

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

申請版本



LVGEM

綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)／證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向本公司、其保薦人、顧問或承銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人或顧問須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；
- (d) 本申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士或顧問概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司不曾亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函或應採取之行動任何方面有任何疑問，閣下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全部名下之本公司證券，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不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。

本通函僅作參考用途，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約，且僅供閣下考慮在將於[編纂]舉行之股東特別大會上擬投票表決之決議案。



LVGEM

綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

- (1) 非常重大收購事項及關連交易
- (2) 涉及新上市申請的反收購行動
- (3) 股東特別大會通告

本公司新上市申請的獨家保薦人



中國銀河國際
CHINA GALAXY INTERNATIONAL

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



金融有限公司
OCTAL Capital Limited

獨立董事委員會函件載於本通函第44頁。載有對獨立董事委員會及獨立股東作出之意見之獨立財務顧問函件載於本通函第45至83頁。

本公司謹訂於[編纂][●]假座[●]舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N1至N2頁。本通函隨附供股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行前四十八小時送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

[編纂]

目 錄

目錄	i
預期時間表	1
概要	2
釋義	17
技術詞彙	23
公司資料	24
董事及參與各方	26
董事會函件	29
獨立董事委員會函件	44
獨立財務顧問函件	45
前瞻性陳述	84
風險因素	86
目標集團之歷史及重組	119
目標集團之業務	126
目標集團之財務資料	205
與本集團控股股東之關係	253
關連交易	259
經擴大集團之董事及高級管理人員	263
豁免嚴格遵守上市規則	272
股本	274
主要股東	277

目 錄

附錄一	—	行業概覽	.....	I-1
附錄二	—	監管概覽	.....	II-1
附錄三	—	目標集團之會計師報告	.....	III-1
附錄四	—	本集團的財務資料	.....	IV-1
附錄五	—	物業估值報告	.....	V-1
附錄六	—	經擴大集團之未經審核備考財務資料	.....	VI-1
附錄七	—	本公司章程及開曼公司法概要	.....	VII-1
附錄八	—	法定及一般資料	.....	VIII-1
附錄九	—	備查文件	.....	IX-1
股東特別大會通告			.....	N-1

預期時間表

[編纂]

概 要

本概要旨在向閣下提供本通函內所載資料之概覽。由於此為概要，故並無載列所有可能對閣下屬重要之資料，並須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整本文件。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

任何投資均涉及風險。投資發售股份之部分特定風險載列於本通函「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱本節。

收購事項

於二零一五年六月二日，買方(本公司之全資附屬公司)及黃先生訂立該協議，據此，黃先生有條件地同意出售而買方有條件地同意購買銷售股份。收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元，將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或
- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

銷售股份指目標公司之全部已發行股本。目標集團專注於發展深圳及珠江三角洲之城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合用途物業。

概 要

二零一四年六月本公司控制權變動

本公司於二零零四年在開曼群島註冊成立及股份於聯交所主板上市。

於二零一四年六月，繼完成本公司當時控股股東與中國綠景於二零一四年一月二十一日訂立的股份銷售協議，以及本公司與中國綠景於二零一四年五月十五日的綜合文件所詳述的其後強制性無條件現金收購要約截止時，中國綠景成為本公司的控股股東。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。

於最後實際可行日期，中國綠景於約70.03%已發行股份總數擁有權益。

根據上市規則有關收購事項的涵義

收購事項：

- (a) 由於收購事項之適用百分比率超過100%，根據上市規則第14.06(5)條，構成本公司之一項非常重大收購事項；
- (b) 由於黃先生為本公司之控股股東及關連人士，構成本公司之一項關連交易；及
- (c) 根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購事項根據上市規則第14章構成本公司之一項非常重大收購事項且涉及黃先生於取得本公司控制權後24個月內向其收購資產，構成本公司一項反收購行動。

因此，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准。控股股東及彼等聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關批准(其中包括)收購事項之相關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理。經擴大集團須符合上市規則項下基本上市資格規定。本公司亦須遵守上市規則第9章載列的新上市申請人之程序及規定。

進行收購事項的理由及裨益

自本公司控制權出現變動起，本公司一直物色機遇以擴大中國之物業發展業務。鑑於目標集團於深圳物業發展業務的領導地位，董事會認為收購事項將為本集團提供領導物業發展平台，可擴展中國業務，並有助經擴大集團將業務覆蓋範圍拓展至珠江三角洲及長江三角洲。收購事項亦在完成後將大大提升經擴大集團之物業組合、資產淨值及收益基礎。

概 要

鑑於(i)目標集團擁有雄厚財務狀況，(ii)目標集團遍佈中國深圳及珠江三角洲黃金地段穩固之物業發展往績，及(iii)目標集團的大型物業組合，董事認為收購事項將提升本集團的形象及為經擴大集團未來發展提供強大平台，而經擴大集團會大大增強本身能力，更能透過本公司為未來項目及發展集資並獲得股權融資，以增加本集團整體盈利能力並為股東創造價值。

對本公司股權架構之影響

下表載列收購事項對有權於本公司股東大會上投票之普通股股權架構之影響：

股東	於最後實際可行日期		假設並無進行配售					假設向公眾股東配售 1,645,601,265股新股份	
			緊隨完成後 ⁽¹⁾		緊隨完成後及假設所有可換優先 股獲轉換 ⁽²⁾			緊隨完成及配售後 ⁽³⁾	
	估已發行 股份總數	概約百分比	股份數目	可換股 優先股數目	估已發行 股份總數	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
黃先生及其 聯繫人	1,010,844,583	73.03	1,120,187,094	6,582,405,062	75.00	7,702,592,156	95.38	6,056,990,891	75.00
承配人	-	-	-	-	-	-	-	1,645,601,265	20.38
公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	25.00	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62
總計	1,384,240,281	100.00	1,493,582,792	6,582,405,062	100.00	8,075,987,854	100.00	8,075,987,854	100.00

附註：

- (1) 指本公司於完成後及並無進行配售情況下之股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司之股權百分比僅計及持有股份而並無計及持有可換股優先股，相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。
- (2) 指本公司於完成後及並無進行配售及假設6,582,405,062股發予黃先生之可換股優先股獲悉數轉換為換股股份後之股權架構。數據僅供參考。如轉換後可換股優先股持有人不行使換股權，公眾持股百分比可能跌至低於上市規則第8.08條項下最低公眾持股量之規定。

概 要

- (3) 指本公司於完成後及進行配售情況下及以發行價配售最多1,645,601,265股股份予公眾後之本公司股權架構。

目標集團的業務

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。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，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。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各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。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，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

目標集團的競爭優勢

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。其競爭優勢主要包括：

- 專注珠三角核心城市(尤其是深圳)優質地段的房地產項目，使目標集團得益於這些地區強勁的經濟和物業市場增長；

概 要

- 成功運營以「佐隄」和「NEO」為品牌代表的商業地產系列；
- 雙輪驅動的業務模式形成協同效應；及
- 具有敏銳行業判斷力、市場洞察力、卓越執行力及豐富經驗的管理團隊。

經擴大集團的策略

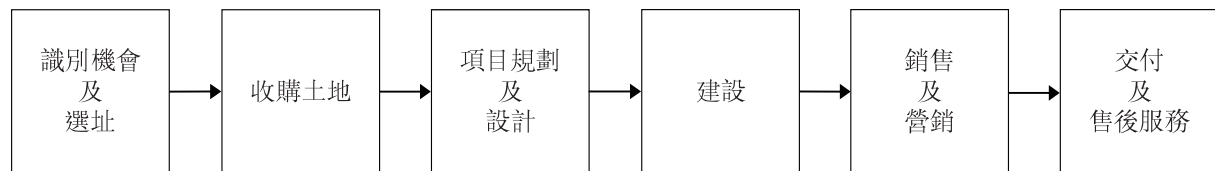
為了繼續發展和壯大其業務，經擴大集團計劃：

- 深耕核心城市核心地段的房地產市場，並積極拓展海外(港澳)房地產業務；
- 採取更為多元化的土地資源獲取途徑；
- 複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌；
- 拓展目標集團房地產業務價值鏈延展能力，整合線下線上資源，搭建O2O社區綜合服務平台，著力發展後地產服務事業；及
- 通過具競爭力的薪酬機制和培訓計劃吸引、留住及激勵人才。

有關進一步詳情，請參閱於本通函第127至130頁及第130至132頁的「目標集團之業務－目標集團的競爭優勢」及「目標集團之業務－經擴大集團的策略」各節。

房地產開發與銷售流程

目標集團訂有既定項目發展流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

概 要

目標集團的物業項目

下表列出了自開始經營之日直至二零一五年四月三十日目標集團的物業項目情況。

已竣工項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	歸屬於目標 集團的應佔 總建築面積 (平方米)	未出售的 總可出售 建築面積 (平方米)	持作投資的 商業可出租 總面積 (平方米)
綠景山莊	42,813	72,580	72,500	170	3,820
綠景新苑一期	8,858	40,613	37,320	0	0
綠景新苑二期	6,760	27,945	27,021	0	4,864
藍灣半島社區	39,304	232,086	215,343	341	5,293
綠景花園二期	20,677	164,932	149,708	810	20,987
中城天邑花園	19,682	142,368	118,738	365	0
綠景錦江酒店	4,978	25,751	25,751	不適用	4,412
中核緹香名苑一期	70,180	131,317	131,317	4,004	0
NEO 都市商務綜合體 (包括A座、B座及C座)	19,295	252,539	153,238	不適用	105,870
城市立方花園	47,372	135,012	132,669	1,531	4,886
綠景香頌花園	26,117	174,366	142,903	261	23,368
綠景香頌美廬園	5,540	28,845	18,702	0	313
公館1866花園	77,795	387,482	384,504	3,617	43,335
綠景國際花城(A1區)	48,795	38,456	38,456	37,698	0
總計	438,167	1,854,290	1,648,168	48,797	217,147

概 要

開發中項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)	總建築 面積 (平方米)	歸屬於目標 集團的應佔 總建築面積 (平方米)	已預售的 總可出售 建築面積 (平方米)	未出售的 總可出售 建築面積 (平方米)	預計持作 投資的可出 租總面積 (平方米)
虹灣花園	32,785	367,372	295,009	23,448	114,036	34,481
綠景國際花城 (A2區)	55,032	211,839	211,839	56,199	144,179	25,199
紅樹華府	24,424	305,450	231,450	0	122,687	20,500
總計	<u>112,241</u>	<u>884,662</u>	<u>738,298</u>	<u>79,647</u>	<u>380,902</u>	<u>80,180</u>

持作未來開發項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)
綠景國際花城地塊	714,534
中核緹香名苑二期	27,371
美景項目	<u>13,865</u>
總計	<u><u>755,770</u></u>

目標集團訂約收購項目

項目名稱	佔地面積 (平方米)
黎光項目	<u>271,202</u>
總計	<u><u>271,202</u></u>

上述表格的附註的詳情，請參閱本通函第138頁。

概 要

下表載列所示年度目標集團按項目劃分之房地產銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米
公館1866花園	-	-	-	-	-	-	4,367,708	190,347	22.9
中城天邑花園	29,749	1,919	15.5	1,100	137	8.0	-	-	-
綠景香頌花園	-	-	-	1,354,063	86,032	15.7	25,456	1,052	24.2
綠景香頌美廬園(住宅物業)	-	-	-	163,321	10,768	15.2	3,259	177	18.4
綠景香頌美廬園-安居房	-	-	-	-	-	-	45,267	10,059	4.5
綠景香頌美廬園(商用物業)	-	-	-	-	-	-	53,596	2,672	20.1
城市立方花園(住宅物業)	14,417	1,069	13.5	7,647	486	15.7	2,054	140	14.7
城市立方花園(商用物業)	48,066	4,015	12.0	-	-	-	30,636	2,042	15.0
NEO綜合體B座及C座	41,030	1,847	22.2	27,097	1,314	20.6	25,046	808	31.0
中核縱香名苑一期(住宅物業)	12,015	3,476	3.5	3,002	869	3.5	-	-	-
中核縱香名苑一期(商舖)	-	-	-	1,704	201	8.5	-	-	-
總計	145,277	12,326	11.8	1,557,934	99,807	15.6	4,553,022	207,297	22.0

供應商及客戶

目標集團通過招標流程將其項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等，而目標集團負責購買特定材料及裝置，如電梯、空調主機及發電機。

概 要

目標集團的出售物業的主要目標客戶為大眾市場與首次購房者，購置物業者以個人客戶為主。目標集團委聘知名第三方房地產代理促進其項目的銷售及市場推廣。

佐隄中心有大型及多元化的租戶基礎，共包括約160份租約。佐隄中心內則有多間國內外知名零售商、快餐連鎖及戲院運營商。另一方面，NEO綜合體已入駐多業態優質租戶，包括銀行、電信公司及其他國營公司。

目標集團的綠景錦江酒店乃商務酒店，位於深圳福田區中心商業區的便利位置。此外，目標集團為其住宅及商業物業的住戶和租客提供物業管理服務。除三個物業外，所有由目標集團管理的物業均由目標集團開發。

關連交易

目前，目標集團與控股股東及彼等聯繫人之間於有關人士的日常業務過程中進行交易。該等交易預期於完成後會繼續進行。有關完成後持續關連交易的進一步詳情，載於本通函第259至262頁「關連交易」一節。

不合規事件

於往績記錄期間，目標集團涉及若干違反中國適用法律及法規事件，包括有關其物業管理服務及租賃登記的不合規情況。有關進一步詳情，請參閱本通函第199至202頁「目標集團之業務－法律程序及合規」一節。

股息及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團並無可供分派儲備。於二零一五年四月三十日，目標集團向其唯一股東宣派股息人民幣89,062,000元。截至二零一四年十二月三十一日，呈報期後宣派的股息並無確認為負債。

目標集團財務資料概要

下表載列按合併基準（僅包括根據重組現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績）呈列之財務資料。因此，下表所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，其包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

概 要

合併損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
收益	469,170	1,902,198	4,837,531
銷售成本	<u>(237,231)</u>	<u>(1,121,484)</u>	<u>(2,489,508)</u>
毛利	231,939	780,714	2,348,023
其他收益	2,117	7,644	17,634
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-
銷售開支	(73,528)	(45,770)	(38,612)
行政及其他經營開支	<u>(118,776)</u>	<u>(134,071)</u>	<u>(140,703)</u>
投資物業之公允價值增加前經營所得盈利	41,600	608,587	2,186,342
投資物業之公允價值增加	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
投資物業之公允價值增加後經營所得盈利	693,466	1,199,940	3,081,683
融資成本	(231,443)	(205,516)	(215,139)
應佔合營公司虧損	<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
所得稅開支	<u>(127,263)</u>	<u>(320,271)</u>	<u>(1,121,681)</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	333,536	674,252	1,744,335
非控股權益	<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>488</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>

概 要

合併財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	426,161	413,628	385,184
無形資產	1,427	3,041	3,756
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757
於已售附屬公司之投資	782,146	843,420	843,420
其他投資	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
	<u>10,464,686</u>	<u>11,971,111</u>	<u>13,466,226</u>
流動資產			
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422
預付稅項	101,029	163,340	17,386
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752
受限制現金	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384
其他流動資產	20,000	150,000	260,710
	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494
流動稅項負債	152,894	132,647	655,730
	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>
總資產減流動負債	<u>8,522,579</u>	<u>11,562,417</u>	<u>15,414,588</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	1,697,000	1,871,225	2,189,742
	<u>3,978,985</u>	<u>6,334,930</u>	<u>8,443,280</u>
資產淨值	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>
股本及儲備			
股本	11	11	11
儲備	4,527,948	5,211,959	6,955,292
目標公司權益持有人應佔權益總額	4,527,959	5,211,970	6,955,303
非控股權益	15,635	15,517	16,005
權益總額	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>

概 要

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	29,786	48,222	47,963
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	–
融資成本	231,443	205,516	215,139
利息收入	(1,602)	(5,700)	(7,512)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營企業虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,751,729)	136,327	809,629
限制性現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	25,900	(328,054)	(46,398)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,573,177	486,327	(3,175,743)
經營活動所得／(所用)的現金	907,921	598,845	(549,071)
已付中國企業所得稅	(28,400)	(32,853)	(189,271)
已付中國土地增值稅	(90,232)	(137,417)	(27,689)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,177)	(35,209)	(18,840)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	–
出售其他流動資產所得款項	–	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	1,602	5,700	7,512
投資活動所用的現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(603,744)
融資活動所得的現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
於一月一日的現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動的影響	–	55	42
於十二月三十一日的現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

概 要

主要財務比率

	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
毛利率(%)	49.4	41.0	48.5
純利率(%)	71.3	35.4	36.1
股本回報率(%)	7.4	12.9	25.0
流動比率(倍數)	0.7	0.9	1.4
資本負債比率(%)	44.3	46.1	47.0
利息覆蓋率(倍數)	2.2	3.7	5.9

有關上表附註的詳情，請參閱本通函第249及250頁。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估目標集團截至二零一五年[四月三十日]的物業權益，認為目標集團截至該日期物業權益的總值為人民幣[24,448.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於本通函附錄五所載物業估值報告。有關更多詳情，請參閱本通函第96頁「風險因素－與目標集團的業務及行業有關的風險－目標集團物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可能發生變動，及倘目標集團物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響」。

風險因素

- 中國房地產行業(目標集團運營所在地)須遵守廣泛的政府法規。因此，目標集團的營運可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。倘目標集團的營運未能適應不時生效有關中國房地產行業的新政策、法規或措施，或倘目標集團的市場營銷及定價政策行之無效，有關政策變動可能導致目標集團的合同銷售額的下降，使得目標集團降低其售價及／或產生額外成本，從而對目標集團的經營現金流、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。
- 目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是深圳及廣東省地區房地產市場的表現，因此，中國整體上或廣東省地區主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

概 要

- 目標集團以往之大部分已竣工項目乃於通過城市改造取得的土地上開發。經擴大集團計劃在日後繼續通過城市改造的方式取得開發用地。城市改造涉及多項風險及不確定性。經擴大集團無法保證將能繼續及時及按有利條件通過舊城改造獲得土地。如經擴大集團無法及時或按有利條件通過舊城改造獲得土地，可能會對經擴大集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括房地產開發項目的時間。因為目標集團一般在向買方交付房產後確認其銷售物業收入，因此，目標集團的經營業績可能按房地產開發的時間於各期間有顯著變化。
- 目標集團於競爭激烈的市場營運及面臨激烈競爭，包括海外上市外資開發商及頂級國內開發商而該等開發商可能較目標集團獲得更好的資源。

收購開支

截至二零一四年十二月三十一日，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日或之前完成，估計有關收購事項之總開支為約人民幣38.3百萬元，將於經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表扣除。該等收購開支主要包括法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及獨家保薦人等法律及專業費用。

目標集團近期發展

自中國政府起放寬對房地產市場的某些限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，房地產市場逐漸復甦。根據市場調查報告，於二零一五年第一季度，深圳住宅房地產市場售價增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。

根據目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於房地產開發與銷售分部的收益減少，而房地產開發與銷售分部的收益減少主要由於目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月來自公館1866花園二零一四年售出的大多數物業已確認的大量銷售收入所致，惟截至二零一五年四月三十日止四個月僅確認該物業餘下建築面積的銷售收入。

儘管收益及盈利減少，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的物業開發及銷售分部訂約銷售額由人民幣[85.0]百萬元大幅增加至人民幣[619.0]百萬元。該增加主要由於紅樹華府預售所致。

概 要

與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的商業物業投資與管理分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

目標集團確認，自二零一四年十二月三十一日起至本通函日期，其經營業績及財務狀況並無重大不利變動，且並無發生對其經營業績或財務狀況有重大不利影響的事件。

獨立董事委員會推薦建議

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士組成)已告成立，以考慮收購事項並向獨立股東作出推薦建議。

獨立董事委員會經考慮收購事項的條款及「獨立財務顧問函件」一節所載獨立財務顧問的意見及推薦建議後，認為收購事項乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准收購事項的普通決議案。

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指外，下列詞語具以下涵義。

「收購事項」	指	根據協議條款，買方擬收購銷售股份
「協議」	指	買方與賣方就收購事項於二零一五年六月二日訂立之股份購買協議
「該公告」	指	本公司日期為二零一五年六月十七日之公告，內容有關收購事項
「細則」	指	本公司之組織章程細則(經不時修訂)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開放辦理一般商業業務的日子(星期六或星期日或香港公眾假期以及香港於上午九時正至下午五時正期間任何時間，懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率，用於評估某一價值於特定時間內之增長率之計量方法
「中央結算系統」	指	由香港結算建立及運行之中央結算及交收系統
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國綠景」	指	中國綠景地產控股有限公司，在開曼群島註冊成立之公司，並由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有且為本公司控股股東
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例(經不時修訂或補充或以其他方式修改)

釋 義

「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	綠景(中國)地產投資有限公司，一間於二零零四年十二月二十三日根據公司法註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：95)
「完成」或「交割」	指	根據協議條款完成收購事項
「完成日期」	指	完成發生之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價股份」	指	本公司將配發及發行予黃先生(或其代名人)不少於109,342,511股且不多於5,046,146,308股之新股份，以支付收購事項之部份代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義，及除非文義另有所指外，指黃先生、Go Great International Limited 及／或中國綠景
「換股股份」	指	於可換股優先股之換股權獲行使而將予發行之新股份
「可換股優先股」	指	本公司可能發行之最多6,582,405,062股可換股優先股(每股面值0.01港元，附有可轉換為換股股份權利)，作為支付收購事項之部分代價
「董事」	指	本公司董事
「已售附屬公司」	指	目標公司於往績記錄期間後出售之附屬公司，包括金信投資(香港)有限公司、珠海綠景房地產開發有限公司、珠海綠景物業管理有限公司、深圳旺海怡康、珠海市惠景投資管理有限公司、深圳市綠晟投資發展有限公司及東莞市綠景房地產開發有限公司

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮並酌情批准（其中包括）收購事項
「經擴大集團」	指	本集團及目標集團
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士（即所有獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	八方金融有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券交易）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，即獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	本公司的股東（控股股東及其聯繫人及於協議中擁有重大權益的其他人除外），須於股東特別大會上就批准收購事項放棄投票
「獨立第三方」	指	並非上市規則下本公司關連人士之人士或實體
「發行價」	指	代價股份之發行價及可換股優先股之發行價，已釐定為每股2.06港元
「最後交易日」	指	二零一五年五月二十七日，即股份於二零一五年五月二十八日暫時停止買賣以待該公告發表前在聯交所之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一五年六月二十二日，即本通函日期前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「市場調查報告」	指	物業估值師及行業顧問仲量聯行企業評估及諮詢有限公司發佈的市場調查報告
「標準守則」	指	載列於上市規則附錄10之上市公司董事進行證券交易的標準守則
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「黃先生」或「賣方」	指	黃康境先生，本公司之控股股東
「配售」	指	本公司之建議配售新股份或其他金融工具以籌集資金，支付收購事項之部分代價
「配售價」	指	不少於每股配售股份2.06港元
「配售股份」	指	本公司將根據配售按配售價向專業及機構投資者發行不多於1,645,601,265股新股份
「中國法律顧問」	指	環球律師事務所，本公司之中國法律顧問
「買方」	指	城隆控股有限公司，一家於二零一五年三月三十日於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「重組」	指	誠如本通函「目標集團之歷史及重組—重組」一節進一步闡述，涉及出售目標公司旗下已售附屬公司以形成目標集團的重組安排
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「外管局」	指	中國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「銷售股份」	指	目標公司之10,000股股份，即目標公司之已發行股份總數

釋 義

「國稅總局」	指	中國國家稅務總局
「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
「獨家保薦人」	指	中國銀河國際證券(香港)有限公司
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「深圳旺海怡康」	指	深圳市旺海怡康實業發展有限公司，一間於一九九四年十一月九日在中國註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	綠景控股有限公司，於二零零四年十月十一日在香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	截至協議日期的目標公司及其附屬公司
「往績記錄期間」	指	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
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土、屬地及服從其司法管轄的所有地區
「佐隄中心」	指	目標集團根據「佐隄」品牌所開發的社區型生活時尚及購物中心
「%」	指	百分比

於本通函中：

- (a) 除非文義另有所指，否則「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「核心關連人士」、「關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」均具有上市規則所賦予之涵義；

釋 義

- (b) 項目、中國公民、實體、政府機關、部門、設施、證書、所有權、法律和規則的英文名稱或說明均從中文名稱翻譯而來。中英文版本如有任何歧義，概以中文名稱為準；
- (c) 除非文義另有指明或另有所指，否則所有數據均為截至最後實際可行日期之數據；及
- (d) 本通函所載之若干金額及百分比已進行約數調整。因此若干表格所示之總數未必為表格內各項數字之算術總和。

技術詞彙

本詞彙表載有本通函內所用與目標集團或本集團及彼等各自業務有關之若干詞彙之解釋及釋義。該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙之業內標準涵義或用法一致。

「平均房租」	指	有關期間內每間入住客房之平均每日租金，按特定期間之客房收入總額除以租出之總客房晚數(包括免費提供予客人之客房晚數)計算
「平均售價」	指	平均售價
「建築面積」	指	建築面積
「預售建築面積」	指	已出售但尚未交付予客戶之建築面積
「已售建築面積」	指	已出售並已交付予客戶之建築面積
「可出租面積」	指	可出租地盤面積
「O2O」	指	線上到線下
「出租率」	指	(i)就商舖及辦公室單位而言：按物業已出租總建築面積除以總可出租面積計算；(ii)就酒店而言：按租出的客房晚數(包括免費提供予客人之客房晚數)除以可供出租之客房晚數計算
「已確認平均售價」	指	收益除以已確認建築面積
「已確認建築面積」	指	收益於往績記錄期間確認之建築面積
「平均每間客房收入」	指	每間可出租客房收益，按酒店客房總收益除以客房總數及計量期間天數計算
「可供出售建築面積」	指	(i)就已竣工物業而言，即我們指定作銷售但尚未銷售之建築面積；及(ii)就開發中物業而言，即我們用作銷售之估計建築面積
「平方米」	指	平方米
「村民代表公司」	指	由城中村之村民成立之股份公司，以持有土地資產(其中包括)及負責代表城中村作出有關村莊之決議

公司資料

於開曼群島之註冊辦事處	Clifton House 75 Fort Street P.O. Box 1350 GT George Town Grand Cayman Cayman Islands
總辦事處及香港主要營業地點	香港 灣仔 告士打道108號 大新金融中心17樓 1701-1703室
執行委員會	黃敬舒小姐(主席) 嚴振亮先生 葉興安先生 陳鐵身先生 鄧承英女士
審核委員會	祝九勝先生(主席) 王敬先生 胡競英女士
薪酬委員會	胡競英女士(主席) 黃敬舒小姐 祝九勝先生
提名委員會	黃敬舒小姐(主席) 祝九勝先生 王敬先生
授權代表	嚴振亮先生 香港薄扶林薄扶林道89號 寶翠園第6座 55樓F室 賴兆鴻先生 香港柴灣杏花邨 24座308室
公司秘書	賴兆鴻先生 <i>FCCA, CPA, CA(ANZ), ACS, ACIS, MBA</i>
合規顧問	創陞融資有限公司 香港威靈頓街39號 六基大廈1樓1室

公司資料

主要股份登記處

Appleby Corporate Services (Cayman) Limited
Clifton House, 75 Fort Street
P.O. Box 1350 GT, George Town
Grand Cayman
Cayman Islands

股份登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
吳江分行
中國蘇州
吳江區松陵鎮
鱸鄉北路2號

中國建設銀行股份有限公司
蘇州高新技術產業開發區支行
中國蘇州蘇州新區獅山路95號

創興銀行有限公司
香港九龍灣
常悅道9號
企業廣場15樓

大眾銀行(香港)有限公司
香港中環德輔道中120號
大眾銀行中心

公司網址

www.lvgem-china.com

董事及參與各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
黃敬舒小姐	香港 灣仔 莊士敦道60號 嘉薈軒1908室	中國
嚴振亮先生	香港薄扶林 薄扶林道89號 寶翠園6座55樓F室	香港
葉興安先生	中國 廣東省深圳市 福田區福華三路 城中雅苑7座8樓C室	中國
陳鐵身先生	中國 廣東省深圳市 太安路98號 百仕達花園水軒5G	中國
鄧承英女士	中國 廣東省深圳市 南山區鴻瑞花園 鴻康閣B901	中國
獨立非執行董事		
祝九勝先生	中國 廣東省深圳市 羅湖區紅嶺南路金塘街53號 建行深圳分行	中國
王敬先生	中國 北京市朝陽區 建國路98號 盛世家園D座1205室	中國
胡競英女士	中華民國 台北中山區 建國北路二段220號 13樓10484	香港

董事及參與各方

高級管理層

姓名	地址	國籍
呼勇女士	中國 廣東省深圳市福田區 翠海花園A2棟2D室	中國
任紅兵先生	中國 廣東省深圳市新洲六街 中城天邑花園 3棟1單元29D室	中國

本公司獨家保薦人

中國銀河國際證券(香港)有限公司
香港
皇后大道中183號
中遠大廈
35樓3501-3507 & 3513-3514室

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

八方金融有限公司
香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室

本公司之法律顧問

香港法律：
盛德國際律師事務所
香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

中國法律：
環球律師事務所
中國
深圳福田區福華三路
卓越世紀中心1號樓1501-1502室
郵編：518048

開曼群島法律：
Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

董事及參與各方

獨家保薦人之法律顧問

香港法律：
普衡律師事務所
香港
花園道1號
中銀大廈21-22樓

中國法律：
競天公誠律師事務所
中國
北京朝陽區建國路77號
華貿中心3號寫字樓34樓
郵編：100025

目標集團之申報會計師

畢馬威會計師事務所
香港
中環遮打道10號
太子大廈8樓

本公司之申報會計師

德勤•關黃陳方會計師行
香港
金鐘道88號
太古廣場一座35樓

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

獨立行業顧問

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港
皇后大道東1號
太古廣場三期6樓

董事會函件



LVGEM

綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

執行董事：

黃敬舒小姐(主席)

嚴振亮先生(行政總裁)

葉興安先生

陳鐵身先生

鄧承英女士

註冊辦事處：

Clifton House

75 Fort Street

P.O. Box 1350 GT

George Town

Grand Cayman

Cayman Islands

獨立非執行董事：

祝九勝先生

王敬先生

胡競英女士

香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道108號

大新金融中心17樓

1701-1703室

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 涉及新上市申請的反收購行動 股東特別大會通告

1. 緒言

於二零一五年六月二日，買方(本公司之全資附屬公司)及黃先生訂立該協議，據此，黃先生有條件地同意出售而買方有條件地同意購買銷售股份。收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元，將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或

董事會函件

- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

銷售股份指目標公司之全部已發行股本。目標集團專注於發展深圳及珠江三角洲之城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合用途物業。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)下列各項之資料：(i)有關收購事項之進一步詳情，(ii)目標集團之財務及其他資料，(iii)獨立財務顧問有關收購事項條款之建議函件，及(iv)股東特別大會通告。

收購事項

該協議

日期

二零一五年六月二日

訂約各方

買方： 城隆控股有限公司，本公司之全資附屬公司；及

賣方： 黃先生

截至協議日期，本公司由中國綠景擁有約73.03%。中國綠景為一間投資控股公司，由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited則由黃先生全資擁有。因此，黃先生為本公司之控股股東及關連人士。

標的事項

買方已有條件地同意向黃先生收購銷售股份而黃先生已有條件地同意向買方出售銷售股份。銷售股份指目標公司之全部已發行股份。

代價

收購銷售股份之代價為13,785,000,000港元。代價乃由訂約各方經參考目標集團之未經審核合併資產淨值，並經調整目標集團於二零一五年四月三十日所持有物業之初步估值後釐定所得。

董事會函件

代價將以下文(a)或(b)段所列之方式支付：

- (a) 倘配售於完成時仍未完成，本公司將在完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或
- (b) 倘配售於完成時已告完成，本公司將按發行價及／或以現金向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行最多5,046,146,308股代價股份及／或按發行價配發及發行可換股優先股。

就(a)情況而言，倘完成時配售少於1,645,601,265股新配售股份或並無進行配售，經考慮全面遵守最低公眾持股量規定後將予發行代價股份最高數目將不足以支付全部代價，將向黃先生配發及發行不多於6,582,405,062股可換股優先股份以支付上述代價餘額，惟須視乎完成時將予配售及發行之配售股份數目而定。

就(b)情況而言，黃先生將於完成前最少三個營業日諮詢本公司有關收購目標集團之代價之付款方法。

在任何情況下，於完成時按選項(a)或選項(b)配發及發行代價股份、可換股優先股份及配售股份(視乎情況而定)將不會導致本公司未能符合上市規則下之最低公眾持股量規定。

代價股份

代價股份彼此之間將享有同地位，並在所有方面均與於代價股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。代價股份於發行後毋須受任何其後出售的限制。倘向黃先生發行及配發代價股份後致使本公司將未能符合上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量，則可能發行之代價股份數目將減少至本公司能夠符合其最低公眾持股量，而所減少之款額將以現金付款及／或發行可換股優先股之方式支付。

倘13,785,000,000港元之代價全數透過按發行價發行新股份之方式支付，則將發行合共6,691,747,573股新股份。該股份數目佔本公司現有已發行股本約483.4%或本公司經擴大已發行股本約82.9%。倘不計及黃先生已持有之股份，本公司所發行新股份之數目將不能符合上市規定第8.08條有關由公眾持有其股份最少25%之規定。就此而言，本公司將綜合使用代價股份

董事會函件

及可換股優先股，用於支付收購事項之代價。本公司認為，使用可換股優先股支付收購事項之部份代價乃屬恰當。

可能配售

本公司正考慮配售新股份及／或發行其他金融工具，以募集資金支付收購事項之部份代價。就收購事項而言，本公司擬按配售價配售最多1,645,601,265股新配售股份予將成為公眾股東之機構及專業投資者。倘配售落實進行，預期將受限於完成，而配售預期與完成同步完成。配售將擴大本公司之股東基礎，促使本公司維持其於上市規則下之最低公眾持股量規定。

於最後實際可行日期，概無落實有關配售之具體方案或計劃。倘訂立有關配售之具體協議，本公司將於需要時作出進一步公告，並如必要將就配售向股東尋求特別授權。

可換股優先股之主要條款

面值	完成時設立每股面值0.01港元之不可贖回可換股優先股作為本公司股本中的新類別股份。
發行價	每股可換股優先股之發行價為2.06港元。
換股比率及兌換權	可換股優先股持有人有權於發行後隨時將每股可換股優先股轉換為一股換股股份。倘行使兌換權導致公眾持有股份之百分比低於上市規則第8.08條之最低公眾持股量規定，則持有人不得行使兌換權。於可換股優先股份之兌換權獲行使時發行之換股股份，於發行後毋須受任何其後出售的限制。
贖回	可換股優先股可能不會被本公司或其持有人贖回。

董事會函件

可轉讓性	可換股優先股可全部或部份轉讓予任何第三方(包括本公司之關連人士)，惟須遵守細則之條件及上市規則項下之條件、批准、規定及任何其他條文(包括倘將可換股優先股轉讓予本公司關連人士的情況下聯交所可能要求之任何批准)以及所有適用法例及規例之規定。
地位	可換股優先股將構成本公司之新一類股份，並在股息方面優先於股份。
投票權	可換股優先股持有人將有權接獲通知並出席本公司股東大會，但不獲准投票，除非提呈修訂可換股優先股持有人之權利之決議案或提呈本公司清盤之決議案除外。
調整	根據可換股優先股可能發行之股份數目，可因(其中包括)股份分拆或合併、免費分派股份、派送紅股、宣派股份股息、資本分派、發行購股權、權利或認股權證以及發生其他攤薄事件(如發行新股份)而根據可換股優先股之條款按股份於截至及包括有關日期前最後交易日前十個連續交易日之平均收市價少於90%予以調整。
上市	本公司不會尋求可換股優先股於聯交所或任何其他證券交易所上市。然而，本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。
股息	可換股優先股之固定股息率為每年0.2%，須由本公司每年年末支付。 可換股優先股持有人將會優先獲派股息，本公司只可在已就可換股優先股派付固定股息後，方可宣派股息予股份持有人。
清算	本公司因清算、清盤或解散而分派資產時，可換股優先股持有人較股東優先享有本公司可供分派之資產及資金。

董事會函件

於完成後，本公司之已發行股本將分為兩類股份，即股份及可換股優先股，而可換股優先股不附帶任何投票權，惟於可換股優先股之權利可予變動之情況或本公司清算時除外。可換股優先股將不會於聯交所上市。

鑒於可換股優先股為一類不同的股份，不附帶投票權且付息率固定，董事認為，可換股優先股之條款與債務證券條款類似。此外，可換股優先股條款規定，倘轉換會導致本公司股份之公眾持股量低於上市規則第8.08條規定之25%最低下限，則可換股優先股持有人不可轉換可換股優先股。因此，本公司認為，申請上市之證券將會有一個公開市場，且本公司將能夠符合上市規則第8.08條有關已發行股份總數至少25%由公眾人士持有之規定。

倘於完成時本公司根據該協議條款發行及配發任何可換股優先股，本公司將修訂細則以新增及發行可換股優先股，惟須經股東批准方為有效。發行可換股優先股及修訂細則將符合開曼群島相關法例及上市規則附錄三及附錄十三A所列之要求。

發行價

代價股份之發行價及可換股優先股之換股價已釐定為每股2.06港元。發行價較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.030港元折讓約32.0%；
- (ii) 股份於截至及包括最後交易日止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.818港元折讓約26.9%；
- (iii) 股份於截至及包括最後交易日止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.810港元折讓約26.7%；
- (iv) 股份於截至及包括最後交易日止最後三十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約2.737港元折讓約24.7%；
- (v) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股3.150港元折讓約34.6%；及
- (vi) 於二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值0.71港元溢價約190.1%；

董事會函件

發行價乃黃先生與本公司經參考股份於截至及包括最後交易日止最後三十個交易日之平均收市價及折讓約25%下，按公平原則磋商後釐定。

申請上市

本公司將向上市委員會申請代價股份及換股股份上市及買賣。

先決條件

完成須待下列條件獲達成或(視乎情況而定)獲豁免後，方可作實：

- (a) 目標集團之任何成員公司及／或黃先生就該協議及／或其項下擬進行之交易(如有)無條件及不可撤回地取得任何政府機關或其他第三方之全部必要批准及同意；
- (b) 任何買方及／或本公司就該協議及／或其項下擬進行之交易(如有)無條件及不可撤回地取得任何政府機關或其他第三方之全部必要批准及同意；
- (c) 獨立股東在符合上市規則的情況下於本公司股東大會上批准(i)根據該協議購買銷售股份及據此擬進行之交易；及(ii)根據有關條款配發及發行代價股份及換股股份以及發行可換股優先股；
- (d) 聯交所批准代價股份及換股股份於聯交所上市及買賣，且有關批准並無被撤回或撤銷；
- (e) 上市委員會批准本公司根據上市規則第14.54條有關收購事項之新上市申請，且有關批准並無被撤回或撤銷；
- (f) 買方信納目標集團各成員公司之盡職審查結果；
- (g) 就目標集團於中國成立之各成員公司而言，買方接獲有關該公司法律註冊地點及有效存續而以買方信納之方式及內容出具之中國法律意見；

董事會函件

- (h) 黃先生之保證於完成日期在所有重大方面仍為真實準確及並無於任何方面存在誤導，且黃先生已履行根據該協議之一切責任；及
- (i) 自二零一五年四月三十日以來，(1)概無發生對目標集團有重大不利影響之事宜；及(2)自二零一五年四月三十日以來概無頒佈、生效、開展、授出或發出與本集團相關並於截至完成日期存續或待決且合理預期將會或可能禁止或限制該協議項下擬進行之交易完成之法規、規例、法律程序或法令。

買方可全權酌情隨時向賣方發出特定書面通知以豁免條件(f)、(h)及(i)。買方現時無意豁免該協議之任何先決條件。

倘於二零一五年十二月三十一日(或該協議訂約方可能書面協定之較後時間或日期)上述條件(f)、(h)及(i)以外之條件未獲達成或未獲買方(視情況而定)豁免，則該協議將告無效及作廢，且無效力，惟有關費用及其他事宜之條款及任何事前違反該協議之情況除外。

完成

完成將於所有條件獲達成或豁免(視乎情況而定)當日後第五個營業日當日，或各訂約方可能書面協定之其他日子或時間發生。

有關目標集團之資料

目標集團於一九九五年成立，並於一九九七年由黃先生取得控制權。憑藉其於深圳之紮實基礎及經歷近二十年之發展，目標集團已建立擁有16個竣工項目的多元化組合，遍佈深圳及珠江三角洲，包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。

有關目標集團之業務及財務資料詳情，請參閱本通函「目標集團之業務」及「目標集團之財務資料」兩節。

有關本集團之資料

本集團主要在中國從事物業發展及物業投資業務。

董事會函件

截至二零一五年四月三十日，本集團於下列物業項目中擁有權益：

投資物業

物業	本集團 應佔權益 約數	建築 面積約數 平方米	類型	租期
蘇州市錦華苑第一期購物商場及第五期一樓A區所有商舖	95%	11,023	商業	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦麗苑第11座一樓、二樓、三樓多間商舖及地庫	95%	4,481	商業	70年(自一九九五年一月十六日起至二零六五年一月十五日)
蘇州市錦華苑第一期J101別墅	95%	270	住宅	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦華苑第二期錦國樓1A室，錦興樓1A室、2D室、6C室、7C室、8C室、9C室、10B至10D室、11C室、11D室、12A至12D室、15B室、16D室、17A至17D室、18B至18D室、19A室、19C室、19D室、20C室及20D室	95%	4,756	住宅	70年(自一九九二年十月十九日起至二零六二年十月十八日)
蘇州市錦華苑第三期錦邦樓1B室、1D室及1F室	95%	484	住宅	70年(自一九九一年十月十九日起至二零六一年十月十八日)

董事會函件

持作開發物業

物業	本集團 應佔權益 約數	總地盤 面積約數 平方米	建築 面積約數 平方米	類型	竣工日期	進度
蘇州市，錦澤苑	61%	131,445	88,889	住宅	第一期 二零零九年六月	竣工
					第二期 二零一一年十二月	竣工
					第三期 二零一三年九月	竣工
蘇州市，錦盛苑	100%	86,236	152,373	住宅／商業	第一期 二零一零年十二月	竣工
					第二期 二零一一年十二月	竣工
					第三期 二零一二年十一月	竣工
					第四期 二零一四年十月	竣工
蘇州市，辦公室， 小型辦公室／家居 辦公室及零售商場	100%	14,592	58,368	商業／ 辦公樓	二零一七年末	重新設計

進行收購事項之理由

自本公司控制權出現變動起，本公司一直物色機遇以擴大中國之物業發展業務。鑑於目標集團於深圳物業發展業務的領導地位，董事會認為收購事項將為本集團提供領先的物業發展平台，可擴展中國業務，並有助經擴大集團將業務覆蓋範圍拓展至珠江三角洲及長江三角洲。收購事項亦在完成後將大大提升經擴大集團之物業組合、資產淨值及收益基礎。

鑑於(i)目標集團擁有雄厚財務狀況，(ii)目標集團遍佈中國深圳及珠江三角洲黃金地段穩固之物業發展往績，及(iii)目標集團的大型物業組合，董事認為收購事項將提升經擴大集團的形象及為經擴大集團未來發展提供強大平台，而經擴大集團會大大增強本身能力，更能透過本

董事會函件

公司為未來項目及發展集資並獲得股權融資，以增加本集團整體盈利能力並為股東創造價值。董事認為，經各訂約方公平磋商後達成之該協議條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事經考慮(其中包括)該協議之條款、目標集團物業組合之地段、質素及規模後認為，發行價較股份之現行交易價折讓乃屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。儘管發行價之定價較股份之現行交易價折讓，惟發行價較截至二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值溢價約190.1%。股份於二零一五年四月十五日至二零一五年五月二十六日(最後交易日前一天)一直在2.59港元至2.88港元範圍內買賣。董事(不包括獨立非執行董事)認為，由於股份於最後交易日及二零一五年五月二十八日(即股份暫停買賣日期)之成交價突然大幅上升，似乎與最後交易日之前股份平均成交價缺乏關聯，故成交價不能反映近期一段充份較長期間股份之真實價值。而近期一段充份較長期間應為股份真實價格的較合適參考。為此，訂約方於磋商發行價時，已參考於最後交易日前30日(包括該日)於聯交所所報之平均收市價。

董事會函件

對本公司股權架構之影響

下表載列收購事項對有權於本公司股東大會上投票之普通股股權架構之影響：

股東	截至最後實際可行日期		假設並無進行配售				假設向公眾股東配售 1,645,601,265股新股份			
	估已發行 股份總數		緊隨完成後(附註1)		緊隨完成後及假設所有可換優先 股獲悉數轉換(附註2)		緊隨完成及配售後(附註3)		估已發行 股份總數	
	股份數目	概約百分比	股份數目	可換股 優先股數目	股份總數 概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	
黃先生及其 聯繫人	1,010,844,583	73.03	1,120,187,094	6,582,405,062	75.00	7,702,592,156	95.38	6,056,990,891	75.00	
承配人	-	-	-	-	-	-	-	1,645,601,265	20.38	
公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	25.00	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62	
總計	1,384,240,281	100.00	1,493,582,792	6,582,405,062	100.00	8,075,987,854	100.00	8,075,987,854	100.00	

附註：

- (1) 指本公司於完成後及並無進行配售情況下之股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司之股權百分比僅計及持有股份而並無計及持有可換股優先股，相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。
- (2) 指本公司於完成後及並無進行配售及假設6,582,405,062股發予黃先生之可換股優先股獲悉數轉換為換股股份後之股權架構。數據僅供參考。如轉換後可換股優先股持有人不行使換股權，公眾持股百分比可能跌至低於上市規則第8.08條項下最低公眾持股量之規定。
- (3) 指本公司於完成後及進行配售情況下及以發行價配售最多1,645,601,265股股份予公眾後之本公司股權架構。

收購事項之財務影響

於完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，目標集團之財務業績將於本集團之財務報表中綜合入賬。

董事會函件

根據本集團於二零一四年十二月三十一日之經審核財務業績及目標集團於二零一四年十二月三十一日之經審核財務業績並假設完成已於二零一四年十二月三十一日作實，經擴大集團之收入預期會由約人民幣419.4百萬元大幅增加至約5,235.6百萬元，而經擴大集團之擁有人應佔盈利預期會由約人民幣13.1百萬元大幅增加至約人民幣1,718.8百萬元。

假設收購事項於二零一四年十二月三十一日作實，預期經擴大集團擁有人應佔資產淨值將從約人民幣791.1百萬元增加至約人民幣7,338.0百萬元，主要是由於在經擴大集團之賬目中收錄目標集團之物業項目。

收購事項將部分透過代價股份及部分透過配售事項所得款項或發行可換股優先股達成，因此，就此而言將不會對本集團之現金流造成任何重大不利影響。

上市規則之涵義

根據上市規則第14章，由於收購事項之適用百分比率超過100%，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項。黃先生為本公司之控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之一項關連交易，並須遵守於股東特別大會上以投票表決方式獲獨立股東批准之規定。黃先生及其聯繫人須就將於股東特別大會上提呈有關批准該協議及其項下擬進行之交易之相關決議案放棄投票。

根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購事項為黃先生於取得本公司控制權後24個月內作出而構成之非常重大收購事項，因此收購事項亦構成本公司一項反收購行動。因此，根據上市規則第14.54條，本公司被視為新上市申請人處理。收購事項須待上市委員會批准本公司之新上市申請後，方可作實。新上市申請須遵守上市規則所有規定。

獨家保薦人、獨立董事委員會及獨立財務顧問

中國銀河國際證券(香港)有限公司已獲委任為本公司視作新上市申請之獨家保薦人。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

董事會函件

股東特別大會

召開股東特別大會以批准該交易之通告載於本通函第N1至N2頁。

股東特別大會之表決將以投票方式進行。中國綠景實益擁有1,010,844,583股股份之權益，佔截至最後實際可行日期之已發行股份總數約73.03%。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited則由黃先生全資擁有。因此，中國綠景、Go Great International Limited及黃先生各自均被視為於由中國綠景所持有之1,010,844,583股股份中擁有權益及有權對該等股份之投票權行使控制權，故中國綠景、Go Great International Limited及黃先生以及彼等各自之聯繫人各自將就提呈以批准收購事項之決議案放棄投票。

本通函隨附供股東特別大會使用之代表委任表格。閣下不論能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附的代表委任表格按其上印列之指示填妥交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行前四十八小時送達本公司於香港之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

有關投票結果之公告將於股東特別大會後按上市規則第13.39(5)條規定之方式作出。

推薦意見

按本通函所載資料為基準，董事(不包括獨立非執行董事)認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函其他章節及附錄，當中載列有關目標集團、經擴大集團之進一步資料及根據上市規則須予披露之其他資料。閣下於股東特別大會上作出有關收購事項或買賣本公司證券之決定前，敬請細閱本通函「風險因素」一節所載之所有資料。

警告

股東及有意投資者務請注意，完成須待該協議項下之條件獲達成後，方可作實。此外，聯交所上市委員會未必批准本公司新上市申請。倘本公司之新上市申請不獲批准，該協議將不

董事會函件

能成為無條件，而收購事項將不會進行。由於收購事項可能或可能不會完成，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

此致

列位股東 台照

代表董事會
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒
謹啟

[編纂]

獨立董事委員會函件



LVGEM

綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易 及 涉及新上市申請的反收購行動

吾等茲提述本公司於二零一五年九月十四日向股東刊發的通函，本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會經已成立，以就收購事項向閣下提供意見，詳情載於通函所載「董事會函件」一節。八方金融有限公司已獲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。載有推薦建議及達致推薦建議時所考慮之主要因素的獨立財務顧問意見函全文載於通函第45至83頁。

經考慮協議的條款及條件及其意見函所載八方金融有限公司的意見及推薦建議後，吾等認為協議項下的交易乃於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

基於上述，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准收購事項的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

綠景(中國)地產投資有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

祝九勝先生 王敬先生 胡競英女士

謹啟

[編纂]

獨立財務顧問函件



香港
干諾道中88號
南豐大廈8樓801-805室
八方金融有限公司

敬啟者：

非常重大收購事項及關連交易

緒言

茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以便就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司(連同其附屬公司統稱「貴集團」)日期為[編纂]之通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於二零一五年六月二日，買方(貴公司全資附屬公司)及黃先生訂立協議，據此，黃先生有條件同意出售而買方有條件同意購買銷售股份。銷售股份相當於目標公司全部已發行股本。由於有關收購事項之適用百分比率(根據上市規則第14.07條計算)超過100%，收購事項構成 貴公司之非常重大收購事項。此外，黃先生為 貴公司之控股股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准之規定。黃先生及其聯繫人須就於股東特別大會上提呈之批准協議及其項下擬進行交易之有關決議案放棄投票。

此外，根據上市規則第14.06(6)(b)條，由於收購事項為黃先生於其取得 貴公司控制權後24個月內作出而構成之非常重大收購事項，因此收購事項構成 貴公司一項反收購行動。因此，根據上市規則第14.54條， 貴公司被視為新上市申請人。收購事項須待上市委員會批准 貴公司之新上市申請後方可作實。

由 貴公司全體獨立非執行董事(即祝九勝先生、王敬先生及胡競英女士)組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮收購事項及交易項下擬進行交易是否屬公平合理及是否符合 貴公

獨立財務顧問函件

公司及股東之整體利益並就此向獨立股東提供意見。獨立董事委員會有關收購事項之意見載於通函所載獨立董事委員會函件內。

吾等(即八方金融有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及協議項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。截至最後實際可行日期，吾等與 貴公司之董事、最高行政人員及主要股東、目標公司或黃先生或彼等各自之任何附屬公司或彼等各自之聯繫人概無關連，亦無於經擴大集團任何成員公司直接或間接持有任何股權，或擁有任何可認購或提名他人認購經擴大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)，因此，被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於過往兩年， 貴公司、目標公司或黃先生或彼等各自之任何附屬公司或彼等各自之聯繫人與吾等之間並無任何委聘關係。除就本次委聘須支付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排可令吾等將據此向經擴大集團或經擴大集團或其任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函內所載資料及陳述的準確性，並假設經擴大集團管理層所提供通函內所載或提述的所有資料及陳述於作出時乃屬真實，且於截至通函日期仍屬真實。吾等亦依賴與經擴大集團管理層就收購事項(包括通函所載的資料及陳述)所進行的討論。吾等亦假設經擴大集團管理層於通函內作出的所有觀點、意見及意向的聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等認為吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，並令吾等可合理依賴通函內所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等無理由懷疑通函內所載的資料或表達的意見遺漏或隱瞞任何重大事實，亦無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無對經擴大集團、黃先生或彼等各自的聯繫人的業務及事務進行獨立深入調查，亦未對提供予吾等的資料進行任何獨立查證。

收購事項

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項的條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

獨立財務顧問函件

1. 有關 貴集團之資料

1.1. 貴集團之業務

貴集團主要在中國從事物業發展及物業投資業務。截至二零一四年十二月三十一日，貴集團之物業發展項目位於中國蘇州，包括(i)位於蘇州吳江光福鎮之錦澤苑；(ii)位於蘇州吳中盛澤鎮之錦盛苑及(iii)位於蘇州吳中區之吳中辦公室大樓。貴集團的投資物業位處蘇州市高新區最主要商業中心區，包括(i)錦華商業中心；(ii)錦麗商業中心；及(iii)蘇州錦華苑公寓。於二零一五年四月三十日，貴公司宣佈其有意通過收購一家主要資產為位於深圳市寶安區的一幅土地及其上樓宇的房地產項目公司之75%權益以進軍中國深圳房地產市場。該土地總面積約為22,892平方米，且樓宇的總建築面積約為38,365平方米。

1.2. 貴集團之財務資料

下表概述 貴集團分別於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現，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」）及截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」）：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
收益	272,102	212,402	524,305
毛利	48,900	31,709	108,472
除稅前盈利	31,228	21,569	42,273
貴公司擁有人應佔年度盈利／(虧損)	8,208	(14,739)	16,326

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，貴集團的收益主要包括來自出售待售物業及租賃投資物業的收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團的收益約524,300,000港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增加約147%。貴集團收益增加主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。來自出售待售物業的收益包括銷售錦澤苑第一、二及三期合共18間低密度排屋及錦盛苑第三期6間低密度排屋及第四期558間住宅單位以及錦昌苑1間住宅單位並分別錄得約54,000,000港元、16,300,000港元、433,600,000港元及5,900,000港元之收益。截

獨立財務顧問函件

至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團已售發展物業總樓面面積約53,300平方米。截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約14,500,000港元。位於錦華苑及兩座零售中心的租賃投資物業所產生的收益分別約2,600,000港元及約11,900,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利約108,500,000港元。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率約為21%，而截至二零一三年十二月三十一日止年度則約為15%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴公司股東應佔盈利約16,300,000港元，從截至二零一三年十二月三十一日止年度之淨虧損約14,700,000港元轉虧為盈，主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度之收益大幅增長。

截至二零一三年十二月三十一日止年度

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團的收益約212,400,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止年度下跌約22%。貴集團收益下跌主要由於物業發展項目的已確認銷售收益下跌所致。本年度物業發展項目的已確認銷售收益包括銷售錦澤苑第一及二期45間低密度排屋；錦盛苑第二及三期2個住宅單位及25間低密度排屋，分別錄得約129,800,000港元、約1,600,000港元及約68,100,000港元之收益。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團的已售發展物業總樓面面積約16,100平方米。截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約12,900,000港元（來自蘇州錦華苑及兩座零售中心的投資物業的租賃收益分別約為2,600,000港元及約10,300,000港元）。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利約31,700,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而截至二零一二年十二月三十一日止年度則約為18%。毛利率下降主要是由於待售物業中停車位之減值虧損約14,800,000港元所致。截至二零一三年十二月三十一日止年度，貴公司股東應佔虧損約14,700,000港元，較截至二零一二年十二月三十一日止期間之純利約8,200,000港元大幅下跌。

獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表，乃摘錄自二零一三年年報及二零一四年年報：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)	二零一四年 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產	528,570	533,854	312,630
物業、廠房及設備	49,359	47,611	9,588
投資物業	304,594	318,899	301,738
於聯營公司之權益	137,402	137,922	–
商譽	37,048	29,249	–
遞延稅項資產	167	173	1,304
流動資產	1,088,053	1,343,022	1,000,424
發展中物業	418,816	457,085	105,465
待售物業	294,334	343,501	359,633
其他存貨	65	67	24
應收賬款	139	166	10
已付按金、預付款項及其他 應收款項	32,486	47,543	24,400
可收回稅款	12,338	22,648	4,419
受限制銀行存款	38,876	36,230	23,335
銀行結餘及現金	290,999	435,782	483,138
總資產	1,616,623	1,876,876	1,313,054
負債			
非流動負債	141,468	150,202	141,801
借貸	19,771	96,455	89,448
可換股票據	74,350	–	–
遞延稅項負債	47,347	53,747	52,353
流動負債	447,534	655,737	136,935
應付賬款	92,197	112,179	71,664
應計費用、已收按金及其他 應付款項	135,810	416,245	52,518
應付稅項	–	–	3,700
可換股票據	–	42,140	–
借貸	219,527	85,173	9,053
總負債	589,002	805,939	278,736
貴公司擁有人應佔資產淨值	930,967	973,325	988,845

獨立財務顧問函件

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，貴集團之總資產分別約為1,616,600,000港元、1,876,900,000港元及1,313,100,000港元。截至二零一四年十二月三十一日，貴集團之總資產主要包括投資物業、待售物業以及銀行結餘及現金，分別約佔貴集團截至二零一四年十二月三十一日之總資產之23.0%、27.4%及36.8%。

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，貴集團之總負債分別約為589,000,000港元、805,900,000港元及278,700,000港元。截至二零一四年十二月三十一日，長期及短期借貸為貴集團之主要負債項目，一併約佔貴集團於二零一四年十二月三十一日之總負債之35.3%。

截至二零一四年十二月三十一日，貴公司擁有人應佔資產淨值約為988,800,000港元。於二零一四年十二月三十一日，每股資產淨值約為0.71港元。

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，貴集團的資本負債比率(按總負債除以總資產計算)分別約為36.4%、42.9%及21.2%。二零一三年至二零一四年資本負債比率下降主要由於貴集團之短期借貸及應付款項減少所致。

2. 目標集團之資料

2.1. 目標集團之業務

目標集團於一九九五年成立並於一九九七年由黃先生控制。目標集團紮根於深圳，為深圳城中村改造的先驅。經過近二十年的發展，目標集團已開發16個橫跨深圳以至珠三角地區的已竣工多元化組合項目。目標集團專注於在深圳及珠三角地區(中國經濟最繁榮及活躍之地區之一)開發城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合體。目標集團之物業組合分為以下各項：

- 城市精品住宅—目標集團的城市精品住宅位於市區，周邊環境優美，交通設施便利。目標集團的精品住宅例子包括綠景香頌花園、公館1866花園、虹灣花園、紅樹華府、城市立方花園及綠景花園。
- 佐隄中心—目標集團以「佐隄」品牌發展社區為本的生活時尚及購物中心。佐隄中心主要位於市中心區域發展成熟的社區，通常鄰近目標集團的城市精品住宅。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團擁有及營運兩間佐隄中

獨立財務顧問函件

心，包括香頌佐隄中心及1866佐隄中心，並擁有兩間在建佐隄中心，即虹灣佐隄中心及紅樹華府佐隄中心。

- **NEO都市商務綜合體**—NEO都市商務綜合體位於深圳的中心商業區，包括A座、B座及C座。A座(提供甲級辦公室空間的摩天大廈)絕大部份以及B座及C座的所有零售空間均由目標集團擁有。
- **酒店**—目標集團的綠景錦江酒店屬於商務酒店，位於深圳的中心商業區的便利位置。

目標集團自其開始營運以來擁有16個已竣工項目的開發組合，總地盤面積約438,167平方米及總建築面積約1,854,290平方米。於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團的房地產開發組合包括14個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目及一個訂約收購的未來開發項目。已竣工項目的總地盤面積約為422,549平方米及總建築面積約為1,785,732平方米，而開發中項目的總地盤面積約為112,241平方米及總建築面積約為884,662平方米。目標集團的持作未來開發項目的總地盤面積約為755,770平方米。目標集團訂約收購項目的總地盤面積約為271,202平方米。在截至二零一四年十二月三十一日止三個年度該等目標集團之項目中，16個項目位於深圳、三個項目位於茂名及兩個項目位於益陽。下表載列目標集團於往績記錄期間已竣工項目及開發中項目於各開發階段按地區劃分之建築面積概覽：

地點	項目數目	已竣工 建築面積	開發中 建築面積
深圳	16	1,615,960	672,823
茂名	3	38,456	211,839
益陽	2	131,317	不適用
總計	21	1,785,732	884,662

獨立財務顧問函件

下表載列目標集團自其開始營運直至二零一五年四月三十日的物業組合的資料概要：

已竣工項目

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地 面積 ⁽²⁾ (平方米)	目標集團應 佔總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作投資 的商業 總可出租 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築竣工時間
綠景山莊	深圳	42,813	72,500	3,820	二零零零年四月
綠景新苑一期	深圳	8,858	37,320	0	二零零二年一月
綠景新苑二期	深圳	6,760	27,021	4,864	二零零四年二月
藍灣半島社區	深圳	39,304	215,343	5,293	二零零四年八月
綠景花園二期	深圳	20,677	149,708	20,987	二零零五年六月
中城天邑花園	深圳	19,682	118,738	-	二零零八年十二月
綠景錦江酒店	深圳	4,978	25,751	4,412	二零零八年十二月
中核緹香名苑一期	益陽	70,180	131,317	0	二零零九年四月
NEO都市商務綜合體 (包括A座、B座及 C座)	深圳	19,295	153,238	105,870	二零一一年五月
城市立方花園	深圳	47,372	132,669	4,886	二零一零年十一月

獨立財務顧問函件

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	估地 面積 ⁽²⁾ (平方米)	目標集團應 估總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作投資 的商業 總可出租 面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	建築竣工時間
綠景香頌花園 ⁽⁵⁾	深圳	26,117	142,903	23,368	二零一二年十二月
綠景香頌美廬園 ⁽⁵⁾	深圳	5,540	18,702	313	二零一三年五月
公館1866花園 ⁽⁶⁾	深圳	77,795	384,504	43,335 ⁽⁴⁾	二零一三年五月
綠景國際花城(A1區)	茂名	<u>48,795</u>	<u>38,456</u>	<u>-⁽⁹⁾</u>	二零一四年十二月
總計		<u>438,167</u>	<u>1,648,168</u>	<u>217,147</u>	

開發中項目

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	估地面積 ⁽²⁾ (平方米)	目標集團 應估總建築 面積 ⁽³⁾ (平方米)	持作投資的 估計總可出 租面積 (平方米)	預期建築竣工時間	開始預售時間
虹灣花園 ⁽⁷⁾	深圳	32,785	295,009	34,481 ⁽⁴⁾	二零一五年十月	二零一四年十月
綠景國際花城(A2區)	茂名	55,032	211,839	25,199	二零一五年十一月	二零一四年八月
紅樹華府 ⁽⁸⁾	深圳	<u>24,424</u>	<u>231,450</u>	<u>20,500⁽⁴⁾</u>	二零一七年三月	-
總計		<u>112,241</u>	<u>738,298</u>	<u>80,180</u>		

獨立財務顧問函件

持作未來開發項目

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	預期施工時間
綠景國際花城地塊	茂名	714,534	二零一六年
中核緹香名苑二期	益陽	27,371	二零一六年
美景項目	深圳	13,865	尚未確定
總計		<u>755,770</u>	

目標集團訂約收購的項目

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)
黎光項目	深圳	<u>271,202</u>
總計		<u>271,202</u>

附註：

- (1) 所用的項目名稱為目標集團為該項目進行市場推廣已使用或擬將使用的名稱。部分項目名稱仍有待相關主管部門批准，且可能會有別於向相關主管部門登記的名稱，原因是目標集團可能在其後重新命名其項目以更為切合其市場推廣需要。
- (2) 上述地盤面積數據乃源自相關土地使用權證及房地產權證所載之數據。就尚未取得土地使用權之項目或項目階段而言，數據乃源自相關土地出讓合約所載之數據。
- (3) 目標集團應佔之總建築面積包括可售建築面積及不可售建築面積，而有關數據乃根據從總建築面積扣除以下各項計算：(i)根據相關土地出讓合約用作安置補償的建築面積；及／或(ii)須根據相關土地出讓合約(倘適用)轉讓予政府的建築面積(如用作垃圾站的建築面積)。
- (4) 可出租面積指目前可用作賺取租金收入的單位。
- (5) 綠景香頌花園及綠景香頌美廬園的數據包含香頌佐隄中心的數據。
- (6) 公館1866花園的數據包含1866佐隄中心的數據。

獨立財務顧問函件

- (7) 虹灣花園的數據包含虹灣佐隄中心的數據。
- (8) 紅樹華府的數據包含紅樹華府佐隄中心的數據。
- (9) 目標集團的特定項目分多期開發，開發中項目的不同期數可能處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

除上述各項外，目標集團擁有並營運其開發作長期投資用途的絕大部份商業物業。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向若干租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團持有合共八項物業作投資物業，總可出租面積達212,735平方米。

佐隄中心為一系列社區為本的生活時尚及購物中心。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團擁有及營運兩間佐隄中心，包括香頌佐隄中心及1866佐隄中心（分別於二零一三年五月及二零一四年五月開始營運），並擁有兩間在建佐隄中心，即虹灣佐隄中心及紅樹華府佐隄中心（預期分別於二零一六年五月及二零一七年五月開始營運）。下表載列佐隄中心截至二零一四年十二月三十一日的若干營運數據：

	可出租面積 (平方米)	出租率 (%)
香頌佐隄中心	23,681	96
1866佐隄中心	43,335	96

另一方面，NEO綜合體於二零一一年五月開始營運，為大型城市綜合體，座落於深圳福田區中心商業區深南大道及泰然大道交匯處的黃金地段。NEO綜合體由目標集團開發及經營，地盤面積為19,295平方米，由三座主樓構成，即甲級辦公單位的摩天大樓A座，以及辦公、零售及住宅單位的B座及C座。

A座為甲級辦公室樓宇，是深圳最高的摩天大樓之一，截至二零一五年四月三十日，A座的總建築面積約為130,613平方米及總可出租面積約為94,226平方米。截至二零一五年四月三十日，B座及C座的總建築面積約為121,926平方米及總可出租面積約為11,644平方米。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，NEO綜合體的出租率分別為91%、97%及98%。目前，NEO綜合體服務多類租戶，包括銀行、電信公司及其他國營企業。

獨立財務顧問函件

目標集團於二零一一年四月開始營運其綠景錦江酒店。綠景錦江酒店位於深圳福田區中心商業區的便利位置。綠景錦江酒店佔總地盤面積4,978平方米，總建築面積為25,751平方米。綠景錦江酒店設備完善，具有兩間多用途會堂、宴會廳及視像會議室，以及兩間提供中西料理的餐廳、一間健身中心、水療、瑜伽室及棋牌室，滿足商務賓客及旅客的業務、休閒及社會需要。其合共有超過330間房間，提供五類房間迎合不同客戶的需要。

2.2. 目標集團之財務資料

目標集團(不包括已售附屬公司，深圳旺海怡康除外)之財務資料載於通函「目標集團之財務資料」一節。與通函「目標集團之財務資料」一節所披露者一致，以下財務資料乃按猶如已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)已由目標集團於往績記錄期間前出售呈列。吾等概述目標集團截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之財務表現如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
收益	469,170	1,902,198	4,837,531
銷售成本	<u>(237,231)</u>	<u>(1,121,484)</u>	<u>(2,489,508)</u>
毛利	231,939	780,714	2,348,023
除稅前盈利	<u>461,886</u>	<u>994,405</u>	<u>2,866,504</u>
年度盈利	<u><u>334,623</u></u>	<u><u>674,134</u></u>	<u><u>1,744,823</u></u>

收益

目標集團之收益主要來自房地產開發與銷售、商業物業投資與經營及綜合服務。物業開發收益構成目標集團絕大部分收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，目標集團之收益約為人民幣4,837.5百萬元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度增長約154.3%。收益增長主要是由於來自目標集團房地產開發與銷售分部之收益從二零一三年之約人民幣1,470.3百萬元增加至二零一四年之約人民幣4,300.5百萬元。來自目標集團物業開發分部之收益增長主要是由於已確認建築面

獨立財務顧問函件

積由二零一三年約99,807平方米增加至二零一四年約207,297平方米所致。已確認總建築面積增加主要歸因於公館1866花園項目的物業銷售，而目標集團於二零一四年就該等項目之已確認建築面積190,347平方米。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，目標集團收入為約人民幣1,902.2百萬元，較二零一二年增加約305.4%。增加主要由於目標集團房地產開發與銷售分部收入由二零一二年約人民幣137.0百萬元增加至二零一三年約人民幣1,470.3百萬元所致，而目標集團之房地產開發與銷售分類收益增加主要由於已確認總建築面積由二零一二年約12,326平方米增加至二零一三年約99,807平方米。已確認總建築面積增加乃主要由於綠景香頌花園項目及綠景香頌美廬園項目的物業銷售所致，目標集團於二零一三年就該等項目之已確認建築面積分別為86,032平方米及10,768平方米。

銷售成本

目標集團之銷售成本主要包括就其房地產開發與銷售業務、物業投資及管理及其綜合服務直接產生之成本。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，目標集團之銷售成本分別約為人民幣237.2百萬元、人民幣1,121.5百萬元及人民幣2,489.5百萬元，相當於各年其收益約50.6%、59.0%及51.5%。

毛利及毛利率

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，目標集團之毛利分別為人民幣231.9百萬元、人民幣780.7百萬元及人民幣2,348.0百萬元。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，目標集團之毛利率分別為49.4%、41.0%及48.5%。

年度盈利及淨利率

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，目標集團盈利分別約為人民幣334.6百萬元、人民幣674.1百萬元及人民幣1,744.8百萬元。目標集團之淨利率維持穩定，截至二零一三年十二月三十一日止年度約為35.4%及截至二零一四年十二月三十一日止年度約為36.1%。

獨立財務顧問函件

以下為目標集團分別截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之合併財務狀況表概要：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元 (未經審核)	二零一三年 人民幣千元 (未經審核)	二零一四年 人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產	10,464,686	11,971,111	13,466,226
物業、廠房及設備	426,161	413,628	385,184
無形資產	1,427	3,041	3,756
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025
已售附屬公司投資	782,146	843,420	843,420
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757
其他投資	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
流動資產	5,739,620	6,746,290	7,176,532
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422
預付稅項	101,029	163,340	17,386
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752
受限制現金	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384
其他流動資產	20,000	150,000	260,710
總資產	16,204,306	18,717,401	20,642,758
負債			
非流動負債	3,978,985	6,334,930	8,443,280
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	1,697,000	1,871,225	2,189,742
流動負債	7,681,727	7,154,984	5,228,170
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494
即時稅項負債	152,894	132,647	655,730
總負債	11,661,562	13,492,700	13,734,786
資產淨值	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>
資本及儲備			
目標集團擁有人應佔權益總額	4,527,959	5,211,970	6,955,303
非控股權益	<u>15,635</u>	<u>15,517</u>	<u>16,005</u>
權益總額	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>

獨立財務顧問函件

目標集團之資產主要包括投資物業及存貨。投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益（包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益）。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「估值師」）已對目標集團投資物業進行估值，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分別為人民幣8,588.2百萬元、人民幣9,770.8百萬元及人民幣11,143.0百萬元。

目標集團之負債主要包括銀行貸款及其他借貸。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，目標集團之未償還即期及非即期有抵押銀行貸款、有擔保銀行貸款及有抵押其他借貸合共分別約為人民幣4,156.8百萬元、人民幣5,492.8百萬元及人民幣8,016.0百萬元。

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團權益持有人應佔之目標集團之資產淨值約為人民幣6,955.3百萬元。

3. 收購事項之理由

誠如董事會函件所述，由 貴公司控制權變動起， 貴公司一直尋求機會進一步參與中國的物業開發業務。鑒於目標集團於深圳物業開發業務之領先地位，董事會認為，收購事項將為 貴集團於中國擴張提供領先的物業開發平台，並令經擴大集團之實現地域覆蓋至珠三角和長三角。收購事項亦將於完成後大幅提升經擴大集團之物業組合、資產淨值及收益基礎。

鑒於(i)目標集團之穩健財務狀況、(ii)目標集團在橫跨深圳以至珠三角的黃金地段物業開發項目之出色往績記錄，及(iii)目標集團之大型物業組合，董事認為，收購事項將提升 貴集團之形象，並為經擴大集團之日後發展提供有力之平台，經擴大集團亦將處於更有利之位置並具強大能力籌集資金以及透過 貴公司取得股權融資用於日後項目及開發，藉以提高 貴集團的整體盈利能力及為股東創造價值。

中國物業市場概覽

由於中國經濟快速發展及可支配收入強勁增長，中國物業市場在過去數年一直蓬勃發展。中國物業投資額從二零零九年之約人民幣36,240億元增加至二零一四年之約人民幣95,040億元，每年出售物業之總建築面積從二零零九年之948百萬平方米增長至二零一四年之1,206百萬平方米。同期，商業用途、辦公樓宇及酒店物業之供求呈現穩定增長。

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局，於二零零九年至二零一四年商業物業及辦公樓宇之已竣工物業及已售出物業之建築面積均有所增長。

深圳物業市場概覽

於二零一四年，深圳以總人口1,060萬成為廣東省第二大城市。深圳市面積為1,991.64平方公里，包括六個區及四個新區。深圳地處珠江三角洲前沿，南接香港，東臨大亞灣，是中國南部重要的沿海交通樞紐，於二零一四年，按經濟產出計算，深圳在中國所有城市中排名第四。過去6年，深圳之生產總值維持可持續增長，於二零零九年至二零一四年，平均增長為14.3%。此外，人均生產總值按平均增長率12.2%從二零零九年之人民幣84,147元增長至二零一四年之人民幣149,500元。經濟增長導致深圳居民消費力提高，消費品之零售額於二零零九年至二零一四年以平均增長率13.5%增長可以證明這一點。

作為一個快速增長的大都市，深圳的固定資產（尤其是房地產行業）投資呈現增長。深圳房地產投資總額由二零零九年的人民幣438.0億元增至二零一三年約人民幣888億元，複合年增長率為19.4%。於房地產行業，零售物業分部尤為發展重心。新竣工零售物業的總面積從二零零九年的32萬平方米增加至二零一三年的50萬平方米，複合年增長率為13.5%。由於土地資源有限，深圳已竣工住宅物業的總建築面積由二零零九年的2.7百萬平方米減至二零一四年的2.0百萬平方米。另一方面，平均售價由二零零九年的人民幣14,858元／平方米增加至二零一三年的人民幣21,808元／平方米，複合年增長率為10.1%。下表載列所示期間吾等甄選之深圳物業市場統計數據：

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率
固定資產投資(人民幣10億元)	170.9	194.5	206.1	219.4	240.2	8.9%
房地產投資(人民幣10億元)	43.8	45.9	51.5	73.7	88.8	19.4%
已竣工住宅物業之 建築面積(百萬平方米)	2.7	2.5	2.3	2.9	2.0	-7.6%
已竣工辦公物業之 建築面積(百萬平方米)	0.25	0.32	0.21	0.12	0.31	5.3%
已竣工零售物業之 建築面積(百萬平方米)	0.32	0.25	0.36	0.40	0.53	13.5%
已售住宅物業之 建築面積(百萬平方米)	7.2	4.1	4.7	4.9	5.3	-7.4%
已售辦公物業之 建築面積(百萬平方米)	0.20	0.15	0.10	0.06	0.21	2.1%
已售零售物業之 建築面積(百萬平方米)	0.18	0.22	0.17	0.21	0.19	1.3%

獨立財務顧問函件

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零零九年至 二零一三年 複合年增長率
住宅物業之平均價格 (每平方米人民幣元)	14,858	20,297	19,038	18,848	21,808	10.1%
辦公物業之平均價格 (每平方米人民幣元)	23,919	24,797	39,481	37,814	36,402	11.1%
零售物業之平均售價 (每平方米人民幣元)	20,826	23,346	31,654	29,859	18,059	-3.5%
酒店數目(五星)	14	17	18	18	20	9.3%
酒店數目(四星)	31	30	32	27	26	-4.3%

資料來源：深圳市統計局

附註：二零一四年數據未能提供

深圳核心區住宅物業市場包括羅湖區、福田區及南山區之物業市場。於二零一五年第一季度，深圳核心區可供出售之住宅項目共有62個，總建築面積約為13,131,738平方米。由於深圳核心區發展成熟，核心區可用於物業開發之地塊在過去數年變得有限。這可以從二零一零年至二零一四年羅湖區及福田區並無拍賣住宅用地證明。因此，吾等相信城市重建將成為日後核心區住宅開發用地日益重要的來源。

基於上述者，吾等認為，收購事項乃 貴集團可透過進入珠三角地區，尤其是目標集團處於領先地位之深圳之物業業務快速擴大物業組合之寶貴機會。鑒於過往經濟持續發展及深圳居民消費力不斷提高，吾等認為，目標集團多元化之物業組合連同目標集團在珠三角地區的顯赫地位以及目標集團穩健之歷史財務表現及財務狀況，將在完成後為股東創造巨大的額外價值及回報，亦預期將大幅提高經擴大集團之盈利能力及資產淨值。經擴大集團具有優質資產之經擴大資產基礎以及目標集團項目之增長潛力將有助於經擴大集團取得股本及債務融資以支持其日後業務擴張及發展。

此外，吾等注意到，目標集團開發中項目預期於二零一五年至二零一七年竣工及持作未來發展項目預期於二零一六年起施工。經與目標集團管理層就有關項目之發展計劃及財務數據展開討論後，並計及上述深圳及中國之房地產市場樂觀前景，吾等認為目標集團開發中項目可帶來額外增長動力及收入來源，支持經擴大集團於完成後之可持續發

獨立財務顧問函件

展。吾等亦認為，中國若干城市取消或解除購房配額政策將繼續支持來年中國全國住宅物業之市場需求。

因此，吾等認為，收購事項符合 貴集團在目標集團額外增長勢頭的刺激進一步擴大其現有中國物業業務之現有業務策略，且吾等認為 貴公司訂立協議有強大之商業理由，因為收購事項乃 貴公司擴大物業組合之寶貴機會，而擴大物業組合將增加 貴公司之市場份額及提高其盈利能力。就此而言，吾等認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 買賣協議之主要條款

4.1. 代價

收購事項之代價為13,785,000,000港元，乃由訂約各方參考目標集團之未經審核合併資產淨值(經下述目標集團持有之物業截至二零一五年四月三十日之初步估值調整)後按公平原則磋商而釐定：

	人民幣百萬元	百萬港元
目標集團截至二零一五年四月三十日之未經審核合併資產淨值	6,966.9	8,718.4
加：根據目標集團持有之物業截至二零一五年四月三十日之初步估值計算之目標集團應佔之物業增值	<u>8,332.7</u>	<u>10,427.5</u>
目標集團之經調整資產淨值(「 經調整資產淨值 」)	15,299.6	19,145.9
減：經調整資產淨值28%之折讓	<u>(4,283.9)</u>	<u>(5,360.9)</u>
代價	<u><u>11,015.7</u></u>	<u><u>13,785.0</u></u>

目標集團應佔物業增值根據估值師截至二零一五年四月三十日進行之初步估值計算。吾等注意到，在達致目標集團持有之物業之代價時，買方及賣方(黃先生)並無計及若干將由目標集團於出售其持有之投資物業後支付之與該等投資物業有關之稅項，依據之事實是日後經擴大集團有意保留該等物業賺取租金收入。吾等認為，參考資產淨值乃物業業務及公司估值普通採納之方法，且吾等認為採納該方法屬公平合理。

獨立財務顧問函件

就評估代價是否公平合理而言，吾等已進一步考慮以下分析：

目標集團持有之物業之估值

於評估代價是否公平合理時，吾等已考慮並審閱(其中包括)通函附錄五所載估值師編製之估值報告(「**估值報告**」)詳述之目標集團持有之物業之估值並與估值師討論有關目標集團持有之物業估值所採納之方法以及主要依據及假設。作為盡職調查之一部分，吾等已評估估值師就其獲委聘為目標集團持有之物業之獨立專業估值師之負責人之資質及經驗。吾等注意到其擁有21年香港及中國物業估值經驗且吾等認為估值師擁有進行估值之充足經驗。估值師亦向吾等確認，其獨立於貴公司及貴公司提供之所有有關重要資料已載入估值報告，且貴公司概無向估值師提供或作出未載入估值中之有關物業之其他重要有關資料或陳述。吾等亦自估值師得知，其已就估值進行實地視察並作出相關查詢及查冊，並於估值過程中並無發現任何欠妥之處。此外，吾等審閱估值師之委聘條款，並注意到工作範圍對須給予之意見乃屬適當，且吾等並不知悉有關工作範圍之任何限制或會對估值報告作出之保證程度構成不利影響。

對目標集團持有及經營的第一類物業權益而言，吾等注意到該類物業按全面運營實體使用折現現金流分析進行估值。計及假設持有期間酒店的交易潛力、經營收入及開支，使用適當折現率將酒店日後所得收益淨額予以折現，從而得到其市值。於持有期末的轉售價值乃使用適當最終資本化率將物業剩餘土地年期的估計收入淨額予以資本化進行估計，然後將轉售價值折現至截至估值日期的現值。

對目標集團持作銷售的第二類物業權益以及目標集團持作未來開發的第五類物業權益而言，吾等注意到該等物業權益採用直接比較法，假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較銷售交易後，進行估值。基於可資比較物業及主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出調整及分析。

對目標集團持作投資的第三類物業權益而言，吾等注意到其採用收益法估值，計及該等物業權益源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸

獨立財務顧問函件

收入潛力作適當準備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定其公允值。在適當情況下，亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

對正在發展中的第四類物業權益而言，吾等注意到估值師已假設該等物業權益會根據目標集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。於就價值達致意見時，估值師已參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納比較法，並亦已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。

對目標集團將收購的第六類物業權益而言，目標集團已與相關機關訂立協議。由於目標集團截至估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，吾等注意到估值師並無賦予此類物業權益任何商業價值。

吾等注意到估值師進行估值時乃假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。亦假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。目標集團物業估值之進一步詳情載於通函附錄五所載的估值報告內。

經考慮估值師對物業估值採納之上述估值方法，吾等認為所採用之估值方法以及基準及假設在確定目標集團持有之物業之市值時屬合理及可接受。

根據吾等對估值報告之審閱及分析以及吾等與估值師之討論，吾等認為，所採納之估值方法乃評估物業之常用估值方法，且估值師就估值採納之基準及假設屬公平合理。對比目標集團就估值作出調整後之資產淨值，吾等注意到代價較經調整資產淨值折讓約28%。

可資比較非常重大交易分析

由於目標集團主要從事物業開發，分析代價對目標集團之經調整資產淨值之比率（「市賬率」）為此類以資產為基礎之公司之常用評估方法。由於物業發展公司之盈利很可能視乎物業發展項目之落成及銷售時間而大幅波動，從而可能導致市盈

獨立財務顧問函件

率分析結果失實。因此，吾等認為市賬率分析乃評估物業公司價值之更為恰當之方法。就比較而言，吾等已識別出17項於二零一四年六月一日至最後實際可行日期期間（即最後交易日前約12個月期間）進行之可資比較之非常重大收購事項（「**可資比較交易**」）之詳盡清單。於遴選可資比較交易時，吾等著重考慮涉及收購物業項目且代價乃參照目標公司或目標集團之經調整資產淨值釐定之非常重大收購事項。吾等認為，就考慮代價與可資比較交易相比是否屬公平合理而言，可資比較交易之分析乃屬適當，原因是其令股東可按相對基準評估代價相對於可資比較交易而言是否屬合理折讓。

獨立財務顧問函件

據吾等所深知，可資比較交易指所有根據吾等於上文所述之選擇標準進行之可資比之非常重大收購事項。吾等於下表概列可資比較交易之詳情：

日期	股份代號	公司	代價 (港元)	目標集團 經調整 資產淨值 (港元)	代價較經 調整資產 淨值的 溢價/ 折讓
					(折讓)
二零一四年六月十六日	1215	開源控股有限公司	282,500,000	403,750,000	-30.0%
二零一四年八月十五日	1329	首創鉅大有限公司	1,963,400,000	2,607,436,919	-24.7%
二零一四年八月十八日	263	中國雲錫礦業集團有限公司	370,000,000	502,134,070	-26.3%
二零一四年九月二日	147	超越集團有限公司	350,000,000	363,900,000	3.8%
二零一四年十月三十日	616	永義實業集團有限公司	169,500,000	240,000,000	29.4%
二零一四年十一月三日	207	大悅城地產有限公司	12,459,785,272	20,001,000,000	-37.7%
二零一四年十一月七日	727	皇冠環球集團有限公司	1,008,000,000	1,568,700,000	-35.7%
二零一四年十一月三十日	618	北大資源(控股)有限公司	1,934,000,000	2,855,368,000	-32.3%
二零一四年十二月一日	232	中國航空工業國際控股	325,881,324	733,966,947	-55.6%
二零一四年十二月四日	162	世紀金花商業控股有限公司	2,080,402,065	2,901,780,000	-28.3%
二零一五年一月六日	260	AVIC Joy Holdings Limited	1,957,541,113	1,987,500,000	-1.5%
二零一五年一月二十九日	8212	譽滿國際(控股)有限公司	160,650,000	165,750,000	-3.1%
二零一五年二月十八日	997	普匯中金國際控股有限公司	800,000,000	1,582,000,000	-49.4%
二零一五年三月九日	108	國銳地產有限公司	195,687,500	193,750,000	1.0%
二零一四年三月十九日	616	永義實業集團有限公司	183,000,000	185,000,000	-1.1%
二零一五年三月二十五日	253	順豪資源集團有限公司	2,413,000,000	2,569,160,000	-6.1%
二零一五年四月十七日	2327	宇業集團控股有限公司	197,900,000	207,235,479	-4.5%
平均值					-21.7%
中位數					-26.3%
最高					1.0%
最低					-55.6%
收購事項			13,785,000,000	19,145,833,333	-28.0%

資料來源：聯交所網站

根據上表所載有關可資比較交易之分析，吾等注意到所有可資比較交易之代價較彼等各自目標公司之經調整資產淨值之折讓之平均值約為21.7%，及中位數約

獨立財務顧問函件

為26.3%。鑒於代價較目標集團之經調整資產淨值折讓28.0% 高於可資比較交易之平均值及中位數，吾等認為代價對獨立股東而言屬公平合理。

由於代價13,785,000,000港元較目標集團之經調整資產淨值(即19,145.9百萬港元)折讓約28.0%，以及鑒於(i)如上文所討論者，估值師採納之估值方法及假設屬公平合理；及(ii)對經調整資產淨值之代價折讓高於可資比較交易之平均值及中位數，吾等認為，代價對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

4.2. 償付代價方式

代價13,785,000,000港元須由買方透過下文(a)或(b)段載列之方法償付及支付：

- (a) 倘配售事項未於完成時完成， 貴公司將於完成時按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股；或
- (b) 倘配售事項已於完成時完成， 貴公司將按發行價向黃先生(或其可能書面指示之代名人)配發及發行不超過5,046,146,308股代價股份及／或現金，及／或透過按發行價配發及發行可換股優先股。

代價股份及可換股優先股之發行價為每股2.06港元。代價股份彼此之間將享有同等地位，並在所有方面均與於代價股份配發及發行日期之已發行股份享有同等權益。代價股份於發行後毋須受任何其後出售的限制。倘向黃先生發行及配發代價股份將導致 貴公司未能符合上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量，將發行之代價股份數目將減少至 貴公司能夠符合上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量，而所減少之款額將以現金付款及／或發行可換股優先股之方式支付。在所有情況下，於完成後按選擇(a)或選擇(b)配發及發行代價股份、可換股優先股及配售股份(視乎情況而定)將不會導致 貴公司未能符合上市規則規定之最低公眾持股量。

可換股優先股之主要條款概述如下：

面值	完成時設立每股面值0.01港元的不可贖回可轉換優先股作為貴公司股本中的新一類股份
----	--

獨立財務顧問函件

發行價	2.06港元
換股比率及權利	可換股優先股持有人有權於發行後隨時將每股可換股優先股轉換為一股股份。倘於轉換後，公眾人士所持股份之百分比低於上市規則第8.08條規定之最低公眾持股量規定，則持有人不得行使換股權。行使可換股優先股之換股權發行之股份於發行後毋須受任何其後出售的限制。
投票權	可換股優先股持有人將有權收取 貴公司股東大會通告並出席 貴公司股東大會，但並不賦予投票的權利，除非所提呈的決議案會修訂可換股優先股持有人的權利或就 貴公司清盤提呈決議案。
調整	根據可換股優先股可能發行之股份數目，可因(其中包括)股份分拆或合併、免費分派股份、發行紅股、宣派股息、資本分派、發行購股權、權利或認股權證以及發生其他攤薄事件(如發行新股份)而根據可換股優先股之條款按股份於截至及包括有關日期前最後交易日前十個連續交易日之平均收市價少於90%予以調整。
股息	<p>可換股優先股之固定股息率為每年0.2%，須由 貴公司每年年末支付。</p> <p>可換股優先股持有人將會優先獲派股息， 貴公司只可在已就可換股優先股派付固定股息後，方可宣派股息予股份持有人。</p>

發行價每股2.06港元較：

- 股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股3.03港元折讓約32.0%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後五個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.818港元折讓約26.9%；

獨立財務顧問函件

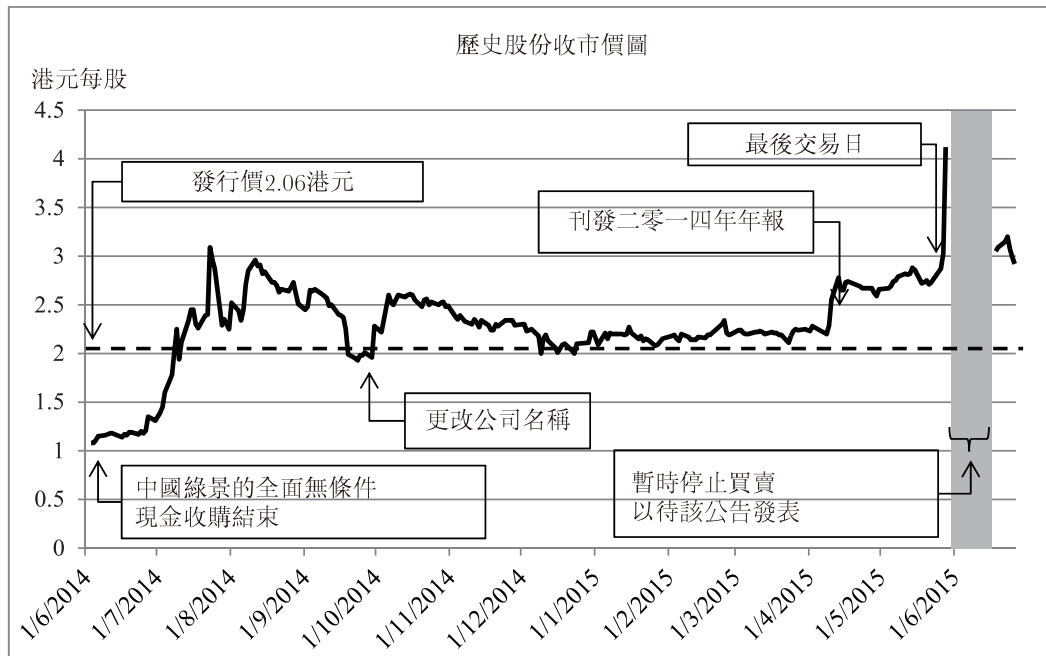
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.810港元折讓約26.7%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後30個交易日在聯交所所報之平均收市價每股2.737港元折讓約24.7%；
- 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股3.15港元折讓約34.6%；及
- 截至二零一四年十二月三十一日每股資產淨值約0.71港元溢價約190.1%。

據 貴公司告知，發行價乃黃先生與 貴公司經參考股份於截至及包括最後交易日止最後三十個交易日之平均收市價及折讓約25%下，按公平原則磋商後釐定。為評估發行價是否公平合理，將進一步考慮以下方法：

獨立財務顧問函件

(a) 歷史股價表現

為比較發行價與股份市價，吾等繪製了自二零一四年六月一日至最後交易日（及最後交易日前約12個月）（「公告前期間」）乃至最後實際可行日期（「回顧期間」）於聯交所買賣股份之收市價水平如下：



資料來源：匯港通訊

於公告前期間，發行價普遍低於股份於公告前期間之收市價（介乎二零一四年六月三日及二零一四年六月四日之最低每股1.08港元至二零一四年七月二十三日之最高每股3.09港元之間）。於公佈前期間，發行價較(i)最低收市價1.08港元溢價約90.7%；(ii)最高收市價3.09港元折讓約33.3%；及(iii)公佈前期間12個月平均收市價約2.27港元折讓約9.3%。

吾等注意到股份之收市價於二零一五年五月二十八日早間交易期間大幅飆升，從每股3.03港元漲至每股4.12港元，增長約36.0%。然後，股份自二零一五年五月二十八日下午交易時段起暫停買賣，直至於二零一五年六月十七日刊發該公告為止。

獨立財務顧問函件

在二零一五年六月十七日刊發該公告後，股份之收市價於二零一五年六月十八日跌至每股3.05港元。股份於二零一五年六月十八日（即刊發該公告後首個交易日）至最後實際可行日期期間（「公告後期間」）之收市價介乎最低每股3.05港元至最高每股3.15港元。於公告後期間，發行價較股份最低收市價折讓約32.5%及較股份最高收市價折讓約34.6%。

(b) 行業可資比較公司之資產淨值

如前文所述，吾等認為市賬率分析法為評估物業發展公司價值之適宜方法，同樣地，吾等認為將各個溢價／（折讓）與於聯交所主板上市且主要於中國從事物業開發及物業投資之公司之資產淨值進行比較為評估發行價之公平性及合理性之相關及適宜方法。吾等挑選了61間於聯交所主板上市且主要於中國從事物業開發及物業投資之公司（吾等認為主要從事與目標集團從事之業務類似者），並基於於最後交易日100億港元或以上之市值從上述61間公司中篩選了29間公司（「行業可資比較公司」）作更詳細之比較。吾等認為，鑒於目標集團持有之物業由估值師估值為約244億港元，排除市值低於100億港元之上市公司可導致更具代表及可資比較之例子，因而屬合理的方法。吾等認為，根據上述標準行業可資比較公司清單乃屬詳盡，及行業可資比較公司截至最後交易日之收市價較彼等最近刊發之財務報告內報告之各自資產淨值載列如下：

股份代號	公司	截至最後交易 日之市值 (百萬港元)	截至最後交易 日之收市價 (港元)	最近刊發	截至最後交易日之
				之每股 資產淨值 (港元)	收市價較最近刊發 之每股資產淨值 的溢價／（折讓）
81	中國海外宏洋集團有限公司	10,064.68	4.41	5.68	-22.4%
119	保利置業集團有限公司	17,062.76	4.66	8.13	-42.7%
123	越秀地產股份有限公司	23,190.44	1.87	1.61	16.4%
173	嘉華國際集團有限公司	13,211.11	4.74	9.58	-50.5%

獨立財務顧問函件

股份代號	公司	截至最後交易	截至最後交易	最近刊發	截至最後交易日之
		日之市值 (百萬港元)	日之收市價 (港元)	之每股 資產淨值 (港元)	收市價較最近刊發 之每股資產淨值 的溢價/(折讓)
281	川河集團有限公司	14,607.86	0.56	0.08	569.1%
337	綠地香港控股有限公司	19,563.52	7.78	2.79	178.5%
410	SOHO中國有限公司	28,805.36	5.54	9.46	-41.5%
563	上海實業城市開發集團有限公司	13,327.92	2.77	2.59	6.8%
588	北京北辰實業股份有限公司	13,097.71	3.89	5.94	-34.5%
607	豐盛控股有限公司	15,741.20	1.16	0.12	906.8%
688	中國海外發展有限公司	291,873.21	29.6	13.52	118.9%
754	合生創展集團有限公司	19,885.64	8.87	24.80	-64.2%
813	世茂房地產控股有限公司	60,422.74	17.4	16.87	3.1%
846	明發集團(國際)有限公司	13,222.79	2.17	2.27	-4.6%
884	旭輝控股(集團)有限公司	14,817.53	2.19	1.89	16.2%
917	新世界中國地產有限公司	45,178.19	5.2	6.65	-21.8%
960	龍湖地產有限公司	78,422.79	13.46	10.25	31.4%
1109	華潤置地有限公司	178,125.15	25.7	13.93	84.5%
1813	合景泰富地產控股有限公司	23,049.46	7.82	8.66	-9.7%
1918	融創中國控股有限公司	33,168.42	9.76	6.01	62.3%
2007	碧桂園控股有限公司	85,608.59	3.79	3.14	20.8%
2202	萬科企業股份有限公司	27,666.66	21.04	83.81	-74.9%
2777	廣州富力地產股份有限公司	31,418.08	9.75	13.95	-30.1%
2868	首創置業股份有限公司	13,303.42	6.56	5.62	16.7%
3333	恒大地產集團有限公司	102,409.59	6.91	4.31	60.3%
3377	遠洋地產控股有限公司	44,096.92	5.86	7.15	-18.0%

獨立財務顧問函件

股份代號	公司	截至最後交易 日之市值 (百萬港元)	截至最後交易 日之收市價 (港元)	最近刊發	截至最後交易日之
				之每股 資產淨值 (港元)	收市價較最近刊發 之每股資產淨值 的溢價／(折讓)
3380	龍光地產控股有限公司	16,850.00	3.37	2.80	20.3%
3383	雅居樂地產控股有限公司	25,225.79	6.44	10.74	-40.0%
3900	綠城中國控股有限公司	24,510.00	11.34	13.67	-17.1%
平均值					56.6%
中位數					3.1%
最高					906.8%
最低					-74.9%
貴公司(發行價)			2.06	0.75	190.1%

資料來源：聯交所網站

從上表，吾等注意到行業可資比較公司於最後交易日之收市價相對其每股資產淨值之溢價／折讓介乎折讓約74.9%至溢價906.8%，溢價平均值及中位數分別約為56.6%及3.1%。經比較後，吾等留意到發行價相對於截至二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值約0.71港元溢價約190.1%大幅高於行業可資比較公司之平均值及中位數。基於上文所述，儘管發行價較股份收市價適度折讓，吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

(c) 發行代價股份之可資比較交易之分析

為評估代價股份發行價之公平性及合理性，吾等已針對聯交所上市公司自二零一五年一月一日至最後交易日(包括該日)就聯交所主板上市公司作出涉及發行代價股份作為部份代價之收購發行之所有代價股份(「可資比較代價股份」)進行研究。該分析之目的為於近期股票市場環境中比較代價股份與可資比較代價股份之發行價。吾等注意到，於二零一五年一月一日至最後交易日(包括該日)，與 貴公司有類似業務之聯交所主板上市公司並無發行代價股份。吾等認為可資比較代價股份屬適當，即使 貴公司之業務、營運及前景與可資比較代價股份發行人並不相同及

獨立財務顧問函件

吾等並未對可資比較代價股份發行人之業務及營運進行任何深入調查。根據吾等按上述標準所進行之研究，吾等已識別出一份32項可資比較代價股份列表如下，且就比較目的而言，吾等認為可資比較代價股份為符合上述標準之詳盡清單：

公告日期	股份代號	公司	發行價 (港元)	公告前之 收市價 (港元)	發行價較下列 各項溢價/(折讓)		各自最近期刊 發之每股資產 淨值
					公告前之 收市價	公告前之 收市價	
二零一五年一月十一日	876	永泰投資控股有限公司	0.4000	0.51	-21.6%		400.0%
二零一五年一月十二日	1717	澳優乳業股份有限公司	2.5100	2.46	2.0%		107.4%
二零一五年一月二十二日	1094	中國公共採購有限公司	0.1370	0.128	7.0%		197.9%
二零一五年一月二十三日	686	聯合光伏集團有限公司	1.0300	1.01	-1.9%		266.7%
二零一五年一月二十五日	1253	博大綠澤國際有限公司	3.5740	3.61	-1.0%		1,075.8%
二零一五年二月三日	381	僑雄國際控股有限公司	0.2200	0.27	-18.5%		331.4%
二零一五年二月四日	559	國藏集團有限公司	0.3600	0.445	-19.1%		73.1%
二零一五年二月十六日	1808	企展控股有限公司	0.1300	0.146	-11.0%		-37.5%
二零一五年二月十八日	997	普匯中金國際控股有限公司	0.5025	0.5	0.5%		141.6%
二零一五年二月二十七日	445	中國消防企業集團有限公司	0.4000	0.61	-34.4%		-13.0%
二零一五年三月六日	1326	天馬影視文化控股有限公司	1.2600	1.32	-4.6%		392.9%
二零一五年三月十日	231	盛明國際(控股)有限公司	0.2000	0.226	-11.5%		86.0%
二零一五年三月十三日	3344	互益集團有限公司	1.3566	1.41	-3.8%		-34.5%
二零一五年三月二十五日	1682	高銳中國物聯網國際有限公司	2.8700	4.11	-30.2%		3,324.3%
二零一五年三月三十一日	1225	隆成集團(控股)有限公司	0.5000	0.6	16.7%		-39.9%
二零一五年四月一日	1194	中國貴金屬資源控股有限公司	0.7600	0.64	18.8%		-43.7%
二零一五年四月十日	412	漢基控股有限公司	0.6600	1.23	-46.3%		74.4%
二零一五年四月十日	7	凱富能源集團有限公司	1.2500	1.06	17.9%		525.0%
二零一五年四月十三日	1366	江南集團有限公司	2.0500	1.98	3.5%		71.8%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	發行價 (港元)	發行價較下列 各項溢價／(折讓)			各自最近期刊 發之每股資產 淨值
				公告前之 收市價 (港元)	公告前之 收市價	各自最近期刊 發之每股資產 淨值	
二零一五年四月十四日	1450	世紀睿科控股有限公司	2.0000	2.5	-20.0%	315.2%	
二零一五年四月十五日	431	大中華實業控股有限公司	3.2500	4.34	-25.1%	983.3%	
二零一五年四月十五日	241	阿里健康信息技術有限公司	5.2800	6.78	-22.1%	2,413.0%	
二零一五年四月二十一日	332	元亨燃氣控股有限公司	0.6000	0.6	0.0%	28.2%	
二零一五年四月二十四日	850	中亞能源控股有限公司	0.3240	0.25	29.6%	170.0%	
二零一五年四月二十六日	559	國藏集團有限公司	0.4000	0.445	-10.1%	92.4%	
二零一五年四月二十七日	340	中國礦業資源集團有限公司	0.1000	0.203	-50.7%	248.5%	
二零一五年四月二十八日	698	通達集團控股有限公司	1.2880	1.35	-5.2%	195.2%	
二零一五年五月四日	1237	美麗家園控股有限公司	0.7500	0.733	2.3%	29.3%	
二零一五年五月八日	2280	慧聰網有限公司	8.5000	10.6	-19.8%	288.1%	
二零一五年五月十五日	1020	華耐控股有限公司	0.3200	0.425	-24.7%	-23.8%	
二零一五年五月十五日	764	永恆策略投資有限公司	0.7000	0.73	-4.1%	-62.0%	
二零一五年五月二十六日	1225	隆成集團(控股)有限公司	0.6000	0.66	-9.1%	-27.9%	
			平均值	-9.3%	360.9%		
			中位數	-7.1%	124.5%		
			最高	29.6%	3,324.3%		
			最低	-50.7%	-62.0%		
貴公司			2.0600	-32.0%	190.1%		

資料來源：聯交所網站

基於上文所述，吾等注意到可資比較代價股份之發行價較彼等各自於公告前之收市價之溢價／折讓介於折讓約50.7%至溢價約29.6%，平均值及中位數分別折讓約9.3%及7.1%。經比較後，發行價較最後交易日之收市價折讓約32.0%，高於可資比較代價股份範圍內之平均值及中位數。同時，吾等注意到，發行價較每股資產淨值溢價約190.1%，高於可資比較代價股份之中位數約124.5%。就此而言，吾等認為發行價屬可接受。

獨立財務顧問函件

(d) 發行可換股優先股及／或可換股債券之可資比較交易之分析

鑒於 貴公司亦可能於完成後發行可換股優先股，為進一步評估可換股優先股換股價（等於代價股份之發行價）之公平性及合理性，吾等已針對聯交所主板上市公司自二零一五年一月一日至最後交易日（包括該日）發行之所有可換股優先股作為代價一部分（「可資比較可換股優先股」）進行研究。可資比較可換股優先股旨在釐定可換股優先股之換股價之公平性及合理性時提供最近市場慣例之參考。經研究後，吾等注意到於有關時間框架內可換股優先股發行之事項相當有限，因而，吾等將吾等之可資比較選項標準擴大至亦包括發行可換股債券作為代價一部分，因為可換股優先股與可換股債券之間具有相似性，即隨附之換股權獲行使時可轉換為普通股，該等可換股證券之不可投票性質及持有人有權收取的固定利息／股息付款。

根據上述標準，吾等識別到發行可換股優先股或可換股債券作為代價一部分之合共10個可資比較可換股優先股。吾等注意到期內於聯交所主板上市且業務與貴公司類似之公司並無發行可換股優先股／債券。吾等認為可資比較可換股優先股屬合適，儘管(i) 貴公司之業務、營運及前景並非與可資比較可換股優先股之發行人一致；(ii) 吾等認為彼等均可資比較，因為可換股證券發行之主要條款（即本金額、到期期限、利息／股息率及換股價）應整體（而非獨立）考慮。根據吾等按照上

獨立財務顧問函件

述標準進行之調查，吾等認為下列可資比較可換股優先股清單就比較而言為公平及具代表性之可資比較詳盡清單。

公告日期	股份代號	公司	可換股 證券類型	換股價 (港元)	到期 (年)	利息/ 股息 (年)	發行價較下列各項 溢價/(折讓)	
							較公告前 收市價	各自最近期 刊發之每股 資產淨值
二零一五年三月十日	231	盛明國際有限公司	可換股債券	0.20	5.0	0.0%	-9.9%	117.4%
二零一五年四月二日	61	北亞資源控股有限公司	可換股優先股	0.17	永久	0.0%	-3.4%	不適用
二零一五年四月一日	1194	中國貴金屬資源控 股有限公司	可換股債券	0.76	0.5	0.0%	26.7%	-40.6%
二零一五年四月十五日	431	大中華實業控股有限公司	可換股債券	3.25	3.0	0.0%	-20.2%	983.3%
二零一五年四月十五日	241	阿里健康信息技術有 限公司	可換股債券	5.808	5.0	2.0%	-14.3%	2,664.3%
二零一五年四月十七日	2366	星美文化集團控 股有限公司	可換股債券	0.60	3.0	0.0%	1.7%	40.5%
二零一五年四月二十日	378	事安集團有限公司	可換股債券	1.70	3.0	8.0%	16.4%	22.2%
二零一五年四月二十七日	30	佳訊(控股)有限公司	可換股債券	0.1875	2.0	2.0%	-25.0%	-3.2%

獨立財務顧問函件

公告日期	股份代號	公司	可換股 證券類型	換股價 (港元)	到期 (年)	利息/ 股息 (年)	發行價較下列各項 溢價/(折讓)	
							較公告前 收市價	各自最近期 刊發之每股 資產淨值
二零一五年四月二十七日	1050	嘉利國際控股有限公司	可換股債券	0.465	3.0	1.0%	19.2%	-3.1%
二零一五年五月七日	1046	寰宇國際控股有限公司	可換股債券	0.75	2.0	5.0%	7.1%	-47.2%
				平均值	2.9	1.8%	-0.2%	414.8%
				中位數	3.0	0.5%	-0.9%	22.2%
				最大	5.0	8.0%	26.7%	2,664.3%
				最小	0.5	0.0%	-25.0%	-47.2%
貴公司				2.06	永久	0.2%	-32.0%	190.1%

資料來源：聯交所網站

誠如上表所述，吾等知悉發行價較股份於最後交易日之收市價折讓約32.0%低於可資比較可換股優先股之平均值及中位數。另一方面，發行價較每股資產淨值溢價約190.1%。遠高於可資比較可換股優先股之中位數約22.2%。在考慮可換股證券之其他條款時，吾等知悉，可換股優先股之股息率為每年0.2%，為可資比較可換股優先利息/股息率範圍(年利率0.00%至8.00%)之低位。吾等認為發行可換股優先股令 貴集團以最低融資成本收購目標集團之物業。此外，可換股優先股之到期日無期限且不可贖回，吾等認為這可於完成後將經擴大集團之財務負擔減至最小。鑒於上文所述，吾等認為可換股優先股之條款屬公平合理。

根據上述有關發行價之分析，尤其是下列者：

- (i) 發行價較於截至二零一四年十二月三十一日之每股資產淨值(大幅高於行業可資比較公司之平均值及中位數及可資比較代價股份及可資比較可換股優先股及中位數)溢價約190.1%；
- (ii) 收購事項代價較目標集團之經調整資產淨值折讓約28%，與發行價較股份之收市價折讓相若；

獨立財務顧問函件

- (iii) 可換股優先股之條款可減少 貴集團於收購事項下之財務負擔；
- (iv) 根據對可資比較交易之分析及估值師對目標集團所持物業之獨立估值，吾等認為收購事項之代價屬公平合理；及
- (v) 收購事項對 貴集團之裨益（誠如上文「收購事項之理由」一段所討論），尤其是，對目標集團之穩健財務表現及目標集團所擁有之多元化物業組合之裨益；

吾等認為，儘管發行價較股份於最後交易日之收市價折讓約32.0%，但對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

5. 收購事項之財務影響

附註：假設並無進行配售。

5.1. 盈利

於完成後，目標集團將成為 貴公司之全資附屬公司，及目標集團之財務業績將與經擴大集團之賬目綜合入賬。經考慮上文「目標集團之財務資料」分段所述之目標集團之歷史財務表現以及可換股優先股之股息率僅為0.2%，吾等認為鑒於目標集團於珠三角之領先地位，經擴大集團之日後盈利能力將大為改善。根據本通函附錄六經擴大集團之未經審核備考綜合損益表，經擴大集團之收入預期會由約人民幣419.4百萬元大幅增加至約5,235.6百萬元，而經擴大集團之擁有人應佔盈利預期會由約人民幣13.1百萬元大幅增加至約人民幣1,718.8百萬元。

5.2. 資產淨值

誠如通函附錄六經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表所載，假設收購事項已於二零一四年十二月三十一日發生，預期經擴大集團擁有人應佔資產淨值將從約人民幣791.1百萬元增加至約人民幣7,338.0百萬元，主要是由於在經擴大集團之賬目中收錄目標集團之物業項目。

獨立財務顧問函件

5.3. 資本負債比率

截至二零一四年十二月三十一日，貴集團之資本負債比率(按總負債除以總資產計算)約為21.2%。根據通函附錄六，經擴大集團之備考總負債將增加至約人民幣13,814.2百萬元，及經擴大集團之備考總資產將增加至約人民幣21,204.6百萬元。因此，繼收購事項後，經擴大集團之備考資本負債比率將增至約65.1%。鑒於上文所述於完成後經擴大集團之盈利狀況將大幅提升，吾等認為資本負債比率上升屬可接受。

5.4. 現金流

收購事項將部分透過代價股份及部分透過配售所得款項或發行可換股優先股達成，因此，就此而言將不會對貴集團之現金流造成任何重大不利影響。誠如通函附錄六所載，經擴大集團之備考合併現金及銀行結餘將在與目標集團合併後由約人民幣386.5百萬元增加至約人民幣1,495.7百萬元。

根據上述者，吾等認為收購事項之財務影響對貴集團有利，故吾等認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益。

獨立財務顧問函件

6. 對 貴公司股權之可能攤薄影響

下列圖表載列收購事項對普通股(附有於 貴公司股東大會上投票之權利)之股權架構成之影響：

股東	截至本公告日期		假設並無進行配售				假設已向公眾股東配售 合共1,647,901,265股新股份				
	估全部 已發行股本		緊隨完成後 (附註1)		緊隨完成後及假設所有可換股 優先股已獲兌換(附註2)		緊隨完成及配售後 (附註3)		緊隨完成及配售後		
	股份數目	概約百分比	股份數目	可換股 優先股數目	估全部 已發行股本 概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
黃先生及其聯繫人 承配人	1,010,844,583	73.03	1,120,187,094	6,582,405,062	75.00	7,702,592,156	95.38	6,056,990,891	75.00	1,645,601,265	20.38
公眾股東	373,395,698	26.97	373,395,698	-	25.00	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62	373,395,698	4.62
合計	<u>1,384,240,281</u>	<u>100.00</u>	<u>1,493,582,792</u>	<u>-</u>	<u>100.00</u>	<u>8,075,987,854</u>	<u>100.00</u>	<u>8,075,987,854</u>	<u>100.00</u>	<u>8,075,987,854</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 指 貴公司於完成後之股權架構(倘並無進行配售)。黃先生及其聯繫人於 貴公司之股權百分比僅計及所持股份，而非所持可換股優先股。有關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。
- (2) 指 貴公司於完成後之股權架構(倘並無進行配售，且假設發行予黃先生之所有6,582,405,062股可換股優先股轉換為換股股份)。數字僅供說明。倘於轉換後，公眾所持股份百分比低於上市規則第8.08條項下之最低公眾持股量，可轉換優先股持有人可能不會行使換股權。
- (3) 指 貴公司於完成後之股權架構(倘 貴公司已進行配售，及已按發行價向公眾配售最多1,645,601,265股股份)。

假設13,785,000,000港元之代價將全部透過按發行價發行新股份償付外，將發行合共6,691,747,573股新股份(佔 貴公司現有已發行股本約483.4%及佔 貴公司經擴大已發行股本約82.86%)。鑒於 貴公司無法滿足上市規則第8.08條所規定之公眾至少持有25%股份之規定(就有關數目已發行新股份而言)， 貴公司認為，使用可換股優先股償付有關代價股份之代價屬合適。

獨立財務顧問函件

因此，緊隨完成後及於發行代價股份及可換股優先股後，公眾股東之股權將由約26.97%攤薄至約25.00%。緊隨完成後及假設所有可換股優先股已獲轉換，公眾股東之股權將由約26.97%攤薄至約4.62%。

經計及上述因素，尤其是下列者：

- (i) 發行價之公平性及合理性(誠如上文「償付代價方式」分段所討論)；
- (ii) 根據對可資比較交易之分析及估值師對目標集團所持物業之估值，吾等認為收購事項之代價屬公平合理；
- (iii) 收購事項對 貴集團，尤其是，目標集團之穩健財務表現及目標集團所擁有之多元化物業組合之裨益；
- (iv) 透過發行代價股份及可換股優先股償付代價可保留 貴集團現金資源；及
- (v) 對經擴大集團之有利財務影響(誠如上文「收購事項之財務影響」一段所討論)，

吾等認為，倘代價股份獲發行及配售已完成，將公眾股東之股權攤薄就獨立股東而言可予接納。

吾等注意到，可換股優先股條款包括，倘轉換會導致 貴公司股份之公眾持股量低於上市規則第8.08條規定之25%最低下限，則可換股優先股持有人不可轉換可換股優先股。因此，吾等認為，儘管對現有公眾股東之最高攤薄在發行代價股份及配售完成之情況下將由26.97%降至約4.62%，將可換股優先股轉換為普通股仍須遵守公眾持股量限制，故獨立股東之股權於短期內將不會被攤薄。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為，收購事項及協議項下擬進行之交易乃於 貴集團日常及一般業務中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東於即將召開的股東特別大會上投票贊成批准收購事項及協議項下擬進行的交易的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

馮智明

董事

黃偉亮

謹啟

[編纂]

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易的多項顧問交易。黃偉亮先生自二零零八年起為第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員。黃先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易的多項顧問交易。

前瞻性陳述

本通函載有前瞻性陳述，闡述本集團、目標集團及經擴大集團對未來的計劃、信念、預期或預測因性質使然會受重大風險及不明朗因素(包括本通函所述風險因素)所影響。該等前瞻性陳述包括本通函所有非過往事實的陳述，包括但不限於有關下列各項的陳述：

- 經擴大集團的運營及業務前景；
- 本集團經營所處行業及市場的未來發展、趨勢及競爭；
- 經擴大集團的策略、計劃、宗旨及目標以及其實施有關策略及實現其計劃、宗旨及目標的能力；
- 經擴大集團的未來資本需求及資本開支計劃；
- 經擴大集團業務未來發展的數額、性質及潛力；
- 有關本集團經營所處行業的監管環境及一般行業展望；
- 有關經擴大集團業務、經營業績及財務狀況的前瞻性財務事宜；
- 經擴大集團的財務狀況及經營業績；
- 經擴大集團未來發展的數額、性質及潛力；及
- 中國的整體政治及經濟環境。

本通函使用「旨在」、「期望」、「相信」、「可能」、「估計」、「預期」、「未來」、「打算」、「或會」、「應會」、「計劃」、「預計」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞語及同類詞句或其相反字眼，當涉及本集團、目標集團及／或經擴大集團時，乃有意用作識別前瞻性陳述。然而，除過往事實陳述以外本通函內的所有陳述均為前瞻性陳述。該等前瞻性陳述反映本集團、目標集團及／或經擴大集團(視情況而定)管理層於截至本通函日期對日後事件的觀點，並受若干風險、不明朗因素及假設(包括本通函載述的風險因素)所影響。儘管董事相信前瞻性陳述所反映的預期合理，但由於受多種因素影響，實際結果及事件或會與前瞻性陳述所載資料存在重大差異，有關因素包括：

- 中國房地產市場的表現；
- 經擴大集團成功完成及實現其業務利益的能力；

前瞻性陳述

- 經擴大集團按其可接納條款取得足夠融資的能力；
- 經擴大集團的債務水平及付息責任；
- 經擴大集團有效管理其擴充計劃的能力；
- 經擴大集團緊貼市場動態的能力；
- 經擴大集團繼續不間斷使用若干物業的能力；
- 經擴大集團有效管理其經營及研發成本的能力；
- 經擴大集團挽留核心團隊成員及吸引經驗豐富之合格人才的能力；
- 經擴大集團因應經濟及財務狀況變動變現資產(如必要)的能力；
- 經擴大集團持有及更新經營業務所需許可證及執照的能力；
- 經擴大集團未來財務資料；及
- 本公司控制範圍以外的其他因素。

倘發生一項或多項有關風險或不確定因素，或倘有關假設證實不正確，則本集團、目標集團及／或經擴大集團的經營業績及財務狀況可能受到不利影響，而與本通函所述的預計、所信或預期可能出現重大差別。因此，該等陳述並非對未來業績的保證，及閣下不應過分依賴該等前瞻性資料。此外，前瞻性陳述所載內容不應視為表示本公司的計劃及目的將會達成或實現。

本通函的前瞻性陳述反映本集團管理層於本通函日期的觀點，或會因未來發展而更改。根據上市規則規定，本公司不擬由於新資料、日後事件或其他理由而更新或以其他方式修訂本通函的前瞻性陳述。

風險因素

閣下在考慮收購事項時應仔細考慮以下風險因素連同本通函所載的所有其他資料。下述任何可能發生的事件，均可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。下述風險及不確定性可能並非經擴大集團面臨的唯一因素。本公司不知悉或本公司目前認為並不重大的額外風險及不確定性亦可能對經擴大集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成不利影響。

與收購事項有關的風險

須待協議內所載之先決條件獲達成後，方告完成，且概不保證所有先決條件可獲達成。

本通函之「董事會函件－收購事項－先決條件」一節所載完成之多項先決條件涉及第三方之決定，包括獲獨立股東於股東特別大會批准及就本公司之新上市申請及代價股份及兌換股份之上市及買賣獲聯交所上市委員會批准。由於達成該等先決條件不屬於涉及收購事項之訂約方之控制範圍內，故概不保證該等先決條件可獲達成及/或收購事項將會按計劃完成。倘收購事項無法完成，本公司將不能將目標集團作為其新業務注資，惟將有責任承擔有關收購事項之費用，此可能對本公司造成重大不利影響。

與目標集團的業務及行業有關的風險

目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。

中國房地產行業須遵守廣泛的政府法規，因此，目標集團的運營可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響。中國國家及地方政府通過實施行業政策及其他經濟措施，例如控制開發用地供應、(通過銀行準備金要求)控制信貸供應、控制項目融資、提高商業銀行的基準利率、對房地產開發商可獲銀行貸款總額設置上限、對個人可購買的房產數量設置上限及對個人透過銀行按揭進行支付的購買價格比率設置上限，對房地產行業的發展直接及間接造成重大影響。此外，中國政府可能對房地產銷售施加額外稅賦，以及進一步限制外商投資中國房地產行業及土地供應。

從二零零四年至二零一三年，中國政府推出一系列法規及政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 要求嚴格執行閒置土地的相關法律法規；

風險因素

- 限制向擁有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發商批授新信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本比率低於特定規定比例的房地產開發商授出信貸；
- 禁止商業銀行就房地產開發商支付土地出讓金而向其貸款；
- 轉讓購買不足若干年的特定種類物業的，對銷售所得徵收營業稅；
- 上調購買住宅物業的最低首付款；
- 限制通過按揭擁有多套住宅物業家庭的貸款；
- 限制擁有多套住宅物業的家庭以個人住房公積金貸款方式購買住宅物業；
- 自二零一零年起，對於北京、上海、廣州及深圳購房施加限制，包括限制對非本地居民購買本地物業之資格及提高購買二套房所需之最低首付款比例；及
- 於二零一一年初開始在上海及重慶實行房產稅。

此外，經歷二零零八年底及二零零九年初中國房地產市場的持續低迷，二零零九年下半年開始房地產價格及交易量激增。這導致中國及地方政府實行一系列法規及政策以減緩房地產市場及房地產價格上漲，同時打擊房地產投機行為。該等政策對預售施加額外要求並限制將預售籌得資金用於該項目的開發。彼等或會限制目標集團取得融資、收購土地用作日後開發、出售物業以獲利及通過合同銷售產生充足的經營現金流。上述措施自二零一一年下半年開始對中國房地產市場造成下行壓力，並使得二零一二年第一季度交易量減少。此外，自二零一零年一月起，中國政府圍繞房地產開發實施的銀行貸款及信託融資政策已經並可能繼續對目標集團經營業務所處的房地產市場產生負面影響。

此外，於二零一三年二月二十日，國務院宣佈其將實施一系列政策限制房地產投機。該等政策包括為新開發物業制定價格控制目標、要求省級政府實行限購及信貸限制、擴大房產稅試點項目的範圍、增加土地和住宅單位的供應及收緊市場調控。於二零一三年三月一日，國務院辦公廳進一步公佈《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》。該通知要求省

風險因素

級及市級政府加強對房地產市場之管理，包括增加物業供應及對房地產價格急速上漲的城市制定價格控制目標。該通知要求地方政府嚴格實行現有限購政策。倘若任何城市的房地產價格上升過快且仍未制定限購政策，有關省級政府須要求該城市迅速實施限購政策。該通知要求金融機構嚴格落實好按揭貸款的首付款比例及貸款利率政策，並於強化對按揭申請人背景的審查。對房地產價格上漲過快的城市，中國人民銀行當地分支機構可提高第二套房的首付款比例和貸款利率。稅收、住房城鄉建設部門須互相配合以確保對出售二手房產按轉讓所得的20%計征個人所得稅。除上述限制措施外，該通知亦鼓勵政府增加土地供應以建設住宅單元及經濟適用房。相關主管部門須加快中小面積單位房地產開發的審批進程。金融機構須優先受理中小面積單位佔總單位70%以上的項目的房地產開發貸款申請。

儘管中國政府放寬對房地產市場的某些限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，但本公司無法保證中國國家或地方政府未來不會採取新的或更為嚴格的行業政策、法規及措施。本公司無法預計有關措施對目標集團銷售量及營業額的影響程度。倘目標集團的運營未能適應不時生效有關中國房地產行業的新政策、法規或措施，或倘目標集團的市場營銷及定價政策行之無效，有關政策變動可能導致目標集團的合同銷售額的下降，使得目標集團降低其售價及／或產生額外成本，從而對目標集團的經營現金流、毛利率、業務前景、經營業績及財務狀況可能遭受重大不利影響。有關詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。有關廣泛中國法規的更多風險及不確定性亦請參閱本節「與在中國經營業務有關的風險」一段。

目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是深圳等各主要城市及廣東省其他地區房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團主要在深圳及廣東省其他城市開發及銷售房地產。截至二零一五年四月三十日，目標集團在中國共有五個處於不同開發階段的房地產項目，這些項目位於深圳和茂名市。目標集團的業務持續倚重廣東省的房地產市場。該等房地產市場可能受本地、地區、全國乃至全球因素影響，影響因素包括經濟及財務狀況、本地市場的投機活動、物業供求關係、物業買方是否有無其他投資選擇、通脹、政府政策、利率及資本供應。中國整體房地產市場（尤其是

風險因素

該等區域市場)的任何不利發展，可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

此外，中國房地產的個人所有權相對而言仍處於早期發展階段。儘管近年來私人住宅物業的需求快速增長，但該增長常伴隨多變的市況及波動的價格。多項因素可影響市場的發展，因此難以預測需求發展的時間及程度。金融及市場方面的準確資料有限，加上中國房地產行業的透明度普遍較低，造成市場整體不確定性加深。缺乏一個流通的住宅物業二手市場，可能會抑制投資者購置新物業的念頭。此外，買家可選用的按揭融資金額及類型是有限的，再加上法律並無提供長期所有權保障及產權執行不力亦均可能進一步限制對住宅物業的需求。供過於求的風險亦在中國部分地區擴大，該等地區的房地產投資、交易及投機活動比以往更為活躍。倘因該等或類似因素中的一項或多項導致住宅物業的需求及市價大幅降低，則目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

目標集團主要並且可能繼續主要透過城市改造的方式取得開發用地，而城市改造方式涉及大量風險及不確定性。

目標集團以往之大部分已竣工項目乃於通過城市改造取得的土地上開發。經擴大集團計劃在日後通過各種資源取得開發用地，城市改造將可能是取得開發用地的主要途徑之一。目標集團目前正在參與深圳市的兩個城市改造在建項目－虹灣花園和紅樹華府，並於持有兩幅已收購或已訂約擬通過城市改造收購的地塊，即美景項目和黎光項目。

目標集團面臨來自該等安排的各种風險，包括但不限於以下各項：

- 為成功取得城市改造項目，目標集團在取得土地使用權及項目可予開發前會產生若干成本及開支。有關成本及開支一般包括(i)就城市改造項目的設計支付給設計公司的費用；(ii)磋商期間產生的勞工成本；及(iii)目標集團訂立城市改造框架協議或意向書時支付給相關村民代表公司的保證金。在往績記錄期間，目標集團未支付過任何保證金給相關村民代表公司，以藉機獲得城市改造用地。然而，在過去，視乎項目規模的大小，目標集團為單個城市改造項目支付的保證金的數額通常是從人民幣兩百萬元到人民幣兩千萬元之間。如果目標集團能根據框架協議或意向書開發項

風險因素

目，該保證金會抵銷補償金。有關進一步詳情，請參閱本通函「目標集團之業務－房地產開發及銷售所得款項－城市改造」一節。

- 與當地政府及相關村民代表公司就城市改造項目進行的磋商會耗時較長，通常從目標集團與相關村民代表公司訂立框架協議／計劃或意向書起直至目標集團取得土地使用權為止，所需時間通常為兩至五年。未能保證該等時間表將不會進一步延誤。與其他通過其他途徑取得城市改造用地的房地產開發商相比，執行時間越長，目標集團所面臨之市場風險或會高於透過其他方式獲得開發用地之其他房地產開發商。目標集團正安排或開發城市改造項目的區域房地產市場出現任何下滑，有可能導致目標集團物業的需求或售價下跌，因此可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。
- 儘管目標集團已與當地政府、彼等的聯屬實體及／或相關村民代表公司訂立框架協議／計劃或意向書，且不論任何初步討論和磋商、初始保證金及／或項目規劃和設計方案產生的相關初始費用，無法保證目標集團能成功取得有關其城市改造項目的土地出讓合同或取得相關土地使用權證。截至最後實際可行日期，目標集團尚未就兩個城市更新項目取得土地使用權證。
- 目標集團城市改造所產生的部分成本包括目標集團支付給現有居民的安置補償費用，該安置補償費用是根據相關地方政府機構發佈的若干公式計算。該等公式會計量即將拆遷的樓字的地點、建築面積及類型、當地收入水平及眾多其他因素。未能保證地方政府機構在並無事先通知的情況下將不會更改或調整公式，此舉或會大幅增加經擴大集團的成本。
- 未能保證目標集團將能就現有安置項目按目標集團滿意的條款達成賠償及安置協議，概不能保證能達成協議。現有業主或居民或會不同意賠償安排或拒絕搬遷。有關目標集團應付的賠償金額的最終不利決策或安置或會增加開發成本，故對其現金流、業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。
- 未能保證框架協議或意向書將按約定的條款實施，也未能保證該框架協議／計劃和意向書將不會終止，且實施該等協議及計劃存在風險，在執行期間相對較長的情況下風險更大。倘目標集團已履行相關主發展協議／計劃或意向書項下的責任(包括

風險因素

但不限於向現有居民支付協定的賠償及安置現有居民)，但其他方未能履行彼等相應的責任，可能會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團在執行該等協議／計劃時或曾經參與的城市改造項目中並無面臨任何重大困難。然而，有關目標集團項目的中國政府政策日後或會變動且實施該等協議時或會出現變動。倘任何該等框架協議／計劃或意向書未按約定實施，則目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景或會受到重大不利影響。

目標集團日後或不能在理想地段按商業合理價格收購土地儲備以用於開發，這或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生影響。

目標集團業務的增長及成功取決於其在理想地段按商業合理價格持續取得土地儲備的能力。目標集團收購土地的能力受眾多目標集團無法控制的因素，如整體經濟狀況、目標集團物色及收購合適地塊以開發物業適合作發展用途的地塊及為該等地塊的競爭狀況。於往績記錄期間，目標集團大部分已竣工物業乃於通過城市改造取得的土地上開發，且目標集團可能繼續通過城市改造收購土地用於其他物業發展項目。能否通過城市改造收購土地及其價格所取決的因素超出目標集團控制範圍，包括政府土地政策及競爭。中國政府及相關地方部門控制新地塊的供應與價格，並負責批准該等地塊的規劃及使用。地方政府控制是否能通過城市改造收購土地。特定法規已予制定以限制土地收購及開發的方式與程序。詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。此外，近年來深圳及廣東省其他地區的迅速城市發展導致理想地段的未開發土地供應短缺以及土地收購成本的增加，而土地收購成本正是目標集團銷售成本的最大組成部分之一。供應短缺導致目標集團土地成本的任何增加、目標集團無法取得新的城市改造項目或其他因素可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

風險因素

目標集團於其合營企業的投資未必會取得預期利益；目標集團無法酌情控制合營企業，而合營企業合作夥伴未必會總是以前目標集團的利益行事；及目標集團向合營企業作出的股東貸款未必會如期所償。

目標集團擁有深圳市安元實業發展有限公司（「安元」）的40%股權。進一步詳情請參閱「目標集團之歷史及發展-重組」一節。安元由合營企業合作夥伴（目標集團的獨立第三方）持有60%權益。

作為非控股股東，目標集團無法酌情控制安元的營運及管理及並無擁有任何唯一決策權。此外，合營企業合作夥伴或會與目標集團持有不同意見或於安元的營運及管理擁有不同權益，且未必會總是以前目標集團的利益行事。倘安元的財務狀況惡化或倘安元捲入任何負面媒體曝光，目標集團的投資回報及聲譽或會受到不利影響。

根據安元與村民代表公司（獨立第三方）於二零零四年訂立的合作協議，安元同意與村民代表公司合作以於深圳官湖申請及開發一塊土地（「官湖項目」）。根據合作協議，安元須為官湖項目提供項目發展資金，倘該項目獲有關中國機關批准，將有權獲得該項目總建築面積的74%。由於安元並無充足資金為官湖項目提供資金，官湖項目已暫停直至目標集團於二零一零年於安元的合營企業投資。為此，目標集團已向安元提供無抵押股東貸款用於項目發展資金，且預期於該項目完成後將受益於安元於官湖項目的權益。截至二零一四年十二月三十一日，應收安元款項為人民幣約515.6百萬元。股東貸款已提供予安元，並無任何抵押或質押。概不保證安元將能償還股東貸款。倘安元未能成功營運，我們的貸款金額或無法如期所償。

目標集團可能沒有足夠的資金支持其未來的土地收購及地產開發，而且該資金資源可能無法按商業上合理的條款取得，或根本無法獲得。

地產開發屬資本密集的產業。目標集團預計於可預見未來將繼續就土地收購及建築產生龐大的資本開支。就目標集團二零一五年的估計資本開支及目標集團截至二零一五年四月三十日的資本承擔而言，請參閱本通函「目標集團之財務資料-資本承擔」一段。

風險因素

於往績記錄期，目標集團主要通過內部產生的資金(包括預售和銷售物業所得款項)以及金融機構(包括銀監會許可商業銀行和信託融資公司)的借款的綜合方式為其物業項目提供資金。目標集團未來獲取外部融資的能力及這些融資的成本受目標集團無法控制的不確定因素所影響，包括：

- 獲得在國內或國際市場取得融資所必需的中國政府批准的要求；
- 目標集團的未來經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際與國內金融市場狀況及其融資供應情況；
- 與銀行利率和借貸業務相關的中國政府貨幣政策的變動；及
- 有關規管及調控房地產市場的政策變動。

中國政府實施一系列管理貨幣供應增長和信貸供應的措施，特別是針對房地產行業。例如：

- 中國人民銀行自二零一零年起多次調整人民幣存款準備金率，首次上調(至最高21.5%)及近期下調(至現有水平18.0%)；
- 中國人民銀行自二零零八年起多次調整一年期銀行貸款基準利率。於二零一五年三月一日，中國人民銀行下調一年期銀行貸款基準利率至5.35%，於二零一五年五月十一日下調至5.10%及於二零一五年六月二十七日進一步下調至4.85%；
- 限制商業銀行向房地產開發商授出用於支付土地出讓金的貸款；
- 規定(i)至少物業項目總投資的20%用於經適房及商品房；及(ii)開發商以自有資金為其他項目所需的資本總額最少30%的款項提供資金；
- 信託公司不得向尚未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建築工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目開發商提供融資；及
- 信託公司不得向控股股東持有二級以下資格的項目開發商提供資金。

風險因素

有關進一步資料，請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。上述措施及其他類似政府行為與政策措施限制目標集團使用銀行貸款和信託融資安排為其物業項目提供資金的能力和靈活性。倘中國政府推出類似額外舉措，目標集團可能無法或根本不能按商業上合理的條款取得充足的融資或於其現有信貸融資期滿前續期。

目標集團的經營業績很大程度上取決於多項因素，包括目標集團房地產開發的安排及物業銷售的時間，因此可能各年會出現重大波動。

目標集團的業務模式為銷售若干物業以實時收回資金支付其業務、運營及擴張計劃，同時策略性保留其他物業以取得穩定經常性租金收入及長期升值。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，目標集團的從物業開發和銷售業務獲得的收入分別佔總收入的29.2%、77.3%及88.9%。目標集團的經營業績可能因其房地產開發項目安排及物業銷售時間等因素而波動。

目標集團一般在向買方交付物業後確認其銷售物業收入。在建項目的預售與物業工程竣工之間存在時間差。物業竣工時間根據其建築工程時間表而變動。目標集團的經營業績可能各期出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，目標集團在其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。由於購地及工程建設均需要大量資本開支，目標集團在特定期間承接的項目數量有限，故交付時間對目標集團經營業績的影響更見顯著。

目標集團經營業績亦可能因其他因素而出現波動，包括土地出讓金、開發成本、行政開支、銷售及營銷開支等開支波動，以及其物業的市場需求變動。因此，比較目標集團各期間的經營業績及現金流量狀況未必可反映其日後經營業績，亦未必可作為任何特定期間財務表現的有效指標。此外，中國房地產市場的週期性對收購土地的最佳時間、開發計劃及銷售計劃均構成影響。這種週期性結合項目完成及物業銷售的所需時間等因素，意味著目標集團各期間與物業發展活動相關的經營業績可能更容易出現大幅波動。此外，目標集團物業開發項目或會延期或受到其控制範圍以外的綜合因素的不利影響，從而對其收入確認及隨後其現金流量及經營業績造成不利影響。

風險因素

建築材料價格與勞工成本波動可能影響建築承包商收取的工程費用，因而對目標集團的業務及財務表現產生重大不利影響。

鋼鐵、水泥等建築材料成本及勞工成本或會大幅波動。由於目標集團的大部分主要建築合同為固定單價合同，且目標集團將建築工程外包予承包商，而承包商負責在相關合同期限內採購大部分建築材料並承擔相關勞工成本，因此在很大程度上相關合同期限內建築材料及勞工成本波動風險由建築承包商承擔。然而，倘建築材料及勞工成本大幅上漲，則建築承包商或須與目標集團重新協商工程費用，或目標集團可能在現時的施工合同屆滿時承擔較高工程費用。倘如此，目標集團的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

倘目標集團在進行物業開發及運營業務時未能取得必要的政府批文或出現重大延誤，目標集團的業務將會受到不利影響。

中國嚴格監管房地產行業。房地產開發商須遵守各項法律及法規，包括國家及地方政府為執行該等法律及法規而制定的規則。為從事房地產開發及運營業務，目標集團須向相關政府部門申請，獲取及更新各種執照、許可證、證書及批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證、物業開發商資質證、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證及預售許可證。在政府機構頒發或重續任何證書或許可證前，目標集團須符合相關規定。有關詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

目標集團不能保證日後能夠適應不時生效的房地產行業新規則及法規，亦無法保證在履行必要條件以及時取得及／或重續經營所需一切必要證書或許可證時不會遭遇重大延誤或困難。倘目標集團未能取得或重續任何主要物業項目所需的政府批文或在取得或重續上述批文過程中遭遇重大延誤，其將無法繼續其開發計劃，且其業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

相關中國稅務機關計算的土地增值稅或有別於目標集團就撥備計算的土地增值稅責任，從而可能對目標集團的財務狀況造成重大不利影響。

根據中國有關土地增值稅的規例，中國房地產開發的本地和海外投資者均須就來自銷售或轉讓土地使用權、物業及彼等配套設施的收入繳納土地增值稅，累進稅率介乎土地增值的30%至60%。目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度就

風險因素

土地增值稅分別支付人民幣90.2百萬元、人民幣137.4百萬元及人民幣27.7百萬元。根據國家稅務總局發出的通知，從二零零七年二月一日起，土地增值稅責任必須在物業開發項目竣工後規定的時間內與相關稅務部門清算。

目標集團參照已確認的其銷售並按照其對根據相關中國法律法規應支付的土地增值稅的估值就土地增值稅作出撥備。由於目標集團通常分期開發項目，故土地成本等土地增值稅的可扣減項目可分攤至不同發展階段。目標集團根據(其中包括)目標集團本身分攤的可扣減開支(須待相關稅務機構於結清土地增值稅時作最終確認)自行估計土地增值稅撥備。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，目標集團分別作出土地增值稅撥備人民幣3.4百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣471.1百萬元。土地增值責任由稅務機關關於物業開發項目竣工後釐定，並可能有別於初始撥備的金額。任何有關差額可能對目標集團的除稅後溢利及向相關稅務機關落實有關稅項期間的遞延稅項撥備產生影響。倘相關稅務機關所計算的其土地增值稅責任高於目標集團的撥備，則目標集團的財務狀況可能遭受重大不利影響。

目標集團物業的評估價值可能會與物業的實際可變現價值不同，而且可能發生變動，及倘目標集團物業的實際可變現價值明顯低於其評估價值，可能對目標集團的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

本通函附錄五所載物業估值報告載述的目標集團物業的評估價值是根據包括主觀性及不確定性因素的多重假設作出。目標集團物業及土地儲備的評估價值所依據的假設包括：根據提供予仲量聯行企業評估及諮詢有限公司並載於本通函附錄五所載物業估值報告內的目標集團最新發展提案，目標集團將及時開發及完成該等項目；目標集團就開發該等項目及時取得或將取得相關監管部門的所有必要批准，且不存在任何延誤，如可能因天氣或自然災害造成的延誤，或無法及時完成拆除和搬遷的延誤；及目標集團已支付全部土地出讓金以及拆遷安置費用，並取得所有土地使用權證書及可轉讓的土地使用權而沒有支付額外的土地出讓金或拆遷安置費用的任何義務。

倘目標集團未能就開發目標集團項目取得相關監管部門的必要批准，則仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於評估目標集團物業時所用的部分假設將屬不實。因此，目標集團物業的評估價值不得用作彼等的實際可變現價值或彼等可變現價值的預測。開發目標集團物業項目以及國家及地方經濟狀況的不可預見變動可能影響目標集團物業持有的價值。

風險因素

目標集團投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這或會對目標集團的盈利能力產生重大不利影響。

目標集團須於各報告期末重新評估其投資物業的公允價值。根據國際財務報告準則，目標集團投資物業的公平值變動產生的損益於其產生期間計入其合併損益表。獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司按公開市場及現有用途基準評估目標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的投資物業，這反映於各自日期的市場狀況。根據該估值，目標集團於其合併財務報表內確認其投資物業的公允價值總額及有關遞延稅項及其合併損益表內投資物業的公允價值增加及有關遞延稅項變動。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，目標集團投資物業的公允價值分別增加人民幣651.9百萬元、人民幣591.4百萬元及人民幣895.3百萬元。

由於目標集團持有相關投資物業，彼等對報告利潤、公允價值收益或虧損的影響並無改變目標集團的現金狀況。重估調整金額已經及將繼續受市場波動所規限。因此，本公司無法向閣下保證市場狀況變動將繼續對目標集團的投資物業產生公允價值收益或目標集團投資物業的公允價值任何將不會減少。此外，目標集團投資物業的公允價值或會與其實際銷售投資物業中收取的金額有重大差別。任何目標集團投資物業的公允價值的大幅減少，或與該等投資物業的已錄得公允價值相比，其投資物業的實際銷售金額的大幅減少將對目標集團的經營業績產生重大不利影響。

目標集團或不能按時完成其開發項目，這或會影響目標集團的現金流量。

物業開發項目在建設期間前及建設期間內因包括土地收購及施工需要大量資本支出。在可能通過預售、出售、租賃或出租產生正現金流量淨額前，物業開發建設或會花費一年以上或更長時間。因此，目標集團的現金流量及經營業績或會受目標集團的項目開發時間表及該等時間表的任何變動所影響。目標集團的項目開發時間表取決於若干因素，包括目標集團第三方承包商的表現及效率以及目標集團為工程提供資金的能力。其他可能對目標集團的項目開發時間表產生不利影響的特定因素包括：

- 自然災害及惡劣天氣狀況；
- 市場狀況出現變動、經濟衰退、業務減少及消費者信心整體下降；

風險因素

- 未能及時從有關政府機關取得必要執照、許可及批准；
- 有關法規、政府政策及政府規劃出現變動；及
- 現有居民搬遷及／或拆除現有建築物。

建設延誤或未能根據其計劃規格、時間表及預算竣工，均可能損害目標集團作為物業開發商的聲譽，導致收益損失或延遲確認收入及較低回報率。倘物業項目未能如期完成，預售單位的買方可能有權獲得逾期交付的賠償。倘該延誤超過一定時間，買方或會有權終止其預售安排及要求損害賠償。概不能保證目標集團日後將不會發生施工或交付房產的重大延誤或目標集團將不會就任何該等延誤承擔任何責任。

目標集團擁有債務且日後或會產生額外債務，及目標集團或不能產生充足現金以履行其現有及未來的債務。

目標集團目前維持且將繼續維持相當高的債務水平。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，目標集團的借款總額(包括即期及非即期借貸)分別為人民幣4,156.8百萬元、人民幣5,492.8百萬元及人民幣8,106.0百萬元，而截至同日，目標集團的資本負債比率分別為44.3%、46.1%及47.0%。目標集團的債務及資本負債比率可能產生重大影響，其中包括：

