
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或清洗豁免的任何方面或應採取的行動存有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部上置集團有限公司股份，請立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理，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，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



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)

- (1) 建議根據特定授權向該等認購人發行新股份；
 - (2) 申請清洗豁免；
 - (3) 其他安排；
 - (4) 建議增加法定股本；
- 及
- (5) 建議罷免、委任及重選董事

中民嘉業之財務顧問

上置集團有限公司之財務顧問

HSBC  滙豐



川盟融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

董事會函件載於本通函第8至32頁。

獨立董事委員會函件載於本通函第33至34頁。

載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見的函件載於本通函第35至60頁。

本公司將於二零一五年十二月二日(星期三)下午三時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨函附奉供於股東特別大會上使用的代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親自出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，委任代表文據被視為已撤銷論。

* 僅供識別

二零一五年十一月十六日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	33
獨立財務顧問函件	35
附錄一 — 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 — 獲提名董事履歷詳情.....	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年十月十二日之公告，內容有關(其中包括)認購事項、特定授權及清洗豁免
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期或上午九時正至下午五時正任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號或並無除下的日子除外)
「細則」	指	本公司現時生效的組織章程大綱及細則
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「川盟」	指	川盟融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司財務顧問
「中國民生投資」	指	中國民生投資股份有限公司，於中國成立的股份有限公司並為中民嘉業的母公司
「中民嘉業」	指	中民嘉業投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「近親」	指	具有收購守則所賦予該詞的涵義

釋 義

「本公司」	指	上置集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1207）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「違約事件」	指	訂立認購協議的任何一方未能竭盡所能促使完成盡職調查程序及盡其最大努力完成認購事項
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事或該執行董事的任何代表
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，一家根據證券及期貨條例登記可進行第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（資產管理）證券及期貨條例所界定受規管活動之機構及香港法例第155章銀行業條例項下之持牌銀行、中民嘉業有關認購事項之財務顧問

釋 義

「獨立董事委員會」	指	將予成立由全體非執行董事及獨立非執行董事（於認購事項及清洗豁免並無直接或間接權益）組成的董事會獨立委員會，藉以考慮及就：(i) 認購事項及清洗豁免的條款是否公平合理及關於投票向收購守則獨立股東；及(ii) 認購事項的條款及特定授權是否公平合理及符合本公司及獨立股東之整體利益以及獨立股東應採取的投票行動向上市規則獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「寶積」	指	寶積資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，以就有關認購事項及清洗豁免的條款是否公平合理及獨立股東應採取的投票行動提供意見
「獨立股東」	指	收購守則獨立股東及上市規則獨立股東（視情況而定）
「投資者甲」	指	華業國際控股有限公司，一間於香港註冊成立的公司並由牟妍女士全資擁有
「投資者乙」	指	Best Forecast Investments Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由董曉麗女士全資擁有
「投資者丙」	指	漢益國際（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的公司並由蔡振揚先生全資擁有
「投資者丁」	指	Premium Glory Investments Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由劉昆先生全資擁有
「投資者戊」	指	Oasis Union Trading Development Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的公司並由夏武傑先生全資擁有

釋 義

「該等投資者」	指	投資者甲、投資者乙、投資者丙、投資者丁及投資者戊的統稱
「最後交易日」	指	二零一五年九月二十一日，即股份暫停買賣以發表內幕消息公告前的股份最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年十一月十三日，即為確認本通函內所載若干資料的最後實際可行日期
「算定損害賠償」	指	為數人民幣2億元的算定損害賠償及即時償還有關本公司及／或上置控股於違約事件中該貸款項下的所有債務
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該貸款」	指	中民嘉業根據貸款協議向本集團提供年利率12%為數人民幣5.6億元的3個月定期貸款
「貸款協議」	指	(其中包括)本公司、其若干附屬公司與中民嘉業訂立有關該貸款日期為二零一五年九月十六日的貸款協議
「最後截止日期」	指	二零一六年三月三十一日或本公司與該等認購人可能書面協定的有關其他日期
「上市規則獨立股東」	指	於有關該等交易中擁有重大權益(定義見上市規則)以外的股東
「主要出售」	指	如本公司日期為二零一五年十月三十日的公告所披露，出售美盛資源有限公司60%股權及60%的股東貸款
「諒解備忘錄公告」	指	本公司日期為二零一五年九月十五日之公告，內容有關可能認購本公司股份及可能申請清洗豁免之相關備忘錄

釋 義

「資產淨值」	指	股東應佔本集團資產淨值
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公眾持股量規定」	指	適用於本公司不少於股份特定百分比的上市規則規定，就上市規則而言為於聯交所上市必須由公眾人士持有的股份
「有關期間」	指	自二零一五年三月十五日（即二零一五年九月十五日（即諒解備忘錄公告日期）前6個月當日）直至最後實際可行日期（包括該日）期間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該抵押」	指	本公司訂立的公司擔保及本公司若干附屬公司訂立的股份押記（日期均為二零一五年九月十六日並以中民嘉業為受益人），以保證借款人於貸款協議項下的責任
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一五年十二月二日（星期三）下午三時正在香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳召開的股東特別大會，以批准（其中包括）(i)增加股本；(ii)認購協議；(iii)授出特定授權；(iv)清洗豁免及(v)罷免、委任及重選董事
「增加股本」	指	建議將本公司法定股本由800,000,000港元（分為8,000,000,000股股份）增加至5,000,000,000港元（分為50,000,000,000股股份）

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特定授權」	指	將尋求上市規則獨立股東授予董事發行認購股份的授權
「上置控股」	指	上置投資控股有限公司，目前持有本公司已發行股本約51.01%的本公司控股股東
「上置控股一致行動人士」	指	與上置控股一致行動或被推定與其一致行動的人士，包括(a)施建先生(上置控股的董事及擁有其36%權益的股東)，(b)司曉東女士(施建先生的配偶，為上置控股的董事及擁有其30%權益的股東)，(c)李耀民先生(上置控股的董事及擁有其5%權益的股東)，(d)施建東先生(施建先生的近親屬，為上置控股的董事及擁有其5%權益的股東)，及(e)施建先生及／或司曉東女士的近親屬(合共持有上置控股的6%權益)
「上置控股董事」	指	上置控股董事，即施建先生、司曉東女士、李耀民先生及施建東先生
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等認購人」	指	中民嘉業及該等投資者的統稱
「認購事項」	指	該等認購人根據認購協議認購認購股份
「認購協議」	指	本公司、該等認購人與上置控股就有關認購事項而訂立日期為二零一五年十月九日的認購協議
「認購事項完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「認購事項完成日期」	指	認購事項完成的日期
「認購事項的條件」	指	根據認購協議認購事項完成的先決條件(載列於本通函「董事會函件」內)

釋 義

「認購價」	指	每股認購股份0.10港元
「認購股份」	指	本公司根據認購事項將向該等認購人發行的14,900,000,000股股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「收購守則獨立股東」	指	除(i)中民嘉業、中國民生投資及其一致行動方；(ii)上置控股及其一致行動方；及(iii)涉及或於認購事項及／或清洗豁免(視情況而定)擁有權益的人士以外的股東
「第三方債項」	指	施建先生的若干關連人士的若干債項(誠如本公司於二零一五年九月二十四日及二零一五年十一月三日刊發的公告所披露，乃由本公司及／或其若干附屬公司或以其資產提供擔保或抵押)
「交易日」	指	股份於聯交所買賣的日子
「該等交易」	指	認購事項、清洗豁免、特定授權及增加股本(以及據此擬進行的交易)
「清洗豁免」	指	中民嘉業根據認購協議認購認購股份所引致有關任何中民嘉業須(就中民嘉業及任何與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購的本公司所有已發行股份及其他證券)提出強制性全面要約責任而根據收購守則規則26豁免註釋1的清洗豁免
「%」	指	百分比

除非本通函另有所指，否則以人民幣及美元計值之金額已按人民幣1.00元兌1.22港元或1.00美元兌7.80港元之匯率進行兌換，僅供參考。該等匯率僅供說明，並不表示任何金額已經、可以或可能按任何上述匯率及其他匯率或任何匯率進行兌換之聲明。



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)

董事會：

施建(主席)

王自雄

(聯席主席兼行政總裁)

施冰(副主席)

馬大愚

黎根發

施力舟

張永銳*

金炳榮*

卓福民**

陳尚偉**

楊超**

郭平**

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及

香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

40樓4006室

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

(1) 建議根據特定授權向該等認購人發行新股份；

(2) 申請清洗豁免；

(3) 其他安排；

(4) 建議增加法定股本；

及

(5) 建議罷免、委任及重選董事

1 緒言

茲提述該公告。於二零一五年十月九日，本公司、該等認購人(包括中民嘉業及該等投資者)與上置控股訂立認購協議，據此本公司有條件同意發行而該等認購人有

* 僅供識別

條件同意認購合共14,900,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為1,490,000,000港元。

本通函旨在為股東提供(其中包括)：(a) 認購事項、特定授權、增加股本、清洗豁免以及建議罷免、委任及重選董事的詳情；(b) 獨立董事委員會發出的推薦建議函件；(c) 獨立財務顧問就認購事項及清洗豁免發出的意見函；(d) 股東特別大會通告；及(e) 上市規則及收購守則規定的其他資料。

2 認購協議

日期

二零一五年十月九日(交易時段後)

訂約各方

- (1) 本公司(作為發行人)
- (2) 該等認購人，即中民嘉業、投資者甲、投資者乙、投資者丙、投資者丁及投資者戊；及
- (3) 上置控股。

有關該等認購人的進一步詳情載列於本節「其他資料」分節。

就董事所深知、盡悉及確信，該等認購人及彼等之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

上置控股為本公司控股股東，目前持有2,889,659,128股股份，約佔本公司已發行股本51.01%。上置控股的主要業務為投資控股。根據認購協議，上置控股(作為本公司控股股東)已就(其中包括)本集團的相關業務及營運向該等認購人作出若干聲明及保證。有關詳情請參閱下文「聲明及保證」分節。

於最後實際可行日期，按照本公司獲得的資料：

- (a) 上置控股的法定及實益股東為施建先生(本公司及上置控股董事，持有上置控股36%權益)、司曉東女士(施建先生配偶及上置控股董事，持有上置控股30%權益)、李耀民先生(上置控股董事，持有上置控股5%

權益)、施建東先生(施建先生的近親及上置控股董事,持有上置控股5%權益)、施建先生及/或司曉東女士的近親(定義見收購守則)(合共持有上置控股6%權益)、施建先生及/或司曉東女士的其他親屬(但並非為收購守則所界定的「近親」)(合共持有上置控股2%權益)及若干其他個人(合共持有上置控股16%權益)。

- (b) 上置控股有四名董事。上置控股董事(即施建先生、司曉東女士、施建東先生及李耀民先生)及彼等的「近親」(定義見收購守則)被推定為收購守則中「一致行動」定義的第二類與上置控股一致行動。
- (c) 除彼等透過上置控股於本公司的間接持股權益外,與上置控股一致行動人士直接持有20,699,274股股份之權益,佔本公司已發行股本0.37%。上置控股其他股東(並非被推定為與上置控股一致行動的人士)直接擁有6,636,091股股份,佔本公司已發行股本0.12%。

認購事項

在就認購事項與本公司進行磋商之前,中民嘉業一直在香港資本市場房地產行業尋覓優良的投資商機。於二零一五年八月十四日,本公司刊發一份公告,內容有關本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置控股就可能認購股份訂立的諒解備忘錄的終止。中民嘉業視本公司為具有較大潛力的投資目標,與本公司接洽並表示有興趣以股份認購方式投資本公司。在於二零一五年九月十五日刊發諒解備忘錄公告之後,該等投資者與中民嘉業接觸並表示有興趣參與認購事項。中民嘉業隨後引薦該等投資者與本公司接洽。

於二零一五年十月九日,本公司、該等認購人(包括中民嘉業及該等投資者)與上置控股訂立認購協議,據此,本公司有條件同意發行而該等認購人有條件同意認購合共14,900,000,000股認購股份,認購價為每股認購股份0.10港元,總現金代價為1,490,000,000港元。

董事會函件

該等認購人各自的認購股款金額、認購股份數目及股權百分比(按經認購股份擴大後本公司已發行股本計算)載列如下：

認購人	認購股款	認購股份	%
中民嘉業	1,250,000,000.00 港元	12,500,000,000	60.78%
投資者甲	70,000,000.00 港元	700,000,000	3.40%
投資者乙	50,000,000.00 港元	500,000,000	2.43%
投資者丙	50,000,000.00 港元	500,000,000	2.43%
投資者丁	50,000,000.00 港元	500,000,000	2.43%
投資者戊	20,000,000.00 港元	200,000,000	0.98%
總計：	<u>1,490,000,000.00 港元</u>	<u>14,900,000,000</u>	<u>72.45%</u>

根據認購協議的條款，中民嘉業有權提名任何聯屬公司(例如其全資附屬公司)於認購事項完成日期購入其全部認購股份。

認購事項的規模及認購股份在該等認購人當中的分配方式乃本公司與該等認購人公平磋商的結果，並已參考多項考慮因素，包括：(1)本公司的資本需求；(2)上市規則下公眾持股量規定；(3)該等認購人各自之投資目標；及(4)中民嘉業於認購事項完成後成為本公司單一最大股東，持有經擴大已發行股本的50%以上(本公司、中民嘉業及上置控股於二零一五年九月十二日訂立的諒解備忘錄內已載明該意向)。

中民嘉業與該等投資者之間概無有關本公司的投票權(包括彼等收購或出售本公司的投票權)的諒解、協議或安排。中民嘉業與該等投資者各人均不屬根據收購守則下9類推定為一致行動人士之任何一類。

該14,900,000,000股認購股份相當於：(i)本公司現有已發行股本約263.03%；及(ii)經配發及發行認購股份擴大後本公司已發行股本約72.45%。

認購價

認購每股認購股份的認購價0.10港元較：

- (a) 於最後實際可行日期每股股份的收市價0.365港元折讓約72.60%；

- (b) 於最後交易日每股股份的收市價0.390港元折讓約74.36%；
- (c) 於緊接及包括最後交易日前的最後5個交易日每股股份的平均收市價0.375港元折讓約73.33%；
- (d) 於緊接及包括最後交易日前的最後10個交易日每股股份的平均收市價0.378港元折讓約73.54%；
- (e) 每股股份於二零一四年十二月三十一日的資產淨值約1.595港元(根據本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報計算)折讓約93.73%；及
- (f) 每股股份於二零一五年六月三十日的資產淨值約1.550港元(根據本公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告計算)折讓約93.55%。

釐定認購價的基準

認購價乃由本公司與該等認購人參考並考慮若干因素(包括以下各項)經公平磋商之後釐定，並按低於股份的當時通行及歷史交易價及較每股資產淨值大幅折讓議定：

- (i) 本集團的疲弱業務表現，尤其是於截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔持續虧損，及鑒於中民嘉業強大業務背景、行業專業經驗及融資能力，中民嘉業認購本公司的控股權益而帶來的潛在策略益處；
- (ii) 本集團於二零一五年六月三十日的龐大債務及資金需求以及中民嘉業為本集團履行短期債項償還責任而提供予本集團的金額為人民幣5.6億元之該貸款；及
- (iii) 本集團有關第三方債項的或有負債及中民嘉業將予提供的擬用於彌償本集團面臨該等或有負債的不良財務影響的背對背彌償。

儘管其資產淨值達到一定規模，本集團急需新資金以應對短期現金流要求，而其可能無法輕易或成功將資產變現。本公司預期中民嘉業作為策略投資者進行認購事項將為本公司帶來重大益處。

有關上述因素的更詳細討論，請參閱董事會函件「其他資料－有關本集團的意向」、「其他資料－認購事項之理由及裨益」及「其他安排」。

認購事項之所得款項總額將為 14.9 億港元，而認購事項之所得款項淨額（經扣除專業費用及其他相關開支後）估計約為 14.86 億港元，代表每股認購股份淨價約為 0.0997 港元。

認購事項的條件

認購事項完成須待以下認購事項的條件已獲達成（或（如適用）豁免）後方可作實：

- (a) 股東批准增加股本、上市規則獨立股東批准認購事項、特定授權及委任中民嘉業提名的董事及收購守則獨立股東批准認購事項及清洗豁免，其均須於股東特別大會上以點票方式表決；
- (b) 執行人員已向中民嘉業（及與其一致行動人士）授出清洗豁免及清洗豁免附帶的任何條件已獲達成；
- (c) 本公司已獲得聯交所批准認購股份上市及買賣，及該批准於認購事項完成前並無被撤回或撤銷；
- (d) 中民嘉業已完成對本公司的盡職調查並滿意其結果；
- (e) 認購協議所載本公司及上置控股的聲明及保證於認購事項完成時仍為真實、準確、完整及並無產生誤導，及本公司及上置控股已遵守彼等於認購協議內的所有承諾（包括有關完成前承諾及契諾作出者）；
- (f) 由認購協議日期直至認購事項完成日期，股份繼續於聯交所上市及買賣（惟就認購協議而暫停買賣，或暫停買賣不超過五個交易日則不在此

限)，且證監會及／或聯交所並無因認購協議項下的完成或該協議之任何條款或其他事宜而要求撤回或撤銷股份於聯交所之上市地位；

- (g) 由認購協議日期直至認購事項完成日期，概無任何人士（認購協議之訂約方除外）於任何相關機構取得具法律約束力之命令，限制或禁止認購協議之訂約方於任何相關機構完成根據認購協議擬進行之交易，且認購協議及據此擬進行之交易遵守適用法律法規；
- (h) 全部相關政府機構或監管機構或其他相關第三方（包括銀行及其他債權人）已就訂立及履行認購協議授出全部所需同意、批准、報備及存檔（如適用）予本公司或該等認購人；
- (i) 自認購協議日期起，(i) 並無任何事件、情況、事項或事態之發展或事實已對或合理地可預期對本集團或其任何附屬公司（如適用）之業務、營運、資產或負債、財務狀況或前景造成重大不利變動或影響；及(ii) 本集團業務營運之各司法權區之適用法例並無出現變動而可能對本集團整體帶來重大不利影響；
- (j) 該等認購人接獲百慕達法律顧問以該等認購人合理信納之方式發出有關百慕達法律事宜之法律意見；及
- (k) 本公司及其附屬公司並無違反其於任何協議、租約、按揭、抵押、信託契據、票據或債券項下的任何合約責任。

豁免認購事項的條件

該等認購人可隨時豁免上文「認購事項的條件」分節(d)至(k)段之任何或全部認購事項的條件。其餘認購事項的條件不得豁免。

最後截止日期

倘認購事項的條件並無於最後截止日期或之前獲達成或豁免，認購協議將告終止，但無損訂約方於終止前產生的任何權利。

違約事件

認購協議的各方已承諾竭盡其最大努力完成認購事項。倘中民嘉業審核盡職調查並無任何重大風險及其滿意盡職調查之結果，認購協議的任何一方未能履行上述承諾的任何責任將構成違約事件及將引致為數人民幣2億元的算定損害賠償責任。

根據認購協議的條款，算定損害賠償責任人民幣2億元為雙向的。其意味著倘本公司或中民嘉業未能履行其承諾責任竭力完成認購事項，其須向非違約方支付人民幣2億元。該算定損害賠償金額乃由訂約方經公平磋商並在釐定過程中已考慮多項因素，包括：(1)有關認購股款的資本成本；(2)認購事項的規模及該貸款；(3)有關認購事項的違約風險；(4)有關該貸款的違約風險；及(5)訂約方完成認購事項的決心。

誠如本公司於二零一五年九月十五日公佈，鑒於本集團於短期內之資金需要，中民嘉業擬向本集團提供計息短期貸款。於二零一五年九月十六日，本公司及其若干附屬公司與中民嘉業訂立貸款協議，據此(a)中民嘉業向本集團提供為數人民幣5.6億元的3個月定期貸款(年利率為12%)；(b)借款人的責任由本公司的公司擔保及施冰先生(執行董事)的個人擔保作抵押；及(c)本公司若干附屬公司以附屬抵押品方式訂立股份押記以支持該貸款。該貸款的利率乃由訂約方經考慮多項因素後經公平磋商後達致，包括：(1)本集團於中國的其他信託貸款，年度總成本(包括利息及管理費)介乎9%至16%，主要由固定資產抵押；(2)貸款由股份押記及擔保作為抵押而非房地產；及(3)本集團於有關期間的財務狀況及流動資金狀況，尤其是資產負債水平。

訂約各方已協定，倘發生違約事件，則本集團須於違約事件發生後五天內向中民嘉業悉數償付該貸款(及應計利息)。

認購事項完成

根據認購協議，認購事項於認購事項的條件達成或豁免通知後第二個營業日完成。根據認購協議的條款及條件，訂約各方擬在實際可行情況下盡快完成

認購事項。待認購事項的條件告達成或豁免後，本公司現預期認購事項很可能將在二零一五年十二月三十一日前完成。

於最後實際可行日期，概無達成或豁免任何認購事項的條件。

地位

認購股份於發行後在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，包括有權收取於配發日期之後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派，不附帶任何留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利。

聲明及保證

就認購事項而言，本公司及上置控股已就(其中包括)本集團的有關業務及營運、本集團擁有的物業的所有權、遵守適用法律及本集團面臨的訴訟向該等認購人作出若干聲明及保證。

特定授權

於股東特別大會上，本公司將向上市規則獨立股東尋求特定授權以發行認購股份。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

其他資料

有關本公司的資料

本集團主要於中國內地從事房地產開發、物業租賃及酒店經營業務。本集團是一家以房地產開發為主營業務的綜合房地產開發公司。本集團房地產開發業務的區域佈局，以上海為重心，逐步拓展至具有較大經濟增長潛力的省會城市 and 區域中心城市；本集團之房地產開發以中高檔住宅物業為主，逐步加大寫字樓、酒店及商場等商業物業，以形成跨區域發展的綜合房地產開發商。本集團開發的房地產物業以綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)等品牌命名，在上海、瀋陽、海口、無錫及香港等海內外市場享有良好聲譽。

有關中民嘉業及中國民生投資的資料

中民嘉業乃中國民生投資旗下之房地產與產業投資附屬公司。中民嘉業投資範圍包括重點城市優質房地產、可增值資產的投資運營、建築產業化、工業及冷鏈物流、醫療健康、養老和旅遊業等主題產業，和其他高門檻及高收益的實業投資機會等。根據中民嘉業提供之資料，中民嘉業的全部股權由中國民生投資持有。

中國民生投資為上海一家大型民營投資公司，由中國中華全國工商業聯合會牽頭組織，並由全國59家大型民營企業發起設立，其中包括多家中國500強企業。中國民生投資為一大型綜合企業，經營多樣化的業務，包括股權投資、股權投資管理、商務諮詢、財務諮詢、產業投資、資產管理及投資諮詢。根據中民嘉業提供之資料，於最後實際可行日期，中國民生投資概無單一股東持有中國民生投資的投票權或實繳股本超逾4%。

有關投資者甲的資料

投資者甲為一間於香港註冊成立的有限公司並由中國山東省商人牟妍女士全資擁有。投資者甲的主要業務為投資控股。

有關投資者乙的資料

投資者乙為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由中國北京商人董曉麗女士全資擁有。投資者乙的主要業務為投資控股。

有關投資者丙的資料

投資者丙為一間於香港註冊成立的有限公司並由香港商人蔡振揚先生全資擁有。投資者丙的主要業務為投資控股。

有關投資者丁的資料

投資者丁為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由中國北京商人劉昆先生全資擁有。投資者丁的主要業務為投資控股。

有關投資者戊的資料

投資者戊為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由中國浙江省商人夏武傑先生全資擁有。投資者戊的主要業務為投資控股。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中民嘉業及該等投資者以及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關本集團的意向

中民嘉業及本公司計劃維持股份於聯交所主板上市。認購協議列明，倘上市規則及收購守則准許，中民嘉業有權提名董事於股東特別大會上候選，有關委任於認購事項完成日期即告生效。該等投資者概無權提名任何董事。根據章程細則第58條，經向董事會或公司秘書發出書面要求，持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票的已繳足股本不少於十分之一的股東隨時有權為處理任何事宜(包括選舉或委任董事)要求董事會召開股東特別大會。

認購事項完成後，中民嘉業擬定期審閱本公司經營及業務活動並將發掘合適本公司的其他機會。本公司的主要核心策略是注重質量而非業務規模，並將重點放在一線城市的高端房產開發項目及城市重建項目。

中民嘉業目前擬引入如下五項策略性措施以支持或發展本公司業務：

- (a) 向本公司注入資產。中民嘉業將進行合理的商業考量，不時尋求將其高質量房地產項目或資產注入本公司，以優化本公司資產及資本架構及改善本集團長久業務的穩定性及可持續性。本公司亦將尋求房地產領域的併購機會及改善本公司資源配置、信貸評級及市值。
- (b) 改善本公司融資架構。藉助中國民生投資在其領域的能力及財政能力、其高信貸評級及其廣闊範圍的持牌財務業務，本公司將力圖以較

低成本利用各種在岸及離岸財務渠道，以大幅改善其盈利能力。

- (c) **專注一線城市的機會。**本公司將主要關注一線城市的高品質物業開發機會及尤其是旨在把握上海核心地區的優質資源。本公司將透過融合中國民生投資的廣闊社會資源，進一步擴大其獲取優質土地或及市區房產開發的能力，參與房地產行業的上游及下游業務。本公司亦將密切關注上海城市發展的十三五計劃及中國整體經濟戰業務略發展綱領，發掘城市改造及更新、醫療健康及文化旅遊及科創研發物業的新機會。
- (d) **完善本公司現有產品及服務。**本公司將力圖重塑及增加其現有品牌名稱「華府天地」、「綠洲花園」、「上置」及「上置物業」的價值、定位於高品質物業開發、提供更佳用戶體驗及改善其溢價能力。本公司亦將追求利用現有房地產行業的客戶基礎規模及進一步發展其互聯網融資業務及「天地e家」O2O服務平台，以擴大其業務的增值服務。
- (e) **開發國際市場。**本公司將遵循經濟週期、中國的「一帶一路」及「全球化」策略及中國民生投資的全球領域策略，及力圖進軍國際市場的核心城市及開發國際資產及物業組合。

目前，概無就實施任何上述策略釐定具體方案或時間。中民嘉業目前無意對本公司引入任何其性質不同於本公司現有業務的新業務或終止持續僱用本集團僱員。

認購事項所得款項用途

向該等認購人發行認購股份的估計所得款項淨額(扣除開支後)約為14.86億港元。根據現有債項的還款計劃及本集團現金儲備的現有水平，發行認購股份所得款項淨額之約70%擬用於償還本集團的銀行貸款。其餘約30%將用作一般營運資金及本集團房地產項目的未來發展。

經考慮(i)於截至二零一五年十二月三十一日止三個月，本集團須償還其未還貸款的本金額及利息合共約人民幣23.65億元(經計及出售美盛資源有限公司60%股權之影響及於截至二零一五年十二月三十一日止三個月到期的美盛資源有限公司欠付本公司全資附屬公司華通投資有限公司60%的股東貸款(如本公司日期為二零一五年十月三十日之公告所披露)(「**主要出售**」))，其中於二零一五年十二月到期的貸款金額人民幣5.60億元於完成認購事項後可能獲中民嘉業延期；(ii)於二零一五年九月三十日，本集團的自由現金及銀行結餘約人民幣9.18億元；及(iii)上文(i)及(ii)所述短缺額約8.87億港元可以認購事項所得款項估計淨額之70%(約為10.40億港元)補足，董事認為，約70%之所得款項淨額分配於就償還其銀行貸款，符合本集團與還款有關的短期資金需要。

根據公司的二零一四年年報，本集團於過往兩年之年度銷售及營銷開支以及行政開支約為3.4億港元，視乎本集團的市場條件及財務狀況，本集團亦預期就其新房地產項目於短期內產生施工前開支。因此，董事認為將所得款項淨額的30%(約為4.46億港元)分配作上述用途符合本集團的資本需求(就日常經營及未來項目發展而言)。

該等認購人的權益

於最後實際可行日期，中民嘉業及與其一致行動的任何人士概無擁有、控制或指令處理任何股份或股份涉及的可換股證券、認股權證或購股權(或未行使衍生工具)。

於最後實際可行日期，投資者甲、投資者乙、投資者丙、投資者丁及投資者戊或任何彼等各自最終實益擁有人概無擁有、控制或指令處理任何股份或股份涉及的可換股證券、認股權證或購股權(或未行使衍生工具)。

除該等認購人訂立認購協議外，中民嘉業或其任何一致行動人士、投資者甲、投資者乙、投資者丙、投資者丁及投資者戊或任何彼等各自最終實益擁有人概無於有關期間買賣任何股份或股份涉及的可換股證券、認股權證或購股權(或未行使衍生工具)以換取價值。

認購事項之理由及裨益

誠如本集團二零一四年財政年度年報中所披露，本集團業務受到疲弱的宏觀環境的重大不利變動，導致本集團合約銷售、收入及淨利潤近年內大幅下跌。於二零一五年，本集團經營業績繼續表現欠佳。尤其是，截至二零一五年

董事會函件

六月三十日止六個月的收入較截至二零一四年六月三十日止六個月減少48%至5.36億港元，及母公司擁有人應佔虧損進一步惡化至2.62億港元。

當本集團正遭受銷售及經營業績下滑時，集團於近幾年大幅擴大其業務規模，導致其現金需求大幅增加。於二零一五年六月三十日，本集團未償還借貸總額為191.72億港元及訂約資本承擔為39.44億港元。儘管如此，於同日，本集團僅有22.40億港元現金儲備。本集團借貸中有金額總數不少的一部份將於二零一五年十二月三十一日之前到期，為本集團需獲得即時現金及財務資源及支援以為其短期現金流需求籌集資金以及改善其中長期財務狀況帶來的巨大財務壓力。

有鑒於本公司償還借貸及資本開支的重大現金需求，本公司認為，中民嘉業的投資將提供即時資金以於短期內改善其現金流。中民嘉業於達成及訂立認購協議前的三週已向本集團提供合共人民幣5.60億元的短期貸款，估計於認購事項完成後，本公司將就認購事項收取所得款項淨額達14.86億港元。憑藉於收購事項完成後中民嘉業作為本公司控股股東的強大財務背景，認購事項預期將使本集團於中長期內獲得更廣闊的融資選擇及按較低利息成本借貸。

認購事項完成後，中民嘉業亦將向本公司提供背對背彌償保證，以彌償本集團面臨第三方債項（如本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告中所披露）的或有負債所引致的不良財政影響。於二零一五年八月三十一日未償還第三方債項的本金總額約為人民幣23.827億元，倘第三方就第三方債項違約，本集團可能須承擔所有償還義務。背對背彌償保證僅將於認購事項完成之後由中民嘉業作出，原因為中民嘉業將成為本公司控股股東及背對背彌償保證擬將使本公司及全體股東整體受益。

另外，本公司認為，中民嘉業進行認購事項將為本集團帶來重大策略性利益，乃由於中民嘉業在中國房地產行業的現有業務及經驗所致。請參閱「有關本集團的意向」。

董事會函件

本公司已考慮其他集資方式，例如供股或公開發售及債務融資，認為認購事項更為可取，理由如下：

- (a) 金融機構將難以為本集團提供根據認購事項建議提供的重大數額之融資，而債務融資則不可避免地將增加本集團的融資成本；及
- (b) 供股或公開發售等優先發行無法引進策略投資者成為股東（尤其像中民嘉業具有雄厚的背景及專業能力）。

於評估本集團為償還未還貸款、本集團業務經營的一般營運資金及本集團未來物業開發項目所需融資需求時，董事認為，認購事項乃本公司從股本市場籌集大額資金以鞏固其財務狀況的良機，且認購事項所得款項可滿足本公司未來12個月期間之預期融資需要。董事認為，經考慮本集團可獲得的財務資源及信貸額、主要出售所得款項淨額以及認購事項所得款項淨額之後，在不發生不可預測情況之前提下，本公司將擁有充足的營運資金以滿足其自本通函日期起計未來12個月之當前需求。於最後實際可行日期，本公司無意於未來12個月從事任何股本集資活動。

董事會（包括獨立非執行董事，彼等的意見載於本通函所載獨立董事委員會發出的推薦建議函件內）認為，認購事項的全面條款及清洗豁免屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

在董事會成員當中：

- (a) 施建先生為上置控股的董事及擁有其36%權益的股東，在認購事項當中擁有重大權益；及
- (b) 施冰先生為施建先生之子，屬施建先生的聯繫人界定範疇，因此在認購事項當中擁有重大權益。

