審閱，故吾等概不就未經審核備考財務資料作出任何審計或審閱保證。

吾等已計劃及執行有關工作，以取得吾等認為必要的資料及解釋，以提供足夠憑證合理確保未經審核備考財務資料已由董事按照所述基準妥為編製，而該等基準與貴集團的會計政策一致，且所作調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料乃根據董事所作之判斷及假設編製，僅作說明之用，而基於其假設性質所限，未經審核備考財務資料並不能為日後發生的任何事項提供保證或指示，亦未必能指示經擴大集團於二零一二年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由董事按所載基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，該等調整實屬恰當。

此 致

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

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港  
謹啟

二零一三年二月二十一日

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就物業權益於二零一二年十一月三十日之估值而編製之函件全文及估值證書，以載入本通函。



Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and Advisory Limited  
6/F Three Pacific Place 1 Queen's Road East Hong Kong  
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001  
Licence No: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
香港皇后大道東1號太古廣場三座6樓  
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001  
牌照號碼: C-030171

敬啟者：

根據李德娥女士（「賣方」，其通過高峰有限公司間接持有瀋陽華銳世紀資產管理有限公司（「華銳資產管理」）之40%股權）與上置集團有限公司（「貴公司」）之全資附屬公司華通投資有限公司（「買方」）於二零一二年十二月二十八日訂立之收購協議，買方有條件同意向賣方購買高峰有限公司之全部已發行股本及相關貸款。由於華銳資產管理為貴公司擁有60%權益之間接附屬公司，故賣方為貴公司之關連人士。於收購日期，華銳資產管理之主要資產為於瀋陽市之名為華府天地購物中心之零售物業。此外，華府天地購物中心目前為貴公司之其中一項投資物業。

茲遵照閣下指示，對華銳資產管理於中華人民共和國（「中國」）持有之物業權益進行估值。吾等確認曾視察物業，作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需之其他資料，以向閣下提供吾等對有關物業於二零一二年十一月三十日（「估值日」）之資本值之意見。

吾等對物業權益之估值乃指市場價值。吾等將市場價值界定為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方於估值日達成資產或負債交易之公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

經考慮物業之面積及性質，於本地不可能存在可資比較之有關市場，因此，吾等於本估值中採用收入法，計及自現有租約所獲取之物業租金收入及／或於現有市

場中可取得之租金收入淨額，並計及租賃之潛在可回收收入作出適當的考慮，再將該租金收入按適當的資本化比率資本化來釐定市值。

吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

吾等之報告並無考慮所評估物業權益欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業概無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等之估值乃假設賣家於市場出售物業權益，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資企業、管理協議或任何類似安排以影響物業權益之價值。

對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒布之證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會出版之《皇家特許測量師學會估值－專業準則》及香港測量師學會出版之《香港測量師學會物業估值準則》，以及國際評估準則理事會出版之《國際評估準則》所載之所有規定。

吾等在頗大程度上倚賴 貴公司提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項之意見。

吾等已獲提供有關物業權益之國有土地使用權證、房屋所有權證及租賃協議等多項業權檔之副本，並已作出有關查詢。吾等已在可能情況下查閱檔正本，以核實中國物業權益之現有業權及物業權益可能附有之任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就中國物業權益之有效性所發表的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料之真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴公司確認所提供資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達至知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等曾視察該物業。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何開發。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中，並無發現任何嚴重損毀。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損壞。吾等並無測試任何設施。

特許測量師姚贈榮先生與畢業於新南威爾斯大學並取得房地產開發碩士學位的張穎女士於二零一二年十二月十八日曾進行實地視察。

吾等並無進行詳盡測量，以核實物業面積的準確性，但假設吾等所獲業權檔及正式地盤圖則所列之面積均屬正確。所有文檔及合約僅作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

除另有說明外，本報告所列之全部金額均以人民幣為單位。

吾等隨附估值證書。

此 致

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

代表  
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司  
董事  
姚贈榮  
MRICS MHKIS RPS (GP)  
謹啟