- 使得目標集團更易受整體經濟及行業狀況的不利影響；
- 要求目標集團將目標集團相當大一部分的經營業務產生的現金流量用於支付及償還目標集團的債務，因此減少了目標集團用於目標集團業務擴張、運營資金及其他一般企業用途的現金流量；
- 限制目標集團靈活規劃或靈活應付其業務變化及其所在經營行業的變動；
- 與目標集團具較低債務水平的競爭對手相比，目標集團處於競爭劣勢；
- 限制目標集團借入額外資金的能力；及
- 增加目標集團的融資的額外成本。

風險因素

日後，目標集團或會不時需要大量額外債務及或然負債。目標集團產生充足現金以履行其現有及未來債務責任的能力將取決於目標集團的未來經營表現，這將受包括現行經濟狀況、中國政府監管、目標集團運營所在地區的物業需求及其他因素所影響，其中許多因素超出目標集團的控制範圍。目標集團或不會產生充足現金流量以支付其預期經營開支及支付其債務，在此情況下，目標集團將被迫採取其他策略，包括減少或延遲房地產開發項目、出售資產、重組債務或債務再融資或尋求股本等行動。該等策略可能無法以令人接受的條款實施，或根本不會實施，即使實施，或會對目標集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

目標集團的融資成本受利率變動影響。

目標集團因銀行借款以及其信託融資安排已產生並預期將繼續產生大量利息開支。因此，利率變動已經影響並將繼續影響目標集團的融資成本。由於目標集團的大部分借款均以人民幣計值，故目標集團的借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率影響，而近年來基準利率大幅波動。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，目標集團錄得融資成本人民幣231.4百萬元、人民幣205.5百萬元及人民幣215.1百萬元。中國人民銀行基準利率未來上調可能導致貸款利率上調，或會增加目標集團的融資成本，從而對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

目標集團依賴第三方承包商，故倘該等承包商未能提供滿意服務，目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

目標集團聘用第三方承包商提供與其房地產開發項目有關的各種服務。目標集團一般通過招標選擇第三方承包商，並盡量聘用信譽和往績優良、業績優秀、可靠性高且財力雄厚的公司。目標集團的第三方承包商可能無法按目標集團規定的質量等級或在目標集團規定的時間提供滿意服務。此外，目標集團的物業開發項目可能會延遲竣工，而目標集團可能會由於承包商的財務或其他困難而產生其他成本。倘任何第三方承包商的表現欠佳，目標集團可能須替換承包商或採取其他補救措施，從而可能增加成本，對目標集團項目的開發進度產生不利影響，並會對目標集團的聲譽、信譽、財務狀況及業務經營產生重大不利影響。此外，當目標集團進軍中國新地區時，當地可能缺少符合目標集團質量標準和其他要求的第三方承包商，因此目標集團可能無法聘請足夠數量優質的第三方承包商，進而可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

風險因素

目標集團未必能夠成功實現業務增長，而往績記錄期間的經營業績未必能反映其未來表現。

目標集團在往績記錄期間的收入錄得大幅增長。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，目標集團的收入分別為人民幣469.2百萬元、人民幣1,902.2百萬元及人民幣4,837.5百萬元，復合年增長率為221.1%。無法保證目標集團將按照此增長率繼續增長，或根本無法增長。目標集團已面臨並將繼續面臨開發及管理成本持續增加以及僱員及未來發展機遇競爭日益激烈等多個挑戰。目標集團已訂立一套管理附屬公司的政策、控制及程序，包括人員管理政策、內部監控政策及內部審計程序。然而，由於目標集團業務繼續擴張，無法保證該等政策、控制及程序將如目標集團期望般有效。因此，目標集團的過往經營業績未必能夠反映目標集團的未來表現。

目標集團拓展新區域市場呈現出若干風險及不確定性。

為了可持續發展，目標集團需繼續在中國挑選具有發展潛力的地區尋求發展機會，而目標集團於該等地區並無現有業務。目標集團可能無法確定具有充足發展潛力的地理位置以擴大目標集團的市場範圍或經營目標集團的新項目。針對目標集團甄選的地理位置，目標集團或會面臨來自已有豐富經驗或市場地位的開發商及具類似擴張計劃的其他開發商的激烈競爭。由於目標集團或會面臨先前並無經歷的挑戰，目標集團可能無法識別或正確評估風險或充分利用機會。

此外，目標集團於現有市場的經驗及目標集團的業務模式(包括目標集團的Zoll品牌商舖及目標集團主要通過城市改造取得土地的方式)或不會輕易轉移到或複製到目標集團在目標城市的新市場。針對目標集團在不同目標城市的房地產市場而言，其當地經濟和工業化發展、當地政府政策及支持、當地業務的發展階段、目標集團物業的市場需求、待開發的房地產項目類型及其開發週期可能都不一樣。目標集團或許能力有限，無法像目標集團在現有市場一樣在新市場利用其知名品牌及聲譽。此外，目標集團的目標城市的行政、監管及稅收環境或會彼此不同，且目標集團或會面臨額外開支或在符合新程序及適應新市場的新環境存在困難。此外，目標集團或不會與其他當地及該等城市更具豐富經驗的房地產開發商對當地政府、業務慣例、法規及客戶偏好具有相同熟悉程度，從而使得目標集團處於不利地位。

由於目標集團持續擴張，其將須繼續改善其管理、開發和運營專業能力和資源分配。為有效管理其經擴大業務，其將需繼續招募及培訓管理、會計、內部審計、工程、技術、銷售及其他員工(包括具當地市場知識的員工)。為給目標集團的持續經營及未來發展提供資金支持，

風險因素

其需擁有充足的內部資本資源或來自外部資源的額外融資途徑。此外，其將需管理與更多客戶、租戶、供貨商、承包商、服務供貨商、貸款人及其他第三方的關係。因此，目標集團將需進一步加強其內部控制及合規職能以確保其能遵守其法定及約定義務及降低目標集團的運營及合規風險。本公司無法向閣下保證目標集團在新業務地點不會經歷資本約束、工程延遲及經營困難等問題。目標集團在擴大其現有業務及運營以及為了擴大業務的管理及經營而培訓越來越多人才的過程中亦或會面臨困難。

目標集團面臨激烈競爭而可能對其業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。

近年來，深圳及廣東其他地區的房地產市場的競爭日益白熱化。中國及海外房地產開發商已進軍目標集團經營所處地區及目標集團未來可能進軍地區的房地產開發市場。目標集團的競爭對手包括海外上市外資開發商及頂級國內開發商，而該等開發商可能較目標集團獲得更好的資源，尤其是財務資源。房地產開發商之間的競爭可能導致土地成本及原材料成本增加、優質建築承包商的短缺、因地方房地產市場的暫時性供應盈餘而導致的房產價格下降、及吸引和挽留優秀僱員的成本增加，從而影響目標集團的盈利能力。倘目標集團未能有效競爭，則其業務財務狀況、經營業績及前景或受到重大不利影響。

目標集團部分依賴於目標集團的投資物業組合所帶來的商業物業投資及運營收入。

目標集團的投資物業所帶來的商業物業投資及運營收入構成目標集團業務及收入的重要組成部分。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，商業物業投資及運營的收益佔目標集團之總收益分別約40.2%、13.8%及7.1%。目標集團面臨商業物業的所有權及經營帶來的風險，包括市場租金率及出租率的波動、租戶競爭、持續維護及修理產生之成本及因破產、無力償債、經濟困難或其他原因而無法收回租戶租金或與租戶重續租約。此外，於現有條款屆滿時，目標集團可能無法按目標集團可予接受之條款與目標集團之租戶重續租約，或將租金率增加至同期市場租金率水平，或根本無法增加租金率。此外，目標集團可能無法按預期租金率訂立新租約。所有該等因素可能對目標集團的投資物業需求及目標集團的租金收入產生負面影響，從而可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

風險因素

目標集團或不能吸引及維繫其投資物業的優質租戶。

目標集團的投資物業與其他商用物業互相爭奪租戶，涉及因素包括位置、質量、維修、物業管理、出租率、所提供服務及其他租賃條款。概不能保證目標集團的現有或潛在租戶將不會選擇其他物業。日後任何競爭物業供應增加，可能會令爭奪租戶的競爭加劇，因此，目標集團的出租率可能下跌或產生額外成本以使其物業更具吸引力。此外，目標集團可能無法按其業務目標將物業出租給理想的租戶群，或無法達到其預期的出租率。倘目標集團不能維繫其現有租戶、吸引新租戶以填補離去租戶或租賃其閒置物業，目標集團的入住率以及其投資物業的吸引力及競爭力或會下降，從而或會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

目標集團經營其投資物業及酒店時產生維護及經營成本，且或會增加。

目標集團的城市綜合體、生活時尚及購物中心及酒店消耗大量煤氣、水及電等公用事業資源。目標集團一般不能影響公用事業供貨商收取的價格，且目標集團不能輕易轉移至不同公用事業供貨商。該等公用事業供貨商的價格增加或價格架構變動可能對目標集團的經營成本產生不利影響。因此，倘目標集團不能將該等較高成本轉嫁至目標集團的客戶，其可能會為完成其向租戶及房客提供的服務而採購價格上漲的產品或服務從而增加目標集團的經營成本。

此外，經營投資物業及目標集團的酒店以及酒店內的餐廳及其他相關設施產生大量固定成本，包括維修及保養成本以及僱員及員工薪金及開支。該等固定成本限制目標集團透過壓縮成本應對不利市況的能力。在物業租賃及酒店業出現低迷時，上述限制或會對目標集團的盈利能力造成不利影響，並可能加劇入住率、租金率或房價的下跌或對目標集團餐廳及餐飲設施需求的減少。任何維修成本及經營成本的重大增加或會對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團面臨與其投資物業和酒店的缺陷或瑕疵相關的若干風險及目標集團的投資物業及酒店如發生意外、傷亡或違規活動，可能對目標集團的聲譽構成不利影響並導致目標集團須承擔責任。

目標集團的投資物業和酒店或存在缺陷或瑕疵而需要大額資本開支、維修或維護開支或其他向第三方履行的支付義務。倘任何目標集團的投資物業或酒店存在設計、建築或其他潛在物業缺陷或設備缺陷，可能需進行修理、維護或(倘必要)置換以糾正該等缺陷。此外，目標集

風險因素

團投資物業及酒店的損耗或惡劣天氣環境可能導致需要維修或置換的缺陷。該等缺陷及／或其糾正所進行的維修、維護或置換將增加目標集團成本，並對目標集團投資物業及酒店的經營帶來不利影響，及／或降低其對該投資物業租戶及酒店賓客的吸引力。

公共場所(如購物中心及酒店)存在出現意外、傷亡或違規活動(如非法濫藥、賭博、暴力或客人從事色情活動以及侵犯第三方知識產權或目標集團租客的其他權利)的風險。目標集團旗下任何投資物業或酒店如發生一項或多項意外、傷亡或違規活動，則可能損害目標集團在賓客間的聲譽，繼而危害目標集團的品牌、降低目標集團的整體租金及入住率以及迫使目標集團執行額外安全措施而增加成本。此外，倘目標集團旗下任何投資物業或酒店如發生意外、傷亡或違規活動，目標集團可能需要承擔費用、損失及罰款。目標集團現有財產及責任保險保單未必能夠為該等損失提供足夠或任何保障，而目標集團或未能於毋須增加保費與免賠額、削減投保範圍或任何情況下重續其保險保單或取得新保險保單。

目標集團的投資物業及酒店可能會因維修、整修及／或物業或鄰近物業的重建或翻新而發生暫時關閉、營業額減少或入住率降低的情況。

目標集團的投資物業及酒店可能須進行維修和整修，而這可能需大量資本開支。目標集團的投資物業及酒店亦可能須不時進行重建或裝修以保持其吸引力，且亦可能須進行保養或維修。目標集團的投資物業及酒店的維修、整修、重建或翻新可能會影響目標集團的投資物業對其租戶的吸引力以及目標集團酒店餐廳及活動設施對其賓客及消費者的吸引力。在特定情況下可能要求投資物業或酒店，或投資物業或酒店內的餐廳或其他設施暫停營業。因此，在任何維修、整修、重建或翻新期間，目標集團投資物業或酒店的入住率、租金收入及／或平均房價可能會下降。

此外，鄰近目標集團任一投資物業及酒店的樓宇或會被拆除或重建作其他用途，而這可能會導致目標集團投資物業及酒店的運營出現中斷，從而可能會對目標集團的投資物業及酒店收入、吸引力及估值造成負面影響。此外，任何鄰近物業的開發或重建可能會增加與目標集團的投資物業及酒店競爭的物業。如發生上述任何情況，均可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

投資物業的流動性不足以及酒店及投資物業缺乏其他用途或會嚴重限制目標集團在其投資物業表現出現不利變動時的應對能力。

由於物業投資整體流動性相對不足，目標集團迅速出售其一個或以上投資物業以應對經濟、財務及投資狀況變化的能力有限。房地產市場受眾多因素影響，如總體經濟狀況、可供使用的融資、利率及供需，其中許多因素超出目標集團的控制範圍。目標集團無法預測其是否將能以其設定的價格或條款出售其任何投資物業，或目標集團能否接受潛在買方提供的價格或其他條款。目標集團亦不能預測找到買方並完成物業銷售所需的時間長度。此外，目標集團也可能需要因其物業的管理和維護以及在出售該等物業前改正其缺陷或作出改善而產生資本開支。目標集團無法向閣下保證在需要時為該等開支提供資金，或根本無法籌措資金。此外，倘目標集團在投資物業的管理服務協議或租賃協議期限內出售該物業，其或須向其第三方酒店管理公司或其商舖租戶支付終止合同費。

此外，投資物業的老化、經濟及財務狀況變動或中國物業市場競爭格局的變動或會對來自其投資物業的租金及收入以及投資物業的公允價值造成不利影響。然而，由於變更新用途需廣泛取得中國政府的批准以及翻新、重建及整修涉及大量資本開支，目標集團可能不會輕易變更酒店及投資物業的用途。目標集團無法向閣下保證其將具備必要的批准及充足的資金進行所需變更。上述因素及其他將阻礙目標集團應對其酒店及投資物業表現的不利變動的因素均可能影響其與競爭對手競爭的能力及其經營業績。

目標集團於中國的投資受中國政府對外商投資房地產行業的限制。

中國政府對外商投資房地產行業施加限制，通過包括增加成立外商投資房地產企業的資本及其他要求、對跨境投資及融資活動收緊外匯管制及對外國人購置中國物業施加限制，以遏制被認為過熱的房地產市場。中國政府對外商投資房地產行業施加的限制或會對目標集團進一步投資目標集團的中國附屬公司的能力產生影響，因此或會限制目標集團的業務增長及對目標集團的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

目標集團為若干客戶按揭貸款提供擔保，若客戶拖欠按揭貸款，則目標集團須對按揭銀行負責。

按照行業慣例，銀行要求目標集團為所開發物業買家的按揭貸款提供擔保。目標集團通常會為買家提供按揭貸款擔保，直至簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭。目標集團的資產負債表未反映該等或有負債。倘買家拖欠按揭貸款，目標集團或須清償按揭款項以購回相關物業。否則，按揭銀行可拍賣相關物業，並由目標集團作為擔保人承擔其餘尚未償清的按揭貸款。按照行業慣例，目標集團對客戶並不進行任何獨立信貸核查，而是依賴按揭銀行對客戶進行的信貸評估。

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團向客戶提供住宅按揭的未償付擔保金額為人民幣169.9百萬元。於往績記錄期間，目標集團未發生客戶拖欠付款任何重大事件。然而，倘發生任何重大違約，且目標集團被催繳履行擔保責任，則或會對目標集團的財務狀況及經營業績產生不利影響。

目標集團的部分房地產開發項目的總建築面積或異於原許可面積。

中國政府授出一塊土地的土地使用權時會在土地出讓合同訂明開發商可在該土地上開發的總建築面積。此外，相關城市規劃批文及施工許可證亦載列總建築面積。然而，由於後期規劃及設計調整等諸多因素，實際建築面積或異於土地出讓合同或相關施工許可證批准開發的總建築面積。實際建築面積須待竣工後有關當局檢查物業時獲得批准。向物業開發商發出工程竣工驗收備案表前，開發商或須就經調整的土地用途及超出的建築面積支付額外地價及／或行政罰款或採取整改措施。額外地價的計算方法與原土地出讓合同的方法大致相同。倘有關超出建築面積的問題導致目標集團延遲交付產品，目標集團亦可能承擔買賣協議所規定對買家的責任。無法保證目標集團的現有各開發中項目或任何未來房地產開發項目的竣工總建築面積不會超過許可總建築面積。上述任何因素均可能對目標集團的業務產生影響。

目標集團面臨預售相關合約及法律風險，這可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

目標集團在預售合約中作出若干承諾。目標集團的預售合約以及中國法律及法規均對違反該等承諾的補救措施作出了規定。例如，倘目標集團未能按時完成預售物業，目標集團須根據相關預售合約或相關中國法律及法規就延遲交付向相關客戶承擔責任。倘目標集團的延遲交付時間超逾指定期限，則買家可終止預售合約及進行索償。倘個人房屋所有權證所列出的該單

風險因素

位的總建築面積，與其合約就該單位所列出的總建築面積有3%以上的偏差，則客戶可拒絕接受交付或終止預售合約。無法保證目標集團在物業竣工及物業交付的過程將不會出現延誤，亦無法保證每個已交付單位的總建築面積將不會與相關預售合約列明的總建築面積有3%以上的偏差。任何相關因素均可能會對目標集團的業務、財務狀況經及營業績產生重大不利影響。

有關預售的中國法律及法規變動可能對目標集團的業務產生不利影響。

預售物業所得現金流量是目標集團所依賴的用作物業開發項目的重要資金來源。根據現時中國法律及法規，物業開發商開始預售有關物業前須達成若干條件，且預售所得款項僅可用作相關開發項目的資金。任何預售禁令或額外限制均令目標集團須為發展另覓資金來源，倘未能或根本無法以具吸引力條款取得充足的替代融資，則目標集團的現金流量及前景以及業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

倘目標集團未能及時交付個人房屋所有權證，可能須負責賠償客戶的損失。

中國物業開發商須在相關物業買賣協議訂明的時限內協助物業買家取得相關個人房屋所有權證。包括目標集團在內的房地產開發商通常選擇在物業買賣協議內訂明交付的最後限期，以便有充足時間辦理申請及審批手續。在現行規例下，目標集團須在接獲物業竣工及驗收證明後向當地的國土資源局提交有關房地產開發項目的必要政府批文，其中包括土地使用權文件及土地規劃許可證，並就該等物業申請房屋所有權初始登記。目標集團屆時須在交付物業後提交相關物業買賣協議、買家身份證明文件及契稅繳納證明，以供有關主管部門審閱及就買家所購買的物業簽發個人房屋所有權證。各主管部門審閱申請和簽發批文的延誤和其他因素可能導致一般及個別的房屋所有權證未能適時交付。無法保證目標集團日後將不會因目標集團的過失或目標集團不能控制的其他任何原因導致個人房屋所有權證延誤交付而向買家承擔重大責任。

風險因素

物業開發業務涉及法定質量擔保的索償，倘目標集團遭受若干擔保索償，則目標集團的聲譽、業務、經營業績及財務狀況可能受到重大不利影響。

根據國務院於一九九八年七月二十日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》以及二零零一年六月一日生效的《商品房銷售管理辦法》，中國所有的房地產開發商須提供所建設或出售物業的若干質量擔保。目標集團須向客戶提供該等擔保。目標集團一般自第三方承包商獲得房地產項目的質量擔保。倘目標集團因該擔保而面臨多起索償且無法及時或根本無法自第三方承包商就該等索償獲得彌償，或目標集團保留的保證金不足以抵銷質量擔保的付款責任，目標集團可能在解決該等索償時產生開支或在彌補有關缺陷時出現延遲，從而有損目標集團的聲譽並對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

物業業主未必一直僱用目標集團作為物業管理服務供貨商，因此目標集團的業務及經營業績可能受到重大不利影響。

於二零一四年十二月三十一日，目標集團管理十九項不同類型的物業項目，總建築面積達1,990,944平方米。根據中國法律及法規，在取得一定百分比的住宅開發項目物業業主批准後，住宅開發項目的物業業主可更換物業管理服務供貨商。倘目標集團所開發物業的業主不滿意目標集團的物業管理服務，可終止目標集團的物業管理服務，或對目標集團的物業管理服務作出不佳反饋，從而對目標集團的聲譽、物業的未來銷售與經營業績產生不利影響。

倘目標集團未能按照相關土地出讓合同所載時間及條款開發物業，目標集團或會面臨罰款或目標集團的土地或會遭中國政府沒收。

根據中國法律，倘目標集團未能根據土地出讓合同條款開發房地產項目，包括支付地價、安置及拆遷成本與其他費用、土地指定用途以及房地產開發動工和竣工時間，政府主管部門可能會對目標集團發出警告、徵收罰款及／或勒令沒收土地。具體而言，根據中國現行法律，倘目標集團未能在土地出讓合同規定的動工日期起一年內開始開發項目，相關中國土地局可向目標集團發出警告並徵收相當於地價20%的土地閒置費。倘目標集團自土地出讓合同所規定動工日期起兩年內仍未開始開發項目，則中國相關土地局可無償沒收目標集團的土地使用

風險因素

權，惟政府行為或不可抗力造成開發遲延除外。此外，倘物業開發商根據土地出讓合同規定的時間開始開發物業，但暫停超過一年，且出現下列任何一種情況：(i)已開發土地面積少於總土地面積的三分之一；或(ii)已投資總金額少於項目計劃總投資的四分之一，則土地可被視為閒置土地而將面臨沒收風險。

為進一步加強土地供應調控，國土資源部於二零零七年九月發佈新通知，規定開發商須按照土地出讓合同的條款開發土地且限制或禁止不合規開發商參與日後土地拍賣。二零零八年一月，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，加大有關閒置土地管理的現有條例執行力度。此外，國土資源部於二零零九年八月發佈《關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知》，重申閒置土地管理的適用規定。二零一二年六月一日，國土資源部頒佈經修訂的《閒置土地處置辦法》，並於二零一二年七月一日生效的。該等新增措施或會防止土地主管部門在閒置土地完成規定的修正程序前接受辦理任何新土地使用權申請或所有權轉讓交易、租賃交易、抵押交易或土地登記申請。

倘目標集團無法成功挽留現有員工並僱用、培訓及留任高級行政人員或主要員工，可能不利於目標集團開發及成功推廣產品。

目標集團業務的成功及增長很大程度上取決於目標集團能夠物色、聘請、培訓及留任具有技能及資格的適當人員，包括有相關專長的管理人員。目標集團倚重有關人員不斷發展目標集團的業務。目標集團提供獎勵吸引及留任具備大企業管理及經驗豐富的人員，以配合未來發展需要。然而，中國對於有豐富物業開發經驗的高級管理人員及主要人員的競爭相當激烈，倘大批董事及高級管理人員辭職，而目標集團未能覓得合適人員，則目標集團的業務或會受到不利影響。

健康及環境問題的潛在責任或會延誤目標集團的房地產開發。

目標集團須遵守有關健康及環境保護的多項法律及法規。根據中國法律的規定，獨立環境顧問對目標集團的所有建設工程進行環境影響評估，並於動工前將環境影響評估文件送呈相關政府部門審批。地方管理部門或會要求開發商提交環境影響評估文件，對於環境影響評估文件未獲批准前已動工的項目，勒令暫停施工並處以罰款。倘目標集團的建設工程及環境影響評估文件未能及時獲批，則發展項目可能延後。

風險因素

中國銀行業監督管理委員會（「中國銀監會」）及／或中國政府其他機構可能加強監管向中國房地產行業提供的信託貸款，或會影響目標集團取得信託貸款的能力。

於截至二零一四年十二月三十一日，目標集團持有三項信託融資安排，進一步詳情請參閱本通函「目標集團之業務－目標集團的業務－房地產開發與銷售流程－項目融資－信託融資」一節。信託融資存在不確定因素。根據二零零七年三月一日生效的《信託公司管理辦法》，中國信託融資公司的運營主要受中國銀監會規管。因此，信託融資公司受中國銀監會的監控，且須遵守中國銀監會頒佈的相關通知和規定。無法保證中國政府不會對信託融資公司實施其他或更嚴格的規定，這可能導致目標集團的融資選擇變少及／或目標集團的物業融資成本增加，進而可能對目標集團的業務、財務狀況、經營業績及前景產生重大不利影響。

目標集團面臨與銀行借款及信託融資安排下若干契約或限制有關的風險，可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

目標集團在其與若干銀行所訂立的貸款合同及其訂立的信託安排作出若干限制性承諾。例如，根據目標集團與特定商業銀行訂立的貸款協議，目標集團的經營附屬公司可能在未經貸方事先同意的情況下不得向其股東派發股息。目標集團與特定銀行訂立的貸款協議可能載有交叉違約條款。倘發生任何交叉違約，根據該等協議，該等銀行有權要求提前償付全部或部分相關貸款，並取回該等債務的抵押品。目標集團或須取得銀行同意方可進行任何合併、重組、分拆、減少註冊股本、重大資產轉讓、清算、變更股權或管理架構或成立任何合營公司。此外，在該等貸款尚未償還的情況下，目標集團的若干相關經營附屬公司未必能夠向任何第三方提供擔保。此外，目標集團的信託融資安排載有契諾，即（其中包括）在信託融資期間，如目標集團涉及任何可能導致信託融資安排的利益產生重大改變的經營決策，或如在出現可能影響目標集團償還貸款的能力的情況下目標集團須為其他外部貸款作出擔保，則需提前通知信託融資公司並取得其書面同意。倘目標集團違反該等條款，則貸方有權要求目標集團提前償還相關貸款，在此情況下，目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

目標集團或會因租賃未予以登記而被處以罰款。

根據商品房屋租賃管理辦法，租賃協議訂約方均須備案登記租賃協議，並就其租賃取得物業租賃備案證明。於往績記錄期間，目標集團向獨立第三方出租部分物業。截至最後實際可

風險因素

行日期，目標集團未登記租約30份。未登記租賃協議不會影響相關中國法律及法規下租賃協議的有效性。然而，無法保證將來不會產生有關該等租約及租賃的法律糾紛或衝突。此外，有關政府機構或會要求目標集團備案登記租賃協議，若於規定期限內未有登記，則或會被處以罰款，金額介乎每份租賃協議人民幣1,000元至人民幣10,000元不等。中國法律顧問已告知目標集團，估計最高罰款總額為約人民幣300,000元。發生任何上述衝突或糾紛或施加罰款可能要求目標集團進行額外工作及／或產生額外開支，而這均可能會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。完成目標集團作為訂約方的該等租賃協議的登記須租賃協議的其他訂約方作出額外配合工作，而這並非目標集團所能控制的。概不能保證目標集團的租賃協議的其他訂約方將會配合，亦不保證目標集團能完成該等租賃協議及目標集團未來可能訂立的任何其他租賃協議的登記。

目標集團的現有投保範圍或不足以覆蓋與目標集團經營有關的所有風險。

根據目標集團所知悉的中國房地產開發行業的行業慣例，除目標集團的貸款銀行擁有抵押權益或目標集團根據有關貸款協議須投保的物業外，目標集團並無就開發中物業或持作出售物業的毀壞或損害投保。倘目標集團在經營過程中遭受任何損失、損害或責任，目標集團未必有足夠保險提供充足資金彌補該等損失、損害或責任，或重置任何已被破壞的物業。因此，目標集團仍可能因投保範圍不全而蒙受損失、損害及責任，因而對財務狀況及經營業績有不利影響。

目標集團可能因運營業務而涉及法律及其他糾紛，繼而或會承擔重大責任。

目標集團可能在房地產開發及銷售過程中不時涉及與各方的重大糾紛，當中包括(但不限於)承建商、供應商、建築工人、原居民、合作夥伴、銀行及買家。此等糾紛可能引致抗議並可能導致目標集團聲譽受損、產生巨額成本、令資源和管理層注意力分散。由於目標集團大部分項目均分為多期進行，倘目標集團物業的早期買家認為目標集團項目的後續規劃及開發與目標集團向該等早期買家作出的聲明及保證無法保持一致，該等早期買家或會針對目標集團開展法律行動。此外，目標集團可能在運營過程中與監管機關在合規上產生爭議，而可能會面臨行政訴訟及不利判令，該等訴訟及判令致使目標集團承擔責任及導致目標集團物業開發延遲。於最後實際可行日期，目標集團因人民幣512,342,300元之總額而被提起法律訴訟。儘管初審法

風險因素

院已裁定原告敗訴，但上訴法院尚未作出判決。請參閱「目標集團之業務－法律程序及合規情況－法律程序」一節。目標集團日後或會涉及其他可能對目標集團業務、財務狀況、經營業績或現金流造成不利影響的其他程序或糾紛。

目標集團或會面臨第三方侵犯、盜用知識產權或提出其他申索，目標集團品牌形象受損或會對目標集團的業務造成不利影響。

本公司相信，目標集團以其各類產品系列的質量已在市場上樹立優良聲譽。目標集團亦十分注重持續提升品牌及增加品牌知名度。然而，目標集團的品牌策略取決於其使用、開發及保護商標等知識產權(如目標集團使用的商標)的能力。儘管目標集團已就其名稱及標誌申請商標註冊，目標集團尚未成功在中國或其他地方註冊全部此等商標。因此，目標集團可能會面對商標糾紛。就知識產權訴訟以及相關法律及行政程序不論作為控辯任何一方均可能牽涉巨額費用，且非常費時，更可能重大分散目標集團的資源以及管理人員的時間和注意力。該等訴訟或法律程序敗訴，可能導致目標集團須向第三方承擔重大責任、使得目標集團須向第三方尋求特許權並持續支付特許權費，或向目標集團施加禁制令，禁止使用有關名稱及／或標誌。

倘目標集團未能有效實施其風險管理及內部監控政策及程序，目標集團的業務及前景或會受重大不利影響。

目標集團不斷致力提高其風險管理能力以及加強其內部監控，包括近期強化其風險管理及內部監控的政策及系統。更多詳情，請參閱「業務－風險管理及內部監控」。然而，概無保證目標集團的風險管理及內部監控政策及程序將足以控制或保護目標集團免受所有風險的影響。若干該等風險為不可預見或不可識別，且可能比目標集團預期更為嚴重。

目標集團風險管理能力及有效監控法律合規及其他風險的能力受到目標集團可獲取信息、工具、模型及技術的約束。此外，目標集團員工將需要一定時間來適應此等政策和程序，目標集團無法向閣下保證目標集團員工能夠一貫遵守或準確適用此等政策和程序。倘若目標集團風險管理和內部監控政策、程序及系統未能有效實施，或未能及時達致該等政策、程序及系統的預期效果(包括目標集團足以維持有效的內部監控系統)，目標集團的業務、財務狀況、經營業績及聲譽或會受到重大不利影響。

風險因素

本公司為控股公司並將依賴目標集團支付的股息以應付本公司的現金及融資需求，目標集團向本公司支付股息的能力若受限制，可能對經擴大集團進行業務的能力產生重大不利影響。

本公司為於開曼群島註冊成立的控股公司，而目標集團主要透過其附屬公司及在中國經營業務。本公司將在財務方面依賴於從該等實體獲得的股息。因此，倘相關實體產生債務或虧損影響其向本公司支付股息或作出其他分派的能力，經擴大集團或會面臨財政困難。

根據中國法規，公司僅於向相關法定儲備作出適當撥款後，方可按股東的出資額向彼等分派其根據中國會計準則（在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計準則）釐定的除稅後溢利。此外，由於目標集團及經擴大集團可能須遵守如銀行信貸融資等若干協議載有的限制性契約，目標集團或會於向本公司作出分派時受到限制。上述任何因素或會影響目標集團向本公司股東支付股息及償還經擴大集團債務的能力，從而可能對經擴大集團進行業務的能力產生重大不利影響。

控股股東擁有對經擴大集團的主要控制權，其利益未必與其他股東的利益一致。

緊隨完成後，控股股東將繼續透過經擴大集團擁有主要控制權。控股股東（憑藉對本公司股本的實益控制擁有權）將可通過於股東大會及董事會會議上投票，對經擴大集團的業務或其他對目標集團及其他股東而言屬重大的事宜行使重大控制權及施加重大影響。控股股東的利益可能不同於其他股東的利益，而彼等可按彼等的利益自由行使投票權。倘控股股東的利益與其他股東的利益有所衝突，其他股東的利益可能受到不利影響及損害。

本通函中有關中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據可能並非完全可靠。

本通函有關中國、中國及全球經濟、中國房地產市場的若干事實及統計數據來源於本公司通常認為可靠的各類官方政府公開信息。然而，無法保證該等資料的質量或可靠性。儘管董事於摘錄及轉載該等資料時採取合理審慎的態度，但該等資料並無由本公司、目標集團或獨家保薦人或任何目標公司的或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或獨立核實，因此，概無就該等事實及統計數據（可能會與於中國境內及境外編製的其他數據不符）的準確性作出任何聲明。由於收集方法可能有缺陷或失效，或政府公佈的數據與其他市場慣例存有差異，本通函所載的該等事實及統計數據可能不準確或與有關其他經濟體系編製的事實及統計數據不具可比性。此

風險因素

外，概不能保證政府呈列或編製該等事實及統計數據的基準或準確程度與其他司法權區的情況一致。因此，閣下不應過分倚賴本通函所載的有關中國、中國經濟及中國房地產市場的政府官方公佈的事實及統計數據。

投資者應細閱整份通函，而不應在未經審慎考慮本通函所載風險及其他數據的情況下考慮媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

媒體可能對收購事項以及目標集團的經營作出報導。在本通函刊發之前，以及本通函日期之後但於收購事項完成之前報章或媒體曾經或可能作出有關目標集團及收購事項的報導，包含(其中包括)有關目標集團及收購事項的若干財務資料、預測、估值以及其他前瞻性數據。本公司對於該等資料的準確性或完整性概不承擔任何責任，對媒體所發佈任何資料的合適性、準確性、完整性或可靠性亦不發表任何聲明。倘媒體所發佈任何與本通函所載資料有不符或有衝突的資料，本集團概不承擔責任。因此，有意投資者務請細閱整份通函，而不應倚賴報章或其他媒體報導所載的任何資料。作出有關本公司的投資決定時，有意投資者應只倚賴本通函所載的資料。

本通函所載的前瞻性陳述具有風險及不確定性。

本通函載有若干「前瞻性」陳述並使用與具前瞻性涵義的詞語，例如「預料」、「相信」、「預期」、「可能」、「計劃」、「認為」、「應當」、「應會」、「將」及「會」。該等陳述包括(其中包括)有關目標集團增長策略的討論以及目標集團對未來經營、流動資金及資本來源的預測。股份投資者在依賴任何前瞻性陳述涉及風險及不明確因素時，務須審慎，該等假設任何部分或全部均有可能證實為不準確，故基於該等假設的前瞻性陳述亦有可能不準確。就此方面而言，不明確因素包括在上文所述風險因素所論述者。鑒於該等及其他不明確因素，本通函加載前瞻性陳述不應被視為本集團或目標集團有關目標集團的計劃及目標將獲達致的聲明或保證，而考慮該等前瞻性陳述時，應參照多項重要因素，包括本節所載因素。除根據上市規則的持續披露責任或聯交所的其他規定外，本集團或目標集團不擬對該等前瞻性陳述作出更新。投資者不應過分倚賴該等前瞻性資料。

風險因素

有關在中國經營業務的風險

中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策或會影響目標集團的業務。

中國經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括但不限於結構、政府參與程度、發展程度、增長率、外匯管制及資源分配。

中國經濟於過去三十年大幅增長，惟各地區及各行業的增長並不平均。中國政府已實施多項措施鼓勵經濟增長及調控資源分配。若干該等措施令中國整體經濟受惠，但亦可能對目標集團業務構成負面影響。例如，目標集團的財政狀況及經營業績或會因中國政府管制資本投資或目標集團適用的稅務規例或外匯管製出現任何變動而受到不利影響。

中國經濟由計劃經濟過渡至市場主導經濟。於過去三十年，中國政府實施經濟改革措施，強調善用市場力量發展中國經濟。儘管中國經濟於近數十年內大幅增長，但概無保證增長將會繼續或以相同速度繼續。此外，市場對目標集團服務的需求以及目標集團業務、財務狀況及經營業績或會受以下因素影響：(i)中國政治不穩定或社會狀況變動，(ii)法律、法規或行政指令或其詮釋發生變動，(iii)可能推出用以控制通脹或通縮的措施，(iv)稅率或徵稅方式變動，及(v)貨幣兌換及向國外匯款施加更多限制所影響。

過往數年全球金融市場嚴重衰退且反覆無常，任何持續惡化或會損害目標集團業務及經營業績。

二零零八年下半年開始的經濟衰退及全球金融市場動盪已對中國房地產市場造成負面影響。近來，歐洲信貸危機持續、美國信用評級下調及主要股票市場劇烈波動持續衝擊全球市場及經濟狀況。在亞洲及其他新興市場，由於寬鬆貨幣政策或過多外資流入（或兩者均是），若干國家預期通脹壓力會持續上升。在中東、東歐及非洲，多個國家政局動盪，導致經濟不穩及不明朗。中國的經濟增長或會因出口疲弱而放緩。全球經濟衰退及金融市場動盪引致的該等及其他問題已對並可能會繼續對住房業主及有意置業者造成不利影響，或會降低目標集團物業的整體市場需求並蝕減售價。全球金融市場流動資金進一步收緊日後或會對目標集團的流動資金造成不利影響。此外，二零一四年中國經濟增速不及往年，國內生產總值增速為7.4%，而中央

風險因素

政府預期二零一五年國內生產總值增速為7.0%。倘全球經濟衰退及金融危機持續或情況較目前預期嚴重，或中國經濟持續下滑，則目標集團的業務、經營業績、財務狀況及前景或會受到嚴重不利影響。

政府對於貨幣兌換的管制可能會限制目標集團有效使用資金的能力。

中國政府對人民幣與外幣的兌換及(在若干情況下)貨幣匯出中國實施管制。詳情請參閱本通函附錄二「監管概覽－外匯」一節。目標集團收取的絕大部分收入均以人民幣結算。在目標集團現時的架構下，目標集團的收入主要來源於目標集團中國附屬公司支付的股息。可用外幣不足可能會令目標集團中國附屬公司導出足夠外幣向經擴大集團支付股息或其他款項，或以其他方式履行彼等外幣責任的能力受限。倘外匯管制系統令目標集團無法取得足夠外匯以滿足目標集團的貨幣需求，目標集團未必能夠以外幣向經擴大集團或其股東支付股息。

今後，中國政府亦可酌情限制經常賬戶下進行的外匯交易。根據現行中國外匯管理規定，以外幣支付往來賬戶項目毋須經外管局地方分支機構事先批准，而僅須遵守若干程序規定。然而，倘將人民幣兌換為外幣並匯往中國境外用以支付資本開支(如償還以外幣計值的債務)，則須經相應的政府部門批准。有關資本賬戶下外匯交易的限制亦可能影響目標集團附屬公司通過債權融資或股權融資(包括目標集團提供貸款或注資的方式)獲取外匯的能力。

中國政府實施措施限制中國房地產開發商獲取境外融資的能力，可能影響目標集團中國業務使用從中國境外募集所得資金的能力。

於二零零七年七月十日，國家外匯管理局頒佈了《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**第130號通知**」)。於二零一三年四月二十八日，國家外匯管理局頒佈了《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)。第130號通知及第19號通知規定(其中包括)，(i)國家外匯管理局不會辦理二零零七年六月一日或以後方自商務部獲得批文並向其註冊的外商投資房地產企業(包括新成立企業及增加註冊資本的企業)外債登記及購買外匯的申請；及(ii)國家外匯管理局不會辦理自地方政府商務部門獲得批文但並未向商務部登記的外商投資房地產企業的外匯登記(或修訂該等登記)或外匯買賣申請。該等規定實際禁止目標集團以股東貸款形式為目標集團中國附屬公司提供資金。

風險因素

此外，目標集團與目標集團非中國附屬公司向目標集團中國附屬公司注資股本將必須取得地方政府商務主管部門的批准並於商務部登記，可能相當費時並延遲向中國附屬公司的實際注資。這或會對中國附屬公司的財務狀況不利，亦可能耽擱中國附屬公司的項目開發。概無保證目標集團已經及將可根據該法規及時為所有目標集團中國運營附屬公司取得所有必需的批准證書或辦理登記。

實施企業所得稅法或會大幅提高目標集團的所得稅開支。

於二零零七年三月十六日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新稅法—企業所得稅法，該稅法於二零零八年一月一日生效。於二零零七年十二月六日，國務院頒佈《企業所得稅法實施條例》（「**實施條例**」），該條例亦於二零零八年一月一日生效。

根據企業所得稅法及實施條例，倘目標集團被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國居民企業，則須就中國附屬公司向目標集團派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非目標集團享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅務條約下的扣減或豁免。根據中港的稅務條約，倘於香港註冊成立的股東於中國外資企業直接持有25%或以上權益，則該中國外商投資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，目標集團不能向閣下保證中港現行的稅務條約將會繼續實行，亦不保證目標集團將能就從中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據企業所得稅法目標集團可能視作中國居民企業，並須就全球收益繳納中國稅項。

根據企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收益按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質全面管理控制權的機構。

目標集團絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於二零零九年四月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控制的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，目標集團可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

風險因素

目標集團的投資物業位於被中國政府授予長期土地使用權的土地之上。目前仍不確定若目標集團決定延長目標集團投資物業的土地使用權本集團須支付的土地出讓金金額以及可能被施加的額外條件。

目標集團根據中國政府授予的土地使用權持有其投資物業。根據中國法律，商業用地的土地使用權最長介乎40年至70年，視乎土地用途而定。於屆滿後，除非土地使用權持有人已申請並獲准延長土地使用權期，否則土地使用權將交回中國政府。

該等土地使用權並無自動重續權，土地使用權持有人須於土地使用權年期屆滿前一年申請續期。倘延長申請獲批准（中國政府一般會批准，除非相關土地出於公眾利益而被收回），土地使用權持有人將須（其中包括）支付土地出讓金。倘並無作出申請或倘有關申請未獲批准，則土地使用權所涉及的物業將歸還中國政府而不會獲得任何補償。由於在最後實際可行日期，與目標集團投資物業所獲授予者類似的由中國政府授予的土地使用權並無全期屆滿，故並無先例可預示倘目標集團決定在其投資物業的土地使用權期限屆滿後尋求延期時將須支付的土地出讓金金額及可能被施加的任何額外條件。

在特定情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在土地使用權年期屆滿前終止該項土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額外條件，或未批准延長目標集團任何投資物業的土地使用權期限，本集團之的經營及業務可能會受到干擾，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團的業務及中國全國和地區的經濟可能會受到天災、戰爭、流行病爆發及其他災難的影響

目標集團的業務受中國整體經濟及社會條件影響。天災、流行病如人類豬流感（又稱甲型流感（H1N1））、H5N1禽流感或嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）、埃博拉病毒以及其他非目標集團所能控制的自然災害，均可能對中國經濟、基礎設施及民生造成不利影響。中國部分地區（包括目標集團運營所在的若干城市）均面對水災、地震、火災、旱災或流行病的威脅。倘發生天災或其他此等事件，目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

風險因素

舉例而言，二零零八年五月四川省發生嚴重地震及連續多次餘震，造成重大人命傷亡，以及損毀該地區的資產。此外，中國於二零零三年錄得多宗非典型肺炎個案。自二零零四年爆發禽流感以來，中國多處地區均報稱出現禽流感，包括數宗確疹的人類感染和死亡個案。未來爆發非典型肺炎、禽流感或其他同類惡性流行病，均可能(其中包括)嚴重干擾目標集團的業務。傳染病爆發也可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，繼而可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團之歷史及重組

目標集團之歷史

目標集團於一九九五年成立，而黃先生於一九九七年透過使用其自有資金向其原有股東收購目標集團的股權取得目標集團的控制權。目標集團紮根於深圳，經過近二十年的發展，其已開發16個橫跨深圳以至珠三角的多元化組合竣工項目，包括城市精品住宅、佐陞中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約為1,854,290平方米。

在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

主要里程碑

下表概述目標集團業務發展的主要里程碑：

年份	里程碑
一九九八年	開始開發綠景山莊，目標集團之首個物業開發項目。
二零零七年	實行集團管理架構，以作長期發展策略用途。
二零一一年	首次位列深圳市房地產綜合實力排名前十強企業。
二零一一年	NEO都市商務綜合體竣工並投入運營。
二零一一年	就綠景國際花城訂立土地轉讓協議，透過深圳市外公開招拍掛首次取得土地。
二零一三年	首個佐陞中心佐陞•香頌購物中心正式開業。

目標集團之組成

目標集團包括15家公司，而目標公司為目標集團旗下所有公司之控股公司。目標公司於二零零四年在香港註冊成立，由黃先生直接全資擁有。

目標集團之歷史及重組

目標集團旗下公司概述如下：

名稱	註冊成立／ 成立年度	目標公司 所持百分比	註冊 資本／股份	主要業務
綠景控股有限公司	二零零四年	100%	10,000股股份	投資控股
正興隆房地產(深圳)有限公司	一九九七年	100%	40百萬港元	物業租賃及 停車場服務
深圳市綠景房地產開發有限公司	一九九五年	100%	人民幣 150百萬元	物業發展、停車場服務及管理租賃
惠州市綠景房地產開發有限公司	二零零八年	100%	人民幣 1百萬元	截至最後實際可行日期並無業務營運
化州市綠景房地產開發有限公司	二零零九年	100%	人民幣 210百萬元	物業發展與銷售
化州市綠景物業管理有限公司	二零一二年	100%	人民幣 3百萬元	物業管理、停車場管理服務
深圳市綠景資產管理有限公司	二零零六年	100%	人民幣 16百萬元	投資顧問、酒店投資及租賃
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	二零一一年	100%	人民幣 0.5百萬元	物業管理及 停車場服務

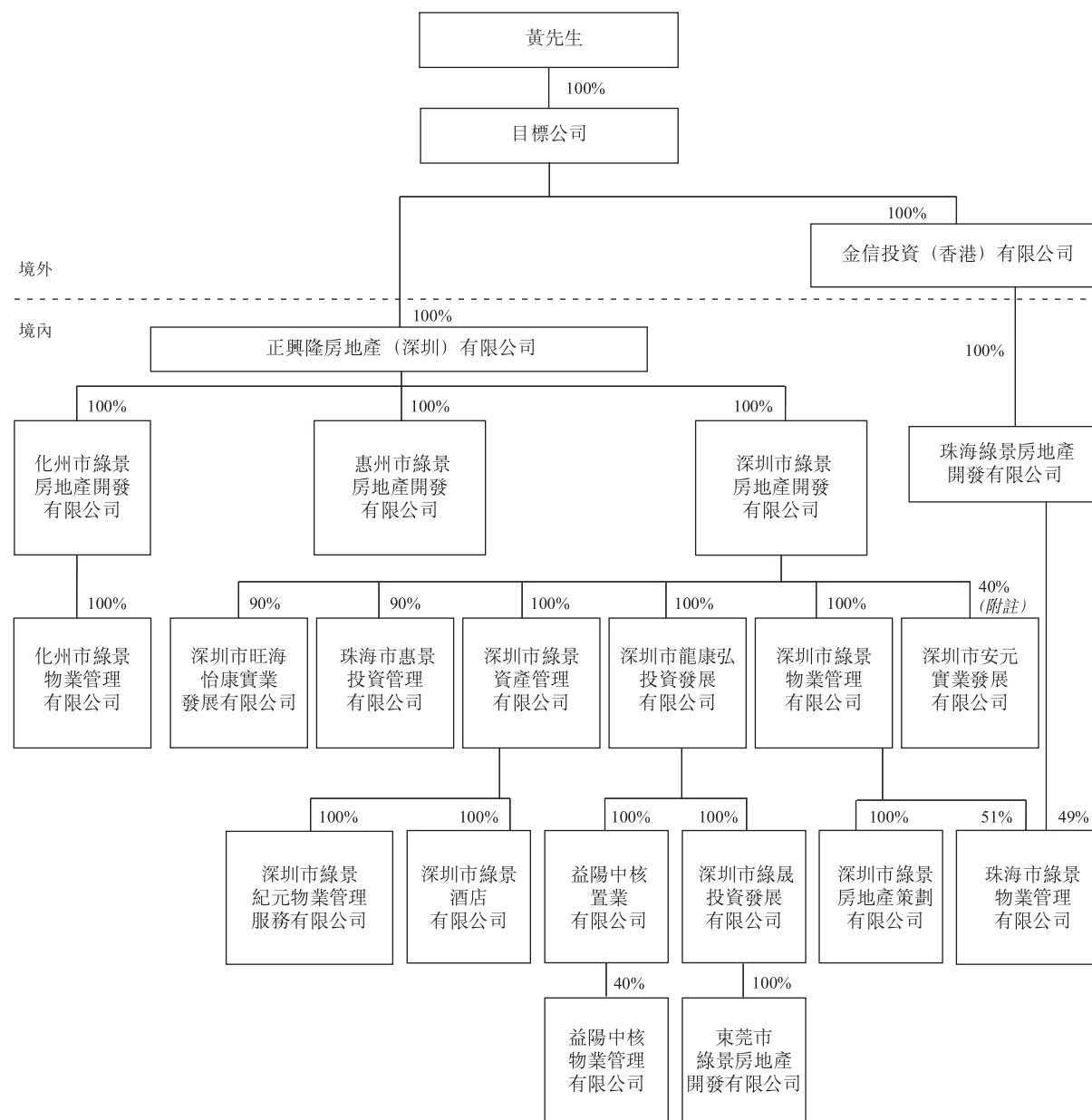
目標集團之歷史及重組

名稱	註冊成立／ 成立年度	目標公司 所持百分比	註冊 資本／股份	主要業務
深圳市綠景酒店有限公司	二零一一年	100%	人民幣 10百萬元	酒店經營及餐飲
深圳市龍康弘投資發展 有限公司	一九九七年	100%	人民幣 270百萬元	物業發展、停車場服 務及租賃
益陽中核置業有限公司	二零零六年	100%	人民幣 30百萬元	物業發展
深圳市綠景物業管理有 限公司	一九九七年	100%	人民幣 5百萬元	物業管理及 停車場服務
深圳市綠景房地產策劃 有限公司	二零一四年	100%	人民幣 1百萬元	截至最後實際可行日 期並無業務營運
益陽中核物業有限公司	二零零八年	40%	人民幣 0.5百萬元	物業管理及租賃
深圳市安元實業發展有 限公司	一九九六年	40% (黃先生以信 託方式為深 圳市綠景房 地產開發有 限公司持有)	人民幣 23.8百萬元	確立工業經營國內 商業業務、材料 供應、光纖終端產 品、計算機軟件及 硬件開發

目標集團之歷史及重組

重組

就收購事項進行重組後，目標公司旗下的已售附屬公司於往績記錄期間後出售，並從目標集團剔除。目標公司於重組前(即出售已售附屬公司前)之公司架構如下：



附註：

黃先生以信託方式為深圳市綠景房地產開發有限公司持有深圳市安元實業發展有限公司(「深圳安元」)40%權益。於收購深圳安元40%的權益時，收購土地的程序及搬遷過程預計將會複雜及漫長。因此，當

目標集團之歷史及重組

時決定黃先生將收購深圳安元的權益並為目標公司持有該權益。據中國法律顧問所告知，黃先生與深圳市綠景房地產開發有限公司所訂立的上述安排，適用於中國法律，乃合法有效。

就收購事項進行下文詳述之重組，從而出售目標公司旗下之已售附屬公司。

(i) 境外出售

重組之前，目標公司持有一家境外公司金信投資(香港)有限公司(「**金信**」，一家於香港成立的公司)之全部股權，而金信持有珠海綠景房地產開發有限公司(「**珠海綠景房地產**」)之全部股權。珠海綠景房地產曾參與珠海鳳凰山一號項目之開發。而珠海綠景房地產則擁有珠海綠景物業管理有限公司(「**珠海管理**」)之49%權益。

鑒於鳳凰山一號之開發已完成且大部分於往績記錄期間之前已售出，因此其不會成為本公司於收購事項中將予收購資產之一部分。就此，目標公司於二零一五年五月二十九日轉讓金信之全部已發行股本予金凌集團有限公司(一家於英屬維爾京群島成立之公司，由黃先生全資擁有)，代價為231,194,520港元，有關代價乃參考金信截至二零一五年四月十五日之資產淨值而釐定(經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整)。透過出售，目標公司不再於金信擁有任何直接權益或於珠海綠景房地產或珠海管理擁有任何間接權益。有關出售珠海管理之詳情，請參閱本節「出售珠海管理之51%權益」一段。

(ii) 境內出售

(a) 出售深圳旺海怡康

於重組前，深圳旺海怡康分別由目標公司之全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」)及深圳市綠景企業管理集團有限公司(「**綠景管理集團**」)擁有90%及10%權益。綠景管理集團則由黃先生及其聯繫人實益全資擁有。於重組前，深圳旺海怡康擁有NEO都市商務綜合體B座之兩層辦公室，並經營NEO都市商務綜合體B座及C座停車場。根據重組，深圳旺海怡康向獨立第三方出售兩層辦公室，並向目標集團轉讓停車場經營權。上述事項完成後，深圳旺海怡康主要為空殼公司而無持有物業或經營業務。於二零一五年五月十二日，綠景房地產與綠景管理集團訂立相關協議以轉讓其深圳旺海怡康已註冊資本90%及10%予深圳市金順來投資發展有限公司(一家由綠景管理集團擁有40%權益及由深圳市恆基投資有限公司(由黃先生擁有50%)擁有60%權益之公司)，

目標集團之歷史及重組

代價分別為人民幣25,240,000元及人民幣2,800,000元，有關代價經參考深圳旺海怡康於二零一五年三月三十一日之資產淨值及彼等於深圳旺海怡康之權益比例而釐定（經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整）。

(b) 出售珠海市惠景投資管理有限公司

於重組前，珠海市惠景投資管理有限公司（「**珠海惠景**」）分別由綠景房地產及獨立第三方黃曉慧先生擁有90%及10%權益。鑒於珠海惠景停止營運且並無經營業務，綠景房地產於二零一五年五月十一日轉讓其珠海惠景已註冊資本90%權益予珠海綠景房地產，而珠海綠景房地產為出售予金凌集團有限公司（一家由黃先生全資擁有之公司）之公司，代價為人民幣90,000,000元，乃經參考綠景房地產於珠海惠景已註冊資本之權益比例而釐定。

(c) 出售珠海管理之51%權益

於重組前，珠海管理分別由深圳市綠景物業管理有限公司（「**綠景物業管理**」）及珠海綠景房地產擁有51%及49%權益。鑒於珠海管理僅為鳳凰山一號（由珠海綠景房地產開發）提供物業管理，珠海綠景房地產於二零一五年五月十三日收購綠景物業管理所持有珠海管理之51%權益，代價為人民幣1,530,000元，有關代價經參考綠景物業管理於珠海管理已註冊資本之權益比例而釐定。有關珠海管理之更多詳情，請參閱本通函「與本集團控股股東之關係」一節。

(d) 出售深圳綠晟

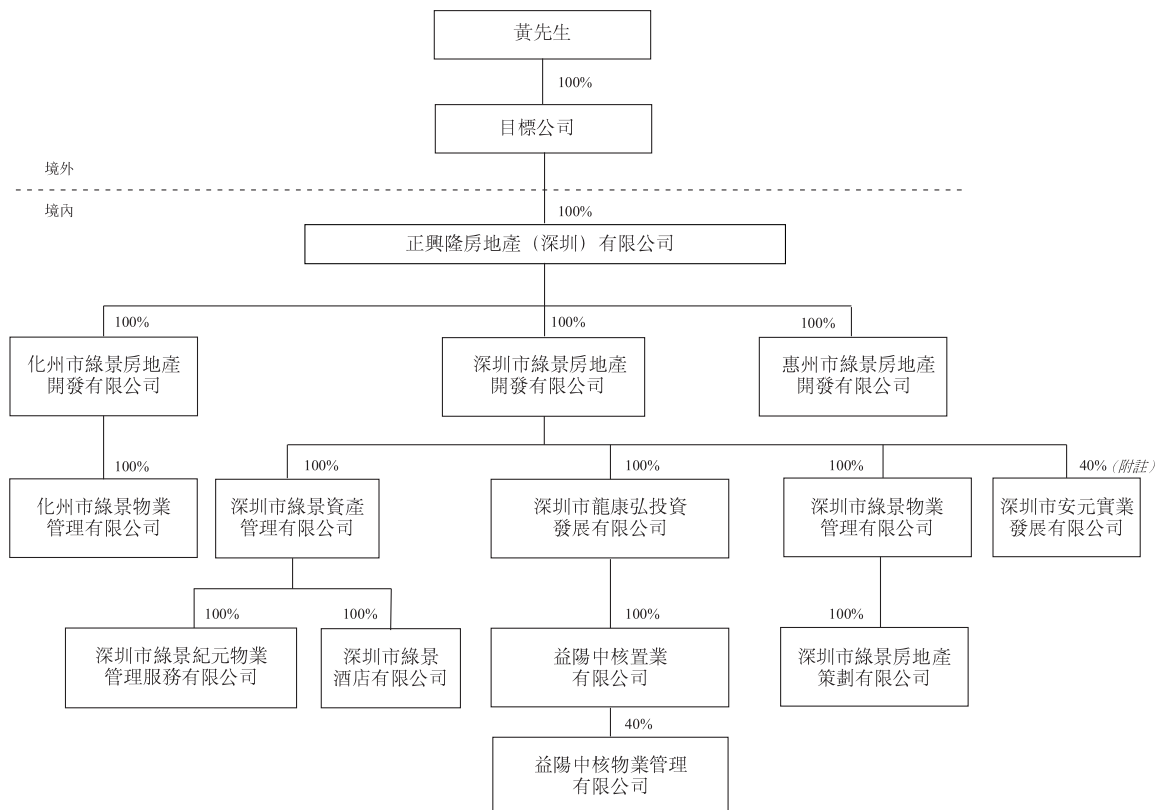
於重組前，深圳市綠晟投資發展有限公司（「**深圳綠晟**」）由深圳市龍康弘投資發展有限公司（「**深圳龍康弘**」）持有100%權益，而深圳龍康弘則由綠景房地產全資擁有。深圳綠晟擁有東莞市綠景房地產開發有限公司（一家目前停止營運且並無業務之公司）之全部權益。此外，深圳綠晟持有中國廣東省深圳市南山區之工業區（「**深圳項目**」）。

鑒於深圳項目破舊並有待清拆，目前僅有少數租戶，租金收入甚微。於二零一五年五月十二日，深圳龍康弘訂立協議以轉讓其深圳綠晟之全部權益予綠景物業管理，代價為人民幣381,230,000元，有關代價經參考深圳綠晟於二零一五年三月三十一日之資產淨

目標集團之歷史及重組

值而釐定(經直至出售日期之任何後續股息及儲備分派調整)。出售完成後，深圳龍康弘(目標集團成員公司)及因此目標公司間接不再於深圳項目中擁有權益。有關深圳項目之更多詳情，請參閱本通函「與本集團控股股東之關係」一節。

於二零一五年六月二十四日完成重組後目標公司(即目標集團)之公司架構如下：



附註：黃先生以信託方式為深圳市綠景房地產開發有限公司持有深圳安元40%權益。

目標集團之業務

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

概覽

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。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，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有

目標集團之業務

八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。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各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。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，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

目標集團的競爭優勢

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。其競爭優勢主要包括：

- **專注於深圳等珠三角核心城市優質地段的房地產項目，使目標集團得益於這些地區強勁的經濟和物業市場增長**

目標集團的發展戰略包括「深耕核心城市、聚焦城市核心」及「立足深圳、聚焦珠三角、擇機推向全國化」。目標集團已在深圳建立穩固的市場地位並逐步擴展至珠三角其他具有發展潛力的房地產市場。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團認為，目前，中國房地產市場呈現進一步地區差異分化態勢。經濟發展水平較高的地區和超級城市群，例如珠江三角洲地區與長江三角洲地區，其核心城市的房地產市場未來發展潛力依然巨大。珠江三角洲地區是中國最具經濟活力的城市群，而深圳則是中國經濟最具活力的一線城市之一。根據市場調查報告，二零一四年及二零一五年第一季度深圳住宅房地產市場價格增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。二零一四年及二零一五年第一季度，深圳甲級辦公樓租金同比升幅分別達到17.9%及4.7%。而廣州、北京、上海三城市在該期間內最高的漲幅均不高於4%。目標集團相信，其將繼續得益於穩健發展的珠江三角洲地區及(尤其是)深圳房地產市場。該區域的房地產市場受城市發展、工業及住宅城市更新需求的帶動預期將持續增長。

目標集團在珠江三角洲地區及(尤其是)深圳的房地產開發和經營業績斐然。目標集團自其開始運營以來擁有16個已竣工開發項目，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約

目標集團之業務

1,854,290平方米，並營運總可出租面積達212,735平方米的投資物業。目標集團在位於珠江三角洲地區的深圳和茂名正在開發三個住宅及兩個商業物業項目，佔地面積為112,241平方米，而規劃建築面積為884,662平方米。作為深圳及珠江三角洲地區房地產市場的早期參與者之一，目標集團對當地市場、客戶偏好、法規要求及城市規劃趨勢均有十分深刻的瞭解，並與當地建築商建立成熟穩定的合作關係，更有利於維護目標集團已建立的市場地位。

目標集團的絕大多數項目均位於深圳核心區域和優質地段，包括成熟區域(如福田區)及新熱點區域(如龍華中心區)，具有人口密集、鄰近辦公聚集區、地鐵交匯、一流學區等特徵，而目標集團相信有關地點與其商業策略高度契合。項目優越的地理位置使其價值、推廣程度及投資潛力得到增強。因此，目標集團的物業具有亮麗的銷售往績，而其投資的物業亦具有很高的出租率。例如，根據市場調查報告，於二零一四年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體寫字樓的平均月租高於同期深圳市區其他寫字樓的平均月租。

• 成功運營以「佐陞」和「NEO」為品牌代表的商業地產系列

目標集團相信，隨著中國的快速發展，中國商業地產增長潛力巨大。憑藉對市場趨勢的敏銳判斷，並結合自身資源優勢，目標集團已成功地擴展其商業物業投資及運營業務，形成了涵蓋高端寫字樓、生活及購物中心、酒店、城市住宅及商務綜合體內的商舖等多種業態的商業地產全業態運營能力。尤其是，目標集團的佐陞中心和NEO都市商務綜合體不但大幅提升了目標集團的品牌知名度和客戶忠誠度，為目標集團帶來穩定的收入增長點，並且，目標集團相信，該等成果具有高度的可複製性。

目標集團以「佐陞」品牌發展了社區型生活時尚及購物中心模式，有機融合住宅物業與商業配套，以滿足社區及社區周邊居民購物、娛樂、社交、保健、教育等多方面需求。目標集團相信，通過「佐陞」與公司所開發的住宅及商務項目及其開發項目與周邊社區的有機結合，大大提高了其物業的定位和整體綜合價值，助力城市社區居民提升生活品質，從而增加顧客粘性。目標集團的香頌佐陞中心在二零一二年獲贏商網及聯合21世紀中國商業地產研究院評選為最佳社區商業項目，二零一三年獲觀點地產新媒體評選為最佳社區商業項目。香頌佐陞中心亦在二零一三年從中購聯獲取中購聯中國購物中心二零一三年度社區購物中心大獎。

目標集團之業務

目前，目標集團已經完成開發並運營兩個佐隄中心，即香頌佐隄中心及1866佐隄中心，其於二零一四年十二月三十一日的總可出租面積分別達23,681平方米及43,335平方米，而於二零一四年的出租率分別為96%和96%。「佐隄」憑藉品牌形象和市場定位，吸引了大約160個租戶入駐，目標集團亦就佐隄中心與華潤萬家、屈臣氏、麥當勞、百勝餐飲、星巴克、迪卡儂、大地影院、楊梅紅藝術教育、中航健身會、永旺幻想兒童遊樂等知名品牌建立了良好的合作關係。目標集團已建立成熟的租戶數據庫，為未來業務的系列化及規模化打下了良好的基礎。目標集團使用該資源預測租戶的需要，並為其新建地點物色租戶。在不同地區吸引類似租戶租賃其佐隄中心有助目標集團加強佐隄中心的統一品牌形象。

目前，目標集團正在開發建設兩個佐隄中心，即虹灣佐隄中心及紅樹華府佐隄中心。這兩個佐隄中心均位於黃金地段，預期分別將於二零一六年及二零一七年開業。於該兩間佐隄中心竣工並全面營運後，目標集團所營運的佐隄中心的總可出租面積按計劃將增加約54,981平方米。目標集團計劃在未來按照品牌化、系列化、規模化的發展模式，在珠江三角洲及長江三角洲地區繼續開發及營運佐隄中心。目標集團希望使「佐隄」品牌成為中國最具影響力的社區商業品牌之一。

「NEO」品牌旗下的NEO都市商務綜合體，為位於深圳福田中心區西區的城市商務綜合體和標誌性建築，是目標集團另一大成功商業物業典範。NEO都市商務綜合體的地盤面積為19,295平方米，包括三大樓宇，即A座（提供甲級辦公室空間的摩天大廈）以及B座及C座（提供辦公室、零售及住宅空間）。B座和C座於二零一一年開始投入營運，A座於二零一二年開始投入營運。目標集團擁有很大部分A座以及B座與C座的全部商舖空間，總可出租面積為105,870平方米。根據市場調查報告，於二零一四年十二月三十一日，NEO都市商務綜合體寫字樓的平均月租高於同期深圳市區寫字樓的平均月租。多家財富全球500強公司之辦事處及分支機構入駐NEO都市商務綜合體。該綜合體被評為深圳市十大地標建築之一，大幅提高了目標集團的品牌價值。

• 雙輪驅動的業務模式形成協同效應

目標集團主要收入來源及利潤驅動來自於兩個業務板塊，即房地產開發及銷售業務和商業物業投資及運營業務。這一雙輪驅動的業務模式產生多層協同效應。房地產開發及銷售業務為目標集團帶來高收入來源，提供目標集團投資及運營商業地產所需的經營現金流。另外，目標集團相信商業物業投資及經營業務，包括但不限於佐隄中心的運營，為目標集團的房地產開發和銷售業務建立客戶忠誠度，並提高了目標集團整個房地產項目的定位、吸引力和整體投資

目標集團之業務

價值，進而帶動房地產開發和銷售的增長。此外，目標集團的商業物業投資及運營業務提供穩定的租金收入，使目標集團得以應對住宅房地產市場的波動。

目標集團發展的住宅及商務綜合體項目，從取地開始，到規劃、設計、開發的全過程，緊扣雙輪驅動的業務戰略。舉例而言，綠景香頌花園、公館1866花園、虹灣花園及紅樹華府等項目各自均由精品住宅及佐隄中心組成。通過結合佐隄中心與住宅物業有機結合，目標集團滿足住宅物業居民及租戶的需要，並同時大幅加強該等物業的市場定位及整體綜合價值。

- **具有敏銳行業判斷力、市場洞察力、卓越執行力及豐富經驗的管理團隊**

目標集團擁有一支具有豐富的房地產開發和房地產資產管理經驗的團隊，其中管理團隊的核心成員大部分擁有超過20年的房地產行業經驗。

目標集團的管理團隊銳意進取、與時俱進，始終站在房地產行業發展的前沿。於九十年代中，目標集團在其高級管理層的帶領下，從建築商成功轉型為房地產開發商，並成為率先開展城市更新的公司之一。目標集團在做強房地產開發業務的同時，進一步拓展了商業物業投資及運營業務，進而躋身深圳領先的綜合型房地產開發商之列。展望未來，為回應目標集團消費者在數字時代不斷轉變的生活模式和消費模式，目標集團一直積極發展佐隄中心的複製及品牌輸出策略，倡導形成輕資產運營模式，並擴展房地產後服務(如O2O社區綜合服務平台)。自其成立以來，目標集團已把握市場機會，並進行了多次成功轉型。此反映其管理團體具備迅速識別及回應中國房地產市場不斷變化趨勢的能力，並展示目標集團的執行能力及其有效利用資源的往績。

經擴大集團的策略

- **深耕核心城市核心地段的房地產市場，並積極拓展海外(港澳)房地產業務**

中國房地產行業從高速發展時期步入理性成長的增速平穩期，房地產市場呈現地區差異分化態勢。經擴大集團相信，經濟發展水平較高地區和超級城市群(例如珠江三角洲及長江三角洲)核心城市(例如深圳，東莞，蘇州，珠海等)的房地產市場未來發展潛力巨大。特別是這些城市的核心地段的房地產需求依然旺盛，產業升級及改善型居住的需求仍然持續增加。經擴大集團計劃將重點投放於目標集團在這些核心區域的資源。特別是發揮目標集團在城市更新項目的豐富經驗和知名聲譽，積極參與這些核心城市核心地段的重建項目。通過持續在該等核心

目標集團之業務

市場擴展業務，經擴大集團相信經擴大集團將能進一步聚集優勢資源和能力，形成拓展新核心城市的高勢能。

另外，受惠於目標集團的資產注入，並利用目標集團管理層豐富的管理和經營經驗，經擴大集團亦計劃利用海外融資資源在恰當的時機將經擴大集團的業務拓展至香港及澳門等海外市場。

- **採取更為多元化的土地資源獲取途徑**

經擴大集團計劃採取更為平衡及多元化的土地資源獲取途徑，包括：(i)通過公開招標、拍賣或者掛牌出讓從政府獲取土地資源，(ii)通過土地轉讓協議從私人實體獲取土地資源，(iii)通過城市更新獲得核心地段優質土地資源，及(iv)與其他公司(如合營企業)合作收購土地。經擴大集團相信此多元化的獲取土地資源的方針將使其按較佳可得條款取得優質土地儲備。

經擴大集團計劃分析影響經擴大集團經營市場由政府經濟規劃及政策，並利用目標集團對消費者喜好、交通及基建系統及市場動態方面的深入知識。經擴大集團擬通過多種渠道取得有關收購機會的資料，並就有關資料進行詳盡分析。在評估特定地塊時，經擴大集團將考慮投資的預期回報及潛在項目的策略性定位，以挑選及收購符合其發展需要且具備帶來高回報的最具潛力土地。

- **複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌**

目標集團的佐隄中心有機地融合了住宅物業與商業配套設施，為居民提供全面購物、娛樂、社交、保健、教育方面服務、提供高度便利性及提升居民的生活品質。經擴大集團相信，住宅物業與商業設施的融合可提升目標集團物業整體的綜合價值。

憑藉該模式的成果，經擴大集團計劃通過「佐隄」品牌的差異化和目標集團專業化的團隊及豐富的管理經驗，複製「佐隄」業務模式，打造規模化及市場領先的商業物業品牌，包括繼續在其房地產開發項目中開發，持有及運營佐隄中心、將其擁有的現有其他商業物業升級改造為佐隄中心、以及以輕資產方式受托管理和運營由合作夥伴建設的佐隄中心。

目標集團之業務

經擴大集團相信，擴充此品牌業務模式將會加強目標集團於核心市場的優勢。經擴大集團計劃在恰當時機，在珠江三角洲和長江三角洲其他城市開發佐陞中心。當決定是否擴充至新地區、省份或城市時，經擴大集團會仔細規劃及深入研究，並考慮多項因素，如該地區的相關商業物業市場環境、物業價格、未來發展潛力、消費者喜好、當地競爭狀況及該地區整體經濟環境。

- **拓展目標集團房地產業務價值鏈延展能力，整合線下線上資源，搭建O2O社區綜合服務平台，著力發展後地產服務事業**

經擴大集團計劃以目標集團的住宅和商業項目為載體，利用互聯網手段，整合其商業物業的資源，發展後地產服務事業，為其項目的周邊社區提供綜合性服務。通過目標集團建立的O2O社區服務平台，經擴大集團計劃繼續整合線上及線下資源，形成社區服務創新模式。經擴大集團相信，此舉將帶來巨大商機。例如，除了物業管理服務和佐陞中心提供的商業服務，經擴大集團計劃為其所建設的社區連結醫療保健、安防及智能化資源相關的服務。又如，通過整合其擁有的商戶資源及互聯網，經擴大集團可以為其住宅業主和NEO租戶提供商業服務。經擴大集團亦可以進一步發展目標集團的物業管理服務平台的物流配送能力。

- **通過具競爭力的薪酬機制和培訓計劃吸引、留住及激勵人才**

經擴大集團未來發展成功與否將取決於其吸引及挽留具有豐富經驗且有發展潛質的專業人才的能力。經擴大集團致力於建立高度專業化及高效的團隊，並銳意推廣其價值、戰略願景及文化。經擴大集團計劃提供具競爭力的薪酬機制吸引及留住僱員，包括通過推行職業激勵計劃和福利為僱員提供多項績效獎勵，使得其僱員與經擴大集團成為利益共同體。經擴大集團計劃向其僱員提供系統及全面的培訓課程，以確保僱員具有充分知識及專業技能勝任其各自的職能。

目標集團的業務

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。

目標集團的業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。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，

目標集團之業務

目標集團的總收入分別為人民幣469.2百萬元、人民幣1,902.2百萬元及人民幣4,837.5百萬元。下表載列目標集團於所示期間按業務分部劃分的總收入明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
房地產開發與銷售	136,975	1,470,355	4,300,505
商業物業投資與經營	188,423	262,155	342,896
綜合服務	143,772	169,688	194,130
總計	<u>469,170</u>	<u>1,902,198</u>	<u>4,837,531</u>

目標集團將其房地產開發項目分類如下：

- **已竣工項目**：從相關政府機關獲得所需竣工證書後，目標集團會將項目或項日期數歸類為已竣工項目；
- **開發中項目**：當目標集團已獲得所需土地使用權證及建築工程施工許可證但尚未獲得所需竣工證書時，其會將項目或項日期數歸類為開發中項目；
- **持作未來開發項目**：當目標集團已收取相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證時，其會將項目或項日期數歸類為持作未來開發項目；及
- **訂約收購作未來開發項目**：當目標集團經已與城中村的村民代表公司或其他相關方訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未取得相關土地出讓合同或土地使用權證時，其會將項目或項日期數歸類為收購作未來開發項目。

自開展運營以來，目標集團已開發16個已竣工項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。

- **城市精品住宅**：目標集團的城市精品住宅位於市區，周邊商業繁華、環境優美、交通設施便利。部分城市精品住宅項目亦包括相關零售空間。

目標集團之業務

- 佐隄中心：目標集團以「佐隄」為品牌發展社區生活及購物中心。佐隄中心主要位於市中心區域發展成熟的社區，並一般與目標集團的城市精品住宅相鄰。
- NEO都市商務綜合體：NEO都市商務綜合體位於深圳福田的中心商業區，包括A座、B座和C座，由目標集團開發並營運。目標集團持有很大部分的A座(一座提供甲級寫字樓的摩天大廈)物業以及B座及C座的全部商舖。
- 酒店：目標集團的綠景錦江酒店乃位於深圳中心商業區的商務酒店。

截至二零一五年四月三十日，目標集團亦擁有三個在建住宅物業項目及兩個在建商業物業項目，總佔地面積為112,241平方米，規劃總建築面積為884,662平方米，並收購或訂約收購了四個物業項目土地，總佔地面積為1,026,972平方米。下表列出了自開始經營之日直至二零一五年四月三十日目標集團的物業項目情況。

目標集團之業務

已竣工項目	項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	歸屬於目標集團的總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	未出售的總可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	持作投資的商業可出租總面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	截至二零一四年十二月三十一日歸屬於目標集團的未出售的可售面積已產生的開發成本 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	建設施工	建設竣工	物業估值報告參考編號 (編號)
	綠景山莊	深圳	42,813	72,580	72,500	170	3,820	8.2	一九九八年四月	二零零零年四月	8, 20
	綠景新苑一期	深圳	8,858	40,613	37,320	0	0	0	二零零零年九月	二零零二年一月	16
	綠景新苑二期	深圳	6,760	27,945	27,021	0	4,864	0	二零零三年五月	二零零四年二月	16
	藍灣半島社區	深圳	39,304	232,086	215,343	341	5,293	39.2	二零零二年五月	二零零四年八月	6, 17
	綠景花園二期	深圳	20,677	164,932	149,708	810	20,987	33.8	二零零三年十一月	二零零五年六月	7, 19
	中城天邑花園	深圳	19,682	142,368	118,738	365	0	3.9	二零零六年三月	二零零八年十二月	5, 15
	綠景錦江酒店	深圳	4,978	25,751	25,751	不適用	4,412	不適用	二零零六年三月	二零零八年十二月	1, 15
	中核琿香名苑一期	益陽	70,180	131,317	131,317	4,004	0	14.8	二零零七年八月	二零零九年四月	10
	NEO 都市商務綜合體(包括A座、B座及C座) 城市立方花園	深圳	19,295	252,539	153,238	不適用	105,870	不適用	二零零四年一月	二零零一年五月	18
	綠景香頌花園 ⁽⁷⁾	深圳	47,372	135,012	132,669	1,531	4,886	53.7	二零零八年三月	二零零一年十一月	4, 14
	綠景香頌美廬園 ⁽⁷⁾	深圳	26,117	174,366	142,903	261	23,368	22.6	二零零一年二月	二零零二年十二月	3, 12
	公館1866花園 ⁽⁸⁾	深圳	5,540	28,845	18,702	0	313	0	二零零一年五月	二零零三年五月	13
	綠景國際花城(A1區)	茂名	77,795	387,482	384,504	3,617	43,335	83.3	二零零一年十月	二零零三年五月	2, 11
			48,795	38,456	38,456	37,698	0	(附註12)	二零零一年七月	二零零四年十二月	9
	總計		438,167	1,854,290	1,648,168	48,797	217,147				

目標集團之業務

開發中項目	項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	總建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	歸屬於目標集團的總建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)	已預售的總可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	未出售的總可出售建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	預計持作投資的可出租總面積 ⁽⁶⁾ (平方米)	截至二零一四年十二月三十一日已產生的開發成本 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	預計將產生的開發成本 ⁽¹¹⁾ (人民幣百萬元)	建設施工	建設預期竣工	預售開始	物業估值報告參考編號 (編號)
	虹灣花園 ⁽⁹⁾	深圳	32,785	367,372	295,009	23,448	114,036	34,481 ⁽⁷⁾	2,196	471.4	二零一二年十二月	二零一五年十月	二零一四年十月	21
	綠景國際花城(A2區)	茂名	55,032	211,839	211,839	56,199	144,179	25,199	附註(12)	159.5	二零一四年三月	二零一五年十一月	二零一四年八月	23
	紅樹華府 ⁽¹⁰⁾	深圳	24,424	305,450	231,450	0	122,687	20,500	1,054	941.8	二零一四年七月	二零一七年三月	待定	22
	總計		112,241	884,662	738,298	79,647	380,902	80,180		1,572.7				

目標集團之業務

持作未來開發項目⁽¹²⁾

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	預計建設 施工	物業估值報告 參考編號 (編號)
綠景國際花城地塊	茂名	714,534	二零一六年	24
中核緹香名苑二期	益陽	27,371	二零一六年	26
美景項目	深圳	13,865	待定	25
總計		<u>755,770</u>		

目標集團訂約收購的項目

項目名稱 ⁽¹⁾	地點	佔地面積 ⁽²⁾ (平方米)	預期建設 施工	物業估值報告 參考編號 (編號)
黎光項目	深圳	271,202	不適用	27
總計		<u>271,202</u>		

目標集團之業務

附註：

- (1) 本通函表格及任何地方所用的項目名稱為目標集團為該項目進行市場推廣已使用或擬將使用的名稱。部分項目名稱仍有待相關主管部門批准，且可能會有別於向相關主管部門登記的名稱，原因是目標集團可能在其後重新命名其項目以更為切合其市場推廣需要。
- (2) 以上佔地面積數據乃取自相關土地使用權證及房地產證所載的數據。
- (3) 就總建築面積的數據而言，(i)已竣工項目的數據乃取自相關竣工證書或驗收合格證所載的資料；及(ii)開發中的項目的數據乃取自相關建設工程規劃許可證所載的資料。
- (4) 歸屬於目標集團的總建築面積包括可出售建築面積及不可出售建築面積，該數據乃按總建築面積扣除下列各項計算：(i)根據相關土地出讓合同用作安置補償的建築面積；及／或(ii)根據相關土地出讓合同須轉讓予政府的建築面積(如用作垃圾站的建築面積)(如適用)。
- (5) 未出售的總可出售建築面積包括已預售物業。物業於目標集團已簽立相關買賣協議且物業經已交付予客戶後被視作經已出售。物業於其經已竣工、檢驗及接納為合格後被視作經已交付予客戶。物業於目標集團經已簽立相關買賣協議但物業尚未交付予客戶時被視作經已預售。已預售的可出售建築面積乃根據目標集團的內部記錄得出。
- (6) 可出租面積指可產生租金收入的空間。
- (7) 綠景香頌花園及綠景香頌美廬園的數據包含香頌佐隄中心的數據。
- (8) 公館1866花園的數據包含1866佐隄中心的數據。
- (9) 虹灣花園的數據包含虹灣佐隄中心的數據。
- (10) 紅樹華府的數據包含紅樹華府佐隄中心的數據。
- (11) 本通函、表格及任何地方中對物業項目開發成本的提述(不論屬實際或預期)包括就該等項目的相關土地使用權已付或應付(按適用者)的土地出讓金部分。開發中項目產生及估計將產生的開發成本不包括資本化融資成本。
- (12) 截至二零一四年十二月三十一日，目標集團合併計算綠景國際花城(A1區)、綠景國際花城(A2區)和綠景國際花城地塊的開發成本。因此，這些項目各自產生的於二零一四年十二月三十一日的開發成本無法統計。
- (13) 目標集團的特定項目分多期開發，開發中項目的不同期數可能處於竣工階段、開發中或持作未來開發的不同階段。

目標集團的房地產項目分類方式可能有別於其他房地產開發商所採用的分類。各房地產項目或項目期數可能需要多份土地使用權證、建築工程施工許可證、預售許可證以及其他許可證及證書，且其可能會於開發過程的不同時間發出。下表載列目標集團的物業分類與本通函附

目標集團之業務

錄五所載的物業估值報告及附錄三所載的目標集團的會計師報告所採納的物業分類之間的差異：

目標集團的分類	物業估值報告	會計師報告
已竣工項目		
已取得所需竣工證書的項目或項 目期數	<ul style="list-style-type: none">• 目標集團在中國持作銷售的物業權益• 目標集團在中國持作投資的物業權益• 目標集團在中國持有及經營的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 作銷售已竣工物業• 投資物業• 物業、廠房及設備
開發中項目		
已取得所需土地使用權證及建築 工程施工許可證但尚未取得所需 竣工證書的項目或項日期數	<ul style="list-style-type: none">• 目標集團在中國持作開發的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 存貨<ul style="list-style-type: none">— 作銷售開發中物業（住宅用地）— 投資物業（商業用地）

目標集團之業務

目標集團的分類

物業估值報告

會計師報告

持作未來開發項目

已取得相關土地使用權證或土地出讓合同但尚未取得所需建築工程施工許可證的項目或項目期數

• 目標集團在中國持作未來開發的物業權益

• 存貨
— 持作未來開發物業

訂約收購作未來開發項目

已訂立初步框架協議、主協議或意向書但尚未取得相關土地出讓合同或土地使用權證的項目或項目期數

• 目標集團在中國已訂約將予收購的其他物業權益

• 不適用

在往績記錄期間內，目標集團共擁有14個已竣工項目、五個開發中項目、三個土地持作未來開發項目和一個訂約收購土地的未來開發項目。已竣工項目的總佔地面積約為422,549平方米及總建築面積約為1,785,732平方米，開發中的項目的總佔地面積約為112,241平方米及總建築面積約為884,662平方米，土地持作未來開發項目的總佔地面積約為755,770平方米。目標集團訂約收購土地項目的總佔地面積約為271,202平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，在該等目標集團項目中，18個項目位於深圳、三個項目位於茂名、兩個項目位於益陽。

下表載列於往績記錄期間內目標集團處於不同開發階段的已竣工項目及開發中項目按地區劃分的建築面積概覽：

地點	項目數目	已竣工建築面積	開發中建築面積
深圳	16	1,615,960	672,823
茂名	3	38,456	211,839
益陽	2	131,317	不適用
總計	21	1,785,732	884,662

目標集團之業務

房地產開發與銷售

以下是於往績記錄期間內目標集團擁有未出售的可出售建築面積的已竣工項目。

竣工項目

綠景山莊



綠景山莊為住宅和商業項目，位於深圳市羅湖區金稻田路。該項目包括16幢住宅樓宇和二幢商業樓宇。該項目的佔地面積為42,813平方米，總建築面積為72,580平方米，其中72,500平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零零年四月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為170平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

藍灣半島社區



藍灣半島社區為住宅和商業項目，位於深圳市福田區福榮路。該項目包括七幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為39,304平方米，總建築面積為232,086平方米，其中215,343平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零四年八月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為341平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

綠景花園二期



綠景花園二期為住宅和商業項目，位於深圳市福田區福強路3018號。該項目包括六幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為20,677平方米，總建築面積為164,932平方米，其中149,708平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零五年六月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為810平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

中城天邑花園



中城天邑花園為精品住宅項目，位於深圳市福田區新洲路六街。該項目的佔地面積為19,682平方米，包括三幢住宅樓宇。該項目的總建築面積為142,368平方米，其中118,738平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零零八年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為365平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

中核緹香名苑一期



中核緹香名苑一期為精品住宅項目，位於益陽市高新區海棠路7號。該項目的佔地面積為70,180平方米，包括13幢住宅樓宇。該項目的總建築面積為131,317平方米，全部歸屬於目標集團。

目標集團於二零零九年四月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為4,004平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

城市立方花園



城市立方花園為住宅和商業項目，位於深圳市龍崗區中心城龍城37區。該項目包括九幢住宅樓宇和附帶商舖。該項目的佔地面積為47,372平方米，總建築面積為135,012平方米，其中132,669平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零一零年十一月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為1,531平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

綠景香頌花園



綠景香頌花園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區民治大道及布龍路交匯處。綠景香頌花園的所在地為新開發的住宅區，具備良好公共設施。該項目包括五幢住宅樓宇和香頌佐隄中心。其佔地面積為26,117平方米，總建築面積為174,366平方米，其中142,903平方米歸屬於目標集團。目標集團持有香頌佐隄中心作為投資物業。有關香頌佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

目標集團於二零一二年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為261平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

香頌美廬園



香頌美廬園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區民安路與民治大道交匯處，佔地面積為5,540平方米，該項目包括兩幢住宅樓宇和地下一層為香頌佐隄中心一部份的商舖，該項目的總建築面積為28,845平方米，其中18,702平方米歸屬於目標集團。

目標集團於二零一三年五月取得該項目竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為零。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

公館1866花園



公館1866花園為住宅和商業項目，位於深圳龍華新區梅龍路東側及中梅路南側，分為北區和南區兩個區域。北區有七幢住宅樓宇，佔地面積為41,840平方米，總建築面積為200,525平方米。南區有六幢住宅樓宇，佔地面積為35,955平方米，總建築面積為186,957平方米。北區和南區的總建築面積為387,482平方米，其中384,504平方米歸屬於目標集團。另外，公館1866花園建有1866佐冷中心，為目標集團持有的投資物業。有關1866佐冷中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐冷中心」分節。

目標集團分別在二零一三年八月和二零一三年五月取得該項目南區和北區的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為3,617平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

綠景國際花城A1區



綠景國際花城A1區為住宅和商業項目，位於廣東省化州市河西路橘州公園西北側。該項目包括30幢連排住宅。該項目佔地面積為48,795平方米，總建築面積為38,456平方米，全部歸屬於目標集團。

目標集團已於二零一四年十二月取得該項目的竣工證書。截至二零一五年四月三十日，未出售的總可出售建築面積為37,698平方米。

該項目的土地出讓金已全額繳清。

目標集團之業務

開發中項目

虹灣花園



虹灣花園為住宅和商業項目，位於深圳福田區中心商業區的便利位置，毗鄰梅林地鐵站。除虹灣佐隄中心外，該項目規劃將包括五座高層住宅樓宇和兩座公寓。其佔地面積為32,785平方米，規劃建築面積為367,372平方米，其中估計295,009平方米歸屬於目標集團。有關虹灣佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

該項目於二零一二年十二月開始施工，並預期將於二零一五年十月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目的預售總建築面積為23,448平方米及未出售的總可出售建築面積為114,036平方米。目標集團於二零一四年十月開始預售該項目。

該項目的土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，該項目已產生開發成本人民幣2,196.0百萬元（不包括資本化融資成本），而目標集團預期完成該項目將產生額外的開發成本約人民幣471.4百萬元（不包括資本化融資成本）。

目標集團之業務

紅樹華府



紅樹華府為住宅和商業項目，位於深圳福田區中心商業區的沙嘴路和金地一路交匯處東南側的便利位置。除紅樹華府佐隄中心外，該項目預期將包括三座住宅樓宇及一座辦公、酒店和公寓的綜合樓宇。其佔地面積為24,424平方米，規劃建築面積為305,450平方米，其中估計231,450平方米歸屬於目標集團。有關紅樹華府佐隄中心的詳情，請參閱「商業物業投資與經營－佐隄中心」分節。

該項目於二零一四年七月開始施工，並預期將於二零一七年三月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目未出售的總可出售建築面積為122,687平方米。目標集團預計將於二零一五年第四季度開始預售該項目。

該項目土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，該項目已產生開發成本為人民幣1,054.0百萬元(不包括資本化利息成本)，而目標集團預期完成該項目將產生額外開發成本約人民幣941.8百萬元(不包括資本化利息成本)。

目標集團之業務

綠景國際花城A2區



綠景國際花城A2區是住宅和商業項目，位於廣東省茂名化州市河西路橘州公園西北側的便利位置。該項目包括六幢住宅樓宇及兩幢商業樓宇。該項目佔地面積為55,032平方米，總建築面積為211,839平方米，全部歸屬於目標集團。目標集團計劃持有建築面積25,199平方米作為投資物業。該項目預期總可出售建築面積為144,179平方米。

該項目於二零一四年三月開始施工，並預期將於二零一五年十一月竣工。截至二零一五年四月三十日，該項目預售總建築面積為56,199平方米及未出售的總可出售建築面積為144,179平方米。目標集團於二零一四年八月開始預售該項目。

該項目土地出讓金已全額繳清。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團合併計算綠景國際花城(A1區)、綠景國際花城(A2區)和綠景國際花城地塊的開發成本。因此，這些項目各自產生的於二零一四年十二月三十一日的開發成本無法統計。目標集團預期完成綠景國際花城A2區將產生額外開發成本約人民幣159.5百萬元(不包括資本化利息成本)。

目標集團之業務

持作未來開發項目

綠景國際花城地塊

綠景國際花城地塊為空置土地，位於廣東省茂名化州市河西路橘洲公園西北側，計劃開發成為以「綠景國際花城」命名的商業及住宅項目。綠景國際花城地塊坐落於成熟住宅區，自然環境良好，且毗鄰橘洲公園，設有完善的公共交通網絡，至市中心僅需約10分鐘車程。

綠景國際花城地塊的佔地面積為714,534平方米。項目預計於二零一六年開始施工。該項目土地出讓金已全額繳付。

中核緹香名苑二期

中核緹香名苑二期位於益陽市高新區龍洲南路與海棠路交匯處，而龍洲南路及海棠路均為該地區的主幹道。中核緹香名苑二期坐落於成熟住宅區，公共設施完善。該項目毗鄰益陽市政府及益陽大劇院，計劃開發成為住宅及商業項目。

中核緹香名苑二期的佔地面積為27,371平方米。項目預計於二零一六年開始施工。該項目土地出讓金已全額繳付。

美景項目

美景項目位於深圳南山區僑香路4088號，坐落於成熟區域，公共設施完善，且毗鄰地鐵1號線及2號線。該項目計劃改建成為以「美景產業園」命名的產業中心。美景項目的佔地面積為13,865平方米。

於最後實際可行日期，位於美景項目的所有工業建築由目標集團的全資子公司深圳市綠景房地產開發有限公司和作為獨立第三方的村民代表公司深圳市沙尾實業股份有限公司共同持有（分別持有40%及60%）。於最後實際可行日期，目標集團有關改建美景項目的規劃及建設工作的申請已提交至有關政府主管部門，有待獲得正式批准。

目標集團之業務

目標集團訂約收購的項目

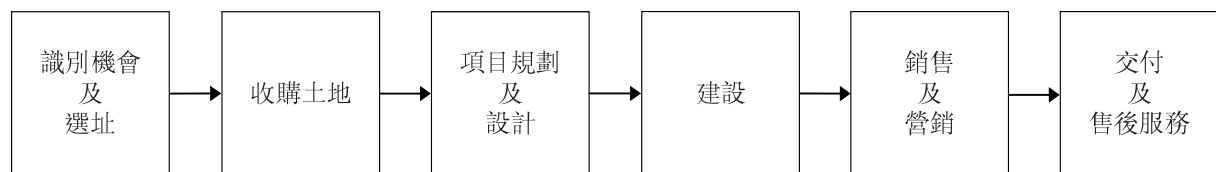
黎光項目

黎光項目位於深圳寶安區觀瀾鎮黎光村，坐落於成熟住宅區，鄰近觀瀾湖高爾夫球會黎光會所，自然環境良好。該項目緊鄰東莞，其佔地面積為271,202平方米，並計劃開發成為集住宅、商業及工業於一體的綜合性項目。

於最後實際可行日期，目標集團已與相關方簽訂合同以獲得開發黎光項目的權利。仍就黎光項目的土地明細與相關訂約方進行協商，黎光項目尚未轉發為目標集團所有，因而其擁有權尚未歸屬於目標集團。

房地產開發與銷售流程

目標集團訂有既定項目發展流程，一般包括下圖所說明的主要步驟：



視乎項目規模及複雜性而定，目標集團從取得相關土地使用權後一般需時24至36個月完成項目。

識別機會及選址

目標集團認為識別機會及選址是其項目開發營運取得成功的基本因素，目標集團重視選址過程。目標集團的高級管理層會制定策略方向和未來項目開發計劃。根據整體策略和計劃，目標集團的資源拓展中心協調選址過程。資源拓展中心結合其對珠江三角洲持續深入的人口統計和市場研究及分析，持續識別和評估新項目的潛在開發機會。

目標集團在進行機會識別及選址分析時所考慮的因素包括下列各項：

- 地塊所處區域的發展前景以及主要功能構成；
- 地塊所處城市、城市的核心價值屬性、現有容積率及潛在發展規模；

目標集團之業務

- 周邊地區性質以及進行住宅房地產開發或商業物業開發的合適性；
- 該區域的整體經濟環境、地塊周邊人口構成、人口密度、產業構成以及經濟活力；
- 城鎮化增長率、消費者的可支配收入及購買力；
- 選址位置的便利程度、交通網絡、基建及配套設施；
- 城市政府政策導向、城市規劃及地方政府的發展計劃；
- 該區域同類房地產產品品種的豐富性和交易活躍度；
- 該區域土地所有權架構的複雜程度以及該地塊產權的複雜程度；及
- 該區域的房地產競爭態勢以及社會輿論導向。

資源拓展中心會為每個其考察的地塊編製可行性分析報告以評核該潛在項目的發展前景及風險概況，並評估下列內容：地塊的現狀和潛在商業價值、潛在土地收購成本、建設預算、預期回報以及風險防控可行性等方面。根據可行性分析報告的結果，資源拓展中心、品牌營銷中心、項目部及其他相關部門的代表隨後會共同決定是否應當提交該選址建議書至目標集團高級管理層供其最終審核和批准。

收購土地

目標集團主要通過三個方法為其項目購置土地：(i)城市更新；(ii)收購持有土地使用權的公司的股權或收購其他公司持有的物業權益；及(iii)公開招拍掛。目標集團的資源拓展中心負責統籌土地收購過程。

城市更新

城市更新涉及安置業主、拆遷現有建築物和建設新物業。目標集團過往曾參與過城中村改造和舊工業區改造。城市更新流程受地方規則及法規規管，其在不同城市均可能有所差異。自目標集團成立以來，目標集團通過城市更新獲得了佔地面積為197,807平方米的土地使用權。該佔地面積佔其所有開發項目的總佔地面積通過城市更新的15.3%（目標集團未達成任何土地使用權協議的待收購土地未被計算在內）。自目標集團開業以來已竣工之16個項目中，10

目標集團之業務

個已竣工項目之土地乃通過城市改造取得。此外，開發中之兩個項目虹灣花園及紅樹華府之土地，亦通過該方法取得。

目標集團與村民代表公司訂立之城市改造協議／規劃通常包括以下條款：(i)項目詳情；(ii)目標集團須向村民代表公司支付之保證金(如有)；(iii)以現金或替代物業的形式作出之安置補償詳情，以及過渡性安置費(如有)；(iv)有關村民代表公司進行拆除及安置工程以及協助目標集團訂立土地出讓合同及取得相關規劃及施工許可證之責任詳情；及(v)有關目標集團項目開發成本及建設工程、物業銷售及維護之責任詳情。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無因城市改造項目完工而遭受任何巨額損失。

目標集團實施穩健進取的策略通過城市更新收購土地。一方面目標集團主動尋找符合其開發需要的城中村或舊工業區中的地塊，與城中村的相關村民代表公司或相關舊工業區的擁有人聯絡，表達其有意在該區域進行城市更新。另一方面，鑒於其在城市更新方面的聲譽及過往成功，目標集團亦不時獲得有意進行城市更新的城中村的村民代表公司及舊工業區擁有人的邀請，以參與其城市更新計劃，該些邀請為目標集團帶來識別優質項目的機會。目標集團會就潛在城市更新計劃與相關村民代表公司(就城中村而言)或擁有人(就舊工業區而言)訂立意向書或框架協議，以啟動磋商流程。

城市更新計劃須經政府批准。根據相關地方規則及法規，意向書及／或框架協議通常須經最少五分之四或以上相關城中村的村民代表公司的股東或舊工業區的擁有人的批准。

當訂立意向書及／或框架協議時，目標集團可能須支付保證金給村民代表公司。有關保證金將在目標集團根據意向書及／或框架協議用作重置賠償金。目標集團過往就其城市更新項目所支付的保證金主要在人民幣2百萬元至人民幣20百萬元之間，取決於項目大小及其他相關因素。目標集團於往績記錄期間內並無向任何村民代表公司支付任何保證金。

目標集團隨後與相關村民代表公司(就城中村而言)或擁有人(就舊工業區而言)訂立安置及拆遷補償方案，方案內容包括將拆遷的地區或建築物、安置賠償及過渡性安置安排在內的詳情。

目標集團之業務

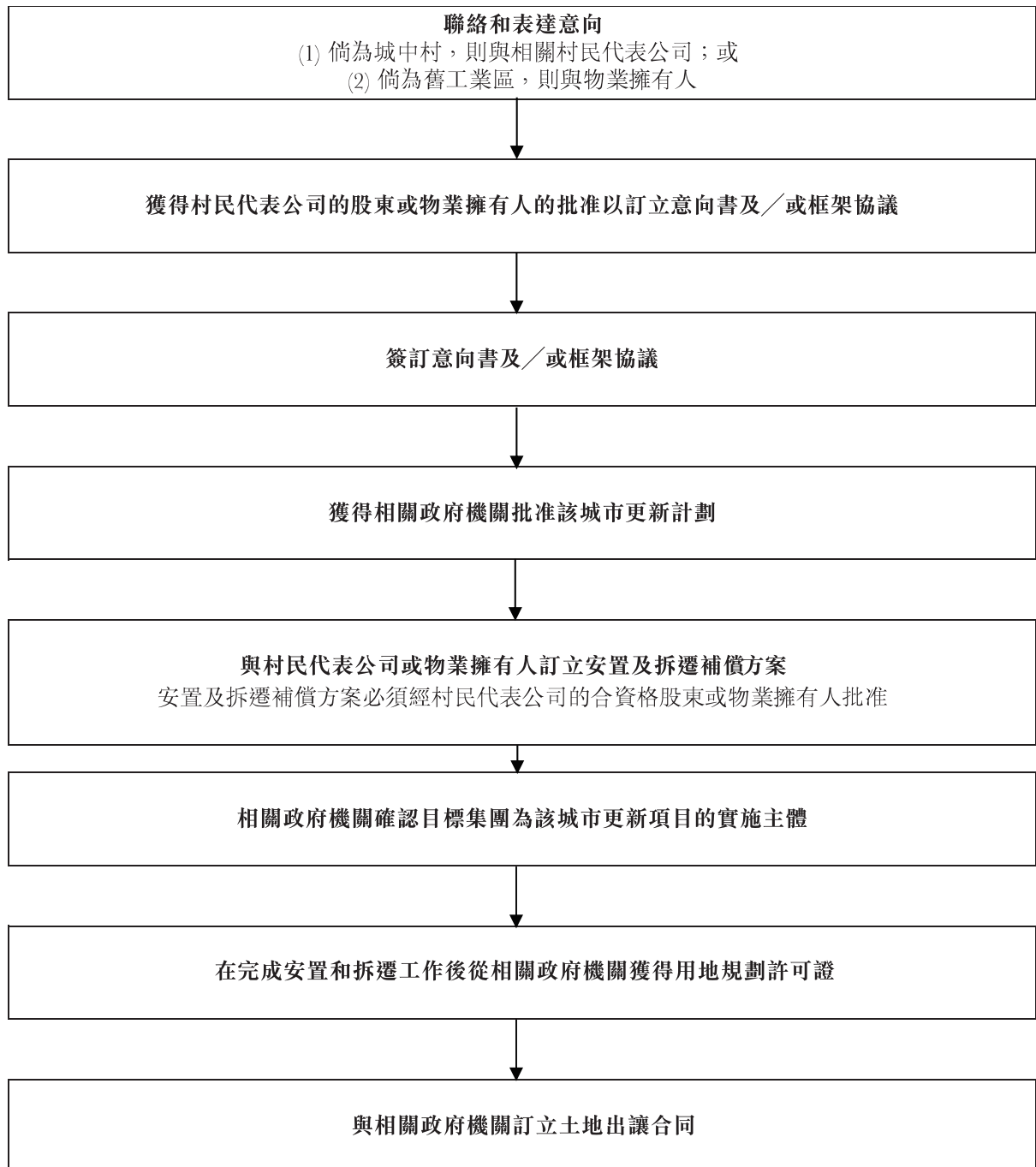
安置補償以現金或替代物業的形式作出。挑選以替代物業作為賠償的現有物業擁有人亦會被給予租金收入以補償其過渡性安置費。目標集團有時也以替代商業物業的形式作出安置補償，使物業權益人可通過租賃該等商業物業獲得持續的收入。城中村的村民代表公司或舊工業區的物業擁有人一般負責進行拆遷工程。然而，目標集團可按村民代表公司或物業擁有人要求協助拆遷工作。於往績記錄期間內，目標集團就安置及拆遷產生開支約人民幣804.7百萬元（不包含替代物業成本）。

在取得相關村民代表公司股東或物業擁有人（視情況而定）的相關同意及訂立安置及拆遷補償方案後，目標集團可向相關地方主管機關申請批准成為該城市更新項目的實施主體，並取得相關許可證開展安置和拆遷流程。

在完成包括重新安置原有居民及建築物的拆除在內的上述步驟後，目標集團可就將予更新的土地與相關政府機關訂立土地出讓合同。根據深圳相關規則及法規（與其他地方的規則及法規可能有所出入），對於從城中村改造中獲得土地而言，容積率低於2.5的土地，目標集團無需支付任何土地出讓金，而對於容積率在2.5至4.5之間的土地，目標集團則需要支付土地出讓金的20%。對於從舊工業區改造中獲得的土地而言，如果更新後的土地是用作工業用途，目標集團僅需要就超出城市更新前的建築面積的那部分土地支付百分之五十的基準土地出讓金。如果更新後的土地將用作住宅或商業用途，目標集團需要就超出城市更新前的建築面積的土地部

目標集團之業務

分支付經評估的土地出讓金，且沒有任何折讓。視乎城市更新項目的規模和複雜程度而定，目標集團通過此方法收購土地一般需時約兩年至五年。下圖說明上述城市更新的基本流程。



目標集團相信，通過城市更新取得土地對其運營有利。通過城市更新，目標集團可以具成本效率的方式取得位於市區核心地區的佔地面積相對龐大的地塊，並可避免公開招拍掛流程

目標集團之業務

的激烈競爭。與通過公開招拍掛收購土地使用權相比，以城市更新方式收購土地需要較低的前期投資。

目標集團在其過往項目中展示城市更新獲得了持續的成功，並相信可繼續將該成功複製到日後的項目中。目標集團對其始終前瞻把握市場動向和政策導向的判斷力及具備瞭解居民及物業擁有人在城市更新過程中的需要及考慮的能力引以為傲。於最後實際可行日期，目標集團從未因其城市更新項目而收到對其聲譽、業務營運及財務狀況造成任何重大影響的任何投訴。獲中國法律顧問告知，目標集團在往績記錄期間直至最後實際可行日期在所有重大方面均符合適用於城市更新的所有法律及法規。

收購公司股權或公司持有的物業權益

除參與城市更新外，目標集團會收購持有目標土地的土地使用權的公司的股權或其他公司持有的物業權益。目標集團相信此方法使其得以按具競爭力的價格取得目標土地，因為目標集團可直接與目標公司或相對方洽談相關條款及條件。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團通過收購持有土地使用權的公司的股權獲得的土地的總佔地面積為276,145平方米。綠景山莊、城市立方花園、公館1866花園及中核緹香名苑均為目標集團通過此方法收購項目的例子。

公開招拍掛

目標集團有時會通過相關政府機關舉行的公開招拍掛出售流程收購其項目的土地。在公開招標中，由不少於五名成員(包括授予人的代表及其他專家)組成的評核委員會評核及挑選經已提交的招標。除競投價外，亦可能會考慮各競標人的房地產開發經驗及過往成績、信貸記錄、資歷及開發提議書。公開拍賣一般由相關地方土地局舉行，而土地使用權乃授予最高出價者。就掛牌出售流程而言，授出土地使用權的條件一般會由相關地方土地局於提交競標前訂明，而土地使用權是授予於掛牌出售流程結束時出價最高的競標者。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－物業開發用地」一節。

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團通過公開招拍掛出售流程收購的土地總佔地面積為818,362平方米。綠景國際花城的土地由目標集團通過此方法收購。

目標集團之業務

土地儲備

目標集團以其持作未來發展的已收購及訂約收購的土地作為土地儲備。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團的土地儲備的總佔地面積為1,026,972平方米。目標集團估計，土地儲備足以支持其未來三年的發展需要。

項目規劃及設計

目標集團的規劃設計中心履行其研發和項目統籌職能，並負責目標集團項目的整體規劃及概念設計。目標集團的項目規劃及設計貫穿於土地選址、先期建設及建設階段的全過程。

於初步選址階段，規劃設計中心按照地塊規格編製概念規劃並以此制定初步開發計劃。初步計劃在經過已選定地塊後進一步發展為更為全面的總計劃，期間規劃設計中心會考慮目標集團的品牌營銷中心和資源拓展中心所編製的進一步市場研究及可行性分析報告，並考慮目標客戶、產品定位、審美喜好及政府規定等因素。

目標集團委聘著名國內及國際設計諮詢公司按其具體要求及目標成果為其項目進行詳盡設計工作。目標集團相信優良的項目設計可大幅優化項目成本、提升項目的價值及市場歡迎程度。因此，目標集團會審慎按照各自的優勢及專長挑選設計諮詢公司，並就項目的不同方面委聘不同設計諮詢公司，如建築設計、景觀設計、室內設計及配套設施設計等。所有設計諮詢公司均為獨立第三方，目標集團是通過邀請競標流程考量多項因素進行挑選，如房地產開發類別、項目規模及定位、預算、偏好設計風格、報價、技術能力、公司聲譽及過往業績。目標集團所委聘的著名國內及國際設計公司包括嘉柏建築師事務所有限公司、香港華藝設計顧問(深圳)有限公司、深圳市庫博建築設計事務所、柏濤建築設計(深圳)有限公司、深圳華森建築與工程設計顧問有限公司及中建國際(深圳)設計顧問有限公司。

規劃設計中心於整個規劃及設計流程均與目標集團的項目部、成本管理中心、招標採購中心及其他相關部門的人員進行緊密溝通，以獲取預算及成本、採購以及市場推廣和銷售工作等方面的全面觀點，藉以提高房地產開發流程的效率。最終設計乃提交給相關中國政府機關以供批准，並成為建設項目的藍圖。

目標集團之業務

建設

委任建築公司

目標集團將其項目的建築工程外包給外部獨立第三方建築公司。外包建築工程使目標集團得以更好地專注於其作為房地產開發商的業務，並可利用建築公司的專業知識及將特定風險降至最低，如原材料成本波動的風險。

目標集團根據《中華人民共和國招標投標法》和《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》通過招標流程挑選其項目的建築公司。招標流程可能會通過公開招標或邀請招標進行。於往績記錄期間內，目標集團項目的大部分建築公司均通過邀請招標挑選。目標集團優選具有長期合作關係的建築公司，以確保其產品質量，並訂有符合其準則且可能邀請參與新項目招標的內部建築公司名單。為確保其物業的質量及工藝，目標集團在挑選其建築公司時遵守嚴格準則。當評估建築公司時，目標集團會考慮多項因素，如專業資歷、聲譽、證書、財務狀況、經驗、報價、過往業績及建築工程質量、提議的建築時間表及計劃以及技術能力。

目標集團與經挑選的建築公司所訂立的建築合同載有建築公司就建築時間表、質量及安全標準所提供的保證。建築公司須就延誤支付違約金並須就建築缺陷承擔糾正缺陷(竣工和交付前後)所產生的成本。此外，倘建築公司導致開發時間表有任何重大延誤或對項目開發造成不可修正的損害，目標集團均可終止建築合約。於往績記錄期間內，目標集團並無因其所委聘的建築公司所進行的工作未達標而經歷或面臨任何重大建築延誤、處罰、申索或損失。

目標集團根據建築合約中約定的條款及條件和各階段所規定的比例(不同項目中有所區別)向建築公司分期付款。一般而言，目標集團在項目建設過程中向建築公司支付總合約價格的80%，並在建築工程竣工和驗收以確保工程達標後支付合約價格的85%至90%。一般而言，目標集團在項目建設竣工結算完成起計兩個月內支付最高達總合約價格的95%，並保留剩餘的5%作為一至五年的質量保證金。質量保證金乃用以涵蓋因建築缺陷所產生的任何或有開支。於往績記錄期間內，概無任何質量保證金不足以涵蓋目標集團為糾正建築缺陷所產生的開支的情況。

目標集團之業務

採購

建築公司一般負責採購建設過程中所用的原材料，如混凝土和鋼材等。該等原材料成本乃計入與建築公司的預先約定好的合約價格內。目標集團負責購買特定材料及裝置，如電梯、空調主機及發電機。

就建築公司負責採購的材料而言，目標集團一般會指定符合其標準的品牌名單，而建築公司隨後會參考地方機關所頒佈的定價指引採購該等材料。就對其產品設計造成重大影響的材料(如外牆飾面材料、內牆飾面材料和閥門等)而言，目標集團可要求建築公司按目標集團與供應商預先協商的價格採購指定品牌的材料。

為盡量提高其經濟規模效益及議價能力，目標集團通過其招標採購中心統一採購其負責採購的原材料。其一般會就其所採購的各類原材料尋求不少於三名供應商的競標，並與中標者訂立合約期介乎一年至兩年(或與相關項目的建設期相付的合約期)的合約。採購合約一般不容許價格調整，而目標集團則並無受限於任何最低採購承諾。

為獲得有利的商業條款及確保電梯的穩定供應，於往績記錄期間內，目標集團與其一名電梯供應商就電梯供應訂立合作協議。該合作協議的年期為兩年，並載列有關日後採購的價格、交付地點及交付時間的詳情。根據該等協議，供應商已同意確保目標集團目前及日後項目開發的電梯供應，而且目標集團有權從其他供應商購買電梯。該等供應商必須向目標集團提供最優惠市價，並有義務及時向目標集團介紹新產品及技術。另外，該等供應商已承諾兩年質量保證期，自供應商就產品從有關機關獲得專項合格證之日起計。

目標集團可通過上調其產品價格，使其在某種程度上將原材料價格上升的成本轉嫁至其客戶。然而，倘其未能上調價格以完全抵消成本的任何升幅，則其仍需承受原材料價格波動的風險。目標集團負責採購的原材料一般約佔項目總成本的70%。

一般而言，目標集團根據採購合同約定的條款及條件分期向其供應商作出付款，而其供應商的付款條款會根據供應商與目標集團的關係及交易規模等其他多項因素而有所不同。目標集團一般須在收到發票後15至30日內付款，該發票一般在產品通過其自身及建築監督公司的質量監控檢驗流程後發給目標集團。

目標集團之業務

當相關合約期屆滿，供應商可參加新競標。一般而言，倘供應商未能根據合約的條款、行業標準或相關監管要求供應相關材料，則目標集團可終止合約。

目標集團未持有任何建築材料存貨。為使於個別供應商未能滿足其需求的情況下目標集團亦能有足夠的選擇和替代及避免供應短缺，目標集團就其負責購買的原材料保持一個供應商名單。於往績記錄期間，目標集團並無經歷任何原材料供應缺乏或延誤情況而對其運營造成重大影響的事件。

建築監督及質量控制

目標集團非常重視其項目建設與管理的質量控制。為確保物業質量和符合相關法律及法規，其已訂立一系列質量監控政策和程序，以規管開發流程的各個範疇。

目標集團的工程管理中心負責監督其各項目的整體建築流程。工程管理中心定期審閱目標集團的在建項目，並每月進行實地檢驗。倘有任何不合規情況，工程管理中心會將其匯報至目標集團的上級管理層，並要求不合規實體於指定時限內糾正該事宜。工程管理中心擁有一個由10名成員組成的團隊，管理目標集團項目的質量控制。該團隊於工程管理方面平均擁有超過五年的經驗。

在各項目層面，目標集團的項目部負責監督其項目的質量管制流程。項目部的員工會留駐在項目所在地，以緊密監督建築工程的質量和進度以及建築材料的挑選，藉以確保所有建築工程根據相關時間表並符合目標集團的質量標準及適用的國家規定而完成。

為符合相關中國法律及法規，目標集團委聘獨立認證的建築監督公司監管其項目的整個建築流程。建築監督公司會就建築材料進行質量檢驗及進行實地工藝檢查，以確保所有建築材料及物業符合目標集團指定的規格及適用的監管規定。此外，所有開發中物業均在交付前獲獨立第三方專業人士定期檢驗。

目標集團的檢驗流程包括以下方面：(i)所有進場的材料、設備均按進場批准，現場取樣送往具有檢驗資質的監測單位檢測，檢測結果不合格的材料、設備不能使用；(ii)所有分項工程均由建築監督公司在現場對其質量進行驗收，合格後才能進入下個工序的施工；及(iii)項目工程均經過設計單位、勘查單位、施工單位、建築監督公司、目標集團等五方共同驗收，確認適當登記。

目標集團之業務

未經目標集團的事先同意，目標集團所委聘的建築公司不得將其與目標集團之間的合約性協議分包或轉讓給第三方。在目標集團同意的情況下，將建築工程分包給第三方時，建築公司有責任監督及確保分包商的建築工程嚴格遵守目標集團的規格及規定，並定期向目標集團提供進度報告，以供目標集團緊密監督建築進度。

於往績記錄期間內，目標集團並無與其所委聘的建築公司就質量有任何糾紛而對其業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，於往績記錄期間內，概無其任何項目的建築工程在根據其規劃規格完成時有任何重大延誤或未能根據其規劃規格完成。

民防工程

根據相關中國法律及法規規定，城市新建建築須修建戰時可用於民防用途的地下室。目標集團已按適用中國法律及法規規定，委聘建築公司為其房地產項目建設民防工程。民防工程總建築面積佔目標集團開業以來已竣工項目總建築面積約7%。房地產項目民防工程之建築面積視乎房地產項目之規模、性質及設計而定。中國法律顧問已確認，目標集團建設之民防工程符合適用中國法律法規規定。民防工程之建築成本計入目標集團之存貨並在確認收益時自銷售成本扣除。目標集團之物業管理公司負責目標集團民防工程之維護工作，而目標集團之合規團隊定期監測民防工程之狀況，以確保其民防效能不會受到影響。

銷售及市場推廣

定價

目標集團按其預期的條件為其產品定價的能力一直及將繼續對其經營業績至關重要。一般而言，目標集團根據多項因素制定其出售物業價格，包括市場狀況、競爭態勢及具有可比性的物業的市場價格、預期投資回報、物業定位、目標客戶及建築成本。目標集團也會在銷售過程中根據其經歷的市場反應調整其出售物業的價格，尤其是當其經歷正面反應時。為給予其客戶信心，目標集團在銷售過程中一般不會下調其出售物業價格。

預售

目標集團在其項目竣工前開始進行預售活動，通常是在收購相關地塊後12至36個月之內。根據所適用的中國法律及法規，目標集團在開發中物業展開任何預售活動前必須符合若干

目標集團之業務

準則。該等條件包括全額支付土地出讓金及取得所有相關土地使用權證、建設相關許可證及預售許可證。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

另外，在目標集團運營所在的部分城市，如深圳，預售所得款項的用途會受到限制。根據該等地方政府的所適用規則及法規，預售所得款項的用途限於主要用作建設及開發相關項目。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

銷售、市場推廣及促銷

目標集團的出售物業的主要目標客戶為大眾市場與首次購房者，購置物業者以個人客戶為主。

目標集團的品牌營銷中心負責制定銷售及市場推廣策略以及管理整體銷售及市場推廣流程。其就產品定位作出決定並緊密參與由項目選址至物業預售及銷售的各個房地產開發流程。其進行定期市場調查研究並定期監督不斷轉變的市場狀況，以及時調整其銷售及市場推廣策略。

銷售及市場推廣策略根據不同的項目會有所不同，並跟據不同的因素而定，包括市場狀況、項目規模及目標客戶組別。目標集團以電視及印刷媒體渠道進行市場推廣，如報紙、雜誌、電視及廣告牌以及互聯網。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，目標集團的營銷費用分別為人民幣37.8百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣24.7百萬元。

目標集團亦委聘知名第三方房地產代理促進其項目的銷售及市場推廣。其與銷售代理訂立的標準服務協議包括主要條款，如保留範疇、服務年期、授權範圍、費用及付款方式。標準的服務協議亦規定銷售代理不得進行未經授權的銷售或於低於目標集團同意的價格銷售目標集團的物業，且該銷售代理的廣告必須為真實，及銷售代理必須遵守所有適用的法規要求。銷售代理的佣金會根據不同的項目進行磋商，並通常介於此代理商銷售物業所得款項總額的0.8%至1.0%之間。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，支付給外部銷售代理的總佣金分別約為人民幣24.7百萬元、人民幣12.8百萬元及人民幣7.7百萬元。銷售代理並無代表目標集團收取任何銷售付款。客戶作出的付款直接支付至目標集團指定的公司賬戶。目標集團於往績記錄期間內並無與其銷售代理出現任何重大糾紛。

付款安排

客戶可以一次性付款或以按揭貸款的方式付款購買目標集團的物業。就選擇以按揭貸款的方式付款的客戶而言，彼等可以個人資金或商業銀行提供的按揭貸款支付其購買金額。

目標集團之業務

目標集團一般規定其客戶在訂立買賣協議後支付訂金。如果客戶購買違約，則該等訂金屬不可退回，並遭沒收。通過一次性付款購買物業的客戶一般須在訂立相關買賣協議後的規定期限內全額支付總購買價。按揭貸款的客戶須根據協定付款時間表作出付款。尚未償付結餘必須於物業交付前全額結付。以按揭貸款購買物業的客戶須於訂立買賣協議後支付達不少於總購買價30%的首付款。尚未償還款項乃根據相關銀行貸款協議於規定期限內由承按銀行結付。

根據中國行業慣例，目標集團就其客戶的按揭貸款提供擔保予承按銀行。該等擔保通常於簽發相關物業所有權證及以按揭銀行為受益人登記按揭時解除。倘買家在擔保期內出現按揭貸款的違約，目標集團須向承按銀行償還所欠的尚未清償結餘。在結付按揭貸款未償結餘後，目標公司將獲得該筆按揭貸款的所有權，並且享有相關物業的所有權益。根據行業慣例，目標集團依賴承按銀行所進行的信貸檢查，且不會對其客戶進行獨立信貸檢查。於二零一四年十二月三十一日，目標集團就其客戶的按揭貸款所提供的未解除擔保為人民幣169.9百萬元。於往績記錄期間內，目標集團並沒有經歷任何重大客戶違約事件。

交付及售後服務

交付物業

交付優質物業和提供令人滿意的購買體驗給客戶是目標集團業務成功的根本。目標集團緊密監督其物業的建築進度，以使其能在相關買賣協議指定的時限內並且根據符合中國法律及法規監督的方式交付物業。在交付前，目標集團的所有物業均需經過目標集團的客戶服務中心人員以客戶的角度檢查，以確保客戶滿意。檢查中發現的問題得以糾正後，目標集團才會向客戶交付物業。

交付時限載於相關買賣協議。根據一般買賣協議，倘目標集團未能在協議規定的交付日交付物業，目標集團須負責按日支付購買價的0.03%至0.04%的罰款，直至交付物業為止。倘延誤超過90日，客戶有權終止買賣協議，而目標集團必須在收到客戶的終結通知起計10日內退回全數付款，並支付額外付款約10%。於往績記錄期間內，目標集團未發生過任何因延遲交付物業而對其業務、財務狀況及經營業績有任何重大不利影響。

目標集團之業務

售後服務

目標集團致力於提高客戶滿意度，並向其客戶提供綜合性售後服務，其中包括協助客戶取得物業產權證、跟進保修事宜及進行維修服務。目標集團的售後服務由其客戶服務中心管理。

目標集團看重其客戶的反饋意見，並相信其對維持客戶關係、改善產品及服務質量和識別客戶喜好均屬至關重要。目標集團為客戶設有客戶服務熱線，客戶可以就其產品和服務提出反饋意見和投訴。目標集團政策要求及時關注所有的客戶反饋意見或投訴。另外，目標集團為更好地瞭解客戶要求以改進其服務，會不時進行客戶滿意度調查。

為維持與客戶的長期關係、建立客戶忠誠度和促進品牌關注度，目標集團成立了綠憬會，綠憬會是目標集團物業的客戶自動加入的會員組織。綠憬會的成員可在公開發售前提前獲得有關目標集團最新項目的銷售資料，並不時獲邀出席目標集團舉辦的活動，成員亦可獲得佐陰中心購物優惠。

保修及退貨

目標集團根據《商品房銷售管理辦法》和《城市房地產開發經營管理條例》為其客戶提供樓宇結構質量的保修。此外，目標集團根據已發佈的國家標準為地基基礎、主體結構、防水工程、水電工程、裝飾工程、衛生潔具等提供質量保修，保修期限視乎具體的保修項目，但時限一般不低於二年至五年，地基基礎和主體結構的保修期為設計文件規定的有關合理使用年限。

目標集團的建築公司負責維修物業的質量缺陷，不論該有關缺陷是在竣工前、竣工後、交付前或交付後發現。目標集團僅在建築公司不及時維修缺陷時方會維修質量缺陷。一般而言，目標集團保留總合約價格的5%作為質量保證金約一至五年，用作彌補因任何質量缺陷而可能產生的或然開支。

目標集團僅在目標集團違反買賣協議約定時才准許其客戶退回物業。於往績記錄期間內，目標集團並沒有客戶退回物業。

目標集團之業務

項目融資

目標集團主要通過來自其經營活動的現金流量支付其項目，包括預售及銷售物業的所得款項、租金收入及銀行貸款。於往績記錄期間內，其亦訂立信託融資安排以支付項目的房地產開發。目標集團致力於在切實可行的範圍內以內部資金支付其房地產開發，藉以減低所需外部資金的水平。

銷售及預售所得款項

目標集團使用銷售及預售其物業的所得款項支付其部分建築成本、支付利息及償還債務責任。

預售所得款項是目標集團在項目開發期間經營現金流不可或缺的來源。根據適用的中國法律及法規，目標集團必須達到若干準則後方可開始開發中物業的任何預售活動，而預售所得款項的用途亦可能受到目標集團運營所在地方政府的限制。有關進一步詳情，請參閱本通函本節「房地產開發－銷售及市場推廣－預售」及附錄二「監管概覽－商品房銷售」一節。

銀行貸款

銀行貸款為目標集團外部融資的主要來源。於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的未償還銀行貸款分別為人民幣4,081.8百萬元、人民幣4,992.8百萬元及人民幣6,336.0百萬元。

目標集團就其項目取得銀行融資的能力取決於中央及地方政府引入的多項經濟措施。根據中國銀監會於二零零四年八月三十日頒佈的指引，不得就尚未取得土地使用權證、建築用地規劃許可證、建築工程規劃許可證或建築工程施工許可證的項目授出任何銀行貸款。於二零零九年五月二十五日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，當中規定普通商品房保障性住房的最低資本需求為20%，而其他房地產開發項目的最低資本需求則為30%。有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－不動產抵押」一節。

信託融資

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團共有三份信託融資安排用於其物業開發融資。

二零一三年八月，目標集團全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司（「**深圳綠景**」）與山東省國際信託有限公司（「**第一個信託融資公司**」）訂立了信託融資安排，金額為人民幣

目標集團之業務

500.0百萬元，用於虹灣花園的開發（「**第一個虹灣信託融資安排**」）。該信託融資金額佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為6.2%。

第一個虹灣信託融資安排的還款期為從二零一三年八月十九日起計24個月，年利率為8.5%，按季結付款項。第一個虹灣信託融資安排以目標公司的一間全資子公司化州市綠景房地產開發有限公司所持有的佔地面積為563,993平方米的土地使用權作抵押，並由目標集團的全資子公司正興隆房地產（深圳）有限公司（「**正興隆**」）提供擔保，由目標集團的黃先生及其妻子提供個人擔保。

根據第一個虹灣信託融資安排，在信託融資期間，如深圳綠景涉及任何可能導致第一個信託融資公司的利益重大改變的經營決策，包括但不限於轉股、改組、合併、分立、股份制改造、合資、經營範圍和註冊資本變更等重大決策，需至少提前三十日書面通知第一個信託融資公司並取得其事先書面同意。此外，虹灣花園的總融資金額合計不能超過人民幣1,800百萬元。

二零一四年九月，深圳綠景與中國金谷國際信託有限責任公司（「**第二個信託融資公司**」）訂立信託融資安排，金額達人民幣450.0百萬元，以支付開發虹灣花園（「**第二個虹灣信託融資安排**」）。該信託融資金額佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為5.6%。

第二個信託融資公司還款期為從訂立信託計劃之日起計24個月，年利率為12.2%，按季結付。虹灣花園信託融資安排以綠景錦江酒店抵押，並由正興隆提供擔保及黃先生提供個人擔保。

二零一四年下半年目標集團全資附屬公司深圳市龍康弘投資發展有限公司（「**龍康弘**」）與渤海國際信託有限公司（「**第三個信託融資公司**」）訂立信託融資安排，信貸額度為人民幣600.0百萬元，用於紅樹華府的拆除費用及早期項目付款（「**紅樹華府信託融資安排**」）。截至二零一四年十二月三十一日，龍康弘已根據此融資安排獲得一筆金額為人民幣380.0百萬元的貸款，佔目標集團於二零一四年十二月三十一日未償還貸款及借款的總和的比例約為4.7%。

目標集團之業務

在紅樹華府信託融資安排下，每一筆貸款的還款期均為24個月，年利率為8.95%，按季結付。紅樹華府信託融資安排以由龍康弘和紅樹華府的村民代表公司共同擁有的佔地面積為24,424平方米的土地使用權為抵押，由深圳綠景提供擔保以及黃先生和黃太太提供個人擔保。

根據紅樹華府融資安排，在信託融資期間，若(包括但不限於)龍康弘對外部貸款提供擔保導致擔保總額超過最新年度財務報告所示淨資產總額的70%，或者存在其他影響龍康弘償還貸款能力的情形，其必須獲得第三個信託融資公司的同意。

除非以上另有披露，第一個信託融資公司、第二個信託融資公司及第三個信託融資公司(合稱「**信託融資公司**」)均未參與目標集團相關項目公司及其借款附屬公司的日常運營和管理，且均不享有任何否決權。此外，信託融資公司無權委任任何董事加入相關項目公司或借款附屬公司的董事會，亦並無於該等公司就任何事宜擁有任何表決權。黃先生和黃太太有關上述信託融資安排之個人擔保將於交割之前解除。

有關目標集團的融資渠道、債務及借款的進一步詳情，請參閱「目標集團之財務資料－債務」一節。

商業物業投資與經營

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營其大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。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，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元，佔目標集團於相關期間的總收益的40.2%、13.8%及7.1%。

目標集團之業務

下表載列目標集團的投資性物業於所示期間所產生按項目劃分的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	估投資物業總		估投資物業總		估投資物業總	
收入	收入的百分比	收入	收入的百分比	收入	收入的百分比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
佐隄中心						
– 香頌佐隄中心 ⁽¹⁾	不適用	不適用	14,111	5.4	37,415	10.9
– 1866佐隄中心 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	14,473	4.2
NEO都市商務綜合體	151,682	80.5	206,546	78.8	248,906	72.6
其他投資物業	36,741	19.5	41,498	15.8	42,102	12.3
總計	188,423	100	262,155	100	342,896	100

附註：

(1) 香頌佐隄中心於二零一三年五月開始經營。

(2) 1866佐隄中心於二零一四年五月開始經營。

佐隄中心

佐隄中心是一系列社區生活及購物中心。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團擁有及運營兩間佐隄中心，包括香頌佐隄中心及1866佐隄中心，其分別於二零一三年五月和二零一四年五月開始運營，並擁有兩間在建的佐隄中心，即虹灣佐隄中心和紅樹華府佐隄中心，其預期分別於二零一六年五月和二零一七年五月開始運營。下表載列佐隄中心截至二零一四年十二月三十一日的若干運營數據：

	可出租面積 (平方米)	出租率 (%)
香頌佐隄中心	23,681	96
1866佐隄中心	43,335	96

目標集團之業務

「佐隄」理念

「仁裡孚佐，親和如隄」為佐隄中心的理念。目標集團的目標是積極以親和、誠信的態度服務社區，並通過提供優質產品及服務提升社區居民的生活品質，滿足其社交、休閒、健康及文化需要。除購物和餐飲外，佐隄中心一般還包括佐隄藝廊和佐隄劇院等文化元素。例如香頌佐隄中心的佐隄藝廊展出國際及國內藝術家的藝術作品，方便社區居民進入藝術世界。香頌佐隄中心亦設有佐隄劇院，為家庭及兒童展示精選電影及表演。

目標集團在制定有關佐隄中心的發展策略時專注於區域性及社區的發展需要。佐隄中心主要提供日用品，便利周邊社區居民。每一個佐隄中心均位於發展成熟的社區，而各自均服務於由目標集團所開發的城市綜合體。相關城市綜合體包括住宅樓宇及／或寫字樓。目標集團計劃繼續加強其「佐隄」品牌，並致力於將佐隄中心取得的成果複製到其他項目上。目標集團的目標是推廣其「佐隄」品牌，從而使「佐隄」成為中國最具影響力的社區商業品牌之一。

運營管理

目標集團通過其全資附屬公司深圳市綠景資產管理有限公司以及設置在各佐隄中心的佐隄運營管理中心運營和管理佐隄中心，負責佐隄中心的規劃、工程管理、招商、租戶管理、財務、營銷等方面管理。目前，佐隄運營團隊有超過100人，致力保證佐隄中心適應區域及市場需求，向客戶提供高品質產品和服務，以完成目標集團制定的財務指標實現、不斷提升佐隄中心的運營績效和市場競爭力。

營銷推廣

針對處於不同開發運營階段的佐隄中心，深圳市綠景資產管理有限公司分別策劃開展相應營銷推廣活動，以達成招商、經營和品牌提升的目標。

為使在建的佐隄中心實現招商目標，深圳市綠景資產管理有限公司會舉行招商啟動會、招商發佈會、媒體推介會等大型公關活動。通過主流媒體、商業地產專業媒體和機構等渠道持續傳播項目信息，深圳市綠景資產管理有限公司增進目標租戶對項目的瞭解、增強進駐意向、助推招商合作洽談。

目標集團之業務

為使已開業的佐陞中心持續擁有充足客流，達成理想的經營業績，並提高訪客的購物體驗與偏好，深圳市綠景資產管理有限公司會依據租戶及購物者的需求及經營銷售規律，全年推行各類營銷推廣活動。

此外，深圳市綠景資產管理有限公司除通過主流新聞及廣告媒體，還通過微信、佐陞中心網站、LED戶外廣告牌等渠道進行各樣宣傳推廣，吸引購物者親身前往體驗佐陞中心。

選址

就選擇佐陞中心的合適地塊而言，目標集團尤為專注於物色因其地區、潛在人流規模和預期周邊興建交通基礎設施等方面而具備巨大潛力的地區。這些地塊可能屬於較舊的區域中心或現時租金較低的區域中心。利好發展趨勢及周邊交通網絡改善通常會帶動人流規模擴大，從而會增加居民人口及購物者基礎。由於該等較舊的市中心大部分均位於建築稠密的地區，周邊開發中的地塊一般比較欠缺，因此亦有助於限制新競爭。

設計

目標集團基於其對購物者和租戶需求的瞭解對佐陞中心作出設計。目標集團的規劃設計中心按租戶的特定需求、佐陞中心的整體格局和定位定制商舖的設計。目標集團亦委聘第三方設計諮詢公司，而該等公司均須遵守目標集團的內部設計團隊的指引和設計概念制定詳細設計計劃。目標集團的內部設計團隊與設計諮詢公司合作，以確保最終設計能充分滿足目標集團購物者、租戶及未來運營的需要和喜好。有關詳情亦請參閱「一房地產開發一項目規劃及設計」分節。

目標集團審慎地規劃各佐陞中心的格局，以提高訪客的整體購物體驗。尤其是，為使購物者能更為便利地抵達並確保租戶的業務和兼容性處於最佳水平，目標集團按行業領域將其各個佐陞中心劃分為不同區域及租戶群。

租戶選擇

截至二零一四年十二月三十一日，佐陞中心服務大型及多元化的租戶群，共包括約160份租約。佐陞中心內有多間國內外知名零售商、快餐連鎖及戲院運營商，而目標集團相信其有助於佐陞中心的定位及商舖組合、吸引更多訪客人流及改善佐陞中心的整體租金潛力。佐陞中心主要租戶包括迪卡依、大地影院、中國光大銀行、屈臣氏、華潤萬家、優衣庫及麥當勞。該等主要租戶大部分均已與目標集團建立五至八年的長期關係。

目標集團之業務

為維持佐隄中心的競爭力和盈利能力，目標集團按照項目的整體定位和周邊社區的需求（包括目標集團的毗鄰住宅項目）策略性地挑選平衡的租戶組合。目標集團考慮潛在租戶的聲譽及整體品牌認受性、行業領域及該等租戶所提供的貨品及服務，以及彼等的往績及與目標集團的過往關係。

為維持優質租戶組合，目標集團成立了中央租戶數據庫，該數據庫按行業領域和品牌追蹤現有的和過往的佐隄中心租戶。該數據庫目前包括逾300個品牌及200個租戶的產品特性、行業環境及業態特點等資料，使目標集團能有效率地管理其佐隄中心的租戶並加強目標集團為將來的佐隄中心獲取租戶的能力。

租約

整體而言，目標集團就佐隄中心所訂立的租賃協議，年期介乎一年至十五年。長期租賃協議一般是與知名國際品牌、連鎖店和主力店訂立。例如，目標集團與中國知名超市華潤萬家訂立的協議的租賃年期長達15年。目標集團相信，與該等租戶的長期租約可為目標集團提供穩定的租金收益，並可有助加強佐隄中心的定位。目標集團一般會與新的或知名度較低的品牌訂立為期一年的短期租賃協議，以便目標集團可不時根據當前市況調整租戶。

在一般租賃協議中，目標集團一般會要求租戶提供相等於一至三個月租金的保證金。倘租戶在並無正當理由的情況下在租賃期屆滿前終止租約，則目標集團有權保留該保證金。

根據一般租賃協議，租戶亦須向佐隄中心的物業管理公司支付物業管理費。目標集團通過其全資附屬公司向其租戶提供物業管理服務。有關物業管理服務包括保安服務、物業維護及配套設施管理。根據租賃協議，租戶與物業管理公司訂立獨立的物業管理服務協議，當中訂明管理費、水電費及其他相關費用。租戶一般按月計收取管理費。有關費用按店舖單位的面積收取，一般香頌佐隄中心的費用介乎每個月每平方米人民幣25元至人民幣50元，1866佐隄中心的費用介乎每個月每平方米人民幣15元至人民幣50元。此外，目標集團向若干租戶收取推廣費、場地使用費及廣告位使用費。推廣費乃按租賃面積的面積計算，通常為每平方米約人民幣5元，乃由目標集團就其為租戶舉辦的統一推廣活動所收取。租戶會就使用目標集團的公共空間作為臨時購物空間而被收取場地使用費，其乃按佔用公共空間的面積計算。租戶會就使用目標集團的廣告位被收取廣告位使用費，其通常按廣告位的位置計算，介乎每月人民幣3,500元至每月人民幣5,000元。

目標集團之業務

一般而言，目標集團有權要求租戶配合其推廣活動。倘租戶拖欠租金付款或物業管理費超過三十日，或在未經目標集團同意下翻新租賃物業或改變品牌運營，則目標集團有權終止租賃。

租金

根據租戶與目標集團的關係以及租戶的規模、聲譽及業務性質而定，目標集團一般會在制定租金費用時使用下列方法：(i)初期收取固定租金費用，並在剩餘租賃年期內按照預先約定的升幅調整租金（「**具有調整的固定金額租金**」）；(ii)按租戶每月收益的預先約定比例計提的租金費用（「**提成租金**」）；及(iii)以使用上文(i)所載的租金定價方法或上文(ii)所載的租金定價方法中較高者所計算的租金費用（「**合併方法租金**」）。

下表載列佐陰中心於往績記錄期間內所產生按租金類別劃分的租金收益百分比明細。

類別	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 ⁽¹⁾	二零一三年	二零一四年
具有調整的固定金額租金	不適用	66.3%	78.1%
提成租金	不適用	25.8%	13.8%
合併方法租金	不適用	7.9%	8.1%

附註：

- (1) 香頌佐陰中心為第一間佐陰中心，於二零一三年五月前並未開始運營。因此，概無二零一二年的佐陰中心收益數據。

目標集團之業務

下表載列有關佐陞中心截至二零一四年十二月三十一日的前十大租戶詳情：

租戶	行業領域	租賃建築 面積 (平方米)	佔總租賃 建築面 積%
1 華潤萬家有限公司	超市	20,178	31.5
2 上海銀行股份有限公司深圳分行	銀行	1,013	1.6
3 中國光大銀行股份有限公司深圳分行	銀行	837	1.3
4 廣東南粵銀行股份有限公司深圳分行	銀行	658	1.0
5 迅銷(中國)商貿有限公司	時裝	1,310	2.0
6 深圳市鼎呱呱餐飲管理有限公司	餐飲	1,268	2.0
7 個人	餐飲	2,046	3.2
8 個人	餐飲	356	0.6
9 個人	餐飲	652	1.0
10 迪卡儂體育用品(深圳)有限公司	零售	4,072	6.3

目標集團之業務

下表載列有關佐陞中心於往績記錄期間內的前十大租戶的詳情：

租戶	行業界別	物業	租期 (年)	租金付款類別
1 華潤萬家有限公司	超市	香頌佐陞中心及 1866佐陞中心	15	具有調整的固定金額租金
2 上海銀行股份有限公司深圳分行	銀行	香頌佐陞中心	6	具有調整的固定金額租金
3 中國光大銀行股份有限公司深圳分行	銀行	1866佐陞中心	10	具有調整的固定金額租金
4 廣東南粵銀行股份有限公司深圳分行	銀行	香頌佐陞中心	8	具有調整的固定金額租金
5 迅銷(中國)商貿有限公司	服飾	香頌佐陞中心	10	提成租金
6 深圳市鼎呱呱餐飲管理有限公司	餐飲	香頌佐陞中心	8	具有調整的固定金額租金
7 個人	餐飲	1866佐陞中心	10	具有調整的固定金額租金
8 個人	餐飲	香頌佐陞中心	5	具有調整的固定金額租金
9 個人	餐飲	香頌佐陞中心	6	具有調整的固定金額租金
10 迪卡儂體育用品(深圳)有限公司	零售	1866佐陞中心	20	具有調整的固定金額租金

目標集團一般有關在特定情形下終止與租戶的租賃合約，例如：(i)租戶延遲支付租金或物業管理費超過30日；(ii)租戶未經集團同意擅自改建所租物業或變更所租的用途；(iii)租戶違反或者不履行租賃合同的條款，並未能在目標集團兩次書面通知後在其所規定的時間範圍內糾正該違約行為；(iv)租戶破產或進入強制或者自願清算；(v)所租物業因租戶與其債務人的爭議而面臨扣押或者執行；(vi)租戶利用所租物業私藏易燃、易爆及／或其他危險化學品，或進行

目標集團之業務

賭博或其他類似違法活動；(vii)租戶中斷、停止或者威脅停止其業務；及(viii)租戶在未經目標集團的提前同意擅自將租約轉讓與第三方。

另一方面，租戶有權在(但不限於)以下情形下終止租賃合約：(i)目標集團未按時交付出租物業，且經租戶書面催告於規定期限內仍未交付；及(ii)目標集團交付的出租物業存在嚴重的缺陷，以致不能實現租賃目的，且目標集團未能在租戶予以書面通知後於規定期限內採取合理措施對該缺陷進行修復。

下表載列有關佐陞社區中心截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	9	5.6	408	0.6
二零一六年	36	22.5	2,834	4.4
二零一七年	27	16.9	2,273	3.5
二零一八年	16	10.0	2,528	3.9
二零一九年	33	20.6	8,201	12.8
二零二零年及之後	39	24.4	47,962	74.7
總計	<u>160</u>	<u>100.0</u>	<u>64,206</u>	<u>100.0</u>

目標集團預期其佐陞中心與現有租戶重續租約或與合適租戶訂立新租約不會出現任何重大困難。截至最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何可能會導致佐陞中心的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的任何情況而將會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。佐陞中心的所有租戶均為獨立第三方。

停車位

所有佐陞中心均設有停車位以為訪客及租戶提供便利。目標集團提供按小時計費的停車位，並在某些情況下提供按月計費的停車位。按小時計費的停車位主要惠及購物者及佐陞中心的其他訪客，而按月計費的停車位的使用者則主要為佐陞中心的租戶和鄰近佐陞中心的目標集團住宅物業項目的居民。

目標集團之業務

香頌佐陞中心



香頌佐陞中心為一間兩層社區中心，設有一層地庫，於二零一三年五月開始運營，並為「佐陞」系列旗下的第一間佐陞中心。其位於深圳龍華新區布龍路與民治大道交匯處，為該區的心臟地帶，與地鐵站4號線及5號線處於合理距離。香頌佐陞中心連同目標集團的綠景香頌花園共同開發，包括五幢住宅樓宇。香頌佐陞中心為其毗鄰住宅社區提供綜合購物、用餐、娛樂及健身體驗，尤其是以龍華新區的中收入居民為目標。於二零一五年第一季度，香頌佐陞中心擁有多個不同國內及國際品牌。其主要品牌租戶包括華潤萬家超級市場、大地戲院、7House、星巴克、漢堡王、屈臣氏及全棉時代。

香頌佐陞中心的總建築面積約為59,304平方米，總可出租面積約為23,681平方米。截至二零一四年十二月三十一日，香頌佐陞中心合共有123個商舖，服務合共94租戶。截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，香頌佐陞中心分別獲得人民幣14.1百萬元及人民幣37.3百萬元的租金收入。