施建先生缺席本公司審議批准認購事項的決議案並就其進行表決的董事會會議。

根據公司細則，施冰先生在本公司董事會會議上就批准認購事項的決議案放棄投票，彼亦未就相關決議案計入法定人數之內。

過去12個月的股本集資活動

本公司於緊接該公告日期前過去12個月並無自任何股本集資活動籌集任何資金。

申請清洗豁免

於最後實際可行日期，中民嘉業及與其一致行動的人士並無擁有、控制或管理任何股份或股份涉及的可換股證券、認股權證或購股權（或未行使衍生工具）。

待認購事項完成後，中民嘉業及與其一致行動人士將持有12,500,000,000股股份，佔經發行認購股份擴大後本公司之投票權約60.78%。因此，中民嘉業及與其一致行動人士將須根據收購守則規則26.1就所有已發行股份（中民嘉業及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。

中民嘉業已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，若授出，則須待（其中包括）收購守則獨立股東於股東特別大會上就認購事項及清洗豁免以點票方式表決批准後，方可作實。執行人員授出清洗豁免及收購守則獨立股東的批准為認購事項的條件之一部分及不可豁免。

倘收購守則獨立股東批准清洗豁免，則中民嘉業於本公司擁有的股權於認購事項完成後將超過50%。中民嘉業可進一步增加其於本公司擁有的股權，而不會另行產生根據收購守則規則26須承擔的提出全面要約的責任。

其他安排

茲提述本公司於二零一五年九月二十四日及二零一五年十一月三日刊發有關若干融資交易（定義見該公告）之公告（「**融資交易公告**」）。就有關該等融資交易，本公司及／或其若干附屬公司被證實就施建先生（「**關連人士**」）的若干關連人士的第三方債項已簽立以銀行為受益人之若干擔保及一項按揭。第三方債項的未償還本金總額於二零一五年八月三十一日約為人民幣23.827億元。

根據本公司之初步調查，並考慮本公司向第三方債項之借款人及貸款人作出之查詢，(a) 截至二零一五年八月三十一日融資交易獲得之貸款之未動用餘額為人民幣2,382,740,000元（相當於約2,906,942,800港元）；(b) 由於借款人就任

何貸款之還款並無違約，本集團並無產生任何即時金錢損失風險；(c) 融資交易獲得之所有貸款(除截至二零一五年八月三十一日第五筆貸款未動用餘額人民幣30,000,000元(相當於約36,600,000港元)外)亦由第三方債項之借款人提供之物業、土地或股權之按揭或押記作抵押(統稱「**關連人士所提供抵押**」)，而關連人士所提供抵押之市值高於貸款之現有未動用餘額；及(d) 本公司獲借款人知會，其就有關貸款有意或有能力根據還款計劃作出按時還款。基於此，董事會認為，融資交易並無對本集團之財務狀況帶來任何即時重大不利影響風險。然而，本公司謹此強調，上述結果與分析屬初步性質。

鑑於上述融資交易，倘若出現拖欠第三方債項之情形，本集團可能需承擔上述有關第三方債項之全部還款責任。中民嘉業已確認其對融資交易有全面了解。中民嘉業將於認購事項完成後，提供有利於本公司之背對背彌償保證(「**中民嘉業彌償保證**」)，以彌補本集團受上述第三方債項中或有負債的不良財政所影響，為本集團作出彌償保證及使之免受因本公司或其任何附屬公司進行融資交易產生的損失和成本而造成的損害，前提為本公司須向中民嘉業支付任何因執行第三方債項之借款人向貸款銀行提供的現有抵押物或因其他方式，而收到或追回任何來自第三方債項有關人士之收益、賠償或金錢。

倘過後發現本集團已就其他第三方債項提供未披露擔保：

- (a) 中民嘉業毋須進一步提供以本公司為受益人的背對背彌償保證，惟其屆時仍可能會考慮予以提供，乃取決於(其中包括)具體情況及所涉及的或有負債金額；及
- (b) 認購協議下構成違反聲明及，因此，中民嘉業將有權不再繼續完成認購事項。

為進一步降低因融資交易招致的潛在損失，於二零一五年十一月三日，上置控股及司曉東女士已訂立以本公司(代表其本身及其附屬公司)為受益人的不可撤銷無條件承諾，就由於本集團因融資交易而產生的付款責任而造成的任何損失為本集團作出彌償並使本集團不致遭受損失(「**上置控股彌償保證**」)。

董事會函件

董事認為，上置控股彌償保證(連同中民嘉業彌償保證)將可緩解本集團因融資交易而造成的不良風險敞口、或有負債及不明朗因素。

誠如融資交易公告所披露，董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的調查委員會(「**調查委員會**」)，以進一步調查融資交易及查核本集團的內部控制系統。

截至最後實際可行日期，本公司已進行下列工作以識別施建先生於中國常州市人民檢察院對其執行指定居所監視居住的措施(如本公司於二零一五年六月九日所宣佈)及於二零一五年九月二十一日暫停其職務之前，代表本集團可能已執行的未報告交易(如有)：

- (1) 成立由馬大愚先生、王培良先生及蔡紅查女士組成的特別工作組(「**調查隊**」)，調查施先生之前為本集團執行的融資交易及所有工作。本公司的執行董事馬先生負責監督調查隊的工作，並對施先生家族、上置控股及上置控股董事進行詢問。本集團副總裁王先生於有關金融方面具有雄厚的背景及豐富的經驗，負責詳細地檢討與融資相關的合約及文件並與銀行接洽。集團綜合工程部主管蔡女士熟悉本集團的內部監控、審批程序及匯報途徑，負責詳細地檢討本集團的內部監控記錄。調查隊成員與施先生或上置控股並無關連。
- (2) 在施建先生辦公室掌握的所有實體及電子文件已經調查隊檢索及審閱。
- (3) 調查隊已在本集團內進行一系列的內部談話及與第三方進行外部談話。這些談話包括與：(i)本集團主要負責人員及關連人士；(ii)司曉東女士(施建先生之配偶)、施冰先生(施建先生之兒子、本公司副主席兼執行董事)及上置控股的其他兩名董事；及(iii)本公司、上置控股及關連人士有業務關係的銀行之銀行經理進行的談話。調查隊亦已取得融資交易相關貸款的貸款人的確認，承認彼等並不知悉任何其他未報告融資交易。
- (4) 調查隊已審閱本集團的現有內部監控制度及記錄。

董事會函件

- (5) 調查隊已於二零一五年十月查閱中國人民銀行信用系統提供的基本信用信息報告。該等信用報告並無披露融資交易之外的任何其他未報告交易。

基於調查隊的調查發現，並在獨立內部監控顧問及法證專家將予報告的進一步更新規限下，調查委員會認為：

- (1) 各融資交易由單一董事施先生在其他董事於有關時間不知情下代表本公司簽立或促致。
- (2) 融資交易涵蓋與上置控股於二零一三年十月十日訂立的出售協議(定義見融資交易公告)有關的一系列交易或與出售資產(定義見融資交易公告)或上置控股的其他事宜有關連，而並非因內部監控失效的六個獨立事件所引起的。
- (3) 施建先生與上置控股並無副業，及施建先生與上置控股的所有業務屬財產性質並透過本公司、中國新城鎮發展有限公司及黑鷹(上海)投資管理有限公司進行。
- (4) 調查隊進行的工作並未發現任何其他未報告交易(融資交易公告已披露的融資交易除外)。
- (5) 本公司已採取充分的保障措施，監控本集團向本集團之外的有關方提供的擔保及抵押品。並無識別重大的設計失效或本集團內部監控制度的無效。
- (6) 由於調查隊獲得或查閱了證據，融資交易產生的事件可能已導致施建先生故意規避內部監控程序。

調查委員會已議決進行下列程序以防止日後發生類似事件：

- (1) 於二零一五年九月二十一日，董事會已暫停施建先生於本集團的所有行政職能，即時生效。鑒於調查隊的調查發現，董事會及調查委員會認為，施建先生不再適合繼續為本公司或其附屬公司的董事。本公司

董事會函件

正在採取措施以將施建先生從本公司及其附屬公司的董事會中移除。

- (2) 董事會將委聘合資格的內部監控顧問，對本集團進行徹底的內部監控檢討及向本公司提供推薦建議。於該程序完成後，本公司將以公告形式發佈內部監控審查報告的主要調查發現。
- (3) 董事會亦將委聘一名獨立法證專家，以對融資交易產生的事件進行法證調查並評估對本公司財務及營運狀況造成的影響。於該程序完成後，本公司將以公告形式發佈法證調查報告的主要調查發現。
- (4) 已立即採取行動，進一步加強本集團的內部監控程序，涉及使用公司印章，申請貸款及融資，提供擔保、彌償保證、押記及質押，和明確指導以及重申匯報程序及所有融資交易的審批流程。

本公司已審慎考慮本公司年報的現有披露事宜，尤其是已考慮：(a) 借款人並未無力償還任何貸款；(b) 所有以融資交易作為抵押的貸款（除未清餘額為人民幣25,000,000元之第五筆貸款（定義見該公告）外）亦以該等關連人士的擔保作為抵押，且關連人士的擔保市值高於貸款現時未償還結餘；(c) 本公司獲借款人告知，彼等有能力及打算根據還款時間表按時償還貸款；(d) 在認購事項完成的前提下，中民嘉業已同意提供中民嘉業彌償保證以悉數彌償融資交易導致的支付責任而對本集團引致的任何損失，使得本集團免受損害；及(e) 上置控股及司曉東女士亦提供上置控股彌償保證以悉數彌償融資交易導致的支付責任對本集團引致的任何損失，使得本集團免受損害。

於考慮上文（尤其是提供以本公司為受益人的中民嘉業彌償保證及上置控股彌償保證）後，本公司認為：(a) 毋須就提供融資交易下的擔保及抵押品作出撥備；及(b) 倘上段所述的所有條件均已達致，則毋須重述本公司於二零一四年及過往年度的年報呈報的本集團資產淨值及純利。

本公司將密切監察融資交易各相關事宜的進展，並將在該等事宜有重大進展之時另行刊發公告。就本公司所悉，於最後實際可行日期，概無任何其他須予披露的內幕消息。

建議增加法定股本

於最後實際可行日期，本公司法定股本為800,000,000港元，分為8,000,000,000股股份，其中5,664,713,722股股份已以繳足或入賬列作繳足方式予以配發及發行。為使本公司能進行認購事項，董事會建議透過授權增設額外42,000,000,000股股份，以將本公司法定股本由800,000,000港元增加至5,000,000,000港元。建議增加股本須待股東於股東特別大會上批准後方可作實。

緊隨增加股本後，本公司的法定股本將為5,000,000,000港元，分為50,000,000,000股股份。

於股東特別大會上將提呈一項普通決議案（將以點票方式進行表決），以批准增加股本。

變更本公司董事會的組成

建議罷免施建先生董事職務

細則第86(4)條規定，股東可在依據細則舉行之任何股東大會上以通過普通決議案之方式隨時罷免任何任期尚未屆滿董事之董事職務，不論細則或本公司與該董事已達成任何協議有何規定。

如本公司日期為二零一五年六月九日的公告所述，中華人民共和國常州市人民檢察院（「該檢察院」）對施先生執行指定居所監視居住的措施。此外，如本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告所披露，發現施建先生於二零一一年至二零一四年期間聲稱代表本集團若干成員公司與第三方金融機構訂立若干融資交易（定義見改公告），而於相關期間本公司其他董事並不知悉該情況。上述事項導致本公司對施建先生是否為繼續履行其作為執行董事及董事會主席的職責之合適及恰當人選表示懷疑。

因此，董事會認為允許施建先生繼續擔任董事不符合本公司及股東之最佳利益，因此，根據細則於股東特別大會上提呈一項普通決議案罷免施建先生執

行董事及董事會主席職務。施建先生於被罷免執行董事職務後亦不再擔任董事會提名委員會主席職務。

董事辭任

待認購事項完成後，馬大愚先生、黎根發先生、施力舟先生、張永銳先生及金炳榮先生均將辭任董事，自認購事項完成日期起生效。

建議委任董事

為替代上述辭任董事，董事會提議委任以下候選人(由中民嘉業根據認購協議提名)為董事，自認購事項完成後生效，惟須獲股東根據細則第86(1)條於股東特別大會上通過普通決議案批准：

- (a) 賀斌吾先生為執行董事；
- (b) 彭心曠先生為執行董事；
- (c) 陳超先生為執行董事；
- (d) 朱強先生為執行董事；及
- (e) 趙曉東先生為執行董事。

上述候選人根據上市規則須予披露的履歷詳情由中民嘉業提供及載列於本通函附錄二。

建議重選施冰先生為執行董事

茲提述本公司日期為二零一五年七月十七日的公告，內容有關委任施冰先生為執行董事及董事會副主席。根據上市規則附錄十四第A.4.2條，施冰先生將退任董事職務及合資格願意於股東特別大會上應選連任。於股東特別大會上將提呈重選施冰先生為執行董事的決議案。施冰先生的履歷詳情載於本通函附錄二。

董事會函件

該等交易的影響

於最後實際可行日期，本公司已發行5,664,713,722股股份。

下表載列本公司：(a)於最後實際可行日期；及(b)緊隨認購事項完成後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
上置控股	2,889,659,128	51.01	2,889,659,128	14.05
董事				
施建先生及司曉東女士 (附註1)	13,009,315	0.23	13,009,315	0.06
卓福民先生(附註2)	160,000	0.00	160,000	0.00
中民嘉業			12,500,000,000	60.78
公眾股東				
投資者甲			700,000,000	3.40
投資者乙			500,000,000	2.43
投資者丙			500,000,000	2.43
投資者丁			500,000,000	2.43
投資者戊			200,000,000	0.98
現有公眾股東	2,761,885,279	48.76	2,761,885,279	13.44
公眾小計	2,761,885,279	48.76	5,161,885,279	25.11
總計	<u>5,664,713,722</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,564,713,722</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 施建先生為本公司董事及持有13,006,991股股份。司曉東女士為施建先生的配偶及持有2,324股股份。
2. 卓福民先生為本公司董事。其配偶何佩佩女士持有160,000股股份。

認購事項完成後，核心關連人士(包括中民嘉業(或其全資附屬公司)、上置控股及董事以及彼等各自的緊密聯繫人)持有的股份將不會計入公眾持股量。由於該等投資者各自持有的已發行股份少於10%，彼等並非本公司主要股東及將會計入公眾持股量的一部分。

概無本公司證券於任何證券交易所(聯交所除外)上市或買賣，亦無正在或擬尋求有關上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無尚未行使購股權或賦予任何人士可認購股份的可換股證券。

3 一般事項

將於股東特別大會上提呈以供投票的所有決議案，將根據上市規則及收購守則以點票方式進行表決。

於最後實際可行日期及於股東特別大會日期，中民嘉業、中國民生投資及彼等之一致行動人士不會及將不會於本公司擁有任何股份或其他證券。在任何情況下，中民嘉業、中國民生投資及彼等之一致行動人士無權就有關認購事項、特定授權及清洗豁免之任何決議案進行投票。

根據收購守則，參與或於認購事項及清洗豁免中擁有利益之股東(定義見收購守則)須就有關認購事項及清洗豁免之相關決議案放棄投票。上置控股及上置控股一致行動人士被視為參與或於認購事項及清洗豁免中擁有利益(定義見收購守則)且須就有關認購事項及清洗豁免之相關決議案放棄投票。僅有收購守則獨立股東將合資格就有關認購事項及清洗豁免之相關決議案進行投票。

根據上市規則，於認購事項及特定授權中擁有重大利益之股東(定義見上市規則)須就有關認購事項及特定授權之相關決議案放棄投票。上置控股、其董事、主要股東及彼等各自的聯繫人被視為於認購事項及特定授權中擁有重大權益(定義見上市規則)且須就有關認購事項及特定授權之相關決議案放棄投票。僅有上市規則獨立股東將合資格就有關認購事項及特定授權之相關決議案進行投票。

此外，於股份中持有直接權益之上置控股所有其他股東(既非上置控股的董事或主要股東或彼等的聯繫人，亦非與上置控股一致行動或被推定與其一致行動的人士)承諾於股東特別大會上就有關認購事項、特定授權及清洗豁免之相關決議案放棄投票。

就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於增加股本中擁有重大利益，因此，概無股東須就批准增加股本之決議案放棄投票。

就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於(a)罷免施建先生為執行董事；(b)委任中民嘉業提名的新董事；及(c)重選施冰先生為執行董事中擁有重大利益。因此，概

董事會函件

無任何股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。本公司獲上置控股及司曉東女士告知，彼等擬在股東特別大會上就罷免施建先生、委任中民嘉業提名的董事及重選施冰先生之相關決議案放棄投票。

4 推薦建議

謹請 閣下垂注：

- (1) 載於本通函第33至34頁的獨立董事委員會的推薦建議函件，當中載有獨立董事委員會就(其中包括)認購事項及清洗豁免致獨立股東的推薦建議；及
- (2) 載於本通函第35至60頁的獨立財務顧問的意見函件，當中載有獨立財務顧問就(其中包括)認購事項及清洗豁免致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議以及其達致推薦建議時所考慮的主要因素及理由。

董事會認為，增加股本、認購事項、特定授權及清洗豁免屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益，並建議獨立股東投票贊成所有將在股東特別大會上提呈表決的相關決議案。

董事會亦認為(a)罷免施建先生為執行董事；(b)委任中民嘉業提名的新董事；及(c)重選施冰先生為執行董事的建議符合本公司與股東的整體利益，因此，建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之相關決議案。

5 其他資料

亦請 閣下垂注載於本通函附錄內的其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
上置集團有限公司
聯席主席兼行政總裁
王自雄
謹啟

二零一五年十一月十六日



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

敬啟者：

- (1) 建議根據特定授權向該等認購人發行新股份；
 - (2) 申請清洗豁免；
 - (3) 其他安排；
 - (4) 建議增加法定股本；
- 及
- (5) 建議罷免、委任及重選董事

吾等提述日期為二零一五年十一月十六日之致股東通函(「通函」，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會的成員，以就相關交易事項的條款就獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第8至32頁所載之「董事會函件」及通函第35至60頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載列(其中包括)獨立財務顧問有關認購事項及清洗豁免的意見、見解及推薦建議以及就其意見及推薦建議所考慮的主要因素及原因。

經審慎考慮交易事項的條款及獨立財務顧問的意見及推薦建議後：

- (a) 吾等認為認購事項的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准認購協議(及其項下擬進行的交易)及特別授權的普通決議案；及

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

(b) 吾等認為清洗豁免的條款就獨立股東而言公平合理，因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的有關批准清洗豁免的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

上置集團有限公司

獨立董事委員會

非執行董事

張永銳先生 金炳榮先生

獨立非執行董事

卓福民先生 陳尚偉先生

楊超先生 郭平先生

謹啟

二零一五年十一月十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問編製供本通函轉載的致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文。

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

敬啟者：

建議根據特定授權向該等認購人發行新股份 及 申請清洗豁免

緒言

謹此提述，吾等就認購事項及清洗豁免獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，其詳情載於 貴公司日期為二零一五年十一月十六日之通函（「通函」）（本函件構成其一部分）所載的董事會函件（「董事會函件」）內。除非文義另有規定，否則本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於二零一五年十月九日， 貴公司、該等認購人（包括中民嘉業及該等投資者）及上置控股訂立認購協議，據此， 貴公司有條件同意按認購價每股認購股份0.10港元認購合共14,900,000,000股認購股份，而該等認購人則有條件同意按上述認購價認購該等認購股份，現金代價總額為1,490,000,000港元。

誠如董事會函件所述，中民嘉業及與其一致行動人士（於最後實際可行日期）並無擁有、控制或指示任何股份或與股份有關的可換股證券、認股權證或購股權（或已發行衍生工具）。於認購事項完成後，中民嘉業及與其一致行動人士將持有12,500,000,000股股份，約佔 貴公司經發行認購股份擴大後之投票權之60.78%。因此，根據收購守則規則26.1，中民嘉業及與其一致行動人士將可就所有已發行股份（中民嘉業及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。

中民嘉業已根據收購守則規則26豁免註釋1向執行人員申請清洗豁免，若授出，則須待（其中包括）收購守則獨立股東於股東特別大會上就認購事項及清洗豁免以點票方式表決批准後，方可作實。執行人員授出清洗豁免及收購守則獨立股東的批准

獨立財務顧問函件

為認購事項的條件之一部分及不可豁免。因此，除非獲授予清洗豁免，否則不會進行認購事項。

貴公司已成立由全體非執行董事及獨立非執行董事（於認購事項及清洗豁免並無直接或間接權益）組成的獨立董事委員會，藉以考慮及就：(i) 認購事項及清洗豁免的條款是否公平合理向收購守則獨立股東；及(ii) 認購事項的條款及特定授權是否公平合理及符合 貴公司及股東整體利益以及獨立股東應採取的投票行動向上市規則獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，且相關委任已獲獨立董事委員會批准。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等倚賴通函所載或所提述之資料、意見及陳述，以及由 貴公司管理層及董事向吾等提供之資料、意見及陳述。吾等假設，通函所載或所提述之所有資料及陳述，以及由 貴公司管理層及董事提供之所有資料及陳述（彼等就此負上唯一及全部責任）於其提供時屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期仍為真實、準確及完整。吾等亦已假設，載於通函內董事會函件的所有與董事的確信、意見及意向有關的聲明均在經審慎周詳查詢之後始行合理發出。吾等概無任何理由懷疑任何重大事實或資料被隱瞞，或懷疑通函內所載資料及陳述的真實性、準確性及完整性。董事願就通函內資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，於通函內發表的意見乃經審慎周詳考慮之後達致，且概無遺漏任何其他事實致使於通函內作出的任何聲明將產生誤導。吾等認為，吾等已獲提供充足資料，令吾等可就認購事項及清洗豁免達致知情意見。然而，吾等並無就董事提供予吾等的資料進行任何獨立查核，吾等亦無對 貴集團的業務及事務進行獨立深入調查。

所考慮的主要因素

於就認購事項及清洗豁免達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及中民嘉業的資料

1.1 貴集團之資料

貴集團主要在中國內地從事房地產開發、物業租賃及酒店經營。貴集團為專業從事物業開發業務的綜合房地產開發商。從地理位置而言，上海為 貴集團房地產開發業務的基地，惟 貴集團已拓展至多個省會城市及具有較強經濟發展潛力的區域性軸心。儘管 貴集團主要為中高端住宅物業開發商，其現已逐漸建造更多寫字樓、酒店及商場等商業物業。貴集團一般開發高端物業，自營品牌名稱包括綠洲花園(Oasis Garden)、華府天地(Rich Gate)、斯格威(Skyway)、雅賓利(Albany)。

以下列示 貴集團財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之年報(「二零一四年年報」)及 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一五年中期報告」)，其詳情如下：

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度	
	二零一五年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
收入				
—物業開發	261,767	808,806	960,402	2,897,110
—物業租賃	60,879	48,582	106,078	88,094
—酒店經營	97,990	85,218	183,755	184,073
—公司及其他業務	114,932	86,483	189,721	175,001
總收入	535,568	1,029,089	1,439,956	3,344,278
毛利	94,659	421,748	306,652	956,428
除稅前(虧損)/利潤	(323,935)	97,629	567,875	499,739
歸屬於母公司的(虧損)/利潤	(261,646)	9,512	(105,954)	200,171

截至二零一四年十二月三十一日止年度

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收入約14.4億港元，而於二零一三年同期則錄得收入約33.44億港元，減少約57%。截至二零一四年十二月三十一日止年度歸屬於母公司擁有人的虧損約為1.06億港元，而於二零

一三年同期歸屬於母公司擁有人的利潤約為2億港元。據二零一四年年報資料，上述虧損主要乃由於中國物業市場下挫所致。

截至二零一五年六月三十日止六個月

截至二零一五年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入約5.36億港元，而於二零一四年同期則錄得收入約10.29億港元，減少約48%。截至二零一五年六月三十日止六個月歸屬於母公司擁有人的虧損約為2.62億港元，而於二零一四年同期歸屬於母公司擁有人的利潤約為1,000萬港元。

吾等注意到貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及二零一五年六月三十日止六個月連續錄得歸屬於母公司擁有人的虧損。

1.2 中民嘉業之資料

誠如董事會函件所述，中民嘉業乃中國民生投資旗下之房地產與產業投資附屬公司。中民嘉業投資範圍包括重點城市優質房地產、可增值資產的投資運營、建築產業化、工業及冷鏈物流、醫療健康、養老和旅遊業等主題產業，和其他高門檻及高收益的實業投資機會等。根據中民嘉業提供之資料，中民嘉業的全部股權由中國民生投資持有。

此外，如董事會函件所述，中國民生投資為上海一家大型民營投資公司，由中國中華全國工商業聯合會牽頭組織，並由全國59家大型民營企業發起設立(其中包括多家中國500強企業)，註冊資本為人民幣500億元。中國民生投資為一大型綜合企業，經營多樣化的業務，包括股權投資、股權投資管理、商務諮詢、財務諮詢、產業投資、資產管理及投資諮詢。根據中民嘉業提供之資料，於本公告日期，中國民生投資概無單一股東持有中國民生投資的投票權或實繳股本超逾4%。

1.3 中民嘉業對 貴集團的意向

誠如董事會函件所述，於認購事項完成之後，中民嘉業擬定期查核 貴公司的經營及業務活動並探索 貴公司可獲得的其他商機。對於其在一線城市的優質開發工程及更新工程， 貴公司的核心戰略重點將為質量而非規模。

目前意向為，中民嘉業將推出下列五項戰略舉措以支持或發展 貴公司業務：

- (a) 為 貴公司注資。為優化 貴公司資產及資本結構並提高 貴公司業務的長期穩定性及可持續性，中民嘉業將不時尋求將其優質房地產項目或資產注入 貴公司(在商業上可接受範圍內)。 貴公司亦將尋求房地產行業的併購商機，並提升 貴公司的資源配置、信貸評級及市值。
- (b) 改善 貴公司籌資架構。憑藉中國民生投資在整合其部門及經濟能力方面的實力、較高的信貸評級以及持牌金融業務的廣泛門類， 貴公司將尋求以更低成本利用多種國內及離岸金融渠道，以大幅增強其長期盈利能力。
- (c) 專注一線城市的機會。 貴公司將追求主要關注一線城市的高質量物業開發機會及尤其是旨在把握上海核心地區的優質資源。 貴公司將透過整合中國民生投資的廣闊社會資源，主要擴大其開發地塊及於過去數年已開發城市業務的能力，從而參與房地產行業的上游及下游。 貴公司亦將密切關注上海城市發展的「第十三個五年」計劃及中國整理發展策略，發掘城市改造及重建、醫療及高級物業及文化旅遊及創新科技物業的新機會。
- (d) 完善 貴公司現有產品及服務。 貴公司將力圖重塑及增加其現有品牌名稱「華府天地」、「綠洲花園」、「上置」及「上置物業」的價值、定位於高質量物業開發、提供更佳用戶體驗及改善其溢價能力。 貴公司亦將追求利用其於房地產行業的客戶基礎規模及進一步發展其互聯網融資業務及「天地e家」O2O服務平台，以擴大其業務的增至服務分部。

據 貴公司管理層表示，在中國民生投資的股東當中有一部分為可與 貴公司分享資源（包括分享客戶群及重要投資夥伴以及交換行業經驗及知識）的中國規模房地產開發商。通過與中國民生投資分享及合作， 貴集團不僅可改善其現有業務，亦將增強其品牌聲譽。

- (e) *開發國際市場*。 貴公司將遵循經濟週期、中國的「一帶一路」及「全球化」策略及中國民生投資的全球領域策略，及力圖進軍國際市場的主要城市及開發國際資產及物業組合。

股東現時務須注意，尚未就執行任何上述戰略而確定任何具體計劃或時間安排。中民嘉業現無意為 貴公司引入任何其性質不同於 貴公司現有業務的新業務或終止繼續僱傭 貴集團的僱員。

經考慮中民嘉業穩健的財務及業務背景以及上文披露的因中民嘉業及中國民生投資推出戰略舉措而將產生的潛在裨益，董事認為，引進中民嘉業作為戰略夥伴將有利於 貴集團的長期發展並為 貴公司額外帶來投資商機。董事認為中民嘉業在完成認購事項後作為 貴公司控股股東將為 貴集團提供持續支持。

2. 進行認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

2.1 認購事項之理由及裨益

誠如 貴集團二零一四年財政年度年報中所披露， 貴集團業務受到疲弱的宏觀環境的重大不利變動，導致 貴集團合約銷售、收入及淨利潤近年內大幅下跌。於二零一五年， 貴集團經營業績繼續表現欠佳。尤其是，截至二零一五年六月三十日止六個月的收入較截至二零一四年六月三十日止六個月減少48%至5.36億港元，及母公司擁有人應佔虧損進一步惡化至2.62億港元。

而 貴集團銷售及經營業績下滑，其已於近幾年大幅擴大其業務規模，導致其現金需求大幅增加。於二零一五年六月三十日， 貴集團未償還借貸總額為191.72億港元及訂約資本承擔為39.44億港元。儘管如此，於同日， 貴集團僅有22.40億港元現金儲備。 貴集團借貸中的一較大金額將於二零一五年十二月三十一日之前到期，

獨立財務顧問函件

為 貴集團獲得即時現金及財務資源及支援以為其短期現金流需求籌集資金以及於中長期改善其財務狀況帶來巨大財務壓力。

亦提述 貴公司日期為二零一五年十月三十日之公告。據上述公告披露，Mainlandcn Ten Company Limited (「買方」) (作為買方) 與華通投資有限公司 (「賣方」， 貴公司的全資附屬公司) (作為賣方) 訂立日期為二零一五年十月三十日之買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購(i)美盛資源有限公司 (「目標公司」， 貴公司的全資附屬公司，擁有上海碩誠置業有限公司之100%股權) 之60%股權，及(ii) 目標公司欠付賣方的60%債項，總代價為人民幣547,872,000元 (「代價付款」)，且須達成其條款及條件 (「主要出售」)。代價將以現金付清。

據 貴公司管理層表示，鑒於 貴公司經進一步更新的未經審核財務狀況，(i) 於二零一五年九月三十日， 貴集團的現金及銀行結餘約為人民幣23.37億元，其中部分結餘為受限制存款及部分結餘受銀行密切監控而 貴集團不可自由動用 (「不自由現金結餘」)，合計約為人民幣19.65億元，故 貴集團僅可自由動用約人民幣3.72億元；(ii) 假設主要出售於二零一五年九月三十日已完成，於二零一五年九月三十日， 貴集團的現金及銀行結餘將約為人民幣17億元 (未計入代價付款)，其中不自由現金結餘將約為人民幣13.3億元，而自由現金及銀行結餘因此將約為人民幣9.18億元 (經計入代價付款之後)；(iii) 截至二零一五年十二月三十一日止三個月， 貴集團須償還其未還貸款的本金額及利息共計人民幣28.95億元 (或約人民幣23.65億元 (經就主要出售的影響作出調整之後))；及(iv) 據 貴公司的管理層告知，部分貸款 (例如建築貸款) 在性質上按貸款文件的條款所訂明屬不可展期，而就大多數其他貸款而言，根據與貸款銀行的初步討論，銀行不願意將貸款的期限延長，除非 貴公司的若干狀況 (包括 (其中包括) 財務表現惡化及 貴集團的流動資金狀況和措施 (定義見下文)) 已明顯改善及明朗，董事認為，若不進行認購事項， 貴集團將承受嚴重的流動性壓力，從而可能造成拖欠償還借貸及違反合約／協議，並可能導致連帶拖欠其他借貸。

據 貴公司日期為二零一五年六月九日之公告所披露，中國常州市人民檢察院對施先生執行指定居所監視居住的措施 (「該措施」)。於最後實際可行日期，除於上述公告內所披露的資料外， 貴公司概不知悉任何最新進展，亦無獲悉與該措施有關

獨立財務顧問函件

的新資料。據吾等所理解，預期該措施將對 貴集團的融資能力及流動性造成不利影響，蓋因：(i) 施先生一直就 貴集團的業務經營及發展積極參與若干新融資及再融資申請；及(ii) 上述新融資及再融資可能需簽署由施先生提供的擔保。於最後實際可行日期，由於該措施的不明朗因素，若干新融資及再融資被暫扣。尤其是， 貴集團的兩個大型開發項目（即位於上海的城市發展計劃及建設項目，地盤面積約為37,000平方米，估計資本需求約為人民幣50億元；另一項為位於瀋陽的住宅建設項目，地盤面積約為68,000平方米，估計資本需求約為人民幣18億元）的進度已放慢，蓋因概措施及缺少具備深厚業務及財務背景的策略性投資者所致。