二零一三年二月二十一日

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有19年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

## 估值證書

## 華稅資產管理持有之中國物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一二年 十一月三十日 之現況下資本值																
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>華府天地為一個由三棟高層住宅樓、一棟辦公室大樓、一間酒店、一個購物中心及地下停車場組成之大型項目。</p> <p>該物業名為華府天地購物中心，於二零零八年落成，由五層購物中心及兩層地庫組成，總建築面積合計約245,252平方米(合共出租面積約為121,261平方米)，詳情載述如下：</p>	<p>於估值日，該物業合共出租面積約為100,360.09平方米現已租予多名租戶，主要作零售用途，而剩餘部分現正空置。</p>	<p>人民幣 2,724,000,000元</p>																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>可租用 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B1</td> <td>20,520</td> </tr> <tr> <td>F1</td> <td>18,593.70</td> </tr> <tr> <td>F2</td> <td>20,924</td> </tr> <tr> <td>F3</td> <td>21,813</td> </tr> <tr> <td>F4</td> <td>22,270.20</td> </tr> <tr> <td>F5</td> <td>17,140.10</td> </tr> <tr> <td>合計：</td> <td><b><u>121,261</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>地庫2層之物業包括708個停車位。該物業地層1層除出租面積20,520平方米外，亦包括112個停車位。</p> <p>該物業獲授之土地使用權於二零四五年六月九日(商業用途)屆滿。</p>	樓層	可租用 面積 (平方米)	B1	20,520	F1	18,593.70	F2	20,924	F3	21,813	F4	22,270.20	F5	17,140.10	合計：	<b><u>121,261</u></b>		
樓層	可租用 面積 (平方米)																		
B1	20,520																		
F1	18,593.70																		
F2	20,924																		
F3	21,813																		
F4	22,270.20																		
F5	17,140.10																		
合計：	<b><u>121,261</u></b>																		

## 附註：

1. 華府天地為擁有三層高住宅樓：1棟辦公塔樓、1間酒店及1個購物中心之大型綜合樓。該物業位於瀋陽新的中央商務區的中心地帶，步行到瀋陽北站為5-10分鐘，乘車到瀋陽桃仙國際機場約為30分鐘。

2. 根據國有土地使用權證—瀋陽國用(2008)第SH00674號，該物業所佔之土地使用權(已分配土地面積約為28,520.30平方米)出讓予瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」，由貴公司擁有60%權益之附屬公司)，於二零四五年六月九日屆滿，作商業用途。
3. 根據房屋所有權證—瀋房權證市瀋河字第12361號，該物業之總建築面積約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(「華銳商業管理發展」)訂立之租賃協議，該物業已全部租予瀋陽華銳商業管理發展，自二零一二年四月九日起並於二零一三年四月八日屆滿。總年租約為人民幣45,000,000元。華銳商業管理發展擁有該物業之全面使用權，並可合法分租該物業。經華銳商業管理發展確認，租金已於二零一二年悉數支付。
5. 根據149份租賃協議，該物業部分(總出租面積約為100,360.09平方米)由華銳商業管理發展租予多個租戶，屆滿日期為二零一二年十二月三十一日至二零二五年三月九日不等，月租合共約為人民幣4,233,000元(不包括管理費、水費及電費)。
6. 根據瀋陽捷安泊物業有限公司(捷安泊)及瀋陽華銳商業管理發展訂立之停車場合同，583個地下停車場車位及220個露天停車場車位由捷安泊經營。該合同將於二零一四年三月三十一日到期。經瀋陽華銳商業管理發展建議，向華銳商業管理發展支付之年度付款約為人民幣1,150,000元。
7. 根據中國工商銀行瀋陽市大東支行與華銳資產管理於二零一二年五月十二日訂立之固定資產融資貸款協議，該物業已質押為抵押品以擔保該銀行人民幣1,000,000,000元之貸款。於達致吾等之估值時，並無作出撥備以對該物業估值之該抵押產生影響。
8. 吾等已獲提供貴公司中國法律顧問上海嚴義明律師事務所就物業權益之法律意見，載列(其中包括)如下：
  - a. 華銳資產管理已合法取得該物業之土地使用權證及房屋所有權證；
  - b. 華銳資產管理(作為該物業之擁有人)擁有將該物業租予瀋陽華銳商業管理發展之權利。於華銳資產管理出售該物業時，瀋陽華銳商業管理發展擁有按相同條款購買該物業之優先權；及
  - c. 截止二零一二年十二月三十一日，該物業尚在按揭中，於獲得承按人批准後，並無法律限制該物業於公開市場進行轉讓。
9. 吾等之估值已根據以下基準及分析作出：
  - a. 於二零四五年六月九日屆滿前在物業上使用權年期內，華銳資產管理擁有合法權利持有該物業及從該物業之經營中取得收入；
  - b. 華銳資產管理提供估值日之佔用率約為83%。根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之可接受空置率損失介乎5%之15%。
  - c. 吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與目標物業位於同一商圈(即金廊工程)及具有類似租金組合之新華府天地購物中心及百聯購物中心作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有