目標集團之業務

下表載列香頌佐隄中心於二零一四年十二月三十一日按行業領域劃分的總租賃建築面積明細：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面積的百分比 (%)
零售	5,761	25.4
超市	5,570	24.6
餐飲	5,407	23.9
生活配套服務	2,521	11.1
兒童服務	1,986	8.8
休閒及娛樂	1,252	5.5
其他	165	0.73
總計	<u>22,662</u>	<u>100.0</u>

此外，香頌佐隄中心有逾250個停車位為其租戶及訪客提供便利。

1866佐隄中心



1866佐隄中心連同目標集團的公館1866花園共同開發，其包括13幢住宅樓宇，並具有已建設基建設施，處於深圳龍華新區梅龍路與天湖路交匯處。1866佐隄中心於二零一四年五月開

目標集團之業務

始運營，為購物者提供綜合購物、用餐及娛樂挑選，並設有健身中心、羽毛球場及開放式商業街設計吸引運動喜好者。1866佐隄中心有逾20個主要租戶，當中包括金融公司、餐廳、兒童教育中心以及健康及休閒娛樂中心。其主要租戶包括迪卡依、華潤萬家、楊梅紅藝術教育、埃克斯咖啡及中國光大銀行。

1866佐隄中心的總建築面積約為127,786平方米，總可出租面積約為43,335平方米。截至二零一四年十二月三十一日，1866佐隄中心共有72個商舖和66名租戶。

截至二零一四年十二月三十一日年度，1866佐隄中心產生人民幣14.5百萬元的租金收入。

下表載列1866佐隄中心截至二零一四年十二月三十一日按行業領域劃分的總租賃建築面積明細：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面積的百分比 (%)
超級市場	14,608	35.2
兒童服務	8,888	21.4
生活配套服務	5,000	12.0
零售	4,752	11.4
餐飲	4,413	10.6
休閒及娛樂	3,061	7.4
其他	822	2.0
總計	<u>41,544</u>	<u>100.0</u>

此外，1866佐隄中心有逾600個停車位為其租戶及訪客提供便利。

虹灣佐隄中心

虹灣佐隄中心規劃開發為大型生活及購物中心，將會為購物者提供綜合購物、用餐及娛樂體驗，位於深圳福田區中心商業區的便利位置，毗鄰梅林地鐵站。虹灣佐隄中心現正在連同目標集團的虹灣花園共同開發，預期包括五幢高層住宅樓宇及二幢公寓樓宇。虹灣佐隄中心的建築工程於二零一一年九月開始，而虹灣佐隄中心預期將於二零一六年五月前開始運營。

目標集團之業務

虹灣佐隄中心的總規劃建築面積約182,076平方米，總規劃可出租面積約34,481平方米。一經竣工，虹灣佐隄中心規劃有合共超過100個商舖。此外，虹灣佐隄中心預期會有超過1,300停車位的停車設施，供其租戶及訪客之用。

截至最後實際可行日期，目標集團尚未就虹灣佐隄中心的商舖訂立任何租賃協議。

紅樹華府佐隄中心

紅樹華府佐隄中心規劃開發為大型生活及購物中心，提供購物、用餐及娛樂等多樣選擇。紅樹華府佐隄中心位於深圳福田區中心商業區的沙嘴路及金一路交匯處東南側街口的便利位置。紅樹華府佐隄中心現正連同目標集團的紅樹華府項目共同開發，預期將包括三幢住宅樓宇及一幢辦公樓宇。紅樹華府佐隄中心的建築工程於二零一三年三月開始，而紅樹華府佐隄中心預期將於二零一七年五月前開始運營。

紅樹華府佐隄中心的總規劃建築面積約108,763平方米及規劃總可出租面積約20,500平方米。紅樹華府佐隄中心規劃有合共100個商舖。此外，其規劃設有停車位，合共約有400個停車位可供其租戶及訪客使用。

截至最後實際可行日期，目標集團尚未就紅樹華府佐隄中心的商舖訂立任何租賃協議。

目標集團之業務

NEO 都市商務綜合體



NEO都市商務綜合體於二零一一年五月開始運營，為大型城市綜合體，座落於深圳福田區中心商業區深南大道及泰然大道交匯處的黃金地段。NEO都市商務綜合體由目標集團開發運營，佔地面積19,295平方米，包括三個主要建築，即A座(提供甲級辦公室空間的摩天大廈)及B座和C座(提供辦公室、零售及住宅空間)。截至二零一五年四月三十日，目標集團擁有總可出租面積為105,870平方米的A座的大部份以及B座和C座的全部商舖。

A座為甲級寫字樓，是深圳最高的摩天大樓之一，截至二零一五年四月三十日其總建築面積約130,613平方米，總可出租面積約為94,226平方米。截至二零一五年四月三十日，B座及C座合計建築面積約為121,926平方米，合計可出租面積約為11,644平方米。

NEO都市商務綜合體一直為目標集團帶來巨大的商業成就，投入運營當年的出租率已迅速達至71%。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，NEO都市商務綜合體的出租率分別為91%、97%及98%。目前，NEO都市商務綜合體已入駐多業態優質租戶，包括銀行、電信公司及其他國營公司。

目標集團之業務

下表載列NEO都市商務綜合體於所示期間的若干運營數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
可歸屬於目標集團建築面積(平方米)	153,238	153,238	153,238
可出租面積(平方米)	105,870	105,870	105,870
出租率(%)	91	97	98
租金收入(人民幣千元)	148,957	202,347	243,590

NEO都市商務綜合體共有850個停車位，為其租戶及訪客提供按月計費停車及按小時計費停車服務。按月計費使用停車位的用戶主要為NEO都市商務綜合體的租戶，而按小時計停車服務則是為NEO都市商務綜合體的訪客提供便利。

租戶及租約

根據租戶的規模、聲譽及業務性質而定，目標集團通常訂立為期三至五年的租賃協議。一般而言，目標集團與國家銀行及大型公司訂立較長租約，租賃年期長達十年。租金費用在初期一般為固定費用，而在剩餘租賃年期內按預先約定的升幅階段性調整租金（「**具有調整的固定金額租金**」）。

租約條款是由目標集團在參考可資比較物業的當前租值以及條款和條件後釐定。目標集團與租戶訂立的一般租賃協議通常載明租金費用、保證金、租戶翻新租賃物業的能力及規定支付物業管理費及水電費。租戶通常被要求於每月第十五日前結付租金及物業管理費，並支付達一至三個月租金的保證金。倘租戶在無正當理由下於租賃期屆滿前終止租約，目標集團有權保留該保證金。一般而言，租戶須就於租賃物業內進行的任何翻新工程取得目標集團的事先同意。

在標準租賃協議內，租戶亦須向NEO都市商務綜合體的物業管理公司支付物業管理費。目標集團主要通過其全資附屬公司深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管理有限公司向其租戶提供物業管理服務。參考世邦魏理仕(顧問公司)的專業意見，上述兩家子公司以反映目標集團的理念的方式為租戶提供保安服務、禮賓服務、專屬物業管家及物業配套設施維護管理等物業管理服務。在訂立租賃協議後，租戶與物業管理公司訂立獨立物業管理服務協議，當中載明物業管理費、水電費及其他相關費用。租戶一般按月計收取管理費。有關費用按辦公室或店舖單位的規模收取，並大部分介乎每個月每平方米人民幣8元至人民幣35元。

目標集團之業務

此外，目標集團向若干租戶收取場地使用費及廣告位使用費。租戶會就使用目標集團的公共空間作為臨時購物空間而被收取場地使用費。租戶有時會就使用目標集團的廣告位被收取廣告位使用費，按廣告位的位置計算。

根據租賃協議，倘租戶拖欠租金付款或物業管理費超過三十日，或在未經目標集團同意下翻新租賃物業或改變品牌運營，則目標集團有權終止租約。倘目標集團延遲交付物業超過三十日，租戶亦可終止租約。倘租賃物業遭中國政府徵用或目標集團因不可預見的天然災害而未能維修物業致該物業不合適供租戶運營其業務，則目標集團及租戶亦可終止租賃協議。

下表載列NEO都市商務綜合體截至二零一四年十二月三十一日的十大租戶詳情：

租戶	行業別	租賃 建築面積 (平方米)	佔總租賃 建築面積 % (%)
1 一間電訊公司	通訊	6,602	6.4
2 一間服裝公司	服飾	4,223	4.1
3 一間電訊公司	通訊	4,214	4.1
4 一間國民銀行	銀行	4,223	4.1
5 一間電影院	娛樂	3,234	3.1
6 一間電訊公司	通訊	3,419	3.3
7 一間建築公司	建築	2,201	2.1
8 一間能源公司	能源	2,201	2.1
9 一間供應鏈管理公司	信息科技	2,111	2.0
10 一間貿易公司	商業	2,999	2.9

目標集團之業務

下表載列目標集團截至二零一四年十二月三十一日與NEO都市商務綜合體的十大租戶所訂立的租賃協議詳情。

租戶	行業界別	租賃物業	租賃	
			年期(年)	租金付款類別
1 一間電訊公司	通訊	A座	5	具有調整的固定金額租金
2 一間服裝公司	服飾	A座	4年零 10個月	具有調整的固定金額租金
3 一間電訊公司	通訊	A座	6	具有調整的固定金額租金
4 一間國民銀行	銀行	A座	5	具有調整的固定金額租金
5 一間電影院	娛樂	A座	10	具有調整的固定金額租金
6 一間電訊公司	通訊	A座	5	具有調整的固定金額租金
7 一間建築公司	建築	A座	3及5 ⁽¹⁾	具有調整的固定金額租金
8 一間能源公司	能源	A座	3	具有調整的固定金額租金
9 一間供應鏈管理公司	信息科技	A座	3	具有調整的固定金額租金
10 一間貿易公司	商業	A座	3	具有調整的固定金額租金

附註：

(1) 目標集團與租戶簽訂了兩份租約，其中一份租約的時間為三年，另一份為五年。

目標集團一般有關在一定情形下終止與租戶的租賃合約，例如：(i)租戶延遲支付租金或物業管理費超過30日；(ii)租戶未經集團同意擅自改建所租物業或變更所租的用途；(iii)租戶違反或者不履行租賃合同的條款，並未能在目標集團兩次書面通知後在其所規定的時間範圍內糾正該違約行為；(iv)租戶破產或進入強制或者自願清算；(v)所租物業因租戶與其債務人的爭議

目標集團之業務

而面臨扣押或者執行；(vi)租戶利用所租物業私藏易燃易爆及／或其他危險化學品，或進行賭博或其他類似違法活動；及(vii)租戶中斷、停止或者威脅停止其業務。

另一方面租戶有權在(但不限於)以下情形下終止租賃合約：(i)目標集團未按時交付出租物業，且經租戶書面催告規定期限內仍未交付；及(ii)目標集團交付的出租物業存在嚴重的缺陷，以致不能實現租賃目的，且目標集團未能在租戶予以書面通知規定期限內採取合理措施對該缺陷進行修復。

下表載列NEO都市商務綜合體截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	19	16.7	12,586	12.1
二零一六年	36	31.6	33,556	32.3
二零一七年	35	30.7	28,626	27.6
二零一八年	12	10.5	11,236	10.8
二零一九年	7	6.1	11,788	11.4
二零二零年及之後	5	4.4	6,047	5.8
總計	<u>114</u>	<u>100.0</u>	<u>103,840</u>	<u>100.0</u>

目標集團預期NEO都市商務綜合體與現有租戶重續租約或與合適替代租戶訂立新租約不存在任何重大困難。於最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何可能會導致NEO都市商務綜合體的任何租戶拖欠租金付款或提早終止租賃協議的任何情況而將會對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。目標集團於NEO都市商務綜合體的各租戶均為獨立第三方。

其他投資物業

除佐隄中心和NEO都市商務綜合體外，目標集團還持有和運營與目標集團過往開發的城市精品住宅項目配套的商舖。為向居民提供更為便利的生活環境，目標集團的大部分城市精品住宅項目均附帶配套商舖以滿足居民的日常需要。目標集團通常會出租該等商舖予運營超市、餐廳、健身中心、銀行、幼稚園、藥店、服裝店、水療及切合居民日常需要的其他業態的租戶。

目標集團之業務

截至二零一五年四月三十日，目標集團擁有及運營其已竣工項目中的五個項目的商舖，總建築面積約143,229平方米，總可出租面積約39,849平方米。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，自該等商舖所產生的收益分別為人民幣20.9百萬元、人民幣21.2百萬元及人民幣23.4百萬元，相當於在相關期間目標集團的商業物業投資與經營所產生的總收益的4.5%、1.1%及0.5%。

下表載列目標集團的該等商舖截至二零一四年十二月三十一日的若干運營數據：

商舖地點	建築面積 (平方米)	可出租面	出租率 (%)	租金收入 (人民幣千元)
		積 (平方米)		
綠景山莊	7,016	3,820	100.0	2,415.3
綠景新苑二期	11,148	4,864	100.0	2,750.6
藍灣半島社區	44,816	5,293	87.0	3,097.7
綠景花園二期	41,279	20,987	100.0	14,897.3
城市立方花園 ⁽¹⁾	38,970	4,886	19.9	282.1

附註：

- (1) 於二零一零年，目標集團出售其部分城市立方花園商舖予一名獨立第三方。該獨立第三方持有該等商舖作資本升值用途，並無積極出租該等商舖。受已售空置商舖的影響，目標集團所持有的商舖的出租率一直偏低。

下表載列目標集團的該等商舖截至二零一四年十二月三十一日按服務界別劃分的總租賃建築面積：

界別	租賃建築面積	佔總租賃建築面
	(平方米)	積的百分比 (%)
零售	5,675	15.3
超級市場	24,148	64.9
生活配套服務	6,975	18.7
餐飲	82	0.2
休閒及娛樂	320	0.9
總計	<u>37,199</u>	<u>100.0</u>

目標集團之業務

下表載列該等商舖截至二零一四年十二月三十一日的租約概況詳情：

截至十二月三十一日止年度	屆滿租約		屆滿租約的建築面積	
	(數目)	(%)	(平方米)	(%)
二零一五年	1	3.8	82	0.2
二零一六年	10	38.5	8,598	23.1
二零一七年	1	3.8	29	0.1
二零一八年	4	15.4	780	2.1
二零一九年	5	19.2	3,904	10.5
二零二零年及之後	5	19.2	23,807	64.0
總計	26	100.0	37,199	100.0

綜合服務

目標集團向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。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，目標集團綜合服務的總收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

物業管理

目標集團致力於向其客戶提供優質物業管理服務。其相信優質物業管理服務為其客戶體驗不可或缺的一部分，因而對維持長期客戶關係至關重要。其目前通過其子公司深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司和深圳市綠景物業管理有限公司為其大多數房地產開發項目提供全面物業管理服務。目標集團所提供的服務介乎保安服務、物業維護、園藝及景觀服務以及管理配套設施。截至二零一五年四月三十日，目標集團為19個物業的住戶和租客提供物業管理服務，包括商業及住宅物業，總建築面積約為1,990,944平方米。除三個物業外，所有由目標集團管理的物業均由目標集團開發。於二零一二年十二月，深圳市綠景物業管理有限公司取得物業管理服務ISO9001:2008質量體系認證。

目標集團訂立的標準物業管理協議載列將予提供服務的範疇及質量規定以及管理費安排。一般而言，目標集團按月收取物業管理費。該等費用一般按單位規模計算，並參考當前市價釐定。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，目標集團的物業

目標集團之業務

管理收入分別約為人民幣81.7百萬元、人民幣97.3百萬元及人民幣120.4百萬元，分別相當於目標集團於相關期間的總收益的17.4%、5.1%及2.5%。

酒店

目標集團於二零一一年四月開始運營其綠景錦江酒店。綠景錦江酒店位於深圳福田區中心商業區的便利位置。綠景錦江酒店總佔地面積為4,978平方米，總建築面積為25,751平方米。

綠景錦江酒店設備完善，具有兩間多功能會議室、宴會廳及視像會議室，以及兩間提供中西餐的餐廳、一間健身中心、水療、瑜伽室及棋室，滿足商務賓客及旅客的業務、休閒及社會需要。其合共有超過330間房間，提供五類房間迎合不同客戶的需要。

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，運營綠景錦江酒店所產生的收益分別為人民幣62.1百萬元、人民幣72.3百萬元及人民幣73.7百萬元，相當於目標集團於相關期間總收益的13.2%、3.8%及1.5%。運營綠景錦江酒店的收益主要來自酒店住宿、餐飲服務(包括宴會服務)及其他所產生的收益。下表載列綠景錦江酒店於往績記錄期間內所產生按類別劃分的收益明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(人民幣千元)		
酒店住宿	46,587	54,610	57,293
餐飲	13,944	14,260	14,276
其他	1,533	3,474	2,167
總計	<u>62,065</u>	<u>72,344</u>	<u>73,736</u>

下表載列綠景錦江酒店於往績記錄期間內的若干運營表示數據：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
平均房租(人民幣)	594	625	635
出租率(%)	68	76	78
平均每間客房收入(人民幣)	404	475	495

目標集團之業務

綠景錦江酒店乃由目標集團全資擁有，並由中國著名酒店管理公司上海錦江國際酒店管理集團（「上海錦江」）管理。目標集團於二零一一年與上海錦江訂立為期八年的酒店管理協議。根據酒店管理協議，目標集團向上海錦江支付綠景錦江酒店總年度收益的百分之二，按月支付。此外，上海錦江每年均有權依酒店管理協議享有績效收入。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，目標集團向上海錦江支付的管理費分別為人民幣3.0百萬元、人民幣9.0百萬元及人民幣9.2百萬元。根據酒店管理協議，目標集團有權使用上海錦江的標誌及名稱作市場推廣用途。

目標集團或者上海錦江，作為非違約方，有權在下列違約事件或違約情況發生時終止酒店管理協議，違約事件包括但不限於：(i)目標集團或者上海錦江暫停或終止其業務；(ii)目標集團或者上海錦江因無力償付債務實施自動破產或重組或者同意非自願破產或重組；目標集團或者上海錦江的大部分資產被執行而破產；(iii)上海錦江由於目標集團的原因無力支付應付的運營成本和相關費用，且目標集團在收到書面通知後的規定時限內仍未能支付；(iv)目標集團或者上海錦江未能履行酒店管理合同規定的重大義務（除支付義務外），並且在收到非違約方書面通知後的規定期限內仍未履行；及(v)任何一方違反酒店管理合同的其他重要約定的情形。

主要客戶和供應商

供應商

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各年度，來自目標集團前五大供應商（全部均為獨立第三方）的採購額分別為人民幣2,086.8百萬元、人民幣2,231.8百萬元及人民幣1,984.2百萬元，分別相當於目標集團於該等期間的總採購額的87.2%、90.6%及91.4%。在往績記錄期間內的所有前五大供應商均是目標集團所簽約的建築公司或設備供應商。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，來自最大供應商的採購量分別為人民幣1,873.7百萬元、人民幣1,199.6百萬元及人民幣851.3百萬元，分別相當目標集團於該等期間的總採購量的78.3%、48.7%及39.2%。目標集團與其前五大供應商保持逾10年的業務關係。

據董事所知，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有本公司全部已發行股本百分之五或以上的股東以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或擁有目標集團全部已發行股本百分之五或以上的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大供應商中擁有權益。

目標集團之業務

客戶

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，目標集團從前五大客戶(全部均為目標集團的物業的購買者或租戶，均為獨立第三方)獲得的除營業稅及附加前的收益分別為人民幣96.3百萬元、人民幣82.4百萬元和人民幣109.2百萬元，合共分別佔目標集團於各自期間除營業稅及附加前的總收益的約19.4%、4.1%及2.1%。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，目標集團從最大客戶獲得的除營業稅及附加前的收益分別為人民幣37.9百萬元、人民幣30.6百萬元和人民幣53.6百萬元，合共分別佔目標集團於期間除營業稅及附加前的總收益的7.6%、1.5%及1.0%。

據董事所知，我們的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有本公司已發行股本總額百分之五或以上的股東，以及目標集團的董事、彼等各自的緊密聯繫人或持有目標集團已發行股本總額百分之五或以上的股東概無在目標集團於往績記錄期間內的任何五大客戶中擁有任何權益。

目標集團自用的物業

目標集團自用的物業主要包括辦公室。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團自用的辦公室的總建築面積約為1,111平方米，賬面值為人民幣49.8百萬元，相當於目標集團總資產的0.2%。組成目標集團非物業活動一部分的單一物業權益的賬面值未達到或超過目標集團總資產值的15%。因此，物業估值師概無就該等物業權益進行估值。

競爭

目標集團為深圳的領先商業及住宅物業開發商。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團相信，其運營所在地區以及中國整體的商業及住宅物業市場日益競爭激烈且高度分散。其主要與其他全國及地區商業及住宅開發商進行競爭，尤其是在深圳及其運營所在的珠江三角洲地區其他城市中運營者。其就多項因素與其他房地產開發商進行競爭，包括但不限於地點、管理專業知識、產品及服務質量、價格、財務資源、品牌認受性及獲得適當土地儲備的能力。


儘管競爭程度高企，目標集團憑藉其於房地產開發及城市更新方面的豐富經驗及聲譽、審慎項目規劃及實行業務策略以及優質物業產品及服務展示其對市場變動及競爭的應對能力。

目標集團之業務

此外，鑒於其品牌認受性及強勁執行能力，目標集團相信其可繼續即時應對中國物業市場的挑戰。目標集團致力於進一步加強其在深圳的領先地位，同時選擇性地進入珠江三角洲及長江三角洲地區的其他城市。

目標集團亦在高度分散的商務酒店行業面對競爭，尤其是國內及國際酒店運營商。其認為品牌名稱、房價、可用商務及休閒設施及服務質量為最重要的競爭因素。其部分競爭對手可能具備較大知名度以及更多經驗及資源。然而，鑒於其優質產品及服務以及累積經驗，目標集團相信其可繼續在激烈競爭下繼續發展其酒店業務。

知識產權

目標集團非常重視發展其品牌形象並且極為關注其知識產權。於最後實際可行日期，目標集團已經將商標「**福州新城**」及「」分別在中國登記於其全資附屬公司化州市綠景房地產開發有限公司和深圳市綠景房地產開發有限公司名下。於最後實際可行日期，目標集團有三個域名，目標集團的附屬公司為該等域名的登記所有人。深圳市綠景資產管理有限公司已登記域名「zollsz.com」及「lvgemam.com」，而深圳市綠景房地產開發有限公司則已登記域名「lvgemgroup.com.cn」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並不知悉任何第三方侵犯其知識產權或其侵犯第三方所擁有的知識產權的情況。

有關深圳市綠景企業管理集團有限公司授權給經擴大集團的商標的相關信息和其他相關資料，請參閱本通函「關連交易－豁免持續關連交易」及本通函附錄八「法定及一般資料－C.有關目標集團的進一步資料－3.經擴大集團的知識產權」章節。

目標集團之業務

獎項

歷年以來及於往績記錄期間內，目標集團已自中國多個組織獲得多個獎項及榮譽，作為其房地產開發項目及(其中包括)其在中國房地產開發行業的品牌及整體聲譽。下表載列其已獲得的若干獎項及榮譽描述：

年度	獲獎者	榮譽／獎項	頒發團體
二零一二至 二零一四年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	深圳房地產開發十強企業	深圳市房地產業協會
二零一四年	虹灣花園	規劃、建築雙金獎	中國建築學會
二零一四年	中城天邑花園	2013年度全國物業管理 示範住宅小區	中華人民共和國住房和 城鄉建設部
二零一四年	目標公司	2014年度中國地產年會 社會責任大獎	南方都市報
二零一三年	目標公司	2013年年度品牌大獎	南方都市報和北京大學 匯豐商學院
二零一二年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	2012年年度營銷大獎	南方都市報
二零一二年	公館1866花園	深圳市綠色建築設計認證 一銅級	深圳市住房和建設局
二零一二年	深圳市綠景房地產開發 有限公司	深圳房地產市場地位領先 企業前六強	中國指數研究院
二零一零年	NEO都市商務綜合體	深圳十大標誌性建築	深圳特區報

目標集團之業務

僱員

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團共有1,336名僱員，大部分工作於深圳。下表載列其截至二零一四年十二月三十一日按職能劃分的僱員明細。

職能	僱員數目	佔總僱員百分比(%)
管理和行政	120	9.0
項目建設與管理	144	10.8
銷售及市場推廣	92	6.9
財務及審計	83	6.2
物業管理	698	52.2
酒店運營及管理	199	14.9
總計	<u>1,336</u>	<u>100.0</u>

目標集團主要從人才市場、大學及通過獵頭聘請僱員。目標集團致力於培訓及留任各層面的技術僱員。其根據僱員的職位及專業知識為彼等提供持續及系統性培訓計劃，以加強彼等對房地產行業及相關範疇的瞭解及知識。舉例而言，其市場推廣及銷售人員的培訓計劃專注於改善彼等的銷售能力，而為中高層管理人員則為其提供專注於改善管理及領導能力的培訓。除內部培訓外，目標集團亦不時委聘外部專家為其僱員進行培訓。

目標集團致力於維持與其僱員的良好工作關係。於往績記錄期間內，其並無經歷任何重大勞工糾紛而在重大方面對其業務運營造成不利影響。目標集團與其僱員訂立個別僱員合約，當中涵蓋工資、僱員福利及適用中國法律及法規所規定的其他事宜。

目標集團為其僱員提供與市場標準匹配的薪金及福利。其亦為其僱員繳納基本醫療保險、退休金保險、生育保險、失業保險、工傷保險及住房公積金，並根據適用的中國法律及法規繳納相關保險金。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，目標集團的用於僱員薪金及福利的開支分別為人民幣90.1百萬元、人民幣102.2百萬元及人民幣119.7百萬元。

目標集團的僱員成立了工會，其負責促進目標集團與其僱員之間的溝通。工會協調處理僱員投訴、目標集團的僱員與管理層的聯繫，確保保障僱員的合法權利。於往績記錄期間及直

目標集團之業務

至最後實際可行日期，目標集團工會概無產生任何重大糾紛。

保險

目標集團根據中國法律及法規所規定的要求和業務運營的需要為其僱員購買包括社會保險在內的各項保險。根據適用中國法律及法規，建築公司(作為僱主)須為其建築工人購買保險。與行業慣例一致，目標集團現時並無就此購買額外保險。

按銀行對已質押作為抵押銀行貸款的抵押品的物業所要求，目標集團已根據相關貸款文件就該等物業購買物業損害賠償及第三方責任保險。

目標集團認為其保險充足，而其涵蓋範疇符合行業慣例。然而，依然存在對其經營過程中可能產生的任何虧損、損失或負債未能充分投保或未購買保險的風險。有關進一步詳情，請參閱「風險因素」一節。

環境事宜

目標集團受多項環境法律及法規監管，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。有關該等環境法律及法規的進一步詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－房地產項目開發」一節。

根據適用的法律及法規，目標集團的各開發項目必須進行環境評估，而目標集團必須在施工前提交環境影響評估報告連同其他所需文件給相關政府機關以供批准。相關政府機關在批准中所訂明的任何準則必須納入項目的設計、建築及運營。在物業完成之時及可交付給客戶之前，各項目亦須經相關政府機關檢驗，以確保符合所有適用的環境標準。目標集團的建築公司負責確保在建築過程中符合適用的環境法律及法規。目標集團亦鼓勵其建築公司使用環保相關的設備及設施，並採用或發展新環保技術。

目標集團之業務

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，目標集團為遵守有關環保法律及法規產生的開支分別約為人民幣1.6百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣1.4百萬元。假設適用的環境法律及法規的在將來不會發生重大變動，目標集團預期日後其將繼續產生相似水平的環境合規成本。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團在其物業竣工時為通過相關環境機關所進行的檢驗未出現過任何重大問題。中國法律顧問已確認，目標集團已於所有重大方面遵守相關環境法律及法規。

健康及安全事宜

目標集團須就安全及工作相關事宜受多項中國法律及法規規制。目標集團已就職業健康及安全相關事宜訂立一套指引，並已發展出全面管理制度以實施其有關此方面的政策及程序。此外，目標集團就職業健康及安全相關主題為其僱員提供定期培訓，以加強其僱員的關注及知識。

根據適用的中國法律及法規，目標集團的建築公司負責建築工地的安全，並須為其工人投購意外保險。目標集團一般要求其建築公司根據適用的法律及法規為面臨工傷風險的員工購買意外保險，採納有效職業安全監控措施以及提供體檢及培訓。

目標集團致力於為其僱員提供安全及衛生工作環境。為確保建築質量及安全，其已訂立一套標準及規格，當中目標集團要求其自身的工人及獨立建築公司所僱用的工人在建築過程中遵循。目標集團在各個階段緊密監督各項目，以確保建築過程符合相關法律及法規。其亦委聘獨立第三方監理公司監督其建築工地在整個建築過程的安全。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，目標集團並無經歷任何事故而導致建築工人有重大傷亡或對運營造成重大不利影響。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，概無出現過因不符合中國勞工、健康及安全法律及法規而對目標集團施加任何罰款或處罰的情況。

對沖安排

用於減少目標集團有關人民幣與其他貨幣之間匯率波動的風險敞口的對沖工具在中國數目有限。截至最後實際可行日期，目標集團並無就外幣風險訂立任何對沖交易。儘管目標集團

目標集團之業務

日後或會尋求訂立對沖交易，但貨幣對沖交易之可用性及有效性或會有限，而目標集團可能無法成功對沖其外幣風險敞口。

法律程序及合規

法律程序

控股股東的兩間附屬公司於二零零七年八月九日與(其中包括)三位當事人(「原告」)就深圳旺海怡康之債務重整訂立債務重整協議(「**重整協議**」)。根據重整協議，控股股東的兩間附屬公司同意與其他重整協議有關人士共同及個別向原告支付若干重整代價。於二零零九年六月，目標集團收購深圳旺海怡康之90%權益。然而，於二零零九年九月十一日及二零零九年九月十五日，目標集團與其他重整協議有關人士(包括原告)訂立了兩份補充協議自願終止重整協議。深圳旺海怡康於二零一三年九月完成其債務重整。

於二零一二年九月十四日，原告指控目標集團應按照重整協議履行其個別及連帶責任賠償人民幣431,800,000元，逾期利息人民幣60,542,300元，以及違約金人民幣20,000,000元，合計人民幣512,342,300元。於二零一四年十一月十一日，基於重整協議已被自願地終止，廣東省深圳市中級人民法院判決駁回原告的索償，並頒令原告承擔訴訟費及其他相關費用。

於二零一四年十二月七日，原告向廣東省高級人民幣法院提出上訴。截至最後實際可行日期，法院尚未作出判決。董事認為，針對目標公司之訴訟並無任何法律依據，因為相關各方已自願終止重整協議。

目標集團之業務

資質證書

下表載列截至最後實際可行日期對目標集團業務及經營屬重大的相關資質證書及經營許可證的詳情：

中國附屬公司	資質	分類	狀況
深圳市綠景房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	二級	有效，於二零一七年七月十四日屆滿
益陽中核置業有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一七年十月三十日屆滿
化州市綠景房地產開發有限公司	房地產開發企業資質證書	四級	有效，於二零一五年九月十一日屆滿
深圳市龍康宏投資發展有限公司	房地產開發企業資質證書	三級	有效，於二零一五年七月三十日屆滿。 已申請續期並於二零一五年四月十七日獲受理
深圳市綠景物業管理有限公司	物業服務企業資質證書	二級	有效，於二零一七年三月二十一日屆滿

目標集團之業務

中國附屬公司	資質	分類	狀況
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	物業服務企業資質證書	三級	有效，於二零一六年一月二十二日屆滿
化州市綠景物業管理有限公司	物業服務企業資質證書	三級(暫定)	於二零一五年四月八日屆滿。已於二零一五年三月三十一日已提交續期申請

目標集團已就於屆滿日期前申請重續深圳市綠景物業管理有限公司持有的物業服務企業資質證書進行備案，且申請隨後獲相關政府部門受理。然而，截至最後實際可行日期，由於受理時間長於預期，重續申請仍然在受理當中。於往績記錄期間，化州市綠景物業管理有限公司並無開始其物業管理經營。

過去目標集團已成功重續其資質證書且並無預見任何有關重續化州市綠景物業管理有限公司持有的物業服務企業資質證書的任何重大法律障礙。目標集團預期於二零一五年七月之前獲得經重續資質證書。

目標集團之業務

不合規事件

目標集團於往績記錄期間重大不合規事件的概要載列於下表。

項目	不合規事件	原因	補救措施	法律後果及影響
1.	深圳市綠景物業管理有限公司現時持有物業管理證書(二級)，據此，其符合最高建築面積為80,000平方米。深圳市綠景物業管理有限公司現時管理NEO都市商務綜合體A座(作為一個物業管理項目)以及B座及C座(作為一個物業管理項目)。兩個項目的建築面積均超過80,000平方米，為該等物業提供物業服務。物業管理公司須持有物業服務企業資質證書(一級)。截至最後實際可行日期，深圳市綠景物業管理有限公司尚未完成將物業服務企業資質證書由二級升級至一級的審批程序。	主要由於深圳市綠景物業管理有限公司負責人員疏忽所致。	目標集團已於二零一五年五月二十日提交申請證書由二級升級至一級，該申請已獲相關部門受理。此外，為防止日後發生類似事件，目標集團已制定具體內部控制措施。請參閱「內部控制和風險管理－避免再次發生不合規事件的內部控制措施」分節。	中國法律顧問認為，該不合規事件將不會對目標集團的業務產生任何重大不利影響。
2.	根據適用中國法律及法規，物業租賃協議須向地方主管部門進行註冊。截至最後實際可行日期，目標集團未對其30份租賃協議進行註冊備案。	主要由於難以同租戶就註冊該等租賃協議進行合作所致。	目標集團正在就註冊的租約向地方主管部門進行註冊，而完成則需要租戶的合作。此外，為防止日後發生類似事件，目標集團已制定具體內部控制措施。請參閱「內部控制和風險管理－避免再次發生不合規事件的內部控制措施」分節。	中國法律顧問認為，目標集團將不會被處以罰款。最高罰款估計總額為約人民幣300,000元。中國法律顧問認為，有關不合規事件將不會對目標集團的業務造成任何重大不利影響。

目標集團之業務

內部控制和風險管理

內部控制及風險管理系統

目標集團的內部控制和企業管治制度是為達到包括有效及具效率的運營、可靠的財務報告及符合適用法律及法規等目標提供合理保證而設計。目標集團的內部控制和企業管治制度涵蓋其運營的主要範疇，其中包括銷售、採購、資產投資與經營、預算與會計制度。為有效地實行該制度，目標集團已訂有一套全面的政策及指引，當中載列關於各範疇的內部控制標準、職責分工、批准程序及員工問責的詳情。目標集團亦進行定期內部評估及培訓以確保其僱員充分知悉有關該等政策及指引。目標集團的各相關部門負責進行日常內部控制和企業管治制度範疇，而目標集團的審計中心則負責監督實行有關制度。

目標集團的內部控制和企業管治制度包括下列特性：

- **行為守則**：目標集團的行為守則明確向其僱員傳達目標集團的價值觀、可接納的決策標準和僱員行為標準。
- **資產管理**：目標集團已採納一套規則及政策以規管其資產投資與經營範疇，藉以確保穩健財政制度和避免內部濫用。該等規則及政策涵蓋的範圍包括付款結算、所得款項和賬目管理、提供擔保、現金管理及固定資產投資與經營。
- **反貪污**：內部控制和企業管治政策為促進、監督及執行全面符合相關反賄賂及反貪污法律提供必要的工具和資源。另外，目標集團歡迎公眾人士通過其客戶電話熱線舉報目標集團的任何不道德專業行為或欺詐活動。
- **適用法律及法規合規**：目標集團的內部控制和企業管治政策旨在確保符合適用的法律及法規，其中包括有關企業管治、項目管理、招標程序管理、勞工安排、關連交易和與僱員和高級管理層的銷售交易的範疇。此外，目標集團還委聘了專業顧問就是否符合適用法律及法規的相關合規事宜向其提供建議。

目標集團之業務

目標集團的風險管理程序以識別其企業策略目標相關的重大風險為起點。基於對風險的可能性及潛在影響的評估，目標集團再按優先順序制訂一對一的風險降低計劃。目標集團的各部門均負責識別及分析與其相關職能相關的風險、編製風險降低計劃及計量該風險降低計劃的有效性。就其財務風險而言，目標集團的財務管理中心會每月進行風險分析，並連同目標集團的審計中心及其他相關部門編製月度財務風險報告，當中包括風險概況及建議風險監管措施，以供目標集團的管理層及董事長審閱。

避免再次發生不合規事件的內部控制措施

為避免未來發生類似有關物業管理服務及租賃登記之不合規事件及確保遵守相關法律及法規，目標集團已成立逾10人之合規團隊，包括來自其法律事務部、審計中心、財務管理中心及工程管理中心之代表，並採取一系列預防措施：

- **物業管理服務：**(i)委派其合規團隊監督登記及監測有關其物業管理服務之許可證、資質、執照及批准之狀態；(ii)委派其合規團隊監督目標集團之各附屬公司，以確保獲得所有必要證書、許可證及其他監管批准。此外，各附屬公司應每季向合規團隊呈報獲取該等文件之進程及狀態。倘發生不合規事件，則負責人將承擔責任；(iii)採用內部控制政策禁止目標集團之附屬公司於取得所有必要證書、許可證及其他監管批准前提供物業管理服務；及(iv)定期與相關監管部門進行溝通，以了解有關申請或重續相關證書之適用規定之最新資料。
- **租賃登記：**(i)於未來各項目之各項目階段委派一名負責人。該負責人應每季向合規團隊呈報租賃登記狀態。倘發生不合規事件，該負責人將為任何疏忽負責；及(ii)採用經修訂租賃合約樣本，載入呈列有關租賃登記之各方之責任及目標集團之權利（倘其因租戶不合作而未能登記受罰）之條文。

此外，目標集團亦將提供培訓並定期向其僱員發佈通告及通函，以提供有關相關規則及規定之最新資料及提醒彼等遵守相關規則及規定。

目標集團之財務資料

本概要旨在向閣下提供本通函內所載資料之概覽。由於此為概要，故並無載列所有可能對閣下屬重要之資料，並須與本通函全文一併閱讀，以確保其完整性。閣下於決定投資發售股份前，應閱讀整本文件。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購之目標集團之資料，本通函(附錄三會計師報告除外)所載之營運及財務資料不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)之營運及財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購，而深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)的財務資料乃按合併基準(僅包括現時目標集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)呈列。因此，本通函(附錄三會計師報告除外)所呈列之財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列之財務資料，後者包括已售附屬公司連同目標公司及其他附屬公司於往績記錄期間之財務資料。

任何投資均涉及風險。投資發售股份之部分特定風險載列於本通函「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前，應細閱本節。

概覽

目標集團是深圳領先的綜合性房地產開發商及商業物業運營商之一。在二零一二年，目標集團被中國指數研究院評為深圳房地產市場地位領先企業的第六名，並在二零一四年被深圳市房地產協會評為深圳房地產開發十強企業第六強。

目標集團主要在珠江三角洲地區一帶開展業務活動，而該地區為中國經濟最繁榮及活躍的地區之一。其業務運營包括三個主要業務分部：(i)房地產開發與銷售；(ii)商業物業投資與經營；及(iii)綜合服務。自開展運營以來，其已開發16個已竣工項目項目，主要包括城市精品住宅、佐隄中心、NEO都市商務綜合體和酒店，總佔地面積約為438,167平方米，總建築面積約1,854,290平方米。截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，目標集團共擁有14個已竣

目標集團之財務資料

工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目和一個訂約收購的未來開發項目。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，房地產開發與銷售所產生的收益分別為人民幣137.0百萬元、人民幣1,470.4百萬元及人民幣4,300.5百萬元。

與目標集團的業務策略相一致，目標集團持有並運營大部分其開發的商業物業作長期投資用途。該等商業物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積達212,735平方米。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各年度，商業物業投資與經營所產生的收益分別為人民幣188.4百萬元、人民幣262.2百萬元及人民幣342.9百萬元。

目標集團亦向其住宅及商業物業的客戶及租戶提供綜合服務。該等綜合服務包括物業管理服務、酒店運營及其他。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，目標集團綜合服務的收益分別為人民幣143.8百萬元、人民幣169.7百萬元及人民幣194.1百萬元。

呈列基準

目標公司及其附屬公司(包括已售附屬公司)於往績記錄期間之經審核綜合財務資料乃於本通函附錄三會計師報告呈列。根據籌備收購事項而進行之重組，目標公司於往績記錄期間後出售七家附屬公司，包括金信投資(香港)有限公司、珠海市綠景房地產開發有限公司、珠海市綠景物業管理有限公司、深圳旺海怡康、珠海市惠景投資管理有限公司、深圳市綠晟投資發展有限公司及東莞市綠景房地產開發有限公司。於出售前，深圳旺海怡康通過將主要營運資產轉讓予目標集團的另一間附屬公司將其主要營運資產保留於目標集團內。出售已售附屬公司乃於二零一五年六月二十四日完成。

為令投資者及股東更深入瞭解根據收購事項將予收購的目標集團的資料，本節所載的財務資料及討論不包括各已售附屬公司(深圳旺海怡康除外)的財務資料，原因在於已售附屬公司連同各自之營運資產(深圳旺海怡康之主要營運資產除外)乃由目標集團於往績記錄期間後出售且將不會根據收購事項由本公司收購。然而，深圳旺海怡康的主要營運資產作為重組的一部分，於出售深圳旺海怡康後，仍保留於目標集團內。因此，本節的財務資料(僅包括現時目標

目標集團之財務資料

集團旗下公司及深圳旺海怡康於往績記錄期間的經營業績)乃按合併基準呈列，故呈列的財務資料有別於附錄三會計師報告所呈列的財務資料，其包括已售附屬公司連同目標公司及其其他附屬公司於往績記錄期間的財務資料。

影響目標集團經營業績及財務狀況之重大因素

目標集團之業務、經營業績、財務狀況及前景受若干因素影響，其中許多因素超出其控制範圍，包括下文所載者。以下內容應與本通函「風險因素」一節一併閱讀。

中國(尤其是廣東省)之經濟增長、城鎮化及房地產需求

經濟增長、城鎮化及不斷提高之購買力一直是中國市場對房地產需求日漸增加之主要動力，而該等因素受多項宏觀經濟因素影響，包括全球經濟及世界市場以及中國政府之財政及貨幣政策之變動。預期中國之經濟增長步伐、城鎮化及不斷提高之購買力繼續對潛在物業買家數量以及住宅物業之價格及與利潤產生重大影響，從而重大影響目標集團之表現及經營業績。由於目標集團主要專注於開發廣東省物業、廣東省及其他未來目標城市之市場發展對其業務營運尤為重要。倘全球經濟、中國經濟或目標集團經營所在任何物業市場之經濟衰退、或城鎮化步伐放緩，則目標集團之財務狀況及經營業績或會受重大不利影響。詳見「風險因素－與目標集團業務及行業有關之風險－目標集團的業務及前景均倚重中國房地產市場的表現，尤其是深圳等各主要城市及廣東省其他地區房地產市場的表現，因此，中國整體上或該區域主要城市的房地產銷售或價格或房地產需求的任何潛在下降，均可對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。

影響中國房地產行業之監管環境及措施

中國政府對房地產開發及相關行業之政策及措施直接影響目標集團之業務及經營業績。中國政府不時調整宏觀經濟調控政策，透過監管(其中包括)土地供應、物業預售、土地用途、容積率、銀行融資及稅項，鼓勵或限制私人房地產市場之發展。近年來，中國政府為應對全國房地產價格不斷上漲，實施一系列措施以控制房地產價格。多個行政機關已推行政策及措施抑制投機活動，並對房地產開發商實行更嚴格之規定。該等措施規定(其中包括)提高買家之最低首付規定、購買物業之新限制、對物業項目中經濟適用房及商品房之最低投資比例及增加按揭融資之銀行借貸利率等。目標集團之大部分客戶選擇首付及依賴按揭融資購買目標集團之物業。因此，中國政府所實施旨在提高首付規定限制買家獲得按揭貸款之能力、限制其轉售物業之能力或增加按揭融資成本之法規或措施，可能打擊目標集團物業之市場需求並對目標集團之

目標集團之財務資料

經營業績造成不利影響。中國政府為調控貨幣供應、信貸額度及固定資產投資採取之措施亦對目標集團之業務及經營業績有直接影響。此外，中國政府或會推行可能影響目標集團之融資能力，以及目標集團可能為房地產開發提供資金之途徑之措施。詳見「風險因素－與目標集團業務及行業有關之風險－目標集團的營運可能因與中國房地產行業有關的國家或地方政策變化而受到重大影響」。

土地收購及建設成本

目標集團之成功及持續增長很大程度上取決於其以能夠產生合理回報之價格收購優質土地之能力。由於中國經濟持續快速增長且對住宅物業之需求仍然強勁，房地產開發商之間對土地之競爭可能持續加劇。近年來，中國主要城市，尤其是目標集團經營所在之城市之土地溢價顯著增加。建設成本亦於近年增加，主要由於建設承包商要求之費用增加，反映勞工成本及原材料成本增加，從而令目標集團之銷售成本及整體項目成本上漲。過去，城市改造是目標集團收購土地的主要方式之一。概不能保證目標集團將能繼續透過該方式按有利條款尋求土地。倘目標集團依賴其他方法收購開發用地，其土地收購成本或會大幅增加且其或會產生大量額外融資成本。此外，以公開招標、拍賣及掛牌出售方法授出國有土地使用權亦可能加劇土地之競爭及增加土地收購成本。為發展而面臨之中國土地競爭日益加劇，或會對目標集團收購足夠土地以供發展之能力產生不利影響及增加土地收購成本。倘目標集團不能按足以抵銷成本增加之已增加價格出售其物業，目標集團之盈利能力將會受到不利影響。

融資渠道及融資成本

銀行貸款及金融機構借款及信託融資乃目標集團物業發展之重要資金來源。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以及二零一五年四月三十日，目標集團尚未償還之即期及非即期銀行貸款分別為人民幣4,081.8百萬元、人民幣4,992.8百萬元、人民幣6,336.0百萬元及人民幣6,499.3百萬元。目標集團之融資渠道及融資成本將受銀行貸款之現行利率（與中國人民銀行之基準貸款利率掛鉤）、中國政府對物業發展之銀行貸款實施之限制以及國內及全球資本市場之整體狀況所影響。

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以及二零一五年四月三十日，目標集團尚未償還之其他借貸（包括信託融資及委託貸款）分別為人民幣75.0百萬元、人民幣500.0百萬元、人民幣1,680.0百萬元及人民幣1,640.0百萬元。與銀行貸款相比，信託融資在

目標集團之財務資料

渠道方面一般更為靈活，但該等信託融資安排之融資成本一般高於銀行貸款。倘目標集團日後無法按有利條款訂立該等信託融資安排，或甚至根本不會訂立該等信託融資安排，則或會對其經營業績及財務狀況產生不利影響。

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，目標集團之銀行貸款及其他借貸的總利息成本(包括資本化利息開支)分別為人民幣388.4百萬元、人民幣375.2百萬元及人民幣587.5百萬元。利率之任何潛在增加或會使目標集團承擔額外利息成本，尤其是新增貸款。

物業開發之時間

房地產項目開發需時較長。於開始開發後經歷數月、數年乃至更長時間方能開始預售所開發之物業。尤其是，透過城市改造過程收購土地相當耗時，於預售開始前通常需三至五年。目標集團於房地產竣工、出售並交付其客戶後方確認收入。由於市場需求波動不定，目標集團於特定期間確認之收入亦可能受特定房地產項目在預售或銷售時之市況影響。此外，施工、監管批文或其他進程延誤或會對目標集團項目之竣工時間安排有不利影響，從而對目標集團確認項目之收入有不利影響。

物業預售

物業預售屬目標集團在其項目發展過程中經營現金流量之最重要來源之一。中國法律允許目標集團在符合若干先決條件後預售未竣工物業，但要求目標集團將預售所得款項用作特定預售項目之資金。更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－銷售及市場推廣」各段。預售所得現金流入之金額及時間受多項因素影響，包括目標集團項目之開發時間安排、中國政府對預售施加之限制、目標集團之買方可取得及可負擔之按揭融資、目標集團物業之市場需求及目標集團可供預售之物業數目。此外，目標集團預售物業所得之任何現金流量減少，可能令目標集團更依賴外部融資，而外部融資可能增加目標集團之成本及可能影響目標集團為持續之房地產開發提供資金之能力。

目標集團投資物業的公允價值

目標集團投資物業的公允價值變動已經且預期會繼續對目標集團的經營業績造成重大影響。投資物業最初基於目標集團獨立物業估值師進行的估值按公允價值計量，而其後公允價值變動所產生的收益或虧損作為投資物業公允價值收益或虧損入賬。物業估值師已運用估值方法，涉及(其中包括)若干估計(包括可資比較物業的現行市場交易價)、合適的貼現率及預期未來市場租金。該等假設的有利或不利變動可導致目標集團投資物業的估計公允價值出現變動，

目標集團之財務資料

且須對合併全面收益表所錄得的收益或虧損金額作出相應調整。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，目標集團分別將投資物業的公允價值提高人民幣651.9百萬元、人民幣591.4百萬元及人民幣895.3百萬元。由於市場波動，估值調整金額有可能繼續發生變動，且會對目標集團的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素－目標集團投資物業的公允價值可能不時波動且日後或會大幅減少，這或會對目標集團的盈利能力產生重大不利影響。」

土地增值稅

目標集團之房地產開發須繳納有關土地及該土地改建增值金額之土地增值稅。於中國從事房地產開發之本地及海外投資者均須就所出售物業之土地增值按累進稅率30%至60%繳納土地增值稅。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，目標集團支付土地增值稅分別為人民幣90.2百萬元、人民幣137.4百萬元及人民幣27.7百萬元。目標集團根據已確認之銷售及根據中國相關法律法規適用之估計土地增值稅稅率對土地增值稅計提準備。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，目標集團就土地增值稅準備分別為人民幣3.4百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣471.1百萬元。土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，並可能有別於最初記錄之金額，而任何該等差額或會影響相關稅務部門最終確定該等稅項期間目標集團之除稅後溢利及遞延稅項準備。有關中國土地增值稅法規之進一步資料，請參閱本通函附錄二「監管概覽－中國稅項－土地增值稅」一節。

主要會計政策、估計及判斷

根據國際財務報告準則編製目標集團之財務報表要求其管理層作出可影響政策應用以及資產、負債及收支呈報數額之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃以過往經驗以及認為在特定情況下屬合理之其他各項因素為基礎，其結果乃對未能從其他來源確定之資產及負債之賬面值作出判斷之基礎。目標集團之實際結果或會有別於該等估計。

目標集團持續審閱該等估計及相關假設。倘修訂會計估計僅影響某一期間，則於修訂有關估計期間內確認會計估計修訂，而倘修訂影響本期及未來期間，則於作出修訂及未來期間確認有關修訂。目標集團過往作出之有關估計或相關假設與往績記錄期間之實際業績基本一致。

目標集團之管理層對應用國際財務報告準則所作出對其財務報表及估計不確定因素重大來源有重大影響之判斷於本通函附錄三所載會計師報告B節附註2討論。

目標集團之財務資料

主要會計政策之選擇及呈報結果對條件及假設變動之敏感度為審閱目標集團之財務報表時須予考慮之因素。以下主要會計政策涉及編製其綜合財務報表時使用之最重大判斷及估計。

收入確認

當經濟利益有可能流向目標集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，將按以下方式於損益確認收入：

銷售物業

銷售物業所得收入於簽訂買賣協議及根據買賣協議收取按金及確認餘下銷售所得款項結算安排或按買賣協議之規定達致可向客戶交吉之情況時(以較遲者為準)確認。銷售物業所得收入不包括營業稅或其他銷售相關稅項，且扣除任何交易折讓。確認收入日期前就所出售物業收取之按金及分期付款於財務狀況表呈列為「貿易及其他應付款項」之「預收款項」。

經營租賃之租金收入

經營租賃之應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生之收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額之一部分。或然租金在產生之會計期間確認為收入。

酒店業務

收入於提供有關服務時按反映時間、性質及價值之基準確認。

服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務之服務費收入於向客戶提供該等服務時確認。

投資物業

投資物業乃為賺取租金收入而根據租賃權益擁有或持有之樓宇，包括正在建設或開發以供日後用作投資物業之物業。投資物業按公允價值列賬，惟彼等於報告期間末仍在建設或開發過程中，且彼等之公允價值於當時不能可靠計量則除外。公允價值變動或投資物業報廢或出售產生之任何收益或虧損於損益確認。

目標集團之財務資料

借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可做擬定用途或出售之資產直接應佔之借貸成本撥充該資產成本之一部分。其他借貸成本於產生期間支銷。

就資產產生開支、招致借貸成本及進行令資產達致擬定用途或銷售狀況之必要活動，即表示借貸成本開始撥充為未完成資產之成本。絕大部分令未完成資產達致擬定用途或銷售狀況之必要活動中斷或完成時暫停或終止將借貸成本撥充資本。

所得稅

年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債變動於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認之項目除外，在此情況下，稅項之有關金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項指年內預期就應課稅收入應付之稅項(按報告期間末已生效或實際已生效之稅率計算)與過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別源自可扣減及應課稅暫時差額(即資產及負債就財務申報用途及其稅基之賬面值之間之差額)。遞延稅項資產亦源自未使用稅項虧損及未使用稅項抵免。

土地增值稅

目標集團已根據中國有關稅項法律法規所載之規定估計、於稅項撥備內作出及計入土地增值稅。其實際土地增值稅負債須於物業發展項目竣工後由稅務部門釐定，而稅務部門可能不同意計算土地增值稅撥備之基準。由於土地增值稅之實際計算方法視乎最終稅項釐定而定，故於釐定撥備程度時需作出重大判斷。鑑於地方稅務局所詮釋土地增值稅之計算基準之不確定性，實際結果或會較報告期間末所估計者為高或為低。實際結果／估計之任何增加或減少將影響作出有關釐定期間之所得稅撥備。

目標集團之財務資料

經營業績

下表載列目標集團於所示年度之合併經營業績概要。下文呈列之目標集團之過往業績並不一定表示任何未來期間或會預期之業績。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
合併損益表			
收益	469,170	1,902,198	4,837,531
銷售成本	<u>(237,231)</u>	<u>(1,121,484)</u>	<u>(2,489,508)</u>
毛利	231,939	780,714	2,348,023
其他收益	2,117	7,644	17,634
其他(虧損)/收益淨額	(152)	70	-
銷售開支	(73,528)	(45,770)	(38,612)
行政及其他經營開支	<u>(118,776)</u>	<u>(134,071)</u>	<u>(140,703)</u>
投資物業之公允價值增加前經營			
所得盈利	41,600	608,587	2,186,342
投資物業之公允價值增加	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
投資物業之公允價值增加後經營所			
得盈利	693,466	1,199,940	3,081,683
融資成本	(231,443)	(205,516)	(215,139)
應佔合營公司虧損	<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
所得稅開支	<u>(127,263)</u>	<u>(320,271)</u>	<u>(1,121,681)</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	333,536	674,252	1,744,335
非控股權益	<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>488</u>
年度盈利	<u>334,623</u>	<u>674,134</u>	<u>1,744,823</u>

目標集團之財務資料

合併財務狀況表

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	426,161	413,628	385,184
無形資產	1,427	3,041	3,756
投資物業	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營企業的權益	465,350	505,197	521,757
於已售附屬公司之投資	782,146	843,420	843,420
其他投資	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
	<u>10,464,686</u>	<u>11,971,111</u>	<u>13,466,226</u>
流動資產			
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422
預付稅項	101,029	163,340	17,386
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752
受限制現金	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384
其他流動資產	20,000	150,000	260,710
	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494
流動稅項負債	152,894	132,647	655,730
	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>
總資產減流動負債	<u>8,522,579</u>	<u>11,562,417</u>	<u>15,414,588</u>
非流動負債			
銀行貸款及其他借貸	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	1,697,000	1,871,225	2,189,742
	<u>3,978,985</u>	<u>6,334,930</u>	<u>8,443,280</u>
資產淨值	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>
股本及儲備			
股本	11	11	11
儲備	4,527,948	5,211,959	6,955,292
目標公司權益持有人應佔權益總額	<u>4,527,959</u>	<u>5,211,970</u>	<u>6,955,303</u>
非控股權益	15,635	15,517	16,005
權益總額	<u>4,543,594</u>	<u>5,227,487</u>	<u>6,971,308</u>

目標集團之財務資料

合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前盈利	461,886	994,405	2,866,504
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	29,786	48,222	47,963
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	-
融資成本	231,443	205,516	215,139
利息收入	(1,602)	(5,700)	(7,512)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營企業虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,751,729)	136,327	809,629
限制性現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	25,900	(328,054)	(46,398)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,573,177	486,327	(3,175,743)
經營活動所得／(所用)的現金	907,921	598,845	(549,071)
已付中國企業所得稅	(28,400)	(32,853)	(189,271)
已付中國土地增值稅	(90,232)	(137,417)	(27,689)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,177)	(35,209)	(18,840)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	-
出售其他流動資產所得款項	-	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營企業作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	1,602	5,700	7,512
投資活動所用的現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動			
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(603,744)
融資活動所得的現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
於一月一日的現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動的影響	-	55	42
於十二月三十一日的現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

目標集團之財務資料

節選損益表項目說明

收益

目標集團之收益主要來自房地產開發與銷售、商業物業投資與管理以及綜合服務。下表載列所示年度目標集團按來源劃分之收益。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	數額	估總額 百分比	數額	估總額 百分比	數額	估總額 百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
收益						
房地產開發與銷售	136,975	29.2	1,470,355	77.3	4,300,505	88.9
商業物業投資與經營	188,423	40.2	262,155	13.8	342,896	7.1
綜合服務	143,772	30.6	169,688	8.9	194,130	4.0
總計	<u>469,170</u>	<u>100.0</u>	<u>1,902,198</u>	<u>100.0</u>	<u>4,837,531</u>	<u>100.0</u>

房地產開發與銷售

房地產開發與銷售收益於物業已出售予買方及已達到買賣協議所載之交付條件後方可確認。

與行業慣例一致，目標集團通常在物業仍在開發但符合中國法律及法規之預售條件時與買方訂立銷售合約。更多詳情請參閱本通函「目標集團之業務－房地產開發與銷售流程－銷售及市場推廣」各段。達致物業銷售之確認標準前，自買方收取之付款計入目標集團之合併財務報表「貿易及其他應付款項」之「預收款項」。

在建項目的預售與物業工程竣工之間存在時間差。物業竣工時間根據其建築工程時間表而變動。目標集團的經營業績可能各期間出現重大波動，視乎已售或預售建築面積及其預售與物業竣工及交付予買方的時間而定。倘所預售的物業並非於同一期間竣工及交付，目標集團在

目標集團之財務資料

其預售總建築面積數額巨大的期間也可能無法產生相應的高收益。因此，目標集團的房地產開發與銷售收益或會因物業開發時間表及物業銷售時機等因素而波動。

下表載列所示年度目標集團按項目劃分之房地產銷售已確認收益、已確認建築面積及已確認平均售價明細。

項目名稱	截至十二月三十一日止年度								
	二零一二年			二零一三年			二零一四年		
	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價	扣除營業稅 及附加費前 的收益	已確認 建築面積	已確認 平均售價
	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米	(人民幣千元)	(平方米)	(人民幣千元) /平方米
公館1866花園	-	-	-	-	-	-	4,367,708	190,347	22.9
中城天邑花園	29,749	1,919	15.5	1,100	137	8.0	-	-	-
綠景香頌花園	-	-	-	1,354,063	86,032	15.7	25,456	1,052	24.2
綠景香頌美廬園(住宅物業)	-	-	-	163,321	10,768	15.2	3,259	177	18.4
綠景香頌美廬園-安居房	-	-	-	-	-	-	45,267	10,059	4.5
綠景香頌美廬園(商用物業)	-	-	-	-	-	-	53,596	2,672	20.1
城市立方花園(住宅物業)	14,417	1,069	13.5	7,647	486	15.7	2,054	140	14.7
城市立方花園(商用物業)	48,066	4,015	12.0	-	-	-	30,636	2,042	15.0
NEO綜合體B座及C座	41,030	1,847	22.2	27,097	1,314	20.6	25,046	808	31.0
中核總香名苑一期(住宅物業)	12,015	3,476	3.5	3,002	869	3.5	-	-	-
中核總香名苑一期(商舖)	-	-	-	1,704	201	8.5	-	-	-
總計	145,277	12,326	11.8	1,557,934	99,807	15.6	4,553,022	207,297	22.0

目標集團之財務資料

下表載列目標集團已確認平均售價之敏感度分析，說明於所示年度目標集團之已確認平均售價增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團之除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘已確認平均售價增加5%	6,849	73,518	215,025
佔除稅前盈利百分比	1.48%	7.39%	7.50%
倘已確認平均售價減少5%	(6,849)	(73,518)	(215,025)
佔除稅前盈利百分比	-1.48%	-7.39%	-7.50%

商業物業投資與經營

目標集團亦自其商用物業、辦公室物業及停車場租賃產生租金收入。目標集團的商用物業包括佐隄中心、NEO都市商務綜合體和其他商舖。目標集團持有該等商業物業用作資本增值，並出租該等物業以產生租金收入。此外，目標集團向特定租戶收取物業管理費、推廣費、場地使用費及廣告位使用費。截至二零一五年四月三十日，目標集團共持有八項投資性物業，總可出租面積面積達212,735平方米。

下表載列所示年度目標集團投資物業產生的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比	估投資物業總 收入	估投資物業總 收入的百分比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
佐隄中心						
– 香頌佐隄中心 ⁽¹⁾	不適用	不適用	14,111	5.4	37,415	10.9
– 1866佐隄中心 ⁽²⁾	不適用	不適用	不適用	不適用	14,473	4.2
NEO都市商務綜合體	151,682	80.5	206,546	78.8	248,906	72.6
其他投資物業	36,741	19.5	41,498	15.8	42,102	12.3
總計	188,423	100.0	262,155	100.0	342,896	100.0

目標集團之財務資料

附註：

- (1) 香頌佐隄中心於二零一三年五月開始經營。
- (2) 1866佐隄中心於二零一四年五月開始經營。

綜合服務

目標集團之綜合服務收益主要指目標集團向其所管理物業之擁有人提供酒店業務、物業管理及相關服務所得收益。該收益於目標集團提供物業管理及相關服務期間確認。

銷售成本

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，目標集團之銷售成本分別為人民幣237.2百萬元、人民幣1,121.5百萬元及人民幣2,489.5百萬元，相當於各年其收益約50.6%、59.0%及51.5%。

下表載列所示年度與目標集團之銷售成本有關之資料。

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一二年		二零一三年		二零一四年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
房地產開發與銷售成本						
建築成本	48,702	20.5	688,637	61.4	1,722,113	69.2
土地收購成本	36,289	15.3	142,111	12.7	400,566	16.1
其他	18,876	8.0	135,796	12.1	184,355	7.4
小計	103,867	43.8	966,544	86.2	2,307,034	92.7
商業物業投資與經營成本	53,902	22.7	61,080	5.4	82,285	3.3
綜合服務之成本	79,462	33.5	93,860	8.4	100,189	4.0
總計	237,231	100.0	1,121,484	100.0	2,489,508	100.0

房地產開發與銷售成本

房地產開發與銷售成本主要包括建築成本、土地收購成本及其他成本。目標集團於指定期間確認物業銷售成本，惟限於該期間該等物業之收益均獲確認。

目標集團之財務資料

建築成本

建築成本指項目設計與建設之成本，主要包括支付予目標集團之承包商(包括負責土木工程、建設、景觀、設備安裝及室內裝修之承包商)之款項以及基建成本與設計成本。目標集團之建築成本受建築材料價格變動、建設物業之地點與類型及配套設施之投資等多種因素影響。

下表載列目標集團建築成本之敏感度分析，說明於所示年度，建築成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團之除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘建築成本減少5%	2,435	34,432	86,106
佔除稅前盈利百分比	0.5%	3.5%	3.0%
倘建築成本增加5%	(2,435)	(34,432)	(86,106)
佔除稅前盈利百分比	-0.5%	-3.5%	-3.0%

土地收購成本

土地收購成本指有關收購佔用、使用及開發土地權利之成本，主要包括在中國政府出讓土地時或以城市重建、轉讓、合作安排、公司收購或其他方式取得土地時支付之地價。目標集團之土地收購成本受到收購方法、相關物業位置、市況、項目容積率、相關物業劃撥用途及中國政策與法規變動等多項因素影響。目標集團亦或需支付拆遷費用作為其土地收購成本之一部分。

目標集團之財務資料

下表載列目標集團土地收購成本之敏感度分析，說明於所示年度，土地收購成本增減5%而所有其他可變因素維持不變之情況下對目標集團除稅前盈利之影響。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
除稅前盈利增加／(減少)			
倘土地收購成本減少5%	1,814	7,106	20,028
佔除稅前盈利百分比	0.4%	0.7%	0.7%
倘土地收購成本增加5%	(1,814)	(7,106)	(20,028)
佔除稅前盈利百分比	-0.4%	-0.7%	-0.7%

由於不同地區之土地收購成本並不相同，且目標集團僅於物業符合交付條件後方會確認土地收購成本，因此目標集團各期間之每平方米土地收購成本總額會因已交付各項目總建築面積之組合差異而轉變。例如，某期間目標集團之大部分已交付物業可能位於土地收購成本較低之地區，令該期間每平方米土地收購成本總額較低，而在另一段期間則可能因目標集團之大部分已交付總建築面積位於土地收購成本較高之地區而導致該期間每平方米土地收購成本總額較高。由於未來期間目標集團已竣工及已交付之物業位置將與過往期間不同，上述敏感度分析僅供參考，投資者不應過分依賴。

其他

目標集團之其他成本主要包括資本化利息開支、間接開發成本及其他配套設施之成本。

商業物業投資與經營成本

商業物業投資與經營成本主要包括與目標集團之資產管理公司有關之員工成本及水電費。

綜合服務成本

綜合服務成本主要包括目標集團物業管理公司之相關員工成本及水電費以及管理物業及提供相關服務之其他相關成本以及目標集團酒店經營之相關成本，主要包括酒店樓宇之折舊開及員工成本。

目標集團之財務資料

毛利及毛利率

毛利指收益減銷售成本。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，目標集團之毛利分別為人民幣231.9百萬元、人民幣780.7百萬元及人民幣2,348.0百萬元。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，目標集團之毛利率分別為49.4%、41.0%及48.5%。

下表載列所示年度按類別劃分的目標集團的毛利率。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (%)	二零一三年 (%)	二零一四年 (%)
房地產開發與銷售的毛利率	24.2	34.3	46.4
商業物業投資與經營的毛利率	71.4	76.7	76.0
綜合服務的毛利率	44.7	44.7	48.4
目標集團的毛利率	49.4	41.0	48.5

其他收益

目標集團之其他收益包括利息收入、來自理財的其他投資收入及政府補助。於二零一四年，目標集團因其在節能及環保方面的成績獲得政府酌情補助人民幣0.75百萬元。

下表載列所示年度目標集團之其他收益明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
其他收益			
利息收入	1,603	5,700	7,513
其他投資收入	514	1,895	9,371
政府補助	—	49	750
總計	<u>2,117</u>	<u>7,644</u>	<u>17,634</u>

目標集團之財務資料

其他虧損淨額

目標集團之其他虧損淨額包括出售物業、廠房及設備之虧損／收益淨額。

銷售開支

目標集團之銷售開支主要包括(i)市場推廣開支；(ii)支付予外部銷售代理之佣金；及(iii)與目標集團銷售及市場推廣活動有關之其他開支。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，目標集團之銷售開支分別為人民幣73.5百萬元、人民幣45.8百萬元及人民幣38.6百萬元，相當於各年目標集團之收益約15.7%、2.4%及0.8%。

下表載列所示年度目標集團的銷售開支。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
銷售開支			
市場推廣開支	37,825	22,417	24,697
支付予外部銷售代理之佣金	24,724	12,832	7,718
其他	10,979	10,521	6,197
	<u>73,528</u>	<u>45,770</u>	<u>38,612</u>
總計	<u>73,528</u>	<u>45,770</u>	<u>38,612</u>

行政及其他營運開支

目標集團之行政及其他營運開支主要包括員工成本、折舊及攤銷、顧問服務費辦公室行政開支。運輸及燃料開支及與目標集團行政活動有關之其他開支。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，目標集團之行政及其他營運開支分別為人民幣118.8百萬元、人民幣134.1百萬元及人民幣140.7百萬元，分別相當於各年目標集團之收益約25.3%、7.0%及2.9%。

目標集團之財務資料

下表載列所示年度目標集團之行政及其他營運開支。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
行政及其他營運開支			
員工成本	31,414	42,713	50,611
折舊及攤銷	14,322	27,009	28,440
顧問服務費	8,593	9,142	11,999
辦公室行政開支	15,988	8,113	11,861
運輸及燃料開支	10,415	10,163	10,163
捐款開支	6,552	2,100	7,402
租金及其他營運	13,700	17,581	6,326
其他	17,792	17,250	13,901
總計	<u>118,776</u>	<u>134,071</u>	<u>140,703</u>

投資物業之公允價值增加

投資物業之公允價值增加指當前估計值超出投資物業賬面值的部分。公允價值上調為截至有關報告日期投資物業的未變現資本收益。歸屬於投資物業的公允價值增加金額視乎現行物業市場而定，且有關增加為非現金收益，由於目標集團持有有關投資物業，故並無產生任何現金流入。

融資成本

目標集團之融資成本主要包括銀行貸款及其他借貸之利息，扣除資本化為發展中物業之利息開支。

下表載列所示年度目標集團之融資成本。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
銀行貸款及其他借貸之利息	388,445	375,208	587,473
扣除：資本化為發展中物業之 利息開支	<u>(157,002)</u>	<u>(169,692)</u>	<u>(372,334)</u>
總計	<u>231,443</u>	<u>205,516</u>	<u>215,139</u>

目標集團之財務資料

所得稅

目標集團於特定期間之所得稅開支包括企業所得稅及土地增值稅款項及撥備。

企業所得稅

根據企業所得稅法，目標集團之中國附屬公司一般須繳納25%之企業所得稅。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，目標集團之實際企業所得稅稅率分別為25.0%、25.0%及25.0%，保持相對穩定。

土地增值稅

根據中國法律及法規，目標集團之房地產開發及銷售業務須就相關土地之增值及其上之改造繳納土地增值稅。國內外投資者在中國從事房地產開發均須繳納土地增值稅，須就物業銷售按介乎土地增值30%至60%之累進稅率繳納土地增值稅。倘增值額不超過可扣減項目總額（定義見相關稅法）之20%，則普通住宅物業銷售可獲特定豁免。一項物業是否符合普通住宅物業豁免資格乃由當地政府釐定。過往，高端物業及商用物業之銷售具有較高增值潛力，因此有關土地增值稅率一般較高。於二零零六年十二月二十八日，國稅總局頒佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》，於二零零七年二月一日起生效。該通知進一步明確土地增值稅之清算。當地省級稅務機關可根據該通知及當地情況制定自有實施規則。於二零零九年五月十二日，國稅總局頒佈《土地增值稅清算管理規程》，於二零零九年六月一日起生效，進一步闡明清算土地增值稅之特定條件及程序。目標集團參考其已確認之銷售及根據中國相關法律法規估計應付之土地增值稅計提土地增值稅撥備，惟按當地稅務機關之規定且根據現行市場慣例，每年僅預付2%至3%之預售所得款項。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，目標集團於該等期間支付土地增值稅人民幣90.2百萬元、人民幣137.4百萬元及人民幣27.7百萬元，並計提土地增值稅分別為人民幣3.4百萬元、人民幣85.4百萬元及人民幣471.1百萬元。有關中國土地增值稅法規之更多詳情，請參閱本通函附錄二「監管概覽－中國稅項－土地增值稅」一節。

年度盈利

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，目標集團之盈利分別為人民幣334.6百萬元、人民幣674.1百萬元及人民幣1,744.8百萬元。於該等相同期間，目標集團之權益股東應佔盈利分別為人民幣333.5百萬元、人民幣674.3百萬元及人民幣1,744.3百萬元。

目標集團之財務資料

經營業績之管理層討論與分析

截至二零一四年十二月三十一日止年度與截至二零一三年十二月三十一日止年度比較

收益

目標集團於二零一四年之收益為人民幣4,837.5百萬元，較二零一三年之人民幣1,902.2百萬元增加人民幣2,935.3百萬元或約154.3%。該增加主要由於目標集團之房地產開發與銷售分類收益由二零一三年之人民幣1,470.3百萬元增加至二零一四年之人民幣4,300.5百萬元，而目標集團之房地產開發與銷售分類收益增加主要由於已確認總建築面積由二零一三年約99,807平方米增加至二零一四年約207,297平方米。結算總建築面積增加乃主要由於公館1866花園的物業銷售所致，目標集團於二零一四年就該項目之結算建築面積190,347平方米。

目標集團之商業物業投資與經營收益於二零一四年為人民幣342.9百萬元，相當於由二零一三年之人民幣262.2百萬元增加人民幣80.7百萬元或約30.8%。該增加主要由於(i)目標集團於二零一三年五月開始經營香頌佐冷中心，因此，僅於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得半年租金收入，但於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得全年租金收入；(ii)NEO都市商務綜合體A座及香頌佐冷中心於二零一四年之整體租金水平增加；及(iii)1866佐冷中心於二零一四年五月開始經營所致。

目標集團之綜合服務收益於二零一四年為人民幣194.1百萬元，較二零一三年之人民幣169.7百萬元增加人民幣24.4百萬元或約14.4%，主要由於物業管理服務及酒店業務之收益增加所致。物業管理服務收益由二零一三年人民幣97.3百萬元增加至二零一四年之人民幣120.4百萬元，主要由於目標集團之物業管理公司所管理之住宅物業及商用物業增加所致。於二零一四年，目標集團之物業管理公司開始向公館1866花園、綠景香頌美廬園及1866佐冷中心提供物業管理服務。此外，目標集團於二零一三年五月開始經營香頌佐冷中心，故僅於截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得半年物業管理收入，但於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得全年物業管理收入。目標集團酒店業務之收益維持相對穩定，由二零一三年人民幣72.3百萬元增加至二零一四年人民幣73.7百萬元。

銷售成本

目標集團於二零一四年之銷售成本為人民幣2,489.5百萬元，較二零一三年之人民幣1,121.5百萬元增加人民幣1,368.0百萬元或約122.0%。該增加主要由於二零一四年公館1866花園的物業交付產生的房地產開發與銷售成本及商業物業投資與經營成本增加，其符合由該等兩個分類帶來之收益增加。

目標集團之財務資料

毛利及毛利率

由於上文所述，目標集團之毛利由二零一三年之人民幣780.7百萬元增加人民幣1,567.3百萬元或約200.8%至二零一四年之人民幣2,348.0百萬元。目標集團之毛利率由二零一三年之41.0%增加至二零一四年之48.5%。目標集團的毛利率增加主要受房地產開發與銷售分部的毛利率增加所推動，由二零一三年的34.3%增加至二零一四年的46.4%。該增加主要由於目標集團的已確認平均售價由二零一三年的約人民幣15,600元增加至二零一四年的約人民幣22,000元，反映公館1866花園的售價較高，而公館1866花園的收益於二零一四年確認。

其他收益

二零一四年的其他收益為人民幣17.6百萬元，較二零一三年之人民幣7.6百萬元增加人民幣10.0百萬元或約131.6%，主要由於目標集團來自理財產品的其他投資收入及利息收入增加。

銷售開支

目標集團於二零一四年之銷售開支為人民幣38.6百萬元，較二零一三年之人民幣45.8百萬元減少人民幣7.2百萬元或約15.7%。該減少主要由於支付予外部銷售代理之佣金減少。支付予外部銷售代理之佣金由二零一三年之人民幣12.8百萬元減少至二零一四年之人民幣7.7百萬元，主要由於(i)目標集團於二零一四年在物業銷售及推廣時更多依靠其內部銷售團隊，導致外部銷售代理的物業銷售下降及(ii)於二零一三年就公館1866花園預售活動支付予外部銷售代理之佣金增加所致。

行政及其他營運開支

目標集團於二零一四年之行政及其他營運開支為人民幣140.7百萬元，較二零一三年之人民幣134.1百萬元增加人民幣6.6百萬元或約4.9%。該增加主要由於員工成本由二零一三年人民幣42.7百萬元增加人民幣7.9百萬元至二零一四年人民幣50.6百萬元。該增加主要由於目標集團行政員工酬金上漲所致。

投資物業之公允價值增加

二零一四年投資物業之公允價值增加為人民幣895.3百萬元，較二零一三年之人民幣591.4百萬元增加人民幣303.9百萬元或約51.4%。該增加主要歸因於(i)於二零一三年投入運營的1866佐陞中心的市場價值較其開發成本增加；及(ii)二零一四年深圳的商用物業價值增加令NEO都市商務綜合體及香頌佐陞中心的公允價值增加。

目標集團之財務資料

融資成本

目標集團於二零一四年之融資成本為人民幣215.1百萬元，較二零一三年之人民幣205.5百萬元增加人民幣9.6百萬元或約4.7%。該增加主要由於目標集團之貸款及借貸由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣5,492.8百萬元增至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣8,016.0百萬元，其增加部分為目標集團於二零一四年開發虹灣花園及紅樹華府提供資金。

所得稅

目標集團於二零一四年之所得稅開支為人民幣1,121.7百萬元，較二零一三年之人民幣320.3百萬元增加人民幣801.4百萬元或約250.2%。該增加主要由於目標集團之稅前溢利由二零一三年之人民幣994.4百萬元增加至二零一四年之人民幣2,866.5百萬元所致。

年度盈利及純利率

目標集團於二零一四年之年度盈利為人民幣1,744.8百萬元，較二零一三年之人民幣674.1百萬元增加人民幣1,070.7百萬元或約158.8%。目標集團之純利率由二零一三年之35.4%增加至二零一四年之36.1%。

截至二零一三年十二月三十一日止年度與截至二零一二年十二月三十一日止年度比較

收益

目標集團於二零一三年之收益為人民幣1,902.2百萬元，較二零一二年之人民幣469.2百萬元增加人民幣1,433.0百萬元或約305.4%。該增加主要由於目標集團之房地產開發與銷售分類收益由二零一二年之人民幣137.0百萬元增加至二零一三年之人民幣1,470.3百萬元，而目標集團之房地產開發與銷售分類收益增加主要由於結算總建築面積由二零一二年約12,326平方米增加至二零一三年約99,807平方米。已確認總建築面積增加乃主要由於綠景香頌花園及綠景香頌美廬園(住宅物業)的物業銷售所致，目標集團於二零一三年就該等項目之結算建築面積分別為86,032平方米及10,768平方米。

目標集團之商業物業投資與經營收益於二零一三年為人民幣262.2百萬元，較二零一二年之人民幣188.4百萬元增加人民幣73.8百萬元或約39.2%，主要由於(i)目標集團於二零一二年下半年開始經營NEO都市商務綜合體A座及該項目於二零一二年較二零一三年整年租金收入僅有部份年度收入所致，及(ii)二零一三年NEO都市商務綜合體A座之整體租金及入住率增加所致。

目標集團於二零一三年之綜合服務收益為人民幣169.7百萬元，較二零一二年之人民幣143.8百萬元增加人民幣25.9百萬元或約18.0%，主要由於其物業管理服務及酒店業務收入增加所致。物業管理服務之收益由二零一二年之人民幣81.7百萬元增加至二零一三年之人民幣97.3百萬元，主要由於目標集團之物業管理公司所管理之住宅物業及商用物業(包括於二零一三年

目標集團之財務資料

五月開始經營之綠景香頌花園、綠景香頌美廬園及香頌佐玲花園)增加所致。目標集團於二零一三年之酒店業務收益為人民幣72.3百萬元，較二零一二年之人民幣62.1百萬元增加人民幣10.2百萬元或約16.4%，主要由於入住率由二零一二年之68%增加至二零一三年之76%及平均房租由二零一二年之人民幣594元增加至二零一三年之人民幣625元。

銷售成本

目標集團於二零一三年之銷售成本為人民幣1,121.5百萬元，較二零一二年之人民幣237.2百萬元增加人民幣884.3百萬元或約327.8%。該增加主要由於綠景香頌花園及綠景香頌美廬園的物業交付產生的房地產開發與銷售成本及商業物業投資與經營成本增加，其一般與該兩個分類帶來之收益增加一致。

毛利及毛利率

由於上文所述，目標集團之毛利由二零一二年之人民幣231.9百萬元增加人民幣548.8百萬元或約236.7%至二零一三年之人民幣780.7百萬元。目標集團之毛利率由二零一二年之49.4%減少至二零一三年之41.0%。目標集團的毛利率下降乃由於二零一三年目標集團的房地產開發與銷售分部貢獻的盈利比例較二零一二年增加。目標集團的房地產開發與銷售分部的毛利率大體較商業物業投資與經營分部為低。有關目標集團不同分部的毛利率，請參閱本節「一節選損益表項目說明－毛利及毛利率」一段。

其他收益

二零一三年的其他收益為人民幣7.6百萬元，較二零一二年的人民幣2.1百萬元增加人民幣5.5百萬元或約261.9%，主要由於目標集團來自理財產品的利息收入及其他投資收入增加。

銷售開支

目標集團於二零一三年之銷售開支為人民幣45.8百萬元，較二零一二年之人民幣73.5百萬元減少人民幣27.7百萬元或約37.7%。該減少主要由於已付予外部銷售代理之市場推廣開支及佣金減少所致。市場推廣開支減少主要由於市場推廣費用由二零一二年之人民幣37.8百萬元減少至二零一三年之人民幣22.4百萬元，主要因預售綠景香頌花園、綠景香頌美廬園及公館1866花園產生。支付予外部銷售代理之佣金由二零一二年之人民幣24.7百萬元減少至二零一三年之人民幣12.8百萬元，主要由於目標集團於二零一二年成立內部銷售團隊承接部分物業銷售及宣傳活動，且於二零一三年該內部銷售團隊於整個財政年度作出貢獻，故二零一三年外部銷售代理進行的物業銷售較二零一二年而言減少。

目標集團之財務資料

行政及其他營運開支

目標集團於二零一三年之行政開支及其他營運開支為人民幣134.1百萬元，較二零一二年之人民幣118.8百萬元增加人民幣15.3百萬元或約12.9%。該增加主要由於折舊及攤銷成本由二零一二年之人民幣14.3百萬元增加至二零一三年之人民幣27.0百萬元及員工成本由二零一二年之人民幣31.4百萬元增加至二零一三年之人民幣42.7百萬元所致。折舊及攤銷成本增加由於本集團於二零一二年對NEO都市商務綜合體A座進行裝修所致。員工成本增加主要由於目標集團行政員工酬金上漲所致。

投資物業之公允價值增加

二零一三年投資物業之公允價值增加為人民幣591.4百萬元，較二零一二年的人民幣651.9百萬元略微減少人民幣60.5百萬元或約9.3%。由於NEO都市商務綜合體A座於二零一二年投入運營，目標集團投資物業之公允價值增加較高，因此錄得更多公允價值增加以反映其市場價值較其開發成本的差額。

融資成本

目標集團於二零一三年之融資成本為人民幣205.5百萬元，較二零一二年之人民幣231.4百萬元減少人民幣25.9百萬元或約11.2%。該減少主要由於二零一三年在建物業資本化利息開支增加。

所得稅

目標集團於二零一三年之所得稅開支為人民幣320.3百萬元，較二零一二年之人民幣127.3百萬元增加人民幣193.0百萬元。該增加主要由於目標集團之除稅前溢利由二零一二年之人民幣461.9百萬元增加至二零一三年之人民幣994.4百萬元。

年度盈利及純利率

目標集團於二零一三年之年度盈利為人民幣674.1百萬元，較二零一二年之人民幣334.6百萬元增加人民幣339.5百萬元。目標集團之純利率由二零一二年之71.3%下跌至二零一三年之35.4%。純利率下跌反映投資物業公允價值增加之變動影響。目標集團於二零一二年錄得投資物業公允價值增加人民幣651.9百萬元，較於二零一三年錄得投資物業公允價值增加人民幣591.4百萬元對目標集團於當年之盈利作出更大貢獻。

流動資金及資金來源

物業開發須投資大量資金進行土地收購及建設。迄今，目標集團主要以經營所得現金(主要包括預售及銷售物業所得款項、收取租金收入)以及銀行貸款及金融機構借貸撥付營運。

目標集團之財務資料

現金流量

下表載列目標集團於所示年度之合併現金流量表概要。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
節選現金流量表數據			
經營活動產生／(所用)之現金淨額	789,289	428,575	(766,031)
投資活動(所用)之現金淨額	(665,201)	(1,258,289)	(690,481)
融資活動產生之現金淨額	178,422	960,788	1,919,515
現金及現金等價物增加淨額	302,510	131,074	463,003
年初現金及現金等價物	194,700	497,210	628,339
外匯匯率變動之影響	—	55	42
年末現金及現金等價物	497,210	628,339	1,091,384

經營活動產生／(所用)之現金淨額

於二零一四年，目標集團經營活動所用之現金淨額為人民幣766.0百萬元。二零一四年除稅前盈利人民幣2,866.5百萬元主要於營運資金變動前經下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣895.3百萬元，及(ii)融資成本人民幣215.1百萬元。該款項主要經下列對現金流量產生不利影響之營運資金變動進一步調整：(i)貿易及其他應付款項減少人民幣3,175.7百萬元，主要由於二零一四年預售減少令預收款項大幅減少，(ii)受限制現金增加人民幣354.0百萬元，及(iii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣217.0百萬元，被存貨減少人民幣809.6百萬元部分抵銷。

於二零一三年，經營活動產生之現金淨額為人民幣428.6百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣994.4百萬元，經營資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣591.4百萬元及(ii)融資成本人民幣205.5百萬元。該款項經貿易應付款項及其他應付款項增加人民幣486.3百萬元，及(ii)存貨減少人民幣136.3百萬元進一步調整，被以下各項部分抵銷：(i)受限制現金增加人民幣344.8百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣328.1百萬元，原因是應收關連人士款項增加，及(iii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣170.3百萬元。

於二零一二年，經營活動產生之現金淨額為人民幣789.3百萬元，主要由於除稅前盈利人民幣461.9百萬元，經營資金變動前下列項目調整：(i)投資物業公允價值增加人民幣651.9百萬元及(ii)融資成本人民幣231.4百萬元。該款項經貿易及其他應付款項增加人民幣2,573.2百萬元。

目標集團之財務資料

元進一步調整，主要由於二零一二年預售增加令預收款項大幅增加，並被以下各項部分抵銷：
(i)存貨增加人民幣1,751.7百萬元，及(ii)支付中國所得稅及土地增值稅人民幣118.6百萬元。

投資活動所用之現金淨額

於二零一四年，投資活動所用之現金淨額為人民幣690.5百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為虹灣花園及紅樹華府)開支人民幣509.5百萬元，及(ii)購買其他流動金融資產人民幣152.5百萬元，原因是投資理財產品。

於二零一三年，投資活動所用之現金淨額為人民幣1,258.3百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為虹灣花園)開支人民幣766.9百萬元，及(ii)購買其他投資人民幣440.0百萬元，原因是投資理財產品。

於二零一二年，投資活動所用之現金淨額為人民幣665.2百萬元，主要由於支付(i)投資物業(主要為公館1866花園及綠景香頌花園)開支人民幣489.3百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備人民幣136.2百萬元，主要原因是綠景酒店裝修。

融資活動產生之現金淨額

於二零一四年，融資活動產生之現金淨額為人民幣1,919.5百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣4,390.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,866.7百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣603.7百萬元部分抵銷。

於二零一三年，融資活動產生之現金淨額為人民幣960.8百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣3,251.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,915.0百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣375.2百萬元部分抵銷。

於二零一二年，融資活動產生之現金淨額為人民幣178.4百萬元，主要由於銀行貸款所得款項人民幣1,571.0百萬元，被償還銀行貸款人民幣1,004.1百萬元及已付利息及其他借貸成本人民幣388.4百萬元部分抵銷。

營運資金

目標集團過往且將繼續透過物業預售及銷售所得款項、收取租金收入以及銀行及其他金融機構借貸撥付其營運資金。經計及目標集團之業務前景、其經營活動產生之現金、現有可用銀行信貸及其可獲得之其他財務資源，董事於作出審慎查詢後信納，經擴大集團將具備充足可用營運資金以應付本通函日期起至少12個月之現時需求。

目標集團之財務資料

流動資產淨值

下表載列截至所示日期目標集團之流動資產及流動負債明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
流動資產				
存貨	4,627,352	4,660,717	4,223,422	4,841,830
預付稅項	101,029	163,340	17,386	12,312
貿易及其他應收款項	450,944	755,996	841,752	672,509
受限制現金	43,085	387,898	741,878	1,522,765
現金及銀行結餘	497,210	628,339	1,091,384	703,094
其他流動資產	20,000	150,000	260,710	–
流動資產總值	<u>5,739,620</u>	<u>6,746,290</u>	<u>7,176,532</u>	<u>7,752,510</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,993,268	2,809,946	3,317,526
銀行貸款及其他借貸	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
即期稅項負債	152,894	132,647	655,730	612,787
流動負債總額	<u>7,681,727</u>	<u>7,154,984</u>	<u>5,228,170</u>	<u>5,552,889</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(1,942,107)</u>	<u>(408,694)</u>	<u>1,948,362</u>	<u>2,199,621</u>

目標集團於二零一二年及二零一三年十二月三十一日錄得流動負債淨值分別為人民幣1,942.1百萬元及人民幣408.7百萬元。目標集團之流動負債淨值由截至二零一二年十二月三十一日之流動負債淨值人民幣1,942.1百萬元減少人民幣1,533.4百萬元或約79.0%至截至二零一三年十二月三十一日之流動負債淨值人民幣408.7百萬元，並進一步增加人民幣2,357.1百萬元或約576.7%至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣1,948.4百萬元。截至二零一五年四月三十日，目標集團之流動資產淨值為人民幣2,199.6百萬元。

截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日，目標集團錄得流動負債淨值，主要由於二零一二年預售綠景香頌花園及香頌美廬園及二零一三年預售公館1866花園之預收款項增加所致，該款項於目標集團流動負債項下貿易及其他應付款項入賬。請參閱本節「一若干財務狀況表項目－貿易及其他應付款項－預收款項」一節。

來自客戶的預收款項於完成及交付有關物業前作為負債列賬。該類別的有關部分於交付有關物業後確認為收益。截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日，由於目標集團的大部

目標集團之財務資料

分流動負債源自目標集團開發的住宅物業預售的客戶預收款項，故目標集團認為有關流動負債淨額並無對目標集團的財務狀況構成重大負面影響。

若干財務狀況報表項目

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益（包括以經營租賃持有在其他方面符合投資物業定義的物業之租賃權益）。目標集團獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已對目標集團投資物業進行估值，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分別為人民幣8,588.2百萬元、人民幣9,770.8百萬元及人民幣11,143.0百萬元。

於往績記錄期間，目標集團投資物業公允價值增加反映以下各項：(i)投資物業數量增加；及(ii)深圳物業價值不斷攀升導致公允價值上漲。下表載列截至所示日期目標集團投資物業公允價值變動：

	已竣工 投資物業 (人民幣千元)	發展中 投資物業 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
截至二零一二年一月一日	6,050.6	1,529.5	7,580.1
添置	—	356.2	356.2
公允價值調整收益淨額	296.3	355.6	651.9
截至二零一二年十二月三十一日及 二零一三年一月一日	6,346.9	2,241.3	8,588.2
添置	—	591.2	591.2
公允價值調整收益淨額	447.4	144.0	591.4
完成時轉讓	1,549.5	(1,549.5)	—
截至二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	8,343.8	1,427.0	9,770.8
添置	—	476.9	476.9
公允價值調整收益淨額	580.5	314.8	895.3
截至二零一四年十二月三十一日	8,924.3	2,218.7	11,143.0

目標集團之財務資料

存貨

下表載列截至所示日期目標集團之存貨明細。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
持作待售日後發展物業	448,978	81,985	90,509
待售發展中物業	2,949,868	1,959,094	3,828,663
持作待售已竣工物業	1,227,113	2,618,061	302,438
其他	1,393	1,577	1,812
總計	<u>4,627,352</u>	<u>4,660,717</u>	<u>4,223,422</u>

目標集團之持作待售日後發展物業款項由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣449.0百萬元減少人民幣367.0百萬元至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣82.0百萬元，並維持相對穩定，增加人民幣8.5百萬元至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣90.5百萬元。二零一三年目標集團之持作待售日後發展物業較二零一二年有所減少，主要由於二零一三年開發綠景國際花城A1座被重新分類為在建物業所致。

目標集團之待售發展中物業款項由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣2,949.9百萬元減少人民幣990.8百萬元至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣1,959.1百萬元，及其後增加人民幣1,869.6百萬元至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣3,828.7百萬元。二零一三年十二月三十一日目標集團之待售發展中物業較二零一二年十二月三十一日有所減少，主要由於(i)已竣工發展項目公館1866花園被重新分類為持作待售已竣工物業，及(ii)於二零一三年完成及交付綠景香頌花園及綠景香頌美廬園。該減少因開始發展虹灣花園及紅樹華府導致待售發展中物業總數增加被部分抵銷。截至二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日，目標集團待售在建物業增加主要反映二零一四年虹灣花園、紅樹華府及綠景國際花城A2區的進一步開發。

持作待售已竣工物業包括截至各報告期末目標集團未售或已售但尚未交付之已竣工物業。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，目標集團之待售已竣工物業分別為人民幣1,227.1百萬元、人民幣2,618.1百萬元及人民幣302.4百萬元。二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日，持作出售已竣工物業增加主要由於公館1866花園從待售發展中物業重新分類至持作待售已竣工物業。持作待售已竣工物業款項由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣2,618.1百萬元減少至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣302.4百萬元，原因是於二零一四年交付及出售公館1866花園。

目標集團之財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期目標集團之貿易及其他應收款項。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 數額 (人民幣千元)	二零一三年 數額 (人民幣千元)	二零一四年 數額 (人民幣千元)
貿易應收賬款	28,973	28,172	33,829
扣除：呆賬撥備	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
	28,738	27,706	33,056
按金、應付款項及其他應收款項	354,191	410,456	557,666
應收關連人士款項	<u>68,015</u>	<u>317,834</u>	<u>251,030</u>
總計	<u><u>450,944</u></u>	<u><u>755,996</u></u>	<u><u>841,752</u></u>

貿易應收賬款

貿易應收賬款主要指應收目標集團之物業買方之尚未付清購買款項。目標集團一般不會向客戶賒銷物業，而僅在極少情況下給予極少數客戶信貸期。截至二零一五年六月三十日，目標集團於二零一五年上半年成功收回截至二零一四年十二月三十一日貿易應收賬款淨額尚未償還結餘人民幣21.1百萬元。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團之貿易應收賬款周轉天數分別為10.6天、5.4天及2.3天。目標集團之貿易應收賬款周轉天數乃按年初及年末貿易應收賬款平均值除以收益再乘所得價值除以365天計算。目標集團於往績記錄期間之貿易應收賬款周轉天數減少主要由於其收益增加所致。

目標集團之財務資料

下表載列截至所示日期目標集團貿易應收賬款淨額之賬齡分析。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
1個月以內	3,821	1,631	3,057
1至12個月	20,423	2,002	5,630
12至24個月	114	19,955	1,534
24個月以上	4,380	4,118	22,835
總計	<u>28,738</u>	<u>27,706</u>	<u>33,056</u>

按金、預付款項及其他應收款項

下表載列截至所示日期目標集團之按金、預付款項及其他應收款項。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
預付開發成本	138,954	141,167	492,054
預付稅項	164,109	231,138	31,760
已付按金	19,049	5,722	11,801
其他應收款項	<u>32,079</u>	<u>32,429</u>	<u>22,051</u>
總計	<u>354,191</u>	<u>410,456</u>	<u>557,666</u>

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，目標集團之按金、預付款項及其他應收款項分別為人民幣354.2百萬元、人民幣410.5百萬元及人民幣557.7百萬元。

預付開發成本主要包括就物業開發預付建築承包商之款項。預付開發成本由截至二零一二年十二月三十一日之人民幣139.0百萬元增加至截至二零一三年十二月三十一日之人民幣141.2百萬元，原因為目標集團於二零一二年較二零一三年就發展公館1866花園預付建築承包商更多建築成本。預付開發成本由截至二零一三年十二月三十一日之人民幣141.2百萬元大幅增加至截至二零一四年十二月三十一日之人民幣492.1百萬元，原因為目標集團於二零一四年較二零一三年主要就發展虹灣花園及紅樹華府預付建築承包商更多建築成本。

目標集團之財務資料

預付稅項主要包括營業稅及就預售目標集團之物業支付之額外費用。截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，目標集團之預付稅項金額相對較高，主要由於二零一二年及二零一三年預售綠景香頌花園及公館1866花園。

應收關連人士款項

應收關連人士款項指目標集團墊付予控股股東之聯營公司及附屬公司以及已售附屬公司之資金以為彼等之資金需求提供資金。該等款項乃無抵押、免息及並無固定還款期限。截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應收關連人士款項為人民幣251.0百萬元，包括(i)應收已售附屬公司之人民幣26.7百萬元；(ii)應收中國綠景之人民幣16.4百萬元，乃屬非貿易性質；及(iii)餘下人民幣207.9百萬元均屬貿易性質。中國綠景為本公司控股股東黃先生全資擁有之公司。目標集團及控股股東已同意於交割前清償應收中國綠景款項之非貿易部分。

於合營公司之權益

目標公司於合營公司之權益包括其於深圳市安元實業發展有限公司（「安元」）及益陽中核物業有限公司40%股權。

下表載列截至所示日期目標集團應佔合營公司資產淨值及應付安元款項。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
應佔資產淨值	6,259	6,240	6,200
應收合營公司款項	459,091	498,957	515,557
總計	465,350	505,197	521,757

根據安元與村民代表公司（獨立第三方）於二零零四年訂立的合作協議，安元同意與村民代表公司合作以於深圳官湖申請及開發一塊土地（「官湖項目」）。根據合作協議，安元須為官湖項目提供項目發展資金，倘該項目獲有關中國機關批准，將有權獲得該項目總建築面積的74%。由於安元並無充足資金以為官湖項目提供資金，官湖項目已暫停，直至目標集團於二零一零年於安元的合營公司投資。為此，目標集團於截至二零一四年十二月三十一日已向安元提供股東貸款合共人民幣515.6百萬元用於項目發展資金，預期於該項目完成後將受益於安元於

目標集團之財務資料

官湖項目的權益。截至最後實際可行日期，安元與村民代表公司仍在規劃官湖項目的細節並準備官湖項目的有關土地使用權的有關申請。請參閱本通函「風險因素-目標集團於其合營企業的投資未必會取得預期利益；目標集團無法酌情控制合營企業，而合營企業合作夥伴未必會總是本以目標集團的利益行事；及目標集團向合營企業作出的股東貸款未必會如期所償。」一節。

其他流動資產

目標集團之其他流動資產主要包括其理財產品。目標集團投資該類產品旨在改善其現金管理及尋求投資收益，尤其是於其獲得可觀的預售所得款項時。投資理財產品須根據目標集團之風險管理及內部控制政策作出，且僅能於目標集團之內部現金流量及流動資金預測表明其具有充足的經營資本資源時作出。目標集團僅從聲譽良好的金融機構(包括商業銀行)購買相關產品。於往績記錄期間，目標集團能收回所有本金及預期投資收入。目標集團認為投資該類理財產品將能為其帶來額外收益來源且風險極小。

下表載列截至所示日期目標集團之其他流動資產。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
保本保證收益	-	150,000	-
非保本浮動收益	<u>20,000</u>	<u>-</u>	<u>260,710</u>
總計	<u><u>20,000</u></u>	<u><u>150,000</u></u>	<u><u>260,710</u></u>

受限制現金

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，目標集團之受限制現金分別為人民幣43.1百萬元、人民幣387.9百萬元及人民幣741.9百萬元。受限制現金自二零一二年十二月三十一日至二零一三年十二月三十一日有所增加，主要由於目標公司之附屬公司正興隆房地產(深圳)有限公司為取得銀行貸款質押存款證人民幣350百萬元所致。該現金於償還相關銀行貸款前不得使用或轉讓。受限制現金自二零一三年十二月三十一日至二零一四年十二月三十一日有所增加，主要由於深圳市綠景資產管理有限公司向中國綠景作出擔保而(i)就發出信用證作出存款人民幣230.7百萬元，及(ii)為取得銀行貸款質押存單人民幣117.0百萬元，中國綠景及目標公司已同意於交割後解除所有上述擔保。

目標集團之財務資料

貿易及其他應付款項

下表載列截至所示日期目標集團之貿易及其他應付款項明細。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
預收款項	3,530,600	4,176,780	679,176
貿易應付款項	1,389,666	1,052,003	1,462,039
應付利息	—	20,390	4,119
其他應付款項及應計費用	429,649	447,134	374,517
應付控股股東款項	278,081	277,012	284,343
應付關連人士款項	26,044	19,949	5,752
總計	<u>5,654,040</u>	<u>5,993,268</u>	<u>2,809,946</u>

預收款項

預收款項主要指就尚未確認之已售物業向客戶收取之按金及預售所得款項。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，目標集團之預收款項分別為人民幣3,530.6百萬元、人民幣4,176.8百萬元及人民幣679.2百萬元。目標集團之預收款項波動主要由於有關二零一二年公館1866花園及綠景香頌花園，二零一三年公館1866花園及二零一四年虹灣花園的已收預售所得款項所致。

貿易應付款項

目標集團之貿易應付款項主要指應付第三方建築承包商款項。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，目標集團之貿易應付款項為人民幣1,389.7百萬元、人民幣1,052.0百萬元及人民幣1,462.0百萬元，主要指就二零一二年之公館1866花園及綠景香頌花園、二零一三年之公館1866花園及虹灣花園以及二零一四年之虹灣花園及紅樹華府之建築工作應付目標集團建築承包商款項。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年，目標集團之貿易應付款項周轉天數分別為1,909.0天、397.3天及184.3天。目標集團之貿易應付款項周轉天數乃按年初及年末貿易應付款項平均值除以銷售成本再乘以所得價值除以365天計算。目標集團之貿易應付款項周轉天數減少主要由於確認交付持作出售已竣工物業的銷售成本增加所致。

目標集團之財務資料

下表載列截至所示日期目標集團貿易應付款項之賬齡分析。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
1個月以內	1,222,173	795,895	1,087,835
1至12個月	158,032	154,350	335,218
12至24個月	5,230	95,273	23,829
24個月以上	4,231	6,485	15,157
總計	<u>1,389,666</u>	<u>1,052,003</u>	<u>1,462,039</u>

其他應付款項及應計費用

下表載列截至所示日期目標集團其他應付款項及應計費用。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
已收按金	250,480	321,148	245,806
代收代付	146,823	86,327	97,291
應付薪金	14,427	17,884	12,492
其他應付款項	17,919	21,775	18,928
總計	<u>429,649</u>	<u>447,134</u>	<u>374,517</u>

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，目標集團之其他應付款項及應計費用分別為人民幣429.6百萬元、人民幣447.1百萬元及人民幣374.5百萬元。

已收按金主要包括應付建築承包商之質量保證金。一般而言，目標集團在項目建設竣工兩個月內支付最高達總合約價格的95%，並保留剩餘的5%作為一至五年的質量保證金。

代收代付主要包括目標集團向其客戶收取的水電費，隨後由目標集團代理客戶向公用事業公司支付。截至二零一二年十二月三十一日，目標集團亦代理村民代表公司出售若干物業，故銷售所得款項人民幣87.2百萬元持作代收代付。

目標集團之財務資料

應付控股股東款項

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應付控股股東款項為人民幣284.3百萬元。由於重組，目標集團向控股股東出售已售附屬公司，並可獲得代價合共683.0百萬港元。目標集團及控股股東已同意於交割前通過抵銷控股股東就出售已售附屬公司向目標集團支付的款項償付應付控股股東款項。

應付關連人士款項

截至二零一四年十二月三十一日，目標集團之應付關連人士款項為人民幣5.8百萬元。目標集團擬於交割前償付相關剩餘之應付關連人士款項。

資本承擔

下表載列截至所示日期目標集團對其發展中物業之土地及開發成本之承擔。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
物業開發開支之承擔	<u>1,198,325</u>	<u>916,144</u>	<u>903,967</u>
總計	<u><u>1,198,325</u></u>	<u><u>916,144</u></u>	<u><u>903,967</u></u>

經營租賃

下表載列截至所示日期目標集團根據不可撤銷經營租賃應付之未來最低租賃款項總額。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
1年以內	23,315	23,373	23,518
1年後5年內	87,246	81,803	76,366
5年後	<u>96,517</u>	<u>78,634</u>	<u>60,745</u>
總計	<u><u>207,078</u></u>	<u><u>183,810</u></u>	<u><u>160,629</u></u>

目標集團之財務資料

下表載列所示日期目標集團根據不可撤銷經營租賃應收之未來最低租賃款項總額。

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
1年以內	178,188	217,379	259,910
1年後5年內	330,565	387,704	455,291
5年後	46,599	195,075	94,628
總計	<u>555,352</u>	<u>800,158</u>	<u>809,829</u>

債務

下表載列所示日期目標集團之貸款及借貸明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
即期				
- 已抵押銀行貸款	1,795,793	625,069	1,170,494	1,082,576
- 已擔保銀行貸款	4,000	404,000	22,000	20,000
- 已抵押其他借貸 ⁽¹⁾	75,000	-	570,000	520,000
	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>	<u>1,622,576</u>
非即期				
- 已抵押銀行貸款	2,255,985	3,941,705	5,143,538	5,396,720
- 已擔保銀行貸款	26,000	22,000	-	-
- 已抵押其他借貸 ⁽¹⁾	-	500,000	1,110,000	1,120,000
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>	<u>6,516,720</u>
總計	<u>4,156,778</u>	<u>5,492,774</u>	<u>8,016,032</u>	<u>8,139,296</u>

附註：

(1) 目標集團之其他借貸包括信託融資及委託貸款。

目標集團之財務資料

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以及二零一五年四月三十日，目標集團之未償還即期及非即期已抵押銀行貸款、已擔保銀行貸款及已抵押其他借貸合共分別為人民幣4,156.8百萬元、人民幣5,492.8百萬元、人民幣8,016.0百萬元及人民幣8,139.3百萬元。

若干目標集團之銀行貸款及其他借貸乃以已質押銀行存款、物業(包括但不限於目標集團於NEO都市商務綜合體之權益及其他投資物業)及存貨作抵押。此外，若干目標集團之銀行貸款及其他借貸亦由黃先生、其配偶及／或其聯屬公司作擔保。截至二零一五年四月三十日，銀行貸款及其他借貸人民幣7,492.3百萬元已由黃先生、其配偶及／或其聯屬公司作擔保。所有相關擔保將於交割前解除。

下表載列截至所示日期目標集團之計息借貸明細。

	截至十二月三十一日			截至
	二零一二年 (人民幣千元)	二零一三年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)	二零一五年 四月三十日 (人民幣千元)
1年內或按要求	1,874,793	1,029,069	1,762,494	1,622,576
1年後2年內	449,080	1,793,613	2,649,807	2,661,126
2年後5年內	1,198,396	1,479,140	2,336,610	2,692,257
5年後	634,509	1,190,952	1,267,121	1,163,337
	2,281,985	4,463,705	6,253,538	6,516,720
總計	4,156,778	5,492,774	8,016,032	8,139,296

目標集團受貸款協議及其他借貸協議之若干限制契約之規限。目標集團與若干銀行訂立之貸款協議載有若干連帶違約條款，即倘發生任何連帶違約，該等銀行將有權要求提前償還該等銀行發放之全部或任何部分貸款，並對相關債務之全部或任何抵押品採取行動。根據部分該等協議，目標集團之營運附屬公司同意在並無貸款方事先同意之情況下維持最高資產負債率70%至90%，及其他普通限制類別，如股息限制及知情權，以及對重大企業交易(如合併、主要資產銷售及削減股本)、重大投資及重大債務增加之限制。

截至二零一五年四月三十日，目標集團的銀行信貸總額為人民幣12,500.0百萬元，其中未動用銀行信貸為人民幣9,109.0百萬元。

自二零一五年四月三十日起，目標集團之負債狀況並無任何重大變動。

目標集團之財務資料

截至二零一五年四月三十日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)，除本節「一債務」一節所披露者外，目標集團並無未償還按揭、抵押、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸。

或有負債

按揭擔保

目標集團向銀行提供擔保以抵押其物業買方之按揭安排。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，目標集團就按揭信貸向銀行作出之最高擔保金額分別為人民幣1,903.2百萬元、人民幣2,099.6百萬元及人民幣169.9百萬元。該等擔保包括就物業之法定所有權與買方辦理轉讓手續後將終止之擔保及買方向銀行悉數償還按揭貸款後將終止之擔保。

目標集團認為，其因該等擔保蒙受損失之可能性甚微，原因為倘置業者拖欠該等付款責任，則銀行有權出售物業及收回銷售所得款項之未償還貸款結餘。目標集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為目標集團認為其公允價值甚微。

法律或然事項

於日常業務過程中，目標集團可能涉及法律訴訟及其他訴訟。雖然目前並無確定該等或然事項、法律訴訟或其他訴訟之結果，目標集團認為由此產生之任何負債無論個別或共同概不會對其財務狀況或經營業績產生重大不利影響。

截至最後實際可行日期，除本通函所披露者外，目標集團並無其他重大或然負債。

資產負債表外承擔及安排

除上文所述之或然負債外，目標集團並無訂立任何資產負債表外安排或承擔以擔保任何第三方之支付責任。目標集團並無擁有向目標集團提供融資、流動資金、市場風險或信用支持或與目標集團從事租賃或對沖或研發服務之任何為合併實體之任何可變權益。

目標集團之財務資料

市場風險

目標集團因在其日常業務過程中使用金融工具而面對各種市場風險，主要包括信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。

信貸風險

信貸風險為金融工具的一方因未能履行責任而導致另一方財務損失的風險。目標集團之信貸風險主要來自目標集團之現金及現金等價物、已質押存款、貿易及其他應收款項及其他金融資產。目標集團已制定信貸政策，持續監察該等信貸風險。

目標集團持有之現金及現金等價物及已質押存款主要存放於商業銀行等具備較高信譽及財務狀況之金融機構。管理層並無預見來自該等現金及現金等價物及已質押存款之任何重大信貸風險。目標集團根據金融機構信貸風險設定存款限額。

就貿易應收款項而言，由於目標集團通常在轉移物業使用權前向買家收取全部款項，故信貸風險較小。就物業銷售及物業租賃所得之尚未收取應收款項而言，目標集團持續監測租賃、客戶及其他對手的違約情況，個別確定及將該資料納入信貸風險監控中。

就應收聯營公司及合營公司款項而言，目標集團評估及密切監察其財務狀況及盈利能力，向彼等提供資金支持。

就其他應收第三方款項而言，目標集團根據業務需要審查風險並進行管理。

除本節「一或然負債」所載目標集團給予之財務擔保外，目標集團並無提供任何涉及重大信貸風險之其他擔保。

流動資金風險

流動資金風險指企業遭遇資金短缺而不足以履行金融負債之相關責任之風險。目標集團定期監察其流動資金需求及其是否符合借貸契約之規定，以確保維持充足現金儲備，同時獲得主要金融機構承諾提供足夠之備用資金，以滿足長短期之流動資金需求。

目標集團之財務資料

下表列示截至所示日期目標集團之非衍生金融負債之合約到期日，乃基於合約未折現現金流量(包括採用合約利率計算之利息付款，若為浮動利率，則根據報告期末之當前利率計算)及目標集團須付款之最早日期計算：

	截至二零一四年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1至2年	2至5年	5年以上
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	2,809,946	2,809,946	2,700,281	109,665	-	-
銀行貸款及其他借貸	8,016,032	9,534,963	2,398,737	3,152,064	2,618,034	1,366,128
總計	<u>10,825,978</u>	<u>12,344,909</u>	<u>5,099,018</u>	<u>3,261,729</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>

	截至二零一三年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1至2年	2至5年	5年以上
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	5,993,268	5,993,268	5,897,016	96,252	-	-
銀行貸款及其他借貸	5,492,774	6,510,063	1,434,204	2,122,808	1,673,675	1,279,376
總計	<u>11,486,042</u>	<u>12,503,331</u>	<u>7,331,220</u>	<u>2,219,060</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>

	截至二零一二年十二月三十一日					
	賬面值	合約未折現 現金流量總值	1年內或 按要 求	1至2年	2至5年	5年以上
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易及其他應付款項	5,654,040	5,654,040	5,575,887	78,153	-	-
銀行貸款及其他借貸	4,156,778	4,818,663	2,186,558	617,672	1,333,145	681,288
總計	<u>9,810,818</u>	<u>10,472,703</u>	<u>7,762,445</u>	<u>695,825</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>

目標集團之財務資料

利率風險

目標集團之利率風險主要來源於目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸。按浮動利率獲得之現金及銀行貸款及金融機構借貸令目標集團面臨現金流量利率風險。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一四年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣8.7百萬元。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一三年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣9.4百萬元。

假定所有其他變量維持不變，截至二零一二年十二月三十一日，預計目標集團之現金及銀行貸款及金融機構借貸之利率每增加50個基點將會導致目標集團之除稅後盈利以及權益總額減少約人民幣9.1百萬元。

目標集團之財務資料

上述敏感度分析假設利率將於所示日期變動，且已應用於目標集團之所有浮動利率貸款及金融機構借貸而不計及利息資本化之影響。

貨幣風險

目標集團之業務主要以人民幣進行，且目標集團之大部分貨幣資產及負債以人民幣計值。因此，目標集團認為其貨幣風險微不足道。

股息及可供分派儲備

目標集團於往績記錄期間並未支付任何現金股息。截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日，目標集團並無可供分派儲備。於二零一五年四月三十日，目標集團向其唯一股東宣派股息人民幣89,062,000元。截至二零一四年十二月三十一日，呈報期後宣派的股息並無確認為負債。

主要財務比率

	截至十二月三十一日		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
毛利率(%) ⁽¹⁾	49.4	41.0	48.5
純利率(%) ⁽²⁾	71.3	35.4	36.1
股本回報率(%) ⁽³⁾	7.4	12.9	25.0
流動比率(倍數) ⁽⁴⁾	0.7	0.9	1.4
資本負債比率(%) ⁽⁵⁾	44.3	46.1	47.0
利息覆蓋率(倍數) ⁽⁶⁾	2.2	3.7	5.9

附註：

- (1) 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毛利率乃按目標集團有關期間之毛利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (2) 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純利率乃按目標集團有關期間之盈利除以目標集團有關期間之收益再乘以100%計算。
- (3) 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各年之股本回報率乃按有關期間目標集團之純利除以截至有關期間末股本再乘以100%計算。
- (4) 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之流動比率乃按截至有關日期目標集團之流動資產總值除以截至有關日期目標集團之流動負債總額計算。

目標集團之財務資料

- (5) 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之資本負債比率乃按負債淨額除以截至有關日期目標集團之總負債淨額及權益計算。負債淨額乃按截至有關日期銀行貸款及金融機構借貸總額減現金及現金等價物以及限制性現金計算。
- (6) 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各年之利息覆蓋率乃根據目標集團除所得稅開支前期間之盈利，加利息開支(包括於目標集團之合併財務報表之資本化利息)，除以截至有關期間計息借貸之利息(包括資本化之利息)計算。

毛利率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率分別為49.4%、41.0%及48.5%。有關更多討論，請參閱本節「一經營業績之管理層討論與分析」一段。

純利率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的純利率分別為71.3%、35.4%及36.1%。有關更多討論，請參閱本節「一經營業績之管理層討論與分析」一段。

股本回報率

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年度的股本回報率分別為7.4%、12.9%及25.0%。目標集團的股本回報率增加主要是由於目標集團盈利增加所致。

流動比率

目標集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的流動比率分別為0.7、0.9及1.4。目標集團的流動比率增加主要是由於更大部分的預收款項被確認為收益令目標集團之流動負債減少所致。

資本負債比率

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，目標集團的資本負債率分別為44.3%、46.1%及47.0%。於往績記錄期間，資本負債比率增加主要由於總貸款及借貸水平整體增加。

利息覆蓋率

目標集團的利息覆蓋率於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日分別為2.2、3.7及5.9。目標集團的利息覆蓋率增加主要是由於其經營盈利增長幅度遠大於計息借貸之利息。

目標集團之財務資料

近期發展

自中國政府於二零一五年第一季度起放寬對房地產市場的某些限制，包括於二零一五年三月將購買第二套房產的首付款的最低要求由60%降低至40%，房地產市場逐漸復甦。根據市場調查報告，深圳住宅房地產市場售價增幅及甲級辦公樓租金漲幅位居全國第一。

根據目標集團的未經審核管理賬目，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的收益及盈利大幅減少。該減少主要由於房地產開發與銷售分部的收益減少，而房地產開發與銷售分部的收益減少主要由於目標集團截至二零一四年四月三十日止四個月來自公館1866花園二零一四年售出的大多數物業已確認的重大銷售收入所致，惟截至二零一五年四月三十日止四個月僅確認該物業餘下建築面積的銷售收入。

儘管收益及盈利減少，與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的物業開發及銷售分部的訂約銷售額由人民幣[85.0]百萬元大幅增加至人民幣[619.0]百萬元。該增加主要由於紅樹華府預售所致。

與二零一四年同期相比，目標集團截至二零一五年四月三十日止四個月的商業物業投資與管理分部以及綜合服務分部的收益及盈利繼續錄得穩定增長。

目標集團確認，自二零一四年十二月三十一日起至本通函日期，其經營業績及財務狀況並無重大不利變動，且並無發生對其經營業績或財務狀況有重大不利影響的事件。

上市規則要求的披露

截至最後實際可行日期，概無須根據上市規則第13.13至13.19條的要求作出有關目標集團的披露的事件。

無重大不利變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日至本通函刊發日期，目標集團的財務狀況或前景並無重大不利變動，且並無發生對本通函附錄一所載會計師報告所示資料有重大不利影響的事件。

收購開支

截至二零一四年十二月三十一日，假設收購事項於二零一五年十二月三十一日或之前完成，估計有關收購事項之總開支為約人民幣38.3百萬元，將於目標集團截至二零一五年十二月

目標集團之財務資料

三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表扣除。該等收購開支主要包括法律顧問、申報會計師、獨立財務顧問及獨家保薦人等法律及專業費用。

物業權益及物業估值

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已評估目標集團於二零一五年[四月三十日]的物業權益，認為目標集團於該日期物業權益的總值為人民幣[24,448.7]百萬元。有關該等物業權益的估值函件及概要披露全文載列於本通函附錄五所載物業估值報告。

下表列示本通函附錄三所載二零一四年十二月三十一日綜合財務資料所反映的若干物業總值與本通函附錄五所載物業估值報告所載該等物業截至二零一五年四月三十日的估值的對賬。

	人民幣 (百萬元)	人民幣 (百萬元)
本通函附錄五所載物業估值報告所載截至二零一五年 四月三十日物業的估值		24,448.7
本通函附錄三所載截至二零一四年十二月三十一日下列物 業的賬面淨值：		
－酒店及其他自用樓宇	328.6	
－投資物業 ⁽¹⁾	11,143.0	
－擬發展物業	90.5	
－在建物業	3,828.7	
－待售已竣工物業	302.4	
截至二零一四年十二月三十一日的賬面淨值	15,693.2	
二零一五年一月一日至二零一五年四月三十日期間的變動	736.1	
剔除估值的物業活動權益	35.5	
截至二零一五年四月三十日的賬面淨值		16,429.3
估值盈餘淨額		8,019.4

附註：

(1) 包括目標集團投資物業所在的租賃土地。

與本集團控股股東之關係

控股股東

截至最後實際可行日期，本公司之直接控股股東為中國綠景，其於本公司已發行股本中擁有約73.03%權益。中國綠景為於開曼群島成立的投資控股公司。中國綠景由於英屬維爾京群島成立的投資公司Go Great International Limited全資擁有，而Go Great International Limited由黃先生全資擁有。於完成後，黃先生、Go Great International Limited及中國綠景仍將是本公司控股股東。

除本公司、目標集團及完成重組後已售附屬公司外，黃先生亦擁有許多主要從事提供安保系統安裝服務、高科技開發及社會醫療保健之其他公司。在已售附屬公司中，珠海管理參與提供物業管理服務，而深圳綠晟持有位於深圳南山區之工業廠房區。本公司董事認為，本公司控股股東之業務與經擴大集團之業務無競爭關係。

業務區分

於完成後，經擴大集團將主要致力於開發城市精品住宅、社區型生活時尚及購物中心及城市綜合體，以及提供物業管理服務。

在重組後黃先生間接擁有之已售附屬公司中，珠海管理參與為珠海的物業項目鳳凰山一號提供物業管理服務。深圳綠晟亦為已售附屬公司之一，持有深圳南山區工業廠房區之權益。儘管珠海管理及深圳綠晟均從事與經擴大集團類似之業務，即物業租賃及物業管理服務，惟本公司董事認為，珠海管理及深圳綠晟之業務與經擴大集團無競爭關係，原因如下：

業務的明確區分

物業管理服務

經擴大集團將主要向本集團所開發物業提供物業管理服務，而珠海管理之管理服務僅集中於鳳凰山一號一個項目之物業管理服務。由於鳳凰山一號已竣工且絕大多數物業於往績記錄期間已出售，故不構成收購事項之一部份。因此，本公司董事認為，珠海管理的物業管理業務集中於單一項目(就收購事項而言不構成目標集團之一部份)，不會與經擴大集團之物業管理業務競爭，且收購服務集中於單一物業項目之一間物業管理公司不符合本集團利益。

與本集團控股股東之關係

工業廠房區

經擴大集團擁有權益之工業園（「**工業園**」）位於深圳寶安區，於二零一五年四月三十日購置，地盤面積為22,891.64平方米，總建築面積約為36,465平方米，將租予較大規模之工業企業。而已售附屬公司深圳綠晟於深圳南山擁有的工業廠房區（「**深圳項目**」）老舊並待清拆，幾無租戶，錄得極少租金收入。由於本公司董事認為，深圳項目之規模及其現狀均不符合本集團利益，故深圳項目不構成收購事項之一部份。本公司董事亦認為，由於深圳項目老舊並待清拆，且幾無租戶，故其與工業園無競爭關係。

儘管珠海管理及深圳綠晟業務之範圍及規模與經擴大集團存在差異，惟根據不競爭契據，本公司獲授選擇權，以於本公司認為適宜並選擇收購珠海管理及深圳綠晟之業務時進行收購。

獨立於控股股東

管理及營運獨立

於完成後，經擴大集團之業務及本公司控股股東之業務將由獨立的管理團隊管理及營運。概無董事為或將成為控股股東之董事或其業務之管理層。

就此而言，董事認為，經擴大集團之業務將與本公司控股股東之業務分開及獨立管理。

財務獨立

繼完成後，經擴大集團將擁有獨立的會計、財務及內部控制系統，並將根據其自身業務需要作出財務決定。此外，其亦將擁有獨立的財務系統及財務團隊，負責經擴大集團之財務職能及現金收支。經擴大集團亦將可以獨立取得第三方融資。董事認為，於完成後，經擴大集團能夠向第三方取得融資，而無需依賴本公司控股股東提供任何貸款、擔保或抵押。因此，本公司董事認為，經擴大集團能夠獨立於本公司控股股東營運。

不競爭契據

本公司控股股東將與本公司訂立將於完成時生效之不競爭契據，據此，各方均不會，且將促使任何彼等各自之聯繫人不會直接或間接參與，或持有任何權利或權益，或以其他方式參與可能與本公司業務有競爭關係之任何業務。關於珠海管理及深圳綠晟之業務（「**選擇權業**」）

與本集團控股股東之關係

務」)，本公司控股股東亦於不競爭契據中承諾(i)倘其日後決定出售有關權益，本公司擁有選擇權，以於本公司認為適宜並選擇收購時收購選擇權業務(「選擇權」)；及(ii)按照不競爭契據之條款，彼等不會，且將促使彼等控制之聯屬公司(本公司成員除外)不會於中國從事任何物業開發業務，包括但不限於以下業務：

- (i) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式處置(不論直接或間接)住宅及商業物業開發，以及物業管理服務(本公司控股股東為其業務營運佔有及使用之物業除外)；
- (ii) 參與發起、發展或投資土地或房地產物業(本公司控股股東為其業務營運佔有及使用之物業除外)，於當中擁有權利或以任何方式於當中擁有經濟利益；
- (iii) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式處置以上(i)及(ii)段載列之任何事項的任何購股權、權利或權益；
- (iv) 收購、持有、轉讓、出售或以其他方式處置(不論直接或間接)任何公司、合資企業、法團或任何性質之實體(不論是否註冊成立)之股份，而上述實體於以上(i)至(iii)段載列之事項中擁有任何權益；或
- (v) 收購、持有、開發、轉讓、出售或以其他方式處置(不論直接或間接)物業相關之投資，惟在本公司控股股東授予本公司收購其任何業務之選擇權的規限下，本公司控股股東可以繼續經營選擇權業務。

在考慮是否行使選擇權時，本公司獨立非執行董事將計及一般商業因素，例如選擇權業務之業務及財務狀況、管理效率、營運業績、盈利水平，本集團當前的發展策略，以及經參照收購時選擇權業務之資產價值及租金收入後收購之條款是否公平合理並符合一般商業條款。本集團認為，現階段釐定行使選擇權之確切前提條件屬不可行。鑒於本集團企業管治措施完備，本公司獨立非執行董事將以本公司及本公司股東之整體最佳利益行事，在有關時間參考當時情況，以決定本公司是否行使選擇權。選擇權的檢討及行使將按照本節「與本公司控股股東之關係－不競爭契據」及「與本公司控股股東之關係－企業管治措施」載列之決策過程及企業管治措施進行。

與本集團控股股東之關係

根據不競爭契據行使選擇權將構成本公司一項關連交易。本公司將遵守上市規則第14A章載列關於關連交易之程序，包括獨立股東批准(若需要)。關於根據不競爭契據行使選擇權之任何決定將由本公司獨立非執行董事作出。

另外，根據不競爭契據，本公司控股股東不會進行任何物業開發或酒店營運業務(管理選擇權業務除外)。倘日後本公司控股股東或任何彼等之聯繫人獲得任何商機，而有關商機涉及可能與本公司主要業務競爭之業務，則本公司控股股東將即刻向本集團轉介有關商機。本公司有權於其後三個月內要求本公司控股股東允許本公司接納有關商機，且倘本公司決定接納該機會，則本公司控股股東將盡最大努力協助本公司獲得該機會。相關控股股東將於其得悉有關商機後七日內以書面形式向董事會提供任何有關商機之詳情。在考慮是否接納新商機時，本公司獨立非執行董事將計及本公司管理層就有關商機編製之書面建議，並考慮相關商機預期是否可持續盈利、是否符合本公司當時的發展策略，以及經參照有關商機之當時市價後新商機之條款是否公平合理並符合一般商業條款。本公司獨立非執行董事可能不時於其認為必要或適宜時，委託外部專業顧問(包括獨立財務顧問)就任何該等新商機的條款或任何該等其他本公司獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的資料提供意見，以協助其評估新商機，費用由本公司承擔。

關於不競爭契據之決策程序之監控如下：

- 本公司獨立非執行董事將會負責決定(任何其他執行董事或非執行董事出席均須避席，惟倘獲獨立非執行董事邀請協助者除外)是否行使選擇權，或是否接納本公司控股股東向本公司轉介的新商機，或不競爭契據條款不時產生之任何其他事宜；
- 本公司獨立非執行董事將不時在需要時及每半年一次審閱控股股東對不競爭契據的遵守及執行情況；及
- 本公司獨立非執行董事將每年一次審閱任何有關本公司控股股東轉介予本公司的任何新商機或行使選擇權的決定，並在本公司年報及／或透過公告向公眾說明彼等就新商機及行使選擇權所做決定的意見基準。

與本集團控股股東之關係

本公司控股股東不得進行涉及可能與本公司主要業務構成競爭的任何商機，除非本公司獨立非執行董事(a)議決本公司無意接納該等商機；或(b)在本公司控股股東書面通知本公司有關商機後三個月內，並無議決是否進行該商機。

此外，為確保本公司獨立非執行董事能夠進行上述決策程序，本公司各控股股東已在不競爭契據中承諾，向本公司提供及促使他人向本公司提供有關執行不競爭契據所載承諾的所有必要資料。

本公司各控股股東已進一步承諾於本公司年報內作出聲明，確認彼等及彼等各自的聯屬公司遵守不競爭契據之條款。本公司將於年報內披露不競爭契據內所載承諾，如何付諸遵守及執行。

倘本公司控股股東合共實益擁有本公司權益少於10%，或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會終止。

企業管治措施

本公司董事相信，現行的企業管治措施足以管理現有及潛在的利益衝突。為進一步避免出現潛在利益衝突，本公司已實施以下措施，以加強對本公司股東利益之保護：

- (i) 本集團致力確保董事會中執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合保持均衡，以便董事會具有充分獨立性，進而能夠有效行使獨立判斷。本公司獨立非執行董事(履歷詳情載於本通函「經擴大集團之董事及高級管理層」一節)的人數充足且具備作出重要意見所必要的商業才智。本公司全體獨立非執行董事均擁有出任上市公司董事的經驗，能夠提供不偏不倚的專業建議，以保障本公司少數股東權益；
- (ii) 在與經擴大集團存在或可能存在利益衝突的任何事宜中擁有重大利益的任何董事須就有關事宜向董事會作出全面披露，而當於董事會會議上討論有關根據與中國綠景的合約安排進行的任何關連交易事宜時，任何有利益衝突的董事(包括任何於中國綠景或Go Great International Limited任職的董事)將不得參與有關董事會會議。即使出席，亦不得就有關事宜投票或計入法定人數；

與本集團控股股東之關係

- (iii) 本公司獨立非執行董事將每年檢討一次不競爭契據的遵守及執行情況。本公司各控股股東將提供經擴大集團所要求且對獨立非執行董事進行有關檢討所需的所有資料。本公司將於其年報或以公告方式披露不競爭契據的遵守情況；
- (iv) 本公司將以年報或透過公告向公眾披露獨立非執行董事所檢討事宜的決定（包括不接納轉介予本公司的選擇權業務的原因）；
- (v) 本公司各控股股東將於本公司年報作出其遵守不競爭契據的年度聲明，確保披露不競爭契據的遵守詳情及執行情況；
- (vi) 按上市規則規定，本公司獨立非執行董事將每年檢討任何持續關連交易，並於本公司年報確認有關交易乃於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立，且按一般商業條款或不遜於經擴大集團給予獨立第三方或由獨立第三方給予的條款訂立，並根據支配有關交易的相關協議進行，而有關協議的條款屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益；及
- (vii) 本公司已委任創陞融資有限公司為其合規顧問，就遵守上市規則及適用法例，包括有關董事職責及企業管治各項要求提供專業建議及指引。

關連交易

概覽

黃先生、Go Great International Limited及中國綠景為本公司控股股東。於完成後，目標集團的成員公司將成為經擴大集團的組成部分。經擴大集團與黃先生、Go Great International Limited、中國綠景及彼等各自的聯繫人的任何交易，將根據上市規則構成本公司的關連交易或持續關連交易。預期經擴大集團與黃先生、Go Great International Limited、中國綠景及彼等各自聯繫人的以下交易，於完成後將繼續於正常業務過程中進行（「**完成後交易**」），並將構成本公司持續關連交易。完成後交易詳情如下：

非豁免持續關連交易

下列完成後交易構成本公司非豁免持續關連交易，且須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免取得獨立股東批准。

(a) 安保服務協議

日期： 二零一五年 ●

訂約方： 本公司

深圳市賦安安全系統有限公司（「**賦安**」）
賦安為由黃先生及其聯繫人全資擁有之公司

標的事項： 賦安將向本公司及／或其附屬公司提供智能安保系統設計、工程及安裝服務（「**服務**」），包括火災報警系統及弱電智能系統

上限金額： 該服務截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年的上限金額如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
服務上限金額	30.0	30.0	30.0

釐定上述年度上限時，本公司已考慮過往交易金額及賦安提供服務的預計增幅以及為應對安保服務協議年期內任何未能預料的需求增加而設的緩衝金額。

關連交易

本公司與賦安及／或其聯繫人就提供安保服務的過往交易金額如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
服務費金額	<u>4.8</u>	<u>4.1</u>	<u>0.7</u>

年期： 安保服務協議的固定年期為三年，截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度。

條件： 安保服務協議須待收購事項完成後，方告落實，上市委員會批准因收購事項產生的反收購行動及聯交所已授出有關安保服務協議項下擬進行交易的豁免。

價格： 根據安保服務協議釐定應付服務費的基礎，將參考相同或實質類似服務的現時市價，並考慮由其他供應商提供具有同等質量的相同或實質類似服務的市價及按對經擴大集團而言不遜於現時市場慣例的條款釐定。釐定服務現時市價時，本集團將引入至少三名獨立供應商(如有)的報價，作為相關服務的現時市價參考。有關報價將由經擴大集團的合資格人員從技術及商業角度進行審查及評價，以確保將由關連人士或其聯繫人提供的服務與於市場上提供的有關服務的價格相若。

為確保經擴大集團持續關連交易的實際價格按一般商業條款及按對經擴大集團而言不遜於與獨立第三方的交易中取得的條款釐定，經擴大集團將定期進行檢查，以審查及評估已提供的服務是否根據有關協議的條款進行。此外，本公司將委聘其核數師對經擴大集團的持續關連交易進行年度審閱。

付款條款： 服務費付款將根據有關項目之進度分階段作出。

關連交易

訂立安保服務協議的理由

目標集團從事房地產開發業務，且於其項目開發過程中將需要服務。目標集團於往續記錄期間於其日常及一般業務過程中向賦安採購服務。預期經擴大集團將於完成後就開發經擴大集團的項目繼續需要服務，而安保服務協議已予訂立以方便賦安持續向經擴大集團提供服務。

董事認為，安保服務協議將對經擴大集團有利，原因如下：

- (a) 經擴大集團將就服務擁有可靠及經驗豐富的服務供應商；
- (b) 服務將於經擴大集團的日常及正常業務過程中進行；及
- (c) 該服務將根據公平原則基準按一般商業條款及不遜於經擴大集團與獨立第三方進行交易而獲提供的具競爭力的價格進行。

由於上市規則項下有關安保服務協議的年度上限的適用比率預期將高於0.1%但低於5%，故安保服務協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章有關申報、公告及年度審閱的規定，惟獲豁免取得獨立股東批准。

豁免持續關連交易

由於毋須支付代價及年度上限將低於3,000,000港元，及就年度上限而言，上市規則項下的適用比率低於5%，根據上市規則，下列完成後交易構成本公司的豁免持續關連交易。該交易將獲豁免遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

(b) 商標特許協議

日期： 二零一五年 ●

訂約方： 本公司

深圳市綠景企業管理集團有限公司（「綠景管理集團」）
綠景管理集團為一間由黃先生及其聯繫人全資擁有之公司。

關連交易

- 標的事項： 綠景管理集團將向本公司授予一項非獨家及不可轉讓的特許權，以於經擴大集團日常業務中使用若干商標（「**授權商標**」）。
- 年期： 已向本公司授予授權商標的使用權，免徵專利權費。商標特許協議為期三年，於截至二零一七年十二月三十一日止年度屆滿，而本公司有權選擇於屆滿時重續。綠景管理集團已向本公司承諾，將於已授權商標各自現有期限屆滿時更新註冊。

訂立商標特許協議的理由

特許權將讓經擴大集團於其日常業務中使用授權商標。由於特許權的授出免徵專利權費，故董事認為商標特許協議的條款優於一般商業條款。基於並無應付代價且就商標特許協議而言，上市規則項下的各適用比率因而低於5%及代價將少於3,000,000港元，故商標特許協議將獲豁免遵守上市規則第14A章有關關連交易的規定。

豁免

我們已申請及聯交所已批准豁免我們就安保服務協議項下的持續關連交易嚴格遵守公告規定。

董事確認

董事認為，(i)完成後交易已於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)上述所有協議及據此擬進行的交易按一般商業條款公平協定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)根據安保服務協議訂立的非豁免持續關連交易的各年度上限，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

保薦人意見

保薦人認為，(i)安保服務協議已於經擴大集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)安保服務協議及據此擬進行的交易按一般商業條款協定，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益；及(iii)安保服務協議項下的非豁免持續關連交易的年度上限，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

經擴大集團之董事及高級管理人員

董事

截至最後實際可行日期，董事會由八名董事組成，包括五名執行董事及三名獨立非執行董事。

下表載列董事之若干資料及於完成後彼等於本公司之角色及職責：

董事名單：

姓名	年齡	現有職位	角色及職責	獲委任為 董事日期	加入經擴大 集團之年份
黃敬舒小姐	27	執行董事兼主席	負責經擴大集團之整體業務發展	二零一四年 五月十五日	二零一四年
嚴振亮先生	53	執行董事兼行政總裁	負責經擴大集團之企業行政管理及投資者關係職能	二零零四年 十二月 二十三日	二零零四年
葉興安先生	51	執行董事	負責經擴大集團之整體項目發展及管理	二零一四年 五月十五日	二零零七年
陳鐵身先生	52	執行董事	負責經擴大集團之整體策略方向、企業品牌及物業管理	二零一四年 五月十五日	二零零八年
鄧承英女士	54	執行董事	負責經擴大集團之整體財稅、內控及合規管理	二零一四年 五月十五日	二零零七年

經擴大集團之董事及高級管理人員

姓名	年齡	現有職位	角色及職責	獲委任為董事日期	加入經擴大集團之年份
祝九勝先生	46	獨立非執行董事	提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現	二零一四年五月十五日	二零一四年
王敬先生	47	獨立非執行董事	提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現	二零一四年五月十五日	二零一四年
胡競英女士	56	獨立非執行董事	提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現	二零一四年五月十五日	二零一四年

執行董事

黃敬舒小姐，27歲，於二零一四年五月十五日及二零一四年六月五日分別獲委任為執行董事及主席，負責經擴大集團之整體業務發展。於二零一二年八月至二零一三年七月，黃小姐任職於德勤•關黃陳方會計師行廣州分行(特殊普通合伙)，其最後職位為企業風險管理服務部分析師，主要負責向客戶提供專業服務。自二零一零年十一月起，黃小姐開始就職於深圳市綠景企業管理集團有限公司，目前職位為投資管理部副總經理，負責企業發展及策劃事宜。黃小姐於二零一零年七月取得英國University of Exeter會計及財務學榮譽學士學位，並於二零一一年十一月於同一間大學取得會計及財務學理學碩士學位。

嚴振亮先生，53歲，於二零零四年十二月二十三日及二零一四年七月七日分別獲委任為執行董事及行政總裁，負責經擴大集團之企業行政管理及投資者關係職能。自二零一四年五月三十一日起，嚴先生獲委任為中國新城市商業發展有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：1321))的獨立非執行董事。於二零零四年九月至二零零七年八月，嚴先生擔任年代資訊影視有限公司(其股份之前於聯交所創業板上市)的獨立非執行董事。於一九九四年一月至一九九七年十二月，嚴先生擔任泰昇集團控股有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：687))的財務總監。於一九九八年一月至一九九九年二月，嚴先生擔任NPH International Holdings Limited(現稱為協合新能源集團有限公司(一間於聯交所上市的公司(股份代號：182)))的執行

經擴大集團之董事及高級管理人員

董事。嚴先生於二零零八年六月取得英國曼徹斯特大學工商管理碩士學位。嚴先生為特許公認會計師公會及英國英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員以及香港會計師公會執業會計師。

葉興安先生，51歲，於二零一四年五月十五日獲委任為執行董事，負責經擴大集團之整體項目發展及管理。葉先生於二零零七年三月加入深圳市綠景企業管理集團有限公司，現任常務副總裁，負責其整體營運管理。於加入我們前，於一九九三年三月至二零零二年八月，葉先生於萬科企業股份有限公司(一間主要從事房地產開發之公司)擔任多個職位，主要負責項目開發及整體管理。於二零零二年八月至二零零五年三月，葉先生擔任成都心怡投資實業有限公司董事兼總經理，主要負責整體管理。於二零零五年三月至二零零七年三月，葉先生擔任深圳市心怡房地產投資發展有限公司董事兼總經理，主要負責整體管理。葉先生於一九八六年六月取得中國江西財經學院(現稱江西財經大學)會計學學士學位，及於二零零零年九月至二零零一年九月在中國對外經濟貿易大學國際工商管理學院修讀工商管理碩士學位課程。

陳鐵身先生，52歲，於二零一四年五月十五日獲委任為執行董事，負責經擴大集團之整體策略方向、企業品牌及物業管理。自二零零八年八月起，陳先生開始就職於深圳市綠景企業管理集團有限公司，目前職位為副總裁，負責商業房地產經營管理。於加入我們前，陳先生於房地產開發及建設相關行業擁有逾20年經驗，並先後在多家公司任職，包括中國建築材料集團有限公司、中國玻纖股份有限公司、中國建築材料及設備進出口珠江公司、北新科技發展有限公司及深圳市星河房地產開發有限公司。陳先生於二零一五年榮獲「中國商業地產卓越推動人物」稱號並於二零一二年及二零一三年榮獲「中國商業地產風雲人物」稱號。陳先生於二零零七年九月取得中歐國際工商學院工商管理學碩士學位。

鄧承英女士，54歲，於二零一四年五月十五日獲委任為執行董事，負責經擴大集團之整體財稅管理、內控及合規管理。自二零零七年七月起，鄧女士開始就職於深圳市綠景企業管理集團有限公司，現任審計總監，負責整體審計、稅務規劃、風險監控及合規事宜。於加入我們前，於一九九三年至二零一三年，鄧女士先後擔任深圳市新洲實業股份有限公司(一間主要從

經擴大集團之董事及高級管理人員

事房地產開發及物業租賃管理之公司)主任會計及財務總監，負責會計及財務事宜。鄧女士於一九八六年七月取得中國湖南廣播電視大學工業會計專科畢業證書，並於二零零二年十二月在中國深圳清華大學研究院修讀工商管理碩士學位精選課程。鄧女士於二零零二年五月取得中華人民共和國中級會計專業技術資格證書。

獨立非執行董事

祝九勝先生，46歲，於二零一四年五月十五日獲委任為獨立非執行董事，負責提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現。於加入我們前，於一九九三年七月至二零一二年五月，祝先生於中國建設銀行股份有限公司深圳市分行(其股份於聯交所(股份代號：939)及上海證券交易所(股份代號：601939)上市)擔任多個職位，彼最後擔任之職位為深圳市分行副行長。祝先生現時分別擔任深圳市康達爾(集團)股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：000048))董事、萬科企業股份有限公司(一間於深圳證券交易所(股份代號：000002)上市之公司)高級副總裁及徽商銀行股份有限公司(一間於聯交所上市之公司(股份代號：3698))非執行董事。祝先生於一九九三年六月取得中南財經大學(現稱中南財經政法大學)經濟學碩士學位及於二零零三年十二月取得中國中南財經政法大學經濟學博士學位。

王敬先生，47歲，於二零一四年五月十五日獲委任為獨立非執行董事，負責提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現。王先生現時擔任步步高商業連鎖股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：002251))獨立董事及九洲遠景(上海)投資管理有限公司(商用物業行業之專業服務供應商)董事長，負責其整體管理。王先生於一九九零年七月取得中國黑龍江商學院工程學士學位，並於一九九七年七月取得對外經濟貿易大學工商管理碩士學位。

胡競英女士，56歲，於二零一四年五月十五日獲委任為獨立非執行董事，負責提供獨立判斷及細察經擴大集團之表現。於加入我們前，於二零一三年八月至二零一四年十月，胡女士擔任星美文化集團控股有限公司(前稱勤+綠媒體服務有限公司，一間於聯交所上市之公司(股份代號：2366))之非執行董事。胡女士於二零零三年七月至二零一三年十月擔任GigaMedia Limited(一間於納斯達克證券交易所上市之公司(股份代號：GIGM))獨立董事，並於二零一一年四月至二零一三年五月擔任Eventdata Holding Company Limited(一間曾於台灣證券交易所上市之公司)獨立董事。自二零一四年五月起，胡女士擔任宏碁股份有限公司(一間於台灣證券交