據 貴公司管理層進一步表示，根據與若干銀行的初步洽談，該等銀行已表明，若不引進具備穩健財務背景的新策略性投資者，將不會繼續進行有關融資及再融資。

有鑒於 貴公司償還借貸的重大現金需求及其資本開支，其認為，中民嘉業的投資將提供即時資金資以於短期內改善其現金流。中民嘉業於達成及訂立認購協議前過去三週內已向 貴集團提供合共人民幣5.60億元的短期貸款（「短期貸款」），估計於認購事項完成後， 貴公司將就認購事項收取所得款項淨額達14.86億港元。憑藉於收購完成後中民嘉業作為 貴公司控股股東的強大財務背景，認購事項預期將使 貴集團於中長期內獲得更廣闊融資選擇權及按較低利息成本借貸。據 貴公司管理層表示，若未獲提供短期貸款， 貴集團將不能到期償還 貴公司的一間附屬公司欠付的貸款人民幣4.30億元，從而令 貴集團面臨較高的流動資金及經營風險。

認購事項完成後，中民嘉業亦將向 貴公司提供背對背彌償保證（「背對背彌償保證」），以彌償 貴集團面臨第三方債項（貴公司日期為二零一五年九月二十四日的公告中所披露）的或有負債的不良財政影響。於二零一五年八月三十一日未償還第三方債項的本金總額約人民幣23.827億元及倘第三方就第三方債項違約， 貴集團可能須承擔所有償還義務。背對背彌償保證僅將於認購事項完成之後由中民嘉業作出，原因為中民嘉業將成為 貴公司控股股東及背對背彌償保證擬將使 貴公司及全體股東整體受益。

另外， 貴公司認為，中民嘉業進行認購事項將為 貴集團帶來重大策略性利益，乃由於中民嘉業在中國房地產行業的現有業務及經驗而達致。

2.2 認購事項所得款項用途

誠如董事會函件所述，向該等認購人發行認購股份的估計所得款項淨額（扣除開支之後）約為14.86億港元。根據現有債項的還款計劃及貴集團現金儲備的現有水平，發行認購股份所得款項淨額約70%擬用於償還貴集團的銀行貸款。其餘約30%將用作一般營運資金及貴集團房地產項目的未來發展。

根據對主要出售的影響作出調整之後，貴集團(i)於二零一五年九月三十日之自由現金及銀行結餘約為人民幣9.18億元；及(ii)於截至二零一五年十二月三十一日止三個月到期的未還貸款總額（本金及利息）約為人民幣23.65億元（經對主要出售的影響作出調整之後）（於認購事項完成之後，其中於二零一五年十二月到期的金額為人民幣5.6億元之短期貸款可獲中民嘉業延期）之假設，短缺額將約為人民幣8.87億元，可經由分配70%之所得款項淨額彌補。因此，吾等認為此項分配屬合理。

此外，(i)由於貴集團業務發展需要更多資金尤其是貴集團的兩個主要發展項目，即位於上海地盤面積約為37,000平方米的城市更新及建設項目（估計資金需求約為人民幣50億元）及位於瀋陽地盤面積約為68,000平方米的住宅建設項目（估計資金需求約為人民幣18億元），(ii)根據二零一四年年報，過往兩年之年度銷售及營銷開支以及行政開支約為3.4億港元，吾等認為將認購事項所得款項淨額的30%（約為4.46億港元）分配作貴集團日常經營及其項目的一般營運資金（包括該兩個項目的前期建設費用，例如勘測及設計費用）屬合理。

據董事表示，由於啟動上述兩個項目的建設及開發需要大量資金，貴集團現正與多家銀行就進一步融資進行磋商。

2.3 貴集團的其他融資選擇

誠如董事會函件內所述，貴公司已考慮其他集資方式（例如供股或公開發售及債務融資），認為認購事項更為可取，理由如下：

- (a) 金融機構將難以為貴集團提供根據認購事項建議提供的重大數額之融資，而債務融資則不可避免地將增加貴集團的融資成本；及

經與董事進一步討論，就債務融資及/或銀行借貸而言，可能須進行漫長的盡職審查及磋商，特別是由於 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月連續錄得母公司擁有人應佔虧損以及 貴集團疲弱的財務狀況。另外，鑒於 貴集團面臨流動性壓力，債務融資將產生利息開支並對 貴集團未來的現金流量額外形成財務負擔。此外，由於 貴集團的大部分資產已被抵押， 貴集團可能無充足的抵押品可提供予銀行以按對 貴公司有利的條款及條件獲取融資。

- (b) 供股或公開發售等優先發行無法引進策略投資者成為股東(尤其像中民嘉業具有強大背景及專業能力)。

經與董事進一步討論，就供股及公開發售等優先發行而言，鑒於虧損表現、疲軟的財務狀況及不明朗因素，以及該等措施及該等融資交易可能造成的不利影響， 貴集團認為，如欲覓得包銷商按對 貴集團有利的條款進行優先發售並籌集相關重大金額，將會具有挑戰性。此外，與認購事項相比，進行優先發售將需要相對較長的時間，而鑒於 貴集團急需資金，這被認為對 貴公司不利。

據董事進一步表示，除該等認購人外，於有關時間， 貴公司無法招攬到其他潛在投資者以訂立具法律約束力的協議。

鑒於以上所述，吾等與董事一致認為，除認購事項以外， 貴集團於有關時間並無任何其他可供選擇的更佳融資方案可考慮。此外，經考慮認購事項(i)為 貴集團提供籌集大額資金的良機，及(ii)將使認購方成為控股股東，因此， 貴集團日後的融資、業務發展及/或投資商機均可利用認購方雄厚的財務及業務背景，吾等因此認為認購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 認購協議的主要條款

3.1 認購事項

於二零一五年十月九日， 貴公司、該等認購人(包括中民嘉業及該等投資者)與上置控股訂立認購協議，據此， 貴公司有條件同意發行而該等認購人有條件同意認購合共14,900,000,000股認購股份，認購價為每股認購股份0.10港元，總現金代價為1,490,000,000港元。

有關認購款項金額、認購股份數目及該等認購人各自之股權比例(以 貴公司經認購股份擴大後之已發行股本為基準)的詳情載於董事會函件「認購協議」一節「認購事項」分節內。

認購股份在該等認購人當中的分配方式乃 貴公司與該等認購人公平磋商的結果，並已參考多項考慮因素，包括：(1) 貴公司的資本需要；(2) 上市規則下公眾持股量規定；(3) 該等認購人各自之投資目標；及(4) 中民嘉業於認購事項完成後成為持有50%以上經擴大已發行股本的 貴公司單一最大股東(貴公司、中民嘉業及上置控股於二零一五年九月十二日訂立的諒解備忘錄內已載明該意向)。

吾等獲悉，如下文「5. 對股權的潛在攤薄影響」一節所披露，於完成認購事項後中民嘉業及公眾股東於 貴公司的股權將分別約為60.78%及25.11%，因此， 貴公司將能夠符合上市規則項下公眾持股量的規定。此外，如上文「2.1 認購事項之理由及裨益」一節所披露，鑒於 貴集團於二零一五年九月三十日的受限制自由現金及結餘以及 貴集團所需的大量現金需求以償還借貸及其資本開支， 貴集團即時需求資金。

該14,900,000,000股認購股份相當於：(i) 貴公司現有已發行股本約263.03%；及(ii) 經配發及發行認購股份擴大後 貴公司已發行股本約72.45%。

3.2 認購價

認購每股認購股份的認購價0.10港元較：

- (a) 於最後實際可行日期每股股份的收市價0.365港元折讓約72.60%；
- (b) 於最後交易日每股股份的收市價0.390港元折讓約74.36%；
- (c) 於緊接及包括最後交易日前的最後5個交易日每股股份的平均收市價0.375港元折讓約73.33%；
- (d) 於緊接及包括最後交易日前的最後10個交易日每股股份的平均收市價0.378港元折讓約73.54%；

- (e) 每股股份於二零一四年十二月三十一日的資產淨值約1.595港元(根據 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的年報計算)折讓約93.73%；及
- (f) 每股股份於二零一五年六月三十日的資產淨值約1.550港元(根據 貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告計算)折讓約93.55%。

認購價乃由 貴公司與該等認購人參考股份的當時通行及歷史交易價及每股資產淨值並協定按相對於該等交易價及每股資產淨值的一定折讓釐定，並經考慮若干因素，包括：

- (i) 貴集團的疲弱業務表現，尤其是於截至二零一五年六月三十日止六個月及截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得母公司擁有人應佔持續虧損，及鑒於中民嘉業強大業務背景、行業專業經驗及融資能力，中民嘉業認購 貴公司的控股權益而帶來的潛在益處；
- (ii) 貴集團於二零一五年九月三十日的重大債項及資金需求以及中民嘉業為履行 貴集團的短期債項償還責任而提供予 貴集團的金額為人民幣5.6億元之短期貸款；及
- (iii) 貴集團有關第三方債項的或有負債及中民嘉業將予提供的擬用於彌償 貴集團面臨該等或有負債的不良財務影響的背對背彌償。

有關上述因素的更詳細論述，請參閱董事會函件「其他資料—有關本集團的意向」、「其他資料—認購事項之理由及裨益」及「其他安排」各分節。

為評估認購價是否公平合理，吾等已進行下列分析：

3.2.1 與過往股價表現比較

吾等已審閱於二零一五年三月二十二日起至二零一五年九月二十一日(即最後交易日)止期間(「回顧期間」)之每日收市價並認為該六個月期間足以沖淡股票市場任何短期波動之影響。

下圖列示於二零一五年三月二十二日至二零一五年九月二十一日（即最後交易日）期間之每日收市股份價格：



資料來源：聯交所網站

於二零一五年三月二十二日至二零一五年四月二十八日期間，股份收市價為0.192港元至0.385港元，平均約為0.23港元。

於二零一五年四月二十八日，股份停止買賣。此後，貴公司刊發日期為二零一五年四月三十日之公告（「第一份可能認購公告」），表明貴公司就可能以認購新股方式對貴公司投資與數名策略性投資者磋商。股份之後於二零一五年五月四日恢復買賣。收市股份價格於二零一五年五月四日飆升至0.68港元，較於二零一五年四月二十八日之收市股份價格0.385港元增長約76.62%。於二零一五年五月四日至二零一五年六月四日期間，收市股份價格達到0.49港元至0.92港元之峰值。

於二零一五年六月五日，股份暫停買賣。此後，貴公司刊發日期為二零一五年六月九日之公告（「保利諒解備忘錄公告」），內容有關（其中包括）貴公司、上置控股及保利房地產（集團）股份有限公司（「保利地產」）訂立不具約束力之諒解備忘錄（「保利諒解備忘錄」），據此，保利地產有意按認購價每股0.25港元認購（或促使其全資附屬公司認購）貴公司將配發及發行以供認購之股份（涉及可能申請清洗豁免）。於同日，貴公司亦刊發有關（其中包括）該措施的公告（「該措施公告」）。股份之後於二零一五年六月十日恢復買賣。收市股份價格於二零一五年六月十日急降至0.75港元，於二零一五年六月十日至二零一五年八月十三日期間之收市股份價格為0.26港元至0.75港元。

獨立財務顧問函件

於二零一五年八月十四日，股份停止買賣。此後，貴公司刊發日期為二零一五年八月十四日之公告（「保利諒解備忘錄終止公告」），內容有關（其中包括）貴公司、上置控股及保利地產訂立終止協議以終止保利諒解備忘錄。股份之後於二零一五年八月十七日恢復買賣，而收市股份價格於二零一五年八月十七日至二零一五年九月十一日期間為0.265港元至0.40港元。

於二零一五年九月十四日，股份停止買賣。此後，貴公司刊發日期為二零一五年九月十五日之公告（「中民嘉業諒解備忘錄公告」），內容有關（其中包括）貴公司、上置控股及中民嘉業訂立諒解備忘錄，據此，中民嘉業有意直接或間接透過一家全資附屬公司按認購價每股0.10港元認購貴公司將配發及發行以供認購之股份。股份之後於二零一五年九月十六日恢復買賣，而收市股份價格於二零一五年九月二十二日暫停買賣之前在二零一五年九月十六日至二零一五年九月二十一日期間為0.35港元至0.39港元。

於二零一五年十一月四日，股份恢復買賣。

經考慮以上所述，吾等認為，認購價就其本身而言並非公平合理，原因為認購價低於回顧期任何時間的收市股價。

3.2.2 與 貴集團資產淨值相比較

如董事會函件所述，根據貴公司截至二零一五年六月三十日止六個月的中期報告，認購價0.10港元為於二零一五年六月三十日的每股資產淨值約1.550港元約93.5%。

吾等認為認購價（較每股資產淨值大幅折讓）就其本身而言並非公平合理。

為供獨立股東參考，吾等已與貴公司管理層討論並或告知：

- (i) 於二零一五年九月三十日，貴集團現金及銀行結餘約為人民幣23.37億元，其中約人民幣19.65億元為不自由現金結餘，因此，貴集團僅可自由使用約人民幣3.72億元（調整主要出售的影響前）；
- (ii) 截至二零一五年十二月三十一日止三個月，貴集團須償還貴集團未償還貸款本金及利息合共人民幣28.95億元（調整主要出售的影響前）。根據上述未經審核初步數據，貴公司處於嚴重流動資金短缺及面臨重大高破產風險；

- (iii) 倘無中民嘉業授予的短期貸款人民幣5.6億元撥備滿足償還 貴集團若干借貸的本金及利息， 貴集團可能拖欠有關付款而導致加快 貴集團有關所述借貸總額的及時償還責任合計約為人民幣93億元；
- (iv) 倘 貴集團未能獲得外部融資，其可能透過(包括但不限於)清算 貴集團資產於內部產生。然而，概無保證 貴集團的資產可按市價出售或根本可否出售或於短期內出售，從而即時滿足 貴集團的財務需要；
- (v) 倘為引入具有強大財務背景的新策略投資者， 貴集團於獲得未來融資及再次融資時的議價能力較弱，從而可能對 貴集團業務發展及經營帶來負面影響；及
- (vi) 與認購完成後，中民嘉業預期引入五項策略性措施以支持及發展 貴集團業務，包括向 貴公司注入高質素房地產項目及透過藉助(其中包括)中民嘉業的財務能力及高信貸評級以較低成本尋求各種融資渠道來改善 貴公司融資架構。

因此，董事認為，於上文討論的 貴集團面臨的當前嚴峻形勢及狀況下，考慮每股資產淨值本身並不構成及不應構成考慮認購事項條款的重大部分。

吾等已就是否須編制 貴集團資產的任何更新估值與董事討論。董事認為，毋須就 貴集團資產作出估值，原因為即使就估值的進一步增值作出更新估值，認購價仍將較每股資產淨值大幅折讓。吾等與董事一致認為，由於認購價較於二零一五年六月三十日之每股股份資產淨值大幅折讓，估值報告將不會提供重大信息而將使吾等認為認購價就其本身而言並不公平合理的意見發生根本改變。

3.2.3 考慮其他安排後對認購價所作評估

茲提述 貴公司於二零一五年九月二十四日刊發有關若干融資交易(定義見相關公告)之公告(「融資交易公告」)及於二零一五年十一月三日刊發的公告。就該等融資交易而言，已悉 貴公司及／或其若干附屬公司就施建先生的若干關連人士的第三方債項簽立以銀行為受益人之若干擔保及一項按揭。第三方債項於二零一五年八月三十一日之未償還本金總額約為人民幣23.827億元。

獨立財務顧問函件

根據 貴公司之初步調查，並經考慮 貴公司向第三方債項之借款人及貸款人作出之查詢，(a) 截至二零一五年八月三十一日融資交易獲得之貸款之未動用餘額為人民幣2,382,740,000元（相當於約2,906,942,800港元）；(b) 由於借款人就任何貸款之還款並無違約， 貴集團並無產生任何即時金錢損失風險；(c) 融資交易獲得之所有貸款（除截至二零一五年八月三十一日第五筆貸款未動用餘額人民幣30,000,000元（相當於約36,600,000港元）外）亦由第三方債項之借款人提供之物業、土地或股權之按揭或押記作抵押（統稱「**關連人士所提供抵押**」），而關連人士所提供抵押之市值高於貸款之現有未動用餘額；及(d) 貴公司獲借款人知會，其就有關貸款有意或有能力根據還款計劃作出按時還款。基於此，董事會認為，融資交易並無對 貴集團之財務狀況帶來任何即時重大不利影響風險。然而， 貴公司強調，上述結果與分析屬初級性質。

由於融資交易，倘若出現拖欠第三方債項之情形， 貴集團可能需承擔上述有關第三方債項之全部還款責任。中民嘉業將於認購事項完成後，提供有利於 貴公司之背對背彌償保證，以彌補 貴集團受上述第三方債項中或有負債的不良財政所影響，為 貴集團作出彌償保證及使之免受因 貴公司或其任何附屬公司進行融資交易產生的損失和成本而造成的損害，前提為 貴公司須向中民嘉業支付任何因執行第三方債項之借款人向貸款銀行提供的現有抵押物或因其他方式而收到或追回任何來自第三方債項有關人士之收益、賠償或錢款。

倘過後發現 貴集團已就其他第三方債項提供未披露擔保：

- (a) 中民嘉業毋須進一步提供以 貴公司為受益人的背對背彌償保證，惟其屆時仍可能會考慮予以提供，乃取決於（其中包括）具體情況及所涉及的或有負債金額；及
- (b) 認購協議下構成違反聲明及，因此，中民嘉業將有權不再繼續完成認購事項。

為進一步降低因融資交易招致的潛在損失，於二零一五年十一月三日，上置控股及司曉東女士達成以 貴公司（代表其本身及其附屬公司）為受益人的不可撤銷無條件承諾，就由於 貴集團因融資交易而產生的付款責任而造成的任何損失為 貴集團作出彌償並使 貴集團不致遭受損失（「**上置控股彌償保證**」）。

獨立財務顧問函件

董事認為，上置控股彌償保證(連同背對背彌償保證)將可緩解 貴集團因融資交易而造成的不良風險敞口、或有負債及不明朗因素。

誠如融資交易公告所披露，董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的調查委員會(「調查委員會」)，以進一步調查融資交易及查核 貴集團的內部控制系統。

謹請參閱董事會函件內「其他安排」一節以獲得有關以下事項的其他詳情：
(i) 貴公司為識別施建先生於中國常州市人民檢察院對其執行指定居所監視居住的措施(如 貴公司於二零一五年六月九日所宣佈)及於二零一五年九月二十一日暫停其職務之前代表 貴集團可能已執行的未報告交易(如有)已開展的工作；(ii) 調查委員會的意見；及(iii) 調查委員會為防止未來發生類似事件而決定的程序。

貴公司已審慎考慮 貴公司年報的現有披露事宜，尤其是已考慮：(a) 借款人並未無力償還任何貸款；(b) 所有以融資交易作為抵押的貸款(除未清餘額為人民幣25,000,000元之第五筆貸款外)亦以等關連人士的擔保(定義見該公告)作為抵押，且關連人士的擔保市值高於貸款現時未償還結餘；(c) 貴公司獲借款人告知，彼等有能力及打算根據還款時間表按時償還貸款；(d) 在認購事項完成的前提下，中民嘉業已同意提供背對背彌償保證以悉數彌償融資交易導致的支付責任而對 貴集團引致的任何損失，使得 貴集團免受損害；及(e) 上置控股及司曉東女士亦提供上置控股彌償保證以悉數彌償融資交易導致的支付責任對 貴集團引致的任何損失，使得 貴集團免受損害。

經考慮上述事項，尤其是提供對 貴公司有利的背對背彌償保證及上置控股彌償保證後， 貴公司認為，(a) 毋須就根據融資交易提供擔保及抵押品作出任何撥備；及(b) 倘上一段內所述的所有條件均告達成， 貴公司二零一四年年報內列報的 貴集團淨資產及淨利潤毋須重列。

貴公司將密切監察融資交易各相關事宜的進展，並將在該等事宜有重大進展之時另行刊發公告。就 貴公司所悉，於最後實際可行日期，概無任何其他須予披露的內幕消息。

鑒於(i)評估第三方債務對 貴集團的影響，包括但不限於關連人士對證券市值的評估(於審閱對上述證券作出的初步評估後為初步)；(ii)借款人並非受 貴集團控制且無法一直促使借款人根據第三方債務作出付款；(iii)限制關連人士出售證券，尤其是，物業及土地出售時間可能較長且概無保證上述證券可按市值清償；(iv)倘 貴集團因借款人未能償還第三方債務而對其採取任何法律行動以收回 貴集團所承擔的任何虧損，可能產生過度的時間及成本；及(v)儘管提供上置控股彌償保證， 貴集團有權要求中民嘉業就第三方債務履行還款義務的權利，吾等認為，為按均衡基準評估認購事項的全面條款(包括認購價)的合理性及公平性而計及背對背彌償保證金額最高人民幣2,382,740,000元(約等於2,906,942,800港元)在商業上屬合理。

3.3 認購事項的條件

認購事項完成須待以下認購事項的條件已獲達成(或(如適用)豁免)後方可作實：

- (a) 股東批准增加股本、上市規則獨立股東批准認購事項、特定授權及委任中民嘉業提名的董事及收購守則獨立股東批准認購事項及清洗豁免，其均須於股東特別大會上以點票方式表決；
- (b) 執行人員已向中民嘉業(及與其一致行動人士)授出清洗豁免及清洗豁免附帶的任何條件已獲達成；
- (c) 貴公司已獲得聯交所批准認購股份上市及買賣，及該批准於認購事項完成前並無被撤回或撤銷；
- (d) 中民嘉業已完成對 貴公司的盡職調查並滿意其結果；
- (e) 認購協議所載 貴公司及上置控股的聲明及保證於認購事項完成時仍為真實、準確、完整及並無產生誤導，及 貴公司及上置控股已遵守彼等於認購協議內的所有承諾(包括有關完成前承諾及契諾作出者)；

獨立財務顧問函件

- (f) 由認購協議日期直至認購事項完成日期，股份繼續於聯交所上市及買賣（惟就認購協議而暫停買賣，或暫停買賣不超過五個交易日則不在此限），且證監會及／或聯交所並無因認購協議項下的完成或該協議之任何條款或其他事宜而要求撤回或撤銷股份於聯交所之上市地位；
- (g) 由認購協議日期直至認購事項完成日期，概無任何人士（認購協議之訂約方除外）於任何相關機構取得具法律約束力之命令，限制或禁止認購協議之訂約方於任何相關機構完成根據認購協議擬進行之交易，且認購協議及據此擬進行之交易遵守適用法律法規；
- (h) 全部相關政府機構或監管機構或其他相關第三方（包括銀行及其他債權人）已就訂立及履行認購協議授出全部所需同意、批准、報備及存檔（如適用）予 貴公司或該等認購人；
- (i) 自認購協議日期起，(i) 並無任何事件、情況、事項或事態之發展或事實已對或合理地可預期對 貴集團或其任何附屬公司（如適用）之業務、營運、資產或負債、財務狀況或前景造成重大不利變動或影響；及(ii) 貴集團業務營運之各司法權區之適用法例並無出現變動而可能對 貴集團整體帶來重大不利影響；
- (j) 該等認購人接獲百慕達法律顧問以該等認購人合理信納之方式發出有關百慕達法律事宜之法律意見；及
- (k) 貴公司及其附屬公司並無違反其於任何協議、租約、按揭、抵押、信託契據、票據或債券項下的任何合約責任。

該等認購人可隨時豁免上文「認購事項的條件」分節(d)至(k)段之任何或全部認購事項的條件。其餘認購事項的條件不得豁免。

倘認購事項的條件並無於最後截止日期或之前獲達成或豁免，認購協議將告終止，但無損訂約方於終止前產生的任何權利。

於最後實際可行日期，概無達成或豁免任何認購事項的條件。

3.4 違約事件

認購協議的各方已承諾竭盡其最大努力完成認購事項。倘中民嘉業審核盡職調查並無任何重大風險及其滿意盡職調查之結果，任何認購協議的任何一方未能履行上述承諾的責任將構成違約事件及將引致為數人民幣2億元的算定損害賠償責任（「**違約安排**」）。

算定損害賠償乃由訂約各方經公平協商後釐定，並計及多項因素，包括(1)有關認購款項的資本成本；(2)認購事項及短期貸款的規模；(3)有關認購事項的違約風險（尤其是由於終止保利諒解備忘錄）；(4)有關短期貸款的違約風險；及(5)訂約各方完成認購事項的決心。

據與 貴公司管理所討論，吾等獲悉，(i)違約安排對中民嘉業及 貴公司雙方具有約束力；(ii)違約安排專為促進認購事項；及(iii)違約安排在傳統商業交易上為習慣做法。

誠如 貴公司於二零一五年九月十五日公佈，鑒於 貴集團於短期內之資金需要，中民嘉業擬向 貴集團提供計息短期貸款。於二零一五年九月十六日， 貴公司及其若干附屬公司與中民嘉業訂立貸款協議，據此(a)中民嘉業按年利率12%向 貴集團提供為數人民幣5.6億元的三個月短期貸款；(b)借款人的責任乃由 貴公司的公司擔保及施冰先生（ 貴公司執行董事）的個人擔保作抵押；及(c) 貴公司若干附屬公司以附屬抵押品方式訂立股份押記以支持短期貸款。

據與 貴公司管理討論，上述利息乃由 貴公司與中民嘉業釐定，並參考(i) 貴集團於中國進行且主要以優質固定資產作抵押的若干信託貸款的每年總成本（涵蓋介乎9%至16.0%之利息及行政費用）；(ii)短期貸款由軟資產（即 貴公司兩間附屬公司的股權，而彼等大多數資產已質押予第三方）作抵押；及(iii)鑒於（但不限於） 貴集團的財務表現惡化及流動資金狀況以及措施， 貴集團於有關時間未能獲得銀行融資。

訂約各方已協定，倘發生違約事件，則 貴集團須於違約事件發生後五天內向中民嘉業悉數償還短期貸款（及應計利息）。

3.5 認購事項完成

根據認購協議，認購事項於認購事項的條件達成或豁免通知後第二個營業日作實完成。訂約各方擬根據認購協議的條款及條件在實際可行情況下儘快完成認購事項。待認購事項的條件告達成或豁免後，貴公司現預期認購事項很可能將在二零一五年十二月三十一日前完成。

3.6 其他條款

認購股份於發行後在所有方面將與當時已發行的其他股份享有同等地位，包括有權收取於配發日期之後任何時間宣派、作出或派付的所有股息及其他分派，不附帶任何留置權、押記、抵押權益、產權負擔及第三方權利。

就認購事項而言，貴公司及上置控股已就（其中包括）貴集團的有關業務及營運、貴集團擁有的物業的所有權、遵守適用法律及貴集團面臨的訴訟向該等認購人作出若干聲明及保證。

於股東特別大會上，貴公司將向上市規則獨立股東尋求特定授權以發行認購股份。

4. 認購事項的財務影響

務請注意，下文分析僅作說明用途，並不代表貴集團於完成及根據認購事項發行股份後的財務狀況或業績：

4.1 營運資金

根據二零一五年中期報告，於二零一五年六月三十日，貴集團的現金及銀行存款約為22.40億港元，流動資產總值約為290.51億港元及流動負債總額約為158.55億港元。於二零一五年六月三十日，貴集團的流動比率（按流動資產總值除以流動負債總額計算）約為1.83倍及貴集團的流動資產淨值約為131.96億港元。鑒於認購事項完成後認購事項將帶來新資金（扣除開支後）約14.86億港元，預計貴集團的現金狀況及流動資產狀況均將得以改善。

4.2 資產淨值

據董事告知，預期認購事項將令(i)現金增加相當於認購事項下所收取的所得款項淨額之金額；及(ii)貴公司已發行股本增加有關金額。

於二零一五年六月三十日，母公司擁有人應佔資產淨值（「資產淨值」）約為87.78億港元，而 貴公司有5,664,713,722股已發行股份，因此每股資產淨值約為1.55港元。

於發行14,900,000,000股認購股份及根據認購事項收取所得款項淨額合計14.86億港元後，資產淨值將約為102.64億港元及 貴公司將有20,564,713,722股已發行股份，所計算得出之每股資產淨值約為0.50港元。誠如已說明者，按比較基準，預計將對每股資產淨值構成攤薄影響，幅度約為每股1.05港元或67.74%。

4.3 盈利

貴公司管理層已確認，緊隨認購事項完成後，認購事項不會對 貴集團之盈利構成任何重大不利影響。

據董事告知，基於認購事項將不會對 貴集團之盈利有重大影響，由於發行14,900,000,000股認購股份，預期 貴集團之每股盈利將降低。

4.4 資產負債比率

於二零一五年六月三十日， 貴集團的資產負債比率（即 貴集團的借貸淨額（借貸總額減現金及銀行存款）除以資本總值（權益總額加借貸淨額））為65%。據 貴集團管理層指出，預期於認購事項完成後， 貴集團的權益總額將因認購事項所得款項淨額的金額而獲增加，而 貴集團的負債總額將不會受到影響。因此，預期 貴集團之資產負債比率於認購事項完成後將獲改善。

獨立財務顧問函件

5. 對股權的潛在攤薄影響

下表載列 貴公司：(a) 於最後實際可行日期；及 (b) 緊隨認購事項完成後的股權架構：

	於最後實際可行日期		緊隨認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%
上置控股	2,889,659,128	51.01	2,889,659,128	14.05
董事				
施建先生及司曉東女士 (附註1)	13,009,315	0.23	13,009,315	0.06
卓福民先生 (附註2)	160,000	0.00	160,000	0.00
中民嘉業	—	—	12,500,000,000	60.78
公眾股東				
投資者甲	—	—	700,000,000	3.40
投資者乙	—	—	500,000,000	2.43
投資者丙	—	—	500,000,000	2.43
投資者丁	—	—	500,000,000	2.43
投資者戊	—	—	200,000,000	0.98
現有公眾股東	2,761,885,279	48.76	2,761,885,279	13.44
公眾小計	<u>2,761,885,279</u>	<u>48.76</u>	<u>5,161,885,279</u>	<u>25.11</u>
總計	<u>5,664,713,722</u>	<u>100.00%</u>	<u>20,564,713,722</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 施建先生為 貴公司董事及持有 13,006,991 股股份。司曉東女士為施建先生的配偶及持有 2,324 股股份。
2. 卓福民先生為 貴公司董事。其配偶何佩佩女士持有 160,000 股股份。

如上文所示，緊隨認購事項完成之後，現有公眾股東的股權將由於最後實際可行日期約 48.76% 降至 13.44%，下降 35.32%。

認購事項將對現有公眾股東的股權造成重大攤薄，且吾等認為，鑒於認購價較於二零一五年六月三十日之每股股份資產淨值大幅折讓及上文所述認購事項對資產淨值的影響，認購事項對現有公眾股東的股權產生的攤薄影響並非公平合理。

6. 清洗豁免

於最後實際可行日期，中民嘉業及與其一致行動的人士並無擁有、控制或管理任何股份或股份涉及的可換股證券、認股權證或購股權（或未行使衍生工具）。

待認購事項完成後，中民嘉業及與其一致行動人士將持有 12,500,000,000 股股份，佔經發行認購股份擴大後 貴公司之投票權約 60.78%。因此，中民嘉業及與其一致行動人士將須根據收購守則規則 26.1 就所有已發行股份（中民嘉業及與其一致行動人士已擁有或同意將予收購者除外）提出強制性全面要約。

中民嘉業已根據收購守則規則 26 豁免註釋 1 向執行人員申請清洗豁免，若授出，則須待（其中包括）收購守則獨立股東於股東特別大會上就認購事項及清洗豁免以點票方式表決批准後，方可作實。股東須注意，執行人員授出清洗豁免及收購守則獨立股東的批准為認購事項的條件之一部分及不可豁免。因此，除非清洗豁免獲授出，否則認購事項將不會進去。

股東亦須注意，倘收購守則獨立股東批准清洗豁免，則中民嘉業於 貴公司擁有的股權於認購事項完成後將超過 50%。中民嘉業可進一步增加其於 貴公司擁有的股權，而不會另行產生根據收購守則規則 26 須承擔的提出全面要約的責任。

經計及（其中包括），

- (i) 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度及截至二零一五年六月三十日止六個月連續錄得母公司擁有人應佔虧損（披露於本函件上文「1.1 貴集團之資料」分節）；
- (ii) 源自中民嘉業為支持或發展 貴公司業務推出的戰略舉措（披露於本函件上文「1.3 中民嘉業對 貴集團的意向」分節）的潛在利益，中民嘉業於中國物業市場（即 貴集團主要業務）中擁有強大業務背景及行業知識；
- (iii) 本函件上文「2.1 認購事項之理由及裨益」分節所披露之 貴公司進行認購事項之理由及裨益，包括但不限於 貴集團急需新資金滿足其短期現金流