租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。可資比較物業之首層租金範圍介乎每天每平方米人民幣8元至人民幣20元。作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與目標物業之不同位置、大小及其他因素，以達致首層市場租金。經計及目標物業各層的現有租金水平，於分析外觀及情況後，吾等進一步獲得較高層的市場租金。就購物商場而言，除可資比較物業及目標物業首層之間不同價值外，商場的較高層於緩解內部垂直分佈各有不同(如垂直電梯與階梯式電梯的數量及位置)，因此，採用首層之可資比較租金作為估值分析的起點被視為更加恰當。

現有租賃協議之年期租金低於市場租金，乃由於a)許多現有租賃協議擁有長期租賃合約，其租金低於估值日之市場租金；及b)眾多進駐目標物業且擁有租金優惠之主要承租人增加。於吾等估值時，吾等認為佔用面積之現有租賃協議之年期租金低於市場租金，因而彼等對估值構成不利影響。

- d. 基於吾等對主要零售市場之研究及相關市場分析報告，於估值日，二線城市(如瀋陽)之穩定的市場收益率介乎5.5%至6.5%。經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率6%作為估值之資本化率。

## 1. 責任聲明

本文件(董事共同及個別承擔全部責任)乃旨在遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均為準確及完整且無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏其他事項導致本文件任何陳述或本文件產生誤導。

## 2. 權益披露

### (i) 董事及主要行政人員於證券之權益

於最後實際可行日期，本公司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，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例條文彼等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條須記入該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於本公司股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	合計	佔已發行股本總數概約百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,937,414,128 (附註2)	2,950,423,443	52.08%
李耀民	5,172,324	—	—	5,172,324	0.09%
虞海生	6,236,091	—	—	6,236,091	0.11%
卓福民	—	160,000 (附註3)	—	160,000	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2,937,414,128股股份由上置投資控股有限公司(「上置投資」)持有。由於施建先生及其配偶連同司曉東先生共同實益擁有上置投資63%已發行股本，施先生被視為於該等2,937,414,128股股份中擁有權益。
- 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期據董事之所知，概無本公司董事或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）之任何股份或相關股份及債券中擁有任何權益或淡倉而(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所（包括根據證券及期貨條例之有關條文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條須記入本文所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所。

## (ii) 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，就本公司各董事或主要行政人員所知，以下人士（除本公司之董事或主要行政人員外）於本公司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分部置存之登記冊所記錄之本公司權益或淡倉如下：

### 於股份之好倉

股東名稱	身份	持有已發行普通股 股份數目 (附註1)	已發行股本 總數概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	2,950,423,443 (L) (附註2)	52.08%
上置投資	實益擁有人	2,937,414,128 (L)	51.85%