經擴大集團之董事及高級管理人員

易所上市之公司(股份代號：2353)全球財務長。彼擔任嘉年華國際控股有限公司(股份代號：996)、企展控股有限公司(股份代號：1808)及聯太工業有限公司(股份代號：176)(均為於聯交所上市之公司)獨立非執行董事。胡女士亦於二零一二年十二月至二零一五年六月擔任久裕企業股份有限公司(一間於台灣證券櫃檯買賣中心上市之公司(股份代號：4173))獨立董事。胡女士於一九八一年六月取得國立台灣大學文學士學位，於一九八八年五月取得美利堅合眾國Barry University科學碩士學位及於一九九零年八月取得美利堅合眾國Florida International University工商管理碩士學位。

除本通函所披露者外，各董事均已確認：(i)彼於股份中並無擁有其他權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；(ii)彼獨立於任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東，且與彼等概無關連；(iii)彼於過去三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之任何其他公眾公司擔任任何其他董事職務；及(iv)並無根據上市規則第13.51(2)條項下之規定須予披露之其他資料，亦無有關彼獲委任為董事而須提呈股東垂注之任何事宜。

高級管理人員

下表載列有關高級管理人員之若干資料：

高級管理人員名單

姓名	年齡	現有職位	角色及職責	獲委任為高級管理人員日期
呼勇女士	53	副總裁	負責經擴大集團之財務融資	二零零六年十一月
任紅兵先生	46	副總裁	負責經擴大集團之項目建設發展	二零一零年二月

呼勇女士，53歲，為經擴大集團之副總裁，負責財務融資。於二零零五年一月加入我們前，於二零零三年七月至二零零四年十二月，呼女士擔任中建投商貿有限公司助理總經理及財務部經理，負責財務職責。於一九九八年一月至二零零一年一月，彼擔任深圳石化化工有限公司副總經理。呼女士於一九八九年七月取得深圳大學會計學畢業證書，並於二零零八年四月修讀中國深圳清華大學研究院策略融資管理課程。

經擴大集團之董事及高級管理人員

任紅兵先生，46歲，為經擴大集團之副總裁，負責項目建設發展。任先生於二零零一年三月加入我們，曾先後擔任珠海綠景房地產開發有限公司副總經理及總經理，負責項目開發。於加入我們前，任先生於深圳華泰企業公司擔任多個職位，負責技術及工程事宜。任先生於一九八八年七月取得中國揚州建築工程學校工業與民用建築學士學位，並於二零一二年一月取得英國威爾士大學工商管理碩士學位。

除本通函所披露者外，各高級管理人員均已確認：(i)彼獨立於任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東，且與彼等概無關連；及(ii)彼於過去三年並無於證券在香港或海外任何證券市場上市之任何其他公眾公司擔任任何其他董事職務。

公司秘書

賴兆鴻先生，50歲，自二零一二年十一月一日獲委任為本公司之公司秘書。賴先生於二零零六年三月取得南澳大學工商管理碩士學位。賴先生自二零零七年九月起一直為香港特許秘書公會會員及英國特許秘書及行政人員公會會員。賴先生亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會執業會計師及澳洲及紐西蘭特許會計師會會員。

除本通函所披露者外，賴先生於過去三年並無於其他香港或海外上市公眾公司擔任任何董事職務，且與本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東亦無任何關係。

不競爭

各董事均已確認，除「與控股股東之關係」及「經擴大集團之董事及高級管理人員」兩節所披露者外，彼及其各自之聯繫人並無從事或直接或間接於與經擴大集團之業務競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

執行委員會

本公司於二零零五年十二月二日成立執行委員會（「執行委員會」）。執行委員會目前由本公司執行董事兼主席黃敬舒小姐擔任主席。其他成員為嚴振亮先生、葉興安先生、陳鐵身先生及鄧承英女士。上述所有董事均為執行董事。

經擴大集團之董事及高級管理人員

執行委員會之職能為負責有關本公司日常業務運作之重大決定；管理本公司之例行決議案及處理特殊事項；確保有足夠之資金；定期向董事會匯報；發展、檢討及監察本集團企業管治之政策及常規，並向董事會提出建議；檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；檢討及監察適用於董事及僱員之操守準則及道德行為和董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展；以及檢討本公司遵守守則之情況及在企業管治報告內之披露。

審核委員會

本公司於二零零五年十一月十四日成立審核委員會（「審核委員會」）。審核委員會目前由祝九勝先生擔任主席，祝九勝先生具有專業會計資格及相關會計經驗。其他成員為王敬先生及胡競英女士。上述所有董事均為獨立非執行董事。

審核委員會之職能為檢討及批准本集團之財務申報程序及內部監控制度；以及與外聘專業顧問商討本集團有關內部監控之事宜。

薪酬委員會

本公司於二零零五年十一月十四日成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。薪酬委員會目前由胡競英女士擔任主席。其他成員為黃敬舒小姐及祝九勝先生。胡競英女士及祝九勝先生均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之職能為檢討及釐定應付予董事及高級管理人員之薪酬福利條款、花紅及其他報酬；以及根據各董事所投入之時間及職責、本集團其他之聘用條件及以表現為準則之薪酬條件等因素而考慮及檢討所有董事現時之薪酬條款。

提名委員會

本公司於二零零五年十一月十四日成立提名委員會（「提名委員會」）。提名委員會目前由黃敬舒小姐擔任主席。其他成員為祝九勝先生及王敬先生。祝九勝先生及王敬先生均為獨立非執行董事。

提名委員會之職能為就委任董事及罷免董事以及管理董事會繼任事宜向董事會提出建議；考慮以往之表現、資格、一般市場環境及本公司之組織章程細則以甄選及推薦董事輪值告

經擴大集團之董事及高級管理人員

退及重新選舉；檢討董事會成員多元化政策(如適用)；以及檢討就實施董事會成員多元化政策制定之可衡量目標及檢討達致該等目標之進展。

薪酬

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支付予董事之薪酬總額分別為人民幣609,000元、人民幣713,000元及人民幣716,000元。

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支付予五名最高薪酬僱員(董事除外)之薪酬總額分別為人民幣2,970,000元、人民幣3,177,000元及人民幣3,237,000元。

於往績記錄期間，我們並無向董事或五名最高薪人士支付或董事或五名最高薪人士並無應收任何酬金，作為吸引其加入本公司或加入本公司後之報酬。我們並無就管理本公司任何附屬公司之事務於各往績記錄期間向董事、前任董事支付或董事、前任董事並無應收任何酬金作為離職補償。

根據現行安排，我們估計截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事之薪酬(包括薪金及其他福利、表現相關花紅、退休福利計劃供款)總額將為8,099,000港元。

我們並無與僱員遭遇任何重大困難或因勞資糾紛遭遇業務中斷，亦無於招募及挽留經驗豐富之員工時遭遇任何困難。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任Innovax Capital Limited為其合規顧問，以根據上市規則第3A.23條就下列事宜向本公司提供意見：

- (1) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (2) 擬進行可能屬須予公佈或關連交易之交易包括股份發行及股份購回時；
- (3) 經擴大集團之業務活動、發展或業績偏離本通函內之任何預測、估計或其他資料時；及
- (4) 聯交所根據上市規則第13.10條對其上市證券之成交價之不尋常波動或任何其他事宜向本公司作出查詢時。

經擴大集團之董事及高級管理人員

任期自完成時起至本公司根據上市規則第13.46條之規定寄發完成後首個完整財政年度之財務業績當日結束或直至合規顧問辭任或終止其協議(以較早者為準)。倘合規顧問辭任或提前終止其協議，本公司將於辭任或終止三個月內委任替任合規顧問。

豁免嚴格遵守上市規則

上市前買賣本公司股份

根據上市規則第9.09(b)條，自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止，發行人的任何關連人士不得買賣其所尋求上市的證券。

於最後實際可行日期，據本公司獲悉，控股股東僅為本公司主要股東(定義見上市規則)。鑒於股份已於聯交所公開買賣，本公司無法控制任何人士(控股股東及董事除外，無論彼等是否為股份的現有持有人)買賣股份，而該等人士可能因上述買賣而成為本公司的關連人士(定義見上市規則)。本公司已向聯交所提出豁免申請，豁免自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止就股份的任何持有人(控股股東及董事及任何彼等各自聯繫人除外)進行任何買賣嚴格遵守上市規則第9.09(b)條，惟須達成下列條件：

- a. 本公司會根據上市規則及證券及期貨條例即時向公眾發佈任何內幕消息；
- b. 本公司將會促使控股股東及董事及任何彼等各自聯繫人自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止概無買賣股份(配發代價股份除外)；
- c. 倘本公司獲悉任何其關連人士自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止進行股份買賣或疑屬股份買賣，則將知會聯交所；及
- d. 就自預期聆訊日期前四個完整營業日起直至上市獲批准止因買賣本公司證券而成為本公司主要股東(「**潛在新主要股東**」)的任何人士(控股股東除外)而言，本公司確認：
 - (i) 該潛在新主要股東現時並非董事或本公司或其任何附屬公司的高級管理層成員，且截至最後實際可行日期據本公司知，於完成後不會成為董事或經擴大集團的高級管理層成員；及／
 - (ii) 本公司及其管理層未曾控制該潛在新主要股東或其聯繫人的投資決策。

進一步發行證券

上市規則第10.08條規定，自上市發行人證券首次開始於聯交所進行買賣日期起六個月內，概無更多股份或可轉換為上市發行人的股本證券的證券或將發行，或構成有關發行訂立的任何協議的標的。

豁免嚴格遵守上市規則

上市規則第10.08條中的限制僅適用於本公司，原因在於本公司因收購事項根據上市規則構成反向收購而根據上市規則第14.54條被視為新上市申請人。由於本公司被視為新上市，將不會涉及向公眾發售任何股份，因此，新公眾投資者於完成後相對較短時間毋須擔憂面臨攤薄風險。

本公司認為，根據上市規則第10.08條所載條件發行股份或其他可轉換為本公司股本證券的證券將會過度限制其集資能力。此或會令其業務發展蒙受不利影響，因此可能不符合股東的利益。

本公司已向聯交所提出豁免申請，豁免嚴格遵守上市規則第10.08條有關於上市後六個月內進一步發行股份或本公司其他證券的限制，及隨後豁免嚴格遵守上市規則第10.07(1)(a)條有關控股股東自上市起首六個月內於本公司發行股份或其他證券後視為出售股份，惟須達成下列條件：

- (i) 本公司於完成日期起首六個月內進行的股份或其他證券的任何發行，必須以籌集現金為目的，以就具體收購資產或業務提供資金或滿足經擴大集團的資金需求；及
- (ii) 控股股東於本公司視為新上市起首12個月期間仍為本公司的控股股東。

持續關連交易

經擴大集團已訂立並預期於完成後將繼續進行若干持續關連交易。本公司已申請且聯交所已批准，豁免嚴格遵守有關安保服務協議項下持續關連交易的公告規定。進一步資料披露於本通函「關連交易」一節。

股本

股本

截至最後實際可行日期，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨完成後將予發行為繳足或入賬列為繳足的已發行股本：

股份數目		面值 港元
1,384,240,281	股於本通函日期的股份	13,842,402.81
<u>6,691,747,573</u>	股為支付收購事項的代價而將發行的股份(附註1)	<u>66,917,475.73</u>
<u>8,075,987,854</u>	股緊接完成時的已發行股份	<u>80,759,878.54</u>

附註：

- 最高可發行6,691,747,573股股份支付收購事項的代價。
- 為支付代價而將發行的股份當中，其形式可為(i)不少於100,142,511股及不多於5,043,846,308股新股份作為代價股份將發行予黃先生，(ii)於轉換可換股優先股時可發行的最多6,591,605,062股轉換股份可予發行，作為結算收購事項的部分代價。

地位

代價股份及轉換股份相互間的地位相同，並於各方面與本通函所提及已發行或將予發行的所有股份享有同等地位，具體而言，其將完全享有就於本通函日期後某記錄日期的股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

可換股優先股將構成本公司的新類別股份，在股息方面較股份享有優先權。可換股優先股持有人將有權出席本公司股東大會，但不獲許投票，除非提呈決議案修改可換股優先股持有的權利或提呈決議案將本公司清盤則除外。

公眾持股量

根據上市規則第8.08(1)(a)條，於完成後及之後任何時候，本公司必須維持不時全部已發行股份總數的25%的最低公眾持股量。鑒於賣方已訂立契約並向本公司承諾，於配發及發行代價股份後，賣方及其聯繫人於本公司的股權不會導致公眾人士持有的股份比例下降至上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定以下，且買方將於必要時削減為支付代價而將予提供的代

股本

價股份數目，而透過現金支付及／或發行可換股優先股、發行代價股份而支付的有關削減金額，將不會導致本公司違反上市規則項下的最低公眾持股量規定。

購股權計劃

董事(包括執行董事及非執行董事)及僱員(包括全職僱員及兼職僱員)有權參與購股權計劃，該計劃乃由股東於二零零五年十一月十四日舉行的本公司股東週年大會上採納。購股權計劃的主要條款，於本通函附錄八「法定及一般資料—E.購股權計劃」一節概述。

一般授權

董事已獲授予無條件一般授權以配發、發行及處理未發行普通股，以及作出或授出要約、協議及購股權(包括認購股份的認股權證)。將予配發及發行的股份總數不得超過本公司於二零一五年五月十四日通過相關決議案時已發行股份總數的20%，基於通過決議案當日已發行1,384,240,281股股份計算，將為276,848,056股股份。發行股份的一般授權將藉本公司根據下述的股份購回授權所購回的股份數目擴大。

股份購回授權

董事已獲授予無條件一般授權以行使權力購回股份，數目相當於不超過於二零一五年五月十四日通過相關決議案時已發行股份總數的10%，基於通過決議案當日已發行股份1,384,240,281股股份計算，將為138,424,028股股份。

一般授權僅與於聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(並由證監會及聯交所就此認可)上作出以及根據所有適用法律及上市規則規定作出的購回相關。

控股股東的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東已向聯交所及本公司承諾，未經聯交所事先書面同意前，其不會並須促使有關登記持有人不會：

- (a) 除控股股東於本公司在完成的首六個月內進行任何證券發行後被視為出售股份外(乃受聯交所豁免嚴格遵守上市規則第10.08條)，於本通函日期起至完成日期起計滿六個月當日(「**結束日期**」)止期間，出售或訂立任何協議以出售按本通函所述其

股 本

實益擁有的任何股份，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；

- (b) 於結束日期起計六個月期間內，出售或訂立任何協議以出售任何普通股，或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，而緊隨上述出售或行使或強制執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，彼不再為本公司的控股股東；及
- (c) 於本通函日期起至完成日期起計滿12個月當日止期間，其將：
 - (i) 倘其根據上市規則第10.07(2)條附註(2)向任何授權機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)質押或抵押其實益擁有的任何普通股，即時知會本公司有關質押或抵押的事宜，以及據此已質押或抵押的普通股數目；及
 - (ii) 倘其接獲受質人或承押人口頭或書面指示稱將會出售任何已質押或已抵押的普通股，即時知會本公司有關指示。

主要股東

截至最後實際可行日期及緊隨完成後，下列公司於／將於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有10%或以上附帶在一切情況下於經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值：

截至最後實際可行日期於已發行股份的權益(不包括於代價股份及轉換可轉換債券的權益)

股東名稱	身份及 權益性質	股份／ 相關股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比	附註
中國綠景	實益擁有人	1,010,844,583L	73.03%	1、2
Go Great International Limited	受控法團權益	1,010,844,583L	73.03%	1、2
黃先生	受控法團權益	1,010,844,583L	73.03%	1、2

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份及／或相關股份的好倉；字母「S」表示於股份及／或相關股份的淡倉。
- (2) Go Great International Limited擁有中國綠景100%的權益(亦即黃先生擁有中國綠景100%的權益)。因此，Go Great International Limited及黃康境先生被視為於中國綠景持有的1,010,844,583股股份中擁有權益。

主要股東

根據收購協議，代價股份將予發行以支付收購事項的部分代價。此外，可換股優先股亦將予以發行以支付部分代價。下表載列主要股東於完成後在股份及相關股份中擁有的權益及好倉。

身份及 權益性質	假設並無進行配售						假設已向公眾投資者配售合共 1,645,601,265股新股份		
	緊隨完成後(附註1)			緊隨完成後及假設所有可換股優 先股已獲轉換(附註2)			緊隨完成及配售後(附註3)		
	股份數目	可換股優先股 數目	佔本公司已發 行股份的概約 百分比	股份數目	佔本公司已發 行股份的概約 百分比	股份數目	佔本公司已發 行股份的概約 百分比	股份數目	佔本公司已發 行股份的概約 百分比
中國綠景	實益擁有人	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00	
Go Great International Limited	受控法團權益	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00	
黃先生	受控法團權益	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00	

附註：

- (1) 指並無進行配售的情況下本公司於完成後的股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司的股權百分比已計及持有的股份，而非持有的可換股優先股。相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great International Limited全資擁有(亦即由黃先生全資擁有)。
- (2) 指並無進行配售及假設發行予黃先生的所有6,591,605,062股可換股優先股已轉換為轉換股份的情況下本公司於完成後的股權架構。數字僅作說明用途。可換股優先股持有人倘於轉換後公眾人士持有的股份百分比低於上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (3) 指本公司進行配售及按發行價向公眾人士配售最高1,647,901,265股股份的情況下本公司於完成後的股權架構。

除上文所披露者外，本公司董事並無知悉任何人士於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有10%或以上附帶在一切情況下於經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值。

除另有指明者外，本節所載資料及統計數據乃摘錄及來自各種政府官方刊物、公開可用資源及私人刊物。我們相信，該資料及統計數據的來源乃為有關資料及統計數據之適當來源，且董事已採取合理審慎態度摘錄及轉載有關資料及統計數據。我們並無理由相信，該等資料及統計數據不確或有誤導成分或遺漏任何事實將致使該等資料不確或有誤導成分。本公司、獨家保薦人、包銷商或我們或彼等各自董事、顧問及聯屬公司並無獨立核實有關資料及統計數據。因此，本公司、獨家保薦人、或我們或彼等各自董事及顧問或任何參與上市的其他人士並無就有關資料及統計數據的準確性及完整性發表任何聲明。故本節所載官方及非官方來源不應過分依賴。此外，由於收集任何行業及經濟數據固有的時滯性，本節所載一些數據可能僅代表該等數據收集當時的事態。因此，於評估本節所載資料時，閣下亦應考慮隨後的行業及中國經濟動態。

資料來源

關於收購事項，我們已委聘獨立第三方仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「**仲量聯行**」）對中國及深圳房地產市場進行調研。仲量聯行為一家國際房地產諮詢集團，為房地產市場各界的業主、投資者及開發商提供估值及諮詢等各種服務。仲量聯行在中國北京、上海、廣州、深圳及成都以及香港、新加坡及亞洲其他城市均設有持牌辦事處。

就收購事項而言，仲量聯行亦擔任我們的物業估值師。仲量聯行所編製有關我們物業權益的物業估值報告載於本通函附錄五。仲量聯行透過互為獨立的兩個業務團隊提供行業諮詢及物業估值服務。市場研究報告主要由仲量聯行的指定市場研究團隊編製，乃基於從各種政府刊物、實地考察及採訪、仲量聯行的專有數據庫以及與相關房地產市場有關的CREIS中指數據庫所收集的數據。CREIS中指數據庫乃由中國指數研究院開發。獨立第三方中國指數研究院乃於二零零四年整合中國房地產指數系統、搜房研究院、中國別墅指數系統和中國房地產TOP10研究組等眾多中國研究資源而建立的知名中國物業研究機構。該數據庫已於中國房地產業廣泛使用及依賴。

採納中國各政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例，及仲量聯行瞭解仲量聯行專有數據庫及所訂購的中國指數研究院數據庫的數據收集方法及數據來源。因此，仲量聯行採納上述資料來源並認為可靠。

仲量聯行於編製本節時倚賴下列假設：(i)本公司所提供選定項目的所有土地交易記錄及合同平均售價均真實準確；(ii)統計局公佈的所有數據均真實準確；(iii)自有關地方房屋管理局收集的所有住宅銷售交易資料均真實準確；(iv)自國土資源管理局收集的所有土地交易記錄均

附錄一

行業概覽

真實準確；及(v)若所訂購數據來自知名公共機構，仲量聯行將倚賴該等機構的誠信及專業知識。仲量聯行不會核實此等資料或報告的準確性，並對其準確性概不負責。

我們已同意就編製市場研究報告向仲量聯行支付總費用250,000港元。該筆款項的支付不是取決於收購事項的成功或市場研究報告的結果。我們認為，該筆支付與該報告的市場價格一致。

本集團董事經作出合理審慎查詢後確認，自最後實際可行日期起市場資料並無不利變動，以致本節所載資料可能附有保留意見、遭否定或受到影響。

中國經濟概覽

於過去六年內，中國的名義國內生產總值由二零零九年的人民幣340,900億元增加至二零一四年的人民幣636,460億元，複合年增長率約為13.3%。與此同時，中國的名義人均國內生產總值由二零零九年的人民幣25,608元增加至二零一四年的人民幣46,652元，複合年增長率為12.7%，表明中國人口的購買力大幅增加。下表載列所示期間經選定中國經濟數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年 至二零一四年 複合年增 長率(%)
人口(百萬)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.49
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	34,090	40,151	47,310	51,947	56,885	63,646	13.3
實際國內生產總值增長率 (%)	9.2	10.4	9.3	7.7	7.7	7.4	8.6*
人均國內生產總值 (人民幣元)	25,608	30,015	35,198	38,459	41,908	46,652	12.7 [#]
固定資產投資 (人民幣十億元)	22,460	25,168	31,149	37,469	44,629	51,276	18.0
失業率(%)	4.3	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1	4.1

資料來源：中國國家統計局

附註：*為二零零九年至二零一四年算術平均值

中國房地產市場的關鍵動力

於二十世紀九十年代之前，中國的房地產業為國家計劃經濟的一部分。自此，中國的房地產及住房行業開始向市場導向型體系轉型，且中國穩固的經濟狀況推動房地產市場強勁增長。例如，中國固定資產投資由二零零九年的人民幣224,600億元增加至二零一四年的人民幣512,760億元，複合年增長率為18.0%。人均可支配收入的增長及城鎮化亦為房地產市場發展提供強大支持。

中國人均可支配收入

中國經濟的快速發展導致城市居民的人均可支配收入穩定增長，由二零零九年的人民幣17,175元增加至二零一四年的人民幣28,844元，複合年增長率為10.9%。該增長提高了中國城市居民的購買力，從而導致中國批發及零售市場高漲，從中國消費品的零售銷售增長(二零零

附錄一

行業概覽

九年至二零一四年期間複合年增長率為14.6%)可見一斑。下表載列所示期間城市居民人均可支配收入水平。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
城市居民人均可支配收入 (人民幣元)	17,175	19,109	21,810	24,565	26,955	28,844	10.9
消費品零售銷售總額 (人民幣十億元)	13,268	15,700	18,392	21,031	23,781	26,239	14.6
CPI *	99.3	103.3	105.4	102.6	102.6	不適用	102.6***
CPI增長率(%)	-0.7	3.3	5.4	2.6	2.6	不適用	2.6***

資料來源：中國國家統計局

附註：*上個年度=100

**為算術平均數

根據二零零九年至二零一三年數據計算

中國城鎮化

自二十世紀九十年代以來，中國的改革開放引發經濟快速發展以及城鎮化。中國的城鎮化率由二零零九年的48.3%增加至二零一四年的54.8%，城市人口總數由二零零九年的645百萬上漲至二零一四年的749百萬。城市人口的增長導致城市地區對住宅物業的需求加大。根據中國國務院頒佈的《國家新型城鎮化規劃(二零一四年至二零二零年)》，城市住宅的城鎮化率預期將於二零二零年達到60%。預計更多人口將遷往城市，引發未來住宅物業需求的增長。下表載列所示期間有關中國城鎮化率的數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一四年 複合年增長率(%)
城市人口(百萬)	645	670	691	712	731	749	3.0
人口(百萬)	1,335	1,341	1,347	1,354	1,361	1,368	0.5
城鎮化(%)	48.3	50.0	51.3	52.6	53.7	54.8	2.6

資料來源：中國國家統計局

中國物業市場概覽

隨著中國經濟的快速增長及可支配收入的強勁增長，中國房地產市場於過往數年內迅猛發展。中國物業投資金額由二零零九年約人民幣36,240億元增加至二零一四年的95,040億元及每年已售物業的總建築面積由二零零九年的948百萬平方米增加至二零一四年的1,206百萬平方米。

同期，商業物業、辦公物業及酒店物業的供求呈穩定增長。根據中國國家統計局，於二零零九年至二零一四年間，已完成物業的建築面積及已售商業物業及辦公物業的建築面積有所增長。

下表載列所示期間有關中國物業市場不同部門的若干統計數據。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
整體							
商品物業房地產投資總額 (人民幣十億元)	3,624	4,826	6,180	7,180	8,601	9,504	21.3
已竣工商品物業總建築面 積(百萬平方米)	727	787	926	994	1,014	1,075	8.1
已售商品物業總建築面積 (百萬平方米)	948	1,048	1,094	1,113	1,306	1,206	4.9

附錄一

行業概覽

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
在建商品物業總建築面積(百萬平方米)	3,204	4,054	5,068	5,734	6,656	7,265	17.8
商品物業均價(人民幣/平方米)	4,681	5,032	5,357	5,791	6,237	6,324	6.2
住宅物業							
住宅物業房地產投資(人民幣十億元)	2,561	3,403	4,432	4,937	5,895	6,435	20.2
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	596	634	743	790	787	809	6.3
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	862	934	965	985	1,157	1,052	4.1
在建住宅物業建築面積(百萬平方米)	2,513	3,148	3,877	4,290	4,863	5,151	15.4
住宅物業均價(人民幣元/平方米)	4,459	4,725	4,993	5,430	5,850	5,932	5.9
零售物業							
零售物業房地產投資(人民幣十億元)	418	565	742	931	1,194	1,435	28.0
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	102	109	121	不適用
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	53	70	79	78	85	91	11.4
零售物業均價(人民幣元/平方米)	6,871	7,747	8,488	9,021	9,777	9,814	7.4
辦公室							
辦公物業房地產投資(人民幣十億元)	138	181	256	337	465	564	32.5
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	不適用	不適用	不適用	23	28	31	不適用
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	15	19	20	23	29	25	10.8
辦公物業均價(人民幣元/平方米)	10,608	11,406	12,327	12,306	12,997	不適用	5.2 [#]

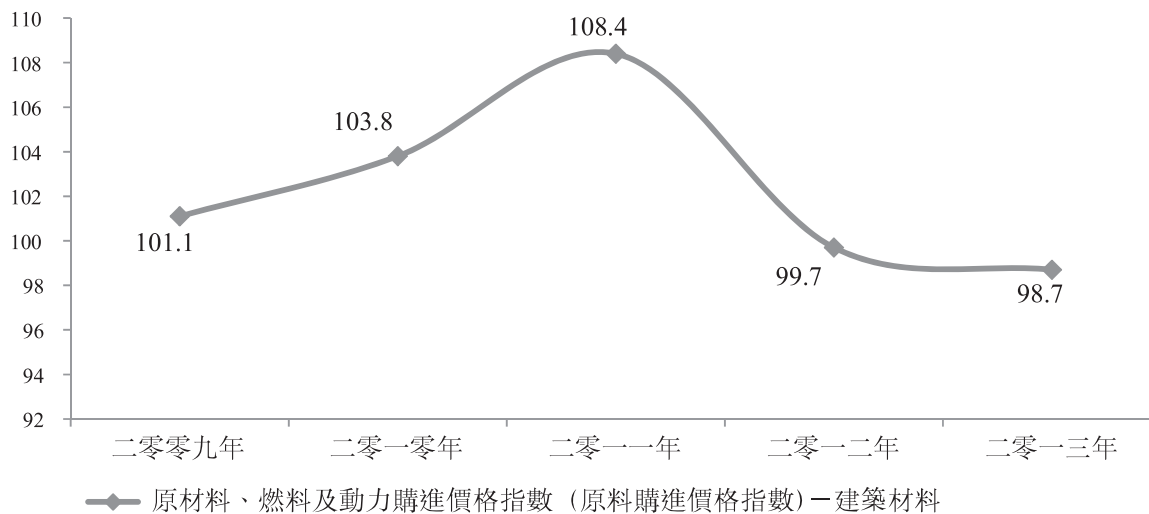
資料來源：中國國家統計局

根據二零零九年至二零一三年數據計算

歷史價格趨勢

原材料

原材料、燃料及動力購進價格指數(「**原料購進價格指數**」)乃預測房地產開發商建築成本的一種常見基準。根據中國國家統計局進行的報道，建築材料的原料購進價格指數於二零零九年至二零一四年間呈倒U型。該指數由二零零九年的101.1點攀升至二零一一年的峰值108.4點，隨後下滑至二零一二年的99.7點及二零一三年的98.7點，這表明因經濟、政治及社會變革而引發原材料價格逐年波動。



資料來源：中國國家統計局

附錄一

行業概覽

建築成本

建築材料成本對房地產開發商而言是另一個重要因素，且鋼材及水泥的價格構成建築材料成本的主要部分。從二零零九年至二零一三年，鋼材產品價格指數及中國生產者價格指數（水泥生產）分別錄得-2.0%及1.1%的複合年增長率。下表載列所示期間的各價格指數。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一三年 複合年增長率(%)
鋼材產品價格指數	3,910	4,760	4,480	3,800	3,600	不適用	-2.0
中國生產者價格指數－ 水泥生產	95.3	112.2	112.3	92.2	99.7	不適用	1.1

資料來源：西本新幹線電子商務有限公司、彭博

土地價格

土地價格對房地產運營而言乃關鍵因素，其受土地供應、政策及特性等因素的影響較大。中國已售總地盤面積由二零零九年的828百萬平方米增至二零一四年的1,703百萬平方米，複合年增長率為15.5%。一般而言，預期未來土地成本將繼續增加，從而對房地產開發商造成更大壓力。下表載列所示期間有關已售地盤面積及平均地盤價值的數據資料。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一四年 複合年增長率(%)
已售總地盤面積 (百萬平方米)	828	1,238	2,698	2,919	2,969	1,703	15.5
已售地盤面積－住宅 (百萬平方米)	378	557	845	804	983	534	7.2
已售地盤面積－零售及辦公 (百萬平方米)	83	129	297	402	462	271	26.9
平均地盤價值－住宅 (人民幣元/平方米)	2,969	3,336	2,405	2,418	3,083	3,918	5.7
平均地盤價值－零售及辦公 (人民幣元/平方米)	2,570	2,809	2,157	1,863	2,626	3,066	3.6

資料來源：CREIS

中國房地產行業的監管環境

請參閱本通函附錄二「監管概覽」一節。

珠江三角洲地區概覽

大珠江三角洲地區（「大珠三角」）涵蓋廣東省九個市，包括廣州、深圳、珠海、東莞、中山、佛山、惠州、江門及肇慶，以及兩個特別行政區（香港和澳門）。大珠三角傳統上因商品出口水平較高而聞名，並且是中國沿海（尤其是南方地區）的重要經濟動力。

根據國家發展與改革委員會頒佈的並由國務院批准的「珠江三角洲地區改革發展規劃綱要（2008-2020年）」，大珠三角的人均國內生產總值預計將於二零二零年達到人民幣135,000元，其中服務業佔該地區國內生產總值的60%。在國務院於二零一零年十二月發佈的「國土發展計劃」中，珠江三角洲是中國南部被選為三個國家優化開發區之一的唯一地區。深圳前海、廣州南沙區及珠海橫琴開展的大型基礎設施項目已獲授予國家地位。具體而言，前海預計將於二零一五年完成其基礎設施建設，其中涉及復墾開發區以及建造鐵路網及第一期商業物業，藉此補

附錄一

行業概覽

充其已實施於投資監管、企業治理、國際爭議處理及人才引進的改革措施。在快速工業化及城鎮化的推動下，「多中心大都市」將於大珠三角顯現，「現代服務業」將成為主要焦點。

深圳經濟概覽

二零一四年深圳人口總數為10.8百萬，為廣東省第二大城市。該市面積為1,991.64平方公里，由六個區和四個新區組成。深圳位於珠江三角洲最前沿，南連香港，東臨大亞灣，是中國南部重要的沿海交通樞紐，並且就二零一四年的經濟產出而言，其在中國所有城市中位居第四。

於過去六年內，深圳的國內生產總值保持可持續增長，二零零九年至二零一四年期間平均增長率為14.3%。此外，人均國內生產總值由二零零九年的人民幣84,147元增至二零一四年的人民幣149,500元，平均增長率為12.2%。經濟增長導致深圳居民的消費能力增長，從消費品的零售銷售額增加(二零零九年至二零一四年期間平均增長率為13.5%)便可見一斑。下表載列所示期間經選定深圳經濟統計資料。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
人口(百萬)	10.0	10.4	10.5	10.6	10.6	10.8	1.6
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	820.1	958.2	1,150.6	1,295.0	1,450.0	1,600.2	14.3
實際國內生產總值增長率(%)	10.7	12.2	10.0	10.0	10.5	8.8	10.4*
人均國內生產總值 (人民幣元)	84,147	94,296	110,421	123,247	136,947	149,500	12.2
人均可支配收入(人民幣元)	29,245	32,381	36,505	40,742	44,653	40,948	7.0
消費品零售銷售額 (人民幣十億元)	256.8	300.1	352.1	400.9	443.4	484.4	13.5
CPI	98.7	103.5	105.4	102.8	102.7	102.0	102.5*
國內旅客(百萬)	19.4	22.7	26.3	29.4	33.5	38.1	14.4
國際旅客(百萬)	9.0	10.2	11.1	12.1	12.2	11.8	5.7

資料來源：深圳市統計局

* 為算術平均數

深圳物業市場概覽

作為一個快速增長的大都市，深圳的固定資產(尤其是房地產行業)投資呈現增長。深圳房地產投資總額由二零零九年的人民幣438億元增至二零一四年約人民幣1,070億元，複合年增長率為19.6%。於房地產行業，零售物業分部尤為發展重心。新竣工零售物業的總建築面積由二零零九年的0.32百萬平方米增加至二零一三年的0.53百萬平方米，複合年增長率為13.4%。另一方面，住宅物業平均售價由二零零九年的人民幣14,858元/平方米增加至二零一三年的人

附錄一

行業概覽

人民幣21,808元／平方米，複合年增長率為10.1%。下表載列所示期間有關深圳物業市場的若干選定統計資料。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一三年/ 二零一四年複合年增長率(%)
固定資產投資(人民幣十億元)	170.9	194.5	206.1	219.4	240.2	271.7	9.7
房地產投資(人民幣十億元)	43.8	45.9	51.5	73.7	88.8	107.0	19.6
已竣工住宅物業建築面積(百萬平方米)	2.7	2.5	2.3	2.9	2.0	2.7	0.0
已竣工辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.25	0.32	0.21	0.12	0.31	不適用	5.5
已竣工零售物業建築面積(百萬平方米)	0.32	0.25	0.36	0.40	0.53	不適用	13.4
已售住宅物業建築面積(百萬平方米)	7.2	4.1	4.7	4.9	5.3	不適用	-7.4
已售辦公物業建築面積(百萬平方米)	0.20	0.15	0.10	0.06	0.21	不適用	1.2
已售零售物業建築面積(百萬平方米)	0.18	0.22	0.17	0.21	0.19	不適用	1.4
住宅物業均價(人民幣元／平方米)	14,858	20,297	19,038	18,848	21,808	不適用	10.1
辦公物業均價(人民幣元／平方米)	23,919	24,797	39,481	37,814	36,402	不適用	11.1
零售物業平均售價(人民幣元／平方米)	20,826	23,346	31,654	29,859	18,059	不適用	-3.5
酒店(五星級)數目	14	17	18	18	20	不適用	9.3
酒店(四星級)數目	31	30	32	27	26	不適用	-4.3

資料來源：深圳市統計局

附註：二零一四年數據並不適用

深圳核心區域的住宅物業市場

深圳核心區域的住宅物業市場包括羅湖區、福田區及南山區的物業市場。截至二零一五年第一季度，深圳核心區域共有62個可供出售住宅項目，總建築面積約為13,131,738平方米。

受中國政府採取的降溫措施以及核心區域住宅物業的有限供應的影響，已售住宅物業的建築面積由二零零九年的1,945,000平方米減至二零一四年的610,000平方米，複合年增長率為-20.7%。住宅物業銷售總額亦由二零零九年的人民幣405億元減至二零一四年的人民幣255億元，複合年增長率為-8.8%。相反，由於住宅物業供應有限及經濟前景樂觀，住宅物業均價由二零零九年的人民幣20,826元／平方米增至二零一四年的人民幣41,749元／平方米，複合年增長率為14.9%。

由於深圳核心區域發展良好，核心區域在過去幾年內可供物業開發的土地變得有限，由二零一零年至二零一四年期間羅湖區及福田區並無住宅地塊拍賣可見。因此，市區重建將成為未來核心區域住宅開發用地日益重要的來源。

下表載列所示期間有關深圳核心區域住宅物業市場的重要統計資料。

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年至二零一四年複合年增長率(%)
已售住宅物業建築面積(千平方米)	1,945	740	453	548	544	610	-20.7
住宅物業銷售總額(人民幣十億元)	40.5	21.9	15.2	18.1	21.9	25.5	-8.8
住宅物業均價(人民幣元／平方米)	20,826	29,608	33,502	33,009	40,287	41,749	14.9

資料來源：CREIS

深圳社區購物中心¹市場

供求

深圳社區購物中心目前包括九個複合式建築群，總面積為約579,000平方米。按將於未來三年竣工的已確認或在建項目的數目計算，預計於未來幾年內將新增七個社區購物中心，總面積為約296,000平方米。於現有社區購物中心中，位於傳統零售區域（即羅湖及南山）的社區購物中心不足一半，而逾一半位於龍華、龍崗及鹽田。隨著移民人口繼續增長，深圳社區購物中心方面的需求預計將保持強勁。

價格

核心區域（包括羅湖、福田及南山）的社區購物中心商舖空間通常按每月約人民幣300元／平方米的平均租金租賃而非出售，而龍華、龍崗及鹽田等新區的社區購物中心商舖空間則按每月約人民幣200元／平方米的平均租金租賃。

深圳核心區域的辦公地產市場

概覽

早在二十世紀九十年代中期，甲級辦公樓初現深圳羅湖區。隨著該市向西發展，福田區於十年前作為新中心商務區誕生。然而，隨著前海深港現代服務業合作區的發展，中心商務區的位置在最近幾年內逐漸由福田區轉向南山區。根據仲量聯行的近期研究，需求強勁增長及供應方面的政策信號預計將成為未來幾年內福田區及南山區甲級辦公樓市場發展的重大動力。根據仲量聯行的數據，於二零一四年，深圳甲級辦公樓的當前存量為3.1百萬平方米，南山、福田及羅湖分別為0.34、2.3及0.44。

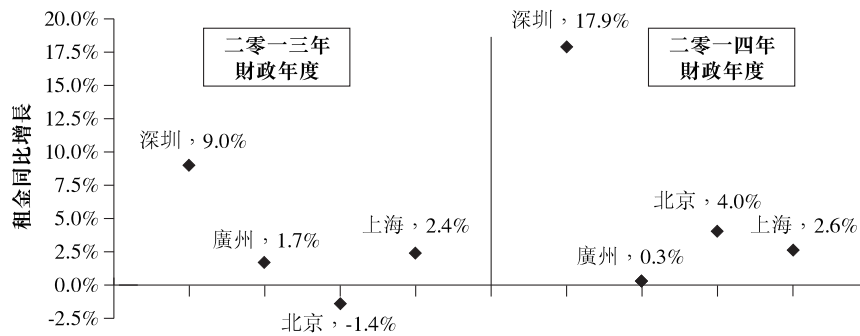
租賃及空置

就租金而言，深圳甲級辦公樓市場呈現蓬勃發展趨勢，二零一四年整體市場的租金達每月人民幣244元／平方米，同比增長21.7%。根據仲量聯行的數據，於二零一四年，深圳空置率為3%，而南山、福田及羅湖分別為5.4%、3.0%及1.3%。深圳的租金為人民幣244元每月每平方米，而南山、福田及羅湖分別為人民幣198元每月每平方米、人民幣258元每月每平方米及人民幣225元每月每平方米。

就租金價格增長率而言，深圳於二零一三年及二零一四年在中國一線城市中連續排名第一，同比增長率分別為9.0%和17.9%。然而，租金價格不斷上漲並未對深圳的整體空置率造成不利影響，二零一四年該比率僅為3%，同比下降7.9%。下表列示中國一線城市中甲級辦公樓的淨吸納量及租金增長率。

¹ 社區購物中心物業市場於市場研究報告界定為包括下列物業：

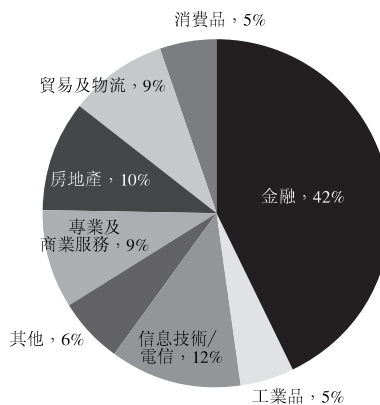
- 向附近社區提供便利及時尚及服務導向型產品，具有超市、時尚、餐飲、娛樂、保健及教育等綜合特徵；
- 隨住宅項目一同開發，建築面積通常不少於20,000平方米；及
- 有單一業主及受戰略性規則管理。



資料來源：仲量聯行

需求分析

關於承租人資料，深圳甲級辦公樓的承租人一半以上為國內公司。金融行業、信息技術及電信行業以及房地產行業乃推動深圳甲級辦公樓當前需求的新興力量，分別佔該市出租空間的42%、12%及10%。根據深圳市統計局，該等行業於二零一四年總共僱用逾749,667人，約佔深圳工作人口的8.3%。下表載列於二零一四年按行業劃分的深圳甲級辦公樓的需求來源明細（按出租率百分比計算）。



資料來源：仲量聯行

前景

房東對物業租賃的信心因穩健的預租率而有所加強。繼中國經濟狀況於歐洲主權債務危機後放緩之後，深圳與金融有關的辦公樓市場開始復甦。從二零一二年下半年起，深圳甲級辦公樓的租金面值停止下降並開始持續復甦。深圳甲級辦公樓的物業租金估計將於二零一五年保持穩健上漲趨勢。

深圳高檔酒店市場

隨著經濟發展，深圳酒店業呈現持續繁榮，由國際旅遊收入自二零零九年的27.6億美元增至二零一四年的46億美元可見，複合年增長率為10.6%。於二零一四年底，深圳有36家高檔酒店提供約9,905間客房。估計於二零一五年至二零一九年期間將新增10家高檔酒店，面積約

附錄一

行業概覽

為365,000平方米。新酒店(實質上大多預計為混合用途項目)供應將繼續改變深圳酒店市場的格局，並推動各行業的發展。此外，許多新高檔酒店預期將在邊緣行業及偏遠地區開設。隨著深圳繼續加速其城鎮化進程，城市與郊區之間的差距將會降低。

深圳酒店業的需求主要受旅遊推動。隨著廣州－深圳－香港高速鐵路(「廣深港高速鐵路」)竣工後，預計越來越多的商務旅客以及休閒遊客將於未來十年內為酒店業者提供持續不斷的機會。下表載列於二零零九年至二零一四年期間深圳的若干旅遊指標。

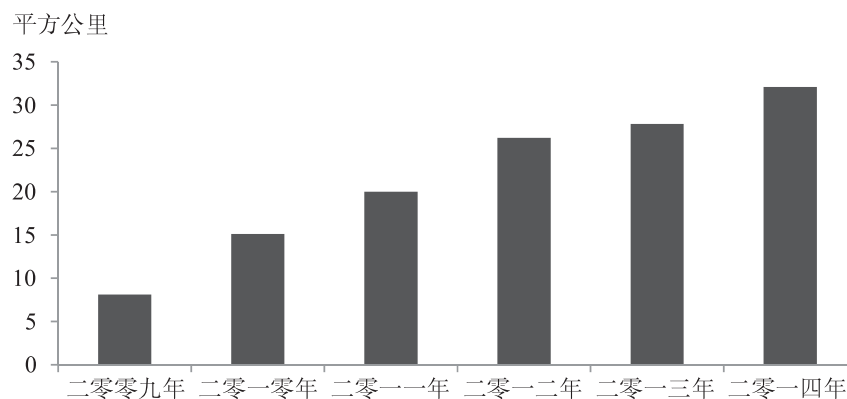
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
國內旅客(百萬)	19.4	22.7	26.3	29.4	33.5	38.1	14.4
國際旅客(百萬)	9.0	10.2	11.1	12.1	12.2	11.8	5.7
總計	28.4	32.9	37.4	41.5	45.7	49.9	11.9

資料來源：深圳市統計局

深圳市區重建分析

深圳土地供求

市區重建於一九九四年提出，並於過去幾年內實施相應立法及法規後大力發展。於二零一一年，透過市區重建進行的土地供應首次超過深圳新土地供應。於二零一二年，透過市區重建進行的土地供應達到其峰值，佔該年度土地供應總量的75%。於二零一四年，眾多市區重建的大型項目處於建設之中，包括總建築面積超過一百萬平方米的項目。下表列示從二零零九年至二零一四年深圳透過市區重建進行的土地供應。



資料來源：深圳市規劃和國土資源委員會

土地成本

就市區重建項目而言，土地成本由土地出讓金、拆遷補償費及公共配套設施成本組成。土地出讓金乃基於不同的容積率計算：(i)倘容積率不足2.5%，開發商不會被收取任何土地出讓金；(ii)倘容積率介於2.5%至4.5%之間，開發商將就容積率位於上述範圍內的土地部分支付20%的基準地價；及(iii)倘容積率高於4.5%，開發商將就容積率高於4.5%的土地部分悉數支付

附錄一

行業概覽

基準地價。根據建築面積，拆遷補償費及公共配套設施成本大約介於人民幣1,100元／平方米至人民幣2,500元／平方米之間。因此，市區重建項目的土地成本估計一般低於在深圳公開市場上獲得的項目的成本。

自二零一零年以來，新土地交易的數目逐年減少，總交易地盤面積亦有所下降，二零零九年至二零一四年期間的複合年增長率為-11.3%。然而，地盤面積的均價由二零零九年的人民幣5,246元迅速增至二零一四年的人民幣37,924元，複合年增長率為48.5%。下表載列自二零零九年以來有關深圳公開土地市場的土地交易的數據資料。

項目	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零零九年 至二零一四 年複合年增 長率(%)
交易地塊	59	84	60	54	47	45	-5.3
總交易地盤面積(平方米)	2,651,746	4,802,353	2,699,640	1,520,168	1,285,946	1,457,492	-11.3
總規劃建築面積(平方米)	6,084,028	9,806,716	8,250,537	4,368,042	6,852,066	4,952,594	-4.0
地盤面積均價 (人民幣元／平方米)	5,246	3,229	7,129	7,133	36,334	37,924	48.5
建築面積均價 (人民幣元／平方米)	2,229	1,581	2,329	2,474	6,818	11,160	38.0

資料來源：CREIS

市區重建的發展趨勢及前景

於二零零七年，建築用地面積為750平方公里。根據深圳市人民政府辦公室發佈的《深圳市城市總體規劃(二零一零—二零二零)》，預計直至二零二零年，建築用地的總面積將保持在890平方公里以內。於此期間，估計將有140平方公里新土地及190平方公里改建土地。因此，市區重建預計將成為未來五年內土地供應的最重要來源。根據深圳市政府的二零一二年工作報告，透過市區重建的開發空間將進一步釋放，以鼓勵透過二次開發現有土地進行城市發展。經計及近幾年來用於招標、拍賣及掛牌的土地數量有所下降，市區重建日益成為開發商獲得土地儲備的常見方式。

有關目標集團的市場競爭

不同於其他旨在擴大全國業務的開發商，目標集團主要專注於深圳及珠江三角洲地區的房地產市場；彼於過去幾年已積累豐富經驗及市場聲譽。因此，目標集團相對於其同行而言更加瞭解該等地方市場，並受益於與地方政府及機構的良好關係。截至二零一四年十二月三十一日，與深圳其他辦公單位相比，目標集團的NEO都市商務綜合體之辦公單位之平均租金較高。有關市場競爭格局的更多詳情，請參閱「目標集團之業務—競爭」一節。

深圳房地產市場之近期發展

根據國家統計局發佈之「70個大中城市新建商品住宅價格指數」，自二零一五年一月起，深圳在環比增長率上連續五個月位居第一位。於指數內的70個大中城市當中，深圳為唯一一個在二零一五年五月的新建住宅物業價格出現上漲之城市，較二零一四年五月上漲7.7%。此外，深圳二零一五年第一季度甲級辦公樓租金之增長率為4.7%，在同期甲級辦公樓租金增長率上位居第一位。

中國主要法律及監管條文概要

下文載列與我們的營運及業務有關的若干中國法律及監管條文概要，包括有關以下方面的法律法規：

- 成立房地產開發企業
- 房地產開發企業的資質
- 物業開發用地
- 商品房銷售
- 房地產轉讓
- 房地產按揭
- 房地產管理
- 穩定房價措施
- 中國稅項
- 外幣換算
- 勞動保障

成立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常務委員會所頒佈的於一九九五年一月一日生效並於二零零七年八月三十日及二零零九年八月二十七日修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「城市房地產法」），房地產發展商指從事開發經營房地產並藉此獲利的企業。根據國務院於一九九八年七月二十日日頒佈及於二零一一年一月八日修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「開發條例」），從事房地產發展的企業須符合以下規定：

- 註冊資本須為人民幣100萬元或以上；及
- 其須擁有四名或以上全職專業房地產／建築技術人員以及兩名或以上全職會計人員，各有關人員須持有相關資歷證書。中國中央政府直轄的省、自治區或直轄市級政府可就房地產企業的註冊資本和專業資歷作出更嚴格的規定。

附錄二

監管概覽

中國中央政府直轄的省級、自治區或直轄市地方政府可根據當地情況，就房地產開發開發商的註冊資本和專業人員作出更嚴格的規定。

為成立房地產開發企業，開發商須向工商行政管理部門申請登記。開發商亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門申報其成立。如果成立外商投資企業從事房地產開發經營業務，亦須遵守中國法律及行政法規有關外商投資企業的相關規定，並申請辦理有關中國外商投資的審批手續。

根據商務部及國家發改委於二零一五年三月十日頒佈的《外商投資產業指導目錄》，禁止外商投資於產業目錄下的別墅建設；允許外商投資於產業目錄下的其他房地產開發。

待有關外商投資監管機關批准後，根據有關外商投資企業的中國法律及法規，有意從事房地產發展及經營的境外投資者可成立合資合營企業、合作合營企業或外商獨資企業。

根據國務院於二零零四年四月二十六日頒佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產開發項目（不含經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上上調到35%或以上。

為應對全球金融危機及擴大內需，國務院於二零零九年五月二十五日頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》。根據該通知，保障性住房及普通商品房項目的最低資本金比例由35%下調至20%，其他房地產開發項目的最低資本金比例則由35%下調至30%。

於二零零六年七月十一日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局頒佈了《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》。

根據該意見，境外投資者必須遵守以下規定，方可投資於中國房地產市場：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，應當遵循商業存在的原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。

附錄二

監管概覽

- 如果外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元(含1,000萬美元)，註冊資本金不得低於企業投資總額的50%。如果投資總額低於1,000萬美元，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業的，商務主管部門須嚴格按照有關法律法規和政策規定進行審批。投資者應提交：(a)承諾遵守國有土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b)國有土地使用權證；(c)相關建設主管部門出具的變更備案證明；及(d)相關稅務機關出具的納稅證明。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業的境內投資者股權的，須妥善安置房地產企業的職工及償還銀行貸款，並以自有資金一次性支付轉讓金。對有不良記錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

於二零零六年八月十四日，商務部辦公廳頒佈了《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。

該通知規定，外商投資房地產企業的投資總額在300萬美元以上的，其註冊資本應不低於投資總額的50%；投資總額在300萬美元或以下的，其註冊資本應不低於投資總額的70%。

於二零零六年九月一日，國家外匯管理局及建設部頒佈了《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，其中明確了有關境外企業及個人購房手續的具體規定。該通知進一步要求，外商投資房地產企業註冊資本未全部繳付的，或未取得國有土地使用權證的，或開發項目資本金未達到項目投資總額的35%的，不得向境外借入外債，外匯管理局不予辦理該企業的外債登記或批准其將外債轉換為人民幣。於二零一五年五月四日，外管局頒佈《國家外匯管理局關於廢止和修改涉及註冊資本登記制度改革相關規範性文件的通知》，修訂上述通知以廢除有關外商投資房地產企業借入外債須悉數繳付註冊資本之規定。

附錄二

監管概覽

境外企業或個人通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合資企業中方股權，如果未能以自有資金一次性支付轉讓款的，外匯管理局不予辦理外匯登記或變更登記。

於二零零七年五月二十三日，商務部及國家外匯管理局頒佈了《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「第50號通知」）。根據該通知，各地商務主管部門應加強外商投資房地產企業的審批和監管程序，並嚴格控制外商投資高檔房地產開發項目。申請成立外商投資房地產企業，應取得土地使用權、房屋或其他建築物所有權，或至少已與土地主管部門、土地開發商或房屋或其他建築物所有人簽訂預約購買協議。未達到上述要求，審批部門不予批准。已成立的外商投資企業有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新的房地產項目經營或開發，應向審批部門申請辦理增加經營範圍或擴大經營規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式（包括同一實際控制人）收購或併購境內房地產企業，並禁止外商投資房地產企業的中方或外方投資者以任何形式簽訂保證任何一方固定回報或變相固定回報的條款。

地方商務主管部門批准成立外商投資房地產企業後，應向商務部備案。地方外匯管理部門及指定外匯銀行對未完成商務部備案手續或未通過年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售匯手續。

國家外匯管理局於二零零七年七月十日頒佈了《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》（「第130號通知」），進一步規範外商投資中國房地產行業。根據第130號通知，對二零零七年六月一日或以後通過商務部備案的外商投資房地產企業（包括成立和增資），不允許借用外債（包括股東貸款及境外商業貸款），或不予辦理外債結匯核准手續。此外，對二零零七年六月一日或以後取得外商投資批准證書但未通過商務部備案的外商投資房地產企業，國家外匯管理局或各分局不予辦理外匯登記或變更登記，因此不得辦理資本項目結售匯手續。

二零一三年五月十日，國家外匯管理局頒佈了《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》（「第21號通知」），規定於二零一三年五月十三日廢止第130號通知。然而，第130號通知所列明對外商投資房地產企業外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的《外債登記管理辦法》（「第19號通知」）。

附錄二

監管概覽

二零零八年六月十八日，商務部發佈了《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》（「第23號通知」）。根據第23號通知，商務部委託省級商務主管部門對外商投資房地產企業備案材料進行核實。第23號通知規定，外商投資房地產企業的成立（包括增加註冊資本）須符合項目公司僅經營經批准的單一房地產項目的原則。

二零一零年十一月二十二日，商務部辦公廳頒佈了《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。外商投資房地產企業不得通過購買、出售已建及／或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資性公司的註冊申請。

二零一四年六月二十四日，商務部及國家外匯管理局聯合發佈了《關於改進外商投資房地產備案工作的通知》，其採用電子備案系統簡化備案程序，且強調備案後的監管。

房地產開發企業的資質

根據建設部於二零零零年三月二十九日頒佈並於二零一五年五月四日的修訂的《房地產開發企業資質管理規定》（「《資質管理規定》」），房地產開發企業須按照《資質管理規定》申請企業資質登記。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得從事房地產開發業務。建設部監管具有全國營運的房地產開發企業的資質管理工作；縣級或以上地方房地產開發主管部門監管地方房地產開發企業的資質管理工作。根據《資質管理規定》，房地產開發企業分為四個資質等級。

- 一級資質由省級建設主管部門初審，報建設部最終審批。一級資質的房地產開發企業承攬房地產項目的建設規模不受限制，可以在全國範圍承攬房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由省級建設主管部門制訂。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承攬建築面積25萬平方米以下的項目，具體規模由省級建設主管部門確定。

根據《資質管理規定》，房地產開發主管部門將根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績核定其遞交的資質等級登記申請。經資質審查合格的房地產開發企業將獲由

附錄二

監管概覽

資質審批部門發給相應等級的資質證書。各資質等級的開發企業只可在獲審批的業務範圍內從事房地產開發和經營業務，不得越級承接業務。

根據《資質管理規定》，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1)從事房地產開發經營5年以上；(2)近3年房屋建築面積累計竣工30萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續5年建築工程質量合格率高達100%；(4)上一年房屋施工竣工建築面積15萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(5)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於40人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於20人，持有資格證書的專職會計人員不少於4人；(6)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(7)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(8)未發生過重大工程質量事故。
- **二級資質：**(1)從事房地產開發經營3年以上；(2)近3年房屋建築面積累計竣工15萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續3年建築工程質量合格率高達100%；(4)上一年房屋施工竣工建築面積10萬平方米以上，或者完成與此相當的房地產開發投資額；(5)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於20人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於10人，持有資格證書的專職會計人員不少於3人；(6)工程技術、財務、統計等業務負責人須具有相應專業中級或以上職稱；(7)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(8)未發生過重大工程質量事故。
- **三級資質：**(1)從事房地產開發經營2年以上；(2)房屋建築面積累計竣工5萬平方米以上，或者累計完成與此相當的房地產開發投資額；(3)連續2年建築工程質量合格率高達100%；(4)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少

附錄二

監管概覽

於10人，其中具有中級或以上職稱的管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；(5)工程技術、財務等業務負責人具有相應專業中級或以上職稱，統計等其他業務負責人具有相應專業初級或以上職稱；(6)具有完善的質量控制體系，商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(7)未發生過重大工程質量事故。

- **四級資質：**(1)從事房地產開發經營1年以上；(2)已竣工的建築工程質量合格率達100%；(3)有職稱的建築、結構、財務、房地產及經濟類的專業管理人員不少於5人，持有資格證書的專職會計人員不少於2人；(4)工程技術負責人具有相應專業中級或以上職稱，財務負責人具有相應專業初級或以上職稱，配有專業統計人員；(5)商品住宅銷售中實行了《住宅質量保證書》和《住宅使用說明書》制度；及(6)未發生過重大工程質量事故。

此外，根據《資質管理規定》，新設立的房地產開發企業應當自領取營業執照之日起30日內到主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上的資質要求。暫定資質證書有效期1年。房地產開發主管部門可以視企業經營情況延長暫定資質證書有效期，但延長期限不得超過2年。自領取暫定資質證書之日起1年內無開發項目的，暫定資質證書有效期不得延長。

任何單位和個人不得塗改、出租、出借、轉讓或出賣該單位或個人的資質證書。企業發生合併、分立、或變更名稱、法定代表人或主要管理、技術負責人的，應當到原資質審批部門重新申請資質等級或向原資質審批部門辦理變更手續。

房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由建設部或者其委託的機構負責。二級資質或二級資質以下房地產開發企業的資質年檢由省級建設主管部門制訂辦法。

房地產項目開發

根據國家發改委於二零零四年十月頒佈的《外商投資項目核準暫行管理辦法》，外商投資項目須獲國家發改委或地方發改委批准。二零一四年五月十七日，國家發改委頒佈《外商投資項目核準和備案管理辦法》，取代《外商投資項目核準暫行管理辦法》。

根據《外商投資項目核準和備案管理辦法》及於二零一四年十月三十一日頒佈並生效的《國務院關於發佈政府核准的投資項目目錄(2014本)的通知》(「《目錄》」)，管理外商投資項目實行兩種方法，即審批和備案；《目錄》中指明的投資項目由國家發改委或其他主管部門審批；《目錄》中未指明的外商投資項目提交地方政府主管投資部門。

根據商務部於二零一零年六月十日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，《目錄》中總投資額3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的設立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

根據國務院於一九九零年五月十九日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「《出讓和轉讓暫行條例》」)，中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用權出讓者須向國家繳納土地使用權出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的對價，土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或用於其他商業開發。根據《城市房地產法》及《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓合同由市、縣級土地主管部門與土地使用者簽訂，以出讓土地使用權。土地使用者必須按照出讓合同約定，支付土地使用權出讓金。土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定到土地主管部門辦理登記，領取土地使用權證以作為取得土地使用權之證明。《城市房地產法》及《開發條例》規定，房地產開發用地的土地使用權應當以出讓方式取得；但是，中國法律和國務院規定可以採用中國政府劃撥無償取得的土地使用權除外。以政府劃撥方式取得的土地使用權不得轉讓，除非轉讓經有關中國政府機關審批，並繳納有關中國政府機關確定的土地使用權出讓金。

建設單位或開發商進行建設項目可行性研究論證時，應當根據國土資源部於一九九九年三月二日頒佈及於二零一零年十一月三十日修訂的《建設用地審查報批管理辦法》及國土資源部於二零零一年七月頒佈並於二零零四年十月及二零零八年十一月修訂的《建設項目用地預審管

附錄二

監管概覽

理辦法》向有關土地主管部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地主管部門應當依據土地利用總體規劃和政府土地供應政策，對建設項目的有關事項進行預審，如果對審查結果滿意，將出具建設項目用地預審批准。由市或縣級土地主管部門與土地使用者簽訂土地出讓合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據《城市房地產法》，以出讓方式取得土地使用權的土地使用者，必須按照土地出讓合同訂明的土地用途開發土地，並須在土地出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據國土資源部於一九九九年四月二十八日頒佈及於二零一二年六月一日修訂的《閒置土地處置辦法》，閒置土地是指土地使用者自國有建設用地使用權出讓合同或者劃撥決定書規定的動工日期起滿一年未動工開發的土地。已動工開發但開發面積佔土地出讓合同項下應動工開發總面積不足三分之一或者已投資額佔總投資額不足四分之一，及中止開發建設滿一年或以上的土地，也可以認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，如果土地使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發的，由當地土地主管部門報經當地政府批准後，按照土地出讓的百分之二十徵繳土地閒置費。土地閒置費不得列入生產成本。未動工開發滿兩年的，報經當地政府批准後，可向國有建設用地使用權人無償收回國有建設用地使用權。但因不可抗力或政府行為導致未能開發建設的，則上述處罰不適用。倘土地使用者違反法律法規規定和合同約定、劃撥決定書規定惡意囤地或炒地的，地方土地主管部門不得受理新的用地申請，不得辦理被認定為閒置土地的轉讓、出租、抵押和變更登記。有關地方土地主管部門應當將閒置土地的資料告知金融監管等部門。

於二零零八年一月三日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，敦促充分利用現有建設用地。該通知亦強調嚴格執行現行閒置土地處置政策。土地閒置滿兩年或以上，須依照法律及法規無償收回並重新安排其他用途；不符合法定收回條件的，也應採取改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等途徑及時處置及充分利用。土地閒置滿一年不滿兩年的，須按土地出讓金或劃撥土地價款的20%徵收土地閒置費。金融機構不得向違法用地項目提供貸款且有關項目不得上市融資。

附錄二

監管概覽

根據建設部於一九九二年十二月四日頒佈及於二零一一年一月二十六日修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及建設部於二零零二年十二月二十六日頒佈的《關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，已取得土地出讓合同的受讓方（即房地產開發商）須向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。在取得有關許可證後，房地產開發商方可組織必要的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據全國人民代表大會常務委員會於二零零七年十月二十八日頒佈及於二零零八年一月一日生效的《中華人民共和國城鄉規劃法》及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續。經有關部門批准後，由城市規劃主管部門核發建設工程規劃許可證。根據《中華人民共和國城鄉規劃法》，對未取得建設工程規劃許可證的建設單位之批准用地，該建設單位應及時退回佔地或補償有關人士。有關機關須撤銷有關土地使用權批准文件。倘建設單位未取得規劃許可證或者未按照規劃許可證的規定進行建設的，由地方規劃主管部門責令停止建設，根據工程造價處以罰款或拆除竣工建築物。

根據國務院於二零零一年六月頒佈的《城市房屋拆遷管理條例》，當一家房屋將被拆卸時，拆卸者應跟房屋的搬遷者及租客（如有）就拆遷的賠償及安置方面達成協議。拆卸者應向房屋的搬遷者及租客提供搬遷的津貼，並在過渡性期間，拆卸者應提供津貼作臨時安置或提供房屋作過渡之用。

於二零一一年一月二十一日，國務院於二零一一年一月二十一日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》取代了《城市房屋拆遷管理條例》。根據《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府應根據公眾利益而決定房屋徵收。建築公司應被禁止從事安置活動。

根據中國建設部於一九九九年十月十五日頒佈，並於二零零一年七月四日修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，當工地已經準備就緒作施工時，發展商必須向縣級或以上的建築部門申請施工許可證。中國住房和城鄉建設部於二零一四年六月頒佈《建築工程施工許可管理辦法》，取代上述建築許可管理辦法，但具備相似的規定。

房地產項目發展必須根據建築品質、安全規範及建築的技術指導、設計及建築工程方面以及在相關合同的條例上，符合各項法律及法規要求。國務院於二零零零年一月三十日頒佈及

附錄二

監管概覽

實施《建設工程質量管理條例》，對發展商、建築公司、勘探公司、設計公司及建築監督公司提出相關的質量義務及責任。根據中國建設部於二零零零年六月三十日頒佈《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，在項目建築工程完成後，地產發展商必須安排相關政府部門及專家進行驗收檢測。中國住房和城鄉建設部於二零一三年十二月頒佈《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收規定》，取代了上述驗收備案管理辦法，但具備相似的規定。根據建設部於二零零零年四月四日頒佈，並於二零零九年十月十九日修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》，發展商必須必須報告驗收檢測的詳情。房地產發展項目在未有通過所需的驗收檢測前不能進行交收。倘房地產項目分期發展，各期在完成時須分別進行驗收檢測。

中國房地產業有若干涉及環保的法律法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據有關法律法規，在收到相關部門批准施工前，房地產發展商應提交環境影響報告。在完成建築工程時，施工單位應向環保規管部門提交申請，就完成建築工程的環保配套措施建設方面，進行驗收檢查。

中國有若干涉及人民防空工程建設的法律法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》。根據有關法律法規，在戰爭時期將被用於防空用途的地庫應建築於城市中的新建築物內作民間用途。倘若任何建築工程因任何地質原因而未能設有地庫，應繳付替補建設的費用。防空建設的投資者應享有其應用而產生之任何利益，並應在和平時期管理有關建設。民用防空建設應在相關的防空部門進行註冊。

房地產發展的若干特定消防法律法規包括《中華人民共和國消防法》及《建設工程消防監督管理規定》。根據有關法律法規，房地產項目開工前，應當向有關公安消防機構實施建設工程

消防設計審核或備案，並須通過消防竣工驗收。

物業開發用地

全國人民代表大會於一九八八年四月修訂《中華人民共和國憲法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。一九八八年十二月，人大常委會修訂《中華人民共和國土地管理法》，允許轉讓土地使用權以獲取價值。

一九九零年五月十九日，國務院頒佈《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，對不同土地用途而出讓的土地使用權最長期限，提出下列規定：(i)商業、旅遊及娛樂用地：40年；(ii)住宅土地：70年；(iii)工業土地：50年；(iv)教育、科學、科技、文化、公共衛生及體育用地：50年；及(v)綜合應用或其他用途的土地：50年。國家於出讓年期屆滿前，不得收回依法出讓的土地使用權。倘公眾利益需要國家在特殊情況下於出讓年期內收回土地，則國家必須支付補償。在遵守土地出讓合同條款的情況下，土地使用權的持有人在出讓期間可行使與土地所有者基本相同的權利，包括持有、出租、轉讓、按揭及開發土地作出售或出租。根據合同條款而全數繳付土地出讓費用後，受讓方可向有關土地部門申請發出土地使用權證。在出讓年期屆滿時，可再進行續期，惟須簽訂新土地使用權出讓合同及繳納新土地出讓費用。倘有關出讓期限並無續期，建於該土地上任何建築物土地使用權及所有權將在無償情況下交回國家。

個人或公司可透過不同方式取得土地使用權，其中兩者最為重要，即已經取得土地使用權的土地使用者予以土地轉讓，以及由地方土地部門予以土地出讓。

房地產開發公司可由藉土地轉讓合同或出資方式，向已經取得土地使用權的土地使用者獲取土地使用權。根據中華人民共和國土地管理法，土地使用權的任何合法變動應進行註冊。

在土地出讓方面，國土資源部於二零零二年五月九日頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》（「規定」），於二零零二年七月一日實施及於二零零七年九月二十八日修訂。根據規定，所有用於商業用途、旅遊、娛樂及商品住房的土地必須藉招標、拍賣或掛牌出售形式予以出讓。

附錄二

監管概覽

國土資源部於二零零三年六月十一日頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》，規定除了根據法律而透過公開招標、拍賣及掛牌出售，土地使用權必須透過轉讓協議予以出讓，國有土地使用權的轉讓協議的土地金不應低於規管指定的最低價格。

國土資源部於二零零三年九月二十四日頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》(於二零一零年十二月三日修訂)，規定豪華商品房的土地供應須受到嚴格控制。

根據國土資源部於二零零三年十月十三日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，倘土地在開發時未能符合土地使用總體規劃，有關土地必須回覆原用途，除非有關土地因已被開發建設而無法作回覆，在此情況下，土地使用總體規劃須予以修改，從而使基本農地、耕地和建設用地的相關數量將維持不變。同樣，用地雖經依法批准，但缺乏建設條件，項目資金不落實，應當恢復耕種或原用途。已經用作建設用地的閒置土地，按照閒置土地處置的有關規定處理。但於二零零二年七月一日前當地主管機關已經進行了前置審批，或者當地主管機關已經與開發商簽訂項目開發協議的則不受此規定約束。國土資源部於二零零四年三月十八日聯合監察部頒佈了《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明確規定二零零四年八月三十一日後，不得再採用協議方式出讓土地使用權。

根據深圳市人民政府於二零零四年十月二十二日頒佈的《深圳市城中村(舊村)改造暫行規定》，經區政府同意，城中村內現有股份合作企業可以聯合其他機構合作改造。二零零九年十月二十二日，深圳市人民政府頒佈《深圳市城市更新辦法》，指出拆除重建類更新項目的執行單位，應在取得有關更新項目規劃許可後，與深圳市規劃和國土資源委員會訂立土地出讓合同補充協議或補簽土地出讓合同。

於二零零九年十一月十八日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，要求首付款比例不得低於向中國政府購地的全部土地出讓金的50%。通知亦規定，土地出讓合同中約定的分期付款期限不得超過一年。但經有關政府機關集體批准，特殊項目相關土地出讓合同規定的分期付款期限可為兩

附錄二

監管概覽

年。未及時繳清土地出讓金的開發商不得購買新土地。新規則亦禁止地方政府為開發商提供折扣或允許開發商延遲付款，但國務院列明者除外。

於二零一零年三月八日，中國國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短了土地中標人支付土地價款的時間。於二零一零年四月十七日，國務院頒佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，根據通知，房地產開發企業參與土地拍賣、開發及建設時，其股東不得違反有關法規向該等企業提供貸款、借款、擔保或其他相關融資活動。

於二零一零年九月二十一日，國土資源部及建設部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，對房地產開發商及其控股股東存在違法行為的（如偽造公文騙取土地使用權，非法轉讓土地使用權，因開發商或控股股東的過失造成土地閒置一年以上），在違法行為整改到位前，必須禁止房地產開發商及其控股股東參加土地競買活動。

於二零一一年一月二十六日，國務院發佈了《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，列明房地產開發商在土地獲准用於房地產開發兩年內尚未取得施工許可證或進行開工建設的，收回土地使用權，並處以閒置土地罰款。通知進一步規定，對房地產開發建設投資達不到主體項目總投資額25%的（不含土地出讓費用），不得以任何方式轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於二零一二年二月十五日發佈了《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，要求用地者在項目開工、竣工時或之前向國土資源管理部門書面申報。

商品房銷售

根據建設部於二零零一年四月四日頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括房屋竣工前銷售（「預售」）和房屋竣工後銷售（「現售」）。商品房可在竣工驗收合格及符合現售的各項先決條件後進行現售。開發商在商品房現售前須（其中包括）將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

附錄二

監管概覽

商品房預售必須按照建設部於一九九四年十一月頒佈並於二零零一年八月及二零零四年七月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「《預售辦法》」)以及《開發條例》的有關規定執行。《預售辦法》規定，商品房預售須依規定程序辦理。根據《開發條例》及《預售辦法》，商品房預售前須取得預售許可證。具體而言，開發商在商品房竣工前進行出售須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房預售，須符合下列條件：

- 已支付全部土地使用權出讓金及依法取得土地使用權證；
- 依法取得建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金達到項目總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；
- 已通過辦理預售登記取得商品房預售許可證；及
- 商品房預售所得款項須用於有關的項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得採取返本銷售或者變相返本銷售的方式銷售商品房。房地產開發商不得採取售後包租或者變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國務院辦公廳於二零一零年一月七日頒佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府要結合當地實際，合理確定預售的最低規模，不得分層或分單元單獨發放預售許可證。

於二零一零年四月十三日，住建部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，提出了加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。取得預售許可的商品住房項目，房地產開發商要在10日內公開關於可供預售的房源及每套房屋價格的所有信息。

附錄二

監管概覽

關於現售，商品房僅在符合現售先決條件的情況下可上市銷售。根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售應當符合以下條件：

- 房地產開發商具有營業執照和房地產開發資質證書；
- 取得土地使用權證或者使用土地的批准文件；
- 持有建設工程規劃許可證和施工許可證；
- 商品房已竣工且通過驗收；
- 居民安置已經落實；
- 供水、供電、供熱、燃氣及通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他公共設施具備交付使用條件或者已確定該等設施的施工進度和交付日期；及
- 物業管理方案已經落實。

國家發改委於二零一一年三月十六日頒佈《商品房銷售明碼標價規定》。根據該規定，任何房地產開發商或房地產中介（「商品房經營者」）銷售新建商品房及二手商品房應當實行明碼標價。該規定要求商品房經營者公開標示商品房價格、相關收費以及影響商品房價格的其他因素。已取得預售許可證或者已辦理現房銷售備案的商品房經營者要在規定時間內一次性公開全部可供出售的商品房房源。此外，對已銷售的房源，商品房經營者須明確公開有關資料，並公開實際成交價格。商品房經營者不得在標價之外加價銷售商品房，不得收取任何未予標明的費用。此外，商品房經營者不得使用虛假或者不規範的價格標示誤導購房者，不得利用虛假或者使人誤解的標價方式進行價格欺詐。

房地產轉讓

根據《城市房地產法》及建設部於一九九五年八月七日頒佈及於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產所有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓給他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時

附錄二

監管概覽

轉讓。房地產轉讓當事人必須簽訂書面房地產轉讓合同，並在轉讓合同簽訂後90日內於房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產，僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按照土地出讓合同規定支付全部土地使用權出讓金，並依法取得土地使用權證；及
- 屬於已開發房屋建設項目的，已完成開發投資總額的25%以上；或
- 屬於成片土地開發項目的，依照規劃對土地進行開發建設，完成供排水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，達到場地平整，形成工業用地或者其他建設用地條件。
- 屬於房屋已經竣工的房地產時，須持有房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權期限為土地出讓合同規定的原期限扣除前土地使用者已用期間的剩餘部分。如受讓方擬改變原出讓合同中規定的土地用途，須首先取得原土地使用權出讓人及有關市或縣級規劃行政主管部門同意，並須達成協議修訂土地出讓合同或簽訂新的土地出讓合同，以(其中包括)改變土地用途及相應調整土地出讓金。

原先以劃撥方式取得土地使用權的，按照國務院的規定，報有批准權的政府審批，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有批准權的政府機關准予上述變更的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。

房屋租賃

全國人民代表大會於一九九九年三月十五日頒佈《中華人民共和國合同法》(「《合同法》」)，並於一九九九年十月一日生效。《合同法》將租賃合同定義為出租人向承租人交付租賃物品，供其使用或獲取利益，並由承租人支付租金的合同。

附錄二

監管概覽

租期不得超過20年。租期超過20年的，超出首個20年租期的部分無效。租期結束時，雙方可續租，但續期自續期之日起不得超過20年。租期為六個月或以上的，須以書面形式簽訂。如當事人未能以書面形式簽訂，則視為無限期租賃。

根據住建部於二零一零年十二月一日頒佈及於二零一一年二月一日生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國已實行房屋租賃登記備案制度。簽署、修訂或終止租賃合同的當事人應當到房屋所在地市級或縣級房地產主管部門辦理登記備案手續。

房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、《城市房地產法》、全國人民代表大會常務委員會於一九九五年六月三十日頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於一九九七年五月九日頒佈及於二零零一年八月十五日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，以依法取得的房屋所有權抵押的，該房屋佔用範圍內土地的土地使用權必須同時抵押。以出讓方式取得的土地抵押的，應當將該土地上的房屋所有權同時抵押。抵押人和抵押權人應當以書面形式簽訂抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。抵押合同簽署後30日內，抵押當事人應當到房地產所在地房地產主管部門辦理登記手續。以依法取得房屋所有權證的房地產抵押的，登記機關在辦理抵押登記時應當在原房屋所有權證上作「他項權利」記載，並向抵押權人頒發房屋他項權證。以預售商品房或者在建工程抵押的，登記機關在辦理抵押登記時應當在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

中國人民銀行於二零零三年六月五日發佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，收緊了對銀行從事房地產貸款業務的要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、沒有拖欠工程款的房地產開發商。貸款應重點支持符合中低收入家庭購買能力的住宅項目，對大戶型

附錄二

監管概覽

及／或大面積高檔商品房及別墅等項目應適當限制。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，要嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控其業務。

- 對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證的房地產開發商，各商業銀行不得發放貸款。
- 房地產開發商申請銀行貸款，其自有資金(指所有者權益)應不低於開發項目總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款，只能用於本地區的房地產開發項目，嚴禁跨地區使用。
- 商業銀行只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套住房的，首付款比例仍執行20%的規定。對購買第二套或以上住房的借款人，應適當提高首付款比例。
- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵借比不得超過60%。除此之外，貸款期限不得超過10年，所購商品房必須為通過有關政府竣工驗收的房屋。
- 套型建築面積在90平方米或以上的住房，首付款比例隨後提高至房價的30%，於二零零六年六月一日生效。請參閱下文「一穩定房價措施」。

根據國務院於二零零三年八月十二日發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》，政府採取了一系列措施調控房地產市場。其中包括加強經濟適用型住房的建設和管理、增加普通商品住房供應以及控制高檔商品房建設。此外，政府還採取一系列有關住房開發信貸的措施。

這些措施包括加大住房公積金歸集和貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知將促進中國房地產市場持續健康發展，從而對中國房地產市場的長遠發展發揮積極作用。

根據銀監會於二零零四年八月三十日發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。任何申請房地產開發貸款的房地產開發商的自投資金不得

附錄二

監管概覽

低於開發所需資金的35%，及商業銀行在辦理房地產開發貸款時，應建立嚴格的項目審批機制。

根據中國人民銀行於二零零五年三月十六日發佈及於二零零五年三月十七日生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，房地產價格上漲過快的城市，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。

國務院辦公廳於二零零六年五月二十四日轉發建設部等部門《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，從二零零六年六月一日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例不低於20%的規定。

中國人民銀行及銀監會於二零零七年九月二十七日聯合發佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》，進一步規範商業性房地產信貸管理。有關措施包括：

- 對自有資本金比例(所有者權益)達不到35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目，商業銀行不得發放貸款；
- 商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳交土地出讓金的貸款；
- 對空置三年的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物。商業銀行發放的房地產開發貸款原則上只能用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。對確需用於異地房地產開發項目並已落實相應風險控制措施的貸款，商業銀行在貸款發放前應向監管部門報備；
- 銀行應支持借款人購買首套中小戶型自住房的貸款需求，且只能對購買主體結構已封頂住房的個人發放貸款；
- 對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以下的最低首付款比例不得低於20%。對購買首套自住房且套型建築面積在90平方米以上的，最低首付款比例不得低於30%。對已按揭購買首套住房又申請購買第二套或以上住房的，最低首付款比

附錄二

監管概覽

例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期基準利率的1.1倍，而且最低首付款比例和利率水平應隨已購套數增加而大幅度提高；

- 利用貸款購買的商用物業應為已竣工並通過驗收的房屋。商用物業的最低首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過10年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期基準利率的1.1倍。商住兩用房的最低首付款比例不得低於45%，期限及利率應當根據商用物業貸款管理法規確定。

根據中國人民銀行及銀監會於二零零七年十二月五日發佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》，須以借款人家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)為單位認定房貸次數。

根據中國人民銀行及銀監會於二零零八年七月二十九日發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》，金融機構對國土資源部門認定的房地產項目超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年，完成土地開發總面積不足1/3或投資不足總投資額1/4的開發商，應審慎發放貸款，從嚴控制展期貸款或滾動授信。對國土資源部門認定的建設用地閒置兩年或以上的房地產項目，禁止發放房地產開發貸款或以此類項目建設用地作為抵押物的其他貸款(包括資產保全業務)。

中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自二零零八年十月二十七日起，擴大個人住房按揭貸款利率下浮幅度，並調整首付款比例。因此，個人住房按揭貸款的最低利率為貸款基準利率的70%；最低首付款比例調整為20%。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日頒佈《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。該意見要求，為擴大內需及鼓勵購買普通住房，居民首次貸款購買普通自住房，可享受貸款利率和首付款比例優惠。對已貸款購買首套住房，但首套住房的人均建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享受有關貸款利率及首付款比例的優惠政策。對其他貸款購買第二套及以上住房的，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行進行的風險評估確定。

附錄二

監管概覽

根據國務院於二零零九年五月二十五日發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，保障性住房和普通商品住房項目的最低資本金比例由35%調整為20%，其他房地產項目的最低資本金比例由35%調整為30%。

國務院辦公廳於二零一零年一月七日發佈了《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定已利用貸款購買住房、又申請購買第二套或以上住房的家庭（包括借款人、其配偶及未成年子女），貸款首付款比例不得低於40%。

國務院於二零一零年四月十七日發佈了《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，(i)購買建築面積在90平方米以上的首套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的30%；(ii)貸款購買第二套住房的，貸款首付款比例不得低於房價的50%，貸款利率不得低於中國基準利率的1.1倍；及(iii)貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高，具體由銀行根據其風險管理政策確定。

根據中國人民銀行及銀監會於二零一零年九月二十九日聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行暫停發放居民家庭購買第三套及以上住房貸款；對不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民暫停發放購房貸款。

對貸款購買商品住房的，首付款比例調整到總價的30%以上。對任何有土地閒置、改變土地用途和性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規記錄的房地產開發商，所有商業銀行停止對其發放新開發項目貸款和貸款展期。

國務院辦公廳於二零一一年一月二十六日發佈了《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，根據該通知，對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例提升至購買價格的60%，適用的貸款利率不低於中國人民銀行發佈的相關基準貸款利率的1.1倍。

根據中國人民銀行及銀監會於二零一四年九月二十九日聯合發佈的《關於進一步做好住房金融服務工作的通知》，對家庭申請貸款購買首套普通自住房的最低首付款比例為30%，貸款利率不得低於相關基準貸款利率的0.7倍；對擁有住房且已付清相關按揭貸款，為改善生活條件申請新貸款購買第二套普通商品房的家庭，相關金融機構應採用首套自住房的貸款政策。

附錄二

監管概覽

中國人民銀行、住房和城鄉建設部及銀監會於二零一五年三月三十日發佈《關於個人住房貸款政策有關問題的通知》。根據該通知，居民家庭在擁有首套住房但未付清相關按揭貸款下，為改善生活條件申請新個人房貸購買另一套普通商品房，最低首付款比例調整至40%。倘由首次置業人士運用住房公積金購買普通商品房，最低首付款比例為20%，而對於已擁有首套住房並清還相關房貸的居民家庭，為改善生活條件申請另外的住房公積金購買另一個普通商品房，最低首付款比例為30%。

物業管理

根據國務院於二零零三年六月八日頒佈及於二零零七年八月二十六日修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業應擁有獨立法人資格。國家採取資質管理制度規管從事物業管理活動的企業。

根據建設部於二零零四年三月十七日頒佈及分別於二零零七年十一月二十六日及二零一五年五月四日修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業必須申請由相關資格審批部門進行的資質評審。企業在通過有關資質評審後，將可獲發一份資質證書。在未有通過相關部門進行資質評審及取得資質證書下，企業不可從事物業管理業務。物業服務企業的資質等級分為一級、二級及三級資質。

新成立的物業服務企業的資質等級應根據為期一年的暫行有效期限的最低等級予以檢查及認可。一級資質的物業服務企業可從事各類物業管理項目。二級資質的物業服務企業可於少於300,000平方米的住宅項目及少於80,000平方米的非住宅項目從事物業管理業務。三級資質的物業服務企業可於少於200,000平方米的住宅項目及少於50,000平方米的非住宅項目從事物業管理業務。

保險

中國並無強制性法律、規範及政府規則要求房地產開發商為其房地產開發項目購買保險。

根據中國房地產業的習慣，建築公司通常在進行招標及競投建築項目時被要求提交保險建議書。建築公司必須自費交付保費，為其責任投保，包括第三者責任風險、僱主責任風險、

附錄二

監管概覽

施工中的違約風險，以及施工期內涉及建築與安裝工程的其他相關風險。在工程檢驗完畢及接納後，所有有關風險的受保範圍將被即時終止。

穩定房價措施

國務院辦公廳於二零零五年三月二十六日頒佈的《關於切實穩定住房價格的通知》，落實措施規管房價上漲過快，鼓勵房地產市場穩定地發展。於二零零五年四月三十日，建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、人民銀行、國家稅務總局與銀監會共同發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，其中包括下列意見：

- 倘房價上漲過快，而中低價普通商品房或保障房的供應不足時，房建工程則應重點發展中低價普通商品房或保障房項目。低密度的優質房屋建築應受嚴格禁止。有關地方政府機關獲授權訂立規劃與設計規範如高度限制、容積率及綠化空間，並制訂相關要求如銷售價格、類型及樓面面積，以作為土地出讓的先決條件。地方政府也須加強其管轄範圍的房地產開發監管。
- 倘住宅用地價格與住宅價格上漲過快，住宅用地佔總用地供應則須按比例提高，尤其是提高涉及中低價普通商品房或保障房的土地供應。別墅的土地供應須被持續禁止，高質素住宅的土地供應也應被嚴格限制。
- 由二零零五年六月一日起，個人購買不足兩年的住宅在轉讓時獲取的利潤，將要徵收營業稅。個人購買兩年以上的住宅在轉讓時獲取的利潤，將可免徵營業稅。個人購買兩年以上的非普通住宅在轉讓時獲取的利潤，營業稅將按銷售價與購入價的差額計徵。
- 中低價而僅屬於中小型總樓面面積的普通住宅可享優惠待遇，如規劃許可、土地供應、信貸及稅務。享有優惠政策的房屋在原則上必須符合下列條件：容積率大於1.0，單一單位的總樓面面積少於120平方米，可比位置的可比房屋中，其實際轉讓價格較平均轉讓價格低120%。省級地方政府可根據實際的地方情況，對享有優惠政策的普通住宅制訂特定的標準。

附錄二

監管概覽

- 禁止任何預售買家的未完成商品房轉讓。
- 此外，買家須以實名制購買物業。任何商品房的預售合同在執行後必須馬上以電子形式呈報上有關政府機關。

建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局與銀監會於二零零六年五月二十四日共同發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》。該通知重申現行措施及落實新措施，藉此進一步壓抑大城市房地產上漲過快，並推動中國房地產市場的健康發展。有關措施其中包括：

- 要求在任何年份獲地方政府批准作住宅開發的至少70%土地供應，必須用作發展中低價、中小型單位，以及低價出租物業；
- 在二零零六年六月一日或以後所批准或建築的住宅項目要有不少於70%總建築面積必須提供單位樓面面積少於90平方米的單位(包括保障房)，而此日期前獲批、但未取得建築許可的房地產開發項目，則必須藉調整規劃而符合新要求，除非在建設部批准後，中央直轄市、省會城市與若干城市在特殊情況下才可偏離於此等比例。
- 對自有資本金比例(按自有資金除以相關項目所需的項目總資本金計算)達不到35%的房地產開發企業，商業銀行不得發放貸款。對閒置土地和空置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行要控制展期貸款及滾動授信。對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押物；及
- 從二零零六年六月一日起，對購買住房不足五年(2005年6月最初執行有關徵費時為二年)轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。

國務院辦公廳於二零零八年十二月二十日發佈了《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，該意見規定，為擴大內需及鼓勵普通商品住房消費，針對住房轉讓環節實行為期一年的營業稅減免政策。對個人購買及持有普通住房至少二年(過去為五年)轉讓的，免徵營業稅；對個人購買普通住房不足二年轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額(過去為轉讓收入

附錄二

監管概覽

全額)徵收營業稅。對個人購買非普通住房至少二年(過去為五年)轉讓的，按其轉讓收入減去購買住房原價的差額徵收營業稅；個人購買非普通住房不足二年轉讓的，仍按其轉讓收入全額徵收營業稅。以上政策暫定執行至二零零九年十二月三十一日。

中國人民銀行於二零零八年十月二十二日頒佈了《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》。該通知規定，自二零零八年十月二十七日起，擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度，調整首付款比例。商業性個人住房貸款利率的下限為貸款基準利率的0.7倍；最低首付款比例調整為20%。有關事宜如下：

- 金融機構對客戶的貸款利率和首付款比例，應根據以下因素決定：借款人是否為首次購房、是否為自住房、套型及建築面積是否為普通住房，以及其他風險因素例如借款人的信用記錄和還款能力。
- 對居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房的貸款需求，金融機構可在貸款利率和首付款比例上給予優惠待遇；對非自住房、非普通住房的貸款條件，金融機構可以適當提高。
- 已發放的商業性個人住房貸款尚未償還部分的利率水平，金融機構應根據通知第一款，在合理評估貸款風險的基礎上，按照原貸款合同確定；原貸款合同中的首付款比例仍有效。
- 借款人償還住房貸款月支出不高於其月收入50%的政策保持不變。

根據深圳市人民政府辦公廳於二零一零年九月三十日頒佈的《關於進一步落實國務院文件精神堅決遏制房價過快上漲的補充通知》，當地戶籍居民家庭限購兩套住房；及能夠提供當地連續一年納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭獲允許購買一套住房。

根據日期為二零一一年一月二十六日的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各直轄市、省會城市和房價過高的城市，在一定時期內要執行住房限購措施。原則上，(i)對已擁有一套住房的當地戶籍居民家庭、或能夠提供當地一定年限納稅證明

附錄二

監管概覽

或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購另外一套住房（含新建商品住房和二手住房）；及(ii)對已擁有兩套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、或無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停向其出售任何其他商品住房。

中國國務院辦公廳於二零一三年二月二十六日頒佈了《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，推出房地產市場調控的五項政策措施，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機性購房；c)增加普通住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管和預期管理；及f)加快建立和完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

該通知有關「抑制投機性購房」的措施重點如下：

- 繼續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分支機構可根據當地政府對新建商品住房的價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房的首付款比例和貸款利率；
- 稅務部門及住房和城鄉建設部門要密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅，通過稅收徵管及房屋登記數據能核實房屋原值的，應嚴格按轉讓所得的20%計徵。

通知亦規定，對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其項目開發的融資需求。此外，各地區主管部門要切實強化預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且不接受住房和城鄉建設部門指導，或違反預售資金法規的商品房項目，可暫不核發預售許可證書。

中國稅項

中國契稅

根據於一九九七年十月一日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，契稅適用於中國境內接受土地使用權及房屋所有權轉讓的實體及個人。

轉移土地使用權及房屋所有權是指下列行為：

- 國有土地使用權出讓；
- 土地使用權轉讓，包括以出售、贈與和交換的方式轉讓，不包括農村集體土地承包經營權的轉移；
- 房屋買賣；
- 房屋贈與；及
- 房屋交換。

根據《中華人民共和國契稅暫行條例細則》，土地使用權及房屋所有權以下列方式轉讓的，亦被視為受上述條例規管：

- 以土地使用權及房屋所有權作為投資；
- 以土地使用權及房屋所有權抵債；
- 以獲獎方式承受土地使用權及房屋所有權；及
- 以預購方式承受土地使用權及房屋所有權。

契稅稅率為3-5%，由中國省、自治區、直轄市政府機關按照有關物業所在地區的實際情況確定，並報財政部和國家稅務總局備案。

有下列情形之一的，減徵或者免徵契稅：

- 國家機關、事業單位、社會團體、軍事單位承受土地、房屋用於辦公、教學、醫療、科研和軍事設施的，免徵；
- 城鎮職工按有關法律法規的規定第一次購買公有住房的，免徵；
- 因不可抗力滅失住房而重新購買住房的，酌情准予減徵或者免徵；及
- 財政部規定的任何其他減徵、免徵契稅的項目。

附錄二

監管概覽

改變有關土地或房屋的用途，不再屬於上述減徵、免徵契稅範圍的，應當補繳已經減徵、免徵的稅款。

於二零一零年九月二十九日，財政部、建設部及國家稅務總局頒佈了《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，通知規定，對首次購買建築面積90平方米以下的普通住房作為家庭唯一住房的個人買家，按減至1%的稅率徵收契稅。

所得稅

根據全國人民代表大會於二零零七年三月十六日頒佈的《企業所得稅法》及國務院於二零零七年十二月六日頒佈的相關實施辦法(二者均自二零零八年一月一日起生效)，中國企業、外資企業及在中國設立生產及營運設施的外國企業按統一稅率25%徵收所得稅。中國企業所得稅法亦允許企業繼續享受現有稅收優惠，但須按照若干過渡性分階段撤銷辦法予以調整，據此，於二零零八年一月一日前按15%的企業所得稅稅率繳稅的企業可繼續享有較低的稅率優惠，並自中國企業所得稅法生效日期後五年內逐漸過渡至新企業所得稅稅率，從二零零八年、二零零九年、二零一零年及二零一一年，分別按照18%、20%、22%及24%的稅率納稅以及自二零一二年開始按新法定企業所得稅稅率25%納稅。此外，根據分階段撤銷規則，於中國企業所得稅法頒佈日期前成立並已按當時生效的稅收法律或法規獲授稅項減免期(如兩年免繳及三年減半以及五年免繳及五年減半)的企業可繼續享有稅項減免期至期滿為止。

根據於二零零八年一月一日生效的《企業所得稅法實施細則》，除非中國政府與其他司法權區簽訂的稅收協定另有規定，外商投資企業向境外投資者派付的股息須繳納10%的預扣稅。然而，根據於二零零六年八月二十一日簽訂的《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，於香港註冊成立的公司應當按照5%的稅率，就其從持有25%或以上權益的於中國註冊成立的公司收取的股息繳納預扣稅。此外，中國國家稅務總局於二零零九年十月二十七日公佈了稅務通知(或第601號通知)，規定「導管公司」或不從事實質性經營活動的空殼公司不享有稅收協定利益，在判定是否給予稅收協定利益時，應該按照「實質重於形式」的原則分析受益所有權。

根據《企業所得稅法實施細則》，在中國境外註冊成立並在中國設立「實際管理機構」的企業可被認定為中國稅務居民企業，應當按照25%的稅率繳納企業所得稅。根據中國企業所得稅法，合資格中國稅務居民企業從另一合資格中國稅務居民企業收取的股息免繳企業所得稅。

附錄二

監管概覽

國家稅務總局於二零零九年三月六日頒佈了《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》，就有關徵收企業所得稅對在中國境內從事房地產業務企業的收入、銷售成本、費用扣除、成本核算及具體事項的稅務處理進行規管。

營業稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零零八年十一月十日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例》，以及財政部於二零零八年十二月十五日發佈並於二零一一年十月二十八日修訂的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓不動產、其上建築及附著物應當按5%的稅率納稅。

財政部和國家稅務總局於二零一五年三月三十日發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》。根據該通知，個人將購買不足2年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買價款後的差額徵收營業稅；個人將購買2年以上(含2年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

土地增值稅

根據國務院於一九九三年十二月十三日頒佈並於二零一一年一月八日修訂的《土地增值稅暫行條例》及其實施細則，土地增值稅適用於中外投資者，無論其為單位或個人。土地增值稅須於增值時繳納，即銷售所得款項經扣除各項指定項目的餘額。土地增值稅實行30%至60%的累進稅率。除上述扣除項目外，房地產開發商亦享受額外扣除項目，相當於就收購土地使用權所支付的款項以及土地開發及建造新樓宇或有關設施的成本的20%。納稅人建造普通標準住宅出售，增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總和20%的，免徵土地增值稅。然而，倘增值額超過可扣除項目金額總和20%，則有關豁免將不再適用，而納稅人應就其全部增值額按規定計稅(經扣除可扣除項目)。可扣除項目包括下列各項：

- 取得土地使用權所支付的款項；
- 土地開發及建設物業的成本和費用；
- 新建房及配套設施的成本和費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的稅金；及

附錄二

監管概覽

- 財政部規定的其他項目(包括上述前兩項有關物業開發的20%扣減)。

土地增值稅按增值額(即上文所述餘額)實行30%至60%的累進稅率。

增值額	土地增值稅稅率(%)
有關部分	
未超過扣除項目金額50%	30
超過扣除項目金額50%，未超過100%	40
超過扣除項目金額100%，未超過200%	50
超過扣除項目金額200%	60

納稅人建造普通標準住宅公寓且增值額未超過中國法律允許的扣除項目金額總和20%的，免徵土地增值稅。

根據《土地增值稅暫行條例實施細則》，納稅人在項目全部竣工結算前轉讓房地產取得的收入，可以預徵土地增值稅。預徵稅率由地方政府根據國家稅務總局訂明的最低要求制定。

城鎮土地使用稅

根據國務院於一九八八年九月二十七日頒佈並於二零零六年十二月三十一日及二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅以有關土地面積為計稅依據。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.2元至人民幣10元。根據國家稅務總局於一九九七年三月二十七日發佈的《關於外商投資企業徵免土地使用稅問題的批覆》，對外商投資企業應徵收土地使用費而不徵收土地使用稅。但國務院於二零零六年十二月三十一日修訂了《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》。自二零零七年一月一日起，對外商投資企業徵收土地使用稅。城鎮土地使用稅每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30.0元。國家稅務總局於二零零七年六月一日頒佈了《關於外商投資企業和外國企業徵收城鎮土地使用稅問題的批覆》，重申以上要點。

房產稅

二零零九年一月一日之前，中國對在中國從事房地產開發及投資的企業實行兩套並行稅制。根據國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》，國內企業、組織及個人均須繳納房產稅，房產稅依照房產原賬面值減去10%至30%(視乎該房地產所

附錄二

監管概覽

在位置而定)後的剩餘原賬面值，按稅率1.2%計算，或根據房地產衍生的租金收入按稅率12%計算。在中國城鎮地區擁有土地及房屋的外商投資企業、外國企業及外國個人，均須繳納城鎮房產稅。根據國務院於一九五一年八月八日頒佈的《中華人民共和國城市房地產稅暫行條例》，城市房地產稅按物業標準價格計算，每年稅率為1.5%；或按租金收入計算，每年稅率為15%。

國務院於二零零八年十二月三十一日發佈了《中華人民共和國國務院令2008第546號》，廢除城市房地產稅，統一了兩套並行房產稅制度。自二零零九年一月一日起，在中國擁有或使用房地產的所有企業、組織及個人，均須按照國務院於一九八六年九月十五日頒佈的《中華人民共和國房產稅暫行條例》所述計算方法繳納房產稅。

印花稅

根據國務院於一九八八年八月六日頒佈，於一九八八年十月一日生效，並於二零一一年一月八日修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，產權轉讓文件(包括財產所有權轉移的文件)的印花稅率為其中所述金額的0.05%；有關權利的許可證及證書(包括房屋產權證及土地使用權證)按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

城市維護建設稅及教育費附加

根據國務院於一九八五年二月八日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，均須繳納城市維護建設稅。稅率如下：納稅人居住地在市區的，稅率為7%；納稅人居住地在縣城和鎮的，稅率為5%；納稅人居住地不在市區、縣城或鎮的，稅率為1%。

根據國務院於一九八六年四月二十八日頒佈並於一九九零年六月七日及二零零五年八月二十日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的單位或個人，除按照國務院《關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育事業費附加的義務納稅人外，都應當按該單位或個人繳納的消費稅、增值稅及營業稅稅額的3%繳納教育費附加。

外匯

在一九九三年十二月三十一日之前，外匯管理採取配額制度。日常業務活動中使用外幣的企業，必須向地方國家外匯管理局取得配額，方可通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。兌換須依照國家外匯管理局每日設定的官方匯率進行。人民幣亦可於找換中心兌換為外幣。找換中心所用匯率主要由外幣供求和中國企業的人民幣需求決定。有意於找換中心買賣外幣的企業須取得國家外匯管理局事先批准。

國務院授權中國人民銀行於一九九三年十二月二十八日頒佈《中國人民銀行關於進一步改革外匯管理體制的公告》，該公告於一九九四年一月一日生效並於二零零九年八月二十八日被撤銷。該公告宣佈取消外匯配額制度，實施人民幣在經常項目下有條件兌換，實行銀行結匯及付匯制、統一官方人民幣匯率及找換中心確定的人民幣市場匯率。中國人民銀行於一九九六年六月二十日頒佈了《結匯、售匯及付匯管理規定》，列明中國企業、經濟組織及社會組織進行外匯交易的詳細監管規定。

國務院於一九九六年一月頒佈並於一九九七年一月及二零零八年八月修訂《中華人民共和國外匯管理條例》（「《外匯管理條例》」），作為中國管理外匯的主要條例。根據條例，人民幣可自由兌換以支付經常賬戶項目，如貿易及服務相關外匯交易以及派付股息，但未經國家外匯管理局事先批准，不可自由兌換以用於資本開支，如中國境外直接投資、貸款或證券投資。

根據《外匯管理條例》，中國的外商投資企業可通過提供證明有關交易的商業文件，即可購買外幣以進行貿易及服務相關的外匯交易，而無須國家外匯管理局批准。外商投資企業還可匯出外幣（在國家外匯管理局批准的額度內）以償還外幣負債或派付股息。但對法律實施擁有重大行政酌情權的有關中國政府機關，日後可能限制或取消外商投資企業購買及匯出外幣。此外，涉及中國境外直接投資、貸款及證券投資的外匯交易須受若干限制，並需要國家外匯管理局批准。

建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於二零零六年七月十一日聯合發佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「第171號文件」）。根據第171號文件，外商投資房地產企業註冊資本金未繳足的，未取得國有土地使用權證的，

附錄二

監管概覽

或企業用於開發項目的自有資金未達到項目投資總額35%的，不得辦理境外、境內貸款，外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

根據第171號文件，商務部及國家外匯管理局於二零零七年五月二十三日聯合發佈了第50號通知。根據第50號通知，對於未能達成商務部備案要求或通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產公司，國家外匯管理局地方行政機關及指定外匯銀行不予辦理結匯手續。

國家外匯管理局綜合司於二零零七年七月十日發佈第130號法規。根據第130號法規，成立外商投資房地產企業須向商務部登記。然而，向商務部備案的外商投資房地產企業將不獲准向海外(包括通過股東貸款及境外商業貸款)借款。此外，未能於二零零七年六月一日後向商務部備案者，外匯管理局或其各分局將不予辦理外匯登記或外匯登記變更或資本賬戶售匯及購匯手續。

第130號法規於二零一三年五月十三日被廢除，並由外匯管理局於二零一三年五月十日頒佈的第21號通知所取代。然而，外匯管理局於二零一三年四月二十八日發佈的第19號通知，已經反映了第130號法規內，關於外商投資房地產企業的境外債務的規限措施。

外匯管理局在二零零八年八月二十九日發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「第142號通知」)，通過限制所轉換人民幣的用途，對外商投資企業將外幣轉換為人民幣進行規範。第142號通知規定，轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金，僅可使用於經有關政府機關批准的相關外商投資企業業務範圍，除非另有明確規定，否則不可用於中國境內的股權投資或收購。此外，國家外匯管理局亦加強了轉換自外商投資企業外幣資金的人民幣資金流動及用途的監管力度。使用外匯於中國投資房地產業務的境外控股公司，一般須通過作為外資房地產公司成立的中國附屬公司運營房地產，以及透過股本注資投資這些外資中國附屬公司。此外，境外控股公司從境外匯款前，須向商務部辦妥必需的備案程序。未經國家外匯管理局批准，不得更改上述人民幣資金的用途，且在任何情況下，不得用作償還或預付人民幣貸款(倘該等貸款尚未使用)。

第142號通知被外匯管理局在二零一五年三月三十日發佈的《國家外匯管理局關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》所取代。根據該通知，外商投資企業在實際經營需要下可經銀行辦理其資本賬的外匯資本金，其中經相關外匯局確認貨幣出資權益(或經銀行

附錄二

監管概覽

辦理貨幣出資入賬登記)。外商投資企業外匯資本金意願結匯比例暫定為100%；外商投資企業應當如實地運用其資金作其業務範疇內的本身營運用途，而普通外商投資企業以外匯金額結算而運用境內的股權投資，獲注資企業須首先通過境內再投資註冊，並在註冊地的外匯局(銀行)開立相關的結匯待支付賬戶。

根據外匯管理局在二零一二年十一月十九日頒佈，並於二零一二年十二月十七日生效的《關於進一步改進和調整直接投資外匯管理政策的通知》(「第59號通知」)，境外投資者無需取得外匯管理局的批准，便可把其中國的合法收益在境內再投資。關於直接投資於中國的銀行戶口開立、入賬、外匯結匯，以及外匯買入或對外繳款，均無需取得外匯管理局的批准。同樣地，直接投資賬戶下的境內外匯轉讓亦無需取得外匯管理局的批准。此外，境外投資實體獲准向其離岸母公司匯出資金。

勞動保障

中國於二零零七年六月二十九日頒佈的《中華人民共和國勞動合同法》，以及二零零八年九月十八日的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，訂明涉及僱用合同的執行、條款及終止，以及僱員及僱主的權利與責任的特定規定。在聘用的時候，僱主應如實地通知僱員有關工作範疇、工作環境、工作地點、職業危害、工作安全、工資及僱員要求獲知會之其他事項。

僱主在中國須代表其僱員繳納若干社會保險費，包括基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。有關款項向地方行政部門繳付，而僱主如無法支付將被罰款，並勒令補交拖欠的款項。若干規管僱主對社保供款責任的法律及法規包括：全國人大常委會於二零一零年十月二十八日頒佈並於二零一一年七月一日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院於一九九九年一月二十二日頒佈及於同日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；中國勞動部於一九九四年十二月十四日頒佈並於一九九五年一月一日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於二零零三年四月二十七日頒佈及於二零一零年十二月十日修訂的《工傷保險條例》；以及在一九九九年四月三日頒佈及生效，並於二零零二年三月二十四日修訂的《住房公積金管理條例》。

附錄三

目標集團之會計師報告

以下為目標集團申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)所編製的報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

敬啟者：

緒言

以下載列吾等就綠景控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(以下統稱「目標集團」)之財務資料所發出的報告，該等財務資料包括綠景集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況報表，以及目標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各年(「有關期間」)之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，連同其解釋附註(「財務資料」)，以供載入綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)於**[編纂]**刊發之通函(「通函」)。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司(「城隆」)與黃康境先生(「黃先生」)訂立一份協議，據此，黃先生有條件同意出售及城隆有條件同意收購目標集團的全部權益，總代價為13,785,000,000港元(「收購事項」)，並更多詳情詳述於通函。進行收購事項前，目標集團的若干實體與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司已被出售予黃先生控制的實體，總代價為人民幣682,955,000元，詳述於通函「目標集團之歷史及重組」一節。

目標公司為一家於二零零四年十月十一日在香港成立之有限公司。目標公司自其註冊成立日期以來並無經營任何業務。

附錄三

目標集團之會計師報告

現時組成目標集團的所有公司均採納十二月三十一日為其財政年度結算日。須於有關期間內進行審核的目標集團旗下公司及其各自的核數師名稱的詳情載於B節附註30。該等公司的法定財務報表乃根據彼等註冊成立或成立所在國家的實體適用的相關會計規則及法規而編製。

目標公司董事根據由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製目標集團於有關期間的財務資料（「相關財務報表」）。畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）深圳分所根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則，審核截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度各年的相關財務報表。

財務資料乃由目標公司董事基於相關財務報表並根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文編製，且並無就此作出調整，以供載入通函。

董事須就財務資料承擔的責任

目標公司董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及上市規則的適用披露條文編製真實公允的財務資料，並負責董事確定為屬必要的有關內部控制，以令編製財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據吾等按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」所進行的程序就財務資料發表意見。吾等並無審核目標公司、其附屬公司或目標集團於二零一四年十二月三十一日後任何期間的任何財務報表。

意見

吾等認為，財務資料真實公允地反映目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的財務狀況，以及目標集團於截至該等日期止的有關期間的業績及現金流量。

附錄三

目標集團之會計師報告

A 目標集團財務資料

1 綜合損益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
營業額	3	485,013	1,970,580	4,850,634
銷售成本		<u>(241,746)</u>	<u>(1,160,836)</u>	<u>(2,493,449)</u>
毛利		243,267	809,744	2,357,185
其他收益	4	2,147	7,804	18,613
其他(虧損)/收益淨額	4	(152)	70	-
銷售開支		(77,602)	(53,443)	(41,455)
行政及其他營運開支		<u>(126,769)</u>	<u>(143,639)</u>	<u>(151,098)</u>
投資物業公允價值增加前經營所得盈利		40,891	620,536	2,183,245
投資物業公允價值增加	13	<u>651,866</u>	<u>591,353</u>	<u>895,341</u>
投資物業公允價值增加後經營所得盈利		692,757	1,211,889	3,078,586
融資成本	5(a)	(231,443)	(205,516)	(217,324)
應佔合資企業虧損		<u>(137)</u>	<u>(19)</u>	<u>(40)</u>
除稅前盈利	5	461,177	1,006,354	2,861,222
所得稅開支	6	<u>(129,748)</u>	<u>(326,056)</u>	<u>(1,132,263)</u>
年度盈利		<u>331,429</u>	<u>680,298</u>	<u>1,728,959</u>
以下人士應佔：				
目標公司權益股東		330,342	680,416	1,728,473
非控股權益		<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>486</u>
年度盈利		<u>331,429</u>	<u>680,298</u>	<u>1,728,959</u>
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	10	<u>33,034</u>	<u>68,042</u>	<u>172,847</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

附錄三

目標集團之會計師報告

2 綜合損益及其他全面收益表

	B節 附註	截至十二月三十一日止年度		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度盈利		331,429	680,298	1,728,959
年度其他全面收益(除稅及重新 分類調整後)				
或會重新分類至損益之項目：				
— 換算非中國內地業務的財務 報表的匯兌差額		(8)	3,227	(135)
— 可供出售證券：				
公允價值儲備的變動淨值	9(b)	99	139	(165)
年度其他全面收益		91	3,366	(300)
年度全面收益總額		<u>331,520</u>	<u>683,664</u>	<u>1,728,659</u>
以下人士應佔：				
目標公司權益股東		330,433	683,782	1,728,173
非控股權益		<u>1,087</u>	<u>(118)</u>	<u>486</u>
年度全面收益總額		<u>331,520</u>	<u>683,664</u>	<u>1,728,659</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

附錄三

目標集團之會計師報告

3 綜合財務狀況報表

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	427,663	419,332	391,883
無形資產	12	1,427	3,041	3,756
投資物業	13	8,588,246	9,770,764	11,143,025
於合營公司的權益	14	465,350	505,197	521,757
其他投資	15	5,535	297,620	347,767
遞延稅項資產	23(b)	<u>195,821</u>	<u>137,441</u>	<u>221,317</u>
		<u>9,684,042</u>	<u>11,133,395</u>	<u>12,629,505</u>
流動資產				
存貨	16	5,268,118	5,311,839	4,934,458
預付稅項	23(a)	101,104	163,579	17,625
貿易及其他應收款項	17	446,891	772,171	825,207
受限制現金	18	43,085	387,898	741,878
現金及現金等價物	19	512,984	652,588	1,099,118
其他流動資產	20	<u>20,000</u>	<u>150,000</u>	<u>260,710</u>
		<u>6,392,182</u>	<u>7,438,075</u>	<u>7,878,996</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	21	5,501,320	5,813,005	2,646,612
銀行貸款及其他借貸	22	1,874,793	1,029,069	1,762,494
即期稅項負債	23(a)	<u>153,784</u>	<u>133,015</u>	<u>655,796</u>
		<u>7,529,897</u>	<u>6,975,089</u>	<u>5,064,902</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(1,137,715)</u>	<u>462,986</u>	<u>2,814,094</u>
總資產減流動負債		<u>8,546,327</u>	<u>11,596,381</u>	<u>15,443,599</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	B節 附註	於十二月三十一日		
		二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動負債				
銀行貸款及其他借貸	22	2,281,985	4,463,705	6,253,538
遞延稅項負債	23(b)	<u>1,706,825</u>	<u>1,881,495</u>	<u>2,210,221</u>
		<u>3,988,810</u>	<u>6,345,200</u>	<u>8,463,759</u>
資產淨值		<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>
股本及儲備				
	24			
股本		11	11	11
儲備		<u>4,541,871</u>	<u>5,225,653</u>	<u>6,953,826</u>
目標公司權益持有人應佔權益				
總額		4,541,882	5,225,664	6,953,837
非控股權益		<u>15,635</u>	<u>25,517</u>	<u>26,003</u>
權益總額		<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

附錄三

目標集團之會計師報告

4 綜合權益變動表

附註	目標公司權益股東應佔								
	股本	其他儲備	匯兌儲備	公允價值儲備	中國法定儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一二年一月一日的結餘	11	9,200	12,195	(73)	27,402	4,162,714	4,211,449	14,548	4,225,997
二零一二年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	330,342	330,342	1,087	331,429
其他全面收益	9	-	(8)	99	-	-	91	-	91
全面收益總額	-	-	(8)	99	-	330,342	330,433	1,087	331,520
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	1,129	(1,129)	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	11	9,200	12,187	26	28,531	4,491,927	4,541,882	15,635	4,557,517
於二零一三年一月一日的結餘	11	9,200	12,187	26	28,531	4,491,927	4,541,882	15,635	4,557,517
二零一三年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	680,416	680,416	(118)	680,298
其他全面收益	9	-	3,227	139	-	-	3,366	-	3,366
全面收益總額	-	-	3,227	139	-	680,416	683,782	(118)	683,664
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	1,676	(1,676)	-	-	-
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
於二零一三年十二月三十一日的結餘	11	9,200	15,414	165	30,207	5,170,667	5,225,664	25,517	5,251,181
於二零一四年一月一日的結餘	11	9,200	15,414	165	30,207	5,170,667	5,225,664	25,517	5,251,181
二零一四年權益變動									
年度盈利	-	-	-	-	-	1,728,473	1,728,473	486	1,728,959
其他全面收益	9	-	(135)	(165)	-	-	(300)	-	(300)
全面收益總額	-	-	(135)	(165)	-	1,728,473	1,728,173	486	1,728,659
撥入中國法定儲備	-	-	-	-	23,423	(23,423)	-	-	-
於二零一四年十二月三十一日的結餘	11	9,200	15,279	-	53,630	6,875,717	6,953,837	26,003	6,979,840

隨附附註構成財務資料之一部分。

附錄三

目標集團之會計師報告

5 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222
調整項目：			
投資物業公允價值增加	(651,866)	(591,353)	(895,341)
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	152	(70)	–
融資成本	231,443	205,516	217,324
利息收入	(1,630)	(5,774)	(8,491)
投資收入	(517)	(1,981)	(9,372)
應佔合營公司虧損	137	19	40
營運資金變動：			
存貨(增加)／減少	(1,769,363)	125,971	749,715
受限制現金增加	(8,846)	(344,813)	(353,980)
貿易及其他應收款項減少／(增加)	87,467	(325,268)	(53,215)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	2,581,150	490,663	(3,117,588)
經營活動所得／(所用)的現金	959,673	608,013	(561,242)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(39,456)	(34,338)	(190,727)
已付中國土地增值稅	(128,126)	(141,958)	(27,896)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	792,091	431,717	(779,865)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(136,560)	(39,938)	(20,316)
出售物業、廠房及設備所得款項	106	90	–
出售其他流動資產所得款項	–	20,000	835
無形資產的付款	(1,296)	(2,114)	(1,395)
向合營公司作出的墊款	(30,632)	(39,866)	(16,600)
購買其他投資的付款	(9,492)	(439,965)	(152,485)
投資物業支出的付款	(489,312)	(766,925)	(509,508)
已收利息	1,630	5,774	8,491
投資活動所用的現金淨額	(665,556)	(1,262,944)	(690,978)

附錄三

目標集團之會計師報告

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
融資活動			
非控股權益注資	-	10,000	-
銀行貸款及其他借貸所得款項	1,571,001	3,251,000	4,390,000
償還銀行貸款及其他借貸	(1,004,134)	(1,915,004)	(1,866,741)
已付利息及其他借貸成本	(388,445)	(375,208)	(605,929)
融資活動所得的現金淨額	<u>178,422</u>	<u>970,788</u>	<u>1,917,330</u>
現金及現金等價物增加淨額	304,957	139,561	446,487
於一月一日的現金及現金等價物	208,027	512,984	652,588
外匯匯率變動的影響	<u>-</u>	<u>43</u>	<u>43</u>
於十二月三十一日的現金及現金等價物	<u>512,984</u>	<u>652,588</u>	<u>1,099,118</u>

隨附附註構成財務資料之一部分。

附錄三

目標集團之會計師報告

B 目標集團財務資料附註

1 主要會計政策

(a) 合規聲明

本報告所載的財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則編製，該統稱包括國際會計準則及相關詮釋。所採納重大會計政策於本B節下文詳述。

國際會計準則理事會已頒佈若干新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製本財務資料而言，除於二零一四年一月一日開始的會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋外，目標集團已就有關期間採納所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則。已頒佈但於二零一四年一月一日開始的會計期間尚未生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於附註31。

財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則的適用披露條文。

下文所載的會計政策已於財務資料呈列的所有期間貫徹應用。

(b) 編製及呈列基準

已編製財務資料並呈列為目標集團的財務報表續表，目標集團的資產及負債乃按其過往賬面值確認及計量。

所有集團內公司間的重大交易及結餘於綜合入賬時已對銷。

目標集團主要在中國從事物業發展、物業租賃及提供全面服務的業務。

於有關期間，目標集團於以下附屬公司直接或間接擁有權益，詳情載列於下表：

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			二零一二年	二零一三年	二零一四年		
正興隆房地產(深圳)有限公司	中華人民共和國(「中國」) 一九九七年十二月二十二日	40,000,000港元	100%	100%	100%	100%	物業發展
金信投資(香港)有限公司	香港 二零零六年五月十九日	10,000股	100%	100%	100%	-	投資控股
深圳市綠景房地產開發有限公司	中國 一九九五年六月十五日	人民幣150,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展

附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日 二零一二年	二零一三年	二零一四年		
深圳市旺海怡康實業發展有限公司	中國 一九九四年十二月九日	人民幣20,000,000元	90%	90%	90%	-	物業發展
珠海市惠景投資管理有限公司	中國 二零一三年七月四日	人民幣100,000,000元	-	90%	90%	-	物業投資管理 服務
深圳市綠景資產管理有限公司	中國 二零零六年四月十六日	人民幣16,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市龍康弘投資發展有限公司	中國 一九九七年一月十六日	人民幣270,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業投資管理 服務
深圳市綠景物業管理有限公司	中國 一九九七年四月二十四日	人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市綠景酒店有限公司	中國 二零一一年四月八日	人民幣10,000,000元	100%	100%	100%	100%	酒店營運服務
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	中國 二零一一年十月十八日	人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
深圳市綠晟投資發展有限公司	中國 一九八八年三月七日	人民幣60,000,000元	100%	100%	100%	-	物業投資管理 服務
東莞市綠景房地產開發有限公司	中國 二零一三年十二月十七日	人民幣20,000,000元	-	100%	100%	-	物業發展
深圳市綠景房地產策劃有限公司	中國 二零一四年八月二十日	人民幣1,000,000元	-	-	100%	100%	顧問服務
惠州市綠景房地產開發有限公司	中國 二零零八年三月三十一日	人民幣1,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
珠海綠景房地產開發有限公司	中國 二零零六年八月八日	人民幣8,000,000元	100%	100%	100%	-	物業發展

附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	成立/註冊成立 地點及日期	已發行/ 繳足股本詳情	目標集團持有的應佔股權			於本報告 日期	主要業務
			於十二月三十一日 二零一二年	二零一三年	二零一四年		
珠海綠景物業管理有限 公司	中國 二零零七年十一月二日	人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	-	物業管理服務
化州市綠景房地產開發 有限公司	中國 二零零九年五月二十七日	人民幣210,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業發展
化州市綠景物業管理有 限公司	中國 二零一二年四月十日	人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	物業管理服務
化州市綠景置業發展有 限公司	中國 二零一二年四月十日 (於二零一三年十二月 二十六日清盤)	人民幣1,000,000元	100%	-	-	-	不適用
化州市好景置業發展有 限公司	中國 二零一二年四月十日 (於二零一三年十二月 二十六日清盤)	人民幣1,000,000元	100%	-	-	-	不適用
茂名信基倉儲有限公司	中國 二零零九年十二月七日 (於二零一四年八月 二十二日清盤)	30,000,000港元	100%	100%	-	-	不適用

根據為籌備收購事項所進行的重組，載於通函「目標集團之歷史及重組」一節，目標集團於有關期間後出售若干附屬公司（「已售附屬公司」）。已售附屬公司包括金信投資（香港）有限公司、珠海綠景房地產開發有限公司、珠海綠景物業管理有限公司、珠海市惠景投資管理有限公司、深圳市綠晟投資發展有限公司、東莞市綠景房地產開發有限公司及深圳市旺海怡康實業發展有限公司。根據重組，深圳市旺海怡康實業發展有限公司將向獨立第三方出售若干物業及向目標公司的餘下附屬公司轉讓其停車場經營權。

出售已售附屬公司被認為是目標集團非調整日後事件及目標集團於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況表包括於各報告日期已售附屬公司的財務狀況。目標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各年的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及綜合現金流量表包括於各年度已售附屬公司的經營業績及現金流量。已售附屬公司（不包括深圳市旺海怡康實業發展有限公司（「旺海怡康」），其業務於目標集團出售旺海怡康後，仍保留於目標集團內）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各年的合併損益表、合併損益及其他全面收益表以及合併現金流量表以及於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的合併財務狀況表呈列如下：

附錄三

目標集團之會計師報告

(i) 合併損益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
營業額	15,843	68,382	13,103
銷售成本	<u>(4,515)</u>	<u>(39,352)</u>	<u>(3,941)</u>
毛利	11,328	29,030	9,162
其他收益	30	160	979
銷售開支	(4,074)	(7,673)	(2,843)
行政及其他營運開支	<u>(7,993)</u>	<u>(9,568)</u>	<u>(10,395)</u>
經營(虧損)/盈利	(709)	11,949	(3,097)
融資成本	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,185)</u>
除稅前(虧損)/盈利	(709)	11,949	(5,282)
所得稅開支	<u>(2,485)</u>	<u>(5,785)</u>	<u>(10,582)</u>
年度(虧損)/盈利	<u><u>(3,194)</u></u>	<u><u>6,164</u></u>	<u><u>(15,864)</u></u>
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	(3,194)	6,164	(15,862)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
年度(虧損)/盈利	<u><u>(3,194)</u></u>	<u><u>6,164</u></u>	<u><u>(15,864)</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

(ii) 合併損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
年度(虧損)/盈利	(3,194)	6,164	(15,864)
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後)			
或會重新分類至損益之項目：			
— 非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	26	(6,393)	702
年度其他全面收益	26	(6,393)	702
年度全面收益總額	(3,168)	(229)	(15,162)
以下人士應佔：			
目標公司權益股東	(3,168)	(229)	(15,160)
非控股權益	—	—	(2)
年度全面收益總額	(3,168)	(229)	(15,162)

附錄三

目標集團之會計師報告

(iii) 合併財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	1,502	5,704	6,699
	<u>1,502</u>	<u>5,704</u>	<u>6,699</u>
流動資產			
存貨	640,766	651,122	711,036
預付稅項	75	239	239
貿易及其他應收款項	218,749	221,552	194,051
現金及現金等價物	15,774	24,249	7,734
	<u>875,364</u>	<u>897,162</u>	<u>913,060</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	62,077	25,114	47,262
即期稅項負債	890	368	66
	<u>62,967</u>	<u>25,482</u>	<u>47,328</u>
流動資產淨值	<u>812,397</u>	<u>871,680</u>	<u>865,732</u>
總資產減流動負債	<u>813,899</u>	<u>877,384</u>	<u>872,431</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	9,825	10,270	20,479
	<u>9,825</u>	<u>10,270</u>	<u>20,479</u>
資產淨值	<u>804,074</u>	<u>867,114</u>	<u>851,952</u>
股本及儲備			
合併股本	44,335	97,604	97,604
儲備	759,739	759,510	744,350
目標公司權益持有人應佔權益總額	804,074	857,114	841,954
非控股權益	—	10,000	9,998
權益總額	<u>804,074</u>	<u>867,114</u>	<u>851,952</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

(iv) 合併現金流量表

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
經營活動			
除稅前(虧損)/盈利	(709)	11,949	(5,282)
調整項目：			
折舊及攤銷	583	527	481
利息收入	(28)	(74)	(979)
融資成本	-	-	2,185
營運資金變動：			
存貨增加	(17,634)	(10,356)	(59,914)
貿易及其他應收款項減少	99,764	50,466	27,501
貿易及其他應付款項(減少)/增加	(30,224)	(43,344)	23,837
經營活動所得/(所用)的現金	51,752	9,168	(12,171)
已付中國企業所得稅(「企業所得稅」)	(11,056)	(1,485)	(1,456)
已付中國土地增值稅	(37,894)	(4,541)	(207)
經營活動所得/(所用)的現金淨額	2,802	3,142	(13,834)
投資活動			
購買物業、廠房及設備的付款	(383)	(4,729)	(1,476)
已收利息	28	74	979
投資活動所用的現金淨額	(355)	(4,655)	(497)
融資活動			
非控股權益注資	-	10,000	-
已付利息及其他借貸成本	-	-	(2,185)
融資活動所得/(所用)的現金淨額	-	10,000	(2,185)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	2,447	8,487	(16,516)
於一月一日的現金及現金等價物	13,327	15,774	24,249
外匯匯率變動的影響	-	(12)	1
於十二月三十一日的現金及現金等價物	15,774	24,249	7,734

附錄三

目標集團之會計師報告

(c) 計量基準

財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除每股數據外，均湊整至最接近的千位數。財務資料按歷史成本基準編製，惟按公允價值列賬的投資物業（見附註1(g)）及若干金融資產（見附註1(f)）除外。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為受目標集團控制的實體。當目標集團對因其參與該實體業務而承擔浮動回報風險或享有權利，並有能力通過其對該實體具有的權力影響該等回報時，即存在控制權。於評估目標集團是否具有權力時，僅考慮實質權利（由目標集團及其他方持有）。

於附屬公司的投資由控制開始當日起直至控制結束當日止期間綜合計入財務資料。集團內公司間的結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易所產生的任何未變現盈利，均於編製財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損的對銷方法與未變現收益相同，惟僅以無減值跡象為限。

非控股權益指並非由目標公司直接或間接應佔某一附屬公司的權益，而目標集團並無就此與該等權益的持有人協定任何額外條款，致使目標集團整體須就該等權益產生符合金融負債定義的訂約責任。就各業務合併而言，目標集團可選擇按公允價值或按非控股權益應佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益於綜合財務狀況報表的權益內，與目標公司權益股東應佔權益分開呈列。目標集團業績內的非控股權益在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收益表上入賬呈列，作為年內非控股權益與目標集團權益股東之間在損益總額及全面收益總額的分配。來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人須承擔的其他訂約責任均根據附註1(n)或1(o)（視乎負債性質而定）於綜合財務狀況報表中呈列為金融負債。

目標集團於一間附屬公司的權益變動不會引致失去控制權的，則作為權益交易入賬，並據此對綜合權益內的控股及非控股權益的金額作出調整，以反映相關權益的變動，惟不會對商譽作出調整，且不會確認盈虧。

目標集團失去對一間附屬公司的控制權時，則入賬列為出售在該附屬公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去控制權當日在該前附屬公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認金融資產時的公允價值（見附註1(f)），或（如適當）初始確認於一間聯營公司的投資時的成本。

於目標公司的財務狀況報表內，於一間附屬公司的某項投資乃按成本減去減值虧損列賬（見附註1(k)）。

(e) 合營公司

合營公司指一項安排，據此目標集團或目標公司及其他方訂立合約同意分享此項安排的控制權，並有權擁有其淨資產。

附錄三

目標集團之會計師報告

於合營公司的投資按權益法於財務資料中列賬。根據權益法，投資初始按成本入賬，並就目標集團在收購當日應佔被投資公司可識別資產淨值公允價值超出投資成本之部分(如有)作出調整。此後，該投資就目標集團應佔被投資公司的資產淨值的收購後變動及與該投資相關的任何減值虧損(見附註1(k))作出調整。收購當日超出成本之任何部分，目標集團應佔被投資公司年內收購後的除稅後業績及任何減值虧損乃於綜合損益表確認，而目標集團應佔被投資公司收購後的除稅後其他全面收益項目則於綜合損益及其他全面收益表確認。

當目標集團於合營公司的應佔虧損超過其應佔權益時，目標集團的權益會扣減至零並終止確認進一步虧損，惟倘目標集團已產生法定或推定責任或代表被投資公司付款的情況則除外。就此而言，目標集團的權益為按權益法入賬的投資的賬面值，連同實質上屬目標集團於合營公司的投資淨額一部分的長期權益。

目標集團與其合營公司之間進行交易所產生的未變現損益予以對銷，惟以目標集團於被投資公司的權益為限，除非未變現虧損證明被轉讓資產出現減值，在此情況下，則會即時於損益確認。

在所有其他情況下，當目標集團不再對一間合營公司擁有共同控制權時，則入賬列為出售在該被投資公司的全部權益，由此產生的盈虧於損益確認。於失去重大影響力當日在前被投資公司保留的任何權益按公允價值確認，而該金額會被視為於初始確認金融資產時的公允價值(見附註1(f))。

(f) 其他投資

目標集團及目標公司就股權證券的投資(於附屬公司及合營公司的投資除外)的政策如下：

其他投資初時乃按公允價值，即其交易價格列賬，除非確定初始確認之公允價值與交易價格不同，且該公允價值得到活躍市場上相同資產或負債的報價佐證或根據僅採用來自可觀察市場的數據的估值技巧釐定。除非下文另有說明，成本包括應佔交易成本。

歸類為可供出售的其他投資於各報告期末公允價值重新計量時重新計量，由此產生的損益於其他全面收益確認，並另於權益中的公允價值儲備累計。惟並無在活躍市場中獲得相同工具的報價，且其公允價值無法以其他方式可靠計量的股權證券投資，則按成本減去減值虧損於財務狀況報表中確認(見附註1(k))。

當終止確認該等投資或有關投資出現減值(見附註1(k))時，於權益確認的累計盈虧被重新分類至損益。於目標集團承諾購入/出售該等投資或該等投資到期當日，該等投資會予以確認/終止確認。

(g) 投資物業

投資物業為擁有或根據租賃權益(見附註1(j))持有用作賺取租金收入的樓宇，包括建造或開發作未來投資物業的物業。

投資物業按公允價值列賬，惟於報告期末該等物業仍處於在建或開發過程中且當時無法可靠計量其公允價值除外。投資物業的公允價值變動或報廢或出售所產生的任何盈虧均於損益中確認。投資物業的租金收入按附註1(t)(ii)所述方式入賬。

附錄三

目標集團之會計師報告

倘目標集團根據經營租賃持有物業權益以賺取租金收入，則該物業權益會按個別物業分類並視為投資物業入賬。租賃付款按附註1(j)所述方式入賬。

(h) 其他物業、廠房及設備

以下物業、廠房及設備項目以成本減累計折舊及減值虧損(見附註1(k))列賬：

- 位於分類為按經營租賃持有之租賃土地上持作自用的樓宇(見附註1(j))；及
- 廠房及設備的其他項目。

自建物業、廠房及設備項目成本包括材料成本、直接勞工成本、拆卸及搬遷項目與修復項目所在地盤的初步估計成本(如有關)以及適當比例的生產開支與借貸成本(見附註1(u))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生的盈虧為出售所得款項淨額與項目賬面值的差額，於報廢或出售日期在損益中確認。

折舊乃採用直線法在下列估計可使用年內按撇銷物業、廠房及設備項目的成本減估計剩餘價值(如有)計算：

	年期	估計剩餘價值 佔成本的百分比
租賃土地及樓宇	20	5%
租賃物業裝修	3	-
汽車	4	5%
機器及電子設備	3至10	5%
傢俬及裝置	5	5%

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本或估值會合理分配至各部分，而每部分須分開折舊。須每年檢討資產的可使用年期及其剩餘價值(如有)。

(i) 無形資產

目標集團的無形資產為計算機軟件，按成本減累計攤銷及減值虧損入賬(見附註1(k))。計算機軟件自可供使用日期起按估計使用年期三年以直線法攤銷。

(j) 租賃資產

倘目標集團決定根據由一項或多項交易組成的安排於協定期內轉讓特定資產使用權以換取一筆或多筆款項，則有關安排屬於或包含租賃。該決定乃根據有關安排內容評估作出，而不論有關安排是否屬法定租賃形式。

附錄三

目標集團之會計師報告

(i) 目標集團所租用資產的分類

目標集團根據租賃持有而絕大部分所有權風險與回報已轉讓予目標集團的資產列作根據融資租賃持有的資產。未將絕大部分所有權風險與回報轉讓予目標集團的租賃則列作經營租賃，惟以下各項除外：

- 根據經營租賃持有的物業，若符合投資物業的定義，則各自分類為投資物業；若分類為投資物業，則當作根據融資租賃持有的物業入賬（見附註1(g)）；及
- 根據經營租賃持作自用的土地，倘其公允價值於租賃開始時不能與土地上蓋樓宇之公允價值分開計算，則按根據融資租賃持有的土地入賬，惟該樓宇明確根據經營租賃持有除外。就此而言，租賃開始為目標集團首次訂立租賃，或自先前承租者接收租賃的時間。

(ii) 經營租賃費用

如目標集團使用根據經營租賃持有的資產，則根據租賃支付的款項會在租期內的會計期間的損益中分期等額支銷，惟倘有其他能更清楚反映租賃資產所產生收益模式的入賬方式則除外。獲提供的租賃優惠於損益內確認為淨租賃付款總額一部分。或然租金於所涉會計期間的損益支銷。

收購根據經營租賃持有的土地的成本於租期內按直線法攤銷，惟列作投資物業（見附註1(g)）或持作待售發展物業（見附註1(l)）則除外。

(k) 資產減值

(i) 分類為可供出售的其他投資及其他應收款項

於各報告期末檢討按成本或攤銷成本入賬或分類為可作出售證券的其他投資與其他即期及非即期應收款項，以釐定是否有客觀減值跡象。客觀減值跡象包括目標集團發現有關以下一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人有重大財務困難；
- 違反合約，例如不履行或拖欠還本付息；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境的重大轉變對債務人有不利影響；及
- 任何權益工具投資的公允價值大幅或持續跌至低於其成本。

倘有任何該等跡象出現，則減值虧損會按下列方式釐定及確認：

- 於財務資料按權益法（見附註1(e)）入賬的於合營公司的投資，減值虧損應根據附註1(j)(ii)以投資可收回金額與其賬面值之間的差額計量。倘用作釐定可收回金額的估計出現有利變動，則根據附註1(j)(ii)，有關減值虧損將會予以撥回。
- 按攤銷成本入賬的貿易及其他即期應收款項與其他金融資產的減值虧損按資產賬面值與估計未來現金流量現值（貼現影響重大，則以金融資產的原有實際利率（即於首次確認該等資產時計算的實際利率）貼現）之間的差額計量。如該等金融資產具備類似的風險特徵，例如類似的逾期情況等，且並無個別評估為減值，則有關資產會集體進行評估。集體評估有否減值的金融資產的未來現金流量乃按與目標集團集體評估資產具有類似信貸風險特徵的資產之過往虧損記錄計算。
- 倘減值虧損金額於往後期間減少，而有關減少可與確認減值虧損後發生的事件客觀相關，則減值虧損會透過損益撥回。撥回減值虧損不得導致資產賬面值超出其於過往年間倘無確認減值虧損而應有的賬面值。
- 就可供出售投資而言，於公允價值儲備確認的累計虧損重新分類至損益。於損益確認的累計虧損為收購成本（扣除任何本金還款及攤銷）與現時公允價值（減該資產以往於損益確認的任何減值虧損）間的差額。

倘其後公允價值的增加可與確認減值虧損後發生的某一事件存在客觀聯繫，則撥回可供出售投資的減值虧損。該情況下的減值虧損撥回於損益確認。

減值虧損直接以有關資產撤銷，惟就貿易及其他應收款項所包括之貿易應收賬款及應收票據確認之減值虧損除外，其雖為呆賬但可收回性並非渺茫。在此情況下，呆賬之減值虧損使用撥備賬記錄。倘目標集團信納可收回性渺茫，被認為無法收回之金額直接在貿易應收賬款及應收票據中撤銷，而任何計入撥備賬與此債務有關之金額將會撥回。倘先前計入撥備賬之款項其後能收回，則有關款項會從撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撤銷之金額均於損益確認。

(ii) 其他資產減值

於各報告期末均對內部及外部資料來源進行審閱，以識別有否跡象顯示下列資產可能已出現減值，或先前已確認之減值虧損已不存在或可能已減少：

- 物業、廠房及設備；
- 分類為根據經營租賃持有的租賃土地之預付利息；
- 無形資產；及

- 目標公司財務狀況報表中於附屬公司的投資。

若出現任何此等跡象，則估計資產之可收回金額。此外，商譽、尚未供使用的無形資產以及可使用年期不確定的無形資產，無論是否出現任何減值跡象，均每年估計可收回金額。

- 計算可收回金額

資產之可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，採用反映當時市場對金錢時間值及有關資產特有風險之評估之稅前貼現率貼現估計未來現金流量至其現值。倘資產產生之現金流入大致上不能獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最小資產組合（即現金產生單位）釐定。

- 確認減值虧損

倘某項資產或其所屬之現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損，首先分配以減少已分配至該現金產生單位（或單位組別）之任何商譽之賬面值，然後按比例減少單位（或單位組別）內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不得減少至低於其個別公允價值減出售成本（如可計量）或使用價值（如可釐定）。

- 撥回減值虧損

倘用於釐定可收回金額之估計出現有利改變，則撥回減值虧損。

撥回之減值虧損僅限於倘於過往年度未確認減值虧損而釐訂之資產賬面值。減值虧損之撥回在確認撥回之年度計入損益。

(I) 存貨

有關物業發展活動的存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本及可變現淨值按下述方式釐定：

- 待開發租賃土地

預付土地租賃款項指日常業務過程中開發以持作未來出售的租賃土地的預付款項，乃按成本及可變現淨值兩者之較低者呈列。

待開發租賃土地成本與收購佔用、使用及開發土地權利有關，主要包括通過公開招標／競投取得土地時或以合作安排或公司收購等方式取得土地時產生的地價。該成本亦包括根據各項協議，就各方擁有的將來已開發樓宇的任何與目標集團須支付的拆遷及安置成本相關的拆遷及安置成本。

附錄三

目標集團之會計師報告

– 待售發展中物業

待售發展中物業的成本包含已特別確認的成本，包括土地使用權（見上述附註1(j)及附註1(l)）、發展、材料和供應品總成本、薪資及其他直接開支，以及適當比例的間接費用及資本化借貸成本（見附註1(v)）。可變現淨值為估計售價減估計竣工成本及出售物業將予產生的成本。

– 持作待售竣工物業

就目標集團開發的竣工物業而言，成本乃按未售出物業所佔該開發項目的總發展成本分攤釐定。可變現淨值指估計售價減出售物業將予產生的成本。

持作待售竣工物業的成本包括所有購買成本、加工成本以及將存貨運往現址及達成現狀所產生的其他成本。

倘出售物業，所出售物業的賬面值於相關收益確認的期間內確認為支出。物業數額的任何撇減至可變現淨值及物業的所有虧損，均於出現撇減或虧損的期間內確認為支出。物業的任何撇減撥回之數，均於出現撥回的期間內確認為已列作支出的物業數額減少。

(m) 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本減呆賬減值撥備後入賬（見附註1(k)），惟倘應收款項為提供予關連人士而不設固定還款期之免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。在此情況下，應收款項按成本減呆賬減值撥備入賬。

(n) 計息借貸

計息借貸初步按公允價值減相關交易成本確認。初步確認後，計息借貸以攤銷成本入賬，而初步確認之金額與贖回價值間之任何差額，連同任何應付利息及費用，均以實際利率法於借貸期內於損益確認。

(o) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認。貿易及其他應付款項其後按攤銷成本入賬，惟倘貼現影響並不重大，則按成本入賬。

(p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存於銀行及其他金融機構之活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後三個月內到期且受價值變動之風險影響不大之短期高流通投資。

附錄三

目標集團之會計師報告

(q) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務的年度內累計。倘有關付款或結算延遲，且其影響重大，則該等金額會按其現值列賬。

除已計入待售物業而尚未確認為開支者外，根據中國有關勞動規例及法規向界定供款退休計劃作出供款的責任在產生時於損益確認為開支。

(ii) 終止福利

終止福利於目標集團不再撤銷提供該等福利及其確認涉及終止福利付款的重組成本兩者之較早日期確認。

(r) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債之變動均於損益確認，惟倘與於其他全面收益或直接於權益確認之項目有關，則有關稅項金額分別於其他全面收益或直接於權益確認。

即期稅項為按年內應課稅收入，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算之預期應付稅項，以及對過往年度應付稅項作出之任何調整。

遞延稅項資產及負債分別由可扣減及應課稅之暫時差額產生，即資產及負債就財務報告用途之賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（僅限於將來很可能取得應課稅溢利而令有關資產得以運用之部分）均會確認。能支持確認由可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因撥回現存應課稅暫時差額而產生之金額，惟此等差額必須與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在可扣減暫時差額預計撥回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或向前期結轉之期間內撥回。在決定現有應課稅暫時差額是否支持確認由未動用稅項虧損和抵免產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即該等差額若與同一稅務機關及同一應課稅實體有關，並預期在能使用稅項虧損或抵免之同一期間內撥回之情況下，則會被考慮。

確認遞延稅項資產及負債之例外情況為首次確認不會影響會計或應課稅溢利的資產或負債產生的暫時差額（如屬業務合併之一部分則除外），以及與於附屬公司之投資相關的暫時差額，惟就應課稅差額而言，目標集團控制撥回的時間，且有關差額可能不會於可見將來撥回，或就可扣減差額而言，除非其有可能於未來撥回。

當投資物業根據附註1(g)所載會計政策按公允價值列賬，除該物業可計提折舊及以一商業模式（其目的是隨時間而非通過出售消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益）持有，確認遞延稅項的金額按該等資產於報告日以賬面值出售的稅率計算。在其他情況下，確認遞延稅項的金額乃按資產及負債的賬

附錄三

目標集團之會計師報告

面值以預期變現或結算方式釐定，並根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。遞延稅項資產與負債均不貼現計算。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行檢討，倘不再可能獲得足夠之應課稅溢利以運用相關稅項利益，該遞延稅項資產之賬面值便會調低。倘日後可能獲得足夠之應課稅溢利，則任何該等削減金額便會撥回。