獨立財務顧問函件

需求及 貴集團將面臨的重大流動資金壓力及引進策略性投資者中民嘉業對 貴集團的融資及再融資活動的正面影響；及

- (iv) 提供背對背彌償保證將令 貴公司自消除第三方債務的或有負債不利風險中獲益，

吾等認為，清洗豁免(認購事項完成的先決條件)符合 貴公司及股東的整體利益及就進行認購事項完成而言屬公平合理。

推薦意見

經考慮：

- (i) 認購價低於股份於回顧期間任何時間之收市價(詳情於「3.2.1 與過往股價表現比較」分節披露)；
- (ii) 認購價較於二零一五年六月三十日之每股股份資產淨值大幅折讓(詳情於「3.2.2 與 貴集團資產淨值相比較」分節披露)，

吾等認為認購價就其本身而言並不公平合理。

然而，經考慮：

- (i) 於認購事項完成後，預期中民嘉業將推出五項策略性舉措以支持或發展 貴公司業務，包括向 貴公司注入優質房地產項目及憑藉(其中包括)中民嘉業的經濟實力及較高的信貸評級改善 貴公司籌資架構，以較低成本物色多種財務渠道(詳情於「1.3 中民嘉業對 貴集團的意向」分節披露)；
- (ii) 根據對主要出售的影響作出調整之後， 貴集團(i)於二零一五年九月三十日之自由現金及銀行結餘約為人民幣9.18億元；及(ii)於截至二零一五年十二月三十一日止三個月到期的未還貸款(本金加利息)總額約為人民幣23.65億元(於認購事項完成之後，其中於二零一五年十二月到期的金額為人民幣5.6億元之短期貸款可獲中民嘉業延期)之假設，短缺額將約為人民幣8.87億元，可經由分配70%之所得款項淨額彌補(詳情於「2.2 認購事項所得款項用途」分節披露)；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司已考慮其他集資方式，但除認購事項以外，貴集團於有關時間並無任何其他可供選擇的更佳融資方案可考慮（詳情於「2.3 貴集團的其他融資選擇」分節披露）；
- (iv) 除該等認購人外，於有關時間，貴公司無法招攬到其他潛在投資者以訂立具法律約束力的協議；
- (v) 由於可消除第三方債項或然負債的不利風險，中民嘉業提供的背對背彌償保證將使貴公司受益；
- (vi) 若無中民嘉業提供的人民幣5.6億元之短期貸款以供償還貴集團若干借貸的本息，貴集團可能會拖欠相關支付，從而導致貴集團總額約為人民幣93億元之須加速即時償還上述借貸之責任；
- (vii) 倘貴集團未能獲得外部融資，其須透過（不限於）清算貴集團的資產以從內部產生資金。然而，無法保證貴集團的資產可按市價出售或根本可否出售或於短期內出售，從而即時滿足貴集團的財務需要；及
- (viii) 若不引進具有雄厚財務背景的新策略投資者（例如中民嘉業），貴集團在獲取未來融資及再融資時的溢價能力將會降低，從而將對貴集團的業務經營及發展造成不利影響，

吾等認為，儘管認購價就其本身而言並不公平合理，然總體而言，鑒於若無認購事項，貴集團將無法按時償還於截至二零一五年十二月三十一日止三個月到期應付的總額為人民幣23.65億元（調整主要出售的影響之後）之未還貸款（包括利息），進而可能導致連帶拖欠其他借貸，令貴集團面臨極高的無力償債風險，認購事項整體之條款及清洗豁免就獨立股東而言仍屬公平合理，且認購事項及清洗豁免符合貴公司及股東的整體利益。

經考慮貴公司面臨的潛在風險，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准認購事項及清洗豁免的有關決議案。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
寶積資本有限公司
董事 聯席董事
曾廣雲 劉永霖
謹啟

二零一五年十一月十六日

1. 三年財務概要

以下為本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之經審核合併財務資料(摘錄自本集團於有關年度之已公佈年度財務報表)以及本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之未經審核合併財務資料(摘錄自本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之已公佈中期財務報表)的概要。

安永會計師事務所發出的有關本集團截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表的核數師報告並無載有任何保留意見，且於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年並無非經常項目或由於規模、本質或發生率而屬特殊的項目。

合併損益及其他綜合收益表

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 未經審核	截至十二月三十一日止年度		
		二零一四年 經審核	二零一三年 經審核	二零一二年 經審核
收入	535,568	1,439,956	3,344,278	3,343,016
銷售成本	(440,909)	(1,133,304)	(2,387,850)	(2,442,884)
毛利	94,659	306,652	956,428	900,132
其他溢利－淨額	5,659	964,797	148,395	271,675
銷售及分銷成本 管理費用	(108,285) (110,575)	(77,148) (270,308)	(78,397) (266,871)	(79,238) (236,120)
營運利潤	(118,542)	923,993	759,555	856,449
財務收入	27,394	99,204	87,455	35,779
財務成本	(232,875)	(456,753)	(352,117)	(298,677)
財務成本－淨額	(205,481)	(357,549)	(264,662)	(262,898)
應佔聯營公司利潤	88	1,431	4,846	7,084
稅前(虧損)/利潤	(323,935)	567,875	499,739	600,635
所得稅	4,941	(423,600)	(294,609)	(188,231)
持續經營業務年內(虧損)/利潤	(318,994)	144,275	205,130	412,404

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 六月三十日 止六個月 未經審核	二零一四年 經審核	二零一三年 經審核	二零一二年 經審核
已終止經營業務				
已終止經營業務年內虧損	—	—	—	(104,634)
其他綜合收益				
於以後期間不能重新分類至 損益的其他綜合收益：				
報表折算差額	2,885	(30,908)	295,109	(35,184)
年內其他綜合收益，扣除稅金	2,885	(30,908)	295,109	(35,184)
年內綜合收益	<u>(316,109)</u>	<u>113,367</u>	<u>500,239</u>	<u>272,586</u>
(虧損)／利潤歸屬於：				
母公司股東	(261,646)	(105,954)	200,171	367,307
非控股股東權益	<u>(57,348)</u>	<u>250,229</u>	<u>4,959</u>	<u>(59,537)</u>
	<u>(318,994)</u>	<u>144,275</u>	<u>205,130</u>	<u>307,770</u>
綜合收益歸屬於：				
母公司股東	(258,839)	(137,611)	480,798	349,018
非控股股東權益	<u>(57,270)</u>	<u>250,978</u>	<u>19,441</u>	<u>(76,432)</u>
	<u>(316,109)</u>	<u>113,367</u>	<u>500,239</u>	<u>272,586</u>

	截至	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 六月三十日 止六個月 未經審核	二零一四年 經審核	二零一三年 經審核	二零一二年 經審核
歸屬於母公司普通股持有人的每股(虧損)/收益				
—基本				
—就年內利潤而言	<u>(4.62) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>	<u>3.53 港仙</u>	<u>6.85 港仙</u>
—就持續經營業務利潤而言	<u>(4.62) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>	<u>3.53 港仙</u>	<u>8.07 港仙</u>
—攤薄				
—就年內利潤而言	<u>(4.62) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>	<u>3.53 港仙</u>	<u>6.85 港仙</u>
—就持續經營業務利潤而言	<u>(4.62) 港仙</u>	<u>(1.87) 港仙</u>	<u>3.53 港仙</u>	<u>8.07 港仙</u>
資產及負債				
總資產	<u>38,600,774</u>	<u>27,737,713</u>	<u>24,100,293</u>	<u>29,355,093</u>
總負債	<u>29,313,348</u>	<u>27,723,348</u>	<u>22,486,834</u>	<u>19,592,759</u>

有關已派付及擬派股息的詳情於財務報表附註14內披露。

隨附的附註為本合併財務報表的組成部分。

2. 經審核合併財務報表

2.1 本集團

下文載列本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度經審核合併財務報表連同其附註，乃摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度年報。

合併損益及其他綜合收益表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

	附註	2014	2013
收入	5	1,439,956	3,344,278
銷售成本	7	<u>(1,133,304)</u>	<u>(2,387,850)</u>
毛利		306,652	956,428
其他溢利－淨額	6	946,797	148,395
銷售及分銷成本	7	(77,148)	(78,397)
管理費用	7	<u>(270,308)</u>	<u>(266,871)</u>
營運利潤		<u>923,993</u>	<u>759,555</u>
財務收入	8	99,204	87,455
財務成本	9	<u>(456,753)</u>	<u>(352,117)</u>
財務成本－淨額		(357,549)	(264,662)
應佔聯營企業之收益		<u>1,431</u>	<u>4,846</u>
稅前利潤		567,875	499,739
所得稅	12	<u>(423,600)</u>	<u>(294,609)</u>
本年淨利潤		<u>144,275</u>	<u>205,130</u>

	附註	2014	2013
其他綜合收益			
於以後期間不能重新分類至損益 的其他綜合收益：			
報表折算差額		<u>(30,908)</u>	<u>295,109</u>
本年度其他綜合收益，扣除税金		<u>(30,908)</u>	<u>295,109</u>
本年度綜合收益		<u><u>113,367</u></u>	<u><u>500,239</u></u>
(淨虧損)／淨利潤歸屬於：			
母公司股東		<u>(105,954)</u>	<u>200,171</u>
非控股股東權益		<u>250,229</u>	<u>4,959</u>
		<u><u>144,275</u></u>	<u><u>205,130</u></u>
綜合收益歸屬於：			
母公司股東	13	<u>(137,611)</u>	<u>480,798</u>
非控股股東權益		<u>250,978</u>	<u>19,441</u>
		<u><u>113,367</u></u>	<u><u>500,239</u></u>
歸屬於母公司普通股持有人的			
每股(虧損)／收益	15		
— 基本		<u><u>(1.87)港仙</u></u>	<u><u>3.53港仙</u></u>
— 攤薄		<u><u>(1.87)港仙</u></u>	<u><u>3.53港仙</u></u>

已派發及擬派發股息在財務報表附註14中詳細披露。

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務狀況表

2014年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
資產					
非流動資產					
物業、機器及設備	17	1,672,425	1,343,584	445	829
投資物業	18	6,709,310	5,214,575	–	–
預付土地租賃款	19	133,023	137,806	–	–
商譽	20	569,329	651,308	–	–
於附屬公司之投資	21(a)	–	–	5,110,023	5,127,579
應收附屬公司款項	21(b)	–	–	1,305,438	1,372,791
於聯營企業之投資	22	57,512	75,939	–	–
遞延所得稅資產	32	394,332	510,324	–	–
長期預付款項	24	6,338	6,360	–	–
可供出售金融資產	31	12,676	–	–	–
其他非流動資產	34	34,225	–	–	–
		<u>9,589,170</u>	<u>7,939,896</u>	<u>6,415,906</u>	<u>6,501,199</u>
流動資產					
預付土地租賃款	19	12,193,194	11,300,584	–	–
以供出售之持有或開發中物業	23	9,367,652	7,991,138	–	–
存貨		18,014	12,076	–	–
應收附屬公司股利		–	–	2,473,852	2,482,348
預付款項及其他流動資產	24	3,372,619	1,145,340	7,487	2,881
其他應收款	25	389,118	503,816	–	–
應收賬款	26	47,356	35,503	–	–
預付所得稅款項		240,763	170,740	–	–
現金及銀行存款	27	<u>2,108,997</u>	<u>2,941,096</u>	<u>58,486</u>	<u>56,698</u>
		<u>27,737,713</u>	<u>24,100,293</u>	<u>2,539,825</u>	<u>2,541,927</u>
資產總計		<u><u>37,326,883</u></u>	<u><u>32,040,189</u></u>	<u><u>8,955,731</u></u>	<u><u>9,043,126</u></u>

	附註	本集團		本公司	
		2014	2013	2014	2013
權益和負債					
權益					
已發行股本及股本溢價	28	6,000,738	6,000,738	6,000,738	6,000,738
其他儲備	29	1,688,257	1,714,864	1,410,965	1,436,744
留存溢利／(累計虧損)	29	1,347,736	1,454,952	(64,874)	4,900
擬派發期末股息	14	—	60,046	—	60,046
		<u>9,036,731</u>	<u>9,230,600</u>	<u>7,346,829</u>	<u>7,502,428</u>
歸屬於母公司股東權益合計		9,036,731	9,230,600	7,346,829	7,502,428
非控股股東權益		<u>566,804</u>	<u>322,755</u>	—	—
		<u>9,603,535</u>	<u>9,553,355</u>	<u>7,346,829</u>	<u>7,502,428</u>
權益總計					
負債					
非流動負債					
計息銀行及其他借款	30	12,365,003	10,233,940	373,395	326,048
遞延所得稅負債	32	<u>2,154,852</u>	<u>1,943,823</u>	—	—
		<u>14,519,855</u>	<u>12,177,763</u>	<u>373,395</u>	<u>326,048</u>
流動負債					
計息銀行及其他借款	30	7,229,169	5,322,462	1,234,048	1,193,986
可換股債券－主債務部分	33	—	8,332	—	8,332
預售開發中物業之預收賬款	35	1,542,255	1,177,218	—	—
應付賬款	36	2,135,637	1,804,043	—	—
其他應付款項及應計項目	37	721,529	421,021	1,459	12,332
當期所得稅負債		<u>1,574,903</u>	<u>1,575,995</u>	—	—
		<u>13,203,493</u>	<u>10,309,071</u>	<u>1,235,507</u>	<u>1,214,650</u>
		<u>27,723,348</u>	<u>22,486,834</u>	<u>1,608,902</u>	<u>1,540,698</u>
負債總計					
負債及權益總計					
		<u>37,326,883</u>	<u>32,040,189</u>	<u>8,955,731</u>	<u>9,043,126</u>
淨流動資產					
		<u>14,534,220</u>	<u>13,791,222</u>	<u>1,304,318</u>	<u>1,327,277</u>
資產總額減流動負債					
		<u>24,123,390</u>	<u>21,731,118</u>	<u>7,720,224</u>	<u>7,828,476</u>

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

合併股東權益變動表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

	歸屬於母公司股東權益合計										
	已發行 股本及 股本溢價 (附註28)	資產 重估儲備	盈餘儲備	匯兌儲備	其他儲備	可換股債 券中包含 認股權	留存溢利	擬派發 期末股息	合計	非控股 股東權益	權益合計
於2014年1月1日	6,000,738	1,211*	367,249*	1,740,855*	(397,261)*	2,810*	1,454,952	60,046	9,230,600	322,755	9,553,355
本年綜合收益	-	-	-	(31,657)	-	-	(105,954)	-	(137,611)	250,978	113,367
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	1,262	-	-	-	(1,262)	-	-	-	-
收購附屬公司(附註41)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,878	21,878
處置附屬公司(附註42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,430)	(20,430)
於附屬公司之權益增加	-	-	-	-	192	-	-	-	192	(445)	(253)
於附屬公司之權益減少	-	-	-	-	3,596	-	-	-	3,596	(3,598)	(2)
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,334)	(4,334)
因可換股債券4贖回之結轉	-	-	-	-	2,810	(2,810)	-	-	-	-	-
派發2013年股息	-	-	-	-	-	-	-	(60,046)	(60,046)	-	(60,046)
於2014年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>368,511*</u>	<u>1,709,198*</u>	<u>(390,663)*</u>	<u>-*</u>	<u>1,347,736</u>	<u>-</u>	<u>9,036,731</u>	<u>566,804</u>	<u>9,603,535</u>
於2013年1月1日	6,000,738	1,211*	320,136*	1,460,228*	(89,069)*	2,810*	1,361,940	-	9,057,994	704,340	9,762,334
本年綜合收益	-	-	-	280,627	-	-	200,171	-	480,798	19,441	500,239
留存溢利轉盈餘儲備	-	-	47,113	-	-	-	(47,113)	-	-	-	-
收購附屬公司非控股股東權益	-	-	-	-	(308,192)	-	-	-	(308,192)	(417,321)	(725,513)
附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,844	18,844
歸屬於非控股股東之股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,549)	(2,549)
擬派發2013年期末股息 (附註14)	-	-	-	-	-	-	(60,046)	60,046	-	-	-
於2013年12月31日	<u>6,000,738</u>	<u>1,211*</u>	<u>367,249*</u>	<u>1,740,855*</u>	<u>(397,261)*</u>	<u>2,810*</u>	<u>1,454,952</u>	<u>60,046</u>	<u>9,230,600</u>	<u>322,755</u>	<u>9,553,355</u>

財務報表附註為本財務報表的組成部分。

* 合併財務報表中其他儲備合計1,688,257千港元(2013年:1,714,864千港元)。

合併現金流量表

截至2014年度

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

	附註	2014	2013
經營活動之現金流量			
用於經營活動的現金	38	(2,986,404)	(1,456,647)
已付利息		(1,584,082)	(1,134,226)
已付所得稅		(159,129)	(303,259)
		<u>(4,729,615)</u>	<u>(2,894,132)</u>
投資活動之現金流量			
購置物業、機器及設備		(308,544)	(281,593)
處置物業、機器及設備		53,931	844
支付投資物業之款項		(5,358)	(5,964)
收購附屬公司		(14,724)	–
處置附屬公司		148,061	369,285
購買可供出售投資		(12,676)	–
收回部分於聯營企業之投資		16,406	–
收回與收購康明投資有限公司 相關之應收款項		1,025	532,622
預付第三方與收購附屬公司 相關之誠意金		–	(6,360)
定期存款(原期限大於3個月)之 減少/(增加)		2,543	(78)
收取聯營企業之股利		3,111	7,800
收取利息		73,212	44,390
		<u>(43,013)</u>	<u>660,946</u>
投資活動之現金(淨流出)/ 淨流入			

	附註	2014	2013
融資活動之現金流量			
贖回有擔保優先票據		–	(561,574)
收購附屬公司非控股股東權益之 付款		–	(458,000)
抵押銀行存款之減少／(增加)		36,582	(776,286)
與銀行借款利息支付相關之受 限制銀行存款增加		(24,203)	(4,507)
取得短期借款		1,695,457	978,945
歸還短期借款		(742,933)	(500,063)
取得長期借款		5,516,578	11,005,519
歸還長期借款		(2,437,413)	(7,380,916)
贖回可換股債券4之對價		(8,813)	–
收取非控股股東對附屬公司 注資之款項		–	18,844
派發現金股利予本公司股東		(60,046)	–
派發現金股利予附屬公司之 非控股股東		(4,334)	(243)
		<u>3,970,875</u>	<u>2,321,719</u>
融資活動之現金淨流入			
		<u>3,970,875</u>	<u>2,321,719</u>
現金及現金等價物之(減少)／ 增加淨額			
增加淨額		(801,753)	88,533
現金及現金等價物，年初餘額		1,382,220	1,253,004
匯率變動對現金及現金等價物之 影響		(8,288)	40,683
		<u>(8,288)</u>	<u>40,683</u>
現金及現金等價物，年末餘額	27	<u>572,179</u>	<u>1,382,220</u>

財務報表附註為本合併財務報表的組成部分。

財務報表附註

2014年12月31日

(除另有說明外，所有金額均以千港元為單位)

1 公司資料

上置集團有限公司(「本公司」)於1999年8月11日根據百慕達1981年公司法於百慕達註冊成立為受豁免公司。根據一項涉及本公司股份在香港交易及結算所有限公司(「香港交易所」)上市的集團重組計劃(「重組」)，本公司於1999年11月12日成為組成本集團的其他公司的控股公司。公司重組的具體步驟及細節已載於1999年11月30日之售股章程。本公司之股份於1999年12月10日在香港交易所上市。本公司主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號，中環廣場40樓4006室。

本公司與其附屬公司(以下統稱「本集團」)現階段主要於中華人民共和國(「中國」)境內從事房地產開發，物業租賃及酒店經營業務。

董事認為，於2014年12月31日，本公司之母公司為上置投資控股有限公司(「上置控股」)，上置控股持有本公司之股份比例為51.01%(2013年12月31日：51.43%)，剩餘48.99%之股份由眾多不同的股東持有。

2.1 編製基準

本合併財務報表是按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則(包括香港財務報告及會計準則和詮釋)、香港普遍採納之會計原則及香港公司條例的披露規定編製。本合併財務報表亦符合香港公司條例的規定，根據新香港公司條例(第622章)附表11第76至87條所載第9部「賬面及審核」的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間繼續沿用前公司條例(第32章)的規定。編製本財務報表時，除投資物業及衍生金融工具採用公允價值計價外，均採用了歷史成本計價原則。除非另外說明，本財務報表以港元列報，所有金額均以千港元為單位表示。

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

合併基礎

本合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014年度的財務報表。各附屬公司的財務報表與母公司採用同一會計期間及統一會計政策。附屬公司的經營成果自購買日即本集團取得控制權之日起合併，直至控制權終止。

即使導致非控股權益出現負值，損益及其他綜合收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股股東。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及集團內公司間交易產生的現金流量於合併時予以全額抵銷。

如果有事實或情況表明下述有關附屬公司會計政策中提到的控制三要素中的一個或多個發生變化，本集團將重新評估是否仍控制該被投資方。如果本公司對附屬公司的所有者權益發生變動，且該變動未導致控制權的變化，則該變動將按照權益交易進行會計處理。

若本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(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價值和(iii)記錄於權益中的報表折算差異；並在當期損益中確認(i)收取對價的公允價值(ii)留存投資的公允價值(iii)相關的盈餘或虧損。本集團以前年度在其他綜合收益中確認的部分，則以與本集團直接處置相關資產及負債相同的基礎，結轉至當期損益或留存溢利中。

營業周期

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

2.2 會計政策及披露的變化

除採用以下新制訂和經修訂的香港財務報告準則帶來的影響外，本集團採用的會計政策與以前財務年度一致：

香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第27號的修訂(2011年)	投資主體之修訂
香港會計準則第32號的修訂	金融資產和金融負債抵消之修訂
香港會計準則第36號的修訂	非金融資產可收回金額的披露之修訂
香港會計準則第39號的修訂	衍生工具的變化和套期會計的延續之修訂
香港(國際財務報告解釋委員會)解釋公告第21號	徵稅
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第2號的修訂—既得條件的定義 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第3號的修訂—企業合併中或有對價的會計處理 ¹
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第13號的修訂—短期應收賬款和應付帳款
2010-2012期間年度改進	香港財務報告準則第1號的修訂—香港財務報告準則的生效率

¹ 2014年7月1日生效

上述新制定和經修訂準則之採用無重大影響。

2.3 新增和修訂的香港財務報告準則及尚未採用的香港公司條例中的新披露要求

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

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	投資人與其聯營合營企業之間的銷售及資產投出 ²
香港財務報告準則第11號的修訂	合營安排：收購權益之會計法 ²
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳目 ⁵
香港財務報告準則第15號	客戶合約產生之收益 ³
香港財務報告準則第16號及香港會計準則第38號的修訂	折舊及攤銷可接受方法之澄清 ²
香港會計準則第16號和第41號的修訂	農業：生產性植物 ²
香港會計準則第19號的修訂	定額福利計劃：僱員供款 ¹
香港會計準則第27號的修訂(2011年)	單獨財務報表中權益方法 ²
香港會計準則第1號的修訂	修改呈列財務報表 ²
香港財務報告準則第10號、第12號及香港會計準則第28號的修訂 (2011年)	投資主體：合併例外的應用 ²
2010-2012期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹
2010-2013期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ¹
2010-2014期間年度改進	對部分香港財務報告準則的修訂 ²

¹ 於2014年7月1日或其後開始之年度期間生效

² 於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效

³ 於2017年1月1日或其後開始之年度期間生效

⁴ 於2018年1月1日或其後開始之年度期間生效

⁵ 自2016年1月1日起對其年度財務報告首次採用香港財務報告準則對公司有效，因此對本集團不適用

此外，香港公司條例(第622章)將影響2015年12月31日合併財務報表部分信息的列報與披露。本集團正在評估這些變量所帶來的影響。

本集團預計採用的其他香港財務報告準則詳情如下：

2014年9月份，香港會計師公會發布了香港財務報告準則第9號的最終版本，取代了香港會計準則第39號和香港財務報告準則第9號之前所有版本中關於金融工具的所有段落。此標準介紹了對分類和計量，減值和對沖會計處理的新要求。本集團將自2018年1月1日開始採用香港財務報告準則第9號。本集團認為香港財務報告準則第9號的採用將對本集團金融資產的分類和計量帶來影響。影響的進一步信息將於臨近準則執行之日起得知。

香港財務報告準則第10號和香港會計準則第28號的修改(2011)在如何處理投資者與其聯營或合營企業之間的資產銷售或投入的要求上存在差異，此次修訂消除了這一差異。修訂的主要內容是當一項交易涉及一項業務(無論該業務是否歸屬於附屬公司)，應全額確認相關利得或損失。當一項交易涉及的資產不構成一項業務，即便這些資產歸屬於附屬公司，也應按相應比例確認利得或損失。修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第11號中當主體取得共同經營中的權益，且該共同經營構成香港財務報告準則第3號所定義的業務時，採用《香港財務報告準則3—業務合併》和其他準則對業務合併會計處理的所有原則，且不與此類準則相關指引衝突，並按此類準則規定的業務合併相關披露要求進行披露。該處理原則同時適用於收購初始設立共同經營中的權益和已設立共同經營中的權益，且該共同經營構成業務。此時，如果共同經營方繼續享有共同控制權，則先前持有的共同經營權益，不應當重新計量。在發生收購相關成本或獲得相關服務當期，將收購相關成本計入費用。該修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第15號建立一個全新的5步驟確認收入的方式。香港財務報告準則第15號的核心原則是，確認收入的方式應體現企業向客戶轉讓商品或服務的模式，確認收入的金額應反映企業預計因交付商品或服務而有權獲得的金額。香港財務報告準則第15號大幅增加了有關收入確認的披露要求。特別要求披露以下信息：將收入按不同類別分解並披露；與合同相關的資產負債表項目的期初和期末餘額；履約義務的信息，包括企業完成履約義務的時點，以及分配至剩餘履約義務的交易價格；重大判斷及其變化；獲取或履行合同的成本所確認的資產信息。香港財務報告準則第15號將取代現行的所有收入確認的準則。本集團正在評估新準則之影響並預計2017年1月1日或其後開始之年度期間採用。

香港會計準則第16號、第38號的修訂，明確了收入是經濟運營而產生的經濟利益（資產部分）而不是通過使用資產而消費產生的經濟利益。因此收益法不得用於物業、廠房和設備的折舊，並且僅在非常有限的情況下可用於無形資產的攤銷。修訂將分別實行。本集團沒有採用收益法折舊其非流動資產，所以該修訂不會對本集團產生任何影響，本集團預計於2016年1月1日或其後開始之年度期間開始採用該修訂準則。

於2015年1月，香港會計準則理事會發佈香港會計準則第1號的修改，以進一步鼓勵公司在釐定於其財務報表內披露何等資料及如何對該等資料分層次時運用專業判斷。香港會計準則第1號的修改包括小範圍修改以下五個方面：重要性、分解及小計、附註架構、披露會計政策及呈列權益入賬投資產生的其他綜合收益（其他綜合收益）項目。本集團預計從2016年1月1日開始採用該修改。

該等修訂提出在處理投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或投入事宜時香港財務報告準則第10號的要求與香港會計準則第28號（2011年）的要求之間被公認的不一致的地方。該等修訂的主要結果為當某項交易涉及某項業務（無論該項業務是否為附屬公司所有）時確認全部損益。當某項交易涉及不構成某項業務的資產時確認部份損益，即使該等資產為附屬公司所有。

該等修訂將於2016年1月1日或其後開始之年度期間生效。目前預期該等修訂將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

2010-2012期間年度改進，於2014年1月修改了一些香港財務報告準則，除了在附註2.2中的部分，本集團將與2015年1月1日進行實行。沒有對本集團造成重大影響的修訂。細節如下：

香港財務報告準則第8號，經營分部，明確了經營主體必須披露由管理層判別的分部依據，包括描述經營分部和經濟指標用來衡量分部是否相似。本修訂同時明確了只有向決策制定者彙報時才需要對分部資產和總資產進行對賬核定。

2.4 主要會計政策

附屬公司

附屬公司(包括結構實體)指本公司直接或間接控制的公司。當本集團通過參與被投資方的相關活動而享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力影響其回報金額時(如，投資方享有現時權利使其目前有能力主導被投資方的相關活動)，則認為本集團具有控制權。

當本公司直接或間接持有被投資方半數或以下的表決權或類似權力，本集團綜合考慮所有相關事實和情況，以判斷投資方是否擁有對被投資方的權力，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排的權力；以及
- (c) 本集團的表決權和潛在表決權。

附屬公司的業績以已收取及應收取的分派股息計入本公司損益及其他綜合收益表。根據香港財務報告準則第5號《待售的非流動性資產和終止經營》，本公司於附屬公司的投資按照成本減去任何減值損失後的金額列示。

合營企業和聯營企業的投資

聯營企業是指由本集團持有一般不少於20%的表決權並可對其施加重大影響的公司。重大影響是指能參與被投資者的財務及運營決策的權力，但並非控制或共同控制。

合營企業是指合營方對該安排的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按照相關約定對某項安排所共有的控制，並且該安排的相關活動必須經過分享控制權的參與方一致同意後才能決策。

本集團於聯營企業及合營企業之投資在財務狀況表中，以按照權益法計算的本集團應佔淨資產份額扣除減值損失後的餘額列示。合營企業的財務報告期間與本集團相同。本集團已作出調整以使任何可能存在之不同會計政策貫徹一致。本集團應佔聯營及合營企業收購後淨利潤及其他綜合收益分別計入合併損益表及其他綜合收益表內。當聯營企業或合營企業的權益發生變化，如適用，本集團將在合併權益變動表中確認變化的相應份額。本集團與聯營企業或合營企業之間因交易產生的未實現收益或損失，在本集團於聯營公司或合營企業中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未實現的損失屬於所轉讓資產發生減值損失。本集團對聯營企業或合營企業的投資包含因收購聯營企業或合營企業所產生的商譽。

若對聯營企業的投資轉變為對合營企業的投資，剩餘權益不再重新計量，反之亦然。該投資將繼續以權益法進行計量。在所有其他情況下，一旦失去對聯營企業的重大影響或對合營企業的共同控制，本集團按照公允價值計量或確認剩餘投資。當失去重大影響或共同控制時，聯營企業或合營企業的賬面價值與剩餘投資的公允價值之差以及處置收益被確認為損益。

當對聯營企業或合營企業的投資被歸類為持有待售資產，該投資將根據香港財務報告準則第5號進行核算。

企業合併及商譽

企業合併採用購並法。轉讓對價以收購日公允價值計量，該公允價值為收購日集團轉移的資產公允價值、對被收購方前股東產生的負債以及為取得被收購方控制權而發行的權益的總和。對於每個企業合併，收購方按照公允價值或非控股股東權益在被收購方可辨認淨資產所佔的份額確認非控股股東權益。非控股股東權益的其他構成部分以公允價值計量。收購發生的成本計入當期費用。

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

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

收購方需要支付的或有對價在收購日按照公允價值確認。被認為是一項資產或負債的或有對價期後公允價值的變動，按照香港會計準則第39號的要求，確認為當期損益或其他綜合收益。如果或有對價不在香港會計準則第39號的範疇內，那麼其應根據相應的香港財務報告準則計量。分類為權益工具的或有對價無需重新計量，其後續結算仍在權益內進行。

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

初次確認商譽價值後，商譽以成本減去累計減值損失計量。商譽需至少每年評估一次，檢查是否發生減值。如果事件或情況的改變表明賬面價值可能出現減值，則需要進行更頻繁的複查。本集團於每年的12月31日進行商譽減值測試。為了進行減值測試，企業合併取得的商譽自收購日起，分配給本集團的每一個預期能從企業合併協同獲益的現金產出單元或現金產出單元組，無論本集團的其他資產或負債是否被分配給上述單元或單元組。

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

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

公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量投資物業、衍生金融工具和股權投資。公允價值是市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產時收取或為轉移負債而支付的價格。公允價值計量是基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量（假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值技巧，而其中有足夠資料計量公允價值，以儘量利用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債，乃按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公允價值等級：

- 層級 1 – 相同資產或負債於活躍市場的市場報價（未經調整）
- 層級 2 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃為直接或間接觀察所得
- 層級 3 – 估值技術所使用對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據乃不可觀察

於財務報表按經常基準確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末按對整體公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據重新評估分類，以確定各層之間有否出現轉移。

非金融資產減值

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

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

於每一報告日評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產

的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額（減去攤銷和折舊）。這種減值損失的轉回計入當期損益。除非該資產是以評估價值計量，則相關的減值損失則按相關已評估資產的會計政策進行會計處理。

關聯人士

在下列情況下，另一方被視為與本集團有關連：

- (a) 個人或該個人之近親屬與本集團有關連，若該個人：
 - (i) 對本集團控制或共同控制；
 - (ii) 對本集團具有重大影響；或
 - (iii) 為本集團或本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) 該實體與本集團為同一集團之成員；
 - (ii) 該實體系另一實體（或該實體之母公司，附屬公司或同系附屬公司）之聯營企業或合營企業；
 - (iii) 該實體與本集團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) 該實體為以本集團或與本集團有關連之實體之僱員為受益人之退休福利計劃；
 - (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損益及其他綜合收益表。如果一項重要的支出符合確認的條件，則支出予以資本化為資產。如果物業、機器和設備的某些重要組成部分需要定期更換，則本集團將該部分單獨確認為資產，並對其使用壽命及折舊進行單獨計量。