附註：

- (1) 「L」指於股份之好倉，而「S」指於股份之淡倉。
- (2) 該等股份包括由司曉東女士持有之2,324股股份，由其配偶施建先生持有之13,006,991股股份以及上置投資擁有權益之2,937,414,128股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員並不知悉任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）或法團於股份或相關股份之權益或淡倉中擁有須根據證券及期貨條例第XV部分第2及第3分部條文向本公司披露。

### 3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，除任何董事與經擴大集團任何成員公司簽訂於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的有關服務合約外，並無任何現有或建議服務合約存在。

### 4. 競爭權益

據董事所知，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益。

### 5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）起本集團任何成員公司已收購、出售或承租或本集團任何成員公司建議收購、出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 6. 董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期仍有效並對本集團業務構成重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知悉，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

### 8. 重大合約

由經擴大集團於本通函日期前兩年內訂立之合約（並非於一般業務過程中訂立之公約）載述如下：

- (i) 本公司（作為發行人）與上置投資控股有限公司（作為認購人）就認購2%於二零一六年到期之本公司可換股債券（本金額合共最多5.5億港元）於二零一一年五月六日訂立之可換股票據認購協議。
- (ii) 上海錦美建築裝潢有限公司（作為賣方）與本公司全資附屬公司瀋陽綠怡置業有限公司（作為買方）就以代價人民幣1.85億元買賣遼寧高校後勤集團房

地產開發有限公司全部已註冊股本之7.5%而於二零一一年十一月十八日訂立之買賣協議。

- (iii) 本公司與上置投資控股有限公司於二零一二年四月三十日就按持有七股股份獲發一股供股股份之基準包銷供股而訂立之有條件包銷協議。
- (iv) 本公司間接全資附屬公司金盛資源有限公司(作為賣方)與Lotus Holding Company Limited(作為買方)於二零一二年五月十八日就以代價人民幣378,573,000元買賣越永投資有限公司一股已發行股本而訂立之買賣協議；及
- (v) 收購協議。

除已披露或以往另有公佈者外，緊接本通函刊發日期前兩年內，經擴大集團任何成員公司概無簽訂重大合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)。

## 9. 專家及同意書

- (i) 以下為載於本通函之提出之意見及建議之專家資格：

名稱	資格
川盟融資	一家證券及期貨條例項下的持牌法團，可進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動
安永(「安永」)	執業會計師
睿智執業會計師行 (「睿智」)	執業會計師
仲量聯行企業評估及 諮詢有限公司 (「仲量聯行」)	物業估值師及顧問

- (ii) 川盟融資、安永、睿智及仲量聯行概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司任何證券的權利(不論是否可依法執行)。

- (iii) 川盟融資、安永、睿智及仲量聯行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引述其名稱及／或收錄其意見，且迄今並無撤回同意書。
- (iv) 川盟融資、安永、睿智及仲量聯行概無於經擴大集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 10. 其他事項

- (i) 本公司主要辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda 及其香港辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室。
- (ii) 本公司秘書為許思慧小姐，許小姐為香港會計師公會會員。
- (iii) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (iv) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 11. 備查文件

下列文件副本可於本通函日期起十四天內正常營業時間（不包括星期六及公眾假日）於本公司辦事處香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓25樓2501室可供查閱。

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 載有致獨立股東意見之獨立董事委員會函件；其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (iii) 載有致獨立董事委員會及獨立股東意見之川盟融資函件，其全文載於本通函「川盟融資函件」一節；

- (iv) 本通函附錄二所載目標公司及華銳資產管理截至二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日止三個年度及截至二零一二年十一月三十日止十一個月之會計師報告；
- (v) 有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄三；
- (vi) 載於本通函附錄四之物業估值報告；
- (vii) 本公司截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年度報告；
- (viii) 本公司截至二零一二年六月三十日止六個月之中期報告；
- (ix) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (x) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (xi) 本公司自二零一一年十二月三十一日以來根據上市規則第14章及14A章刊發之各通函（包括本通函）。