分派股息產生的額外所得稅於支付相關股息的責任確認時確認。

即期稅項結餘與遞延稅項結餘及其變動單獨列示，且不予抵銷。即期稅項資產與即期稅項負債以及遞延稅項資產與遞延稅項負債僅於目標公司或目標集團在法律上可強制執行以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，並在符合下列額外條件的情況下，才可相互抵銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，目標公司或目標集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，須與相同稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 相同應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，擬在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或可收回的各未來期間，按淨額基準變現即期稅項資產及清償即期稅項負債，或同時變現即期稅項資產及清償即期稅項負債。

(s) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

(i) 已發出財務擔保

財務擔保指一種規定發行人(即擔保人)作出特定付款以彌償該擔保之受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具之條款於到期時支付款項而引致之損失的合約。

目標集團發出財務擔保時，擔保之公允價值初次確認為貿易及其他應付款項之遞延收入。已發出財務擔保於發出時的公允價值乃參照就類似服務的公平交易所收取的費用(如可獲取有關資料)，或參照於提供擔保時貸款人實際收取的費用與貸款人在未有提供擔保時估計可收取的費用(如可就有關資料作出可靠估計)之間的利率差額釐定。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據目標集團適用於該類資產的政策予以確認。倘有關代價尚未收取或應予收取，於最初確認任何遞延收入時，即時於損益確認開支。

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期內於損益攤銷為已發出財務擔保收入。此外，倘(i)擔保金持有人可能根據擔保向目標集團催款，及(ii)向目標集團提出的索償金額預計超出就擔保於貿易及其他應付款項現時列賬的金額(即初步確認的金額減累計攤銷)，則根據附註1(s)(ii)確認撥備。

(ii) 其他撥備及或然負債

倘目標集團或目標公司因過往事件而承擔法律或推定責任，並可能須撥出經濟利益以履行相關責任，且能就有關金額作出可靠估計時，則須就時間或金額不定的其他負債確認撥備。倘貨幣之時間值重大，則按履行責任預計所需支出之現值計提撥備。

倘經濟利益撥出之可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將該責任披露為或然負債，惟撥出經濟利益之可能性極低者則除外。倘有關責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生才能確定是否存在，則會披露為或然負債，除非撥出經濟利益之可能性極低。

(t) 收入確認

收入以已收及應收代價之公允價值計算。倘經濟利益很可能流向目標集團，且收入及成本(如適用)能可靠評估，則收入按以下方式於損益中確認：

(i) 出售物業

出售物業所得收入於簽訂買賣協議、收取按金及確認結算餘下銷售所得款項安排或按買賣協議的規定達致可向客戶交付的情況時(以較遲者為準)確認。

出售物業所得收入不包括營業稅或其他有關銷售的稅項，並已扣除交易折扣。收入確認日期前就所出售物業收取的按金及分期付款在財務狀況報表中呈列為「貿易及其他應付款項」項下的「預收款項」。

(ii) 經營租賃的租金收入

經營租賃的應收租金收入在租期所涉期間，以等額分期款項於損益確認，惟倘有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產而產生的收益模式則除外。所授租賃優惠於損益確認為應收租賃淨付款總額的一部分。或然租金在其取得的會計期間確認為收益。

(iii) 酒店營運

收入按能夠反映提供相關服務時的時間、性質及價值的基準確認。

(iv) 服務費收入

有關物業管理服務、廣告服務及其他配套服務的服務費收入於提供有關服務予客戶時確認。

(v) 投資收入

— 投資收入於相關金融機構確定獲得收益資格時確認。

附錄三

目標集團之會計師報告

(vi) 股息收入

- 非上市投資的股息收入於股東收取款項的權利確立時確認。

(vii) 利息收入

利息收入採用實際利率法於產生時確認。

(viii) 政府補助

倘可合理保證目標集團能收取政府補助且符合有關補貼所附條件，則初步於財務狀況報表確認政府補助。補償目標集團開支的補助於開支產生期間有系統地於損益確認為收益。補償目標集團資產成本的補助自資產賬面值扣除，其後於該項資產的可用年期以減少折舊開支的方式於損益實際確認。

(u) 外幣換算

年內外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的匯率換算。匯兌盈虧於損益確認。

以外幣的過往成本計量的非貨幣資產及負債，按交易日匯率換算。以外幣計值並按公允價值列賬的非貨幣資產及負債，按計量公允價值日期的匯率換算。

(v) 借貸成本

收購、建造或生產耗時較長方可作擬定用途或出售的資產直接應佔的借貸成本，撥充該資產的成本。其他借貸成本於產生期間列為開支。

資產產生開支，產生借貸成本及進行使資產達至其擬定用途或銷售狀況的必要活動時，借貸成本開始撥充為合資格資產的成本。絕大部分使合資格資產達至其擬定用途或銷售狀況的必要活動中斷或完成時，借貸成本的撥充暫停或終止。

(w) 關連人士

(a) 倘符合下列一項，該人士或其直系親屬即與目標集團有關連：

- (i) 控制或共同控制目標集團；
- (ii) 對目標集團有重大影響力；或
- (iii) 為目標集團或目標集團母公司主要管理層成員。

附錄三

目標集團之會計師報告

- (b) 倘符合下列任何條件，該實體即與目標集團有關連：
- (i) 該實體與目標集團為同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此關連）。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或為另一實體為成員公司的集團之成員公司的聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 兩個實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為目標集團或與目標集團關連之實體的僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體由(a)項確定的人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項確定的人士對該實體有重大影響力，或為該實體（或該實體母公司）的主要管理層成員。

一名人士的直系親屬指預期在與該實體交易可能影響該人或受該人影響的家庭成員。

(x) 分類呈報

經營分類及財務資料呈報之各分類項目金額，乃根據定期提供予目標集團最高行政管理人員以按目標集團各類業務及地理位置分配資源及評估表現的財務資料確定。

編製財務報告時，個別重要經營分類不會合併入賬，除非分類的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方法以及監管環境性質相似。符合上述大部分標準的個別非重要經營分類可合併入賬。

2 會計判斷與估計

應用目標集團會計政策時，管理層作出下列會計判斷：

(a) 存貨可變現淨值

如附註1(1)所釋，目標集團持作未來發展土地、發展中物業及持作待售竣工物業按成本及可變現淨值較低者列賬。目標集團基於其近期經驗及所涉物業的性質，估計售價、發展中物業的竣工成本以及物業銷售成本。

倘竣工成本增加或銷售淨額減少，可能導致須就持作待售竣工物業、持作未來發展物業及持作待售發展中物業計提撥備。釐定撥備時須運用判斷及估計。倘預期有別於原先估計，則會相應調整該估計變動期間物業的賬面值及撥備。

附錄三

目標集團之會計師報告

鑒於中國物業市場波動無常以及個別物業的特性，實際成本與收入或會高於或低於各報告期末的估計。有關撥備的任何增減會影響未來年度的損益。

(b) 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產基於資產賬面值的預期變現或結算資產賬面值方式，採用於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時，預期應課稅溢利的估計涉及有關目標集團經營環境的多項假設，並須董事作出重要判斷。有關假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，因而影響未來年度的純利。

(c) 中國土地增值稅(「土地增值稅」)撥備

如附註6(a)所釋，目標集團已根據相關中國稅務法律及法規的規定，就土地增值稅估計、做出或計入稅項撥備。實際土地增值稅債項將由稅務機關於物業發展項目完成時釐定，而稅務機關可能不同意計算土地增值稅撥備的基準。撥備的計算取決於最終的稅務決定，因而確定其水平須作出重要判斷。鑒於地方稅務局詮釋的土地增值稅計算基準存在不確定性，實際數值可能高於或低於各報告期末估計的數值。實際數值／估計的任何增減將影響有關決定作出期間的所得稅撥備。

(d) 確認及分配發展中物業的建築成本

物業的發展成本於建設階段入賬列為發展中物業，並在確認物業銷售時，將被轉撥至損益。發展成本及其他涉及物業銷售的成本作最終結算前，將根據目標集團管理層的最佳估計對該等成本作出累計。

(e) 投資物業與持作待售物業的分類

目標集團開發持作待售物業及持作賺取租金收入及／或資本增值用途的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作待售物業。在有關物業的發展初期，目標集團對持有物業的用途作出考慮。在建設過程中，倘物業擬於竣工後出售，有關在建物業入賬列作發展中物業，計入流動資產；倘物業擬持作賺取租金及／或資本增值用途，物業入賬列作在建投資物業。於物業竣工後，持作待售物業會被轉撥至持作待售竣工物業，而持作賺取租金及／或資本增值的物業將由起始階段便被確認為投資物業。

(f) 貿易應收款項減值

目標集團估計因客戶無力還款而產生的貿易及其他應收款項的減值虧損。目標集團乃基於貿易及其他應收款項結餘的賬齡、客戶信譽及過往撇銷記錄進行估計。倘若客戶的財務狀況轉差，實際的撥備將高於估計。

3 分類呈報

營業額為來自物業發展、物業租賃及提供綜合服務的收入，並扣除營業稅及其他銷售有關稅項以及任何交易折扣。

附錄三

目標集團之會計師報告

管理層通常根據目標集團的服務(即目標集團提供的主要產品及服務)確定經營分類。目標集團已確定下列呈報分類。

- 物業發展及銷售：物業銷售
- 商業物業投資與經營：商業物業、辦公室及停車場租賃
- 綜合服務：酒店營運、物業管理服務及其他

由於各產品及服務需要不同的資源及營銷方式，各經營分類單獨管理。

分類資產包括非流動資產及流動資產，除遞延稅項資產及未分配至個別呈報分類的若干資產。

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，用於釐定經營分類及呈報分類損益的計算方法在過往年度並無變動。

就評估分類之間的分類表現及資源分配而言，目標集團高級行政管理人員根據下列基準監測各呈報分類應佔業績及資產：

收益及開支分配至呈報分類乃參照該等分類錄得的銷售及該等分類所產生的開支，或因該等分類應佔資產的折舊或攤銷所產生的開支。

呈報分類盈利乃以除稅前盈利計量。

分類間銷售按現行市價計算。

目標集團的投資物業按其價值計入分類資產，而投資物業的公允價值變動並不計入分類呈報。

(a) 目標集團的經營分類產生的收益及溢利以及目標集團分類資產概述如下：

	二零一二年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益				
來自外部客戶	138,828	197,943	148,242	485,013
分類間收益	—	2,985	—	2,985
總分類收益	<u>138,828</u>	<u>200,928</u>	<u>148,242</u>	<u>487,998</u>
可呈報分類溢利	<u>34,867</u>	<u>146,040</u>	<u>62,360</u>	<u>243,267</u>
可呈報分類資產	<u>5,410,123</u>	<u>8,588,244</u>	<u>295,744</u>	<u>14,294,111</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	二零一三年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益				
來自外部客戶	1,523,880	270,522	176,178	1,970,580
分類間收益	—	8,962	—	8,962
總分類收益	1,523,880	279,484	176,178	1,979,542
可呈報分類溢利	522,461	217,494	69,789	809,744
可呈報分類資產	5,512,980	9,770,762	272,801	15,556,543
	二零一四年			
	物業發展 及銷售 人民幣千元	商業物業 投資與經營 人民幣千元	綜合服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
收益				
來自外部客戶	4,300,500	351,600	198,534	4,850,634
分類間收益	—	9,231	—	9,231
總分類收益	4,300,500	360,831	198,534	4,859,865
可呈報分類溢利	1,993,466	277,743	85,976	2,357,185
可呈報分類資產	4,985,884	11,144,357	248,391	16,378,632

附錄三

目標集團之會計師報告

(b) 可呈報分類收益、損益及資產對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
收益			
可呈報分類收益	487,998	1,979,542	4,859,865
對銷分類間收益	(2,985)	(8,962)	(9,231)
綜合營業額	<u>485,013</u>	<u>1,970,580</u>	<u>4,850,634</u>
溢利			
可呈報分類溢利	243,267	809,744	2,357,185
投資物業的公允價值增加	651,866	591,353	895,341
其他收益及其他淨虧損	1,995	7,874	18,613
折舊及攤銷	(30,369)	(48,749)	(48,444)
融資成本	(231,443)	(205,516)	(217,324)
應佔合營公司虧損	(137)	(19)	(40)
其他開支	(174,002)	(148,333)	(144,109)
綜合除稅前溢利	<u>461,177</u>	<u>1,006,354</u>	<u>2,861,222</u>
資產			
可呈報分類資產	14,294,111	15,556,543	16,378,632
其他投資及其他流動資產	25,535	447,620	608,477
現金及現金等價物及受限制現金	556,069	1,040,486	1,840,996
遞延稅項資產	195,821	137,441	221,317
其他資產	<u>1,004,688</u>	<u>1,389,380</u>	<u>1,459,079</u>
綜合總資產	<u>16,076,224</u>	<u>18,571,470</u>	<u>20,508,501</u>

地區資料

由於目標集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。目標集團擁有大量客戶，截至於二零一二年、二零一三年、二零一四年十二月三十一日止年度並無來自特定外部客戶的重大收益。

附錄三

目標集團之會計師報告

4 其他收益及其他(虧損)/收益淨額

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
其他收益			
利息收入	1,630	5,774	8,491
投資收入	517	1,981	9,372
政府補助	—	49	750
總計	<u>2,147</u>	<u>7,804</u>	<u>18,613</u>
其他(虧損)/收益淨額			
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益	<u>(152)</u>	<u>70</u>	<u>—</u>

5 除稅前盈利

除稅前盈利乃經扣除/(計入)下列各項：

(a) 融資成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行貸款及其他借貸利息	388,445	375,208	589,658
減：資本化為發展中物業之利息開支	<u>(157,002)</u>	<u>(169,692)</u>	<u>(372,334)</u>
	<u>231,443</u>	<u>205,516</u>	<u>217,324</u>

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的借貸成本已分別按介乎5.96%至7.98%、5.4%至8.5%及5.4%至9.5%之年息率資本化。

(b) 員工成本

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金、薪資及其他福利	92,390	102,826	117,530
界定供款退休計劃之供款(附註)	<u>4,727</u>	<u>5,893</u>	<u>7,456</u>
	<u>97,117</u>	<u>108,719</u>	<u>124,986</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

附註：根據中國相關勞工法例及法規，目標集團的中國附屬公司參與由中國省級及市級政府機關籌辦的界定供款退休福利計劃（「計劃」），據此，中國附屬公司須根據合資格僱員薪資的若干百分比向計劃作出供款。目標集團已累計所須作出的供款，並於到期作出供款時將其匯至有關地方政府機關。地方政府機關負責向受計劃保障的退休僱員支付退休金。

除上述供款外，目標集團並無其他支付與計劃相關的退休福利金的重大責任。

(c) 其他項目

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
折舊及攤銷	30,369	48,749	48,444
減值虧損			
— 貿易及其他應收款項 (附註17(b))	235	231	307
經營租賃費用：最低租賃付款	21,044	27,008	24,754
核數師酬金			
— 核數服務	809	689	1,739
投資物業應收租金*	(197,943)	(270,522)	(351,600)
減：直接支出	54,888	61,990	83,088
	(143,055)	(208,532)	(268,512)
出售物業成本	103,961	1,001,419	2,307,034

* 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，投資物業應收租金分別包括或有租金人民幣零元、人民幣3,310,000元及人民幣9,416,000元。

6 綜合損益表內所得稅

(a) 綜合損益表內所得稅開支指：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期稅項			
中國企業所得稅（「企業所得稅」）	6,453	2,876	416,303
中國土地增值稅	4,035	90,176	471,055
遞延稅項			
暫時差額的產生及撥回 (附註23(b))	119,260	233,004	244,905
	129,748	326,056	1,132,263

附錄三

目標集團之會計師報告

(b) 按適用稅率計算的稅務開支及會計盈利的對賬

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
除稅前盈利	461,177	1,006,354	2,861,222
減：土地增值稅	<u>(4,035)</u>	<u>(90,176)</u>	<u>(471,055)</u>
除企業所得稅前盈利	<u>457,142</u>	<u>916,178</u>	<u>2,390,167</u>
25%計算的除企業所得稅前盈利的名義稅項	114,322	229,049	597,554
不可扣稅開支	7,992	6,834	–
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,310	36	780
未確認其他暫時差額的稅務影響	89	(39)	(3,732)
中國附屬公司的可分派盈利預扣稅	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>66,606</u>
企業所得稅	125,713	235,880	661,208
土地增值稅	<u>4,035</u>	<u>90,176</u>	<u>471,055</u>
所得稅開支	<u>129,748</u>	<u>326,056</u>	<u>1,132,263</u>

附註：

- (a) 根據中國企業所得稅法，組成目標集團之中國實體的法定企業所得稅稅率為25%。
- (b) 目標集團銷售於中國所開發物業須按價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用規例，土地增值稅乃按銷售物業所得款項減可扣減支出(包括土地使用權租賃支出、借款成本及所有合資格物業發展開支)計算。
- (c) 根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，外商投資企業的海外投資者須就來自中國附屬公司盈利的股息繳付10%預扣所得稅，目標集團在可預見將來分派股息，應計提相關預扣稅。目標集團已就截至二零一四年十二月三十一日止年度的預扣所得稅確認遞延稅項(以可預見未來將以宣派股息的估計金額為限)。

附錄三

目標集團之會計師報告

7 董事酬金

根據新香港公司條例(第622章)附表11第78條及參照前香港公司條例(第32章)第161條披露之董事酬金如下：

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
黃康境	512	79	18	609
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>512</u>	<u>79</u>	<u>18</u>	<u>609</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
黃康境	530	159	24	713
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>530</u>	<u>159</u>	<u>24</u>	<u>713</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	薪金、津貼及 實物利益 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	界定供款退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事				
黃康境	531	159	26	716
胡麗芳	—	—	—	—
	<u>531</u>	<u>159</u>	<u>26</u>	<u>716</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

8 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，一名、一名及一名為董事，其截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之薪酬分別披露於附註7。其他四名、四名及四名人士截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之薪酬總額分別如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪金及其他薪酬	2,917	3,104	3,159
退休計劃供款	<u>53</u>	<u>73</u>	<u>78</u>
	<u>2,970</u>	<u>3,177</u>	<u>3,237</u>

四名、四名及四名最高薪酬人士(附註7所披露的董事除外)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薪酬分別介乎以下組別：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
零至1,000,000港元	3	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>2</u>

9 其他全面收益

(a) 與其他全面收益各組成部分相關的稅務影響

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	(8)	-	(8)
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>132</u>	<u>(33)</u>	<u>99</u>
	<u>124</u>	<u>(33)</u>	<u>91</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	3,227	-	3,227
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>323</u>	<u>(184)</u>	<u>139</u>
其他全面收益	<u>3,550</u>	<u>(184)</u>	<u>3,366</u>

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	除稅前金額 人民幣千元	稅項支出 人民幣千元	除稅後金額 人民幣千元
換算非中國內地業務的財務報表的匯兌差額	(135)	-	(135)
可供出售證券：			
公允價值儲備變動淨額	<u>(385)</u>	<u>220</u>	<u>(165)</u>
其他全面收益	<u>(520)</u>	<u>220</u>	<u>(300)</u>

(b) 其他全面收益組成部分，並已作出重新分類調整

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售證券：			
年內確認之公允價值變動	99	139	(32)
重新分類調整轉入損益表之金額			
- 出售收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(133)</u>
期內於其他全面收益內確認之公允價值儲備 變動淨額	<u>99</u>	<u>139</u>	<u>(165)</u>

10 每股基本及攤薄盈利

有關期間的每股基本盈利乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止各年度目標公司普通權益股東應佔盈利及於有關期間的10,000股、10,000股及10,000股目標公司股份計算。

目標公司於整個有關期間內並無任何潛在攤薄股份。因此，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄三

目標集團之會計師報告

11 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及電子 設備及其他 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：							
於二零一二年一月一日	315,276	623	2,986	22,684	9,280	6,511	357,360
添置	78,029	4,116	3,569	2,608	1,028	47,210	136,560
轉讓	39,363	12,086	-	1,004	-	(52,453)	-
出售	-	-	-	(331)	-	-	(331)
於二零一二年十二月三十一日	432,668	16,825	6,555	25,965	10,308	1,268	493,589
於二零一三年一月一日	432,668	16,825	6,555	25,965	10,308	1,268	493,589
添置	6,072	23,590	1,423	4,066	3,369	1,418	39,938
轉讓	1,418	240	-	1,028	-	(2,686)	-
出售	-	-	(394)	-	(3)	-	(397)
於二零一三年十二月三十一日	440,158	40,655	7,584	31,059	13,674	-	533,130
於二零一四年一月一日	440,158	40,655	7,584	31,059	13,674	-	533,130
添置	1,424	11,546	3,846	1,514	854	1,131	20,315
轉讓	1,131	-	-	-	-	(1,131)	-
於二零一四年十二月三十一日	442,713	52,201	11,430	32,573	14,528	-	553,445
累計折舊：							
於二零一二年一月一日	25,301	80	994	7,738	1,771	-	35,884
年內支出	23,159	322	634	4,046	1,954	-	30,115
出售時撥回	-	-	-	(73)	-	-	(73)
於二零一二年十二月三十一日	48,460	402	1,628	11,711	3,725	-	65,926
二零一三年一月一日	48,460	402	1,628	11,711	3,725	-	65,926
年內支出	29,879	9,924	1,362	4,226	2,858	-	48,249
出售時撥回	-	-	(375)	-	(2)	-	(377)
於二零一三年十二月三十一日	78,339	10,326	2,615	15,937	6,581	-	113,798
於二零一四年一月一日	78,339	10,326	2,615	15,937	6,581	-	113,798
年內支出	29,974	8,646	1,675	5,127	2,342	-	47,764
於二零一四年十二月三十一日	108,313	18,972	4,290	21,064	8,923	-	161,562

附錄三

目標集團之會計師報告

	租賃土地 及樓宇 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及電子 設備及其他 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
賬面淨值：							
於二零一二年十二月三十一日	<u>384,208</u>	<u>16,470</u>	<u>4,927</u>	<u>14,207</u>	<u>6,583</u>	<u>1,268</u>	<u>427,663</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>361,819</u>	<u>30,376</u>	<u>4,969</u>	<u>15,075</u>	<u>7,093</u>	<u>-</u>	<u>419,332</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>334,400</u>	<u>33,276</u>	<u>7,140</u>	<u>11,462</u>	<u>5,605</u>	<u>-</u>	<u>391,883</u>

物業之賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
— 10至50年	13,124	52,466	51,272
— 50年以上	<u>371,084</u>	<u>309,353</u>	<u>283,128</u>
	<u>384,208</u>	<u>361,819</u>	<u>334,400</u>
指			
— 租賃土地及樓宇	<u>384,208</u>	<u>361,819</u>	<u>334,400</u>

目標集團的若干銀行貸款乃由截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日賬面值分別為人民幣333,138,000元、人民幣312,711,000元及人民幣285,541,000元的若干物業、廠房及設備作抵押(附註22)。

附錄三

目標集團之會計師報告

12 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
成本	
於二零一二年一月一日	568
添置	<u>1,296</u>
於二零一二年十二月三十一日	----- 1,864
於二零一三年一月一日	1,864
添置	<u>2,114</u>
於二零一三年十二月三十一日	----- 3,978
於二零一四年一月一日	3,978
添置	<u>1,395</u>
於二零一四年十二月三十一日	----- 5,373
累計攤銷：	
於二零一二年一月一日	183
年內支出	<u>254</u>
於二零一二年十二月三十一日	----- <u>437</u>
於二零一三年一月一日	437
年內支出	<u>500</u>
於二零一三年十二月三十一日	----- 937
於二零一四年一月一日	937
年內支出	<u>680</u>
於二零一四年十二月三十一日	----- <u>1,617</u>
賬面淨值：	
於二零一二年十二月三十一日	<u>1,427</u>
於二零一三年十二月三十一日	<u>3,041</u>
於二零一四年十二月三十一日	<u>3,756</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

13 投資物業

(a) 有關期間投資物業變動如下：

	已竣工 投資物業 人民幣千元	在建投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年一月一日	6,050,644	1,529,569	7,580,213
添置	–	356,167	356,167
公允價值調整	296,283	355,583	651,866
於二零一二年十二月三十一日	<u>6,346,927</u>	<u>2,241,319</u>	<u>8,588,246</u>
指：			
估值	<u>6,346,927</u>	<u>2,241,319</u>	<u>8,588,246</u>
於二零一三年一月一日	6,346,927	2,241,319	8,588,246
添置	–	591,165	591,165
轉讓	1,549,531	(1,549,531)	–
公允價值調整	447,346	144,007	591,353
於二零一三年十二月三十一日	<u>8,343,804</u>	<u>1,426,960</u>	<u>9,770,764</u>
指：			
估值	<u>8,343,804</u>	<u>1,426,960</u>	<u>9,770,764</u>
於二零一四年一月一日	8,343,804	1,426,960	9,770,764
添置	–	476,920	476,920
公允價值調整	580,472	314,869	895,341
於二零一四年十二月三十一日	<u>8,924,276</u>	<u>2,218,749</u>	<u>11,143,025</u>
指：			
估值	<u>8,924,276</u>	<u>2,218,749</u>	<u>11,143,025</u>

(b) 投資物業之賬面淨值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
– 50年以上	3,922,219	5,026,838	5,969,331
– 10至50年	<u>4,666,027</u>	<u>4,743,926</u>	<u>5,173,694</u>
小計	<u>8,588,246</u>	<u>9,770,764</u>	<u>11,143,025</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

投資物業包括多項向第三方出租的商用物業及辦公室物業。各項租賃均設有1年至20年的初步不可撤銷期限。

(c) 公允價值等級

於報告期末計量的投資物業的公允價值第三級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量之公允價值（定義見國際財務報告準則第13號，公允價值計量）。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，概無於第一級與第二級之間進行轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級。目標集團的政策為於發生公允價值等級轉撥的各報告期末時，確認公允價值等級中不同級別之間的轉撥。

所有目標集團的投資物業於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日由獨立測量師行仲量聯行企業評估及諮詢有限公司重新估值，其部份員工為香港測量師學會會員，對所估值物業地點及類別擁有近期經驗。目標集團管理層已於各報告日期進行估值時與測量時討論估值假設及估值結果。

目標集團主要使用的第三級不可觀察輸入數據如下：

	估值技術	不可觀察輸入數據	於十二月三十一日		
			二零一二年	二零一三年	二零一四年
已竣工投資物業	收入法	資本化率	3%-5%	3%-5.5%	3%-5.5%
		預期入住率	92%-100%	93%-100%	95%-100%
在建投資物業	比較法	預期利潤率	10%	10%	10%

投資物業由多項位於中國的商業及住宅物業組成。

已竣工投資物業的公允價值通過使用收入法釐定，並經參考來自現有租賃及/或在現行市場上可予實現的物業租金收入淨額及使用市場數據所得的資本化率。

在建投資物業的公允價值通過使用比較法釐定，並經參考相關市場上可用的土地可資比較銷售憑據以得出假設已竣工的物業公允價值（如適用），經扣除以下項目：

- 由市場參與者產生的物業竣工將予支銷的估計建築成本及專業費用；及
- 市場參與者要求持有及開發物業直至竣工的估計利潤率。

估計開發成本或利潤率越高，在建投資物業的公允價值越低。

(d) 根據經營租賃出租之物業

目標集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期1至20年。或有租金於產生的會計期間自損益扣除。

附錄三

目標集團之會計師報告

根據經營租賃持有並於其他方面符合投資物業定義的所有物業，均分類為投資物業。

目標集團根據不可撤銷經營租賃應收最低租金款項總額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	178,188	217,379	259,910
一年後但五年內	330,565	387,704	455,291
五年後	46,599	195,075	94,628
	<u>555,352</u>	<u>800,158</u>	<u>809,829</u>

- (e) 目標集團的若干銀行貸款乃由截至二零一二年、二零一三年及二零一四年賬面值分別為人民幣6,065,865,000元、人民幣7,598,629,000元及人民幣7,784,734,000元若干投資物業作抵押(附註22)。

14 於合營公司的權益

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應佔資產淨值	6,259	6,240	6,200
應收合營公司款項	<u>459,091</u>	<u>498,957</u>	<u>515,557</u>
	<u>465,350</u>	<u>505,197</u>	<u>521,757</u>

應收合營公司款項為無抵押、免息、並無固定還款期及預期不會於12個月內收回。

附錄三

目標集團之會計師報告

貴集團於合營公司之權益詳情如下，乃使用權益法於財務資料入賬：

合營公司名稱	公司組成形式	成立及經營地點	繳足股本詳情 人民幣千元	目標集團 截至十二月三十一日 持有的實際權益			主要業務
				二零一二年	二零一三年	二零一四年	
深圳市安元實業發展有限公司	註冊成立	中國	23,800	40%	40%	40%	物業開發
益陽中核物業有限公司	註冊成立	中國	500	40%	40%	40%	物業管理

附註1： 深圳市安元實業發展有限公司（「深圳安元」）由黃康境先生以信託形式為目標集團持有，並由目標集團與一名人士（該合營公司的另一名投資者）成立以從事深圳重建項目。

附註2： 益陽中核物業有限公司由目標集團與該合營企業於中國內地另一名投資者湖南中核無紡有限公司共同成立以從事目標集團住宅物業項目的物業管理。

益陽中核物業有限公司被認為於有關期間對本集團經營業績而言並不重大。

附錄三

目標集團之會計師報告

下表披露深圳市安元就會計政策的任何差異作出調整的財務資料概要及與財務資料的賬面值的對賬：

	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
合營企業的總額			
流動資產	487,349	527,194	543,498
非流動資產	92	46	34
流動負債	(471,793)	(511,641)	(528,032)
非流動負債	–	–	–
權益	15,648	15,599	15,500
計入上述資產及負債：			
現金及現金等價物	91,697	90,283	90,225
即期金融負債(不包括貿易及其他應付款項)	–	61	40
收入	–	–	–
虧損及年度全面收益總額	342	48	100
計入上述虧損：			
折舊及攤銷	114	46	16
與目標集團於合營公司的權益的對賬：			
合營公司的資產淨值總額	15,648	15,599	15,500
目標集團的實際權益	40%	40%	40%
目標集團應佔合營公司的資產淨值	6,259	6,240	6,200
財務資料的賬面值	<u>6,259</u>	<u>6,240</u>	<u>6,200</u>

15 其他投資

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
可供出售金融資產：			
– 非上市	4,500	296,400	347,767
– 於中國上市	<u>1,035</u>	<u>1,220</u>	<u>–</u>
	<u>5,535</u>	<u>297,620</u>	<u>347,767</u>

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，目標集團的可供出售金融資產被視為並無減值。

目標集團的信貸風險以及有關其他投資的公允價值資料披露於附註25。

附錄三

目標集團之會計師報告

16 存貨

(a) 綜合財務狀況表中的存貨包括：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
持作未來開發待售物業	901,475	576,310	644,660
待售在建物業	2,949,868	1,959,094	3,828,663
持作待售竣工物業	1,415,382	2,774,857	459,143
其他	1,393	1,578	1,992
總計	<u>5,268,118</u>	<u>5,311,839</u>	<u>4,934,458</u>

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，若干待售在建物業及持作待售竣工物業就授予目標集團的若干銀行貸款及其他借款作出抵押(附註22)。

(b) 持作待售物業開發的土地賬面值分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
香港以外地區			
— 50年以上	857,807	1,187,372	785,615
— 10至50年	92,123	123,824	173,892
	<u>949,930</u>	<u>1,311,196</u>	<u>959,507</u>

(c) 確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
已售存貨賬面值	<u>103,961</u>	<u>1,001,419</u>	<u>2,307,034</u>

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，預期於超過一年後收回的存貨金額分別為人民幣3,393,301,000元、人民幣2,536,982,000元及人民幣4,475,315,000元，均處於正常營運週期內並列作流動資產。

附錄三

目標集團之會計師報告

17 貿易及其他應收款項

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收貿易賬款	42,764	40,627	39,485
減：呆賬撥備(附註17(b))	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
	42,529	40,161	38,712
按金、預付款項及其他應收款項	347,284	410,742	558,080
應收關聯方款項	<u>57,078</u>	<u>321,268</u>	<u>228,415</u>
總計	<u><u>446,891</u></u>	<u><u>772,171</u></u>	<u><u>825,207</u></u>

應收關連人士款項乃無抵押、免息及須按要求償還。

(a) 賬齡分析

於報告期末，計入貿易及其他應收款項之貿易應收賬款(扣除呆賬撥備)基於發票日期(或收入確認日期，以較早者為準)的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1個月內	3,821	1,630	3,057
1至12個月	20,423	5,567	5,630
12至24個月	10,236	19,955	1,533
超過24個月	<u>8,049</u>	<u>13,009</u>	<u>28,492</u>
總計	<u><u>42,529</u></u>	<u><u>40,161</u></u>	<u><u>38,712</u></u>

目標集團的信貸政策詳情載於附註25(a)。

(b) 貿易應收賬款減值

關於貿易應收賬款的減值虧損以撥備賬記錄，惟目標集團信納收回有關款項的可能性微乎其微則除外，於此情況下，減值虧損則自貿易應收賬款中直接撇銷(見附註1(k)(ii))。

附錄三

目標集團之會計師報告

年內呆賬撥備變動(包括個別及共同虧損部份)如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於一月一日	79	235	466
已確認減值虧損	235	231	307
撤銷不可收回金額	(79)	—	—
	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>
於十二月三十一日	<u>235</u>	<u>466</u>	<u>773</u>

(c) 並未減值的貿易應收賬款

概無逾期或減值的貿易應收款項。

18 受限制現金

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，受限制現金主要包括關聯方發出的信用證已質押存款(參見附註28(e))、承包商建築合約的履約按金及目標集團的銀行貸款。

19 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
銀行結餘及現金	<u>512,984</u>	<u>652,588</u>	<u>1,099,118</u>

20 其他流動資產

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非上市可供出售投資	<u>20,000</u>	<u>150,000</u>	<u>260,710</u>

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，非上市可供出售投資主要指於金融機構所發行的理財產品的投資，該等投資可應要求予以贖回或於十二個月以內到期。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，該等理財產品的公允價值分別與其賬面值相若。

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，目標集團的可供出售非上市權益工具被視為並無減值。

目標集團所面臨的信貸風險以及有關該等投資的公允價值資料披露於附註25。

附錄三

目標集團之會計師報告

21 貿易及其他應付款項

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
貿易應付款項(i)	1,431,761	1,068,488	1,474,703
預收款項(ii)	3,530,645	4,176,802	679,195
應付利息	–	20,390	4,119
其他應付款項及應計費用(iii)	435,337	455,738	382,432
應付控股股東款項(iv)	94,676	88,671	100,411
應付關聯方款項	8,901	2,916	5,752
總計	<u>5,501,320</u>	<u>5,813,005</u>	<u>2,646,612</u>

(i) 貿易應付賬款計入貿易應付款項，於各報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
1個月內	1,222,297	797,223	1,088,048
1至12個月	158,537	155,037	336,282
12至24個月	46,394	95,528	24,022
24個月以上	4,533	20,700	26,351
總計	<u>1,431,761</u>	<u>1,068,488</u>	<u>1,474,703</u>

貿易應付款項主要指應付承包商款項。應付承包商款項參考有關建設工程進度及協定里程碑作出。

(ii) 預收款項主要包括來自買家的銷售所得款項。

(iii) 於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，其他應付款項及應計費用分別包括存款及應付保留金人民幣80,136,000元、人民幣98,362,000元及人民幣111,814,000元，預期將於超過一年後付清。

(iv) 應付控股股東款項及應付關聯方款項為無抵押、免息及須按要求償還。

附錄三

目標集團之會計師報告

22 銀行貸款及其他借款

截至各報告期末，銀行貸款及其他借款的擔保情況如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
即期			
有抵押銀行貸款	1,795,793	625,069	1,170,494
有抵押其他借款	75,000	–	570,000
有擔保銀行貸款	<u>4,000</u>	<u>404,000</u>	<u>22,000</u>
	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>
非即期			
有抵押銀行貸款	2,255,985	3,941,705	5,143,538
有抵押其他借款	–	500,000	1,110,000
有擔保銀行貸款	<u>26,000</u>	<u>22,000</u>	<u>–</u>
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
總計	<u><u>4,156,778</u></u>	<u><u>5,492,774</u></u>	<u><u>8,016,032</u></u>

截至各報告期末，銀行貸款及其他借款按以下年期償還：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內或按要求	<u>1,874,793</u>	<u>1,029,069</u>	<u>1,762,494</u>
一年後但兩年內	449,080	1,793,613	2,649,807
兩年後但五年內	1,198,396	1,479,140	2,336,610
五年後	<u>634,509</u>	<u>1,190,952</u>	<u>1,267,121</u>
	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
總計	<u><u>4,156,778</u></u>	<u><u>5,492,774</u></u>	<u><u>8,016,032</u></u>

附錄三

目標集團之會計師報告

銀行貸款及其他借款由以下資產擔保：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
待售在建物業	466,674	128,319	783,153
持作待售竣工物業	153,783	508,151	376,068
投資物業	6,065,865	7,598,629	7,784,734
物業、廠房及設備	333,138	312,711	285,541
已質押存款證	—	350,000	400,000
總計	<u>7,019,460</u>	<u>8,897,810</u>	<u>9,629,496</u>

此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團賬面值分別為人民幣4,051,778,000元、人民幣4,566,776,000元及人民幣6,314,032,000元的有抵押銀行貸款以若干附屬公司的實繳資本擔保。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，若干關聯方就總額分別為人民幣3,861,181,000元、人民幣4,724,194,000元及人民幣6,862,032,000元之若干銀行貸款及其他借款向目標集團提供無限連帶擔保（參見附註28(d)）。該等數額中，人民幣80,000,000元、人民幣60,000,000元及人民幣180,000,000元亦共同由獨立第三方分別於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日作出擔保。此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，金額分別為人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的有抵押銀行貸款由控股股東配偶何亞興女士擁有的若干物業作共同抵押。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團的若干銀行信貸須符合關於目標集團附屬公司若干財務比率及償付時間表的契約。該等規定為金融機構借貸安排的常見條款。倘目標集團違反有關契約，則已提取的信貸將成為按要求償還。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，概無違反有關契約。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，銀行貸款年利率分別為5.5%至21%、5.4%至8.6%及6.2%至9.5%。

23 綜合財務狀況表內的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
預付中國企業所得稅	11,460	41,816	632
預付中國土地增值稅	89,644	121,763	16,993
於綜合財務狀況表 確認的預付稅款	<u>101,104</u>	<u>163,579</u>	<u>17,625</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
中國企業所得稅	3,398	2,292	186,684
中國土地增值稅	150,386	130,723	469,112
於綜合財務狀況表 確認的即期稅項負債	<u>153,784</u>	<u>133,015</u>	<u>655,796</u>

(b) 已確認遞延稅項資產及負債

- (i) 於有關期間，遞延稅項資產／(負債)於綜合財務狀況表確認的組成部分及變動情況呈列如下：

	稅項虧損 人民幣千元	應計土地 增值稅 人民幣千元	中國股息預 扣稅 人民幣千元	投資物業 估值 人民幣千元	關於投資		總計 人民幣千元
					物業的 折舊撥備 人民幣千元	其他暫時性 差異 人民幣千元	
遞延稅項產生自：							
於二零一二年一月一日	83,929	37,762	-	(1,495,917)	(17,509)	-	(1,391,735)
於損益計入／(扣除)的金額	84,661	(10,531)	-	(162,966)	(18,793)	(11,631)	(119,260)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	(9)	(9)
於二零一二年十二月三十一日	<u>168,590</u>	<u>27,231</u>	<u>-</u>	<u>(1,658,883)</u>	<u>(36,302)</u>	<u>(11,640)</u>	<u>(1,511,004)</u>
於二零一三年一月一日	168,590	27,231	-	(1,658,883)	(36,302)	(11,640)	(1,511,004)
於損益(扣除)／計入的金額	(71,275)	5,398	-	(147,838)	(21,223)	1,934	(233,004)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	(46)	(46)
於二零一三年十二月三十一日	<u>97,315</u>	<u>32,629</u>	<u>-</u>	<u>(1,806,721)</u>	<u>(57,525)</u>	<u>(9,752)</u>	<u>(1,744,054)</u>
於二零一四年一月一日	97,315	32,629	-	(1,806,721)	(57,525)	(9,752)	(1,744,054)
於損益計入／(扣除)的金額	2,014	83,270	(66,606)	(223,835)	(25,561)	(14,187)	(244,905)
於其他全面收益扣除的金額	-	-	-	-	-	55	55
於二零一四年十二月三十一日	<u>99,329</u>	<u>115,899</u>	<u>(66,606)</u>	<u>(2,030,556)</u>	<u>(83,086)</u>	<u>(23,884)</u>	<u>(1,988,904)</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

(ii) 與綜合財務狀況表的對賬：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	195,821	137,441	221,317
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	<u>(1,706,825)</u>	<u>(1,881,495)</u>	<u>(2,210,221)</u>
	<u>(1,511,004)</u>	<u>(1,744,054)</u>	<u>(1,988,904)</u>

(c) 未確認遞延稅項資產

根據附註1(r)所載的會計政策，鑒於不大可能會有未來應課稅收入可用於抵銷虧損，故截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團並未就若干附屬公司的累計稅務虧損分別為人民幣35,882,000元、人民幣29,335,000元及人民幣30,442,000元確認遞延稅項資產。

根據現行稅法，香港業務產生的稅務虧損不會到期。中國內地業務產生的稅務虧損於相關會計年度結束後五年到期。

(d) 未確認遞延稅項負債

中國企業所得稅法及其實施細則規定，自二零零八年一月一日起，中國居民企業向其非中國居民企業投資者獲得的盈利派發之股息須繳納10%的預扣稅，除非根據稅收協定或安排進行扣減。根據中港雙重徵稅安排，倘香港納稅居民為中國企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅稅率。

由於目標集團控制其於中國附屬公司分派盈利的數量及時機，故僅於有關盈利預期將於可預見未來分派的情況下為遞延稅項負債進行撥備。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團中國附屬公司之未分派盈利暫時性差額分別為人民幣422,040,000元、人民幣413,584,000元及人民幣663,794,000元，並未就該等金額確認遞延稅項負債。截至二零一四年十二月三十一日，遞延稅項負債人民幣66,606,000元(附註23(b))以將於可預見未來宣派的預計股息金額進行確認。鑒於目標集團控制該等附屬公司的股息政策，且並無計劃於當時的可預見未來出售該等附屬公司，故並未就截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

附錄三

目標集團之會計師報告

24 股本及儲備

(a) 股本

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
法定：(附註1)			
10,000股每股1港元的普通股(附註2)	11	11	-
已發行及繳足的普通股：			
於一月一日及十二月三十一日	11	11	11

附註1：根據自二零一四年三月三日起生效之新香港公司條例(第622章)，法定股本的概念不復存在。

附註2：根據新香港公司條例(第622章)第135條，目標公司的股份自二零一四年三月三日起不再具有面值。該轉變不會影響已發行股數或任何股東的相關權利。

(b) 儲備的性質及目的

(i) 其他儲備

其他儲備指控股股東作出的資本供款。

(ii) 公允價值儲備

公允價值儲備包括報告期末持有的可供出售證券公允價值之累計變化淨值，並根據附註1(g)中的會計政策處理。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備根據附註1(u)中的會計政策處理。

(iv) 中國法定儲備

根據中國會計準則及法規，目標集團各中國附屬公司均須經抵銷去年虧損後撥出10%之除稅後盈利至法定盈餘儲備，直至儲備結餘達到註冊資本的50%為止。轉撥至該儲備後方可向母公司分派盈利。

經相關部門批准後，法定儲備可用以抵銷累計虧損或增加該附屬公司之資本，惟有關發行後的結餘不得少於註冊資本的25%。

附錄三

目標集團之會計師報告

(c) 儲備的可分派性

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，根據新香港公司條例(第622章)第6部的條文規定計算，可向目標集團的股權所有人分派的儲備總額分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣零元。

(d) 股息

於二零一五年四月三十日，目標公司向其權益股東宣派股息人民幣89,062,000元。報告期末後宣派之股息並未確認為截至二零一四年十二月三十一日之負債。

(e) 資本管理

目標集團管理資本的主要目標為保障目標集團持續經營的能力，以向其物業開發項目提供資金、為股東及其他利益相關者提供回報及利益，以及維持最佳資本結構以減少資本成本。

目標集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持可能與高借貸水平有關的較高股東回報與穩健資本狀況帶來的優勢及擔保之間的平衡，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日的經調整淨負債資本比率如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
流動負債：			
銀行貸款及其他借款	1,874,793	1,029,069	1,762,494
非流動負債			
銀行貸款及其他借款	<u>2,281,985</u>	<u>4,463,705</u>	<u>6,253,538</u>
負債總額	4,156,778	5,492,774	8,016,032
減：現金及現金等價物及受限制現金	<u>556,069</u>	<u>1,040,486</u>	<u>1,840,996</u>
經調整負債淨額	<u>3,600,709</u>	<u>4,452,288</u>	<u>6,175,036</u>
總權益	<u>4,557,517</u>	<u>5,251,181</u>	<u>6,979,840</u>
經調整淨負債資本比率	<u>79%</u>	<u>85%</u>	<u>88%</u>

25 財務風險管理與金融工具的公允價值

目標集團的日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。該等風險由目標集團採用下列財務管理政策及慣例限制：

附錄三

目標集團之會計師報告

(a) 信貸風險

目標集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、已質押及受限制存款、貿易及其他應收款項以及其他金融資產。

管理層已制定信貸政策，持續監察所承受的信貸風險。

目標集團持有之現金及現金等價物、已質押及限制性存款以及其他金融資產，乃主要存放或安放在聲譽卓著之商業銀行等金融機構。信貸風險被視為極低。目標集團對照金融機構之信貸風險制定存款限額。

就貿易應收賬款而言，由於目標集團一般於轉讓物業所有權前收取買方之全額付款，故信貸風險得以降低。就物業銷售及物業租賃所得之尚未收取應收款項而言，目標集團持續監測租賃、客戶及其他對手的違約情況，個別確定及將該資料納入信貸風險監控中。

就應收合營公司款項而言，目標集團通過評估及密切監測其財務狀況及盈利能力，滿足其資本需求。

就應收第三方之其他應收款項而言，目標集團基於經營需求檢討及管理有關風險。

鑑於客戶數目眾多，目標集團並無集中信貸風險。目標集團於有關期間並無錄得重大壞賬虧損。

最高信貸風險為綜合財務狀況表中各金融資產的賬面值。除附註27所載目標集團提供的財務擔保外，目標集團並無提供任何其他可能導致目標集團面臨信貸風險的擔保。該等財務擔保於各報告期末所涉的最高信貸風險披露於附註27。

有關目標集團貿易及其他應收款項所產生的信貸風險的進一步量化披露載於附註17。

(b) 流動資金風險

管理層持續審閱目標集團的流動資金狀況，包括審閱預期現金流入及流出、各物業項目的銷售／預售業績、貸款及借款到期情況以及計劃物業開發項目的進度，以監控目標集團的短期及長期流動資金需求。目標集團的政策為定期監控流動資金需求及其借貸契諾的遵守情況，以確保維持足夠的資金儲備，及向主要金融機構取得充足承諾資金，以應付短期及長期流動資金需求。

附錄三

目標集團之會計師報告

下表載列目標集團金融負債於各報告期末的餘下合約期限。合約期限乃根據合約未貼現現金流量（包括以合約利率或（倘浮動）各報告期末現行的利率估算的利息付款）以及目標集團需要還款的最早日期計算：

	賬面值	總合約未貼 現現金流量	一年內或 按要求	超過一年 但少於兩年	超過兩年 但少於五年	五年以上
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一二年						
貿易及其他應付款項	5,501,320	5,501,320	5,421,184	80,136	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>4,156,778</u>	<u>4,818,663</u>	<u>2,186,558</u>	<u>617,672</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>
總計	<u>9,658,098</u>	<u>10,319,983</u>	<u>7,607,742</u>	<u>697,808</u>	<u>1,333,145</u>	<u>681,288</u>
二零一三年						
貿易及其他應付款項	5,813,005	5,813,005	5,714,643	98,362	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>5,492,774</u>	<u>6,510,063</u>	<u>1,434,204</u>	<u>2,122,808</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>
總計	<u>11,305,779</u>	<u>12,323,068</u>	<u>7,148,847</u>	<u>2,221,170</u>	<u>1,673,675</u>	<u>1,279,376</u>
二零一四年						
貿易及其他應付款項	2,646,612	2,646,612	2,534,798	111,814	-	-
銀行貸款及其他借款	<u>8,016,032</u>	<u>9,534,963</u>	<u>2,398,737</u>	<u>3,152,064</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>
總計	<u>10,662,644</u>	<u>12,181,575</u>	<u>4,933,535</u>	<u>3,263,878</u>	<u>2,618,034</u>	<u>1,366,128</u>

(c) 利率風險

目標集團利率風險主要來自現金及現金等價物、受限制現金及以浮動利率發出的銀行貸款及其他借款。目標集團附息借款的利率及償還條款載於附註22。

附錄三

目標集團之會計師報告

(i) 利率概況

下表詳述綠景集團及貴公司於報告期末借款淨額(定義見上文)的利率概況：

	於二零一二年十二月三十一日		於二零一三年十二月三十一日		於二零一四年十二月三十一日	
	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元
定息借款淨額：						
銀行貸款及其他借款						
— 流動	21.0	75,000	5.4	400,000	6.9至8.5	570,500
— 非流動	-	-	8.5	500,000	8.5至9.5	1,172,000
		<u>75,000</u>		<u>900,000</u>		<u>1,742,500</u>
浮息借款：						
銀行貸款及其他借款						
— 流動	5.5至9.2	1,799,793	6.2至8.6	629,069	6.2至8.5	1,191,994
— 非流動	6.0至9.2	2,281,985	6.2至8.6	3,963,705	6.3至9.3	5,081,538
		<u>4,081,778</u>		<u>4,592,774</u>		<u>6,273,532</u>
總借款淨額		<u>4,156,778</u>		<u>5,492,774</u>		<u>8,016,032</u>
定息借款淨額佔總借款淨額之百分比		<u>1.80%</u>		<u>16.39%</u>		<u>21.74%</u>

(ii) 敏感度分析

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，在其他所有變量保持不變的情況下，估計利率整體上升50個基點，則目標集團的除稅後盈利及目標集團權益股東應佔權益總額將分別減少約人民幣9,120,000元、人民幣9,434,000元及人民幣8,721,000元，且並無計入利息資本化。

綜合權益的其他組成部分將不受利率變動所影響。

上述敏感度分析說明，假設利率變動於各報告期末已發生並已應用於重新計量目標集團於各報告期末所持的該等令目標集團面臨利率風險的金融工具，目標集團的除稅後盈利及保留盈利以及綜合權益的其他組成部分將產生即時變動。有關分析乃按截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度的相同基準進行。

(d) 貨幣風險

目標集團面臨外幣風險，主要來自以港元計值的現金及現金等價物。

附錄三

目標集團之會計師報告

以外幣計值的現金及現金等價物載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>506</u>	<u>5,364</u>	<u>19,938</u>

以外幣計值的貿易及其他應收款項載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>24,796</u>	<u>44,223</u>	<u>40,577</u>

以外幣計值的貿易及其他應付款項載列如下：

	截至十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
港元	<u>90,469</u>	<u>88,770</u>	<u>99,858</u>

鑑於各報告期末的匯率變動對貨幣風險而言微不足道，因此本報告並無估計任何敏感度分析。有關分析乃假設外匯匯率變動於報告期末發生而其他所有變量保持不變的情況下釐定。

(e) 公允價值

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，目標集團的可供出售金融資產分別為人民幣1,035,000元、人民幣1,220,000元及人民幣零元，並以公允價值列賬。

上市可供出售金融資產的公允價值根據國際財務報告準則第13號—公允價值計量的定義，分類為公允價值層級第一級。第一級內上市可供出售金融資產的公允價值，乃由計量日期有關投資在活躍市場的未經調整報價釐定。

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團其他金融工具按與公允價值並無重大差異的金額(因該等工具在短期內到期)列賬，或按成本(因公允價值於各報告期末未能可靠計量)列賬。

附錄三

目標集團之會計師報告

26 承擔

(a) 物業開發開支的承擔

於各報告期末，目標集團有關物業開發開支的承擔如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
物業開發開支的承擔	<u>1,198,325</u>	<u>916,144</u>	<u>903,967</u>

(b) 經營租賃承擔

承租人

於各報告期末，目標集團根據不可撤銷經營租賃應付未來最低租金總額到期情況如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
一年內	23,488	23,444	23,889
一年後但五年內	87,297	81,803	76,712
五年後	<u>96,517</u>	<u>78,634</u>	<u>60,745</u>
總計	<u>207,302</u>	<u>183,881</u>	<u>161,346</u>

27 或然負債

(a) 為買方按揭提供擔保

目標集團為若干銀行就目標集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘該等買方拖欠按揭付款，則目標集團須負責償還尚未償付的按揭貸款連同違約買方應付銀行的任何應計利息及罰金。

目標集團的擔保期由相關按揭貸款授出日期起，直至買家取得個人房產權證及悉數清償按揭貸款(以較早者為準)時為止。

附錄三

目標集團之會計師報告

於報告期末，就目標集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出擔保的最高尚未償還金額如下：

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
就目標集團物業買方獲授的按揭融資而向銀行作出的擔保	<u>1,903,160</u>	<u>2,099,595</u>	<u>169,948</u>

董事認為目標集團於擔保期間不大可能因該等擔保而遭受虧損，而目標集團可接管有關物業的所有權並將之出售，以收回目標集團向銀行支付的任何金額。由於董事認為該等擔保的公允價值微不足道，故目標集團並未就該等擔保確認任何遞延收入。董事亦認為，倘買方拖欠償還銀行貸款，相關物業的公允市值足以彌補目標集團所擔保的未償還按揭貸款。

28 重大關聯方交易

除財務資料B節附註7、8、14、17、18、21及22披露的關聯方資料外，目標集團訂立以下重大關聯方交易。

於有關期間，董事認為，以下為目標集團現時旗下公司的關聯方：

關聯方姓名／名稱	關係
黃康境先生	控股股東
何亞興女士	控股股東配偶
何亞有先生	何亞興女士之胞兄弟
廣東省綠景慈善基金會	控股股東控制的實體
深圳市綠景企業管理集團有限公司	控股股東配偶控制的實體
深圳市賦安安全系統有限公司	由控股股東控制的實體
深圳市金順來投資發展有限公司	控股股東配偶控制的實體
中國綠景地產控股有限公司	由控股股東控制的實體
珠海市順景房地產開發有限公司	由控股股東控制的實體
深圳市安元實業發展有限公司	目標集團的合營公司

附錄三

目標集團之會計師報告

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員指有權並負責直接或間接策劃、指導及控制目標集團業務活動的人士，包括目標集團的董事。

主要管理人員的薪酬包括附註7所披露的向目標集團董事支付的金額及附註8所披露向若干最高薪僱員支付的金額，載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
薪酬、津貼及其他實物福利	4,849	5,701	6,161
界定供款退休計劃供款	<u>88</u>	<u>97</u>	<u>207</u>
	<u>4,937</u>	<u>5,798</u>	<u>6,368</u>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註5(b))。

(b) 與關聯方的交易

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
給予關聯方的開發成本			
— 深圳市賦安安全系統有限公司	<u>5,060</u>	<u>4,116</u>	<u>739</u>

附錄三

目標集團之會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
應收關聯方款項			
— 廣東省綠景慈善基金會	2,000	—	—
— 深圳市綠景企業管理集團有限公司	22,138	168,020	172,776
— 深圳市賦安安全系統有限公司	29,628	22,422	35,140
— 深圳市金順來投資發展有限公司	—	107,214	—
— 中國綠景地產控股有限公司	—	20,180	16,451
— 珠海市順景房地產開發有限公司	3,312	3,432	4,048
	<u>57,078</u>	<u>321,268</u>	<u>228,415</u>
應付控股股東款項			
— 黃康境先生	<u>94,676</u>	<u>88,671</u>	<u>100,411</u>
應付關聯方款項			
— 深圳市金順來投資發展有限公司	5,985	—	2,836
— 何亞有先生	<u>2,916</u>	<u>2,916</u>	<u>2,916</u>
	<u>8,901</u>	<u>2,916</u>	<u>5,752</u>
應收合營公司款項			
— 深圳市安元實業發展有限公司	<u>459,091</u>	<u>498,957</u>	<u>515,557</u>

(d) 關聯方提供的擔保

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，黃康境先生連同其控制實體深圳市賦安安全系統有限公司及何亞興女士已就若干銀行貸款及其他借款向目標集團提供無限連帶擔保，有關總額分別為人民幣3,861,181,000元、人民幣4,724,194,000元及人民幣6,862,032,000元。該等擔保將於收購事項完成時解除。

此外，於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，金額分別為人民幣零元、人民幣500,000,000元及人民幣500,000,000元的有抵押銀行貸款由何亞興女士擁有的若干物業作共同抵押。

(e) 為關聯方發出的信用證提供質押存款

於二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日，目標集團就中國綠景地產控股有限公司發出的信用證分別作出質押存款人民幣零元、人民幣零元及人民幣347,653,000元。

附錄三

目標集團之會計師報告

29 直接及最終控股方

董事認為，於二零一四年十二月三十一日，目標集團的直接及最終控股方乃黃康境先生。

30 附屬公司的核數師名單

目標公司及其附屬公司符合法定審核規定的法定財務報表是根據適用於香港或中國公司的相關會計原則及規則編製，並由下列核數師審核：

公司名稱	財務年結	法定核數師
綠景控股有限公司	二零一二年及二零一三年十二月三十一日	壹壹會計師事務所有限公司
正興隆房地產(深圳)有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
茂名信基倉儲有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所
金信投資(香港)有限公司	二零一二年及二零一三年十二月三十一日	壹壹會計師事務所有限公司
深圳市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市旺海怡康實業發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
珠海市惠景投資管理有限公司	二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合夥)珠海分所
深圳市綠景資產管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市龍康弘投資發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合夥)
深圳市綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	瑞華會計師事務所深圳分所、中岳瑞華會計師事務所(特殊普通合夥)深圳分所

附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	財務年結	法定核數師
深圳市綠景酒店有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	瑞華會計師事務所深圳分所、中岳瑞華會計師事務所(特殊普通合伙)深圳分所
深圳市綠景紀元物業管理服務有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
深圳市綠景投資發展有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
東莞市綠景房地產開發有限公司	二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
益陽中核置業有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	益陽凌雲有限責任會計師事務所
益陽中核物業管理公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	益陽凌雲有限責任會計師事務所
惠州市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	深圳華陽天成會計師事務所(普通合伙)
珠海綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合伙)珠海分所
珠海綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	眾環海華會計師事務所(特殊普通合伙)珠海分所
化州市綠景房地產開發有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	茂名市盈恒信會計師事務所，化州市誠信會計師事務所
化州市綠景物業管理有限公司	二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所，茂名市盈恒信會計師事務所
化州市綠景置業發展有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所

附錄三

目標集團之會計師報告

公司名稱	財務年結	法定核數師
化州市好景置業發展有限公司	二零一二年十二月三十一日	化州市誠信會計師事務所

31 已頒佈但於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效的修訂、新訂準則及詮釋的可能影響

截至財務資料刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈數項修訂及新訂準則，但該等修訂及新訂準則於截至二零一四年十二月三十一日止年度尚未生效且並無於財務資料中採納。該等修訂及新訂準則包括下列或與目標集團相關者。

	自以下時間或之後開始的會計期間生效
國際會計準則第19號(修訂)，界定福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進	二零一四年七月一日
國際財務報告準則第11號(修訂)，收購聯合經營權益的會計方法	二零一六年一月一日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號(修訂)，澄清可接受的折舊及攤銷方法	二零一六年一月一日
國際財務報告準則第15號，來自與客戶訂立之合約的收益	二零一八年一月一日
國際財務報告準則第9號，金融工具	二零一八年一月一日

目標集團正在評估該等修訂預期於首次應用期間產生的影響。

此外，新《香港公司條例》(第622章)第9部「賬目及審計」規定根據該條例第358條，自二零一四年三月三日後目標公司的首個財務年度(即目標公司自二零一五年一月一日開始的財務年度)起生效。目標集團正在評估《公司條例》中的變動預期於首次應用第9部期間對綜合財務資料產生的影響。到目前為止，目標集團認為不大可能構成重大影響，而將僅主要影響綜合財務資料中資料的呈列及披露。

附錄三

目標集團之會計師報告

C 目標公司的財務狀況表

	於十二月三十一日		
	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元	二零一四年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的權益	<u>338,092</u>	<u>311,368</u>	<u>311,368</u>
流動資產			
應收關聯方款項	4,290	24,470	20,741
按金、預付款項及其他應收款項	24,796	24,044	24,125
現金及銀行結餘	<u>496</u>	<u>4,673</u>	<u>19,925</u>
	<u>29,582</u>	<u>53,187</u>	<u>64,791</u>
流動負債			
應付關聯方款項	<u>305,483</u>	<u>296,665</u>	<u>309,118</u>
流動負債淨值	<u>(275,901)</u>	<u>(243,478)</u>	<u>(244,327)</u>
總資產減流動負債	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>
資產淨值	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>
股本及儲備			
股本	11	11	11
滙兌儲備	70,109	79,729	78,893
累計虧損	<u>(7,929)</u>	<u>(11,850)</u>	<u>(11,863)</u>
權益總額	<u>62,191</u>	<u>67,890</u>	<u>67,041</u>

D 結算日後財務報表及結算日後事項

- (i) 目標公司並無就二零一四年十二月三十一日後任何期間編製經審核財務報表。
- (ii) 於二零一五年四月三十日，目標公司向其權益股東宣派中期股息人民幣89,062,000元。請參閱財務資料B節附註24(d)。
- (iii) 於二零一五年六月二日，城隆及黃先生訂立一份協議，據此，黃先生有條件地同意將其於目標公司已發行股份之全部權益出售予城隆，總代價為13,785,000,000港元（「交易」），更多詳情見通函。

進行收購事項前，目標集團旗下的若干實體與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司已被出售予黃先生控制的若干實體，總代價為人民幣682,955,000元，更多詳情見通函「目標集團之歷史及重組」一節及財務資料B節附註1(b)。

此致

綠景控股有限公司
列位董事

中國銀河國際證券(香港)有限公司 台照

畢馬威會計師事務所
香港執業會計師
謹啟

[編纂]

獨立核數師報告



德勤·關黃陳方會計師行
香港金鐘道88號
太古廣場一座35樓

Deloitte Touche Tohmatsu
35/F, One Pacific Place
88 Queensway
Hong Kong

致綠景(中國)地產投資有限公司
(前稱新澤控股有限公司)股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第41至120頁綠景(中國)地產投資有限公司(前稱新澤控股有限公司)(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況報表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程式以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程式取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況及貴集團截至該日止年度的收益及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

附錄四

本集團的財務資料

其他事項

貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表經由另一名核數師審核，其於二零一四年三月二十四日就該等財務報告發表未有修改之意見。

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師

香港，二零一五年三月十七日

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	6	524,305	212,402
銷售成本		(415,833)	(180,693)
毛利		108,472	31,709
其他收入	7	9,466	9,101
銷售開支		(13,568)	(9,384)
行政開支		(96,867)	(39,927)
投資物業的公允價值變動	16	(9,765)	11,101
出售投資物業的虧損		-	(150)
出售／註銷附屬公司的收益	33	39,166	8,898
商譽減值虧損	14	(16)	(7,799)
融資成本	8	(1,653)	(1,828)
應佔聯營公司業績		7,038	19,848
除稅前盈利	9	42,273	21,569
所得稅開支	10	(27,574)	(26,230)
年度盈利(虧損)		14,699	(4,661)
以下人士應佔年度盈利(虧損)：			
本公司股東		16,326	(14,739)
非控股權益		(1,627)	10,078
		14,699	(4,661)
		港仙	港仙
每股盈利(虧損)	13		
— 基本		1.21	(1.14)
— 攤薄		1.18	不適用

附錄四

本集團的財務資料

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年度盈利(虧損)	14,699	(4,661)
其他全面(開支)收益		
隨後或會重新分類至損益之項目：		
匯兌境外業務產生的換算差額	(20,625)	30,543
應佔一間聯營公司的換算差額	(3,227)	4,475
出售／註銷附屬公司時 重新分類匯兌儲備	(30,104)	(8,898)
隨後不會重新分類至損益之項目：		
應佔一間聯營公司酒店物業的 重估盈餘	-	1,127
年度其他全面(開支)收益	(53,956)	27,247
年度全面(開支)收益總額	(39,257)	22,586
以下人士應佔		
全面(開支)收益總額：		
本公司股東	(33,189)	6,405
非控股權益	(6,068)	16,181
	(39,257)	22,586

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	14	–	29,249
物業、廠房及設備	15	9,588	47,611
投資物業	16	301,738	318,899
於聯營公司的權益	17	–	137,922
遞延稅項資產	18	1,304	173
		312,630	533,854
流動資產			
發展中物業	19	105,465	457,085
待售物業	20	359,633	343,501
其他存貨	21	24	67
應收賬款	22	10	166
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	24,400	47,543
可收回稅款		4,419	22,648
受限制銀行存款	24	23,335	36,230
銀行結餘及現金	25	483,138	435,782
		1,000,424	1,343,022
總資產		1,313,054	1,876,876
流動負債			
應付賬款	26	71,664	112,179
應計費用、已收按金及其他應付款項	27	52,518	416,245
應付稅項		3,700	–
可換股票據	28	–	42,140
借貸	29	9,053	85,173
		136,935	655,737
流動資產淨值		863,489	687,285
總資產減流動負債		1,176,119	1,221,139
非流動負債			
借貸	29	89,448	96,455
遞延稅項負債	18	52,353	53,747
		141,801	150,202
總負債		278,736	805,939
資產淨值		1,034,318	1,070,937
股本及儲備			
股本	30	13,842	13,246
儲備	31	975,003	960,079
本公司股東應佔權益		988,845	973,325
非控股權益		45,473	97,612
權益總額		1,034,318	1,070,937

第41至120頁之綜合財務報表已獲董事會（「董事會」）於二零一五年三月十七日批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署：

黃敬舒
董事

鄧承英
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	合併儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
於二零一三年一月一日的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	146,151	930,967	96,654	1,027,621
年度(虧損)盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,739)	(14,739)	10,078	(4,661)
匯兌境外業務產生的 換算差額	-	-	-	-	-	-	24,440	-	-	24,440	6,103	30,543
應佔一間聯營公司的 換算差額	-	-	-	-	-	-	4,475	-	-	4,475	-	4,475
註銷一間附屬公司時 重新分類匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	(8,898)	-	-	(8,898)	-	(8,898)
應佔一間聯營公司 酒店物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	1,503	-	-	-	1,503	-	1,503
一間聯營公司酒店物業的 重估盈餘遞延稅項	-	-	-	-	-	(376)	-	-	-	(376)	-	(376)
年度全面收益(開支) 總額	-	-	-	-	-	1,127	20,017	-	(14,739)	6,405	16,181	22,586
二零一二年度末 已付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,579)	(2,579)	-	(2,579)
註銷一間附屬公司時 退還非控股股東的 款項	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,223)	(15,223)
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註30)	74	1,663	-	-	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
因兌換可換股票據 發行普通股 而產生(附註28及30)	318	36,477	-	-	-	-	-	-	-	36,795	-	36,795
行使購股權 及兌換可換股票據時 轉撥(附註28及30)	-	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-
註銷一間附屬公司時 撥回的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	3,856	-	-	-
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,030	(2,030)	-	-	-
應佔一間聯營公司 的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	428	(428)	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日的 結餘	13,246	528,150	2,215	480	89,936	24,417	151,905	32,745	130,231	973,325	97,612	1,070,937

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益										非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	合併儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元		
年度盈利(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	16,326	16,326	(1,627)	14,699
匯兌境外業務產生的 換算差額	-	-	-	-	-	-	(16,184)	-	-	(16,184)	(4,441)	(20,625)
應佔一間聯營公司的 換算差額	-	-	-	-	-	-	(3,227)	-	-	(3,227)	-	(3,227)
出售附屬公司時重新分類匯兌 儲備	-	-	-	-	-	-	(30,104)	-	-	(30,104)	-	(30,104)
年度全面(開支)收益 總額	-	-	-	-	-	-	(49,515)	-	16,326	(33,189)	(6,068)	(39,257)
收購非控股 權益(附註32)	-	-	-	-	-	-	-	-	(388)	(388)	(46,071)	(46,459)
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註30)	233	5,236	-	-	-	-	-	-	-	5,469	-	5,469
因兌換可換股票據發行 普通股而產生 (附註28及30)	363	43,265	-	-	-	-	-	-	-	43,628	-	43,628
行使購股權及 兌換可換股票據時 轉撥(附註28及30)	-	2,652	(2,172)	(480)	-	-	-	-	-	-	-	-
註銷已歸屬購股權時 轉撥(附註34)	-	43	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司時 撥回的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(16,700)	16,700	-	-	-
轉撥法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	5,986	(5,986)	-	-	-
出售附屬公司時撥回的 物業重估儲備	-	-	-	-	-	(22,298)	-	-	22,298	-	-	-
於二零一四年 十二月三十一日的 結餘	13,842	579,346	-	-	89,936	2,119	102,390	22,031	179,181	988,845	45,473	1,034,318

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營活動		
除稅前盈利	42,273	21,569
調整項目：		
折舊	1,918	2,271
出售／註銷附屬公司的收益	(39,166)	(8,898)
出售物業、廠房及設備的 (收益)虧損	(184)	8
出售投資物業的虧損	-	150
提前償還非控股股東貸款的虧損	72	27
投資物業的公允價值變動	9,765	(11,101)
應佔聯營公司業績	(7,038)	(19,848)
商譽減值虧損	16	7,799
應收一間聯營公司款項的 減值虧損	19	-
其他應收款項的減值虧損	-	74
待售物業的減值虧損	2,318	14,836
利息收入	(8,182)	(5,509)
融資成本	1,653	1,828
營運資金變動前的經營現金流量	3,464	3,206
發展中物業及待售物業 減少(增加)	320,376	(65,978)
其他存貨減少(增加)	43	(2)
應收賬款減少(增加)	156	(27)
已付按金、預付款項及 其他應收款項減少(增加)	26,529	(15,131)
應付賬款、應計費用、已收 按金及其他應付款項(減少)增加	(394,430)	289,280
經營活動(所用)產生的現金	(43,862)	211,348
已付利息	(2,046)	(3,686)
已付所得稅	(7,211)	(31,645)
經營活動(所用)產生的現金淨額	(53,119)	176,017

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資活動		
購置物業、廠房及設備	(1,749)	(581)
出售物業、廠房及設備所得款項	345	28
出售投資物業所得款項	-	6,541
出售附屬公司現金流入淨額 (附註33)	182,798	-
提取(存放)於三個月後但一年內 到期的短期存款	78,000	(78,000)
提取結構性銀行存款	1,277	-
存放結構性銀行存款	(88,750)	(1,277)
提取受限制銀行存款	56,736	152,474
存放受限制銀行存款	(43,841)	(149,828)
一間聯營公司的還款	225	-
收取一間聯營公司的股息	-	24,929
已收利息	8,182	5,509
投資活動產生(所用)的現金淨額	193,223	(40,205)
融資活動		
發行股本所得款項	5,469	1,737
新造借貸所得款項	30,108	73,180
收購一間附屬公司的額外權益	(46,459)	-
償還一間附屬公司的非控股 股東借貸	(26,460)	(16,820)
償還借貸	(56,168)	(116,364)
註銷一間附屬公司時退還 非控股股東的款項	-	(15,223)
已付可換股票據利息	(1,441)	(4,425)
已付股息	-	(2,579)
融資活動所用的現金淨額	(94,951)	(80,494)
現金及現金等價物增加淨額	45,153	55,318
外匯匯率變動的影響	(7,270)	10,188
年初現金及現金等價物	356,505	290,999
年末現金及現金等價物	394,388	356,505
由下列各項代表：		
銀行結餘及現金	483,138	435,782
減：原到期日逾三個月的定期存款	-	(78,000)
減：結構性銀行存款	(88,750)	(1,277)
	394,388	356,505

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司為一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司當時之股東，包括Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就出售合共858,800,792股每股面值0.01港元之本公司股份（「出售股份」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」）。出售股份相當於本公司於二零一四年五月八日（「完成日期」）已發行股本約64.83%。於完成日期前，本公司之直接控股公司為Belbroughton Limited，其為一家於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之公司。完成後，其直接控股公司為中國綠景，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，而其最終控股公司則為Go Great International Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。其最終控股股東為黃康境先生，彼乃本公司主席黃敬舒小姐之父親。本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道108號大新金融中心17樓1701-1703室。

綜合財務報表以港元呈列，亦為本公司的功能貨幣。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於財務報表附註41。

2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則修訂本及一項詮釋：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則（「香港會計準則」）第27號的修訂本	投資實體
香港會計準則第32號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號的修訂本	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號的修訂本	衍生工具的更替及對沖會計的延續
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第21號	徵費

於本年度應用該等香港財務報告準則之修訂本及一項詮釋對本集團於本年度及以往年度的財務表現及狀況及／或在本財務報表所載披露並無任何重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益 ²
香港財務報告準則第11號的修訂本	收購共同經營業務權益的會計處理 ⁴
香港會計準則第1號的修訂本	自願披露 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號的修訂本	釐清可接納的折舊及攤銷方法 ⁴
香港會計準則第19號的修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一零年至二零一二年週期的年度改進 ⁵
香港財務報告準則（修訂本）	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期的年度改進 ⁴
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號的修訂本	農業：生產性植物 ⁴
香港會計準則第27號的修訂本	獨立財務報表之權益法 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號的修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外 ⁴

附錄四

本集團的財務資料

- 1 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 2 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 3 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效
- 4 於二零一六年一月一日或以後開始的年度期間生效
- 5 除有限情況外，於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

香港財務報告準則第15號來自客戶合約的收益

香港財務報告準則第15號於二零一四年七月頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，將取代現時載於香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋之收益確認指引。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體須確認描述向客戶轉讓承諾貨品或服務之收益金額，金額應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收益之步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任

- 第五步：於實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時，香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第15號之影響。於此刻本集團進行詳細審閱前，提供有關香港財務報告準則第15號之影響之合理估算為不可行。

本公司董事預期，採納其他新訂及經修訂之香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況產生任何重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例(第32章)的適用披露規定。

除下文所載會計政策闡釋的投資物業按公允價值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般按換取貨品所付出代價之公允價值計量。

公允價值是於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則本集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。此等綜合財務報表中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號範圍的以股份為基礎之付款交易、屬於香港會計準則第17號範圍內的租賃交易，以及與公允價值有部份相若地方但並非公允價值的計量，譬如香港會計準則第2號內的可變現淨額或香港會計準則第36號的使用價值除外。

附錄四

本集團的財務資料

此外，就財務申報而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及公允價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

重要會計政策載列如下。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當本公司符合以下要素時，則本公司取得控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與投資對象業務而承擔浮動回報的風險或享有權利；及
- 有能力使用其權力影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，本公司會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於本集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於本集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自本集團取得控制權之日期起計入綜合損益表，直至本集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於本公司股東及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於本公司股東及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團之會計政策一致。

有關本集團成員公司之間交易的所有集團內公司間之資產及負債、權益、收入、支出及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

共同控制合併的合併會計法

綜合財務報表加入出現共同控制合併的合併實體的財務報表項目，猶如已於合併實體首次在控制方的控制下的當日已合併。

合併實體的資產淨值從控制方的角度以現有賬面值合併。倘控制方的權益繼續存在，則有關商譽的金額或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益高於共同控制合併時的成本的金額均不會確認。

綜合損益表包括由最早呈列日期或合併實體首次受共同控制的日期(倘為較短期間，而不論共同控制合併的日期)起，各合併實體的業績。

綜合財務報表內的比較金額的呈列方式，猶如該等實體已於早前的結算日或其首次受共同控制時(以較短者為準)已合併。

附錄四

本集團的財務資料

本集團於現有附屬公司所有權權益的變動

未導致本集團失去對附屬公司控制權的本集團於附屬公司所有權權益的變動以權益交易列賬。為反映其於附屬公司的相關權益變動，本集團的權益及非控股權益的賬面值會作出調整。非控股權益所作調整數額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益內確認，並歸屬於本公司股東。

當本集團失去附屬公司的控制權時，收益或虧損於損益確認，並按以下兩者的差額計算得出：(i)已收代價的公允價值及任何保留權益的公允價值的總和；及(ii)附屬公司的資產(包括商譽)、負債及任何非控股權益先前的賬面值。先前就該附屬公司於其他全面收益確認的所有金額，按猶如本集團已直接出售該附屬公司的相關資產或負債入賬處理(即按適用的國際財務報告準則所規定/許可，重新分類至損益或轉撥至另一類權益)。於失去控制權當日於前附屬公司保留之任何投資之公允價值將根據香港會計準則第39號於其後入賬時被列作初步確認之公允價值，或(如適用)於初步確認時於聯營公司之投資成本。

業務合併

收購業務採用收購法入賬。業務合併之轉撥代價按公允價值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產於收購日之公允價值、本集團向被收購方原擁有人產生之負債及本集團於交換被收購方之控制權發行之股權。有關收購之費用於產生時一般於損益中確認。

於收購日，所收購之可識別資產及所承擔之負債按公允價值確認，惟下文所述者除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債，分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認並計量；
- 與被收購公司以股份為基礎之付款安排或以本集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購公司以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量(見下文會計政策)；及
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之資產(或出售組別)則根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方中所佔任何金額、及收購方以往持有被收購方股權(如有)之公允價值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨值後，所超出之差額計值。倘經過重新評估後，所收購之可識別淨資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於轉撥之代價、非控股權益於被收購方中所佔任何金額與收購方先前持有被收購方之權益(如有)之公允價值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有之權益且於清盤時讓持有人有權按比例分佔實體淨資產之非控股權益，可初步按公允價值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他種類的非控股權益乃按其公允價值或(如適用)另一項香港財務報告準則指定之基準計量。

商譽

收購一項業務產生之商譽乃按於業務收購日期(見上文會計政策)所確立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配至預期從合併之協同效應中獲利之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別)。

附錄四

本集團的財務資料

本集團每年會就獲分配商譽之現金產生單位進行減值測試，或於有跡象顯示該單位可能已經減值時更頻繁地進行測試。倘現金產生單位之可收回數額少於其賬面值，則本集團會首先分配減值虧損以減少該單位獲分配之任何商譽之賬面值，再根據該單位之各項資產之賬面值按比例分配予該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損直接於損益內確認。就商譽確認之減值虧損不會於往後期間撥回。

出售相關現金產生單位時，釐定出售損益時須計入商譽之應佔金額。

於聯營公司的投資

聯營公司是本集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力乃指有權參與投資對象的財務及經營政策決定而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績、資產及負債按權益法計入此綜合財務報表中。按照權益法，於聯營公司之投資乃按成本於綜合財務狀況表中首次確認，並於其後就確認集團應佔該聯營公司之損益及其他全面收益而作出調整。倘集團所佔於聯營公司之虧損等於或超越集團於聯營公司應佔權益(包括任何實際上構成集團於聯營公司投資淨值其中部分之長遠權益)，集團應不再確認應佔的虧損。確認額外虧損只限於集團須受合法或結構性責任或代聯營公司支付款項。

於聯營公司之投資採用權益會計法自被投資者成為聯營公司當日起入賬。於收購聯營公司之投資時，投資成本超過本集團應佔被投資者之可識別資產及負債之公允價值淨值之任何部份均確認為商譽，並計入投資之賬面值。本集團應佔可識別資產及負債之公允價值淨值超過投資成本之任何部份(經重新評估後)於收購投資之期間即時確認為損益。

香港會計準則第39號之規定予以應用，以釐定是否需要就本集團於聯營公司之投資確認任何減值虧損。於需要時，該項投資之全部賬面值(包括商譽)會根據香港會計準則第36號資產減值以單一資產的方式進行減值測試，方法是比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本之較高者)與賬面值。任何已確認之減值虧損構成該項投資之賬面值的一部份，有關減值虧損之任何撥回乃於該項投資之可收回金額其後增加之情況根據香港會計準則第36號確認。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公允價值計量保留權益，而該公允價值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公允價值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司之任何所得款項公允價值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當於聯營公司之投資成為於合營企業之投資或於合營企業之投資成為於聯營公司之投資時，本集團將繼續使用權益法。於此類所有者權益變動發生時，公允價值不會重新計量。

倘本集團削減其於聯營公司之所有權益而本集團繼續採用權益法，若有關收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權益有關之收益或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

附錄四

本集團的財務資料

收入確認

收入以已售貨品之已收及應收代價之公允價值計算。收入已就估計客戶退貨，回扣及其他類似撥備作出扣減。

銷售貨品之收入於貨品付運及擁有權已轉移，並滿足下列全部條件時確認：

- 本集團已將物業擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予買方；
- 本集團對物業不再具有一般與擁有權相關的程度的持續管理參與權，亦無實際控制權；
- 收入金額能可靠地計量；
- 與交易相關的經濟利益可能流入本集團；及
- 有關交易所產生或將予產生的成本能可靠地計量。

具體而言，日常業務過程中銷售物業所得之收入於相關物業已完成發展及已交付予買家時確認。於符合上述收入確認標準前所收取之買方按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下。

本集團有關確認經營租賃之收入之政策載於以下有關租賃之會計政策。

來自金融資產之利息收入於經濟利益可能流入本集團及收入金額能可靠計量時確認利息收入按未償還本金額及適用之實際利率以時間比例計算。有關利率指於初步確認時將金融資產之估計未來所收現金在估計可使用期內折現至資產賬面淨值之利率。

投資物業

投資物業指為獲取租金及／或資本增值而持有的物業。

投資物業應按成本值(包括任何直接應佔費用)進行初始計量。於初次確認後，投資物業乃按其公允價值計量。投資物業公允價值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益賬。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之當期計入損益。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括土地(分類為融資租賃)，於綜合財務狀況報表以成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

物業、廠房及設備項目會以直線法在其估計使用年期內對其成本減去殘值後進行折舊。估計使用年期、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

根據融資租賃持有的資產按與自有資產相同的基準於其預期可用年期內計提折舊。然而，倘並不能合理地確定本公司於租賃期末可取得其擁有權，則該資產按租賃期與其使用年期兩者中的較短者計提折舊。

附錄四

本集團的財務資料

物業、廠房及設備項目將於出售時或預期繼續使用有關資產亦不會帶來任何未來經濟利益時終止確認。出售或棄用物業、廠房及設備項目所產生任何收益或虧損，按有關資產的出售所得款項與其賬面值差額計算，在損益內確認。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按公允價值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為物業重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

持作發展中物業／持作待售物業

持作擬作銷售之發展中物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考估計售價減預計完成發展之成本及將於營銷及銷售物業時產生之成本釐定。

持作發展中物業會在有關政府當局發出相關竣工證書時轉撥為持作待售物業。

在一般業務過程中持作待售之竣工物業按成本及可變現淨值之較低者列賬。可變現淨值透過參考以當前市場狀況為基準之估計售價減估計銷售開支釐定。

物業成本包括土地成本、發展成本和與發展直接有關的其他成本，以及就將物業化為現有狀況所招致並於發展期內已資本化的借貸成本。

其他存貨

其他存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，初步按成本確認，而隨後以較低成本及可變現淨值確認。成本按加權平均法釐定。

除商譽外有形及無形資產減值虧損(請參閱上文有關商譽之會計政策)

本集團會於報告期末審閱其有形資產之賬面值，以確定有否任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘有任何該等跡象存在，須估計資產可收回金額以釐定減值虧損程度(如有)。倘無法估計個別資產之可收回金額，本集團將估計該資產所屬現金產生單位可收回金額。如能確定一個合理及一致之分配基準，公司資產亦分配至個別現金產生單位，否則將分配至如能確定一個合理及一致之分配基準的情況下將分配至之最小現金產生單位。

可收回金額乃公允價值扣除銷售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量將使用稅前貼現率貼現至其現值，以反映目前資金時間值之市場估量及未調整未來現金流估計之資產有關之風險。

倘資產(或現金產生單位)可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值將扣減至其可收回金額。減值虧損應即時於損益內確認。

倘若減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)之賬面值會增加至修訂後之估計可收回款額，惟所增加之賬面值數額不得超過倘以往年度該資產(或現金產生單位)未有確認減值虧損之賬面值。減值虧損撥回會即時於損益賬內確認。

附錄四

本集團的財務資料

金融工具

倘集團實體成為工具合約條文的訂約方，則於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

財務資產及財務負債初步按公允價值計量。因收購或發行財務資產及財務負債，於初步確認時加入財務資產或財務負債(如適用)的公允價值或自財務資產或財務負債(如適用)的公允價值中扣除。

金融資產

本集團的金融資產乃分類為貸款及應收款項。分類取決於財務資產在初期確認時確定的性質和用途。所有常規購買或出售金融資產於交易日確認及終止確認。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。

實際利率法

實際利率法為計算債務資產攤銷成本及於有關期間分配利息收入之方法。實際利率為可準確將債務工具在預計年期或較短期間內(如適用)產生之估計未來現金收入(包括構成實際利率主要部分之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折價)折算為初步確認時之賬面淨值之利率。

利息收入按債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃並無於活躍市場報價的固定或待定金額付款的非衍生財務資產。於初步確認後，貸款及應收款項(包括應收賬款及其他應收款項、受限制銀行存款及銀行結餘及現金)均以實際利率法，按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

利息收入透過採用實際利率確認，惟短期應收款項除外，因為確認有關短期應收款之利息屬微不足道。

金融資產減值

金融資產會於各報告期末評定是否有減值跡象。倘有客觀證據顯示，該項投資之預期未來現金流量因於初步確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響，則金融資產會被視為減值。

減值之客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息及本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組。

就若干類別之金融資產(如應收賬款及其他應收款項)而言，不會單獨作出減值之資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款經驗、與應收款項逾期情況有關之可見國家或地區經濟情況改變。

就按已攤銷成本列賬之金融資產而言，所確認之減損虧損金額為資產賬面值與估計未來現金流量按金融資產原實際利率貼現之現值兩者間之差額。

附錄四

本集團的財務資料

與所有金融資產有關之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減，惟應收賬款及其他應收款項除外，其賬面值則透過撥備賬作出扣減。當應收款項被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。於其後重新收回之先前撇銷之款項將計入損益。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。

倘於隨後期間減值之數額減少，而此項減少能客觀地與確認減值虧損後發生之事項有關，則先前確認之減值虧損於損益撥回，資產於撥回減值當日之賬面值不得超逾假設未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團個體發行之債務及股本工具，乃根據合約安排之內容以及金融負債和股本工具之定義被分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具為證明於扣除所有負債後個體之資產剩餘權益之任何合約。由本集團發行之股本工具按已收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債包括應收賬款及其他應付款項、可換股票據負債部份，以及借款，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為計算金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息開支之方法。實際利率為可準確將預計年期或在初步確認賬面淨值的較短期間內(如適用)金融負債產生之估計未來現金支出(包括構成實際利率不可或缺部份之已付或已收之一切費用、交易成本及其他溢價或折讓)折算為現值之利率。

利息開支按實際利率基準確認。

可換股票據

本公司所發行之可換股票據之組成部分乃根據合約之實質安排與金融負債及權益性工具之定義分別歸類為金融負債及權益。倘兌換股權將透過以固定金額之現金或另一項金融資產換取固定數目之本集團實體之權益性工具結算，則分類為權益性工具。

於發行日期，負債部分之公平值乃按類似不可轉換工具之現行市場利率估算。該金額乃以實際利率法按攤銷成本列賬為負債，直至因兌換而終絕或有關工具之到期日為止。

分類為權益之兌換股權乃由複合工具整體之公平值扣除負債部分之金額而釐定。此金額在扣除所得稅影響後在權益確認入賬，其後將不會重新計量。此外，分類為權益之兌換股權將保留在權益中，直至兌換股權獲行使為止，而在此情況下，在權益中確認之結餘將轉撥至股份溢價。倘兌換股權於可換股票據到期日仍未獲行使，則在權益中確認之結餘將轉撥至累計虧損。在兌換股權獲兌換或到期時，不會於損益表中確認任何盈虧。

發行可換股票據所涉及之交易成本乃按所得款項總額分配比例分配至負債部分及權益部分。權益部分之相關交易成本直接於權益中扣除。負債部分之相關交易成本計入負債部分之賬面值，並採用實際利率法按可換股票據有效期攤銷。

附錄四

本集團的財務資料

終止確認

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合同權利到期，或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉讓給另一個實體的情況下，本集團才終止確認一項金融資產。

一旦悉數終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價與已在其他全面收益中確認並在權益中累計的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

僅在本集團的義務已經履行、解除或其到期時，本集團才終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

租賃

凡租賃條款將擁有權之絕大部分風險及回報轉移予承租人之租約均列作融資租賃。所有其他租約均列作營業租約。

本集團以出租人身份

營業租約之租金收入於有關租約期內按直線法於損益內確認。

本集團以承租人身份

營業租約付款於有關租約期內按直線法確認為開支。

租賃土地及樓宇

倘租約包括土地及樓宇部份，則本集團會評估對各部份擁有權所附帶之絕大部分風險及回報是否已轉移至本集團，並根據評估結果將各部份獨立分類為融資或營業租約，除非兩個部份明顯屬於營業租約，於此情況下，整份租約歸類為營業租約。具體來說，最低租賃付款(包括任何一次過預付款)會按訂立租賃時租賃土地部分與樓宇部分租賃權益的相關公平值比例，於土地及樓宇部分之間分配。

倘租賃付款能夠可靠分配，則列為經營租約之租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「預付租賃款項」，並按直線基準於租期內進行攤銷，惟分類為並以公平值模式列作投資物業者除外。當租賃付款不能可靠地分配土地及樓宇之間，整個租賃一般分類為融資租賃，並入賬為物業、廠房及設備。

借貸成本

與收購、興建或生產附帶限制之資產(即需經過一段相當時間方準備就緒可作擬定用途或以供出售之資產)直接相關之借貸成本均會計入該等資產之成本中，直至資產大致可作擬定用途或可供出售。

特定借貸於撥作為附帶限制之資產開支前所進行之暫定投資而賺取之投資收入會從可資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間於損益確認。

附錄四

本集團的財務資料

外幣

在編製各集團個體之財務報表時，以該個體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期之匯率確認。於各報告期末，以外幣結算之貨幣項目按當日之適用匯率重新換算。以外幣結算並按公平值列賬之非貨幣項目則按釐定公平值當日之適用匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不會重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於產生差異期間在損益中確認，惟下列者除外：

- 與日後生產用途之在建資產相關的外幣借貸產生之匯兌差額，該等匯兌差額會被視為外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險而訂立之交易所產生之匯兌差額；及
- 應收或應付一項海外業務既無計劃亦不可能發生結算(因此構成海外業務投資淨額之一部份)之貨幣項目匯兌差額，該等匯兌差額初始時於其他全面收益確認，並於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團海外業務之資產及負債按報告期末之匯率換算為本集團之呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目則按期內之平均匯率換算，惟倘期內匯率出現大幅波動，則採用交易日之匯率換算。由此產生之匯兌差額(如有)於其他全面收入確認並累計於權益中換算儲備。

於出售海外業務(即出售本集團海外業務之全部權益，或出售涉及喪失包括海外業務之附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額會重新分類至損益。

此外，倘部份出售附屬公司而並無導致本集團喪失對附屬公司之控制權，則按比例分佔之累計匯兌差額會重新歸屬於非控股權益，且不會於損益內確認。

以股份為基礎付款之股本結算交易

所獲得服務之公允價值乃參考所授出購股權於授出日期之公允價值釐定，並按歸屬期以直線法支銷，同時增加購股權儲備之相應數額。

於各報告期末，本集團修訂其對預期最終歸屬之購股權數目之估計。修訂原有估計之影響(如有)乃於損益內確認，而此等累計開支反映經修訂之估計，並會在購股權儲備中作出相應調整。

於購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使，則過往於購股權儲備中確認之數額將轉撥至保留溢利。

退休福利費用

向定額供款退休福利計劃(包括國營退休福利計劃及強制性公積金計劃)支付之款項在僱員提供服務而有權獲得有關供款時列作開支。

附錄四

本集團的財務資料

稅項

所得稅支出指即期應付稅項及遞延稅項之總額。

即期應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益表中呈報之「除稅前溢利」不同，原因是於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目與從未課稅或扣稅之項目之差別。本集團之即期稅項按於呈報期末前已頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項以綜合財務報表中之資產及負債賬面值與計算應課稅溢利之相應稅基之臨時差額確認入賬。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認，而遞延稅項資產通常會就所有可扣稅臨時差額按可能出現可利用該等臨時差額扣稅之應課稅溢利時確認。倘於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而引致之臨時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債就附屬公司及聯營公司投資以及於合營安排權益有關之應課稅暫時差額確認，惟倘本集團能夠控制暫時差額之撥回，且暫時差額於可見未來可能不會撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣稅暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利以使用暫時差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，並於可能不再有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產之情況下作出相應扣減。

遞延稅項資產及負債按預期於負債清償或資產變現時應用，並按於報告期末已頒佈或實質上頒佈之稅率(及税法)計算之稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映依循本集團預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

就計量按公平值模式計量之投資物業之遞延稅項負債而言，該等物業之賬面值乃假設將通過銷售全部收回，除非該假設遭推翻則另作別論。倘投資物業可予折舊，而持有投資物業的商業模式之目的為隨時間消耗投資物業所包含之絕大部分經濟利益，而非銷售，則該假設即被推翻。

即期及遞延稅項於損益內確認，惟當其涉及於其他全面收入確認或直接於權益確認之項目除外，屆時即期及遞延稅項亦分別會於其他全面收入確認或直接於權益確認。倘因業務合併之初步入賬產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併。

4. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用附註3所載之本集團會計政策時，董事須就從其他來源並非顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及認為屬相關之其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計修訂只影響修訂估計之期間，則有關修訂會在該期間確認；倘若有關修訂既影響當期，亦影響未來期間，則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

應用會計政策時所作之重要判斷

以下乃管理層於應用本集團會計政策過程中所作對綜合財務報表確認之數額構成最重大影響之重要判斷，惟涉及估計者除外(另於下文獨立論述)。

附錄四

本集團的財務資料

所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團在中華人民共和國(「中國」)須繳付土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約4,417,000港元(二零一三年：6,062,000港元)，作為所得稅開支自綜合損益表中扣除。董事認為，自綜合損益表中扣除的該筆款額充分，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

投資物業遞延稅項

就計量由使用公平值模型計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事決定本集團若干位於中國的投資物業231,250,000港元(二零一三年：242,304,000港元)乃根據旨在假以時日而非透過出售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模式持有。本集團若干位於中國的投資物業賬面值可因出售而完全收回的假設已被駁回，而就該等投資物業的公允價值變動而產生的遞延稅項乃根據相關稅項規定確認。餘下投資物業為70,488,000港元(二零一三年：76,595,000港元)，就該等投資物業而言，該等使用公允價值模式計量的投資物業賬面值可透過銷售全面收回的推定未被駁回。因此，本集團就該等投資物業土地增值稅確認額外遞延稅項，因其在中國的地產控股公司於中國出售物業需繳交土地增值稅及企業所得稅(「企業所得稅」)。

主要估計不確定性來源

以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險的未來相關重要假設及估計不確定因素的其他主要來源。

所得稅

由於未來溢利來源的不可預測性，並無就稅項虧損125,060,000港元(二零一三年：88,558,000港元)確認遞延稅項資產。遞延稅項資產的變現能力主要取決於未來是否有足夠的未來溢利或應課稅臨時差額。如所產生的實際未來溢利高於預期，可能產生遞延稅項資產的額外確認，並於產生該項確認的期間於綜合損益表內確認。

投資物業公允價值

投資物業的賬面值301,738,000港元(二零一三年：318,899,000港元)乃基於獨立專業估值師行的估值按公允價值列賬。釐定公允價值時，估值師使用的估值方法涉及對市場狀況作出若干假設。在依賴估值報告或作出彼等的估值時，本公司董事已作出判斷且信納估值方法能反映市場現況。

有關釐定投資物業公允價值所採用的估值技術、輸入數據及主要假設資料披露於附錄16。

附錄四

本集團的財務資料

待售物業及發展中待售物業的估值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師行提供的市場調查報告等現行市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值賬面值為359,633,000港元(二零一三年：343,501,000港元)。

管理層對發展中物業的可變現淨值賬面值為105,465,000港元(二零一三年：457,085,000港元)的評估須按有關物業未來的現金流量估計。有關估算須根據附近地點的近期銷售交易、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

本集團於年內確認減值虧損2,318,000港元(二零一三年：14,836,000港元)，有關金額已計入銷售成本。倘中國房地產市場情況的任何變動使預期銷售價格下跌，將於綜合損益表中的待售物業及發展中物業及待售物業確認進一步虧損。

5. 分類資料

為資源分配及評估分類業績而已向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告的資料，集中於在中國的物業發展及物業投資。主要營運決策者概無識別經營分類須綜合計入本集團的可呈報分類。

分類收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分類的收益及業績的分析：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	509,845	14,460	524,305
分類業績			
分類盈利(虧損)	54,865	(12,589)	42,276
其他未分配收入			2,173
公司開支			(48,380)
應佔聯營公司業績			7,038
出售附屬公司的收益			39,166
除稅前盈利			42,273

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	綜合 千港元
分類收益			
外界銷售	199,485	12,917	212,402
分類業績			
分類盈利	15,801	11,494	27,295
其他未分配收入			1,215
公司開支			(35,687)
應佔聯營公司業績			19,848
註銷一間附屬公司的收益			8,898
除稅前盈利			21,569

本集團並無就主要營運決策者對資源分配及評估業績而將其他未分配收入、公司開支、應佔聯營公司業績及出售／註銷附屬公司的收益分配至獨立可呈報分類的損益內。

編製可呈報分類資料所採納的會計政策與本集團於附註3所載的會計政策相同。

分類資產及負債

以下為本集團按可呈報及經營分類的資產分析，由於毋須就資源分配及評估業績向主要營運決策者呈報負債，因此並無呈列該等資料：

分類資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業發展	684,540	1,090,503
物業投資	401,848	405,396
總分類資產	1,086,388	1,495,899
商譽	–	29,249
於聯營公司的權益	–	137,922
公司資產	226,666	213,806
總資產	1,313,054	1,876,876

為監測分類業績及分類間的資源分配，除商譽、於聯營公司的權益及公司資產外，所有資產分配至經營分類。

附錄四

本集團的財務資料

其他分類損益資料

以下扣除(計入)已包括在分類損益的計量：

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	506	725	687	1,918
投資物業的公允價值變動	-	9,765	-	9,765
待售物業的減值虧損	2,318	-	-	2,318
利息收入	(4,430)	(1,730)	(2,022)	(8,182)
融資成本	-	1,653	-	1,653

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
物業、廠房及設備折舊	472	1,123	676	2,271
投資物業的公允價值變動	-	(11,101)	-	(11,101)
待售物業的減值虧損	14,836	-	-	14,836
出售投資物業的虧損	-	150	-	150
利息收入	(3,488)	(1,656)	(365)	(5,509)
融資成本	-	1,828	-	1,828

地區資料

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度並無主要客戶佔本集團總銷售多於10%。

6. 收益

以下為本集團主要業務活動所得收益的分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
出售待售物業	509,845	199,485
投資物業租金收入	14,460	12,917
	524,305	212,402

附錄四

本集團的財務資料

7. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
來自銀行的利息收入	8,182	5,509
匯兌收益淨額	-	844
出售物業、廠房及設備的收益	184	-
其他	1,100	2,748
	9,466	9,101

8. 融資成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	2,046	3,260
其他貸款	-	6
非控股股東貸款的應計利息開支	106	1,066
	2,152	4,332
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	-	420
	2,152	4,752
可換股票據的利息(附註28)	2,929	9,010
總借貸成本	5,081	13,762
減：撥充發展中物業資本化的 數額*	(3,428)	(11,934)
	1,653	1,828

* 融資成本已按年利率2.67%(二零一三年：3.85%)資本化。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除稅前盈利

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前盈利乃經扣除(計入):		
售出物業的成本	410,276	163,013
待售物業的減值虧損	2,318	14,836
確認為開支的待售物業成本	412,594	177,849
物業、廠房及設備折舊	1,927	2,621
減：撥充發展中物業資本化的數額	(9)	(350)
	1,918	2,271
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,239	2,844
有關土地及樓宇的經營租賃費用	1,490	356
商譽減值虧損(附註14)	16	7,799
應收一間聯營公司款項的減值虧損	19	-
其他應收款項的減值虧損	-	74
核數師酬金	1,900	1,350
員工成本		
— 董事酬金(附註11)	22,210	12,868
— 薪金及其他實物利益	19,600	21,437
— 賠償*	19,365	-
— 確認為退休福利成本開支的數額	2,089	1,655
減：撥充發展中物業資本化的數額	(5,648)	(11,415)
	57,616	24,545
出售物業、廠房及設備的(收益)虧損	(184)	8
出售投資物業的虧損	-	150
匯兌虧損(收益)淨額	1,711	(844)

* 此金額指附註1所披露之員工賠償，主要包括本集團應付其於中國蘇州僱員之主要遣散費、酌情獎勵及補助費用等賠償金，作為買賣本公司股份之部份。該金額已於截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合損益表中確認為開支，並將於完成日期起一年內支付予其僱員。

附錄四

本集團的財務資料

10. 所得稅開支

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項			
中國企業所得稅	(a)	21,143	15,273
中國土地增值稅	(b)	4,417	6,062
		25,560	21,335
遞延稅項(附註18)		2,014	4,895
所得稅開支總額		27,574	26,230

附註：

(a) 根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司的稅率為25%。

由於本集團於兩個年度並無任何估計應課稅盈利，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

(b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及其相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合損益表的除稅前盈利對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前盈利	42,273	21,569
按25%稅率(二零一三年：25%)		
繳納中國企業所得稅的稅項	10,568	5,392
分佔聯營公司業績的稅務影響	(1,759)	(4,962)
不可扣稅開支的稅務影響	9,408	11,395
毋須課稅收益的稅務影響	(11,568)	(1,836)
未確認可扣減暫時差額的 稅項影響	580	3,709
未分派盈利預扣稅的暫時差額 所產生的稅務影響	6,556	1,549
未確認稅項虧損的稅務影響	9,126	5,610
中國土地增值稅支出	4,417	6,062
其他	246	(689)
本年度所得稅開支	27,574	26,230

附錄四

本集團的財務資料

11. 董事及僱員酬金

(a) 董事酬金

已付或應付16名(二零一三年：9名)董事各自的薪酬如下：

	附註	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	董事離職補償 千港元	約滿酬金及 酌情花紅 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零一四年							
執行董事							
黃敬舒小姐	(a)	-	1,718	-	-	-	1,718
嚴振亮先生	(c)	-	2,759	2,721	820	237	6,537
葉興安先生	(a)	-	327	-	-	-	327
陳鐵身先生	(a)	-	327	-	-	-	327
鄧承英女士	(a)	-	205	-	-	-	205
陶哲甫先生	(b)	-	541	1,685	-	60	2,286
陶家祈先生	(b)	-	767	2,197	-	85	3,049
陶錫祺先生	(b)	-	767	2,159	-	85	3,011
江淼森先生	(b)	-	811	2,321	680	123	3,935
		-	8,222	11,083	1,500	590	21,395
非執行董事							
陳智思先生	(b)	83	-	-	-	-	83
獨立非執行董事							
祝九勝先生	(a)	158	-	-	-	-	158
王敬先生	(a)	139	-	-	-	-	139
胡競英女士	(a)	158	-	-	-	-	158
王家偉先生	(b)	111	-	-	-	-	111
孫立勳先生	(b)	83	-	-	-	-	83
陳樂文先生	(b)	83	-	-	-	-	83
		732	-	-	-	-	732
		815	8,222	11,083	1,500	590	22,210

附註：(a) 於二零一四年五月十五日獲委任
 (b) 於二零一四年六月五日退任
 (c) 於二零一四年七月七日起作為本公司行政總裁

附錄四

本集團的財務資料

	袍金 千港元	薪金、津貼及 其他實物利益 千港元	約滿酬金及 酌情花紅 千港元	退休福利計劃 供款 千港元	總計 千港元
二零一三年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,300	326	64	1,690
陶家祈先生	-	1,846	461	93	2,400
陶錫祺先生	-	1,846	461	93	2,400
江焱森先生	-	1,950	487	101	2,538
嚴振亮先生	-	2,304	576	124	3,004
	-	9,246	2,311	475	12,032
非執行董事					
陳智思先生	193	-	-	-	193
獨立非執行董事					
王家偉先生	257	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	193
	643	-	-	-	643
	836	9,246	2,311	475	12,868

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 僱員酬金

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

12. 股息

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本年度作分派而確認的股息：		
就二零一二年內作分派而支付的 末期股息每股普通股0.2港仙	-	2,579

本公司董事已建議不派發截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度股息。

附錄四

本集團的財務資料

13. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃基於以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利(虧損)		
每股基本及攤薄盈利的盈利(虧損)	16,326	(14,739)
	2014 二零一四年	2013 二零一三年
股份數目		
每股基本盈利(虧損)的普通股 加權平均數	1,353,716,018	1,291,544,460
以下各項就潛在攤薄普通股的影響		
— 購股權	6,867,344	—
— 可換股票據	21,718,555	—
每股攤薄盈利的普通股加權平均數	1,382,301,917	1,291,544,460

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無呈列任何每股攤薄虧損，此乃由於行使購股權及轉換可換股票據將導致截至二零一三年十二月三十一日止年度的每股虧損。

14. 商譽

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日的結餘	29,249	37,048
終止確認出售附屬公司(附註33)	(29,233)	—
減值	(16)	(7,799)
於十二月三十一日的結餘	—	29,249

於二零一三年十二月三十一日，商譽主要為26,122,000港元(經扣除累計減值虧損7,550,000港元)。該金額來自於二零零五年收購一間附屬公司，而該金額分配予一個現金產生單位(「現金產生單位」)，該附屬公司之主要業務為經營酒店及投資物業。

現金產生單位的可回收金額乃按公允價值減出售成本計量，並就可能出售於現金產生單位中全部權益之預期銷售款項而釐定。於二零一三年十二月三十一日，根據以上基準釐定之現金產生單位的可回收金額較其賬面值少7,550,000港元。因此，已確認一項減值虧損7,550,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，因註銷或出售附屬公司，所有商譽已終止確認(見附註33)。

附錄四

本集團的財務資料

15. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及裝置 千港元	總計 千港元
成本						
於二零一三年一月一日	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
匯兌差額	352	256	84	143	39	874
添置	-	265	124	30	162	581
出售／撇銷	-	(43)	-	(86)	(84)	(213)
於二零一三年						
十二月三十一日	51,434	10,344	3,478	4,755	2,785	72,796
匯兌差額	(264)	(194)	(59)	(95)	(28)	(640)
添置	-	564	-	876	309	1,749
出售	-	-	(838)	(1,606)	(148)	(2,592)
終止確認出售附屬公司	(40,160)	(1,720)	(500)	-	(1,585)	(43,965)
於二零一四年						
十二月三十一日	11,010	8,994	2,081	3,930	1,333	27,348
折舊						
於二零一三年一月一日	4,241	9,283	2,106	4,489	2,076	22,195
匯兌差額	85	243	52	138	28	546
年度撥備	1,358	510	479	68	206	2,621
出售／撇銷之對銷	-	(40)	-	(77)	(60)	(177)
於二零一三年						
十二月三十一日	5,684	9,996	2,637	4,618	2,250	25,185
匯兌差額	(75)	(187)	(43)	(92)	(23)	(420)
年度撥備	823	162	437	158	347	1,927
出售／撇銷之對銷	-	-	(677)	(1,606)	(148)	(2,431)
出售附屬公司之對銷	(2,945)	(1,720)	(500)	-	(1,336)	(6,501)
於二零一四年						
十二月三十一日	3,487	8,251	1,854	3,078	1,090	17,760
賬面值						
於二零一四年						
十二月三十一日	7,523	743	227	852	243	9,588
於二零一三年						
十二月三十一日	45,750	348	841	137	535	47,611

由於無法可靠地分配土地及樓宇部分，故將位於中國其他地區之業主自佔租賃土地包括在物業、廠房及設備中。

物業、廠房及設備以直線法按下列年率計提折舊：

租賃土地及樓宇	租賃期或2% - 5%以較短者為準
租賃物業裝修	10% - 20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5% - 20%
傢俬及裝置	20%

附錄四

本集團的財務資料

本集團持作長期租賃土地及樓宇的賬面值包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於香港的土地	-	37,483
於香港以外的土地	7,523	8,267
	7,523	45,750

於二零一三年十二月三十一日，賬面值總額37,483,000港元的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註29(a))。於二零一四年十二月三十一日，由於出售附屬公司，該物業已被註銷(附註33)。

16. 投資物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
年初	318,899	304,594
出售	-	(6,691)
(減少)增加於損益中確認公允價值	(9,765)	11,101
匯兌差額	(7,396)	9,895
年末	301,738	318,899

本集團所有為獲取租金或為資本升值目的而按經營租賃持有之投資物業權益，乃採用公允價值模型計量，並分類及入賬為投資物業。

於二零一四年十二月三十一日，約160,500,000港元(二零一三年：167,680,000港元)的若干投資物業已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註29(a))。

投資物業包括位於中國持作長期租賃的土地租賃權益。

本集團於二零一四年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日之投資物業按公允價值列賬，該等投資物業之公允價值乃根據萊坊測計師行有限公司於該等日期進行估值達致。該公司為一間與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師公司。

於公允價值第三級層級之公允價值，根據收益淨額法資本化釐定，該等物業所有可出租單元之市場租金，乃參考該等可出租單元內已訂租金以及鄰近地區相似物業其他出租單元之租金而作出評估。所採納之資本化比率乃參考估值師就該地相似物業觀察所得回報率而釐定，並根據估值師對各物業特性之了解而作出調整。

所採用的估值方法與去年保持一致。估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為目前用途。

附錄四

本集團的財務資料

本集團投資物業的公允價值採用經常性公允價值計量。下表載有有關該等投資物業公允價值的釐定方法，以及按照公允價值計量輸入數據的可觀察程度，根據有關等級公允價值計量(第三級)劃分的公允價值等級如下：

本集團於綜合財務狀況 報表持有的投資物業	公允價值 等級	估值技術	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係	範圍
住宅單位－錦華苑第 一、二、三期賬面 值總額82,488,000 港元(二零一三年： 90,035,000港元)	第三級	收益法	經考慮物業租金收入資本化的潛 力、物業性質以及現行市場條件 後的資本化比率。	資本化比率越高， 公允價值越低。	1%至4.5% (二零一三年：1% 至4.5%)
			市場單位租金乃參照現行租金、現 行市場租金水平，並考慮位置、 大小等因素所得(人民幣/平方 米/月)。	市場單位租金越 高，公允價值 越高。	人民幣37至人民幣42 (二零一三年： 人民幣40至 人民幣42)
購物商場賬面值總 額219,250,000港 元(二零一三年： 228,864,000港元)	第三級	收益法	經考慮物業租金收入資本化的潛 力、物業性質以及現行市場條 件後的資本化比率。	資本化比率越高， 公允價值越低。	4.75%至6.5% (二零一三年： 4.75%至6.5%)
			市場單位租金乃參照現行租金、現 行市場租金水平，並考慮位置、 大小等因素所得(人民幣/平方 米/月)。	市場單位租金越高， 公允價值越高。	人民幣130至 人民幣190 (二零一三年：人 民幣130至人民幣 187)

於年內，並無轉入或轉出於第三級。

17. 於聯營公司的權益

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應佔資產淨值	(a)	-	137,678
應收一間聯營公司款項	(b)	-	244
		-	137,922

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 於二零一三年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司(「北京亮馬河」)*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司**	香港	40%	暫無營業

* 於年內已透過出售附屬公司出售該聯營公司(見附註33)。

** 該聯營公司已於年內註銷。

(b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

(c) 北京亮馬河截至二零一三年十二月三十一日的財務資料概要(其中根據香港財務報告準則編製財務報表)。

	於二零一三年十二月三十一日 千港元
非流動資產	412,109
流動資產	182,541
流動負債	115,918
非流動負債	20,567
	截至二零一三年 十二月三十一日止年度 千港元
收益	371,391
來自持續經營的盈利	66,048
其他全面收益	3,692
全面收益總額	69,740
收取一間聯營公司的股息	24,929

以上於聯營公司的權益賬面值財務資料概要之對賬於綜合財務報表中確認：

	於二零一三年十二月三十一日 千港元
北京亮馬河資產淨值	458,165
本集團於北京亮馬河擁有之權益比例	30.05%
本集團於北京亮馬河之權益賬面值	137,678

附錄四

本集團的財務資料

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項(負債)資產的變動如下：

	投資物業的 公允價值調整 千港元	已收銷售 按金及相關 預付成本 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於二零一三年					
一月一日的結餘	(41,562)	-	(5,785)	167	(47,180)
於損益賬扣除(附註10)	(3,346)	-	(1,549)	-	(4,895)
匯兌差額	(1,393)	-	(112)	6	(1,499)
於二零一三年					
十二月三十一日的結餘	(46,301)	-	(7,446)	173	(53,574)
於損益賬計入(扣除) (附註10)	3,398	1,144	(6,556)	-	(2,014)
出售附屬公司(附註33)	-	-	3,332	-	3,332
匯兌差額	1,058	(9)	162	(4)	1,207
於二零一四年					
十二月三十一日的結餘	(41,845)	1,135	(10,508)	169	(51,049)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延稅項資產	1,304	173
遞延稅項負債	(52,353)	(53,747)
	(51,049)	(53,574)

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損125,060,000港元(二零一三年：88,558,000港元)可供對銷未來溢利。由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於綜合財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損為28,000港元(二零一三年：28,000港元)，可結轉五年，而於香港營運的附屬公司的剩餘稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

於報告期末，本集團擁有可扣稅臨時差額為17,154,000港元(二零一三年：14,836,000港元)。概無就該等可扣稅臨時差額確認遞延稅項資產，乃由於無充分證據顯示將有應課稅溢利而引致可使用可扣稅臨時差額。

附錄四

本集團的財務資料

19. 發展中物業

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金額包括：		
建築成本	55,489	315,750
土地使用權	48,066	125,925
利息資本化	1,910	15,410
	105,465	457,085

發展中物業包括105,465,000港元(二零一三年：106,838,000港元)預期於報告期末後十二個月變現。

20. 待售物業

待售物業包括位於中國的長期土地租賃權益。

21. 其他存貨

其他存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

22. 應收賬款

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應收賬款	10	166

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一三年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣(「人民幣」)計值。本集團應收款項的賬齡按發票日分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內	10	127
31 – 60天	–	39
	10	166

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日的全部應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

附錄四

本集團的財務資料

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已付按金及預付款項	6,245	13,961
其他應收款項	18,155	33,582
	24,400	47,543

其他應收款項包括應收一名附屬公司非控股股東總額3,594,000港元(二零一三年：3,680,000港元)，其結餘為無抵押、免息及按要求償還。

根據附註33(a) Accordcity出售協議，Highmind Limited須承擔有關出售事項之稅款及稅項責任。由於本公司董事認為，本集團將因作為賣方之身份須支付相關稅項及稅款，故3,198,000港元及578,000港元已分別計入應付稅項及其他應付款項。同時，3,776,000港元已計入其他應收款項內，以反映本集團有權根據Accordcity出售協議向Highmind Limited追討就出售事項已付之任何稅款及稅項。

其他應收款項賬面值與其公允價值相若。其他應收款項並未過期亦未減值，與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

24. 受限制銀行存款

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
受限制銀行存款分析：			
就置業者獲授按揭貸款而			
抵押的存款	(a)	23,335	27,497
受限制銀行存款	(b)	-	8,733
		23,335	36,230

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。本公司董事認為，該等抵押預期於報告期末後十二個月內解除。該存款以每日銀行存款利率賺取利息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。年內建築項目已竣工而銀行貸款已償還，因此受限制銀行存款已解除。

附錄四

本集團的財務資料

25. 銀行結餘及現金

銀行結餘及現金包括於二零一五年一月到期的定期存款總額88,750,000港元(二零一三年：1,277,000港元)，乃為保本收益增長銀行存款，最低年利率為1.8% (二零一三年：0.1%)，且可增加至最高年利率為4.7% (二零一三年：7.1%)，惟須參考美元(「美元」)兌人民幣之市場利率或澳元(「澳元」)兌美元之市場利率而釐定。該存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨著美元兌人民幣及澳元兌美元之當時市場匯率而變動。本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公允價值及上限極低，故並無確認衍生財務工具。

於二零一三年十二月三十一日止年度，銀行結餘及現金包括原到期日為多於三個月但少於一年的定期存款78,000,000港元。

截至二零一四年十二月三十一日，概無原到期日為多於三個月但少於一年的定期存款。

銀行結存的實際年利率(不包括結構性存款)為0.01%至3.83%(二零一三年：0.01%至1.25%)。

26. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
30天以內		-	8
31 - 60天		-	12
365天以上		894	1,420
代業主收取的租金	(a)	894	1,440
應計建築成本及其他 項目相關開支	(b)	70,770	110,739
		71,664	112,179

附註：

(a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。

(b) 金額指應付建築成本及其他項目相關開支，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於各個報告期末尚未到期支付。

27. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已收按金	22,119	393,711
應計費用及其他應付款項	30,399	22,534
	52,518	416,245

其他應付款項包括應付一間附屬公司的一名非控股股東總額5,302,000港元(二零一三年：5,302,000港元)，為無抵押、免息及按要求償還。

附錄四

本集團的財務資料

28. 可換股票據

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日負債部份的賬面值	42,140	74,350
利息費用(附註8)	2,929	9,010
已付利息	(1,441)	(4,425)
年內兌換	(43,628)	(36,795)
於十二月三十一日負債部份的賬面值	-	42,140

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「二零零七協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司當時非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據二零零七協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。二零零七年票據於二零零七年十月十五日發行予亞洲金融及亞洲保險，到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股份收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按每股兌換股份1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股兌換股份1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

二零零七年票據包括兩個部分：權益及負債部分。權益部分於按權益基準的「可換股票據權益儲備」中呈列。於成立日之負債部分公允價值基於未來應付合約現金流量的現值計算。

其後於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，其中年利率改為6%及到期日為二零一一年票據發行日起三十六個月。儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定，二零零七年票據均由本公司透過於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據於二零一一年九月三十日贖回。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零零七年票據的贖回金額與於二零一一年九月三十日之二零一一年票據負債部分的公允價值之間的差額，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

二零一一年票據包括兩個部分：權益及負債部分。權益部分於按權益基準的「可換股票據權益儲備」中呈列。於成立日之負債部分公允價值基於未來應付合約現金流量按折現率的現值計算，而該折現率乃經參考同等餘下年期之同等不可換股票據之市場利率後計算。負債部份的實際年利率為13.38%。

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，根據二零一一年票據所載強制兌換條約，本金額為35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)的二零一一年票據已被強制兌換為本公司股份。本公司由此發行31,818,181股每股0.01港元的普通股，並終止確認負債部分及權益部分賬面值分別為36,795,000港元及420,000港元。

於二零一四年八月七日，本公司接獲亞洲金融及亞洲保險通知，要求兌換本金額分別為25,000,000港元及15,000,000港元之二零一一年可換股票據。因此，本公司已於二零一四年八月七日按每股兌換股份1.10港元之兌換價，向亞洲金融及亞洲保險配發及發行合共36,363,635股普通股。因兌換而發行之股份與配發當日所有現有股份享有同等地位。

29. 借貸

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
借貸包括：		
銀行貸款－浮息(附註a)	23,678	80,523
非控股股東貸款(附註b)	74,823	101,105
	98,501	181,628
分析：		
有抵押	21,125	56,956
無抵押	77,376	124,672
	98,501	181,628
應償還賬面值(附註c)		
一年內	6,500	32,938
多於一年但少於五年	89,448	96,455
	95,948	129,393
載有按要求時償還條款的 銀行貸款賬面值(附註c)		
－於一年內償還	2,553	25,770
－於一年後償還 (於流動負債下列示)	-	26,465
	2,553	52,235
	98,501	181,628
於流動負債下列示款項	(9,053)	(85,173)
於一年後結欠款項	89,448	96,455

所有本集團借貸，除一間附屬公司的非控股股東貸款74,823,000港元(二零一三年：74,823,000港元)及銀行貸款零元(二零一三年：18,667,000港元)以美元計值外，均以相關集團功能貨幣(即人民幣及港元)計值。

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 銀行貸款總額21,125,000港元(二零一三年：56,956,000港元)以本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業(附註15及16)作為抵押。以港元計值之銀行貸款實際年利率為2.83%至2.91%(二零一三年：每年1.97%至4.55%)。以人民幣計值之銀行貸款實際年利率為每年6.22%(二零一三年：6.22%)。截至二零一三年十二月三十一日止年度，以美元計值之銀行貸款實際年利率為每年2.44%至2.45%。

(b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率每年2.08%至4.55%折現該批貸款的面值估計得出。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，一間附屬公司的非控股股東貸款賬面值約26,460,000港元已全部清償(附註32)及一項提早償還貸款之虧損約72,000港元已於綜合損益表中確認。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款及延長一間附屬公司的非控股股東若干貸款的期限由二零一三年四月至二零一六年四月。董事認為有關提早償還及延長期限已改變原有貸款。

(c) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準。

30. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,324,606,646	13,246	1,285,398,465	12,854
因行使購股權時發行 普通股而產生(附註)	23,270,000	233	7,390,000	74
因兌換可換股票據時 發行普通股而產生 (附註28)	36,363,635	363	31,818,181	318
於十二月三十一日	1,384,240,281	13,842	1,324,606,646	13,246

附註：

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.235港元行使購股權而發行23,270,000(二零一三年：7,390,000)股每股面值0.01港元的普通股(附註34)。認購價與面值的差額約5,236,000港元(二零一三年：港元1,663,000)已計入股份溢價。此外，於年內行使的購股權的購股權儲備部分約2,172,000港元(二零一三年：港元656,000)已轉撥至本公司的股份溢價。

誠如附註28所詳述，每股面值0.01港元(二零一三年：0.01港元)合共36,363,635(二零一三年：31,818,181)股新普通股按兌換價1.10港元(二零一三年：1.10港元)發行。該兌換產生一項股本為363,000港元(二零一三年：318,000港元)的信貸，而剩下結餘43,265,000港元(二零一三年：36,477,000港元)計入股份溢價內。此外，於年內內有關兌換可換股票據之可換股票據權益儲備部分約480,000港元(二零一三年：420,000港元)已轉撥至本公司股份溢價賬。

附錄四

本集團的財務資料

31. 儲備

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
股份溢價	(i)	579,346	528,150
購股權儲備	(ii)	–	2,215
可換股票據權益儲備	(iii)	–	480
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
物業重估儲備	(v)	2,119	24,417
匯兌儲備	(vi)	102,390	151,905
法定儲備	(vii)	22,031	32,745
保留盈利		179,181	130,231
		975,003	960,079

附註：

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值。
- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 物業重估儲備指有關物業重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收益中確認，當該有關物業獲出售或減值時，有關款項淨額將轉撥為保留盈利。
- (vi) 匯兌儲備包括換算境外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。
- (vii) 根據相關中國法律及法規規定，本公司於中國的若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則或出售實體除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。

附錄四

本集團的財務資料

32. 收購非控股權益

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited (「Onsite Investment」)本公司附屬公司當時之非控股股東(作為賣方)訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，以收購於非全資附屬公司新繼發展有限公司(「新繼發展」)的9.615%股權及於新繼發展收購協議日期新繼發展結欠Onsite Investment的股東貸款(「新繼發展貸款」)，代價合共72,919,000港元(攤分銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。新繼發展從事投資控股，其附屬公司於中國從事物業發展及投資。收購於二零一四年五月八日完成。於收購後，新繼發展成為本公司全資附屬公司。

Onsite Investment為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由新繼發展買賣協議訂立時本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制的亞洲金融所控制。因此，收購構成不獲豁免關連交易。

有關交易已作為非控股權益的股權交易入賬，而本公司股東應佔權益減少計入保留盈利如下：

	二零一四年 千港元
就9.615%新繼發展擁有權已付之代價	46,459
9.615%擁有權應佔新繼發展資產淨值	(46,071)
	388
就新繼發展貸款已付之代價	26,460
新繼發展貸款賬面值(附註29(b))	(26,460)
	-

33. 出售及註銷附屬公司的收益

(a) 出售附屬公司的收益

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為賣方)與Highmind Limited (作為買方)訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，以出售全資附屬公司Accordcity Limited (「Accordcity」)及其附屬公司及聯營公司(統稱「Accordcity集團」)全部股權及於Accordcity出售協議完成後Accordcity結欠本集團股東貸款，該貸款為76,100,000港元，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)。Accordcity集團透過其聯營公司從事酒店業務及物業投資。出售已於二零一四年五月八日完成。

於二零一四年二月二十八日，本集團(作為賣方)與Gavett Limited (作為買方)訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，以出售全資附屬公司新澤管理有限公司(「新澤管理」)及其附屬公司(統稱「新澤管理集團」)全部股權及於新澤管理出售協議完成後新澤管理結欠本集團股東貸款，該貸款為9,000,000港元，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)。新澤管理集團之主要資產為位於香港之商業物業。出售已於二零一四年五月八日完成。

Highmind Limited與Gavett Limited為於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司。該等公司由本集團當時董事及股東陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生全資實益擁有。因此，出售構成關連交易。

附錄四

本集團的財務資料

於出售日期，上述附屬公司的資產淨值如下：

	二零一四年 千港元
已出售資產淨值：	
商譽	29,233
物業、廠房及設備	37,464
於一間聯營公司的權益	141,489
已付按金、預付款項及其他應收款項	390
銀行結餘及現金	10,664
應計費用、已收按金及其他應付款項	(1,400)
股東貸款	(85,100)
借貸	(30,108)
遞延稅項負債	(3,332)
	99,300
出售後解除之匯兌儲備	(30,104)
轉讓應收Accordcity股東貸款	76,100
轉讓應收新澤管理股東貸款	9,000
出售附屬公司收益	39,166
代價總額	193,462
以現金支付	193,462

有關出售附屬公司的現金及現金等價物現金流入淨額分析如下：

	二零一四年 千港元
已收現金代價總額	193,462
已出售銀行結餘及現金	(10,664)
出售的現金流入淨額	182,798

(b) 註銷附屬公司的收益

於二零一三年一月二十八日，本集團註銷一間名為蘇州新澤地產有限公司的非全資附屬公司。由此，本集團於二零一三年十二月三十一日止年度綜合損益表中確認8,898,000港元因註銷附屬公司而產生之收益，即已重新分類至綜合損益表之匯兌儲備。

34. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃（「該計劃」），作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員（不論全職或兼職）；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問（或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司）；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員（不論全職或兼職），惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別（上述人士均稱為及合稱「參與者」），以接納購股權（「購股權」），並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為（以最高者為準）：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日（或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價（惟倘本公司於要約獲承授人接納當日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價）；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

於二零一四年五月五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會上獲本公司股東批准。自二零一四年五月五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達132,460,664股本公司股份的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

附錄四

本集團的財務資料

任何參與者(「承授人」)凡按照該計劃的條款接納購股權要約(「要約」)，即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

於二零一四年五月，中國綠景按收購價每份購股權0.865港元作出無條件現金收購要約，以註銷全部尚未行使的本公司購股權(「購股權收購要約」)。由於購股權收購要約，由該等已接納購股權收購要約的購股權持有人持有的480,000份購股權已被註銷。該等已註銷購股權的賬面值為43,000港元已由購股權儲備轉撥至股份溢價。

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				根據接納中國 綠景購股權 要約後註銷 (附註)	於二零一四年 十二月 三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一四年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內失效			
執行董事	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	16,000,000	-	(16,000,000)	-	-	0.2350	
僱員	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	7,750,000	-	(7,270,000)	-	(480,000)	0.2350	
			23,750,000	-	(23,270,000)	-	(480,000)		

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				於二零一三年 十二月三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一三年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內失效		
執行董事	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	16,000,000	-	-	-	16,000,000	0.2350
僱員	04/09/2012	04/09/2012 to 03/09/2017	15,140,000	-	(7,390,000)	-	7,750,000	0.2350
			31,140,000	-	(7,390,000)	-	23,750,000	

附註：根據本公司及中國綠景聯合刊發日期為二零一四年五月十五日之綜合文件，根據中國綠景作出的收購要約，若干購股權持有人已就480,000份購股權接納購股權收購要約。詳情請參閱本公司及中國綠景聯合刊發日期為二零一四年六月五日之公告。

於二零一三年十二月三十一日，未獲行使的購股權總數中，23,750,000份購股權已歸屬及可行使。

年內於購股權行使日期的加權平均股價為1.10港元(二零一三年：0.44港元)。

附錄四

本集團的財務資料

35. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及現金等價物。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。

36. 財務風險管理的政策及目標

金融工具類別：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項：		
應收賬款	10	166
其他應收款項	18,155	33,658
受限制銀行存款	23,335	36,230
銀行結餘及現金	483,138	435,782
	524,638	505,836
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
應付賬款	71,664	112,179
應計費用及其他應付款項	24,934	20,934
借貸	98,501	181,628
可換股票據	-	42,140
	195,099	356,881

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。

附錄四

本集團的財務資料

36.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

本集團以外幣計值進行若干交易，因此產生自匯率波動之風險。本集團並不預期承受任何重大匯兌波動風險，只於需要時使用衍生工具合約以對沖貨幣風險。本集團透過密切監察外幣匯率變動，管理其外幣風險。

本集團以外幣計值之貨幣資產及貨幣負債於報告日期之賬面值如下：

	資產		負債	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
美元	13,239	165,635	80,125	98,792
人民幣	1,323	1,285	-	-

此外，構成本集團海外業務淨投資之本集團內公司間結餘乃以相關個體之功能貨幣(即人民幣)以外之外幣(即港元)計值，於報告期末為35,272,000港元(二零一三年：36,580,000港元)。

敏感度分析

下表詳列本集團對相關附屬公司之功能貨幣兌人民幣升值5%(二零一三年：5%)之敏感度。倘相關個體之功能貨幣兌人民幣減值5%(二零一三年：5%)，會有同等之負面影響。

		年內增加(減少)盈利(虧損)		其他全面收益增加	
		二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
RMB	人民幣	66	(64)	1,764	1,830

管理層認為，由於年末風險不反映年內風險，故敏感度未能代表內在的外幣風險。

由於根據聯繫匯率制度港元與美元掛鈎，故管理層預期港元兌美元匯率波動不會構成任何重大外匯風險。

附錄四

本集團的財務資料

36.2 利率風險

本集團有重大銀行貸款(詳情見附註29)及浮息銀行存款承受來自非控股股東貸款之現金流量利率風險(詳情見附註29)、受限制銀行存款及固定利率銀行結餘使本集團承受公允價值利率風險。於年度期間，本集團並無對沖其現金流量及公平值利率風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據浮息銀行貸款於報告期末面對之利率風險釐定。分析乃假設報告期末負債餘額於整個年度尚未償還而編製。向主要管理人員內部申報利率風險時採用100(二零一三年：100)個基點增減，反映管理層對利率合理可能出現之變動之評估。

倘利率增加／減少100(二零一三年：100)個基點而所有其他變數維持不變，本集團年度之稅後溢利(二零一三年：年度虧損)將減少／增加(二零一三年：增加／減少)約180,000港元(二零一三年：648,000港元)。

銀行存款之敏感度分析並未呈列，因董事認為利率浮動風險對本集團銀行存款並不重大。

36.3 信貸風險

本集團的最大信貸風險為倘交易方未能履行彼等有關已確認之各級金融資產之責任，為綜合財務報表狀況之資產賬面值。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

36.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

附錄四

本集團的財務資料

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間（即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	加權平均 實際利率 %	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月 至十二個月 千港元	二年至五年 千港元	訂約未折現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年							
應付賬款	-	71,664	-	-	-	71,664	71,664
應計費用及 其他應付款項	-	24,934	-	-	-	24,934	24,934
附有按要求償還條款的 定期貸款	-	2,553	-	-	-	2,553	2,553
其他銀行貸款	6.22	-	3,882	3,781	15,762	23,425	21,125
非控股股東貸款	-	-	-	-	74,823	74,823	74,823
		99,151	3,882	3,781	90,585	197,399	195,099
二零一三年							
應付賬款	-	112,179	-	-	-	112,179	112,179
應計費用及 其他應付款項	-	20,934	-	-	-	20,934	20,934
附有按要求償還條款的 定期貸款	-	52,235	-	-	-	52,235	52,235
其他銀行貸款	6.22	-	4,182	4,078	23,987	32,247	28,288
非控股股東貸款	2.7	-	26,460	-	74,823	101,283	101,105
可換股票據	13.38	-	1,190	44,598	-	45,788	42,140
		185,348	31,832	48,676	98,810	364,666	356,881

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較以上所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月至 十二個月 千港元	二年至五年 千港元	未折現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年						
十二月三十一日	-	2,574	-	-	2,574	2,553
二零一三年						
十二月三十一日	-	14,148	12,832	27,440	54,420	52,235

附錄四

本集團的財務資料

36.5 公允價值

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

37. 承擔及經營租賃安排

(a) 其他承擔

本集團有關發展中物業的其他承擔如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
已簽約但未撥備	7,131	64,128

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	12,829	11,069
第二至五年	8,792	10,036
多於五年	814	-
	22,435	21,105

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業，初步為期少於一年至五年(二零一三年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	2,610	44
第二至五年	3,605	–
	6,215	44

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至三年(二零一三年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

38. 退休福利計劃

香港

本集團已參加一項為其在香港之僱員設立之強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃已根據強制性公積金計劃條例在強制性公積金計劃管理局註冊。強積金計劃之資產與本集團之資產分開處理，由獨立受託人管理之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及僱員須分別按規則指定之比率對強積金計劃供款。本集團就強積金計劃承擔之責任僅限於根據強積金計劃規定作出供款。

自綜合損益表中扣除有關強積金計劃之退休福利計劃供款乃本集團按該計劃規則註明之比率須撥入基金之供款額。

中國

本集團中國附屬公司之僱員參與中國政府營運之國家管理退休福利計劃。附屬公司須按僱員薪金之若干比率向國家管理退休福利計劃供款。本集團於該退休福利計劃之責任僅為根據該計劃作出指定供款。

年內，退休福利計劃供款約為2,679,000港元(二零一三年：2,130,000港元)。概無利用沒收供款減低兩個年度內之供款水平。

39. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited (「Fontwell」)的租金開支	(i)	(54)	(141)
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	263	635
支付予克拉克海奇的會籍費	(ii)	–	(151)
支付予Chong Lai (Panama) S.A.的利息	(i)	–	(6)

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生(均於二零一四年六月五日辭任本公司董事)於Fontwell及Chong Lai (Panama) S.A.中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生(均於二零一四年六月五日辭任本公司董事)為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。

(b) 關連人士之結餘

於報告期末與關連人士之結餘詳情於綜合財務狀況報表及附註17、23、27及29中披露。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬於附註11中披露。

40. 本公司財務狀況表

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於附屬公司之投資	119,215	133,960
應收附屬公司款項	581,050	461,762
已付按金、預付款項及 其他應收款項	1,671	408
銀行結餘及現金	434	4,890
可換股票據	-	(42,140)
應計費用及其他應付款項	(2,732)	(5,009)
財務擔保合約	(98)	(1,017)
	699,540	552,854
股本	13,842	13,246
股份溢價	579,346	528,150
購股權儲備	-	2,215
可換股票據權益儲備	-	480
實繳盈餘	(22)	(22)
保留盈利(附註)	106,374	8,785
	699,540	552,854

附註：

本公司保留盈利之變動詳情載列如下：

	千港元
於二零一三年一月一日	20,520
年度虧損及全面開支總額	(9,156)
已付股息	(2,579)
於二零一三年十二月三十一日	8,785
年度盈利及全面收益總額	97,589
於二零一四年十二月三十一日	106,374

附錄四

本集團的財務資料

41. 主要附屬公司的詳情

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立地點	已發行及繳足 普通股本／註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
綠景地產有限公司 (前稱「新澤企業有限公司」)	英屬維爾京群島	347股每股面值 1美元	100% (二零一三年： 100%)	-	投資控股(香港)
綠景(蘇州)地產投資有限公司 (前稱「新繼發展有限公司」)	香港	156股每股面值 1港元	-	100% (二零一三年：90%#)	投資控股及處理 本集團行政工作 (香港)
Accordcity	英屬維爾京群島 (附註c)	102股每股面值1美元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港(附註c)	6,260,000股每股 面值10港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新澤(產業)有限公司	英屬維爾京群島 (附註c)	1股每股面值1美元	-	- (二零一三年：100%)	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司	香港(附註d)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
新澤管理	香港(附註c)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	處理本集團行政工作 (香港)
新澤物業有限公司	香港(附註d)	1股每股面值1港元	-	- (二零一三年：100%)	投資控股(香港)
協朗集團有限公司*(「協朗」)	香港	10,000股每股面值 1港元	-	51% (二零一三年：46%#)	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值 1港元	-	100% (二零一三年：100%)	處理本集團的財資 工作(HK)
蘇州錦華苑建設發展管理有限公司	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	95% (二零一三年：86%#)	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司(「蘇州新綉」)	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	61%# (二零一三年：55%#)	物業發展及投資(中國)
蘇州新興地產有限公司	中國(附註(b))	8,000,000美元	-	100% (二零一三年：100%)	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司	中國(附註(b))	13,000,000美元	-	100% (二零一三年：94%#)	物業發展及投資(中國)

* 本集團擁有協朗的51%(二零一三年：46%)實際股權，而其直接控股公司為上年度一間非全資附屬公司。董事認為，本集團有權控制協朗及其附屬公司的相關業務，因此協朗及其附屬公司已在財務報表中綜合入賬。

概約百分比

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 年內，該等附屬公司已出售(見附註33)。
- (d) 年內，該等附屬公司已註銷。
- (e) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。
- (f) 中國附屬公司之官方名稱為中文，英文譯名僅供參考。

董事認為，上表列出之本公司附屬公司，主要影響本集團本年度之業績或為本集團資產及負債之主要組成部份。董事認為詳細交待附屬公司之詳情會令篇幅過於冗長。

重大非控股權益(「非控股權益」)

有關協朗及其附屬公司(其擁有重大非控股權益)之綜合財務資料概述如下。下表所載財務資料概要指於集團內公司間對銷前之金額。

協朗及其附屬公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產	1,041	425
流動資產	326,058	367,303
流動負債	(39,979)	(70,982)
非流動負債	(155,179)	(154,721)
權益	131,941	142,025
本公司股東應佔權益	95,081	101,202
非控股股東應佔權益	36,860	40,823
	131,941	142,025

附錄四

本集團的財務資料

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	55,676	133,522
開支及稅項	(58,877)	(112,700)
年度(虧損)盈利	(3,201)	20,822
本公司股東應佔 (虧損)盈利	(1,946)	12,660
非控股權益應佔 (虧損)盈利	(1,255)	8,162
年度(虧損)盈利	(3,201)	20,822
本公司股東應佔其他全面 (開支)收益	(3,348)	4,438
非控股權益應佔其他全面 (開支)收益	(2,158)	2,861
年度其他全面 (開支)收益	(5,506)	7,299
本公司股東應佔全面 (開支)收益總額	(5,294)	17,098
非控股權益應佔全面 (開支)收益總額	(3,413)	11,023
年度全面(開支)收益總額	(8,707)	28,121
經營活動的現金流入淨額	17,157	74,407
投資活動的現金流出淨額	(1,608)	(3,848)
融資活動的現金流出淨額	-	(24,744)
現金流入淨額	15,549	45,815

* 於二零一四年十二月三十一日，本集團持有協朗51%股權(二零一三年：透過其非全資附屬公司持有46%)，協朗間接持有蘇州新綉80%股權(二零一三年：80%)。此外，本集團亦間接持有蘇州新綉餘下20%股權(二零一三年：20%)。因此，本集團實際持有蘇州新綉61%(二零一三年：55%)權益。

獨立核數師報告



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致新澤控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第40至135頁新澤控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況報表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.