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

酒店物業	40年或剩餘租賃期限(通常為30至40年)，孰短
其他建築物	20年
租賃改良支出	剩餘租賃期間或該資產的可使用年限，孰短
家具及辦公設備	5至10年
車輛	5年

如果物業、機器和設備的各部分具有不同使用年限，則在各部分間合理分配該項目的成本，且按各部分單獨計提折舊。剩餘價值、使用年限和折舊方法至少於每一會計年度末重新評估，必要時進行調整。

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

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

投資物業

投資物業包括持作賺取租金收入或作資本增值或作以上兩種用途的已竣工物業及在建或重新開發物業。當達到投資物業的定義時，按租賃持有的物業會被分類為投資物業，並作為融資租賃入帳。此等物業初始確認時按成本計量，包含交易費用。初始確認後，投資物業按反映財務狀況表日市場狀況的公允價值計量。

投資物業公允價值變動引起的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

投資物業報廢或處置造成的損益計入當期損益及其他綜合收益表。

如果將投資物業轉換成自用物業或存貨，進行後續會計處理的物業的推定成本為其改變用途之日的公允價值。如果一項自用物業轉換成投資物業，則本集團根據「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策對該物業進行會計處理直至其用途改變之日，在用途改變之日該項物業的賬面價值與其公允價值之間的任何差額也採用上述「物業、機器和設備及其折舊」下規定的政策進行資產重估。對於存貨轉換成投資物業，轉換日該物業的公允價值與其原先的賬面價值之間的差額應記入當期損益及其他綜合收益表。

無形資產(不包括商譽)

分開獲取的無形資產按照成本進行初始計量。企業合併獲取的無形資產成本以合併當日的公允價值計量。無形資產的使用壽命分為有限的和無限的。使用壽命有限的無形資產，

不論是否存在減值跡象，在其使用壽命期間採用直線法進行攤銷。對使用壽命有限的無形資產應於每年年度終了對其使用壽命及攤銷方法進行覆核，必要時進行調整。

對使用壽命無限的無形資產，每年單獨地或按照現金流產生的單位級進行減值測試。此類無形資產不予攤銷，在每個會計期間對其使用壽命進行覆核。如果有證據表明使用壽命是有限的，則按上述使用壽命有限的無形資產的政策進行會計處理。

專利及特許權

所購入的專利及特許權按成本減去任何減值虧損列賬，在其預計使用年限10至15年內以直線法攤銷。

研究和開發成本

所有研究費用於產生時在損益及其他綜合收益表中扣除。

開發新產品的項目所產生的支出，只有在本集團證明在技術上可以完成無形資產並該無形資產可供使用或出售、有意完成項目及有能力使用或出售資產、資產如何產生未來經濟利益、可動用資源以完成項目及能可靠衡量發展期間的開支時，方會撥充資本及遞延處理。若產品開發支出未符合上述條件，則與產生時列作支出。

遞延開發成本按成本減去任何減值虧損列賬，並在其相應開發產品的商業年限內以直線法攤銷，產品的商業年限自產品投入商業生產時起算並不超過5至7年。

經營租賃

如果一項租賃出租人實質上保留與資產所有權相關的幾乎全部風險和回報，則應按經營租賃進行會計處理。如果本集團是出租人，本集團按經營租賃出租的資產歸入非流動資產，經營租賃的應收租金按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益表。如果本集團是承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人提供的任何優惠後按直線法在租賃期內計入當期損益及其他綜合收益。

經營租賃的預付土地租賃款初始按成本計量，後續按直線法在租賃期內逐步確認。

當租賃款無法準確地分配予土地和建築物，租賃款將作為物業、廠房和設備的融資租賃記錄在土地和建築物的成本中。

投資及其他金融資產

初始確認和計量

金融資產在初始確認時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。初始確認金融資產時，按公允價值計量，如果該金融資產不是按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，則還應加上直接歸屬於該金融資產的交易費用。

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

後續計量

金融資產的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產包括為交易性金融資產和初始確認時被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。如果購買金融資產的目的是近期出售，則將金融資產分類為交易性金融資產。衍生金融工具，包括分離的嵌入衍生工具，亦分類為交易性金融資產，除非其為香港會計準則第39號中定義的有效套期工具。

此等金融資產在財務狀況表日按照其公允價值列示，公允價值的變動記入當期損益及其他綜合收益表中的其他收益。在綜合收益表中確認的公允價值淨損益不包括從此等金融資產按照相關「收入確認」準則確認的股利和利息收入。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融資產才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

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

貸款及應收款項

貸款及應收款項是具有固定的或可確定付款額，且沒有活躍市場報價的非衍生金融資產。此類資產後續計量採用實際利率法按攤余成本扣除減值準備後計量。計算攤余成本時，應考慮購買產生的任何折價或溢價，且包括作為實際利率不可或缺的費用和交易費用。貸款及應收款項的攤銷記錄在損益及其他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及其他綜合收益，計入財務成本，營業成本或應收款項之其他損失。

持有至到期投資

持有至到期投資，是指到期日固定、回收金額固定或可確定，且本集團有明確意圖和能力持有至到期的非衍生金融資產。對於此類金融資產，採用實際利率法，用扣除減值準備後的攤余成本進行後續計量。攤余成本的計算要考慮到獲取該持有至到期投資的折讓或溢價，以及影響實際利率的費用和成本。實際利率的攤餘計入損益及其他綜合收益表的財務收入科目。減值損失計入損益及其他綜合收益表的其他費用科目。

可供出售金融資產

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

初始確認後，可供出售金融資產按公允價值計量，收益或損失作為權益的單獨部分予以確認，直到該金融資產終止確認或被認定發生減值，在此之前確認在權益的累計收益或損失轉入當期損益及其他綜合收益表。持有該金融資產獲取的利息和股利收入按照相關「收入確認」準則在損益及其他綜合收益表中確認。

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

本集團根據在最近的到期日內是否有能力或意向出售該項金融資產來評價該項金融資產是否仍屬於可供出售金融資產。在極少數情況下，當本集團由於無活躍市場或管理層在可預見的未來出售該資產的意向有重大變化而無法出售該金融資產時，管理層可以選擇重分類該項金融資產。

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

金融資產終止確認

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

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

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，本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，該項資產將按本集團繼續涉入該項資產的程度確認。在上述情況下，本集團相應確認有關負債。有關資產和負債以本集團所保留的權利和義務為基礎進行計量。

繼續涉入採用擔保的形式，擔保金額為轉移資產的原賬面價值和本集團可能被要求償還的最大金額孰低。

金融資產的減值

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

以攤餘成本計量的金融資產

對以攤餘成本計量的金融資產，本集團首先對單項重大的金融資產，或一組單項不重大的金融資產組進行評估，確認是否有客觀證據表明減值跡象出現。單項測試未發生減值的金融資產，應當包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中再進行減值測試。已單項確認減值損失的資產，不應包括在具有類似信用風險特徵的金融資產組合中進行減值測試。

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

減值準備作為資產賬面價值的抵減科目，減少資產的賬面價值；同時，減值損失在損益及其他綜合收益表中確認。利息收入按照減值後的賬面成本，根據為評估資產是否減值而計算的未來現金流現值所採用的利率進行預提。貸款及應收款項及與其相關的減值在未來無希望收回並且所有抵押擔保已被動用或已轉移給本集團時終止確認。

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

以成本計量的金融資產

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

可供出售金融資產

對於可供出售金融資產，本集團在每個財務狀況表日評估是否有客觀證據表明該資產或資產組存在減值。

如果可供出售金融資產發生減值，則按其成本(扣除已償還本金和攤銷額)與當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失所得的金額從所有者權益轉入當期損益及其他綜合收益。

當確認為可供出售金融資產之權益工具之公允價值較其成本顯著或持續下降時，將相應計提減值準備。「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。「顯著」相對於初始投資價值而言，而「持續性」則取決於其公允價值低於賬面成本的期間。當有證據表明存在減值時，累計損失根據可供出售金融資產的初始取得成本扣除當前公允價值和原已計入綜合收益表的減值損失之後的金額，從所有者權益科目轉入當期損益及其他綜合收益。可供出售權益工具投資發生的減值損失，在該權益工具價值回升時，不得通過損益轉回。減值之後的公允價值上升直接在其他綜合收益中確認。

「顯著」及「持續」的定義需要專業判斷。本集團據此來判斷：其公允減值低於賬面成本的期間。

可供出售金融負債的減值標準與以攤余成本計量的金融資產一致。然而，減值的金額為攤余成本和當前公允價值的差異減去以前在損益及其他綜合收益表中確認的減值損失後的累計數。計提未來利息收入繼續使用減值後的資產賬面價值，和計算減值損失時折算未來現金流量的利率。利息收入作為部分財務收入入帳。若債務工具公允價值的後續增長可以客觀的與某事項相關聯，且此事項的減值損失已確認在利潤及其他綜合收益表，債務工具的減值損失通過利潤及其他綜合收益表轉回。

金融負債

初始確認及計量

金融負債在初始確認時恰當地劃分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，計息貸款和借款，以及被指定且為有效套期工具的衍生工具。

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

本集團的金融負債包括應付帳款，其他應付款，衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款，有擔保優先票據，以及可換股債券。

後續計量

金融負債的後續計量根據如下分類進行：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

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

若獲取金融負債的目的是在短期內將其出售時，該金融負債則被確認為交易性金融負債。包括不屬於根據香港會計準則第39號中定義的套期工具的衍生金融工具。分離的嵌入式衍生工具，除非被指定為有效套期工具，否則將被分類為交易性金融負債。交易性金融負債

的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。在當期損益及其他綜合收益表中確認的公允價值變動損益不包括該金融負債的利息支出。

只有滿足香港會計準則第39號規定的標準，某項金融負債才能在初始確認日指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

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。在以未來現金流折現與以賬面成本計量之間差別不重大時，我們採用賬面成本進行後續計量。該金融負債終止確認或攤余成本計量時產生的收益或損失記入當期損益及其他綜合收益表。

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。攤余成本計量產生的收益或損失在損益及其他綜合收益表中的「財務費用」科目列示。

可換股債券

若可轉換債券的組成部分具有負債的特徵，則將其扣除交易費用後在財務報表中確認為金融負債。發行可轉換債券時，其負債部分(包括主債務以及除權益部分以外的嵌入式衍生工具(如有))的公允價值根據相類似的非可換股債券的市場利率確定；且該部分金額將作為以攤余成本計量的長期負債直至通過轉換或者贖回償清。發行所得的其餘部分分配至換股權，扣除交易費用後，計入股東權益。後續年度不再重新計量該換股權的賬面金額。交易費用根據可換股債券工具首次確認時其負債和權益部分分配的發行所得為基礎在兩者間進行分配。

若該可換股債券之換股權不滿足權益的定義，則該可換股債券僅包含負債及衍生工具。初始確認時，整個可換股債券將被確認為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債，或者分離為衍生金融負債(包括所有需與主債務相分離的嵌入式衍生金融工具)與主債務，分別以公允價值及攤余成本計量。若嵌入式衍生金融工具與其主債務相分離，交易費用按照該工具初始確認時發行所得額在負債和衍生工具中分配的比例在主債務部分和衍生工具部分之間分配。與主債務部分有關的交易費用在初始確認時作為負債的一部分，與衍生工具部分相關的部分則直接計入當期損益及其他綜合收益表。

金融負債終止確認

如果金融負債的責任已履行、撤銷或屆滿，則對金融負債進行終止確認。

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

金融工具的抵銷

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

衍生金融工具

初始確認和後續計量

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

凡是符合香港會計準則第39號衍生品定義的商品買賣合同，其公允價值應該在損益表中確認為銷售成本。商品買賣合同符合本集團購買、銷售和使用要求的且持有目的為收到或交付非金融項目的，均按成本計量。

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

流動和非流動分類

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

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

以供出售之持有或開發中物業

以供出售之持有或開發中物業按成本及可變現淨值孰低列示於流動資產。

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

存貨

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

現金及現金等價物

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

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

準備

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

如果貨幣時間價值的影響重大，準備的金額應是履行義務預期所需支出在財務狀況表日的現值。隨時間推移增加的現值金額計入合併損益及其他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所得稅。與當期損益外的科目相關的所得稅不在當期損益確認，而在其他綜合收益或所有者權益中確認。

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

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

所有應納稅暫時性差異均確認為遞延所得稅負債，除非：

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

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

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

於每一財務狀況表日對遞延所得稅資產的賬面價值予以覆核。如果不再是很可能獲得足夠的應納稅利潤以允許利用部分或全部遞延所得稅資產的利益，應減少該項遞延所得稅資產。相反，於每一財務狀況表日應重新評估以前未確認的遞延所得稅資產，在有足夠應納稅利潤可供所有或部分遞延所得稅資產利用的限度內確認遞延所得稅資產。

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

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

收入確認

如果經濟利益很可能流入本集團，而且收入可以可靠計量，則按以下基礎確認收入：

物業銷售收入

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

物業經營租賃收入

投資物業的經營租賃收入在租賃期內以直線法確認。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繼續支付費用以延續租賃期，且可合理確定承租方將會續租。

建造智能化網絡基礎設施之收入

建造智能化網絡基礎設施之收入依照如下會計政策確認：

當一項建築合約的結果能可靠估算，合約收益及合約成本按合約期分別確認為收益及支出。本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應列賬的收益及成本金額。當一項建築合約的結果未能可靠估算，合約收益只就有收回的已產生合約成本的數額確認。

物業管理收入

物業管理收入在提供服務時會計期間內的確認。

酒店經營收入

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

利息收入

利息收入採用實際利率法確認。

股利收入

股利收入在收取款項的權利確定時確認。

其他僱員福利

僱員養老金計劃

本集團依據現行中國大陸法規規定參加由中國政府有關部門管理的統籌養老金計劃。本集團須按當地政府設定的基本工資標準之14%-22%計繳(2013年14%-22%)。該政府部門負責公司退休員工的養老金給付。此外，本集團參加了強制性公積金計劃。在該計劃下，本集團之香港僱員及本集團分別按僱員每月薪金的5%供款。該等費用已在發生時包含於合併損益及其他綜合收益表內。本集團除上述應計提的統籌退休金及公積金供款外，無其他應盡的義務。

借款費用

直接歸屬於符合條件的資產的購置、建造和生產的借款費用作為那些資產的一部分成本予以資本化。符合條件的資產指需要花費相當長的時間才能達到其預定的可使用或可銷售狀態的資產。當資產實質上達到其預定的可使用或可銷售狀態時，停止對這種借款費用的資本化。在用於符合條件資產的支出前，將專項借款用作暫時性投資獲取的投資收益從資本化的借款費用中扣除。其他借款成本在發生當期計入費用。借款成本包括利息和其他與借款有關的成本。

佔用的一般借款，根據所佔用一般借款的加權平均資本化率計算資本化借款費用。

政府補助

政府補助(包括非現金補助)於有合理保證確定其可收到且滿足一切附屬條件時以公允價值計量。若補助與費用相關，在確認相關費用的期間相應計入損益。

若補助與資產相關，該補助以該資產賬面價值為限沖減該資產賬面價值。該補助在資產使用期限內，以沖減與該資產相關費用的方式在合併損益及其他綜合收益表中確認。與本

集團在計劃和建設附屬公共設施過程中相關的撥款，在相關建設成本中扣除，且直接在附屬公共設施建設服務之收入中確認。

股利

董事會提議擬分派之年終股利在股東大會批准之前，在財務狀況表權益部分作為留存溢利的分配。該股利被股東大會批准並宣告發放後，確認為負債。

對於非現金資產的分配，當非現金資產在分配前後最終由同一方控制時，該分配的非現金資產以其賬面成本作為負債計量。

外幣

(a) 功能和列報貨幣

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

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的匯率換算為功能貨幣。外幣貨幣性資產和負債按財務狀況表日的功能貨幣匯率重新折算。所有貨幣性資產之結算或匯兌損益差額計入綜合收益表。

以歷史成本計量的外幣非貨幣性項目，按初始交易日的匯率折算。以公允價值計量的外幣非貨幣性項目，按照公允價值重估之日的匯率計算。重新折算非貨幣性項目產生之損益處理方法與該項目公允價值變動損益之處理方法相同（即：若該項目之公允價值變動損益計入其他綜合收益，其匯兌損益則相應計入其他綜合收益；若該項目之公允價值變動損益計入綜合收益表，其匯兌損益則相應計入綜合收益表）。

(c) 集團公司

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

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

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

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

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

或有事項

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

3. 重大會計判斷及估計

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

判斷

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

經營租賃承諾—本集團為租出方

集團就其投資物業組合進行了商業物業租賃。集團決定，在評估租賃安排的條款及條件的基礎上，保留這些經營租出物業的所有權之所有重大風險和回報。

投資物業和自用房地產的劃分

本集團決定物業是否符合投資物業的條件，並制訂出此類判斷的準則。投資物業指為賺取租金或資本升值或兩者兼顧而持有的物業。憑此，本集團考慮一項物業產生的現金流是否大部分獨立於本集團持有的其他資產。某些物業中一部分用於賺取租金或資本升值，另一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理。若上述部分物業能夠分開出售或者在融資租賃條件下能夠分開出租，本集團則對該等部分分別進行會計處理。若上述部分不能分開出售，則只有在其中僅有很小一部分用於生產或提供商品或服務，或用於行政管理的情況下確認為投資物業。同時，需要針對單個物業進行判斷，以確認其配套服務是否重要使得該物業不符合投資物業的條件。

估計的不確定性

於財務狀況表日有關未來的關鍵假設以及其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：

商譽的減值

本集團至少於每年年度終了評估商譽是否發生減值。這要求對被分配商譽的現金產出單元的使用價值進行估計。估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產出單元的未來現金流量，同時選擇恰當的折現率計算該等現金流量的現值。商譽於2014年12月31日的賬面價值為5.69億港元(2013年：6.51億港元)。

商譽詳見附註20。

投資物業公允價值的估計

投資物業在2014年12月31日及2013年12月31日的會計期末重新計量，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。這些評估基於一些特定前提假設，不確定性不可避免，且可能與實際結果存在重大差異。本集團在做出估計時，考慮活躍市場上類似物業的近期價格信息，且使用的假設是基於每個財務報告日的市場情況。

在建投資物業同樣由獨立的專業評估師確定其公允價值，除非其無法可靠計量。在公允價值無法可靠計量的情況下，該物業以成本計量。在建投資物業的公允價值以剩餘價值法確定。

2014年投資物業之公允價值變動及其他更多信息，包括計量公允價值時使用的關鍵假設及敏感性分析詳見附註18。

遞延所得稅資產、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。本集團基於合理估計計提準備，以期與稅務主管機關保持一致。該準備基於諸如以前從稅務審計中獲取的經驗、不同納稅企業及稅務機關對稅務條款做出的解釋等因素作出。本集團企業所在地不同使得對於稅務條款的解釋在很大範圍上存在差異。

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

2014年遞延所得稅資產、負債及當期所得稅費用詳見附註32及附註12。

應收款項減值

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

物業、機器及設備的可使用年期及減值

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

物業、機器及設備項目的賬面值於有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法根據附註2.4所披露的會計政策收回時作出減值覆核。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。

2014年物業、機器及設備詳見附註17。

非金融資產減值(不包含商譽)

本集團於每一財務報告日評估是否有跡象表明非金融資產減值。當存在跡象表明該資產賬面價值可能不能收回時，對非金融資產(除商譽外)進行減值測試。當某個資產或現金產出單元的賬面價值高於其可收回金額時，表明其存在減值，可收回金額為資產的公允價值減去交易費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間較高者確定。資產的公允價值減去交易費用的淨額，應當根據公平交易中銷售類似資產的價格或可觀測到的市場價格減去可直接歸屬於該資產處置費用的金額確定。若根據資產預計未來現金流量現值作為其可收回金額，管理層必須估計資產或現金產出單元的預計未來現金流量，並選擇適當的折現率進行折現。

4. 經營分部報告

由於管理需要，本集團根據各分部提供的產品和服務將其分為四個報告分部，具體列示如下：

- 物業開發分部負責開發及銷售住宅及商用物業；
- 物業租賃分部負責出租本集團擁有的辦公樓和商鋪等投資物業；
- 酒店經營分部負責提供住宿、餐飲及會場服務；
- 公司及其他業務分部主要包括物業管理等服務。

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

銷售的轉移定價及各經營分部之間的交易以與第三方進行交易的價格進行。

業務分部分析如下：

	2014				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	960,402	106,078	183,755	189,721	1,439,956
分部間銷售	—	—	—	60,973	60,973
	<u>960,402</u>	<u>106,078</u>	<u>183,755</u>	<u>250,694</u>	<u>1,500,929</u>
調整：					
分部間銷售抵銷					(60,973)
收入					<u>1,439,956</u>
分部利潤／(損失)	<u>(92,034)</u>	<u>1,047,315</u>	<u>9,160</u>	<u>(40,448)</u>	923,993
財務收入					99,204
財務成本					(456,753)
財務成本淨額					<u>(357,549)</u>
應佔聯營企業之損益					<u>1,431</u>
稅前利潤					<u>567,875</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>27,944,150</u>	<u>6,721,673</u>	<u>1,817,413</u>	<u>786,135</u>	37,269,371
於聯營企業之投資					<u>57,512</u>
總資產					<u>37,326,883</u>
分部負債	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	27,723,348
總負債	<u>20,843,829</u>	<u>3,123,360</u>	<u>980,598</u>	<u>2,775,561</u>	<u>27,723,348</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	7,417	271	45,489	2,034	55,211
資本性支出*	4,093	5,402	387,199	6,111	402,805
投資物業公允價值溢利	—	993,326	—	—	993,326
商譽減值	<u>79,398</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>79,398</u>

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(397,447千港元)及投資物業的增加(5,358千港元)。

	2013				合計
	物業開發	物業租賃	酒店經營	公司及 其他業務	
分部收入					
對外銷售	2,897,110	88,094	184,073	175,001	3,344,278
分部間銷售	—	—	—	457,470	457,470
	<u>2,897,110</u>	<u>88,094</u>	<u>184,073</u>	<u>632,471</u>	3,801,748
調整：					
分部間銷售抵銷					(457,470)
收入					<u>3,344,278</u>
分部利潤／(損失)	<u>586,838</u>	<u>202,425</u>	<u>20,963</u>	<u>(50,671)</u>	759,555
財務收入					87,455
財務成本					(352,117)
財務成本淨額					<u>(264,662)</u>
應佔聯營企業之損益					<u>4,846</u>
稅前利潤					<u>499,739</u>
分部資產及負債					
分部資產	<u>24,447,240</u>	<u>5,221,938</u>	<u>1,475,883</u>	<u>819,189</u>	31,964,250
於聯營企業之投資					<u>75,939</u>
總資產					<u>32,040,189</u>
分部負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	22,486,834
總負債	<u>17,180,296</u>	<u>2,243,786</u>	<u>670,930</u>	<u>2,391,822</u>	<u>22,486,834</u>
其他分部信息：					
折舊及攤銷	11,332	299	39,818	1,734	53,183
資本性支出*	1,417	6,068	543,978	2,171	553,634
投資物業公允價值溢利	—	166,291	—	—	166,291
商譽減值	17,206	—	—	—	17,206
應收款項減值準備轉回	817	—	—	—	817

* 資本性支出包括物業、機器及設備的增加(547,670千港元)及投資物業的增加(5,964千港元)。

地區信息

(a) 2014年12月31日，本集團經營業務從外部客戶獲取的收入100%(2013年：95%以上)來自於中國大陸。

(b) 非流動資產

2014年12月31日，本集團99%以上(2013年：99%以上)之非流動資產(以資產所在地為基礎，不包括金融工具及遞延稅項資產)位於中國內地。

主要客戶信息

本集團持續經營業務的客戶分布廣泛。於2014年度及2013年度，沒有單獨的客戶或在同一控制下的多家客戶為公司帶來的收入佔本集團持續經營業務總收入10%以上。

5. 收入

收入，即本集團的經營收入，是銷售貨物的發票淨額；或建設合同中合同收入的適當比例部分；或提供的服務價值；或本年內從酒店經營取得的客房收入以及從投資物業中收取及應收取的租金收入的總額。

收入分析如下：

	2014	2013
物業銷售收入	1,021,621	3,057,046
酒店經營收入	194,757	195,092
物業出租收入(附註18)	115,685	96,596
物業管理收入	172,205	154,210
建造智能化網絡設施收入	21,914	35,262
其他收入	15,486	14,801
	<u>1,541,668</u>	<u>3,553,007</u>
減：營業稅金及附加	<u>(101,712)</u>	<u>(208,729)</u>
總收入	<u><u>1,439,956</u></u>	<u><u>3,344,278</u></u>

營業稅金及附加

營業稅根據銷售開發物業，酒店經營，物業管理及物業租賃收入的5%，以及建造智能化網絡基礎設施扣除應付分包商金額之後收入的3%確認。

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

6. 其他溢利－淨額

其他溢利－淨額分析如下：

	2014	2013
投資物業公允價值溢利淨額(附註18)	993,326	166,291
物業、機器及設備處置溢利／(損失)	43,079	(2,407)
商譽減值損失(附註20)	(79,398)	(17,206)
應收款項壞賬準備轉回	—	817
處置附屬公司之溢利(附註42)	1,662	—
其他	6,128	900
	<u>964,797</u>	<u>148,395</u>

7. 按性質分類的費用

費用性質分析如下：

	2014	2013
已銷物業成本(不含折舊)	1,089,697	2,350,149
物業、機器及設備折舊(附註17)	50,468	48,732
僱員福利開支(包含董事及首席執行官薪酬)		
—工資及薪酬	103,018	89,036
—其他社會福利費	23,816	25,835
	<u>126,834</u>	<u>114,871</u>
物業經營租賃費用	4,956	7,742
本公司之核數師酬金	5,275	5,439
物業銷售佣金	16,063	23,419
廣告成本	25,547	40,290
各項稅金	47,632	43,348
差旅費	11,746	11,728
辦公費	5,961	5,942
展覽費	3,609	3,718
水電費	5,978	6,485
業務招待費	7,775	8,915
其他費用	79,219	62,340
	<u>1,480,760</u>	<u>2,733,118</u>

8. 財務收入

財務收入分析如下：

	2014	2013
銀行存款利息	104,868	58,190
匯兌淨(損失)／收益	(5,664)	29,265
	<u>99,204</u>	<u>87,455</u>

9. 財務成本

財務成本分析如下：

	2014	2013
利息費用：		
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年內全部償還	1,401,354	971,141
銀行貸款及其他貸款利息－須於5年後全部償還	181,211	108,576
有擔保優先票據利息－須於5年內全部償還	–	16,274
可換股債券4利息－須於5年內全部償還(附註33)	872	1,429
	<u>1,583,437</u>	<u>1,097,420</u>
減：資本化利息	(1,126,684)	(745,303)
財務成本	<u><u>456,753</u></u>	<u><u>352,117</u></u>

於2014年度，利息加權平均資本化率為9.26%（2013年：9.41%）。

10. 董事和首席執行官薪酬

根據上市公司規則和香港公司條例(第622章)附表11第78節及前公司條例(第32章)第161節，本年度本集團董事和首席執行官的薪酬披露如下：

	2014	2013
袍金	<u>2,057</u>	<u>2,128</u>
其他薪水：		
薪金	<u>14,405</u>	<u>11,703</u>
	<u><u>16,462</u></u>	<u><u>13,831</u></u>

執行董事、非執行董事和獨立非執行董事薪酬披露如下：

董事和首席執行官姓名	薪金	2014	
		袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生	3,000	—	3,000
— 蔣旭東先(2014年離職)	2,500	—	2,500
— 王自雄先生(首席執行官)	2,525	—	2,525
— 施建先生	2,000	—	2,000
— 李耀民先生	2,000	—	2,000
— 張宏飛先生	1,326	—	1,326
— 施力舟先生	1,054	—	1,054
非執行董事			
— 張永銳先生	—	360	360
— 金炳榮先生	—	330	330
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	330	330
— 袁普先生(2014年離職)	—	275	275
— 卓福民先生	—	360	360
— 楊超先生	—	330	330
— 郭平先生(自2014年起任職)	—	72	72
合計	<u>14,405</u>	<u>2,057</u>	<u>16,462</u>
董事和首席執行官姓名	薪金	2013	
		袍金	合計
執行董事			
— 虞海生先生	2,558	—	2,558
— 蔣旭東先生(首席執行官)	2,367	—	2,367
— 王自雄先生(自2013年起任職)	1,902	—	1,902
— 施建先生	1,562	—	1,562
— 張宏飛先生	1,331	—	1,331
— 施力舟先生	1,058	—	1,058
— 李耀民先生	925	—	925
非執行董事			
— 張永銳先生	—	360	360
— 金炳榮先生	—	330	330
獨立非執行董事			
— 陳尚偉先生	—	330	330
— 袁普先生	—	330	330
— 姜燮富先生	—	382	382
— 卓福民先生	—	360	360
— 楊超先生(自2013年起任職)	—	36	36
合計	<u>11,703</u>	<u>2,128</u>	<u>13,831</u>

於2014及2013年度，無任何酌情獎金、激勵酬金、退休計劃的僱主供款或失去董事職位的補償支付予任何董事。

於2014及2013年度，無董事或首席執行官放棄或同意放棄任何酬金的安排。

11. 五位最高薪酬人士

本年度，五位最高薪酬的僱員全部為董事，其薪酬詳見如上附註10。2013年的五位最高薪酬人士包含三位董事和兩位非董事，其薪酬分別詳見如上附註10及如下：

	2014	2013
基本薪金、住房津貼、其他津貼和福利	—	3,580

酬金在下列區間的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	2014	2013
1,500,001 港元—2,000,000 港元	—	2

12. 所得稅

持續經營業務之所得稅分析如下：

	2014	2013
即期稅項		
— 中國大陸企業所得稅(a)	15,963	105,533
— 中國大陸土地增值稅(c)	77,176	165,550
	<u>93,139</u>	<u>271,083</u>
遞延所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	388,293	86,876
— 中國大陸土地增值稅	(49,739)	(74,136)
— 中國大陸代扣代繳所得稅(d)	(8,093)	10,786
	<u>330,461</u>	<u>23,526</u>
本年稅項支出	<u>423,600</u>	<u>294,609</u>

(a) 中國大陸企業所得稅

本集團主要在中國大陸經營業務，與2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》規定相一致，其在中國大陸經營之附屬公司一般按25%的適用稅率繳納企業所得稅。

對於預售之開發中物業，稅務部門可能於銷售完成及收入確認以前按照估計金額預征所得稅。於2014年12月31日，預付所得稅餘額約為8,100萬港元(2013年：約3,500萬港元)。

(b) 其他所得稅

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

本集團本年度在香港無可獲得利潤，因此未預提所得稅。

(c) 中國大陸土地增值稅(「土地增值稅」)

中國大陸土地增值稅就土地增值，即出售物業及土地所得款項扣除可扣減項目(包括土地開發成本、借款成本、營業稅金及建築成本)，按累進稅率30%至60%徵收。

對於預售開發中之物業，稅務部門可能於交易完成和收入確認以前預征土地增值稅，通常為預收款之1.5%-5%(2013年：1.5%-4.5%)。預繳之土地增值稅在「預付所得稅項」中記錄，於2014年12月31日，預付土地增值稅約1.6億港元(2013年：約1.36億港元)。

(d) 代扣代繳所得稅

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，從2008年1月1日起，在中國大陸境內成立的外商投資企業派發給外國投資者的股利需要代扣代繳10%的所得稅。若中國政府和外國投資者的管轄政府已達成稅收協議，則可能適用較低之稅率。於2008年2月22日，國家稅務總局頒布的財稅【2008】1號文明確指出，從2007年12月31日及之前外商投資企業形成的留存溢利中分配給外國投資者的股利，免徵企業所得稅。

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

	2014	2013
稅前利潤	567,875	499,739
按適用稅率25%計算之稅項金額	141,969	124,935
附屬公司不同適用稅率造成的所得稅影響	-	1,129
歸屬於應佔聯營企業及共同控制實體損益之所得稅影響	(358)	(1,211)
可稅前抵扣的土地增值稅(其作為所得稅的一部分)的所得稅影響	(6,859)	(22,853)
無須納稅之收入	(1,007)	(3,602)
未確認的稅務虧損	106,997	67,855
不可抵扣的費用	15,784	12,510
沖回以前年度確認之由稅務虧損產生的遞延所得稅資產*	147,730	41,808
以前年度所得稅調整	-	(28,162)
本集團中國大陸附屬公司按可分配利潤的10%代扣代繳所得稅之影響	(8,093)	10,786
中國大陸企業所得稅	396,163	203,195
中國大陸土地增值稅(包括遞延土地增值稅)	27,437	91,414
本年稅項支出	423,600	294,609