意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

招永祥
執業證書編號：P04434

香港，二零一四年三月二十四日

附錄四

本集團的財務資料

綜合收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	7	212,402	272,102
銷售成本		(180,693)	(223,202)
毛利		31,709	48,900
其他收入	7	9,101	4,736
銷售開支		(9,384)	(10,154)
行政開支		(39,927)	(55,548)
投資物業的公允價值調整	15	11,101	22,337
出售投資物業的(虧損)/收益		(150)	2,477
註銷一間附屬公司的收益	29	8,898	-
商譽減值虧損	13	(7,799)	-
融資成本	8	(1,828)	(1,937)
應佔聯營公司業績		19,848	20,417
除所得稅前盈利	9	21,569	31,228
所得稅開支	10	(26,230)	(15,730)
年度(虧損)/盈利		(4,661)	15,498
以下人士應佔年度(虧損)/盈利			
本公司股東		(14,739)	8,208
非控股權益		10,078	7,290
		(4,661)	15,498
年內本公司股東應佔每股 (虧損)/盈利	12	港仙	港仙
- 基本		(1.14)	0.64
- 攤薄		不適用	0.64

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
年度(虧損)/盈利	(4,661)	15,498
其他全面收益		
隨後或會重新分類至損益 之項目：		
換算附屬公司的境外業務 的匯兌收益	30,543	8,148
應佔換算一間聯營公司境外 業務的匯兌收益	4,475	908
隨後不會重新分類至損益 之項目：		
註銷一間附屬公司時重新 分類之匯兌儲備	(8,898)	-
應佔一間聯營公司酒店物業 的重估盈餘	1,127	4,014
年度其他全面收益(扣減稅項後)	27,247	13,070
年度全面收益總額	22,586	28,568
以下人士應佔全面收益總額：		
本公司股東	6,405	19,631
非控股權益	16,181	8,937
	22,586	28,568

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	13	29,249	37,048
物業、廠房及設備	14	47,611	49,359
投資物業	15	318,899	304,594
於聯營公司的權益	17	137,922	137,402
遞延稅項資產	18	173	167
		533,854	528,570
流動資產			
發展中物業	19	457,085	418,816
待售物業	20	343,501	294,334
存貨	21	67	65
應收賬款	22	166	139
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	47,543	32,486
可收回稅款		22,648	12,338
受限制銀行存款	32	36,230	38,876
現金及銀行結餘	33	435,782	290,999
		1,343,022	1,088,053
總資產		1,876,876	1,616,623
流動負債			
應付賬款	24	112,179	92,197
應計費用、已收按金及其他應付款項	25	416,245	135,810
可換股票據	27	42,140	-
借貸	26	85,173	219,527
		655,737	447,534
流動資產淨值		687,285	640,519
總資產減流動負債		1,221,139	1,169,089
非流動負債			
借貸	26	96,455	19,771
可換股票據	27	-	74,350
遞延稅項負債	18	53,747	47,347
		150,202	141,468
總負債		805,939	589,002
資產淨值		1,070,937	1,027,621
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	13,246	12,854
儲備	31(a)	960,079	915,542
擬派末期股息	11	-	2,571
		973,325	930,967
非控股權益		97,612	96,654
權益總額		1,070,937	1,027,621

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	16(a)	133,960	133,936
流動資產			
預付款項		408	327
應收附屬公司款項	16(b)	461,762	471,811
現金及銀行結餘	33	4,890	1,003
		467,060	473,141
總資產		601,020	607,077
流動負債			
應計費用及其他應付款項		5,009	4,898
應付一間附屬公司款項	16(b)	-	181
可換股票據	27	42,140	-
財務擔保合約	37	1,017	1,591
		48,166	6,670
流動資產淨值		418,894	466,471
總資產減流動負債		552,854	600,407
非流動負債			
可換股票據	27	-	74,350
		-	74,350
總負債		48,166	81,020
資產淨值		552,854	526,057
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	13,246	12,854
儲備	31(b)	539,608	510,632
擬派末期股息	11	-	2,571
權益總額		552,854	526,057

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營活動的現金流量		
除所得稅前盈利	21,569	31,228
調整項目：		
折舊	2,271	3,289
出售物業、廠房及設備的虧損	8	8,174
出售投資物業的虧損／(收益)	150	(2,477)
提前償還非控股股東貸款 的虧損	27	-
投資物業的公允價值調整	(11,101)	(22,337)
以權益結算股份支付的僱員款項	-	2,947
應佔聯營公司業績	(19,848)	(20,417)
應收一間聯營公司款項 的減值虧損	-	192
商譽減值虧損	7,799	-
其他應收款項的減值虧損	74	1,602
待售物業的減值虧損	14,836	759
利息收入	(5,509)	(3,325)
利息開支	1,828	1,937
未計營運資金變動前經營盈利	12,104	1,572
發展中物業及待售物業(增加)／ 減少	(65,978)	42,196
存貨(增加)／減少	(2)	9
應收賬款增加	(27)	(55)
已付按金、預付款項及其他 應收款項(增加)／減少	(15,131)	14,864
應付賬款，應計費用、已收按金 及其他應付款項增加	289,280	48,658
經營活動產生的現金	220,246	107,244
已付利息	(3,686)	(10,598)
已付所得稅	(31,645)	(18,636)
經營活動產生的現金淨額	184,915	78,010

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
投資活動的現金流量			
購置物業、廠房及設備		(581)	(295)
出售物業、廠房及設備所得款項		28	173
出售投資物業所得款項		6,541	20,017
於三個月後但一年內到期的短期存款		(78,000)	-
寄存結構性銀行存款		(1,277)	-
收取一間聯營公司的股息		24,929	22,051
已收利息		5,509	3,325
受限制銀行存款減少		2,646	53,984
投資活動(所用)/產生的現金淨額		(40,205)	99,255
融資活動的現金流量			
發行股本所得款項		1,737	203
新造借貸所得款項		73,180	32,000
償還借貸		(133,184)	(173,074)
註銷一間附屬公司後退還非控股股東之款項		(15,223)	-
已付可換股票據利息		(4,425)	(4,513)
已付本公司股東股息		(2,579)	(3,854)
已付一間附屬公司的一名非控股股東股息		-	(3,367)
融資活動所用的現金淨額		(80,494)	(152,605)
現金及現金等價物增加淨額		64,216	24,660
匯率變動對現金及現金等價物的影響		1,290	614
於一月一日的現金及現金等價物		290,999	265,725
於十二月三十一日的現金及現金等價物	33	356,505	290,999

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												非控股 權益	權益總額
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及 設備重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	擬派末期 股息 千港元	總計 千港元	千港元			千港元
於二零一二年一月一日 的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124	
已付二零一一年 末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	-	(3,854)	
已付一名非控股股東 股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,367)	(3,367)	
以權益結算股份支付的 僱員款項(附註30)	-	-	2,947	-	-	-	-	-	-	-	2,947	-	2,947	
因行使購股權發行普通股 而產生(附註28)	9	194	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	203	
轉撥(附註28)	-	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	9	270	2,871	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(704)	(3,367)	(4,071)	
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	8,208	-	8,208	7,290	15,498	
其他全面收益														
換算附屬公司的境外 業務的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	6,501	-	-	-	6,501	1,647	8,148	
應佔換算一間聯營公司 的境外業務的匯兌 收益	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	908	-	908	
應佔一間聯營公司酒店 物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	-	4,014	-	4,014	
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	4,014	7,409	-	8,208	-	19,631	8,937	28,568	
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	388	(388)	-	-	-	-	
應佔一間聯營公司 法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,686	(2,686)	-	-	-	-	
擬派末期股息 (附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	-	-	
於二零一二年十二月 三十一日的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621	

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及 設備重估 儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日 的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621
已付二零一二年末期股息 註銷一間附屬公司後 退還非控股股東	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	(2,571)	(2,579)	-	(2,579)
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	74	1,663	-	-	-	-	-	-	-	-	1,737	-	1,737
因強制兌換可換股 票據發行普通股而產生 (附註27及28)	318	36,477	-	-	-	-	-	-	-	-	36,795	-	36,795
轉撥(附註27及28)	-	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	392	39,216	(656)	(420)	-	-	-	-	(8)	(2,571)	35,953	(15,223)	20,730
年度(虧損)/盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,739)	-	(14,739)	10,078	(4,661)
其他全面收益													
換算附屬公司的境外業務 的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	24,440	-	-	-	24,440	6,103	30,543
應佔換算一間聯營公司 的境外業務的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	4,475	-	-	-	4,475	-	4,475
應佔一間聯營公司酒店 物業的重估盈餘	-	-	-	-	-	1,127	-	-	-	-	1,127	-	1,127
註銷一間附屬公司時 匯兌儲備的重新分類	-	-	-	-	-	-	(8,898)	-	-	-	(8,898)	-	(8,898)
年度全面收益總額	-	-	-	-	-	1,127	20,017	-	(14,739)	-	6,405	16,181	22,586
註銷一間附屬公司 而撥回的法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	(3,856)	3,856	-	-	-	-
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	2,030	(2,030)	-	-	-	-
應佔一間聯營公司法定 儲備	-	-	-	-	-	-	-	428	(428)	-	-	-	-
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	13,246	528,150	2,215	480	89,936	24,417	151,905	32,745	130,231	-	973,325	97,612	1,070,937

財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。

本公司的主要業務為投資控股，附屬公司的主要業務載於財務報表附註16(a)。

董事會已於二零一四年三月二十四日批准刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務報表。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則 – 自二零一三年一月一日起首次生效

於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與本集團的財務報表相關及於二零一三年一月一日開始的年度生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則的年度改進（二零一零年至二零一二年週期）
香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）	財務報表的呈列 – 其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第7號的修訂本	抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號修訂本	綜合財務報表
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公允價值計量
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合資企業的投資

除下文所述外，採納該等香港財務會計準則之新訂及經修訂對於本集團的財務報表無任何重大影響。

香港財務報告準則（修訂本）– 二零一零年至二零一二年週期的年度改進

香港財務報告準則第13號公允價值計量對計算基準作出修訂，闡明倘折讓之影響並不重大，無既定利率之短期應收款項及應付款項可按其未折讓之發票金額計量。有關修訂與本集團之現有會計政策一致。

香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）– 其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號的修訂本（經修訂）規定本集團將呈列於其他全面收益的項目分為隨後或會重新分類至損益之項目及隨後不會重新分類至損益之項目。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。

本集團已於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。隨後或會及未必會重新分類至損益之其他全面收益項目已於綜合全面收益表單獨呈列。比較資料經已作出重列，以符合有關修訂。由於有關修訂僅會影響呈列，本集團之財務狀況或表現並不會受到影響。

附錄四

本集團的財務資料

香港財務報告準則第7號的修訂本－抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號之修訂對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可執行之總淨額結算協議或類似安排者(而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷)引入披露規定。

由於本集團無抵銷金融工具，亦無訂立總淨額結算協議或類似安排，採納該等修訂對該等財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第10號－綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。

該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。香港會計準則第27號(二零零八年)有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。本集團已更改其釐定其是否對被投資方擁有控制權的會計政策，因此需將有關權益合併處理(見附註4(b))。

採納香港財務報告準則第10號並無對本集團之財務狀況或業績構成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第12號披露載於附註16與附註17。由於新增準則僅會影響披露，故本集團之財務狀況及表現並未受到影響。

香港財務報告準則第十三號－公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值之單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用之方法及輸入數據，以及公允價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號現按未來適用基準應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團資產及負債之任何公允價值計量產生重大影響，故而並未影響本集團之財務狀況及表現。該準則要求就公允價值計量作出額外披露，而該等資料載列於附註15。根據該準則之過渡性條文概無呈列比較披露資料。

附錄四

本集團的財務資料

香港會計準則第19號(二零一一年)－僱員福利

香港會計準則第19號(二零一一年)根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。前準則採用「到期結算」表述。香港會計準則第19號(二零一一年)就界定終止福利提供額外指引。須視乎日後所提供服務而提供之福利(包括就提供額外服務而增加之福利)並非終止福利。經修訂準則規定終止福利之負債於實體不能取消提供該等福利時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

本集團已就短期僱員福利及終止福利修訂其會計政策，然而，採納該等經修訂準則對本集團的財務狀況或表現並無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團尚未且並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第32號的修訂	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號的修訂	可收回金額披露 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號的修訂	對沖會計處理
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號的修訂(二零一一年)	投資實體 ¹
香港會計準則第19號的修訂(二零一一年)	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第39號的修訂	衍生產品更新及對沖會計延續 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) －詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零一零至二零一二年週期的年度改進 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零一一年至二零一三年週期的年度改進 ²

¹ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或以後開始的年度期間生效或發生的交易

香港會計準則第32號的修訂－抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而闡明有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時進行抵銷。

香港會計準則第36號之修訂「可收回金額披露」

有關修訂將披露資產或現金產生單位(現金產生單位)之可收回金額之規定限於已確認或已撥回減值虧損之期間，並擴大有關根據公允價值減出售成本釐定之資產或現金產生單位之可收回金額的披露。有關修訂於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產乃視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵分類為按公允價值或攤銷成本計量的金融資產。公允價值的盈虧將於損益賬中確認，惟就若干非買賣性股本投資而言，實體可選擇於其他全面收益中確認盈虧。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價值於損益列賬的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公允價值變動金額於其他全面收益確認，除非會引致或加劇會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。

附錄四

本集團的財務資料

香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號的修訂－對沖會計處理

有關修訂全面修訂對沖會計，以便實體能夠更好地於財務報表中反映其風險管理活動。為解決有關按公允價值計入損益之金融負債之信貸風險問題而列入香港財務報告準則第9號之變動可單獨應用，而無需改變金融工具之任何其他會計處理方法。有關修訂亦取消香港財務報告準則第9號之生效日期(即二零一五年一月一日)。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計報告準則第27號的修訂(二零一二年)－投資實體

有關修訂適用於符合投資實體資格之某一類業務。投資實體之業務目的是僅追求資本增值、投資收入或兩者兼備之回報而投資資金。其根據公允價值評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

有關修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表之綜合規定設立了例外情況，並要求投資實體以按公允價值計入損益方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。有關修訂亦載列有關投資實體之披露要求。有關修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性條文。

香港會計準則第19號的修訂本(二零一一年)－界定福利計劃：僱員供款

有關修訂允許獨立於服務年度的供款確認為提供服務期間的服務成本減少，而非提供服務期間的供款攤銷。

香港會計準則第39號的修訂－衍生產品更新及對沖會計延續

有關修訂規定當對沖工具更新至中央對手方符合特定標準時可免除對已終止業務進行對沖會計處理。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號－徵費

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號澄清於引致付款的活動發生(按相關法律識別)時，實體確認負債以支付政府徵費。

二零一零年至二零一二年及二零一一年至二零一三年週期的年度改進

根據年度改進程序頒佈之修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其中，香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」已作出修訂，以釐清實體運用重估模型時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。或者，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間的差額。

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，截至目前為止，董事表示採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

附錄四

本集團的財務資料

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（以下統稱「香港財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，財務報表包括聯交所證券上市規則的適用披露規定。

(b) 計量基準

除下文所載會計政策闡釋的投資物業及酒店物業按公允價值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務報表以本公司的功能貨幣港元（「港元」）呈列。

4. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司（「本集團」）的財務報表。集團各成員公司間的公司間交易與結餘連同未變現盈利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。惟於有關交易可提供所轉讓資產的減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損可於損益賬中確認。

年內收購或出售的附屬公司自有關收購生效日期起或截至有關出售生效日期止（如適用）的業績計入綜合全面收益表。附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以使其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司股東。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總額及(ii)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收益內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如本集團已出售相關資產或負債的方式入賬。

收購完成後，非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加非控股權益應佔其後權益變動金額。即使全面收益總額歸屬予非控股權益會導致非控股權益產生虧絀結餘，全面收益總額仍須歸屬予非控股權益。

(b) 附屬公司

附屬公司為本集團可行使控制權的實體。以下三個因素全部滿足時即表示本集團控制一名被投資方：對被投資方的權力、來自被投資方可變回報的風險或權利及利用其權力影響該等可變回報的能力。當有事實或情況顯示任何該等控制因素可能出現變動時，控制權會被重新評估。

附錄四

本集團的財務資料

於本公司的財務狀況報表內，附屬公司乃按成本值扣除任何減值虧損入賬，除非該附屬公司乃持作出售或已納入某出售組別則作別論。本公司根據於報告期末的已收及應收股息將附屬公司的業績列賬。自被投資人的收購前或收購後盈利收取的所有股息均於本公司損益賬內確認。

(c) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力的實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與投資對象的財務及經營決策，但並非對該等政策擁有控制或聯合控制權。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方會確認。該等交易產生的投資人分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘有跡象顯示已轉讓資產減值，則未變現虧損即時於損益中確認。

聯營公司已付任何溢價高於本集團應佔已收購可識別資產、負債及或然負債的公允價值撥充資本，計入聯營公司的賬面值內。當有客觀證據證明於聯營公司的投資已出現減值，則用與其他非金融資產相同方法對資產的賬面值進行減值測試。

於本公司的財務狀況表內，於聯營公司的投資按成本減值虧損(如有)入賬。聯營公司的業績按年內已收及應收股息基準由本公司入賬。

(d) 外幣

本集團實體以其經營所在主要經營環境的貨幣(「功能貨幣」)以外的貨幣進行的交易按交易進行時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按報告期末當時的匯率換算。以外幣計值按公允價值列賬的非貨幣項目按釐定公允價值當日匯率重新換算。以外幣按歷史成本計算的非貨幣項目並未重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間於損益賬確認。重新換算按公允價值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算有關收益及虧損於其他全面收益內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收益內確認。

於綜合入賬時，境外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)，惟匯率於期內大幅波動除外，在此情況下與交易進行時使用的匯率相若。境外業務的所有資產及負債按報告期末的匯率換算。所產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益內確認，並於權益內累計為匯兌儲備(歸屬於少數股東權益(如適用))。於集團實體的個別財務報表的損益內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目(構成本集團於有關境外業務的淨投資的一部分)時重新歸類為其他全面收益，並於權益內累計為匯兌儲備。

於出售境外業務時，有關該業務直至出售日期於外匯儲備確認的累計外匯差額於出售時重新分類至損益，作為損益之一部分。

附錄四

本集團的財務資料

(e) 物業、廠房及設備

(i) 折舊

物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷成本或估值計提折舊：

租賃土地及樓宇	2% - 5%
租賃物業裝修	10% - 20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5% - 20%
傢俬及裝置	20%
酒店物業	租賃年期

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於報告期末檢討，並作出調整(如適用)。

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備(除酒店物業外)按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及將該資產達致其營運狀況及運送至某地點作其擬定用途的任何直接相關成本。其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計算的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生的財務期間內在損益賬支銷。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按估值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為酒店物業、廠房及設備重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

(f) 投資物業

投資物業指為獲取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所持有現時尚未決定未來用途的土地及現正建造或發展以供未來作投資物業用途的物業。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，則該權益按各物業的基準以投資物業分類及入賬。分類為投資物業的任何該等物業權益按猶如根據融資租賃持有的方法入賬。

初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計算。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，除非該投資物業於報告期末仍在建造或發展中及其公允價值於當時無法可靠釐定則作別論。公允價值乃由具足夠經驗的外聘專業估值師就投資物業的所在地及性質釐定。於報告期末確認的賬面值反映當時的市況。

公允價值變動或出售投資物業產生的損益計入產生期間的損益賬內。

附錄四

本集團的財務資料

(g) 商譽

商譽初步按成本確認，即所轉讓總代價及確認為非控股權益之金額超出所收購可識別資產、負債及或然負債公允價值之差額。

倘可識別資產、負債及或然負債公允價值超出已付代價之公允價值，則有關差額於重估後於收購日期在損益中確認。

商譽乃按成本減減值虧損計量。就減值測試而言，收購所產生商譽分配至預期會受惠於收購協同效應的各相關現金產生單位。獲分配商譽之現金產生單位須每年及在該單位可能出現減值跡象時進行減值測試。

就於財政年度內收購所產生商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位於該財政年度結算日前進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額少於該單位之賬面值，則會首先將減值虧損分配至該單位以減少該單位獲分配商譽之賬面值，其後以該單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至該單位之其他資產。商譽之任何減值虧損於損益中確認，且於其後期間不予撥回。

(h) 發展中物業

持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的土地(附註4(o))及開發成本總額、物料及供應品、工資、合資格資產的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。開發成本按以較低的成本及可變現淨值列賬。其他開支包括(i)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(ii)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

(i) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘本集團完成發展的物業，成本乃透過攤分未售物業佔發展項目的發展成本總額而釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

待售物業的成本乃由全部購買成本、兌換成本及將物業運至現址及達至現狀所產生的其他成本所構成。

(j) 金融資產

本集團有關金融資產(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的會計政策載列如下。

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時根據金融資產被收購的目的釐定金融資產的歸類，並(倘允許及適合)於報告期末重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具的合約條文訂約方時，所有金融資產方被確認。金融資產於初步確認時按公允價值加直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則金融資產終止確認。

本公司於報告期末評估金融資產是否出現減值的客觀證據。倘出現該等客觀證據，本公司將釐定減值虧損，並按照金融資產的分類予以確認。

附錄四

本集團的財務資料

貸款及應收款項

貸款及應收款項均為設有固定或可確定付款金額的非衍生工具金融資產，不會在活躍市場掛牌。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率及交易成本一部分的費用。

金融資產減值

本公司於報告期末對金融資產進行檢討，以釐定是否出現任何減值的客觀證據。

個別金融資產減值的客觀證據包括本集團注意到的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或持續下跌至低於其成本值。

有關某一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產估計未來的現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式計量並確認減值虧損：

如果有客觀證據表明按攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現減值虧損，則按資產的賬面值與估計未來的現金流量(不包括尚未出現的未來信貸虧損)以金融資產原本實際利率(即初步確認計算的實際利率)折現的現值之間差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間在損益賬中確認。

如果在以後期間減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損可撥回，惟有關撥回不應當使該項金融資產於減值撥回當日的賬面值超過其未確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回產生期間在損益賬中確認。

(k) 存貨

存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，初步按成本確認，而隨後以較低成本及可變現淨值確認。成本按加權平均法釐定。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結存、現金及銀行活期存款，其價值變動風險極微，期限較短，一般在三個月內或按需求的更短期間。

附錄四

本集團的財務資料

(m) 金融負債

本集團的金融負債包括借貸、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金及可換股票據。

金融負債在本集團成為工具的合約條文訂約方時確認。所有與利息相關的支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註4(u))確認。

負債所指定的責任被解除、取消或到期時，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值的差額於損益賬中確認。

借貸

借貸最初按公允價值扣除已產生的交易成本確認入賬。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得收益與贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益賬中確認。

除非本集團擁有無條件權利於報告期末後延遲至少十二個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

可換股票據

可按持有人選擇轉換為權益股本的可換股票據，如因轉換而發行的股份數目及於當時收取的代價價值不會變動，則列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

由本公司發行包括金融負債及權益部分的可換股票據於最初確認時分開歸類列入各自的負債及權益部分。於最初確認時，負債部分的公允價值使用類似不可換股債券當時的市場利率釐定。權益部分的公允價值利用二項式期權定價模型釐定。

負債部分其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分將繼續保留於權益內，直至轉換或贖回票據為止。

倘票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債部分的賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘票據被贖回，則可換股票據權益儲備直接撥入保留盈利。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按彼等各自的公允價值比例分配至負債部分及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接計入股權內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金最初按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

附錄四

本集團的財務資料

(n) 發出的財務擔保

財務擔保合約乃規定發出人向持有人支付指定金額，以補償持有人由於指定欠債人未能根據債務工具原始或經修訂條款於到期時付款而蒙受的損失。由本集團發出的並非指定為按公允價值透過損益列賬的財務擔保合約初步按公允價值減發出財務擔保合約直接產生的交易成本予以確認。初步確認後，本集團按以下各項較高者計量財務擔保：(i)合約責任金額(根據香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產釐定)；及(ii)初步確認金額減(如適當)根據香港會計準則第18號收入確認的累計攤銷。

(o) 租賃

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產的權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 本集團的資產租賃分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

土地租賃權益指收購土地使用權的首筆支付款項。該等款項乃按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。首筆支付款項按租期以直線法計算攤銷予以撇銷。

發展中物業及待售物業包括土地租賃權益，當中的預繳土地租賃費攤銷會撥充發展期間的部分樓宇成本，但已落成物業則會在損益賬內扣除。

經營租賃項下租出的物業於綜合財務狀況報表列入投資物業。租金收入的確認載於附註4(r)。

(ii) 作為承租人的經營租賃開支

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款，按租期以直線法在損益賬中支銷，惟有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所獲得的租賃優惠均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中支銷。

(iii) 作為出租人的經營租賃項下租出的資產

經營租賃項下租出的資產根據資產的性質計量及呈列。因商議及安排經營租賃而產生的初始直接費用記入租賃資產的賬面值，並按租金收入的同一基準於租期內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按租期涵蓋的期間以直線法於損益賬中確認，惟有其他基準更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的會計期間內確認為收入。

附錄四

本集團的財務資料

(p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，且履行該責任時很可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔的金額，則確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需開支的現值計提撥備。

本公司於報告期末對所有撥備進行檢討，並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘不大可能導致經濟利益流出，或無法可靠地估計有關金額，則有關責任將被披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉不受本集團完全控制的一項或多項未來不確定事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債的過程中確認。該等負債初步於收購日期按公允價值計量，其後按上文所述可資比較撥備確認金額及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)的較高者計量。

尚未達到確認為資產標準的本集團估計經濟利益流入被視為或然資產。

(q) 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份的面值釐定。

與發行股份相關的任何交易成本乃自股份溢價(減任何相關所得稅利益)扣減，以至成為直接撥入權益交易的成本增加。

(r) 收益確認

出售待售物業產生的收益，於該等待售物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家，而本集團不再繼續涉及一般與待售物業有關的擁有權，亦不再對待售物業具有實際控制權時確認。當本集團與買家簽立物業轉手確認書時將物業的管有權轉交買家，即屬轉移擁有權的風險及回報的憑證。於此階段及預售前向買家收取的訂金及分期付款項列為流動負債，不會確認為收益。

經營租賃項下的應收租金收入，按租期涵蓋的會計期間以平均分期款項確認。所授出的租賃優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的期間內確認為收入。

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

股息收入於收取派付款項的權利獲確立時確認。

(s) 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備、於附屬公司的投資及聯營公司的權益均須進行減值測試。

商譽無論是否出現減值跡象，均須至少每年進行減值測試一次。所有其他資產，於出現任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額部分即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。

附錄四

本集團的財務資料

就評估減值而言，如某類資產產生的現金流入不能大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試；部分則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，而該等現金產生單位代表本集團內部就管理用途監控商譽的最低級別。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣減至低於其個別公允價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，當用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動時撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過尚不確認減值虧損時釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使只在與中期期間有關的報告期末進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦會一樣。

(i) 僱員福利

(i) 退休福利

本公司透過定額供款計劃向僱員提供退休福利。

本集團遵照強制性公積金計劃條例的規定，為所有合資格參與定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立強積金計劃。供款乃按僱員底薪的某個百分比計算。

本集團於中華人民共和國(「中國」)經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的某個固定百分比向中央退休金計劃供款。

由於僱員於年內提供服務，故供款於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於須支付的固定百分比的供款。

(ii) 短期僱員福利

短期僱員福利是指預計在僱員提供了相關服務的年度呈報期末後十二個月以前將全數結付的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於員工作出有關服務內期間確認。

僱員應享的年假權利於其可享有時確認。截至呈報日期因僱員提供服務而可享有的年假估計負債已作撥備。

非累計補假(如病假及產假)於休假時確認。

(iii) 以股份支付的僱員薪酬

本集團設立權益結算以股份支付薪酬計劃。

所有為換取授予以股份支付薪酬的僱員服務乃按公允價值計量。此乃參考所獲授購股權多少而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件(例如盈利率及銷售增長目標)的影響。

附錄四

本集團的財務資料

倘歸屬條件適用，所有以股份支付的薪酬於歸屬期內在損益賬中支銷，或倘所授出的股本工具即時歸屬，則於授出日期全數支銷，惟薪酬符合資格確認為資產則除外，而權益中的購股權儲備則作相應調高。倘歸屬條件適用，則開支按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認。作出有關預期歸屬的股本工具數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。倘有跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，購股權儲備先前確認的款項將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬購股權其後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前確認的購股權儲備的款項將轉撥至保留盈利。

(u) 借貸成本

購置、建造或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備有關資產作擬定用途所需期間予以資本化。合資格資產為需要長時間準備作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本資本化為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

本集團就於二零零九年一月一日或以後開始建造的全部合資格資產的借貸成本予以資本化。本集團繼續支銷於二零零九年一月一日之前開始的建造項目相關的借貸成本。

(v) 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅目的毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整的日常業務產生的利潤或虧損，並採用於報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項已就財務報告目的之資產及負債賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額作出確認。除商譽及不會影響會計及應課稅利潤的已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅利潤抵銷可抵扣應課稅暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按符合變現或結清資產或負債的賬面值的預期方式，且於報告期末已實施或實際上已實施之稅率計量。

倘投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬，則可豁免釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非推定被駁回，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期的賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該物業絕大部分經濟收益（並非透過銷售）之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

於附屬公司及聯營公司的投資而產生的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅於損益賬確認，惟倘所得稅與已於其他全面收益確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收益確認。

附錄四

本集團的財務資料

(w) 分類報告

本集團根據呈報予執行董事的定期內部財務資料確認營運分類並編製分類資料。上述內部財務資料乃供執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部財務資料呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。

本集團已確認以下可呈報分類：

物業發展 ： 物業發展及出售待售物業

物業租賃及投資 ： 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。所有分類間轉讓均按公平價格計算。

本集團根據香港財務報告準則第8號呈報分類業績所採用的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟：

- 使用權益法入賬的應佔聯營公司業績；
- 沖銷可換股票據的虧損；
- 所得稅開支；
- 與任何營運分類的業務活動並非直接相關的企業收支；及
- 以權益結算股份支付的僱員款項

未計入計算營運分類的經營業績。

分類資產包括商譽及於聯營公司的權益以外的所有資產。此外，與任何營運分類的業務活動並非直接相關的公司資產不會分配至分類，此主要適用於本集團總部。

本集團的執行董事並無報告或使用分類負債資料。

可呈報分類並無進行任何不均衡分配。

(x) 關連人士

(a) 倘適用下列情況，該名人士或該名人士的直系家屬成員便被視為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

(b) 倘適用下列情況，該實體便被視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團的成員的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。

附錄四

本集團的財務資料

- (iii) 該實體及本集團皆為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)部所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。

某一人士的直系家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

5. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用本集團的會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂估計期間，則有關修訂會於該期間確認；或倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間確認。

(a) 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。從推算所得的會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險估計及假設：

(i) 投資物業公允價值估計

本集團的投資物業乃根據附註4(f)所列的會計政策按公允價值列賬。投資物業的公允價值經由一間獨立合資格專業估值師行釐定，有關投資物業於報告期末的公允價值載於附註15。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所影響，可能與實際結果出現重大差異。於作出判斷時，已考慮到主要根據於報告期末的市況及合適的資本化比率釐定的假設。有關估計會定期與實際市場數據及本集團訂立的實際交易比較。

(ii) 商譽減值

本集團按照附註4(s)所列的會計政策每年一次測試商譽有否出現減值。根據公允價值減銷售成本之現金產生單位之可收回金額與可能出售的銷售款項釐定。詳情列於財務報表附註13及附註40。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 待售物業及發展中物業的可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師提供的市場調查報告等市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值。

管理層對發展中物業的可變現淨值的評估須按有關物業未來的現金流量估計。有關估計須根據附近地點的近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

(iv) 應收賬款減值

本集團管理層會評估應收賬款的可收回性。此估計乃根據本集團客戶的信用記錄及現時市況釐定。

管理層會於報告期末重新評估減值撥備。

(v) 可換股票據估值

管理層在為本集團及本公司並無活躍市場報價的可換股票據在初步確認時會運用判斷以挑選合適的估值方法。市場業者通常採用的估值方法會加以採用。可換股票據初步確認時的公允價值根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行的估值得出，估值基於金融工具市場實際交易大致可代表市值最佳估計的類似金融工具的交易而作出。可換股票據初步確認時的公允價值會因不同的可變數及若干主觀假設而異。所採用可變數如出現變化，或會對可換股票據的公允價值估計有重大影響。可換股票據初步確認時的公允價值詳情於附註27披露。

(b) 應用實體會計政策的重要判斷

(i) 收益確認

本集團已確認來自本年度銷售待售物業的收益，並於附註7披露。評估實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在大部分情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買家轉交法定所有權或移交管有權。本集團相信，其銷售確認基準(見附註4(r))乃屬適當，並符合中國現時的常規。

(ii) 所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約6,062,000港元(二零一二年：6,273,000港元)，作為所得稅開支自綜合收益表中扣除。董事認為，自綜合收益表中扣除的該筆款額充足，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團的若干投資物業乃以隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟收益的業務模式持有。因此，管理層於釐定該等投資物業的遞延稅項時，已決定駁回載於香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項－收回相關資產」有關使用公允價值模式計量的投資物業可透過銷售收回的推定。

6. 分類資料

管理層一般根據本集團的服務(即本集團所提供的主要產品及服務)以確認其營運分類。本集團已確認以下可呈報分類。

物業發展 : 物業發展及出售待售物業

物業租賃及投資 : 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，釐定營運分類及呈報分類損益所使用的計量方法與過往年度所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

本集團各營運分類錄得的收益及盈利概述如下：

	二零一三年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	199,485	12,917	—	212,402
分類間收益	—	—	—	—
總分類收益	199,485	12,917	—	212,402
可呈報分類盈利	15,801	11,494	—	27,295
利息收入	3,488	1,656	—	5,144
物業、廠房及設備折舊	(472)	(1,123)	—	(1,595)
出售投資物業的虧損	—	(150)	—	(150)
待售物業的減值虧損	(14,836)	—	—	(14,836)
投資物業的公允價值調整	—	11,101	—	11,101
融資成本	—	(1,828)	—	(1,828)
可呈報分類資產	1,090,503	405,396	—	1,495,899
年內非流動分類資產添置	124	350	—	474

附錄四

本集團的財務資料

	二零一二年			
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	總計 千港元
收益：				
來自外界客戶	258,937	13,165	–	272,102
分類間收益	–	–	–	–
總分類收益	258,937	13,165	–	272,102
可呈報分類盈利	22,420	16,400	–	38,820
利息收入	2,694	619	–	3,313
物業、廠房及設備折舊	(491)	(1,866)	–	(2,357)
出售投資物業的收益	–	2,477	–	2,477
待售物業的減值虧損	(759)	–	–	(759)
投資物業的公允價值調整	–	22,337	–	22,337
融資成本	–	(1,937)	–	(1,937)
可呈報分類資產	1,034,068	348,629	–	1,382,697
年內非流動分類資產添置	5	79	–	84

如財務報表所呈列，本集團的營運分類總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
總分類盈利	27,295	38,820
應佔聯營公司業績	19,848	20,417
註銷一間附屬公司的收益	8,898	–
以權益結算股份支付的僱員款項	–	(2,947)
公司間接開支	(35,687)	(25,235)
其他未分配收入	1,215	173
除所得稅前盈利	21,569	31,228
可呈報分類資產	1,495,899	1,382,697
商譽	29,249	37,048
於聯營公司的權益	137,922	137,402
公司資產	213,806	59,476
總資產	1,876,876	1,616,623

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無來自特定外界客戶的重大收益。

附錄四

本集團的財務資料

7. 收益及其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益(亦指本集團的營業額)		
出售待售物業所得款項	199,485	258,937
租金收入	12,917	13,165
	212,402	272,102
其他收入		
利息收入	5,509	3,325
匯兌收益淨額	844	233
其他	2,748	1,178
	9,101	4,736

8. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	3,260	10,093
其他貸款	6	8
非控股股東貸款的應計利息開支	1,066	2,071
	4,332	12,172
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	420	497
	4,752	12,669
可換股票據的利息費用(附註27)	9,010	9,188
並非按公允價值於損益列賬的金融		
負債利息開支總額	13,762	21,857
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(11,934)	(19,920)
	1,828	1,937

* 融資成本已按年利率3.85%(二零一二年：3.29%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別約為1,957,000港元及1,811,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除所得稅前盈利

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)：		
售出物業的賬面值	163,013	219,356
待售物業的減值虧損	14,836	759
確認為開支的待售物業成本	177,849	220,115
物業、廠房及設備折舊	2,621	3,581
減：撥充發展中物業資本化的數額	(350)	(292)
	2,271	3,289
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	2,844	3,087
有關土地及樓宇的經營租賃費用	356	309
商譽減值虧損(附註13)	7,799	-
核數師酬金		
— 核數服務	1,350	1,280
— 其他服務	167	634
員工成本(包括董事酬金) (附註34(a))		
— 董事袍金	836	836
— 薪金及其他實物利益	32,994	33,378
— 確認為退休福利開支的數額	2,130	2,549
— 以權益結算股份支付的僱員款項 (附註30)	-	2,947
減：撥充發展中物業資本化的數額	(11,415)	(13,276)
	24,545	26,434
出售物業、廠房及設備的虧損	8	8,174
應收一間聯營公司款項的減值虧損	-	192
其他應收款項的減值虧損	74	1,602
出售投資物業的虧損／(收益)	150	(2,477)
匯兌收益淨額	(844)	(233)

10. 所得稅開支

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
即期稅項－中國			
企業所得稅	(a)	15,273	8,699
土地增值稅	(b)		
— 本年度		6,062	6,273
— 過往年度超額撥備		-	(7,380)
		21,335	7,592
遞延稅項(附註18)		4,895	8,138
所得稅費用總額		26,230	15,730

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度的適用所得稅稅率為25%。

由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利(二零一二年：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合收益表的除所得稅前盈利對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除所得稅前盈利	21,569	31,228
按有關稅收管轄區內適用的稅率 計算除所得稅前盈利的稅項	6,161	11,608
不可扣稅開支的稅務影響	11,385	10,701
毋須課稅收益的稅務影響	(4,057)	(13,755)
未分派盈利預扣稅的暫時差額所 產生的稅務影響	1,549	1,798
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	3,703	5,023
土地增值稅支出／(抵免)	6,062	(1,107)
其他	1,427	1,462
本年度所得稅開支	26,230	15,730

11. 股息

年內應佔股息：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股 0.2港仙	-	2,571

截至二零一二年十二月三十一日止年度後的擬派末期股息並未於報告期末確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

附錄四

本集團的財務資料

12. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃基於本公司股東應佔虧損約14,739,000港元(二零一二年：盈利8,208,000港元)以及年內已發行普通股的加權平均數1,291,544,460股(二零一二年：1,284,780,869股)計算。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的未行使購股權(附註30)及可換股票據(附註27)對每股基本虧損具有反攤薄影響，故並未對每股基本虧損作出調整。

計算截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,286,858,075股計算，即經調整已發行2,077,206份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,284,780,869股。

13. 商譽

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的結餘	37,048	37,048
終止確認正進行註銷之附屬 公司	(242)	—
減值虧損	(7,557)	—
於十二月三十一日的結餘	29,249	37,048

於二零一三年十二月三十一日的商譽主要包括於二零零五年收購新繼企業有限公司(「新繼企業」)產生的商譽約33,672,000港元。

截至二零一三年十二月三十一日，有關新繼企業現金產生單位(「現金產生單位」)、相關酒店及物業業務的可收回金額按公允價值減銷售成本計值，根據可能出售新繼企業及其直接控股公司Accordcity Limited (「Accordcity」)的全部權益(如財務報表附註40所列示)估計所得銷售款項釐定。運用上述基準釐定的新繼企業及Accordcity的可收回金額為170,252,000港元，較其賬面值為低，因此，分別為7,550,000港元及7,000港元的減值虧損分配至新繼企業及Accordcity的商譽。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，新澤地產有限公司及新澤物業有限公司正在進行註銷。由於該等作為獨立現金產生單位的公司估計並無可收回金額，並低於彼等之賬面值，因此，該等現金產生單位的商譽減值虧損確認為242,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

14. 物業、廠房及設備—本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
於二零一二年一月一日						
成本	62,439	10,235	3,250	7,195	2,762	85,881
累計折舊	(7,170)	(8,550)	(1,578)	(5,675)	(2,004)	(24,977)
賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
截至二零一二年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
添置	—	—	—	24	271	295
出售	(7,641)	(55)	—	(524)	(127)	(8,347)
折舊	(856)	(1,052)	(517)	(842)	(314)	(3,581)
匯兌差額	69	5	9	1	4	88
年末賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日						
成本	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
累計折舊	(4,241)	(9,283)	(2,106)	(4,489)	(2,076)	(22,195)
賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
截至二零一三年 十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
添置	—	265	124	30	162	581
出售	—	(3)	—	(9)	(24)	(36)
折舊	(1,358)	(510)	(479)	(68)	(206)	(2,621)
匯兌差額	267	13	32	5	11	328
年末賬面淨值	45,750	348	841	137	535	47,611
於二零一三年 十二月三十一日						
成本	51,434	10,344	3,478	4,755	2,785	72,796
累計折舊	(5,684)	(9,996)	(2,637)	(4,618)	(2,250)	(25,185)
賬面淨值	45,750	348	841	137	535	47,611

附錄四

本集團的財務資料

折舊開支包括在下列各項：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
綜合財務狀況報表		
— 撥充發展中物業資本化	350	292
綜合收益表		
— 銷售成本	129	343
— 行政開支	2,142	2,946
	2,621	3,581

上文列示的本集團租賃土地及樓宇的賬面淨值包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
所持有的香港物業長期租賃 (不少於50年)	37,483	38,286
所持有的香港以外物業長期租賃 (不少於50年)	8,267	8,555
	45,750	46,841

於二零一三年十二月三十一日，約37,483,000港元(二零一二年：38,286,000港元)的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註26(a))。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的賬面值	304,594	297,340
出售	(6,691)	(17,540)
公允價值調整	11,101	22,337
匯兌差額	9,895	2,457
於十二月三十一日的賬面值	318,899	304,594

於二零一三年十二月三十一日，約167,680,000港元(二零一二年：無)的若干投資物業用於擔保本集團所獲的若干銀行貸款(附註26(a))。

投資物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於二零六一年至二零六五年間屆滿。

附錄四

本集團的財務資料

該等投資物業於二零一三年十二月三十一日的公允價值乃依據萊坊測計師行有限公司(「萊坊」)(二零一二年：戴德梁行)進行的估值釐定，萊坊為獨立合資格專業估值師，擁有近期於附近類似物業的估值經驗。估值乃根據該等物業於二零一三年十二月三十一日的公開市值釐定。該等物業乃經參照相關市場上可資比較的銷售案例以直接比較法進行估值，並於適當時資本化源自現有租約的租金收入淨額及就各有關物業於報告期末的潛在逆轉作充份撥備。

公允價值層級

下表呈列於報告期末計量的本集團物業公允價值，其以經常性質為基準，並分類至按照香港財務報告準則第13號－公允價值計量所定義的三級公允價值層級。公允價值計量所分類的層級乃參考以下估值技術所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定：

	公允價值計量分為			公允價值 千港元
	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元	
經常性公允價值計量				
於二零一三年 十二月三十一日				
公寓住宅	–	90,035	–	90,035
購物拱廊	–	–	228,864	228,864
	–	90,035	228,864	318,899

於年內，並無轉入或轉出於第二級和第三級。本集團的政策為於公允價值層級之間的轉換發生的報告日期當日予以確認。

於年內第三級公允價值計量結餘的變動載列如下：

	二零一三年 千港元
期初數(第三級經常性公允價值)	214,520
公允價值調整	7,308
匯兌差額	7,036
期末數(第三級經常性公允價值)	228,864

本集團投資物業的公允價值採用經常性公允價值計量。有關該等投資物業公允價值的釐定方法，以及按照公允價值計量輸入數據的可觀察程度，根據有關等級公允價值(第二至三級)計量的輸入數據可觀察的資料載列如下：

附錄四

本集團的財務資料

本集團於綜合財務狀況 報表持有的投資物業	公允價值 等級	估值技術	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係	範圍
住宅單位－錦華苑 第一、二、三期	第二級	直接比較法	不適用 每平方米的價格為主要輸入，根據市場類似物業的可觀察交易，並就反映目標物業狀況及地點作出調整。	不適用	不適用
購物商場	第三級	收益法	經考慮物業租金收入潛力、性質的資本化以及現行市場條件的資本化比率。 市場單位租金乃參照現行租金、現行市場租金水平，並考慮位置、大小等因素所得(人民幣/平方米/月)。	資本化比率越高，公允價值越低。 市場單位租金越高，公允價值越高。	4.75%至6.50% 人民幣130至人民幣187

年內採用的估值技術並無變動。公允價值計量乃基於上述物業的最優及最佳使用情況，與其實際使用情況並無差別。

16. 於附屬公司的權益

(a) 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非上市，按成本值	112,893	112,893
向一間附屬公司出資	11,700	11,700
授予附屬公司的財務擔保	9,367	9,343
	133,960	133,936

附錄四

本集團的財務資料

於二零一三年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足 普通股本/註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
(新澤企業有限公司)*	英屬維爾京群島	347股每股面值1美元	100%	-	投資控股(香港)
新繼發展有限公司	香港	156股每股面值1港元	-	90%#	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港	6,260,000股每股面值10港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤(產業)有限公司*	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100%	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司(「新澤地產」)***	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤管理有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	處理本集團行政工作(香港)
新澤物業有限公司(「新澤物業」)***	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
協朗集團有限公司(「協朗」)**	香港	10,000股每股面值1港元	-	46%#	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值1港元	-	100%	處理本集團的財資工作(香港)
蘇州錦華苑建設發展管理 有限公司*	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	86%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司*	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	55%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新興地產有限公司*	中國(附註(b))	8,000,000美元	-	100%	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	13,000,000美元	-	94%#	物業發展及投資(中國)

* 該等附屬公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

** 本集團擁有協朗的46%實際股權。董事認為，本集團有權控制協朗的財務及經營政策，因此協朗的業績在財務報表中綜合入賬。

*** 本公司的附屬公司新澤地產、新澤物業、奧昌投資有限公司及香港新澤(貴陽)有限公司年內已停業，於二零一三年十二月三十一日正在撤銷登記。

於二零一三年一月二十八日，蘇州新澤地產有限公司(本集團的前附屬公司)已成功於蘇州市商務局撤銷登記，附屬公司取消登記的收益約8,898,000港元已通過本集團入賬(附註29)。

概約百分比。

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

(c) 重大非控股權益

(1) 協朗

協朗(本公司擁有46%權益的附屬公司)擁有重大非控股權益(「非控股權益」)。

有關協朗非控股權益的財務資料概要(於集團內公司間對銷前)呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度		
收益	-	-
年度盈利／(虧損)	15,372	(5,692)
年度全面收益總額	15,372	(5,692)
已分配非控股權益的盈利／(虧損)	8,286	(3,068)
已付非控股權益股息	-	-
截至十二月三十一日止年度		
經營活動的現金流量	(997)	(190)
投資活動的現金流量	10,163	4,171
融資活動的現金流量	1,224	(4,510)
現金流入／(流出)淨額	10,390	(529)
於十二月三十一日		
流動資產	11,021	19,352
非流動資產	166,488	166,488
流動負債	15,467	191,869
非流動負債	152,699	-
資產／(負債)淨值	9,343	(6,029)
累計非控股權益	5,036	(3,250)

附錄四

本集團的財務資料

(2) 蘇州新綉地產有限公司*(「蘇州新綉」)

蘇州新綉(本公司持有55%權益的附屬公司)擁有重大非控股權益。

有關蘇州新綉非控股權益財務資料概要(於集團內公司間對銷前)呈列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度		
收益	129,841	115,566
年度盈利	18,180	16,614
年度全面收益總額	27,303	18,874
已分配非控股權益盈利	12,299	8,502
已付非控股權益股息	5,760	-
截至十二月三十一日止年度		
經營活動的現金流量	492,510	46,098
投資活動的現金流量	458	109
融資活動的現金流量	(456,529)	(38,240)
現金流入淨額	36,439	7,967
於十二月三十一日		
流動資產	356,922	360,392
非流動資產	425	444
流動負債	60,631	79,381
非流動負債	2,021	1,277
資產淨值	294,695	280,178
累計非控股權益	132,748	126,209

17. 於聯營公司的權益

	附註	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應佔資產淨值	(a)	137,678	137,158
應收一間聯營公司款項		244	436
減值虧損		-	(192)
	(b)	244	244
		137,922	137,402

附錄四

本集團的財務資料

附註：

(a) 於二零一三年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司*	香港	40%	投資控股

* 該等聯營公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

(b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

(c) 主要聯營公司的財務資料概要

北京亮馬河大廈有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於十二月三十一日		
非流動資產	412,109	448,502
流動資產	182,541	141,961
流動負債	115,918	106,971
非流動負債	20,567	27,058
上述金額包括：		
現金及現金等價物	171,499	130,503
截至十二月三十一日止年度		
收益	371,391	362,404
來自持續經營的年度盈利	66,048	67,944
年度其他全面收益	3,692	13,250
年度全面收益總額	69,740	81,194
收取一間聯營公司的股息	24,929	22,051
上述金額包括：		
折舊及攤銷	58,496	46,425
利息收入	2,641	2,573
所得稅開支	21,446	21,712

附錄四

本集團的財務資料

(d) 財務資料概要

朗雅有限公司

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
截至十二月三十一日止年度 來自持續經營的年度虧損	2	431
年度全面收益總額	(2)	(431)

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項資產／(負債)的變動如下：

	本集團			總計 千港元
	投資物業的 公允價值調整 千港元	有關土地 增值稅撥備 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	
於二零一二年一月一日的 結餘	(36,732)	2,011	(3,959)	(38,680)
於損益賬扣除的遞延稅項 (附註10)	(4,495)	(1,845)	(1,798)	(8,138)
匯兌差額	(335)	1	(28)	(362)
於二零一二年 十二月三十一日及 二零一三年一月一日 的結餘	(41,562)	167	(5,785)	(47,180)
於損益賬扣除的遞延稅項 (附註10)	(3,346)	-	(1,549)	(4,895)
匯兌差額	(1,393)	6	(112)	(1,499)
於二零一三年 十二月三十一日的結餘	(46,301)	173	(7,446)	(53,574)

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
遞延稅項資產	173	167	-	-
遞延稅項負債	(53,747)	(47,347)	-	-
	(53,574)	(47,180)	-	-

附錄四

本集團的財務資料

年內未確認遞延稅項資產款額如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅務影響：				
—未動用稅項虧損	52,736	31,112	52,709	30,286

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損可結轉5年，而於香港營運的附屬公司的稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

19. 發展中物業—本集團

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金額包括：		
—建築成本	315,750	234,314
—土地使用權	125,925	175,004
—利息資本化	15,410	9,498
	457,085	418,816

二零一三年用於確定符合資本化條件的利息金額的資本化利率為3.85%(二零一二年：3.29%)。

發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零四七年至二零七七年間屆滿。

二零一二年十二月三十一日，若干土地租賃權益約71,597,000港元用於抵押。以擔保本集團所獲得的若干銀行貸款。截至二零一三年十二月三十一日止年度期間，有關銀行貸款已悉數償還，而抵押的發展中物業已獲解除。

20. 待售物業—本集團

待售物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零六一年至二零七七年間屆滿。

若干在待售物業內的停車位的賬面值高於根據現行物業市場狀況釐定的可收回金額，因而14,836,000港元之減值虧損隨即確認。

於二零一三年十二月三十一日，土地租賃權益的賬面值約為93,241,000港元(二零一二年：74,808,000港元)。

21. 存貨—本集團

存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

附錄四

本集團的財務資料

22. 應收賬款

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
應收賬款	166	139

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一二年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按發票日分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內	127	139
31 – 60天	39	–
	166	139

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

逾期應收賬款按到期日分析如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
按信貸期全數償還	166	139
逾期但未減值	–	–
	166	139

於二零一三年十二月三十一日，金額約為166,000港元(二零一二年：139,000港元)的應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已付按金及預付款項	13,961	11,813
其他應收款項	33,582	20,673
	47,543	32,486

已付按金及其他應收款項賬面值與其公允價值相若。其他應收款項並未逾期亦未減值，與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

附錄四

本集團的財務資料

24. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
30天以內		8	75
31 – 60天		12	9
61 – 90天		–	–
91 – 365天		–	91
365天以上		1,420	1,345
代業主收取的租金	(a)	1,440	1,520
應計建築成本及其他 項目相關開支	(b)	110,739	90,677
		112,179	92,197

所有款項屬短期款項，故本集團應付賬款的賬面值被視為與公允價值合理相若。

附註：

- (a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。
- (b) 上述金額包括於二零一三年十二月三十一日的應付建築成本及其他項目相關開支約110,739,000港元(二零一二年：90,677,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一三年十二月三十一日尚未到期支付。

25. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已收按金	393,724	106,455
應計費用及其他應付款項	22,521	29,355
	416,245	135,810

所有款項均為短期，因此本集團應計費用、已收按金及其他應付款項的賬面值被視為合理接近其公允價值。

附錄四

本集團的財務資料

26. 借貸

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
流動負債		
須於一年內到期償還的 定期銀行貸款部分	32,426	77,782
須於一年後到期償還的 包含按要求償還條款 的定期銀行貸款部份	26,465	44,683
一間關連公司貸款	-	5,000
非控股股東貸款	26,282	92,062
	85,173	219,527
非流動負債		
銀行貸款	21,632	-
非控股股東貸款	74,823	19,771
	96,455	19,771
	181,628	239,298

計息銀行貸款(包括須按要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。須於一年後到期償還的包含按要求償還條款且分類為流動負債的定期貸款部分預期毋須於一年內清償。

須償還借貸如下：

		本集團	
	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內			
定期貸款，無抵押	(d)	14,854	17,267
定期貸款，有抵押	(a),(d)	17,572	60,515
一間關連公司貸款，無抵押	(c)	-	5,000
非控股股東貸款，無抵押	(b)	26,282	92,062
第二年內			
定期貸款，無抵押	(d)	8,713	9,855
定期貸款，有抵押	(a),(d)	14,646	10,915
非控股股東貸款，無抵押	(b)	-	19,771
三至五年			
定期貸款，無抵押	(d)	-	6,160
定期貸款，有抵押	(a),(d)	24,738	15,753
非控股股東貸款，無抵押	(b)	74,823	-
五年以後			
定期貸款，有抵押	(a),(d)	-	2,000
		181,628	239,298

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 銀行貸款以本集團若干租賃土地及樓宇及投資物業(附註14及15)作為抵押。
- (b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率折現該批貸款的面值估計得出。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款及與非控股股東重新磋商若干貸款的條款。董事認為有關提早償還及磋商已改變原有貸款，故實際利率於改變之日已予調整。
- 截至二零一三年十二月三十一日止年度，貸款實際利率介乎每年2.08%至4.55%(二零一二年：1.61%至4.55%)之間。
- (c) 關連公司Chong Lai (Panama) S.A. (「Chong Lai」)的貸款為無抵押，以香港銀行同業拆息年利率加3%計息並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註35(b))。年內貸款的實際年利率為3.28%(二零一二年：3.28%)。
- (d) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準，並無計及任何按要求償還條款的影響。該等借貸按浮動利率計息。

借貸賬面值乃以下列貨幣為計值單位，於報告期末的實際利率如下：

	本集團			
	二零一三年		二零一二年	
	千港元	實際年利率	千港元	實際年利率
港元	59,850	1.97% – 4.55%	79,155	1.28% – 4.55%
美元	93,490	2.42% – 2.45%	110,543	1.61% – 2.46%
人民幣	28,288	6.22%	49,600	6.40%
	181,628		239,298	

本集團定期監察直至定期貸款預定還款日期銀行融資契約的遵守情況，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權要求還款。本集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註39.4。於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無違反與提取融資額有關的契約。

27. 可換股票據

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

附錄四

本集團的財務資料

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零零七年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零零七年八月十七日及二零零七年九月十日的公告及通函中披露。

已於二零零七年十月十五日向亞洲金融及亞洲保險發行二零零七年票據。

二零零七年票據的公允價值由本公司董事參考普敦國際評估有限公司作出的估值釐定，普敦國際評估有限公司乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零零七年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

餘額指權益部分的價值，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益(扣除遞延稅項)內。

於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就分別按50,000,000港元及25,000,000港元發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，本金額合共75,000,000港元，年利率為6%，須於二零一一年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零一一年票據發行日期起計36個月。根據認購協議，本公司、亞洲金融及亞洲保險確認及確定訂約各方的意向為應將發行二零一一年票據所得款項用於在完成日期贖回二零零七年票據。因此，儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定在向本公司出示二零零七年票據證書正本時，所有二零零七年票據均應由本公司在完成日期按贖回金額贖回。於二零一一年九月三十日，由亞洲金融及亞洲保險應付的二零一一年票據認購價已即時由本公司動用作抵銷贖回二零零七年票據的部分贖回金額。就實際持有期對原定期間按比例計算的票據金加上直至贖回日該金額的應計利息合共6,885,000港元已付予亞洲金融及亞洲保險。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零一一年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按二零一一年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零一一年票據。

如自二零一一年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零一一年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零一一年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零一一年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零一一年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零一一年七月五日及二零一一年七月二十五日的公告及通函中披露。

已於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據。

附錄四

本集團的財務資料

負債部分的贖回金額與賬面值之間的差額即為沖銷可換股票據虧損約829,000港元，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

已採用沖銷會計法終止確認二零零七年票據，而二零一一年票據則按其公允價值確認。二零一一年票據的負債部分及權益部分的公允價值於發行二零一一年票據時釐定。

二零一一年票據的公允價值約69,400,000港元乃參考戴德梁行作出的估值釐定；該行乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零一一年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值約68,500,000港元基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

權益部分的公允價值約900,000港元基於期權定價模式計算，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益內。

誠如日期為二零一三年十二月二十日的公告所詳列，根據強制兌換條約，本金額為35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)的二零一一年票據已被強制兌換為本公司股份。本公司由此發行31,818,181股(二零一二年：無)每股0.01港元的普通股，並終止確認負債部分及權益部分賬面值分別為36,795,000港元(二零一二年：無)及420,000港元(二零一二年：無)。

於財務狀況報表內確認的可換股票據按如下方式計算：

	本集團及本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
於一月一日的賬面淨值	74,350	69,675
利息開支(附註8)	9,010	9,188
已付利息	(4,425)	(4,513)
年內兌換	(36,795)	-
於十二月三十一日的賬面淨值	42,140	74,350

就二零一一年票據而言，初步確認約68,500,000港元的負債部分為約69,400,000港元的公允價值與約900,000港元的權益部分的差額。

負債部分的實際年利率為13.38%(二零一二年：13.38%)。可換股票據的利息開支乃按實際利率法就負債部分以實際利率計算。

附錄四

本集團的財務資料

28. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,285,398,465	12,854	1,284,538,465	12,845
因行使購股權發行				
普通股而產生(附註)	7,390,000	74	860,000	9
因強制兌換可換股票據				
發行普通股而產生				
(附註27)	31,818,181	318	-	-
於十二月三十一日	1,324,606,646	13,246	1,285,398,465	12,854

附註：

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.235港元行使購股權而發行7,390,000(二零一二年：860,000)股每股面值0.01港元的普通股(附註30)。認購價與面值的差額約1,663,000港元(二零一二年：194,000港元)已計入股份溢價。此外，於二零一三年度行使的購股權的購股權儲備部分約656,000港元(二零一二年：76,000港元)已轉撥至本公司的股份溢價。

誠如財務報表附註27所詳述，每股面值0.01港元合共31,818,181股新普通股按兌換價1.10港元發行。該兌換產生一項股本為318,000港元(二零一二年：無)的信貸，而剩下結餘36,477,000港元計入股份溢價內。

29. 註銷一間附屬公司的收益

於二零一三年一月二十八日，本集團註銷一間名為蘇州新澤地產有限公司的非全資擁有附屬公司。

於註銷日期已註銷附屬公司的負債淨額載列如下：

	二零一三年 千港元
已出售負債淨額：	
應付一間集團公司款項	(6,111)
豁免應付一間集團公司的款項	6,111
匯兌儲備重新分類	(8,898)
註銷一間附屬公司的收益(附註16a)	8,898
	-
註銷產生的現金流出淨額	
已出售的銀行存款	-

附錄四

本集團的財務資料

30. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃（「該計劃」），作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會（「董事會」）可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員（不論全職或兼職）；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問（或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司）；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員（不論全職或兼職），惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別（上述人士均稱為及合稱「參與者」），以接納購股權（「購股權」），並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為（以最高者為準）：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日（或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日）聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價（惟倘本公司於要約獲承授人接納日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價）；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%（「計劃授權限額」），惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

於二零一二年五月十五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東批准。自二零一二年五月十五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達128,453,846股本公司普通股的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

附錄四

本集團的財務資料

任何參與者(「承授人」)凡按照該計劃的條款接納購股權要約(「要約」)，即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

所有以股份支付的僱員薪酬均將於權益內結算。

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目				於二零一三年 十二月 三十一日 的結餘	每股行使價 港元
			於二零一二年 十二月 三十一日及 二零一三年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內 屆滿/失效		
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.235
江淼森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	4,000,000	-	-	-	4,000,000	0.235
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	9,000,000	-	-	-	9,000,000	0.235
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	15,140,000	-	(7,390,000)	-	7,750,000	0.235
			31,140,000	-	(7,390,000)	-	23,750,000	

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 (日/月/年)	行使期間 (日/月/年)	購股權數目					每股行使價 港元
			於二零一一年 十二月 三十一日及 二零一二年 一月一日 的結餘	於年內授出	於年內行使	於年內 屆滿/失效	於二零一二年 十二月 三十一日 的結餘	
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.235
江淼森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	4,000,000	-	-	4,000,000	0.235
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	9,000,000	-	-	9,000,000	0.235
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	16,000,000	(860,000)	-	15,140,000	0.235
				-	32,000,000	(860,000)	-	31,140,000

於報告期間的未行使購股權及加權平均行使價呈列如下：

	二零一三年		二零一二年	
	數目	加權平均 行使價 港元	數目	加權平均 行使價 港元
於一月一日未行使	31,140,000	0.235	-	-
授出	-	-	32,000,000	0.235
行使	(7,390,000)	0.235	(860,000)	0.235
屆滿	-	-	-	-
於十二月三十一日未行使	23,750,000	0.235	31,140,000	0.235
於十二月三十一日可行使	23,750,000		31,140,000	

截至二零一三年十二月三十一日止年度，7,390,000份購股權因發行7,390,000股每股面值0.01港元的普通股而獲行使，且概無購股權根據該計劃到期。截至二零一二年十二月三十一日止年度，根據該計劃，860,000份購股權獲行使。於年末，未獲行使購股權的行使價為0.235港元(二零一二年：0.235港元)，於二零一三年十二月三十一日，尚未行使的購股權加權平均剩餘合約年期約為4年(二零一二年：5年)。

於年末，未獲行使的購股權總數中，23,750,000份購股權(二零一二年：31,140,000)已歸屬及可行使。

附錄四

本集團的財務資料

年內於購股權行使日期的加權平均股價為0.44港元(二零一二年：0.42港元)。

就授出購股權所收取服務的公允價值乃參考授出購股權之公允價值計量。已授出購股權的估計公允價值乃以二項式期權定價模型計量。下列主要數據乃用於計算公允價值：

授出日期	二零一二年九月四日
預期波幅	62.41%
購股權預期年期(以年計)	5
無風險利率 (以香港外匯基金票據為準)	0.264%
預期股息率	1.98%
於授出日期之股價	0.22港元

預期波幅乃使用本公司去年股價的過往波幅釐定。模型所採用的預期年期經已根據管理層就無法轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出的最佳預測而調整。

根據上述定價模型計算的公允價值，截至二零一二年十二月三十一日止年度，約2,947,000港元的以股份支付的僱員款項(附註9)已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表，相關金額已計入購股權儲備。

31. 儲備

(a) 本集團

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
保留盈利		130,231	143,580
股份溢價	(i)	528,150	488,934
購股權儲備	(ii)	2,215	2,871
可換股票據權益儲備	(iii)	480	900
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
酒店物業、廠房及 設備重估儲備	(v)	24,417	23,290
法定儲備	(vi)	32,745	34,143
匯兌儲備	(vii)	151,905	131,888
		960,079	915,542
擬派末期股息(附註11)		-	2,571
		960,079	918,113

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派付股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值，有關儲備根據載列於附註4(t)的會計政策確認。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值，有關儲備根據載列於附註4(m)的會計政策確認。

附錄四

本集團的財務資料

- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 酒店物業、廠房及設備重估儲備指聯營公司的酒店物業、廠房及設備重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收益中確認，當該等酒店物業、廠房及設備獲出售或減值時，有關款項淨額將於損益賬中進行重新分類。
- (vi) 根據相關中國法律及法規規定，本公司若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。
- (vii) 匯兌儲備包括換算金融業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備乃根據載列於附註4(d)的會計政策處理。
- (viii) 年內本公司股東應佔綜合虧損約14,739,000港元(二零一二年：盈利約8,208,000港元)、虧損約9,156,000港元(二零一二年：1,942,000港元)已於年內於本公司財務報表中處理。

(b) 本公司

	股份溢價 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元 (附註)	可換股票據		實繳盈餘 千港元 (附註)	保留盈利 千港元 (附註)	擬派末期 股息 千港元	總計 千港元
			權益儲備 千港元 (附註)					
於二零一二年								
一月一日的結餘	488,664	-	900	(22)	22,462	3,854	515,858	
年度虧損	-	-	-	-	(1,942)	-	(1,942)	
以權益結算股份支付的 僱員款項 (附註30)	-	2,947	-	-	-	-	2,947	
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	194	-	-	-	-	-	194	
轉撥(附註28)	76	(76)	-	-	-	-	-	
已付二零一一年 末期股息	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	
擬派末期股息 (附註11)	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	
於二零一二年十二月 三十一日及 二零一三年一月一日 的結餘	488,934	2,871	900	(22)	17,949	2,571	513,203	
年度虧損	-	-	-	-	(9,156)	-	(9,156)	
因行使購股權發行 普通股而產生 (附註28)	1,663	-	-	-	-	-	1,663	
因強制兌換可換股票據 發行普通股而產生 (附註27及28)	36,477	-	-	-	-	-	36,477	
轉撥(附註27及28)	1,076	(656)	(420)	-	-	-	-	
已付二零一二年 末期股息	-	-	-	-	(8)	(2,571)	(2,579)	
於二零一三年十二月 三十一日的結餘	528,150	2,215	480	(22)	8,785	-	539,608	

附錄四

本集團的財務資料

附註：該等儲備賬包括本公司財務狀況表內的本公司儲備約539,608,000港元(二零一二年：510,632,000港元)。

本公司的實繳盈餘，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的資產淨值，超出為換取該等資產淨值而發行的本公司股份面值的差額。

32. 受限制銀行存款

	附註	本集團	
		二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
受限制銀行存款分析：			
就置業者獲授按揭貸款 而抵押的存款	(a)	27,497	17,404
受限制銀行存款	(b)	8,733	21,472
		36,230	38,876

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。該存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。

33. 現金及銀行結餘

現金及現金等價物分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
現金及銀行結餘	435,782	290,999	4,890	1,003
減：三個月以上但一年內 到期的短期存款	78,000	—	—	—
減：結構性銀行存款	1,277	—	—	—
現金及現金等價物	356,505	290,999	4,890	1,003

結構性銀行存款乃為保本收益增長銀行存款，最低年利率為0.1%(二零一二年：無)，且可增加至最高年利率為7.1%(二零一二年：無)，惟須於二零一三年七月三十日至二零一四年七月三十日期間參考美元兌人民幣之市場匯率而釐定。結構性銀行存款包含嵌入式衍生工具，其回報將隨著美元兌人民幣之當時市場匯率而變動。本公司董事認為，嵌入式衍生工具之公允價值及上限極低，故並無確認衍生財務工具。

附錄四

本集團的財務資料

計入財務狀況報表的現金及銀行結餘，包括下列以本集團及本公司的功能貨幣以外的貨幣列值的金額：

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
人民幣	261,641	269,676	-	-
美元	165,635	5,126	5	5

本集團的現金及銀行結餘包括以人民幣為單位存於中國多家銀行的銀行結餘約260,356,000港元(二零一二年：269,669,000港元)。將該等以人民幣為單位的結餘兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制法規所限制。

銀行結存的實際年利率為0.01%至1.25%(二零一二年：0.01%至2.86%)，並於90日(二零一二年：90日)內到期。

34. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、 津貼及其他 實物利益 千港元	約滿酬金及 花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一三年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,300	326	64	1,690
陶家祈先生	-	1,846	461	93	2,400
陶錫祺先生	-	1,846	461	93	2,400
江淼森先生	-	1,950	487	101	2,538
嚴振亮先生	-	2,304	576	124	3,004
	-	9,246	2,311	475	12,032
非執行董事					
陳智思先生	193	-	-	-	193
獨立非執行董事					
王家偉先生	257	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	193
	643	-	-	-	643
	836	9,246	2,311	475	12,868

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權。

	袍金 千港元	薪金、 津貼及 其他實物利益 千港元	約滿酬金及 花紅 千港元	以權益 結算股份 支付的款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一二年						
執行董事						
陶哲甫先生	-	1,300	326	95	106	1,827
陶家祈先生	-	1,846	461	95	151	2,553
陶錫祺先生	-	1,846	461	95	151	2,553
江淼森先生	-	1,950	562	382	157	3,051
嚴振亮先生	-	2,304	752	860	208	4,124
	-	9,246	2,562	1,527	773	14,108
非執行董事						
陳智思先生	193	-	-	-	-	193
獨立非執行董事						
王家偉先生	257	-	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	-	193
	643	-	-	-	-	643
	836	9,246	2,562	1,527	773	14,944

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名董事就彼等向本集團提供的服務獲授予本公司購股權計劃項目下的購股權，進一步詳情載列於財務報表附註30。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐訂，並已在收益表內確認，而計入本年度財務報表的金額亦已計入上文披露的董事酬金中。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 高級管理人員酬金

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引其加盟本集團或作為加盟本集團的入職獎勵或離職補償。

附錄四

本集團的財務資料

35. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	本集團 二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited(「Fontwell」)的租金開支	(i)	(114)	(105)
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	635	620
支付予克拉克海奇的會籍費	(ii)	(151)	(169)
支付予Chong Lai的利息	(iii)	(6)	(8)

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Fontwell中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。向克拉克海奇收取的費用乃根據相關協議的條款收取。會籍費乃按訂約雙方共同協定的條款收取。
- (iii) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Chong Lai中擁有實益權益。Chong Lai乃根據相關協議的條款收取費用。

(b) 與關連人士的往來結餘

誠如財務報表附註26(c)所詳述，截至二零一三年十二月三十一日止年度，來自Chong Lai的貸款5,000,000港元(二零一二年：5,000,000港元)已悉數償還。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金、津貼及其他實物利益	12,394	14,171
退休福利計劃供款	474	773
	12,868	14,944

附錄四

本集團的財務資料

36. 承擔及經營租賃安排

(a) 資本承擔

本集團有關發展中物業的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已簽約但未撥備	64,128	194,744

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	11,069	10,634
第二至五年	10,036	7,974
	21,105	18,608

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，初步為期少於一年至五年(二零一二年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	本集團	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	44	110
第二至五年	-	10
	44	120

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至兩年(二零一二年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本集團並無任何應收或應付或然租金。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無作為出租人或承租人的經營租賃承擔。

附錄四

本集團的財務資料

37. 財務擔保合約—本公司

本公司就授予附屬公司的所有無抵押定期貸款，向若干銀行提供公司擔保(附註26)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，在本公司財務狀況報表內確認的財務擔保合約的賬面值約為1,017,000港元(二零一二年：1,591,000港元)。就一項定期貸款而於過往年度發出的擔保按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定金額(即有可能被要求償還的貸款金額)與該擔保的攤銷結餘中的較高者計算。有關財務擔保合約的期限為一至六年(二零一二年：一至七年)。

38. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及銀行結餘。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。

於報告期末，本集團的淨負債權益比率如下：

	本集團	
	於十二月三十一日	
	二零一三年	二零一二年
	千港元	千港元
借貸：		
— 流動	85,173	219,527
— 非流動	96,455	19,771
減：現金及銀行結餘(附註33)	(435,782)	(290,999)
淨負債	(254,154)	(51,701)
權益總額	1,070,937	1,027,621
淨負債權益比率	N/A不適用	N/A不適用

附錄四

本集團的財務資料

39. 財務風險管理的政策及目標

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。有關按類別列示的金融資產及負債概要亦可參閱附註39.7。

39.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

39.2 利率風險

本集團因利率變動而承受的利率風險主要與本集團的浮息借貸有關。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表詳細列載本集團及本公司於報告期末有關借貸利率的情況。

	本集團				本公司			
	二零一三年		二零一二年		二零一三年		二零一二年	
	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元	實際利率	千港元
固定利率借貸：								
非控股股東貸款	2.08%- 4.55%	101,105	1.61%- 4.55%	111,833	-	-	-	-
可換股票據	13.38%	42,140	13.38%	74,350	13.38%	42,140	13.38%	74,350
		<u>143,245</u>		<u>186,183</u>		<u>42,140</u>		<u>74,350</u>
浮動利率借貸：								
銀行貸款	1.97%- 6.22%	80,523	1.28%- 6.40%	122,465	-	-	-	-
一間關連公司貸款	-	-	3.28%	5,000	-	-	-	-
		<u>80,523</u>		<u>127,465</u>		<u>-</u>		<u>-</u>
借貸總計		<u>223,768</u>		<u>313,648</u>		<u>42,140</u>		<u>74,350</u>

附錄四

本集團的財務資料

下表顯示倘集團實體於報告期末面對重大風險的利率於該日出現變動(假設所有其他風險可變因素維持不變)，本集團的除稅後(虧損)/盈利及保留盈利即時出現的變動。

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
利率上升	一百個基點	一百個基點	一百個基點	一百個基點
年度(虧損)/盈利 (增加)/減少	(648)	1,022	-	-
保留盈利減少	(648)	(1,022)	-	-
利率下跌	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)
年度(虧損)/盈利 (減少)/增加	(648)	1,022	-	-
保留盈利增加	648	1,022	-	-

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，且計入全年存在的金融工具利率風險而釐定。增加或減少100個基點為管理層對下一年度報告日期之前期間利率的合理可能變動的估計。有關分析亦應用於二零一二年十二月三十一日的數據。

39.3 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、已付按金及銀行存款。本集團持續監控其所承受的信貸風險。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方或任何性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

本公司所承受的最高信貸風險可能會導致本公司蒙受財務虧損，此乃由於向其附屬公司提供財務擔保合約約52,235,000港元(二零一二年：72,865,000港元)所致，該金額為就所發出財務擔保合約的或然負債金額。

39.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)及本公司可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

附錄四

本集團的財務資料

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間（即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

	本集團						本公司				
	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月
	賬面值	現金流量總額					賬面值	現金流量總額			
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零一三年											
應付賬款	112,179	112,179	112,179	-	-	-	-	-	-	-	-
應計費用、已收按金及 其他應付款項	20,934	20,934	20,934	-	-	-	5,009	5,009	5,009	-	-
附有按要求償還條款的定期 貸款	52,235	52,235	52,235	-	-	-	-	-	-	-	-
其他銀行貸款	28,288	32,247	-	4,182	4,078	23,987	-	-	-	-	-
非控股股東貸款	101,105	101,283	-	26,460	-	74,823	-	-	-	-	-
可換股票據	42,140	45,788	-	1,190	44,598	-	42,140	45,788	-	1,190	44,598
	356,881	364,666	185,348	31,832	48,676	98,810	47,149	50,797	5,009	1,190	44,598
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	1,017	52,235	52,235	-	-

	本集團						本公司					
	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年	合約未折現		按要求	少於六個月	六個月至 十二個月	二年至五年
	賬面值	現金流量總額					賬面值	現金流量總額				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零一二年												
應付賬款	92,197	92,197	92,197	-	-	-	-	-	-	-	-	
應計費用、已收按金及其他應付款項	28,073	28,073	28,073	-	-	-	4,898	4,898	4,898	-	-	
應付一間附屬公司款項	-	-	-	-	-	-	181	181	181	-	-	
附有按要求償還條款的定期 貸款	72,865	72,865	72,865	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他銀行貸款	49,600	49,723	-	49,723	-	-	-	-	-	-	-	
一間關連公司貸款	5,000	5,006	-	5,006	-	-	-	-	-	-	-	
非控股股東貸款	111,833	113,103	-	92,603	-	20,500	-	-	-	-	-	
可換股票據	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	74,350	90,366	-	2,250	85,866	
	433,918	451,333	193,135	149,582	2,250	106,366	79,429	95,445	5,079	2,250	85,866	
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	1,591	72,865	72,865	-	-	

附錄四

本集團的財務資料

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較以上所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團及本公司的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	本集團					
	未折現現金 流量總額 千港元	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月至 十二個月 千港元	二年至五年 千港元	五年以上 千港元
二零一三年十二月三十一日	54,420	-	14,148	12,832	27,440	-
二零一二年十二月三十一日	76,629	-	18,212	11,705	44,665	2,047

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，本公司並無任何附有按要求償還條款的定期貸款。

39.5 公允價值

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

39.6 於財務狀況報表確認的公允價值計量

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

於二零一三年及二零一二年十二月三十一日，概無金融資產及負債按公允價值計量。因此，並無呈列公允價值層級計量披露。

附錄四

本集團的財務資料

39.7 按類別列示金融資產及負債概要

於報告期末確認的本集團金融資產及負債賬面值可劃分如下。有關金融工具分類如何影響其後計量，請參閱附註4(j)及4(m)的說明。

	本集團		本公司	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
應收賬款	166	139	-	-
已付按金及其他應收款項	33,658	20,748	-	-
應收附屬公司款項	-	-	461,762	471,811
受限制銀行存款	36,230	38,876	-	-
現金及銀行結餘	435,782	290,999	4,890	1,003
	505,836	350,762	466,652	472,814
金融負債				
按攤銷成本計量的				
金融負債：				
應付賬款	112,179	92,197	-	-
應計費用及其他應付款項	20,934	28,073	5,009	4,898
應付一間附屬公司款項	-	-	-	181
借貸	181,628	239,298	-	-
可換股票據	42,140	74,350	42,140	74,350
財務擔保合約	-	-	1,017	1,591
	356,881	433,918	48,166	81,020

40. 報告期後事件

於二零一四年一月二十一日，作為獨立第三方之中國綠景地產控股有限公司(「買方」)與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(統稱「賣方」)就賣方向買方出售(「股份出售」)本公司股本中合共858,800,792股每股面值0.01港元之股份(「出售股份」)訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司於本年報日期已發行股本約64.83%。倘所有先決條件已獲達成及完成，則股份出售將觸發買方根據香港公司收購及合併守則規則26就所有已發行股份及本公司其他未行使證券(買方及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外)提出強制性無條件全面收購要約之責任。股份出售及可能收購要約之進一步詳情已在本公司及買方共同於日期為二零一四年二月十三日及二零一四年三月二十五日的公告中披露。

於二零一四年二月二十八日，本集團已訂立下列有條件買賣協議：

- i. 本集團(作為買方)與Onsite Investment Limited(作為賣方)就買賣新繼發展有限公司股本中15股股份及於新繼發展收購協議日期新繼發展有限公司結欠Onsite Investment Limited股東貸款，訂立有條件買賣協議(「新繼發展收購協議」)，代價合共72,919,000港元(攤銷銷售股份代價為46,459,000港元及股東貸款代價為26,460,000港元)。

附錄四

本集團的財務資料

- ii. 本集團(作為賣方)與Highmind Limited(作為買方)就買賣Accordcity Limited全部已發行股本及於Accordcity出售協議完成後Accordcity Limited結欠本集團股東貸款(估計為76,100,000港元)，訂立有條件買賣協議(「Accordcity出售協議」)，代價合共170,252,000港元(攤分銷售股份代價為94,152,000港元及股東貸款代價為76,100,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。
- iii. 本集團(作為賣方)與Gavett Limited(作為買方)就買賣新澤管理有限公司全部已發行股本及於新澤管理出售協議完成後新澤管理有限公司結欠本集團股東貸款(估計為9,000,000港元)，訂立有條件買賣協議(「新澤管理出售協議」)，代價合共23,210,000港元(攤分銷售股份代價為14,210,000港元及股東貸款代價為9,000,000港元)，惟股東貸款代價須進行等額調整，股東貸款代價須相等於在完成日期實際股東貸款之賬面值。

新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議均須待該等協議各自之全部先決條件獲達成後方告完成。新繼發展收購協議、Accordcity出售協議及新澤管理出售協議進一步詳情已於本公司日期為二零一四年三月十三日及二零一四年三月二十五日公告中披露。

獨立核數師報告



Tel: +852 2218 8288

Fax: +852 2815 2239

www.bdo.com.hk

電話：+852 2218 8288

傳真：+852 2815 2239

www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

香港干諾道中111號
永安中心25樓

致新澤控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第39至123頁新澤控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對實體內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

BDO Limited, a Hong Kong limited company, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms.

附錄四

本集團的財務資料

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的盈利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

余翠芳

執業證書號碼：P05440

香港，二零一三年三月二十一日

附錄四

本集團的財務資料

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	7	272,102	375,182
銷售成本		(223,202)	(318,494)
毛利		48,900	56,688
其他收入	7	4,736	10,990
銷售開支		(10,154)	(13,848)
行政開支		(55,548)	(43,523)
投資物業的公允價值調整	15	22,337	8,400
出售投資物業的收益		2,477	835
融資成本	8	(1,937)	(6,205)
應佔聯營公司業績		20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損	27	-	(829)
除所得稅前盈利	9	31,228	31,008
所得稅開支	10	(15,730)	(20,131)
年度盈利		15,498	10,877
以下人士應佔年度盈利：			
本公司股東		8,208	12,163
非控股權益		7,290	(1,286)
		15,498	10,877
年內本公司股東應佔 每股盈利	12	港仙	港仙
— 基本		0.64	0.95
— 攤薄		0.64	0.95

附錄四

本集團的財務資料

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
年度盈利	15,498	10,877
其他全面收入		
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	8,148	38,611
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	908	5,499
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	4,014	2,465
年度其他全面收入(扣減稅項後)	13,070	46,575
年度全面收入總額	28,568	57,452
以下人士應佔全面收入總額：		
本公司股東	19,631	50,768
非控股權益	8,937	6,684
	28,568	57,452

附錄四

本集團的財務資料

綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
商譽	13	37,048	37,048
物業、廠房及設備	14	49,359	60,904
投資物業	15	304,594	297,340
於聯營公司的權益	17	137,402	134,306
遞延稅項資產	18	167	2,011
		528,570	531,609
流動資產			
發展中物業	19	418,816	446,056
待售物業	20	294,334	284,086
存貨	21	65	74
應收賬款	22	139	84
已付按金、預付款項及其他應收款項	23	32,486	48,952
可收回稅款		12,338	1,294
受限制銀行存款	31	38,876	92,860
現金及現金等價物	32	290,999	265,725
		1,088,053	1,139,131
總資產		1,616,623	1,670,740
流動負債			
應付賬款	24	92,197	89,865
應計費用、已收按金及其他應付款項	25	135,810	89,484
借貸	26	219,527	187,247
		447,534	366,596
流動資產淨值		640,519	772,535
總資產減流動負債		1,169,089	1,304,144
非流動負債			
借貸	26	19,771	190,654
可換股票據	27	74,350	69,675
遞延稅項負債	18	47,347	40,691
		141,468	301,020
總負債		589,002	667,616
資產淨值		1,027,621	1,003,124
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	8	12,854	12,845
儲備	30(a)	915,542	895,341
擬派末期股息	11	2,571	3,854
		930,967	912,040
非控股權益		96,654	91,084
權益總額		1,027,621	1,003,124

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的投資	16(a)	133,936	132,483
流動資產			
預付款項		327	390
應收附屬公司款項	16(b)	471,811	469,616
現金及現金等價物	32	1,003	5,353
		473,141	475,359
總資產		607,077	607,842
流動負債			
應計費用及其他應付款項		4,898	8,205
應付一間附屬公司款項	16(b)	181	-
財務擔保合約	36	1,591	1,259
		6,670	9,464
流動資產淨值		466,471	465,895
總資產減流動負債		600,407	598,378
非流動負債			
可換股票據	27	74,350	69,675
		74,350	69,675
總負債		81,020	79,139
資產淨值		526,057	528,703
權益			
本公司股東應佔股本及儲備			
股本	28	12,854	12,845
儲備擬派	30(b)	510,632	512,004
末期股息	11	2,571	3,854
權益總額		526,057	528,703

陶家祈
董事

陶錫祺
董事

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
經營活動的現金流量		
除所得稅前盈利	31,228	31,008
調整項目：		
折舊	3,289	4,722
出售物業、廠房及設備的虧損	8,174	15
出售投資物業的收益	(2,477)	(835)
投資物業的公允價值調整	(22,337)	(8,400)
以權益結算股份支付的僱員款項	2,947	-
應佔聯營公司業績	(20,417)	(18,500)
沖銷可換股票據的虧損	-	829
應收一間聯營公司款項的減值虧損	192	-
其他應收款項的減值虧損	1,602	-
待售物業的減值虧損	759	1,507
利息收入	(3,325)	(6,005)
利息開支	1,937	6,205
未計營運資金變動前經營盈利	1,572	10,546
發展中物業及待售物業減少／(增加)	42,196	(15,444)
存貨減少	9	4
應收賬款增加	(55)	(43)
已付按金、預付款項及其他應收款項減少／(增加)	14,864	(16,617)
應付賬款、應計費用、已收按金及其他應付款項增加	48,658	19,484
經營活動產生／(所用)的現金	107,244	(2,070)
已付利息	(10,598)	(15,938)
已付所得稅	(18,636)	(23,943)
經營活動產生／(所用)的現金淨額	78,010	(41,951)

附錄四

本集團的財務資料

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
投資活動的現金流量		
購置物業、廠房及設備	(295)	(292)
出售物業、廠房及設備所得款項	173	75
出售投資物業所得款項	20,017	10,771
收取一間聯營公司的股息	22,051	16,915
已收利息	3,325	6,005
受限制銀行存款減少／(增加)	53,984	(74,148)
投資活動產生／(所用)的現金淨額	99,255	(40,674)
融資活動的現金流量		
發行股本所得款項	203	1,129
新造借貸所得款項	32,000	56,077
償還借貸	(173,074)	(122,791)
已付可換股票據利息	(4,513)	(3,940)
發行可換股票據的交易成本	-	(6,555)
已付本公司股東股息	(3,854)	(6,393)
已付一間附屬公司的一名非控股股東股息	(3,367)	-
融資活動所用的現金淨額	(152,605)	(82,473)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	24,660	(165,098)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	614	8,715
於一月一日的現金及現金等價物	265,725	422,108
於十二月三十一日的現金及現金等價物	32	290,999

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及設備 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	撥派 末期股息 千港元	總計 千港元			
於二零一一年一月一日的結餘	12,786	487,337	1,968	3,011	89,936	16,811	88,339	28,173	131,782	6,393	866,536	82,759	949,295	
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,393)	(6,393)	-	(6,393)	
對非控股股東貸款首次確認時進行公允價值調整	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,641	1,641	
因行使購股權發行普通股而產生(附註28)	59	1,070	-	-	-	-	-	-	-	-	1,129	-	1,129	
轉撥(附註28)	-	257	(257)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	59	1,327	(257)	-	-	-	-	-	-	(6,393)	(5,264)	1,641	(3,623)	
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,163	-	12,163	(1,286)	10,877	
其他全面收入														
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	30,641	-	-	-	30,641	7,970	38,611	
應佔換算一間聯營公司的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	5,499	-	-	-	5,499	-	5,499	
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	-	-	-	-	-	2,465	-	-	-	-	2,465	-	2,465	
贖回可換股票據	-	-	-	(2,111)	-	-	-	-	2,111	-	-	-	-	
年度全面收入總額	-	-	-	(2,111)	-	2,465	36,140	-	14,274	-	50,768	6,684	57,452	
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	486	(486)	-	-	-	-	
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,410	(2,410)	-	-	-	-	
已歸屬購股權到期後轉撥	-	-	(1,711)	-	-	-	-	-	1,711	-	-	-	-	
撥派末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	3,854	-	-	-	
於二零一二年十二月三十一日的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124	

附錄四

本集團的財務資料

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	本公司股東應佔權益												權益 權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據權益 儲備 千港元	合併儲備 千港元	酒店物業、 廠房及設備 重估儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	法定儲備 千港元	保留盈利 千港元	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元	非控股 千港元	
於二零一二年一月一日的結餘	12,845	488,664	-	900	89,936	19,276	124,479	31,069	141,017	3,854	912,040	91,084	1,003,124
已付二零一一年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(3,854)	-	(3,854)
已付一名非控股股東股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,367)	(3,367)
以權益結算股份支付的僱員款項(附註29)	-	-	2,947	-	-	-	-	-	-	-	2,947	-	2,947
因行使購股權發行普通股而產生(附註28)	9	194	-	-	-	-	-	-	-	-	203	-	203
轉撥(附註28)	-	76	(76)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9	270	2,871	-	-	-	-	-	-	(3,854)	(704)	(3,367)	(4,071)
年度盈利	-	-	-	-	-	-	-	-	8,208	-	8,208	7,290	15,498
其他全面收入													
換算國外業務的財務報表的匯兌收益	-	-	-	-	-	-	6,501	-	-	-	6,501	1,647	8,148
應佔換算一間聯營公司的財務報表的 匯兌收益	-	-	-	-	-	-	908	-	-	-	908	-	908
應佔一間聯營公司酒店物業重估盈餘	-	-	-	-	-	4,014	-	-	-	-	4,014	-	4,014
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	4,014	7,409	-	8,208	-	19,631	8,937	28,568
轉撥	-	-	-	-	-	-	-	388	(388)	-	-	-	-
應佔一間聯營公司法定儲備	-	-	-	-	-	-	-	2,686	(2,686)	-	-	-	-
擬派末期股息(附註11)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,571)	2,571	-	-	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	12,854	488,934	2,871	900	89,936	23,290	131,888	34,143	143,580	2,571	930,967	96,654	1,027,621

財務報表附註

截至二零一二年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司註冊辦事處及主要營業地點分別為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands及香港灣仔告士打道77-79號富通大廈23樓2301室。

本公司的主要業務為投資控股，附屬公司的主要業務載於財務報表附註16(a)。

董事會已於二零一三年三月二十一日批准刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度的財務報表。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納香港財務報告準則的修訂本 – 自二零一二年

一月一日起首次生效於本年度，本集團首次採納下列香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈與本集團的財務報表相關及於二零一二年一月一日開始的年度生效的修訂本。

香港財務報告準則第7號的修訂本	披露 – 金融資產轉讓
香港會計準則第12號的修訂本	遞延稅項 – 收回相關資產

如下所述，採納該等香港財務報告準則的修訂本對本集團的財務報表並無重大影響。

香港財務報告準則第7號的修訂本 – 披露 – 金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本改善金融資產轉讓交易的披露規定，並令財務報表的使用者更好地瞭解實體所面臨與已轉讓資產有關的任何風險的潛在影響。修訂本亦規定須就報告期末前後出現的不合比例轉讓交易金額作出額外披露。

本集團於本年度並無轉讓任何金融資產。因此，採納該修訂本並無對本集團於本年度之業績及財務狀況造成任何影響。

香港會計準則第12號的修訂本 – 遞延稅項 – 收回相關資產

香港會計準則第12號的修訂本引入可駁回假設，即根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬的投資物業可全部透過銷售收回。遞延稅項負債或遞延稅項資產的計量反映透過銷售全部收回投資物業的賬面值的稅務影響。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該投資物業絕大部分經濟收益（而非透過銷售）的業務模式為目標，則此假設可予駁回。倘此假設被駁回，則使用於報告日期已實施或實際上已實施的適當稅率按預期方式計量遞延稅項金額，其中投資物業的賬面值將會收回（見附註4(v)）。該修訂本將追溯應用。

附錄四

本集團的財務資料

如附註15所披露，本集團的投資物業於二零一二年十二月三十一日以公允價值計量約為304,594,000港元(二零一一年：297,340,000港元)。就本集團位於中華人民共和國(「中國」)的若干投資物業賬面值約為77,674,000港元(二零一一年：79,679,000港元)，本集團已評估應採納香港會計準則第12號的修訂本的假設。因此，該等投資物業的相關遞延稅項已按可全部透過銷售收回的假設重新計量。本集團已駁回有關其位於中國的其他投資物業賬面值約為226,920,000港元(二零一一年：217,661,000港元)的假設，此乃由於該等物業被評估為將折舊及由附屬公司持有，而業務模式的目的並非是透過出售而是隨時間流逝消耗該等投資物業所包含的絕大部分經濟利益。該等投資物業的遞延稅項並未重新計量。

此項會計政策之變動已追溯應用。然而，管理層表示採納香港會計準則第12號的修訂本對本集團本年度及過往年度的業績及於二零一一年十二月三十一日之財務狀況並無任何重大影響。因此，比較數字未經重列。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

本集團尚未且並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年對香港財務報告準則的年度改進 ²
香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)	呈列財務報表—呈列其他全面收益項目 ¹
香港會計準則第32號的修訂本	金融工具—呈列—抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第1號的修訂本	首次採納香港財務報告準則—政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號的修訂本	披露—抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港財務報告準則第27號的修訂本(二零一一年)	投資實體 ³
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	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合資企業的投資 ²
香港(國際財務報告準則詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間生效

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)—呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號的修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的項目分為該等可能於日後重新分類至損益之項目(如可供出售金融資產之重新估值)及該等未必會重新分類至損益之項目(如物業、廠房及設備之重新估值)。就其他全面收益項目繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。該等修訂本將追溯應用。

附錄四

本集團的財務資料

香港會計準則第32號金融工具的修訂本：呈列—抵銷金融資產及金融負債

有關修訂本闡明抵銷金融工具的要求。該等修訂本指明應用抵銷標準時的現行慣例的不一致條文，並闡明：

- 「目前具有合法強制執行抵銷權利」之含義；及
- 若干總額結算系統可視為相當於淨額結算。

該等修訂本將追溯應用。

香港財務報告準則第9號—金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產乃視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵分類為按公允價值或攤銷成本計量的金融資產。公允價值的盈虧將於損益賬中確認，惟就若干非實質性股本投資而言，實體可選擇於其他全面收入中確認盈虧。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號的金融負債確認、分類及計量規定，惟按公允價值於損益列賬的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公允價值變動金額於其他全面收入確認，除非會引致或加劇會計錯配則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。

香港財務報告準則第10號—綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控股權模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有之承擔或權利，以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權限時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第12號—披露於其他實體的權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及合營安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標是令財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

香港財務報告準則第13號—公允價值計量

香港財務報告準則第13號提供有關如何在其他準則要求或准許時計量公允價值之單一指引來源。該準則適用於按公允價值計量之金融項目及非金融項目，並引入公允價值計量等級。此計量等級中三個層級之定義一般與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號將公允價值界定為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格(即平倉價)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於交投活躍市場掛牌之財務資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公允價值之價格。該準則亦載有詳細之披露規定，使財務報表使用者可評估計量公允價值所採用之方法及輸入數據，以及公允價值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採用，現按未來適用基準應用。

附錄四

本集團的財務資料

本集團正在評估該等新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，截至目前為止，董事表示採納該等新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」)以及香港公司條例的披露規定而編製。此外，財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

(b) 計量基準

除下文所載會計政策闡釋的投資物業及酒店物業按公允價值計量外，財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

財務報表以本公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

4. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。集團各成員公司間的公司間交易與結餘連同未變現盈利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。惟於有關交易可提供所轉讓資產的減值證明時，則亦可對銷未變現虧損，在此情況下，虧損可於損益賬中確認。

年內收購或出售的附屬公司自有關收購生效日期起或截至有關出售生效日期止(如適用)的業績計入綜合全面收益表。附屬公司的財務報表於有需要時作出調整，以便其會計政策與本集團其他成員公司所採用者保持一致。

倘本集團於附屬公司的權益變動並未導致喪失控制權，則作為權益交易入賬。本集團權益及非控股權益的賬面值已予調整，以反映其於附屬公司的有關權益變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值之間的任何差額直接於權益確認，並歸屬予本公司股東。

倘本集團喪失對附屬公司的控制權，則出售產生的損益乃根據(i)已收代價公允價值與任何保留權益公允價值的總額及(ii)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債以及任何非控股權益的過往賬面值兩者間的差額計算。先前於其他全面收入內確認與該附屬公司有關的任何金額按猶如本集團已出售相關資產或負債的方式入賬。

收購完成後，非控股權益的賬面值為該等權益於初步確認時的金額，另加非控股權益應佔其後權益變動金額。即使全面收入總額歸屬予非控股權益會導致非控股權益產生虧絀結餘，全面收入總額仍須歸屬予非控股權益。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 附屬公司

附屬公司指本集團有權控制其財務及經營政策的所有企業(包括特殊目的企業)，以從其業務中取利。現時可予行使或可予兌換的潛在表決權的存在及影響，已於評估本集團是否控制另一個實體時考慮到。

於綜合財務報表內，收購附屬公司(屬共同控制者除外)乃採用收購法入賬。此方法須對該附屬公司於收購日的所有可識別資產及負債(包括或然負債)的公允價值進行估計(無論該等項目於收購前是否已計入該附屬公司的財務報表)。於初步確認時，附屬公司的資產及負債按其公允價值計入綜合財務狀況報表，並以此作為日後按本集團的會計政策進行計量的基準。

於本公司的財務狀況報表內，附屬公司乃按成本值扣除任何減值虧損入賬，除非該附屬公司乃持作出售或已納入某出售組別則作別論。本公司根據於報告期末的已收及應收股息將附屬公司的業績列賬。自被投資人的收購前或收購後盈利收取的所有股息均於本公司損益賬內確認。

(c) 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響，通常持有其20%至50%投票權但既非附屬公司亦非合資企業的實體。

於綜合財務報表中，於聯營公司的投資初期以成本值確認，其後按權益法入賬。收購成本超過本集團應佔於收購當日所確認的該聯營公司可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額的任何部分，確認為商譽。商譽計入該投資的賬面值，並作為該投資的一部分進行減值評估。收購成本按所獲資產、所產生或承擔的債務以及本集團所發行的股本工具於交易當日的公允價值總額加投資直接應佔的任何成本計量。於釐定本集團於收購聯營公司的期間所佔聯營公司損益時，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公允價值淨額超過收購成本的任何部分，經進行重估後，即時於損益賬內確認。

根據權益法，本集團於聯營公司的權益乃按成本值入賬，並按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動減任何已識別減值虧損而作調整，除非已分類為持作出售用途(或包括在分類為持作出售的出售資產組別之內)則作別論。期內損益賬包括本集團應佔聯營公司收購後除稅後的年度業績，包括任何年內確認的於聯營公司投資相關的減值虧損。

本集團與其聯營公司進行交易的未變現收益，以本集團於聯營公司的權益為限進行對銷。倘於應用權益會計法時撥回本集團與其聯營公司進行資產銷售所產生的未變現虧損，則本集團亦會對相關資產進行減值測試。倘聯營公司於相似情況下就類似交易及事件所採用的會計政策與本集團所採納者不同，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司的財務報表時，會作出必要調整，以確保聯營公司的會計政策與本集團所採納者一致。

當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於該聯營公司的權益時，本集團不再確認進一步的虧損，惟其代表該聯營公司產生法律或推定責任或支付款項則除外。就此而言，本集團於聯營公司的權益為按照權益法所作投資的賬面值，以及實質上構成本集團於聯營公司的淨投資一部分的長期權益。

於採用權益法後，本集團釐定是否有必要就本集團於其聯營公司的投資確認額外減值虧損。於報告期末，本集團釐定是否有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值。倘出現有關跡象，本集團會按聯營公司的可收回金額(為使用價值與公允價值減出售成本間的較高者)與其賬面值的差額計算減值數額。於釐定投資的使用價值時，本集團會估計其應佔預期由該聯營公司所產生的估計未來現金流量的現值，包括該聯營公司業務產生的現金流量及最終出售該投資的所得款項。

附錄四

本集團的財務資料

(d) 外幣交易

在合併實體的個別財務報表中，外幣交易均按交易日期當時的匯率折算為個別實體的功能貨幣。於報告期末，以外幣為單位的貨幣資產及負債均按該日的匯率折算。結算有關交易及於報告期末重新折算貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，於損益賬內確認。

按公允價值列賬而以外幣為單位的非貨幣項目按公允價值釐定當日的匯率重新折算，並作為公允價值盈虧的一部分呈報。以外幣按歷史成本列值的非貨幣項目不再另行折算。

於綜合財務報表中，原以本集團呈列貨幣以外的貨幣呈列的海外業務的所有個別財務報表，均已換算為港元。資產及負債已按報告期末的收市匯率換算為港元。收入及支出則按交易日的匯率，或按報告期間的平均匯率(假設匯率並無重大波動)換算為港元。任何由此產生的差額乃於其他全面收入內確認，並單獨累計入權益的匯兌儲備。

當出售海外業務時，有關匯兌差額會從權益中重新分類計入損益賬，作為出售盈虧的一部分。

(e) 物業、廠房及設備

(i) 折舊

物業、廠房及設備乃按其估計可使用年期以直線法按下列年率撇銷成本或估值計提折舊：

租賃土地及樓宇	2%-5%
租賃物業裝修	10%-20%
汽車	20%
營業及辦公室設備	5%-20%
傢俬及裝置	20%
酒店物業	租賃年期

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於報告期末檢討，並作出調整(如適用)。

(ii) 計算基準

物業、廠房及設備(除酒店物業外)按成本值減累計折舊及減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及將該資產達致其營運狀況及運送至某地點作其擬定用途的任何直接相關成本。其後的成本僅會於與該項目有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該項目成本能可靠計算的情況下計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(倘適用)。所有其他成本(如維修及保養)於產生的財務期間內在損益賬支銷。

本集團的一間聯營公司所持有的酒店物業，乃按估值減累計折舊及減值虧損列賬。估值由外聘專業估值師釐定。

酒店物業價值的變動，乃作為酒店物業、廠房及設備重估儲備的變動處理。若該儲備的結餘不足以抵扣虧絀，所超出的虧絀將於損益賬內支銷。

資產廢棄或出售所產生的損益按出售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益賬內確認。於出售酒店物業及已撥作投資物業的若干樓宇時，權益內剩餘的任何重估盈餘會轉撥至保留盈利內。

附錄四

本集團的財務資料

(f) 投資物業

投資物業指為獲取租金收入及／或資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇，包括所持有現時尚未決定未來用途的土地及現正建造或發展以供未來作投資物業用途的物業。

倘本集團根據經營租賃持有一項物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，則該權益按各物業的基準以投資物業分類及入賬。分類為投資物業的任何該等物業權益按猶如根據融資租賃持有的方法入賬。

初步確認時，投資物業按成本(包括任何直接應佔開支)計算。初步確認後，投資物業按公允價值列賬，除非該投資物業於報告期末仍在建造或發展中及其公允價值於當時無法可靠釐定則作別論。公允價值乃由具足夠經驗的外聘專業估值師就投資物業的所在地及性質釐定。於報告期末確認的賬面值反映當時的市況。

公允價值變動或出售投資物業產生的損益計入產生期間的損益賬內。

(g) 商譽

商譽是指所轉讓代價及確認為非控股權益金額的總額超過被收購方的可識別資產、負債和或然負債的公允價值的部分。所轉讓代價按所獲資產、所產生或承擔的債務以及本集團所發行的股本工具於交易當日的公允價值總額計量。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位，並且每年接受減值測試(見附註4(s))。

被收購方的可識別資產、負債和或然負債的公允價值超過所轉讓代價及確認為非控股權益金額的總額的任何部分，會即時在損益賬中確認。

於其後出售附屬公司時，撥充商譽的所得數額乃作為釐定出售的盈虧多寡之用。

(h) 發展中物業

持作於未來出售的發展中物業列為流動資產，包括根據經營租賃持有的土地(附註4(o))及開發成本總額、物料及供應品、工資、合資格資產的資本化借貸成本及其他開支(「開發成本」)。開發成本按以較低的成本及可變現淨值列賬。其他開支包括(i)將發展中物業達致其現時所在地及狀況所產生的成本；及(ii)就發展物業產生並有系統地分配的固定間接開支。固定間接開支為持續較為穩定的間接成本，不論發展項目的規模或數量。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計竣工成本及估計銷售開支。

(i) 待售物業

待售物業乃按成本及可變現淨值(以較低者為準)列賬。倘本集團完成發展的物業，成本乃透過攤分未售物業佔發展項目的發展成本總額而釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計銷售開支。

待售物業的成本乃由全部購買成本、兌換成本及將物業運至現址及達至現狀所產生的其他成本所構成。

附錄四

本集團的財務資料

(j) 金融資產

本集團有關金融資產(於附屬公司及聯營公司的投資除外)的會計政策載列如下。

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款項。管理層於初步確認時根據金融資產被收購的目的釐定金融資產的歸類，並(倘允許及適合)於報告期末重新評估該分類。

當且僅當本集團成為工具的合約條文訂約方時，所有金融資產方被確認。金融資產於初步確認時按公允價值加直接應佔交易成本計量。

倘收取投資現金流量的權利屆滿或轉讓，而所有權絕大部分風險及回報亦已轉讓，則金融資產終止確認。

本公司於報告期末評估金融資產是否出現減值的客觀證據。倘出現該等客觀證據，本公司將釐定減值虧損，並按照金融資產的分類予以確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項均為設有固定或可確定付款金額的非衍生工具金融資產，不會在活躍市場掛牌。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本的計算已計及任何收購折讓或溢價，以及作為實際利率及交易成本一部分的費用。

金融資產減值

本公司於報告期末對金融資產進行檢討，以釐定是否出現任何減值的客觀證據。

個別金融資產減值的客觀證據包括本集團注意到的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人遭遇重大財務困難；
- 違反合約，如拖欠或無法如期償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人產生不利影響；及
- 股本工具投資的公允價值大幅或持續下跌至低於其成本值。

有關某一組金融資產的虧損事件包括顯示該組金融資產估計未來的現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況及與該組別內資產拖欠情況有關的國家或當地經濟狀況出現不利變動。

倘存在任何該等證據，則按以下方式計量並確認減值虧損：

如果有客觀證據表明按攤銷成本列賬的貸款及應收款項已出現減值虧損，則按資產的賬面值與估計未來的現金流量(不包括尚未出現的未來信貸虧損)以金融資產原本實際利率(即初步確認計算的實際利率)折現的現值之間差額計量虧損金額。虧損金額於減值產生期間在損益賬中確認。

附錄四

本集團的財務資料

如果在以後期間減值虧損的金額減少，且這種減少客觀上與減值確認後發生的事項相關聯，則先前確認的減值虧損可撥回，惟有關撥回不應當使該項金融資產於減值撥回當日的賬面值超過其未確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回產生期間在損益賬中確認。

(k) 存貨

存貨包括供本身消耗的消耗品庫存材料，以按加權平均法釐定的成本值列賬。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括價值變動風險極微的銀行結存及現金。

(m) 金融負債

本集團的金融負債包括借貸、應付賬款及其他應付款項、應計費用、已收按金及可換股票據。

金融負債在本集團成為工具的合約條文訂約方時確認。所有與利息相關的支出均根據本集團的借貸成本會計政策(見附註4(u))確認。

負債所指定的責任被解除、取消或到期時，金融負債即終止確認。

倘現有金融負債由同一貸方以大不相同的條款提供的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修訂，則上述替換或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，兩者賬面值的差額於損益賬中確認。

借貸

借貸最初按公允價值扣除已產生的交易成本確認入賬。借貸其後按攤銷成本列賬，如扣除交易成本之後的所得收益與贖回價值出現差額，則於借貸期內以實際利率法在損益賬中確認。

除非本集團擁有無條件權利於報告期末後延遲至少十二個月清償負債，否則借貸分類為流動負債。

可換股票據

可按持有人選擇轉換為權益股本的可換股票據，如因轉換而發行的股份數目及於當時收取的代價價值不會變動，則列作複合式金融工具入賬，當中包括負債部分及權益部分。

由本公司發行包括金融負債及權益部分的可換股票據於最初確認時分開歸類列入各自的負債及權益部分。於最初確認時，負債部分的公允價值使用類似不可換股債券當時的市場利率釐定。權益部分的公允價值利用二項式期權定價模型釐定。

負債部分其後使用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分將繼續保留於權益內，直至轉換或贖回票據為止。

倘票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債部分的賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為發行股份的代價。倘票據被贖回，則可換股票據權益儲備直接撥入保留盈利。

附錄四

本集團的財務資料

與發行可換股票據相關之交易成本乃按彼等各自的公允價值比例分配至負債部分及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接計入股權內。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金

應付賬款及其他應付款項、應計費用及已收按金最初按公允價值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 發出的財務擔保

財務擔保合約為因指定債務人未能按債務工具的條款如期付款時，發行人(或擔保人)需支付指定金額予持有人以補償其所遭受損失的合約。

倘本集團發出財務擔保，該擔保的公允價值最初確認為財務擔保合約內的遞延收入。倘在發出該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策確認。倘並無任何已收取或應收取代價，於最初確認任何遞延收入時，即時開支於損益賬內確認。

最初確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益賬內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘擔保持有人可能根據有關擔保向本集團提出申索，而該筆向本集團提出的申索款額預計超過現時賬面值(即最初確認的金額減累計攤銷(如適用))，則確認撥備。

(o) 租賃

如本集團認為，一項安排賦予於一段協定期間內使用某一指定資產的權利，並以付款或連串付款作為交換，該項安排(包括交易或連串交易)為或包含一項租賃。本集團經評估該項安排的實際內容後，釐定上述決定，並不會考慮該項安排是否屬租賃的法定形式。

(i) 本集團的資產租賃分類

對於本集團以租賃持有的資產，如果租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產便會劃歸為以融資租賃持有；如果租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外：

土地租賃權益指收購土地使用權的首筆支付款項。該等款項乃按成本值減累計攤銷及任何減值虧損列賬。首筆支付款項按租期以直線法計算攤銷予以撇銷。

發展中物業及待售物業包括土地租賃權益，當中的預繳土地租賃費攤銷會充發展期間的部分樓宇成本，但已落成物業則會在損益賬內扣除。

經營租賃項下租出的物業於綜合財務狀況報表列入投資物業。租金收入的確認載於附註4(r)。

(ii) 作為承租人的經營租賃開支

如果本集團是以經營租賃獲得資產的使用權，則根據租賃作出的付款，按租期以直線法在損益賬中支銷，惟有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所獲得的租賃優惠均在損益賬中確認為租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其產生的會計期間內在損益賬中支銷。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 作為出租人的經營租賃項下租出的資產

經營租賃項下租出的資產根據資產的性質計量及呈列。因商議及安排經營租賃而產生的初始直接費用記入租賃資產的賬面值，並按租金收入的同一基準於租期內確認為開支。

經營租賃所得租金收入按租期涵蓋的期間以直線法於損益賬中確認，惟有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所產生的利益時間模式則除外。所授出的租賃優惠均在損益賬中確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的會計期間內確認為收入。

(p) 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任，且履行該責任時很可能導致經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔的金額，則確認撥備。倘金錢時間值屬重大，則按預期履行該責任所需開支的現值計提撥備。

本公司於報告期末對所有撥備進行檢討，並作出調整以反映當時的最佳估計。

倘不大可能導致經濟利益流出，或無法可靠地估計有關金額，則有關責任將被披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任(其存在與否只能藉不受本集團完全控制的一項或多項未來不確定事件的發生與否才可確定)亦須披露為或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

或然負債於購買價分配至業務合併時所收購資產及負債的過程中確認。該等負債初步於收購日期按公允價值計量，其後按上文所述可資比較撥備確認金額及初步確認金額減任何累計攤銷(如適用)的較高者計量。

尚未達到確認為資產標準的本集團估計經濟利益流入被視為或然資產。

(q) 股本

普通股分類為權益。股本乃按已發行股份的面值釐定。

與發行股份相關的任何交易成本乃自股份溢價(減任何相關所得稅利益)扣減，以至成為直接撥入權益交易的成本增加。

(r) 收益確認

出售待售物業產生的收益，於該等待售物業擁有權的重大風險及回報已轉移至買家，而本集團不再繼續涉及一般與待售物業有關的擁有權，亦不再對待售物業具有實際控制權時確認。當本集團與買家簽立物業轉手確認書時將物業的管有權轉交買家，即屬轉移擁有權的風險及回報的憑證。於此階段及預售前向買家收取的訂金及分期付款項列為流動負債，不會確認為收益。

經營租賃項下的應收租金收入，按租期涵蓋的會計期間以平均分期款項確認。所授出的租賃優惠均確認為應收租賃淨付款總額的組成部分。或然租金在其所賺取的期間內確認為收入。

利息收入按時間比例以實際利率法確認。

股息收入於收取派付款項的權利獲確立時確認。

附錄四

本集團的財務資料

(s) 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備、於附屬公司的投資及聯營公司的權益均須進行減值測試。

商譽無論是否出現減值跡象，均須至少每年進行減值測試一次。所有其他資產，於出現任何跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額部分即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，是以除稅前的折現率計算估計未來現金流量的現值，而該折現率反映當時市場對金錢時間值及該項資產的特有風險評估。

就評估減值而言，如某類資產產生的現金流入不能大致獨立於其他資產所產生的現金流入，則可收回金額按獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產個別進行減值測試；部分則以現金產生單位的水平進行測試。商譽特別分配至預期可從相關業務合併的協同效益中獲得利益的現金產生單位，而該等現金產生單位代表本集團內部就管理用途監控商譽的最低級別。

就獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損初步計入商譽的賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位的其他資產中扣除，惟資產賬面值將不會扣減至低於其個別公允價值減出售成本，或使用價值(如可釐定)。

商譽減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，當用於釐定資產可收回金額的估計出現有利變動時撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過倘不確認減值虧損時釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使只在與中期期間有關的報告期末進行減值評估將不會導致確認虧損或只會確認輕微虧損，情況亦會一樣。

(t) 僱員福利

(i) 退休福利

本公司透過定額供款計劃向僱員提供退休福利。

本集團遵照強制性公積金計劃條例的規定，為所有合資格參與定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立強積金計劃。供款乃按僱員底薪的某個百分比計算。

本集團於中國經營業務的附屬公司的僱員須參與由地方市政府設立的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的某個固定百分比向中央退休金計劃供款。

由於僱員於年內提供服務，故供款於損益賬中確認為開支。本集團於該等計劃的責任限於須支付的固定百分比的供款。

(ii) 短期僱員福利

僱員應享的年假權利於其可享有時確認。截至呈報日期因僱員提供服務而可享有的年假估計負債已作撥備。

非累計補假(如病假及產假)於休假時確認。

附錄四

本集團的財務資料

(iii) 以股份支付的僱員薪酬

本集團設立權益結算以股份支付薪酬計劃。

所有為換取授予以股份支付薪酬的僱員服務乃按公允價值計量。此乃參考所獲授購股權多少而間接釐定，其價值於授出日期評值並排除一切非市場歸屬條件(例如盈利率及銷售增長目標)的影響。

倘歸屬條件適用，所有以股份支付的薪酬於歸屬期內在損益賬中支銷，或倘所授出的股本工具即時歸屬，則於授出日期全數支銷，惟薪酬符合資格確認為資產則除外，而權益中的購股權儲備則作相應調高。倘歸屬條件適用，則開支按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認。作出有關預期歸屬的股本工具數目的假設時，會將非市場歸屬條件納入考慮。倘有跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與原估計有出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，購股權儲備先前確認的款項將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬購股權其後被沒收或於到期日仍未獲行使，先前確認的購股權儲備的款項將轉撥至保留盈利。

(u) 借貸成本

購置、建造或生產任何合資格資產產生的借貸成本，於完成及準備有關資產作擬定用途所需期間予以資本化。合資格資產為需要長時間準備作擬定用途或銷售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、借貸成本產生及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本資本化為合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

本集團就於二零零九年一月一日或以後開始建造的全部合資格資產的借貸成本予以資本化。本集團繼續支銷於二零零九年一月一日之前開始的建造項目相關的借貸成本。

(v) 所得稅

年內的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃根據就所得稅目的毋須課稅或不可扣稅的項目作出調整的日常業務產生的利潤或虧損，並採用於報告期末已實施或實際上已實施的稅率計算。

遞延稅項已就財務報告目的之資產及負債賬面值與用於稅務目的之相應金額之間的暫時差額作出確認。除商譽及不會影響會計及應課稅利潤的已確認資產及負債外，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。遞延稅項資產於有可能動用應課稅利潤抵銷可抵扣應課稅暫時差額的情況下確認。遞延稅項乃按符合變現或結清資產或負債的賬面值的預期方式，且於報告期末已實施或實際上已實施之稅率計量。

倘投資物業根據香港會計準則第40號「投資物業」按公允價值列賬，則可豁免釐定用於計量遞延稅項金額的適用稅率的一般規定。除非推定被駁回，否則，該等投資物業的遞延稅項金額按於報告日期的賬面值出售該等投資物業所適用的稅率計量。倘投資物業可予折舊，而且持有該物業是以隨時間消耗該物業絕大部分經濟收益(並非透過銷售)之業務模式為目標，則此假設可予駁回。

附錄四

本集團的財務資料

於附屬公司及聯營公司的投資而產生的應課稅暫時差額會確認遞延稅項負債，惟倘本集團可控制暫時差額撥回及暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

所得稅於損益賬確認，惟倘所得稅與已於其他全面收入確認的項目有關則除外，在此情況下，所得稅亦於其他全面收入確認。

(w) 分類報告

本集團根據呈報予執行董事的定期內部財務資料確認營運分類並編製分類資料。上述內部財務資料乃供執行董事將資源分配至本集團業務組成作出決策以及審核該等組成的表現。內部財務資料呈報予執行董事的業務組成乃根據本集團的主要產品及服務而釐定。

本集團已確認以下可呈報分類：

物業發展：物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃：物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。所有分類間轉讓均按公平價格計算。

本集團根據香港財務報告準則第8號呈報分類業績所採用的計量政策與其根據香港財務報告準則編製的財務報表所用者相同，惟：

- 使用權益法入賬的應佔聯營公司業績；
- 沖銷可換股票據的虧損；
- 所得稅開支；
- 與任何營運分類的業務活動並非直接相關的企業收支；及
- 以權益結算股份支付的僱員款項

未計入計算營運分類的經營業績。

分類資產包括商譽及於聯營公司的權益以外的所有資產。此外，與任何營運分類的業務活動並非直接相關的公司資產不會分配至分類，此主要適用於本集團總部。

本集團的執行董事並無報告或使用分類負債資料。

可呈報分類並無進行任何不均衡分配。

(x) 關連人士

(a) 倘適用下列情況，該名人士或該名人士的直系家屬成員便被視為與本集團有關聯：

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司主要管理人員。

附錄四

本集團的財務資料

- (b) 倘適用下列情況，該實體便被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司互相關聯)。
 - (ii) 一個實體為另一實體的聯繫人或合營企業(或為某一集團的成員的聯繫人或合營企業，而該另一實體為此集團的成員)。
 - (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
 - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業及另一實體為第三實體的聯繫人。
 - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)部所識別的人士控制或共同控制。
 - (vii) 於(a)(i)所識別對實體有重大影響的人士，或是實體(或實體的母公司)主要管理人員。

某一人士的直系家屬成員指預期可影響該人士與實體進行買賣或於買賣時受該人士影響的有關家屬成員並包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或家庭夥伴；
- (ii) 該名人士的配偶或家庭夥伴的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士的配偶或家庭夥伴的受養人。

5. 重要會計判斷及主要估計不確定性來源

於應用本集團的會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃根據過往經驗及其他視為相關的因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計修訂僅影響修訂估計期間，則有關修訂會於該期間確認；或倘有關修訂既影響當期亦影響未來期間，則有關修訂會於修訂期間及未來期間確認。

(a) 重要會計估計及假設

本集團就未來作出估計及假設。從推算所得的會計估計通常有別於相關實際結果。以下論述有關導致資產及負債的賬面值於下個財政年度出現重大調整的重大風險估計及假設：

(i) 投資物業公允價值估計

本集團的投資物業乃根據附註4(f)所列的會計政策按公允價值列賬。投資物業的公允價值經由一間獨立合資格專業估值師行釐定，有關投資物業於報告期末的公允價值載於附註15。有關估值乃根據若干假設釐定，惟受不確定因素所影響，可能與實際結果出現重大差異。

於作出判斷時，已考慮到主要根據於報告期末的市況及合適的資本化比率釐定的假設。有關估計會定期與實際市場數據及本集團訂立的實際交易比較。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 商譽減值

本集團按照附註4(s)所列的會計政策每年一次測試商譽有否出現減值。現金產生單位的可收回額按使用價值計算釐定。該等計算須作估計。所使用假設的詳情載於附註13。

(iii) 待售物業及發展中物業的可變現淨值

管理層採用最新銷售交易及獨立合資格專業估值師行提供的市場調查報告等市場數據，以及由內部以供應商所報成本編製估算而釐定待出售的建成物業的可變現淨值。

管理層對發展中物業的可變現淨值的評估須按此等物業未來的現金流量估計。此等估算須根據附近地點的近期銷售交易、新物業銷售率、推廣費用(包括促銷的價格折扣)及有關預計完成物業的費用、法律和監管架構及一般市況，從而判斷出預期的銷售價格。

(iv) 應收賬款減值

本集團管理層會評估應收賬款的可收回性。此估計乃根據本集團客戶的信用記錄及現時市況釐定。

管理層會於報告期末重新評估減值撥備。

(v) 可換股票據估值

管理層在為本集團及本公司並無活躍市場報價的可換股票據在初步確認時會運用判斷以挑選合適的估值方法。市場業者通常採用的估值方法會加以採用。可換股票據初步確認時的公允價值根據獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)進行的估值得出，估值基於金融工具市場實際交易大致可代表市值最佳估計的類似金融工具的交易而作出。可換股票據初步確認時的公允價值會因不同的可變數及若干主觀假設而異。所採用可變數如出現變化，或會對可換股票據的公允價值估計有重大影響。可換股票據初步確認時的公允價值詳情於附註27披露。

(b) 應用實體會計政策的重要判斷

(i) 收益確認

本集團已確認來自本年度銷售待售物業的收益，並於附註7披露。評估實體何時已將擁有權的重大風險及回報轉移予買家時，須對交易情況進行審查。在大部分情況下，轉移擁有權的風險及回報的同時亦向買家轉交法定所有權或移交管有權。本集團相信，其銷售確認基準(見附註4(r))乃屬適當，並符合中國現時的常規。

附錄四

本集團的財務資料

(ii) 所得稅

本集團須繳納不同司法權區的所得稅。釐定稅項撥備的金額及支付相關稅項的時間須作出重大判斷。當最終稅項結果不同於最初記錄的金額時，有關差額將對作出該等釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備產生影響。

本集團須繳納中國土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，中國城市不同稅收管轄區對土地增值稅的執行及結算不盡相同，而本集團尚未與中國任何地方稅務局落實其若干土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值額及其相關土地增值稅。本集團根據管理層以其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認土地增值稅。

年內，本集團產生土地增值稅約6,273,000港元(二零一一年：11,741,000港元)，作為所得稅開支自綜合收益表中扣除。年內，本集團因過往年度土地增值稅的超額撥備約7,380,000港元而撥回土地增值稅。董事認為，自綜合收益表中扣除的該筆款額充足，因為此乃根據符合土地增值稅現有規則及詮釋的方法計算。

(iii) 投資物業的遞延稅項

就計量採用公允價值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團的若干投資物業乃以隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟收益的業務模式持有。因此，管理層於釐定該等投資物業的遞延稅項時，已決定駁回載於香港會計準則第12號的修訂本「遞延稅項－收回相關資產」有關使用公允價值模式計量的投資物業可透過銷售收回的推定。

6. 分類資料

管理層一般根據本集團的服務(即本集團所提供的主要產品及服務)以確認其營運分類。本集團已確認以下可呈報分類。

物業發展 ： 物業發展及出售待售物業

物業投資及租賃 ： 物業租賃及出售投資物業

由於該等產品及服務各自需要不同資源及市場推廣方法，因此，上述各營運分類分開管理。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，釐定營運分類及呈報分類損益所使用的計量方法與過往年度所使用者相同。

分類間銷售按當時市價計算。

附錄四

本集團的財務資料

本集團各營運分類錄得的收益及盈利概述如下：

	二零一二年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	258,937	13,165	—	272,102
分類間收益	—	—	—	—
總分類收益	258,937	13,165	—	272,102
可呈報分類盈利	22,420	16,400	—	38,820
利息收入	2,694	619	—	3,313
物業、廠房及設備折舊	(491)	(1,866)	—	(2,357)
出售投資物業的收益	—	2,477	—	2,477
待售物業的減值虧損	(759)	—	—	(759)
投資物業的公允價值調整	—	22,337	—	22,337
融資成本	—	(1,937)	—	(1,937)
可呈報分類資產	1,034,068	348,629	—	1,382,697
年內非流動分類資產添置	5	79	—	84
	二零一一年			總計 千港元
	物業發展 千港元	物業投資 及租賃 千港元	對銷 千港元	
收益：				
來自外界客戶	362,763	12,419	—	375,182
分類間收益	6,481	122	(6,603)	—
總分類收益	369,244	12,541	(6,603)	375,182
可呈報分類盈利	28,763	6,556	—	35,319
利息收入	5,245	675	—	5,920
物業、廠房及設備折舊	(547)	(2,860)	—	(3,407)
出售投資物業的收益	—	835	—	835
待售物業的減值虧損	(1,507)	—	—	(1,507)
投資物業的公允價值調整	—	8,400	—	8,400
融資成本	(3,452)	(2,753)	—	(6,205)
可呈報分類資產	1,063,784	363,863	—	1,427,647
年內非流動分類資產添置	29	262	—	291

附錄四

本集團的財務資料

如財務報表所呈列，本集團的營運分類總額與本集團主要財務數據對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總分類盈利	38,820	35,319
應佔聯營公司業績	20,417	18,500
沖銷可換股票據的虧損	-	(829)
以權益結算股份支付的僱員款項	(2,947)	-
公司間接開支	(25,235)	(23,903)
其他未分配收入	173	1,921
除所得稅前盈利	31,228	31,008
可呈報分類資產	1,382,697	1,427,647
商譽	37,048	37,048
於聯營公司的權益	137,402	134,306
公司資產	59,476	71,739
總資產	1,616,623	1,670,740

由於本集團的業務、主要客戶及資產大多位於中國，故並無呈列地區資料。

本集團擁有大量客戶，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度並無來自特定外界客戶的重大收益。

7. 收益及其他收入

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益(亦指本集團的營業額)		
出售待售物業所得款項		
租金收入	13,165	12,419
	272,102	375,182
其他收入		
利息收入	3,325	6,005
匯兌收益淨額	233	2,937
其他	1,178	2,048
	4,736	10,990

附錄四

本集團的財務資料

8. 融資成本

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
須於五年內償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	10,093	13,022
其他貸款	8	-
非控股股東貸款的應計利息開支	2,071	2,315
	12,172	15,337
須於五年後償還的借貸利息費用：		
銀行貸款	497	2,916
	12,669	18,253
可換股票據的利息費用(附註27)	9,188	5,669
並非按公允價值於損益列賬的金融負債利息開支總額	21,857	23,922
減：撥充發展中物業資本化的數額*	(19,920)	(17,717)
	1,937	6,205

* 融資成本已按年利率3.29%(二零一一年：3.15%)資本化。

有關分析列示銀行借貸的融資成本，包括根據貸款協議所載的協定計劃償還日期涵蓋按要求償還條款的定期貸款。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，涵蓋按要求償還條款的銀行借貸的利息分別約為1,811,000港元及1,634,000港元。

附錄四

本集團的財務資料

9. 除所得稅前盈利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前盈利乃經扣除／(計入)下列各項：		
確認為開支的待售物業成本	220,115	315,423
物業、廠房及設備折舊	3,581	4,758
減：撥充發展中物業資本化的數額	(292)	(36)
	3,289	4,722
有關於本年度產生租金收入之投資物業的開支	3,087	3,071
有關土地及樓宇的經營租賃費用	309	336
核數師酬金		
— 核數服務	1,280	1,200
— 其他服務	634	150
員工成本(包括董事酬金)		
— 董事袍金	836	788
— 薪金及其他實物利益	33,378	34,238
— 確認為退休福利開支的數額	2,549	1,362
— 以權益結算股份支付的僱員款項	2,947	—
減：撥充發展中物業資本化的數額	(13,276)	(11,497)
	26,434	24,891
出售物業、廠房及設備的虧損	8,174	15
沖銷可換股票據的虧損(附註27)	—	829
應收一間聯營公司款項的減值虧損	192	—
其他應收款項的減值虧損	1,602	—
待售物業的減值虧損	759	1,507
出售投資物業的收益	(2,477)	(835)
匯兌收益淨額	(233)	(2,937)

10. 所得稅開支

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
即期稅項－中國			
企業所得稅	(a)	8,699	5,270
土地增值稅	(b)		
— 本年度		6,273	11,741
— 過往年度超額撥備		(7,380)	—
		7,592	17,011
遞延稅項(附註18)		8,138	3,120
所得稅費用總額		15,730	20,131

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 中國企業所得稅乃根據中國相關法律法規計算。截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度的適用所得稅稅率為25%。

由於本集團於本年度並無任何估計應課稅盈利(二零一一年：無)，故此並無就任何香港利得稅計提撥備。

- (b) 根據於一九九五年一月二十七日實施的中國土地增值稅暫行條例實施細則，所有因銷售或轉讓於中國的土地使用權、樓宇及相關設施而獲得的收益，均須繳納土地增值稅，稅款按土地增值額(即銷售物業所得款項減可扣減支出，包括土地使用權成本及所有物業發展開支)以累進率計算，由30%至60%不等。

本年度所得稅開支可與綜合收益表的除所得稅前盈利對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前盈利	31,228	31,008
按有關稅收管轄區內適用的稅率計算除所得稅前盈利的稅項	11,608	9,316
不可扣稅開支的稅務影響	10,701	8,922
毋須課稅收益的稅務影響	(13,755)	(15,307)
未分派盈利預扣稅的暫時差額所產生的稅務影響	1,798	1,826
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	5,023	-
土地增值稅(抵免)/支出	(1,107)	11,741
其他	1,462	3,633
本年度所得稅開支	15,730	20,131

11. 股息

年內應佔股息：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
擬派二零一二年末期股息每股普通股0.2港仙(二零一一年：0.3港仙)	2,571	3,854

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度後的擬派末期股息並未於報告期末確認為負債，但已列作該年度的保留盈利分派。

附錄四

本集團的財務資料

12. 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元(二零一一年：12,163,000港元)及年內已發行普通股的加權平均數1,284,780,869股(二零一一年：1,279,169,644股)計算。

計算截至二零一二年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約8,208,000港元及截至二零一二年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,286,858,075股計算，即經調整已發行2,077,206份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,284,780,869股。

計算截至二零一一年十二月三十一日止年度的本公司股東應佔每股攤薄盈利時，兌換本公司可換股票據產生的潛在股份會增加本公司股東應佔每股盈利，但因有關股份具反攤薄影響，故並無計算在內。因此，本公司股東應佔每股攤薄盈利按本公司股東應佔盈利約12,163,000港元及截至二零一一年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數1,280,795,438股計算，即經調整已發行1,625,794份購股權的影響，用於計算每股基本盈利的普通股的加權平均數1,279,169,644股。

13. 商譽

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
總額		
於一月一日及十二月三十一日的結餘	37,048	37,048

於二零一二年十二月三十一日的商譽主要包括於二零零五年收購新繼企業有限公司產生的商譽約33,672,000港元。

有關新繼企業有限公司現金產生單位、相關酒店及物業業務的可收回金額乃按使用價值計算法釐定，涵蓋詳細的5年期現金流量預測，經使用零增長率的預期現金流量作外推計算。使用價值計算法所用稅前折現率為12.90%(二零一一年：5.71%)。

管理層對本集團的主要假設乃根據集團過往表現及管理層對市場發展的期望來釐定。稅前折現率反映了與相關現金產生單位有關的特定風險。

管理層亦相信，主要假設中任何基於可收回金額的合理可能變動不會導致商譽賬面值超過其可收回金額。

除上述釐定現金產生單位使用價值的考慮因素外，管理層目前並不知悉任何其他可能變動而須改變其所用主要假設的情況。

附錄四

本集團的財務資料

14. 物業、廠房及設備—本集團

	租賃土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	汽車 千港元	營業及 辦公室設備 千港元	傢俬及 裝置 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日						
成本	61,533	9,903	3,138	7,168	2,616	84,358
累計折舊	(5,090)	(6,882)	(968)	(5,212)	(1,684)	(19,836)
賬面淨值	56,443	3,021	2,170	1,956	932	64,522
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	56,443	3,021	2,170	1,956	932	64,522
添置	—	41	—	75	176	292
出售	—	(15)	—	(36)	(39)	(90)
折舊	(1,848)	(1,453)	(571)	(546)	(340)	(4,758)
匯兌差額	674	91	73	71	29	938
年末賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日						
成本	62,439	10,235	3,250	7,195	2,762	85,881
累計折舊	(7,170)	(8,550)	(1,578)	(5,675)	(2,004)	(24,977)
賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
年初賬面淨值	55,269	1,685	1,672	1,520	758	60,904
添置	—	—	—	24	271	295
出售	(7,641)	(55)	—	(524)	(127)	(8,347)
折舊	(856)	(1,052)	(517)	(842)	(314)	(3,581)
匯兌差額	69	5	9	1	4	88
年末賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359
於二零一二年十二月三十一日						
成本	51,082	9,866	3,270	4,668	2,668	71,554
累計折舊	(4,241)	(9,283)	(2,106)	(4,489)	(2,076)	(22,195)
賬面淨值	46,841	583	1,164	179	592	49,359

附錄四

本集團的財務資料

折舊開支包括在下列各項：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
綜合財務狀況報表		
— 撥充發展中物業資本化	292	36
綜合收益表		
— 銷售成本	343	242
— 行政開支	2,946	4,480
	3,581	4,758

上文列示的本集團租賃土地及樓宇的賬面淨值包括：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
所持有的香港物業長期租賃(不少於50年)	38,286	39,089
所持有的香港以外物業長期租賃(不少於50年)	8,555	16,180
	46,841	55,269

於二零一二年十二月三十一日，約38,286,000港元(二零一一年：39,089,000港元)的若干租賃土地及樓宇已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款(附註26(a))。

15. 投資物業

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日的賬面值	297,340	286,764
出售	(17,540)	(9,936)
公允價值調整	22,337	8,400
匯兌差額	2,457	12,112
於十二月三十一日的賬面值	304,594	297,340

於二零一一年十二月三十一日，約158,670,000港元的若干投資物業已予抵押，以擔保本集團獲授的若干銀行貸款。截至二零一二年十二月三十一日止年度的相關銀行貸款已悉數償還，而已抵押投資物業已獲解除。

投資物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期於二零六一年至二零六五年間屆滿。

該等投資物業於二零一二年十二月三十一日的公允價值乃依據獨立合資格專業估值師戴德梁行所進行的估值。估值乃根據該等物業於二零一二年十二月三十一日的公開市值釐定。該等物業乃經參照相關市場上可資比較的銷售案例以直接比較法進行估值，並於適當時資本化源自現有租約的租金收入淨額及就各有關物業於報告期末的潛在逆轉作充份撥備。

附錄四

本集團的財務資料

16. 於附屬公司的權益

(a) 於附屬公司的投資

	本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
非上市，按成本值	112,893	112,147
向一間附屬公司出資	11,700	11,700
授予附屬公司的財務擔保	9,343	8,636
	133,936	132,483

於二零一二年十二月三十一日主要附屬公司(均為有限公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行及繳足普通 股本/註冊資本	應佔股本權益		主要業務(營業地點)
			直接	間接	
(新澤企業有限公司)*	英屬維爾京群島	347股每股面值1美元	100%	-	投資控股(香港)
新繼發展有限公司	香港	156股每股面值1港元	-	90%#	投資控股(香港)
新繼企業有限公司	香港	6,260,000股每股面值10港元	-	100%	投資控股(香港)
(新澤(產業)有限公司)*	英屬維爾京群島	1股每股面值1美元	-	100%	持有本集團商標(香港)
新澤地產有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
新澤管理有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	處理本集團行政工作(香港)
新澤物業有限公司	香港	1股每股面值1港元	-	100%	投資控股(香港)
協朗集團有限公司	香港	10,000股每股面值1港元	-	46%#	投資控股(香港)
世謙有限公司	香港	800,000股每股面值1港元	-	100%	處理本集團的財資工作(香港)
蘇州錦華苑建設發展管理有限公司*	中國(附註(a))	20,550,000美元	-	86%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新綉地產有限公司*	中國(附註(b))	26,600,000美元	-	55%#	物業發展及投資(中國)
蘇州新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	3,000,000美元	-	54%#	物業發展及投資(中國)***
蘇州新興地產有限公司*	中國(附註(b))	7,000,000美元	-	100%	物業發展及投資(中國)
吳江新澤地產有限公司*	中國(附註(b))	33,000,000美元	-	94%#	物業發展及投資(中國)

附錄四

本集團的財務資料

- * 該等附屬公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。
- ** 本集團擁有協朗集團有限公司(「協朗」)的46%實際股權。董事認為，本集團有權控制協朗的財務及經營政策，因此協朗的業績在財務報表中綜合入賬。
- *** 該公司於二零一一年九月十四日向蘇州市商務局申請取消登記，其後該局於二零一三年一月二十八日批准本公司取消登記。
- # 概約百分比。

附註：

- (a) 該附屬公司根據中國法律登記為中外合資合營公司。
- (b) 該等附屬公司根據中國法律登記為外資獨資企業。
- (c) 於報告期末，概無附屬公司發行任何債務證券。

(b) 應收／(應付)附屬公司款項

該等款項乃無抵押、免息及須於要求時償還。

17. 於聯營公司的權益

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應佔資產淨值	(a)	137,158	133,870
應收一間聯營公司款項		436	436
減值虧損	(b)	(192)	-
		244	436
		137,402	134,306

附註：

- (a) 於二零一二年十二月三十一日聯營公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立／成立及營業地點	所持權益百分比	主要業務
北京亮馬河大廈有限公司*	中國	30.05%	擁有酒店及物業投資
朗雅有限公司*	香港	40%	投資控股

- * 該等聯營公司的法定財務報表並未經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。

- (b) 結欠款項為無抵押、免息，且毋須自報告期末起計十二個月內償還。

附錄四

本集團的財務資料

(c) 聯營公司的財務資料概述如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收益	362,404	329,730
除所得稅後盈利	67,513	61,553
非流動資產	448,502	472,437
流動資產	142,640	93,827
流動負債	108,176	91,469
非流動負債	27,058	29,398

18. 遞延稅項

暫時差額產生的遞延稅項資產／(負債)的變動如下：

	本集團					本公司 可換股票據 權益儲備 千港元
	投資物業的 公允價值調整 千港元	有關土地 增值稅撥備 千港元	有關尚未分派 盈利預扣稅 千港元	可換股票據 權益儲備 千港元	總計 千港元	
於二零一一年一月一日的結餘	(33,750)	1,929	(2,068)	(220)	(34,109)	(220)
於損益賬(扣除)／撥回的遞延稅項 (附註10)	(1,514)	-	(1,826)	220	(3,120)	220
匯兌差額	(1,468)	82	(65)	-	(1,451)	-
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日的結餘	(36,732)	2,011	(3,959)	-	(38,680)	-
於損益賬扣除的遞延稅項(附註10)	(4,495)	(1,845)	(1,798)	-	(8,138)	-
匯兌差額	(335)	1	(28)	-	(362)	-
於二零一二年十二月三十一日的結餘	(41,562)	167	(5,785)	-	(47,180)	-

根據中國企業所得稅法，於中國成立的外資企業向境外投資者宣派的股息須按10%繳納預扣稅。此規定於二零零八年一月一日起生效，適用於二零零七年十二月三十一日以後產生的盈利。因此，本集團須就於中國成立的附屬公司及一間聯營公司於二零零八年一月一日以後產生的盈利所分派的股息繳納預扣稅。就中國附屬公司及聯營公司尚未分派盈利應佔暫時差額之遞延稅項負債已於損益賬中確認。

就財務報告目的而言，遞延稅項結餘分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
遞延稅項資產	167	2,011	-	-
遞延稅項負債	(47,347)	(40,691)	-	-
	(47,180)	(38,680)	-	-

附錄四

本集團的財務資料

年內未確認遞延稅項資產款額如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
稅務影響：				
— 未動用稅項虧損	31,112	786	30,286	—

由於可用於抵銷稅項虧損的未來利潤流量的不可預測性，故並未於財務報表就稅項虧損確認遞延稅項資產。於中國營運的附屬公司的稅項虧損可結轉5年，而於香港營運的附屬公司的稅項虧損根據現行稅法將不會屆滿。

19. 發展中物業—本集團

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金額包括：		
— 建築成本	234,314	112,147
— 土地使用權	175,004	266,676
— 利息資本化	9,498	3,321
	418,816	446,056

二零一二年用於確定符合資本化條件的利息金額的資本化利率為3.29%(二零一一年：3.15%)。

發展中物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零四七年至二零七七年間屆滿。

於二零一二年十二月三十一日，約71,597,000港元(二零一一年：210,978,000港元)的若干土地租賃權益已就本集團獲授的若干銀行貸款予以抵押(附註26(a))。

20. 待售物業—本集團

待售物業包括位於中國的土地租賃權益，租賃期由二零六一年至二零七七年間屆滿。

於二零一二年十二月三十一日，土地租賃權益的賬面值約為74,808,000港元(二零一一年：77,998,000港元)。

21. 存貨—本集團

存貨指按成本值入賬的低值易耗品。

22. 應收賬款

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	139	84
減：減值撥備	—	—
	139	84

附錄四

本集團的財務資料

應收賬款指租賃物業的租金收入。每月租金通常預先收取，並持有充足的租金按金以減低信貸風險。應收賬款的信貸期一般為30至60天(二零一一年：30至60天)及不計息。所有應收賬款以人民幣計值。本集團應收賬款的賬齡按發票日分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內	139	63
31 – 60天	–	–
61 – 90天	–	–
91–120天	–	–
121–365天	–	21
	139	84

應收賬款的賬面值被視為合理接近公允價值，因該項金融資產乃按攤銷成本列賬，並預期於短期內支付，因此，並無重大的資金時值影響。

逾期應收賬款按到期日分析如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
按信貸期全數償還	139	63
逾期但未減值	–	21
	139	84

逾期但未減值應收款項為租金收入。董事認為該等應收款項可予收回，因此於二零一二年及二零一一年十二月三十一日並無就逾期款項作出撥備。

於二零一二年十二月三十一日，金額約為139,000港元(二零一一年：63,000港元)的應收賬款並未逾期及減值。款項乃與近期並無違約記錄的多名客戶有關。

23. 已付按金、預付款項及其他應收款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已付按金及預付款項	11,813	18,955
其他應收款項	20,673	29,997
	32,486	48,952

年內，本集團約1,602,000港元(二零一一年：無)的其他應收款項獲個別釐定將予減值。本集團管理層認為，該款項被視為無法收回，並於本年度損益賬已確認減值約1,602,000港元(二零一一年：無)。

附錄四

本集團的財務資料

已付按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。除結餘為約1,602,000港元的減值撥備外，其他既未到期亦未減值的應收款項與近期並無拖欠記錄的多名交易方有關。

24. 應付賬款

本集團應付賬款的賬齡按發票日分析如下：

		本集團	
	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30天以內		75	171
31 – 60天		9	64
61 – 90天		–	–
91 – 365天		91	70
365天以上		1,345	1,253
代業主收取的租金應計建築成本及其他項目	(a)	1,520	1,558
相關開支	(b)	90,677	88,307
		92,197	89,865

所有款項屬短期款項，故本集團應付賬款的賬面值被視作為與公允價值合理相若。

附註：

- (a) 代業主收取的租金包括向租戶收取的租金扣除外界服務供應商所收取費用後的所得淨額。
- (b) 上述金額包括於二零一二年十二月三十一日的應付建築成本及其他項目相關開支約90,677,000港元(二零一一年：88,307,000港元)，該金額乃根據相關協議條款及項目進度累計，且於二零一二年十二月三十一日尚未到期支付。

25. 應計費用、已收按金及其他應付款項

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已收按金	106,455	41,556
應計費用及其他應付款項	29,355	47,928
	135,810	89,484

所有款項屬短期款項，故本集團應計費用、已收按金及其他應付款項的賬面值被視作為與其公允價值合理相若。

附錄四

本集團的財務資料

26. 借貸

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
流動負債		
須於一年內到期償還的定期銀行貸款部分	77,782	135,384
須於一年後到期償還的包含按要求償還條款的定期銀行貸款部分	44,683	51,863
一間關連公司貸款	5,000	–
非控股股東貸款	92,062	–
	219,527	187,247
非流動負債		
銀行貸款	–	77,982
非控股股東貸款	19,771	112,672
	19,771	190,654
	239,298	377,901

計息銀行貸款(包括須按要求償還的定期貸款)乃按攤銷成本列賬。須於一年後到期償還的包含按要求償還條款且分類為流動負債的定期貸款部分預期毋須於一年內清償。

須償還借貸如下：

	附註	本集團	
		二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內			
定期貸款，無抵押	(d)	17,267	9,833
定期貸款，有抵押	(a),(d)	60,515	125,551
一間關連公司貸款，無抵押	(c)	5,000	–
非控股股東貸款，無抵押	(b)	92,062	–
第二年內			
定期貸款，無抵押	(d)	9,855	6,266
定期貸款，有抵押	(a),(d)	10,915	66,512
非控股股東貸款，無抵押	(b)	19,771	92,748
三至五年			
定期貸款，無抵押	(d)	6,160	6,014
定期貸款，有抵押	(a),(d)	15,753	43,855
非控股股東貸款，無抵押	(b)	–	19,924
五年以後			
定期貸款，有抵押	(a),(d)	2,000	7,198
		239,298	377,901

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 銀行貸款以本集團若干租賃土地及樓宇及發展中物業(附註14及19)作為抵押。
- (b) 非控股股東貸款為無抵押及免息。該批貸款首先按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，攤銷成本乃以實際利率折現該批貸款的面值估計得出。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團向非控股股東償還了部分貸款。董事認為有關提早還款已改變原有貸款，故實際利率於改變之日已予調整。
- 截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團與非控股股東重新磋商若干貸款的條款。董事認為有關修訂並無改變原有貸款，故已採納沖銷會計法終止確認該等現有貸款，並按其公允價值確認新貸款。所產生約1,641,000港元調整於綜合權益變動表內確認為非控股股東出資。
- 截至二零一二年十二月三十一日止年度，貸款實際利率介乎每年1.61%至4.55%(二零一一年：1.60%至4.10%)之間。
- (c) 關連公司Chong Lai (Panama) S.A. (「Chong Lai」)的貸款為無抵押，以香港銀行同業拆息年利率加3%(二零一一年：無)計息並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註34(b))。年內貸款的實際年利率為3.28%。
- (d) 結欠款項乃按貸款協議所載的預定還款日期為基準，並無計及任何按要求償還條款的影響。該等借貸按浮動利率計息。

借貸賬面值乃以下列貨幣為計值單位，於報告期末的實際利率如下：

	本集團			
	二零一二年		二零一一年	
	千港元	實際年利率	千港元	實際年利率
港元	79,155	1.28% - 4.55%	64,941	1.33% - 4.10%
美元	110,543	1.61% - 2.46%	120,342	1.60% - 2.53%
人民幣	49,600	6.40%	192,618	5.56% - 6.90%
	239,298		377,901	

本集團定期監察直至定期貸款預定還款日期銀行融資契約的遵守情況，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行不大可能行使其酌情權要求還款。本集團流動資金風險管理的進一步詳情載於附註38.4。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無違反與提取融資額有關的契約。

27. 可換股票據

於二零零七年八月十日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司(「亞洲金融」)及亞洲保險有限公司(「亞洲保險」)訂立可換股票據認購協議(「協議」)(亞洲保險為亞洲金融之附屬公司，亞洲金融由本公司非執行董事陳智思先生之聯繫人控制)。根據協議，亞洲金融及亞洲保險同意分別以50,000,000港元及25,000,000港元認購本金總額75,000,000港元的可換股票據(「二零零七年票據」)，年利率為5%，須於二零零七年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零零七年票據發行日期起計60個月。

二零零七年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按已發行二零零七年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零零七年票據。

如自二零零七年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零零七年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

附錄四

本集團的財務資料

此外，持有人可於二零零七年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零零七年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零零七年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零零七年八月十七日及二零零七年九月十日的公告及通函中披露。

已於二零零七年十月十五日向亞洲金融及亞洲保險發行二零零七年票據。

二零零七年票據的公允價值由本公司董事參考普敦國際評估有限公司作出的估值釐定，普敦國際評估有限公司乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零零七年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

餘額指權益部分的價值，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益(扣除遞延稅項)內。

於二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融及亞洲保險就分別按50,000,000港元及25,000,000港元發行二零一一年可換股票據(「二零一一年票據」)訂立認購協議，本金額合共75,000,000港元，年利率為6%，須於二零一一年票據發行日期至到期日期間每年三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日按季支付前期利息。到期日為自二零一一年票據發行日期起計36個月。根據認購協議，本公司、亞洲金融及亞洲保險確認及確定訂約各方的意向為應將發行二零一一年票據所得款項用於在完成日期贖回二零零七年票據。因此，儘管二零零七年票據並無訂有任何提早贖回條款，惟本公司、亞洲金融及亞洲保險協定在向本公司出示二零零七年票據證書正本時，所有二零零七年票據均應由本公司在完成日期按贖回金額贖回。於二零一一年九月三十日，由亞洲金融及亞洲保險應付的二零一一年票據認購價已即時由本公司動用作抵銷贖回二零零七年票據的部分贖回金額。就實際持有期對原定期間按比例計算的票據金加上直至贖回日該金額的應計利息合共6,885,000港元已付予亞洲金融及亞洲保險。二零零七年票據已於贖回後註銷。

二零一一年票據不可轉讓，並且在到期日前不可贖回。除之前已兌換者外，本公司有責任於到期日按二零一一年票據本金額的110%連同產生的應付利息為贖回價贖回二零一一年票據。

如自二零一一年票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的本公司每股收市價為1.10港元或以上，則二零一一年票據的本金額35,000,000港元(亞洲金融為25,000,000港元，而亞洲保險為10,000,000港元)須於七個營業日內強制按1.10港元的兌換價兌換。

此外，持有人可於二零一一年票據發行當日至到期日期間的任何時間按每股1.10港元的兌換價將二零一一年票據本金額的任何部分兌換為本公司普通股，兌換額須為25,000,000港元的倍數。

可兌換普通股的數目上限為68,181,818股。

二零一一年票據的條款及條件的進一步詳情分別於本公司日期為二零一一年七月五日及二零一一年七月二十五日的公告及通函中披露。

已於二零一一年九月三十日向亞洲金融及亞洲保險發行二零一一年票據。

附錄四

本集團的財務資料

負債部分的贖回金額與賬面值之間的差額即為沖銷可換股票據虧損約829,000港元，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度的損益賬中扣除。

已採用沖銷會計法終止確認二零零七年票據，而二零一一年票據則按其公允價值確認。二零一一年票據的負債部分及權益部分的公允價值於發行二零一一年票據時釐定。

二零一一年票據的公允價值約69,400,000港元乃參考戴德梁行作出的估值釐定；該行乃擁有適當資格的獨立專業估值師，且在參考市值評估類似衍生工具方面擁有近期經驗。

二零一一年票據估值時所採用的方法及假設如下：

負債部分的公允價值約68,500,000港元基於合約釐定的未來現金流量按規定收益率折現的現值計算，而規定收益率則由等值不可換股票據的市場利率及到期日前的剩餘時間釐定。

權益部分的公允價值約900,000港元基於期權定價模式計算，計入可換股票據權益儲備中本公司股東應佔權益內。

於財務狀況報表內確認的可換股票據按如下方式計算：

	本集團及本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日的賬面淨值	69,675	73,672
利息開支(附註8)	9,188	5,669
已付利息	(4,513)	(3,940)
年內贖回	-	(74,226)
按公允價值發行二零一一年票據	-	68,500
於十二月三十一日的賬面淨值	74,350	69,675

負債部分的實際年利率為13.38% (二零一一年：13.38%)。可換股票據的利息開支乃按實際利率法就負債部分以實際利率計算。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，二零一一年票據並未兌換為本公司普通股。

28. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	30,000,000,000	300,000	30,000,000,000	300,000
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股				
於一月一日	1,284,538,465	12,845	1,278,639,685	12,786
因行使購股權而發行普通股(附註)	860,000	9	5,898,780	59
於十二月三十一日	1,285,398,465	12,854	1,284,538,465	12,845

附錄四

本集團的財務資料

附註：

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員按認購價每股普通股0.2350港元行使購股權而發行860,000股每股面值0.01港元的普通股(附註29)。認購價與面值的差額194,000港元已計入股份溢價。此外，於二零一二年度行使的購股權的購股權儲備部分約76,000港元已轉撥至本公司的股份溢價。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干董事及僱員按認購價每股普通股0.1915港元行使購股權而發行5,898,780股每股面值0.01港元的普通股(附註29)。認購價與面值的差額1,070,000港元已計入股份溢價。此外，於二零一一年度行使的購股權的購股權儲備部分為257,000港元已轉撥至本公司的股份溢價。

29. 以股份支付的僱員薪酬

根據當時全體股東於二零零五年十一月十四日通過的書面決議案，本公司已有條件採納購股權計劃(「該計劃」)，作為僱員薪酬。

該計劃旨在讓本公司以靈活的方法，就參與者對本集團的貢獻及董事會(「董事會」)可能不時批准的其他目的，給予參與者激勵、獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據該計劃，董事會可酌情邀請本公司、其附屬公司及聯營公司的任何執行或非執行董事，包括獨立非執行董事或任何僱員(不論全職或兼職)；本集團各成員公司或其聯營公司的任何僱員、執行或非執行董事所設立的全權信託的任何全權受益人；本集團各成員公司或其聯營公司的任何諮詢人、專業人士及其他顧問(或擬委任以提供該等服務的人士、商行或公司)；本公司任何主要行政人員或主要股東；本公司任何董事、主要行政人員或主要股東的任何聯繫人；及本公司主要股東的任何僱員(不論全職或兼職)，惟董事會可全權酌情釐定有關人士是否屬於上述類別(上述人士均稱為及合稱「參與者」)，以接納購股權(「購股權」)，並根據下文確定的價格認購股份。

於釐定各參與者的資格標準時，董事會將考慮其可能酌情認為恰當的因素。

該計劃自獲採納日期起計有效期為十年，在限期後不會再授出購股權，惟在所有其他方面，該計劃的條文仍具有十足效力及作用，於該計劃期限內授出的購股權可按其授出條款繼續行使。

根據本文授出的購股權獲行使而發行的每股股份的認購價，將由董事會獨自釐定及知會參與者，而認購價最低為(以最高者為準)：

- (a) 於要約獲承授人接納的營業日(或如要約獲承授人接納當日並非營業日，則為緊接該日前的營業日)聯交所日報表所報的本公司股份收市價；
- (b) 緊接要約獲承授人接納前五個營業日聯交所日報表所報的本公司股份平均收市價(惟倘本公司於要約獲承授人接納當日前已上市的天數少於五個營業日，則新發行價應用作股份上市前期間任何營業日的收市價)；及
- (c) 一股本公司股份面值。

因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權可發行的股份總數，合共不得超過於聯交所開始買賣當日已發行股份總數的10%(「計劃授權限額」)，惟本公司取得股東的批准則除外。計算該10%限額並不計及根據該計劃條款已失效的購股權。

附錄四

本集團的財務資料

於二零一二年五月十五日，一項更新計劃授權限額的普通決議案於股東週年大會（「股東週年大會」）上獲本公司股東批准。自二零一二年五月十五日起，根據該計劃，可進一步授出認購最多達128,453,846股本公司普通股的購股權，相當於股東週年大會日期已發行股份總數的10%。

儘管該計劃另有任何其他規定，於行使該計劃及本公司任何其他購股權計劃的已授出但尚未行使的所有未行使購股權時，最多可發行的股份數目不得超過不時已發行股份總數的30%。

除非獲股東批准，於任何十二個月期間因行使授予每名參與者的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份總數的1%。

任何參與者（「承授人」）凡按照該計劃的條款接納購股權要約（「要約」），即被視為接納要約，而當載有接納要約的要約書副本由承授人妥為簽署，並在本公司作出要約當日起14日內，接獲承授人在接納購股權時須向本公司支付1.00港元作為授出購股權的代價後，與要約有關的購股權即被視為已授出並生效。

所有以股份支付的僱員薪酬均將於權益內結算。

於二零一二年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 日/月/年	行使期間 日/月/年	購股權數目				每股 行使價 港元	
			於二零一一年 十二月三十一日 及二零一二年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於二零一二年 於年內 十二月三十一日 屆滿/失效 的結餘		
執行董事								
陶哲甫先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
陶家祈先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
陶錫祺先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	1,000,000	-	-	1,000,000	0.2350
江森森先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	4,000,000	-	-	4,000,000	0.2350
嚴振亮先生	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	9,000,000	-	-	9,000,000	0.2350
本集團僱員	04/09/2012	04/09/2012 – 03/09/2017	-	16,000,000	(860,000)	-	15,140,000	0.2350
			-	32,000,000	(860,000)	-	31,140,000	

附錄四

本集團的財務資料

於二零一一年十二月三十一日，本公司根據該計劃授出而尚未行使的購股權詳情如下：

	授出日期 日/月/年	行使期間 日/月/年	購股權數目				每股 行使價 港元
			於二零一零年 十二月三十一日 及二零一一年 一月一日的結餘	於年內授出	於年內行使	於二零一一年 於年內 十二月三十一日 屆滿/失效 的結餘	
執行董事							
江森森先生	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,200,000	-	-	(3,200,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	4,571,000	-	-	(4,571,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	3,744,000	-	(1,999,780)	(1,744,220)	0.1915
			11,515,000	-	(1,999,780)	(9,515,220)	-
嚴振亮先生	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,200,000	-	-	(3,200,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	4,571,000	-	-	(4,571,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	3,744,000	-	(3,744,000)	-	0.1915
			11,515,000	-	(3,744,000)	(7,771,000)	-
本集團僱員	29/04/2008	29/04/2008 – 28/04/2011	3,300,000	-	-	(3,300,000)	0.3750
	21/07/2008	21/07/2008 – 20/07/2011	5,211,000	-	-	(5,211,000)	0.3000
	19/11/2008	19/11/2008 – 18/11/2011	800,000	-	(155,000)	(645,000)	0.1915
			9,311,000	-	(155,000)	(9,156,000)	-
			32,341,000	-	(5,898,780)	(26,442,220)	-

於報告期間的未行使購股權及加權平均行使價呈列如下：

	二零一二年		二零一一年	
	數目	加權平均 行使價 港元	數目	加權平均 行使價 HK\$
於一月一日未行使	-	32,000,000	-	0.24
授出	32,341,000	-	0.29	-
行使	(860,000)	0.24	(5,898,780)	0.19
屆滿	-	-	(26,442,220)	0.32
於十二月三十一日未行使	31,140,000	0.24	-	-
於十二月三十一日可行使	31,140,000	-	-	-

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，860,000份購股權因發行860,000股每股面值0.01港元的普通股而獲行使，且概無購股權根據該計劃到期。截至二零一一年十二月三十一日止年度，根據該計劃，5,898,780份購股權獲行使，另26,442,220份購股權已到期。於年末，未獲行使購股權的行使價為0.24港元(二零一一年：無)，於二零一二年十二月三十一日，尚未行使的購股權加權平均剩餘合約年期約為5年(二零一一年：無)。

於年末，未獲行使的購股權總數中，31,140,000份購股權(二零一一年：無)已歸屬及可行使。

年內於購股權行使日期的加權平均股價為0.42港元(二零一一年：0.25港元)。

就授出購股權所收取服務的公允價值乃參考授出購股權之公允價值計量。已授出購股權的估計公允價值乃以二項式期權定價模型計量。下列主要數據乃用於計算公允價值：

授出日期	二零一二年九月四日
預期波幅	62.41%
購股權預期年期(以年計)	5
無風險利率(以香港外匯基金票據為準)	0.264%
預期股息率	1.98%
於授出日期之股價	0.22港元

預期波幅乃使用本公司去年股價的過往波幅釐定。模型所採用的預期年期經已根據管理層就無法轉讓性、行使限制及行為考慮因素的影響作出的最佳預測而調整。

根據上述定價模型計算的公允價值，截至二零一二年十二月三十一日止年度，約2,947,000港元(二零一一年：無)的以股份支付的僱員款項(附註9)已計入截至二零一二年十二月三十一日止年度的綜合收益表，相關金額已計入購股權儲備。

30. 儲備

(a) 本集團

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
保留盈利		143,580	141,017
股份溢價	(i)	488,934	488,664
購股權儲備	(ii)	2,871	-
可換股票據權益儲備	(iii)	900	900
合併儲備	(iv)	89,936	89,936
酒店物業、廠房及設備重估儲備	(v)	23,290	19,276
法定儲備	(vi)	34,143	31,069
匯兌儲備	(vii)	131,888	124,479
		915,542	895,341
擬派末期股息(附註11)		2,571	3,854
		918,113	899,195

附錄四

本集團的財務資料

本集團儲備於年內的變動，於財務報表的綜合權益變動表中呈列。儲備的性質及目的如下：

- (i) 根據開曼群島公司法(二零一一年修訂版)，股份溢價賬可分派予本公司股東，惟緊隨擬派付股息日期後，本公司須有能力償還於日常業務過程中到期的債務。
- (ii) 購股權儲備指根據本公司購股權計劃授予合資格參與者之未行使購股權的價值，有關儲備根據載列於附註4(t)的會計政策確認。
- (iii) 可換股票據權益儲備指可換股票據權益部分的價值，有關儲備根據載列於附註4(m)的會計政策確認。
- (iv) 本集團的合併儲備，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的股本面值，超出為換取該等股本而發行的本公司股份面值的差額。
- (v) 酒店物業、廠房及設備重估儲備指聯營公司的酒店物業、廠房及設備重估所產生的累計收益及虧損，該等損益已於其他全面收入中確認，當該等酒店物業、廠房及設備獲出售或減值時，有關款項淨額將於損益賬中進行重新分類。
- (vi) 根據相關中國法律及法規規定，本公司若干附屬公司及聯營公司須維持不可分派的法定儲備，惟該公司清盤則除外。此法定儲備乃由附屬公司及聯營公司按照中國普遍採納會計原則編製的中國法定財務報表中的除稅後盈利轉撥。
- (vii) 匯兌儲備包括換算金融業務的財務報表所產生的所有外匯差額。該儲備乃根據載列於附註4(d)的會計政策處理。
- (viii) 年內本公司股東應佔綜合盈利為約8,208,000港元(二零一一年：12,163,000港元)，當中虧損約1,942,000港元(二零一一年：虧損19,609,000港元)已於本公司的本年度財務報表中處理。

附錄四

本集團的財務資料

(b) 本公司

	股份溢價 千港元 (附註)	購股權儲備 千港元 (附註)	可換股票據 權益儲備 千港元 (附註)	實繳盈餘 千港元 (附註)	保留盈利 千港元 (附註)	擬派 末期股息 千港元	總計 千港元
於二零一一年一月一日的結餘	487,337	1,968	3,011	(22)	42,103	6,393	540,790
年度虧損	-	-	-	-	(19,609)	-	(19,609)
因行使購股權發行普通股而 產生(附註28)	1,070	-	-	-	-	-	1,070
轉撥(附註28)	257	(257)	-	-	-	-	-
已歸屬購股權到期後轉撥	-	(1,711)	-	-	1,711	-	-
贖回可換股票據	-	-	(2,111)	-	2,111	-	-
已付二零一零年末期股息	-	-	-	-	-	(6,393)	(6,393)
擬派末期股息(附註11)	-	-	-	-	(3,854)	3,854	-
於二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日的結餘	488,664	-	900	(22)	22,462	3,854	515,858
年度虧損	-	-	-	-	(1,942)	-	(1,942)
以股份支付的僱員薪酬(附註29)	-	2,947	-	-	-	-	2,947
因行使購股權發行普通股而 產生(附註28)	194	-	-	-	-	-	194
於二零一二年 十二月三十一日的結餘	488,934	2,871	900	(22)	17,949	2,571	513,203

附註：該等儲備賬包括本公司財務狀況表內的本公司儲備約510,632,000港元(二零一一年：512,004,000港元)。

本公司的實繳盈餘，為本集團於二零零五年六月二十三日完成的重組中所收購附屬公司的資產淨值，超出為換取該等資產淨值而發行的本公司股份面值的差額。

31. 受限制銀行存款

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
受限制銀行存款分析：		143,580	141,017
就置業者獲授按揭貸款而抵押的存款	(a)	17,404	22,304
受限制銀行存款	(b)	21,472	70,556
		38,876	92,860

附錄四

本集團的財務資料

附註：

- (a) 由提取按揭貸款當日起，直至置業者獲批授房屋所有權證及房屋所有權其他權證(統稱為「該等證明」)止，銀行存款已抵押予多家向置業者提供按揭貸款的國內銀行及金融機構，作為抵押品。該等抵押將於置業者獲授該等證明時解除。該存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。
- (b) 根據銀行融資之條款及地方政府頒佈的規例，本集團若干物業發展公司須於指定銀行賬戶存放特定金額的現金，作為償還銀行貸款及保障建築項目的建築工人薪金。存款以每日銀行存款利率，按浮動利率計息。

32. 現金及現金等價物

現金及現金等價物分析如下：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行結存及現金	290,999	265,725	1,003	5,353

計入財務狀況報表的現金及現金等價物，包括下列以本集團及本公司的功能貨幣以外的貨幣列值的金額：

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
人民幣	269,676	237,729	-	-
美元	5,126	12,243	5	5

本集團的現金及現金等價物包括以人民幣為單位存於中國多家銀行的銀行結餘約269,669,000港元(二零一一年：232,988,000港元)。將該等以人民幣為單位的結餘兌換為外幣須受中國政府頒佈的外匯管制法規所限制。

銀行結存的實際年利率為0.01%至2.86%(二零一一年：0.01%至3.10%)，並於90日(二零一一年：90日)內到期。

附錄四

本集團的財務資料

33. 董事及高級管理人員酬金

(a) 董事酬金

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物利益 千港元	約滿酬金 及花紅 千港元	以權益 結算股份 支付的款項 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一二年						
執行董事						
陶哲甫先生	-	1,300	326	95	106	1,827
陶家祈先生	-	1,846	461	95	151	2,553
陶錫祺先生	-	1,846	461	95	151	2,553
江焱森先生	-	1,950	562	382	157	3,051
嚴振亮先生	-	2,304	752	860	208	4,124
	-	9,246	2,562	1,527	773	14,108
非執行董事						
陳智思先生	193	-	-	-	-	193
獨立非執行董事						
王家偉先生	257	-	-	-	-	257
孫立勳先生	193	-	-	-	-	193
陳樂文先生	193	-	-	-	-	193
	643	-	-	-	-	643
	836	9,246	2,562	1,527	773	14,944

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，五名董事就彼等向本集團提供的服務獲授予本公司購股權計劃項下的購股權，進一步詳情載列於財務報表附註29。該等購股權的公允價值乃於授出日期釐訂，並已在收益表內確認，而計入本年度財務報表的金額亦已計入上文披露的董事酬金中。

附錄四

本集團的財務資料

	袍金 千港元	薪金、津貼 及其他 實物利益 千港元	約滿酬金 及花紅 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零一一年					
執行董事					
陶哲甫先生	-	1,252	503	88	1,843
陶家祈先生	-	1,808	727	127	2,662
陶錫祺先生	-	1,808	727	127	2,662
江焱森先生	-	1,808	724	127	2,659
嚴振亮先生	-	2,087	1,317	170	3,574
	-	8,763	3,998	639	13,400
非執行董事					
陳智思先生	182	-	-	-	182
獨立非執行董事					
王家偉先生	242	-	-	-	242
孫立勳先生	182	-	-	-	182
陳樂文先生	182	-	-	-	182
	606	-	-	-	606
	788	8,763	3,998	639	14,188

截至二零一一年十二月三十一日止年度，概無本公司董事獲授任何購股權(附註29)。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

(b) 高級管理人員酬金

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士均為本公司董事。有關彼等酬金之詳情如以上分析所示。

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度，本集團概無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，以吸引其加盟本集團或作為加盟本集團的入職獎勵或離職補償。

附錄四

本集團的財務資料

34. 關連人士交易

(a) 與關連人士進行的交易

本集團與關連人士進行的交易如下：

	附註	本集團 二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
支付予Fontwell Holdings Limited(「Fontwell」)的租金開支	(i)	(105)	-
向上海克拉克海奇健身有限公司(「克拉克海奇」)收取租金收入	(ii)	620	605
支付予克拉克海奇的會籍費	(iii)	(169)	(81)
支付予Chong Lai的利息	(iii)	(8)	-

附註：

- (i) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Fontwell中擁有實益權益。Fontwell乃根據相關協議的條款收取費用。
- (ii) 陶家祈先生及陶錫祺先生為克拉克海奇的董事，而陶錫祺先生於克拉克海奇中擁有實益權益。向克拉克海奇收取的費用乃根據相關協議的條款收取。會籍費乃按訂約雙方共同協定的條款收取。
- (iii) 陶哲甫先生、陶家祈先生及陶錫祺先生於Chong Lai中擁有實益權益。Chong Lai乃根據相關協議的條款收取費用。

(b) 與關連人士的往來結餘

於二零一二年十二月三十一日，Chong Lai的貸款5,000,000港元按香港銀行同業拆息年利率加3%計息，為無抵押並須於二零一三年十二月十四日或之前償還(附註26(c))。而年內貸款的實際年利率為3.28%。於二零一一年十二月三十一日，本集團與關連人士並無任何未結清的結餘。

(c) 主要管理人員薪酬

董事認為，主要管理人員僅包括本公司董事。已付本公司董事的薪酬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
薪金、津貼及其他實物利益	14,171	13,549
退休福利計劃供款	773	639
	14,944	14,188

附錄四

本集團的財務資料

35. 承擔及經營租賃安排

(a) 資本承擔

本集團有關發展中物業的資本承擔如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
已簽約但未撥備	194,744	91,143

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租賃安排

(i) 本集團根據不可撤銷經營租賃應收土地及樓宇的未來最低租金收入總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	10,634	10,137
第二至五年	7,974	9,605
	18,608	19,742

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註15)，初步為期少於一年至五年(二零一一年：少於一年至五年)或按本集團與相關租戶共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。租約條款一般亦規定租戶支付保證按金。

(ii) 本集團根據不可撤銷經營租賃應付土地及樓宇的未來最低租金費用總額如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
一年內	110	42
第二至五年	10	-
	120	42

本集團根據經營租賃安排租賃多項物業，初步為期一至兩年(二零一一年：一至兩年)或按本集團與相關業主共同協定的日期屆滿，惟並無附帶於屆滿日續租的選擇權。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何應收或應付或然租金。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無作為出租人或承租人的經營租賃承擔。

附錄四

本集團的財務資料

36. 財務擔保合約—本公司

本公司就授予附屬公司的所有無抵押定期貸款，向若干銀行提供公司擔保(附註26)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，在本公司財務狀況報表內確認的財務擔保合約的賬面值約為1,591,000港元(二零一一年：1,259,000港元)。就一項定期貸款而於過往年度發出的擔保按香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產所釐定金額(即有可能被要求償還的貸款金額)與該擔保的攤銷結餘中的較高者計算。新訂財務擔保合約的公允價值乃由滙鋒評估有限公司使用二項式期權定價模式估計。有關財務擔保合約的期限為一至七年(二零一一年：一至七年)。

37. 資本管理政策及程序

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營能力，以不斷為股東提供回報及為其他利益相關方帶來利益。方法包括依照風險水平釐定物業價格，及以合理的成本進行融資。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特性管理資本結構並作出相應調整。

本集團按淨負債權益比率的基準監察其資本。就此而言，淨負債的定義為借貸減現金及現金等價物。本集團資本管理的目標為將淨負債權益比率維持於合理的水平，為維持或調整資本結構，本集團可調整派付予股東的股息款額、發行新股份、退還股本予股東、籌集新債務融資或出售資產減債。

年內，本集團資本管理的整體策略維持不變。於報告期末，本集團的淨負債權益比率如下：

	本集團	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
借貸：	112,893	112,147
— 流動	219,527	187,247
— 非流動	19,771	190,654
減：現金及現金等價物(附註32)	(290,999)	(265,725)
淨負債	(51,701)	112,176
權益總額	1,027,621	1,003,124
淨負債權益比率	不適用	11%

38. 財務風險管理的政策及目標

本集團承受多種財務風險：貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理重點在於金融市場的不可預測性，並尋求將對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團現時並無任何明文的風險管理政策及指引。然而，董事會定期召開會議，並與主要管理人員緊密合作，以分析及制定措施以管理及監控財務風險。

本集團並無從事以投機為目標的金融資產買賣。本集團所面對的最主要財務風險載列如下。有關按類別列示的金融資產及負債概要亦可參閱附註38.7。

附錄四

本集團的財務資料

38.1 貨幣風險

本集團的業績以港元呈列。本集團的主要外匯風險來自其於中國的物業發展及投資活動。該等業務的功能貨幣為人民幣，而大部分金融工具亦以人民幣列值。由於位於中國的金融資產乃以與該等交易所涉及的集團實體功能貨幣相同的貨幣列值，故並無就位於中國的金融資產確認外匯風險。

38.2 利率風險

本集團因利率變動而承受的利率風險主要與本集團的浮息借貸有關。本集團並無使用任何衍生工具合約對沖其利率風險。然而，管理層對利率風險進行監控，並會於必要時考慮對沖重大利率風險。

下表詳細列載本集團及本公司於報告期末有關借貸利率的情況。

	本集團				本公司			
	二零一二年 實際利率	千港元	二零一一年 實際利率	千港元	二零一二年 實際利率	千港元	二零一一年 實際利率	千港元
固定利率借貸：								
非控股股東貸款	1.61%–4.55%	111,833	1.60%–4.10%	112,672	–	–	–	–
可換股票據	13.38%	74,350	13.38%	69,675	13.38%	74,350	13.38%	69,675
		186,183		182,347		74,350		69,675
浮動利率借貸：								
銀行貸款	1.28%–6.40%	122,465	1.33%–6.90%	265,229	–	–	–	–
一間關連公司貸款	3.28%	5,000	–	–	–	–	–	–
		127,465		265,229		–		–
借貸總計		313,648		447,576		74,350		69,675

下表顯示倘集團實體於報告期末面對重大風險的利率於該日出現變動(假設所有其他風險可變因素維持不變)，本集團的除稅後盈利及保盈利即時出現的變動。

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
利率上升	一百個基點	一百個基點	一百個基點	一百個基點
年度盈利減少	(1,022)	(2,051)	–	–
保留盈利減少	(1,022)	(2,051)	–	–
利率下跌	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)	(一百個基點)
年度盈利增加	1,022	2,051	–	–
保留盈利增加	1,022	2,051	–	–

附錄四

本集團的財務資料

上述敏感度分析乃假設利率變動已於報告期末發生，且計入全年存在的金融工具利率風險而釐定。增加或減少100個基點為管理層對下一年度報告日期之前期間利率的合理可能變動的估計。有關分析亦應用於二零一一年十二月三十一日的數據。

38.3 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自應收賬款及其他應收款項、已付按金及銀行存款。本集團持續監控其所承受的信貸風險。

本集團不斷地監控個別或同類客戶及其他交易方的拖欠情況，並於信貸風險控制中考慮這些資料。倘成本合理，本集團會購買及利用有關客戶及其他交易方的外部報告。

本集團的金融資產概無以附屬抵押品或其他信貸升級形式作為抵押。

關於應收賬款及其他應收款項，本集團並無任何重大信貸風險集中於任何個別交易方或任何性質相似的交易方。由於本集團的交易方均為信譽良好及外部信貸評級高的銀行，因此有關流動資金的信貸風險可視作十分輕微。

本公司所承受的最高信貸風險可能會導致本公司蒙受財務虧損，此乃由於向其附屬公司提供財務擔保合約約72,865,000港元(二零一一年：72,611,000港元)所致，該金額為就所發出財務擔保合約的或然負債金額。

38.4 流動資金風險

於管理流動資金風險時，本集團監控及維持現金及現金等價物達到管理層認為充足的水平，以便為本集團業務提供資金及減低現金流量波動的影響。本公司董事認為，本集團並無任何重大流動資金風險。

本集團的政策為定期監控其流動資金需要，以確保本集團維持充裕現金儲備來滿足其短期及長期金融負債的流動資金需要。

下表列示按未折現現金流量(包括按合約利率或(如為浮息)按報告期末的現行利率計算的利息金額)及本公司可能須還款的最早日期呈列的本集團及本公司於報告期末的銀行借貸的餘下合約期限。

具體而言，對於涵蓋銀行可全權酌情行使的按要求償還條款的定期貸款，有關分析按本集團及本公司可能須還款的最早期間(即倘貸方擬行使其無條件權利要求即時償還貸款)呈列現金流量，其他銀行借貸的到期日分析則按計劃還款日期編製。

附錄四

本集團的財務資料

	本集團							本公司						
	合約未折現		按要求	六個月至			五年以上	合約未折現		按要求	六個月至			
	賬面值	現金流量總額		少於六個月	十二個月	二年至五年		賬面值	現金流量總額		少於六個月	十二個月	二年至五年	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零一二年														
應付賬款	92,197	92,197	92,197	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應計費用、已收按金及 其他應付款項	28,073	28,073	28,073	-	-	-	-	4,898	4,898	4,898	-	-	-	-
應付一間附屬公司款項	-	-	-	-	-	-	-	181	181	181	-	-	-	-
附有按要求償還條款的定期貸款	72,865	72,865	72,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他銀行貸款	49,600	49,723	-	49,723	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一間關連公司貸款	5,000	5,006	-	5,006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非控股股東貸款	111,833	113,103	-	92,603	-	20,500	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	-	74,350	90,366	-	2,250	2,250	85,866	-
	433,918	451,333	193,135	149,582	2,250	106,366	-	79,429	95,445	5,079	2,250	2,250	85,866	-
已出具財務擔保： 最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	-	1,591	72,865	72,865	-	-	-	-

附錄四

本集團的財務資料

	本集團							本公司						
	合約未折現		按要求	六個月至		五年以上		合約未折現		按要求	六個月至		五年以上	
	賬面值	現金流量總額		十二個月	二年至五年			賬面值	現金流量總額		十二個月	二年至五年		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
二零一一年														
應付賬款	89,865	89,865	89,865	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
應計費用、已收按金及 其他應付款項	43,144	43,144	43,144	-	-	-	-	8,205	8,205	8,205	-	-	-	-
附有按要求償還條款的定期貸款	72,611	72,611	72,611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他銀行貸款	192,618	207,793	-	33,867	90,446	80,202	3,278	-	-	-	-	-	-	-
非控股股東貸款	112,672	116,013	-	-	-	116,013	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據	69,675	94,866	-	2,250	2,250	90,366	-	69,675	94,866	-	2,250	2,250	90,366	-
	580,585	624,292	205,620	36,117	92,696	286,581	3,278	77,880	103,071	8,205	2,250	2,250	90,366	-
已出具財務擔保：														
最高擔保金額	-	-	-	-	-	-	-	1,259	72,611	72,611	-	-	-	-

下表概述附有按要求償還條款的定期貸款按貸款協議載列的議定還款日期的到期日分析。該等金額包括按合約利率計算的利息款項。因此，該等金額較第121頁所載到期日分析中「按要求」時間範圍內披露的金額為高。鑒於本集團及本公司的財務狀況，董事認為銀行不大可能行使其酌情權要求即時還款。董事相信該等定期貸款將按貸款協議所載的既定還款日期償還。

附有按要求償還條款的定期貸款按既定還款日期的到期日分析如下：

	本集團					
	未折現 現金流量總額 千港元	按要求 千港元	少於六個月 千港元	六個月至 十二個月 千港元	二年至五年 千港元	五年以上 千港元
二零一二年十二月三十一日	76,629	-	18,212	11,705	44,665	2,047
二零一一年十二月三十一日	77,353	-	11,297	11,210	50,677	4,169

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司並無任何附有按要求償還條款的定期貸款。

附錄四

本集團的財務資料

38.5 公允價值

本公司董事認為，由於該等金融工具屬即期或短期性質，故本集團金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大。由於非流動金融資產及負債的公允價值與其賬面值差異不大，故並無披露公允價值。

38.6 於財務狀況報表確認的公允價值計量

該層級根據用於計量金融資產及負債的公允價值的重要輸入數據的相對可靠程度將該等金融資產及負債歸納為三層層級。公允價值層級分為以下層級：

- 第一層：於同類資產及負債的交投活躍市場的報價(未經調整)；
- 第二層：除第一層的報價外，就資產或負債而言可直接(即價格)或間接(即由價格衍生)觀察的輸入數據；及
- 第三層：並非根據可觀察市場數據有關資產或負債的輸入數據(不可觀察輸入數據)。

金融資產或負債的公允價值層級的整體分類乃根據對公允價值計量而言具重大影響的最低層級輸入數據進行。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，概無金融資產及負債按公允價值計量。因此，並無呈列公允價值層級計量披露。

38.7 按類別列示金融資產及負債概要

於報告期末確認的本集團金融資產及負債賬面值可劃分如下。有關金融工具分類如何影響其後計量，請參閱附註4(j)及4(m)的說明。

	本集團		本公司	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
金融資產				
貸款及應收款項：				
應收賬款	139	84	-	-
已付按金及其他應收款項	20,748	30,073	-	-
應收附屬公司款項	-	-	471,811	-
受限制銀行存款	38,876	92,860	-	469,616
現金及現金等價物	290,999	265,725	1,003	5,353
	350,762	388,742	472,814	474,969
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債：				
應付賬款	92,197	89,865	-	-
應計費用及其他應付款項	28,073	43,144	4,898	8,205
應付一間附屬公司款項	-	-	181	-
借貸	239,298	377,901	-	-
可換股票據	74,350	69,675	74,350	69,675
財務擔保合約	-	-	1,591	1,259
	433,918	580,585	81,020	79,139

附錄四

本集團的財務資料

管理層對過往經營業績的討論及分析

以下載列管理層對本集團分別截至二零一四年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日及二零一二年十二月三十一日止十二個月營運的討論及分析。下文所載資料主要摘錄自本公司相關年報的「管理層討論及分析」章節，以提供所示期間本集團財務狀況及經營業績的更多資料。該等摘錄資料是於收購事項之前編製，表示原刊發日期的狀況。本公司的前景和意向自有關日期以來將會有所改變，因此讀者不應過度依賴該等資料，特別是包含或有關前瞻性或未來陳述的資料。

截至二零一四年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州從事物業發展及投資業務。本集團亦繼續在深圳以及南中國其他城市探索商機。

物業發展

二零一四年蘇州房地產市場上半年仍受中央政府調控政策制約，但政策於下半年開始有所放鬆，包括七月中旬取消限購令及二零一四年年底人民銀行下調存貸款基準利率等，這些措施對市場整體來說有一定的信心提振，部分原先觀望的購房者逐漸放棄觀望。

物業投資

於回顧年度內，蘇州政府繼續積極調整經濟結構，經濟運行更趨於平穩發展。

本集團的投資物業位處蘇州市高新區最主要商業中心區，繼續受惠於高新區政府持續執行的發展戰略。

物業管理

本集團年內仍繼續其外判政策。在蘇州甄選及委任當地物業管理公司時，進行審慎的盡職審查，以確保該些物業公司執照齊備、符合資格。本集團按當地法規，與政府部門協作籌備成立業主大會或物業管理委員會。

附錄四

本集團的財務資料

重要企業事項

於二零一四年一月二十一日，作為買方之中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與 Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司（統稱「賣方」）就賣方向中國綠景出售（「股份出售」）本公司股本中合共858,800,792股（「出售股份」）每股面值0.01港元之本公司股份（「股份」）訂立有條件買賣協議。出售股份相當於本公司當時已發行股本約64.83%。股份出售於二零一四年五月八日完成，而中國綠景隨即成為本公司控股股東。股份出售觸發中國綠景根據香港公司收購及合併守則規則26就所有當時已發行股份及本公司其他未行使證券（中國綠景及與其一致行動之人士已擁有或同意收購者除外）提出強制性無條件全面收購要約（「收購要約」）之責任。該收購要約於二零一四年六月五日截止。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括來自出售待售物業及租賃投資物業的收益。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收益約524,300,000港元（二零一三年：212,400,000港元），較去年同期增加約147%。本集團收益增加主要由於來自出售待售物業的收益增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，來自租賃投資物業的收益約14,500,000港元（二零一三年：12,900,000港元）。

經營業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約108,500,000港元（二零一三年：31,700,000港元）。截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利率約為21%，而去年則約為15%。

行政開支由截至二零一三年十二月三十一日止年度約39,900,000港元大幅增加至於回顧年內約96,900,000港元，主要由於年內中國綠景進行收購本公司控制性股權及隨後作出強制性收購要約收購本公司全部證券令本公司應付予董事以及香港及中國蘇州僱員的金額及所引致的專業費用合共約39,000,000港元，該收購要約於二零一四年六月內完成。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一四年十二月三十一日止年度約9,800,000港元的負公允價值調整（二零一三年：正公允價值調整約11,100,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

於回顧年內，沒有出售投資物業(二零一三年：出售投資物業的總代價約為7,300,000港元)。

於回顧年內，出售附屬公司的收益為約39,200,000港元，乃因出售Accordcity Limited及其附屬公司和新澤管理有限公司及其附屬公司的收益。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，應佔聯營公司業績主要為Accordcity Limited的聯營公司北京亮馬河於截至完成出售Accordcity Limited日期期間為本集團貢獻盈利約7,000,000港元(二零一三年：19,800,000港元)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約16,300,000港元(二零一三年：虧損14,700,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一四年十二月三十一日，銀行結餘及現金約483,100,000港元(二零一三年：435,800,000港元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約23,700,000港元(二零一三年：80,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約9,100,000港元(二零一三年：85,200,000港元)，而本集團於二零一四年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為2%(二零一三年：8%)。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，銀行貸款約21,100,000港元，由本集團約160,500,000港元的投資物業作為抵押。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一四年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所貶值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。

附錄四

本集團的財務資料

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱有69名(二零一三年：99名)員工，其中53名(二零一三年：72名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有16名(二零一三年：27名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

截至二零一三年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。

物業發展

於二零一三年，我們位於蘇州吳中區的排屋項目錦澤苑仍受持續限購令(「限購令」)措施影響，而錦盛苑項目所處的吳江區尚未實施限購令。於年內，我們的吳江項目處於較少限制的環境，而且受惠於與蘇州市的深化合併，連同本集團錦盛苑第四期預售計劃的推出，整體銷情不俗。

物業投資

於回顧年度內，本集團位處蘇州市新區(「蘇州新區」)的主要商業中心區的投資物業繼續受惠於蘇州新區政府所制定的發展策略。

物業管理

本集團繼續其外判政策，並在蘇州甄選及委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。已落成項目的業主立案組織均按照當地法規成立，因此選擇物業管理公司成為彼等的共同責任。

附錄四

本集團的財務資料

重要企業事項

二零一一年七月五日，本公司與亞洲金融集團(控股)有限公司及亞洲保險有限公司(統稱「可換股票據認購者」)就發行本金總額為75,000,000港元的6%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)訂立認購協議。

根據二零一一年可換股票據之條款及條件內的強制兌換條款(「強制兌換條款」)，如自二零一一年可換股票據發行當日至到期日前五個營業日期間連續十個交易日的每股收市價為1.10港元或以上，且已發行股份從不超過1,705,000,000股，則二零一一年可換股票據的本金額35,000,000港元全部(而非部份)須於七個營業日內強制按兌換價1.10港元兌換。強制兌換條款已於二零一三年十二月十八日觸發，而本公司已正式於二零一三年十二月二十日配發及發行合共31,818,181股兌換股份予可換股票據認購者。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益約212,400,000港元(二零一二年：272,100,000港元)，較去年下跌22%。本集團之收益下跌主要是由於物業發展項目的已確認銷售收益下跌。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約12,900,000港元(二零一二年：13,200,000港元)。

經營業績

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約31,700,000港元(二零一二年：48,900,000港元)。截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利率約為15%，而去年則約為18%。毛利率下降是由於待售物業中停車位之減值虧損14,800,000港元(二零一二年：無)所致。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一三年十二月三十一日止年度為數約11,100,000港元(二零一二年：22,300,000港元)的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已售出，總代價約7,300,000港元(二零一二年：21,900,000港元)。

附錄四

本集團的財務資料

年內，註銷一間附屬公司的收益約8,900,000港元(二零一二年：無)，此乃因蘇州新澤地產有限公司的自動清盤所致。

年內，已確認之商譽減值虧損約7,800,000港元(二零一二年：無)，此乃因本公司若干附屬公司之可收回金額(其應佔商譽)低於其賬面值所致。

年內的融資成本約為1,800,000港元，而去年則為1,900,000港元。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於年內為本集團貢獻盈利約19,800,000港元(二零一二年：20,400,000港元)。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔虧損約14,700,000港元(二零一二年：盈利8,200,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一三年十二月三十一日，現金及銀行結餘約435,800,000港元(二零一二年：291,000,000港元)。

於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約80,500,000港元(二零一二年：122,500,000港元)。分類為流動負債的借貸約85,200,000港元(二零一二年：219,500,000港元)，而本集團於二零一三年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為8%(二零一二年：12%)。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款約57,000,000港元，分別由本集團約37,500,000港元的若干土地及樓宇及約167,700,000港元的投資物業作為抵押。於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一三年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所升值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何

附錄四

本集團的財務資料

衍生工具活動，截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。然而，人民幣兌港元匯率的任何升值將對本集團的業績有正面貢獻。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

僱員

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱有99名(二零一二年：103名)員工，其中72名(二零一二年：75名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有27名(二零一二年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

截至二零一二年十二月三十一日止十二個月

業務回顧

於回顧年度內，本集團繼續專注在蘇州及北京從事物業發展及投資業務。本集團亦繼續審慎拓展江蘇省內外具高發展潛力的土地，以把握有盈利的發展或投資商機。

物業發展

於二零一二年，中國中央政府於年中開始放寬對房地產業的貸款，但繼續實施限購令以遏止炒賣及投資活動。排屋及高級住宅物業市場因實施有關緊縮措施而繼續受到拖累。

於回顧年度內，吳江區仍未實施限購令，加上於二零一二年九月前吳江市與蘇州市行政合併為吳江區，置業人士及投資者均憧憬吳江的經濟更趨發達，令市場銷情上漲，交易量急升，樓價亦告輕微上升。本集團於去年市道疲弱時及今年年初果斷決定為新樓盤動工，並早於其他項目準備推出市場前，把握先機促銷位於吳江盛澤鎮的錦盛苑項目第三及四期。

附錄四

本集團的財務資料

物業投資

於回顧年度內，本集團位於蘇州市新區（「蘇州市新區」）主要商業中心區（「CBD」）的投資物業，繼續受惠於蘇州市新區政府所制定的發展策略。憑藉蘇州地鐵一號線的交通量日益繁忙及該地區逐步商業化，吸引更多有興趣購買本集團蘇州錦華苑高層住宅餘下單位的有能力住宅買家。

物業管理

本集團繼續其外判政策，在蘇州委任執照齊備的當地合資格物業管理公司時進行審慎的盡職審查。已落成項目的業主立案組織均已按照當地法規成立。

財務回顧

收益

本集團的收益主要包括已確認物業發展項目的銷售及投資物業的租賃收益。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的收益約為272,100,000港元（二零一一年：375,200,000港元），較去年下跌約27%。本集團之收益下跌主要是由於已確認物業發展項目的銷售收益下跌。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，投資物業的租賃收益約為13,200,000港元（二零一一年：12,400,000港元）。

經營業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的毛利約為48,900,000港元（二零一一年：56,700,000港元）。截至二零一二年十二月三十一日止年度的毛利率約為18%，而去年則約為15%。

年內的融資成本約為1,900,000港元，而去年則約為6,200,000港元。此減幅主要是由於於發展中物業資本化的融資成本增加。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的投資物業經由獨立物業估值師進行估值，並因此作出截至二零一二年十二月三十一日止年度為數約22,300,000港元（二零一一年：8,400,000港元）的正公允價值調整。

年內，若干投資物業經已售出，總代價約為21,900,000港元（二零一一年：11,900,000港元）。

應佔聯營公司業績主要為北京亮馬河於年內為本集團貢獻盈利約20,400,000港元（二零一一年：18,500,000港元）。

附錄四

本集團的財務資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔盈利約為8,200,000港元(二零一一年：12,200,000港元)。

流動資金、財務資源及資本負債比率

於二零一二年十二月三十一日，現金及現金等價物約為291,000,000港元(二零一一年：265,700,000港元)。

於二零一二年十二月三十一日，本集團的銀行借貸總額約為122,500,000港元(二零一一年：265,200,000港元)。分類為流動負債的借貸約為219,500,000港元(二零一一年：187,200,000港元)，而本集團於二零一二年十二月三十一日的資本負債比率(按銀行借貸總額除以總權益計算)約為12%(二零一一年：26%)。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，銀行貸款約89,200,000港元，分別由本集團約38,300,000港元的若干土地及樓宇及約71,600,000港元的發展中物業作為抵押。

於二零一一年十二月三十一日，銀行貸款約243,100,000港元，分別由本集團約39,100,000港元的若干土地及樓宇、約158,700,000港元的投資物業及約211,000,000港元的發展中物業作為抵押。

或然負債

董事認為於二零一二年十二月三十一日並無重大或然負債。

匯率波動風險及有關對沖

本集團的貨幣資產、貸款和交易主要以人民幣、港元及美元計值。於回顧年度內，除人民幣兌美元及港元的匯率有所升值外，該三種貨幣的匯率並無重大波動。本集團並無參與任何衍生工具活動，截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度亦沒有使用任何金融工具以對沖財務狀況報表的風險。然而，人民幣兌港元匯率的任何升值將對本集團的業績有正面貢獻。

財資政策及資本結構

本集團就其財資及資本政策取態審慎，並專注於風險管理及與本集團的相關業務有直接關係的交易。

附錄四

本集團的財務資料

僱員

於二零一二年十二月三十一日，本集團僱有103名(二零一一年：106名)員工，其中75名(二零一一年：78名)員工長駐中國內地，於香港特別行政區則僱有28名(二零一一年：28名)員工。僱員的薪酬與市場趨勢一致，並與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵，如按照認可的計劃授出購股權。

重大變動

董事確認，自二零一四年十二月三十一日(即本通函本附錄所載本集團最新經審核財務報表編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止，除(a)收購事項，及(b)本通函本附錄「本集團之債務」一段所詳述本集團之債務賬況外，本集團之業務發展、財務或貿易狀況或前景並不重大變動。

本集團之債務

借貸

於二零一五年四月三十日(即本通函付印前為確定本集團債務之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還借貸總額約為95,178,000港元。

下表闡述於二零一五年四月三十日非控股股東向本集團提供之借貸及貸款情況：

	千港元
借貸	
以投資物業作抵押之銀行貸款—無擔保	19,500
無抵押銀行貸款—有擔保	855
一間附屬公司非控股股東提供之無抵押貸款—無擔保	<u>74,823</u>
	<u>95,178</u>

或有負債

除集團內公司間負債及一般業務過程中之正常貿易應付款項外，於二零一五年四月三十日營業時間結束時，本集團並無已發行及尚未償還或同意將予發行之任何貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或有負債。

附錄五

物業估值報告

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就目標集團持有之物業權益於二零一五年四月三十日之估值而編製之函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函：



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

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港皇后大道東1號太古廣場三期6樓
電話 +852 2846 5000 傳真 +852 2169 6001
牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下之指示，對綠景控股有限公司（「**目標公司**」）及其附屬公司（以下統稱為「**目標集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）持有之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察，作出有關查詢及查冊，並已取得吾等認為必要之其他資料，以便就有關物業權益於二零一五年四月三十日（「**估值日期**」）之市值向閣下提供意見。

吾等的估值基於市值進行。吾等界定市場價值為「在進行適當的市場推廣後，由自願買方及自願賣方就資產或負債於估值日期達成交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

於對目標集團持有及經營的第一類物業權益時，該類物業按全面運營實體使用折現現金流（「**折現現金流**」）分析進行估值。計及假設持有期間酒店的交易潛力、經營收入及開支，使用適當折現率將酒店日後所得收益淨額予以折現，從而得到其市值。於持有期末的轉售價值乃使用適當最終資本化率將物業剩餘土地年期的估計收入淨額予以資本化進行估計，然後將轉售價值折現至估值日期的現值。

吾等採用直接比較法，假設該等物業權益按現有狀況即時交吉出售，並參考相關市場可資比較銷售交易後，對目標集團持作銷售的第二類物業權益以及目標集團持作未來發展的第五

附錄五

物業估值報告

類物業權益進行估值。基於可資比較物業及主體物業之間的位置、規模及其他特點不同，會考慮作出調整及分析。

就吾等的估值而言，待售房地產開發項目乃指已獲相關地方當局發出建設工程竣工驗收證明／表或房屋所有權證／房地產權證的項目，亦包括已訂約將予出售惟尚未完成正式轉讓程序的物業權益；及作未來發展的房地產開發項目乃指尚未獲發建築工程施工許可證，惟已取得國有土地使用權證書的項目。

於對目標集團持作投資的第三類物業權益進行估值而言，吾等採用收益法，計及該等物業權益源自現有租賃及／或在現時市場上可收取並已就租賃的復歸收入潛力作適當準備的租金收入淨額，再將該淨額資本化以按某一適當資本化比率釐定市值。在適當情況下，吾等亦參考相關市場上可取得的可資比較銷售交易。

於對正在發展中的第四類物業權益進行估值時，吾等已假設該等物業權益會根據目標集團向吾等提供的最近期發展計劃而發展及完成。吾等於就價值達致意見時，乃參照相關市場上可取得的可資比較銷售證據採納比較法，並已計及與截至估值日的建設階段相關的累計建設成本及專業費用以及建成發展項目預期產生的餘下成本及費用。

就吾等的估值而言，在建房地產開發項目乃指已獲發建築工程施工許可證，惟未獲發樓宇的建設工程竣工驗收報告或證書的項目。

就目標集團將收購的第六類物業權益而言，目標集團已與相關機關訂立協議。由於目標集團於估值日期尚未取得國有土地使用證及／或尚未繳清土地出讓金，吾等並無賦予此類物業權益任何商業價值。

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

吾等的報告並無考慮所評估物業權益欠負的任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

附錄五

物業估值報告

對物業權益進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－專業準則》、香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會估值準則》，以及國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》所載的所有規定。

吾等於很大程度上倚賴目標集團提供的資料，並接納吾等所獲有關年期、規劃審批、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及所有其他有關事項的意見。

吾等已獲提供有關該等物業權益的業權文件(包括國有土地使用權證、房屋所有權證及其他正式圖則)的副本及作出相關查詢。在可能情況下，吾等亦曾查核文件正本以核實該等於中國的物業權益的現有業權，以及確定該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂條款。吾等在頗大程度上依賴貴公司中國法律顧問環球律師事務所就於中國的物業權益的有效性發出的意見。

吾等並無進行詳細量度以核實有關物業面積的準確性，惟已假設吾等所獲提供有關業權文件及正式地盤圖則所示面積均為正確。所有文件及合約僅用作參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度工作。

吾等曾視察物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展工程。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好及建設期間不會發生任何意外成本及延遲。此外，吾等並無進行結構測量，惟於視察過程中並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等未能確定該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

該等物業視察乃由約10位專業人員於二零一五年四月至二零一五年五月期間進行，包括楊銘軍先生、喻偉先生、詹聯俊先生、廖秋棋女士、劉亞丹女士、鄭楊女士、楊鈺淇女士等。彼等為特許測量師／中國房地產估價師，擁有逾3至5年中國物業估值經驗，並具備有關房地產估值之學術背景。

吾等並無理由懷疑目標集團向吾等所提供資料的真確性及準確性。吾等亦已徵求目標集團確認所提供的資料概無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

附錄五

物業估值報告

除非另有說明，所有在本報告闡述的貨幣單位均為人民幣(人民幣)。

吾等的估值概述如下，及隨函附奉估值證書。

此致

香港
灣仔
告士打道108號
大新金融中心17樓
1701-1703室

綠景(中國)地產投資有限公司
董事會 台照

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

[編纂]

附註：姚贈榮為特許測量師，擁有21年香港及中國物業估值經驗，以及亞太地區相關經驗。

附錄五

物業估值報告

估值概要

第一類－目標集團於中國持有及經營的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園酒店1、3、7至27樓	710,000,000	100%	710,000,000
	小計：	710,000,000		710,000,000

附錄五

物業估值報告

第二類－目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的公館1866花園20個未售出的住宅單位	131,000,000	100%	131,000,000
3.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的綠景香頌花園2個未售出住宅單位	10,500,000	100%	10,500,000
4.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園10個未售出住宅單位	46,000,000	100%	46,000,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園4個未售出住宅單位	16,000,000	100%	16,000,000
6.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區2個未售出住宅單位	15,000,000	100%	15,000,000
7.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期C座3201室	31,600,000	100%	31,600,000
8.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號綠景山莊2個未售出住宅單位	4,256,000	100%	4,256,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
9.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A1區	291,000,000	100%	291,000,000
10.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑一期2個未售出住宅單位及1個商業單位	28,000,000	100%	28,000,000
	小計：	<u>573,356,000</u>		<u>573,356,000</u>

附錄五

物業估值報告

第三類－目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
11.	位於中國廣東省深圳市寶安區 梅隴路東側及中梅路南側的 1866佐隄中心及多個車位	1,330,000,000	100%	1,330,000,000
12.	位於中國廣東省深圳市寶安區 民治社區民治路西側的香頌 佐隄中心及多個車位	838,600,000	100%	838,600,000
13.	位於中國廣東省深圳市寶安區 民治社區民治路西側的香頌美 廬園多個商業單位及多個車位	23,700,000	100%	23,700,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
14.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園多個商業單位及多個車位	214,000,000	100%	214,000,000
15.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的綠景錦江酒店多個商業單位及中城天邑花園酒店多個車位	179,000,000	100%	179,000,000
16.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲二路東側及新洲九路北側的綠景新苑一期及二期的多個商業單位及多個車位	153,700,000	100%	153,700,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
17.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區多個商業單位及多個車位	246,000,000	100%	246,000,000
18.	位於中國廣東省深圳市福田區深南大道及泰然大道交匯處的NEO都市商務綜合體A座多個商業單位、辦公單位及車位以及B座及C座多個商業單位及車位	6,030,000,000	100%	6,030,000,000

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
19.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期多個商業單位及車位	486,400,000	100%	486,400,000
20.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號的綠景山莊多個商業單位、配套單位及車位	81,900,000	100%	81,900,000
	小計：	<u>9,583,300,000</u>		<u>9,583,300,000</u>

附錄五

物業估值報告

第四類－目標集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
21.	位於中國廣東省深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側的虹灣花園	6,060,000,000	100%	6,060,000,000
22.	位於中國廣東省深圳市福田區沙嘴路與金地一路交匯處的紅樹華府	5,320,000,000	100%	5,320,000,000
23.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A2區	792,000,000	100%	792,000,000
	小計：	<u>12,172,000,000</u>		<u>12,172,000,000</u>

附錄五

物業估值報告

第五類－目標集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元	目標集團 應佔權益	於二零一五年 四月三十日 目標集團 應佔市值 人民幣元
24.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城20幅土地	1,340,000,000	100%	1,340,000,000
25.	位於中國廣東省深圳市南山區僑香路4088號的一幅土地	無商業價值	—	無商業價值
26.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑二期2幅土地	70,000,000	100%	70,000,000
	小計：	<u>1,410,000,000</u>		<u>1,410,000,000</u>

附錄五

物業估值報告

第六類－目標集團於中國將收購的物業權益

編號	物業	於二零一五年	目標集團	於二零一五年
		四月三十日		四月三十日
		現況下之市值	應估權益	目標集團
		人民幣元		應估市值
				人民幣元
27.	位於中國廣東省深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村的多幅土地	無商業價值	—	無商業價值
	小計：	零		零
	總計：	24,448,656,000		24,448,656,000

附註：就第25項物業而言，誠如目標集團告知，該物業將重建為一幢新工業綜合樓。有關該物業的重建規劃及建築工程之申請已提交予有關部門，及有待進一步官方批准。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。然而，假設(a)該物業重建並無法律障礙及目標集團已取得相關重建規劃及建設批准；(b)該物業上搭建的現有樓宇已拆除且並無尚未支付的搬遷及安置成本；及(c)重建計劃的安置研發大樓(總建築面積約為20,000平方米)將於完工後無償轉讓至第三方，因而在吾等的估值中並無考慮，吾等認為該物業於估值日期的市值將為人民幣304,000,000元，惟供參考。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第一類－目標集團於中國持有及經營的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
1.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的中城天邑花園酒店1、3、7至27樓	<p>該物業包括中城天邑花園酒店1、3、7至27樓，含有377間客房、中西餐廳、會議室、多功能廳、酒吧、健身中心、水療及其他設施。</p> <p>該物業於二零零八年竣工，及自二零一一年四月起營運。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行15分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為21,338.73平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業由目標集團經營作酒店用途。	710,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣710,000,000元)

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據一份房地產權證－深房地字第3000570792號，中城天邑花園酒店(包括該物業，總建築面積約為25,750.73平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，為期70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，深圳綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 深圳綠景已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，深圳綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 根據深圳綠景之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
3. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
4. 於對該物業進行估值時，吾等已採納之主要假設概述如下：
 - a. 日均房租(「**日均房租**」) 第一年人民幣685元
 - b. 日均房租年度漲幅 按4.0%穩定增長
 - c. 按可用房間基準計算值平均佔用率 77.0%
 - d. 貼現率 8.5%
 - e. 資本化率 4.5%

附錄五

物業估值報告

估值證書

第二類－目標集團於中國持作出售的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
2.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的公館1866花園20個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零一三年竣工之住宅開發項目(即公館1866花園)內之20個住宅單位。</p> <p>該物業位於梅隴路東側及中梅路南側(均為該區之主幹道)。該物業位於主幹道沿綫公共交通完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,617.20平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	131,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣131,000,000元)

附註：

1. 根據20份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為3,617.20平方米之該物業由正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予正興隆，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000597667號	A棟15A	88.29	住宅
(2)	深房地字第5000597810號	A棟16A	88.29	住宅
(3)	深房地字第5000597692號	A棟16F	62.04	住宅
(4)	深房地字第5000597815號	B棟6A	221.39	住宅
(5)	深房地字第5000597818號	B棟10B	221.39	住宅
(6)	深房地字第5000597742號	B棟22B	221.39	住宅
(7)	深房地字第5000597778號	B棟26A	221.39	住宅
(8)	深房地字第5000597829號	B棟26B	221.39	住宅
(9)	深房地字第5000597775號	B棟27A	380.54	住宅
(10)	深房地字第5000597790號	B棟27B	380.54	住宅
(11)	深房地字第5000597746號	E棟1部4A	143.83	住宅
(12)	深房地字第5000597770號	E棟1部8B	159.86	住宅
(13)	深房地字第5000597765號	E棟1部10A	143.83	住宅
(14)	深房地字第5000597819號	E棟1部10B	159.86	住宅
(15)	深房地字第5000597768號	E棟1部16A	143.83	住宅
(16)	深房地字第5000597773號	E棟2部6A	143.83	住宅
(17)	深房地字第5000597748號	E棟2部6B	159.86	住宅
(18)	深房地字第5000597751號	E棟2部11A	143.83	住宅
(19)	深房地字第5000598527號	B棟1部23F	89.76	住宅
(20)	深房地字第5000598398號	E棟28B	222.06	住宅
總計：			3,617.20	

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 正興隆透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 正興隆已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

3. 主要證書／批准之概要如下：

- a. 國有土地使用權證 不適用
- b. 房地產權證 有

附錄五

物業估值報告

4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣35,000元至人民幣42,000元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
3.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的綠景香頌花園2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零一二年竣工之住宅開發項目(即綠景香頌花園)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於民治路與布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為261.30平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	<p>10,500,000</p> <p>(應佔目標集團全部權益：人民幣10,500,000元)</p>

附註：

- 根據2份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為261.30平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000566229號	D棟1部16D	136.43	住宅
(2)	深房地字第5000566249號	D棟1部30C	124.87	住宅
總計：			<u>261.30</u>	

附錄五

物業估值報告

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

3. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣40,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
4.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園10個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零一零年竣工之住宅開發項目(即城市立方花園)內之10個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心40分鐘車程。該物業位於成熟的住宅區。該物業距離龍城公園及地鐵3號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為1,530.64平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	46,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣46,000,000元)

附註：

- 根據10份房地產權證(「**房地產權證**」)，總建築面積約為1,530.64平方米之該物業由深圳市龍康弘投資發展有限公司(「**深圳龍康弘**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予深圳龍康弘，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作住宅及商業用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第6000473412號	B1-B28E	61.89	住宅
(2)	深房地字第6000473375號	B1-B28F	70.95	住宅
(3)	深房地字第6000474163號	A7-1A	182.92	住宅
(4)	深房地字第6000474151號	A8-A6A	56.11	住宅
(5)	深房地字第6000474143號	A6-B1B	173.76	住宅
(6)	深房地字第6000467711號	B1-A29A	188.84	住宅
(7)	深房地字第6000469136號	B1-A29B	183.65	住宅
(8)	深房地字第6000473145號	B1-B30A	210.76	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(9)	深房地字第6000463704號	B2-31A	210.54	住宅
(10)	深房地字第6000466783號	B3-31D	191.22	住宅
總計：			<u>1,530.64</u>	

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 深圳龍康弘透過轉讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 深圳龍康弘已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

3. 主要證書／批准之概要如下：

- a. 國有土地使用權證 不適用
- b. 房地產權證 有

4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣35,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣30,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
5.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側中城天邑花園4個未售出的住宅單位	<p>該物業包括於二零零八年竣工之住宅開發項目(即中城天邑花園)內之4個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為364.87平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	16,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣16,000,000元)

附註：

- 根據4份房地產權證(「**房地產權證**」)，總建築面積約為364.87平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000550984號	2棟1-5A	107.60	住宅
(2)	深房地字第3000550719號	2棟2-5F	49.06	住宅
(3)	深房地字第3000550721號	2棟2-5G	68.79	住宅
(4)	深房地字第3000618765號	2棟1-14D	139.42	住宅
總計：			<u>364.87</u>	

附錄五

物業估值報告

2. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
 - c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
3. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
4. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣39,000元至人民幣46,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣43,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
6.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之住宅開發項目(即藍灣半島社區)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於福龍路北側及臨近金地一路(福田區之核心區)，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業周邊環境優美，步行20分鐘即可到達深圳灣及社區圖書館。</p> <p>該物業之總建築面積約為341.34平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年九月二十日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	<p>15,000,000</p> <p>(應佔目標集團全部權益：人民幣15,000,000元)</p>

附註：

- 根據2份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為341.34平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年九月二十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000602119號	A棟1507	170.67	住宅
(2)	深房地字第3000568437號	A棟3007	170.67	住宅
總計：			<u>341.34</u>	

- 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣44,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
7.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期C座3201室	<p>該物業包括於二零零五年竣工之住宅開發項目(即綠景花園二期)內之1個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及福強路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為809.72平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	31,600,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣31,600,000元)

附註：

1. 根據1份房地產權證—深房地字第3000568438號，總建築面積約為809.72平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作住宅用途。
2. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。
3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
4. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣39,026元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
8.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號綠景山莊2個未售出住宅單位	<p>該物業包括於二零零零年竣工之住宅開發項目(即綠景山莊)內之2個住宅單位。</p> <p>該物業位於深圳市羅湖區草埔金稻田路南側。該物業所在地區有若干公交線路、龍崗地鐵線及建設完善的公共設施。該物業位於成熟之住宅區，周邊有若干公園及學校。</p> <p>該物業之總建築面積約為170.23平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	4,256,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣4,256,000元)

附註：

1. 根據2份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為170.23平方米之該物業由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第2000473418號	3棟305	78.18	住宅
(2)	深房地字第2000473420號	4棟305	92.05	住宅
總計：			<u>170.23</u>	

2. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業受以交通銀行天安分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣23,000元至人民幣27,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他待徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣25,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元										
9.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A1區	<p>該物業包括於二零一四年竣工之住宅開發項目(即綠景國際花城A1區)內之多個住宅單位、商業單位及車位。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業之總建築面積約為37,698.03平方米，詳情載列如下：</p> <table><thead><tr><th>用途</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr></thead><tbody><tr><td>住宅</td><td>26,471.54</td></tr><tr><td>商業</td><td>7,365.32</td></tr><tr><td>地下車位</td><td><u>3,861.17</u></td></tr><tr><td>總計：</td><td><u>37,698.03</u></td></tr></tbody></table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)及40年(於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	26,471.54	商業	7,365.32	地下車位	<u>3,861.17</u>	總計：	<u>37,698.03</u>	於估值日期，該物業空置作出售用途。	291,000,000 (應佔目標集團全部權益：人民幣291,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)													
住宅	26,471.54													
商業	7,365.32													
地下車位	<u>3,861.17</u>													
總計：	<u>37,698.03</u>													

附註：

- 根據1份國有土地使用權證—化國用(2012)地第0000352號，上述總地盤面積約48,795.32平方米之地塊之土地使用權(包括物業土地使用權)已授予化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)，期限分別為70年(於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)及40年(於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)。

附錄五

物業估值報告

2. 根據193份房地產權證(「房地產權證」)，總建築面積約為31,622.93平方米之物業之部分由化州綠景擁有，作住宅、商業及車位用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(1)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001520號	綠景國際花城A1區 1棟1號	430.76	住宅
(2)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001506號	綠景國際花城A1區 2棟1號	430.76	住宅
(3)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001513號	綠景國際花城A1區 3棟1號	430.76	住宅
(4)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001519號	綠景國際花城A1區 5棟1號	430.76	住宅
(5)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001502號	綠景國際花城A1區 6棟1號	430.76	住宅
(6)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001503號	綠景國際花城A1區 8棟1號	430.76	住宅
(7)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001498號	綠景國際花城A1區 9棟1號	430.76	住宅
(8)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001507號	綠景國際花城A1區 1棟1號	541.31	住宅
(9)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001501號	綠景國際花城A1區 11棟1號	430.76	住宅
(10)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001504號	綠景國際花城A1區 12棟1號	430.76	住宅
(11)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001499號	綠景國際花城A1區 13棟1號	430.76	住宅
(12)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001500號	綠景國際花城A1區 15棟1號	430.76	住宅
(13)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001518號	綠景國際花城A1區 16棟1號	496.88	住宅
(14)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001516號	綠景國際花城A1區 17棟1號	496.88	住宅
(15)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001517號	綠景國際花城A1區 18棟1號	496.88	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(16)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001515號	綠景國際花城A1區 19棟1號	496.88	住宅
(17)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001514號	綠景國際花城A1區 2棟1號	496.88	住宅
(18)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001511號	綠景國際花城A1區 21棟1號	454.52	住宅
(19)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001508號	綠景國際花城A1區 22棟1號	454.52	住宅
(20)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001512號	綠景國際花城A1區 23棟1號	454.52	住宅
(21)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001510號	綠景國際花城A1區 25棟1號	454.52	住宅
(22)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001509號	綠景國際花城A1區 26棟1號	454.52	住宅
(23)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001591號	綠景國際花城A1區 27棟1號	353.18	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(24)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001596號	綠景國際花城A1區 27棟2號	353.18	住宅
(25)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001568號	綠景國際花城A1區 28棟1號	353.18	住宅
(26)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001572號	綠景國際花城A1區 28棟2號	353.18	住宅
(27)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001593號	綠景國際花城A1區 29棟1號	353.18	住宅
(28)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001594號	綠景國際花城A1區 29棟2號	353.18	住宅
(29)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001562號	綠景國際花城A1區 3棟1號	353.18	住宅
(30)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001564號	綠景國際花城A1區 3棟2號	353.18	住宅
(31)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001532號	綠景國際花城A1區 31棟1號	353.18	住宅
(32)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001540號	綠景國際花城A1區 31棟2號	353.18	住宅
(33)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001528號	綠景國際花城A1區 32棟1號	353.18	住宅
(34)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001531號	綠景國際花城A1區 32棟2號	353.18	住宅
(35)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001626號	綠景國際花城A1區 33棟A201	175.08	住宅
(36)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001628號	綠景國際花城A1區 33棟A202	178.03	住宅
(37)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001637號	綠景國際花城A1區 33棟A301	175.08	住宅
(38)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001640號	綠景國際花城A1區 33棟A302	178.03	住宅
(39)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001649號	綠景國際花城A1區 33棟A401	175.08	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(40)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001653號	綠景國際花城A1區 33棟A402	178.03	住宅
(41)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001673號	綠景國際花城A1區 33棟A601	175.08	住宅
(42)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001675號	綠景國際花城A1區 33棟A602	178.03	住宅
(43)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第0001695號	綠景國際花城A1區 33棟A801	175.08	住宅
(44)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001708號	綠景國際花城A1區 33棟A902	178.03	住宅
(45)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001723號	綠景國際花城A1區 33棟A1001	175.08	住宅
(46)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001722號	綠景國際花城A1區 33棟A1002	178.03	住宅
(47)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001714號	綠景國際花城A1區 33棟A1201	175.08	住宅
(48)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001710號	綠景國際花城A1區 33棟A1202	178.03	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(49)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001700號	綠景國際花城A1區 33棟A1301	175.08	住宅
(50)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001664號	綠景國際花城A1區 33棟A1502	178.03	住宅
(51)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001654號	綠景國際花城A1區 33棟A1601	175.08	住宅
(52)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001642號	綠景國際花城A1區 33棟A1703	292.48	住宅
(53)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001638號	綠景國際花城A1區 33棟A1704	296.02	住宅
(54)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001631號	綠景國際花城A1區 33棟B201	177.9	住宅
(55)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001643號	綠景國際花城A1區 33棟B301	177.9	住宅
(56)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001646號	綠景國際花城A1區 33棟B302	174.95	住宅
(57)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001656號	綠景國際花城A1區 33棟B402	177.9	住宅
(58)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001691號	綠景國際花城A1區 33棟B701	177.9	住宅
(59)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001712號	綠景國際花城A1區 33棟B901	177.9	住宅
(60)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001720號	綠景國際花城A1區 33棟B1002	174.95	住宅
(61)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第0000707號	綠景國際花城A1區 33棟B1201	177.9	住宅
(62)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001688號	綠景國際花城A1區 33棟B1202	174.95	住宅
(63)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001683號	綠景國際花城A1區 33棟B1301	177.9	住宅
(64)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001644號	綠景國際花城A1區 33棟B1602	174.95	住宅

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(65)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001634號	綠景國際花城A1區 33棟B1703	295.79	住宅
(66)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001630號	綠景國際花城A1區 33棟B1704	292.26	住宅
(67)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001497號	綠景國際花城A1區 35棟01號	5,040.84	商業
(68)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001534號	綠景國際花城A1區 32棟商業01號	41.04	商業
(69)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001536號	綠景國際花城A2區 32棟商業02號	41.72	商業
(70)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001539號	綠景國際花城A3區 32棟商業03號	41.96	商業
(71)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001542號	綠景國際花城A4區 32棟商業04號	36.33	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(72)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001544號	綠景國際花城A5區 32棟商業05號	36.38	商業
(73)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001547號	綠景國際花城A6區 32棟商業06號	40.41	商業
(74)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001549號	綠景國際花城A7區 32棟商業07號	39.95	商業
(75)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001546號	綠景國際花城A8區 31棟商業08號	44.22	商業
(76)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001551號	綠景國際花城A9區 31棟商業09號	39.95	商業
(77)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001553號	綠景國際花城A10區 31棟商業10號	41.95	商業
(78)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001555號	綠景國際花城A11區 31棟商業11號	36.76	商業
(79)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001557號	綠景國際花城A12區 31棟商業12號	36.56	商業
(80)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001558號	綠景國際花城A13區 31棟商業13號	41.94	商業
(81)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001560號	綠景國際花城A14區 31棟商業14號	48.74	商業
(82)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001566號	綠景國際花城A15區 30棟商業15號	48.85	商業
(83)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001570號	綠景國際花城A16區 30棟商業16號	47.01	商業
(84)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001573號	綠景國際花城A17區 30棟商業17號	40.95	商業
(85)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001575號	綠景國際花城A18區 30棟商業18號	41.16	商業
(86)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001579號	綠景國際花城A19區 30棟商業19號	47.48	商業
(87)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001582號	綠景國際花城A20區 30棟商業20號	55.14	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(88)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001598號	綠景國際花城A21區 29棟商業21號	55.45	商業
(89)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001601號	綠景國際花城A22區 29棟商業22號	48.18	商業
(90)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001604號	綠景國際花城A23區 29棟商業23號	41.94	商業
(91)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001607號	綠景國際花城A24區 29棟商業24號	41.96	商業
(92)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001610號	綠景國際花城A25區 29棟商業25號	48.4	商業
(93)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001613號	綠景國際花城A26區 29棟商業26號	49.07	商業
(94)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001576號	綠景國際花城A27區 28棟商業27號	49.38	商業
(95)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001578號	綠景國際花城A28區 28棟商業28號	43.54	商業
(96)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001584號	綠景國際花城A29區 28棟商業29號	37.95	商業
(97)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001582號	綠景國際花城A30區 28棟商業30號	37.95	商業
(98)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001586號	綠景國際花城A31區 28棟商業31號	43.75	商業
(99)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001588號	綠景國際花城A32區 28棟商業32號	42.37	商業
(100)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001599號	綠景國際花城A33區 27棟商業33號	45.46	商業
(101)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001602號	綠景國際花城A34區 27棟商業34號	44.26	商業
(102)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001606號	綠景國際花城A35區 27棟商業35號	51.2	商業
(103)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001604號	綠景國際花城A36區 27棟商業36號	44.7	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(104)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001612號	綠景國際花城A37區 27棟商業37號	44.72	商業
(105)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001615號	綠景國際花城A38區 27棟商業38號	51.64	商業
(106)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001671號	綠景國際花城A39區 33棟商業49號	40.7	商業
(107)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001674號	綠景國際花城A40區 33棟商業50號	61.87	商業
(108)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001677號	綠景國際花城A41區 33棟商業51號	33.94	商業
(109)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001680號	綠景國際花城A42區 33棟商業52號	38.8	商業
(110)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001684號	綠景國際花城A43區 33棟商業53號	23.9	商業
(111)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001686號	綠景國際花城A44區 33棟商業54號	23.9	商業
(112)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001690號	綠景國際花城A45區 33棟商業55號	27.79	商業
(113)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001692號	綠景國際花城A46區 33棟商業56號	27.13	商業
(114)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001694號	綠景國際花城A47區 33棟商業57號	62.77	商業
(115)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001696號	綠景國際花城A48區 33棟商業58號	47.08	商業
(116)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001698號	綠景國際花城A49區 33棟商業59號	27.13	商業
(117)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001699號	綠景國際花城A50區 33棟商業60號	27.79	商業
(118)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001702號	綠景國際花城A51區 33棟商業61號	23.9	商業
(119)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001703號	綠景國際花城A52區 33棟商業62號	23.9	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(120)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001706號	綠景國際花城A53區 33棟商業63號	38.8	商業
(121)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001709號	綠景國際花城A54區 33棟商業64號	33.94	商業
(122)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001711號	綠景國際花城A55區 33棟商業65號	45.36	商業
(123)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001713號	綠景國際花城A56區 33棟商業66號	45.36	商業
(124)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001521號	綠景國際花城A1區 33棟車位01號	55.38	泊車
(125)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001522號	綠景國際花城A1區 33棟車位02號	55.14	泊車
(126)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001523號	綠景國際花城A1區 33棟車位03號	55.38	泊車
(127)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001524號	綠景國際花城A1區 33棟車位04號	44.31	泊車
(128)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001525號	綠景國際花城A1區 33棟車位05號	45.23	泊車
(129)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001526號	綠景國際花城A1區 33棟車位06號	57.03	泊車
(130)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001527號	綠景國際花城A1區 33棟車位07號	57.03	泊車
(131)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001529號	綠景國際花城A1區 33棟車位08號	55.14	泊車
(132)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001530號	綠景國際花城A1區 33棟車位09號	55.14	泊車
(133)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001533號	綠景國際花城A1區 33棟車位10號	57.28	泊車
(134)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001535號	綠景國際花城A1區 33棟車位11號	57.28	泊車
(135)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001537號	綠景國際花城A1區 33棟車位12號	43.58	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(136)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001538號	綠景國際花城A1區 33棟車位13號	44.31	泊車
(137)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001541號	綠景國際花城A1區 33棟車位14號	57.28	泊車
(138)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001543號	綠景國際花城A1區 33棟車位15號	57.28	泊車
(139)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001545號	綠景國際花城A1區 33棟車位16號	55.38	泊車
(140)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001548號	綠景國際花城A1區 33棟車位17號	47.85	泊車
(141)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001550號	綠景國際花城A1區 33棟車位18號	52.08	泊車
(142)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001552號	綠景國際花城A1區 33棟車位19號	54.31	泊車
(143)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001554號	綠景國際花城A1區 33棟車位20號	57.03	泊車
(144)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001556號	綠景國際花城A1區 33棟車位21號	59.51	泊車
(145)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001559號	綠景國際花城A1區 33棟車位22號	57.03	泊車
(146)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001561號	綠景國際花城A1區 33棟車位23號	59.51	泊車
(147)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001563號	綠景國際花城A1區 33棟車位24號	56.55	泊車
(148)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001565號	綠景國際花城A1區 33棟車位25號	56.55	泊車
(149)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001567號	綠景國際花城A1區 33棟車位26號	55.38	泊車
(150)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001569號	綠景國際花城A1區 33棟車位27號	57.08	泊車
(151)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001571號	綠景國際花城A1區 33棟車位28號	57.08	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(152)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001574號	綠景國際花城A1區 33棟車位29號	57.08	泊車
(153)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001577號	綠景國際花城A1區 33棟車位30號	55.38	泊車
(154)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001580號	綠景國際花城A1區 33棟車位31號	58.54	泊車
(155)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001583號	綠景國際花城A1區 33棟車位32號	60.77	泊車
(156)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001585號	綠景國際花城A1區 33棟車位33號	62.82	泊車
(157)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001587號	綠景國際花城A1區 33棟車位34號	60.53	泊車
(158)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001589號	綠景國際花城A1區 33棟車位35號	58.05	泊車
(159)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001590號	綠景國際花城A1區 33棟車位36號	60.05	泊車
(160)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001592號	綠景國際花城A1區 33棟車位37號	60.77	泊車
(161)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001595號	綠景國際花城A1區 33棟車位38號	51.2	泊車
(162)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001597號	綠景國際花城A1區 33棟車位39號	54.9	泊車
(163)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001600號	綠景國際花城A1區 33棟車位40號	56.84	泊車
(164)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001603號	綠景國際花城A1區 33棟車位41號	58.3	泊車
(165)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001605號	綠景國際花城A1區 33棟車位42號	59.51	泊車
(166)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001608號	綠景國際花城A1區 33棟車位43號	57.08	泊車
(167)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001611號	綠景國際花城A1區 33棟車位44號	54.65	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(168)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001614號	綠景國際花城A1區 33棟車位45號	55.48	泊車
(169)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001616號	綠景國際花城A1區 33棟車位46號	55.38	泊車
(170)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001617號	綠景國際花城A1區 33棟車位47號	55.58	泊車
(171)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001618號	綠景國際花城A1區 33棟車位48號	55.72	泊車
(172)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001619號	綠景國際花城A1區 33棟車位49號	55.38	泊車
(173)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001620號	綠景國際花城A1區 33棟車位50號	55.82	泊車
(174)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001621號	綠景國際花城A1區 33棟車位51號	55.63	泊車
(175)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001622號	綠景國際花城A1區 33棟車位52號	54.99	泊車
(176)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001623號	綠景國際花城A1區 33棟車位53號	56.65	泊車
(177)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001624號	綠景國際花城A1區 33棟車位54號	57.62	泊車
(178)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001625號	綠景國際花城A1區 33棟車位55號	57.62	泊車
(179)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001627號	綠景國際花城A1區 33棟車位56號	52.18	泊車
(180)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001629號	綠景國際花城A1區 33棟車位57號	54.51	泊車
(181)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001632號	綠景國際花城A1區 33棟車位58號	50.48	泊車
(182)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001633號	綠景國際花城A1區 33棟車位59號	52.61	泊車
(183)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001636號	綠景國際花城A1區 33棟車位60號	53.34	泊車

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	物業	建築面積(平方米)	用途
(184)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001639號	綠景國際花城A1區 33棟車位61號	55.72	泊車
(185)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001641號	綠景國際花城A1區 33棟車位62號	52.37	泊車
(186)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001648號	綠景國際花城A1區 33棟車位63號	54.75	泊車
(187)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001650號	綠景國際花城A1區 33棟車位64號	50.48	泊車
(188)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001652號	綠景國際花城A1區 33棟車位65號	52.86	泊車
(189)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001655號	綠景國際花城A1區 33棟車位66號	54.51	泊車
(190)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001657號	綠景國際花城A1區 33棟車位67號	50.48	泊車
(191)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001660號	綠景國際花城A1區 33棟車位68號	55.97	泊車
(192)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001663號	綠景國際花城A1區 33棟車位69號	52.86	泊車
(193)	粵房地權證Hua Shang Chu Zi 第00001666號	綠景國際花城A1區 33棟車位70號	53.58	泊車
總計：			31,622.93	

- 吾等獲告知，該物業總建築面積約6,075.10平方米之剩餘部分(住宅單位)已出售予多個買方，及產權已歸屬於買方。然而，誠如目標集團告知，有關物業之部分(總代價為人民幣35,019,735元)並未實際轉移，因此，吾等獲指示將有關部分計入吾等之估值。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之合約售價。
- 誠如目標集團告知，附註2所述該物業總建築面積約為5,048.09平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣34,158,682元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮該等部分之訂約價。

附錄五

物業估值報告

5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 誠如附註2所述，化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 誠如附註2所述，化州綠景已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
- c. 化州綠景已取得必要預售許可證，化州綠景根據預售許可證有權預售預售範圍；及
- d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

6. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房地產權證 | 有 |
| c. 預售許可證 | 有 |

7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣5,000元至人民幣6,000元之間。首層別墅物業之價格介乎每平方米人民幣10,000元至人民幣15,000元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣22,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣90,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣5,500元、別墅部分每平方米人民幣10,500元、商業部分每平方米人民幣15,000元及車位部分每個人民幣100,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
10.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑一期2個未售出住宅單位及1個商業單位	<p>該物業包括於二零零九年竣工之住宅開發項目(即中核緹香名苑一期)內之2個住宅單位及1個商業單位。</p> <p>該物業位於龍舟南路及海棠路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善之成熟住宅區。該物業距離益陽市政府及益陽大劇院僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為4,003.62平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>393.27</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td><u>3,610.35</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>4,003.62</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零七七年三月三十一日、二零七八年三月三日屆滿，作住宅用途)及40年(將於二零四七年三月三十一日、二零四八年三月三日屆滿，作商業用途)。</p>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	393.27	商業	<u>3,610.35</u>	總計：	<u>4,003.62</u>	於估值日期，該物業空置用作出售。	28,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣28,000,000元)
用途	建築面積 (平方米)											
住宅	393.27											
商業	<u>3,610.35</u>											
總計：	<u>4,003.62</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據2份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，中核緹香名苑一期之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已授予益陽中核置業有限公司(「**益陽中核**」，目標公司之全資附屬公司)。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	益國用(2011)第D00250號	6,014.29	二零四八年三月三日 二零七八年三月三日	商業 住宅
(2)	益國用(2012)第D00168號	69,151.13	二零四七年三月三十一日 二零七七年三月三十一日	商業 住宅
總計：		75,165.42		

2. 根據3份房地產權證(「**房地產權證**」)，中核緹香名苑一期(該物業包括2個住宅單位及1個商業單位)總建築面積約為42,286.02平方米由益陽中核擁有。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	益房權證朝字第00126298號	1棟	7,754.93	住宅及商業
(2)	益房權證朝字第00126295號	2及3棟	22,882.84	住宅及商業
(3)	益房權證朝字第00108819號	6棟	11,648.25	住宅及商業
總計：			42,286.02	

3. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 益陽中核透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
- b. 益陽中核已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；及
- c. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

4. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|---|
| a. 國有土地使用權證 | 有 |
| b. 房地產權證 | 有 |

5. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

吾等已參考相同地區住宅及商業物業的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。住宅之價格介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣5,000元之間及商業物業之價格介乎每平方米人民幣7,000元至人民幣8,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。在對該物業作出估值時，吾等已採用每平方米人民幣4,100元至人民幣5,800元（作住宅單位）及每平方米人民幣7,200元（作商業單位）之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第三類－目標集團於中國持作投資的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
11.	位於中國廣東省深圳市寶安區梅隴路東側及中梅路南側的1866佐冷中心及多個車位	<p>該物業包括一個2層高之購物中心(即1866佐冷中心)及於二零一三年竣工之開發項目(即公館1866花園)內之2,535個車位。</p> <p>該物業位於梅隴路東側及中梅路南側(均為該區之主幹道)。該物業位於主幹道沿綫公共交通完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為127,786.27平方米，詳情載列如下：</p>	<p>該物業購物中心部分(總可出租面積為約38,942.04平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>1,330,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣1,330,000,000元)</p>								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1及L2</td> <td>27,369.82</td> </tr> <tr> <td>B1及B2(包括 2,535個車位)</td> <td><u>100,416.45</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>127,786.27</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	建築面積 (平方米)	L1及L2	27,369.82	B1及B2(包括 2,535個車位)	<u>100,416.45</u>	總計：	<u>127,786.27</u>		
樓層	建築面積 (平方米)											
L1及L2	27,369.82											
B1及B2(包括 2,535個車位)	<u>100,416.45</u>											
總計：	<u>127,786.27</u>											
		<p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。</p>										

附錄五

物業估值報告

附註：

- 根據91份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之1樓及2樓購物中心(總建築面積約為27,369.82平方米)由正興隆房地產(深圳)有限公司(「正興隆」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予正興隆，期限為70年，於二零七四年八月三十日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000597649號	裙樓01	7,605.21	商業
(2)	深房地字第5000597796號	裙樓02	234.3	商業
(3)	深房地字第5000597807號	裙樓03	97.01	商業
(4)	深房地字第5000597799號	裙樓04	60.84	商業
(5)	深房地字第5000597809號	裙樓05	58.77	商業
(6)	深房地字第5000597802號	裙樓06	74.07	商業
(7)	深房地字第5000597804號	裙樓07	137.62	商業
(8)	深房地字第5000597670號	裙樓08	41.1	商業
(9)	深房地字第5000597803號	裙樓09	38.42	商業
(10)	深房地字第5000597669號	裙樓10	54.15	商業
(11)	深房地字第5000597780號	裙樓11	68.64	商業
(12)	深房地字第5000597654號	裙樓12	31.43	商業
(13)	深房地字第5000597678號	裙樓13	69.33	商業
(14)	深房地字第5000597741號	裙樓14	39.74	商業
(15)	深房地字第5000597677號	裙樓15	92.03	商業
(16)	深房地字第5000597743號	裙樓16	50.56	商業
(17)	深房地字第5000597687號	裙樓17	50.56	商業
(18)	深房地字第5000597655號	裙樓18	50.56	商業
(19)	深房地字第5000597688號	裙樓19	50.56	商業
(20)	深房地字第5000597679號	裙樓20	50.56	商業
(21)	深房地字第5000597689號	裙樓21	82.6	商業
(22)	深房地字第5000597694號	裙樓22	310.58	商業
(23)	深房地字第5000597686號	裙樓23	647.87	商業
(24)	深房地字第5000597648號	裙樓24	136.1	商業
(25)	深房地字第5000597685號	裙樓25	40.93	商業
(26)	深房地字第5000597652號	裙樓0102	114.02	商業
(27)	深房地字第5000597684號	裙樓0103	37.03	商業
(28)	深房地字第5000597812號	裙樓0104	29.23	商業
(29)	深房地字第5000597683號	裙樓0105	73.58	商業
(30)	深房地字第5000597814號	裙樓0106	28.49	商業
(31)	深房地字第5000597681號	裙樓0107	26.09	商業
(32)	深房地字第5000597817號	裙樓0108	26.15	商業
(33)	深房地字第5000597650號	裙樓0109	27.9	商業
(34)	深房地字第5000597673號	裙樓0110	10.68	商業
(35)	深房地字第5000597764號	裙樓0111	86.94	商業
(36)	深房地字第5000597651號	裙樓0112	80.08	商業
(37)	深房地字第5000597759號	裙樓0113	27.27	商業
(38)	深房地字第5000597509號	裙樓0114	44.89	商業
(39)	深房地字第5000597761號	裙樓0115	46.23	商業
(40)	深房地字第5000597672號	裙樓0116	46.23	商業
(41)	深房地字第5000597762號	裙樓0117	44.89	商業
(42)	深房地字第5000597811號	裙樓0118	31.26	商業
(43)	深房地字第5000597653號	裙樓0119	35.07	商業
(44)	深房地字第5000597805號	裙樓0120	102.18	商業
(45)	深房地字第5000597676號	裙樓0121	65.48	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(46)	深房地字第5000597646號	裙樓0122	87.01	商業
(47)	深房地字第5000597647號	裙樓0123	673.64	商業
(48)	深房地字第5000597701號	裙樓0124	1,531.24	文化活動室
(49)	深房地字第5000599409號	2棟半層地庫01	4,957.43	商業
(50)	深房地字第5000599407號	2棟半層地庫101	1,107.15	商業
(51)	深房地字第5000599406號	2棟半層地庫102	581.3	商業
(52)	深房地字第5000599398號	2棟半層地庫02	60.08	商業
(53)	深房地字第5000599797號	2棟半層地庫03	169.57	商業
(54)	深房地字第5000599798號	2棟半層地庫04	189.59	商業
(55)	深房地字第5000599371號	2棟半層地庫05	52.32	商業
(56)	深房地字第5000599364號	2棟半層地庫06	61.79	商業
(57)	深房地字第5000599372號	2棟半層地庫07	58.80	商業
(58)	深房地字第5000599801號	2棟半層地庫08	60.40	商業
(59)	深房地字第5000599800號	2棟半層地庫09	62.81	商業
(60)	深房地字第5000599802號	2棟半層地庫10	49.32	商業
(61)	深房地字第5000599369號	2棟半層地庫11	50.59	商業
(62)	深房地字第5000599370號	2棟半層地庫12	61.09	商業
(63)	深房地字第5000599363號	2棟半層地庫13	161.91	商業
(64)	深房地字第5000599368號	2棟半層地庫14	63.20	商業
(65)	深房地字第5000599362號	2棟半層地庫15	62.75	商業
(66)	深房地字第5000599360號	2棟半層地庫16	57.78	商業
(67)	深房地字第5000599367號	2棟半層地庫17	60.94	商業
(68)	深房地字第5000599343號	2棟半層地庫18	59.89	商業
(69)	深房地字第5000599361號	2棟半層地庫19	242.46	商業
(70)	深房地字第5000599365號	2棟半層地庫20	187.91	商業
(71)	深房地字第5000599374號	2棟半層地庫21	39.47	商業
(72)	深房地字第5000599796號	2棟半層地庫22	1,958.22	診所
(73)	深房地字第5000599770號	2棟103	109.93	商業
(74)	深房地字第5000599772號	2棟104	258.17	商業
(75)	深房地字第5000599806號	2棟105	158.67	商業
(76)	深房地字第5000599804號	2棟106	384.44	商業
(77)	深房地字第5000599764號	2棟107	225.08	商業
(78)	深房地字第5000599768號	2棟108	217.80	商業
(79)	深房地字第5000599765號	2棟109	74.15	商業
(80)	深房地字第5000599766號	2棟110	224.78	商業
(81)	深房地字第5000599769號	2棟111	234.86	商業
(82)	深房地字第5000599763號	2棟112	137.74	商業
(83)	深房地字第5000599775號	2棟113	169.73	商業
(84)	深房地字第5000599761號	2棟114	102.83	商業
(85)	深房地字第5000599776號	2棟115	136.61	商業
(86)	深房地字第5000599803號	2棟116	333.45	商業
(87)	深房地字第5000599808號	2棟117	238.23	商業
(88)	深房地字第5000599809號	2棟118	330.19	商業
(89)	深房地字第5000599811號	2棟123	39.15	商業
(90)	深房地字第5000599810號	2棟124	23.18	商業
(91)	深房地字第5000599773號	2棟125	104.94	商業

總計：

27,369.82

附錄五

物業估值報告

2. 就該物業之2,535個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業購物中心的總可出租面積為約43,335.24平方米。根據多份租賃協議，該物業購物中心總可出租面積約為38,942.04平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年九月二十五日至二零三三年十月二十日。於估值日期之總月租約為人民幣3,600,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業613個車位屬於購物中心，該等車位免費至二零一五年。餘下1922個車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的15個商業單位受以中信銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的32個商業單位及文化活動單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的39個商業單位及診所單位受以華夏銀行為受益人之按揭規限。
8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 正興隆透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 正興隆已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，正興隆有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由正興隆根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，正興隆有權佔用及使用該等車位。此外，正興隆已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

9. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七四年八月三十日屆滿之土地使用權期限內，正興隆有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 正興隆提供估值日之總體佔用率約為89%。根據市場調查，經考慮該物業之個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之可接受空置率損失介乎1%至4%；
- c. 於對該物業購物中心進行估值時，吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與該物業位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。可資比較物業之首層月租範圍介乎每平方米人民幣250元至人民幣450元(按可出租面積計算)。作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致首層市場租金。經計及該物業各層之現有租金水平，於分析外觀及情況後，吾等進一步獲得較高層之市場租金。就購物中心而言，除可資比較物業及該物業首層之間不同價值外，商場的較高層於緩解內部垂直分佈各有不同(如垂直電梯與階梯式電梯的數量及位置)，因此，採用首層之可資比較租金作為估值分析之起點被視為更加恰當。

於吾等對物業進行估值時，現有租賃協議之年期租金基本與可資比較物業之市場租金持平；

- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為估值之資本化率。
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元										
12.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的香頌佐陞中心及多個車位	<p>該物業包括一個2層高之購物中心(即香頌佐陞購物中心)及於二零一二年竣工之開發項目(即綠景香頌花園)內之797個車位。</p> <p>該物業位於民治路及布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為55,629.91平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業(L1)</td> <td>12,770.14</td> </tr> <tr> <td>商業(L2)</td> <td>12,886.89</td> </tr> <tr> <td>797個車位</td> <td>29,972.88</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>55,629.91</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業(L1)	12,770.14	商業(L2)	12,886.89	797個車位	29,972.88	總計：	<u>55,629.91</u>	<p>該物業購物中心部分(總可出租面積為約22,588.09平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>838,600,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣838,600,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)													
商業(L1)	12,770.14													
商業(L2)	12,886.89													
797個車位	29,972.88													
總計：	<u>55,629.91</u>													

附註：

- 根據117份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之1樓及2樓購物中心(總建築面積約為25,657.03平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000565762號	N-L101	100.29	商業
(2)	深房地字第5000565768號	N-L102	189.91	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(3)	深房地字第5000566249號	N-L103	240.44	商業
(4)	深房地字第5000566056號	N-L104	113.44	商業
(5)	深房地字第5000566063號	N-L105	153.32	商業
(6)	深房地字第5000566064號	N-L106	416.94	商業
(7)	深房地字第5000566080號	N-L107	253.62	商業
(8)	深房地字第5000566498號	N-L108	281.7	商業
(9)	深房地字第5000566501號	N-L109	217.58	商業
(10)	深房地字第5000566504號	N-L110	131.93	商業
(11)	深房地字第5000566502號	N-L111	114.24	商業
(12)	深房地字第5000566119號	N-L112	192.43	商業
(13)	深房地字第5000566506號	N-L113	177.02	商業
(14)	深房地字第5000566512號	N-L114	197.83	商業
(15)	深房地字第5000566510號	N-L115	175.3	商業
(16)	深房地字第5000566513號	N-L116	94.41	商業
(17)	深房地字第5000566514號	N-L117	128.18	商業
(18)	深房地字第5000566515號	N-L118	127.75	商業
(19)	深房地字第5000566516號	N-L119	277.19	商業
(20)	深房地字第5000566477號	N-L120	210.87	商業
(21)	深房地字第5000566482號	N-L121	78.31	商業
(22)	深房地字第5000566124號	N-L122	623.93	商業
(23)	深房地字第5000566518號	N-L123	254.36	商業
(24)	深房地字第5000566485號	N-L124	223.98	商業
(25)	深房地字第5000566490號	N-L125	113.16	商業
(26)	深房地字第5000566488號	N-L126	153.63	商業
(27)	深房地字第5000566517號	N-L127	116.03	商業
(28)	深房地字第5000566144號	N-L128	244.61	商業
(29)	深房地字第5000566493號	N-L129	110.69	商業
(30)	深房地字第5000566496號	N-L130	392.11	商業
(31)	深房地字第5000566147號	N-L131	109.85	商業
(32)	深房地字第5000566148號	N-L132	41.28	商業
(33)	深房地字第5000566154號	N-L133	76.65	商業
(34)	深房地字第5000566157號	N-L134	232.91	商業
(35)	深房地字第5000566162號	N-L135	212.1	商業
(36)	深房地字第5000566166號	N-L136	250.03	商業
(37)	深房地字第5000566168號	N-L137	260.87	商業
(38)	深房地字第5000566171號	N-L138	222.11	商業
(39)	深房地字第5000566174號	N-L139	224.52	商業
(40)	深房地字第5000566194號	N-L140	127.32	商業
(41)	深房地字第5000566907號	N-L141	93.32	商業
(42)	深房地字第5000566892號	N-L142	62.83	商業
(43)	深房地字第5000566900號	N-L143	254.27	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(44)	深房地字第5000566904號	N-L144	47.94	商業
(45)	深房地字第5000566914號	N-L145	240.96	商業
(46)	深房地字第5000566908號	N-L146	279.4	商業
(47)	深房地字第5000566916號	N-L147	279.4	商業
(48)	深房地字第5000566910號	N-L148	279.4	商業
(49)	深房地字第5000566912號	N-L149	279.4	商業
(50)	深房地字第5000566917號	N-L150	279.4	商業
(51)	深房地字第5000566772號	N-L151	279.4	商業
(52)	深房地字第5000566764號	N-L152	230.44	商業
(53)	深房地字第5000566759號	N-L153	232.28	商業
(54)	深房地字第5000566743號	N-L154	238.92	商業
(55)	深房地字第5000566741號	N-L155	270.02	商業
(56)	深房地字第5000566739號	N-L156	270.02	商業
(57)	深房地字第5000566735號	N-L157	270.02	商業
(58)	深房地字第5000566733號	N-L158	270.02	商業
(59)	深房地字第5000566732號	N-L159	270.02	商業
(60)	深房地字第5000566286號	N-L160	270.02	商業
(61)	深房地字第5000566285號	N-L161	209.82	商業
(62)	深房地字第5000566283號	N-L201-1	197.42	商業
(63)	深房地字第5000566280號	N-L201-2	307.57	商業
(64)	深房地字第5000566279號	N-L201-3	57.62	商業
(65)	深房地字第5000566277號	N-L201-4	99.19	商業
(66)	深房地字第5000566275號	N-L201-5	618.15	商業
(67)	深房地字第5000566273號	N-L202	179.96	商業
(68)	深房地字第5000566271號	N-L203	165.84	商業
(69)	深房地字第5000566267號	N-L204	129.25	商業
(70)	深房地字第5000566263號	N-L205	155.3	商業
(71)	深房地字第5000566257號	N-L206	294.02	商業
(72)	深房地字第5000566239號	N-L207	116.81	商業
(73)	深房地字第5000566231號	N-L208-1	70.59	商業
(74)	深房地字第5000566228號	N-L208-2	80.73	商業
(75)	深房地字第5000566223號	N-L208-3	91.54	商業
(76)	深房地字第5000566218號	N-L208-4	79.17	商業
(77)	深房地字第5000566214號	N-L209	414.05	商業
(78)	深房地字第5000566211號	N-L210	101.33	商業
(79)	深房地字第5000566288號	N-L211	447.04	商業
(80)	深房地字第5000566290號	N-L212	292.41	商業
(81)	深房地字第5000566629號	N-L213	106.44	商業
(82)	深房地字第5000566795號	N-L214	408.61	商業
(83)	深房地字第5000566293號	N-L215	197.78	商業
(84)	深房地字第5000566295號	N-L216	476.51	商業
(85)	深房地字第5000566297號	N-L217	299.22	商業
(86)	深房地字第5000566299號	N-L218	236.34	商業
(87)	深房地字第5000566302號	N-L219	234.45	商業
(88)	深房地字第5000566305號	N-L220	249.41	商業
(89)	深房地字第5000566306號	N-L221	142.27	商業
(90)	深房地字第5000566869號	N-L222	106.52	商業
(91)	深房地字第5000566863號	N-L223	83.14	商業
(92)	深房地字第5000566859號	N-L224	97.86	商業
(93)	深房地字第5000566208號	N-L225	19.74	商業

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(94)	深房地字第5000566858號	N-L226-1	61.6	商業
(95)	深房地字第5000566855號	N-L226-2	459.33	商業
(96)	深房地字第5000566852號	N-L227	254.26	商業
(97)	深房地字第5000566851號	N-L228	294.84	商業
(98)	深房地字第5000566807號	N-L229	294.84	商業
(99)	深房地字第5000566797號	N-L230	284.99	商業
(100)	深房地字第5000566307號	N-L231	284.99	商業
(101)	深房地字第5000566310號	N-L232	294.84	商業
(102)	深房地字第5000566311號	N-L233	294.84	商業
(103)	深房地字第5000566313號	N-L234	243.17	商業
(104)	深房地字第5000566314號	N-L235	245.12	商業
(105)	深房地字第5000566315號	N-L236	252.12	商業
(106)	深房地字第5000566206號	N-L237	284.94	商業
(107)	深房地字第5000566205號	N-L238	284.94	商業
(108)	深房地字第5000566204號	N-L239	284.94	商業
(109)	深房地字第5000566884號	N-L240	284.94	商業
(110)	深房地字第5000566877號	N-L241	284.94	商業
(111)	深房地字第5000566876號	N-L242	284.94	商業
(112)	深房地字第5000566870號	N-L243	221.41	商業
(113)	深房地字第5000566202號	N-L244	413.77	商業
(114)	深房地字第5000566200號	N-L245	144.94	商業
(115)	深房地字第5000566199號	N-L246	214.9	商業
(116)	深房地字第5000566197號	N-L247	169.95	商業
(117)	深房地字第5000566195號	N-L248	191.06	商業
總計：			25,657.03	

- 就該物業之797個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
- 據目標集團告知，該物業購物中心的總可出租面積為約23,367.69平方米。根據多份租賃協議，該物業購物中心總可出租面積約為22,588.09平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年四月三十日至二零二八年四月二十八日。於估值日期之總月租約為人民幣3,400,000元，不包括管理費、水費及電費。
- 誠如目標集團告知，該物業299個車位屬於購物中心，前四小時該等車位對客戶免費，前四小時後之每小時將收取人民幣5元但每天收費總額將不超過人民幣25元。餘下498個車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
- 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的4個商業單位受以廣州銀行股份有限公司深圳分行為受益人之按揭規限。

附錄五

物業估值報告

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
- a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
7. 主要證書／批准之概要如下：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零二零年八月五日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 綠景房地產提供估值日該物業購物中心之總體佔用率約為97%。根據市場調查，經考慮該物業購物中心之個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之可接受空置率損失介乎1%至4%；
 - c. 於對該物業購物中心進行估值時，吾等已考慮到現有租賃協議內之實際租金並與該物業位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。可資比較物業之首層月租範圍介乎每平方米人民幣280元至人民幣400元(按可出租面積計算)。作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致首層市場租金。經計及該物業各層之現有租金水平，於

附錄五

物業估值報告

分析外觀及情況後，吾等進一步獲得較高層的市場租金。就購物中心而言，除可資比較物業及該物業首層之間不同價值外，商場的較高層於緩解內部垂直分佈各有不同（如垂直電梯與階梯式電梯的數量及位置），因此，採用首層之可資比較租金作為估值分析之起點被視為更加恰當。

於吾等對物業進行估值時，現有租賃協議之年期租金基本與可資比較物業之市場租金持平；

- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為該物業購物中心之估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
13.	位於中國廣東省深圳市寶安區民治社區民治路西側的香頌美廬園多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零一三年竣工之開發項目(即香頌美廬園)內1樓的9個商業單位及90個車位。</p> <p>該物業位於民治路及布龍路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施完善的新開發住宅區。該物業距離地鐵4號及5號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為3,674.43平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>328.00</td> </tr> <tr> <td>90個車位</td> <td><u>3,346.43</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>3,674.43</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零八年八月五日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	328.00	90個車位	<u>3,346.43</u>	總計：	<u>3,674.43</u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約190.61平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>23,700,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣23,700,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	328.00											
90個車位	<u>3,346.43</u>											
總計：	<u>3,674.43</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據9份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之9個商業單位(總建築面積約為328平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零八零年八月五日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第5000594176號	S-L101	25.03	商業
(2)	深房地字第5000594178號	N-L102	31.73	商業
(3)	深房地字第5000594179號	N-L103	35.01	商業
(4)	深房地字第5000594183號	N-L104	35.03	商業
(5)	深房地字第5000594182號	N-L105	35.04	商業
(6)	深房地字第5000594186號	N-L106	43.91	商業
(7)	深房地字第5000594190號	N-L107	34.59	商業
(8)	深房地字第5000594373號	N-L108	45.3	商業
(9)	深房地字第5000594175號	N-L109	42.36	商業
總計：			328.00	

2. 就該物業之90個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業商業單元的總可出租面積為約312.86平方米。根據4份租賃協議，該物業之商業單位總可出租面積約為190.61平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一八年一月十九日至二零一九年十一月二十二日。於估值日期之總月租約為人民幣47,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
- 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；

附錄五

物業估值報告

- d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
6. 主要證書／批准之概要如下：
- a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有
7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零二零年八月五日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至4%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣250元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣240元至人民幣250元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5.5%作為估值之資本化率；
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
14.	位於中國廣東省深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側的城市立方花園多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零一零年竣工之開發項目(即城市立方花園)內的14個商業單位及902個車位。</p> <p>該物業位於深圳市龍崗區龍翔大道西側及黃閣路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心40分鐘車程。該物業位於成熟之住宅區。該物業距離龍城公園及地鐵3號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為38,969.50平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,809.50</td> </tr> <tr> <td>902個車位</td> <td><u>34,160.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u><u>38,969.50</u></u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作商業用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,809.50	902個車位	<u>34,160.00</u>	總計	<u><u>38,969.50</u></u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約1,104.67平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>214,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣214,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,809.50											
902個車位	<u>34,160.00</u>											
總計	<u><u>38,969.50</u></u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據14份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之14個商業單位(總建築面積約為4,809.50平方米)由深圳市龍康弘投資發展有限公司(「深圳龍康弘」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予深圳龍康弘，期限為70年，於二零七一年二月二十一日屆滿，作商業用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第6000463556號	A4-B102	177.54	商業
(2)	深房地字第6000463392號	A4-B103	146.53	商業
(3)	深房地字第6000463390號	A5-B106	166.27	商業
(4)	深房地字第6000463578號	A6-B110	136.07	商業
(5)	深房地字第6000463554號	A7-B114	106.83	商業
(6)	深房地字第6000463399號	A7-B115	192.47	商業
(7)	深房地字第6000463429號	A8-C101	161.23	商業
(8)	深房地字第6000463387號	A8-02	914.38	商業
(9)	深房地字第6000558358號	B1-A101	163.34	商業
(10)	深房地字第6000558059號	B1-A102	131.23	商業
(11)	深房地字第6000558357號	B1-A103	211.99	商業
(12)	深房地字第6000558058號	B1-A104	102.63	商業
(13)	深房地字第6000558055號	B1-A203	1,257.17	商業
(14)	深房地字第6000558348號	B1-A204	941.82	商業
總計：			<u>4,809.50</u>	

2. 就該物業之902個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業商業單元的總可出租面積為約4,886.42平方米。根據5份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為1,104.67平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一八年五月二十二日至二零二五年十二月三十一日。於估值日期之總月租約為人民幣52,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的8個商業單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的4個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳龍康弘透過轉讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 深圳龍康弘已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由深圳龍康弘根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，深圳龍康弘有權佔用及使用該等車位。此外，深圳龍康弘已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年二月二十一日屆滿之土地使用權期限內，深圳龍康弘有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至5%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣70元至人民幣220元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣170元至人民幣200元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業之位置及特點，吾等已應用市場收益率4.5%作為商業單位估值之資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
15.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側的綠景錦江酒店多個商業單位及中城天邑花園酒店多個車位	<p>該物業包括綠景錦江酒店之2、4至6樓及於二零零八年竣工之住宅開發項目(即中城天邑花園酒店)內之1,077個車位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及新洲六路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為35,639平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,412</td> </tr> <tr> <td>1,077個車位</td> <td><u>31,227</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>35,639</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,412	1,077個車位	<u>31,227</u>	總計：	<u>35,639</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約4,412平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>179,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣179,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,412											
1,077個車位	<u>31,227</u>											
總計：	<u>35,639</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據1份房地產權證－深房地字第3000570792號，綠景錦江酒店(包括該物業商業單位)總建築面積約為25,750.73平方米由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年十二月二十九日屆滿，作住宅用途。
2. 就該物業之1,077個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積約為4,412平方米。根據2份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為4,412平方米已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一七年六月三十日至二零一九年六月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣303,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業2、4至6樓之多個商業單位受以中國光大銀行華僑城支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七三年十二月二十九日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至3%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣80元至人民幣105元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣70元至人民幣150元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之住宅及酒店車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%至3.5%之市場收益率，及每個車位月租分別為人民幣250元至人民幣1,050元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
16.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲二路東側及新洲九路北側的綠景新苑一期及二期的多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之開發項目(即綠景新苑)內之多個商業單位及216個車位。</p> <p>該物業位於深圳市之核心生活區新洲二路及新洲九路交匯處，主幹道沿綫公共設施及公共交通完善。</p> <p>該物業之總建築面積約為11,148.39平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>4,436.39</td> </tr> <tr> <td>216個車位</td> <td><u>6,712.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>11,148.39</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七三年四月十三日屆滿，作住宅用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	4,436.39	216個車位	<u>6,712.00</u>	總計：	<u>11,148.39</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約4,863.69平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>153,700,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣153,700,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	4,436.39											
216個車位	<u>6,712.00</u>											
總計：	<u>11,148.39</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據1份房地產權證—深房地字第3000334067號，該物業之多個商業單位(總建築面積約為4,436.39平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七三年四月十三日屆滿，作住宅用途。
2. 就該物業之216個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約4,863.69平方米。根據2份租賃協議及有關補充協議，該物業總可出租面積約為4,863.69平方米之商業單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年四月三十日至二零二八年四月二十八日。於估值日期之總月租約為人民幣224,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的1個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

- a. 於二零七三年四月十三日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎0%至1%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣110元至人民幣380元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣150元至人民幣310元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
17.	位於中國廣東省深圳市福田區福龍路北側的藍灣半島社區多個商業單位及多個車位	<p>該物業包括於二零零四年竣工之開發項目(即藍灣半島社區)內的9個商業單位及934個車位。</p> <p>該物業位於福田區核心生活區福龍路北側及臨近金地一路，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業所在位置環境優美，步行20分鐘即可到達深圳灣及社區圖書館。</p> <p>該物業之總建築面積約為44,815.97平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>L1 (商業及445個車位)</td> <td>22,824.84</td> </tr> <tr> <td>B1 (489個車位)</td> <td><u>21,991.13</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>44,815.97</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年九月十九日屆滿，作住宅用途。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	L1 (商業及445個車位)	22,824.84	B1 (489個車位)	<u>21,991.13</u>	總計：	<u>44,815.97</u>	<p>該物業商業單位部分(總可出租面積為約4,077.37平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業用途，而餘下部分目前空置。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>246,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣246,000,000元)</p>
樓層	建築面積 (平方米)											
L1 (商業及445個車位)	22,824.84											
B1 (489個車位)	<u>21,991.13</u>											
總計：	<u>44,815.97</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據9份房地產權證(「房地產權證」)，該物業之多個商業單位(總建築面積約為2,812.47平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年九月十九日屆滿，作住宅用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000326312號	購物中心單位第02號	729.63	商業
(2)	深房地字第3000326311號	購物中心單位第03號	539.95	商業
(3)	深房地字第3000326310號	購物中心單位第04號	528.48	商業
(4)	深房地字第3000326313號	商業單位第01號	65.92	商業
(5)	深房地字第3000326314號	商業單位第07號	65.11	商業
(6)	深房地字第3000326315號	商業單位第08號	65.11	商業
(7)	深房地字第3000326307號	商業單位第09號	65.11	商業
(8)	深房地字第3000326309號	商業單位第10號	65.92	商業
(9)	深房地字第3000326316號	娛樂中心	687.24	商業
總計：			<u>2,812.47</u>	

2. 就該物業之934個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約5,292.61平方米。根據多份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業單位總可出租面積約為4,077.37平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一七年一月三十一日至二零一二年九月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣290,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業之2個購物中心單位、2個商業單位及1個娛樂單位受以平安銀行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業之4個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；

附錄五

物業估值報告

- b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據綠景房地產之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年十二月十九日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎2%至5%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣60元至人民幣270元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣200元至人民幣300元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金；
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率；
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
18.	位於中國廣東省深圳市福田區深南大道及泰然大道交匯處的NEO都市商務綜合體A座多個商業單位、辦公單位及車位以及B座及C座多個商業單位及車位	<p>該物業包括於二零一零年至二零一一年竣工之商業大廈(即NEO都市商務綜合體)A座1、3及4樓之多個商業單位，5至12樓、18至28樓、30至42樓、44至56樓之多個辦公單位，及487個車位以及B座及C座1至3樓之多個商業單位及491個車位。</p> <p>該物業位於福田區之核心生活區深南大道及泰然大道交匯處，主幹道沿綫設施及公共交通完善。該物業距離地鐵1號及2號線站點僅15分鐘步程。</p> <p>該物業之總建築面積約為138,303.01平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>15,322.20</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>85,630.70</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,734.87</td> </tr> <tr> <td>978個車位</td> <td><u>34,615.24</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>138,303.01</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為50年及70年，於二零五五年五月七日及二零七二年二月二十五日屆滿，作商業及辦公用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	15,322.20	辦公	85,630.70	配套	2,734.87	978個車位	<u>34,615.24</u>	總計：	<u>138,303.01</u>	<p>該物業商業及辦公單位部分(總可出租面積為約103,839.76平方米)已於估值日期出租予若干承租人作商業及辦公用途，而餘下部分目前空置或由目標集團估用作業務營運用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>6,030,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣6,030,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)															
商業	15,322.20															
辦公	85,630.70															
配套	2,734.87															
978個車位	<u>34,615.24</u>															
總計：	<u>138,303.01</u>															

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據深圳市規劃和國土資源委員會於二零一一年五月五日向深圳市上沙實業股份有限公司及深圳市綠景房地產開發有限公司（「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司），頒發之建設工程竣工驗收證／表—深規土建驗第ZS-2011-0008號，NEO都市商務綜合體A座總建築面積約130,613.06平方米之建設（包括總建築面積約9,374.21平方米之商業部分及地下部分）已竣工並通過驗收。
2. 根據315份房地產權證（「房地產權證」），該物業之4個商業單位及311個辦公單位（總建築面積約為92,270.04平方米）由綠景房地產擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為50年，於二零五五年五月七日屆滿，作商業及辦公用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000665798號	1A	127.40	商業
(2)	深房地字第3000674267號	隔層A01	1,264.62	商業
(3)	深房地字第3000674269號	A樓03	3,233.94	商業
(4)	深房地字第3000674270號	A樓04	2,013.38	商業
(5)	深房地字第3000665799號	5A	243.01	辦公
(6)	深房地字第3000665807號	5B	88.81	辦公
(7)	深房地字第3000665815號	5C	327.68	辦公
(8)	深房地字第3000665726號	5D	229.37	辦公
(9)	深房地字第3000665737號	5E	344.67	辦公
(10)	深房地字第3000665747號	5F	101.46	辦公
(11)	深房地字第3000665756號	5G	262.93	辦公
(12)	深房地字第3000665898號	5H	192.39	辦公
(13)	深房地字第3000665905號	5I	192.39	辦公
(14)	深房地字第3000665800號	6A	239.00	辦公
(15)	深房地字第3000665808號	6B	87.34	辦公
(16)	深房地字第3000665816號	6C	247.27	辦公
(17)	深房地字第3000665727號	6D	116.18	辦公
(18)	深房地字第3000665738號	6E	118.22	辦公
(19)	深房地字第3000665748號	6F	210.01	辦公
(20)	深房地字第3000665757號	6G	72.30	辦公
(21)	深房地字第3000665899號	6H	257.77	辦公
(22)	深房地字第3000665906號	6I	149.36	辦公
(23)	深房地字第3000665914號	6J	181.81	辦公
(24)	深房地字第3000665921號	6K	149.36	辦公
(25)	深房地字第3000665801號	7A	244.95	辦公
(26)	深房地字第3000665809號	7B	91.41	辦公
(27)	深房地字第3000665817號	7C	254.59	辦公
(28)	深房地字第3000665728號	7D	119.62	辦公
(29)	深房地字第3000665739號	7E	114.28	辦公
(30)	深房地字第3000665749號	7F	119.62	辦公
(31)	深房地字第3000665758號	7G	216.23	辦公
(32)	深房地字第3000665900號	7H	75.21	辦公
(33)	深房地字第3000665907號	7I	254.72	辦公
(34)	深房地字第3000665915號	7J	153.78	辦公
(35)	深房地字第3000665922號	7K	178.76	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(36)	深房地字第3000665928號	7L	153.78	辦公
(37)	深房地字第3000665802號	8A	244.31	辦公
(38)	深房地字第3000665810號	8B	91.17	辦公
(39)	深房地字第3000665822號	8C	253.93	辦公
(40)	深房地字第3000665729號	8D	120.67	辦公
(41)	深房地字第3000665740號	8E	115.25	辦公
(42)	深房地字第3000665750號	8F	120.67	辦公
(43)	深房地字第3000665759號	8G	215.67	辦公
(44)	深房地字第3000665901號	8H	75.36	辦公
(45)	深房地字第3000665908號	8I	266.39	辦公
(46)	深房地字第3000665916號	8J	153.38	辦公
(47)	深房地字第3000665923號	8K	178.30	辦公
(48)	深房地字第3000665929號	8L	153.38	辦公
(49)	深房地字第3000665803號	9A	244.31	辦公
(50)	深房地字第3000665811號	9B	91.17	辦公
(51)	深房地字第3000665818號	9C	253.93	辦公
(52)	深房地字第3000665730號	9D	120.67	辦公
(53)	深房地字第3000665742號	9E	115.25	辦公
(54)	深房地字第3000665751號	9F	120.67	辦公
(55)	深房地字第3000665760號	9G	215.67	辦公
(56)	深房地字第3000665902號	9H	75.36	辦公
(57)	深房地字第3000665909號	9I	266.39	辦公
(58)	深房地字第3000665917號	9J	153.38	辦公
(59)	深房地字第3000665924號	9K	178.30	辦公
(60)	深房地字第3000665930號	9L	153.38	辦公
(61)	深房地字第3000665804號	10A	244.31	辦公
(62)	深房地字第3000665812號	10B	91.17	辦公
(63)	深房地字第3000665819號	10C	253.93	辦公
(64)	深房地字第3000665731號	10D	120.67	辦公
(65)	深房地字第3000665743號	10E	115.25	辦公
(66)	深房地字第3000665752號	10F	120.67	辦公
(67)	深房地字第3000665761號	10G	215.67	辦公
(68)	深房地字第3000665910號	10H	75.36	辦公
(69)	深房地字第3000665911號	10I	266.39	辦公
(70)	深房地字第3000665918號	10J	153.38	辦公
(71)	深房地字第3000665925號	10K	178.30	辦公
(72)	深房地字第3000665931號	10L	153.38	辦公
(73)	深房地字第3000665805號	11A	244.44	辦公
(74)	深房地字第3000665813號	11B	91.22	辦公
(75)	深房地字第3000665820號	11C	254.06	辦公
(76)	深房地字第3000665732號	11D	120.73	辦公
(77)	深房地字第3000665744號	11E	115.31	辦公
(78)	深房地字第3000665753號	11F	120.73	辦公
(79)	深房地字第3000665762號	11G	215.78	辦公
(80)	深房地字第3000665903號	11H	75.40	辦公
(81)	深房地字第3000665912號	11I	266.53	辦公
(82)	深房地字第3000665919號	11J	153.46	辦公
(83)	深房地字第3000665926號	11K	175.23	辦公
(84)	深房地字第3000665932號	11L	153.46	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(85)	深房地字第3000665806號	12A	244.44	辦公
(86)	深房地字第3000665814號	12B	91.22	辦公
(87)	深房地字第3000665821號	12C	254.06	辦公
(88)	深房地字第3000665733號	12D	120.73	辦公
(89)	深房地字第3000665745號	12E	115.31	辦公
(90)	深房地字第3000665754號	12F	120.73	辦公
(91)	深房地字第3000665763號	12G	215.78	辦公
(92)	深房地字第3000665904號	12H	75.40	辦公
(93)	深房地字第3000665913號	12I	266.53	辦公
(94)	深房地字第3000665920號	12J	153.46	辦公
(95)	深房地字第3000665927號	12K	175.23	辦公
(96)	深房地字第3000665933號	12L	153.46	辦公
(97)	深房地字第3000665734號	18B	91.90	辦公
(98)	深房地字第3000665735號	18C	255.97	辦公
(99)	深房地字第3000665736號	18D	119.09	辦公
(100)	深房地字第3000665746號	18E	114.97	辦公
(101)	深房地字第3000665755號	18F	119.09	辦公
(102)	深房地字第3000665897號	18G	217.80	辦公
(103)	深房地字第3000664395號	19A	246.53	辦公
(104)	深房地字第3000664400號	19B	91.88	辦公
(105)	深房地字第3000664446號	19C	255.92	辦公
(106)	深房地字第3000664452號	19D	119.07	辦公
(107)	深房地字第3000664458號	19E	114.94	辦公
(108)	深房地字第3000664463號	19F	119.07	辦公
(109)	深房地字第3000664468號	19G	217.76	辦公
(110)	深房地字第3000664474號	19H	76.11	辦公
(111)	深房地字第3000664479號	19I	268.55	辦公
(112)	深房地字第3000664484號	19J	152.58	辦公
(113)	深房地字第3000665788號	19K	178.17	辦公
(114)	深房地字第3000665793號	19L	152.58	辦公
(115)	深房地字第3000664396號	20A	246.53	辦公
(116)	深房地字第3000664401號	20B	91.88	辦公
(117)	深房地字第3000664447號	20C	255.92	辦公
(118)	深房地字第3000664453號	20D	119.07	辦公
(119)	深房地字第3000664459號	20E	114.94	辦公
(120)	深房地字第3000664464號	20F	119.07	辦公
(121)	深房地字第3000664469號	20G	217.76	辦公
(122)	深房地字第3000664475號	20H	76.11	辦公
(123)	深房地字第3000664480號	20I	268.55	辦公
(124)	深房地字第3000664485號	20J	152.58	辦公
(125)	深房地字第3000665789號	20K	178.17	辦公
(126)	深房地字第3000665794號	20L	152.58	辦公
(127)	深房地字第3000664397號	21A	246.53	辦公
(128)	深房地字第3000664402號	21B	91.88	辦公
(129)	深房地字第3000664449號	21C	255.92	辦公
(130)	深房地字第3000664454號	21D	119.07	辦公
(131)	深房地字第3000664460號	21E	114.94	辦公
(132)	深房地字第3000664465號	21F	119.07	辦公
(133)	深房地字第3000664470號	21G	217.76	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(134)	深房地字第3000664476號	21H	76.11	辦公
(135)	深房地字第3000664481號	21I	268.55	辦公
(136)	深房地字第3000665785號	21J	152.58	辦公
(137)	深房地字第3000665790號	21K	178.17	辦公
(138)	深房地字第3000665795號	21L	152.58	辦公
(139)	深房地字第3000664398號	22A	246.00	辦公
(140)	深房地字第3000664403號	22B	91.68	辦公
(141)	深房地字第3000664450號	22C	255.36	辦公
(142)	深房地字第3000664455號	22D	120.15	辦公
(143)	深房地字第3000664461號	22E	115.95	辦公
(144)	深房地字第3000664466號	22F	120.15	辦公
(145)	深房地字第3000664471號	22G	217.28	辦公
(146)	深房地字第3000664477號	22H	75.95	辦公
(147)	深房地字第3000664482號	22I	267.97	辦公
(148)	深房地字第3000665786號	22J	153.59	辦公
(149)	深房地字第3000665791號	22K	178.12	辦公
(150)	深房地字第3000665796號	22L	153.59	辦公
(151)	深房地字第3000664399號	23A	245.86	辦公
(152)	深房地字第3000664404號	23B	91.63	辦公
(153)	深房地字第3000664451號	23C	255.22	辦公
(154)	深房地字第3000664456號	23D	120.09	辦公
(155)	深房地字第3000664462號	23E	115.89	辦公
(156)	深房地字第3000664467號	23F	120.09	辦公
(157)	深房地字第3000664472號	23G	217.17	辦公
(158)	深房地字第3000664478號	23H	75.91	辦公
(159)	深房地字第3000664483號	23I	267.83	辦公
(160)	深房地字第3000665787號	23J	152.32	辦公
(161)	深房地字第3000665792號	23K	179.87	辦公
(162)	深房地字第3000665797號	23L	153.51	辦公
(163)	深房地字第3000664487號	24A	287.91	辦公
(164)	深房地字第3000664495號	24B	315.54	辦公
(165)	深房地字第3000664500號	24C	115.27	辦公
(166)	深房地字第3000664507號	24D	117.98	辦公
(167)	深房地字第3000664513號	24E	129.26	辦公
(168)	深房地字第3000664556號	24F	298.38	辦公
(169)	深房地字第3000664561號	24G	272.68	辦公
(170)	深房地字第3000664566號	24H	165.71	辦公
(171)	深房地字第3000664571號	24I	143.43	辦公
(172)	深房地字第3000664387號	24J	146.86	辦公
(173)	深房地字第3000664488號	25A	286.83	辦公
(174)	深房地字第3000664496號	25B	314.35	辦公
(175)	深房地字第3000664501號	25C	114.84	辦公
(176)	深房地字第3000664508號	25D	117.53	辦公
(177)	深房地字第3000664514號	25E	128.77	辦公
(178)	深房地字第3000664557號	25F	297.26	辦公
(179)	深房地字第3000664562號	25G	271.65	辦公
(180)	深房地字第3000664567號	25H	165.08	辦公
(181)	深房地字第3000664572號	25I	142.89	辦公
(182)	深房地字第3000664388號	25J	146.31	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(183)	深房地字第3000664489號	26A	283.93	辦公
(184)	深房地字第3000664497號	26B	311.18	辦公
(185)	深房地字第3000664503號	26C	113.68	辦公
(186)	深房地字第3000664510號	26D	116.35	辦公
(187)	深房地字第3000664553號	26E	127.47	辦公
(188)	深房地字第3000664558號	26F	294.26	辦公
(189)	深房地字第3000664563號	26G	268.91	辦公
(190)	深房地字第3000664568號	26H	163.42	辦公
(191)	深房地字第3000664370號	26I	141.45	辦公
(192)	深房地字第3000664389號	26J	144.83	辦公
(193)	深房地字第3000664392號	26K	140.58	辦公
(194)	深房地字第3000664491號	27A	283.93	辦公
(195)	深房地字第3000664498號	27B	311.18	辦公
(196)	深房地字第3000664504號	27C	113.68	辦公
(197)	深房地字第3000664511號	27D	116.35	辦公
(198)	深房地字第3000664554號	27E	127.47	辦公
(199)	深房地字第3000664559號	27F	294.26	辦公
(200)	深房地字第3000664564號	27G	268.91	辦公
(201)	深房地字第3000664569號	27H	163.42	辦公
(202)	深房地字第3000664385號	27I	141.45	辦公
(203)	深房地字第3000664390號	27J	144.83	辦公
(204)	深房地字第3000664393號	27K	140.58	辦公
(205)	深房地字第3000664493號	28A	283.60	辦公
(206)	深房地字第3000664499號	28B	310.81	辦公
(207)	深房地字第3000664506號	28C	114.82	辦公
(208)	深房地字第3000664512號	28D	117.47	辦公
(209)	深房地字第3000664555號	28E	128.74	辦公
(210)	深房地字第3000664560號	28F	293.91	辦公
(211)	深房地字第3000664565號	28G	268.59	辦公
(212)	深房地字第3000664570號	28H	163.22	辦公
(213)	深房地字第3000664386號	28I	141.28	辦公
(214)	深房地字第3000664391號	28J	144.66	辦公
(215)	深房地字第3000664394號	28K	140.41	辦公
(216)	深房地字第3000663636號	30A	274.26	辦公
(217)	深房地字第3000663638號	30B	300.05	辦公
(218)	深房地字第3000663640號	30C	477.21	辦公
(219)	深房地字第3000663642號	30D	248.49	辦公
(220)	深房地字第3000663644號	30E	477.88	辦公
(221)	深房地字第3000663646號	30F	333.47	辦公
(222)	深房地字第3000663637號	31A	274.26	辦公
(223)	深房地字第3000663639號	31B	300.05	辦公
(224)	深房地字第3000663641號	31C	477.21	辦公
(225)	深房地字第3000663643號	31D	248.49	辦公
(226)	深房地字第3000663645號	31E	477.88	辦公
(227)	深房地字第3000663647號	31F	333.47	辦公
(228)	深房地字第3000664578號	32A	274.26	辦公
(229)	深房地字第3000664586號	32B	300.05	辦公
(230)	深房地字第3000664594號	32C	477.21	辦公
(231)	深房地字第3000664601號	32D	248.49	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(232)	深房地字第3000664610號	32E	477.88	辦公
(233)	深房地字第3000664617號	32F	333.47	辦公
(234)	深房地字第3000664579號	33A	274.26	辦公
(235)	深房地字第3000664587號	33B	300.05	辦公
(236)	深房地字第3000664595號	33C	477.21	辦公
(237)	深房地字第3000664602號	33D	248.49	辦公
(238)	深房地字第3000664611號	33E	477.88	辦公
(239)	深房地字第3000664618號	33F	333.47	辦公
(240)	深房地字第3000664580號	34A	274.26	辦公
(241)	深房地字第3000664588號	34B	300.05	辦公
(242)	深房地字第3000664596號	34C	477.21	辦公
(243)	深房地字第3000664603號	34D	248.49	辦公
(244)	深房地字第3000664612號	34E	477.88	辦公
(245)	深房地字第3000664619號	34F	333.47	辦公
(246)	深房地字第3000664581號	35A	274.26	辦公
(247)	深房地字第3000664589號	35B	300.05	辦公
(248)	深房地字第3000664577號	35C	477.21	辦公
(249)	深房地字第3000664605號	35D	248.49	辦公
(250)	深房地字第3000664613號	35E	477.88	辦公
(251)	深房地字第3000664620號	35F	333.47	辦公
(252)	深房地字第3000664582號	36A	274.26	辦公
(253)	深房地字第3000664590號	36B	300.05	辦公
(254)	深房地字第3000664597號	36C	477.21	辦公
(255)	深房地字第3000664606號	36D	248.49	辦公
(256)	深房地字第3000664614號	36E	477.88	辦公
(257)	深房地字第3000664621號	36F	333.47	辦公
(258)	深房地字第3000664583號	37A	274.26	辦公
(259)	深房地字第3000664591號	37B	300.05	辦公
(260)	深房地字第3000664598號	37C	477.21	辦公
(261)	深房地字第3000664607號	37D	248.49	辦公
(262)	深房地字第3000664615號	37E	477.88	辦公
(263)	深房地字第3000664622號	37F	333.47	辦公
(264)	深房地字第3000664584號	38A	274.26	辦公
(265)	深房地字第3000664592號	38B	300.05	辦公
(266)	深房地字第3000664599號	38C	477.21	辦公
(267)	深房地字第3000664608號	38D	248.49	辦公
(268)	深房地字第3000664616號	38E	477.88	辦公
(269)	深房地字第3000664623號	38F	333.47	辦公
(270)	深房地字第3000664585號	39A	891.53	辦公
(271)	深房地字第3000664593號	39B	384.35	辦公
(272)	深房地字第3000664600號	39C	438.72	辦公
(273)	深房地字第3000664609號	39D	336.65	辦公
(274)	深房地字第3000664405號	40A	2,049.73	辦公
(275)	深房地字第3000664406號	41A	541.01	辦公
(276)	深房地字第3000664420號	41B	545.15	辦公
(277)	深房地字第3000664433號	41C	456.98	辦公
(278)	深房地字第3000664429號	41D	517.40	辦公
(279)	深房地字第3000664407號	42A	511.23	辦公
(280)	深房地字第3000664421號	42B	541.40	辦公

附錄五

物業估值報告

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(281)	深房地字第3000664432號	42C	448.08	辦公
(282)	深房地字第3000664445號	42D	547.05	辦公
(283)	深房地字第3000664408號	44A	584.75	辦公
(284)	深房地字第3000664423號	44B	1,009.76	辦公
(285)	深房地字第3000664431號	44C	606.28	辦公
(286)	深房地字第3000664409號	45A	613.53	辦公
(287)	深房地字第3000664424號	45B	392.86	辦公
(288)	深房地字第3000664430號	45C	636.12	辦公
(289)	深房地字第3000664410號	46A	584.75	辦公
(290)	深房地字第3000664425號	46B	1,009.76	辦公
(291)	深房地字第3000664438號	46C	606.28	辦公
(292)	深房地字第3000664411號	47A	613.53	辦公
(293)	深房地字第3000664426號	47B	392.86	辦公
(294)	深房地字第3000664439號	47C	636.12	辦公
(295)	深房地字第3000664412號	48A	584.75	辦公
(296)	深房地字第3000664427號	48B	1,009.76	辦公
(297)	深房地字第3000664440號	48C	606.28	辦公
(298)	深房地字第3000664413號	49A	613.53	辦公
(299)	深房地字第3000664428號	49B	392.86	辦公
(300)	深房地字第3000664441號	49C	636.12	辦公
(301)	深房地字第3000664414號	50A	584.75	辦公
(302)	深房地字第3000664436號	50B	1,009.76	辦公
(303)	深房地字第3000664442號	50C	606.28	辦公
(304)	深房地字第3000664415號	51A	613.53	辦公
(305)	深房地字第3000664435號	51B	392.86	辦公
(306)	深房地字第3000664443號	51C	636.12	辦公
(307)	深房地字第3000664416號	52A	584.75	辦公
(308)	深房地字第3000664437號	52B	1,009.76	辦公
(309)	深房地字第3000664444號	52C	606.28	辦公
(310)	深房地字第3000664417號	53A	616.68	辦公
(311)	深房地字第3000664434號	53B	395.15	辦公
(312)	深房地字第3000664422號	53C	629.97	辦公
(313)	深房地字第3000663635號	54A	1,177.90	辦公
(314)	深房地字第3000664418號	55A	625.44	辦公
(315)	深房地字第3000664419號	56A	485.99	辦公

總計：

92,270.04

- 根據房地產權證—深房地字第3000637026號，該物業總建築面積約8,682.86平方米之多個商業單位由深圳市綠景資產管理有限公司（「綠景資產管理」，為目標公司之全資附屬公司）持有。該物業之相關土地使用權已授予綠景資產管理，為期70年，於二零七二年二月二十五日屆滿，作商業及辦公用途。
- 就該物業之978個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。

附錄五

物業估值報告

5. 據目標集團告知，該物業之商業及辦公單位的總可出租面積為約105,870.22平方米。根據多份租賃協議及有關補充協議，該物業之商業及辦公單位總可出租面積約為103,839.76平方米之部分已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年五月六日至二零二二年三月四日。於估值日期之總月租約為人民幣22,061,000元，不包括管理費、水費及電費。
6. 誠如目標集團告知，該物業之車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業的2個商業單位受以中國銀行CBD支行為受益人之按揭規限。
8. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業的2個商業單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
9. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之5至12樓、18B至24樓、55至56樓之169個辦公單位受以中國農業銀行福田支行為受益人之按揭規限。
10. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之25至28樓、32至46樓、48樓、50至54樓之121個辦公單位受以中國光大銀行華僑城支行為受益人之按揭規限。
11. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註2所述該物業之30樓、31樓、47樓及49樓之18個辦公單位受以華商銀行為受益人之按揭規限。
12. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有附註2所述樓宇之土地使用權，且為附註2所述樓宇土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及附註2所述上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該樓宇之土地使用權；
 - b. 綠景房地產及綠景資產管理已合法取得附註2及3所述上述房地產權證且為附註2及3所述樓宇的唯一使用人，並合法持有附註2及3所述該樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產及綠景資產管理有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置附註2及3所述該樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註5所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由目標集團根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，目標集團有權佔用及使用該等車位。此外，目標集團已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及

附錄五

物業估值報告

- e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
13. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
14. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零五五年五月七日及二零七二年二月二十五日屆滿之為期50年及70年土地使用權期限內，綠景房地產及綠景資產管理有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
- b. 根據市場調查，經考慮個別商舖單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎1%至2%；
- c. 吾等已考慮到該物業商業及辦公單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納商業單位之市場月租介乎每平方米人民幣140元至人民幣480元(按可出租面積計算)及辦公單位之市場月租介乎每平方米人民幣200元至人民幣590元(按可出租面積計算)。可資比較商業之月租範圍介乎每平方米人民幣470元至人民幣540元(按可出租面積計算)及可資比較辦公樓之月租範圍介乎每平方米人民幣320元至人民幣420元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
- d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%(作商業部分)及4.5%(作辦公部分)作為估值之資本化率；
- e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3.5%之市場收益率，及每個車位月租人民幣800元至人民幣1800元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元								
19.	位於中國廣東省深圳市福田區新洲路西側及福強路北側的綠景花園二期多個商業單位及車位	<p>該物業包括於二零零五年竣工之住宅開發項目(即綠景花園二期)內1樓及2樓之多個商業單位及648個車位。</p> <p>該物業位於深圳市福田區新洲路西側及福強路北側，緊鄰正在建設中之沙尾地鐵站，距離深圳會展中心僅3分鐘車程。此外，該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達深圳高爾夫俱樂部及深圳灣。</p> <p>該物業之總建築面積約為41,278.64平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>20,611.54</td> </tr> <tr> <td>648個車位</td> <td><u>20,667.10</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>41,278.64</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作商業、住宅、辦公及配套用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	商業	20,611.54	648個車位	<u>20,667.10</u>	總計：	<u>41,278.64</u>	<p>該物業商業單位(總可出租面積為約20,986.92平方米)已於估值日期出租予若干租戶作商業用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>486,400,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣486,400,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)											
商業	20,611.54											
648個車位	<u>20,667.10</u>											
總計：	<u>41,278.64</u>											

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據三份房地產權證（「**房地產權證**」），該物業之三個商業單位（總建築面積約為20,611.54平方米）由深圳市綠景房地產開發有限公司（「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司）擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零七一年二月四日屆滿，作商業、住宅、辦公及配套用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第3000415301號	裙樓104號	351.99	商業
(2)	深房地字第3000357992號	裙樓101號	19,201.83	商業
(3)	深房地字第3000415304號	裙樓202號	1,057.72	商業
總計：			<u>20,611.54</u>	

2. 就該物業之648個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。
3. 據目標集團告知，該物業之商業單位的總可出租面積為約20,986.92平方米。根據12份租賃協議，該物業總可出租面積約為20,986.92平方米之商業單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一五年十月三十一日至二零二四年四月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣1,289,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的兩個商業單位受以中國農業銀行福田支行為受益人之按揭規限。
6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；

附錄五

物業估值報告

- d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，深圳綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
7. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-------------|-----|
| a. 國有土地使用權證 | 不適用 |
| b. 房地產權證 | 有 |
8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零七一年二月四日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎0%至3%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣100元至人民幣500元之市場月租。可資比較物業之月租範圍介乎每平方米人民幣300元至人民幣500元（按可出租面積計算），作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金；
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已應用市場收益率5%作為估值之資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年												
				四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
20.	位於中國廣東省深圳市羅湖區金稻田路1185號的綠景山莊多個商業單位、配套單位及車位	<p>該物業包括於二零零零年竣工之住宅開發項目(即綠景山莊)內多個商業單位、配套單位及100個車位。</p> <p>該物業位於深圳市羅湖區草埔金稻田路南側及臨近國槐路。該物業所在地區有若干公交線路、龍崗地鐵線及完善的公共設施。該物業位於成熟的住宅區，周邊有若干公園及學校。</p> <p>該物業之總建築面積約為7,016.25平方米，詳情載列如下：</p>	<p>該物業商業及配套單位(總可出租面積為約3,819.64平方米)已於估值日期出租予若干租戶作商業及配套用途。</p> <p>有關物業車位之詳情，請參閱附註4。</p>	<p>81,900,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣81,900,000元)</p>												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商業</td> <td>1,431.39</td> </tr> <tr> <td>市場</td> <td>580.00</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,804.86</td> </tr> <tr> <td>100個車位</td> <td><u>3,200.00</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>7,016.25</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	商業	1,431.39	市場	580.00	配套	1,804.86	100個車位	<u>3,200.00</u>	總計：	<u>7,016.25</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)															
商業	1,431.39															
市場	580.00															
配套	1,804.86															
100個車位	<u>3,200.00</u>															
總計：	<u>7,016.25</u>															
		<p>該物業已獲授土地使用權，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作住宅及商業用途。</p>														

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據18份房地產權證(「**房地產權證**」)，該物業之13個商業單位、1個市場及4個配套單位(總建築面積約為3,816.25平方米)由深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)擁有。該物業之有關土地使用權已授予綠景房地產，期限為70年，於二零六八年三月八日屆滿，作商業、金融、市場、公寓及配套用途。詳情載列如下：

編號	房地產權證編號	單位編號	建築面積(平方米)	用途
(1)	深房地字第2000249434號	商業裙樓0102	70.11	商業及金融
(2)	深房地字第2000249435號	商業裙樓0107	87.94	商業及金融
(3)	深房地字第2000249436號	商業裙樓0111	87.94	商業及金融
(4)	深房地字第2000249437號	商業裙樓0113	130.06	商業及金融
(5)	深房地字第2000249438號	商業裙樓0114	85.89	商業及金融
(6)	深房地字第2000249439號	商業裙樓0115	87.94	商業及金融
(7)	深房地字第2000249440號	商業裙樓0116	191.94	商業及金融
(8)	深房地字第2000249441號	商業裙樓0118	104.00	商業及金融
(9)	深房地字第2000249442號	商業裙樓0119	87.94	商業及金融
(10)	深房地字第2000249443號	商業裙樓0120	87.94	商業及金融
(11)	深房地字第2000249444號	商業裙樓0103	54.87	商業及金融
(12)	深房地字第2000250265號	商業裙樓0122	268.93	商業及金融
(13)	深房地字第2000250266號	商業裙樓0121	85.89	商業及金融
(14)	深房地字第2000314897號	商業裙樓東2樓	580.00	市場
(15)	深房地字第2000316211號	幼兒園01	479.79	配套
(16)	深房地字第2000316219號	幼兒園02	619.31	配套
(17)	深房地字第2000316217號	幼兒園03	454.95	配套
(18)	深房地字第2000316216號	幼兒園04	250.81	配套
	總計：		3,816.25	