* 基於2013年12月31日管理層的盈利預測，上海斯格威大酒店有限公司(「斯格威」)預計在以後年度能夠銷售面積為35,165平方米的可供出售之物業上置金融大廈，進而產生足夠多的應稅利潤，因此確認了約1.17億元人民幣(約1.49億港元)的遞延所得稅資產。考慮到上海中心區物業的稀有性及其價值，為提升集團持有上

海中心區的稀有物業，管理層於年內改變了意圖，將上置金融大廈剩餘未出售的28,072平方米的可供出售之物業轉為投資物業。基於經營計劃的改變，管理層預測該投資物業收到的租金將不足以產生足夠的應稅利潤以實現以前確認的遞延所得稅資產，所以重新評估並沖回了約1.17億元人民幣(約1.48億港元)的遞延所得稅資產。

本集團應佔聯營企業的稅項約為0萬港元(2013：70萬港元)，計入合併損益及其他綜合收益表中的「應佔聯營企業之損益」。

13. 歸屬於母公司股東的利潤

截至2014年12月31日止年度，歸屬於母公司股東之合併利潤中包括計入本公司財務報表中的損失69,774千港元(2013年收益：58,085千港元)。

14. 已派發及擬派發股息

	2014	2013
擬派發期末股息	—	60,046

董事會已決議不建議派付截至2014年12月31日止年度之期末股息(2013年：每股現金1.06港仙)。

2013年的建議期末股息每股1.06港仙(合共約60,046,000港元)已由本公司股東於2014年5月29日舉行的股東周年大會上批准，並於2014年7月派發。

15. 歸屬於母公司普通股股東的每股(虧損)/溢利

計算基本每股收益時，以歸屬於母公司普通股股東的本年淨利潤和本年度已發行普通股的加權平均數5,664,713千股(2013：5,664,713千股)為基礎，且已調整供股的影響。

於2013年度，攤薄每股收益的計算均不考慮本公司之可換股債券(附註33)，因為它不具有稀釋性。因此，於2013年度攤薄每股收益與基本每股收益一致。

用以計算基本每股收益和攤薄每股收益的收益和股份數據列示如下：

	2014	2013
收益		
用以計算基本及攤薄每股收益的歸屬於本公司普通股股東的(損失)/利潤	(105,954)	200,171

	股票數量	
	2014 (千股)	2013 (千股)
股數		
用以計算本年基本每股收益之已發行普通股之 加權平均數	5,664,713	5,664,713

於報告日至本財務報表的完成日期之間無其他涉及普通股或潛在普通股的交易。

16. 其他無形資產

本集團

	2014		合計
	非專利技術	其他	
2014年1月1日成本，扣除累計攤銷淨額	-	-	-
收購附屬公司(附註41)	13,924	2,801	16,725
內部發展增加	-	1,856	1,856
本年計提攤銷	(266)	-	(266)
處置附屬公司(附註42)	(13,600)	(4,634)	(18,234)
匯兌折算差額	(58)	(23)	(81)
2014年12月31日	-	-	-

其他無形資產的變動源於本集團於2014年3月收購兩家附屬公司的股權，以及2014年7月和9月分別處置這兩家附屬公司的股權(見附註41和附註42)。

17. 物業、機器及設備

本集團

	2014					合計
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	
成本						
年初餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
增加	–	991	6,397	1,963	388,096	397,447
處置	(12,083)	–	(857)	(5,979)	–	(18,919)
收購附屬公司(附註41)	–	–	1,126	–	–	1,126
處置附屬公司(附註42)	–	–	(4,304)	–	(1,118)	(5,422)
匯兌折算差額	(1,882)	(8)	(1,337)	(258)	(863)	(4,348)
年末餘額	<u>520,211</u>	<u>4,693</u>	<u>392,462</u>	<u>65,922</u>	<u>1,139,502</u>	<u>2,122,790</u>
累計折舊及減值						
年初餘額	88,050	678	260,988	59,606	–	409,322
計提(附註7)	14,199	712	32,340	3,217	–	50,468
處置	(1,817)	–	(787)	(5,464)	–	(8,068)
收購附屬公司(附註41)	–	–	632	–	–	632
處置附屬公司(附註42)	–	–	(771)	–	–	(771)
匯兌折算差額	(246)	1	(759)	(214)	–	(1,218)
年末餘額	<u>100,186</u>	<u>1,391</u>	<u>291,643</u>	<u>57,145</u>	<u>–</u>	<u>450,365</u>
賬面淨值						
年末餘額	<u>420,025</u>	<u>3,302</u>	<u>100,819</u>	<u>8,777</u>	<u>1,139,502</u>	<u>1,672,425</u>
年初餘額	<u>446,126</u>	<u>3,032</u>	<u>130,449</u>	<u>10,590</u>	<u>753,387</u>	<u>1,343,584</u>

	2013					合計
	房屋及 建築物	經營租賃 改良支出	家具及 辦公設備	交通工具	在建工程	
成本						
年初餘額	517,905	2,217	405,235	68,999	195,770	1,190,126
增加	–	1,402	2,395	499	543,374	547,670
處置	–	–	(28,548)	(1,402)	–	(29,950)
匯兌折算差額	16,271	91	12,355	2,100	14,243	45,060
年末餘額	534,176	3,710	391,437	70,196	753,387	1,752,906
累計折舊及減值						
年初餘額	71,657	417	251,004	52,121	–	375,199
計提(附註7)	13,934	244	27,799	6,755	–	48,732
處置	–	–	(25,730)	(969)	–	(26,699)
匯兌折算差額	2,459	17	7,915	1,699	–	12,090
年末餘額	88,050	678	260,988	59,606	–	409,322
賬面淨值						
年末餘額	446,126	3,032	130,449	10,590	753,387	1,343,584
年初餘額	446,248	1,800	154,231	16,878	195,770	814,927

本年折舊費用約43,607千港元(2013年：約37,701千港元)計入銷售成本，約198千港元(2013年：約206千港元)計入銷售費用，約6,663千港元(2013年：約10,825千港元)計入管理費用。

於2014年12月31日，賬面淨值為1,668,422千港元(2013：1,308,566千港元)房屋及建築物被用作為本集團銀行貸款及授信額度之抵押物(附註30)。

本公司

	2014		
	家具及辦公設備	交通工具	合計
成本			
年初餘額	381	3,678	4,059
增加	16	-	16
處置	(21)	-	(21)
匯兌折算差額	1	(13)	(12)
年末餘額	<u>377</u>	<u>3,665</u>	<u>4,042</u>
累計折舊			
年初餘額	308	2,922	3,230
計提	12	383	395
處置	(19)	-	(19)
匯兌折算差額	(1)	(8)	(9)
年末餘額	<u>300</u>	<u>3,297</u>	<u>3,597</u>
賬面淨值			
年末餘額	<u><u>77</u></u>	<u><u>368</u></u>	<u><u>445</u></u>
年初餘額	<u><u>73</u></u>	<u><u>756</u></u>	<u><u>829</u></u>
	2013		
	家具及辦公設備	交通工具	合計
成本			
年初餘額	528	3,566	4,094
處置	(175)	-	(175)
匯兌折算差額	28	112	140
年末餘額	<u>381</u>	<u>3,678</u>	<u>4,059</u>
累計折舊			
年初餘額	429	2,193	2,622
計提	22	652	674
處置	(155)	-	(155)
匯兌折算差額	12	77	89
年末餘額	<u>308</u>	<u>2,922</u>	<u>3,230</u>
賬面淨值			
年末餘額	<u><u>73</u></u>	<u><u>756</u></u>	<u><u>829</u></u>
年初餘額	<u><u>99</u></u>	<u><u>1,373</u></u>	<u><u>1,472</u></u>

18. 投資物業

本集團

已完工投資物業

	2014	2013
年初餘額	5,214,575	4,792,658
從預付土地租賃款轉入(附註19)	37,817	6,891
從以供出售之持有或開發中物業轉入	469,401	88,223
公允價值溢利(附註6)	993,326	166,291
成本調整	5,358	5,964
匯兌折算差額	(11,167)	154,548
	<u>6,709,310</u>	<u>5,214,575</u>
年末餘額	<u>6,709,310</u>	<u>5,214,575</u>

於2014年12月31日，投資物業主要包括如下物業：

- 位於上海市普陀區8棟多層商鋪和車庫的部分樓宇，其公允價值約為12.8億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至15年；
- 位於瀋陽市沈河區之7層商鋪，其公允價值約為34.29億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為1至15年；
- 位於上海市閘北區之超市，其公允價值約為4.56億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為20年；
- 位於上海市黃浦區之108套辦公室，其公允價值約為15.24億港元。該商鋪已簽訂合同的經營租賃期限為2至3年。

公允價值層級

本集團投資物業之公允價值層級披露如下：

	2014年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	–	–	6,417,788	6,417,788
停車場	–	–	291,522	291,522
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>6,709,310</u>	<u>6,709,310</u>

	2013年12月31日使用的公允價值層級			合計
	活躍市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
公允價值計量：				
商業地產	—	—	4,923,542	4,923,542
停車場	—	—	291,033	291,033
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,214,575</u>	<u>5,214,575</u>

2014年度本集團公允價值確定基礎未在層級1、2、3之間互相轉換。

按層級3計量的公允價值本年的分類變動如下：

	商業地產	停車場	合計
於2013年1月1日	4,533,193	259,465	4,792,658
從預付土地租賃款轉入(附註19)	6,891	—	6,891
從以供出售之持有或開發中物業轉入 公允價值溢利(附註6)	88,223	—	88,223
成本調整	143,218	23,073	166,291
匯兌折算差額	5,964	—	5,964
	<u>146,053</u>	<u>8,495</u>	<u>154,548</u>
於2013年12月31日和2014年1月1日	4,923,542	291,033	5,214,575
從預付土地租賃款轉入(附註19)	37,817	—	37,817
從以供出售之持有或開發中物業轉入 公允價值溢利(附註6)	*469,401	—	469,401
成本調整	991,847	1,479	993,326
匯兌折算差額	5,358	—	5,358
	<u>(10,177)</u>	<u>(990)</u>	<u>(11,167)</u>
於2014年12月31日	<u>6,417,788</u>	<u>291,522</u>	<u>6,709,310</u>

* 考慮到上海中心區物業的稀有性及其價值，為提升集團持有上海中心區的稀有物業，管理層於年內改變了意圖，將上置金融大廈未出售的可供出售之物業轉為投資物業。

於2014年12月31日，本集團已完工投資物業由具備專業資質的外部評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)進行評估。評估師根據收益法(長期回歸方法或直接資本化法)或直接比較法模型對已完工物業進行估值。已使用的重大不可觀察到的參數如下：

回報率	2014	2013
上海綠洲中環中心－辦公室	4%-4.5%	4%-4.5%
上海綠洲中環中心－商業街	6%-6.5%	6%-6.5%
瀋陽華府天地商鋪	5%-6%	5%-6%
上海碩誠地下超市	5%-5.5%	5%-5.5%
上置金融大廈	*	—

* 上置金融大廈的估值採用直接比較法。

租金收益法在計量投資物業的公允價值時，需要考慮已簽租賃合同的實際租金收入，確定租期外合理租金，並以適當的收益率進行還原，資本化進投資物業的公允價值。直接資本化法在計量投資物業的公允價值時，需要通過資本化市場收益率假定一個穩定的經濟收入。市場收益率基於對周邊市場同類物業銷售和出租的研究做出，並假設現有租期將延續。估計的市場收益率的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大減少(或增加)。

直接比較法在計量投資物業的公允價值時，需要參考市場上取得的可比物業的銷售情況，並根據評估物業與可比物業的差異對銷售價格進行適當的調整。在調整價格時，應反映評估物業和可比物業在位置、配套設施、周邊環境以及建造規模之間的差異。可比物業調整後價格的重大增加(或減少)將引起投資物業公允價值的重大增加(或減少)。

本集團已完工投資物業均為在中國大陸持有10至50年期之租賃。

於2014年12月31日，已用於銀行借款抵押之投資物業約為648,800萬港元(2013年約519,400萬港元)，詳見附註30。

本集團在持續經營業務當期損益中確認的投資物業租賃收入與費用列示如下：

回報率	2014	2013
物業出租收入(附註5)	115,685	96,596
產生物業出租收入之投資物業的直接運營費用	(25,567)	(30,300)
公允價值變動溢利(附註6)	993,326	166,291

19. 預付土地租賃款

本集團

	2014	2013
在中國大陸持有：		
– 50年期以上之租賃	7,032,871	8,356,624
– 10至50年期之租賃	5,293,346	3,081,766
	<u>12,326,217</u>	<u>11,438,390</u>

本集團之租賃土地系預付土地租賃款，其賬面淨值分析如下：

	2014	2013
年初餘額	11,438,390	11,401,950
添置	1,263,119	227,838
轉出至投資物業(附註18)	(37,817)	(6,891)
攤銷至以供出售之開發中物業	(202,150)	(244,410)
出售已完工之物業	(106,899)	(289,140)
出售固定資產，廠房和設備	(3,297)	–
本年攤銷	(4,477)	(4,451)
匯兌折算差額	(20,652)	353,494
年末餘額	<u>12,326,217</u>	<u>11,438,390</u>
分析如下：		
非流動部分：關於物業、機器及設備	133,023	137,806
流動部分：關於以供出售之持有或開發中物業	<u>12,193,194</u>	<u>11,300,584</u>
	<u>12,326,217</u>	<u>11,438,390</u>

於2014年12月31日，本集團總值77.11億港元(2013年：87.18億港元)的經營租賃土地已作為本集團之銀行借款及授信額度擔保物抵押給銀行(附註30)。

20. 商譽

本集團

	2014	2013
成本		
年初餘額	726,100	703,947
收購附屬公司(附註41)	14,729	-
處置附屬公司(附註42)	(14,668)	-
匯兌折算差額	(2,550)	22,153
	<u>723,611</u>	<u>726,100</u>
累計減值		
年初餘額	74,792	55,548
確認商譽減值(附註6)	79,398	17,206
匯兌折算差額	92	2,038
	<u>154,282</u>	<u>74,792</u>
賬面淨值		
年末餘額	<u>569,329</u>	<u>651,308</u>
年初餘額	<u>651,308</u>	<u>648,399</u>

商譽減值測試

企業合併形成的商譽的賬面價值分攤至以下三個主要的現金產出單元進行減值測試：

- 瀋陽雅賓利房地產開發項目
- 華府天地一期房地產開發項目
- 華庭房地產開發項目

上述現金產出單元分別為位於瀋陽及上海的目前其上物業正在開發中的土地。這些現金產出單元相關的物業將在未來的1到4年以內達到可出售狀態。

瀋陽雅賓利花園房地產開發項目，華府天地一期開發項目及華庭開發項目現金產出單元的可收回金額分別是基於管理層批准的對未來4年，5年及2年的預計現金流量的現值計算使用價值。用於現金流量預測的稅前折現率分別為26.6%(2013：20.5%)，11.3%(2013：12.1%)，32.4%(2013：18.4%)。本集團聘用了專業評估師，仲量聯行，以協助預計使用價值。

分攤至主要的現金產出單元的商譽減值前之賬面價值如下所示：

	2014	2013
瀋陽雅賓利房地產開發項目 (a)	401,385	402,763
華府天地一期房地產開發項目	96,167	96,498
華庭房地產開發項目	182,981	183,610
綠杉房地產開發項目 (b)	6,230	6,251
其他開發項目	36,848	36,978
	<u>723,611</u>	<u>726,100</u>

為進行減值測試，在仲量聯行協助下管理層用於計算使用價值所依據的主要假設如下：

- 銷售價格：附近同類物業的市場售價
- 建造成本：包括預計為建成所開發的物業所需要的開發成本
- 折現率：使用能反映現金流出單元特定風險的稅前折現率

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

2014年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購遼寧高校後勤集團遼寧高校後勤集團房地產開發有限公司（「遼寧高校」）時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。考慮到瀋陽目前的房地產市場狀況和瀋陽雅賓利花園（二期）的實際銷售價格，管理層預計未來銷售產生的現金流量（雅賓利二期與在建的三期）將會減少，導致其使用價值大大降低。因此，本集團在2014年12月31日的合併財務報表中計提了人民幣5,800萬（約合7,300萬港元）的減值準備。

2014年12月31日，本集團評估商譽減值，認為收購上海綠杉房地產有限公司（「綠杉」）時產生的商譽其賬面價值高於可變性淨值。由於本年綠杉開發的房地產項目（「綠杉房地產開發項目」）建造成本增加，該現金產出單元的使用價值低於賬面價值。因此，本集團在2014年12月31日合併財務報表中計提人民幣500萬（約合600萬港元）的減值準備。

21. 於附屬公司之投資及應收附屬公司款項

(a) 於附屬公司之投資

本公司

	2014	2013
非上市公司權益投資，按成本列示	<u>5,110,023</u>	<u>5,127,579</u>

於2014年12月31日，本公司直接或間接持有之以下附屬公司權益：

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	附屬公司 持有			
華通投資有限公司	英屬維爾京群島 1998年10月1日	100%	-	52美元	50,000美元	投資控股
上海信東實業有限公司	中國1993年5月28日	-	98%	3,457,729美元	3,457,729美元	物業租賃及房地產 中介服務
上海上置物業管理有限公司	中國1995年9月1日	-	100%	42,200,000元 人民幣	42,200,000元 人民幣	物業管理
上海綠洲花園置業有限公司	中國1998年9月29日	-	98.75%	19,600,000美元	19,600,000美元	房地產開發
上海永高建設有限公司	中國1999年8月4日	-	98.96%	20,000,000美元	20,000,000美元	發展住宅科技及 提供建造服務
上海住富房地產發展有限公司	中國2000年8月11日	-	50.36%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
安信置地(上海)有限公司	英屬維爾京群島 2001年9月29日	-	52%	100美元	50,000美元	投資控股
上海安信復興置地有限公司	中國2002年4月16日	-	51.48%	20,000,000美元	20,000,000美元	房地產開發
上海航頭高夫置業有限公司	中國2002年6月14日	-	98%	10,000,000美元	10,000,000美元	房地產開發
上海安東房地產開發有限公司	中國2007年10月18日	-	99%	370,000,000元 人民幣	370,000,000元 人民幣	房地產開發
上海金午置業有限公司	中國2002年8月12日	-	95.79%	54,962,000美元	54,962,000美元	房地產開發及物 業租賃
上海金心置業有限公司	中國2002年10月28日	-	100%	700,000,000元 人民幣	700,000,000元 人民幣	房地產開發
上海斯格威大酒店有限公司	中國2002年12月9日	-	55.42%	200,000,000元 人民幣	200,000,000元 人民幣	酒店經營
瀋陽華銳世紀資產管理有限公司(「華銳資產管理」) ⁽ⁱ⁾	中國2007年10月30日	-	100%	31,936,200美元	31,936,200美元	物業租賃
上海碩誠置業有限公司	中國2003年1月29日	-	100%	450,000,000元 人民幣	450,000,000元 人民幣	房地產開發

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	附屬公司 持有			
上海上置房地產開發有限公司	中國2008年10月16日	-	98.75%	10,000,000元 人民幣	10,000,000元 人民幣	房地產開發
遼寧高校後勤集團房地產發展有限公司 (「遼寧高校」)	中國2000年12月4日	-	97.5%	750,000,000元 人民幣	750,000,000元 人民幣	房地產開發
海口世紀海港城置業有限公司(「海口世紀」)	中國2008年6月25日	-	79%	220,000,000元 人民幣	220,000,000元 人民幣	房地產開發
瀋陽綠康置業有限公司	中國2007年7月13日	-	98.95%	31,250,000美元	31,250,000美元	房地產開發
海口世紀華府商務管理有限公司	中國2008年10月20日	-	100%	300,000美元	300,000美元	酒店管理
上海綠杉置業有限公司	中國2004年8月4日	-	27.70%	11,110,000元 人民幣	11,110,000元 人民幣	房地產開發
上海香島置業有限公司	中國2009年7月21日	-	98.75%	330,000,000元 人民幣	330,000,000元 人民幣	房地產開發
上海夏波實業有限公司	中國1995年9月14日	-	98.75%	3,000,000元 人民幣	3,000,000元 人民幣	房地產開發
上海海波房地產綜合開發有限公司	中國1996年12月27日	-	98.75%	15,000,000元 人民幣	15,000,000元 人民幣	房地產開發
上海百潤房地產有限公司(「百潤」)	中國2002年5月16日	-	50.36%	605,500,000元 人民幣	605,500,000元 人民幣	房地產開發
無錫仲慶房地產開發有限公司	中國2008年7月11日	-	98.75%	85,000,000元 人民幣	85,000,000元 人民幣	房地產開發
無錫永慶房地產開發有限公司(「無錫永慶」)	中國2007年1月27日	-	98.75%	20,000,000元 人民幣	20,000,000元 人民幣	房地產開發
嘉興湖畔華府置業有限公司	中國2007年9月26日	-	98.75%	49,900,000美元	49,900,000美元	房地產開發
上海置頤實業有限公司	中國2011年3月14日	-	98.96%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	採購管理
上海美蘭湖物業管理有限公司	中國2005年6月23日	-	100%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	物業管理
上海前盈金融服務有限公司(*)	中國2012年11月26日	-	98.96%	5,000,000元 人民幣	5,000,000元 人民幣	採購管理
大連上置房地產開發有限公司	中國2013年7月19日	-	50.36%	30,000,000元 人民幣	30,000,000元 人民幣	房地產開發

名稱	註冊成立地及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	附屬公司 持有			
上海迪南房地產開發有限公司 ^(*)	中國 2014 年 8 月 5 日	-	98.75%	30,000,000 元 人民幣	30,000,000 元 人民幣	房地產開發
上海香置投資有限公司 ^(**)	中國 2014 年 6 月 11 日	-	98.75%	100,000,000 元 人民幣	100,000,000 元 人民幣	投資
上海置頤投資有限公司 ^(**)	中國 2014 年 1 月 21 日	-	98.96%	100,000,000 元 人民幣	790,000,000 元 人民幣	投資

(*) 上海前盈金融服務有限公司的前身是上海置輝建設有限公司。

(**) 本年新成立附屬公司。

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

除了上述已披露的附屬公司外，本公司還持有註冊於英屬維爾京群島或香港的幾家投資控股附屬公司的名義股權。所有在中國大陸註冊的附屬公司均為有限責任公司。

具有重大非控股股東權益的集團附屬公司詳情列示如下：

	2014	2013
非控股股東權益比例：		
Skyway	44.58%	44.00%
歸屬於非控股股東權益的利潤／(虧損)：		
Skyway	258,301	(18,998)
報告日非控股股東權益的累計餘額：		
Skyway	96,288	(161,033)

上述附屬公司的匯總財務信息如下。披露金額沒有進行集團附屬公司之間的抵消：

Skyway	2014	2013
收入	379,109	351,810
費用總額	406,579	350,438
其他溢利	1,016,241	1,535
本年利潤／(虧損)	579,396	(43,178)
本年綜合利潤／(虧損)	<u>579,396</u>	<u>(43,178)</u>
流動資產	42,108	624,803
非流動資產	2,335,340	897,471
流動負債	60,831	124,718
非流動負債	<u>2,100,633</u>	<u>1,763,539</u>
經營活動之現金淨流出	(22,010)	(372,023)
投資活動之現金淨流出	(1,067)	(2,429)
融資活動之現金淨流入	13,604	374,759
外匯匯率影響，淨額	(137)	821
現金及現金等價物之(減少)／增加淨額	<u>(9,610)</u>	<u>1,128</u>

(b) 應收附屬公司款項

本公司

於2014年及2013年12月31日，本公司所有的應收附屬公司款項均無抵押，不計息，且無固定還款期限。

22. 於聯營企業之投資

本集團

	2014	2013
非上市股權		
應佔淨資產	57,512	75,939
減：減值準備	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>57,512</u>	<u>75,939</u>

於2014年12月31日，本公司間接持有之以下聯營企業權益：

名稱	註冊成立地點及日期	股權百分比		已發行及 繳足股本	註冊資本	主要業務
		本公司 持有	附屬公司 持有			
上海住宅產業新技術 發展股份有限公司 (「住宅新技術」)	中國1997年5月6日	-	26%**	50,000,000元 人民幣	50,000,000元 人民幣	住宅技術研發
上海電信寬頻網絡有 限公司(「寬頻」)	中國2000年10月24日	-	19.80%*	100,000,000元 人民幣	100,000,000元 人民幣	網絡的開發銷售及寬 頻工程的建設

* 本集團能夠通過其非全資附屬公司持有的超過20%的寬頻股權對寬頻實施重大影響。

** 本年住宅新技術的註冊資本從10,000萬人民幣減少到5,000萬人民幣，退還1,300萬人民幣給本集團，因此本集團的持股比例仍舊為26%。

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

上述聯營企業財務報告期間與本集團相一致。

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

主要聯營企業財務信息概述

以下列表反映了本集團主要聯營企業的財務信息，該信息取自各家公司的財務報表：

(1) 寬頻

	2014	2013
流動資產	167,050	180,721
非流動資產	55,161	56,640
流動負債	(41,399)	(43,255)
淨資產	<u>180,812</u>	<u>194,106</u>
收入	128,394	145,053
除稅後利潤	1,125	17,165
本年度綜合收益	1,125	17,165
已收股利	<u>3,111</u>	<u>7,800</u>

(2) 住宅新技術

	2014	2013
流動資產	41,481	99,222
非流動資產	35,836	35,808
流動負債	(4,850)	(3,400)
	<u>72,467</u>	<u>131,630</u>
淨資產	<u>72,467</u>	<u>131,630</u>
收入	4,634	4,439
除稅後利潤	4,647	5,432
本年度綜合收益	4,647	5,432
已收股利	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>

23. 以供出售之持有或開發中物業

本集團

	2014	2013
原值		
— 在中國上海	5,888,666	5,015,441
— 在中國瀋陽	2,013,990	1,396,608
— 在中國無錫	353,003	356,103
— 在中國嘉興	984,606	1,113,850
— 在中國海口	93,118	109,136
— 在中國大連	34,269	—
	<u>9,367,652</u>	<u>7,991,138</u>

本集團

	2014	2013
預計完工日期		
— 一年之內	4,183,162	4,041,853
— 一年之後	5,184,490	3,949,285
	<u>9,367,652</u>	<u>7,991,138</u>

於2014年及2013年12月31日，部分本集團所持有的以供出售之持有或開發中物業已作為本集團之銀行借款及授信額度的擔保物抵押至銀行（附註30）。

24. 預付款項及其他流動資產

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
非流動				
預付款項(a)	6,338	6,360	–	–
流動				
預付營業稅	67,448	41,393	–	–
預付款項(b)	1,313,159	75,372	–	–
預付至當地政府的動遷補償金(c)	1,977,437	1,017,553	–	–
其他	14,575	11,022	7,487	2,881
	<u>3,372,619</u>	<u>1,145,340</u>	<u>7,487</u>	<u>2,881</u>

(a) 2013年12月12日，本公司和第三方(賣方)就購買一家上海房地產公司100%的股權簽訂了意向書，購買金額為8億人民幣(約10.18億港元)。本集團就此項交易向賣方支付了500萬人民幣(約600萬港元)的誠意金。該項目的盡職調查已經完成，正在等待當地政府的審批。

(b) 於2014年12月31日，上述流動預付款項主要包括預付以供開發中物業約70,100萬港元(2013：5,000萬港元)及預付土地租賃款60,700萬港元(2013：0港元)。

(c) 於2014年12月31日，該餘額為上海華府天地一期項目相關之預付給一個當地政府機構的動遷補償金15.6億元人民幣(約19.77億港元)(2013年人民幣8億元(約10.18億港元))。

25. 其他應收款

本集團

	2014	2013
與收購康明投資有限公司相關之應收款項(a)	183,427	185,090
本年處置附屬公司之應收賬款	2,535	–
與前附屬公司之相關應收賬款(b)	–	139,914
項目保證金	12,676	12,719
應收政府之拆遷補償金	–	32,267
預付土地招投標保證金	–	20,351
應收利息	62,460	30,769
其他	130,692	85,387
	<u>391,790</u>	<u>506,497</u>
減：壞賬準備	<u>(2,672)</u>	<u>(2,681)</u>
其他應收款，淨額	<u>389,118</u>	<u>503,816</u>

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

同日，轉讓方與本公司之附屬公司(「買方」)達成收購協議(「收購協議」)，買方協議以16億港元為對價從轉讓方收購被出售股份。根據收購協議，本公司以向轉讓方發行股份之方式支付該對價。

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

根據上述協議，遼寧高校原股東同意支付土地購置款，承擔該等負債，並就原股東及／或持有遼寧高校餘下30%股權之股東(「原少數股東」)仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。若原股東向轉讓方支付相關款項，轉讓方同意將款項轉移給本集團。

根據上述協議，轉讓方同時也承擔了遼寧高校的土地購置款，並將承擔該等負債，並就原股東及／或原少數股東仍未支付之全部該等負債償付遼寧高校有關應付款項。此外，若遼寧高校於2009年6月30日仍未獲得該土地相關的土地使用權，轉讓方承諾在2009年12月30日或之前，支付給本公司16億港元(「承諾」)。於2009年12月4日，本公司召開特別股東大會，決議同意轉讓方不在當期履行承諾，而將期限推遲至2012年12月31日。2013年年初，本集團從轉讓方收取了剩餘土地購置款，並且遼寧高校已取得該土地全部土地使用權證。

根據以上協議，2014年12月31日遼寧高校的原股東及／或原少數股東未支付的淨負債將由轉讓方承擔的金額約為1.45億元人民幣(約1.83億港元)(2013年金額約為1.45億元人民幣(約1.85億港元))。

- (b) 於2013年12月31日，本集團1.1億元人民幣之應收款項為應收前附屬公司之款項，該款項2012年由該前附屬公司在被處置之前與本集團其他附屬公司之間的內部交易產生。該款項本年已全部結清。

26. 應收賬款

本集團

	2014	2013
應收賬款	57,498	45,680
減：壞賬準備	<u>(10,142)</u>	<u>(10,177)</u>
	<u>47,356</u>	<u>35,503</u>

在本報告日期末，根據自發生日確定的應收賬款的賬齡分析如下：

	2014	2013
6個月以內	37,164	26,176
6個月到1年	1,632	379
1年至2年	1,019	7,913
2年以上	17,683	11,212
	<u>57,498</u>	<u>45,680</u>

本集團的物業出售及酒店運營業務通常採用收付實現制，本集團的其他業務主要採用賒銷制。本集團的應收款項，通常6個月內可以收回。

本集團的應收賬款均來自大量不同客戶，且不存在重大信用風險。本集團應收賬款均為無息應收賬款。

對既未逾期也未減值及已到期未減值的應收賬款賬齡分析如下：

	2014	2013
既未逾期也未減值	41,343	31,702
已到期未減值		
30天以內	280	130
30天到60天	-	1,954
60天到90天	551	-
120天以上	5,182	1,717
	<u>47,356</u>	<u>35,503</u>

已到期未減值的應收賬款來自於本集團有良好記錄之獨立客戶。集團管理層根據以往經驗，考慮到對方信用度並未出現大的變動，認為該部分金額不應計提減值準備，仍處於可完全收回狀態。對於該類應收賬款，集團未持有任何抵押物或者其他信用增級。

應收賬款計提之減值準備的變動如下：

	2014	2013
年初	10,177	10,617
減值準備轉回	-	(773)
匯兌折算差額	(35)	333
	<u>10,142</u>	<u>10,177</u>

於2014年度，本集團沒有轉回應收賬款減值準備(2013：773千港元)。

27. 現金及銀行存款

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
現金	2,623	2,719	19	28
活期及通知存款	569,556	1,379,501	58,467	56,670
現金及現金等價物	572,179	1,382,220	58,486	56,698
原期限大於3個月的定期存款	–	2,544	–	–
已抵押之存款(a)	1,501,711	1,538,293	–	–
開發項目之限制性存款(b)	2,044	9,180	–	–
借款利息之限制性存款(c)	33,063	8,859	–	–
現金及銀行存款	<u>2,108,997</u>	<u>2,941,096</u>	<u>58,486</u>	<u>56,698</u>

(a) 於2014年12月31日，約15.02億港元(2013年：約15.38億港元)的銀行存款作為計息銀行及其他借款的抵押物(附註30)。

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

(c) 該3,300萬港元(2013年：900萬港元)是與銀行借款有關的限制性存款。

現金及銀行存款的賬面價值以下列貨幣為單位：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
港元	36,755	55,901	36,731	55,847
美元	16,032	6,823	12,190	822
新加坡元	1	1	1	1
澳元	9,545	73,968	9,545	–
人民幣	2,046,664	2,804,403	19	28
	<u>2,108,997</u>	<u>2,941,096</u>	<u>58,486</u>	<u>56,698</u>