2. 就該物業之100個車位而言，目標集團已取得有關政府部門頒發之經營許可證。

附錄五

物業估值報告

3. 據目標集團告知，該物業之商業及配套單位的總可出租面積為約3,819.64平方米。根據三份租賃協議及相關補充協議，該物業總可出租面積約為3,819.64平方米之商業及配套單位已出租予多個租戶，屆滿日期介乎二零一六年八月三十一日至二零一九年九月三十日。於估值日期之總月租約為人民幣148,000元，不包括管理費、水費及電費。
4. 誠如目標集團告知，該物業車位主要受短期以月為基準之租賃規限。
5. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的11個商業及金融單位受以交通銀行天安支行為受益人之按揭規限。
6. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註1所述該物業的商業裙樓東2樓市場受以平安銀行為受益人之按揭規限。
7. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已合法取得上述房地產權證且為該物業之樓宇的唯一使用人，並合法持有該物業之樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之樓宇；
 - c. 貴公司中國法律顧問已審閱附註3所述之租賃協議樣本，並作出法律意見認為該等租賃協議樣本經簽署後合法、有效且對合約方具有法律約束力，及其內容未違反有關中國法律及法規；
 - d. 該物業之車位乃由綠景房地產根據地方規劃條文建設，及根據核准之規劃規定及法律，綠景房地產有權佔用及使用該等車位。此外，綠景房地產已取得有關政府部門頒佈之車位經營許可證並有權根據法律以及許可證訂明之內容及範圍合法經營及管理該等車位；及
 - e. 根據目標集團之書面確認，除上述房地產按揭情況外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
8. 主要證書／批准之概要如下：
 - a. 國有土地使用權證 不適用
 - b. 房地產權證 有

附錄五

物業估值報告

9. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：
- a. 於二零六八年三月八日屆滿之土地使用權期限內，綠景房地產有權持有該物業及收取來自物業營運之收入；
 - b. 根據市場調查，經考慮個別單位之具體位置，吾等估值時採納之該物業商業單位之可接受空置率損失介乎1%至2%；
 - c. 吾等已考慮到該物業商業及配套單位之現有租賃協議內之實際租金並與該物業商業單位位於同一地區之具有類似租戶之類似物業作比較，以便經考慮(1)於佔用面積現有租賃到期後之復歸租金收入及(2)空置面積租金收入後計算市場租金。吾等已採納每平方米人民幣100元至人民幣160元(按可出租面積計算)之商業單位市場月租及每平方米人民幣30元(按可出租面積計算)之配套單位市場月租。可資比較商業物業之月租範圍介乎每平方米人民幣80元至人民幣150元(按可出租面積計算)及可資比較配套物業之月租範圍介乎每平方米人民幣20元至人民幣40元(按可出租面積計算)，作適當調整及分析時已考慮可資比較物業與該物業之不同位置、大小及其他因素，以達致市場租金。
 - d. 根據吾等對同一地區類似物業之近期銷售額及租金之分析，及亦經考慮該物業商業單位之位置及特點，吾等已於估值中為商業部分及辦公部分分別採用4.5%及3%之收益率作為資本化率。
 - e. 就該物業之車位而言，於估值時經考慮彼等之特點及市況，吾等已應用3%之市場收益率，及每個車位月租人民幣250元。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第四類－目標集團於中國持有的發展中物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元																
21.	位於中國廣東省深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側的虹灣花園	<p>於估值日期，該物業包括一幅土地(地盤面積約32,785.1平方米)及建於其上之住宅及商業開發項目(即虹灣花園)。</p> <p>該物業位於深圳市福田區北環大道北側及梅林路東側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業距離塘朗山公園、蓮花山公園、梅林公園及地鐵2號線站點僅20分鐘步程。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一五年十月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約367,372.48平方米，詳情載列如下：</p>	<p>於估值日期，該物業正在建設中。</p>	<p>6,060,000,000</p> <p>(目標集團應佔全部權益：人民幣6,060,000,000元)</p>																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>114,035.56</td> </tr> <tr> <td>安置房</td> <td>65,375.47</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>34,481.06</td> </tr> <tr> <td>安置商業</td> <td>5,885.57</td> </tr> <tr> <td>公共設施及其他</td> <td>14,885.42</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括1,310個車位)</td> <td><u>132,709.40</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>367,372.48</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	114,035.56	安置房	65,375.47	商業	34,481.06	安置商業	5,885.57	公共設施及其他	14,885.42	地庫(包括1,310個車位)	<u>132,709.40</u>	總計：	<u>367,372.48</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)																			
住宅	114,035.56																			
安置房	65,375.47																			
商業	34,481.06																			
安置商業	5,885.57																			
公共設施及其他	14,885.42																			
地庫(包括1,310個車位)	<u>132,709.40</u>																			
總計：	<u>367,372.48</u>																			

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------------------------

(有關詳情，請參閱附註7。)

總建築成本估計約為人民幣
2,533,000,000元，其中截至估值
日期人民幣1,233,000,000元已支
付。

該物業已獲授土地使用權，期限
為70年，於二零八一年十二月十
五日屆滿，作住宅及商業用途。

附註：

1. 根據深圳市福田區規劃和土地管理局、深圳市下梅林實業股份有限公司(「**下梅林實業**」)與深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」，目標公司之全資附屬公司)於二零一一年十二月二十一日訂立之一份國有土地使用權出讓合同—深地合字(2011)第6017號，該幅土地之土地使用權已訂約授予下梅林實業及綠景房地產，詳情載列如下：

地盤面積	:	32,361.44平方米
土地用途	:	住宅
土地年期	:	作住宅用途為70年
容積率	:	≤6.9
土地出讓金	:	人民幣107,733,610元

2. 根據一份建設用地規劃許可證—深規土許第ZS-2011-0029號，上述地塊(地盤面積約32,785.1平方米)之規劃許可已授予綠景房地產及下梅林實業。
3. 根據一份國有土地使用權證—深房地字第3000678132號，該物業之土地使用權(地盤面積約為32,785.1平方米)已授予綠景房地產及下梅林實業，期限為70年，於二零八一年十二月十五日屆滿，作住宅及商業用途。
4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會(Urban Planning land and Resources Commission of Shenzhen City)向綠景房地產及下梅林實業頒發之建築工程規劃許可證—深規土建許字第ZS-2012-0043號，虹灣花園(建築面積約367,372.48平方米)之建築工程已獲批准。
5. 根據深圳市福田區住房和建設局向綠景房地產及下梅林實業頒發之建築工程施工許可證—第44030420120404001號，虹灣花園(建築面積約367,372.48平方米)之建築工程施工已獲批准。

附錄五

物業估值報告

6. 根據預售許可證—深房許字(2014)福田第011號，綠景房地產及下梅林實業有權向買方出售虹灣花園之1,211個住宅單位(總建築面積約113,895.09平方米)。
7. 誠如目標集團告知，該物業總建築面積約為23,448.32平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣987,798,755元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之訂約價。

該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣7,029,000,000元，且可於市場自由轉讓。此外，計算該物業(如於估值日期竣工)之市值時並無考慮安置房部分(總建築面積約65,375.47平方米)及安置商業部分(總建築面積約5,885.57平方米)。

8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 綠景房地產透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權(惟下梅林實業及公共設施之土地使用權除外)之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，綠景房地產有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 綠景房地產已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；
 - c. 綠景房地產及下梅林實業已取得必要之預售許可證，綠景房地產及下梅林實業有權根據預售許可證於預售範圍內預售。

- d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

9. A主要證書／批准之概要如下：

a. 國有土地使用權出讓合同	有
b. 國有土地使用權證	有
c. 建設用地規劃許可證	有
d. 建築工程規劃許可證	有
e. 建築工程施工許可證	有
f. 預售許可證	有
g. 建設工程竣工驗收證明／表	不適用

附錄五

物業估值報告

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣45,000元至人民幣50,000元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣80,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣48,000元、商業部分每平方米人民幣41,500元及車位部分每個人民幣86,000元至人民幣125,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元																						
22.	位於中國廣東省深圳市福田區沙嘴路與金地一路交匯處的紅樹華府	<p>於估值日期，該物業包括一幅土地(總地盤面積約24,423.61平方米)及建於其上之住宅及商業開發項目(即紅樹華府)。</p> <p>該物業位於沙嘴路與金地一路交匯處。該物業所在地區環境優美，步行20分鐘即可到達紅樹林海濱公園及美麗的海景。該地區主幹道沿綫設施公共及公共交通完善。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一七年三月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約305,450.41平方米，詳情載列如下：</p>	於估值日期，該物業正在建設中。	5,320,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣5,320,000,000元)																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>91,054.00</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>27,633.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>11,500.00</td> </tr> <tr> <td>安置商業</td> <td>14,000.00</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>4,000.00</td> </tr> <tr> <td>安置辦公</td> <td>30,184.00</td> </tr> <tr> <td>安置酒店</td> <td>29,816.00</td> </tr> <tr> <td>公共設施及其他</td> <td>10,105.51</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)</td> <td>87,157.90</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>305,450.41</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	91,054.00	公寓	27,633.00	商業	11,500.00	安置商業	14,000.00	辦公	4,000.00	安置辦公	30,184.00	安置酒店	29,816.00	公共設施及其他	10,105.51	地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)	87,157.90	總計：	<u>305,450.41</u>		
用途	規劃建築面積(平方米)																									
住宅	91,054.00																									
公寓	27,633.00																									
商業	11,500.00																									
安置商業	14,000.00																									
辦公	4,000.00																									
安置辦公	30,184.00																									
安置酒店	29,816.00																									
公共設施及其他	10,105.51																									
地庫(包括9,000平方米之商業單位及1,200個車位)	87,157.90																									
總計：	<u>305,450.41</u>																									

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
		(詳情請參閱附註6。)		
		總建築成本估計約為人民幣 1,731,000,000元，其中截至估值 日期人民幣562,000,000元已支 付。		
		該物業已獲授土地使用權，期限 為50年，於二零六二年十一月二 十二日屆滿，作住宅及商業用 途。		

附註：

1. 根據深圳市福田區規劃和土地管理局(Planning and Land Administration Bureau)、深圳市沙咀實業股份有限公司(「沙咀實業」)與深圳市龍康弘投資發展有限公司(「深圳龍康弘」，目標公司之全資附屬公司)於二零一二年十二月二十七日訂立之一份國有土地使用權出讓合同—深地合字(2012)第6023號，該幅土地之土地使用權已訂約授予沙咀實業及深圳龍康弘，詳情載列如下。

地盤面積	:	24,423.61平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	50年
容積率	:	≤8.59
土地出讓金	:	人民幣256,638,058元

2. 根據一份建設用地規劃許可證—深規土許第ZS-2015-0008號，上述地塊(總地盤面積約24,423.61平方米)之規劃許可已授予深圳龍康弘及沙咀實業。
3. 根據一份國有土地使用權證—深房地字第3000748772號，該物業之土地使用權(地盤面積約為24,423.61平方米)已授予深圳龍康弘及沙咀實業，期限為50年，於二零六二年十一月二十二日屆滿，作住宅及商業服務用途。
4. 根據深圳市規劃和國土資源委員會(Urban Planning land and Resources Commission of Shenzhen City)向深圳龍康弘及沙咀實業頒發之建築工程規劃許可證—深規土建許字第ZS-2014-0040號，紅樹華府(總規劃建築面積約305,450.41平方米)之建築工程已獲批准。
5. 根據深圳市福田區住房和建設局於二零一四年七月二十五日向深圳龍康弘及沙咀實業頒發之建築工程施工許可證—第44030420140009002號，紅樹華府(建築面積約305,450.41平方米)之建築工程施工已獲批准。

附錄五

物業估值報告

6. 該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣8,491,000,000元，且可於市場自由轉讓。此外，計算該物業(如於估值日期竣工)之市值時並無考慮安置商業部分(總建築面積約14,000平方米)、安置辦公部分(總建築面積約30,184平方米)及安置酒店部分(總建築面積約29,816平方米)。
7. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註3所述的該物業之一幅土地受以渤海國際信託有限公司及上海銀行為受益人之按揭規限。
8. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 深圳龍康弘透過出讓合法擁有該物業之土地使用權。深圳龍康弘及深圳沙咀實業為該物業土地使用權之合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，深圳龍康弘有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 深圳龍康弘已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，在符合有關按揭合約條款之情況下，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；及
 - c. 根據目標集團之書面確認，除土地使用權按揭外，根據上述樓齡，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
9. A主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建築工程規劃許可證	有
e.	建築工程施工許可證	有
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

附錄五

物業估值報告

10. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已參考相同地區住宅、公寓及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣55,000元至人民幣70,000元之間。商業物業之價格介乎每平方米人民幣35,000元至人民幣45,000元之間。辦公物業之價格介乎每平方米人民幣40,000元至人民幣60,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣75,000元至人民幣100,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣60,000元至人民幣63,000元、商業部分每平方米人民幣41,500元、辦公部分每平方米人民幣40,000元至人民幣50,000元及車位部分每個人民幣76,000元至人民幣100,000元之假設單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元												
23.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城A2區	<p>於估值日期，該物業包括三幅土地(總地盤面積約55,032.20平方米)及建於其上之商業及住宅開發項目(即綠景國際花城A2區)。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業之開發預計將於二零一五年十一月竣工。於竣工後，開發項目將擁有總規劃建築面積約211,838.67平方米，詳情載列如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>144,179.19</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>25,198.96</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>5,366.04</td> </tr> <tr> <td>地庫(包括922個車位)</td> <td><u>37,094.48</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>211,838.67</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃建築面積(平方米)	住宅	144,179.19	商業	25,198.96	其他	5,366.04	地庫(包括922個車位)	<u>37,094.48</u>	總計：	<u>211,838.67</u>	於估值日期，該物業正在建設中。	792,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣792,000,000元)
用途	規劃建築面積(平方米)															
住宅	144,179.19															
商業	25,198.96															
其他	5,366.04															
地庫(包括922個車位)	<u>37,094.48</u>															
總計：	<u>211,838.67</u>															

附錄五

物業估值報告

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------------------------

總建築成本估計約為人民幣
578,000,000元，其中截至估值日
期人民幣463,000,000元已支付。

該物業已獲授土地使用權，期限
分別為70年（於二零八二年四月二
十二日、二零八三年十一月七日
及二零八四年三月十四日屆滿，
作住宅用途）及40年（於二零五二
年四月二十二日、二零五三年十
一月七日及二零五四年三月十四
日屆滿，作商業用途）。

附註：

1. 根據化州縣國土資源局(State-owned Land Resources Bureau of Huazhou County)與化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)分別於二零一一年十二月三十一日、二零一三年五月十六日及二零一四年四月十日訂立之三份國有土地使用權出讓合同—第440982-2012-000007、440982-2013-000013及440982-2014-000012號，該幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予化州綠景，詳情載列如下：

合同編號. : 第440982-2012-000007號
地盤面積 : 40,338.16平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣13,739,581元

合同編號. : 第440982-2013-000013號
地盤面積 : 11,477.04平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣22,040,000元

合同編號. : 第440982-2014-000012號
地盤面積 : 3,217平方米
土地用途 : 住宅及商業
土地年期 : 作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率 : ≥ 1 及 ≤ 3
土地出讓金 : 人民幣6,031,875元

附錄五

物業估值報告

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊(總地盤面積約55,032.64平方米)之規劃許可已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	許可證編號	地盤面積(平方米)	頒發日期
(1)	地字地建地第[2013]136號	11,477.04	二零一三年九月三十日
(2)	地字地建地第[2014]44號	43,555.60	二零一四年三月十五日
總計：		<u>55,032.64</u>	

3. 根據三份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，該物業之土地使用權(總地盤面積約為55,032.20平方米)已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	化國用(2012)地第0000347號	40,338.16	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(2)	化國用(2013)地第0000911號	11,477.04	二零八三年十一月七日 二零五三年十一月七日	住宅 商業
(3)	化國用(2014)地第0000235號	3,217.00	二零八四年三月十四日 二零五四年三月十四日	住宅 商業
總計：		<u>55,032.20</u>		

4. 於二零一四年三月二十日根據化州縣城市建設局(Urban Construction Bureau of Huazhou County)向化州綠景頒發之建築工程規劃許可證—地字建字地第[2014]38號，綠景國際花城A2區(總建築面積約212,134.93平方米)之建築工程已獲批准。

5. 根據化州縣城鄉建設局向化州綠景頒發之兩份建築工程施工許可證，綠景國際花城A2區(總建築面積約212,134.93平方米)之建築工程施工已獲批准。詳情載列如下：

編號	許可證編號	建築面積(平方米)	頒發日期
(1)	440982201404230101	33,409.09	二零一四年四月二十三日
(2)	440982201403270101	178,725.84	二零一四年三月二十七日
總計：		<u>212,134.93</u>	

6. 根據日期為二零一四年八月二十六日之預售許可證—化房(預售)許字[2014]地第12號，化州綠景有權向買方出售綠景國際花城A2區之6棟樓宇(A2-1、A2-2、A2-3、A2-5、A2-6及A2-7棟)(總建築面積約144,180平方米)。

7. 誠如目標集團告知，該物業總建築面積約為56,199.05平方米之部分已預售予多個買方，總代價為人民幣228,151,382元。該物業之部分尚未合法實際轉讓予買家，因此吾等之估值包括有關部分。於達致吾等對該物業市值之意見時，吾等已考慮有關部分之訂約價。

附錄五

物業估值報告

8. 該物業(如根據上述發展計劃於估值日期竣工)的市值將為人民幣896,470,000元，且可於市場自由轉讓。
9. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
- a. 化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述房地產權證，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；
 - b. 化州綠景已取得建築工程現有階段所需之一切必要批准、許可及證書。誠如本公司中國法律顧問告知，概無證據顯示建築工程已取得之批准、許可及證書已廢除、修改、作廢或撤銷；
 - c. 化州綠景已取得必要之預售許可證，化州綠景有權根據預售許可證於預售範圍內預售；及
 - d. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。
10. 主要證書／批准之概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| a. 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| b. 國有土地使用權證 | 有 |
| c. 建設用地規劃許可證 | 有 |
| d. 建築工程規劃許可證 | 有 |
| e. 建築工程施工許可證 | 有 |
| f. 預售許可證 | 有 |
| g. 建設工程竣工驗收證明／表 | 不適用 |
11. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對該物業作出估值時，吾等已參考相同地區住宅及商業物業以及車位的多個近期售價。選擇該等可資比較物業之原因為其與該物業具有相近特點。吾等已收集相同地區相似類別的住宅開發項目的可資比較數據。住宅物業之價格介乎每平方米人民幣4,000元至人民幣4,700元之間。首層商業物業之價格介乎每平方米人民幣9,000元至人民幣22,000元之間。車位之價格介乎每個人民幣90,000元至人民幣130,000元之間。吾等假設之單位價格與經過適當調整後相關可資比較項目售價一致。已就該等售價之單位價格之作出適當調整，以反映樓齡、位置、大小及環境及其他特徵之差異。於對該物業作出估值時(假設其已竣工)，吾等已採用住宅部分每平方米人民幣4,100元、商業部分每平方米人民幣4,800元至人民幣12,000元及車位部分每個人民幣100,000元之假設平均單位價格。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第五類－目標集團於中國持作未來發展的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
24.	位於中國廣東省茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側的綠景國際花城20幅土地	<p>該物業包括20幅土地(地盤面積約為714,534.35平方米)，計劃發展為商業及住宅開發項目(即綠景國際花城)。</p> <p>該物業位於茂名市化州縣河西街道橘州公園西北側。該物業所在地區交通便利，距市中心10分鐘車程。該物業位於自然環境優美的成熟住宅區，步行20分鐘即可到達橘州公園。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為40年(將於二零五二年四月二十二日屆滿，作商業用途)及70年(將於二零八二年四月二十二日屆滿，作住宅用途)。</p>	於估值日期，該物業空置。	1,340,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣1,340,000,000元)

附註：

- 根據化州縣國土資源局與化州市綠景房地產開發有限公司(「化州綠景」，目標公司之全資附屬公司)於二零一一年十一月三十一日訂立之20份國有土地使用權出讓合同－第440982-2012-000010號至440982-2012-000029號，該20幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予化州綠景，詳情載列如下：

合同編號	:	440982-2012-000010
地盤面積	:	52,742.57平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥及≤3

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000011
地盤面積	:	37,700.35 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,841,116元
合同編號	:	440982-2012-000012
地盤面積	:	69,842.07 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣23,788,907元
合同編號	:	440982-2012-000013
地盤面積	:	39,802.2 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣13,557,027元
合同編號	:	440982-2012-000014
地盤面積	:	61,490.16 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣20,944,163元
合同編號	:	440982-2012-000015
地盤面積	:	58,476.64平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣19,917,728元
合同編號	:	440982-2012-000016
地盤面積	:	31,345.58平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣10,676,618元
合同編號	:	440982-2012-000017
地盤面積	:	54,547.34 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣18,579,369元

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000018
地盤面積	:	35,530.41 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,102,013元
合同編號	:	440982-2012-000019
地盤面積	:	35,013.08平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣11,925,805元
合同編號	:	440982-2012-000020
地盤面積	:	26,850.01 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣9,145,382元
合同編號	:	440982-2012-000021
地盤面積	:	23,978.02 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣8,167,153元
合同編號	:	440982-2012-000022
地盤面積	:	47,107.58 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣16,045,313元
合同編號	:	440982-2012-000023
地盤面積	:	36,163.73平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣12,317,728元
合同編號	:	440982-2012-000024
地盤面積	:	18,848.14平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣6,419,865元

附錄五

物業估值報告

合同編號	:	440982-2012-000025
地盤面積	:	20,389.59 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣6,944,898元
合同編號	:	440982-2012-000026
地盤面積	:	21,168.77 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣7,210,295元
合同編號	:	440982-2012-000027
地盤面積	:	16,123.46平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣5,491,812元
合同編號	:	440982-2012-000028
地盤面積	:	23,789.52平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣8,102,948元
合同編號	:	440982-2012-000029
地盤面積	:	6,061.29 平方米
土地用途	:	住宅及商業
土地年期	:	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
容積率	:	≥1及≤3
土地出讓金	:	人民幣2,064,536元

2. 根據建設用地規劃許可證—地字地建地第[2013]163號，部分上述地塊(總地盤面積約269,115平方米)之規劃許可已授予化州綠景。
3. 根據20份國有土地使用權證(「**土地使用權證**」)，該物業之土地使用權(總地盤面積約為714,534.35平方米)已授予化州綠景。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	化國用(2012)地第0000337號	52,742.57	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(2)	化國用(2012)地第0000345號	37,700.35	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(3)	化國用(2012)地第0000343號	69,842.07	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(4)	化國用(2012)地第0000339號	39,802.2	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業

附錄五

物業估值報告

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(5)	化國用(2012)地第0000336號	61,490.16	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(6)	化國用(2012)地第0000354號	58,476.64	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(7)	化國用(2012)地第0000334號	31,345.58	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(8)	化國用(2012)地第0000340號	54,547.34	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(9)	化國用(2012)地第0000353號	35,530.41	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(10)	化國用(2012)地第0000341號	35,013.08	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(11)	化國用(2012)地第0000348號	26,850.01	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(12)	化國用(2012)地第0000335號	23,978.02	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(13)	化國用(2012)地第0000338號	47,107.58	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(14)	化國用(2014)地第0000236號	33,727.57	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(15)	化國用(2012)地第0000350號	18,848.14	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(16)	化國用(2012)地第0000342號	20,389.59	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(17)	化國用(2012)地第0000351號	21,168.77	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(18)	化國用(2012)地第0000349號	16,123.46	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(19)	化國用(2012)地第0000333號	23,789.52	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
(20)	化國用(2012)地第0000346號	6,061.29	二零八二年四月二十二日 二零五二年四月二十二日	住宅 商業
總計：		714,534.35		

4. 誠如目標集團告知，於估值日期，附註3所述的該物業的14幅土地受以山東省國際信託有限公司為受益人之按揭規限。
5. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：
 - a. 化州綠景透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，化州綠景有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
 - b. 根據目標集團之書面確認，除上述土地使用權按揭外，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

6. 主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	不適用
d.	建築工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

7. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對物業進行估值時，吾等已參考同一地區土地之近期交易價格。吾等選擇該等可資比較物業之原因為其擁有與該物業可資比較之特徵。作住宅及商業用途之可資比較土地樓面值介乎每平方米人民幣370元至人民幣600元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素（包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀）。於對物業進行估值時，吾等已採用每平方米人民幣625元之假設樓面值。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
----	----	-------	------	-----------------------------------

25.	位於中國廣東省深圳市南山區僑香路4088號的一幅土地	該物業包括一幅土地(地盤面積約為13,865平方米)，誠如目標集團告知，計劃重建為一個工業綜合體(即美景研發工業園)。	該物業現時由現有樓宇佔用且於估值日期尚未清除。	無商業價值
-----	----------------------------	---	-------------------------	-------

該物業位於深圳市南山區僑香路4088號。該物業位於公共設施健全之成熟住宅區。該物業距離地鐵1號線及2號線僅20分鐘步程。

誠如目標集團告知，於竣工後，該開發項目總規劃建築面積約為89,848.20平方米。詳情載列如下：

用途	規劃建築面積(平方米)
研發大樓	25,484.20
安置研發大樓	20,000.00
配套建築物	20,435.80
商業	2,000.00
其他	3,128.20
地庫(包括350個車位)	<u>18,800.00</u>
總計：	<u>89,848.20</u>

該物業已獲授土地使用權，期限為50年，將於二零四八年二月二十八日屆滿，作工業用途。

附錄五

物業估值報告

附註：

1. 根據房地產權證—深房地字第4000074698號，一幅土地(地盤面積約為13,865平方米)已授予深圳市綠景房地產開發有限公司(「綠景房地產」，目標公司之全資附屬公司)及深圳市沙尾實業股份有限公司(「沙尾實業」)，期限為50年，將於二零四八年二月二十八日屆滿，作工業用途。

根據上述房地產權證，六幢工業樓宇(包括三幢員工宿舍)建於該物業(總建築面積約為30,569.62平方米)之上，由綠景房地產(40%)及沙尾實業(60%)共同擁有。然而，誠如目標集團告知，該等樓宇將根據重建計劃拆遷。

2. 誠如目標集團告知，該物業將重建為一個新工業綜合體(即美景研發工業園)。該物業重建計劃及建築工程之申請已提交至有關部門，及須待進一步正式批准。倘申請獲批准，該物業重建總規劃建築面積約為89,848.20平方米，包括總的計算容積率面積約67,920平方米(請參見關於南山區沙河街道美景工業苑城市更新單元規劃審查的復函—深規土函第[2015]1146號)。

3. 根據深圳市南山區經濟促進局於二零一四年五月三十日頒發之關於美景工業苑城市更新單元產業規劃的意見，建議有關土地(地塊第T405-0012號，總地盤面積約13,865平方米)之規劃申請符合工業園之方向(專注於開發三項工業(包括新一代技術信息、文化創意及互聯網))。

4. 根據日期為二零一四年十一月十七日之深圳市社會投資項目備案證—深南山發改備案(2014)第0032號，若干地塊(包括該物業)之規劃許可已授予綠景房地產，詳情如下：

項目名稱	:	美景工業苑城市更新單元
投資總額	:	人民幣2,036,140,000元
項目資金	:	人民幣2,036,140,000元
施工期間	:	由二零一六年五月至二零一八年十二月

5. 誠如目標集團告知，附註1所述之兩幢員工宿舍及廠房受以農村商業銀行為受益人之按揭規限。

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 綠景房地產及沙尾實業透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關中國法律及法規、土地使用權出讓合約、土地使用權轉讓合約、重建規劃及建築審批及房地產權證以及在符合有關按揭合約條款之情況下，綠景房地產及沙尾實業有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
- b. 綠景房地產及沙尾實業已合法取得上述房地產權證且為建於該物業上之樓宇的使用人，並合法持有有關樓宇的所有權。根據有關中國法律及法規及房地產權證披露之用途以及在符合有關按揭合

附錄五

物業估值報告

約條款之情況下，綠景房地產及沙尾實業有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該樓宇。該物業重建規劃及建築工程之申請已提交至有關部門，及須待進一步正式批准；

7. 誠如目標集團告知，該物業將重建為一個新工業綜合體，及現有樓宇將於未來1至2年內拆遷。該物業重建計劃及建築工程之申請已提交至有關部門，儘管重建符合工業區城市更新，但須待進一步正式批准。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值，因為尚未取得最終批准且現有樓宇將被拆遷。然而，吾等認為該物業於估值日期的市場價值為人民幣304,000,000元，以供參考，乃假設(a)重建該物業並無法律障礙及目標集團已取得相關重建規劃及建築審批；(b)建於該物業上的現有樓宇已拆遷及並無尚未償還搬遷及安置費用；及(c)重建計劃之重置研發大樓(總建築面積約為20,000平方米)於竣工後將無償轉讓予第三方，因此並無計入吾等估值。

附錄五

物業估值報告

估值證書

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
26.	位於中國湖南省益陽市龍洲南路與海棠路交匯處的中核緹香名苑二期2幅土地	<p>該物業包括兩幅土地(地盤面積約為27,371.10平方米)，計劃開發為住宅及商業開發項目(即中核緹香名苑二期)。</p> <p>該物業位於龍洲南路與海棠路交匯處(均為該區之主幹道)。該物業位於公共設施齊全之成熟住宅區。該物業距離益陽市政府及益陽大劇院僅20分鐘步程。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，期限分別為70年(將於二零七七年三月三十一日、二零七八年三月三日屆滿，作住宅用途)及40年(將於二零四七年三月三十一日、二零四八年三月三日屆滿，作商業用途)。</p>	於估值日期，該物業空置。	70,000,000 (目標集團應佔全部權益：人民幣70,000,000元)

附註：

- 根據益陽市國土資源和房屋管理局與益陽中核置業有限公司(「益陽中核」，目標公司之全資附屬公司)於二零零七年八月二十一日訂立之兩份國有土地使用權出讓合約—第GF-2000-2601號，該兩幅土地之土地使用權(包括該物業之土地使用權)已訂約授予益陽中核，詳情如下：

地盤面積	:	85,206.96 平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	作商業用途為40年及作住宅用途為70年
容積率	:	商業≤2.4, 住宅≤2
土地出讓金	:	人民幣74,250,000元
地盤面積	:	12,344.06平方米
土地用途	:	住宅及商業用途
土地年期	:	作商業用途為40年及作住宅用途為70年
容積率	:	商業≤2.4, 住宅≤2
土地出讓金	:	人民幣10,739,332元

附錄五

物業估值報告

2. 根據兩份建設用地規劃許可證，上述地塊（包括該物業之地塊）（總地盤面積約為113,458.72平方米）之規劃許可已授予益陽中核。

編號	許可證編號	地盤面積(平方米)	頒發日期
(1)	20070195	99,875.31	二零零七年九月二十六日
(2)	20080039	<u>13,583.41</u>	二零零八年四月七日
	總計：	<u>113,458.72</u>	

3. 根據兩份國有土地使用權證（「**土地使用權證**」），上述地塊之土地使用權（包括該物業之土地使用權）（總地盤面積約為71,756.32平方米）已授予益陽中核。詳情載列如下：

編號	土地使用權證編號	地盤面積(平方米)	屆滿日期	用途
(1)	益國用(2012)第D00168號	69,151.13	二零四七年三月三十一日 二零七七年三月三十一日	商業 住宅
(2)	益國用(2013)第D00041號	2,605.19	二零四八年三月三日 二零七八年三月三日	商業 住宅
	總計：	<u>71,756.32</u>		

4. 根據日期為二零一二年八月二十七日之益陽市經營性建設用地使用權出讓改變規劃設計條件補交土地差價會議紀要，該物業之土地使用權之總地盤面積約為27,371.10平方米。

5. 根據益陽中核提供的資料，餘下土地出讓金約人民幣7,000,000元將用作中核緹香名苑二期的政府開支。

6. 吾等已獲提供本公司中國法律顧問出具之有關物業權益之法律意見，其中載列以下各項：

- a. 益陽中核透過出讓合法擁有該物業之土地使用權，且為該物業土地使用權之唯一合法使用人。於土地使用權期限內，根據有關土地使用權出讓合約及上述國有土地使用權證，益陽中核有權合法佔用、使用、出租、轉讓、按揭或以其他方式處置該物業之土地使用權；及
- b. 根據目標集團之書面確認，該物業未受扣押、按揭或任何其他權利產生之任何限制所規限。

附錄五

物業估值報告

7. 主要證書／批准之概要如下：

a.	國有土地使用權出讓合同	有
b.	國有土地使用權證	有
c.	建設用地規劃許可證	有
d.	建築工程規劃許可證	不適用
e.	建築工程施工許可證	不適用
f.	預售許可證	不適用
g.	建設工程竣工驗收證明／表	不適用

8. 吾等的估值已根據以下基準及分析作出：

於對物業進行估值時，吾等已參考同一地區土地之近期交易價格。吾等選擇該等可資比較物業之原因為其擁有與該物業可資比較之特徵。作住宅及商業用途之可資比較土地樓面值介乎每平方米人民幣700元至人民幣1,000元。吾等所假設之單位價格與經適當調整後之有關可資比較項目一致。吾等已對該等交易之單位價格作出適當調整，以反映達致主要假設之該等因素(包括但不限於交易時間、位置、規模及土地形狀)。

吾等認為該物業於估值日期之計算價值將為人民幣77,000,000元。此外，經扣除估計土地補償款(如附註3所述)總額人民幣7,000,000元後現況價值之計算金額為人民幣70,000,000元。上述計算金額僅可作參考，原因為安置開支可予變動。

附錄五

物業估值報告

估值證書

第六類－目標集團在中國將收購的物業權益

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一五年 四月三十日 現況下之市值 人民幣元
27.	位於中國廣東省深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村的多幅土地	<p>該物業包括若干地塊，地盤面積為約271,201.78平方米(須待有關地方部門最終確認)，誠如目標集團告知，計劃發展為一個住宅、商業及工業開發項目。</p> <p>該物業位於深圳市寶安區觀瀾鎮黎光村。該物業自然環境優美之成熟住宅區，鄰近觀瀾湖黎光高爾夫俱樂部。該物業靠近東莞市。</p>	該物業現時由現有樓宇佔用且於估值日期尚未清除。	無商業價值

附註：

- 根據廣東中銀鵬投資發展有限公司(「**中銀鵬**」)、目標集團全資附屬公司深圳市綠景房地產開發有限公司(「**綠景房地產**」)與深圳市觀瀾黎光股份合作公司(「**觀瀾黎光**」)於二零一一年一月十六日訂立之協議，中銀鵬同意將其於項目1及2的所有權利及義務轉讓予綠景房地產。

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零一零年四月二十五日訂立之《合作開發黎光舊村改造項目合同》，中銀鵬與觀瀾黎光獲授黎光舊村合作改造項目的權利及義務(「**項目1**」)，詳情如下：

項目編號	:	1
改造地盤面積	:	53,085平方米
地盤面積	:	42,266平方米
土地用途	:	住宅及商業
容積率	:	3.7
建築面積	:	156,300平方米
可供出售建築面積	:	144,700平方米

附錄五

物業估值報告

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零零五年八月十八日訂立之協議，中銀鵬與觀瀾黎光獲授於政府徵用後背湖嶺補償土地的開發項目的合作開發權利及義務（「**項目2**」），詳情如下：

項目編號	:	2
地盤面積	:	約112,194平方米
土地用途	:	住宅及商業
容積率	:	1.5
建築面積	:	168,291平方米(須待有關地方部門最終確認)
可供出售建築面積	:	168,291平方米(須待有關地方部門最終確認)
備註	:	深圳市政府已準備一幅地盤面積約為50,000平方米之土地及餘下土地仍在磋商中。

2. 根據中銀鵬與綠景房地產於二零一五年二月五日訂立之協議，中銀鵬同意將其於項目3及4的所有權利及義務轉讓予綠景房地產。

根據中銀鵬與觀瀾黎光於二零一零年四月二十六日訂立之協議，中銀鵬與觀瀾黎光獲授於政府徵用後蝴蝶谷補償土地的開發項目的合作開發權利及義務（「**項目3**」），詳情如下：

項目編號	:	3
地盤面積	:	85,000平方米(須待有關地方部門最終確認)
土地用途	:	工業

於二零零七年，中銀鵬的關連方深圳市卓雅投資有限公司（「**深圳卓雅**」）取得蝴蝶谷的開發權利及義務（「**項目4**」），詳情如下：

項目編號	:	4
地段編號	:	A0932-0696
地盤面積	:	31,741.78平方米
土地用途	:	工業

3. 於估值日期，目標集團與有關訂約方仍在磋商該物業之土地詳情。該物業並無出讓予目標集團，故該物業之業權並非歸目標集團所有。因此，吾等並無賦予該物業任何商業價值。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本附錄所載資料並不構成「附錄三－目標集團之會計師報告」所載的由目標集團申報會計師畢馬威會計師事務所編製的目標集團之會計師報告的一部分，載列於此僅供說明之用。未經審核備考財務資料應與「財務資料」及「附錄三－目標集團之會計師報告」所載的會計師報告一併閱讀。

(A) 經擴大集團之未經審核備考財務資料

(I) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務資料之編製基準

於二零一四年一月二十一日，由黃康境（「黃先生」）最終全資實益擁有的中國綠景地產控股有限公司（「中國綠景」）與本公司股東就收購本公司當時已發行股本總額64.83%訂立有條件買賣協議（「二零一四年收購事項」）。該二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日完成。於二零一四年收購事項完成後，根據全面收購建議收購本公司額外股份及行使本公司購股權後，中國綠景於本公司的權益增至81.50%。截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於透過公開市場及配售出售本公司股份以維持本公司的公眾持股量及本公司票據持有人轉換可換股票據後，中國綠景於本公司的持股量減至73.03%。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司（「城隆」）（作為買方）與黃先生（作為賣方）訂立一份協議，據此，黃先生有條件同意出售及城隆有條件同意收購目標集團的全部權益，總代價為13,785,000,000港元（「收購事項」），並於通函詳述。進行收購事項前，目標集團旗下的若干附屬公司與由黃先生控制的若干實體訂立協議，據此，目標集團的若干附屬公司將被出售予黃先生控制的實體，總代價為人民幣682,955,000元，並於通函「目標集團之歷史及重組」一節詳述。

收購事項涉及於中國綠景取得本公司控制權24個月內收購中國綠景業務，目標集團的收購事項構成本公司的反收購行動（定義見收購守則）。由於本公司及目標集團受黃先生共同控制，而黃先生將於收購事項完成後繼續為經擴大集團之控股股東，故預期收購事項將按會計合併基準入賬，猶如本公司及目標集團已自二零一四年五月八日（即本公司及目標公司首次受黃先生共同控制當日）起合併。於應用合併會計時，二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」之規定後，將作為目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購入賬。經擴大集團之綜合財務報表將按目標集團財務報表之延續而編製，而目標集團之資產及負債則按賬面值確認及計量。本集團之

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

資產及負債按於二零一四年五月八日的公允價值確認及計量，而本集團之業績及現金流量則計入目標集團自二零一四年五月八日(即目標集團為財務申報目的進行的本公司反收購當日)起的綜合財務報表。

未經審核備考財務資料乃按下文所載的附註基準為提供經擴大集團因收購事項完成後的資料而編製，以供說明收購事項的影響，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日進行以編製未經審核備考綜合財務狀況報表及本公司權益持有人應佔未經審核備考有形資產淨值。就編製未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表而言，假設收購事項已於二零一四年一月一日完成(其將反映目標集團進行的本公司反收購)，而二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日進行，即本集團及目標集團均受黃先生共同控制當日。本公司董事認為該基準恰當反映將於收購事項完成後採納的會計處理法，及向本公司股東提供有關資料。

有關資料僅供說明而編製，且基於其假設性質，其並非旨在呈列收購事項完成時的任何未來期間或任何未來日期經擴大集團的業績及現金流量或財務狀況。

就收購事項作出備考調整後，於二零一四年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況報表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表中二零一四年十二月三十一日本集團經審核綜合財務狀況報表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告的二零一四年十二月三十一日目標集團經審核綜合財務狀況報表編製，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日完成。

就收購事項作出備考調整後，經擴大集團編製截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃基於(i)摘錄自本通函附錄四所載綜合財務報表中截至二零一四年十二月三十一日止年度本集團的經審核綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表及(ii)摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告中截至二零一四年十二月三十一日止年度目標集團的經審核綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表，猶如收購事項已於二零一四年一月一日完成(其將反映目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購)。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		情況A	備考調整	情況B			
	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	對銷已告閉屬公司與釋除附屬公司之間的投資成本及集團內公司間結餘	對銷已告閉屬公司的資產及負債	對銷已告閉屬公司代價	如於二零一四年十二月三十一日出售已告閉屬公司	本公司收購產生的商譽，猶如收購於二零一四年五月八日完成	於二零一四年五月八日後行做本集團購股權	於二零一四年五月八日後轉換本集團可換股證券	有關於二零一四年五月八日可識別資產/負債公允價值的溢/虧	總擴大集團於發行新股、可換股先股、代價股份及支付現金以收購目標集團之前的小計	接發行新股每股2.06港元配售1,645,601,265股新股及向黃先生發行5,046,146,308股代價股份	接發行新股每股2.06港元配售1,645,601,265股新股及向黃先生發行5,046,146,308股代價股份	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日未經審核備考人民幣千元
	(附註1)	(附註1)	(附註3)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註5)	(附註6)	(附註7)	(附註8)	(附註9)	(附註10)	(附註10)	人民幣千元
流動負債														
貿易及其他應付款項	124,182	99,346	(47,262)	(47,262)	210,596	(95,800)	2,714,146	2,714,146	2,813,492	2,813,492	2,813,492	2,813,492	2,813,492	2,813,492
銀行貸款及其他借貸	9,053	7,242			1,762,494		1,762,494	1,762,494	1,769,736	1,769,736	1,769,736	1,769,736	1,769,736	1,769,736
即期應付項負債	3,700	2,960	(66)	(66)	653,730		653,730	653,730	658,690	658,690	658,690	658,690	658,690	658,690
	136,935	109,548			5,132,370		5,132,370	5,132,370	5,241,918	5,241,918	5,241,918	5,241,918	5,241,918	5,241,918
流動資產淨值	863,489	690,791			2,161,216		2,161,216	2,161,216	2,863,365	2,863,365	2,863,365	2,863,365	2,863,365	2,863,245
總資產減流動負債	1,176,119	940,894			14,784,022		14,784,022	14,784,022	15,962,645	15,962,645	15,962,645	15,962,645	15,962,645	15,933,525
非流動負債														
銀行貸款及其他借貸	89,448	71,538			6,253,538		6,253,538	6,253,538	6,325,096	6,325,096	6,325,096	6,325,096	6,325,096	6,325,096
遞延稅項負債	52,353	41,882	(20,479)	(20,479)	2,189,742	20,819	2,189,742	2,189,742	2,247,146	2,247,146	2,247,146	2,247,146	2,247,146	2,247,146
	141,801	113,440			8,443,280		8,443,280	8,443,280	8,572,242	8,572,242	8,572,242	8,572,242	8,572,242	8,572,242
資產淨值	1,034,318	827,454			6,340,742		6,340,742	6,340,742	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,363,283

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整	
	對銷已告附屬公司與聯屬公司之間的投資成本及集團內公司間結餘		對銷已告附屬公司的資產及負債		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘		對銷已告附屬公司之附屬公司間結餘	
	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日	本集團於二零一四年十二月三十一日
	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元	千港元	人民幣千元
股本及儲備																		
股本	13,842	11,074	11	(97,604)	11	(97,604)	11	(11)	11,074	875	11,949	53,534	64,608					
股份溢價	579,346	463,476	-	(745,816)	-	(745,816)	-	(422,520)	40,956	179,322	220,278	10,947,347	10,988,303					
可供出售先股	-	-	-	-	-	-	-	(1,738)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
購取權儲備	-	-	-	-	-	-	-	(384)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
可換股票據溢價儲備	-	-	-	-	-	-	-	(71,949)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合併儲備	89,936	71,949	-	-	-	-	-	(1,695)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他儲備	-	-	9,200	-	-	-	-	795,672	607,154	(10,791,472)	(10,184,338)	(10,791,472)	(10,184,338)					
物業重估儲備	2,119	1,695	-	-	-	-	(81,996)	(81,996)	78,809	78,809	78,809	78,809	78,809					
匯兌儲備	102,390	81,912	15,279	63,614	78,893	81,996	(12,836)	(12,836)	54,478	54,478	54,478	54,478	54,478					
法定儲備	22,031	17,625	53,630	(3,944)	49,689	(3,944)	(130,291)	(130,291)	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040	6,309,040					
保留盈利	179,181	143,345	6,875,717	(58,207)	6,345,943	(58,207)	(130,291)	(130,291)	(11,650)	(11,650)	(38,307)	(38,307)	(38,307)					
本集團權益股東應佔權益總額	988,845	791,076	6,953,837	(9,998)	6,324,737	(9,998)	199,913	199,913	7,101,491	7,338,020	7,338,020	7,338,020	7,310,900					
非控股權益	45,473	36,378	26,003		16,005				288,912	(236,529)	52,383	(236,529)	52,383					
權益總額	1,034,318	827,454	6,979,840		6,340,742				7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,390,403	7,363,283					

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合損益表

				備考調整		備考調整			經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考人民幣千元
	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註1)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註2)	對銷已售附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績 人民幣千元 (附註3)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度，猶如於二零一四年一月一日出售已售附屬公司 人民幣千元	對銷本集團自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日的財務業績 人民幣千元 (附註11)	有關本集團於二零一四年五月八日可識別資產/負債公允價值的損益調整 人民幣千元 (附註8)	收購事項有關的交易成本 人民幣千元 (附註9)	
營業額	524,305	419,444	4,850,634	(13,103)	4,837,531	(21,400)			5,235,575
銷售成本	(415,833)	(332,666)	(2,493,449)	3,941	(2,489,508)	12,760	(16,947)		(2,826,361)
毛利	108,472	86,778	2,357,185		2,348,023				2,409,214
其他收益	8,182	6,546	18,613	(979)	17,634	(2,531)			21,649
其他淨收入	1,284	1,027	-		-				1,027
出售/註銷附屬公司的收益	39,166	31,333	-		-	(31,333)			-
商譽減值虧損	(16)	(13)	-		-				(13)
銷售開支	(13,568)	(10,855)	(41,455)	2,843	(38,612)	853			(48,614)
行政及其他經營開支	(96,867)	(77,494)	(151,098)	10,395	(140,703)	57,799		(38,307)	(198,705)
投資物業公允價值增加前經營									
盈利	46,653	37,322	2,183,245		2,186,342				2,184,558
投資物業公允價值增加	(9,765)	(7,812)	895,341		895,341				887,529
投資物業公允價值增加後經營									
盈利	36,888	29,510	3,078,586		3,081,683				3,072,087
融資成本	(1,653)	(1,322)	(217,324)	2,185	(215,139)	314			(216,147)
應佔聯營公司盈利	7,038	5,630	-		-	(5,630)			-
應佔合營公司虧損	-	-	(40)		(40)				(40)
除稅前盈利	42,273	33,818	2,861,222		2,866,504				2,855,900
所得稅開支	(27,574)	(22,059)	(1,132,263)	10,582	(1,121,681)	3,310	5,297		(1,135,133)
年度盈利	14,699	11,759	1,728,959		1,744,823				1,720,767
以下人士應佔年度盈利：									
本公司權益持有人	16,326	13,061	1,728,473	15,862	1,744,335	11,371	(11,650)	(38,307)	1,718,810
非控股權益	(1,627)	(1,302)	486	2	488	2,771			1,957
	14,699	11,759	1,728,959		1,744,823				1,720,767

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

				備考調整		備考調整			經擴大集團截至二零一四年十二月三十一日止年度未經審核備考人民幣千元
	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 千港元 (附註1)	本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註1)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度 人民幣千元 (附註2)	對銷已售附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全面收益總額 人民幣千元 (附註3)	目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度，猶如於二零一四年一月一日出售已售附屬公司 人民幣千元	對銷本集團自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日的財務業績 人民幣千元 (附註11)	有關本集團於二零一四年五月八日可識別資產/負債公允價值的損益調整 人民幣千元 (附註8)	收購事項有關的交易成本 人民幣千元 (附註9)	
年度盈利	14,699	11,759	1,728,959	15,864	1,744,823	14,142	(11,650)	(38,307)	1,720,767
年度其他全面收益(除稅及重新分類調整後) 或會重新分類至損益的項目：									
— 換算產生的匯兌差額	(20,625)	(16,500)	(135)	(702)	(837)	16,394			(943)
— 可供出售證券：									
公允價值儲備變動淨額	-	-	(165)		(165)				(165)
— 應佔換算一間聯營公司的匯兌差額	(3,227)	(2,582)	-		-	2,582			-
— 出售/註銷附屬公司時重新分類匯兌儲備	(30,104)	(24,083)	-		-	24,083			-
年度其他全面收益	(53,956)	(43,165)	(300)		(1,002)				(1,108)
年度全面收益總額	(39,257)	(31,406)	1,728,659		1,743,821				1,719,659
以下人士應佔：									
本集團權益持有人	(33,189)	(26,551)	1,728,173	15,160	1,743,333	50,867	(11,650)	(38,307)	1,717,692
非控股權益	(6,068)	(4,855)	486	2	488	6,334			1,967
年度全面收益總額	(39,257)	(31,406)	1,728,659		1,743,821				1,719,659

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考綜合現金流量表

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整	
除前盈利	42,273	33,818	2,861,222	5,282	2,866,504	10,832	(16,947)	(68,307)	2,855,900	2,855,900	2,855,900							
調整項目：																		
投資物業公允價值變動	9,765	7,812	(895,341)		(895,341)				(887,529)	(887,529)	(887,529)							
折舊及攤銷	1,918	1,534	48,444	(481)	47,963	(643)			48,854	48,854	48,854							
出售物業、廠房及設備的收益	(184)	(147)	-		-				(147)	(147)	(147)							
融資成本	1,653	1,322	217,324	(2,185)	215,139	(314)			216,147	216,147	216,147							
利息收入	(8,182)	(6,546)	(8,491)	979	(7,512)	2,057			(12,001)	(12,001)	(12,001)							
投資收入	-	-	(9,372)		(9,372)				(9,372)	(9,372)	(9,372)							
出售/注銷關聯公司的收益	(39,166)	(31,333)	-		-	31,333			-	-	-							
提撥應付控股股東貸款的虧損	72	58	-		-	(58)			-	-	-							
應佔聯營公司盈利	(7,038)	(5,630)	-		-	5,630			-	-	-							
應佔合營公司虧損	-	-	40		40	-			40	40	40							
商譽減值撥備	16	13	-		-	-			13	13	13							
應收一間聯營公司款項的減值撥備	19	15	-		-	(15)			-	-	-							
待售物業的減值撥備	2,318	1,854	-		-	-			1,854	1,854	1,854							
營運資金變動：																		
- 存貨變動	320,419	256,335	749,715	59,914	809,629	(11,971)	16,947		1,070,940	1,070,940	1,070,940							
- 受限制現金	-	-	(353,980)		(353,980)				(353,980)	(353,980)	(353,980)							
- 貿易及其他應收款項變動	26,685	21,348	(63,215)	(27,501)	(46,398)	1,454			(23,596)	(23,596)	(23,596)							
- 貿易及其他應付款項變動	(394,430)	(315,544)	(3,117,588)	(23,837)	(3,175,745)	1,048			(3,490,239)	(3,490,239)	(3,490,239)							

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整		備考調整			
	對續二零一四年十二月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量		對續二零一四年一月一日至二零一四年五月三十一日止年度已出售附屬公司之現金流量			
	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元	人民幣千元	美元		
經營活動所用的現金	(43,862)	(35,091)	12,171	9,862	39,353	31,316	(583,116)	(466,000)	(583,116)	(466,000)	(583,116)	(466,000)	(583,116)	(466,000)	(583,116)	(466,000)	(583,116)	(466,000)	(583,116)	
已付利息	(2,046)	(1,637)	-	-	558	448	-	-	(1,079)	(863)	(1,079)	(863)	(1,079)	(863)	(1,079)	(863)	(1,079)	(863)	(1,079)	
已付中國企業所得稅	-	-	1,456	1,165	-	-	(189,271)	(151,417)	(189,271)	(151,417)	(189,271)	(151,417)	(189,271)	(151,417)	(189,271)	(151,417)	(189,271)	(151,417)	(189,271)	
已付中國土地增值稅	(7,211)	(5,769)	207	167	3,673	2,938	(27,689)	(22,151)	(27,689)	(22,151)	(27,689)	(22,151)	(27,689)	(22,151)	(27,689)	(22,151)	(27,689)	(22,151)	(27,689)	
經營活動所用的現金淨額	(53,119)	(42,497)	13,834	11,065	43,584	34,811	(766,031)	(617,588)	(766,031)	(617,588)	(766,031)	(617,588)	(766,031)	(617,588)	(766,031)	(617,588)	(766,031)	(617,588)	(766,031)	
投資活動																				
購置物業、廠房及設備所付款	(1,749)	(1,399)	1,476	1,181	30	24	(18,840)	(15,072)	(18,840)	(15,072)	(18,840)	(15,072)	(18,840)	(15,072)	(18,840)	(15,072)	(18,840)	(15,072)	(18,840)	
出售物業、廠房及設備所得款項	345	276	-	-	-	-	-	-	276	221	276	221	276	221	276	221	276	221	276	
出售附屬公司現金及入賬所得	182,798	146,238	-	-	(146,238)	(117,000)	56,087	44,869	56,087	44,869	56,087	44,869	56,087	44,869	56,087	44,869	56,087	44,869	56,087	
提取於三個月內到期的短期存款	78,000	62,400	-	-	(62,400)	(50,720)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
提取結構性銀行存款	1,277	1,022	-	-	(1,022)	(818)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
存放結構性銀行存款	(88,750)	(71,000)	-	-	-	-	-	-	(71,000)	(56,800)	(71,000)	(56,800)	(71,000)	(56,800)	(71,000)	(56,800)	(71,000)	(56,800)	(71,000)	
提取受限制銀行存款	56,736	45,339	-	-	(2,985)	(2,388)	-	-	42,404	33,923	42,404	33,923	42,404	33,923	42,404	33,923	42,404	33,923	42,404	
存放受限制銀行存款	(43,841)	(35,073)	-	-	-	-	-	-	(35,073)	(27,658)	(35,073)	(27,658)	(35,073)	(27,658)	(35,073)	(27,658)	(35,073)	(27,658)	(35,073)	
一間聯營公司的墊款	225	180	-	-	(180)	(144)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
向合營公司作出的墊款	-	-	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	(13,280)	(16,600)	
出售其他流動資產所得款項	-	-	835	668	835	668	835	668	835	668	835	668	835	668	835	668	835	668	835	
出售其他資產所得款項	-	-	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	(1,116)	(1,395)	
購置其他投資的付款	-	-	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	(105,988)	(132,485)	
收購其他非流動資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收購本集團現金流入淨額	-	-	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	(407,606)	(509,508)	
投資物業購入的付款	-	-	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	6,793	8,491	
已收利息	8,182	6,546	(979)	(783)	(979)	(783)	7,512	5,989	7,512	5,989	7,512	5,989	7,512	5,989	7,512	5,989	7,512	5,989	7,512	
收購目標集團的付款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
投資活動產生的現金淨額	193,223	154,379	497	397	(214,832)	(171,862)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	(506,322)	(634,394)	
經營活動產生的現金淨額	(33,896)	(27,118)	17,668	14,126	29,752	23,753	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	(1,063,910)	(1,337,422)	

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

	備考調整	備考調整	備考調整	情況A	備考調整	情況B
應收賬項						
發行股份所得款項	5,469	4,375	4,375	4,375	2,684,831	2,689,206
收購一間附屬公司的額外權益	(46,459)	(37,167)	-	-	-	-
溢利	(26,460)	(21,168)	-	-	-	-
償還一間附屬公司的排他貸款	30,108	24,086	4,390,000	4,390,000	4,390,000	4,390,000
銀行貸款及其他借貸所得款項	(56,168)	(44,934)	(1,866,741)	(1,874,460)	(1,874,460)	(1,874,460)
償還銀行貸款及其他借貸	(1,441)	(1,153)	(605,929)	(604,423)	(604,423)	(604,423)
已付利息						
應收活動(所用)/產生的現金淨額	(94,951)	(75,961)	1,917,330	1,915,492	2,684,831	4,600,323
現金及現金等價物增加淨額	45,153	36,121	446,487	798,103	(27,120)	770,983
於一月一日的現金及現金等價物	356,905	285,204	632,588	628,339	628,339	628,339
外匯匯率變動的影響	(7,270)	(5,815)	43	(1,768)	(1,768)	(1,768)
於十二月三十一日的現金及現金等價物	394,388	315,510	1,099,118	1,424,674	(27,120)	1,397,554
由下列各項代表：						
銀行結餘及現金	483,138	386,510	1,099,118	1,495,674		1,468,554
結構性銀行存款	(88,750)	(71,000)	-	(71,000)		(71,000)
	394,388	315,510	1,099,118	1,424,674		1,397,554

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

經擴大集團之未經審核備考經調整有形資產淨值表

		情況A：按發行價每股2.06港元發行109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股以收購目標集團		情況B：按發行價每股2.06港元配售1,645,601,265股新股份及向黃先生發行5,046,146,308股代價股份作為收購事項代價		
本集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核有形資產淨值	本集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值	經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的每股未經審核備考經調整有形資產淨值	
人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣元	人民幣千元	人民幣元	
附註12	附註13	附註14	附註15	附註14	附註15	
本公司權益持有人應佔有形資產淨值	791,076	0.57	7,107,892	4.76	7,080,772	0.88

附註：

- 就編製未經審核備考綜合財務狀況報表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表而言，金額摘錄自本通函附錄四載列的本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，除為與目標集團之會計師報告之呈列一致的若干重新分類外。

就編製未經審核備考財務資料而言，本集團的呈列貨幣由港元（「港元」）改為目標集團之呈列貨幣人民幣（「人民幣」）。本集團以港元呈列的截至二零一四年十二月三十一日止年度的業績及現金流量以及於二零一四年十二月三十一日的綜合財務狀況報表項目按匯率1港元兌人民幣0.8元兌換為人民幣。

- 金額摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告。
- 根據目標集團旗下的若干附屬公司與由黃先生控制的若干實體於二零一五年五月訂立的協議，於本公司收購目標集團前，目標集團的若干附屬公司（「已售附屬公司」）被出售予由黃先生控制的若干實體，總

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

代價為人民幣682,955,000元。根據目標集團的重組，已售附屬公司之一深圳旺海怡康實業發展有限公司（「旺海怡康」）的若干物業已出售予獨立第三方，而餘下物業將於收購事項前轉讓至目標集團的附屬公司。出售詳情載於通函「目標集團之歷史及重組」一節。

目標集團管理層計劃按以下方式結算代價人民幣621,988,000元：

- 人民幣184,862,000元對銷目標集團結欠黃先生的款項，其中人民幣89,062,000元為目標集團於二零一五年四月三十日向黃先生宣派的股息；
- 人民幣381,039,000元結算目標集團向黃先生宣派的股息；及
- 人民幣56,087,000元將以現金結算。

目標集團管理層尚未決定餘下人民幣60,967,000元的結算計劃。

已對綜合財務狀況報表的項目作出調整，猶如按有關結算代價之擬定計劃出售已售附屬公司已於二零一四年十二月三十一日進行。已對綜合損益表、損益及其他全面收益表及現金流量表作出調整，猶如出售已售附屬公司已於二零一四年一月一日進行。

目標集團剩餘附屬公司（「剩餘附屬公司」）於已售附屬公司投資的代價與賬面值的差額人民幣158,999,000元已自目標集團的其他儲備扣除。根據代價結算計劃，於二零一五年四月三十日宣派的股息人民幣89,062,000元及將予宣派的股息人民幣381,039,000元已自目標集團的保留盈利中扣除。

已售附屬公司於二零一四年十二月三十一日的合併資產及負債及已售附屬公司（不包括旺海怡康，其業務於目標集團出售旺海怡康後，仍保留於目標集團內）截至二零一四年十二月三十一日止年度的合併業績及合併現金流量摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告第B節附註1(b)。

出售已售附屬公司及目標集團管理層結算代價計劃（包括就結算代價宣派或將予宣派的股息）被視為目標集團重組的一部分，為收購事項不可或缺的一環，故於經擴大集團之未經審核備考財務資料內反映。宣派股息計劃並無涉及出售已售附屬公司，故於未經審核備考財務資料並無考慮在內。出售的最終結果將於完成收購事項後在目標集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表內反映。

4. 調整指對銷已售附屬公司與剩餘附屬公司於二零一四年十二月三十一日的投資成本及集團內公司間結餘以及對銷已售附屬公司與剩餘附屬公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的現金流量。
5. 於二零一四年一月二十一日，中國綠景與本公司股東就收購858,800,792股普通股（佔本公司當時已發行股本總額64.83%）（「二零一四年收購事項」）訂立一份有條件買賣協議，涉及的總代價為944,681,000港元（約人民幣755,745,000元）。二零一四年收購事項已於二零一四年五月八日完成。緊隨完成後，中國綠景成為本公司的直接控股公司。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

此外，於二零一四年六月五日，中國綠景根據收購守則第26.1(a)條無條件強制現金收購建議收購本公司239,759,791股普通股及480,000份購股權，代價為264,151,000港元(約人民幣211,321,000元)。於完成現金收購後，中國綠景於本公司的股權增至82.93%，相當於本公司1,098,560,583股普通股。

由於個別第三方按每股0.235港元的行使價行使購股權後發行23,270,000股新股份，中國綠景於本公司的股權減至81.50%。為維持本公司最低公眾持股量，中國綠景自二零一四年七月二十四日至二零一四年八月六日合共出售本公司87,716,000股普通股，總代價為200,967,000港元(約人民幣160,774,000元)及中國綠景於本公司的股權進一步降至74.99%。此外，於二零一四年八月七日，本公司可換股票據持有人將本金金額為40百萬港元的可換股票據轉換為本公司36,363,635股普通股。於轉換後，中國綠景於本公司的股權減至約73.03%。

於二零一五年六月二日，本公司全資附屬公司城隆控股有限公司(「城隆」)(作為買方)與黃先生(作為賣方)訂立一份收購協議，據此，城隆已有條件同意收購且黃先生已有條件同意出售其於目標集團的股權。收購事項的代價為13,785,000,000港元，將由下列(a)或(b)段所載方式支付：

- (a) 情況A—倘建議配售不超過本公司1,645,601,265股每股面值0.01港元的新普通股(「配售股份」)(「配售」)並未於收購事項完成時完成(「完成」)，本公司109,342,511股每股面值0.01港元的新普通股(「代價股份」)及本公司6,582,405,062股每股面值0.01港元的新不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)將按每股2.06港元發行價發行及配發予黃先生(或其可能書面指示的代理人)；或
- (b) 情況B—倘配售於完成時完成，本公司將向黃先生(或其可能書面指示的代理人)配發及發行不超過5,046,146,308股代價股份及/或以現金支付，及/或通過按每股2.06港元發行價配發及發行可換股優先股支付。

配售股份將以現金支付並將用於支付收購事項的部分代價。

由於本公司及目標集團受黃先生共同控制，而黃先生將於收購事項完成後繼續為經擴大集團之控股股東，故預期收購事項將按會計合併基準入賬，猶如本公司及目標集團已自二零一四年五月八日(即本公司及目標公司首次受黃先生共同控制當日)起合併。於應用合併會計時，二零一四年收購事項於計及國際財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」之規定後，將作為目標集團於二零一四年五月八日進行的本公司反收購入賬。

中國綠景於二零一四年五月八日初步收購本集團64.83%權益，連同根據收購守則第26.1(a)條無條件強制現金收購建議收購本公司額外239,759,791股普通股及480,000份購股權，以及其後於二零一四年七月二十四日至二零一四年八月六日出售本公司87,716,000股普通股藉以維持本公司最低公眾持股量，均被視作單一收購。

為編製未經審核備考財務資料而應用會計收購法以反映反收購，中國綠景已付的淨代價1,007,865,000港元(相當於人民幣806,292,000元)被視為目標集團收購本集團所支付的代價(「視作代價」)。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

備考調整指：

- (i) 確認商譽人民幣226,372,000元。商譽釐定為視作代價及於本集團非控股權益金額超出本集團截至收購日期所收購可識別資產及所承擔負擔的公允價值的部分。本公司董事已評估本集團於二零一四年五月八日所收購可識別資產及所承擔負擔的公允價值，並按1港元兌人民幣0.8元的匯率將港元換算為人民幣。就計算商譽而言，本公司董事認為本集團於二零一四年五月八日至二零一四年八月七日可識別淨資產公允價值的變動屬不重大。商譽的計算方法如下：

	人民幣千元	人民幣千元
視作代價		806,292
所收購淨資產：		
本集團於二零一四年五月八日的資產淨值*	762,381	
存貨公允價值調整	66,612	
遞延稅項負債的影響	<u>(20,819)</u>	
所收購淨資產總額	808,174	
於二零一四年五月八日於本集團的非控股權益	<u>(34,899)</u>	
	773,275	
非控股權益，根據本集團可識別資產淨值公允價值的25%計算	<u>(193,355)</u>	
所收購已識別資產及所承擔負債		<u>579,920</u>
二零一四年收購事項產生的商譽		<u><u>226,372</u></u>

*本集團於二零一四年五月八日的資產淨值指：

	人民幣千元
股本	10,597
股份溢價	422,520
購股權儲備	1,772
可換股票據權益儲備	384
合併儲備	71,949
物業估值儲備	1,695
匯兌儲備	82,027
法定儲備	12,836
保留盈利	<u>123,702</u>
	727,482
非控股權益	<u>34,899</u>
	<u><u>762,381</u></u>

二零一四年收購事項產生的商譽乃根據本集團的會計政策及國際會計準則第36號「資產減值」(「國際會計準則第36號」)的規定，至少每年或有事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

本公司董事根據國際會計準則第36號評估商譽減值，國際會計準則第36號規定現金產生單位(即本公司及其附屬公司)的可收回金額須按使用價值或公允價值減出售成本兩者中的較高者釐定。本公司董事參考本公司於聯交所報的股份市價計量公允價值減出售現金產生單位成本，並認為毋須計提減值。本公司董事日後將根據國際會計準則第36號評估商譽及無形資產減值。

- (ii) 於綜合時對銷目標集團的股本及收購前儲備。
- (iii) 本集團持有存貨的公平值調整人民幣66,612,000元，以及二零一四年收購事項後相應遞延稅項負債人民幣20,819,000元。
- (iv) 確認其他儲備人民幣795,672,000元，指：

人民幣千元

視作代價	806,292
於二零一四年五月八日本公司與目標集團之間已發行股本之差額	(10,586)
於全面收購建議時將購股權儲備重新分類至其他儲備	<u>(34)</u>
	<u>795,672</u>

- (v) 確認非控股權益人民幣199,913,000元，指：

人民幣千元

非控股權益，根據本集團可識別資產淨值公允價值的25%計算	193,355
二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日期間應佔業績及 其他全面收益	<u>6,558</u>
	<u>199,913</u>

- (vi) 調整保留盈利人民幣130,291,000元包括本集團收購前保留盈利人民幣123,702,000元及二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日非控股權益應佔的應佔業績人民幣6,589,000元。
- (vii) 調整匯兌儲備人民幣81,996,000元指本集團收購前匯兌儲備人民幣82,027,000元，減二零一四年五月八日至二零一四年十二月三十一日非控股權益應佔的應佔其他全面開支人民幣31,000元。
- (viii) 調整購股權儲備人民幣1,738,000元指本集團收購前購股權儲備人民幣1,772,000元，減人民幣34,000元(於中國綠景根據全面收購建議收購購股權時重新分類至其他儲備)。

預期該調整將不會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表及未經審核備考現金流量表構成持續影響。

- 6. 調整指附註5所載的於二零一四年六月五日按每股0.235港元行使價行使本集團23,270,000份購股權的影響。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

7. 調整指於二零一四年八月七日轉換本集團本金價值40,000,000港元的可換股票據的影響。
 8. 調整指額外銷售成本及附註5所載二零一四年收購事項後有關本集團存貨公允價值調整的相應稅務影響。預期該等調整將不會對經擴大集團的未經審核備考現金流量表構成持續影響，但會對經擴大集團的未經審核備考綜合收益表構成持續影響。
 9. 調整指收購事項的直接開支，包括財務顧問費用、法律費用、印刷成本、會計費用及其他相關開支約人民幣38,037,000元。調整並無對經擴大集團產生持續影響，但將於該等開支實際產生的年度計入本集團綜合損益表及綜合現金流量表。
 10. 調整說明下列財務影響：
 - (a) 情況A：配售於完成時尚未完成，109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股將配發及發行予黃先生(或其可能書面指示的代理人)作為收購事項代價。
 - (b) 情況B：配售已於完成時完成，按每股2.06港元最低發行價將予配發的最多1,645,601,265股股份及5,046,146,308股代價股份將配發及發行予黃先生(或其可能書面指示的代理人)作為收購事項代價。
- 此外，非控股權益人民幣236,529,000元將重新分配至其他儲備，猶如收購事項已於二零一四年十二月三十一日進行。
11. 調整指對銷根據本公司董事編製的管理賬目計算的自二零一四年一月一日至二零一四年五月七日期間的業績及現金流量，基準為二零一四年收購事項將於本集團綜合財務報表作為目標集團於二零一四年五月八日的反收購入賬。
 12. 本集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核有形資產淨值乃根據二零一四年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔未經審核有形資產淨值計算，乃摘錄自本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，並按1港元兌人民幣0.8元的匯率換算為人民幣。
 13. 計算本集團每股未經審核有形資產淨值所用的股份數目為1,384,240,281股，即於二零一四年十二月三十一日的已發行普通股數目。
 14. 經擴大集團於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考經調整有形資產淨值乃根據二零一四年十二月三十一日的本公司權益持有人應佔未經審核備考經調整有形資產淨值計算，乃摘錄自經擴大集團未經審核備考綜合財務狀況報表，並扣除商譽及無形資產分別約人民幣226,372,000元及人民幣3,756,000元。
 15. 情況A—假設配售尚未完成且109,342,511股代價股份及6,582,405,062股可換股優先股將按每股2.06港元發行價予以發行以收購目標集團，計算經擴大集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為1,493,582,792股，包括於二零一四年十二月三十一日已發行的1,384,240,281股普通股以及上文附註5所述109,342,511股於收購事項完成後將予發行的代價股份。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

情況B－假設按每股2.06港元最低價配售1,645,601,265股新股份及5,046,146,308股代價股份將按每股2.06港元發行價予以發行以收購目標集團，計算經擴大集團每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值所用的股份數目為8,075,987,854股，包括於二零一四年十二月三十一日已發行的1,384,240,281股普通股、配售後將予發行的1,645,601,265股普通股及上文附註5所述5,046,146,308股於收購事項完成後將予發行的代價股份。應付予配售代理的佣金估計為所籌集資金的1%，並將由本公司的股份溢價中扣除。配售所得款項將用作結算於收購事項完成後應付黃先生的部分代價。

16. 除上述各項外，概無對未經審核備考綜合財務狀況報表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表、未經審核備考綜合現金流量表及未經審核備考經調整有形資產淨值表作出調整，以反映經擴大集團於二零一四年十二月三十一日後的任何經營業績或訂立的其他交易（倘適用）。
17. 港元與人民幣乃按匯率1港元兌人民幣0.8元換算。並不表示港元金額已經、應已或可能按該比率或任何其他比率換算為人民幣，甚至根本不予換算。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

(B) 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師畢馬威會計師事務所(香港執業會計師)就本集團備考財務資料以供載入本通函而編製的報告全文。



香港
中環
遮打道10號
太子大廈
8樓

獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

致綠景(中國)地產投資有限公司列位董事

吾等已對綠景(中國)地產投資有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料完成核證工作且作出報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括於二零一四年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況報表及未經審核備考經調整有形資產淨值表、截至二零一四年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益表、未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表以及貴公司刊發日期為**[編纂]**的通函(「通函」)附錄六第A部分所載的相關附註。董事就編製備考財務資料的基準適用準則載於通函附錄六第A部分。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議收購目標集團對貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的影響，猶如交易已分別於二零一四年十二月三十一日及二零一四年一月一日進行。在此過程中，董事從貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的已刊發財務報表中摘錄有關貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務表現及現金流量的資料並就此刊發審核報告。有關目標集團於二零一四年十二月三十一日之財務狀況及目標集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料，乃由董事摘錄自本通函附錄三所載目標集團之會計師報告。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

董事對備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」（「會計指引第7號」），編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。就吾等編製備考財務資料時所採用的任何財務資料而曾發出的任何報告而言，吾等除對該等報告刊發當日的報告收件人負責外，概不承擔任何其他責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證聘用準則（「香港核證聘用準則」）第3420號「就編製招股章程內備考財務資料作出報告的核證聘用工作」執行吾等的工作。該準則要求申報會計師遵守道德規範、計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29段及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料獲取合理保證。

就本聘用工作而言，吾等並無責任就編製備考財務資料所使用的過往財務資料更新或重新發出任何報告或意見，且在本聘用工作過程中，吾等亦不就編製備考財務資料時所使用的財務資料進行審核或審閱。

將備考財務資料載入投資通函純粹為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在經選定的較早日期發生，以作說明用途。因此，吾等並不就該事項或交易於二零一四年十二月三十一日或二零一四年一月一日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製而作出的合理核證聘用工作報告，涉及實施程序以評估董事用以編製備考財務資料的適用準則是否提供合理基準以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；及
- 備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料採用適當調整。

附錄六

經擴大集團之未經審核備考財務資料

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對貴集團性質的了解、與編製備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關核證聘用工作情況的了解。

本聘用工作亦包括評估備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分及適當，以為吾等發表的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- a) 備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- b) 該基準與貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的備考財務資料而言，該等調整屬適當。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港

[編纂]

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

以下為本公司章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於二零零四年十二月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件包括其經修訂及重列的章程大綱(「大綱」)以及經修訂及重列的章程細則(「章程細則」)。

1. 章程大綱

- (a) 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因此包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而由於本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。
- (b) 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他事項的內容。

2. 章程細則

章程細則於二零零五年十一月十四日獲採納。以下乃章程細則若干規定之概要：

(a) 股份

(i) 股份類別

本公司之股本包括普通股。

(ii) 股票

每位名列於股東名冊之股東均有權免費就其股份獲發一張股票。公司法禁止向其界定之獲授權或獲認可託管人以外之任何人士發行不記名股份。於發行不記名股份時應採取特別程序，遵守對所有服務供應商施加就犯罪所得款項受立法授權之盡職審查客戶身份以「認識客戶」之規定。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

本公司發出之每張股票、認股權證或債權證或任何其他形式之證券均須蓋上公司印鑑，以及由一名董事及秘書，或由兩名董事，或由董事會就此目的委任之其他人士親筆簽名。就本公司任何股票、債權證或其他證券而言，董事會可以決議案方式決定該等簽署或其中任何一個簽署是否可以免除，或以該決議案所列明之機印簽署方式代替親筆簽名，或決定毋須任何人士簽署該等證書。每張發出之股票均須列明股份數目、類別及已繳股款金額，或按董事會不時指定之形式發出。每張股票僅能與一類股份相關，若本公司股本包括不同投票權之股份，則各類股份（擁有一般權利可在股東大會投票者除外）之證券上均須印有「有限制投票」或「有限投票」或「無投票權」或其他表示有關權利之適當字眼。如股份有四名以上之聯名持有人，本公司無責任為彼等進行登記。

(b) 董事

(i) 配發及發行股份與認股權證之權力

在公司法、公司章程大綱及章程細則之規限下，以及在無損任何股份或任何類別股份持有人之特權之情況下，本公司可通過普通決議案決定（或如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定）發行股份，而該股份可附有關於派息、投票、發還資本或其他方面的權利或限制。在公司法、任何有關地區（定義見章程細則）之證券交易所之規則及公司章程大綱及章程細則之規限下，經特別決議案批准後，本公司可發行附有條款可供本公司或股份持有人選擇贖回之任何股份。

董事會可根據其不時釐定之條款發行可認購本公司任何類別股份或其他證券之認股權證。

遺失之不記名認股權證不會獲得補發，除非董事會毫無懷疑地相信原來之證書已經損毀，且本公司已獲得董事會認為滿意之補發證書之彌償保證。

在公司法與章程細則條文及任何有關地區（定義見章程細則）之證券交易所之規則（如適用）之規限下，以及在無損當時任何股份或任何類別股份附帶之特權或限制之情況下，本公司所有未發行之股份得由董事會處置。董事會可全權決定按其

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

認為適當之時間、代價、條款及條件向其認為適當之人士提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折讓價發行股份。

當在配發、提呈發售股份或就股份授出購股權或處置股份時，本公司或董事會毋須向登記地址位於董事會認為如無註冊聲明或其他特別規定而配發、提呈發售、授出購股權或處置股份則屬違法或不可行之任何特定地區之股東或其他人士進行上述行動。然而，受上述規定影響之股東就任何目的而言不應屬於或被視作另一類股東。

(ii) 處理本公司或任何附屬公司資產之權力

儘管章程細則並無載列關於處理本公司或其任何附屬公司資產之特別規定，但董事會可行使及採取一切本公司可行使、採取或批准之權力、措施與行動，而該等權力、措施與行動並非章程細則或公司法規定須由本公司於股東大會上行使或採取者，惟倘該權力或行動乃本公司在股東大會制定，而該項制定不得使董事會在未有該制定時進行而原應有效之行動無效。

(iii) 對失去職位之補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付款項，作為失去職位或有關其退任之補償（並非董事可根據合約或法定規定而享有者），須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事之貸款及為貸款提供擔保

章程細則規定禁止向董事及其聯繫人士貸款。該項規定與採納章程細則時香港法例所規定者相同。

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之聯繫人士貸款，亦不得就任何人士向董事或本公司任何控股公司之董事或彼等各自之聯繫人士貸款作出任何擔保或提供任何抵押。若一名或多名董事（共同或個別或直接或間接）持有另一家公司之控權權益，本公司也不得向該公司貸款，或就任何人士向該公司貸款而作出任何擔保或提供任何抵押。

(v) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中之權益

董事可於任職期間兼任本公司之任何其他受薪職位或職務(但不可擔任本公司之核數師)，有關條款由董事會決定。除按照任何其他章程細則規定之任何酬金外，董事亦可獲發所兼任職位或職務之額外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任本公司擁有權益之任何其他公司之董事或其他主管人員或股東，該董事毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司之董事或主管人員或股東而收取之酬金或其他利益。董事會亦可按其在各方面認為適當之方式行使本公司持有或擁有任何其他公司之股份所賦予之投票權，包括投票贊成任命任何董事為該等其他公司之董事或主管人員之決議案。

任何董事或候任董事不應因其職位而失去與本公司訂立之合約，或以賣方、買方或其他身份與本公司訂立合約之資格。任何該等合約或任何董事以任何方式於其中有利益關係之其他合約或安排亦不得因此撤銷。參加訂約或有此利益關係之董事毋須因其董事職務或由此建立之受信關係，向本公司交代其由任何此等合約或安排所獲得之任何酬金、溢利或其他利益。倘董事與本公司所訂立或建議訂立之合約或安排中擁有任何重大利益，其須於訂立該等合約或安排之最近期董事會議上申明其利益性質。

不得因任何直接或間接擁有權益之人士並無向本公司披露其權益而行使任何權力，以凍結或以其他方式損害其任何附於股份之權利。

董事不得就其或其聯繫人士擁有重大利益之任何合約或安排之董事會決議案投票(或被列入會議之法定人數內)，倘該董事作出表決，則其票數不得計算在內，其亦不得被列入該決議案之法定人數內，惟此項限制不適用於下列任何各項，即：

- (aa) 就董事或其聯繫人士應本公司或其任何附屬公司要求，或為本公司或其任何附屬公司之利益借出款項或招致或承擔債務而向該董事或彼等任何一方提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；
- (bb) 就董事或其聯繫人士本身單獨或與他人共同以擔保或賠償保證或透過提供抵押而承擔全部或部份責任之本公司或其任何附屬公司之債項或承擔而向第三者提供任何抵押或賠償保證之任何合約或安排；

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司創立或擁有權益之任何其他公司之股份或債權證或其他證券以供認購或購買，而董事或其聯繫人士因參與發售事項之包銷或分包銷而擁有或將擁有利益關係之任何建議；
- (dd) 有關採納、修訂或執行為本公司或其任何附屬公司之董事、其聯繫人士及僱員而設之購股權計劃、養老金或退休、身故或傷殘福利計劃或其他安排之任何建議或安排，而該等建議並無給予董事或其聯繫人士任何與該計劃或基金有關之僱員所未獲賦予之特權或利益；或
- (ee) 董事或其聯繫人士僅因持有本公司之股份或債權證或其他證券之權益而與其他持有本公司之股份或債權證或其他證券之人士以相同方式擁有權益之任何合約或安排。

(vi) 酬金

董事有權就其所提供之服務收取由董事會或本公司於股東大會上（視情況而定）不時釐定之一般酬金，該等酬金（除經投票通過之決議案另有規定外）將按董事會協議之比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟其任職時間短於有關期間之任何董事，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權獲發還因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或其他會議或在執行董事職務時之一切合理支出之旅費、酒店費及其他開支。該等酬金為擔任本公司受薪職位之董事因擔任該等職位而獲得之任何其他酬金以外之酬金。

倘任何董事應本公司之要求執行董事會認為超逾董事日常職責之職務，則董事會可決定向該董事支付特別或額外酬金（可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付），作為一般董事酬金以外之額外報酬或代替其一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定之酬金（可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式或以上全部或任何方式支付）、其他福利（包括養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利）及津貼。上述酬金為其一般酬金以外之報酬。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能或曾經擔任本公司或其任何附屬公司之任何高級行政職位或任何受薪職務之現任董事或前任董事)及前任僱員及受其供養之人士或上述任何一類或多類人士設立，或聯同其他公司(須為本公司之附屬公司或與本公司有業務聯繫之公司)設立養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利之計劃或基金，並由本公司負責供款。

此外，董事會亦可在遵守或毋須遵守任何條款或條件之情況下支付、訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回之養老金或其他福利予僱員及前任僱員及受其供養之人士或任何上述人士，包括該等僱員或前任僱員或受其供養之人士在上述計劃或基金所享有者以外之養老金或其他福利(如有)。在董事會認為適當之情況下，上述養老金或福利可在僱員預期退休前、實際退休時或退休後授予僱員。

(vii) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數至股東於股東大會上釐定的任何董事人數上限(如有)。任何以此方式委任的董事的任期僅至本公司下屆股東大會為止(如為填補臨時空缺)或直至緊接下屆之股東週年大會為止(如為增加董事人數)，而屆時彼等有資格膺選連任。董事毋須以持有股份作為出任董事的資格。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事將輪值告退。然而，若董事人數並非三的倍數，則以最接近但不超過三分之一為退任董事人數。每年須退任的董事將為自上次獲重選或委任後任期最長的董事，但若多位董事上次乃於同一日獲重選，則以抽籤決定須告退的董事(除非彼等之間另行協議)。

除非建議他人膺選董事之通知書及受推薦成為董事之人士發出願意當選之通知書經已送抵總辦事處或註冊辦事處，否則只有行將卸任之董事在董事會推薦下，才符合資格在任何股東大會上膺選董事一職。寄發該等通知書之期間由不早於寄發指定用作選舉之大會通告當日至不遲於該大會日期前七日止，而向本公司發出有關通知書之通知期亦必須為最少七個整天。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格，亦無任何特定最高年齡限制董事加入董事會或因此需要退任。

本公司可通過普通決議案將任何任期未屆滿之董事撤職（惟此舉不影響該董事就其與本公司間之合約遭違反而提出之索償要求），亦可通過普通決議案委任他人代任其職。除非本公司於股東大會上另有決定，董事人數不得少於兩位。

除上述者外，董事職位可於以下情形懸空：

- (aa) 若董事將其辭任通知書送交本公司當時之註冊辦事處或總辦事處或提交董事會會議；
- (bb) 若董事身故或有管轄權之法院或政府官員認為董事因現時或可能精神錯亂而裁定其精神失常，或董事因其他原因而不能處理其事務，董事會議決解除其職務；
- (cc) 若董事連續六(6)個月無故缺席董事會會議（委任替任董事出席會議則除外），董事會議決解除其職位；
- (dd) 若董事破產、收到接管令或暫停向其債權人付款或與其債權人達成和解；
- (ee) 若董事遭法律禁止出任董事一職；
- (ff) 若董事基於法律規定而不再出任董事或根據章程細則而遭免職；
- (gg) 若有關地區（定義見章程細則）之證券交易所已有效規定其不再為董事，且申請覆核該規定或就該規定上訴之有關期限已過及未有提交覆核或上訴申請或違反該規定；或
- (hh) 若由當時在任董事（包括其本身）不少於四分之三（倘非整數，則以最接近之較低整數為準）之董事簽署之書面通知將其撤職。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

董事會可不時委任其一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任任何其他職位或行政職位，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何此等委任。董事會可將其任何權力授予由董事會認為合適之一位或多位董事及其他人士組成之委員會，並可不時就任何人士或事宜全部或部份撤回有關之授權或撤回對任何該等委員會之委任及解散任何該等委員會，惟每個以此方式成立之委員會在行使獲授予之權力時，須遵守董事會不時施加之任何規例。

(viii) 借貸權力

根據章程細則，董事會可行使本公司一切權力，籌集或借貸款項，將本公司之全部或任何部份業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，並在公司法之規限下發行本公司之債權證、債股、債券及其他證券，作為本公司或任何第三者之債項、負債或承擔之全部或附屬抵押。上文概述之規定一般而言與章程細則之規定一致，可在本公司通過特別決議案下修訂。

(ix) 董事及主管人員登記冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存放董事及主管人員登記冊，該登記冊並不供公眾查閱。該登記冊副本須呈交開曼群島公司註冊處處長存案，其上所載董事及主管人員名單如有任何更改，須於30日內通知註冊處處長。

(x) 董事會議事程序

在章程細則之規限下，董事會可於任何地區舉行會議以處理事務，亦可休會或以其認為適當之方式監管會議。董事會會議提出之問題須由大多數投票表決。如出現相同票數，則會議主席可投第二票或決定票。

(c) 修訂公司組織章程文件

公司章程大綱及章程細則只可由本公司通過特別決議案修改或修訂，而本公司名稱亦只可由本公司通過特別決議案更改，並須在開曼群島法例允許之情況下方可進行。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(d) 更改現有股份或各類股份之權利

在公司法之規限下，如本公司股本於任何時間分為不同類別股份，則任何類別股份所附有之全部或任何特別權利(除非該類股份之發行條款另有規定)，可經由不少於持有該類已發行股份四分之三之持有人書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開之股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除。章程細則中關於股東大會之規定作出必要修訂後，適用於各另行召開之大會，惟所需之法定人數(續會除外)須為不少於兩名持有該類已發行股份面值不少於三分之一之人士(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。

除非有關股份所附權利或發行條款另有明確規定，否則任何股份或類別股份持有人享有之特別權利，不得因設立或發行與其享有同等權益之股份而被視為已更改。

(e) 更改股本

本公司可透過其股東之普通決議案，以：(a)藉增設其認為適當數目之新股，增加其股本；(b)將所有或部份股本合併或分拆，使之成為面值大於或少於現有股份之股份；(c)將其未發行股份分拆為若干類別，並分別附加任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件；(d)將其股份或其中任何股份再拆細為面值較公司章程大綱所規定者為低之股份；及(e)註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購之股份，並按所註銷股份面值削減股本數額；(f)就配發及發行並無附帶投票權之股份作出撥備；(g)更改其股本之貨幣單位；及(h)按獲批准之方式及根據法律所訂明之任何條件削減其股份溢價賬。

在遵守法例訂明的任何條件下，本公司可透過特別決議案以法例准許的任何方式削減其股本或不可分派儲備。

(f) 特別決議案－須以大多數票通過

根據章程細則，本公司之特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票之股東或委任代表或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以不少於四分之三大多數票通過；有關大會通告已根據公司章程發出，表明擬提呈該決議案為特別決議案。然而，除股東週年大會外，如有權出席會議投票並合共持有賦予該權力之股

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

份面值不少於95%之大多數股東同意，及如為股東週年大會，則在所有有權出席該會議及投票之股東同意下，即使有關會議通告已於公司章程規定期間更短時間內發出，亦可提呈及通過一項決議案為特別決議案。

根據公司法，於通過任何特別決議案後十五日內，須將該決議案之副本送呈開曼群島公司註冊處處長。

相反，按章程細則所界定，「普通決議案」是指在股東大會有關大會通告已根據公司章程發出上獲親身出席並有權投票之本公司股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)其受委代表以簡單大多數票通過之決議案。由所有股東簽署或代表所有股東之書面決議案或特別決議案(倘有關)，應於本公司正式召開及舉行之股東大會上正式通過。

(g) 表決權(一般表決及投票表決)及要求投票表決之權利

在任何一種或多種類別股份當時所附任何有關投票之特別權利、限制及特權之規限下，於任何股東大會上以舉手方式表決時，親身或委派代表出席之股東或(若股東為公司)其正式授權代表每人可投一票；如以投票方式表決，每位親身或委派代表出席之股東或(若股東為公司)其正式授權代表，應按本公司股東名冊中以其名義登記之股份投票，每持有繳足或入賬列作繳足之股份一股可投一票；惟於催繳股款或分期繳交之前已繳付或入賬列為實繳之股份就上述情況而言不得作繳足股款論。儘管章程細則載有任何規定，若股東為結算所(定義見章程細則)(或其代理人)而委派超過一名代表，舉手表決時每一位代表均可以舉手投票一次。投票表決時，凡有權投一票以上之股東毋須盡投其票數或以同一方式盡投其票數。

於任何股東大會上，任何提呈大會表決之決議案(除僅與程序或行政事宜(具有上市規則賦予的含義))須以投票表決，在此種情況下，大會主席會以誠信態度決定允許以舉手方式投票。當允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果或之前，投票表決之要求須由下列人士提出：

- (i) 最少兩名親身出席並於當時有權於會上投票之股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表；或
- (ii) 任何親身出席之一位或多位股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表，而彼或彼等須代表不少於全體有權於會上投票之股東之投票權總額十分之一；或

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

- (iii) 親身出席之股東或(若股東為公司)其正式授權代表或受委代表，而彼或彼等持有賦予其於會上投票權利之本公司股份之實繳股款總額不少於全部賦予其該項權利之股份實繳股款總額十分之一。

倘某結算所或其代理人乃本公司之股東，該結算所可授權其認為適當之人士在本公司任何會議或任何類別股東之會議上擔任其代表，若超過一名代表獲授權，授權書上須註明每位獲授權代表所代表之股份數目及類別。按此規定獲授權之人士有權行使其所代表之結算所或其代理人可行使之同等權力，猶如該名人士為個別股東，包括以舉手方式個別投票之權利。

倘根據上市規則，任何股東須就本公司任何特定決議案放棄投票或就本公司任何特定決議案只可投票贊成或只可投票反對時，任何代表該股東所投而違反該項規定之投票不應計入票數內。

(h) 股東週年大會

本公司須每年舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月或聯交所批准之較長期間舉行。大會舉行之時間及地點可由董事會決定。

(i) 賬目及核數

董事會須促使保存真確賬簿，記錄本公司收支款項、收支事項、本公司資產及負債，以及公司法規定須予記錄其他一切事項，必須足以真實公平反映本公司之財務狀況，並於當中顯示及闡釋交易。

本公司之賬簿須存置於本公司總辦事處或董事會決定之其他一個或多個地點，並可經常供任何董事查閱。任何股東(董事除外)一概無權查閱本公司任何賬目、賬簿或文件，惟公司法賦予權利或具司法管轄權之法院命令或由董事會或本公司在股東大會上批准者除外。

董事會須不時促使於股東週年大會日期前不少於21天編製資產負債表及損益賬(包括法例規定作附錄之每份文件)，並於其股東週年大會上將上述文件連同董事會報告書之文本及核數師報告書之文本一併提呈本公司審閱。此等文件文本連同股東週年大會通

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

告，須於大會日期前不少於21天寄發予每名根據章程細則之條文規定有權收取本公司股東大會通告之人士。

按照有關地區(定義見章程細則)之證券交易所之規則，本公司可根據有關地區(定義見章程細則)之證券交易所之規則，向同意並選擇收取財務報表摘要以取代詳盡財務報表之股東寄發財務報表摘要。財務報表摘要必須連同根據有關地區(定義見章程細則)之證券交易所之規則規定之任何其他文件，於股東大會日期前不少於21天一併寄發予已同意並選擇收取財務報表摘要之股東。

本公司應按董事會可能協定之該等條款及該等職責，委任核數師直至下屆股東週年大會結束。核數師之酬金須由本公司於股東大會上釐定，或倘股東授權，則由董事會釐定。

核數師須根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能認許之其他有關準則審核本公司之財務報表。

(j) 會議通告及議程

股東週年大會(不論為通過一項特別決議案及/或普通決議案)須發出不少於足二十一日及不少於足二十日之營業日之書面通知及股東特別大會為通過一項特別決議案須發出不少於足二十一日及不少於足十日之營業日之書面通知，以及本公司股東大會(除股東週年大會或股東特別大會)為通過一項特別決議案須發出不少於足十四日及不少於足十日之營業日之書面通知。發出通知所需之日數不包括送達或視作送達之日或發出之日，並須註明舉行大會之時間、地點及議程以及會上須考慮之決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項之一般性質。

除另有明確指明外，任何根據章程細則發出或刊發之通告或文件(包括股票)均須以書面形式作出，並由本公司親自送交各股東，或由本公司以預付郵資之信封或封套以郵寄方式送達股東在本公司股東名冊上所示之登記地址，或放於上述登記地址，或透過任何相關股東書面授權的其他方式或透過任何相關股東書面授權的其他方式或(如為通告)透過在報章刊登廣告。若任何股東之登記地址位於海外，可以書面通知本公司一個可供送達通告之香港地址作為登記地址。若股東之登記地址位於香港以外，則通告可以現

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

有之預付郵資空郵信封送達。在公司法及上市規則規限下，任何通告或文件(包括上市規則所賦予涵義所指之任何「公司通訊」)可由公司根據相關股東不時之授權以電子形式送達或送遞至有關地址，或於電腦網絡上刊登(包括於本公司網站上刊登)並向相關股東發出通知告知通告或其他文件(包括上市規則所賦予涵義所指之任何「公司通訊」)已經刊登(「可取閱通知」)。可取閱通知可以上述任何方式發給股東。

倘本公司舉行大會之通知時間不足上述所規定者，在以下情況該大會將視作已正式召開論：

- (i) 如為召開股東週年大會，經有權出席及投票之本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開其他股東大會，經大多數有權出席及投票之股東(即其合共持有附帶該等權利之已發行股份面值總額不少於95%)同意。

凡於股東特別大會上處理之事項均被視為特別事項，而在股東週年大會上處理之事項除下列事項視為普通事項外，其他事項均被視為特別事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 審議及採納賬目、資產負債表、董事會報告與核數師報告；
- (cc) 選舉董事以替代告退董事；
- (dd) 委任核數師；
- (ee) 釐定董事及核數師酬金；
- (ff) 授予董事會任何授權或權力，以提呈發售、配發、授予購股權或以其他方式處置本公司之未發行股份，惟以不超過其現有已發行股本面值20%(或聯交所規則可能不時訂明之其他百分比)及本公司自授出該項授權起購回之任何證券數目為限；及
- (gg) 授予董事會任何授權或權力，以購回本公司證券。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(k) 股份轉讓

根據公司法，所有股份轉讓均須以一般通用或普通格式或由董事會接納之其他格式（惟須符合聯交所指定之格式）之轉讓文據進行股份轉讓，且必須親筆簽署；或如轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則須以親筆或機印簽署，或董事會不時批准之其他方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可按其認為適當酌情豁免轉讓人或承讓人簽署轉讓文據，或接納以機印簽署之轉讓文據。在有關股份以承讓人名義登記於本公司之股東名冊前，轉讓人仍得視為股份之持有人。

董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊之股份移往任何股東分冊，或將任何登記於股東分冊之股份移往股東總冊或任何其他股東分冊。

除非董事會另行同意，股東總冊之股份不得移往任何股東分冊，而股東分冊之股份亦不得移往股東總冊或任何其他股東分冊。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，須在有關登記處辦理；倘股份在股東總冊登記，則須在股東總冊之所在地點辦理。

董事會可全權決定拒絕為轉讓任何股份（並非已繳足股份）予其不批准之人士，或根據任何購股權計劃而發行且對其轉讓之限制仍屬有效之股份辦理登記手續，亦可拒絕登記聯名承讓人超過四名之任何股份之轉讓或本公司擁有留置權之任何股份（並非已繳足股份）之轉讓。

除非有關人士已就所提交之轉讓文據向本公司繳交聯交所訂定之應付最高費用或董事會不時規定之較低費用、已繳付適當之印花稅（倘適用），且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求足以證明轉讓人之轉讓權之其他證明文件（以及如轉讓文據由其他人士代為簽署，則授權該名人士之授權書）送達有關之股份登記處或股東總冊之所在地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在一份香港普遍流通報章或（在適用情況下）根據聯交所規定之任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停辦理全部股份之過戶登記手續，其時間及期間由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份登記之期間合計不得超過三十日。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

繳足股份之持有人在轉讓該等股份之權利方面不受任何限制(聯交所准許之限制除外)，而該等股份亦不受任何留置權限制。

(l) 本公司購回本身股份之權力

公司法及章程細則賦予本公司權力可在若干限制下購回本公司之股份，惟董事會在代表本公司行使該項權力時必須遵照任何有關地區(定義見章程細則)之證券交易所不時實施之任何適用規定。

倘本公司購回以贖回可贖回股份時，並非在市場上或以投標方式購回股份時必須設有最高價格。倘以投標方式購回，則所有股東須可同時參與投標。

(m) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份之權力

章程細則並無關於附屬公司擁有本公司股份之規定。

(n) 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上以任何貨幣向股東宣派股息，惟所派股息不得超過董事會建議宣派之數額。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外：

- (i) 一切股息須按派息股份之實繳股款比例宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付之股款將不會視為股份之實繳股款；及
- (ii) 一切股息須按派息期間之任何部份之實繳股款比例分配及派付。如股東欠負本公司催繳股款、分期付款或其他欠款，則董事會可將欠負之全部數額(倘有)自派發予彼等之任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本之股息時，董事會可議決：

- (aa) 配發入賬列為繳足之股份以派發全部或部份股息，惟有權獲派股息之股東將有權選擇收取股息(或其部份)以代替配股；或

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(bb) 有權獲派息之股東將有權選擇獲配發入賬列為繳足之股份以代替可收取全部或董事會認為適合之部份股息。

本公司在董事會推薦之下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足之股份以派發全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配股之權利。

應以現金付予股份持有人之任何股息、紅利或其他款項，可以支票或付款單之方式寄往股份持有人之登記地址，或如為聯名持有人則寄往在本公司股東名冊有關股份排名首位之股東之登記地址，或股東或聯名股東以書面通知之地址。所有支票或付款單應以只付予抬頭人之方式付予收件人，郵誤風險概由股東或聯名股東承擔。當付款銀行兌現支票或付款單後，即表示本公司已經付款。兩位或以上聯名持有人其中任何一人可就應付有關該等聯名持有人所持股份之股息或其他款項或可分派資產發出有效收據。

如董事會或本公司於股東大會議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決藉分派任何類別之特別資產以支付全部或部份股息。

董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款之股東收取(以現金或相等價值之代價)有關其所持股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳之全部或部份款項按董事會釐定之息率(如有)支付不超過年息20厘之利息，惟在催繳前預付款項並不賦予股東就該等股份或該股東在未催繳前預付款項之該部份股份獲得任何股息或行使作為股東之任何其他權利或特權。

所有於宣派一年後未獲認領之股息、紅利或其他分派，可由董事會用以再投資或運用，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項之受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領之股息、紅利或其他分派，將由董事會沒收，並於沒收後撥歸本公司所有。

本公司毋須承擔應付或有關任何股份之股息或其他款項之利息。

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單曾因未能投遞而退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(o) 委任代表

有權出席本公司大會及在會上投票之股東有權委任另一位人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委任一位以上之代表代其出席本公司之股東大會或任何類別股份股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表身為個別人士之股東行使其所能行使之相同權力。此外，若股東為公司，受委代表亦有權行使其代表之公司股東所能行使等同於個別股東之相同權力。投票表決或舉手表決時，親身或委派代表出席之股東(若股東為公司，則其正式授權代表)皆可投票。

委任代表之文據必須由委任人或其正式授權代表以書面作出，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權之高級人員或代表簽署。每份代表委任文據，不論是否為指定會議而作出，必須採用董事會不時批准之表格，惟向股東發出以供其委任代表出席處理任何事項之股東特別大會或股東週年大會並在會上投票之表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項之每項決議案投贊成或反對票(或在無作出任何指示下，受委代表可就每項決議案行使酌情權)。

(p) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為適當向股東催繳有關彼等所持股份之未繳付及依據其配發之條件毋須於指定時間繳付之股款(不論按股份之面值或以溢價計算)。催繳股款可一次付清，亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或該日之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會同意之利率(不超過年息20厘)支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項之利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為適當，可從任何願意預繳股款之股東收取(以現金或相等價值之代價)有關其所持股份之全部或部份未催繳及未付股款或應付分期股款。本公司可就預繳之全部或部份款項按董事會釐定之利率(如有)支付不超過年息20厘之利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或催繳分期股款，董事會可在限期後任何時間，向股東發出不少於十四日之通知，要求支付仍未支付之催繳股款或分期股款，連同任何已累計及將累計至實際付款日止之利息。該通知上須指明另一個最後繳款

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

日期(須在發出通知日期起計十四日後)，且亦須指明付款地點。該通知亦聲明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款之股份將遭沒收。

若股東不依有關通知之要求辦理，則董事會可通過決議案，於其後而股東仍未支付通知所規定之款項前隨時沒收發出通知涉及之股份。沒收將包括有關被沒收股份之所有已宣派但於沒收前仍未實際支付之股息及紅利。

股份被沒收之人士將不再為有關被沒收股份之股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收之日其應就該等股份應付本公司之全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收之日起至實際付款日期為止期間之有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息20厘。

(q) 查閱公司記錄

公司法規定本公司股東一般無權查閱本公司股東名冊或公司記錄或索取副本。惟彼等可根據章程細則享有該等權利。章程細則規定，只要本公司之任何部份股本於聯交所上市，任何股東均可免費查閱本公司保存於香港之股東名冊(惟股份過戶登記手續不予辦理時除外)，且可要求提供其股東名冊副本或摘要，在所有方面均猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立且受其規限。

根據公司章程之規定，獲豁免公司可於董事不時認為適當之地點(在開曼群島或其以外地方)存置其股東名冊總冊及任何分冊。

(r) 會議及另行召開之各類股東會議之法定人數

除非在股東大會開始討論要務時，出席股東已達到法定人數(並直至會議結束時一直維持法定人數)，否則會上不可處理要務。

股東大會之法定人數為兩位親身出席並有權投票之股東(若股東為公司，則其正式授權代表)或其受委代表。有關為批准修訂某類別股份權利而召開之其他類別股東會議(續會除外)，所需之法定人數為兩位持有該類已發行股份面值至少三分之一人士或其受委代表。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(s) 少數股東在遭受欺詐或壓制時可行使之權利

章程細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時可行使之權利之規定。然而，開曼群島法例載有保障本公司股東之若干規定，其概要見本附錄第3(f)段。

(t) 清盤程序

本公司遭法院頒令清盤或自動清盤之決議案須為特別決議案。

在不抵觸任何類別股份當時附有關於分派清盤後所餘資產之特別權利、特權或限制下，倘若：

- (i) 本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產足以償還開始清盤時全部已繳股本並有餘數時，則餘數可按股東就其分別持有股份之已繳股本之比例向股東分派；及
- (ii) 本公司清盤，而可向本公司股東分派之資產不足以償還全部已繳股本，則資產之分派方式為盡可能由股東分別持有股份之應繳股本比例分擔虧損。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及按公司法所需之任何其他批准下，將本公司全部或任何部份資產以貨幣或實物分發予股東，而不論該等資產為一類或多類不同之財產，且清盤人可為如前述分發之任何一類或多類財產釐定其認為公平之價值，並決定在股東或不同類別股東及同類股東間之分發方式。清盤人可在獲得同樣授權之情況下，將任何部份資產交予清盤人認為適當而為股東利益設立之信託之受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務之股份或其他財產。

(u) 失去聯絡之股東

倘股息支票或股息單連續兩次不獲兌現，或該等支票或股息單曾因未能投遞而退回，本公司有權停止以郵遞方式寄出股息支票或股息單。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

根據章程細則，在下列情況下，本公司有權出售失去聯絡之股東之任何股份：

- (i) 應付予任何股份持有人之現金支票或付款單(總數不少於三張)在12年內仍未兌現；
- (ii) 在12年零3個月期屆滿後(即第(iii)分段之3個月通知期間)，本公司於該期間並無獲得有關該股東存在之任何消息；及
- (iii) 本公司根據有關地區(定義見章程細則)之證券交易所之規則以刊登廣告形式發出通告，表示其有意出售該等股份，並在刊登廣告起計三個月，本公司已將上述意向知會有關地區(定義見章程細則)之證券交易所。出售該等股份所得之淨收益將屬本公司所有，而本公司收到上述淨收益後，本公司將欠該前任股東一筆相等於該淨收益之款項。

(v) 認購權儲備

章程細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法之其他情況下，若本公司已發行可認購股份之認股權證，而本公司採取之任何措施或進行之任何交易會導致該等認股權證之認購價降至低於股份面值(因行使該等認股權證而發行)，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證行使時認購價與該等股份面值之差額。

3. 開曼群島公司法

本公司於二零零四年十二月二十三日在公司法的規限下，在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下載列開曼群島公司法若干條文，惟本節無意包括全部適用的約制及例外情況，亦無意作為公司法及稅務方面的一切事宜的總覽，該等條文或與利益各方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

(a) 公司業務

本公司作為獲豁免公司，必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本數額支付費用。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(b) 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。公司法規定，倘公司按溢價發行股份，不論是換取現金或其他代價，須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發並按溢價發行的股份溢價。公司法規定，在章程大綱及細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (i) 向股東支付分派或股息；
- (ii) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (iii) 按公司法第37條規定的任何方式；
- (iv) 撤銷公司的開辦費用；及
- (v) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折讓。

除上述者外，公司法規定，除非在緊隨建議支付分派或股息當日後，公司將有能力償還正常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

公司法進一步規定，倘其章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干保障特別股份類別持有人的條文，規定在更改彼等的權利前須先獲彼等同意。更改有關權利前，須先獲該類別已發行股份的特定比率持有人同意，或獲該等股份持有人在另行召開的大會通過決議案批准。

(c) 財務資助購買公司或其控股公司的股份

開曼群島並無法定禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出該等財務資助時已履行謹慎責

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

任及真誠地行事，為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助應按公平基準進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇贖回或須予贖回的股份，為免生疑問，更改任何股份附帶的權利須為合法，以在該公司的章程細則條文的規限下，使該等股份須或將須按上述方式贖回。此外，倘該公司的章程細則批准，則其可購回本身股份，包括任何可贖回股份，惟倘章程細則並無授權購回的方式及條款，則在公司事先以普通決議案授權購回的方式及條款前，公司不得購回任何其本身股份。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購回其股份。此外，倘有關贖回或購回將導致再無該公司的任何已發行股份(持作庫存股份的股份除外)，則公司不得贖回或購回其任何股份。另外，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購回其本身股份乃屬違法。

根據公司法第37A(1)條，由公司購回或贖回或向公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作庫存股份，前提是(a)該公司章程大綱及細則並無禁止其持有庫存股份；(b)符合章程大綱及細則的相關條文(如有)；及(c)於購回、贖回或交回該等股份前，該公司根據其章程細則或藉董事通過決議案獲准以該公司名義持有該等股份作為庫存股份。根據公司法第37A(1)條，公司持有的股份須繼續列作庫存股份，直至該等股份根據公司法被註銷或轉讓。

開曼群島公司或可按相關認股權證票據或證書的條款及條件並在其規限下購回本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司章程大綱或細則須載有容許有關購回的具體條文。公司董事或可根據其章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下可收購該等股份。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(e) 股息及分派

除公司法第34及37A(7)條外，並無有關派息的法定條文。根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。此外，公司法第34條容許(在償付能力測試以及公司章程大綱及細則的條文(如有)的規限下)運用股份溢價賬支付股息及分派(進一步詳情參見本附錄第2(n)分段)。公司法第37A(7)(c)條規定，只要公司持有庫存股份，不得就庫存股份向該公司宣派或派付股息，亦不得作出公司資產(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)的其他分派(不論以現金或其他方式)。

(f) 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例(尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及其例外情況)，允許少數股東對公司展開代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟，以就下述事項提出異議：

- (i) 超越公司權限的行為或非法行為；
- (ii) 對少數股東構成欺詐行為且過失方本身對公司有控制權；及
- (iii) 須以認可(或特別)大票數通過的決議案以違規方式通過(該大票數並未獲得)。

倘公司並非銀行而其股本分為股份，則法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報結果。

此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公正公平，則可發出清盤令。

一般而言，股東對公司提出的申索，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或公司章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(g) 出售資產

公司法並無明確限制董事出售公司資產的權力，惟明確規定公司各高級職員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使其權力及履行其職責時須為公司的最佳利益誠實真誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司法第59條規定公司須安排妥為存置有關(i)公司所有收支款項及有關收支產生的事項；(ii)公司所有貨品買賣；及(iii)公司資產及負債的賬目記錄。

公司法第59條進一步訂明，倘並未存置就真實公平地反映公司財務狀況及解釋其交易而言屬必要的賬冊，則不得視為已妥善保存賬冊。

倘本公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬冊，其須在接收稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

(i) 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6條，本公司已獲總督內閣承諾：

(i) 於開曼群島制定就溢利或收入或收益或增值徵稅的法律，概不適用於本公司或其業務；及

(ii) 此外，本公司毋須：

(aa) 就本公司的股份、債權證或其他責任；或

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

- (bb) 以預扣全部或部分稅務優惠法(二零一一年修訂本)第6(3)條所界定的任何有關款項的方式，支付就溢利、收入收益或增值徵收的稅項，或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項。

對本公司作出的承諾由二零一三年九月十日起有效二十年。

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除可能不時適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

(k) 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，惟轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份則除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，細則規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

(m) 查閱公司記錄

公司法並無賦予公司股東一般權利查閱或獲取公司股東名冊或公司記錄副本，惟彼等享有公司章程細則內可能載有的該等權利。

(n) 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於該公司不時釐定的任何國家或地區(無論於開曼群島以內或以外)存置其股東總名冊及任何股東名冊分冊。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，以遵守其接收由稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(二零一三年修訂本)發出的法令或通知所載的有關規定。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(o) 清盤

開曼群島公司可(i)根據法院命令；(ii)由股東自動；或(iii)在法院監督下清盤。法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公正公平的情況下)有權頒令清盤。

倘公司藉特別決議案決議將自動清盤或倘公司於股東大會上議決因未能償還到期債項而將自動清盤；或(倘屬有限期的公司)倘大綱或細則所指定的公司期限屆滿，或倘發生大綱或細則中規定公司須清盤的事件，則公司將自動清盤。倘屬自動清盤，則該公司須由其清盤開始時起停止經營其業務，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則須委任一名或以上清盤人，以結束公司事務及分派其資產。

公司事務一旦完全結束，清盤人須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示進行清盤及出售公司財產的過程，並於其後召開公司股東大會，以向公司提呈並加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可基於以下理由，向法院申請法令以繼續在法院監督下清盤：(i)公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或(ii)法院的監督將有助公司更有效、經濟或快速地清盤，從而對分擔人及債權人有利。倘監管令生效，則其就所有目的而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，已開始的自動清盤及自動清盤人先前的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約力。

為進行公司清盤的法律程序及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人；而法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該職位，倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為將由全部或任何一名或多名正式清盤人作出。法院亦可於委任正式清盤人時決定其是否須給予任何抵押品或須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產概由法院保管。

附錄七

本公司章程及開曼公司法概要

(p) 重組

重組及合併受公司法的明確法定條文規管，據此，倘就此召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的大多數股東或債權人讚成，則有關安排可獲批准，且其後須再經法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易未能就股東所持股份給予公平價值，惟倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將無權獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)。

(q) 收購

倘一間公司要約收購另一間公司的股份，且在提出要約後四個月內，獲要約對象不少於90%股份的持有人接納，則要約人在上述四個月屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須負責證明法院應行使其酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或要約人與已接納要約的股份持有人之間串通以不公平手法逼退少數股東，否則法院不大可能行使上述酌情權。

(r) 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司章程細則對高級職員及董事的彌償保證限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關條文則除外，例如表示對犯罪的後果提供彌償保證的條文。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Appleby已向本公司寄發一份意見函件，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如本通函附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件－備查文件」一段所提述，該函件連同公司法的副本均可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解開曼群島公司法與其較為熟悉的任何司法權區法律之間的差異，應諮詢獨立法律意見。

附錄八

法定及一般資料

A. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而刊載，旨在提供有關本集團之資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，且本通函概無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

B. 有關本集團之其他資料

1. 本公司註冊成立

本公司於二零零四年十二月二十三日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於二零零五年六月七日根據香港法律第32章當時之公司條例第XI部（現為香港法律第622章新公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。

根據於二零一四年八月十五日召開之股東特別大會通過之特別決議案，本公司將其名稱更改為綠景（中國）地產投資有限公司。本公司於香港成立營業地點，地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心17樓1701-1703室。香港柴灣杏花村24座308室的賴兆鴻先生獲委任為本公司之授權代表，代表本公司於香港接收送達之法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，其營運須受開曼群島公司法所限及其憲法包括組織章程大綱及組織章程細則。誠如本通函「董事會函件」一節所披露，本公司以採納經修訂及經重列大綱及細則之方式建議修訂其現有組織章程大綱及細則。更多資料請參見本通函附錄七所載「本公司章程及開曼群島公司法概要」。

2. 本集團股本變動

(a) 本公司

本公司股本於緊接本通函日期前兩年內出現下列變動：

- (i) 於二零一四年八月七日，本公司按兌換價每股兌換股份1.10港元向亞洲金融集團（控股）有限公司及亞洲保險有限公司配發及發行合共36,363,635股普通股。

- (ii) 截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司就本集團若干僱員行使購股權發行23,270,000股每股0.01港元之普通股。

(b) 本集團其他成員公司

本集團任何其他成員公司之股本於緊接本通函日期前兩年內並無出現任何變動。

3. 股份購回

本節載有有關上市規則規定之購回證券之資料，載列如下：

(1) 股東批准

以聯交所為第一上市地之公司之所有建議購回股份須事先以普通決議案批准，而方式為給予一般授權或就特定交易給予特別批准。本公司之唯一上市地為聯交所。

(2) 資金來源

購回須以根據本公司組織章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途之資金撥付。開曼群島法律規定，股份購回僅可由本公司之溢利、股份溢價賬或就購回而新發行股份之所得款項中撥付，或於本公司組織章程細則授權及符合公司法規定之若干情況下自資本撥付。任何購回時應付而超過所購回股份面值之溢價，必須以本公司溢利或本公司股份溢價賬撥付，或於其組織章程細則授權及符合公司法規定之若干情況下自資本撥付。

(3) 行使股份回購授權

本公司建議購回之股份須悉數繳足。根據上市規則，公司獲授權於聯交所購回之股份總數為佔本公司於授出有關一般授權之決議案日期已發行現有股份之最多10%之股份。

附錄八

法定及一般資料

(4) 購回理由

儘管董事現時不擬購回任何股份，彼等認為獲股東授予一般授權以使董事可於市場上購回股份，乃符合本公司及股東之最佳利益。視乎當時之市況及資金安排，有關購回可令本公司資產淨值及其資產及／或每股盈利提升，並僅會於董事相信有關購回將對本公司及股東有利時，方會進行。

(5) 購回資金

購回股份時，本公司僅可動用根據本公司之組織章程細則及開曼群島適用法律可合法作此用途之資金。

(6) 一般資料

- (a) 董事或(就彼等作出一切合理查詢後所深知)彼等的任何聯繫人目前概無意向本公司或其附屬公司出售股份。
- (b) 董事已向聯交所承諾，只要有關規則適用，彼等將根據上市規則及開曼群島適用法律行使股份回購授權。
- (c) 倘根據股份回購授權行使權力購回股份，而股東於本公司投票權之比例權益將會增加，則有關增加將被視為收購守則之收購事項。因此，一名股東或一群一致行動之股東可取得或鞏固回購公司之控制權，並須根據收購守則第26條提出強制性收購建議。董事概不知悉悉數行使股份回購授權將產生收購守則項下的任何後果。
- (d) 本公司於最後實際可行日期前六個月並無購回任何股份(無論是否透過聯交所或以其他方式進行)，並當公眾持股量低於25%時，將不會購回股份。
- (e) 概無關連人士知會本公司，彼現擬出售股份予本公司，亦無關連人士承諾不會出售其持有的任何股份予本公司。

附錄八

法定及一般資料

C. 有關目標集團的進一步資料

1. 目標集團成員公司的股本變動

除本通函「目標集團之歷史及重組－目標集團」一節所提供者外，緊接本通函日期前兩年內，目標集團的任何成員公司的股本概無任何變動。



2. 目標集團的重組

為籌備收購事項，目標集團進行重組及出售已售附屬公司。請參閱本通函「目標集團之歷史及重組－重組」一節。




3. 經擴大集團的知識產權

商標

截至最後實際可行日期，目標集團已在中國註冊以下商標：















商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊日期	屆滿日期
	8573774	37	化州市綠景房地產開發有限公司	二零一一年十二月七日	二零二一年十二月六日
	7445933	43	深圳市綠景房地產開發有限公司	二零一零年十一月二十八日	二零二零年十一月二十七日

截至最後實際可行日期，經擴大集團獲授目標集團董事認為對經擴大集團的業務屬重大的商標如下：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	5490669	36	綠景管理集團	中國	二零一零年八月七日	二零二零年八月六日
	5490668	37	綠景管理集團	中國	二零一零年三月二十八日	二零二零年三月二十七日
	5490667	42	綠景管理集團	中國	二零零九年九月二十八日	二零一九年九月二十七日

附錄八

法定及一般資料

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	屆滿日期
	10876582	35	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10876672	36	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10876730	37	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10876779	39	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10876826	41	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十一日	二零二三年八月二十日
	10876503	42	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十一日	二零二三年八月二十日
	10876940	43	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十八日	二零二三年八月二十八日
	10876463	44	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十一日	二零二三年八月二十日
	10876530	35	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十一日	二零二三年八月二十日
	10881352	36	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10881444	37	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10881471	39	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10881549	42	綠景管理集團	中國	二零一三年十一月二十一日	二零二三年十一月二十日
	10881582	43	綠景管理集團	中國	二零一三年八月十四日	二零二三年八月十三日
	10876431	44	綠景管理集團	中國	二零一三年八月二十一日	二零二三年八月二十日

附錄八

法定及一般資料

域名

於最後實際可行日期，目標集團為以下域名之註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	屆滿日期
zollsz.com	深圳市綠景資產管理有限公司	二零一七年二月二十七日
lvgemam.com	深圳市綠景資產管理有限公司	二零一五年十月九日
lvgemgroup.com.cn	深圳市綠景房地產開發有限公司	二零二二年七月十日

D. 權益披露

1. 董事權益

於最後實際可行日期，董事概無於本公司或其相聯法團(具有證券及期貨條例第XV部所賦予的涵義)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條例所指之登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

2. 主要股東權益

於最後實際可行日期，下列公司(不包括董事或本公司主要行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

附錄八

法定及一般資料

於最後實際可行日期已發行股份的權益(不包括代價股份及轉換可換股優先股的權益)

股東名稱	身份及權益性質	股份／相關 股份數目	估本公司已發 行股本的概約 百分比	附註
中國綠景	實益擁有人	1,010,844,583L	73.03%	1、2
Go Great	受控法團權益	1,010,844,583L	73.03%	1、2
黃康境先生	受控法團權益	1,010,844,583L	73.03%	1、2

附註：

- (1) 字母「L」表示於股份及／或相關股份的好倉；字母「S」表示於股份及／或相關股份的淡倉。
- (2) Go Great擁有中國綠景100%的權益，而黃康境先生擁有Go Great 100%的權益。因此，Go Great及黃康境先生被視為於中國綠景持有的1,010,844,583股股份中擁有權益。

根據收購協議，代價股份將予發行以支付收購事項的部分代價。此外，可換股優先股亦將予以發行以支付部分代價。下表載列主要股東於完成後在股份及相關股份中擁有的權益及好倉。

身份及權益性質	假設並無進行配售						假設已向公眾股東配售合共 1,647,901,265股新股份	
	緊隨完成後(附註1)			緊隨完成後及假設所有可換股優先 股已獲轉換(附註2)			緊隨完成及配售後(附註3)	
	股份數目	可換股優先股 數目	估本公司已發 行股份的概約 百分比	股份數目	估本公司已發 行股份的概約 百分比	股份數目	估本公司已發 行股份的概約 百分比	
中國綠景	實益擁有人	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00
Go Great	受控法團權益	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00
黃先生	受控法團權益	1,113,287,094	6,591,605,062	75.00	7,704,892,156	95.40	6,056,990,891	75.00

附錄八

法定及一般資料

附註：

- (1) 指並無進行配售的情況下本公司於完成後的股權架構。黃先生及其聯繫人於本公司的股權百分比僅計及持有的股份，而非持有的可換股優先股。相關股份由中國綠景持有。中國綠景由Go Great全資擁有，而Go Great由黃先生全資擁有。
- (2) 指並無進行配售及假設發行予黃先生的所有6,591,605,062股可換股優先股已轉換為轉換股份的情況下本公司於完成後的股權架構。數字僅作說明用途。可換股優先股持有人倘於轉換後公眾人士持有的股份百分比低於上市規則第8.08條項下的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (3) 指本公司進行配售及按發行價向公眾人士配售最高1,647,901,265股股份的情況下本公司於完成後的股權架構。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並無知悉任何人士於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份或相關股份中擁有權益或淡倉，或直接或間接擁有10%或以上附帶在一切情況下於經擴大集團任何其他成員公司的股東大會上投票的權利的任何類別股本面值。

3. 服務合約詳情

(a) 執行董事

各執行董事已與本公司訂立自二零一四年六月六日(就嚴振亮先生而言)及二零一四年五月十五日(就其他執行董事而言)起計為期兩年的服務合約，任何一方可給予另一方不少於三個月的書面通知終止有關服務合約。

(b) 獨立非執行董事

各獨立非執行董事已與本公司簽訂委聘書，自二零一四年五月十五日起為期兩年。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取由董事會根據股東授權不時釐定的董事袍金。有關委聘須遵守章程細則項下董事退任及輪值告退的條文規定。

附錄八

法定及一般資料

(c) 其他事項

- (i) 除上文所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。
- (ii) 概無董事或主要行政人員就彼等於二零一二年、二零一三年及二零一四年在本集團服務而收取任何袍金或酬金。有關董事酬金的詳情亦載於本通函附錄三「目標集團之會計師報告」一節附註7。
- (iii) 根據現時生效的安排，截至二零一五年十二月三十一日止年度應付董事的酬金及實物利益總額估計約為8,099,000港元。
- (iv) 概無本集團任何成員公司的董事或任何前任董事於二零一二年、二零一三年及二零一四年收取任何款項，作為(i)吸引加入本公司或加入本公司的獎勵或(ii)失去本集團任何成員公司的董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職位的補償。
- (v) 概無董事於二零一二年、二零一三年及二零一四年放棄或同意放棄任何酬金或實物利益的安排。
- (vi) 概無董事於本公司創辦中或本公司擬收購的物業中曾擁有或擁有權益，亦無董事獲任何人士支付或同意支付現金或股份或其他款項，以誘使彼出任或擔任董事，或誘使彼提供有關創辦或成立本公司的服務。

4. 董事的競爭權益

請參閱本通函「與本集團控股股東之關係」一節。

5. 已收取的費用或佣金

除本通函所披露者外，概無董事或名列下文「G.其他資料－專家同意書」一節的任何人士於緊接本通函日期前兩年內，就發行或銷售本集團任何成員公司的任何股本而收取任何佣金、折扣、代理費、經紀佣金或其他特別條款。

附錄八

法定及一般資料

6. 免責聲明

除本通函所披露者外：

- (a) 董事或本公司主要行政人員概不知悉任何其他董事或本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團(具有證券及期貨條例所賦予的涵義)的股份、相關股份及債權證中，擁有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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記入該節所指之登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 概無董事或名列本附錄「G.其他資料－專家同意書」分節的任何人士於本公司的創辦或本集團任何成員公司於緊接本通函刊發前兩年內收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (c) 概無董事或名列本附錄「G.其他資料－專家同意書」分節的任何人士於本通函日期仍然有效且就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (d) 概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務協議，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外；
- (e) 於緊接本通函日期前兩年內概無向本公司任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益，亦無意基於本通函所述的介紹或相關交易支付、配發或給予任何該等現金、證券或利益；及
- (f) 就董事所知，概無董事、彼等各自的聯繫人或擁有本公司已發行股本5%或以上的股東於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

E. 購股權計劃

以下為股東於二零零五年十一月十四日採納的購股權計劃(「購股權計劃」)主要條款概要。

附錄八

法定及一般資料

1. 目的

購股權計劃之目的是使本公司能向合資格參與者(定義見下文)授出購股權，作為鼓勵或獎賞彼等對本公司及／或任何其附屬公司及／或任何本集團成員公司持有任何股本權益的任何實體(「**投資實體**」)作出的貢獻或潛在貢獻。

2. 可參與人士

董事會可酌情向本公司或任何其附屬公司或任何投資實體的任何全職或兼職僱員、行政人員、職員或董事(包括執行及非執行董事)，以及董事會全權認為將對或曾對本公司及／或其任何附屬公司及／或任何投資實體作出貢獻的任何諮詢人、顧問、代理人、供應商、客戶及分銷商(「**合資格參與者**」)授出購股權，根據下文第5段釐定的行使價以認購由董事會釐定的新股份數目。在接納購股權時，承授人須向本公司支付1.00港元作為獲授購股權的代價。

3. 最高股份數目

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的所有購股權在行使時可予發行的股份最高數目不得超過於股東批准及採納購股權計劃日期的已發行股份之10%。根據該等購股權計劃條款已失效的購股權原可予以發行的股份數目將不被計入10%限額內。

倘本公司已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (a) 隨時更新該限額至股東在股東大會批准日期已發行股份之10%(先前根據本公司任何購股權計劃授出的購股權(包括根據該等計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權)將不獲計算入更新的限額)；及／或
- (b) 向董事會選定的合資格參與者授出超過10%限額的購股權，據此，本公司須向股東寄發通函，其中包括載列可獲授該等購股權指定參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向指定參與者授出購股權之目的，並解釋該等購股權條款可如何達致該目的。

附錄八

法定及一般資料

儘管上述情況，於任何時間根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使的所有購股權在行使時可予發行的股份數目不得超過不時已發行股份之30%。倘根據本公司的任何計劃授出的購股權導致超出上述30%之限額，則不得授出該購股權。

4. 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期為止，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃，向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使時所發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份之1%。

另行授出超過上述1%限額的任何購股權須待本公司刊發通函及經股東在股東大會上批准後方可作實，而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票及/或遵守上市規則不時規定的要求。

5. 股份價格

根據購股權計劃授出任何個別購股權所涉及股份的認購價(須在行使購股權時繳付)應由董事會全權決定，惟該價格必須至少為下列最高者：(a)股份於購股權授出日期(須為營業日)載於聯交所日報表的收市價(就此而言，就董事會決議通過建議授出購股權而舉行的董事會會議日期應被視為授出日期)；(b)緊接購股權授出日期前五個營業日股份載於聯交所日報表的平均收市價；及(c)股份面值。

6. 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或任何彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的獨立非執行董事)批准。

倘董事會決定向本公司主要股東(定義見上市規則)或任何獨立非執行董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，會導致有關人士於過去十二個月期間直至授出日期(包括授出日期)所有已獲授及將予獲授的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)予以行使後已發行及將予發行的股份：

- (a) 合共超過於授出日期已發行股份0.1%；及

附錄八

法定及一般資料

- (b) 根據各授出日期股份載於聯交所日報表的收市價計算，總值超過5百萬港元，

則須待本公司刊發通函並經股東在股東大會上以投票表決方式批准，而本公司所有關連人士均須就授出該等購股權的決議案放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的要求，始可進一步授出購股權。本公司關連人士有權投票反對授出購股權，惟通函內須表明其意向。

7. 授出購股權的期限

本公司在得悉內幕消息後不得授出任何購股權，直至有關消息按上市規則規定公佈為止；尤其是不得在緊接以下較早日期前一個月內授出購股權：(a)批准本公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績(不論是否上市規則所規定者)的董事會會議日期；及(b)本公司根據上市規則公佈任何年度或半年度業績的限期，及(如本公司選擇刊登)公佈任何季度或任何其他中期業績的限期，直至本公司公佈業績當日結束。

8. 權利屬承授人個人所有

購股權及獲授購股權屬承授人個人所有，承授人不得亦不可嘗試以任何形式就任何購股權或有關授出購股權的任何要約進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何權益。

9. 行使購股權的期限

購股權計劃並無規定持有人於行使所持購股權前須符合持有購股權任何最短期限，但董事會於授出任何個別購股權時有權酌情決定附加任何最短期限。任何個別購股權的授出日期，乃本公司收悉由承授人正式簽署構成接納購股權的授出文件副本，及承授人向本公司支付1.00港元作為代價的日期。上述日期須為有關承授人獲授購股權日期後第三十日或之前。董事會將全權決定購股權的可行使期限，惟任何購股權均不得在授出十年屆滿後行使。概無購股權可於購股權計劃採納日期後十年授出。購股權計劃經股東於股東大會上以普通決議案採納日期後十年間有效及生效，惟可經本公司股東大會或董事會提前終止。

附錄八

法定及一般資料

10. 表現目標

董事會可酌情要求個別承授人須首先達到在授出購股權時指定的若干表現目標，始可行使根據購股權計劃授出的任何購股權。

11. 停止成為合資格參與者及死亡的權利

- (a) 倘承授人因死亡、嚴重疾病、受傷、傷殘或在以下第12段所指一項或多項情況以外之任何理由終止其與本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體的關係而停止成為合資格參與者，承授人可於停止成為合資格參與者之日或之前(或董事會釐定的較長期限)，行使最多達其於停止成為合資格參與者當日已有權行使的購股權(以未行使者為限)。倘承授人因受僱於本公司或任何其附屬公司或任何投資實體而成為合資格參與者，其停止成為合資格參與者之日就是其在本公司或有關附屬公司或有關投資實體工作的最後實際工作日(不論通知期是否以支付代通知金代替)。
- (b) 倘承授人因死亡、嚴重疾病、受傷或傷殘而停止成為合資格參與者，且並無發生以下第12段所指，構成合理終止其與本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體之關係的情況，該名承授人或承授人的個人法律代表有權於自停止成為合資格參與者或死亡日期起計六個月內或董事會釐定的較長期限內悉數行使購股權(以未行使者為限)。

12. 購股權因行為不檢、破產或被撤職等理由失效

倘承授人因上文第11(a)段所述的任何一項或多項理由；或彼嚴重行為不檢；或曾被判涉及其人格或誠信或有關本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體僱員的任何刑事罪行；或無力償債、破產或與債權人作出任何安排或債務重整協議，終止其與本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體的關係而停止成為合資格參與者；或根據普通法、任何適用法律或承授人與本公司或有關附屬公司或有關投資實體簽訂的服務合約，董事會決定終止承授人的僱傭的情況下，則承授人的購股權將於終止其與本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體的關係當日自動失效及不能行使。

附錄八

法定及一般資料

13. 收購時的權利

倘一項全面收購建議向所有股份持有人(或除收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或與收購人聯結或一致行動的任何人士以外的所有該等持有人)提出，而全面收購建議成為或被宣佈為無條件，則承授人(或其個人法律代表)將有權在全面收購建議成為或被宣佈為無條件日期後十四天內隨時行使其全部購股權(以未行使者為限)。

14. 本公司作出安排計劃時的權利

倘根據公司法本公司與其股東及／或債權人擬因或就有關本公司的重組或與任何其他一間或多間公司合併的計劃達成一項妥協或作出安排，則本公司須於向本公司各股東及／或債權人發出召開有關考慮該妥協或安排的大會通告當日，向所有承授人發出有關通知(連同本段條文存在的通知)，而每名承授人有權於緊接有關法院勒令舉行考慮上述妥協或安排的大會日期(及倘為此目的有超過一次大會，於第一次大會當日)前一個營業日中午十二時(香港時間)前隨時行使其全部或任何部份購股權。由該大會日期起，所有尚未行使的購股權將予失效及終止。董事會應盡力促使在該等情況下因行使購股權而發行的股份就該妥協或安排而言於妥協或安排的有效日期成為本公司已發行股本的一部份，而該等股份在各個方面受該妥協或安排所限制。

15. 清盤時的權利

倘本公司就考慮及酌情批准本公司進行自動清盤的決議案召開股東大會向股東發出通告，則本公司須於向各本公司股東寄發該通告當日或之後盡快向所有承授人發出有關通知，據此，各承授人(或其個人法律代表)有權於不遲於本公司建議的股東大會前兩個營業日的任何時間，行使其所有或任何購股權。就此，承授人須向本公司發出書面通知，並就有關股份繳付總行使價的全數款項，而本公司在收到通知後，須盡快並無論如何不得遲於上述建議股東大會日期前的營業日，向承授人配發有關股份，並當作已繳足股款入賬，以及將有關承授人登記為有關股份的持有人。

16. 購股權失效

購股權(以尚未行使者為限)在下列情況發生的最早日期應自動失效及不可行使：

- (a) 該購股權的期限屆滿；

附錄八

法定及一般資料

- (b) 以上第11(b)、13、14或15段所指的任何期限屆滿；
- (c) 於以上第14段所指本公司的安排計劃的生效日期；
- (d) 於本公司開始清盤日期(根據公司法而定)；
- (e) 承授人因以上第11(a)或12段所指任何一項或多項理由被終止其與本公司及／或任何其附屬公司及／或任何投資實體的關係而停止成為合資格參與者之日期。由董事會或有關附屬公司的董事會或有關投資實體的董事會決議釐定承授人經已或未曾因以上第11(a)或12段所指的一項或多項理由被終止關係，則有關決議為最終決定；及
- (f) 於承授人違反以上第8段條款或購股權根據以下第20段獲註銷的日期。

17. 股份享有的權益

行使購股權所配發的股份應不附帶投票權，直至承授人(或承授人提名之其他人士)完成登記成為該等股份的持有人為止。根據上述規定，行使購股權所配發的股份應與其他於發行日期的已繳足股款已發行股份享有各方面的同等權益，並擁有相同的投票權、股息、轉讓及其他權利，包括由本公司清盤產生的權利。

18. 股本變動的影響

在涉及資本化發行、供股、公開發售(如有價錢攤薄元素)、分拆或合併股份，或削減本公司股本時，尚未行使購股權的股份數目及／或各尚未行使購股權的行使價格將作出相應修訂(如有)，該等修訂須由本公司核數師或經批准的獨立財務顧問向董事會發出書面意見，證實其屬公平合理，以及遵守上市規則第17.03(13)條及有關註釋及聯交所於二零零五年九月五日發出的函件所附補充指引的規定。作出該等修訂的基準為任何承授人擁有的本公司股本的比例須與根據上述修訂前該承授人持有購股權有權認購股份的比例相同，而全面行使任何購股權應付的總認購價須與修訂前的認購價盡量相同(並在任何情況下不多於該認購價)。

任何修訂不得導致股份可低於面值發行。在交易中以發行證券作為代價將不被視為須作出任何上述修訂的理由。

19. 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可經董事會決議予以修訂，但以下情況：

- (a) 以承授人或合資格參與者(視情況而定)的利益為理由修訂上市規則第17.03條所載的有關事項；或
- (b) 購股權計劃的條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何修改(根據購股權計劃條款自動生效的任何修訂除外)，則須先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的購股權產生不良影響，則該等修訂須進一步經承授人根據購股權計劃的條款批准通過後方可作實。購股權計劃的經修訂條款應繼續遵守上市規則第17章的規定，倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何改變，須經股東在股東大會上批准。

20. 註銷購股權

註銷已授出但尚未行使的購股權須經有關購股權的承授人書面批准。倘本公司註銷購股權，則本公司僅可根據已獲股東批准且有未發行的購股權數目限額(已註銷購股權除外)的購股權計劃向同一承授人授出新購股權。

21. 終止購股權計劃

本公司可經股東大會或董事會以決議案隨時決議終止購股權計劃。在此情況下，本公司將不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文仍將繼續有效，以便在計劃終止前已授出或可能根據購股權計劃規定而須予以行使之任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出的購股權應繼續有效，並可根據購股權計劃予以行使。

22. 在年報及中期報告的披露

本公司須遵守上市規則不時實施的規定在本公司年報及中期報告中披露購股權計劃及本公司及其附屬公司其他計劃的詳情。

附錄八

法定及一般資料

F. 重大合約概要

以下乃本公司或經擴大集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內所訂立的重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 由中國綠景地產控股有限公司(作為買方)與Belbroughton Limited、陶哲甫先生、陶家祈先生、陶錫祺先生及天祥事務有限公司(作為賣方)(統稱「賣方」)訂立的日期為二零一四年一月二十一日的買賣協議，據此，買方收購858,800,792股股份，代價為944,680,871.20港元；
- (b) 目標公司與金凌集團有限公司訂立的日期為二零一五年五月二十九日的股份轉讓協議，據此，目標公司轉讓金信之全部已發行股本予金凌集團有限公司，代價為231,194,520港元；
- (c) 綠景房地產及綠景管理集團與深圳市金順來投資發展有限公司訂立的日期為二零一五年五月十二日的股份轉讓協議，據此，綠景房地產及綠景管理集團分別轉讓其旺海怡康已註冊資本90%及10%予深圳市金順來投資發展有限公司，代價分別為人民幣25,240,000元及人民幣2,800,000元；
- (d) 綠景房地產與珠海綠景房地產訂立的日期為二零一五年五月十一日的股份轉讓協議，據此，綠景房地產轉讓其珠海惠景已註冊資本90%權益予珠海綠景房地產，代價為人民幣90,000,000元；
- (e) 珠海綠景房地產與綠景物業管理訂立的日期為二零一五年五月十三日的股份轉讓協議，據此，珠海綠景房地產收購綠景物業管理所持有珠海管理之51%權益，代價為人民幣1,530,000元；
- (f) 深圳龍康弘與綠景管理集團訂立的日期為二零一五年五月十二日的股份轉讓協議，據此，深圳龍康弘轉讓其深圳綠晟已註冊資本100%權益予綠景管理集團，代價為人民幣381,230,000元；及
- (g) 協議。

附錄八

法定及一般資料

G. 其他資料

1. 重大變動

於本通函日期，董事並不知悉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財務報表的編製日期）以來，本集團的財務或交易狀況出現任何重大變動。

2. 經擴大集團的訴訟程序

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，經擴大集團成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟／仲裁或索償。

3. 獨家保薦人

中國銀河國際證券（香港）有限公司已獲委任為本公司視作新上市申請的本公司獨家保薦人。

4. 發起人

本公司並無上市規則所界定的發起人。

5. 總開支

本公司就收購事項應付的法律及其他專業費用、印刷及其他開支，估計合共約為47.8百萬港元。

6. 獨家保薦人費用

獨家保薦人的獨家保薦人費用估計為9,360,000港元。

附錄八

法定及一般資料

7. 專家資格

下列為於本通函內提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
中國銀河國際證券(香港)有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(證券顧問)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
畢馬威會計師事務所	執業會計師
環球律師事務所	中國法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師及行業顧問
Appleby	開曼群島律師
八方金融有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

8. 專家同意書

上文第7段所列的專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意以當中彼等各自所載形式及內容轉載其報告或函件或意見或引述其名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

9. 專家於本公司的權益

名列本附錄第7段的人士概無於任何普通股份或經擴大集團任何成員公司的股份中擁有實益權益或以其他方式擁有權益，亦不具任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)認購或指派他人認購經擴大集團任何成員公司的股份或證券。

附錄八

法定及一般資料

H. 其他事項

除本通函所披露者外：

- (i) 緊接本通函日期前兩年內，
 - (a) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行繳足或部分繳款的股本或借貸資本，以換取現金或現金以外代價；
 - (b) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；及
 - (c) 概無本公司或其任何附屬公司的股本或借貸資本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權。
- (ii) 名列本附錄「G.其他資料－專家同意書」分節的人士概無持有本集團任何成員公司的任何股權，亦不具任何權利(不論是否可依法強制執行)認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券；
- (iii) 於本通函日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能對本集團的財務狀況造成重大影響；
- (iv) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人股份、管理層股份、遞延股份或債權證；
- (v) 本公司已與香港結算作出一切所需安排，以便股份繼續被中央結算系統接納為合資格證券；
- (vi) 董事並不知悉任何人士直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益(包括有關股本的購股權)；及
- (vii) 概無本公司權益或債務證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或建議尋求任何上市或批准買賣。

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

附錄九

備查文件

備查文件

下列文件將由本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止期間任何營業日上午九時正至下午五時正在本公司辦事處(地址為香港灣仔告士打道108號大新金融中心17樓1701-1703室)可供查閱：

- (a) 組織章程大綱及本公司組織章程細則；
- (b) 日期為[編纂]之董事會函件，全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 日期為[編纂]之獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 日期為[編纂]之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 本公司截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之年報(「年報」)；
- (f) 本公司截至二零一五年六月三十日止六個月之中報(「二零一五年中報」)；
- (g) 畢馬威會計師事務所編製的目標公司及其附屬公司於往績記錄期間之會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (h) 畢馬威會計師事務所作出有關經擴大集團之未經審核備考財務資料之報告，全文載於本通函附錄六；
- (i) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司作出有關目標集團物業之物業估值報告，載於本通函附錄五；
- (j) 本通函附錄七所述之Appleby編製之概述開曼群島公司法若干方面之意見函；
- (k) 本通函附錄八「F.重大合約概要」一節所述之重大合約；
- (l) 本通函附錄八「G.其他資料—F.專家同意書」分節所述之同意書；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



LVGEM

綠景(中國)地產投資有限公司

LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

茲通告綠景(中國)地產投資有限公司(「**本公司**」)謹訂於[**編纂**]假座香港[●]舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過本公司下列決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司全資附屬公司城隆控股有限公司(「**買方**」)與黃康境先生(「**黃先生**」)於二零一五年六月二日訂立之協議(「**收購協議**」)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，內容關於買方以13,785,000,000港元之代價收購綠景控股有限公司全部已發行股份(「**收購事項**」)；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市委員會批准代價股份(定義見本公司日期為[**編纂**]之通函(「**通函**」))上市及買賣後，批准及確認根據收購協議之條款及條件配發及發行代價股份，以支付收購事項之部份代價；
- (c) 批准及確認配發及發行可換股優先股(定義見通函)，以支付收購事項之部份代價；
- (d) 待聯交所上市委員會批准轉換股份(定義見通函)上市及買賣後，批准及確認於轉換可換股優先股後配發及發行轉換股份；及

股東特別大會通告

- (e) 一般及無條件授權本公司任何董事作出彼認為就執行收購協議及其項下擬進行之交易及／或使其生效而言屬必要、恰當、適宜或權宜之一切其他有關行動及事宜以及簽署及執行一切其他或進一步有關文件(如有)及採取一切有關行動。」

承董事會命
綠景(中國)地產投資有限公司
主席
黃敬舒

香港，[編纂]

香港主要辦事處：

香港

灣仔

告士打道108號

大新金融中心17樓1701-1703室

附註：

1. 凡有權出席上述通告之大會及於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或多位代表出席大會，並在投票表決時代其投票。受委派代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表之文據必須由委任人或經委任人正式書面授權之代理人書面親筆簽署，或如委任人為公司，則委任代表之文據必須蓋上公司印鑑，或經由公司負責人、代理人或獲正式授權之其他人士簽署。
3. 委任代表之文據連同(如董事會要求)簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本須於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
4. 填妥及交回委任代表之文據後，本公司股東仍可親身出席大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票，屆時委任代表之文據則視作撤銷論。
5. 就任何股份之聯名登記持有人而言，如超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則在排名首位之持有人投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。