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

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

28. 已發行股本及股本溢價

本集團及本公司

	股份數目 (千股)	金額		
		普通股	股本溢價	合計
2013年1月1日、2013及 2014年12月31日	5,664,713	566,471	5,434,267	6,000,738

普通股的授權數目總額為80億(2013年：80億)，每股面值為0.10港元(2013年：每股面值0.10港元)。所有已發行股本均已全數繳足。

於2014年和2013年12月31日，無未行使的股票期權。

29. 其他儲備

(a) 本集團

本集團本年度及以前年度的儲備金額及相應變動列報於本財務報表之合併股東權益變動表。

根據中國的有關法律及法規，在中國大陸註冊成立的公司應從法定財務報表的淨溢利中提取一定的法定盈餘儲備，以作特定用途。

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

本集團於中國大陸以內資企業形式成立之公司，在進行利潤分配前，須從法定淨溢利中提取10%為法定盈餘儲備。法定盈餘儲備餘額達公司註冊資本的50%時，可不再提取。此外，還可以根據公司之董事會決議從法定淨溢利中提取任意盈餘儲備。

(b) 本公司

	匯兌儲備	可換股債券	留存溢利/ (累計虧損)	其他	合計
2014年1月1日餘額	1,254,059	2,810	4,900	179,875	1,441,644
本年綜合收益	(25,779)	-	(69,774)	-	(95,553)
因可換股債券4贖回之結轉	-	(2,810)	-	2,810	-
2014年12月31日餘額	<u>1,228,280</u>	<u>-</u>	<u>(64,874)</u>	<u>182,685</u>	<u>1,346,091</u>
	匯兌儲備	可換股債券	留存溢利	其他	合計
2013年1月1日餘額	1,026,466	2,810	6,861	179,875	1,216,012
本年綜合收益	227,593	-	58,085	-	285,678
擬派發2013年期末股息	-	-	(60,046)	-	(60,046)
2013年12月31日餘額	<u>1,254,059</u>	<u>2,810</u>	<u>4,900</u>	<u>179,875</u>	<u>1,441,644</u>

30. 計息銀行及其他借款

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
短期銀行借款				
— 抵押借款	602,472	494,276	—	—
其他短期借款				
— 抵押借款	938,040	—	—	—
— 無抵押借款	330,295	422,920	—	—
長期銀行借款一年內到期部分				
— 抵押借款	2,339,345	1,593,376	1,234,048	1,193,986
其他長期借款一年內到期部分				
— 抵押借款	3,019,017	2,811,890	—	—
一年內到期借款合計	<u>7,229,169</u>	<u>5,322,462</u>	<u>1,234,048</u>	<u>1,193,986</u>
長期銀行借款				
— 抵押借款	10,295,570	9,208,479	179,992	216,385
其他長期借款				
— 抵押借款	1,876,030	915,798	—	—
— 無抵押借款	193,403	109,663	193,403	109,663
長期借款，非流動部分合計	<u>12,365,003</u>	<u>10,233,940</u>	<u>373,395</u>	<u>326,048</u>
長期銀行借款到期情況如下：				
— 1年內到期	5,358,362	4,405,266	1,234,048	1,193,986
— 1至2年內到期	3,220,608	1,642,026	179,992	18,006
— 2至3年內到期	2,360,110	1,232,111	—	198,379
— 3年至5年內到期	5,794,768	6,164,845	—	—
— 5年後到期	989,517	1,194,958	193,403	109,663
	17,723,365	14,639,206	1,607,443	1,520,034
減：一年內到期之長期借款	<u>(5,358,362)</u>	<u>(4,405,266)</u>	<u>(1,234,048)</u>	<u>(1,193,986)</u>
長期借款，非流動部分	<u>12,365,003</u>	<u>10,233,940</u>	<u>373,395</u>	<u>326,048</u>

短期銀行借款－抵押借款

於2014年12月31日，約6.02億港元之短期銀行借款(2013年：4.94億港元)系由銀行存款，以供出售之持有或開發中物業及投資物業抵押。在以上短期銀行借款中，約4,000萬港元借款由施建－上置集團主席和司曉東－施建的配偶保證擔保。

其他短期借款－抵押借款

於2014年12月31日，約9.38億港元之其他短期借款(2013年：無)系由上置集團的土地使用權和一家附屬公司的股東權益抵押。

長期銀行借款－抵押借款

於2014年12月31日，長期銀行借款中包括約126.35億港元(2013年：約108.02億港元)系由本集團持有之租賃土地、銀行存款、物業、機器及設備、投資物業、以供出售之持有或開發中物業及一家附屬公司股權抵押或質押。上述長期銀行借款中，約2.2億港元是以本公司董事長施建先生及其配偶司曉東女士的一處個人置業抵押，約6.92億港元是施建先生和司曉東女士保證擔保。

其他長期借款－抵押借款

於2014年12月31日，約48.95億港元(2013年：約37.28億港元)長期借款來源於第三方信託基金，系由本集團持有之租賃土地、以供出售之持有或開發中物業及若干附屬公司之股權，以及這些股權的若干經濟利益(獲取股息權利(如有)等)作抵押。本集團有權於貸款期限屆滿前隨時清償該筆貸款(未清償本金結餘及其所附利息)。上述其他長期借款中，折合約18.38億港元貸款是由上置控股及本公司董事長施建先生提供保證擔保，另一份6.34億港元的貸款由施建先生提供擔保。

銀行及其他借款抵押安排合計

於2014年12月31日，銀行存款約15.02億港元(2013年：約15.38億港元)(附註27)，租賃土地約77.11億港元(2013年：約87.18億港元)(附註19)，投資物業約64.88億港元(2013年：約51.94億港元)(附註18)，以供出售之持有或開發中物業約68.22億港元(2013年：約51.13億港元)及物業、機器及設備約16.68億港元(2013年：約13.09億港元)(附註17)，對若干附屬公司的股東權益投資成本約31.81億港元(2013年：約56.21億港元)已作為集團長期借款和相關銀行授信之抵押品。

於財務狀況表日上述借款適用的實際加權平均利率如下：

	2014			2013		
	港元	美元	人民幣	港元	美元	人民幣
短期銀行借款	—	—	6.60%	—	—	6.08%
其他短期借款	—	—	10.76%	—	—	7.80%
長期銀行借款	2.81%	1.37%	7.12%	2.17%	1.40%	6.88%
其他長期借款	8.16%	—	12.17%	8.16%	—	13.22%

由於銀行借款利率均為現行市場利率，並隨市場變化而調整，因此銀行借款的賬面價值與其公允價值相若。

借款的賬面價值以下列貨幣為單位(折合港元)：

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
港元	1,033,472	946,172	1,033,472	946,172
美元	573,971	573,862	573,971	573,862
人民幣	17,986,729	14,036,368	—	—
	<u>19,594,172</u>	<u>15,556,402</u>	<u>1,607,443</u>	<u>1,520,034</u>

於財務狀況表日本集團有下列未取用之借款授信額度：

	2014	2013
浮息授信額度		
— 1年內到期	31,690	195,332
— 1年以上到期	616,290	1,064,615
	<u>647,980</u>	<u>1,259,947</u>

31. 可供出售投資

本集團

	2014	2013
未上市公司股權投資，按成本計量	<u>12,676</u>	<u>—</u>

上述投資為對中國大陸未上市公司的投資。

32. 遞延所得稅

本集團

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

遞延所得稅的變動如下：

	2014	2013
年初餘額	1,433,499	1,366,686
在損益中確認(附註12)	330,461	23,526
匯兌折算差額	(3,440)	43,287
年末餘額	<u>1,760,520</u>	<u>1,433,499</u>

年內遞延所得稅資產及遞延所得稅負債變動如下：

遞延所得稅資產

	可於未來 抵扣之 稅務虧損	股權轉 讓計稅基礎與 賬面價值差異	其他 暫時性差異	合計
於2013年1月1日	208,000	299,329	26,287	533,616
在損益中確認	(58,058)	–	18,588	(39,470)
匯兌折算差額	5,671	1,639	8,868	16,178
於2013年12月31日	155,613	300,968	53,743	510,324
在損益中確認	(130,923)	–	17,182	(113,741)
匯兌折算差額	(1,113)	(184)	(954)	(2,251)
於2014年12月31日	<u>23,577</u>	<u>300,784</u>	<u>69,971</u>	<u>394,332</u>

遞延所得稅負債

	公允 價值溢利	企業合併 產生之公允 價值溢利	代扣代繳 企業所得稅	其他	合計
於2013年1月1日	662,103	602,000	379,658	256,541	1,900,302
在損益中確認	41,032	(17,565)	10,786	(50,197)	(15,944)
匯兌折算差額	21,413	18,652	12,088	7,312	59,465
於2013年12月31日	724,548	603,087	402,532	213,656	1,943,823
在損益中確認	249,149	(11,530)	(8,093)	(12,806)	216,720
匯兌折算差額	(1,382)	(2,108)	(1,413)	(788)	(5,691)
於2014年12月31日	<u>972,315</u>	<u>589,449</u>	<u>393,026</u>	<u>200,062</u>	<u>2,154,852</u>

於2014年12月31日，未使用的稅務虧損產生之遞延所得稅資產約0.24億港元(2013年：1.56億港元)。考慮到相關物業之銷售已獲當地主管機關批准，參考當前市場狀況及部分物業近期售價，本集團相信在可預見的未來將有足夠的應稅利潤可用於彌補當前未使用的稅務虧損，據此確認了相關遞延所得稅資產。

未確認遞延所得稅資產之項目如下：

	2014	2013
稅務虧損	1,309,413	673,782

以上稅務虧損產生於中國大陸，可於未來1至5年的應稅利潤中抵減。以上稅務虧損未確認遞延所得稅資產，是考慮到產生這些虧損的附屬公司已經虧損較長時間，未來獲得用以抵扣以上暫時性差異的應稅利潤的可能性很小。

根據本公司董事會決議，位於中國大陸之附屬公司自2011年度起之溢利將部分留存於該等附屬公司內用於未來經營或投資。本公司之董事認為，與上述預計不會分配之股利相關之暫時性差異在可預計之未來不會轉回。與中國大陸附屬公司之投資相關的未確認遞延所得稅負債之暫時性差異總金額約9.40億港元（2013年：9.79億港元）。

不存在由於向本公司股東發放股利而對所得稅產生的影響。

33. 可換股債券

本集團及本公司

可換股債券主債務部分在報告期末的賬面價值如下：

	2014	2013
可換股債券4－主債務部分	—	8,332

2009年7月23日，公司發行了到期日為2014年7月23日的可換股債券4，總計金額4.469億元人民幣，初始轉換價格每股1.056港元，公司普通股匯率固定為0.8818人民幣=1港元。年利率為6%，每半年付息，付息日為每年1月23日和7月23日。債券持有人在發行日41天后至到期日10個交易日前均有權將債券轉為普通股。2012年7月23日（「賣出期權行權日」），債券持有者將有權利行使其權利（「賣出期權」），要求本公司以與可換股債券4之100%賬面金額加計未支付之利息之等值美金，回購全部或部分可換股債券4。若佔發行面值90%的債券（包括根據行權發行的）已被轉換、贖回、購買或注銷，本公司有權在距到期日30日前以100%賬面價值贖回債券。

於2009年7月24日，可換股債券4於香港交易所上市交易。

可換股債券4中包含的轉股權符合權益工具的定義，與債權中的負債部分分離單獨劃分為權益。其他嵌入式衍生金融工具之經濟特徵及風險與主債務有密切聯繫，不與主債務相分離。負債部分初始以其公允價值扣除分攤至負債部分的交易費用後淨額確認，並以攤余成本後續計量。

於2012年7月23日，總面值為4.4億元人民幣（約5.41億港元）的可換股債券因賣出期權的行使被贖回。本公司將贖回成本在可換股債券4之負債及權益部分進行分攤。贖回的負債部分予以終止確認，並確認了約600萬元人民幣（等值於700萬港元）之收益，該收益即為分配至負債部分的總對價約4.34億元人民幣（等值於5.34億港元）與其賬面金額約4.4億元人民

幣(等值於5.41億港元)之差異,同時分配給權益部分約600萬元人民幣(等值於700萬港元)之對價計入權益。同時,可換股債券4發行時確認之認股權部分,在該債券部分贖回時,相應贖回部分轉入其他儲備,金額為1.69億港元。

於2014年7月23日,發行在外的面值為700萬元人民幣(等值於900萬港元)可換股債券4全部贖回。同時,可換股債券4發行時確認之認股權部分,在該債券贖回時轉入其他儲備,金額為2,810千港元。

2014年12月31日可換股債券4沒有餘額,可換股債券4主債務部分的變動如下:

	2014	2013
年初主債務部分賬面價值	8,332	7,183
利息費用(附註9)	872	1,429
支付利息	(305)	(519)
贖回	(8,813)	-
匯兌折算差額	(86)	239
	<u> </u>	<u> </u>
年末主債務部分賬面價值	<u> </u>	<u>8,332</u>

可換股債券4的利息費用按實際利率法計量,其主債務部分所用的實際年利率為19.93%。

34. 其他非流動資產

本集團

	2014	2013
其他長期應收款(a)	17,746	-
其他(b)	16,479	-
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>34,225</u>	<u> </u>

(a) 於2014年12月31日,處置附屬公司的現金對價(附註42)。該金額由原股東五年內支付。

(b) 於2014年12月31日,處置附屬公司的非現金對價(附註42)。該金額於五年內與購買原附屬公司的存貨所產生的應付帳款抵消。

35. 預售開發中物業之預收賬款

本集團

	2014	2013
預售開發中物業之預收賬款	<u>1,542,255</u>	<u>1,177,218</u>

本集團物業於尚在開發之時已進行預售。根據與客戶簽署之合同,大部分合同款須於簽署預售合同之時即時支付。本集團收到之預收賬款不計息。稅務局對於預收賬款按照5%的稅率預征營業稅。

36. 應付帳款

本集團

在報告日期末，根據發生日確定的應付帳款的賬齡分析如下：

	2014	2013
1年以內	1,426,815	1,169,764
1年至2年	371,478	433,290
2年以上	337,344	200,989
	<u>2,135,637</u>	<u>1,804,043</u>

應付帳款主要系物業及土地開發所產生。應付帳款不計息，通常在一年內償付。

37. 其他應付款項及應計項目

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
收取客戶及建築商押金及應付款項	50,676	104,192	-	-
應交營業稅及附加稅	44,464	44,141	-	-
應付附屬公司前非控股股東之利息	1,193	6,285	-	-
應付附屬公司非控股股東款項	-	10,621	-	-
應付附屬公司非控股股東之股利	42,270	42,417	-	-
拆遷補償費	335,469	2,235	-	-
商鋪押金、代開發商收取的租金及代收代付業主公共事業費	56,779	50,264	-	-
應付工資及福利費	9,324	10,810	-	-
應付利息費用	46,649	11,834	-	875
應付收購附屬公司之前股東款項	12,929	19,434	-	-
應付附屬公司之原非控股股東股權收購款	21,803	21,623	-	-
應付已處置附屬公司之原非控股股東股權轉讓款	25,352	25,439	-	-
預收移民債券認購款	-	10,000	-	10,000
其他	74,621	61,726	1,459	1,457
	<u>721,529</u>	<u>421,021</u>	<u>1,459</u>	<u>12,332</u>

38. 合併現金流量表

除所得稅前利潤與用於經營活動的現金調整如下：

	2014	2013
除所得稅前利潤	567,875	499,739
調整：		
物業、機器及設備折舊	50,468	48,732
無形資產攤銷	266	-
轉回應收賬款壞賬準備	-	(817)
物業、機器及設備處置(溢利)/損失淨額	(43,079)	2,407
應佔聯營企業之溢利	(1,431)	(4,846)
投資物業公允價值溢利	(993,326)	(166,291)
商譽減值損失	79,398	17,206
處置附屬公司之溢利	(1,662)	-
財務收入	(99,204)	(87,455)
財務成本	456,753	352,117
	<u>16,058</u>	<u>660,792</u>
限制性銀行存款減少	7,136	998
預付土地租賃款(增加)/減少	(960,697)	310,166
以供出售之持有或開發中物業增加	(796,051)	(214,931)
存貨增加	(19,625)	(225)
預付款項及其他流動資產增加	(2,218,161)	(950,273)
其他應收款減少	46,245	160,240
應收賬款增加	(10,890)	(3,353)
應付帳款增加/(減少)	250,059	(586,757)
其他應付款項及預提項目增加/(減少)	331,781	(473,002)
預售開發中物業之預收款項增加/(減少)	367,741	(360,302)
	<u>(2,986,404)</u>	<u>(1,456,647)</u>

39. 經營租賃承諾

(a) 出租方

本集團根據經營租賃安排出租投資物業，租賃期為1年至20年不等，該等租賃的條款一般要求承租人支付保證金，並可以定期根據當時普遍存在的市場情況調整租金。

於2014年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的經營租賃合同，可於以下年度到期日收取的未來最低租金總額如下：

本集團

	2014	2013
一年內	107,024	96,361
第二年至第五年	317,412	285,128
五年以上	434,962	475,837
	<u>859,398</u>	<u>857,326</u>

本集團於2014年度確認的或有租金為9,330千港元(2013: 14,744千港元)。

(b) 承租方

本集團根據經營租賃安排租入其辦公物業和辦公設備。經協商，物業的租賃期為1年至5年不等，辦公設備的租賃期為2年至5年不等。

於2014年12月31日，本集團根據與承租人簽訂的不可撤銷經營租賃合同，須支付的未來最低租金總額如下：

本集團

	2014	2013
一年內	4,161	4,310
第二年至第五年	2,089	5,995
	<u>6,250</u>	<u>10,305</u>

本公司

	2014	2013
一年內	3,569	3,522
第二年至第五年	1,784	5,283
	<u>5,353</u>	<u>8,805</u>

40. 承諾及或有事項

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

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
已簽約但未撥備				
以供出售之持有或開發中物業	3,753,672	1,348,489	-	-
購置固定資產及土地使用權	27,697	24,753	-	-
	<u>3,781,369</u>	<u>1,373,242</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
已批准但未簽約				
以供出售之持有或開發中物業	805,955	399,324	-	-
購置固定資產及土地使用權	87,515	19,215	-	-
	<u>893,470</u>	<u>418,539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>4,674,839</u>	<u>1,791,781</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (b) 本集團為若干商品房承購人獲取的按揭銀行貸款向銀行提供擔保。根據擔保協議的條款，倘若該商品房承購人未能支付按揭款項，本集團須負責向銀行償還該商品房承購人欠款本金額連同應計利息及罰款。本集團此後便獲得有關物業的法定產權。本集團的擔保期由銀行授出有關按揭貸款開始，至該等承購人所購商品房的房地產證抵押登記手續辦妥後交銀行執管之日止。本集團簽署的擔保合同本金額合計人民幣1.11億元（約1.40億港元），該等合同至2014年12月31日仍然有效（2013：人民幣4.84億元（約6.15億港元））。

本集團本年度並未就為商品房承購人獲取的按揭銀行貸款提供的擔保承擔過重大損失。董事認為該等承購人違約的可能性很小，且倘若該等承購人違約，有關物業的可變現淨值預計可足以支付拖欠的按揭本金及應計利息及罰款，因為按揭本金一般低於售房合同簽訂日的房產價格的70%，因此並無在本財務報表中就該等擔保作出撥備。

41. 企業合併

於2014年3月19日，本集團收購了深圳市寶路智能科技有限公司56%的股本權益。於2014年3月14日，本集團收購了深圳市幸福立方科技有限公司（「幸福立方」）89%的股本權益。由於管理新收購的這兩家公司尚有挑戰，幾個月後本集團與原所有者進行了友好協商並向其賣出收購的股權（附註42）。這些交易對本集團沒有產生重大影響。

收購日深圳市寶路智能科技有限公司的可辨認資產和負債的公允價值如下：

	2014年3月19日
物業、廠房和設備 (附註17)	483
其他無形資產 (附註16)	13,460
應收賬款	5,405
其他應收款	11,706
預付帳款	1,786
貨幣資金	25,742
存貨	6
預收賬款	(975)
應付帳款	(1,710)
其他應付款及應計項目	(1,408)
計息銀行及其他借款	(8,096)
	<hr/>
可辨認淨資產公允價值合計	46,399
非控股股東權益	(20,622)
商譽 (附註20)	14,729
	<hr/>
以現金支付	40,506
	<hr/> <hr/>

收購附屬公司的現金流分析如下：

	2014
現金對價	40,506
取得貨幣資金	<u>(25,742)</u>
收購附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u><u>14,764</u></u>

由於企業合併發生在本年年初，因此對本集團的收入和利潤沒有重大影響。

收購日深圳市幸福立方科技有限公司可辨認資產和負債的公允價值如下：

	2014年3月14日
物業、廠房和設備(附註17)	11
其他無形資產(附註16)	3,265
其他應收款	48
貨幣資金	10,167
其他應付款及應計項目	<u>(2,108)</u>
可辨認淨資產公允價值合計	11,383
非控股股東權益	<u>(1,256)</u>
以現金支付	<u><u>10,127</u></u>

收購附屬公司的現金流分析如下：

	2014
現金對價	10,127
取得貨幣資金	<u>(10,167)</u>
收購附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<u><u>(40)</u></u>

由於企業合併發生在本年年初，因此對本集團的收入和利潤沒有重大影響。

42. 處置附屬公司

(a) 於2014年9月18日，本集團處置了深圳市寶路智能科技有限公司56%的股本權益。

2014年9月18日

淨資產處置：	
物業、廠房和設備(附註17)	4,644
其他無形資產(附註16)	13,703
應收賬款	4,373
其他應收款	16,942
預付帳款	670
貨幣資金	335
存貨	13,677
預收賬款	(1,281)
應付帳款	(4,402)
其他應付款及應計項目	(3,927)
計息銀行及其他借款	(1,535)
商譽(附註20)	14,668
非控股股東權益	(19,183)
	<hr/>
	38,684
處置附屬公司獲利(附註6)	1,654
	<hr/>
	40,338
	<hr/> <hr/>
支付方式：	
其他長期應收款	20,169
提供存貨	20,169
	<hr/> <hr/>

50%的對價款將在未來5年內以現金形式結清(附註34)，剩餘部分將在未來5年內從本集團為發展中物業採購深圳市寶路智能科技有限公司的家庭智能系統產生的負債中抵消(附註24)。

處置附屬公司的現金流分析如下：

	2014
現金	-
處置貨幣資金	(335)
	<hr/>
處置附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	(335)
	<hr/> <hr/>

(b) 於2014年7月29日本集團處置了深圳市幸福立方科技有限公司89%的權益股份。

	2014年7月29日
淨資產處置：	
物業、廠房和設備(附註17)	7
其他無形資產(附註16)	4,531
其他應收款	6,328
貨幣資金	488
其他應付款及應計項目	(52)
非控股股東權益	(1,247)
	<u>10,055</u>
處置附屬公司獲利(附註6)	8
	<u>10,063</u>
以現金支付	<u>10,063</u>
處置附屬公司的現金流分析如下：	
	2014
現金對價	10,063
處置貨幣資金	(488)
	<u>9,575</u>
處置附屬公司的現金及現金等價物流入淨額	<u>9,575</u>

43. 關聯方交易

本集團

除了財務報告其他附註中披露的關聯方交易，本集團與關聯方有下述交易。

本年度重大的關聯方交易：

i) 從聯營企業採購及年末餘額

	2014	2013
應收賬款－寬頻	<u>313</u>	<u>314</u>
應付賬款－住宅新技術	<u>141</u>	<u>1,189</u>

ii) 向關聯方提供物業管理服務及年末餘額

	2014	2013
應收賬款－中國新城鎮集團	<u>634</u>	<u>636</u>

iii) 銀行貸款擔保

本公司2.2億港元貸款之擔保物包括由施建先生及司曉東女士共同擁有之香港物業(2013年: 2.2億港元)。

另有32.04億港元貸款系由上置控股及施建先生和司曉東女士提供保證擔保(2013年: 12.72億港元)。

iv) 關鍵管理人員酬金

	2014	2013
薪金及其他短期僱員福利	23,085	18,415

44. 金融工具按類別劃分

於財務狀況表日金融工具各類別之賬面價值如下：

本集團

金融資產	2014	2013
貸款及應收款項		
— 其他應收款	406,864	503,816
— 應收賬款	47,356	35,503
— 現金及銀行存款	2,108,997	2,941,096
	<u>2,563,217</u>	<u>3,480,415</u>

金融負債	2014	2013
以攤余成本計量的金融負債		
— 計息銀行借款及其他借款	19,594,172	15,556,402
— 可換股債券—主債務部分	—	8,332
— 應付賬款	2,135,637	1,804,043
— 其他	666,627	366,070
	<u>22,396,436</u>	<u>17,734,847</u>

本公司

金融資產	2014	2013
貸款及應收款項		
— 應收附屬公司股利	2,473,852	2,482,348
— 應收附屬公司款項	1,305,438	1,372,791
— 現金及銀行存款	58,486	56,698
	<u>3,837,776</u>	<u>3,911,837</u>

金融負債	2014	2013
以攤餘成本計量的金融負債		
– 計息銀行借款及其他借款	1,607,443	1,520,034
– 可換股債券－主債務部分	–	8,332
– 其他	1,459	12,332
	<u>1,608,902</u>	<u>1,540,698</u>

45. 金融工具之公允價值及公允價值層級

金融資產和金融負債之公允價值

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

本集團的金融資產主要包括現金及銀行存款、應收款項及衍生金融資產。

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

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

本集團及本公司

	2014		2013	
	賬面價值	公允價值	賬面價值	公允價值
可換股債券－主債務部分	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>8,332</u>	<u>9,008</u>

公允價值層級

本集團採用以下公允價值層級來決定及披露金融工具的公允價值：

以公允價值計量的資產和負債：

本集團和本公司：

於2014年末本集團和本公司無以公允價值計量的金融資產和負債(2013年：無)。

需要披露公允價值的負債：

本集團和本公司：

於2013年12月31日

	使用的公允價值層級			合計
	活躍 市場報價 (層級1)	重大可 觀察到的參數 (層級2)	重大不可 觀察到的參數 (層級3)	
可轉換債券－主債務部分	-	-	9,008	9,008

46. 財務風險管理目標及政策

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

本集團未持有或發行以交易為目的的衍生金融工具。本集團有關衍生金融工具的會計政策見財務報表附註2.4。

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

利率風險

本集團面臨的市場利率變動的風險主要與本集團的計息銀行和其他借款相關。本集團未使用衍生金融工具來控制利率風險。借款的利率及償付條款於附註30披露。

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

	本集團		本公司	
	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響
人民幣利率的變動				
+ 50 基點	(89,934)	(70,184)	—	—
- 50 基點	89,934	70,184	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
港元利率的變動				
+ 50 基點	(5,167)	(4,731)	(5,167)	(4,731)
- 50 基點	5,167	4,731	5,167	4,731
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
美元利率的變動				
+ 50 基點	(2,870)	(2,869)	(2,870)	(2,869)
- 50 基點	2,870	2,869	2,870	2,869
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

匯率風險

本集團多數經營實體在中國大陸經營，其大部分業務以人民幣計價。本集團面臨有限的匯率風險，主要為以美元、港元或澳元計價的銀行存款、可換股債券及銀行借款等。

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

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

	本集團		本公司	
	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響	2014 對稅前利潤 之影響	2013 對稅前利潤 之影響
美元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(27,897)	(28,352)	(28,089)	(28,652)
- 5%	27,897	28,352	28,089	28,652
港元對人民幣匯率變動				
+ 5%	(49,836)	(44,513)	(49,837)	(44,516)
- 5%	49,836	44,513	49,837	44,516
澳元對人民幣匯率變動				
+ 5%	477	3,698	477	-
- 5%	(477)	(3,698)	(477)	-

信用風險

信用風險來自於銀行存款、應收賬款、其他應收款，以及應收聯營企業款項，此等科目之餘額代表了本集團面臨的最大信用風險敞口。對用於零售的發展中物業之銷售，對價需以現金支付，或由銀行向購買者提供抵押貸款。於2014年12月31日，本公司持續監控信用風險，除在附註25中提到的重大應收款外，由於本集團的客戶及應收客戶款項的分散度較高且本集團金融資產的主要組成部分為銀行存款，因此本集團不存在其他重大的信用集中及風險。

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

	本集團		本公司	
	2014	2013	2014	2013
金融資產				
貸款及應收款項				
— 應收附屬公司股利	-	-	2,473,852	2,482,348
— 預付附屬公司款項	-	-	1,305,438	1,372,791
— 其他應收款	406,864	503,816	-	-
— 應收賬款	47,356	35,503	-	-
— 現金及銀行存款	2,106,374	2,938,377	58,467	56,670
信用風險敞口總計	2,560,594	3,477,696	3,837,757	3,911,809

流動性風險

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

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

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

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

本集團

	2014					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款						
及其他借款	34,820	535,369	8,154,578	13,749,965	1,073,688	23,548,420
應付賬款	248,357	8,666	1,492,514	386,100	-	2,135,637
其他	30,002	23,411	133,922	454,002	25,290	666,627
	<u>313,179</u>	<u>567,446</u>	<u>9,781,014</u>	<u>14,590,067</u>	<u>1,098,978</u>	<u>26,350,684</u>
	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及						
其他借款	30,115	1,073,547	5,197,015	11,753,615	1,546,422	19,600,714
可換股債券	-	267	9,171	-	-	9,438
應付賬款	233,651	140,623	1,168,910	260,859	-	1,804,043
其他	15,933	70,693	149,303	111,626	6,450	354,005
	<u>279,699</u>	<u>1,285,130</u>	<u>6,524,399</u>	<u>12,126,100</u>	<u>1,552,872</u>	<u>21,768,200</u>

本公司

	2014					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及 其他借款	-	46,501	1,213,394	243,362	193,403	1,696,660
其他	1,069	390	-	-	-	1,459
	<u>1,069</u>	<u>46,891</u>	<u>1,213,394</u>	<u>243,362</u>	<u>193,403</u>	<u>1,698,119</u>
	2013					合計
	即期	小於3個月	3至12個月	1至5年	5年以上	
計息銀行借款及 其他借款	-	5,287	1,202,972	230,049	109,663	1,547,971
可換股債券	-	267	9,171	-	-	9,438
其他	1,070	10,387	-	-	-	11,457
	<u>1,070</u>	<u>15,941</u>	<u>1,212,143</u>	<u>230,049</u>	<u>109,663</u>	<u>1,568,866</u>

管理層認為由於應付賬款及其他均系短期內到期，其公允價值接近賬面價值。

資本管理

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

本集團考慮經濟環境的變化來管理其資本結構並做出相應調整。為了保持或調整資本結構，本集團可能調整支付給股東的股利、或發行新股份。本集團不受任何外部資本限制的約束。於2014年及2013年度，本集團的資本管理目標、政策或程序未發生變化。

由於本集團主要經營房地產開發及大規模新城鎮建設，需要大量資金。本集團使用本集團為資本管理目的而定義的負債率來監控資本，即用淨負債除以資本加淨負債。

淨負債包括計息銀行及其他借款，有擔保優先票據，可換股債券之主債務部分，並扣減現金及銀行存款。權益包括歸屬於母公司股東的權益及非控股股東權益。於資產負債表日的負債率計算如下：

	2014	2013
計息銀行借款及其他借款 (附註 30)	19,594,172	15,556,402
可換股債券－主債務部分 (附註 33)	–	8,332
減：現金及銀行存款 (附註 27)	<u>(2,108,997)</u>	<u>(2,941,096)</u>
淨負債	<u>17,485,175</u>	<u>12,623,638</u>
歸屬於母公司股東的權益	9,036,731	9,230,600
非控股股東權益	<u>566,804</u>	<u>322,755</u>
資本	<u>9,603,535</u>	<u>9,553,355</u>
資本和淨負債	<u><u>27,088,710</u></u>	<u><u>22,176,993</u></u>
負債率	<u><u>65%</u></u>	<u><u>57%</u></u>

47. 財務報表的批准

本財務報表於 2015 年 3 月 27 日由董事會通過並批准發布。

3. 債務

借貸

於二零一五年九月三十日（即本債務聲明的最後實際可行日期），本集團未償還借貸之詳情如下：

		九月三十日 千港元
銀行借貸－有抵押	(a)	3,673,192
銀行借貸－無抵押		0
其他借貸－有抵押	(b)	3,207,055
其他借貸－無抵押		548,239
		<u>7,428,486</u>
即期部分		7,428,486
銀行借貸－有抵押	(a)	7,443,203
銀行借貸－無抵押		0
其他借貸－有抵押	(b)	1,296,890
其他借貸－無抵押		193,116
		<u>8,933,209</u>
非即期部分		8,933,209
總額		<u>16,361,695</u>

- (a) 於二零一五年九月三十日營業結束後，本集團銀行借貸約111.17億港元乃由抵押若干銀行存款、租賃土地、投資物業、持作出售或開發中物業、物業、廠房及設備、部分未來物業預售所得款項及一間附屬公司的權益擔保。此外，除上述銀行借貸外，銀行貸款7.2億港元由本公司主席施建先生及施建先生的配偶司曉東女士擔保。銀行貸款2億港元由抵押施建先生所持有的私人物業所擔保。
- (b) 於二零一五年九月三十日營業結束後，本集團其他借貸約45.04億港元乃由抵押若干租賃土地、持作出售或開發中物業及於若干附屬公司的權益擔保。此外，除上述銀行借貸外，本金為18.56億港元的定期貸款由上置投資及施建先生擔保，另一本金為6.34億港元的定期貸款由施建先生所擔保。

或有負債

- (1) 本集團就若干銀行授予本集團物業的若干買方的按揭融資提供擔保。根據擔保安排的條款，倘買方償還按揭時違約，則本集團負責償還未償還按揭貸款，連同任何應計利息及違約的買方欠付銀行的罰金。本集團隨後有權

接管物業的業權。本集團的擔保期自授出相關按揭單款日期開始及於買方抵押相關物業證書予授出按揭貸款的銀行作為抵押品之日結束。本集團訂立總本金額達約人民幣1.709億元的擔保合約，該等合約於二零一五年九月三十日營業結束時仍有效。

- (2) 茲提述本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函有關若干融資交易(定義見內文)的「董事會函件」一節「其他安排」分節。就有關該等融資交易，本公司及／或其若干附屬公司被證實就施建先生的若干關連人士的第三方債項已簽立以銀行為受益人之若干擔保及一項按揭。第三方債項的未償還本金總額於二零一五年八月三十一日約為人民幣23.827億元。有關詳情，請參閱前述本通函分節及前述公告。
- (3) 除上述者外，及除於本集團日常業務過程中的集團內負債及正常交易及其他應付款項外，於二零一五年九月三十日營業結束時，本集團並無就任何貸款資本、銀行投資、貸款、債務證券或其他類似債項、融資租賃或租購承擔、承兌負債(不包括政策的貿易單據)或可接納信貸、債券、抵押、押計、擔保或其他重大負債的任何未償還債項。

4. 營運資金

董事認為，經考慮本集團可獲得的財務資源及信貸額、主要出售所得款項淨額以及認購事項所得款項淨額，若無發生無法預見的情況，本集團將擁有充足營運資金可滿足其自本通函日期起未來十二個月之現時需求。

5. 重大轉變

除以下事件外，董事確認，自二零一四年十二月三十一日起(即編製本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的日期)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動：

- (i) 有關中華人民共和國常州市人民檢察院已要求對本公司執行董事施建先生(「施先生」)執行指定居所監視居住的措施(「該措施」)(如本公司日期為二零一五年六月九日的公告所披露)的資料，該措施已對本集團的融資能力及流動性造成不利影響，蓋因施先生一直就本集團的營運及業務發展積極參與若干新融資及再融資申請，且上述新融資及再融資可能需簽署由施先生提供的擔保；因此，位於上海的城市發展計劃及建設項目(地盤面積約為

37,000平方米，估計資本需求約為人民幣50億元) (「城市發展計劃及建設項目」) 及位於瀋陽的住宅建設項目 (地盤面積約為68,000平方米，估計資本需求約為人民幣18億元) (「住宅建設項目」) 的施工進度已放慢；根據與若干銀行進行的初步討論，本公司獲悉，若不新引進具有雄厚財務背景的策略投資者，有關融資及再融資將不再繼續進行，從而導致城市發展計劃及建設項目及住宅建設項目的開發被進一步停止及推遲；此情況繼而將影響本集團的未來業務發展及貿易前景；

- (ii) 有關出售上海碩誠置業有限公司 (「碩誠」) 之60%股權 (如本公司日期為二零一五年十月三十日之公告所披露)，所得款項淨額為人民幣547,872,000元 (約等於667,485,380港元)；由於可能出售事項，碩誠將不再為本公司的附屬公司且於完成出售事項後，其財務業績將不再合併至本集團的財務報表的資料。
- (iii) 有關融資交易 (定義見下文) (如本公司日期為二零一五年九月二十四日之公告所披露)，據此本公司及／或其若干附屬公司於二零一五年八月三十一日已就施建先生的若干關連人士的第三方債務之未償還本金約人民幣23.827億元簽訂以銀行為受益人的若干擔保；融資交易令本集團面臨第三方債務的或然負債 (如本公司日期為二零一五年九月二十四日及二零一五年十一月三日的公告所披露) 的資料；
- (iv) 本公司通函附錄一「6. 本集團的財務及貿易前景」一節所載的資料，內容有關就完成認購事項之後新股本資金款項及母公司更為強大的融資資源之認購事項；

6. 本集團的財務及貿易前景

完成認購事項之後，本公司將收取所得款項淨額約14.86億港元。憑藉該等新股本資金款項及母公司更為強大的融資資源，本公司應能加快發展因財務限制而發展緩慢的現有項目。此外，本公司在未來發展中將依賴中民嘉業的強大業務網絡及其他能力。本公司將於完成認購事項之後與中民嘉業進一步討論其業務計劃，以使中民嘉業能為本公司及本公司全體股東帶來的利益最大化。

建議於股東特別大會上獲委任為董事的候選人履歷詳情由中民嘉業提供且載列如下：

賀斌吾先生，67歲，於房地產開發方面擁有逾二十年經驗。賀先生於一九七六年取得上海交通大學文憑證書。賀先生自一九八七年起擔任多個職務，包括出任方興實業有限公司董事兼副總經理、上海港國際客運中心開發有限公司、上海國際航運服務中心開發有限公司、上海銀匯房地產發展有限公司及上海星外灘開發建設有限公司的董事總經理。自二零零四年六月至二零一五年八月，賀先生擔任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：00817)的執行董事兼副總裁。

彭心曠先生，39歲，於房地產行業擁有豐富的經驗。彭先生於一九九六年取得長沙大學工業與民用建築大專文憑證書。彭先生於二零一四年取得湖南商學院銷售管理學士學歷，且現時於中南大學攻讀行政人員工商管理碩士學位。彭先生於過往曾擔任多個職務，包括梅溪湖投資(長沙)有限公司董事長、長沙青竹湖管委會之項目建設部部長、規劃建設局局長及副主任、湖南湘江新區項目建設部副部長、長沙梅溪湖實業有限公司執行董事兼總經理及先導公共設施公司董事長。

陳超先生，35歲，現任中民嘉業的首席風險官。陳先生於二零零二年取得復旦大學國際企業管理學士學位。陳先生持有中國註冊會計師資格。於加入中民嘉業前，陳先生曾從事審計及財務諮詢工作且曾擔任多個職務，包括安永(中國)財務諮詢部聯席總監及畢馬威(中國)的審計經理。

朱強先生，36歲，現任中民嘉業的首席投資官。朱先生於二零零二年取得同濟大學管理工程學士學位及於二零零五年取得技術經濟及管理的碩士學位。朱先生於房地產投資及開發方面擁有逾十年經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產長沙有限公司副總經理、長沙梅溪湖金悅置業有限公司總經理、方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：00817)投資發展部高級投資經理、中國金茂集團投資管理部投資主管及雲峰集團總經辦產業分析師。

趙曉東先生，36歲，現任中民嘉業首席財務官。趙先生於二零零二年取得清華大學會計學學士學位、於二零零七年取得管理學碩士學位及於二零零七年取得管理學博士學位。趙先生持有中國註冊會計師資格。趙先生於建築及房地產行業擁有豐富經驗且曾擔任多個職務，包括擔任方興地產(中國)有限公司(現為中國金茂控股集團有限公司)(香港股份代號：00817)的資本市場部副總經理、其投資發展部總經理及其於南京的附屬公司的副總經理，以及碧桂園控股有限公司(香港股份代號：02007)財務總監助理。

於最後實際可行日期，概無候選人與本公司訂立任何服務合約。倘獲委任，各候選人將須根據細則輪席退任及膺選連任。各候選人的薪酬將參考該候選人各自與本公司之職責及責任以及現行市況釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各候選人：

- (a) 與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係，且於過去三年內概無擔任任何其他上市公眾公司之董事職位；
- (b) 並無於本集團擔任任何其他職位；
- (c) 並無於股份中持有證券及期貨條例第XV部所界定的任何權益；及
- (d) 已確認概無與其獲委任之其他事宜須予提請股東注意，亦無根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露的資料。

建議將於股東特別大會上獲選任為執行董事的施冰先生的履歷詳情載列如下：

施冰先生，32歲，於二零一五年七月十七日獲委任為本公司執行董事兼董事會副主席。施先生持有美國南加州大學會計學學士學位。施先生擁有超過七年的房地產開發及企業經營管理經驗。彼於二零零七年十二月獲委任為中國新城鎮發展有限公司(「中國新城鎮」)(香港股份代號：1278及新加坡股份代號：D4N.sj)之執行董事，並自二零一零年十一月起，同時兼任該公司之聯席行政總裁。彼負責項目開

發、人力資源管理及監管整體商業經營。彼亦擔任中國新城鎮旗下多間公司的董事會成員。施先生於二零一四年三月辭任所有中國新城鎮之職務。他為本公司董事會主席及控股股東施建先生的兒子，以及執行董事施力舟先生的堂弟。彼亦為本集團旗下一些公司的董事會成員。

除上述所披露者外，施先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。除上述之董事職務外，施先生於過去三年內概無擔任任何其他上市公眾公司之董事職位。除上文所披露之董事職務及職位外，施先生概無擔任本集團任何其他職位。

於最後實際可行日期，施先生並無於股份中持有證券及期貨條例第 XV 部所界定的任何權益。根據施先生與本公司訂立的服務合同，施先生已獲委任為執行董事，年期由二零一五年七月十七日起為期兩年（須根據細則輪值退任及膺選連任），除非其中一方給予另一方不少於六個月的書面通知或根據服務合同的其他條款予以終止。根據其服務合同，施先生有權享有每年 1,600,000 港元之酬金，乃參考施先生於本公司之職責及責任以及現行市況釐定。

除上文所披露者外，施先生確認，並無與其重選有關之其他事宜須予提請股東注意，亦無根據上市規則第 13.51(2)(h) 至 (v) 條須予披露的資料。

1. 責任聲明

本通函(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。根據上市規則,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(有關買方之資料除外)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通函任何陳述或本通函產生誤導。

根據收購守則,董事願對本通函所載的資料(有關認購方的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,本通函內表達的意見(由認購方表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致,且本通函並無遺漏任何其他事實,以致本通函所載任何陳述產生誤導。

中民嘉業的董事(即張志超(主席)、翟彥杰、吳晨、劉躍平、方容、史玉偉、曹振嶺及嚴元浩)願共同及個別對本通函內所載有關中民嘉業之資料之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,中民嘉業於本通函內所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出,且本通函並無遺漏任何其他事實可致使本通函內所載任何陳述產生誤導。

投資者甲唯一董事牟妍女士願對本通函所載有關投資者甲之資料之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就其所深知,本通函由投資者甲所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出,且本通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述產生誤導。

投資者乙唯一董事董曉麗女士願對本通函所載有關投資者乙之資料之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就其所深知,本通函由投資者乙所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出,且本通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述產生誤導。

投資者丙唯一董事蔡振揚先生願對本通函所載有關投資者丙之資料之準確性承擔全部責任,並在作出一切合理查詢後確認,就其所深知,本通函由投資者丙所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出,且本通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述產生誤導。

投資者丁唯一董事劉昆先生願對本通函所載有關投資者丁之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本通函由投資者丁所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述產生誤導。

投資者戊唯一董事夏武傑先生願對本通函所載有關投資者戊之資料之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本通函由投資者戊所表達之意見乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函並無遺漏任何其他事實可致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

	港元
法定股本	
<u>8,000,000,000 股 股份</u>	<u>800,000,000</u>
已發行及繳足	
<u>5,664,713,722 股 股份</u>	<u>566,471,372.2</u>

現有已發行股份均已繳足股款及在所有方面(包括就資本、股息及表決而言)相互間享有同等權益。本公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核賬目之日)以來並無發行任何股份。

股份於聯交所上市及買賣。概無任何股份於任何其他證券交易所上市或交易，且現未尋求亦不建議尋求批准股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司概無任何其他股份、購股權、認股權證、衍生工具或其他附帶可認購股份的權利或可轉換為股份的證券。

3. 權益披露

3.1 董事之權益

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或任何其相聯法團（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(a)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）；(b)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；(c)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；或(d)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉如下：

於股份之好倉

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	股權概約	
				合計	百分比
施建	13,006,991	2,324 (附註1)	2,889,659,128 (附註2)	2,902,668,443	51.24%
卓福民	-	160,000 (附註3)	-	160,000	0.003%

附註：

1. 該等股份由施建先生之配偶司曉東女士持有。
2. 該等2,889,659,128股股份由上置控股持有。由於施建先生及其配偶司曉東女士共同實益擁有上置控股的66%已發行股本，施先生被視為於該等2,889,659,128股股份中擁有權益。
3. 該等股份由卓福民先生之配偶何佩佩女士持有。

除本附錄第3.1段所披露者外，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或其相聯法團（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(a)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）；(b)根據證券及期貨條例第352條須記入本文所提述之登記冊內；(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所；或(d)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除本附錄下文第3.2段附註所披露者外，概無董事為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分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3.2 主要股東之權益

於最後實際可行日期，以下人士(除本公司之董事或主要行政人員外)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分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

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)	股權概約 百分比
司曉東	實益擁有人、 配偶及公司權益	2,902,668,443 (L) (附註2)	51.24%
上置控股	實益擁有人	2,889,659,128 (L)	51.01%
中國民生投資	於受控制法團的權益	12,500,000,000 (L) (附註3)	220.66%
中民嘉業	實益擁有人	12,500,000,000 (L)	220.66%

附註：

- (1) 「L」指於股份之好倉。
- (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股股份以及上置控股擁有權益之2,889,659,128股股份。
- (3) 中民嘉業由中國民生投資全資擁有。因此，於認購事項完成之後，根據證券及期貨條例中國民生投資被視為於中民嘉業持有的股份中擁有權益。

於最後實際可行日期，以下人士或實體（本公司董事或主要行政人員除外）擁有附帶權利於任何情況下均可在本集團任何成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益：

序號	本集團成員公司名稱	股權超過10%之實體名稱	所持權益概約百分比
1	上海綠杉置業有限公司	上海電力股份有限公司	45%
2	大連上置房地產開發有限公司	中建投信託有限責任公司	49%
3	上海上置互聯網金融信息服務有限公司	上海其方實業有限公司	15%
4	上海住富房地產發展有限公司	上海海展投資管理有限公司	49%
5	上海斯格威大酒店有限公司	上海長城投資控股（集團）有限公司	35%
6	海口世紀海港城置業有限公司	海南國升投資有限公司	20%
7	安信置地（上海）有限公司	Lucky Charming Enterprises Limited	48%

除本附錄第3.2段所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，概無任何人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利於任何情況下均可在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值10%或以上之權益。

4. 市價

- (a) 於有關期間在聯交所所報股份最高及最低收市價分別為每股股份0.920港元（於二零一五年六月二日）及每股股份0.192港元（於二零一五年三月二十七日）。

- (b) 下表載列於相關期間內各曆月買賣股份之最後交易日在聯交所所報之股份收市價：

日期	股份收市價
二零一五年三月三十一日	0.198 港元
二零一五年四月二十八日 (附註)	0.385 港元
二零一五年五月二十九日	0.870 港元
二零一五年六月三十日	0.475 港元
二零一五年七月三十一日	0.400 港元
二零一五年八月三十一日	0.335 港元
二零一五年九月三十日	暫停
二零一五年十月三十日	暫停

附註：即二零一五年四月於股份暫停買賣以待刊發本公司有關內幕消息之公告前之最後交易日。

- (c) 股份於二零一五年九月十一日(緊接諒解備忘錄公告前的最後交易日)在聯交所的收市價為 0.400 港元。
- (d) 於最後交易日股份在聯交所之收市價為 0.390 港元。
- (e) 於最後實際可行日期股份在聯交所之收市價為 0.365 港元。

5. 其他安排

於最後實際可行日期，中民嘉業確認，其或任何與其一致行動人士概無：

- (a) (除根據認購協議外) 於認購協議日期前六個月內及直至最後實際可行日期收購或出售或訂立任何協議或安排以收購或出售於本公司的任何表決權；
- (b) 擁有任何未行使購股權、認股權證或可轉換為股份的任何證券或有關股份的任何衍生工具，或就本公司證券訂立任何已發行衍生工具；及
- (c) 達成中民嘉業(或任何與其一致行動人士)為訂約一方的與可能會或可能不會援引或尋求援引認購協議或清洗豁免項下擬進行的交易先決條件或條件

有關的任何協議或安排（包括可能導致任何應付違約金的任何有關協議或安排）。

6 額外權益披露

6.1 根據收購守則附表 I 作出之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，中民嘉業、其董事或與其一致行動之任何人士概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (b) 中民嘉業或與其一致行動之任何人士概無接獲任何股東關於該股東將於股東特別大會上投票贊成或反對有關該等交易之任何不可撤回承諾；
- (c) 除於本通函「董事會函件」一節「其他資料」分節內披露的該貸款、該抵押及算定損害賠償外，中民嘉業或與其一致行動之任何人士與任何人士之間概無任何收購守則規則22註釋8所述類別而與股份有關之安排，而有關安排就認購協議項下擬進行之交易或清洗豁免而言可能屬重大；
- (d) 中民嘉業或與其一致行動之任何人士概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (e) 於有關期間，中民嘉業及任何與其一致行動人士概無買賣任何股份或股份的任何相關可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具以換取價值；
- (f) 概無任何據以將認購股份轉讓、抵押或質押予任何其他人士的協議、安排或協定；及
- (g) 中民嘉業或任何與其一致行動人士與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概不存在任何與清洗豁免有關或倚賴於清洗豁免的協議、安排或協定（包括任何補償安排）。

6.2 根據守則附表 II 作出之權益披露

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄「權益披露」一節所披露者外，董事概無擁有本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權益；
- (b) 本公司或董事概無擁有中民嘉業的任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之權益；
- (c) 本公司任何附屬公司、本集團任何退休基金或本公司任何顧問（根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類所指明）概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (d) 本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具概無由與本公司有關連之基金經理（豁免基金經理除外）以全權委託形式管理；
- (e) 本公司無法確定施建先生（即主席兼執行董事）就將於股東特別大會上建議有關施建先生以個人身份持有 13,006,091 股股份（「施氏股份」）的決議案之投票意向。本公司已向司曉東女士（施建先生之配偶）查詢，彼確認就法律可行程度而言及倘於股東特別大會上最終就部分施氏股份進行投票，彼將促使及確保投票贊成有關增加股本的決議案，且不會就認購事項、特定授權及清洗豁免的相關決議案投票（或投棄權票）。司曉東女士及上置控股擬投票贊成有關增加股本的決議案，並就有關分別實益持有 2,324 股股份（由司女士持有）及 2,889,659,128 股股份（由上置控股持有）的認購事項、特定授權及清洗豁免之決議案放棄投票。何佩佩女士（配偶卓福民先生為獨立非執行董事）擬投票贊成有關增加股本、認購事項、特定授權及清洗豁免彼實益持有 160,000 股股份之決議案；
- (f) 本公司或董事概無借入或借出本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；

- (g) 本公司或屬本公司聯繫人之任何人士(根據收購守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別)概無與任何其他人士訂立任何收購守則規則22註釋8所述類別安排；
- (h) 於最後實際可行日期，並無或將不會向任何董事支付任何福利作為離職或有關認購事項及或清洗豁免的其他事項的補償；
- (i) 於最後實際可行日期，董事與任何其他人士並無訂立協議或安排，而有關協議或安排有待或取決於認購事項及／或清洗豁免的結果或以其他方式與彼等相關；及
- (j) 於最後實際可行日期，除認購協議外，認購方並無訂立任何董事於其中有重大個人權益的重大合約。

7. 證券交易

7.1 根據守則附表II作出之交易披露

於有關期間：

- (a) 本公司概無買賣認購方的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (b) 任何董事概無買賣本公司或認購方的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (c) 本公司任何附屬公司、本集團任何退休基金或本公司任何顧問(根據守則中「聯繫人」定義第(2)類別所指明)(豁免主要交易商除外)概無買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (d) 與本公司或屬本公司聯繫人之任何人士(根據守則中「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類別)訂有守則規則22註釋8所述類別安排之任何人士概無本公司買賣股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (e) 與本公司有關連及以全權委託形式管理基金之任何基金經理(豁免基金經理除外)概無買賣本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

8. 董事服務合約

除

- (i) 本公司與施冰先生訂立日期為二零一五年七月十七日之服務合約，內容有關委任施冰先生為執行董事，任期2年，年度薪酬為1,600,000港元，且本公司及施冰先生均可提前六個月發出書面通知以終止上述服務合約；
- (ii) 本公司與馬大愚先生訂立日期為二零一五年二月五日之服務合約，內容有關委任馬大愚先生為執行董事，任期2年，年度薪酬為1,300,000港元，且本公司及馬大愚先生均可提前六個月發出書面通知以終止上述服務合約；及
- (iii) 本公司與黎根發先生訂立日期為二零一五年二月五日之服務合約，內容有關委任黎根發先生為執行董事，任期2年，年度薪酬為1,300,000港元，且本公司及黎根發先生均可提前六個月發出書面通知以終止上述服務合約，

於最後實際可行日期，董事與本集團的任何成員公司或聯營公司概無任何屬以下情況的現有或建議服務合約：(i) 本公司未支付賠償即不可於一年內終止（法定賠償除外）；(ii) 於二零一五年九月十五日之前六個月內訂立或作出修訂（包括連續性及訂明限期合約）；(iii) 通知期為12個月或以上的連續性合約；或(iv) 有效期的剩餘時間超過十二個月（不論通知期長短）的訂明限期合約。

9. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零一四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核賬目之編製日期）起在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。

10. 董事於合約及安排之權益

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。

11. 競爭權益

於最後實際可行日期，董事或彼等各自之聯繫人概無於與餘下集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭或根據上市規則第8.10條與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突之業務中擁有任何權益。

12. 重大合同

下列合同乃本集團成員公司於緊接二零一五年九月十五日（即諒解備忘錄公告日期）前兩年內及直至最後實際可行日期止訂立之屬或可能屬重大之合同（並非於本集團日常業務過程中訂立之合同）：

- (a) 本公司（作為擔保人）訂立日期為二零一三年十二月十九日的擔保合同以擔保黑鷹（上海）投資管理有限公司於黑鷹（作為借款人）與銀行A（作為貸款人）訂立的日期分別為二零一三年十二月十九日、二零一三年十二月十九日及二零一四年五月四日的三份貸款協議項下的還款責任，總額達人民幣1,300,000,000元（1,586,000,000港元）。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (b) 本公司、無錫永慶房地產有限公司（本公司擁有98.75%之附屬公司）及上海碩誠置業有限公司（本公司全資附屬公司）（作為擔保人）訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海金羅店開發有限公司就上海金羅店開發有限公司（作為借款人）與銀行B（作為貸款人）訂立的日期為二零零九年十月二十九日的貸款協議項下的還款責任，貸款為人民幣600,000,000元（732,000,000港元）。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (c) 本公司、無錫永慶房地產有限公司（本公司擁有98.75%之附屬公司）及上海碩誠置業有限公司（本公司全資附屬公司）（作為擔保人）訂立日期為二零一四年七月三十日的擔保合同以擔保上海美蘭湖醫院投資有限公司於上海美蘭湖醫院投資有限公司（作為借款人）與銀行B（作為貸款人）訂立的日期為二零一二年六月十二日的貸款協議項下的還款責任，貸款為（549,000,000港元）。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函「董事會函件」一節「其他安排」；

- (d) 上海安信復興置地有限公司(作為抵押人)(本公司擁有其51.48%權益的附屬公司)訂立日期為二零一四年九月一日的物業按揭合同抵押其所擁有的物業以銀行C為受益人的物業按揭，以擔保上海美蘭湖婦產科醫院有限公司於其(作為借款人)與銀行C(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年九月一日的貸款協議項下的還款責任，貸款為人民幣30,000,000元(36,600,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (e) 本公司(作為擔保人)訂立日期為二零一四年九月十九日的擔保合同以擔保成都上置置業有限公司於成都上置置業有限公司(作為借款人)與銀行D(作為貸款人)訂立的日期為二零一四年十二月十九日的貸款協議項下的還款責任，貸款金額為人民幣400,000,000元(488,000,000港元)。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年九月二十四日的公告及本通函「董事會函件」一節「其他安排」；
- (f) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年六月五日的諒解備忘錄，據此，保利地產(集團)股份有限公司有意按認購價每股0.25港元認購本公司將予配發及發行以供認購之股份。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年六月九日的公告；
- (g) 本公司、保利房地產(集團)股份有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年八月十四日的終止協議同意終止日期為二零一五年六月五日的諒解備忘錄。進一步詳情載於本公司日期為二零一五年八月十四日的公告；
- (h) 本公司、中民嘉業投資有限公司及上置投資控股有限公司訂立日期為二零一五年九月十二日的諒解備忘錄，據此，中民嘉業投資有限公司有意直接或間接透過一家全資附屬公司按認購價每股0.10港元認購本公司將配發及發行以供認購之股份；及
- (i) 認購協議。

13. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且就董事所知悉，本公司或本集團任何成員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。

14. 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	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
寶積	一家根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已各自就本通函之刊發發出同意書，表示同意按本通函所載之形式及涵義轉載其函件或報告以及引述其名稱及標識，且迄今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，各上述專家概無於本集團任何成員公司直接或間接擁有任何股權，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論在法律上是否可予行使)，且概無在本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表之編製截止日期)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

15. 一般事項

- (a) 茲提述本公司日期為二零一五年十月二日之公告。本公司現正物色合適的候選人士填補本公司的公司秘書空缺。一經確認相關委聘，本公司將另行刊發公告。
- (b) 本公司註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而總辦事處及香港主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為 MUFG Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road, Pembroke MH08, Bermuda。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

- (e) 中民嘉業的註冊地址為中國上海黃浦區中山南路100號2302室。中民嘉業的董事包括張志超(主席)、翟彥杰、吳晨、劉躍平、方容、史玉偉、曹振嶺及嚴元浩。中國民生投資之董事為董文標(主席)、李懷珍、李銀珩、茅永紅、張建宏、李光榮、李鎮西、盧志強、史貴祿、史玉柱、孫蔭環、楊小平及周海江。
- (f) 獨立財務顧問的註冊地址為香港德輔道中48-52號裕昌大廈12樓1201室。
- (g) 本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

16. 備查文件

下列文件之副本由即日起至股東特別大會日期(包括該日)止於任何平日(公眾假期除外)上午九時正至下午五時正在本公司主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場40樓4006室)可供查閱：

- (a) 細則；
- (b) 中民嘉業之組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之年報；
- (d) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中期報告；
- (e) 「董事會函件」，其全文載於本通函；
- (f) 「獨立董事委員會函件」，其全文載於本通函；
- (g) 「獨立財務顧問函件」，其全文載於本通函；
- (h) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；
- (i) 本附錄「重大合同」一段所述之重大合同；
- (j) 本附錄「8. 董事服務合約」一段所述服務合約；及
- (k) 本通函。

上述文件於本通函日期至股東特別大會日期(包括該日)止可於證監會網站 www.sfc.hk 及本公司網站 www.sre.com.cn 瀏覽。

股東特別大會通告



SRE GROUP LIMITED

上置集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1207)

茲通告上置集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一五年十二月二日星期三下午三時正假座香港灣仔港灣道26號華潤大廈38樓3810室太極廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列各項決議案作為本公司之普通決議案：

普通決議案

本通告中未明確定義的詞彙應與於本公司刊發的日期為二零一五年十一月十六日的通函中所界定者具有相同涵義。

1. 「**動議**本公司的法定股本藉增設額外42,000,000,000股每股面值0.10港元的股份(「**股份**」)，由800,000,000港元(分為8,000,000,000股股份)增加至5,000,000,000港元(分為50,000,000,000股股份)(「**增加法定股本**」)，並授權本公司董事(「**董事**」)在彼等認為就增加法定股本及令其生效而言屬適宜、必需或權宜之情況下，為及代表本公司簽立所有有關文件以及進行所有有關行動及事宜。」
2. 「**動議**(待通過上文第1項決議案後)：
 - (a) 在各方面一般及無條件批准中民嘉業及該等投資者(「**認購方**」)，作為認購方)、本公司(作為發行人)與上置控股於二零一五年十月九日訂立有條件認購協議(「**認購協議**」，其註有「A」字樣的副本已提呈本大會，並由本大會主席簡簽，以資識別)，內容有關認購方在認購協議所載的其他條款及條件規限下並據此建議按1,490,000,000港元的總代價(「**總代價**」)，按認購價每股認購股份0.10港元認購本公司股本中14,900,000,000股每股面值0.10港元的新普通股(「**認購股份**」)，連同其項下擬進行的交易，以及其本身及其所附帶或與之有關的所有其他事宜；

股東特別大會通告

- (b) 一般及特別授權董事(或彼等之正式授權委員會)配發及發行(「**特定授權**」)認購股份。特定授權乃附加於本公司股東於本決議案獲通過前已授予或不時可能授予董事之任何一般或特定授權，亦不得損害或撤銷該等授權；及
- (c) 一般及無條件授權董事(或彼等之正式授權委員會)在董事(或彼等之正式授權委員會)認為就落實認購協議之條款或據此擬進行之交易及發行認購股份，及／或使其生效而言屬必需、恰當、適宜或權宜之情況下，作出一切進一步行動及事宜，並簽署及執行一切其他或進一步文件，以及採取一切相關步驟，以及在董事(或彼等之正式授權委員會)認為符合本公司利益之情況下同意有關修訂、修改或豁免有關事宜。」
3. 「**動議**在通過上文第1及2項決議案及證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行人員(或執行人員之任何代表)(「**執行人員**」)根據香港公司收購及合併守則(「**收購守則**」)規則26之豁免註釋1向中民嘉業及其一致行動人士授出豁免(「**清洗豁免**」)後，批准豁免中民嘉業及其一致行動人士因上文第1項決議案所述中民嘉業認購認購股份而導致須就中民嘉業及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司所有證券而提出強制性全面要約之任何責任，並授權任何一名或多名董事在其認為就或有關執行任何與清洗豁免有關或附帶之事宜及令其生效而言屬必需、適當或權宜之情況下，作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關文件。」

股東特別大會通告

4. 「**動議**罷免施建先生為本公司執行董事及董事會主席職務，通過決議案後即時生效。」
5. 「**動議**委任賀斌吾先生為本公司執行董事，認購事項完成後生效。」
6. 「**動議**委任彭心曠先生為本公司執行董事，認購事項完成後生效。」
7. 「**動議**委任陳超先生為本公司執行董事，認購事項完成後生效。」
8. 「**動議**委任朱強先生為本公司執行董事，認購事項完成後生效。」
9. 「**動議**委任趙曉東先生為本公司執行董事，認購事項完成後生效。」
10. 「**動議**重選施冰先生為本公司執行董事，通過決議案後即時生效。」

承董事會命
上置集團有限公司
聯席主席兼行政總裁
王自雄

香港，二零一五年十一月十六日

附註：

1. 有權出席上述通告所舉行大會或其任何續會並於會上投票的本公司股東有權委任一名或以上代表代其出席會議並於會上投票。受委代表無須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署之副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。
3. 股東填妥及交回代表委任表格之後，仍可親身出席大會，在此情況下，委任受委代表的文據應被視為已撤回。
4. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.39(4)條，本公司股東所作的所有表決必須以投票方式進行。本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。
5. 倘屬本公司任何股份的聯名登記股份持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親身或委派代表在任何大會上就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委

股東特別大會通告

派代表出席會議，只接受排名較先之該聯名持有人(不論親身或委派代表)之投票，就此而言排名先後按本公司股東名冊內就該等聯名持有之權益登記持有人名稱之排名而定。

於本通告日期，董事會包括六名執行董事，即施建先生、王自雄先生、施冰先生、馬大愚先生、黎根發先生及施力舟先生；兩名非執行董事，即張永銳先生及金炳榮先生；及四名獨立非執行董事，即卓福民先生、陳尚偉先生、楊超先生及郭平先生。

* 僅供識別